

BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-PELİTÇİK KÖYÜ TAPUNUN 1736 VE 1754 PARSELLERDE MEZARLIK ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Alanı : Bolu ili, Merkez ilçesi, Pelitçik Köyü, tapunun 1736 ve 1754 numaralı parselleri kapsamaktadır. Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup; Pelitçik Köyü Tüzel Kişiliği adına tahsislidir. Yüzölçümü 18069,33m²'dir.



Planlama alanı Bolu Kent merkezinin yaklaşık 20km güneybatısında, Pelitçik köy yerleşik alanının 500m batısında yer almaktadır.

Amaç: Mezarlık Alanı ve müştemilatları amaçlı yapılaşmaya gidilmesidir.

Ulaşım: Planlama alanı Bolu İli, Merkez İlçesi, Pelitçik Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Bolu-Mudurnu Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; planlama bölgesi ÖA-2.1 kapsamında kalmaktadır. Alanın imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 tarih, 102732 sayılı genelgesi gereğince Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanmıştır.

Kurum Görüşleri:

Planlama çalışmasına başlanılmadan önce ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli görüşler alınmıştır.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

“1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesinde yer alan hükümler gereği “ Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları” ile yetki Bakanlığımıza ait olup, ilgili görüşün idarenizce, Ankara Valiliğinden (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü-Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü) alınması gerekmektedir.

Bolu İli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin V.22 maddesinde; “Bu plan ile belirlenen planlama alt bölgeleri içinde veya dışında ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, belediye hizmet alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge /havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, karayolu, demiryolu, denizyolu,havaalanı, baraj, yenilebilir enerji üretim alanları, enerji iletimi ve doğalgaz depolamasına ilişkin imar planları; bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince yapılır ve onaylanır. Kullanımlardan ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” veya “Çevresel etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile hazırlanacak olan imar planları çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/ tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar.” denilmektedir.

İlimiz, Merkez İlçesi, Pelitçik Köyü, 1736 ve 1754 parsellerin, mülkiyetinin Maliye Hazinesine ait, mezarlık yeri olarak kullanılmak üzere Pelitçik Köyü Köy Tüzel Kişiliğine tahsisi bulunan parsellere mezarlık alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait hükümlere uyulması, ilgili diğer kurumların uygun görüşlerinin alınması, ayrıca çevre düzeni planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması, söz konusu alanın amacı dışında kullanılmaması kaydıyla İl Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

İçme suyu havzaları için DSİ 53. Şube Müdürlüğüne ve “ÇED Kapsam Dışı”, “ÇED Gerekli değildir” “ÇED Olumlu “ kararı bulunan projeler haricindeki (faaliyet türünde ve kapasitesinde değişiklik olmaması kaydıyla) projelerle ilgili Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Kapsamında Müdürlüğümüzün görüşü için proje sahibinin Müdürlüğümüze başvuru yapması gerekmektedir.

Bolu İl Halk Sağlığı Müdürlüğü:

Mahallinde yapılan incelemede; Pelitçik Köyü 1736 ile 1754 numaralı parsellerde mezarlık alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuzca bir sakınca yoktur.

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü:

Bolu İli, Merkez İlçesi, Pelitçik Köyü 1736 ve 1754 parsel numaralı taşınmazların orman olmadığı orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımında kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca olmamaktadır.

Sedaş Bolu İşletme Müdürlüğü:

İlgi yazı ile Bolu İli, Merkez İlçesi, Pelitcik Köyü, 1736 ve 1754 parsellerde yapılmak istenen Mezarlık Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Yapılacak olan tesisin 0.4 kV AG/34.5 kV OG dağıtım şebeke bağlantısı şirketimizce belirlenecektir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Müze Müdürlüğü):

Söz konusu talep ile ilgili olarak 03/07/2018 tarihinde mahalline gidilerek gerekli inceleme yapılmıştır. Bolu ili, Merkez ilçesi, Pelitcik Köyü, 1736 ve 1754 parsel numaralı, toplam 18.069,33 m2 yüzölçümlü, yazı eki 1/25000 ölçekli harita örneğinde yeri işaretli olan ve koordinat bilgileri verilen taşınmazlarda yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Bu itibarla söz konusu parsellerin "21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun" kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup parsellere Mezarlık Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca belirlenmiştir.

Ancak parsellerde yapılacak olan hafriyat vb. her türlü inşai ve fiziki müdahale sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü:

Söz konusu taşınmazlar, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir "Kültür ve Turizm Koruma, Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi" içerisinde kalmamakta olup, yürürlükteki imar mevzuatına uyulması kaydıyla Mezarlık Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce turizm açısından sakınca bulunmamaktadır.

Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü:

Taşınmazlarda İdareniz tarafından yapılmak istenen mezarlık alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili kurumumuz görüşünün bildirilmesi istenilmiştir.

Söz konusu taşınmazlarla ilgili tahsis amacı doğrultusunda planlama yapılmasında İdaremiz tarafından sakınca bulunmamaktadır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü:

Yapılan incelemede; bahse konu taşınmazlar Mudurnu Regülatörü Yağış Havzası sınırları ve Gölköy Barajı'nın uzun mesafeli koruma alanı içerisinde kalmakta olup; içme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesi hükümlerine göre değerlendirilmesi gerekmektedir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:

Söz konusu İlimiz, Merkez İlçesi, Pelitcik Köyü, tapunun 1736 ve 1754 parsel numaralı taşınmazlarda "Afete Maruz Bölge Kararı" olmamakla beraber, Mezarlık Alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları yapılmasında 7269 Sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair" Kanun'a göre Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü:

İl Müdürlüğümüzde 02/07/2018 tarihinde yapılmış olan etüde istinaden hazırlanan 03/08/2018 tarih ve 2018-14-000056 takip numaralı Etüt raporunda; söz konusu arazilerin Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olduğu tespit edilmiş ve 20/12/2018 tarih ve 2018/12 sayılı İl Toprak Koruma Kurulunun 4. Gündem maddesinde görüşülerek uygun görüş alınmıştır.

Etüt alanında yer alan parsel için “ Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik “in 12/7 maddesi: “Kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan imar ve çevre düzeni planlarının yapılması ve değiştirilmesinde tarım arazilerinin tarım dışı amaçlı faaliyetlere ayrılmasına Kurulun uygun görüşü alınarak Bakanlıkça izin verilebilir.” Hükmü gereği, Bakanlığımızın 18/01/2019tarih, 58125898-230.04.02-E.222130 sayılı yazılarında, yapılan değerlendirme neticesinde, etüt raporuyla Kuru Marjinal Tarım arazisi Olduğu tespit edilen, Toprak Koruma Kurulunca uygun görüş verilen, İlimiz Merkez İlçe, Pelitçik Köyünde yer alan ve toplam alanı 1,8069 ha yüzölçümüne sahip 1736 ve 1754 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde “Mezarlık Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Turizm Tesis Alanı Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılması talebiniz uygun görülmüştür.

5403 Sayılı Kanununun Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğinin 12. Maddesinin 8. Fıkrasında “Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır.” Hükmü gereği, talebe ait planın iki yıl içerisinde onaylanmaması durumunda ve farklı bir amaçla kullanımın tespit edilmesi halinde kurumumuzca verilmiş olan görüş geçersiz, kabul edilerek bu izin iptal edilecektir. Arazinin farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında yeniden Kurum görüşümüzün alınması gerekmektedir.

Planlama Kararları:

Uygulama imar planı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Parsellerin doğusundan geçen köy yolu 12 metrelik imar yolu olarak düzenlenmiş, parsellerin kuzey, güney ve batı sınırları içi “Mezarlık Alanı” olarak planlanmıştır.

Plan Notları aşağıdaki gibidir.

_2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ÇED Yönetmeliği, hükümlerine uyulacaktır.

_ Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümleri ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

_ İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

_Mezarlık Alanında alanı tamamlayıcı nitelikte gasilhane, su deposu, mescit, çeşme, şadırvan vb gibi yapılar inşa edilebilir. Bu tür binalar inşa edilmesi halinde cephe aldığı

imar yoluna 5 metre, komşu parsellere 3 metre yaklaşacak, net parsel alanının %10'unu, kat adedi 2 katı aşmayacaktır.

_İnşa edilecek binanın inşaat ruhsatına esas olmak üzere SEDAŞ Bolu İşletme Müdürlüğü'nden enerji altyapısı için bağlantı görüşü alınmalıdır.

_Onaylı imar planına esas jeolojik/jeoteknik etüt raporunda ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerde belirtilen hususlara uyulacaktır.

_Belirtilmeyen hususlarda Bolu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Bağlı Yönetmelik hükümleri geçerlidir.