

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-GÖVEM KÖYÜ
TAPUNUN 111ADA-52,53,54 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı:

Planlama Alanı, Bolu ili, Merkez ilçesi,Gövem köyü, tapunun 111 ada, 52,53,54 parselleri kapsamaktadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

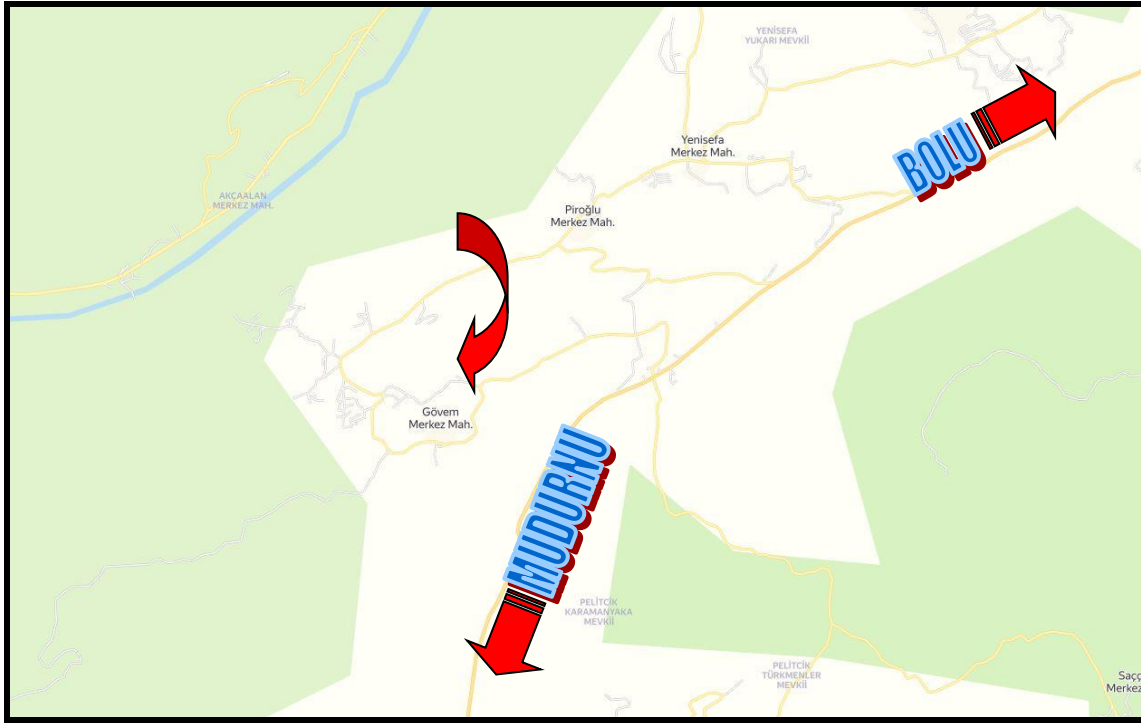
Plan değişikliğine konu alan Bolu kent merkezinin yaklaşık 18km güneybatısında, Gövem köy yerleşik alanının 1km kuzeybatısında yer almaktadır. Yakın çevresinde seyrek yoğunluklu konut amaçlı yapılaşma ile boş parseller hakimdir.

Amaç: Konut Alanı amaçlı yapılaşma yapılmasıdır.

Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; planlama bölgesi yapılaşmaya ÖA-2.1 ve ÖA-1.2 kapsamında kalmaktadır.

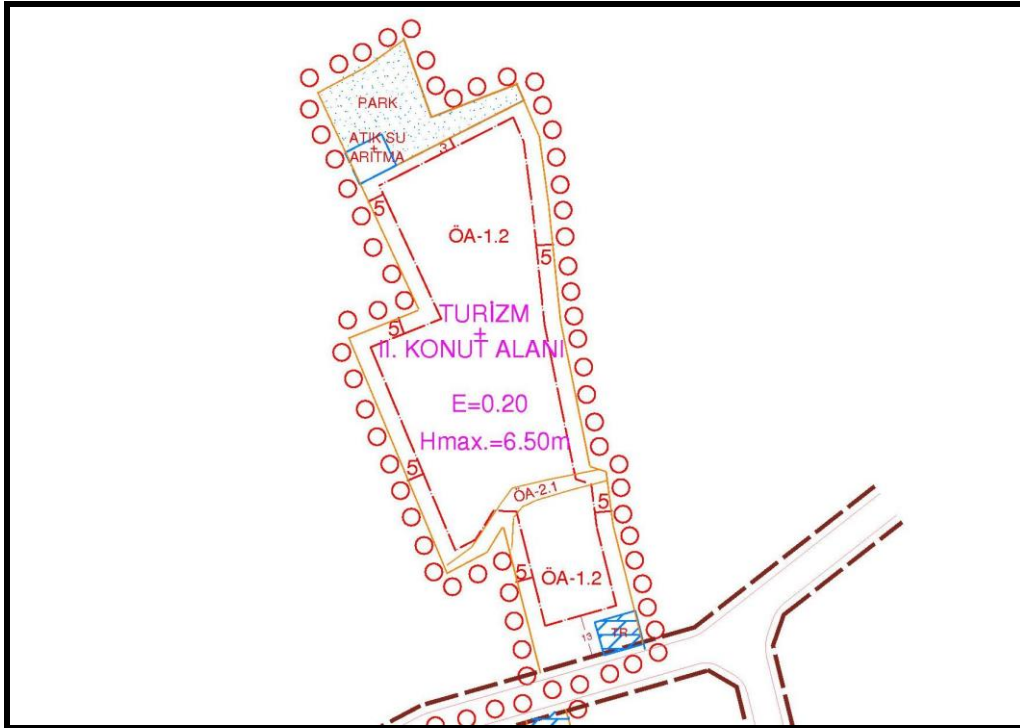
Ulaşım: Planlama alanı Bolu İli, Merkez İlçesi, Gövem köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Gövem köy yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım ve konum krokisi aşağıdaki gibidir.



Ulaşım Krokisi

Plan Değişikliği Gerekçesi:

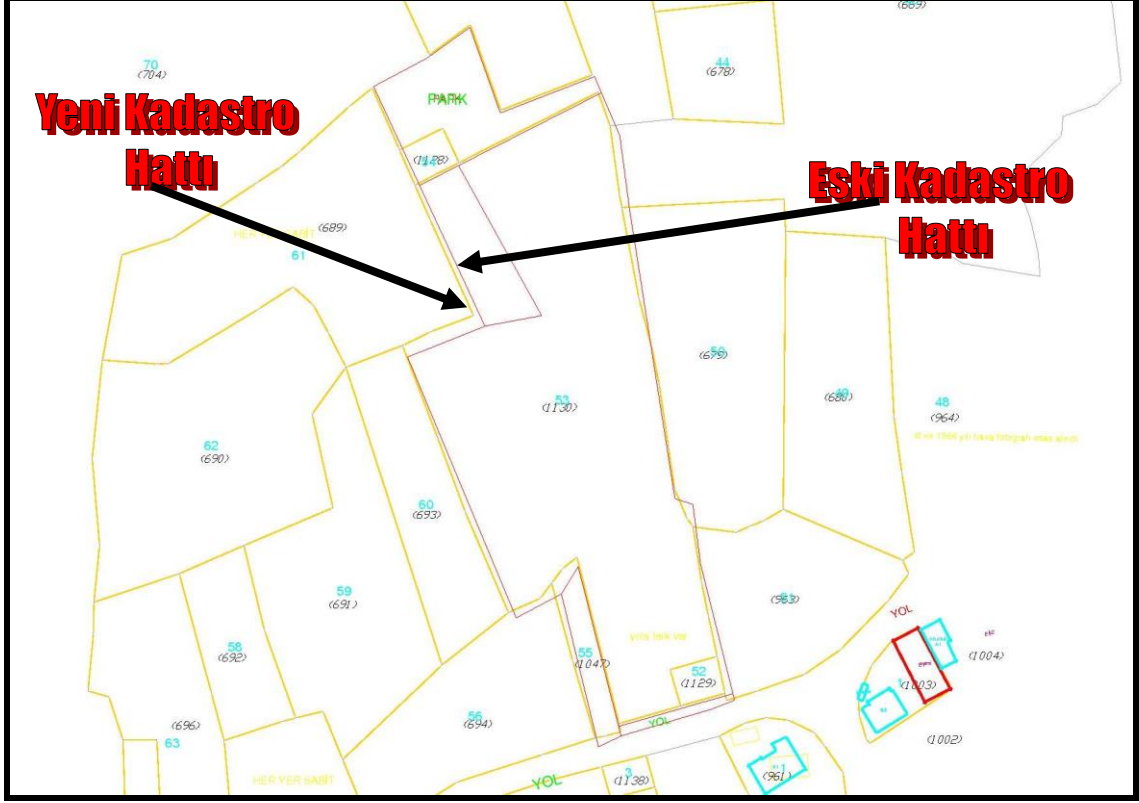
İl Genel Meclisi onaylı meri imar planında, 111 ada, 53 parsel Turizm+II. Konut Alanı, 52 parsel trafo alanı, 54 parsel atıksu+arıtma tesis alanı olarak belirlenmiştir.



Meri Uygulama İmar Planı

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Parsellerin bulunduğu köyde kadastro yenilemesi yapılmış, yenileme sonucu oluşan kadastro sınırları ile imar planı hazırlanırken harita mühendisi tarafından sayısallaştırılan kadastro sınırları arasında aşağıdaki krokide de görüldüğü gibi uyumsuzluklar bulunduğu için kadastro sınırları ile imar hatları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

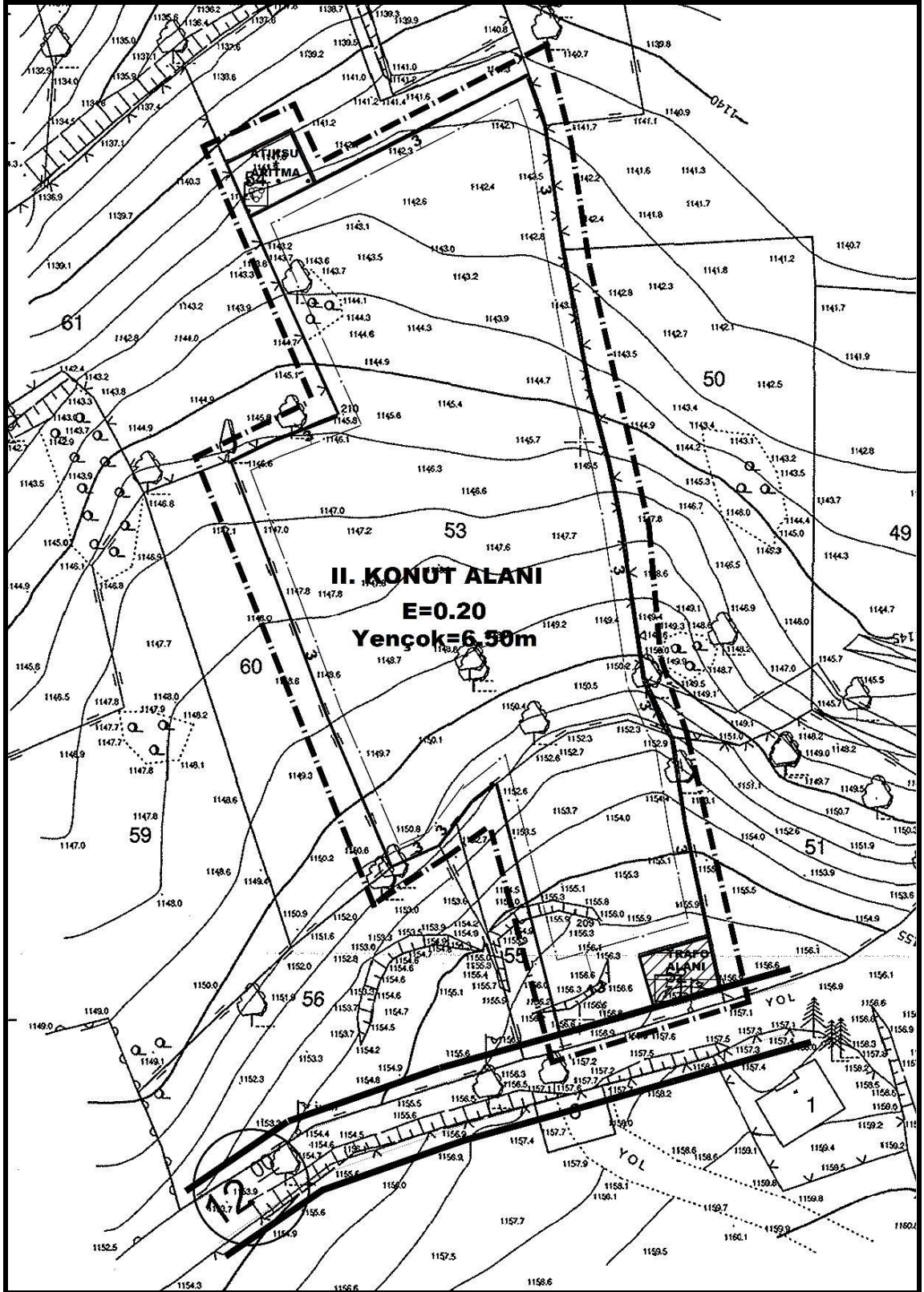


Kadaströ Krokisi

Planlama Kararları:

İmar hatları ile kadaströ sınırları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği ile imar hatları, kadaströ yenilemesi sonucu oluşan parsel sınırlarına getirilmek suretiyle düzenlenmiştir. Yapılaşma şartlarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.

Değişiklik planı aşağıdaki gibidir.



Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Notları:

_ İmar planı uygulaması yapıp; parseller birleştirilecek, kamuya ayrılmış yol, park ve yeşil alanlarını kamuya terki işlemleri yapılacak inşaat ruhsatı bu işlemlerden sonra düzenlenecektir.

_ Teknik altyapı tesisleri (yol, su, elektrik, kanalizasyon) ilgili kamu kuruluşlarınca aranan teknik standartlarına uygun olarak girişimci tarafından yapılacaktır.

_ Altyapı tesisleri gerçekleşmeden yapı kullanma izni verilmez.

_ Pis su çukurları hiçbir şekilde göl ve akarsulara bağlanamaz. Lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde, yapılacak çukurlara ait yönetmelik, su kirliliği kontrol yönetmeliği, katı atıklar yönetmeliği ve hava kalitesinin korunması yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

_ Çevre sorunları konusunda ilgili kuruluşların her talebinde gerekli önlemler alınacaktır.

_ Otopark ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır.

_ Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ve deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

_ Yapılacak olan tesisin inşaat ruhsatına esas olmak üzere ilgili kurumdan enerji altyapısı bağlantı görüşü alınacaktır.

_ Onaylı jeolojik etüt raporunda önerilen hususlara uyulacaktır.

_ Binalar tabii zemin ortalamasından kot alınacaktır.

_ II. Konut Alanında yapılanma koşulları; E:0.20, Yençok=6.50 M(2 Kat) olarak uygulanacaktır.

_ Planda ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri ile 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Abant Gölü ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulacaktır.