

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-MUSLUKLAR KÖYÜ
TAPUNUN 110 ADA-19 PARSEL**



**TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

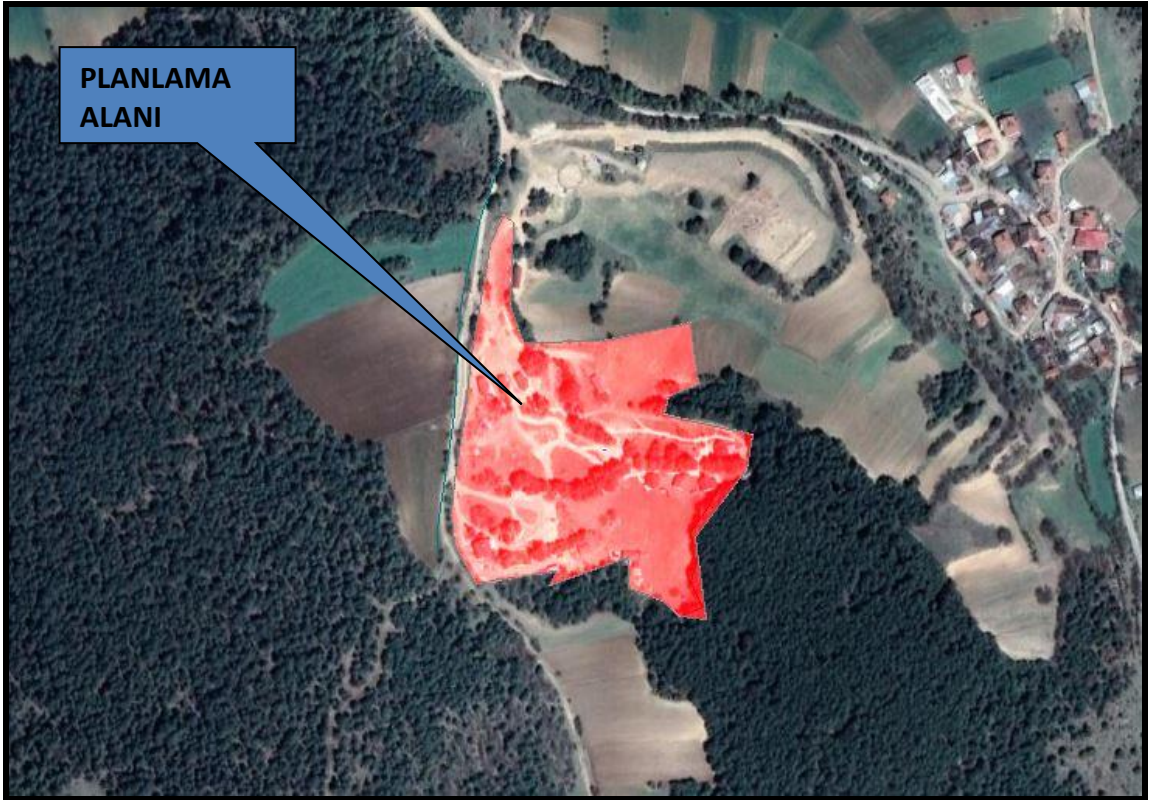
İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Yeri.....	3
2-Plan Hazırlanmasının Amacı.....	4
3-Planlama Alanı Ulaşım.....	4
4-Jeolojik Etüt Sonuçları.....	4
5-Mevcut Plan Kararları.....	5
6-Plan Hazırlama ve Plan Değişikliği Gerekçesi.....	6
7-Planlama Kararları.....	6

BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-MUSLUKLAR KÖYÜ TAPUNUN 110 ADA-19 PARSEL NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

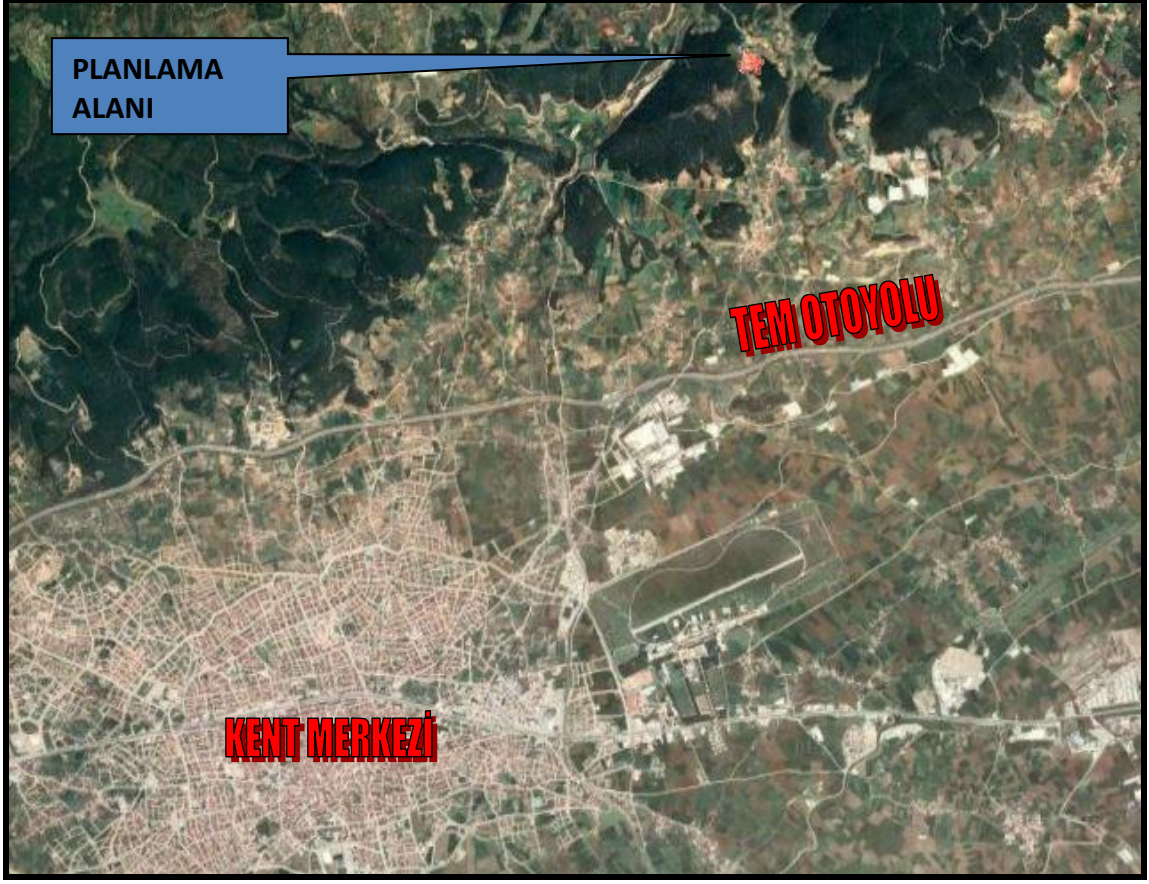
1-Planlama Alanının Yeri:

İmar planına konu parsel, Bolu ili, Merkez ilçesi, Musluklar köyü, tapunun 110 ada, 19 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde turizm tesis alanı amaçlı yapılaşma bulunmaktadır. Yüzölçümü 35.565,10m², maliki Sakintepe Danışmanlık ve Turizm Ticaret İmalat İnşaat İthalat İhracat Ltd. Şti'tir. Parsel geometrik olarak yamuk formunda, topoğrafik olarak batıdan doğuya azalan eğimli bir arazi üzerindedir.



Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi

Planlama Alanı, Bolu kent merkezinin yaklaşık 8km kuzeydoğusunda, Musluklar Köy yerleşik alanının 400m batısındadır. Yakın çevresinde boş parseller ile ayrıık nizam düşük yoğunluklu konut amaçlı yapılaşmalar mevcuttur.



Planlama Alanı Konum Krokisi

2-Plan Hazırlanmasının Amacı:

Parsel üzerinde Turizm Tesis Alanı amaçlı yapılaşmaya gidilmesi düşünüldüğü için imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

3-Planlama Alanı Ulaşımı:

Planlama alanı Bolu İli, Merkez İlçesi, Musluklar Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Musluklar Köy Yolu üzerinden sağlanmaktadır

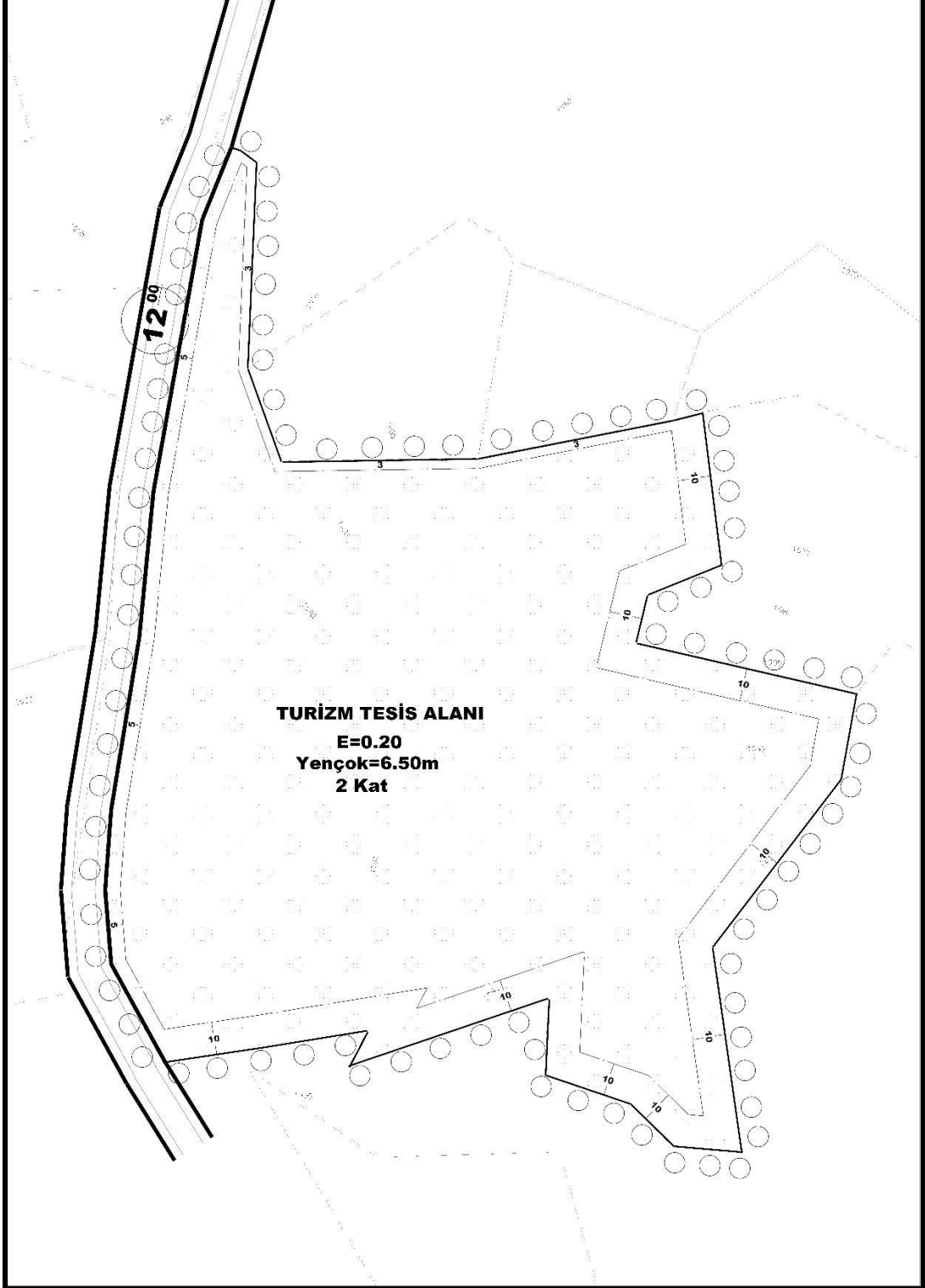
4-Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; alanın imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanmıştır.

5-Mevcut Plan Kararları:

Parselin İl Genel Meclisince onaylanan 1/1000 ölçekli mevzii imar planı bulunmakta olup, taşınmaz söz konusu planda "turizm tesis alanı" olarak belirlenmiştir.

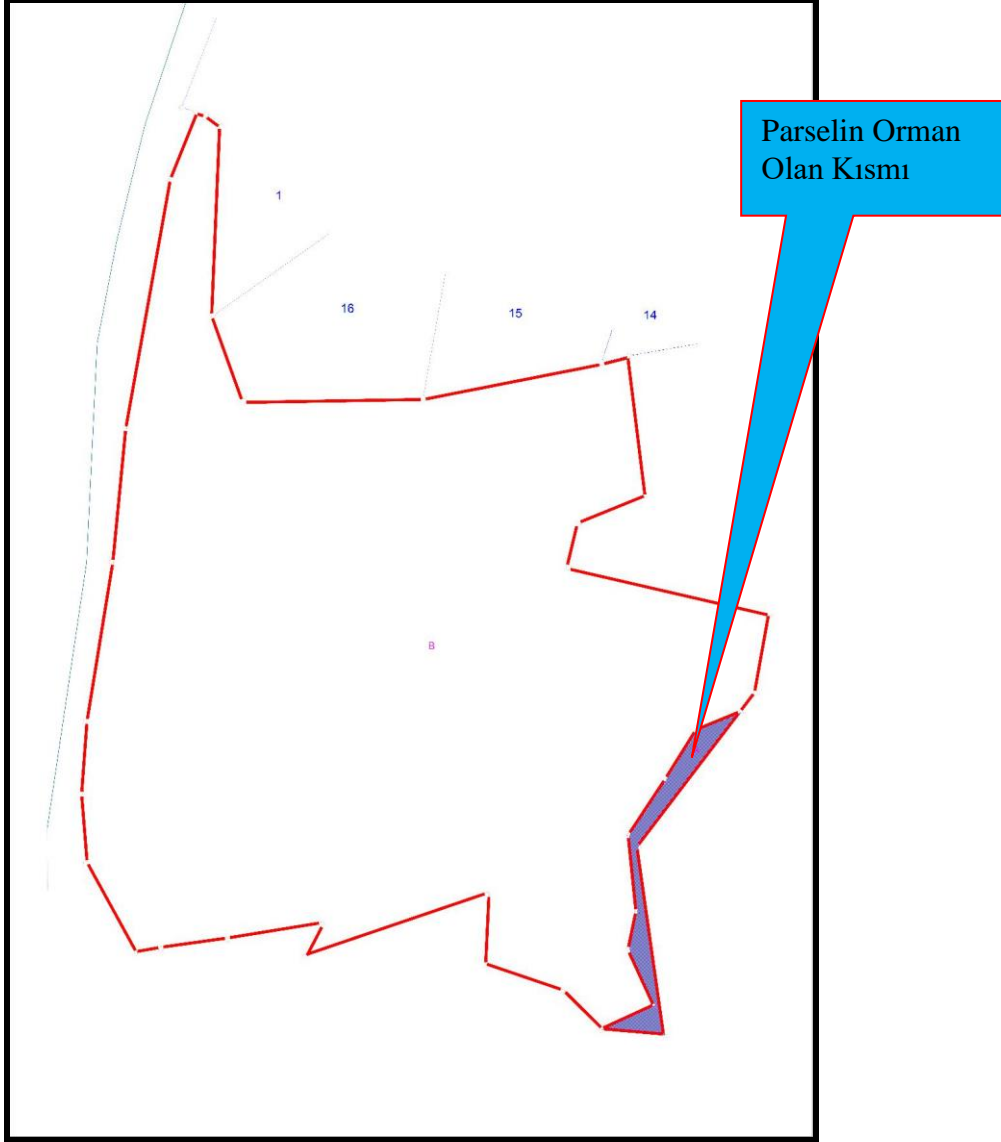
Onaylı plan durumu aşağıdaki gibidir.



Meri Nazım İmar Planı

6-Plan Hazırlama ve Plan Değişikliği Gerekçesi:

Parselin onaylı 1/1000 ölçekli mevzii imar planı bulunmakta, güncellenen orman kadastro suna göre aşağıdaki krokide de görüldüğü gibi güneydoğusunda kalan kısım orman vasfında olduğu için, orman sınırları dikkate alınarak turizm alanının nazım imar ve uygulama imar planı değişikliği hazırlanmasına, ihtiyaç duyulmuştur.



7-Planlama Kararları:

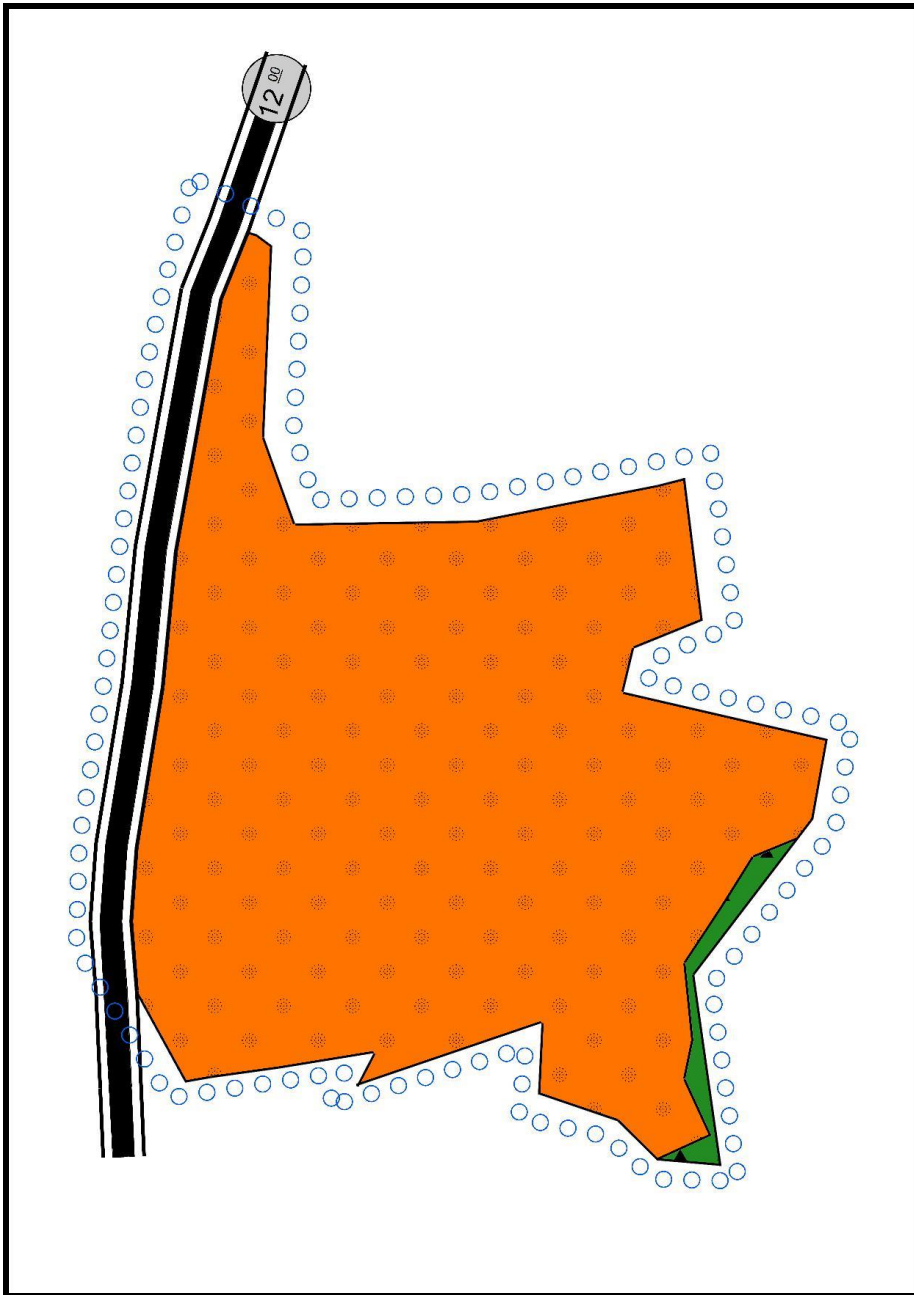
Parselin nazım imar planı bulunmadığı için, nazım imar planı hazırlanmış, nazım imar planında tespit krokisinde güneydoğusunda orman vasfında olan kısmı orman alanı, diğer kısmı turizm tesis alanı olarak düzenlenmiştir. Onaylı 1/1000 ölçekli mevzii imar planına göre parselin tamamı turizm tesis alanı içinde kaldığından, tespit krokisine göre orman vasfında olan kısmı orman alanı olarak tadil edilmiştir. Ayrıca parselin doğu ve güney komşu sınırındaki orman alanından yapı ilgili görüş gereğince yapı yaklaşma

mesafesi 5 metre olarak düzenlenmiştir. Yapılaşma katsayılarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Ayrıca parselin içinde 3302 Sayılı Kanunun 2B sınırı içindeki kısımları plan üzerine işlenmiştir.

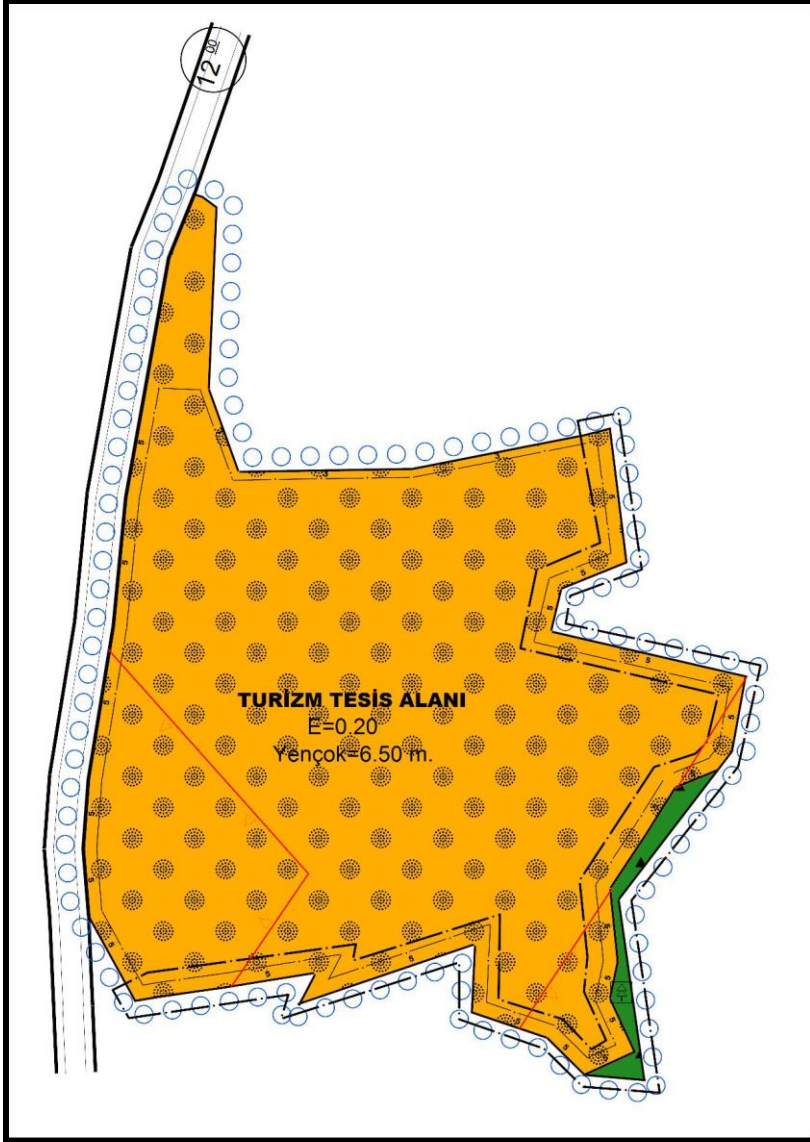
İmar planı ile oluşan fonksiyonlar ve alan dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

Fonksiyon	Yüzölçümü(m2)	%
Turizm Tesis Alanı	35.501,12	99,82
Orman Alanı	630,98	0,18
TOPLAM	35.565,10	100,00

Nazım imar Planı ve uygulama imar planı değişikliği aşağıdaki gibidir.



Nazım İmar Planı Örneği



Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI:

NAZIM İMAR PLANI NOTLARI:

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

2- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 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-PARSELİN CEPHE ALDIĞI KÖY YOLUNDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE ORMANDAN 5 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN 3 METREDİR.

2-YAPILAR BULUNDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR.

3-YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.20, YÜKSEKLİK ENÇOK (YENÇOK) 6.50 METREYİ, KAT ADEDİ 2 KATI GEÇMEYECEKTİR (TOPLAM İNŞAAT ALANI, İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR).

4-LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT 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-PLANDA ÖZÜRLÜLERİN KENTSEL KULLANIMLAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA ULAŞIMINI VE KULLANIMINI SAĞLAYICI VE KOLAYLAŞTIRICI TEDBİRLERİN ALINMASI AMACIYLA ÖZÜRLÜLERE YÖNELİK HER TÜRLÜ MEVZUAT VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ STANDARTLARI DİKKATE ALINACAKTIR.

10-BOLU ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 14.07.2021 TARİH, 1637136 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE PARSEL İÇİNDE KALAN 2B VASFINDAKİ KISIMLAR ÖZEL MÜLKİYETE GEÇMEDEN; BU ALAN İÇİNDEKİ ESKİ VE YENİ İNŞA EİDLMESİ DÜŞÜNÜLEN BİNALARA YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

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

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