

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-YUMRUKAYA KÖYÜ
TAPUNUN 115 ADA 82 PARSELDE
EKOTURİZM TESİS ALANI
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planına konu alan, Bolu ili, Merkez ilçesi, Yumrukaya köyü, tapunun 115 ada 82 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Yüzölçümü toplamı 5465,59m²'dir.



Planlama Alanı Konum Krokisi

Planlama alanı, Bolu kent merkezinin yaklaşık 10km batısında, Yumrukaya köy yerleşik alanının yaklaşık 2km, D-100 Karayolunun 1.3km kuzeyinde, yer almaktadır.

Amaç: Ekoturizm Tesis Alanı amaçlı yapılaşma yapılmasıdır.

Planlama Alanı Ulaşım:

Planlama alanı Bolu İli, Merkez İlçesi, Yumrukaya Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı D-100 Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

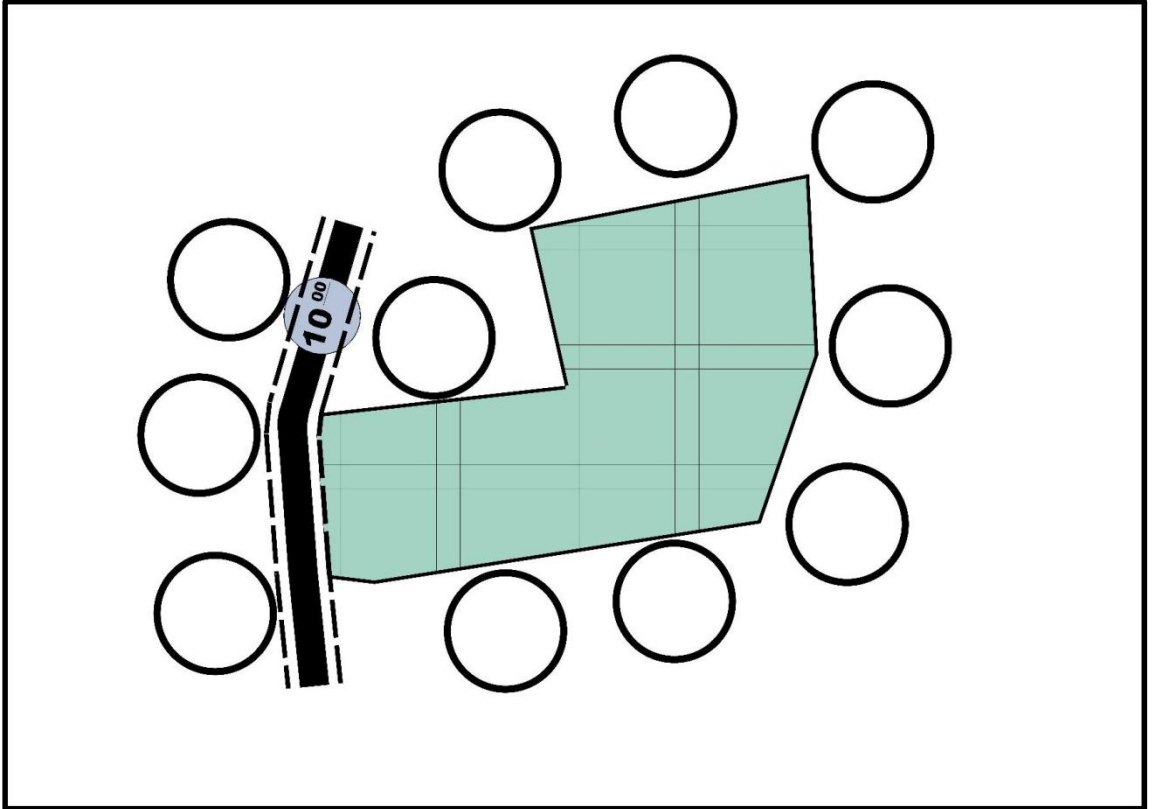
Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmıştır. 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 Müdürlüğünce onaylanmıştır.

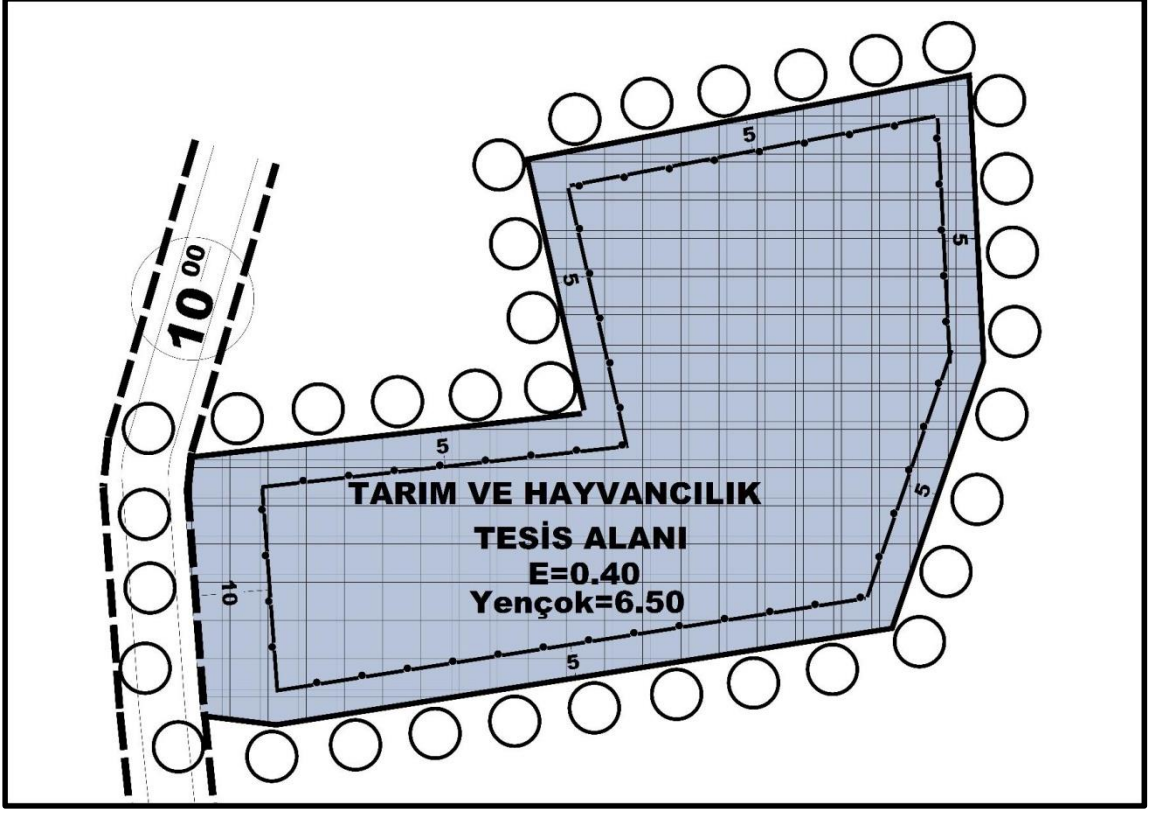
Mevcut Plan Kararları:

Parselin, Bolu İl Genel Meclisi Onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planları bulunmakta olup, ilgili planlarda taşınmaz "tarım ve hayvancılık tesis alanı" olarak belirlenmiştir.

Onaylı plan örnekleri aşağıdaki gibidir.



Meri Nazım İmar Planı



Meri Uygulama İmar Planı

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Parselin, Bolu kent merkezinin turizm merkezlerinden Abant Tabiat Parkı, Gölköy Baraj Gölü, Akkaya Travertenlerine yakın durumda olması, şehir dışından gelen ziyaretçilerin TEM Otoyolu ve D-100 Karayolunu kullanarak taşınmaya rahatça ulaşabilmektedirler. Bu nedenlerle maliki tarafından eko-turizm tesis alanı amaçlı kullanılması düşünüldüğü için fonksiyon değişikliği yapılması amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

Planlama Kararları:

İmar Planı değişikliği, İl Özel İdare Müdürlüğü plan ilkeleri, Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları doğrultusunda hazırlanmıştır.

Toprak koruma projesi ve kurum görüşü incelendiğinde, plan değişikliğine kısıtlayıcı herhangi bir durumun olmadığı görülmektedir. Bu nedenle plan değişikliğine gidilerek parsel nazım imar planında “turizm alanı”, uygulama imar planında “eko-turizm tesis alanı” olarak düzenlenmiştir.

Nazım imar planında şekil ve fonksiyon olarak tespit edilen alanın yapılaşma koşulları uygulama imar planı kararlarında belirtilmiştir.

Bolu ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olarak yapılaşma koşulları E:0.10, Yençok:7.50m, kat adedi 2 kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri cephe aldığı imar yolundan 5 metre, komşu parsellerden 3 metredir.

Plan Notları aşağıdaki gibidir.

Nazım İmar Planı Notları:

_1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

_Belirtilmeyen hususlarda Bolu İli, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.

_Diğer hususlara ilişkin detaylar 1/1000 uygulama imar planında belirlenecektir.

Uygulama İmar Planı Notları:

_Parselin cephe aldığı kadastro yolundan çekme mesafesi 5 metre, komşu parsellerden 3 metredir.

_Yapılanma koşulları; Emsal:0.10, yükseklik ençok 7.50 metreyi, kat adedi 2 katı geçmeyecektir. (Toplam inşaat alanı, imar parseli üzerinden hesaplanacaktır).

-Lağım Mecrası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

_2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ÇED Yönetmeliği, İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

_Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

_Planlama Alanında yeterli miktarda otopark alanı ve konaklama üniteleri için, yatak başına en az 10m² yeşil alan ayrılacak ve vaziyet planında gösterilecektir.

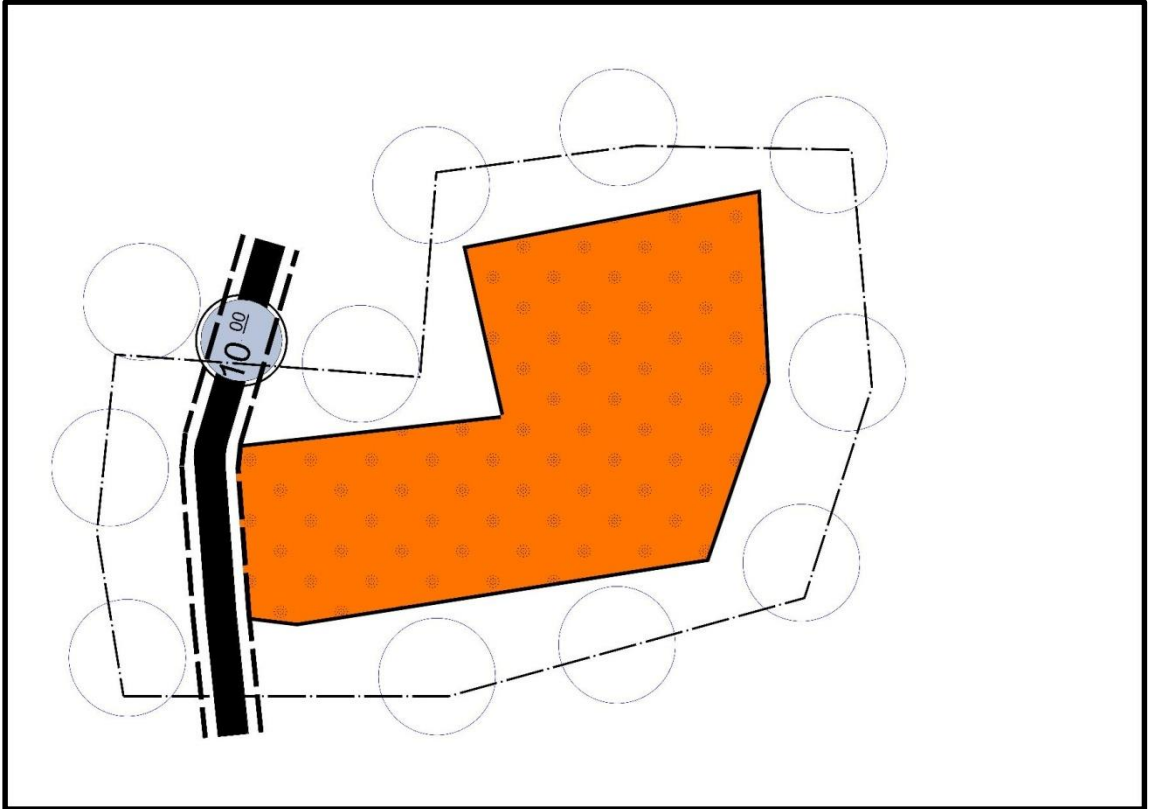
_Turizm Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır.

_Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek kuru dere taşkınları ile çevre ve yüzey sularına karşı tüm tedbirler alınmalı, yapıların su basman kotu doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanmalı, çevresinde bulunan kuru ve baz akımlı dere yatakları korunmalı, katı atık hafriyat vs atılmamalı, taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den tazminat talep edilmemeli, aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkınlardan DSİ sorumlu tutulmamalıdır.

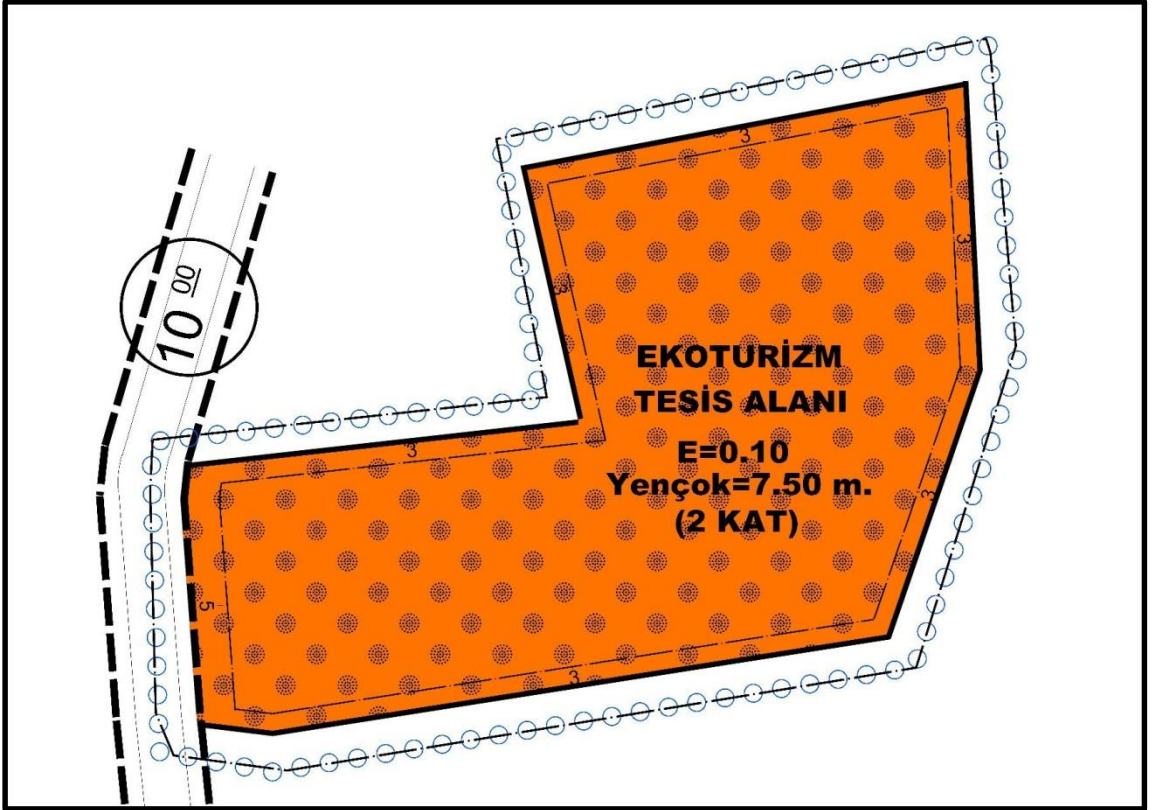
_Onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerde ve onaylı toprak koruma projesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

_Belirtilmeyen hususlarda Bolu İli, 1/100.000 lekli evre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Deęiřiklik planları aşağıdaki gibidir.



Nazım İmar Planı Değişikliği



Uygulama İmar Planı Değişikliği