

T.C.
KIRKLARELİ İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİS KARARI

Dönemi	2022	Karar Tarihi	06/06/2022
Toplantı	Haziran	Karar No	233
Birleşim	2	Oturum	1
Konusu	Kırklareli İli, Babaeski İlçesi, Yenimahalle Köyü, 117 ada 9 parsel ve 118 ada 3-11 parsel numaralı taşınmazların yerleşik alan içinde kalan kısmı üzerinde “ Konut Alanı ” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması hakkında “ İmar ve Bayındırlık Komisyonu ” tarafından hazırlanan raporun görüşülmesi.		

İl Genel Meclisi, 06/06/2022 Pazartesi günü saat 11:00’de, İl Genel Meclisi Toplantı Salonunda İl Genel Meclis Başkanı Aydın KARAKOÇ’un Başkanlığında, 22 üyenin katılımıyla toplandı.

İl Genel Meclisinin Haziran ayı toplantısı ikinci birleşimine ait gündemin sekizinci maddesinde yer alan, İl Genel Meclisinin 13/05/2022 tarih ve 211 sayılı kararına istinaden; Kırklareli İli, Babaeski İlçesi, Yenimahalle Köyü, 117 ada 9 parsel ve 118 ada 3-11 parsel numaralı taşınmazların yerleşik alan içinde kalan kısmı üzerinde “**Konut Alanı**” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması hakkında “**İmar ve Bayındırlık Komisyonu**” tarafından hazırlanan raporun görüşülmesine geçildi.

K A R A R :

“**İmar ve Bayındırlık Komisyonu**” tarafından hazırlanan raporda; Kırklareli İli, Babaeski İlçesi, Yenimahalle Köyü, 117 ada 9 parsel ve 118 ada 3-11 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde “Konut Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hususunda inceleme yapılması konusu İl Genel Meclisi tarafından komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuz İl Özel İdaresinin ilgili birim yetkilileri ile birlikte söz konusu alana ilişkin aşağıdaki bilgilere ulaşmıştır.

Söz konusu 117 ada 9 parselin yaklaşık 9.000 m²’lik kısmı, 118 ada 3 parselin yaklaşık 17.255 m²’lik kısmı ve 118 ada 11 parselin yaklaşık 13.968 m²’lik kısmı köy yerleşik alan sınırı içinde yer almaktadır. 1/25000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planının 3.3.1.3 maddesinde “Köy yerleşim alanlarında; köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak konutun yanı sıra sosyal, teknik, idari, eğitim, sağlık, spor, teknik altyapı, ticari, dini, turizm, konaklama, rekreatif ve tarımsal amaçlı yapılar ile konut dışı kentsel çalışma alanlarında belirtilen yapılar yapılabilir. Bu tür yapılanma taleplerinden, ilgili idaresince gerekli görülenler için alt ölçekli imar planı yaptırılması zorunludur.” Denilmektedir. Teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasına esas olarak ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmış, Çevre Düzeni Planı’nın 3.3.1.3 maddesine göre hazırlanan planlarda plan notları:

- 1/25000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı ve plan hükümlerine uyulacaktır.
- Konut alanında 1/25.000 ölçekli plan hükümlerinin 3.3.1.3. Köy yerleşim alanları başlıklı maddesinde belirtilen konut amaçlı yapılar yapılabilir.
- Konut alanında yapılaşma koşulları 1/25.000 ölçekli kırklareli il çevre düzeni plan hükümlerinde belirtildiği şekilde TAKS:0.30 KAKS:0.60, kat adedi 2 kat’tır.
- Yapı yaklaşma mesafeleri 10 ve 7 metrelik yollardan 5 metredir, park alanından ve komşu parsellerden 3 metredir.
- Konut alanında ifraz koşulları;
Minimum parsel cephesi:15 m
Minimum parsel derinliği: 20 m
Minimum parsel büyüklüğü: 500 m²
Olması zorunludur.

T.C.
KIRKLARELİ İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİS KARARI

Dönemi	2022	Karar Tarihi	06/06/2022
Toplantı	Haziran	Karar No	233
Birleşim	2	Oturum	1
Konusu	Kırklareli İli, Babaeski İlçesi, Yenimahalle Köyü, 117 ada 9 parsel ve 118 ada 3-11 parsel numaralı taşınmazların yerleşik alan içinde kalan kısmı üzerinde “ Konut Alanı ” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması hakkında “ İmar ve Bayındırlık Komisyonu ” tarafından hazırlanan raporun görüşülmesi.		

6. Yönetmeliğin bahçe mesafeleri ile ilgili hükümlerine uyulması kaydı ile bir parselde, birden fazla bina yapılabilir, maliklerin talebi halinde parsel üzerinde yatay kat mülkiyeti tesis edilebilir. Toplu uygulamalarda konut birimleri arasındaki uzaklık minimum 6 metre olacaktır.
7. Maliklerin talebi halinde, aynı kullanım kararına ve yapı nizamına haiz imar parselleri imar adası içinde tevhit edilerek yeni elde edilen imar parselleri üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilebilir.
8. Tek ada, tek parsel olan imar adalarında yapılacak yapılarda yönetmeliklerde belirtilen çekme mesafelerini sağlamak koşuluyla birden fazla bina yapılabilir. Söz konusu parsellerde yapılacak yapılara yapı ruhsatı düzenlenmeden önce; yapılaşma nizamı, taban oturumu, binalar arası kullanım ve fonksiyon ilişkilerinin belirtildiği vaziyet planı ilgili idarede (İl Özel İdaresi) onaylanacaktır.
9. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda kot her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin birimince yapı adasının tamamının kotlandırılmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun idare encümenince kabulü ile yapılır.
10. Otopark ihtiyacının her parselin kendi sınırları içerisinde karşılanması zorunludur.
11. Söz konusu parsel belirtilen amaç dışında başka kullanıma dönüştürülemez.
12. Tüm altyapı hizmetlerinin parsel malikince karşılanması gerekmektedir.
13. Devlet Su İşleri 11. Bölge Müdürlüğünün 11.01.2022 tarih ve 1871488 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
14. İl Sağlık Müdürlüğünün 04.01.2022 tarih ve E-48526082-045.01-9 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
15. TREDAS Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğünün 19.11.2021 tarih ve 1073270 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
16. Yapı ruhsatı aşamasında TREDAS görüşü alınacak ve uygulama bu doğrultuda yürütülecektir.
17. Parsel için hazırlanmış ve Kırklareli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmış imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Projeye esas zemin etüt raporu hazırlanmadan uygulamaya geçilmeyecektir.
18. Bu alanda yapılaşmaya gidilmesi durumunda şişme etkilerini önlemek ve zeminin su geçirimsiz hale getirilmesi için zemin takviyesi yöntemlerine gidilebilir. Aşağıda belirtilen önlemlerin biri veya birkaçı mutlak suretle uygulanmalıdır;
 - 1-kimyasal katkı maddeleri ile stabilizasyon
 - 2-temeller ve döşemeler inşaa edilmesi
 - 3-ön ıslatma
 - 4-sıkıştırma kontrolü ile zeminin iyileştirilmesi

T.C.
KIRKLARELİ İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİS KARARI

Dönemi	2022	Karar Tarihi	06/06/2022
Toplantı	Haziran	Karar No	233
Birleşim	2	Oturum	1
Konusu	Kırklareli İli, Babaeski İlçesi, Yenimahalle Köyü, 117 ada 9 parsel ve 118 ada 3-11 parsel numaralı taşınmazların yerleşik alan içinde kalan kısmı üzerinde “ Konut Alanı ” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması hakkında “ İmar ve Bayındırlık Komisyonu ” tarafından hazırlanan raporun görüşülmesi.		

5-sürşaj yükleme

6-su içeriğinin korunması

Gibi yöntemler kullanılarak şişen zemin problemleri çözüme kavuşturulabilir.

19. İnceleme alanının tamamında bina temellerinin homojen üzerine oturtulması gerekmektedir.
20. Temel kazısı sırasında ve sonrasında yan parsellerdeki binaların ve bina temellerinin olumsuz etkilenmemesi için gerekli olan her türlü iksa ve istinat tedbirleri alınmalıdır.
21. Bu alanlarda her türlü yapılaşmalarda, parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde, zemin koşullarından kaynaklanabilecek, şişme, oturma, taşıma gücü gibi problemler ayrıntılı olarak araştırılmalı ve olası jeoteknik problemler mutlak süratle önlenmelidir.
22. Jeolojik-jeoteknik etüt raporu içerisinde yapılan tüm hesaplama analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama analiz ve yorumlar projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; yapılacak yapının tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak, ayrıntılı şekilde yeniden yapılmalıdır.
23. Jeolojik-jeoteknik etüt raporu zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.
24. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre bu jeolojik-jeoteknik etüt raporundaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.
25. Belirtilmeyen hususlarda 1/25.000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı’nın ilgili hükümleri ile yürürlükteki mevzuat hükümleri geçerlidir.

İşbu rapor; adı geçen Kırklareli İli, Babaeski İlçesi, Yenimahalle Köyü, 118 ada 3-11 parsel ve 117 ada 9 parsel numaralı taşınmazların yerleşik alan içinde kalan kısımları üzerinde “**Gelişme Konut Alanı**” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve “**Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğa Göre) Düşük (51-120 kişi/ha altında)**” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. Maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 5302 sayılı kanunun 10. Maddesine göre onaylanması görüşüyle Meclis’in bilgisine ve takdirlerine arz olunur. Denilmektedir.

Meclisimizce konu hakkında yapılan müzakereler ve oylama sonucunda; “İmar ve Bayındırlık Komisyonu” tarafından hazırlanan raporun kabulüne, Kırklareli İli, Babaeski İlçesi, Yenimahalle Köyü, 118 ada 3-11 parsel ve 117 ada 9 parsel numaralı taşınmazların yerleşik alan içinde kalan kısımları üzerinde “Gelişme Konut Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve “Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğa Göre) Düşük (51-120 kişi/ha altında)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. Maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 5302 sayılı kanunun 10. Maddesine göre onaylanmasına,

Gereği için karar örneğinin, İl Özel İdaresine tevdiine 06/06/2022 tarihinde “**oybirliğiyle**” karar verildi.

Aydın KARAKOÇ
İl Genel Meclisi Başkanı

Okay ŞERAN
İl Genel Meclis Kâtibi

Nülüfer EROL
İl Genel Meclis Kâtibi