

**BOLU İLİ-GÖYNÜK İLÇESİ-MEMECELER KÖYÜ
TAPUNUN 109 ADA-6 PARSEL
KONUT ALANI AMAÇLI**



**İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

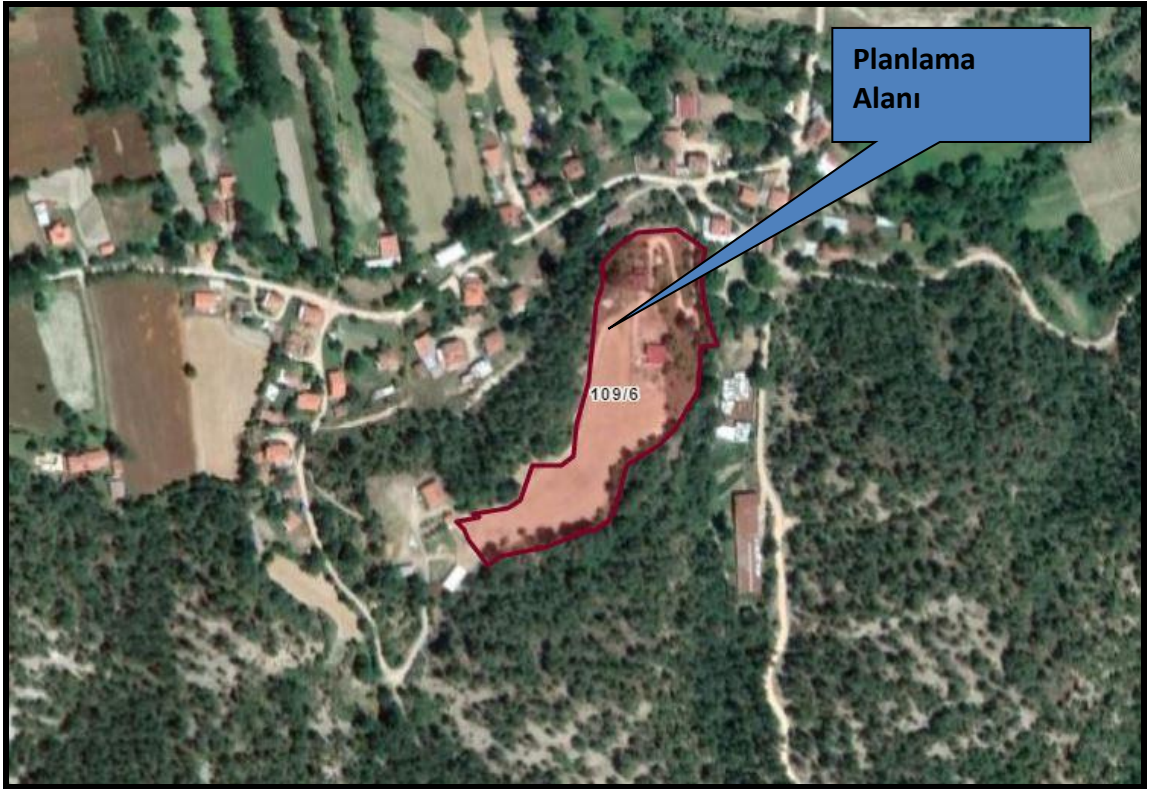
1-Planlama Alanının Yeri.....	3
2-Plan Hazırlanması Amacı.....	4
3-Planlama Alanı Ulaşım.....	4
4-Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporları.....	5
5-Kurum Görüşleri.....	5
6-Planlama Kararları.....	9

ŞEKİLLER

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

**BOLU İLİ-GÖYNÜK İLÇESİ-MEMECELER KÖYÜ
TAPUNUN 109 ADA-6 PARSEL
KONUT ALANI AMAÇLI
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

1-Planlama Alanının Yeri: Bolu ili, Göynük ilçesi, Memeceler Köyü, tapunun 109 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Maliki Ayşe Egel, yüzölçümü 11.763,58 m²'dir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

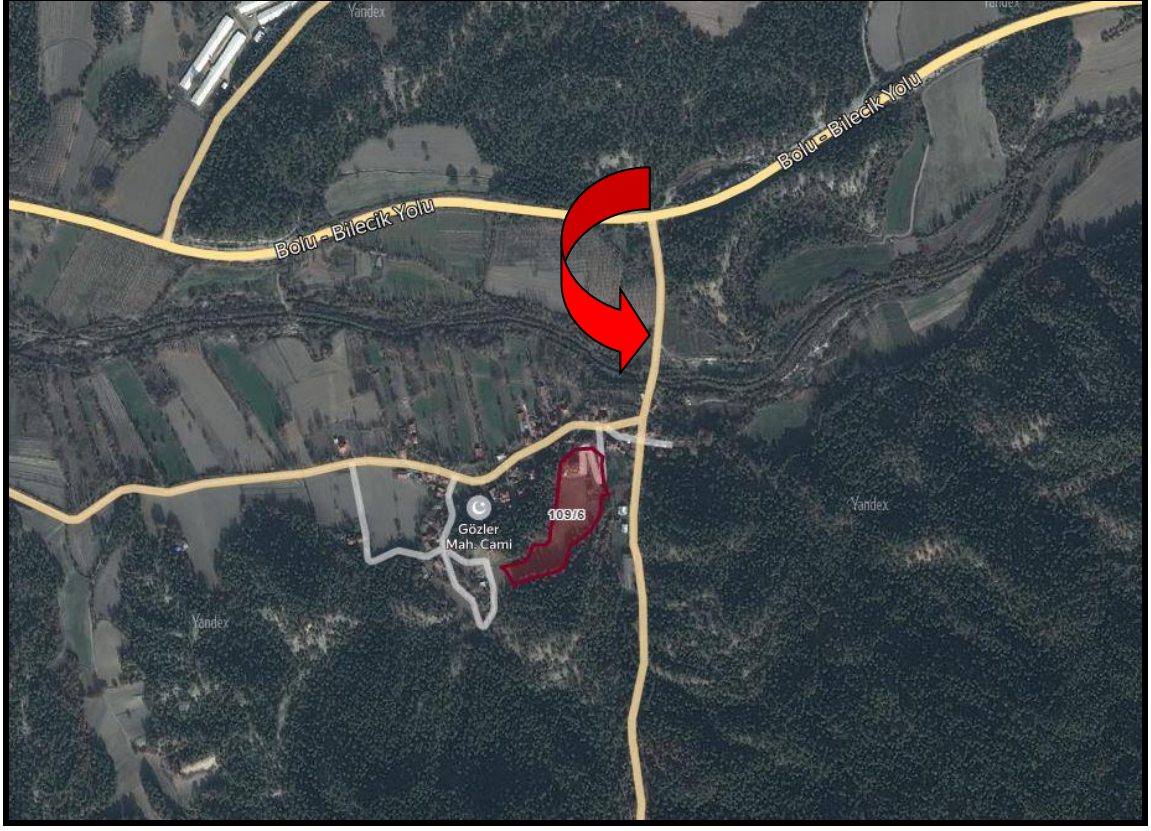
Planlama alanı, Göynük ilçe merkezinin yaklaşık 15km doğusunda, Göynük-Taraklı Karayolunun 700m güneyinde, Memeceler köy yerleşik alanı içinde yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

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

3-Planlama Alanı Ulaşım: Planlama alanı Bolu İli, Göynük İlçesi, Memeceler Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Memeceler köy yolu üzerinden sağlanmaktadır.



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:

İlimiz, Göynük İlçesi, Memeceler Köyü, 109 ada 6 numaralı 11.763,58 m² yüzölçümlü parselin köy yerleşik alan sınırları içerisinde kaldığı ilgi yazıda belirtilmiştir. Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait "VI.2.2 Kırsal Yerleşme Alanları" maddesinde "... Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda İmar Planları yapılıncaya kadar; Emsal:0,50 ve H max: 6,50 m (2 kat)'yi geçemez. Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için H max ihtiyaç doğrultusunda belirlenir..." hükmü yer almaktadır.

Söz konusu 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.

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 parselde konut alanı amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak, Valiliğimizce Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bir sakınca bulunmamaktadır.

İçme 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 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.

İl Sağlık Müdürlüğü:

Söz konusu yazınıza istinaden Müdürlüğümüz personellerince mahallinde yapılan 23 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 İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun fosseptik yapılması,

-İl Özel İdaresi tarafından söz konusu alanda köylere tahsis edilmiş içme kullanma su kaynağı isale hattı, su deposu ve şebeke sistemi olup olmadığı konusunda gerekli tespitin yapılarak bu konuda 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 Memeceler Köyü 109 ada 6 parsel nolu taşınmaz üzerinde Konut Alanı 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, Memeceler Köyü, 109 ada 6 no.lu parselde Konut Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması ile ilgili kurum görüşü talep etmektedir.

Bahse konu parselde SEDAŞ'a ait ENH (Enerji Nakil Hattı) ve Trafo bulunmamakta olup, kurumumuzca herhangi bir sakıncası yoktur.

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü:

Bolu ili, Göynük ilçesi, Memeceler köyü, 109 ada 6 numaralı, toplamda 11.763,58 m2 yüzölçümlü parselde "Konut Alanı" 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, Memeceler köyü, 109 ada 6 numaralı, toplamda 11.763,58 m2 yüzölçümlü parselin orman sınırları dışında orman sayılan yerlerden olmadığı tespit edilmiş olup, orman sınırlarına en az 5 mt. Mesafe olması kaydıyla parsel üzerinde "Konut Alanı" amaçlı İmar Planı yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunda.

BOLU İL ÖZEL İDARESİ

Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü:

İlimiz Göynük İlçesi, Memeceler köyü, 109 ada 6 numaralı, toplamda 11.763,58 m2 yüzölçümlü parselde Konut Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım izni talep edilmektedir.

Memeceler köyü, 109 ada 6 numaralı parselde, Konut Alanı 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:

İlgili yazınız ile, İlimiz, Göynük İlçesi, Memeceler Köyü, 109 ada, 6 numaralı, 11.763,58 m2 yüzölçümlü parselde ilgili yazınız ile, İlimiz, Göynük İlçesi, Memeceler Köyü, 109 ada, 6 numaralı, 11.763,58 m2 yüzölçümlü parselde Konut Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile

ilgili olarak Kurumumuz mevzuat çerçevesinde değerlendirmenin yapılması ve kurum görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

Konu ile ilgili olarak 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamakta olup, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında da Müze Müdürlüğümüz uzman personelince hazırlanan rapor ilişikte gönderilmiştir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 29.09.2020 tarih ve E.721416 sayılı yazısı ekinde bulunan, Bolu İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 28.09.2020 tarih ve E.6187 sayılı yazısı ve ekinde yer alan dilekçede, Bolu İli, Göynük İlçesi, Memeceler Köyü, 109 ada, 6 numaralı, 11.763,58 m2 yüzölçümlü parsel Konut Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımına ilişkin olarak 2863 sayılı yasa kapsamında Müdürlüğümüzün görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu talebe istinaden mahallinde yapılan arkeolojik yüzey araştırması öncesinde Müdürlüğümüz tescil kayıtlarında yapılan incelemede; Bolu İli, Göynük İlçesi, Memeceler Köyü, 109 ada, 6 numaralı, parseline ilişkin olarak '21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun' a göre daha önceden tescil edilerek koruma altına alınan 'Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı' veya 'Sit Alanı' kaydı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte Bolu İli, Göynük İlçesi, Memeceler Köyü sınırları içerisinde bulunan ve yazı ekindeki 1/25.000 ölçekli harita, üzerinde konumu belirtilerek koordinat değerleri işlenen 11.763,58 m2 yüzölçümlü 109 ada, 6 numaralı parselde 27.01.2021 tarihinde yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede taşınır veya taşınmaz kültür varlığı buluntusuna rastlanılmamıştır. Mevcut yüzey verileri ışığında söz konusu parsel Konut Alanı amaçlı 1/5.000 Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 21/07/1983 tarihli ve 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.

T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü:

İlgi yazıda ekinde gönderilen 09.09.2020 tarih ve 6187 sayılı yazıda Bolu İli, Göynük İlçesi, Memeceler Köyü yerleşik alan sınırları içerisinde kalan 109 ada 6 parsel no'lu taşınmazda "Konut Alanı" amaçlı imar planı yapılması ile ilgili olarak Kurumumuz görüşü talep edilmiştir.

Talep incelenmiştir. Bahse konu taşınmazın batısı tapulama dışı alan, diğer yönleri ise şahıs parselleri ile sınırlıdır.

Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin alınması, yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, çevresinde bulunan kuru ve baz akımlı dere yataklarının korunması, katı atık, hafriyat vs. atılmaması/stoklanmaması, taşınmazlar üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den tazminat talep edilmemesi, olası aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkınlardan DSİ'nin sorumlu tutulmaması, söz konusu faaliyetin, Çevresel Etki Değerlendirilmesi yönüyle de ilgili Kurum ve Kurullarca incelenmesi ve Kurumumuzdan bu konu ile ilgili görüş alınması, su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kurumumuzdan izin alınması, yer altı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğinin 12. Maddesi hükümlerine ve Katı Atık Yönetmeliği esaslarına uyulması kaydı ile söz konusu parselde "Konut Alanı" amaçlı uygulama ve nazım imar planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

6-Planlama Kararları:

İmar planı, onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Parsel doğu ve batı yönlerden ormana sınırdır. Parselin kuzeyinden gelen kadastro yolu, mülkiyet deseni göz önüne alınarak 7 metrelik imar yolu doğu yönden batı yönüne döndürülmek suretiyle planlanmış, taşınmazın sınırının sonunda dönüş kurbu oluşturulmuştur. Kuzey, güney, kuzeybatı ve güneydoğu yönlerden kadastro sınırları içi konut alanı olarak düzenlenmiştir. Yapılanma koşulları TAKS:0.40, KAKS:0.80 olarak belirlenmiştir.

Plan sonucu oluşan fonksiyonları alan dağılımı ve yüzdeler dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Fonksiyon	Yüzölçümü	%
Konut Alanı	10.261,15	87,23
İmar Yolu	1.502,43	12,77
TOPLAM	11.763,58	100,00

Plan Notları:

Nazım İmar Planı Notları:

_1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

_Belirtilmeyen hususlarda Bolu İli, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.

_Diğer hususlara ilişkin detaylar 1/1000 uygulama imar planında belirlenecektir.

Uygulama İmar Planı Notları:

_Donatı alanları kamunun eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

_Parsellerin cephe aldığı imar yolundan ve ormandan çekme mesafesi 5 metre, komşu parsellere yaklaşma mesafesi en az 3 metre olacaktır.

_Yapılanma koşulları; TAKS:0.40, KAKS:0.80 olarak uygulanacaktır. Kat adedi 2 katı geçmeyecektir.

_2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklere uyulacaktır.

_Çevresel etki değerlemesi yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

_İnsani tüketim amaçlı sular hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

_İmar planına esas jeolojik/jeoteknik etüt raporunda ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerde belirtilen hususlara uyulacaktır.

_Planlama alanının çevresinde bulunan kuru ve baz akımlı dere yatakları korunmalı, katı atık, hafriyat vs. atılmamalı, taşınmazlar üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den tazminat talep edilmemeli, aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkınlardan DSİ sorumlu tutulmamalıdır.

_Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

_Belirtilmeyen hususlarda Bolu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Bağlı Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

