

T.C.
TOKAT İLİ
İL GENEL MECLİSİ

DÖNEM/TOPLANTI : 2021/Ekim

KARAR TARİH-NO: 04/10/2021 –334

BİRLEŞİM NO : 4

OTURUM NO : 1

KONUSU : Tokat İl Özel İdaresi Planı Bulunmayan Köy Ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Yapılaşma Kararlarına Esas Uygulama Kılavuzu.

İl Genel Meclisinin 04/10/2021 Pazartesi günü saat: 11.00'da başlayan toplantısına Meclis Başkanı dahil 40 üyenin tamamı iştirak etmiş olup, gündemin 14. maddesinde yer alan; Tokat İl Özel İdaresi Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Yapılaşma Kararlarına Esas Uygulama Kılavuzu'nun kabulüne ilişkin AR-GE Komisyonu, İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Kentsel Yenileme ve Proje Takip Komisyonu (müşterek) raporunun görüşülmesi neticesinde gereği düşünüldü.

K A R A R

Tokat İl Özel İdaresi Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Yapılaşma Kararlarına Esas Uygulama Kılavuzu'na ilişkin İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünün 02/09/2021 tarih ve 9213 sayılı teklif yazı ve eki, (2021/Eylül ayı toplantısında) görüşülmüş olup, konu incelenmek üzere AR-GE Komisyonu, İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Kentsel Yenileme ve Proje Takip Komisyonuna havale edilmiştir.

Konunun incelenmesi neticesinde; AR-GE Komisyonu, İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Kentsel Yenileme ve Proje Takip Komisyonu (müşterek) raporu doğrultusunda; 11/7/2021 tarih 31538 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde değişiklik yapan yönetmelik ile;

"Bina Cephe ve İstikametleri" başlıklı 46 ncı maddesi; "Bina cephe ve istikametlerinin, köy ve mezraların mevcut teşekkülü esas alınarak tayin ve tespitine ilgili idare yetkilidir."

"Komşu Mesafeleri" başlıklı 47 nci maddesi ise; "Komşu mesafeleri, civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak binaların münferit konut veya tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık vb.) oluşuna göre (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) ilgili idare tarafından takdir ve tayin olunur" şeklini almış, daha önceden bina istikamet ve cepheleri ile komşu bahçe mesafelerinin belirlenmesinin tayin ve tespitinde yetkili olan köy ihtiyar heyetlerinin yerini ilgili idareler almıştır.

Tokat İlinin tabi olduğu üst ölçek planı olan Samsun - Çorum - Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "Kırsal Yerleşmeler Alanları" başlıklı 7.5.7. maddesinin değişik 1.5.7.5. alt maddesi "Kırsal yerleşme alanlarında imar planları yapılıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yapılanma koşulları Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenir. Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenir." 1.5.7.6 alt maddesi, "Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, cami, okul, spor alanı, harman yeri, pazaryeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticari merkez, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. " hükümlerini içermektedir.

İmar Kanununun 27. maddesinde yer alan "Çevre düzeni planında açıkça belirtilmediği takdirde, ihtiyaç duyulması hâlinde, köyün gelişme potansiyeli ve gelişme düzeyi de dikkate alınarak (...) özel kanunlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bu alanlarda yapılaşma kararı ve ifraz şartları belediye sınırı il sınırı olan yerlerde büyükşehir belediye meclisi, diğer yerlerde il genel meclisi kararı ile belirlenir." hükmüne istinaden İdarece hazırlanan ekte yer alan "Tokat İl Özel İdaresi Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Yapılaşma Kararlarına Esas Uygulama Kılavuzu"nun kabul edilerek bu kılavuz doğrultusunda İdarece işlem tesis edilmesine,

İşbu kararın 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 15'inci maddesi uyarınca Valilik Makama gönderilmesine ve akabinde kararın bir suretinin gereği için İl Özel İdaresi Genel Sekreterliğine tevdiine 04/10/2021 tarihinde işaretle yapılan oylama neticesinde el kaldırmak suretiyle oybirliğiyle karar verilmiştir.

(İmza)
Av.Erol DUYUM
İl Genel Meclis Başkanı

(İmza)
Yusuf AVŞAR
Kâtip

(İmza)
Ali ALTUN
Kâtip

Aslı Gibidir
Gülten DEMİRCİ
Encümen Müdürü

TOKAT İL ÖZEL İDARESİ
PLANI BULUNMAYAN KÖY VE MEZRALARIN YERLEŞİK ALANLARINDA
YAPILAŞMA KARARLARINA ESAS UYGULAMA KILAVUZU

AMAÇ:

Madde 1- Bu kılavuzun amacı; planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanlarındaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak, bina cephe ve istikametlerin tayin ve tespitine, komşu mesafelerinin takdir ve tayinine karar vermek amacıyla idarece belirlenmesi gereken usul ve esasları belirlemektir.

DAYANAK

Madde 2-3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. Maddesinin 7 nci fıkrası, 11.07.2021 tarih 31538 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelik ile değişen Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 46. ve 47. Maddeleri, Samsun-Çorum-Tokat 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "Kırsal Yerleşme Alanları" başlıklı 1.5.7 maddesinin değişik 1.5.7.5 ile 1.5.7.6 alt maddeleri.

BİNA CEPHE VE İSTİKAMETLERİ

Madde 3- Bina cephelerinin ve istikametlerinin tayin ve tespiti yapı ruhsatı ve yapı izni vermeye yetkili müdürlük tarafından mevcut teşekkül esas alınarak proje aşamasında belirlenecek ancak bina cephesi konut ve işyerlerinde her durumda 4 metreden az olamayacaktır. Diğer yapılarda bina cephesinin 4 metreden az olması halinde bina cephesi ve istikametlerinin tayinine yetkili müdürlük karar verecektir.

KOMŞU MESAFELERİ

Madde 4- Komşu mesafeleri civarın yapı düzenine ve karakterine göre yapı ruhsatı ve yapı izni vermeye yetkili müdürlük tarafından aşağıda belirlenen esas ve usullere göre belirlenecektir:

A-Ön bahçe mesafesi; konut, kömürlük, odunluk, garaj vb. yapılar, köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri, köy halkı tarafından kurulan ver işletilen kooperatiflerin işletme binaları vb ile köyün genel ihtiyaçlarına yönelik sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, cami, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticari merkez, mezarlık vb.) için açık ve kapalı çıkmalar dahil yapının mahreç alacağı yoldan en az 3 (üç) metre olacaktır. Ancak 3 metrelik mesafe yerleşik dokunun korunması amacıyla oluşmuş cephe hatlarında dikkate alınarak yapılacak yapı/yapıların harita, proje müellifi tarafından hazırlanacak bina istikamet krokisi doğrultusunda yapı ruhsatı ve yapı izni vermeye yetkili müdürlük tarafından 1 metreye kadar düşürülebilir. Yukarıda sayılan yapılar dışında kalan koku ve çevre kirliliğine sebep olabilecek tarımsal amaçlı yapılar (depo, ahır, mandıra, ağıl, tavuk çiftliği, gübre ve silaj çukuru vb.) ön bahçe mesafesi hiçbir durumda 5 m'den az olamaz.

B-Yan ve Arka bahçe mesafeleri; konut, kömürlük, odunluk, garaj vb. yapılar, köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri, köy halkı tarafından kurulan ver işletilen kooperatiflerin işletme binaları vb. ile köyün genel ihtiyaçlarına yönelik sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, cami, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticari merkez, mezarlık vb.) için açık ve kapalı çıkmalar dahil en az 3 (üç) metre olacaktır. Ancak yaklaşımak istenen komşu parsel cephesine zorunlu havalandırma amaçlı (WC, banyo vb) pencere dışında başka bir pencere açılmaması, açık ve kapalı çıkma yapılmaması, yağmur suyu akıntısının komşu parsellere zarar vermeyecek şekilde drene edilmesi şartı ile 3 metrelik mesafe 1 metreye kadar düşürülebilir. Yukarıda sayılan yapılar dışında kalan koku ve çevre kirliliğine sebep olabilecek tarımsal amaçlı yapılar (depo, ahır, mandıra, ağıl, tavuk çiftliği, gübre ve silaj çukuru benzeri yapıların arka ve yan bahçe mesafesi 3 metreden az olamaz. Ancak 3 metrelik mesafe yerleşik dokunun korunması amacıyla oluşmuş cephe hatları da dikkate alınarak yapılacak yapı/yapıların harita, proje müellifi tarafından hazırlanacak bina istikamet krokisi doğrultusunda yapı ruhsatı ve yapı izni vermeye yetkili müdürlük tarafından 1 metreye kadar düşürülebilir.



Madde 5- Mevcut teşekkülün bitişik düzen olması yada parsel genişliğinin mevzuatta belirtilen değerlerden az, komşu mesafelerinin ise bu kılavuzda belirtilen değerlerden düşük olması halinde; konut, kömürlük, odunluk, garaj vb. yapılar, köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri, köy halkı tarafından kurulan ver işletilen kooperatiflerin işletme binaları vb ile köyün genel ihtiyaçlarına yönelik sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, cami, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticari merkez, mezarlık vb.) mevcut yapı nizamına, dokuya uyması, pencere açmaması, havalandırma boşluğunu bina içinde çözmesi ve diğer mevzuatlara uyması kaydıyla bitişik yada blok olarak yapılabilir. Ön, (varsa) diğer yan bahçe mesafesi ile arka bahçe mesafesi hiçbir durumda 1 metreden az olamaz. Bitişik yapılan yapı ya da yapılara çatı meyli verilemez. Yukarda sayılan yapılar dışında kalan koku ve çevre kirliliğine sebep olabilecek tarımsal amaçlı yapılar (depo, ahır, mandıra, ağıl, tavuk çiftliği, gübre ve silaj çukuru benzeri yapıların) bitişik ya da blok olarak yapılmasına izin verilemez.

Madde 6- 1 inci maddede belirtilen amaç doğrultusunda işbu kılavuzun belirlediği usul ve esaslar aynı usul ile idare tarafından değiştirilebilir. İhtiyaç duyulması halinde ilave kararlar alınabilir.

İl Genel Meclisinin 04/10/2021 tarih ve 334 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.


Av.Erol DUYUM
İl Genel Meclis Başkanı


Yusuf AVŞAR
Kâtip

Ali ALTUN
Kâtip