

**BOLU İLİ-MENGEN İLÇESİ-RÜKNETTİN KÖYÜ
TAPUNUN 827-828 PARSELLER**



**KONUT ALANI AMAÇLI İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Yeri.....	3
2-Plan Hazırlanmasının Amacı.....	4
3-Planlama Alanı Ulaşım.....	4
4-Jeolojik Etüt Sonuçları.....	5
5-Kurum Görüşleri.....	5
6-Planlama Kararları.....	8

BOLU İLİ-MENGEN İLÇESİ- RÜKNETTİN KÖYÜ TAPUNUN 827 VE 828 PARSELLER KONUT ALANI AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

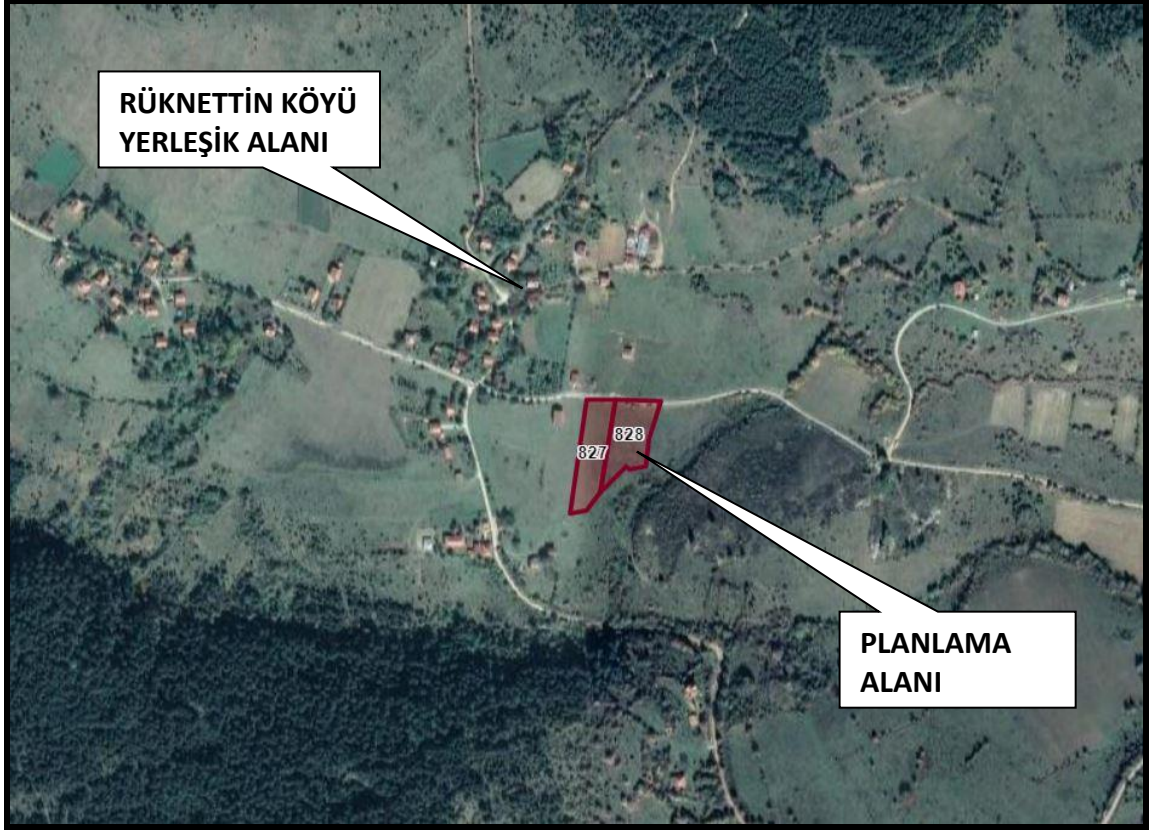
1-Planlama Alanının Yeri:

Bolu ili, Mengen ilçesi, Rüknettın köyü, 827 ve 828 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkullerdir. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 827 parselin yüzölçümü 4.321,54m², 828 parselin yüzölçümü 4.320,95 m²'dir.



Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi

Planlama Alanı Mengen Merkezine yaklaşık 9 km doğusunda, Rüknettın Köyü Yerleşik Alanı içinde yer almaktadır.



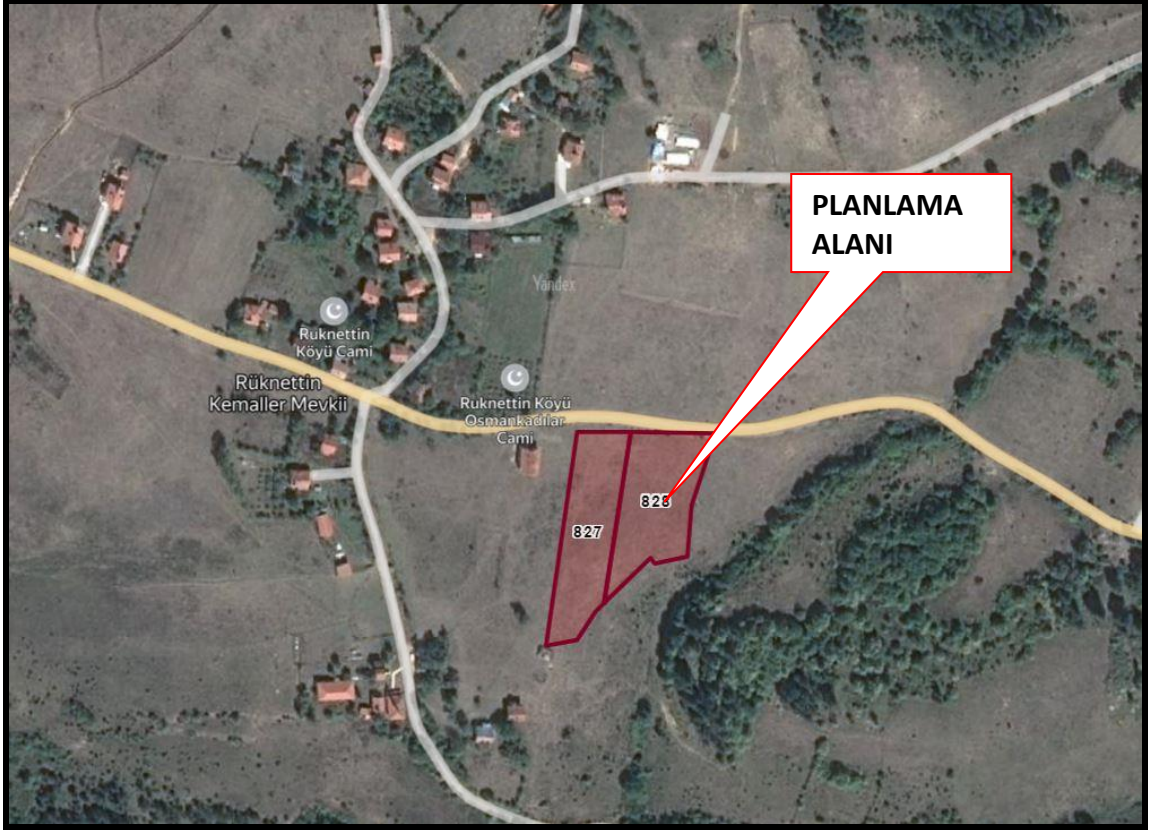
Planlama Alanı Konum Krokisi

2-Plan Hazırlanmasının Amacı:

Parseller köy yerleşik alanı içinde bulunmakta olup, köy yerleşik alanı içinde bulunması nedeniyle yakın çevresinde konut amaçlı yapılaşmalar mevcuttur. Parsellerinde konut amaçlı kullanılması düşünüldüğü için imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

3-Planlama Alanı Ulaşımı:

Planlama alanı Bolu İli, Mengen İlçesi, Rüknettın Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Rüknettın Köy Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım krokisi aşağıdaki gibidir.



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 başlanmadan önce görüşleri alınan kurumlara ait yazı özetleri aşağıdaki gibidir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

“Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname'de yer alan hükümler gereği, “Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları” ile yetki Bakanlığımıza ait olup, ilgili görüşün idarenizce Ankara Valiliğinden (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü –Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü) alınması gerekmektedir.

Köy yerleşik alanı içerisinde yapılması planlanan yapılar için Bolu İli 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında “VI.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları” maddesinde “Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler(köy konağı,

ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, Pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir.” Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik, veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) İmar planı yapılması zorunlu olup, Emsal:0.50 dir. Diğer yapılaşma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir” hükmü yer almaktadır.

Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait hükümlere uyulması, çevre düzeni planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması kaydıyla Müdürlüğümüzce 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.

Bolu İl Sağlık Müdürlüğü:

Konu hakkında kurumumuz yetki kapsamında yapılan inceleme sonucunda tanzim edilen rapor ekte gönderilmiştir. Ekli rapordan da anlaşılacağı üzere;

-İnsani Tüketim amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmeliğin 6. Maddesinde belirtilen belirtilen parametre değerlerine uygun içme kullanma suyu temin edilmesi,

-Söz konusu alanda içme kullanma su kaynağı isale hattı, su deposu ve şebeke sistemi olup olmadığının İl Özel İdaresince araştırılarak gerekli koruyucu önlemlerin alınması,

-Evsel sıvı atıkların kanalizasyon sistemine verilmesi, bunun mümkün olmaması durumunda ise Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun fosseptik yapılması,

-Kemirici ve haşere üremesine karşı gerekli koruyucu önlemlerin alınması,

Yukarıda yer alan şartların yerine getirilmesi, ilgili kurumlardan uygun görüş alınarak ilgili yönetmeliklere uyulması şartıyla; konut alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur.

Sedaş Bolu İşletme Müdürlüğü:

İlgi yazı ile Bolu İli, Mengen ilçesi, Rüknettın köyü, 827 ve 828 parsellerde yapılmak istenen Konut Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

DSİ Genel Müdürlüğü V. Bölge Müdürlüğü:

Yapılan inceleme sonucunda; ekli 1/25000 ölçekli harita yeri işaretli olan söz konusu taşınmazın DSİ Projeleri kapsamında kalmadığı, içme-kullanma suyu temin edilen baraj ve göl koruma alanı içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın su basman kotunun İmar Kanunu'nda belirtilen yükseklikte belirlenmesi, yamaç ve çevre yüzey sularına karşı gerekli tüm önlemlerin taşınmaz malikince alınması, yapılaşmadan dolayı oluşabilecek ve 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyandan DSİ'nin sorumlu tutulmaması, DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, su ihtiyacının yer altı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kuruluşumuzdan izin alınması ve atıklar konusunda Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ile Katı Atık Yönetmeliğinde belirtilen esaslara uyulması gerekmektedir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü :

Söz konusu ilimiz, Mengen ilçesi, Rüknettın köyü, 827 ve 828 parselde Konut Alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları yapılmasında 7269 Sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun"a göre Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bolu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Müze Müdürlüğü):

Bolu ili, Mengen ilçesi, Rüknettın köyü, 827 ve 828 parselde yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi bir kültür varlığı buluntusuna rastlanmamıştır. Bu itibarla söz konusu taşınmazların "21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun" kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup, parsel üzerinde Konut Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Ancak söz konusu taşınmazlar üzerinde 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.

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü:

İlimiz, Mengen ilçesi, Rüknettın köyü, 827 ve 828 parsel nolu taşınmaz orman sayılan alanlardan olmayıp, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından sakınca yoktur.

BOLU İL ÖZEL İDARESİ**Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü:**

Mengen ilçesi, Rüknettın köyü, 827 ve 828 parselde 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.

Planlama Kararları:

İmar planı çalışmasına başlamadan önce ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınmış olup, görüşler incelendiğinde planlı kısıtlayıcı herhangi bir unsurun olmadığı tespit edilmiştir.

Parsellerin hali hazırını incelediğimizde kuzeyinden parsellere cephe veren köy yolu geçmekte, diğer yönlerden komşu parseller ile sınırlıdır. Parsellerin kuzeyindeki taşınmazların kadastro sınırları dikkate alınarak, planlama alana cephe veren 12 metrelik imar yolu oluşturularak, alan içi servis 7 metrelik yol ile sağlanmıştır. Doğu, batı ve orta kısım olmak üzere 3 adet konut adası ile alanını güneyinde park alanı oluşturulmuştur. Parsellerde kısıtlayıcı olarak park ve yapı yaklaşma sınırları dışında planlama kararı bulunmamaktadır. Hazırlanan imar planı Üst Ölçek Planlar ve Mekansal Plan Yapım Yönetmeliği'ne uygundur. Kurum görüşleri plan notlarına yansıtılmıştır.

Nazım imar planında şekil ve fonksiyon olarak tespit edilen alan, uygulama imar planında ayrıntıya geçilerek yapı yaklaşma ve yapılaşma şartlarını içermektedir.

Konut alanı yapılanma koşulları ayrıık nizam 2 kat, EMSAL:0.40 olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri imar yolu ve parktan 5 metre, komşu parsellerden 3 metredir. Uygulama imar planında yola terk ve yapı yaklaşma mesafeleri planı etkilemektedir.

Planlama sonucu oluşan fonksiyonlar ve alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

Fonksiyon Alanı	Yüzölçümü (m2)	%
Konut Alanı	5.604,49	62,21
Park	1.594,61	18,00
Yol Alanı	1.443,39	19,79
TOPLAM	8.642,49	100,00

Hazırlanan imar planı ile 5.604,49m² konut alanı planlanmış olup, söz konusu konut alanına $5.604,49 \times 0.40 = 2.241,80\text{m}^2$ kapalı alanlı binalar inşa edilecektir. Planlama alanında, mesken büyüklükleri ve ortak alanlar dikkate alınarak kişi başı inşaat alanı 30m² değerlendirilecektir. Buna göre $2.241,80\text{m}^2 : 30\text{m}^2 = 75$ kişi yaşayacaktır. Kişi başı 19.75m² sosyal ve teknik altyapı alanından, 1481.25m² sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması gerekirken imar planında 1.594,61m² park alanı

ayrılmıştır. Diğer sosyal ve teknik altyapı alanları oluşturulamadığı için planda buna karşılık park alanı oluşturulmuştur. Kuzeyindeki enerji nakil hattı koruma kuşağı plana işlenmiştir.

PLAN NOTLARI:

NAZIM İMAR PLANI NOTLARI:

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 NOTLARI:

1-DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

2-PARSELERİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNDAN VE PARKTAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERE YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 3 METRE OLACAKTIR. EMSAL=0.40 OLARAK UYGULANACAKTIR. KAT ADEDİ 2 KATI GEÇMEYECEKTİR.

3-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNU İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

4-ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLEMESİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

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

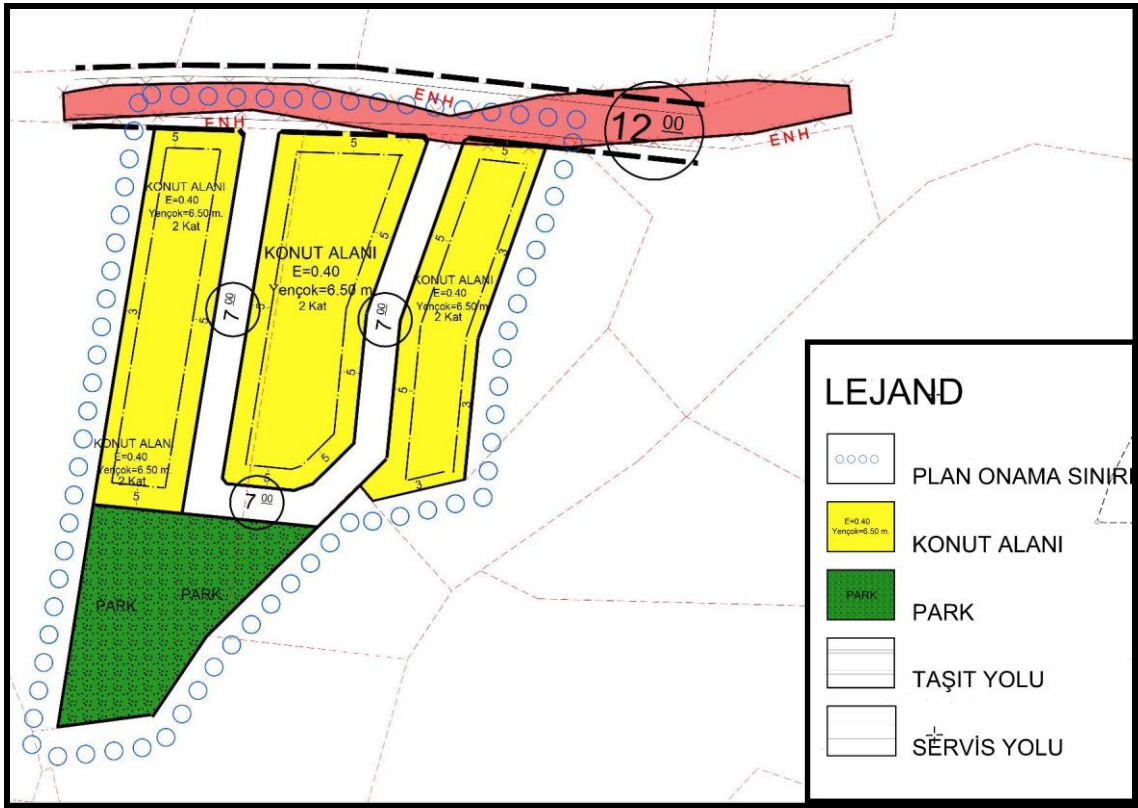
8-SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9-LAĞIM MECRASı İNŞASı MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10-ELEKTİRLİ KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11-TAŞINMAZIN SU BASMAN KOTUNUN İMAR KANUNU'NDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİKTE BELİRLENMESİ, YAMAÇ VE ÇEVRE YÜZEY SULARINA KARŞI GEREKLİ TÜM ÖNLEMLER TAŞINMAZ MALİKİNCE ALINMALI, YAPILAŞMADAN DOLAYI OLUŞABİLECEK VE 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYANDAN DSİ SORUMLU TUTULMAMALI, DSİ'DEN ZARAR ZİYAN TALEP EDİLMEMELİ, SU İHTİYACININ YER ALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE DSİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMALIDIR.

12-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Uygulama İmar Planı Örneđi