

BOLU İLİ, MUDURNU İLÇESİ,
PELİTÖZÜ KÖYÜ,
108 ADA 172 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANIN KAPSAMI VE AMACI	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUMU	1
3. MÜLKİYET BİLGİSİ VE KADASTRAL YAPISI.....	3
4. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	3
5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	5
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	5
5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	5
6. KURUM GÖRÜŞLERİ	5
7. PLANLAMA GEREKÇESİ	6
8. PLANLAMA KARARLARI.....	6
8.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	6
8.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	7

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Bolu İlinin Ülke İçindeki Konumu	1
Şekil 2: İlçelerin Konumu.....	1
Şekil 3: Planlama Alanının Konumu.....	2
Şekil 4: Hâlihazır Durumu.....	2
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	7

TABLO DİZİNİ

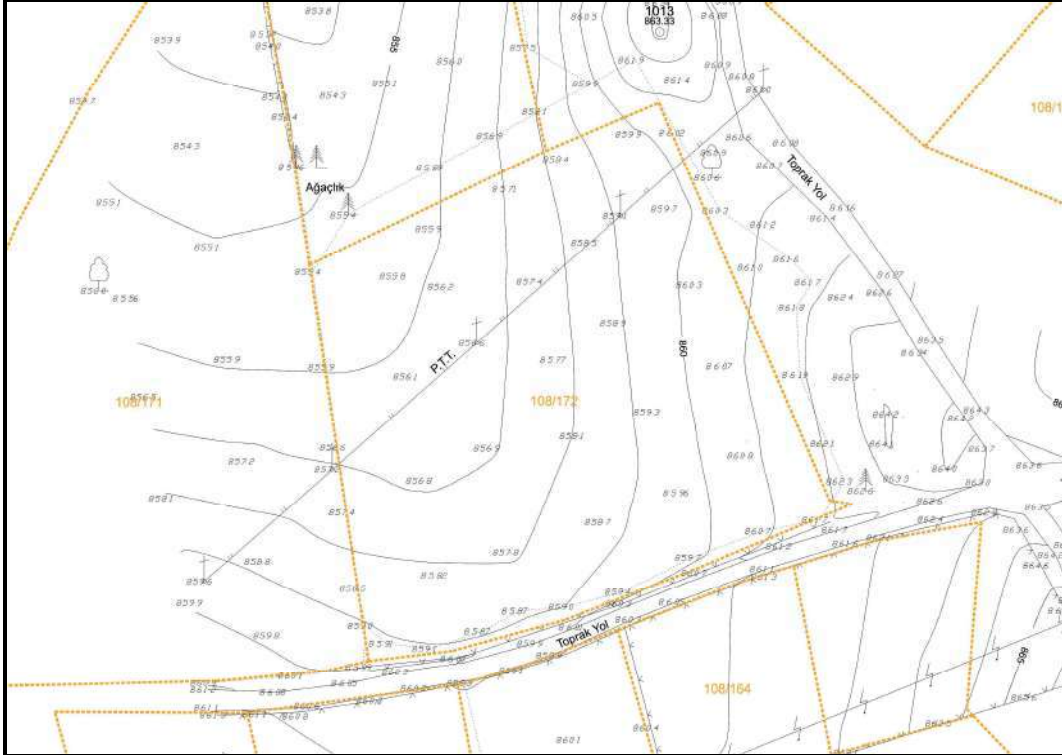
Tablo 1: Tapu Kaydı Bilgileri.....	3
Tablo 2: Görüş Alınan Kurum ve Kuruluşlar	5

Planlamaya konu olan alan Mudurnu ilçesi, Pelitözü Köyü sınırları içerisinde bulunmaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının Konumu

Planlamaya konu parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.



Şekil 4: Hâlihazır Durumu

3. MÜLKİYET BİLGİSİ VE KADASTRAL YAPISI

Plan onama sınırı içerisinde bulunan parselle ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İlçe	Köy Adı	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Malik
Mudurnu	Pelitözü	108	172	Tarla	8.334,59	Aysel KARACA

Tablo 1: Tapu Kaydı Bilgileri

4. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Bolu Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 25.12.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun 'Sonuç ve Öneriler' bölümünde;

"Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Pelitözü Köyü, Tozlar Ahladı Mevkii, G26-c-21-c-2-d pafta, mülkiyeti Aysel Karaca'ya ait, 108 ada, 172 parselin, imar planına esas, jeolojik - jeoteknik etüt raporu, firmamıza yaptırılmış olup, bu çalışmalar sonucunda varılan sonuçlar aşağıda özetlenmiştir.

- Etüt alanı, 3194 sayılı İmar Kanununa göre, Bolu İl Özel İdaresi'nin görev ve yetki sahasında kalmakta olup, her hangi bir imar planı bulunmamaktadır.
- İnceleme alanı için, 7269 sayılı kanunun 2. maddesi kapsamında, Bakanlar Kurulunca alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.
- Etüt alanının genelinde, topografik eğim % 0 - 10 arasında değişmektedir.
- Bu çalışmanın sonucunda, inceleme alanının zemin özelliklerinin belirlenmesi, eğim durumu, heyelan potansiyeli ve diğer afet risklerinin araştırılması, inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi ve "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" amaçlı imar planı yapılması hedeflenmektedir.
- İnceleme alanında; Üst Kretase yaşlı, Yeni Pazar Formasyonu (Kye) yüzlek verir.
- Çalışma alanında toplam 49,5m (SK1; 15m, SK2; 6m, SK3; 15m, SK4; 13,5m) derinliğinde, 4 adet zemin araştırma sondajı yapılmış olup, sondajlardan alınan örnekler laboratuvarında incelenmiştir.
- Laboratuvarında, sondajlardan alınan numuneler üzerinde, su içeriği, atterberg limitleri, elek analizi deneyleri yapılmıştır. Birleşik zemin sınıflaması (Unified Soil Classification System) "USCS" sınıflamasına göre zemin sınıfı "CL" ve "CH" olarak adlandırılmıştır.
- Arazi çalışmaları kapsamında, çalışma alanının dinamik - elastik mühendislik parametrelerini, zeminin hakim titreşim periyodunu, tabaka hızlarını ve kalınlıklarını belirlemek amacı ile 3 noktada masw - kırılma ve zeminin frekans ve büyütmelerini belirlemek amacı ile 2 adet mikrotremör ölçümü alınmıştır. Jeofizik çalışmalardan elde edilen parametreleri Ek-7'de sunulmuştur.
- Çalışma alanında alınan Masw-kırılma ölçümlerinden elde edilen Vs30 hızları 286 - 431 m/sn değerinde hesaplanmıştır. İnceleme alanında Vp dalga hızına göre sökülebilirlik

değerleri birinci tabaka 476 - 629 m/sn aralığında "çok kolay - kolay", ikinci tabaka için 551 - 860 m/sn "çok kolay - kolay" olarak belirlenmiştir.

- j) İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalarına göre, göreceli yer büyütme faktörleri 1,12 - 1,35 olarak belirlenmiştir. Ansal vd (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri "A" düşük tehlike düzeyine girmektedir.
- k) İnceleme alanının zemini "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, 2018" esaslarına göre "ZD" zemin sınıfı olarak belirlenmiştir.
- l) İnceleme alanında yapılan sondajlarda, yeraltı suyuna rastlanılmamıştır (Ekim / 2023). Yeraltı su seviyesinin, mevsimsel değişiklik gösterebileceği unutulmamalıdır.
- m) Arazi çalışmaları, yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda, etüt alanında; heyelan, çığ gibi doğal afet riski bulunmamaktadır.
- n) Etüt alanı ve yakın civarındaki tüm kuru ve akar dereler için, su baskını riski açısından DSİ'den görüş alınmalı, DSİ görüşüne uygun olarak planlamaya gidilmelidir.
- o) İnceleme alanı ve yakın çevresi, "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, 2018" ne göre, DD-2: 50 yılda aşılma olasılığı %10 (tekrarlama periyodu 475 yıl) olan deprem yer hareketi düzeyine girmektedir.
- p) "Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulaması" ndan, $S_s = 1,180$ (kısa periyot harita spektral ivme katsayısı), $S_1 = 0,344$ (1,0 saniye periyot için harita spektral ivme katsayısı), $PGA = 0,487$ g (en büyük yer ivmesi), $PGV = 32,411$ cm/sn (en büyük yer hızı), $F_s = 1,028$ (kısa periyot bölgesi için Yerel Zemin Etki Katsayısı), $F_1 = 1,956$ (1,0 saniye periyot için Yerel Zemin Etki Katsayısı), $SDS = 1,213$ (kısa periyot tasarım spektral ivme katsayısı), $SD_1 = 0,673$ (1,0 saniye periyot için tasarım spektral ivme katsayısı) olarak belirlenmiştir (Enlem: 40,516919, Boylam: 31,292219).
- q) Yapılacak her türlü proje ve inşaat için, "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, 2018" esaslarına titizlikle uyulması gerekmektedir.
- r) İnceleme alanında yapılan arazi gözlemlerine, topoğrafik harita ve eğim haritasına, yapılan sondaj çalışmalarına göre, etüt alanı için herhangi bir kütle hareketi beklenmez.
- s) İnceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından, Önemli Alan 5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1) olarak nitelendirilmiş olup, 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında gösterilmiştir.
- t) "Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1)" olarak nitelendirilen bölgede;
- Yapılaşma öncesi, parsel / bina bazında zemin ve temel etüt raporları hazırlanmalı, yapılacak parsel / bina bazındaki zemin etütlerinde, bina yükü - zemin ilişkisine göre, temel tipi ve derinliği belirlenerek, temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma) belirlenmelidir. Yapılacak değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
 - Bölgede, yüzey suyu drenaj sistemleri yapılarak, bina temelleri ve zemin için oluşabilecek olumsuzluklar önlenmelidir.
 - Yapılacak olan derin kazılarda, çevredeki yolların, kendi ve komşu parsellerin güvenliği açısından gerekli iksa önlemleri alınmalıdır.
 - Yüksekliği 3m'den fazla olan tüm şevler, geçici veya kalıcı destek sistemleri ile stabil hale getirilmelidir.

u) Bu rapor, Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Pelitözü Köyü, G26-c-21-c-2-d numaralı 1/1000 ölçekli paftada sınırları belirtilen, mülkiyeti Aysel Karaca'ya ait, toplam 8.334,59m²'lik, 108 ada, 172 parselin, imar planına esas olup, bu rapordan elde edilen parametreler, zeminin genel karakterini yansıtır. Dolayısıyla bu rapor Zemin ve Temel Etüdü Raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi, yapılacak yapıların ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak, ayrıntılı Zemin ve Temel Etüdü Raporunun hazırlanması gerekmektedir." denilmektedir.

5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bolu ili, Mudurnu ilçesi, Pelitözü Köyü, 108 ada 172 nolu parsel; Bolu Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.03.2024 tarihli ve E-58052141-305.99-8956832 sayılı yazısında belirtildiği üzere Özel Ürün Arazisi olup 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri "Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar, uygulama hükümlerinin III.4.5.9.maddesindeki tanım çerçevesinde yapılabilir. Yapı alanı katsayısı (E): 0,40'dır. Çiftçinin barınabileceği yapı yapılması durumunda en çok inşaat alanı 50 m²'yi geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş yapı alanı katsayısı değeri içindedir. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda seralar yapı alanı katsayısı içinde değildir." denilmektedir.

5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

Bolu ili, Mudurnu ilçesi, Pelitözü Köyü, 108 ada 172 nolu parselin bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. Maddesi ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuştur.

No	Kurum Adı
1	Bolu İl Özel İdaresi-Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü
2	Bolu İl Özel İdaresi-Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü
3	Bolu İl Özel İdaresi-Ruhsat ve Denetim Hizmetleri Müdürlüğü
4	Bolu İl Özel İdaresi-Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü
5	Bolu SEDAŞ İşletme Müdürlüğü
6	Bolu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
7	Bolu DSİ 53. Şube Müdürlüğü
8	Bolu İl Sağlık Müdürlüğü
9	Bolu İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
10	Bolu Orman Bölge Müdürlüğü
11	Bolu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
12	Bolu İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Tablo 2: Görüş Alınan Kurum ve Kuruluşlar

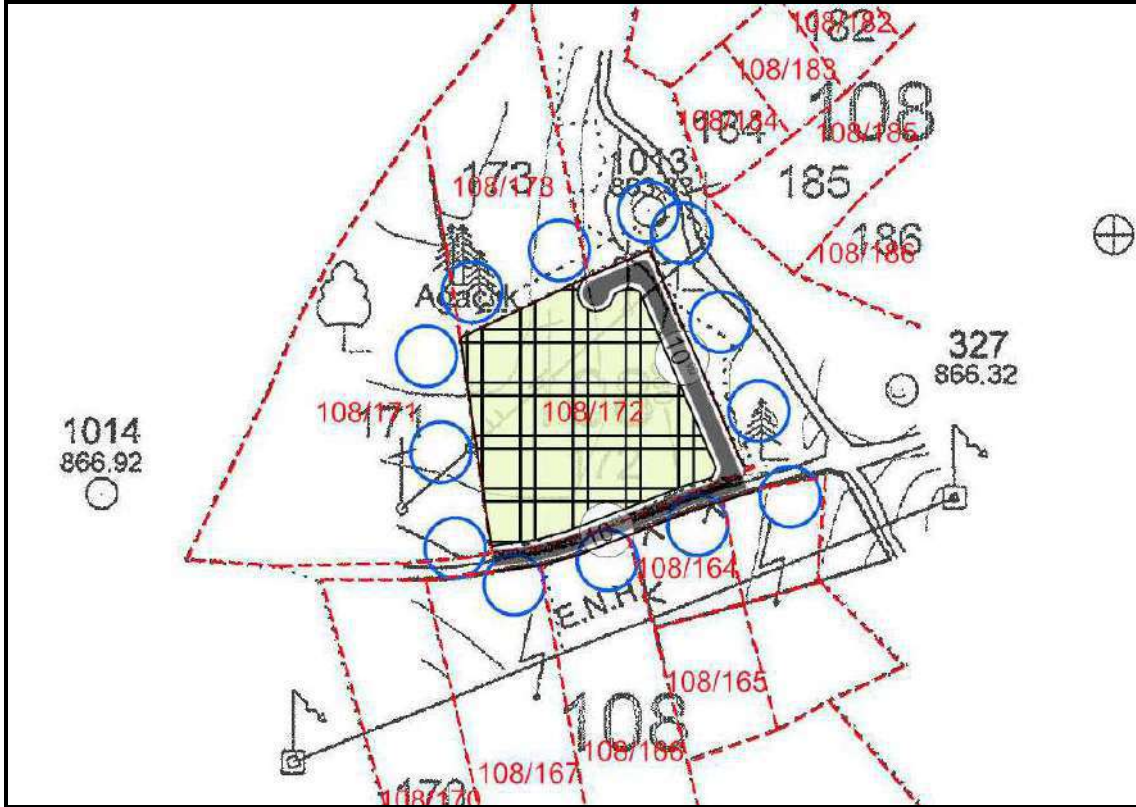
7. PLANLAMA GEREKÇESİ

Parsel üzerinde birden fazla kümes yapılması planlandığından dolayı "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2. Kümes)" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

8. PLANLAMA KARARLARI

8.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan veri, görüş ve öneriler dikkate alınarak söz konusu alanda "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" düzenlenmiştir.



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

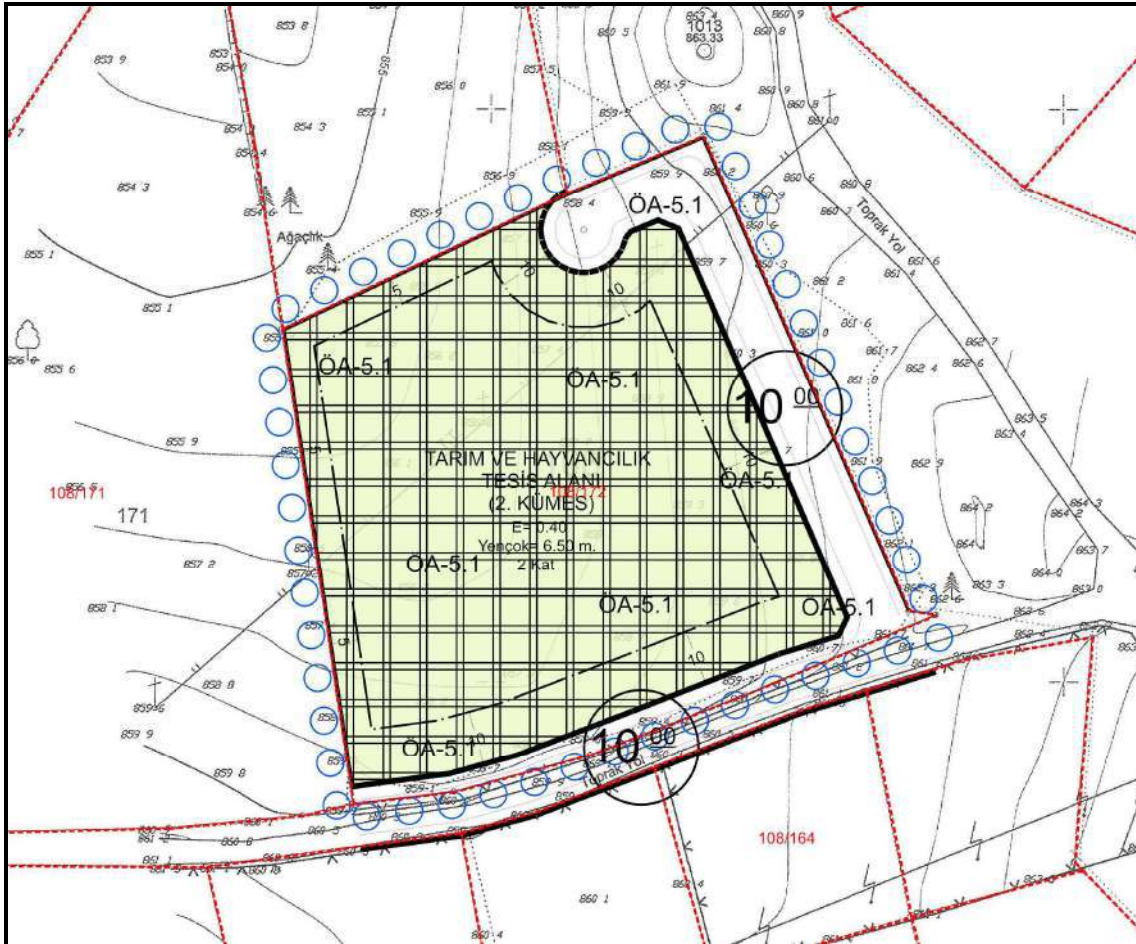
Plan Notları

1. Plan; plan açıklama raporu, plan hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. Bolu Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmına uyulması zorunludur.
3. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda, yürürlükte bulunan 1/100.000 Ölçekli Bolu İli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile imar mevzuatı açısından yürürlükte olan kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine uyulacaktır.

8.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan veri, görüş ve öneriler dikkate alınarak söz konusu alanda;

- Parselin güneyinde 10 metrelik imar yolu ve Bolu Orman Bölge Müdürlüğü'nün görüşüne istinaden de parselin doğusunda Orman ile sınırı boyunca 10 metrelik imar yolu düzenlenmiştir. Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesi 6. fıkrası ç bendindeki "İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez." hükmü gereği dönüş kurbu oluşturulmuştur.
- Emsal (E) 0.40, en çok yapı yüksekliği (Yençok) 6,50 metre ve 2 katlı Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2. Kümes) belirlenmiştir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10 metre ve komşu parselden 5 metre olacak şekilde düzenlenmiştir.



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Hükümleri

Genel Hükümler

1. Plan; plan açıklama raporu, plan hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. Bolu İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğünün görüşünde belirtildiği üzere taşınmaza giriş ve çıkışlarda her türlü güvenlik, önlem ve tedbirler tesis sahibince alınacaktır.
3. SEDAŞ Bolu Bölge Müdürlüğünün 11.10.2023 tarihli ve SED.DO.RMB.02/3000444126 sayılı yazısında belirtildiği üzere yapılacak olan tesisin enerji altyapısı için ayrıca bağlantı görüşü alınacaktır.
4. Bolu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 26.10.2023 tarihli ve E-14608972-169.99-4353002 sayılı yazı ekinde belirtildiği üzere parsel üzerinde gerçekleştirilecek olan her türlü inşai ve fiziki müdahale sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların ivedilikle durdurularak 2863 sayılı Kanununun 4. maddesi gereği Bolu Müze Müdürlüğüne ve Kanunda belirtilen yetkili diğer makamlara mutlak suretle haber verilecektir.
5. Dsi 5. Bölge Müdürlüğünün 03.11.2023 tarihli ve E-77214799-754-3994172 sayılı yazısında belirtildiği üzere olası aşırı yağışlarda oluşabilecek yamaç ve çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirler taşınmaz malikince alınacak; yapıların su basman kotu arazi yüzey kotuna ve imar mevzuatına uygun olarak belirlenecek; parselin çevresinde bulunan kuru ve baz akımlı dere yatakları korunacak; katı atık, harfiyat vb. atılmayacak/stoklanmayacak; taşınmaz üzerindeki yapılaşmalardan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den tazminat talep edilmeyecek; olası aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkınlardan DSİ sorumlu tutulmayacak; su ihtiyacının yer altı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği gerekli izinler alınacak, yer altı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin hükümleri ile Katı Atık Yönetmeliğinin esaslarına uyulacaktır.
6. Koku Oluşturan Emisyonların Kontrolü Hakkındaki Yönetmelik kapsamında gerekli tedbirler alınacaktır.
7. Personelden kaynaklanacak evsel nitelikli atıkların Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik kapsamında sızdırmaz foseptiğe verilecektir.
8. Çalışmalar sırasında köylere tahsisli içme-kullanma suyu kaynağı, deposu, isale hattı ve şebeke sistemlerine zarar verilmeyecektir.
9. Çalışmalar sırasında açığa çıkacak atıklar (katı, sıvı, gaz vb. diğer atıklar) ilgili yönetmelikler kapsamında toplanacak, ayrıştırılacak ve bertarafı sağlanacaktır.
10. Kemirici ve haşere üremesine karşı Biyosidal Ürünlerin Kullanım Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik kapsamında gerekli tedbirler alınacaktır.
11. 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu gereğince gerekli önlemler alınacaktır.
12. Bolu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 07.03.2024 tarihli ve E.58052141-305.99-8956832 sayılı yazısında belirtildiği üzere parselde herhangi bir korunması gerekli tabiat varlığı unsuruna (mağara, anıt ağaç değeri taşıyan ağaç, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde 2863 sayılı Kanununun 4. maddesi gereği bir müdahalede bulunulmadan Bolu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bilgi verilecektir.
13. Parsel üzerinde kurulması ve işletilmesi planlanan "Etlik Piliç Yetiştirme Tesis" 55.000 adet/devre kapasiteli olup ikinci sınıf gayrisihhi müessese niteliğindedir.

Kapasitenin birinci sınıf gayrisihhi müessese kapasitesine çıkarılmak istenmesi durumunda gerekli kurumlara müracaat edilecektir.

14. Arazinin vasfı arsa olarak değiştirilmeyecek olup amaç ve proje değişikliği, tadilat, ifraz vb. işlemler için yeniden Bolu İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü alınacaktır.
15. Verilen izinlerin ruhsata bağlandığı tarihten itibaren ilgili idare bu durumu 1 (bir) ay içerisinde Bolu İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne bilgi verecektir.
16. 'Çed Gerekli Değildir' kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda 'Çed Gerekli Değildir' kararı geçersiz sayılacaktır.
17. Bolu Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 25.12.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporuna uyulması zorunludur.
18. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda, yürürlükte bulunan 1/100.000 Ölçekli Bolu İli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile imar mevzuatı açısından yürürlükte olan kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine uyulacaktır.

Özel Hükümler

1. Kentsel Çalışma Alanları

1.1. Tarım ve Hayvancılık tesis alanı

- Tarım ve hayvancılık tesisleri yapılmadan bakıcı evi yapılamaz.
- Bu alanda yapılaşma şartı; emsal (E) 0,40 ve yapı yüksekliği en çok (Yençok) 6.50 m - 2 kat olarak belirlenmiştir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri planda gösterildiği gibidir.

01					
06					
11	C				
16					
21					
22					
23					
24					
25					

PELİTÖZÜ 108 ADA 172 PARSEL
(MUDURNU-BOLU)
G26-c-21-c-2-d

G26-c-21-c-2-a

4 487 935.13

4 487 927.38

609 109.55

4 487 900

4 487 800

4 487 700

4 487 600

4 487 500

4 487 400

4 487 300

4 487 233.32

BOLU İLİ, MUDURNU İLÇESİ,
PELİTÖZÜ KÖYÜ,
108 ADA 172 NOLU PARSELE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

- YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI
- E = EMSAL (İNŞAAT ALANI KATSAYISI)
Y = YAPILARIN BİNA YÜKSEKLİĞİ
- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI

ULAŞIM

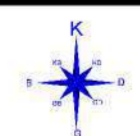
- TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI

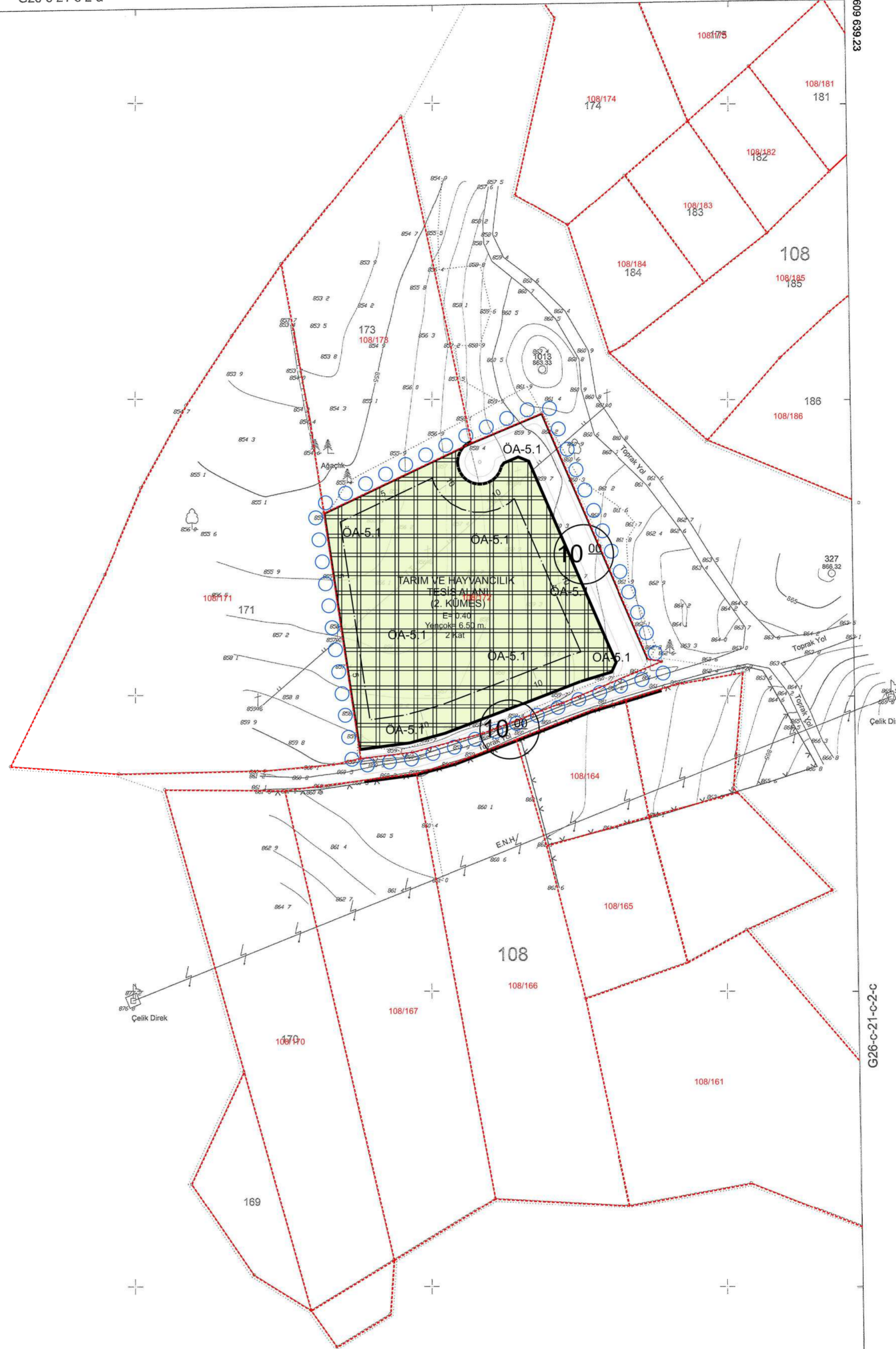
GENEL HÜKÜMLER

1. PLANI PLANLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
 2. BOLU İL ÖZEL İDARESİ YOL VE ULAŞIM HİZMETLERİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE TAŞINMAZA GİRİŞ VE ÇIKIŞLARDA HER TÜRÜLÜ OLUNULAN ÖNLEM VE TEDBİRLER TESİS SAHİBİNCE ALINACAKTIR.
 3. SEDAS BOLU BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 11.10.2023 TARİHLİ VE SED DO RMB.02/3000444126 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE YAPILACAK OLAN TESİSİN ENERJİ ALTYAPISI İÇİN AYRICA BAĞLANTI GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
 4. BOLU İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNÜN 26.10.2023 TARİHLİ VE E-14608972-169.99-4353002 SAYILI YAZI EKİNDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK OLAN HER TÜRÜLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALE SİRAĞINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN İVEDİLİKLE DURDURULARAK 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ BOLU MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VE KANUNDA BELİRTİLEN YETKİLİ DİĞER MAKAMLARA MUTLAK SURETLE HABER VERİLECEKTİR.
 5. DSI 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 03.11.2023 TARİHLİ VE E-77214799-754-389472 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE OLASI AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK TAŞKINLARDAN OLUŞABİLECEK YAMAÇ VE ÇEVRE YÜZEY SULARINA KARŞI TUM TEDBİRLER TAŞINMAZ MALIKINCE ALINACAK; YAPILARIN SU BASMAN KOTU ARAZI YÜZEY KOTUNA VE İMAR MEVZUATINA UYGUN OLARAK BELİRLENECEK; PARSELİN ÇEVRESİNDE BULUNAN KURU VE BAZI AKIMLI DERE YATAKLI KURUNACAK; KATI ATIK, HAFRIYAT VB. ATILMAYACAK/STOKLANMAYACAK; TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YAPILARIN DOLAYI 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYAN HÜSUSUNDA DSİ'DEN TAZMİNAT TALEP EDİLMEMEYİ KAMU İHTİSABINA ALINACAK; TAŞKINLARDAN DSİ SORUMLU TUTULMAYACAK; SU İHTİSABININ YER ALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEME İHTİSABINA ALINACAK; 167 SAYILI KANUN GEREĞİ GEREKLİ İZİNLER ALINACAK, YER ALTI VE YER ÜSTÜ SULARININ KALİTESİNİN ETKİLENMEMESİ İÇİN ATIKLAR KONUSUNDA İZİNLER KULLANMA SUYU HAZIRLAMA KURUMUNUN DİR YÖNETMELİĞİNİN HÜKÜMLERİ İLE KATI ATIK YÖNETMELİĞİNİN ESASLARINA UYULACAKTIR.
 6. KOKU OLUSTURAN EMİSYONLARIN KONTROLÜ HAKKINDAKİ YÖNETMELİK KAPSAMINDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
 7. PERSONELDEN KAYNAKLANACAK EVSEL NİTELİKLİ ATIKLARIN LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA ATIK YÖNETMELİK KAPSAMINDA SIZDIRMAZ FOSSEPTİĞE VERİLECEKTİR.
 8. ÇALIŞMALAR SİRAĞINDA KÖYLERE TAHSİSİ İÇME-KULLANMA SUYU KAYNAĞI, DEPOSU, İSALE HATTI VE ŞEBEKE SİSTEMLERİNE ZARAR VERİLMEMEYİ KAMU İHTİSABINA ALINACAKTIR.
 9. ÇALIŞMALAR SİRAĞINDA AÇIĞA ÇIKACAK ATIKLAR (KATI, SIVI, GAZ VB. DİĞER ATIKLAR) İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA TOPLANACAK, AYRISIRILACAK VE BERTARAFI SAĞLANACAKTIR.
 10. KEMİRİCİ VE HAŞERE ÜREMESİNE KARŞI BİYOSİDAL ÜRÜNLERİN KULLANIM USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK KAPSAMINDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
 11. 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISSİHHA KANUNU GEREĞİNCE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
 12. BOLU ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 07.03.2024 TARİHLİ VE E-58052141-305.99-995832 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE PARSELDE HERHANGİ BİR KORUNMA GEREKLİ TABİAT VARLIĞI UNSURUNA (MAGARA, ANIT AĞAÇ DEĞERİ TAŞIYAN AĞAÇ, FOSİL YATAGI VB.) RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ BİR MÜDAHALEDE BULUNULMADAN BOLU ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLECEKTİR.
 13. PARSEL ÜZERİNDE KURULMASI VE İŞLETİLMESİ PLANLANAN "ETLİK PİLİÇ YETİŞTİRME TESİSİ" 55.000 ADDET/DEĞRE KAPASİTELİ OLAN İKİNCİ SINIF GAYRİSİHHİ MÜESSESE NİTELİĞİNDEDİR. KAPASİTESİNİN BİRİNCİ SINIF GAYRİSİHHİ MÜESSESE KAPASİTESİNE ÇIKARILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA GEREKLİ KURUMLARA MÜRACAAT EDİLECEKTİR.
 14. ARAZİNİN VASFI ARSA OLARAK DEĞİŞTİRİLMEMEYİ VE PROJE DEĞİŞİKLİĞİ, TADİLAT, İFRAZ VB. İŞLEMLER İÇİN YENİDEN BOLU İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
 15. VERİLEN İZİNLERİN RUHSATA BAĞLANDIĞI TARİHTEN İTİBAREN İLGİLİ İDARE BU DURUMU 1 (BİR) AY İÇERİSİNDE BOLU İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERECEKTİR.
 16. ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR. KARARI VERİLEN PROJE İÇİN 5 (BES) YIL İÇİNDE MÜCBİR SEBEP BULUNMAMSIZIN YATIRIMA BAŞLANMAMASI DURUMUNDA ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR. KARARI GEÇERSİZ SAYILACAKTIR.
 17. BOLU VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 25.12.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULMASI ZORUNLUDUR.
 18. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN KONULARDA, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/1000 ÖLÇEKLİ BOLU İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İMAR MEVZUATI AÇISINDAN YÜRÜRLÜKTE OLAN KANUN, YÖNETMELİK VE TUZUK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ÖZEL HÜKÜMLER
1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- 1.1. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI
- TARIM VE HAYVANCILIK TESİSLERİ YAPILMADAN BAKICI EVİ YAPILAMAZ.
 - BU ALANDA YAPILAMA ŞARTI; EMSAL (E) 0,40 VE YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK (YENÇOK) 8,50 M. 2 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
 - YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANDA GÖSTERİLDİĞİ GİBİDİR.

PELİTÖZÜ KÖYÜ, 108 ADA 172 PARSELE AİT		
Alan Adı	Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
Tarım ve Hayvancılık Tesi Alanı	9617,45	72
Yol	1517,14	18
Toplam	8334,59	100



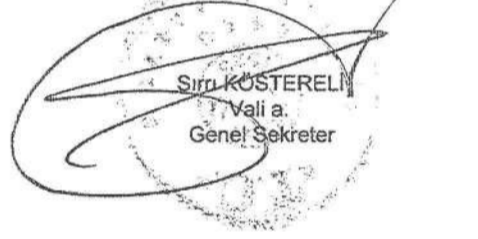
ÖLÇEK: 1/1000



ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE, 2005.0 EPOĞUNDA
MUT. MEHMET TUNA ÖZCAN TARAFINDAN YAPILAN
BOLU İLİ MUDURNU İLÇESİ PELİTÖZÜ KÖYÜNDE AIT
1 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALIHAZIR HARİTA 3194
SAYILI İMAR KANUNUNUN 7a. MADDESİNE GÖRE
İNCELENGİ VE ONANDI.

13/10/2023

U.Y. YK



PELİTÖZÜ 108 ADA 172 PARSEL-G26-c-21-c-2-d
(MUDURNU-BOLU)

Mehmet Tuna ÖZCAN
Harita Mühendisi

1/1000

