

**BOLU İLİ-GÖYNÜK İLÇESİ-TEPEBAŞI KÖYÜ
TAPUNUN 149 ADA-26 PARSEL**



**KONUT ALANI AMAÇLI
İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Genel Tanımı.....	3
2-Plan Hazırlanmasının Amacı.....	4
3-Planlama Alanı Ulaşım.....	5
4-Jeolojik Etüt Sonuçları.....	5
5-Kurum Görüşleri.....	5
6-Yürürlükteki Mekansal Planlar.....	8
7-Planlama Kararları.....	8

BOLU İLİ-GÖYNÜK İLÇESİ-TEPEBAŞI KÖYÜ TAPUNUN 149 ADA-26 PARSELDE KONUT ALANI AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

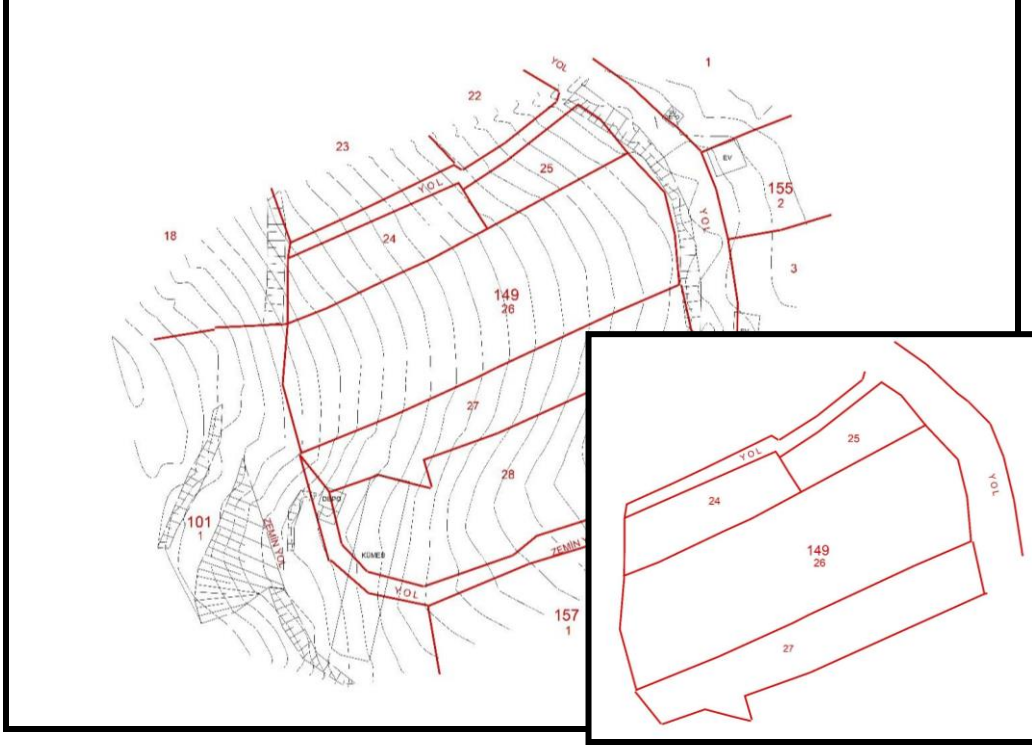
İmar Planına konu alan, Bolu ili, Göynük ilçesi, Tepebaşı köyü, tapunun 149 ada, 26 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, tarla olarak kullanılmaktadır. Yüzölçümü 3.485,58 m²'dir.



Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi

Planlama Alanı Bolu ili kent merkezinin yaklaşık 98 km kuzeybatısında, Göynük ilçe merkezinin 5 km güneydoğusunda, Tepebaşı

köy yerleşik alanı içinde yer almaktadır. Yakın çevresinde boş tarlalar mevcuttur. Parsel, 953 ve 969 kotları arasında doğudan batıya artan eğimli bir arazi üzerindedir.



Halihazır Pafta Örneği ve Kadastro Durumu

Parselin kadastro durumu incelendiğinde doğusundan geçen köy yolundan cephe aldığı, diğer 3 yönden komşu parseller ile sınırlı olduğu, geometrik olarak dikdörtgen formunda olduğu görülmektedir.

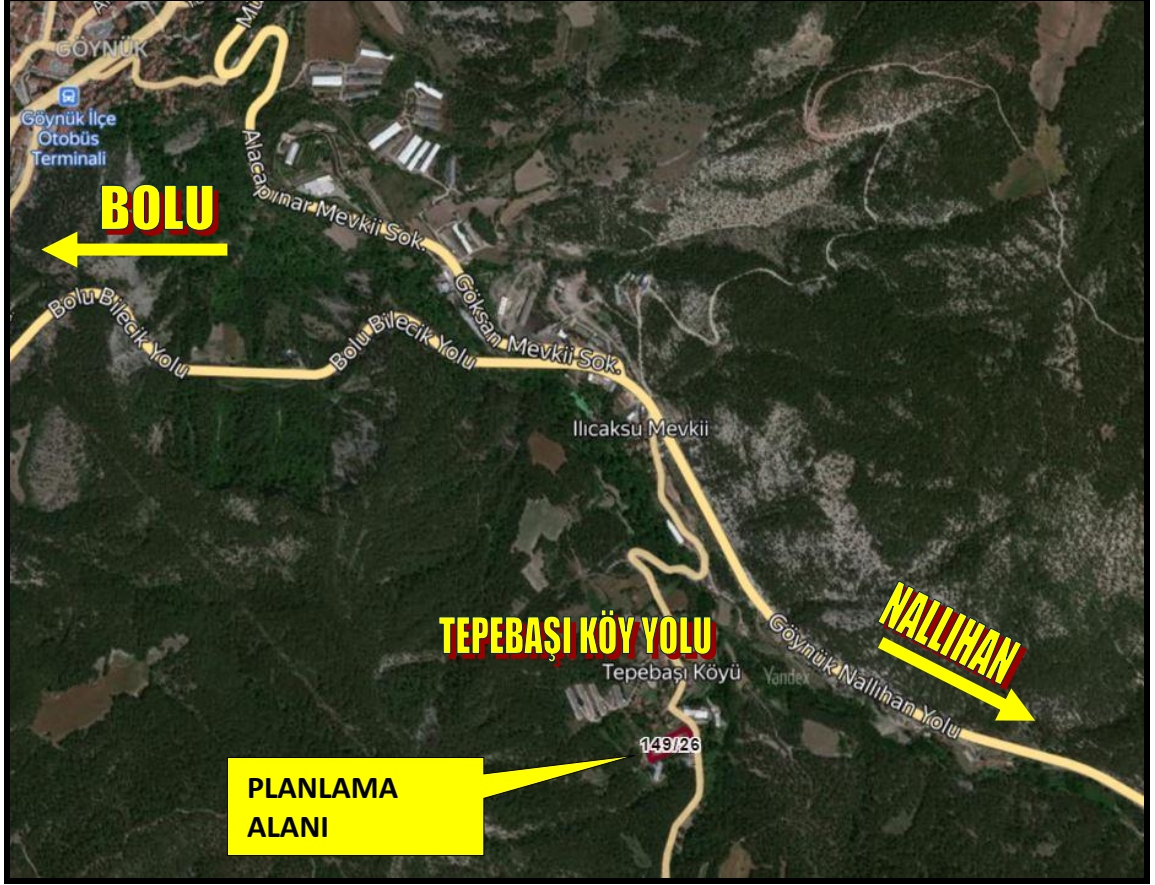
2-Plan Hazırlanmasının Amacı:

Parsel, Tepebaşı Köyü yerleşik alanının içerisinde bulunmakta olup, maliki tarafından barınma amaçlı kullanılması düşünüldüğü için konut amaçlı imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

3-Planlama Alanı Ulaşımı:

Planlama alanı Bolu İli, Göynük İlçesi, Tepebaşı Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Tepebaşı Köy Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım krokisi aşağıdaki gibidir. Parselin kuzeyinden

Göynük-Nallıhan yolu ve doğusundan Göynük-Nallıhan yolu geçmekte olup, Tepebaşı Köy yolu söz konusu karayollarına bağlantılıdır.



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 ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli görüşler alınmıştır. Alınan kurum görüş özetleri aşağıda belirtilmiştir.

T.C. BOLU VALİLİĞİ

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Söz konusu taşınmazın bulunduğu 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.

Köy yerleşik alanı içerisinde yapılması planlanan yapılar için Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait, "VI.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları" maddesinde "Kırsal yerleşme alanlarında imar planları yapılıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yapılanma koşulları Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümlerine göre belirlenir. Silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. 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.) imar planı yapılması zorunlu olup; Emsal:0.50 dir. Diğer yapılaşma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir." Hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda söz konusu parselde yapılacak işlemlerde, Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına 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 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca içme 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 parselin eğimli ve heyelan gelişimine elverişli bir topoğrafyada olduğu kanaatine varıldığından heyelan riskine karşı önlem alınması şartıyla yapılaşmaya gidilerek, Konut alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 7269 sayılı "Umimi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'a göre Valiliğimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

SAKARYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.:

İlgi yazınızda Bolu İli, Göynük İlçesi, Tepebaşı Köyü, 149 ada 26 numaralı parselde şirketimiz kullanımında olan herhangi bir tesis bulunmadığından taşınmaz üzerine Konut alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimiz açısından mahsur bulunmamaktadır.

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

Tepebaşı köyü, 149 ada 26 numaralı parselde yapılması planlanan Konut amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ**Müze Müdürlüğü:**

İlimiz, Göynük İlçesi, Tepebaşı Köyü, 149 ada 26 numaralı parselde yapılması planlanan Konut 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.

Söz konusu yer 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen herhangi bir turizm bölge ve merkezi içinde bulunmamaktadır. Sit

alanı kaydı ve arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü:

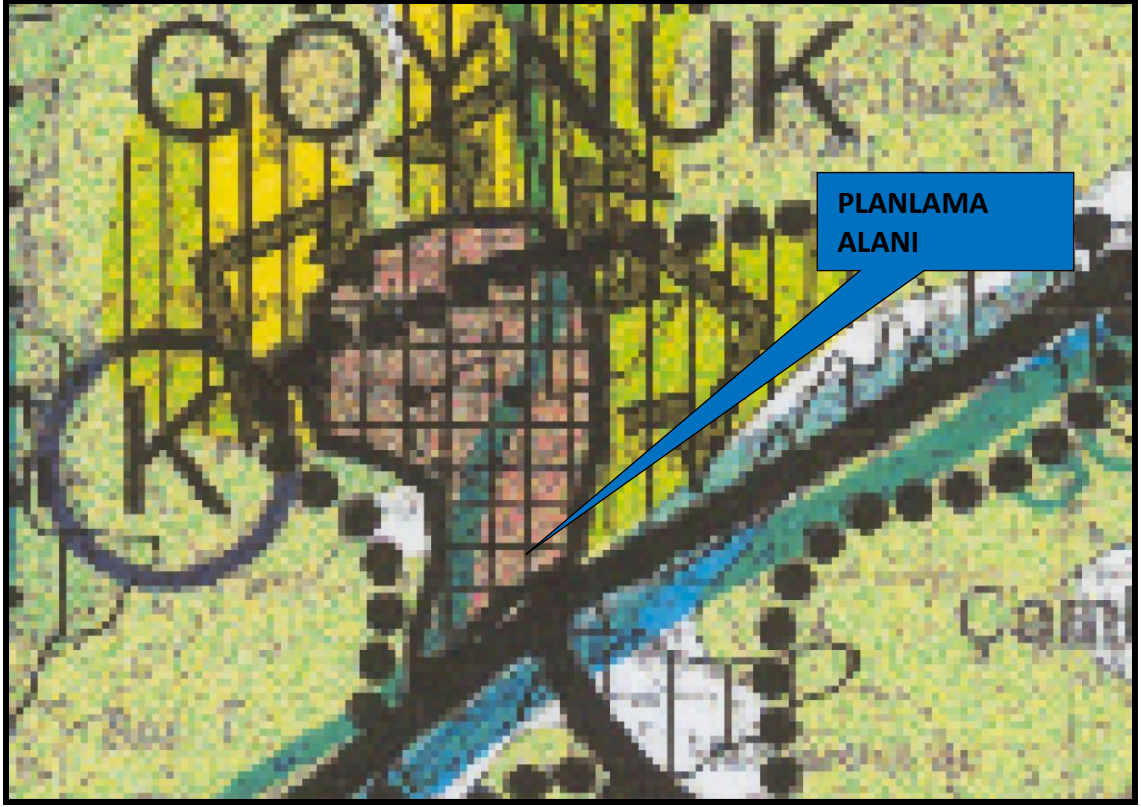
Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek kuru dere taşkınları ve çevre yüzey sularına karşı her türlü tedbirin malikince alınması, yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, çevresinde bulunan kuru ve baz akımlı dere yataklarının korunması, katı atık, hafriyat vs. atılmaması/stoklanmaması, taşınmazdaki yapılaşmadan dolayı oluşabilecek ve 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyan husundan DSİ'den tazminat talep edilmemesi, olası aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkınlardan DSİ'nin sorumlu tutulması, 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 ve atıklar konusunda Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ile Katı Atık Yönetmeliğinde belirtilen esaslara uyulması kaydıyla "Konut Alanı" yapılmasında Kuruluşumuz açısından sakınca görülmemektedir.

6-Yürürlükteki Mekansal Planlar:

Planlama Alanı, Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kırsal Yerleşim Alanı" olarak belirlenmiştir.

Parselin onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı haricinde alt ölçekli planı bulunmamaktadır. Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun olarak nazım ve uygulama imar planları hazırlanacaktır.

Onaylı Çevre Düzeni Planı örneği aşağıdaki gibidir.



Çevre Düzeni Planı Örneği

7-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.

Parselin hali hazırını incelediğimizde doğusundan parsele cephe veren kadastro yolu geçmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince araç yolu genişliği minimum 10 metre olarak planlanması gerektiği için, doğusundan geçen kadastro yolu 12 metrelik imar yolu olarak planlanmış, parsel içi servis 7 metrelik imar yolu ile sağlanmıştır. Parselin batısında park alanı ayrılarak, doğu kısmı konut alanı olarak düzenlenmiştir. 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 ayırık nizam 2 kat, TAKS:0.20, KAKS: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.

Plan sonucunda oluşan fonksiyonlar ve alan dağılım aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Fonksiyon Alanı	Yüzölçümü (m2)	%
Konut Alanı	2.298,94	65,96
Park	675,17	19,37
Yol Alanı	511,47	14,67
TOPLAM	3.485,58	100,00

Hazırlanan imar planı ile 2.298,94m² konut alanı planlanmış olup, söz konusu konut alanına $2.298,94 \times 0.40 = 919,58 \text{m}^2$ kapalı alanlı binalar inşa edilecektir. Planlama alanında, mesken büyüklükleri ve ortak alanlar dikkate alınarak kişi başı inşaat alanı 30m² değerlendirilecektir. Buna göre $919,58 \text{m}^2 : 30 \text{m}^2 = 31$ kişi yaşayacaktır. Kişi başı 19.75m² sosyal ve teknik altyapı alanından, 612.25m² sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması gerekirken imar planında 675,17m² park alanı ayrılmıştır. Diğer sosyal ve teknik altyapı alanları oluşturulamadığı için planda buna karşılık park alanı oluşturulmuştur.

PLAN NOTLARI

1-DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

2-PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNDAN VE PARKTAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE VE KOMŞU PARSELLERE YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 3 METRE OLACAKTIR.

3-YAPILANMA KOŞULLARI; TAKS:0.20, KAKS:0.40 OLARAK UYGULANACAKTIR. KAT ADEDİ 2 KATI GEÇMEYECEKTİR.

4-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNU İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

5-ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLEMESİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7-SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE KATIK ATIK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8-PLANLAMA ALANININ ÇEVRESİNDE BULUNAN KURU VE BAZ AKIMLI DERE YATAKLARI KORUNMALI, KATI, ATIK, HAFRİYAT VS ATILMAMALI, TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMADAN DOLAYI 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYAN HUSUSUNDA DSI'DEN TAZMİMAT TALEP EDİLMEMELİ, AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK TAŞKINLARDAN DSI SORUMLU TUTULMAMALIDIR. HEYELAN RİSKİNE KARŞILIK GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

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

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

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