

BOLU (MUDURNU)

MUNDUŞLAR KÖYÜ

TAPUNUN 121 ADA-21,22 PARSELLER



İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Yeri.....	3
2-Plan Hazırlanması Amacı.....	4
3-Planlama Alanı Ulaşım.....	4
4-Plan Değişikliği Gerekçesi.....	6
5-Planlama Kararları.....	6

ŞEKİLLER

- 1-Uydu Görüntüsü
- 2-Ulaşım Krokisi
- 3-Meri İmar Planları
- 4-Tadilat Planları

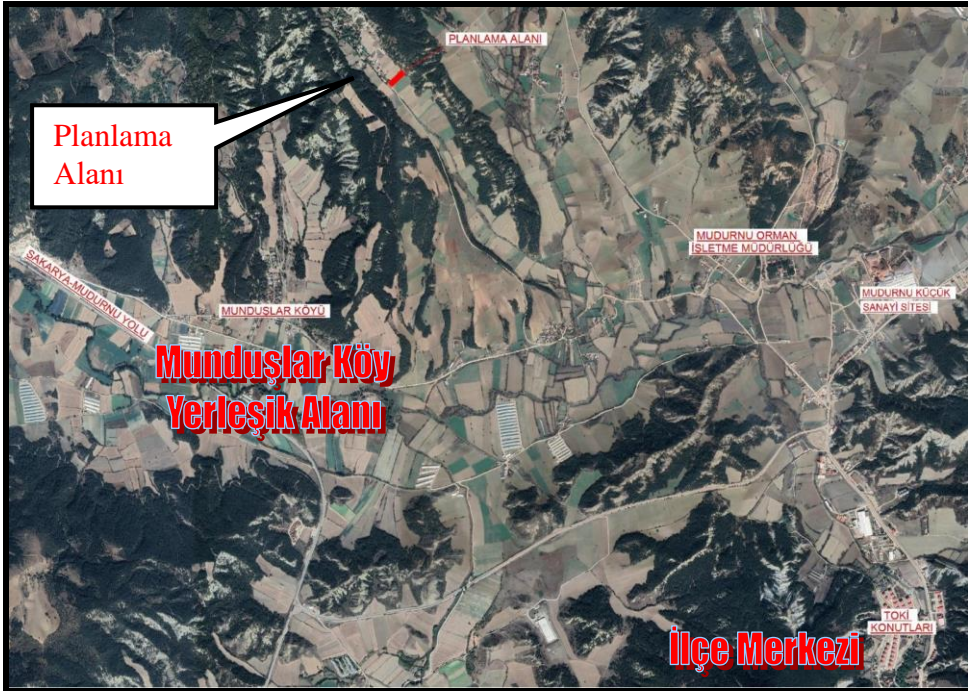
BOLU İLİ-MUDURNU İLÇESİ-MUNDUŞLAR KÖYÜ TAPUNUN 121 ADA-21,22 PARSELLER İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Yeri: Bolu ili, Mudurnu ilçesi, Munduşlar Köyü, tapunun 121 ada, 21,22 parseller numarasında kayıtlı gayrimenkullerdir. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Yüzölçümü toplamı 5445,98m²'dir.



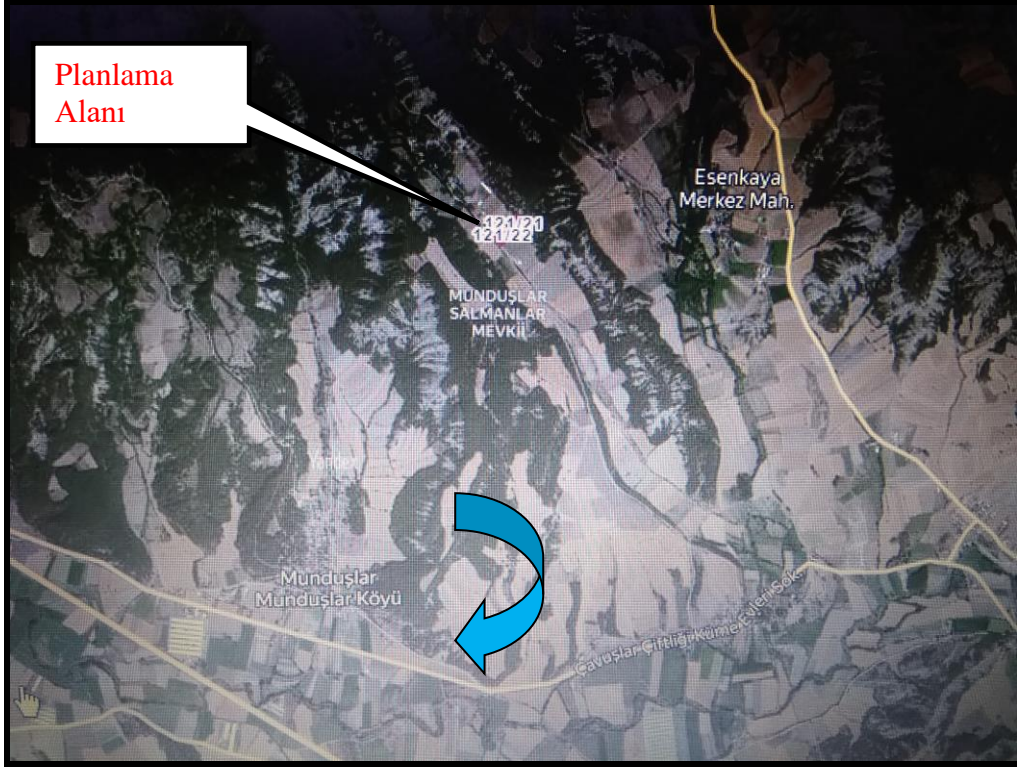
Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, Mudurnu ilçe merkezinin yaklaşık 7.5km kuzeybatısında, Munduşlar köy yerleşik alanının 2km kuzeydoğusunda yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

2-Planlama Alanı Ulaşım: Planlama alanı Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Munduşlar Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı kuzeybatı yönde Munduşlar Köy yolu üzerinden sağlanmaktadır.

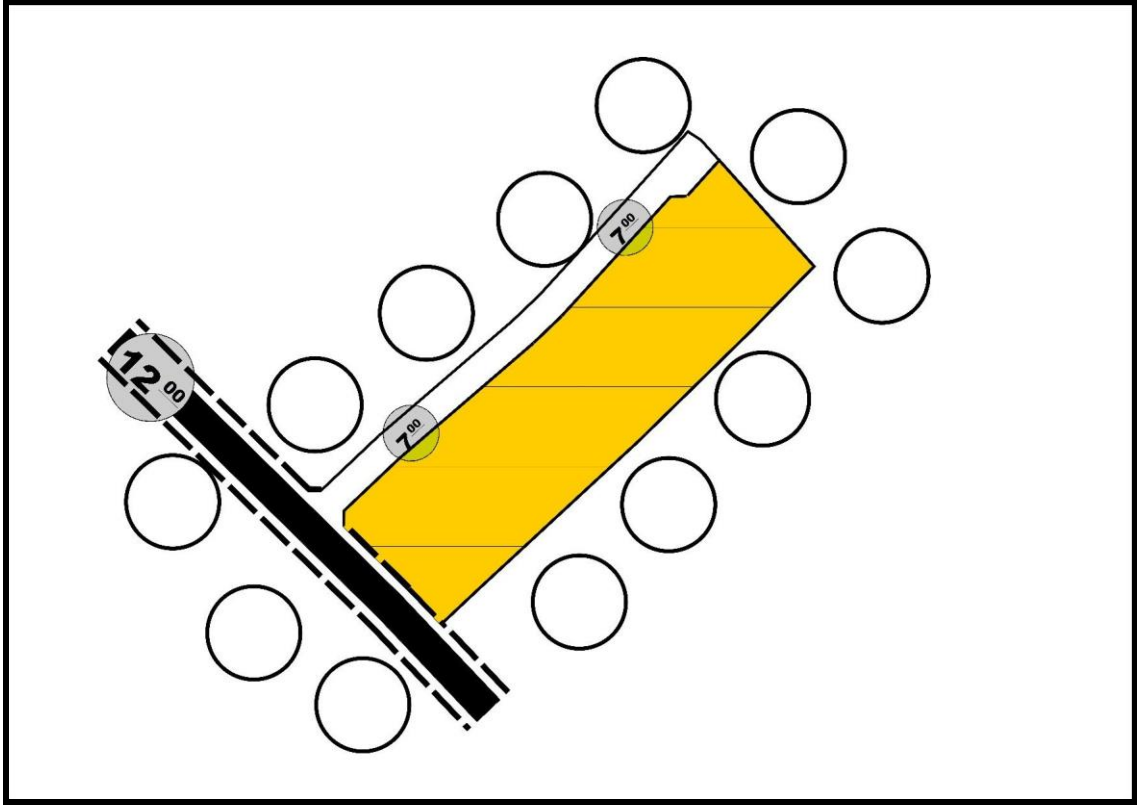


Ulaşım Krokisi

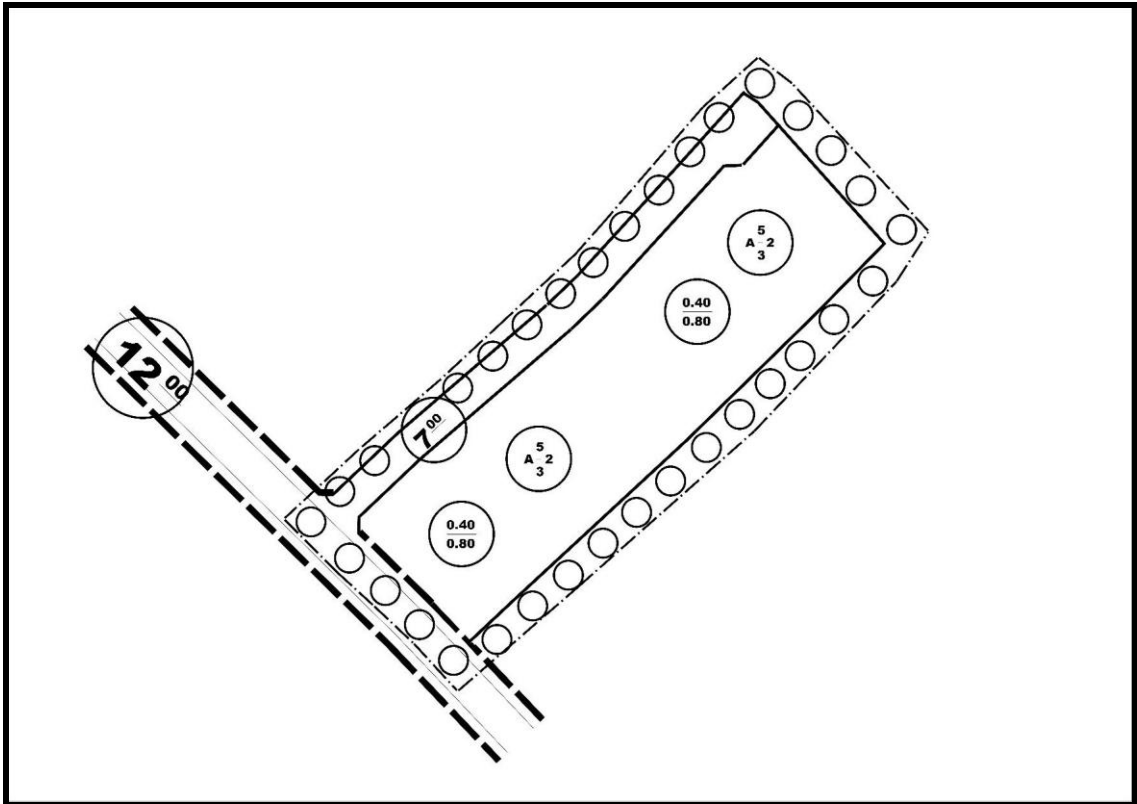
3-Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu parsellerin nazım ve uygulama imar planları İl Genel Meclisince onaylanmış olup, nazım planda taşınmaz düşük yoğunluklu konut alanı, uygulama imar planında ayırık nizam 2 katlı konut alanı olarak belirlemiştir.

Onaylı plan durumları aşağıdaki gibidir.



Meri Nazım İmar Planı



Meri Uygulama İmar Planı

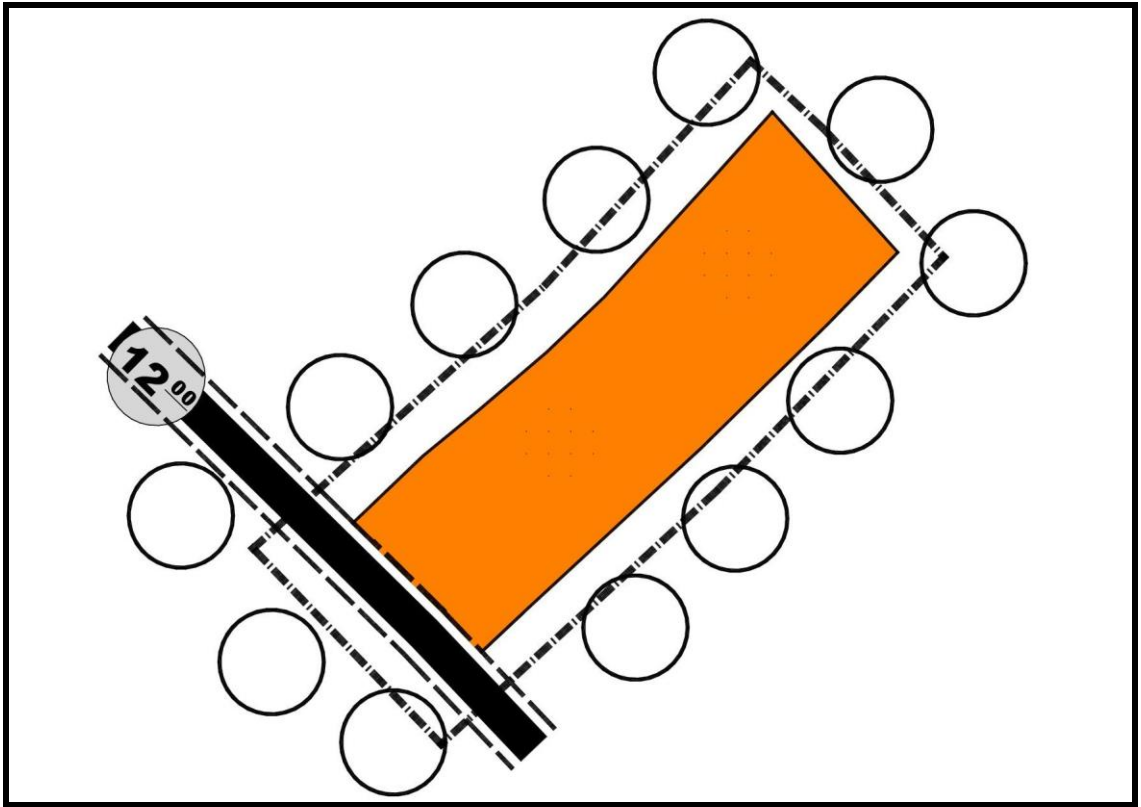
4-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Parseller, Mudurnu, Taşkesti, Göynük ulaşım bağlantılarına yakın noktada bulunmakta olup, bölgenin turizm potansiyelinin yüksek olması nedeniyle, maliki tarafından turizm amaçlı kullanılması düşünüldüğü için fonksiyon değişikliği yapılması amacıyla plan tadilatına ihtiyaç duyulmuştur.

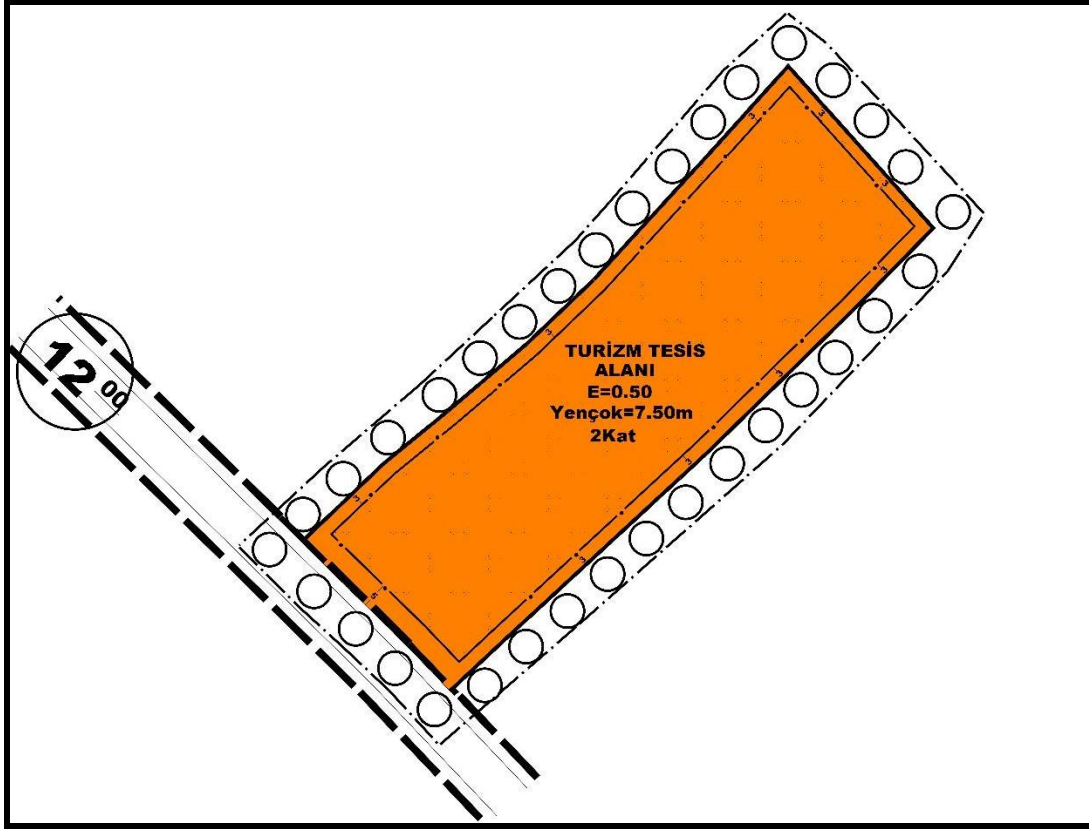
5-Planlama Kararları:

Parselin bölgenin turizm potansiyeli dikkate alınarak turizm amaçlı kullanılması düşünüldüğü için plan değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği parseller nazım imar planında "turizm alanı", uygulama imar planında "turizm tesis alanı" olarak belirlenmiştir. Parselasyona gidilmeyeceği için parsellere servis veren 7 metrelik servis yolu da plan tadilatı ile kaldırılmıştır.

Değişiklik planları aşağıdaki gibidir.



Nazım İmar Planı Değişikliği



Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI:

NAZIM İMAR PLANI:

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

2-BELİRTİLMİYEN 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:

1-PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE,KOMŞU PARSELLERDEN 3 METREDİR.

2-YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.50, YÜKSEKLİK ENÇOK (YENÇOK):7.50 METREYİ, KAT ADEDİ 2 KATI GEÇMEYECEKTİR (TOPLAM İNŞAAT ALANI, İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR).

3-LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE ÇED YÖNETMELİĞİ, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

7-PLANLAMA ALANINDA, YETERLİ MİKTARDA OTOPARK ALANI VE KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇİN; YATAK BAŞINA EN AZ 10M2 YEŞİL ALAN AYRILACAK VE VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.

8-TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

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

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