

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-AVDAN KÖYÜ
TAPUNUN 155-164-166 (YENİ 104 ADA-136,138,139) PARSELLERDE
KONUT ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı : Bolu ili, Merkez ilçesi, Avdan Köyü, tapunun 155-164-166 (yeni 104 ada-136,138,139) parsel numarasında kayıtlı gayrimenkullerdir. Yüzölçümleri toplamı 18.699,18 m²'dir.



Planlama alanı, Bolu kent merkezinin yaklaşık 12km güneybatısında, Avdan köy yerleşik alanının 600m güneyinde yer almaktadır.

Amaç: Konut amaçlı yapılaşmaya gidilmesidir.

Ulaşım: Planlama alanı Bolu İli, Merkez İlçesi, Avdan Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Avdan Köy yolu üzerinden sağlanmaktadır.

Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; planlama bölgesi ÖA-5.1 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.

Ankara Valiliği

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Arşiv kayıtlarımızda yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre doğal sit alanı olarak tescilli olmadığı ve alanda tescilli tabiat varlığı bulunmadığı anlaşılmıştır. Ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Valiliğimize bilgi verilmesi gerektiğinin bildirilmesi hususunda,

Bolu Valiliği

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Mülga Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 07.11.2003 ve 3829 sayılı yazısında "Bakanlığımız Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 15.07.2003 tarihli ve 1706/8024 sayılı yazısında; Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanan Çevre Düzeni Planlarında, ilgili tüm ve kuruluşlardan kendi görev ve sorumlulukları kapsamında görüşlerinin bildirilmesinin istendiği, kurumlardan elde edilen bilgi ve belgelerin paftaya yansıtıldığı ve böylece kullanım kararlarının oluşturulduğu belirtilerek, alt ölçekli planlar (1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları) hazırlanırken, tekrar kurum görüşü istemeye gerek bulunmadığı ve uygulamanın onaylı çevre düzeni planı hükümlerine göre yapılması gerektiği bildirilmiştir. Söz konusu parsel, Bakanlığımızca onaylanan 1/25000 ölçekli Gököy-Abant Gölü ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni planında Turizm + II.Konut Alanında kalmaktadır." hususları belirtilmiştir.

Bu kapsamda İlimiz, Merkez İlçesi, Avdan Köyü 155, 164, 166 numaralı parsellerde 1/25000 ölçekli Gököy-Abant Gölü ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planında Turizm+II. Konut alanında kaldığından; mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 01.10.1997 tarihinde onaylanan Bolu(Avdan) Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylandığı tarihte yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak yapıldığı değerlendirilmektedir.

Sedaş Bolu İşletme Müdürlüğü:

SEDAŞ 'a ait 34.5 kV 3xSWL iletkenli "YENİSEFA_KÖK_ÇEPNİ_KÖK_ENH" Enerji Nakil Hattı (ENH) ile 30.11.2000 Tarih ve 24246 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliğinin Madde:44 Çizelge-5 ile Madde:46 çizelge-8 deki güvenlik açıklıklarının sağlanması ve/veya alanlar üzerindeki tüm haklarımız saklı kalması ve mevcut irtifak hakkı sahasının korunması,

- Ekli krokide gösterilen saha içerisinde belirtilen önlemlerin alınması ya da kaldırılması gerekmektedir.
- Ekli planda gösterilen yapı çekme mesafelerinin içinde kalan bölgede direk yerleri dışında kalan sahada yapılaşma yapılabilecek olup,
- ENH'nin şirketimiz lehine tüm haklarının saklı kalması ve can-mal emniyeti bakımından çalışmaların mevcut elektrik tesisleri göz önünde

bulundurulacak yürütülmesi, kaydı ile şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Müze Müdürlüğü) :

Söz konusu talep ile ilgili olarak, 04/02/2019 tarihinde mahalline gidilerek gerekli inceleme yapılmıştır.Bolu İli, Merkez İlçe, Avdan köyünde bulunan ve yazı eki onaylı plan üzerinde yerleri işaretli olan 155,164 ve 166 parsel numaralı taşınmazlarda yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi bir kültür varlığı buluntusuna rastlanmamıştır.Bu itibarla söz konusu taşınmazların “21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun” kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup anılan parsel nolu taşınmazların tarihinde onaylanan Bolu (Avdan) Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Ancak taşınmazlarda 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(Turizm Müdürlüğü):

Söz konusu taşınmaz, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir "Kültür ve Turizm Koruma, Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi" içerisinde kalmamakta olup, yürürlükteki İmar ve Çevre Mevzuatlarına uyulması kaydıyla II.Konut Alanı amaçlı, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, 07.10.1997 tarihinde onaylanan Bolu Avdan Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce turizm açısından sakınca bulunmamaktadır.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü :

Söz konusu ilimiz, Merkez İlçesi, Avdan Köyü, tapunun 155, 164 ve 166 parsel numaralı taşınmazlara II.Konut Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 7269 Sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun”a göre Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bolu İl Sağlık Müdürlüğü:

Konu hakkında kurumumuz yetki kapsamında yapılan inceleme sonucunda tanzim edilen rapor ekte gönderilmiştir. Ekli rapordan da anlaşılacağı üzere;

-İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmeliğin 6. Maddesinde belirtilen parametre değerlerine uygun içme kullanma suyu temin edilmesi,

-Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun fosseptik yapılması

-Söz konusu alanda içme kullanma su kaynağı isale hattı, su deposu ve şebeke sistemi olup olmadığının İl Özel İdaresince araştırılarak gerekli koruyucu önlemlerin alınması,

-Kemirici ve haşere üremesine karşı gerekli koruyucu önlemlerin alınması,

-Açığa çıkabilecek her türlü atık ve artığın uygun şekilde bertarafının korunması için gerekli tedbirlerin alınması ve ilgili yönetmeliklere uyulması şartıyla Müdürlüğümüzce II. Konut Alanı Amaçlı Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca

07.10.1997 tarihinde onaylanan Bolu (Avdan) Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

01.10.1997 tarihinde onaylanan imar planı doğrultusunda;5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi kullanımı Kanunu 3/i maddesi “Tarım dışı alanlar: Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayaları, daimi karla kaplı alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, daimi karla kaplı alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskan, altyapı ve benzeri amaçlarla planlanmış arazileri” kapsadığından Kurumumuz mevzuatları çerçevesinde değerlendirme yapılacak yerlerden olmadığı kanaatine varılmıştır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü:

Söz konusu taşınmazların civarında bulunan kuru ve baz akımlı dere yataklarının korunması, katı atık, hafriyat vs. atılmaması/stoklanmaması, yamaç ve çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin alınması, taşınmazdaki yapılaşmadan dolayı oluşabilecek ve 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyandan DSİ’den zarar ziyan talep edilmemesi, su ihtiyacının yer altı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kurumumuzdan izin alınması ve atıklar konusunda Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ile Katı Atık Yönetmeliğinde ve taşınmazın bulunduğu saha Gölköy Barajını besleyen Yumrukaya Regülatörü Yağış Havzası sınırları içerisinde kaldığından İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korumasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesinde belirtilen esaslara uyulması kaydı ile Avdan Köyü, 155, 164, 166 no’lu taşınmazların bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda II. Konut Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

Bolu İl Özel İdaresi

Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü:

Söz konusu parsellerin bulunduğu alan onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Turizm-II. Konut Alanı ve Park alanında kalmaktadır.

Avdan Köyü, 155 164, 166 numaralı parsellere II. Konut Alanı amaçlı, mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca, 07.10.1997 tarihinde onaylanan Bolu (Avdan) Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması sonucunda müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak 3. Şahıslar tarafından kanalizasyon, su deposu ve içme suyu altyapı tesislerine verilecek herhangi bir zarardan Bolu İl Özel İdaresi sorumlu değildir.

3.şahıslar tarafından verilebilecek zararlar için Bolu İl Özel İdaresi herhangi bir bedel ödemeyecek olup, zarar verilen tesisler eski haline getirilecektir.

3.Şahıslar tarafından alt yapı tesislerine verilen her türlü zarar Bolu İl Özel İdaresi teknik personeline bildirilecek olup, kontrollüğü İdaremiz teknik personeli tarafından yapılacaktır.

Planlama Kararları:

Uygulama imar planı, onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 07.10.1997 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı

kararları ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Nazım imar planı kararları doğrultusunda parsellerin güneyinden 20 metrelik, kuzey ve batısından 10 metrelik, doğusundan 12 metrelik imar yolları geçirilmiştir. Ortasından doğu-batı istikametinde 5 metrelik imar yolları arasında park alanı planlanmıştır. Planlama; üst ölçek plan kararları ve mekansal planlar yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmıştır. Plan sonucu oluşan fonksiyon alanların yüzölçümü aşağıdaki gibidir.

Fonksiyon	Yüzölçümü	%
Konut Alanı	12.845,24	68,69
Park	3.318,51	17,75
Yol Alanı	2.535,43	13,56
TOPLAM	18.699,18	100,00

Plan Notları aşağıdaki gibidir.

1-Donatı alanları kamunun eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

2-Binalar bulunduğu tabii zemin ortalamasından kot alacaktır.

3-Yapılanma koşulları; 2 kat olan alanlarda, $E=0.15$, $Y_{en\check{c}ok}=6.50m$, 1 katlı alanlarda, $E=0.15$, $Y_{en\check{c}ok}=3.50m$, cephe aldığı yollardan ve parktan yapı yaklaşma mesafesi 5m, komşu parsellerden 3m olarak uygulanacaktır. Emsal hesaplamaları net imar parseli üzerinden yapılacaktır.Min ifraz $1000m^2$ 'dir.

4-2872 sayılı çevre kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklere uyulacaktır.

5-İnsani tüketim amaçlı sular hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

6-Lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

7-İçme ve kullanma suyu havzalarının korunmasına dair yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

8-Elektrikli kuvvetli akım tesisleri yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

9-Deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmelik ile afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

10-Onaylı imar planına esas jeolojik/jeoteknik etüd raporunda ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerde belirtilen hususlara uyulacaktır.

11-Taşınmazların civarında bulunan kuru ve baz akımlı dere yatakları korunmalı, katı atık, hafriyat vs atılmamalı, yamaç ve çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirler

alınmalı, taşınmazdaki yapılaşmadan dolayı oluşabilecek ve 3. kişilerin görebileceği zarar ziyandan DSİ sorumlu tutulmamalı, DSİ'den zarar ziyan talep edilmemelidir.

12-SEDAŞ İşletme Müdürlüğü görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır. Uyulmaması durumunda oluşacak zarar ve sorumluluk taşınmaz maliklerine aittir.

13-Belirtilmeyen hususlarda Bolu ili, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.