

T.C.
ÇANKIRI İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİSİ

Dönemi	2023 / 02
Birleşim	2
Oturum	1
Toplantı Tarihi	02.02.2023
Karar No	16

Konu	İlimiz Kurşunlu ilçesi Kızlaryolu Prof. Dr. Hasan Zuhuri Sarıkaya Barajı inşaatının tamamlanması ile birlikte Köpürlü köyü yerleşimi sular altında kalacağından 5543 sayılı İskan Kanunu gereğince yeni yerleşim yeri kurma amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve hazırlanan teknik rapor ile ilgili komisyon raporu.
-------------	---

İl Genel Meclisi 02/02/2023 Perşembe günü saat 10.30'da Meclis Başkanı Mustafa ÇİBIK'ın başkanlığında, **27 üyeli meclisimizden 26 üyenin iştirakiyle toplandı.**

İlimiz Kurşunlu ilçesi Kızlaryolu Prof. Dr. Hasan Zuhuri Sarıkaya Barajı inşaatının tamamlanması ile birlikte Köpürlü köyü yerleşimi sular altında kalacağından 5543 sayılı İskan Kanunu gereğince yeni yerleşim yeri kurma amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve hazırlanan teknik raporun incelenmek üzere; İl Genel Meclisinin **06.01.2023** tarih ve **10** sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş olup, çalışmasını tamamlayan komisyonca hazırlanan **20.01.2023** tarih ve 2 nolu ortak rapor okundu.

K A R A R

İmar ve Bayındırlık Komisyonunca hazırlanan **20.01.2023** tarih ve 2 sayılı ortak raporunda belirtildiği üzere;

Hazırlanan İmar Planı, Köpürlü köyü sınırları içerisinde yaklaşık 993.406,58 m² alanda planlama yapılmış olup, Maliye Hazinesine ait olan 108 ada 299 parsel 81.3472 ha lık alanın yaklaşık 755.858,22 m² lik kısmı, 108 ada 89 parselin 0.4133 ha lık alanın yaklaşık 699.65 m² lik kısmı, 108 ada 86 parsel 1.2633 ha lık alanın yaklaşık 1173.83 m² lik kısmı, 108 ada 85 parsel 0.8066 ha lık alanın yaklaşık 206.11 m² lik kısmı, 108 ada 81 parsel 0.2900 ha alanın yaklaşık 140.61 m² lik kısmı, 108 ada 80 parsel 0.2434 ha lık alanın yaklaşık 142.52 m² kısmı, 108 ada 79 parsel 0.3231 ha lık alanın yaklaşık 111.51 m² lik kısmı, 108 ada 76 parsel 1.5703 ha lık alanın yaklaşık 331.44 m² lik kısmı, 108 ada 75 parsel yaklaşık 1.1688 ha lık alanın yaklaşık 11.69 m² kısmı ve yaklaşık 23.4731 ha tescil harici alanları kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli G30-B-21-A-1-D, G30-B-21-A-1-C, G30-B-21-A-2-D, G30-B-21-A-4-A, G30-B-21-A-4-B, G30-B-21-A-3-A, G30-B-21-A-3-B, G30-B-21-B-4-A, G30-B-21-B-4-B, G30-B-21-B-3-A, G30-B-21-B-4-D, G30-B-21-B-4-C paftalarda ve 1/5000 ölçekli G30-B-21-A, G30-B-21-B, paftalarında kalmaktadır.

Devlet Su İşleri (DSİ) 5. Bölge Müdürlüğü sorumluluğunda yapımına devam edilen, Çankırı Kızlaryolu Prof. Dr. Hasan Zuhuri Sarıkaya Barajı inşaatının tamamlanması ile birlikte Kurşunlu İlçesi, Köpürlü Köyü mevcut yerleşimi su altında kalacağından yeni yerleşim yeri kurulması için DSİ 5. Bölge Müdürlüğü tarafından imar planı teklif edilmiştir. İmar Planı içerisinde yer alan özel mülkiyet alanlarını, DSİ 5. Bölge Müdürlüğü yetkilileri kamulaştırma işleminin 5. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılacağını sözlü olarak belirtmişlerdir.

Planlama kararları; yaklaşık 203.911,83 m² yüzölçümüne sahip Konut alanlarında Ayrık Nizam 2 Kat, Taks:0.20, Kaks: 0.40, Minimum İfraz: 1000 M² dir. İmar uygulaması sonucu oluşacak parsellerden en fazla birinin alanı minimum parsel büyüklüğüne göre %10 oranında eksik düzenlenebilir. Bu alanlarında, planda belirtilen yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile aile işletmeciliği şeklinde pansiyon veya günübürlük kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar (kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, depo vb.) yapılabilir. bu durumda yapı yüksekliği 7 m.yi aşamaz. Yöresel yaşam biçiminden kaynaklanan müstemilatlar, imar mevzuatına uygun olmak kaydıyla Yençok= 3.50 m (tek kat) olarak yapılacaktır. müstemilatlar, o parselde yapılacak konuta ait yapının toplam taban alanının %25'ini geçemez. Yapılarda; cepheler sıvalı ve badanalı olacak, taş duvar şeklinde ise sıvasız bırakılacaktır. doğal taş malzeme ile yapılan yapıların cephelerinde sıva ve badana aranmaz. Her cepheden görünen kat sayısı 2 katı, yüksekliği 6.50 m' yi geçmeyecektir.

Yaklaşık 1.800 m² yüzölçümüne sahip Ticaret alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde tanımlı ticaret kapsamındaki kullanımlar yapılabilir. Bu tür alanlarda sanayi kullanımları ile yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolama kullanımları yer alamaz. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; Kaks/Emsal (E): 0.50, Yençok: 2 kat, en az ifraz şartı: 1000 m²'dir

Yaklaşık 40.682,82 m² yüzölçümüne sahip Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanlarında yapılaşma koşulları; Kaks/Emsal (E):0.40, Yençok: 2 kat, minimum ifraz: 2000 m² imar uygulaması sonucu oluşacak parsellerden en fazla birinin alanı minimum parsel büyüklüğüne göre %10 oranında eksik düzenlenebilir. Bu alanlarında, planda belirtilen yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile aile işletmeciliği şeklinde tarım ve hayvancılık tesisleri ile bir ailenin barınabileceği konut yapısı yer alabilir. Bu alanlarda entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar (kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, depo vb.) yapılabilir. Bu durumda yapı yüksekliği 7 m. yi aşamaz. Yapılarda; cepheler sıvalı ve badanalı olacak, taş duvar şeklinde ise sıvasız bırakılacaktır. Doğal taş malzeme ile yapılan yapıların cephelerinde sıva ve badana aranmaz. Her cepheden görünen kat sayısı 2 katı, yüksekliği 7.00 m' yi geçmeyecektir.

Yaklaşık 5.168,76 m² yüzölçümüne sahip İlkokul Alanında 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde tanımlanan eğitim tesisleri (anaokulu, ilkokul) ile bunlara hizmet veren spor-sosyal tesis amaçlı kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; Kaks/Emsal (E): 0.50, Yençok: 2 Kat'dır.

Yaklaşık 1.800 m² yüzölçümüne sahip Sağlık Tesisleri Alanında Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde sağlık tesis alanları tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; Kaks/Emsal (E): 0.50, Yençok: 2 Kat'dır.

Yaklaşık 3.928,24 m² yüzölçümüne sahip Sosyal Tesis Alanlarında 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde sosyal tesis alanı tanımında yer alan kullanımlar ile köy konağı, muhtarlık, taziye evi vb. yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; Kaks/Emsal (E): 0.50, Yençok: 2 Kat'dır.

Yaklaşık 4.513,97 m² yüzölçümüne sahip Açık Spor Tesisi Alanında 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde spor tesisleri tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; Kaks/Emsal (E): 0.20, Yençok: 2 Kat'dır.

Yaklaşık 2.708,50 m² yüzölçümüne sahip İbadet Alanında (Cami) 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde ibadet alanları tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; Kaks/Emsal (E): 0.50, Yençok: 2 Kat'dır. cami alanında yapılacak minare vb. yapılar kat yüksekliğine tabi değildir.

Yaklaşık 60.703,24 m² yüzölçümüne sahip Park Alanında bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde yer alan yeşil alanlar ile ilgili hükümler geçerlidir.

Yaklaşık 2.065,81 m² yüzölçümüne sahip 1 adet Meydan Alanı oluşturulmuştur.

Yaklaşık 329.854,98 m² yüzölçümüne sahip Rekreasyon Alanlarında yerleşimin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, bölge içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme gibi her tür açık sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Rekreasyon alanlarında yapılaşma koşulları; Kaks/Emsal (E): 0.03, Yençok: 1 Kat, En Az İfraz Şartı: 5.000 M²'dir.

Yaklaşık 165.194,18 m² yüzölçümüne sahip Ağaçlandırılacak Alanlarda kamu eli ile yürütülecek projeler için uygulamaya geçilmeden önce devlet su işleri genel müdürlüğü (DSİ) uygun görüş alınması zorunludur. Özel mülkiyete konu alanlarda, plan hükümlerinin 2.4.2. maddesinde rekreasyon alanları için belirlenen hükümler geçerli olacaktır.

Yaklaşık 4.828,84 m² yüzölçümüne sahip 2 adet Teknik Altyapı alanları oluşturulmuştur.

DSİ 5.Bölge Müdürlüğü tarafından yürütülen çalışmalar kapsamında, Mahalli İskan Komisyonu tarafından hazırlanan tutanakta, Çankırı İli, Kurşunlu İlçesi, Köpürlü Köyü sınırları dahilinde 31 adet fiziksel iskan ve 143 adet hak sahibi aile ile birlikte toplam alanda yaşayan ve hak sahibi olan 174 adet aile tespit edilmiştir. İmar planında toplamda 197 konut parseli, 17 adet ise tarım ve hayvancılık tesis alanı parseli üretileceği planlanmaktadır. Bu bağlamda, planlama alanında yaşayacağı öngörülen nüfus; 856 kişi olarak ön görülmüştür.

Söz konusu alana ait imar planına esas kurum görüşlerini Devlet Su İşleri 5. Bölge Müdürlüğüne alınmıştır.

İmar planı teklifini hazırlayan Plan Müellifi olan Şehir Plancısı Alper KÖROĞLU'na ait olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı Plan Yapımı Yeterlilik Belgesinin süresinin 05.08.2024 tarihine kadar geçerli olduğu tespit edilmiştir.

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.

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.

5543 Sayılı İskan Kanunu

Fiziksel yerleşim

MADDE 16 – (1) Kırsal alanda fiziksel yerleşimin düzenlenmesi amacıyla;

ç) Nakli, toplulaştırılması ve fiziksel yerleşim iyileştirilmesi yapılacak köylerin imar planlarının yapılması, onaylanması ve bu planlara uyulmasının sağlanması, ayrıca onaylanmış köy imar planlarına göre ayrılan alanlardan istekli hak sahiplerine arsa satılması,

d) Çevrenin iklimine, sosyal ve ekonomik şartlarına, yapı malzemesi imkânlarına uygun nitelikte konut, tarımsal işletme binaları ve sosyal tesislerin tiplerinin ve uygun yerleşim modellerinin araştırılması, teknik yardım niteliğindeki tip projelerin hazırlanarak istekli köy veya köylülere verilmesi, gerektiği hallerde köylerde sosyal, kültürel, idari, ekonomik yapı ve tesisler ile köy içi altyapılarının yapılması,

e) Nakil, toplulaştırma ve fiziksel yerleşim iyileştirilmesi uygulamaları tamamlanan köylerde, daha sonraki yıllarda rezerv arsalardan satın alan ailelere, kendi evini yapana yardım metodu ile kredi açılması, hizmetleri, imar mevzuatına uyularak hazırlanacak plan ve projelere göre yapılır veya yaptırılır. Gerektiğinde, yönetmelikte belirtilen esas ve usûller dahilinde hak sahibi ailelere borçlanmaya tâbi olmak kaydıyla konut ve işletme binası için nakdi kredi açılır.

Borçlandırmasız hizmetler, harcamalar

MADDE 30 – (1) Bu Kanunun uygulanmasına ilişkin olarak yapılacak; karşılıksız iskân yardımları, altyapı tesisleri, sosyal, kültürel, idari, ekonomik ve diğer tesisler, imar planları ve teknik yardım niteliğindeki tip projeler karşılıksız olarak yapılır veya yaptırılır.

Plân Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğin, Plân Yapacak Müelliflerde Aranacak Yeterlilik başlığı altında;

“ Plânlama alanı grupları

Madde 5- Yerleşme alanları ve onu bütünleyen çevreye ait alanlar için düzenlenen her ölçekteki ve türdeki plânların yapım alanlarının büyüklüğü, plân yapımına konu olan yerleşme veya yerleşmeler bütününe gelecekteki muhtemel nüfuslarına veya nüfus toplamalarına göre aşağıdaki plânlama alanı grupları teşkil edilmiştir.

f) Plân yapım alanı 25-300 hektar arası olan veya geleceğe ait nüfus projeksiyonuna göre 10.000 ve daha az nüfuslu olabilecek yerleşme ve yerleşme bütünlüğü, F GRUBU olarak adlandırılır.” denilmektedir.

Müelliflerin değerlendirilmesi

Madde 16- Bakanlık; plânlama işlerini yapacak müelliflerin tutulan sicillerine, iş durumlarına ve başarı derecelerine göre değerlendirilip derecelendirilmesini yapar ve müellifin değerlendirme sonucunda hangi gruba giren plânlama işlerini yapabileceğine dair yeterlilik belgesini verir veya daha önce verilmiş bulunan belgeyi yeniler.

Yeterlilik Belgesi ve belge uygulaması

Madde17- 16 ncı madde uyarınca gerçekleştirilen değerlendirmeye göre müelliflere verilecek yeterlilik belgesi; müellifin adı ve soyadı, nüfus kaydı örneği ile özlük durumuna dair diğer bilgilerin yanı sıra, mezun olduğu yerleri, mezuniyet tarihleri ve unvanı ile uzmanlık alanını belirten, ayrıca hangi grupta plânlama işlerini üstlenebileceğini, geçerlilik süresini tarih de belirtip açıklayan fotoğraflı bir belgedir.

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 yörelin 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 Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar

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 kademeden 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.

Genel planlama esasları

MADDE 7 – (1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

- a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.
- b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademede planları yönlendirir.
- ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.
- d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.
- e) Planlar, diğer kademede planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.
- f) Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- g) Yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planlarda gerekli sağlıklaştırma ile ilgili kararlara yer verilir.
- ğ) Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınır.
- h) Planlarda, varsa mevcut geleneksel dokunun korunması esastır.
- ı) Ülke ve bölge düzeyinde karar gerektiren büyük projelerin mekânsal strateji planı veya çevre düzeni planında değerlendirilmesi esastır.
- i) Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin biraraya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.
- j) Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.
- k) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.

1) Planlar, çevresinde veya bitişğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır. Korunacak alanların çevresinde yapılan planlar ise bu alanların hassasiyeti dikkate alınarak hazırlanır.

m) (Ek:RG-13/3/2022-31777) Kentsel ulaşım ana planın hazırlanmasına dair süreçler, 2/5/2019 tarihli ve 30762 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Ulaşım da Enerji Verimliliğinin Artırılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yürütülür.

MADDE 8 - Araştırma ve analiz

(1) Mekânsal planların, plan değışikliklerinin, 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.

(2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.

(3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır.

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 değışikliklerinde 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 +		
		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)	
ALTYAPI ALANLARI	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		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000

		Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000	
		Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		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	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	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
		Kent Ormanı									
		Ağaçlandırılacak Alan									
Fuar, Panayır ve Festival Alanı											
Hipodrom											
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,60	1,60	1,60	1,60	
	Basamak Sağlık Tesisleri										
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi										
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri										
	Devlet Hastaneleri										
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri										
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri										
	Sağlık Kampüsleri										
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,75		1,00		1,25		1,50			
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0,50	0,50	0,50	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	
	Orta ibadet yeri										
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi										
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1,00		1,25		1,50		2,00			

Yürüme mesafeleri

MADDE 12 – (1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

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

Planların izlenmesi ve incelenmesi

MADDE 35 – (1) Planların, üst kademe planlara, bu Yönetmeliğe ve imar mevzuatına uygunluğunun sağlanması planı yapan ve onaylayan idarelerin sorumluluğundadır. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, dışında il özel idarelerince onaylanan her tür ve ölçekteki mekânsal planların; üst kademe planlara, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Yönetmeliğe uygunluğunu izleme ve inceleme işlerini Bakanlık yürütür.

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
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.

2) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (9.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden,
az olamaz.

3) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (12.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) metreden,
az olamaz.

b) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

1) Bitişik nizamda: (5.00) metreden,

2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) metreden,

3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) metreden,
az olamaz.

c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

ç) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

e) Bu fıkradaki ölçülerin tespitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.

(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.

b) Ticaret bölgelerinde (Yalnız 1 katlı dükkân yapılması halinde):

1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) metreden,
az olamaz.

c) Küçük sanayi bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (6.00) metreden, az olamaz.

ç) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

d) Akaryakıt İstasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

e) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m²'den az olamaz.

Madde 19 –

c) Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

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

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.

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 99,34 hektar olması nedeniyle en az F Grubu yeterlilik belgesine sahip müellif tarafından hazırlanabilmektedir. Plan müellifinin karne grubu E olduğundan plan hazırlanmasında sakınca bulunmadığı,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. maddesinde tanımlandığı üzere imar planları varsa kadastral durumu işlenmiş olarak, onaylı halihazır 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 bünyesinde yer almasından dolayı nazım imar planında hazırlanması durumunda imar planları eş zamanlı olarak onaylanabileceği,

Planlama alanı içinde, bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrıldığı,

Konut alanlarının yapılaşma koşulu, Taks:0.20, Kaks: 0.40, Ayrık Nizam 2 Kat, yapı yaklaşma sınırı ön bahçelerden 5 metre, yan bahçelerden 3 metre, Minimum İfraz: 1.000 M² olarak belirlendiği,

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

İlimiz Kurşunlu ilçesi Kızılyolu Prof. Dr. Hasan Zuhuri Sarıkaya Barajı inşaatının tamamlanması ile birlikte Köpürlü köyü yerleşimi sular altında kalacağından 5543 sayılı İskan Kanunu gereğince yeni yerleşim yeri kurma amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve hazırlanan teknik rapora ait 20.01.2023 tarihli komisyon raporun kabulüne; gereği için İl Özel İdaresi Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğüne karar örneğinden bir adedinin gönderilmesine 02.02.2023 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