

BOLU İLİ – MUDURNU İLÇESİ
PELİTÖZÜ KÖYÜ
TAPUNUN 758 VE 2310 PARSELLER



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Yeri.....	3
2-Mevcut Plan Kararları.....	3
3-Plan Değişikliği Gerekçesi.....	4
4-Planlama Kararları.....	4
5-Plan Notları.....	6

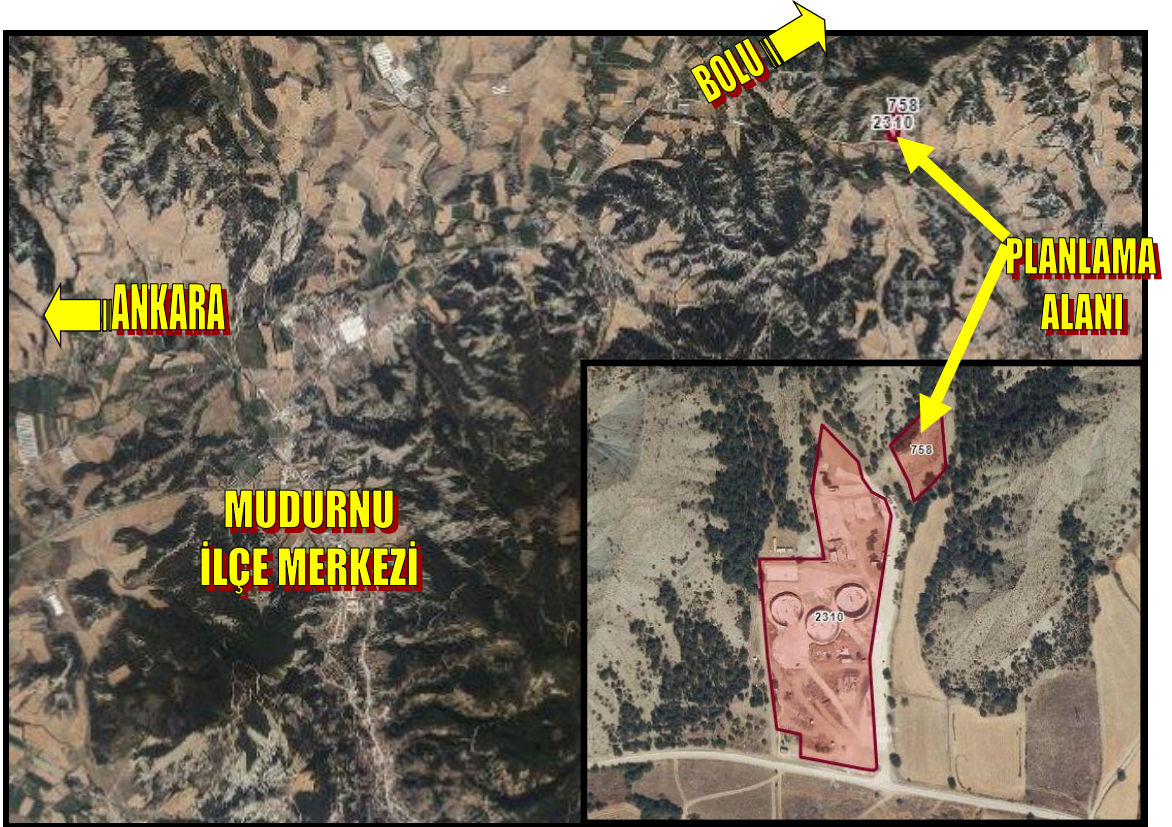
ŞEKİLLER

- 1-Uydu Görüntüsü
- 2-Meri İmar Planları
- 3-Plan Değişikliği

BOLU İLİ-MUDURNU İLÇESİ PELİTÖZÜ KÖYÜ 758 VE 2310 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Yeri:

İmar planı değişikliğine konu alan, Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Pelitözü Köyü, tapunun 758 ve 2310 parselleri kapsamaktadır. Parseller üzerinde enerji üretim amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Maliki Mudurnu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş, 758 parselin yüzölçümü 2.469,78m², 2310 parselin yüzölçümü 21.588,82m²'dir.



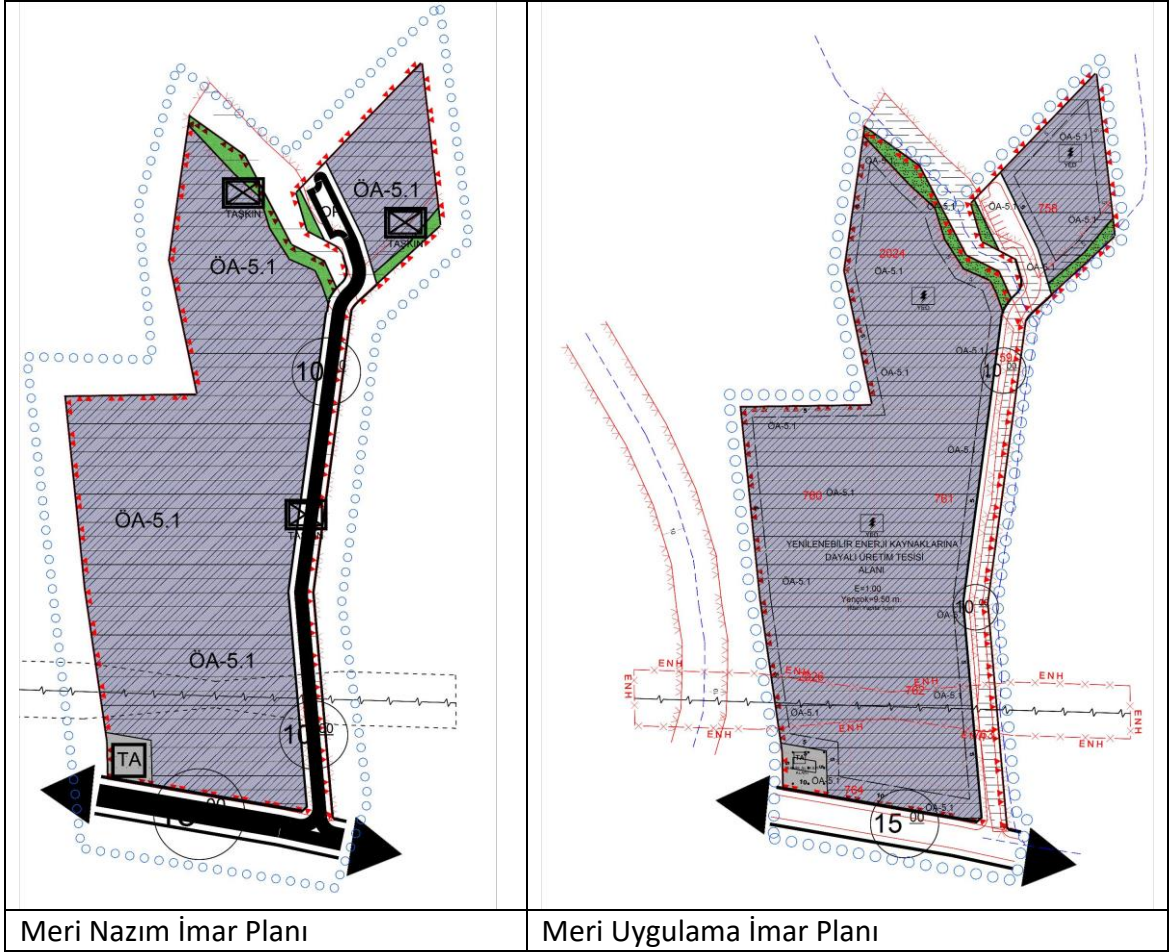
Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

Planlama alanı Mudurnu İlçe merkezinin yaklaşık 8km kuzeydoğusunda, Pelitözü köyü yerleşik alanının 2km kuzeybatısında bulunmaktadır.

2-Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu parsellerin Bolu İL Genel Meclisi Onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. İlgili planlarda parseller “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı” olarak belirlenmiştir.

Onaylı plan durumları aşağıdaki gibidir.



3-Plan Değişikliği Gerekçesi

20.02.2020 tarih, 31045 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanunun 5. Maddesi gereğince imar planlarında “bina yükseklikleri yeneçok:serbest olarak belirlenemez” hükmü gereğince tesisin yüksekliğinin belirlenmesi,

3194 Sayılı İmar Kanununun geçici 20. Maddesinde “idare 01.07.2021 tarihine kadar bina yükseklikleri yeneçok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre

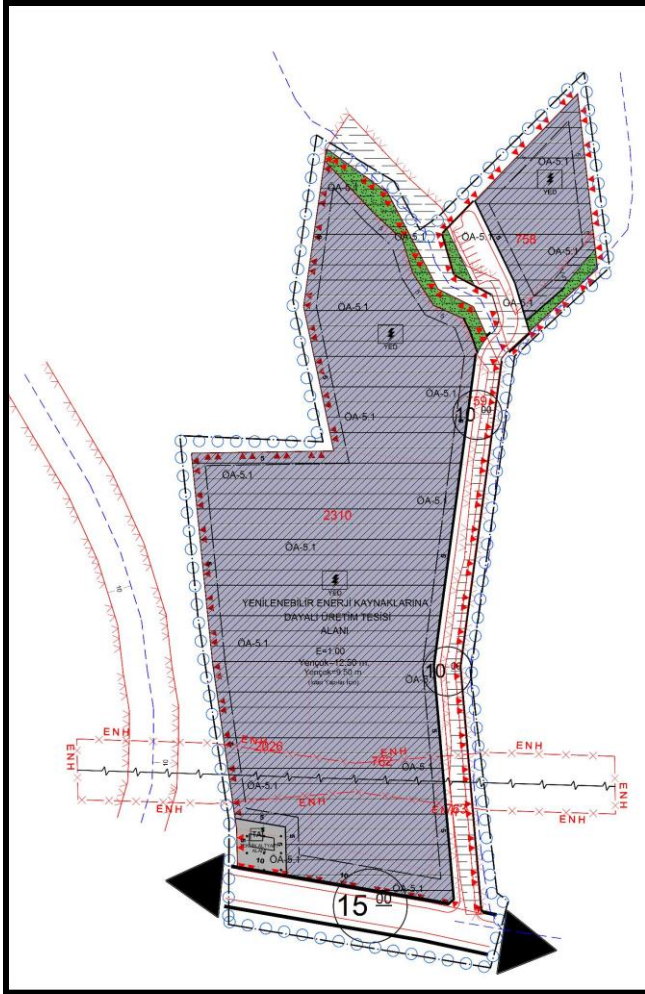
sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur” hükmü bulunmaktadır.

Parsellerin Uygulama İmar Planları incelendiğinde idari yapılar dışındaki, enerji üretim amaçlı yapılar için yükseklik katsayısının serbest olarak belirlendiğini görmekteyiz. Bu nedenle enerji üretim amaçlı yapıların yükseklik katsayılarının düzenlenmesi amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

4-Planlama Kararları:

20.02.2020 tarih, 31045 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanunun 5. Maddesi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun geçici 20. Maddesi gereğince plan değişikliğine gidilmiştir.

Plan değişikliği ile serbest olarak belirlenen enerji üretim amaçlı yapıların yükseklik katsayıları mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak 12.50m olarak düzenlenmiştir.



Uygulama İmar Planı Değişikliği

5-Plan Notları:

1. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN "BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE" UYULACAKTIR.
2. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
6. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 3386 VE 5226 SAYILI YASALARLA DEĞİŞİK 4. MADDESİ UYARINCA ALANDA BİR KALINTI YA DA BULUNTU İLE KARŞILAŞILMASI HALİNDE ÇALIŞMALAR DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİK İLE İRTİBATA GEÇİLECEKTİR.
7. 7126 SAYILI SİVİL SAVUNMA KANUNUNUN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
8. 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. 30.11.2000 TARİH VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. 14.06.2014 TARİH VE 29030 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 02.03.2020 TARİH VE 143447 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE; OLASI AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK KURU DERE TAŞKINLARI İLE ÇEVRE YÜZEY SULARINA KARŞI TÜM TEDBİRLERİN TAŞINMAZ MALİKİNCE ALINMASI, YAPILARIN SU BASMAN KOTUNUN DOĞAL ZEMİN KOTUNDAN YETERLİ YÜKSEKLİKTE UYGULANMASI, ÇEVRESİNDE BULUNAN KURU VE BAZ AKIMLI DERE YATAKLARININ KORUNMASI, KATI ATIK, HAFRİYAT VS. ATILMAMASI/STOKLANMAMASI, TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMADAN DOLAYI 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYAN HUSUSUNDA DSİ'DEN TAZMİNAT TALEP EDİLMEMESİ, KURU DERELERİN ŞEV ÜSTLERİNDEN İTİBAREN 10 METRELİK KISMIN İŞLETME VE BAKIM AMAÇLI KORUMA BANDI OLARAK BIRAKILMASI VE BU KISIMDA YAPI YAPILMAMASI, SÖZ KONUSU FAALİYETİN, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ YÖNÜYLE DE İLGİLİ KURUM VE KURULLARCA İNCELENMESİ VE KURUMUMUZDAN BU KONU İLE İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI, SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI KANUN GEREĞİ KURUMUMUZDAN İZİN ALINMASI, YER ALTI VE YER ÜSTÜ SULARIN KALİTESİNİN ETKİLENMEMESİ İÇİN ATIKLAR KONUSUNDA İÇME KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİĞİNİN 12. MADDESİ HÜKÜMLERİNE VE KATI ATIK YÖNETMELİĞİ ESASLARINA UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

12. DEVLET SU İŞLERİ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 53. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27.02.2020 TARİHLİ 137173 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE; 2024 VE 759 PARSELLERİN ARASINDAN GEÇMEKTE OLAN KURU DERE YATAĞI ÜZERİNDEN GEÇİŞ AMAÇLI MENFEZE İLİŞKİN İÇ TEMİZ AÇIKLIĞININ (B)=2 M, İÇ TEMİZ YÜKSEKLİĞİNİN (H)=2 M BOYUTLARINDA YAPILMASI GEREKTİĞİNİ, YAPININ AKINTIYI ENGELLEMeyecek ŞEKİLDE KONUMLANDIRILMASI, TAŞKINA MAHAL VERİLMEMEK İÇİN BELİRLİ PERİYOTLARDA İÇ TEMİZLİĞİ YAPILMALI VE SÖZ KONUSU GEÇİŞ YAPISININ PROJELERİNİN HAZIRLATILARAK UYGULAMA AŞAMASINDA GÖRÜŞ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
13. SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI (YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN, SAĞLIK VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
14. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN OLARAK; İDARI BİNALAR İÇİN $Y_{ENÇOK} = 9.50$ M DİĞER YAPILAR İÇİN $Y_{ENÇOK} = 12.50$ M, $EMSAL = 1,00$ OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
15. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ EN FAZLA 10 M - EN AZ 5 M DİR.
16. SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI (YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN, SAĞLIK VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
17. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
18. ALANIN 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENİYLE, YAPILACAK BİNA VE TESİSLERİN PROJELENDİRİLMESİ VE YAPIMINDA DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
19. 16.11.2017 TARİHİNDE BOLU ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN "BOLU İLİ, MUDURNU İLÇESİ PELİTÖZÜ MAHALLESİ 758-759-760-761-762-763-764-2024-2026 NOLU PARSEL, İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK –JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
20. PLAN RAPORU VE NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN TÜM HUSUSLARDA İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİ SAYILACAKTIR.