

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

Dönemi	2022	Karar Tarihi	04/08/2022
Toplantı	Ağustos	Karar No	372
Birleşim	4	Oturum	1
Konusu	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kayabeyli Köyü, 1782, 1784 ve 1786 parsel numaralı taşınmazlar 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, 04/08/2022 Perşembe 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 Ağustos ayı toplantısı dördüncü birleşimine ait gündemin ondüncü maddesinde yer alan, İl Genel Meclisinin 07/07/2022 tarih ve 313 sayılı kararına istinaden; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kayabeyli Köyü, 1782, 1784 ve 1786 parsel numaralı taşınmazlar 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. geçildi.

K A R A R :

“**İmar ve Bayındırlık Komisyonu**” tarafından hazırlanan raporda; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kayabeyli Köyü, 1782-1784-1786 parsel numaralı taşınmazların yerleşik alan içinde kalan kısımları 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 1782-1784-1786 parsel numaralı taşınmazların toplamda yaklaşık 24.410 m²’lik kısmı köy yerleşik alan sınırları içinde yer almaktadır. 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 İl 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 metre, komşu parseller ve park alanından ise 3 metredir.
- Konut alanında ifraz koşulları;
Minimum parsel cephesi:15 m
Minimum parsel derinliği: 20 m
Minimum parsel büyüklüğü: 500 m²
Olması zorunludur.
- 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.
- 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.

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

Dönemi	2022	Karar Tarihi	04/08/2022
Toplantı	Ağustos	Karar No	372
Birleşim	4	Oturum	1
Konusu	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kayabeyli Köyü, 1782, 1784 ve 1786 parsel numaralı taşınmazlar 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.		

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 kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun idare encümenince kabulü ile yapılır.
10. Otopark ihtiyacının her parselin kendi sınırları içerisinde karşılanması zorunludur.
11. Tüm altyapı hizmetlerinin parsel malikince karşılanması gerekmektedir.
12. İl Sağlık Müdürlüğü'nün 17.06.2022 tarih ve E-48526082-045.01-849 sayılı inceleme raporunda bulunan hususlara uyulacaktır.
13. TREDAS Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 29.04.2022 tarih ve 1106002 sayılı yazısında bulunan hususlara uyulacaktır.
14. DSİ 11. Bölge Müdürlüğü'ne 23.12.2021 tarih ve 2315229 sayılı yazısında bulunan hususlara uyulacaktır.
15. 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.
16. 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. Yapıların sıvılaşmaya karşı dirençli tasarlanması
 2. Yapının temelinin sıvılaşmayan tabakalara oturtulması
 3. Enjeksiyon ve karıştırma teknikleri
 4. Sıkıştırma kontrolü ile zeminin iyileştirilmesi
 5. Sürşaj yükleme
 6. Su içeriğinin korunması
 7. Jet grout yöntemi ile zemin iyileştirilmeli
 8. İmalat döneminde önlem projeleri hazırlanmalıdırGibi yöntemler kullanılarak şişen zemin problemleri ve sıvılaşma riski çözüme kavuşturulabilir.
17. İnceleme alanının tamamında bina temellerinin homojen (aynı birim) üzerine oturtulması gerekmektedir.
18. Temel kazısı sırasında ve sonrasında yan parsellerdeki binaların ve bina temellerinin olumsuz etkilenmemesi için gerekli olan her türlü iksa ve istinat tedbirleri alınmalıdır.
19. Planlama alanında 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.

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

Dönemi	2022	Karar Tarihi	04/08/2022
Toplantı	Ağustos	Karar No	372
Birleşim	4	Oturum	1
Konusu	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kayabeyli Köyü, 1782, 1784 ve 1786 parsel numaralı taşınmazlar 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.		

20. 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.
21. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu söz konusu parseller için hazırlanmış olup, bu rapor parsel bazında zemin ve temel etüt raporu olarak kullanılamaz.
22. 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, Lüleburgaz İlçesi, Kayabeyli Köyü, 1782-1784-1786 parsel numaralı taşınmazların yerleşik alan sınırları içinde kalan kısmında “**Gelişme Konut Alanı**” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve “**Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğa Göre) Seyrek (50 kişi/ha altında)**” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. Maddesi, Mekânsal 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, Lüleburgaz İlçesi, Kayabeyli Köyü, 1782-1784-1786 parsel numaralı taşınmazların yerleşik alan sınırları içinde kalan kısmında “Gelişme Konut Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve “Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğa Göre) Seyrek (50 kişi/ha altında)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. Maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 5302 sayılı kanunun 10. Maddesine göre onaylanmasına,

Gereği için karar örneğinin, İl Özel İdaresine tevdiine 04/08/2022 tarihinde “**oybirliğiyle**” karar verildi.

Aydın KARAKOÇ

Okay ŞERAN

Nülüfer EROL

İl Genel Meclisi Başkanı

İl Genel Meclis Kâtibi

İl Genel Meclis Kâtibi



İmar ve Bayındırlık Komisyonu
Tarih: 5.8.22 372
ro