

## İLAN

İlimiz Safranbolu İlçesi, Konarı Köyü, tapuda 109 ada 2 parselde hazırlanan “Ticaret-Turizm Alanı” amaçlı UİP-781002353 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve NİP-781002355 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Karabük İl Genel Meclisinin 04.01.2023 tarih ve 7 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Onaylanan İmar Planları 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b Maddesi gereği 1 (bir) ay süre ile (16.01.2023-16.02.2023 tarihleri arasında) Karabük İl Özel İdaresi 4. kat ilan panosunda, İdaremiz internet sitesinde ve Safranbolu Konarı Köyü Muhtarlık ilan panosunda askıya çıkartıldığı ilan olunur.

Vildan TURCAN

İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürü

D.Öner

T.C  
KARABÜK İLİ  
İL GENEL MECLİSİ

Başkanı :Ahmet SÖZEN	Birleşim :3
Katip Üye :Mesut AYDIN	Toplantı :1
Katip Üye :Tevfik AYVALIK	Karar Tarihi :04.01.2023
Ay / Yıl :OCAK/2023	Karar No :07

**Kararın Özeti:** İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Eğitim, Kültür ve Sosyal Hizmetler Komisyonunca hazırlanan rapor doğrultusunda; İlimiz Safranbolu İlçesi Konarı Köyü, tapuda 109 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret-Turizm Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planının kurum görüşlerinde belirtilen şartlara ve tüm mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6/b ve 10/c fıkrası gereğince onaylanmasına.

**TOPLANTI:**

İl Genel Meclisimiz 04 Ocak 2023 Çarşamba günü saat 11.00'da İl Genel Meclisi Toplantı salonunda Ahmet SÖZEN Başkanlığında 17 İl Genel Meclis Üyesinin katılımı ile halka açık olarak toplandı.

**KONU:**

İlimiz Safranbolu İlçesi Konarı Köyü, tapuda 109 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret-Turizm Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapıp yapılmamasına ait hazırlanan komisyon raporunun karara bağlanması.

Konu hakkında İl Genel Meclisi Başkanlığına sunulan, İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Eğitim, Kültür ve Sosyal Hizmetler Komisyonu müşterek raporu okunmuş olup, raporda; İl Genel Meclisimizin 20.11.2022 tarih ve 310 sayılı Kararıyla; İlimiz Safranbolu İlçesi Konarı Köyü, tapuda 109 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret-Turizm Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapıp yapılmaması hususu incelenmek üzere komisyonlarımıza havale edilmiştir.

Komisyonlarımızca İl Özel İdare binamızda toplantı yapılarak dosya incelemesi yapılmıştır,

Konuyla ilgili İdaremizden Teknik Rapor düzenlenmiş olduğu, **Teknik Raporda;** "Talep: İlimiz Safranbolu İlçesi Konarı Köyünde bulunan, mülkiyeti Mehmet Ali ÇELİK, Hatice ÇELİK DORUK ve Atiye ATİK'e ait, 109 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret-Turizm Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması için gerekli kurum görüşlerinin alınması hususu, maliki tarafından verilen 23.09.2021 tarih ve 9143 sayılı dilekçesinde talep edilmiştir.

Hazırlanan "Ticaret-Turizm Alanı" amaçlı Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporları, ilgilisi tarafından verilen 27.10.2022 tarih ve 12010 sayılı dilekçe ekinde sunulmuştur.

**Mevcut Durum**

Bahse konu alan Safranbolu İlçesi, Konarı Köyü, 109 ada 2 parselde tarla niteliğinde, 4.516,61 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olup, köy yerleşik alan sınırları dışında bulunmaktadır.

Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" ve "Turizm/Konaklama Koridoru" gösteriminde kalmaktadır.

Bahse konu parselin bulunduğu alanın 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Karabük Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 26.10.2022 tarihinde onaylanmış ve 31.10.2022 tarihli 4891684 sayılı üst yazı ile İdaremize gönderilmiştir. İnceleme alanında yapılan ayrıntılı jeolojik gözlem ve jeoteknik araştırmalar sonucunda elde edilen yeraltı ve yerüstü verilerin değerlendirilerek yapılan arazi sınıflandırılmasında, inceleme alanı Önelemlenmiş Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

**Kurum Görüşleri**

İdaremizin 08.10.2021 tarih ve 8523 sayılı yazısı ile kurumlara görüş sorulmuştur.

**Karayolları 15. Bölge Müdürlüğü**

26.10.2021 tarih ve 10696 (600632) sayılı yazı. Yapılması planlanan faaliyetin karayoluna geçiş yolu ile bağlantı yapması söz konusu olmadığından, imar planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Ancak bahse konu olan taşınmazdan diğer taşıt yollarına bağlantı yapılması halinde ilgili kurum ve kuruluşlardan izin alınması gerekmektedir.

**Karabük DSİ 23. Şube Müdürlüğü**

11.01.2022 tarih ve 507 (1929104) sayılı yazı. Söz konusu alan Aldeğirmen Barajı Sulama Sahasında kaldığından ve Aldeğirmen Barajı Sulaması Proje Yapımı işi devam ettiği için talep şu an değerlendirilememektedir.







Gerekli kurum görüşünün yeniden alınması hususu, maliki tarafından verilen 25.03.2022 tarih ve 3355 sayılı dilekçesinde talep edilmiş olup İdaremizin 04.04.2022 tarih ve 15446 sayılı yazısı ile yeniden görüş sorulmuştur.

DSİ 23. Bölge Müdürlüğünün 2410220 sayılı yazısında Toprak Koruma Kurulunun Tarım Dışı Amaçla Kullanılması Uygundur kararının alınması şartıyla ve yüzeysel ve yeraltı sularına karşı drenaj ile taşkın önlemlerinin ve bu etkiler nedeniyle oluşabilecek zemin problemlerine karşı tedbirlerin talep sahibi tarafından alınması, yeraltı suyunun miktarını ve kalitesini olumsuz etkileyecek bir faaliyette bulunulmaması, alanda dere yataklarına hafriyat vb. hiçbir atığın atılmaması şartlarıyla sakınca görülmemektedir.

Bahse konu husus İdaremizin 22.07.2022 tarih ve 18956 sayılı yazısı ile Karabük İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne iletilmiş, Müdürlüğün 15.08.2022 tarih ve 6567762 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın tarım dışı amaçla kullanılması Valiliğimiz tarafından uygun görüldüğü belirtilmiştir.

#### Karabük İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

18.05.2022 tarih ve 5326 (5635148) sayılı yazı. İlgili parsel tarımsal üretimi sınırlayıcı toprak ve topoğrafik faktörler nedeniyle yağışa bağlı kuru marjinal tarım arazisi (KTA) sınıfında olduğundan sakınca bulunmamaktadır. Yönetmeliğin 12.maddesinin 8.fikrasında "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanununun 20. ve 21. Maddelerine göre işlem yapılır." Hükümü gereği; arazinin vasıf, farklı kullanım amacı, proje değişikliği, tadilat vb. işlemlerde yeniden görüş alınması gerekmektedir.

#### Karabük Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

01.11.2021 tarih ve 10896 (2092648) sayılı yazı. Bahsi geçen alan Zonguldak-Bartın-Karabük planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" ve "Turizm/Konaklama Koridoru" gösteriminde kalmakta olup, plan yapılmasında ilgili Plan hükümleri çerçevesinde işlem yapılması gerekmektedir.

#### Safranbolu Orman İşletme Müdürlüğü

26.10.2021 tarih ve 10695 (2485467) sayılı yazı. Söz konusu plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

#### Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

03.11.2021 tarih ve 11065 (1854705) sayılı yazı. 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından sakınca bulunmamaktadır. Ancak her türlü insai ve fiziki uygulama esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi doğrultusunda hareket edilmesi gerekmektedir.

#### Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.Karabük

31.10.2021 tarih ve 11208 (81546) sayılı yazı. Parsel içerisinde havai şebekesi bulunmadığından sakınca bulunmamaktadır.

#### Karabük İl Sağlık Müdürlüğü

27.10.2021 tarih ve 10802 (622.02) sayılı yazı. Söz konusu plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

#### Karabük İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

12.10.2021 tarih ve 4264 (156021) sayılı yazı. Söz konusu plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

#### Değerlendirme ve Sonuç

İlimiz Safranbolu İlçesi Konarı Köyünde bulunan, mülkiyeti Mehmet Ali ÇELİK, Hatice ÇELİK DORUK ve Atiye ATİK'e ait, 109 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret-Turizm Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması için gerekli kurum görüşlerinin alınması hususu, maliki tarafından verilen 23.09.2021 tarih ve 9143 sayılı dilekçesinde talep edilmiştir.

İdaremizin 08.10.2021 tarih ve 8523 sayılı yazısı ile kurumlara görüş sorulmuştur.

Hazırlanan "Ticaret-Turizm Alanı" amaçlı Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporları, ilgilisi tarafından verilen 27.10.2022 tarih ve 12010 sayılı dilekçe ekinde sunulmuştur.

Talebe konu verilen dilekçe ve ekleri İdaremizin 09.11.2022 tarihli ve 23010 sayılı yazısı ile İl Genel Meclisine hayale edilmiştir.



**1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Plan Notları**

DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ

PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLLARINDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERE YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 3 METRE OLACAKTIR.

2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:1.20, YENÇOK:10.50M, EMSAL HESAPLAMALARI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

TURİZM+TİCARET KARMA KULLANIM ALANLARI:TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

YER ALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 23. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN İMAR PLANI İLE İLGİLİ GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN "YÜZEYSEL VE YERALTI SULARINA KARŞI DRENAJ ÖNLEMLERİNİN VE BU ETKİLER NEDENİYLE ZEMİNDE OLUŞABİLECEK PROBLEMLERE KARŞI TEDBİRLER TALEP SAHİBİ TARAFINDAN ALINMALI, YER ALTI SUYUNU KALİTE VE MİKTAR YÖNÜNDEN OLUIMSUZ ETKİLEYECEK BİR FAALİYETTE BULUNULMAMALI, ÇEVREDEKİ DERE YATAKLARINA HAFRİYET VB. HİÇBİR ATIK ATILMAMALIDIR" HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN .... HUSUSLARINA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ZONGULDAK-BARTIN-KARABÜK PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Plan Notları**

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ZONGULDAK-BARTIN-KARABÜK PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

DİĞER HUSUSLARA İLİŞKİN DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

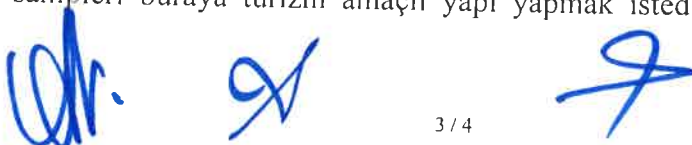
Plan teklifi Emsal=1.20 Yençok=10.50 yapılaşma koşullarına sahip turizm+ticaret alanı olarak tasarlanmıştır.4.516,61 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip parselin4.141,47 m<sup>2</sup> alanı turizm+ticaret alanı gösteriminde kalmakta ve375,14 m<sup>2</sup> (%8,30) alanı yol olmak üzere kamuya terk edilmiştir.

Hazırlanan Uygulama ve Nazım İmar Planları ilgili prensip kararları, kurum görüşleri, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, ilgili kanunlar ve yönetmelik çerçevesince uygun olması gerekmektedir. **Denilmekte olduğu görülmüştür.**

Komisyonlarımızca mahalline gidilerek inceleme yapılmıştır. Mahallinde yapılan incelemede; Konarı Köyü Muhtarı Mustafa ÖZŞEN ile taşınmaz sahibinin yakını Hüseyin ÇELİK hazır bulunarak komisyonlarımıza bilgi vermişlerdir.

Taşınmazın Konarı Köyünün batı tarafında yer alan taşınmaz olduğu, Konarı kanyonuna 500 metre mesafede yer alan taşınmaz olduğu, kanyonun diğer tarafının Yazıköy olduğu, az eğimli bir taşınmaz olduğu, tarım yapılmayan ham arazi vasfında olduğu, çevresinde seyrek ağaç bulunduğu, 300 metre mesafede sera alanları bulunduğu, kadastro yolu ile ulaşım sağlandığı hususları mahallinde görülmüştür.

Taşınmaz sahipleri buraya turizm amaçlı yapı yapmak istediklerini komisyonlarımıza ifade etmişlerdir.



Komasyonlarımızca İl Özel İdare Binamızda toplantı yapılarak konu müzakere edilmiştir.

Kurum görüşlerinin tamamlanmış olduğu, Jeolojik Rapor ve Halihazır Haritasının kontrol, tasdik ve onaylarının yapılmış olduğu, imar planı ile beraber dosya içerisinde sunulmuş olduğu, sunulan imar planının incelenmesi ile İl Genel Meclisimizce daha önceleri kabul edilen benzer planlamalar ile uyumlu olduğu hususları belirlenmiş olup, Teknik Raporda da herhangi bir olumsuzluktan bahsedilmemiş olduğundan planın kabul edilmesinde sakınca bulunmadığı hususları komasyonlarımızca değerlendirilmiştir.

Yapılan müzakereler sonucunda; İlimiz Safranbolu İlçesi Konarı Köyü, tapuda 109 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret-Turizm Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planının kurum görüşlerinde belirtilen şartlara ve tüm mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla kabul edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Denilmekte olup,

Okunan işbu rapor müzakereye açılarak değerlendirmeler yapılmıştır, yapılan değerlendirmeler sonucunda;

**KARAR:**

İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Eğitim, Kültür ve Sosyal Hizmetler Komisyonunca hazırlanan rapor doğrultusunda; İlimiz Safranbolu İlçesi Konarı Köyü, tapuda 109 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret-Turizm Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planının kurum görüşlerinde belirtilen şartlara ve tüm mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6/b ve 10/c fıkrası gereğince onaylanmasına.

Gereği için Karar örneği ile dosya ve eklerinin, İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğüne tevdiine İl Genel Meclisimizin 04 Ocak 2023 Çarşamba günü yapılan toplantısında oy birliği ile karar verildi.

  
Ahmet SÖZEN  
İl Genel Meclisi Başkanı

  
Mesut AYDIN  
Katip Üye

  
Tefvik AYVALIK  
Katip Üye