

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ
KUZUÖRENEMİRLER KÖYÜ
TAPUNUN 541 PARSEL**



**NAZIM İMAR PLANI VE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Yeri	3
2-Amaç.....	4
3-Ulaşım.....	4
4-Jeolojik Etüt Sonuçları.....	4
5-Mevcut Plan Kararları.....	4
6-Kurum Görüşleri.....	6
7-Planlama Gerekçesi.....	7
8-Planlama Kararları.....	8

ŞEKİLLER

- 1-Uydu Görüntüsü
- 2-Konum Krokisi
- 3-Ulaşım Krokisi
- 4-Meri İmar Planı
- 5-Plan Değişikliği

BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-KUZUÖRENMİRLER KÖYÜ-541 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanın Yeri:

İmar planı değişikliğine konu alan Bolu İli, Merkez İlçesi, Kuzuörenemirler Köyü, tapunun 541 parseli kapsamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Yüzölçümü 4.625,00m²'dir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, Bolu kent merkezinin yaklaşık 28km doğusunda, Kuzuörenemirler köy yerleşik alanının 1.5km kuzeyinde bulunmaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

2-Amaç: Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı amaçlı yapılaşma yapılmasıdır.

3-Ulaşım: Planlama alanı Bolu İli, Merkez İlçesi, Kuzörenemirler Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı D-100 Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

4-Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

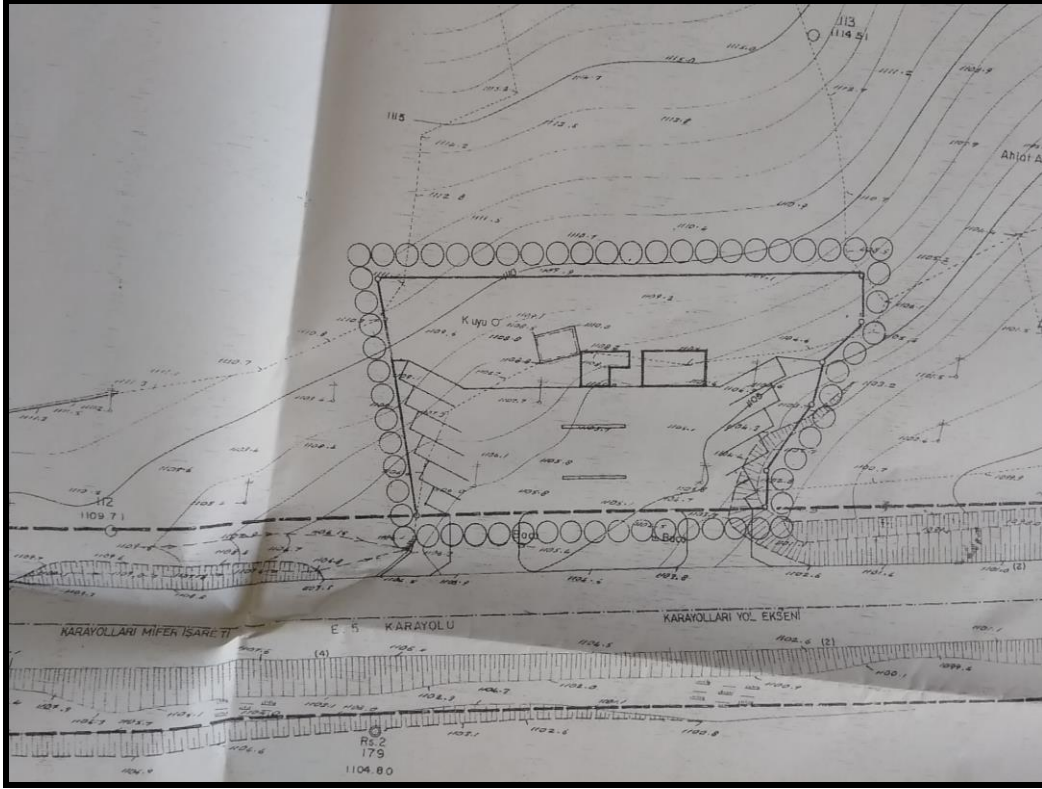
Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; planlama bölgesi ÖA-5.1 kapsamında kalmaktadır. Alanın imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 tarih, 102732 sayılı genelgesi gereğince Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanmıştır.

5-Mevcut Plan Kararları:

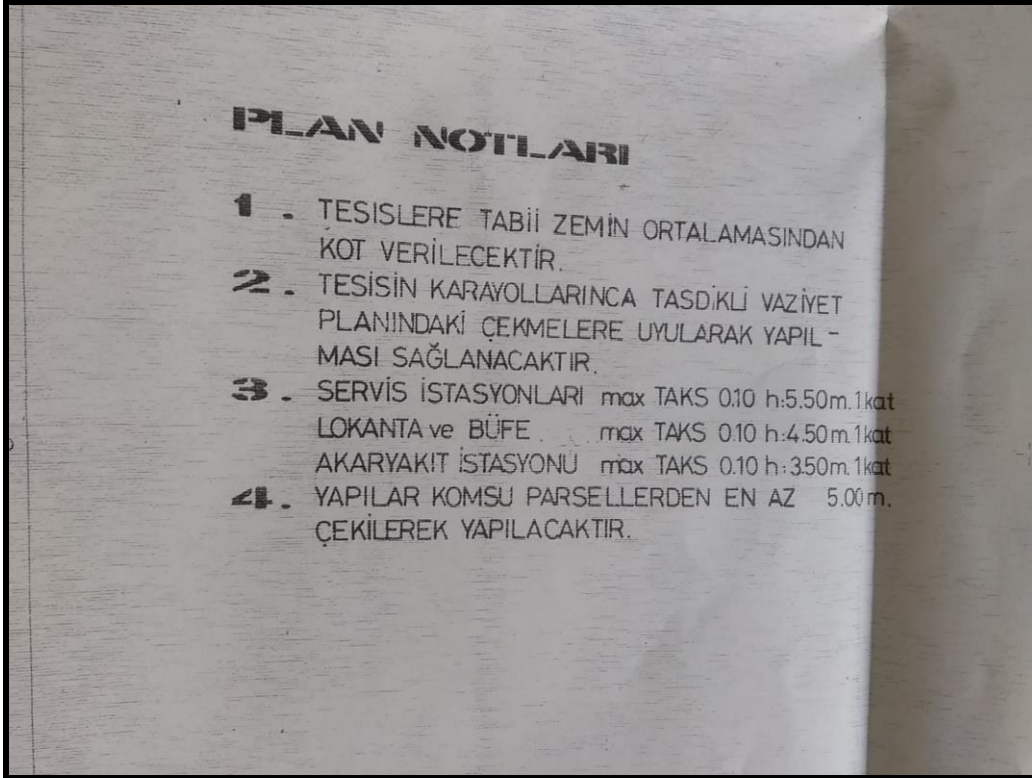
Plan değişikliğine konu parselin onaylı 1/1000 ölçekli mevzii imar planı bulunmakta olup, ilgili planda taşınmaz akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak belirlenmiştir.

Parselin güneyinden 53 metre en kesitli D-100 Karayolu geçmektedir.

Onaylı plan durumu aşağıdaki gibidir.



Meri Mevzii İmar Planı



Meri Mevzii İmar Planı Yapılaşma Katsayıları

6-Kurum Görüşleri:

Planlama çalışmasına başlanmadan önce ilgili kurumlardan alınan görüş özetleri aşağıdaki gibidir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Söz konusu parselde ait mevzi imar planı bulunduğu belirtilmekte olup plan tadilat talebinin Bolu ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda kurumumuzca değerlendirilmesi gerekmektedir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü :

Yazınız ekinde gönderilmiş olan 1/1000 ölçekli mevzi imar planının 07.04.1988 yılında yapıldığı görülmüştür. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun'un 3/i maddesinde " Tarım dışı alanlar: Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayalar, daimi karla kaplı alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskan, altyapı ve benzeri amaçlarla planlanmış arazileri" ve Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının Yürürlük Tarihinden Önceki Amaç Dışı Kullanımlar başlığının 11 inci maddesinin 1inci fıkrasında "3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu 01.12.1984 tarihinde, mülga Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmelik ise 11.03.1989 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu mevzuat kapsamındaki yerlerde izinsiz kullanımın belirtilen tarihlerden önce gerçekleştiğinin belgelenmesi halinde, bu alanlar ile ilgili, Kanunun 13üncü ve/veya 14 üncü maddesi kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı ilgisine bildirilecektir. (arazi bozulmasını gösteren inşaata başlama izin belgesi, yapı kullanma izni veya ruhsatı, kamu kurumlarından alınmış sabit tesis abonelik belgesi (su, elektrik, telefon vb.), mahkeme kararı veya azalarının da imzasının bulunduğu muhtarlık belgesi vb.)" hükümleri gereği belirtilen alanın mevzuatlarımız kapsamında değerlendirilecek yerlerden olmadığı kanaatine varılmıştır.

7-Planlama Gerekçesi:

Parsel meri imar planında "akaryakıt ve servis istasyonu alanı" olarak belirlenmiş olup, imar planı kullanımına uygun olarak parselde yapılaşmaya gidilmesi düşünülmektedir. Meri planda akaryakıt istasyonu yapılaşma katsayıları TAKS:0.10, Yençok=3.50m, servis istasyonu yapılaşma katsayıları TAKS:0.10, Yençok=5.50m'dir.

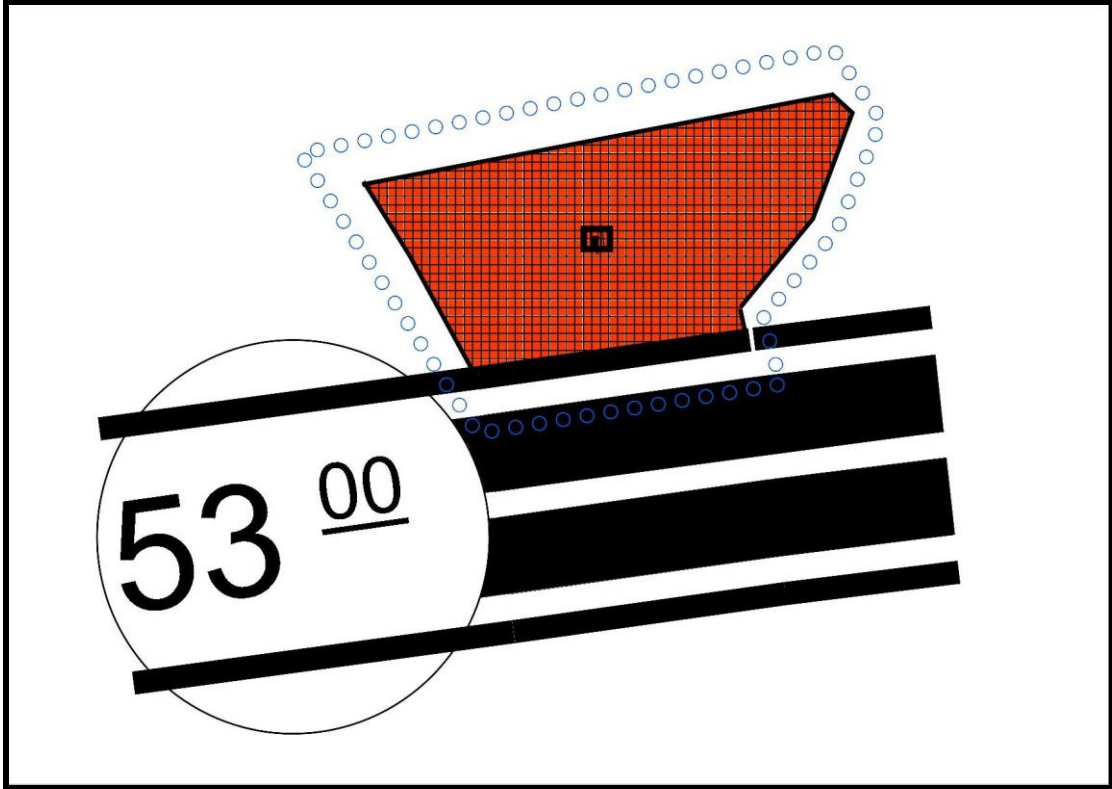
Yapılaşma katsayılarının "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" gereğince düzenlenmesi amacıyla uygulama imar planı değişikliğine, nazım imar planı bulunmadığı için nazım imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

8-Planlama Kararları:

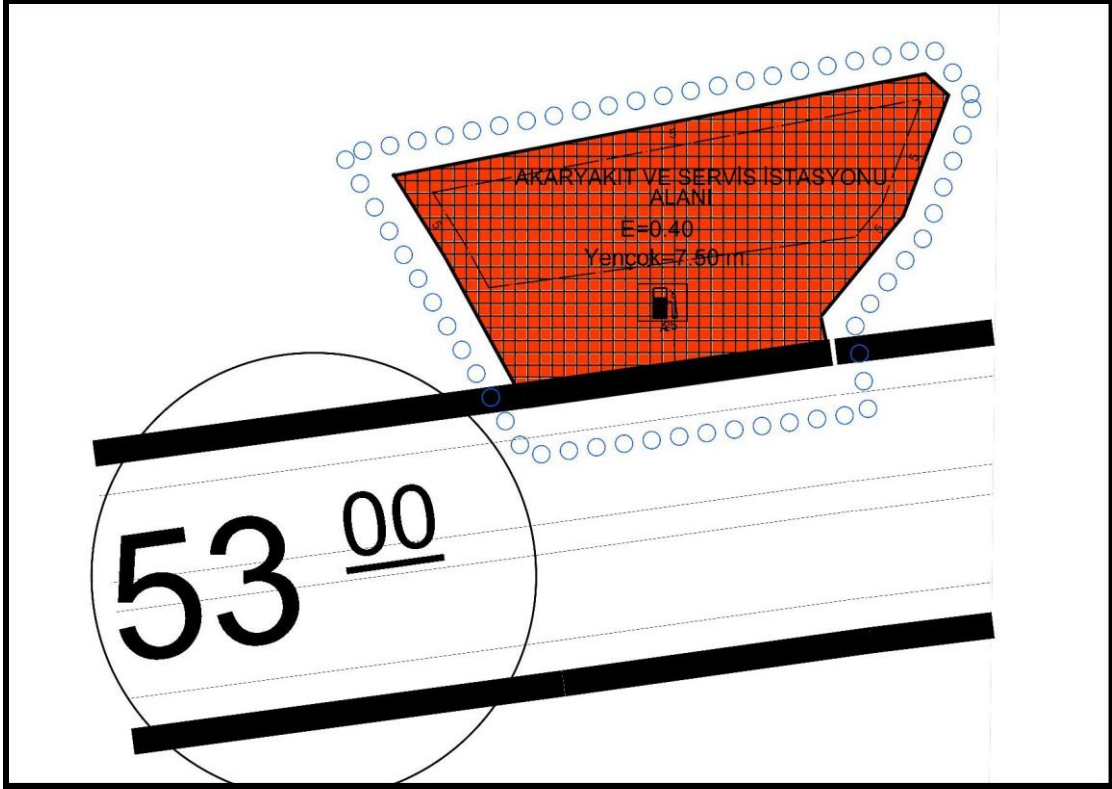
Parselin halihazır paftası incelendiğinde güneyinden kara yolu geçtiği, kuzey, güney ve batı yönlerden komşu parseller ile sınırlı olduğu görülmektedir. Parselin güneyinden geçen karayolu 53 metrelik imar yolu olarak planlanarak, kuzey, doğu ve batı sınırları içi nazım ve uygulama imar planında “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak planlanmıştır.

Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının VI.2.7.5 maddesinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 35. Maddesinde Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarının yapılaşma katsayıları Çevre Düzeni Planı kararları ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak $E=0.40$, $Yençok=7.50m$ olarak düzenlenmiştir.

İmar planları aşağıdaki gibidir.



Nazım İmar Planı



Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI:

NAZIM İMAR PLANI NOTLARI:

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

2-BELİRTİLMEYEN 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-PARSELLERİN CEPHE ALDIĞI KARA YOLUNDAN ÇEKME MESAFESİ 25 METRE,KOMŞU PARSELLERE YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5 METRE OLACAKTIR.

3-AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA; ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NIN İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER, TSE STANDARTLARI, "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA AKARYAKIT SATIŞ VE BAKIM İSTASYONU, SERVİS BİRİMLERİ, MARKET, LOKANTA, ÇAY SALONU VB. GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR. KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILAMAZ.

4-YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.40, YÜKSEKLİK EN ÇOK 7.50 METREYİ GEÇMEYECEKTİR. (TOPLAM İNŞAAT ALANI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR)

5-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

6-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

7-SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8-ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9-YAPILACAK OLAN TESİSİN İNŞAAT RUHSATINA ESAS OLMAK ÜZERE, SEDAŞ BOLU İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNDEN ENERJİ ALTYAPISI İÇİN BAĞLANTI GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

10-KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11-GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN VE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

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

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

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