



T.C.

ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

**BİLECİK İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

(8.3.3 NO.LU PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Bilecik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü)'nün 21.01.2022 tarihli ve 2755769 sayılı yazısı ile, Bilecik İl Özel İdaresinin 13.01.2022 tarihli ve 43557313-754-14729 sayılı yazısı ile Bilecik İl Özel İdaresi sorumluluk alanında bulunan köy ve mahallelerin tamamına yakının köy yerleşik alanı ve civarı tespitinin yapılmış olduğu, yerleşik alan tespitinin yapıldığı dönemdeki mevcut yönetmeliklerde köy yerleşik alanı ile civarı arasında 100 metrelik bant oluşturulur hükmü bulunduğu, 11.07.2021 tarih ve 31538 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Köy Yerleşik Alanı ile civarının 300 metreye kadar çıkartılabilir veya daraltılabilir hükmünün yer aldığı, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler ile ilgili kurumların görüşü alınmak ve İl Genel Meclisinde onaylanmak sureti ile köy yerleşik alanlarının genişletilmesine ihtiyaç duyulan köy ve mahallelerde imar planı yapılmadan yeniden köy yerleşik alanı civarının yönetmelikte belirtilen en fazla 300 metre olarak tespitinin yapılıp yapılamayacağı hususunda görüş sorulduğu ve Genel Müdürlüğümüzün 19.11.2021 tarihli ve 2226001 sayılı yazısında "Valiliğince uygun görülmesi halinde, köy yerleşik alanları yeterli görülmeyen yerlerde, valilikçe alt ölçekli planlar yapılarak gelişme alanları tespit edilir ve çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde öncelikle çevre düzeni planı kararlarına uyulur" denildiği ve buna istinaden imar planı yapılmak suretiyle köy yerleşik alanlarının genişletilebileceğinin açıklandığı belirtilerek

Bilecik İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri' nin "8.3.3 Kırsal Yerleşim Alanları" başlığı altında "... İlgili idarece, kanun ve yönetmeliklere göre onaylanmış bulunan köy yerleşik alan sınırları geçerlidir. Valiliğince gerekli görülmesi halinde, köy yerleşik alanları yeterli görülmeyen yerlerde, valilikçe alt ölçekli planlar yapılarak gelişme alanları tespit edilir." hükmü yer aldığından, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde bahsedilen hükümlere uygun olarak köy yerleşik alan sınırlarının yeniden belirlenebilmesi için Bilecik İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin "8.3.3 Kırsal Yerleşim Alanları" başlığı altında yer alan "Valiliğince gerekli görülmesi halinde, köy yerleşik alanları yeterli görülmeyen yerlerde, valilikçe alt ölçekli planlar yapılarak gelişme alanları tespit edilir." hükmünün "köy yerleşik alanları ve gelişme alanları Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen hususlara göre tespit edilir." şeklinde değiştirilmesine yönelik 1/100.000 ölçekli ÇDP değişikliği talebi Bakanlığımıza iletilmiştir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, "Bilecik İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" (ÇDP) amaç, ilke ve stratejileri ve meri mevzuat hükümleri çerçevesinde yapılan incelemeler sonucunda;

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesinde: "*Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri; hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir.*"

...

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. Tespitler kadastro paftasına işlenerek tapu sicilinde belirtilir. İhtiyaç duyulması hâlinde mevcut köy yerleşik alan sınırları il genel meclislerince yeniden belirlenebilir." hükümlerinin yer aldığı,

11.07.2021 tarihli ve 31538 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren değişiklik ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği İkinci Bölümünün "*Tanımlar*" başlıklı 4 maddesinde;

"4) (Değişik:RG-11/7/2021-31538) *Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı: Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan köy yerleşik (meskun) alanını; bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilecek olan, valiliklerce tespit edilerek il genel meclisince karara bağlanan sınırın içinde kalan alan köy yerleşik alanı civarını tanımlar.*" hükmünün yer aldığı,

"*Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında uygulanacak Esaslar*" – "*Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlar ve Tespiti*" başlıklı 43. Maddesinin;

"Madde 43 – (Başlığı ile Birlikte Değişik: RG-11/7/2021-31538) Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespiti, ilgili idarelerce birisi harita mühendisi olmak üzere en az üç teknik personelden oluşan bir komisyon tarafından 1:1000 veya 1:5000 ölçekli hâlihazır haritalar veya kadastro paftaları üzerine yapılır..."

"İhtiyaç duyulması halinde köy ve mezraların yerleşik alan sınırları il genel meclislerince aynı usullere tabi olarak yeniden belirlenebilir. Yeniden sınır belirlemede, köy ve mezraların yerleşik alan sınırı genişletilebileceği gibi daraltılabilir." şeklinde düzenlendiği,

Bilecik İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin "8.3.3-Kırsal Yerleşim Alanları" başlığı altında ise;

"Köyler, planda şematik olarak gösterilmiş olup, bir program dâhilinde Valilikçe tüm köyler için, köy yerleşik alan tespitleri yapılacaktır. Tespiti yapılan ve kesinleşen sınırlar plan değişikliğine gerek duyulmaksızın geçerli kabul edilecektir. Valiliğince gerekli görülmesi halinde yapılacak olan alt ölçekli planlama çalışmalarında da yerleşik alan tespitleri ve kırsal planlama bu planın ilke ve hedeflerine uygun olarak yönlendirilecek ve teşvik edilecektir.

İlgili idarece, kanun ve yönetmeliklere göre onaylanmış bulunan köy yerleşik alan sınırları geçerlidir. Valiliğince gerekli görülmesi halinde, köy yerleşik alanları yeterli görülmeyen yerlerde, valilikçe alt ölçekli planlar yapılarak gelişme alanları tespit edilir.

Ölçeği gereği bu planda gösterilmeyen kırsal yerleşim alanlarında da bu plan hükümleri geçerlidir.

Köy yerleşik alanlarında mevcut yapıların sağlıklılaştırılmasına ilişkin uygulamalar; İl Özel İdaresi'nin gözetim ve denetiminde yapılacaktır.

Uygulama hükümlerinde yer almayan konularda 3194 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

Bu alanlarda kırsal kalkınmayı sağlamak üzere yaşam kalitesini geliştirmeye yönelik ekonomik, sosyal, kültürel, doğal değerlerin sürdürülebilir biçimde geliştirilmesi, üretim imkânlarının artırılması ve yöreye özgü iş atölyelerinin geliştirilmesi sağlanacaktır.

Kırsal yerleşim alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köy halkının günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik ticari, sosyal amaçlı yapılar ve resmi ve umumi yapılar için İmar Kanunu'nun ilgili yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

Köy yerleşik alanları içinde ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla konaklama ve günübirlik tesis yapılabilir. Bu tesislere ilişkin uygulama hükümleri Valilik ve ilgili idarece alt ölçekte belirlenir.

Kentsel Gelişme Aksı (A) içinde kalan ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve ya Nazım İmar Planı kapsamında kalan köylerde imar planı yapılması zorunludur. Kırsal Gelişme Aksı (B) ve Pasif Bölgeler (C) içinde kalan köylerde ise Valilikçe veya mücavir alan sınırı içinde kaldığı ilgili belediyesince gerekli görülmesi halinde imar planı yapılabilir.

Burada yer almayan konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde belirtilen esaslara uyulacaktır.

Köy yerleşik alanları içinde ve dışında yapılacak uygulamalarda Toprak Koruma Kanununun ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

442 Sayılı Köy Kanunu kapsamındaki "köy yerleşme planlaması" uygulamaları bu planla belirlenen kırsal yerleşme alanlarında yapılabilir. Bu planlarda ilgili kurum ve kuruluşların görüşünün alınması zorunludur." hükümlerinin yer aldığı

hususları anlaşılmaktadır.

Bu bağlamda; "Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı" sınırlarının 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirlenen sınırlar ve koşullar doğrultusunda yürütüldüğü, yukarıda belirtilen ilgili mevzuat hükümleri ile çevre düzeni planı kararları arasında uygulamalarda bütünlüğün sağlanması ve "Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı" tespitinin Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yürütülmesi ile uygulamada yaşanan sıkıntıların çözülmesinin sağlanması amacıyla;

Bilecik İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin "8.3.3-Kırsal Yerleşim Alanları" başlığı altında yer alan;

"İlgili idarece, kanun ve yönetmeliklere göre onaylanmış bulunan köy yerleşik alan sınırları geçerlidir. Valiliğince gerekli görülmesi halinde, köy yerleşik

alanları yeterli görülmeyen yerlerde, valilikçe alt ölçekli planlar yapılarak gelişme alanları tespit edilir.” hükmünün,

“İlgili idarece, kanun ve yönetmeliklere göre onaylanmış bulunan köy yerleşik alan sınırları geçerlidir.” **şeklinde değiştirilmesine,**

“Kırsal yerleşim alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köy halkının günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik ticari, sosyal amaçlı yapılar ve resmi ve umumi yapılar için İmar Kanunu’nun ilgili yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

Köy yerleşik alanları içinde ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla konaklama ve günübirlik tesis yapılabilir. Bu tesislere ilişkin uygulama hükümleri Valilik ve ilgili idarece alt ölçekte belirlenir.” **hükmünün,**

“Kırsal yerleşim alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, turizm tesisleri, ticaret üniteleri, kamu hizmetine yönelik yapılar, sosyal ve teknik alt yapı alanları ile açık ve yeşil alanlar yer alabilir.

Kırsal yerleşim alanlarında köy tasarım rehberleri hazırlanıncaya ya da imar planları yapıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar 3194 sayılı İmar Kanunu’na bağlı “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği” nin 5. Bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır. Silo, samanlık yem deposu vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, Pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, ptt, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir.

Sosyal ve ticaret tesisleri kullanımları dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımları vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; Emsal:0,50’dir. Diğer yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” **şeklinde değiştirilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.**