

T.C.
ÇANKIRI İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİSİ

Dönemi	2024 / 13
Birleşim	4
Oturum	1
Toplantı Tarihi	07.11.2024
Karar No	163

Konu

Kurşunlu İlçesi, İğdir köyü, 101 ada 145 parselde Mülkiyeti Silvan Merdane Döküm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı taşınmaz üzerine Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) kurma amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonuna ait hazırlanan komisyon raporu.

İl Genel Meclisi 07.11.2024 Pazartesi günü saat 11.00'da Meclis Başkanı Ahmet ULUSOY'un başkanlığında, 27 üyeli meclisimizin tamamının iştirakleriyle toplandı.

Kurşunlu İlçesi, İğdir köyü, 101 ada 145 parselde Mülkiyeti Silvan Merdane Döküm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı taşınmaz üzerine Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) kurma amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonuna ait hazırlanan teknik rapor incelenmek üzere; İl Genel Meclisinin 04.10.2024 tarih ve 153 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş olup, çalışmasını tamamlayan komisyonca hazırlanan 21.10.2024 tarih ve 14 nolu komisyon raporu okundu.

K A R A R

İmar ve Bayındırlık Komisyonunca hazırlanan 21.10.2024 tarih ve 14 sayılı raporda belirtildiği üzere;

Mülkiyeti Silvan Merdane Döküm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi' ne ait olan 101 ada 145 parsel 99.425,95 m² alana sahiptir. 1/5000 ölçekli G30-B-16-D paftasında yer alan Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli G30-B-16-D-3-A, G30-B-16-D-4-C ve G30-B-16-D-3-D paftalarında yer alan Uygulama İmar Planı Revizyonu teklifleri olarak, şirket yetkilisi tarafından İl Genel Meclis Kararı almak için İl Özel İdaresi'ne sunulmuştur. Şehir Plancısı Sinem Pelin KAYNAR'a ait olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı Plan Yapımı Yeterlilik Belgesinin süresinin 16.02.2026 tarihine kadar geçerli olduğu, söz konusu alana ait imar planına esas kurum görüşlerinin alındığı tespit edilmiştir.

Söz konusu imar planı revizyonu düşünülen alan daha önceden İl Genel Meclisinin 03.11.2009 tarih 126 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylı İmar Planının yapılaşma şartları; Sanayi ve Depolama Alan kullanımına sahip olup Emsal:0.20 Hmax= Serbest yapı yaklaşma sınırları tüm cephelerden 10 ar metre olarak verilmiştir. Yıllarca atıl vaziyette yer alan kullanılamaz halde olduğundan ve ihtiyaçlara cevap vermediğinden dolayı mülk sahipleri tarafından günümüzün ihtiyaçları doğrultusunda Güneş Enerji Santrali kurulması amacıyla revizyon yapılması için talepte bulunulmuştur.

DSİ 5. Bölge Müdürlüğü'nün 10.06.2009 tarih B.18.1.DSİ.1.05.03.01-703.99-52157 sayılı, E-77214799-754-3561795 sayılı ve E-79580170-754-4784247 sayılı görüşleri doğrultusunda dere yatakları, taşkın alanları ve koruma bantları imar planına eklenmiştir kurum görüşlerinde belirtilen diğer hususlarda imar planına yansıtılmıştır. DSİ görüşüne göre işlenen dere yatakları, taşkın alanlar, koruma bantları ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiş olup bu alan yaklaşık olarak toplamda 16.71 hektarlık alanı kapsamaktadır.

İmar planı revizyonu sunulan teklifteki İmar Planının yapılaşma şartları, 101 ada 145 parselin yaklaşık 93.935,194 m²'si Güneş Enerji Santrali alanı olarak ayrılmıştır. Yaklaşık 5.490,741 m² alan taşkına maruz alan olarak ayrılmıştır. Yaklaşık 15 m²'si ise plan dışı olarak ayrılmıştır. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim amaçlı (güneş enerji santrali) Emsal:0.20 Yençok:6.50 metredir, yapı yaklaşma sınırları ise yoldan 10 metre, komşu parsellerden 5'er metredir.

İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK MADDELERİ

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...

Plân Yapımını Yüklenecek 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.

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,

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.

Araştırma ve analiz

MADDE 8 – (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.

(11) Planlı ve sağlıklı gelişimin sağlanması için, alışveriş merkezleri, sanayi, depolama, lojistik bölgeler gibi büyük alan kullanımına sahip alanların yer seçiminde, yerleşmelerin gelişme yönü, nüfus ve yapı yoğunlukları, ulaşım sistemi gibi özellikleri dikkate alınarak gerekli analiz çalışmaları yapılır; bu çalışmalar değerlendirilerek planlar hazırlanır.

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.

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.

(5) İmar planlarında, planlama alanının niteliğine göre mevzuatta öngörülen sağlık koruma bantları, güvenlik bölgesi ve benzeri koruma kuşakları gösterilir. İmar planları, varsa stratejik gürültü haritaları ve eylem planları dikkate alınarak hazırlanır ve planlarda bu konuda gerekli tedbirler alınır.

(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.

(9) İnsan sağlığı ve güvenliği üzerinde doğrudan veya dolaylı olumsuz etkileri olan enerji nakil hatları, dere koruma kuşakları, taşkın risk alanları, afete maruz alanlar ve benzeri alanlara ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri imar planlarına yansıtılır.

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

Genel İlkeler

MADDE 5 - (1) Uygulama imar planı olmayan (Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842) (...) (Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4842; K.:2021/1091 sayılı kararı ile iptal ibare: Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2816, K.:2022/2140 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.) yapı ruhsatı düzenlenemez. (5)...

(31) (Ek:RG-12/5/2023-32188) Güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemlerinin yapı inşaat alan hesabında, fotovoltaiik panelleri taşımak amacıyla yapılan çerçeve/konstrüksiyon imalatının dış ölçüleri içinde kalan alanın yatay izdüşümü dikkate alınır.

Parsel büyüklükleri

MADDE 6 –

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.

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.

(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.

Taban alanı

MADDE 20 - (1) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

(2) Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.

(3) Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.

(4) Tamamen toprağın altında kalan kısımları hariç, kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katların oturum alanı, hiçbir şekilde taban alanı katsayısı ile belirlenen taban alanını geçemez.

(5) Taban alanı, net imar parsel alanı üzerinden uygulama imar planıyla veya planda belirlenmemiş ise bu Yönetmelikle belirlenir.

(6) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde planla veya bu Yönetmelikle öngörülen taban alanının dışında, bu Yönetmelikle izin verilenler hariç yapı yapılamaz.

(7) Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder.

(8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,

b) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)**⁽²⁾ Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu, c) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,

ç) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

d) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)**⁽²⁾ Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri,

e) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,

f) Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi,

g) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,

ğ) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,

h) Açık otoparklar,

ı) Giriş saçakları (markizler),

i) **(Mülga:RG-30/9/2017- 30196)**⁽²⁾

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.

İmar planı revizyonu ve ilaveleri

MADDE 25 – (1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.

(2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir.

İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 – (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz...

(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.

(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

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...

SONUÇ:

Söz konusu imar planı dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

Plân Yapımını Yüklünecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğin 5. Maddesi gereğince söz konusu alanın köy sınırları içerisinde yer alması, toplam planlama alanının yaklaşık 16.71 hektar olması nedeniyle en az F Grubu yeterlilik belgesine sahip müellif tarafından hazırlanabilmektedir. Plan müellifinin karne grubu F olduğundan plan hazırlanmasında sakınca bulunmadığı,

Mekânsal 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 kadastral sınırlarının olduğu, 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, 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 ve uygulama imar planı birlikte onaylanabileceği,

Hazırlanan imar planında, yürürlükteki imar planında yer alan yapı emsal değerinin korunarak aynı emsalin verildiği,

Hazırlanan imar planındaki Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanının (Güneş Enerji Santrali) yapılaşma koşulu Emsal:0.20'dur. Yençok:6.50 metredir. Yapı yaklaşma sınırı 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,

Kurşunlu İlçesi, İğdir köyü, 101 ada 145 parselde Mülkiyeti Silvan Merdane Döküm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı taşınmaz üzerine Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) kurma amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu konuda hazırlanan teknik rapora ait 21.10.2024 tarihli komisyon raporun kabulüne; gereği için İl Özel İdaresi Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğüne karar örneğinden bir adedinin gönderilmesine 07.11.2024 tarihli toplantıda mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Meclis Toplantısında Bulunan Başkan ve Üyeler

Ahmet ULUSOY
İl Genel Meclisi Başkanı

Harun TOSYALIOĞLU
Katip Üye

Tekin NALBANT
Katip Üye