

BOLU İLİ-GÖYNÜK İLÇESİ-İBRAHİMÖZÜ KÖYÜ
TAPUNUN 141 ADA-12 PARSEL
TİCARET ALANI AMAÇLI



İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Yeri.....	3
2-Plan Hazırlanması Amacı.....	4
3-Planlama Alanı Ulaşım.....	4
4-Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporları.....	5
5-Kurum Görüşleri.....	5
6-Planlama Kararları.....	8

ŞEKİLLER

- 1-Uydu Görüntüsü
- 2-Konum Krokisi
- 3-Ulaşım Krokisi

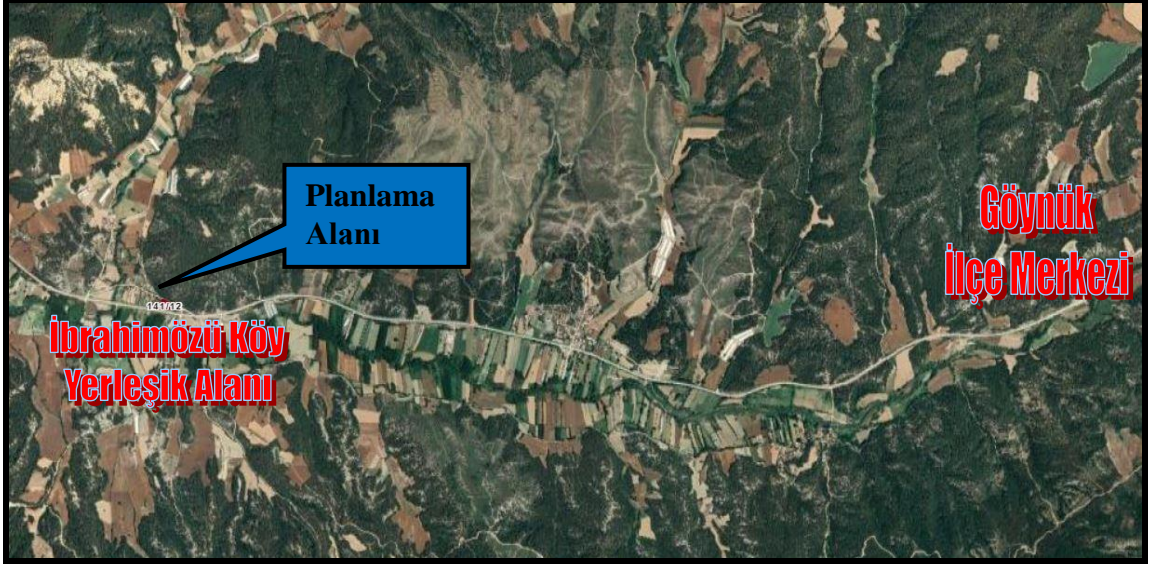
**BOLU İLİ-GÖYNÜK İLÇESİ-İBRAHİMÖZÜ KÖYÜ
TAPUNUN 141 ADA-12 PARSEL
TİCARET ALANI AMAÇLI
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

1-Planlama Alanının Yeri: Bolu ili, Göynük ilçesi, İbrahimözü Köyü, tapunun 141 ada, 12 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Yüzölçümü 1.899,00m²'dir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, Göynük ilçe merkezinin yaklaşık 12km batısında İbrahimözü köy yerleşik alanı içinde yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

2-Plan Hazırlanması Amacı: Ticaret Alanı amaçlı yapılaşmaya gidilmesidir.

3-Planlama Alanı Ulaşım: Planlama alanı Bolu İli, Göynük İlçesi, İbrahimözü Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Bolu- Bilecik Yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Ulaşım Krokisi

4-Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; 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.

5-Kurum Görüşleri:

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

T.C. BOLU VALİLİĞİ

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Söz konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin arşiv kayıtlarında (Sit Alanları Yönetim Sistemi) yapılan incelemelerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre korunması gerekli tabiat varlığı ile doğal sit alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak herhangi bir tabiat varlığına (mağara, anıt ağaç değeri taşıyan ağaç, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir.

Göynük İlçesi, İbrahimözü Köyü, 141 ada 12 parsel numaralı, 1899,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın bir kısmının köy yerleşik alan sınırları içinde olduğu belirtilmiştir. Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait, "VI.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları" maddesinde "Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler(köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, Pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; Emsal:0.50 dir. Diğer yapılaşma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenebilecektir." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda söz konusu parselde yapılacak işlemlerde, Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait hükümlere uyulması ayrıca çevre düzeni planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması kaydıyla, söz konusu parselin köy yerleşik alan sınırları içinde kalan kısmına "Ticaret Alanı (Ticari Amaçlı Depo)" yapılmasında Valiliğimizce Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca içme 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.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:

Söz konusu taşınmazda "Ticaret Alanı (Ticari Amaçlı Depo)" 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.

İl Sağlık Müdürlüğü:

Söz konusu yazınıza istinaden Müdürlüğümüz personellerince mahallinde yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda tanzim edilen rapor ekte gönderilmiş olup;

Ekli rapordan da anlaşılacağı üzere insan ve toplum sağlığının korunması amacıyla;

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

-Evsel sıvı atıkların kanalizasyon sistemine verilmesi, bunun mümkün olmaması durumunda ise Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun fosseptik yapılması,

-İl Özel İdaresince tarafından söz konusu alanda köylere tahsis edilmiş içme kullanma su kaynağı isale hattı, su deposu ve şebeke sistemi olup olmadığı konusunda gerekli tespitinin yapılarak bu konuda gerekli tedbirlerin alınması,

- Katı, sıvı, gaz atıklar ile gürültü, toz, ve koku kirliliği kapsamında ilgili yönetmelikler kapsamında gerekli tedbirlerin alınması,

-Kemirici, vektör ve paraziter hastalıklara karşı gerekli önlemlerin alınması gerekmekte olup,

Müdürlüğümüzce yukarıda belirtilen tedbirlerin alınması, ilgili diğer yönetmeliklere uyulması ve ilgili kurumlardan uygun görüş alınması şartıyla İbrahimözü Köyü, 141 ada 12 numaralı parselde yapılması planlanan "Ticaret Alanı (Ticari Amaçlı Depo)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında insan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyecek herhangi bir sakınca görülmemiştir.

SAKARYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

İlgi yazınızda Bolu İli, Göynük İlçesi, İbrahimözü Köyü, 141 ada 12 numaralı parselde yapılması planlanan "Ticaret Alanı (Ticari Amaçlı Depo)" amaçlı 1/5000 ölçekli

nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında kurumumuzca herhangi bir sakıncası yoktur.

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü:

Bolu ili, Göynük ilçesi, İbrahimözü Köyü, 141 ada 12 numaralı parselde yapılması planlanan "Ticaret Alanı (Ticari Amaçlı Depo)" amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım izni talebi ile ilgili, Göynük Orman İşletme Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde;

Bolu ili, Göynük ilçesi, İbrahimözü, 141 ada 12 numaralı, toplamda 1899,00 m2 yüzölçümlü parselin Devlet Ormanına bitişik olduğu, Devlet Orman sınırının ihlal edilmemesi şartıyla ve 6831 sayılı Orman Kanununun ve ilgili mevzuatları çerçevesinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BOLU İL ÖZEL İDARESİ

Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü:

İlimiz Göynük İlçesi, İbrahimözü Köyü, 141 ada 12 numaralı parselde yapılması planlanan "Ticaret Alanı (Ticari Amaçlı Depo)" toplamda 1899,00 m2 yüzölçümlü parselde "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım izni talep edilmektedir.

İbrahimözü Köyü, 141 ada 12 numaralı parselde yapılması planlanan "Ticaret Alanı (Ticari Amaçlı Depo)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde değerlendirmenin yapılması sonucunda Müdürlüğümüze herhangi bir sakınca yoktur.

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

Müze Müdürlüğü:

İlimiz, Göynük İlçesi, İbrahimözü Köyü, 141 ada 12 numaralı parselde yapılması planlanan "Ticaret Alanı (Ticari Amaçlı Depo)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde değerlendirmenin yapılması ve kurum görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

Söz konusu taşınmazın 21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup, taşınmazın bulunduğu alanda "Ticaret Alanı (Ticari Amaçlı Depo)" amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Ancak bahsi geçen alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak, 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereğince doğrudan veya ilgili makamlar aracılığıyla Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü :

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17. Maddesi gereği çıkarılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 17. Maddesinde (Kavşak Mesafesi) Tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına mesafesi; bölünmüş devlet yollarında en az 200 metre, diğer devlet yollarında en az 150 metredir." hükmü yer almaktadır.

Yapılan inceleme neticesinde Göynük yönünde kavşak mesafesi içerisinde Memeceler ve İbrahimözü köy yollarının bulunmasından dolayı devlet yolumuza geçiş yolu bağlantısı yapılması uygun değildir.

Bu nedenle devlet yolumuza hiçbir şekilde geçiş yolu bağlantısı yapılmaması, tesis geçiş yolu bağlantısının parselin arka kısmında bulunan İbrahimözü köy yoluna yapılması, anılan Yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla, imar planı yapılmasında Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.

6-Planlama Kararları:

Plana konu parselin güneyinden Göynük-Taraklı Karayolu, kuzeyinden kadastro yoluna cephesi olduğu tespit edilmiştir. Karayolu kamulaştırma sınırı dikkate alınarak güneyinden 40 metrelik, kuzeyinden de 10 metrelik imar yolu planlanmıştır. Doğusundan geçen köy yerleşik alan sınırları içinde kalan kısmı "ticaret alanı" olarak düzenlenmiştir.

PLAN NOTLARI:

NAZIM İMAR PLANI NOTLARI:

1-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2-BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3-DİĞER HUSUSLARA İLİŞKİN DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI:

1-DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ

2-PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KARAYOLUNDAN ÇEKME MESAFESİ 25 METRE KOMŞU PARSELLERE YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 3 METRE OLACAKTIR.

3-YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.50, EMSAL HESAPLAMALARI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. YÜKSEKLİK ENÇOK 9.50 METREYİ GEÇMEYECEKTİR.

4-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

5-ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLEMESİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6-DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7-ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

8-KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.