

T.C.
ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ
İl Genel Meclisi

DÖNEM : 2024	OTURUM : 1
TOPLANTI : Kasım	KARAR NO : 290
BİRLEŞİM : 5	KARAR TARİHİ : 29.11.2024

K A R A R

Çanakkale İl Genel Meclisi, 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 12. maddesi ve İl Genel Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 6. maddesi gereğince; 29.11.2024 Cuma günü saat 16.00’da Meclis Başkanı Halil ERTUĞRUL başkanlığında çoğunluğun iştiraki ile toplandı.

Gündemin beşinci maddesinde yer alan “Komisyon raporlarının görüşülmesi” başlıklı maddesinin görüşülmesi sırasında “Yapı yaklaşma mesafeleri” hakkındaki 06.08.2024 gün ve 184 nolu İl Genel Meclis Kararının güncellenmesi” hakkındaki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun raporları okundu ve görüşmeye açıldı;

Yapılan görüşme ve müzakere sonucunda;

Köy yerleşik alan ve civarı sınırları içinde kalan alanlarda yapılaşma şartlarına ilişkin uygulama esasları;

1. Parselin yol ve komşu parsel yapı yaklaşma mesafesi;

a-yoldan yapı yaklaşma mesafesinin: 5.00 m, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesinin 3.00 m olarak uygulanması;

b-bu mesafelerin uygulanmasından sonra parselin yapılaşmaması, inşaat alanının TAKS:%40’ın altında kalması durumunda bahçe mesafeleri öncelikle ön, yan ve arka bahçe 2.00 metre olacak şekilde düşürülerek imar durum belgesi düzenlenmesi,

2. 1.Maddede belirtilen yol ve komşu parsellerden yapı yaklaşma mesafeleri uygulandığında yapılaşmanın oluşmadığı durumda veya TAKS:%40 altında kalıyor ise;

a- komşu parsellerinde köy izni veya ruhsatlı binalardaki yapı yaklaşma mesafesine göre işlem yapılması

b-komşu parselinde köy izni veya ruhsatlı bina bulunmayan veya izinli binaların yapı yaklaşma mesafelerine göre yapı yaklaşma mesafesi verilememekte ise veya inşaat alanının TAKS: %40’ın altına kalması durumunda; parselin cephe aldığı sokak silueti dikkate alınarak;

- yoldan yapı yaklaşma mesafesi;

Sokakta bulunan yapıların çoğunluğunca yoldan yapı yaklaşma mesafesi bırakılmamış (yola sıfır) ise mevcut teşekküle göre ve sokak siluetini bozmayacak şekilde yapı yaklaşma mesafesinin İdaremiz İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğüne değerlendirilerek belirlenmesi,

./..

-komşu parselden yapı yaklaşma mesafesi;

Sokakta bulunan yapıların çoğunluğu bitişik olarak yapılaşmış ise komşu parselden yapı yaklaşma mesafesi bırakılmadan (öncelikle hangi cephesinde bitişik yapı var ise ona bitişik) bitişik olan taraftan 6.00 m cephe şartını sağladıktan sonra bitişik olmayan taraftan min.2.00 m yapı yaklaşma mesafesi uygulanması, minimum yapı yaklaşma mesafesi uygulanamıyorsa her iki tarafa bitişik olarak belge düzenlenmesi), her iki tarafındaki yapılar bitişik ise her iki tarafına bitişik olarak işlem yapılması

3. Yapı yaklaşma mesafelerinin 1. Maddede belirtilen koşullara göre uygulanmadığı, 2. Maddede belirtilen ruhsat/köy izinli yapı veya adada teşekkül oluşturacak mevcut yapılaşmanın olmaması, parselin etrafının yollarla çevrili olması (en az üç tarafı), 1. ve 2. Madde hükümleri uygulandığında parselde oluşacak binanın düzgün yapılaşmaması veya adadaki yapılaşmanın belli bir düzen içinde olamayacağı (mevcut yapıların teşekkül oluşturmadığı) adalarda taşınmazın komşu parsellerinde oluşacak yapılaşma da değerlendirilerek parselin imar durumunun yola min. sıfır metre yada komşu parsellere bitişik olacak şekilde İdaremiz İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünce değerlendirilerek belirlenmesi,

4. Parselde yapılacak binanın oturacağı tabii zemindeki aritmetik kot ortalamasının yola nazaran 3.00 m ve üzerinde olması durumunda (harita mühendisince onaylı yol kot tutanağı ve yol kotuna ilişkin taahhütname ile başvurulması durumunda) yapı yaklaşma mesafelerinin 1.2. ve 3. Madde hükümlerine göre değerlendirme yapılmadan İdaremiz İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünce değerlendirilerek belirlenmesi (ancak yapı yaklaşma mesafesi bırakılması gereken parsellerde min :2.00 m yaklaşma mesafesi bırakılması veya yola/komşu parsel bitişik olarak değerlendirilmesi),

5. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesi hükümleri uyarınca yapılan kadastro güncelleme çalışmaları neticesinde, daha evvel ruhsat veya izin almış olan parsellerde ruhsat veya izin eki olan onaylı mimari vaziyet planına aykırı hale gelmiş binaları inceleyerek yeniden yapı yaklaşma mesafesi belirlemeye idaresi yetkilidir.

6. Köy yerleşik alan ve civarı sınırları içinde kalan taşınmazlarda yapılacak olan Köy camisi, köy konağı, sağlık ocağı, okul vb. kamu hizmet binası yapımı taleplerinde İdaremize sunulan vaziyet planına göre imar durum belgesi düzenlenmesi

7. Parsel cephesi;

-Köy yerleşik alan ve civarı sınırları içinde imar durum belgesi düzenlenebilmesi için min parsel cephesinin 1.50 m olması

-Çıkamaz sokağa cepheli olan parsellerde imar durum belgesi düzenlenebilmesi için parsel cephesinin min. 1.50 m olması.

8. Cins değişikliği

Köy yerleşik alan ve civarı sınırları içinde İmar durum belgesi almak üzere idaremize başvuru parsellerde kargir ev, kerpiç ev, dam, samanlık vb. (üzerinde yapı bulunan) vasıflı taşınmazların arsa olarak cins değişikliği yapılması hususunda; inşaat ruhsatı veya köy izni alınırken mevcut binaların yıkılacağına dair taahhüt verilmesi ve cins değişikliği işleminin parsel üzerinde bulunan ve yıkılacağı taahhüdü verilen binaların da yıkıldığının İdaremize ibrazı ile arsa olarak cins değişikliği talebinde bulunulması durumunda arsa vasfına dönüştürme işleminin yapılması, Bağ, bahçe, tarla vasfında olan parsellerin arsa olarak cins değişikliği yapılmadan inşaat ruhsatı veya köy izni belgesi düzenlenmemesi

9. Tecavüzlü parsellerde:

Parsel üzerinde yapılaşma bitişik olarak yapılacaksa ve bitişik yapılacağı parsel üzerindeki bina imar durum belgesi düzenlenecek parsel tecavüzlü ise imar durum belgesi düzenlenmemesi, parsel üzerindeki yapılaşma yapı yaklaşma mesafeleri uygulanarak yapılacak ise yapı yaklaşma mesafesi içinde komşu parsellere ait tecavüzlü bina bulunuyorsa imar durum belgesi düzenlenmesi(tecavüzlü parsel sahibinin tecavüz ile ilgili durumu kabul ettiğine ve satış işlemi yapılması durumunda parselin yeni sahibine bilgi vereceğine dair noter onaylı taahhüt alınarak),tecavüzlü kısım yapı yaklaşma mesafelerinin dışında kalıyor(bina oturacak alan içinde) ise imar durum belgesi düzenlenmemesi

10. Ruhsatsız/izinsiz yapısı bulunup İdaremize imar durum belgesi almak için başvuru yapan parsellerde parsel cephesi ve yapı yaklaşma mesafeleri ile ilgili tüm maddelerde belirtilen hükümlere göre sırasıyla inceleme yapılarak imar durum belgesi düzenlenmesi,

11. DSİ veya diğer ilgili kurumlardan gelen görüşlerde verilen yapı yaklaşma mesafesine ilave yapı yaklaşma mesafesi verilmeden görüşte belirtilen mesafenin uygulanması

12. İmar durum belgesi alınarak İdaremizce düzenlenen yapı ruhsatı veya Valilik izni belgesi bulunan taşınmazların tadilat, isim değişikliği vb. işlem taleplerinde veya İdaremize yeni yapı amaçlı ruhsat/köy izni alınmak üzere başvuru yapan taşınmazlardan imar durum belgesinin 1 yıllık süresi proje kontrolü ve ruhsat düzenleme aşamasında dolmuş olan parselin yapı iznine esas düzenlenmiş olan imar durum belgesi müktesep hak sayılarak yeniden imar durum belgesi düzenlenmeden işlem yapılması. Yapı ruhsatı veya köy izni bulunan taşınmazlarda İlave yapı izni talep edilmesi durumunda yeniden imar durum belgesi düzenlenerek işlem yapılması.

13. Köy yerleşik alan ve civarı sınırları içinde olan ve imar planı bulunmayan konut, tarım-hayvancılık ve/veya işyeri amaçlı imar durum belgesi talep edilen taşınmazlarda parsel büyüklüğüne (konut veya işyeri amaçlı imar durum belgesi taleplerinde, yapı yaklaşma mesafesi uygulanmasa dahi minimum 6.00 metre bina cephesi şartını sağlayamayan parseller hariç.) bakılmaksızın imar durum belgesinin bu kararın yapı yaklaşma mesafeleri ile ilgili hükümlerine göre incelenerek imar durum belgesi düzenlenmesi

14. 442 Sayılı Köy Kanunu ve bu kanuna Ek maddeler getiren 3367 Kanun kapsamında İl İdare kurulunca köy gelişme planı/köy nakil imar planı olarak onaylanmış alanlarda imar durum belgesi ve ruhsat taleplerinde;

- plan üzerinde yapılaşma koşulu bulunan alanların plandaki yapılaşma koşullarına ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda plansız alanlar imar yönetmeliği hükümlerine uyulması; ancak 442 sayılı kanun ve ilgili genelgeleri kapsamında yapı ruhsat düzenlenmesi,
- üzerinde yapılaşma koşulu bulunmayan planlarda 16.05.2012 tarih ve 5230 sayılı Valilik oluru doğrultusunda Ayırık nizam 2 kat TAKS:0.40, KAKS:0.80 Yençok:7.00 metre, yoldan yapı yaklaşma mesafesi: 5.00 m, komşu (yeşil alan, park, otopark, kamu hizmet binaları v.b dahil) parsellerden yapı yaklaşma mesafesi:3.00 metre olarak yapılaşma koşullarının uygulanması ve plansız alanlar imar yönetmeliği hükümlerine uyulması,

Köy yerleşik alan ve civarı sınırları dışında kalan ve ilgili Bakanlıklarınca onanan çevre düzeni planında tarım alanında kalan parsellerin yapılaşma şartlarına ilişkin uygulama esasları;

1. Köy Yerleşik alan ve civarı sınırı dışında kalan ve Çevre Düzeni planına göre tarım, hayvancılık vb. amaçlı yapılara ilişkin imar durumu düzenlenmesi aşamasında;

a- Parselin kamu eline geçmiş kadastral bir yola cephesinin bulunması, ancak parselin cephe aldığı kadastral yol imar durumu talep edilen parsel sınırlarında bitiyor ve özel mülkiyete konu taşınmazlar ile sınırlanıyor ise imar durum belgesi düzenlenmemesi,

2. Tecavüzlü parsellerde:

Yapı yapılacak parselin yapı yaklaşma mesafesi içinde komşu parsellere ait tecavüzlü bina bulunuyorsa imar durum belgesi düzenlenmesi (tecavüzlü parsel sahibinin tecavüz ile ilgili durumu kabul ettiğine ve satış işlemi yapılması durumunda parselin yeni sahibine bilgi vereceğine dair noter onaylı taahhüt alınarak), tecavüzlü kısım yapı yaklaşma mesafelerinin dışında kalıyor(bina oturacak alan içinde) ise imar durum belgesi düzenlenmemesi.

3. İmar durum belgesi alınarak İdaremizce düzenlenen yapı ruhsatı veya Valilik izni belgesi bulunan taşınmazların tadilat, isim değişikliği vb. işlem taleplerinde veya İdaremize yeni yapı amaçlı ruhsat/köy izni alınmak üzere başvuru yapan taşınmazlardan imar durum belgesinin süresi proje kontrolü ve ruhsat düzenleme aşamasında dolmuş olan parselin yapı iznine esas düzenlenmiş olan imar durum belgesi müktesep hak sayılarak yeniden imar durum belgesi düzenlenmeden işlem yapılması. Yapı ruhsatı veya köy izni bulunan taşınmazlarda İlave yapı izni talep edilmesi durumunda yeniden imar durum belgesi düzenlenerek işlem yapılması.

İMAR PLANLI ALANLARDA

1. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan ancak imar planına göre imar uygulaması(yol-yeşil alan vb terk işlemi) bulunmayan taşınmazlarda min. yapı piyes ölçülerini sağlamak koşulu ile min. 3.00 m parsel cephesini sağlaması şartı ile imar durum belgesi düzenlenmesi

2. Bu kararın yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olan, imar uygulaması tamamlanmış ve bulunduğu adada yapılaşma oluşmuş taşınmazların imar uygulaması sonucu oluşan parsel cephe ve derinlikleri esas alınarak imar planı ve plan notlarında belirtilen hususlar ve meri mevzuat hükümleri doğrultusunda imar durum belgesi düzenlenmesi

3. Kapanan belediyeler ile ilgili

İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğüne yapılan imar durum belgesi talepleri incelenirken serbest nizam yapılaşma kararı getirilen tüm imar planları ve 6360 sayılı Kanun ile tüzel kişiliği sona eren (İntepe, Mahmudiye, Pazarköy, Balıklıçeşme vs.)mülga Belediyelerce onaylanan imar planlarında serbest nizam yapı nizamı bulunduğu görülmüştür. Ancak serbest nizam ifadesinin yer aldığı planlı alanlar imar yönetmeliğinin parsel ile ilişkin hükümler başlıklı 8. Maddesinin 6. Fıkrası 25.07.2019 tarih ve 30842 sayılı resmi gazete ile yürürlüğe giren Yönetmelik ile mülga olmuş ve yerine herhangi bir yapı nizamı getirilmemiştir. Bu nedenle özellikle tüzel kişiliği sona ererek İdaremiz yetki alanına giren Belediyelerce (İntepe, Mahmudiye, Pazarköy, Balıklıçeşme vs.) onaylanmış imar planlarında serbest nizam yapılaşa kararı getirilen tüm imar planlarını (konut-ticaret+konut,vs.)kapsayan alanlarda imar durumu düzenleme aşamasında taşınmazın;

Yapı nizamı belirlenirken öncelikle yan taraflarında cephe aldığı taşınmazlardaki izinli yapıların yapı nizamına göre belirlenmesi, yan taraflarında bulunan taşınmazlarda yapı olmaması durumunda ise ada bazında incelenerek yapı nizamının belirlenmesine

Yapı yaklaşma mesafeleri ve imar planına göre yapılacak olan imar uygulamalarındaki hususlarının kısmen veya teşekkül etmiş imar adalarında imar planında aksi bir hüküm bulunamamak kaydı ile yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, açık ve kapalı çıkmaları, parsel dışına taşmamak kaydıyla belirlenmesinde idaresi yetkilidir.

Yapılaşma koşulları ile ilgili uygulama imar planında ve plan hükümlerinde belirtilmeyen durumlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre belirlenmesine

4. İmar planlarına göre imar uygulaması tamamlanmış parsellerde imar planı sınırları ile kadastral sınırlar arasında (+- 2m) ye kadar olan uyuşmazlıklarda mevcut kadastral parsel sınırları baz alınarak imar durumu vermeye ilgili idare yetkilidir.

5. İmar uygulaması tamamlanmış parsellerde yeniden imar uygulaması işlemine konu edilmeden her türlü iş ve işleme devam etmeye ilgili idaresi yetkilidir.

6. İmar planlarında yol hattı aralarına düzenlenmiş pasif yeşil alan ya da yeşil alan gösterimlerine yönelik imar uygulaması işlemlerinde, fonksiyonların her biri ayrı ayrı imar uygulamasına konu edilmeksizin yol amaçlı terk işlemi yapmaya ilgili idaresi yetkilidir.

7. Bu tarihten önce onaylanmış imar planı olan ve uygulaması tamamlanmış veya imar uygulaması yapılarak yeni oluşacak imar parsellerinde en az 7 metre genişlikte yola cephe sağlanamadığı durumda, imar durumu düzenlemeye ve imar uygulaması yapılmasında ilgili İdaresi yetkilidir.

8. Kapanan belediyeler ve İdareimizce onaylanmış imar planlarına yönelik Müdürlüğümüze sunulan imar uygulaması, imar durumu, vb. işlemlerde Müdürlüğümüz arşivinde tespit edilebilen imar planlarına göre iş ve işlemlerin meri mevzuat hükümlerine göre yürütülmesinde ilgili idaresi yetkilidir.

9. Kapanan belediyeler ve İdareimizce onaylanmış imar planlarına yönelik Müdürlüğümüze sunulan imar uygulaması, imar durumu vb. işlemlerde plan notlarına rastlanılamayan imar planlarında (tadilat, ilave vb.) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve meri mevzuat hükümleri doğrultusunda işlem yapılması

10. İmar durum belgesi alınarak İdareimizce düzenlenen yapı ruhsatı veya Valilik izni belgesi bulunan taşınmazların tadilat, isim değişikliği vb. işlem taleplerinde veya İdareimize yeni yapı amaçlı ruhsat/köy izni alınmak üzere başvuru yapan taşınmazlardan imar durum belgesinin süresi proje kontrolü yapılarak ruhsat düzenleme aşamasında dolmuş olan parselin yapı iznine esas düzenlenmiş olan imar durum belgesi müktesep hak sayılarak yeniden imar durum belgesi düzenlenmeden işlem yapılması. Yapı ruhsatı veya köy izni bulunan taşınmazlarda İlave yapı izni talep edilmesi durumunda yeniden imar durum belgesi düzenlenerek işlem yapılması.

11. Onaylı imar planlarının plan açıklama raporları veya plan hükümlerinde ve/veya 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde ilgili fonksiyona esas bölünebilme şartları açıkça belirtilmeyen durumlarda söz konusu fonksiyon alanının bir bütün olarak tevhit edilmesi ve imar uygulamalarının tamamlanması sonrasında imar durumu belgesi düzenlenmesinde idaresi yetkilidir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine tabi parsellerde köy izni/yapı ruhsatı verilmesine yönelik olarak;

1. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine tabii alanlarda; projelendirme esnasında uygulamaya yönelik olarak, anılan Yönetmelikte açık hüküm bulunmayan bölümlerde; karşılığı bulunması halinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki hükümlere göre değerlendirme yapmaya ilgili idaresi yetkilidir.
2. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin tabii alanlarda, Triangular House ya da bir diğer adı ile Tiny House olarak isimlendirilen, dik üçgene yakın olarak tasarlanmış, çatı tasarımının da çatı vasfından çıkarak eğik duvar şeklini aldığı ya da buna benzer farklı mimari tasarımlar (oval yada yuvarlak formda kabuk sistem şeklinde) ile karşılaşıldığında, %33 çatı eğim şartının aranmayacağı, ancak; oluşacak şeklin tepe uç nokta yüksekliğinin imar durum belgesinde belirtilen saçak kotundan fazla yapılmayacağı şartıyla uygulanabileceğine, (Resim-1,2)
3. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine tabii alanlarda açık çıkma üzeri yapılacak olan saçak genişliğinin, açık çıkma genişliği kadar yapılabilmesi gerektiği,
4. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine tabii alanlarda inşaa edilecek konut amaçlı yapılarda, üzerinde gezilemeyecek şekilde detaylandırılmış olan ve herhangi bir kullanıma konu edilmeyen, sadece çatı çıkış kapağı veya müdahale kapağı ile erişim sağlanabilen; ortak alan olsun ya da olmasın yapılacak teras çatıların emsal hesabına konu edilmemesi,
5. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Bölümüne tabi olan yerlerde, köşe başına rastlayan parsellerde yahut köşe başı parsellerdeki hale benzer durumdaki diğer parsellerde; imar istikametinden veya kadastral sınırdan itibaren verilen çekme mesafesi nedeniyle oluşacak yapı bloklarının köşelerinde çekme mesafesinden kaynaklanan kırıklıklar meydana gelmesini önlemek amacıyla, blok da kırıklık meydana getiren kısımda her iki sokak tarafından oluşacak istikamet in önüne geçmemek ve parsel sınırını aşmamak şartıyla yapı bloğunun oluşturulmasında idaresi yetkilidir.
6. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine tabii alanlarda, yol yada yollara göre ani kot değişimi gösteren; yola göre düşük kotta kalan ya da daha yüksek kotta kalan parsellerde 10.00 mt. çekme mesafesi uygulanamaması halinde, yapının 0.00 kotunun tespitinde aritmetik ortalama alınarak kat rejimini koruyabilmek adına hareket edilip edilmemesi hususunda ilgili idaresi yetkilidir.
7. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine tabii alanlarda yapılacak her türlü yapıda çatı eğiminin çatı kaplama malzemesi gözetilmeksizin %33 eğimden fazla yapılmaması gerektiği,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine tabi parsellerde yapı ruhsatı verilmesine yönelik olarak;

1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine tabi, konut, konut+ticaret, turizm (Eko Turizm vb.) amacıyla kullanılan parsellerde yapılacak uygulamalarda çatı eğiminin % 45'ten fazla yapılmaması gerektiği,

2. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine tabii alanlarda inşaa edilecek tek bağımsız bölümlü konut amaçlı yapılarda, üzerinde gezilemeyecek şekilde detaylandırılmış olan ve herhangi bir kullanıma konu edilmeyen, sadece çatı çıkış kapağı veya müdahale kapağı ile erişim sağlanabilen teras çatıların emsal hesabına konu edilmemesi gerektiği,

3. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin tabi alanlarda, köşe başına rastlayan parsellerde yahut köşe başı parsellerdeki hale benzer durumdaki diğer parsellerde; imar istikametinden veya kadastral sınırdan itibaren verilen çekme mesafesi nedeniyle oluşacak yapı bloklarının köşelerinde çekme mesafesinden kaynaklanan kırıklıklar meydana gelmesini önlemek amacıyla, blok da kırıklık meydana getiren kısımda her iki sokak tarafından oluşacak istikamet önüne geçmemek ve parsel sınırını aşmamak şartıyla yapı bloğunun oluşturulmasında idaresi yetkilidir.

İl Genel Meclisinin 29 Kasım 2024 tarihli birleşiminde yapılan işaretle oylama sonucunda, yukarıda yazılı kararın aynen onayına oy birliği ile karar verildi.

İl Genel Meclis Başkanı
Halil ERTUĞRUL

Kâtip Üye
Nihal NALÇA

Kâtip Üye
Hakkı SEZEN