



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

KIRKLARELİ İLİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

(3.3.1.3. KÖY YERLEŞİM ALANLARI PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ)

2022

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**KIRKLARELİ İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

GEREKÇE RAPORU

Kırklareli İl Özel İdaresinin (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) 27.05.2022 tarihli ve 23933 sayılı yazısı ile; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Bina Cephe ve İstikametleri" başlıklı 46. maddesi ile "Çevre Düzeni Planı Kapsamında Kalan Alanlar" başlıklı 3. maddesi uyarınca kırsal yerleşim alanlarında yapılaşmaya ilişkin işlemlerin Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri esas alınarak İl Özel İdaresince yürütüldüğü ve ifraz uygulamalarında bazı konularda plan hükümlerinde açık hüküm bulunmamasından dolayı çözümsüz durumlarla karşılaşıldığı ifade edilerek Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) Plan Hükümleri'nin 3.3.1.3. Köy Yerleşim Alanları başlığı altında yer alan (c) ve (g) bentlerinde yer alan hükümlerin yeniden düzenlenmesine yönelik plan hükmü değişikliği talebi Bakanlığımıza iletilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği ve meri mevzuat hükümleri ile Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri kapsamında Bakanlığımıza iletilen bilgi ve belgelerin incelenmesi sonucunda yapılan düzenlemeler aşağıda verilmektedir:

1. Plan Hükümleri'nin 3.3.1.3 maddesinin (c) bendinde, yola 15 metre cephe bulunması ve 500 m² parsel büyüklüğü koşullarının yer aldığı ancak parsel derinliği ile ilgili herhangi bir ibare bulunmadığından Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 45. maddesinde yer alan 20 metre parsel derinliği sağlanması hususunun,

- İl Özel İdaresine yapılan başvurularda ifraz işlemi esnasında parselden terk yapılmak suretiyle minimum şartları sağlayan yeni parsellerin oluşturulmasına ilişkin taleplerde ÇDP hükümleri kapsamında bu hususta herhangi bir ibare yer almadığından Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 44. maddesinde yer alan parselden terk suretiyle yol oluşturulamayacağı hususunun,

-Ayrıca ifraz edilmiş parsellerin tevhid edilerek kök parsel dönüşmesi durumunda, uygulamalarda yaşanan sıkıntıların çözümlenebilmesi amacıyla plan hükümlerinde düzenleme yapılması hususunun

ÇDP Plan Hükümleri'ne aktarılması amacıyla Plan Hükümleri'nin 3.3.1.3. KÖY YERLEŞİM ALANLARI başlığı altında yer alan;

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

"c) Köy yerleşim alanlarında imar planı bulunmayan parsellerde yapılacak ifraz işlemlerinde ifraz suretiyle elde edilecek parsellerin imara esas bir yola en az 15.00 m cephesi bulunması ve minimum 500 m² olması şartı aranır. İfraz suretiyle en fazla beş adet parcel elde edilebilir, elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz." hükmünün,

"c) Köy yerleşik alanlarında imar planı bulunmayan parsellerde yapılacak ifraz işlemlerinde, oluşturulacak yeni parsellerin imara esas bir yola cephesinin bulunması şarttır. Yapılacak ifraz işlemlerinde parcel genişlikleri 15 m. den, parcel derinlikleri 20 m. den, parcel büyüklüğü 500 m² den az olamaz.

Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. İfraz sureti ile en fazla 5 adet parcel elde edilebilir, elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.

İfraz edilmiş parsellerin tevhid edilerek kök parsele dönmesi sonucunda yeniden ifraz yapılması durumunda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen koşullara göre uygulama yapılır."

şeklinde düzenlenmiştir.

2. Kırsal yerleşim alanlarında köy yerleşik alanı sınırları içerisinde yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi için 1/25.000 ölçekli ÇDP-Plan Hükümleri'nin 3.3.1.3 maddesinin (g) bendi uyarınca her yapılaşma talebinde ilgili muhtarlıktan çekme mesafelerine ilişkin karar alınması gerektiği belirtilerek yapı yaklaşma mesafelerinin Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun (yollardan minimum 5 metre ve komşu parsellerden minimum 3 metre) ya da daha fazla olması durumunda Köy İhtiyar Heyeti onayına gerek duyulmaksızın iş akışını hızlandıracak şekilde İl Özel İdaresi tarafından yürütülmesinin, ön ve yan çekme mesafelerinin belirtilen değerlerden daha az talep edilmesi durumunda ise yörenin yapılaşma karakterine uygun olarak Köy İhtiyar Heyetince belirlenmesinin daha uygun olacağı,

Ayrıca, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği ile belirlenen yaklaşma mesafelerini sağladığı halde Çevre Düzeni Plan Hükmü uyarınca muhtarlık kararının aranması gerektiğine dair İl Özel İdaresine açılmış davaların bulunduğu ifade edilerek bu hükmün Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği ile uyum sağlaması gerektiği

gerekçeleri doğrultusunda Plan Hükümleri'nin 3.3.1.3. KÖY YERLEŞİM ALANLARI başlığı altında yer alan;

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

"g) Yapı yaklaşma mesafeleri, yapının kullanım şekline ve civardaki yapılaşma durumuna göre Köy İhtiyar Heyetince belirlenir." hükmü,

"g) Köy yerleşik alanı içerisinde yapılmak istenen yapıların çekme mesafelerinin, yoldan en az 5 metre ve komşu parsellerden en az 3 metre olacak şekilde belirlenmesi esastır. Açıklanan çekme mesafelerinden daha az olacak şekilde yapı yapılmasının talep edilmesi durumunda yapının kullanım şekline ve civardaki yapılaşma durumuna göre Köy İhtiyar Heyetince belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulur."

şeklinde düzenlenmiştir.

Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı- Plan Hükümleri'nin Köy Yerleşim Alanları başlıklı 3.3.1.3. maddesinin (c) ve (g) bentlerinde yukarıda açıklanan düzenlemeleri içeren Kırklareli İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.