

T.C.
ÇANKIRI İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİSİ

Dönemi	2023 / 01
Birleşim	2
Oturum	1
Toplantı Tarihi	03.01.2023
Karar No	3

Konu	İlimiz Ilgaz ilçesi Şeyhyunus köyü 124 ada 416 parsel nolu taşınmaz üzerine konut amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve bu konuda hazırlanan teknik rapor ile ilgili komisyon raporu.
-------------	--

İl Genel Meclisi 03/01/2023 Salı günü saat 10.30'da Meclis Başkanı Mustafa ÇIBIK'ın başkanlığında, **27 üyeli meclisimizin tamamının iştirakiyle toplandı.**

İlimiz Ilgaz ilçesi Şeyhyunus köyü 124 ada 416 parsel nolu taşınmaz üzerine konut amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve bu konuda hazırlanan teknik rapor incelenmek üzere; İl Genel Meclisinin **07.12.2022** tarih ve **173** sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş olup, çalışmasını tamamlayan komisyonca hazırlanan **16.12.2020** tarih ve **12** nolu ortak rapor okundu.

K A R A R

İmar ve Bayındırlık Komisyonunca hazırlanan **16.12.2022** tarih ve **12** sayılı ortak raporunda belirtildiği üzere;

Hazırlanan İmar Planı, Şeyhyunus köyü sınırları içerisinde 124 ada 416 parseli kapsayıp tamamı Sinan ÇEŞTAN'a aittir. Planlama Alanı, 1/5000 ölçekli G31-A-16-A paftasında 1/1000 Ölçekli G31-A-16-A-2-D, G31-A-16-A-2-C paftalarında kalmaktadır. Planlama alanı yaklaşık 6,38 ha büyüklüğündeki alanı kapsamakta olup toplamda 124 ada 416 parsel nolu taşınmazın yüzölçümü 63.876,53 m² dir.

Nazım İmar Planı ile Uygulama İmar Planı teklifleri olarak, Sinan ÇEŞTAN tarafından İl Genel Meclis Kararı almak için İl Özel İdaresi'ne sunulmuştur. Şehir Plancısı Nurcan ORGUN GÜL'e ait olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı Plan Yapımı Yeterlilik Belgesinin süresinin 25.02.2024 tarihine kadar geçerli olduğu, söz konusu alana ait imar planına esas kurum görüşlerini 3194 imar kanununun 8. Maddesinin (e) bendine göre plan müellifi tarafından alındığı tespit edilmiştir.

Söz konusu imar planında yaklaşık 39.090,98 m² alana sahip konut alanlarında yapılaşma koşulu Ayrık Nizam 2 kat, Emsal:0.50 belirlenmiş olup, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre olarak düzenlenmiştir. Yaklaşık 296.31 m² alana sahip Sosyal Tesis Alanında, Emsal: 0.30 Yençok:6.50 m, yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm cephelerden 5'er metredir. Yaklaşık 751.31 m² alana sahip Aile Sağlık Merkezi Alanında Emsal: 0.50 Yençok:6.50 m, yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm cephelerden 5'er metredir. Yaklaşık 1.153,04 m² alana sahip Cami Alanında Emsal: 0.50 Yençok: 6.50 cami alanında yapılacak minare vb. yapıların yükseklikleri ilgili idarece belirlenecektir, yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm cephelerden 5'er metredir. Yaklaşık 1.513,35 m² alana sahip Anaokulu Alanında Emsal: 0.50 Yençok:6.50 m, yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm cephelerden 5'er metredir. Yaklaşık 7.062,87 m² Park Alanı olarak ayrılmıştır. Yaklaşık 392,41 m² Trafo Alanı ayrılmıştır. Konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 400 m² olacaktır. Planlama alanında nüfus sayısı 388 kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK MADDELERİ

3194 Sayılı İmar Kanunu

Kamuya ait gayrimenkuller: Madde 11 – İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,

k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,

MADDE 5 - Mekânsal kullanım tanımları ve esasları

i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri

MADDE 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademededen alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır.

(4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır.

MADDE 8 - Araştırma ve analiz

(1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.

Gösterim (lejand) teknikleri

MADDE 10 – (1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.

Standartlar

MADDE 11 – (1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.50	1.500-3.000	0.50	1.500-3.000	0.60	1.500-3.000	0.60	2.000-4.000
	İlkokul	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000
	Ortaokul	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise	2.00	10.000-25.000	2.00	10.000-25.000	2.00	10.000-25.000	2.00	10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri	2.00	2.000-4.000	2.00	2.000-4.000	2.00	2.000-4.000	2.00	2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü	2.00	3.000-5.000	2.00	3.000-5.000	2.00	3.000-5.000	2.00	3.000-5.000
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Çocuk Bahçesi	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
		Park							
		Meydan							
		Semt Spor Alanı							
		Botanik Parkı							
		Mesire Yeri							
Rekreasyon									

	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Hayvanat Bahçesi	5.00		5.00		5.00		5.00				
		Kent Ormanı											
		Ağaçlandırılacak Alan											
		Fuar, Panayır ve Festival Alanı											
		Hipodrom											
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	750-2.000	1.50	Yatak başına (130) m ²	1.50	Yatak başına (130) m ²	1.50	Yatak başına (130) m ²	1.60	Yatak başına (130) m ²			
	Basamak Sağlık Tesisleri	3,000									3,000	3,000	
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi	Ünit başına (110) m ²									Ünit başına (110) m ²	Ünit başına (110) m ²	Ünit başına (110) m ²
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri												
	Devlet Hastaneleri												
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri												
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri												
	Sağlık Kampüsleri	Yatak başına (220) m ²									Yatak başına (220) m ²	Yatak başına (220) m ²	Yatak başına (220) m ²
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			0.75		1.00		1.25		1.50				
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	1,000	0.50	10,000	0.50	10,000	0.75	15,000	0.75	15,000			
	Orta ibadet yeri	2,500									2,500	2,500	
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi	10,000									10,000	15,000	15,000
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)			1.00		1.25		1.50		2.00				

İmar planı ilkeleri

MADDE 21 – (1) İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.

(2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.

(4) İmar planlarının, yeterliliği haiz müellifler tarafından kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli teknik araştırmalar yapılarak hazırlanması zorunludur.

(6) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz.

(7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır.

MADDE 26 – (6) c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

Planların sunulması

MADDE 31 –

(2) Plan teklifleri; Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri uyarınca, planın kademesi ve türüne göre üst kademe planlar, planlama esasları, yapılan analiz ve kararlar ile birlikte gerekçesi, planın kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması, kentsel doku ve yaşanabilirlik hususları kapsamında değerlendirilir.

(3) Plan paftası, plan notları, plan raporu bulunmayan ve plan teklifi niteliğini haiz olmayan, müellif tarafından yapılmayan ve imzalanmayan planlar, idarelerin karar mercilerine sunulamaz.

(4) İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir...

İdarenin ve müellifin yükümlülükleri

MADDE 36 – (1) İdare ve plan müelliflerinin her tür ve ölçekteki plan yapımında bu Yönetmeliğe uyması zorunlu olup, planlarda bu Yönetmelikte yer alan hükümlere aykırı kararlar getirilemez.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Madde 19 –

c) Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

1) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kamerye,

2) 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo,

3) Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,

4) 10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu, yapılabilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Bahçe Mesafeleri

MADDE 23-

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) (2) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.

Parsel büyüklükleri

MADDE 6 –

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi 6.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden, az olamaz.

(3) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden, az olamaz.

3194 Sayılı İmar Kanununun Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması başlığı altındaki 8. Maddesinde;

“Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. **(Yeniden düzenleme üçüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.)**” denilmektedir.

SONUÇ:

Söz konusu imar planı dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

Plân Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğin 5. Maddesi gereğince söz konusu alanın köy sınırları içerisinde yer alması, toplam planlama alanının yaklaşık 6.38 hektar olması nedeniyle en az F Grubu yeterlilik belgesine sahip müellif tarafından hazırlanabilmektedir. Plan müellifinin karne grubu C olduğundan plan hazırlanmasında sakınca bulunmadığı,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. maddesinde tanımlandığı üzere imar planları varsa kadastral durumu işlenmiş olarak, onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planlar olarak tanımlanmıştır. Hazırlanan imar planı dosyasında planların onaylı halihazır üzerine, plan notları ve raporuyla birlikte hazırlandığı,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. Maddesinde belirtildiği üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılması gerekmekte olup, alana ilişkin kurum görüşlerinde belirtilen hususlar imar planına yansıtıldığı ve alana ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlandığı,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesinin 2. fıkrasında belirtildiği üzere nazım imar planı onaylanıp kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamamaktadır. Ancak nazım ve uygulama imar planlarının onay yetkisinin İl Özel İdaresi uhdesinde olmasından dolayı nazım imar planının da hazırlanması durumunda imar planlarının eş zamanlı olarak onaylanabileceği,

Planlama alanı içinde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarından; anaokulu alanı, park alanları, sosyal tesis alanı, cami alanı, aile sağlık merkezi alanı, trafo alanı ayrıldığı,

Hazırlanan imar planında konut alanlarında yapılaşma koşulu ayrık nizam 2 kat, Emsal:0,50 olarak belirlenerek, çekme mesafeleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 23. maddesine uygun olarak düzenlendiği,

Hazırlanan imar planlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan gösterim teknikleri dikkate alınarak hazırlandığı, görülmüş olup,

İlimiz Ilgaz ilçesi Şeyhyunus köyü 124 ada 416 parsel nolu taşınmaz üzerine konut amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve bu konuda hazırlanan teknik rapora ait 16.12.2022 tarihli komisyon raporun kabulüne; gereği için İl Özel İdaresi Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğüne karar örneğinden bir adedinin gönderilmesine 03.01.2023 tarihli toplantıda mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Meclis Toplantısında Bulunan Başkan ve Üyeler

Mustafa ÇIBIK
İl Genel Meclisi Başkanı

Adem TÜYSÜZ
Katip Üye

Hüseyin AKTAŞ
Katip Üye