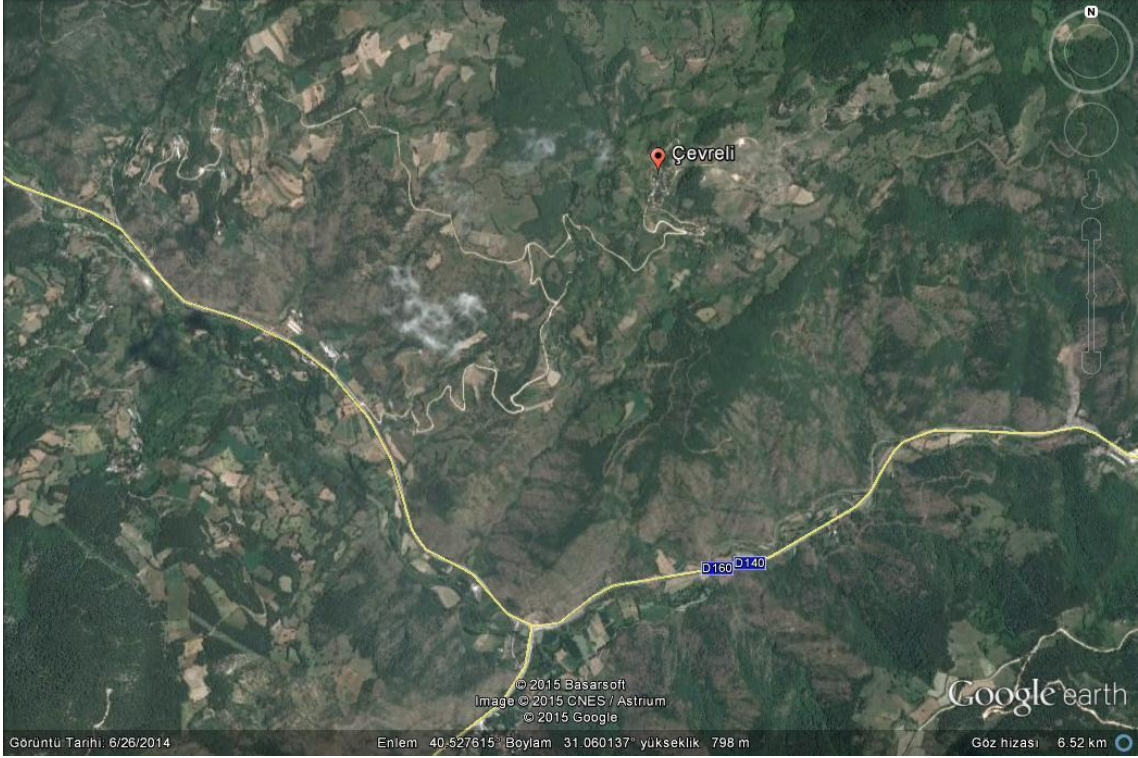


BOLU-MUDURNU-ÇEVRELİ KÖYÜ

148 ADA- 41,42,43 PARSELLER



TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

**BOLU İLİ, MUDURNU İLÇESİ, ÇEVRELİ KÖYÜ
TAPUNUN 148 ADA-41,42 ve 43 PARSELLERDE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Plan Değişikliğine Konu Alanın Yeri: Bolu ili, Mudurnu ilçesi, Çevreli köyü, tapunun 148 ada, 41,42 ve 43 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkullerdir.



Plan değişikliğine konu alan, Mudurnu ilçe merkezinin yaklaşık 20km kuzeybatısında, Çevreli köy yerleşik alanının yaklaşık 1.7km güneybatısında, Taşkesti belde merkezinin yaklaşık 5km güneydoğusunda bulunmaktadır.

Amaç: Turizm Tesis Alanı amaçlı yapılaşmaya gidilmesidir.

Ulaşım: Plan değişikliğine konu alan, Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Çevreli Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Çevreli köy yolu üzerinden sağlanmaktadır.

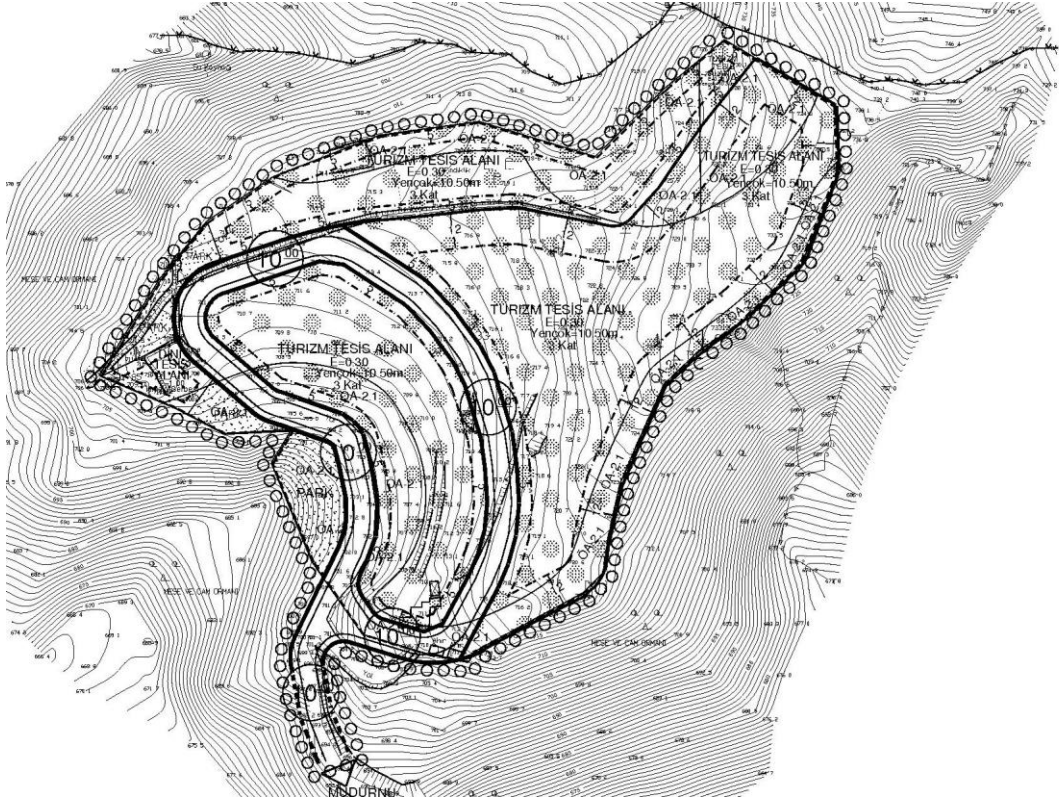
Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; plan değişikliğine konu parseller uygun alan 2 ve önlemleri alan 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 28.06.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanmıştır.

Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu parseller İl Genel Meclisi Tarafından onaylanmış, imar planında turizm tesis alanı olarak belirlenmiştir.

Onaylı imar planı aşağıdaki gibidir.



Parsellere ulaşım ve parseller içi bağlantı 10 metrelik imar yolu ile sağlanmaktadır. Turizm Tesis Alanı yapılaşma koşulları E=0.30, Yençok=10.50m, 3 kat'dır.

Kurum Görüşleri:

Planlama çalışmasına başlanılmadan önce ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüş özetleri aşağıda sunulmuştur.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Söz konusu taşınmazların onaylı imar planlarındaki yapılaşma koşullarına ilişkin değişiklik teklifi değişiklik talebinin ÇDP'de değişiklik yapılmaksızın "Turizm Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümleri uyarınca imar planları onaylamaya yetkili kurum tarafından değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Plan Değişikliği Gerekçesi:

İmar planında, park, turizm tesis alanı, cami alanı fonksiyonları yer almaktadır. Turizm tesis alanları 41,42 ve 43 parselleri içermektedir. Turizm Tesis Alanı olarak belirlenen 43 parselde otel, 42 parseldeki apart otelin kapasitesi artırılabileceği

için ilave alan inşa edileceğinden, 41 parseldeki yapılaşmanın mevcut emsali aştığı için emsal katsayısının artırılması amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

Planlama Kararları:

Uygulama İmar Planı değişikliği, Çevre Düzeni Planı Kararları ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü görüşünde yapılaşma katsayılarının imar planını onaylamaya yetkili kurum tarafından değerlendirilmesi gerektiğini belirtmiştir.

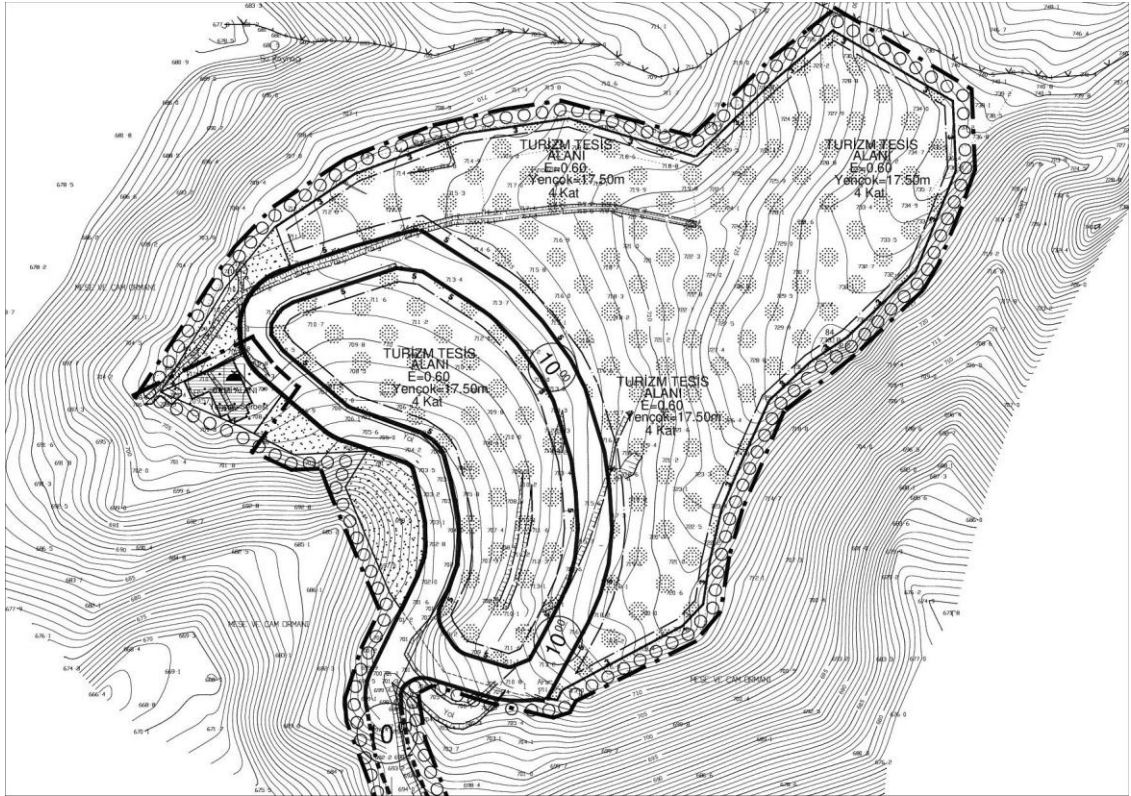
43 parselde otel ve 42 parselde apart otelin kapasitesinin artırılması için, otelde ve apart otelin kat yükseklikleri, fonksiyonların bir arada bulunması, yatak sayısı dikkate alınarak bu ihtiyaçların mimari projede çözülebilmesi amacıyla 42 ve 43 parselin yapılaşma katsayıları E:0.60, Yençok:17.50m, kat adedi 4 kat, 41 parsel üzerindeki mevcut devremülkler doğrultusunda bu parselin yapılaşma katsayısı da 42 ve 43 parseller ile uyumlu olacak şekilde E:0.60, Yençok:17.50m, kat adedi 4 kat olarak düzenlenmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 23 maddesi gereğince imar yolundan çekme mesafeleri 5 metre, komşu parsellere yaklaşma mesafeleri 3 metre olarak tadil edilmiştir.

Kuzey, doğu ve güney yönlerdeki imar hatları kadastro sınırlarına alınmıştır.

İmar Planı turizm tesis alanlarından oluştuğu için iskan edilen nüfus bölgeye getirilmediği için ilave donatı alanı planda ayrılmamış olup; yatak başına otopark ve yeşil alan plan notları doğrultusunda vaziyet planında belirlenecektir.

Değişiklik planı aşağıdaki gibidir.



PLAN NOTLARI

1-41, 42 VE 43 PARSELLERİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN 3 METREDİR.

2-BİNALARA KOT, BİNANIN BULUNDUĞU TOPRAK KOTUNUN EN ÜST NOKTASINDAN VERİLECEKTİR.

3-YAPILANMA KOŞULLARI; TURİZM TESİS ALANI EMSAL:0.60, YÜKSEKLİK ENÇOK (YENÇOK)17.50 METREYİ, KAT ADEDİ 4 KATI GEÇMEYECEKTİR. (TOPLAM İNŞAAT ALANI, İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR).

4-YÜKSEKLİK 17.50M OLAN TURİZM TESİS ALANLARINDA ZEMİN KAT, ASMA KATLI OLARAK İNŞA EDİLECEKTİR.

5-LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE ÇED YÖNETMELİĞİ, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7-DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8-PLANLAMA ALANINDA, YETERLİ MİKTARDA OTOPARK ALANI VE KONAKLAMAÜNİTELERİ İÇİN; YATAK BAŞINA EN AZ 10M2 YEŞİL ALAN AYRILACAK VE VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.

9-TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

10-PLANLAMA ALANINDA YÜZEY SULARI VE ATIK SULAR DRENE EDİLEREK BÖLGEDEN UZAKLAŞTIRILMALI, BÖLGEDE İNŞA EDİLECEK YAPI TEMELLERİ TABİİ ZEMİNE OTURTULMALI, ARAZİ TESVİYESİ VE TEMEL KAZISI SONUCUNDA OLUŞACAK TÜM ŞEVLERİN, İSTİNAT DUVARI V.B ŞEV TUTUCU YAPILARLA STABİL HALE GETİRİLMELİ, DERİN KAZILI VE UZUN SÜRELİ ŞEVLER;3 DÜŞEY - 2 YATAY ŞEVLE AÇILMALIDIR.

11-ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUMVE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

12-BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİPLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.