

BOLU İLİ-YENİÇAĞA İLÇESİ-ESKİÇAĞA KÖYÜ
ESKİ 166 ADA-2 VE 16 PARSEL
YENİ YERLEŞİM ALANI



PLAN NOTU İLAVESİ AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu.....	3
2-Planlama Alanının Genel Tanımı.....	4
3-Jeolojik Etüt Sonuçları.....	7
4-Mevcut Plan Kararları.....	8
5-Plan Değişikliği Gerekçesi.....	11
6-Planlama Kararları.....	12

BOLU İLİ-YENİÇAĞA İLÇESİ- ESKİÇAĞA KÖYÜ
ESKİ 166 ADA-2 VE 16 PARSEL- YENİ YERLEŞİM ALANI
PLAN NOTU İLAVESİ AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

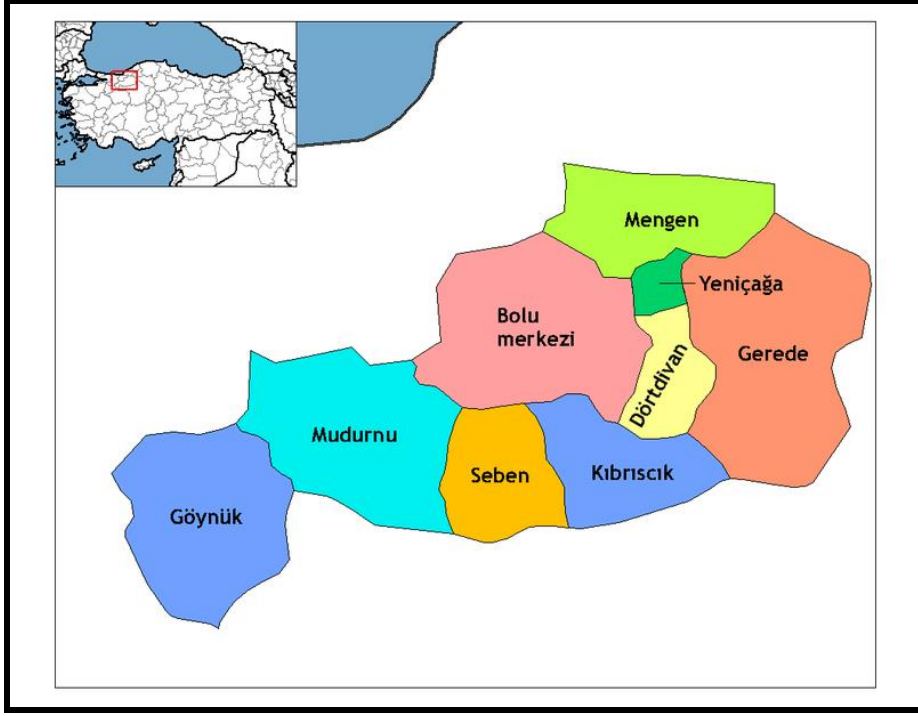
Bolu Batı Karadeniz Bölgesinde yer almakta olup, batısında _Düzce ve Sakarya, güneybatısında Bilecik ve Eskişehir, güneyinde _Ankara, doğusunda _Çankırı, kuzeyinde _Zonguldak ve kuzey doğusunda _Karabük illeri yer alır. Bolu il merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede ilçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu ilçeleri güneybatıda, _Seben ve Kırısçık ilçeleri ise güneyde yer almaktadır.

Türkiye yüz ölçümünün %1,015'lik bölümünü kaplayan ilimiz, 8.458 km² yüz ölçümü ile Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz bölümünde yer alır. İl arazisinin yaklaşık %18'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Orman alanları ise %64'lük bir oran ile Türkiye ormanları içinde %2,55'lik paya sahiptir. Çayır ve meraların kapladığı alan yaklaşık %15'tir. Geriye kalan %8 dolayında alan ise tarım dışı alanlardır.

Ortalama rakım 1000 m, merkez ilçe rakımı ise 725 m civarındadır. Matematiksel konum açısından 30 derece 32 dakika - 32 derece 36 dakika Doğu boylamları ile 40 derece 06 dakika - 41 derece 01 dakika Kuzey enlemleri arasındadır.



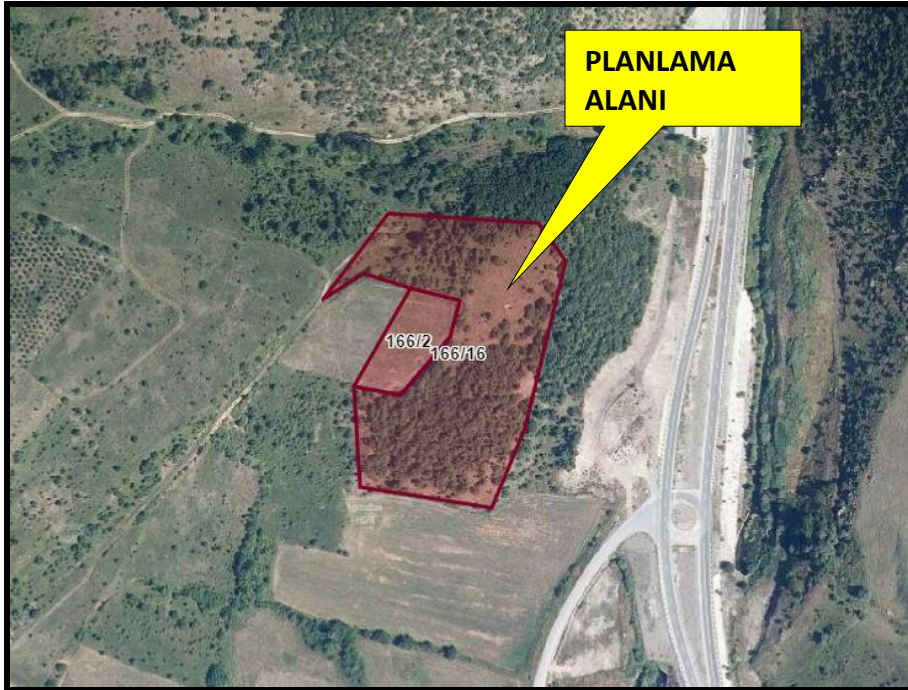
Bolu İlinin Ülke İçindeki Yeri



Bolu ilinin İlçeleri Haritası

2-Planlama Alanının Genel Tanımı:

Bolu ili, Yeniçağa ilçesi, Eskiçağa köyü, tapunun (eski 166 ada 2 ve 16 parsel), yeni 166/18, 166/19, 166/20, 166/21, 166/22, 166/23, 166/24, 166/25, 166/26, 166/27, 166/28, 166/29, 166/30, 166/31, 166/32, 171/1, 171/2, 171/3, 171/4 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



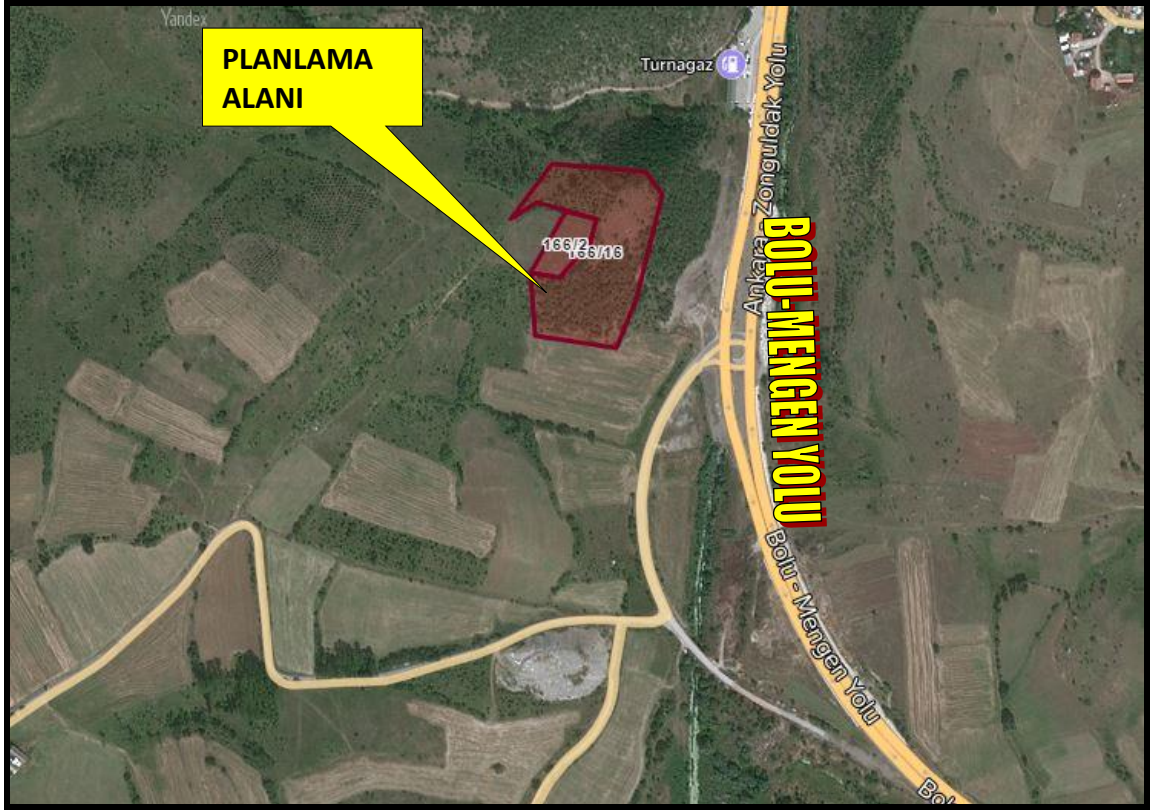
Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

Planlama alanı Yeniçağa ilçe merkezinin yaklaşık 8km kuzeyinde Eskiçağa köyü yerleşik alanının güneyinde yer almaktadır. Gölbaşı, Adaköy ve Sarayköy köyleri yerleşik alanlarına komşu durumdadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

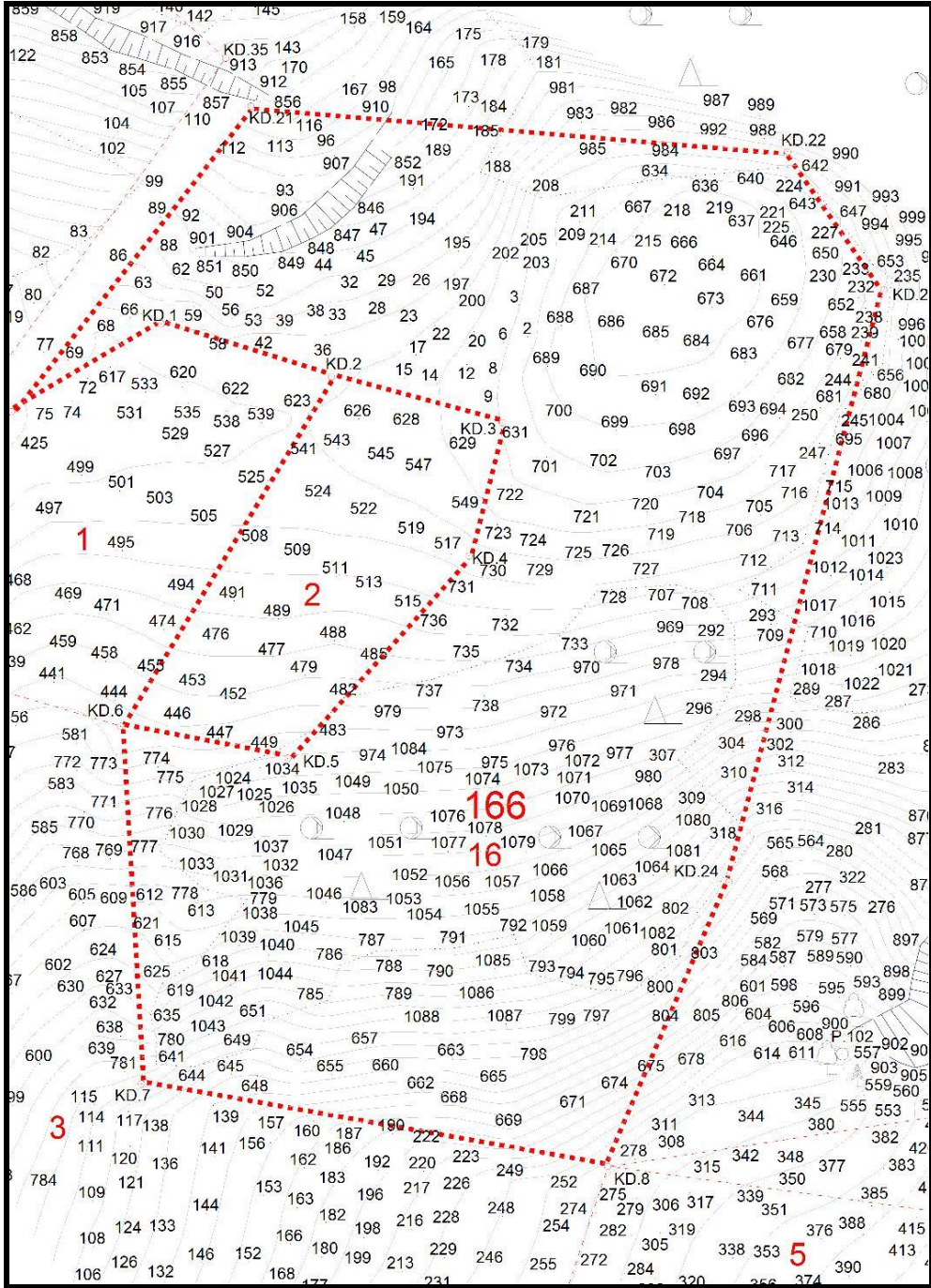
Planlama alanı Bolu İli, Yeniçağ İlçesi, Eskiçağa Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı batı yönde kadastro yolu üzerinden sağlanmaktadır. Bu yolun doğu yönde Bolu-Mengen yoluna ulaşım bağlantısı bulunmaktadır. Ulaşım krokisi aşağıdaki gibidir.



Ulaşım Krokisi

Parselin halihazır ve kadastro paftası incelendiğinde 166 ada 16 parselin batısından geçen kadastro yolundan cephe aldığı kuzey, güney ve doğu yönlerden komşu parseller ile sınırlı olduğu görülmektedir. Parseller topoğrafik olarak eğimli bir arazi üzerindedir.

Halihazır krokisi aşağıdaki gibidir.

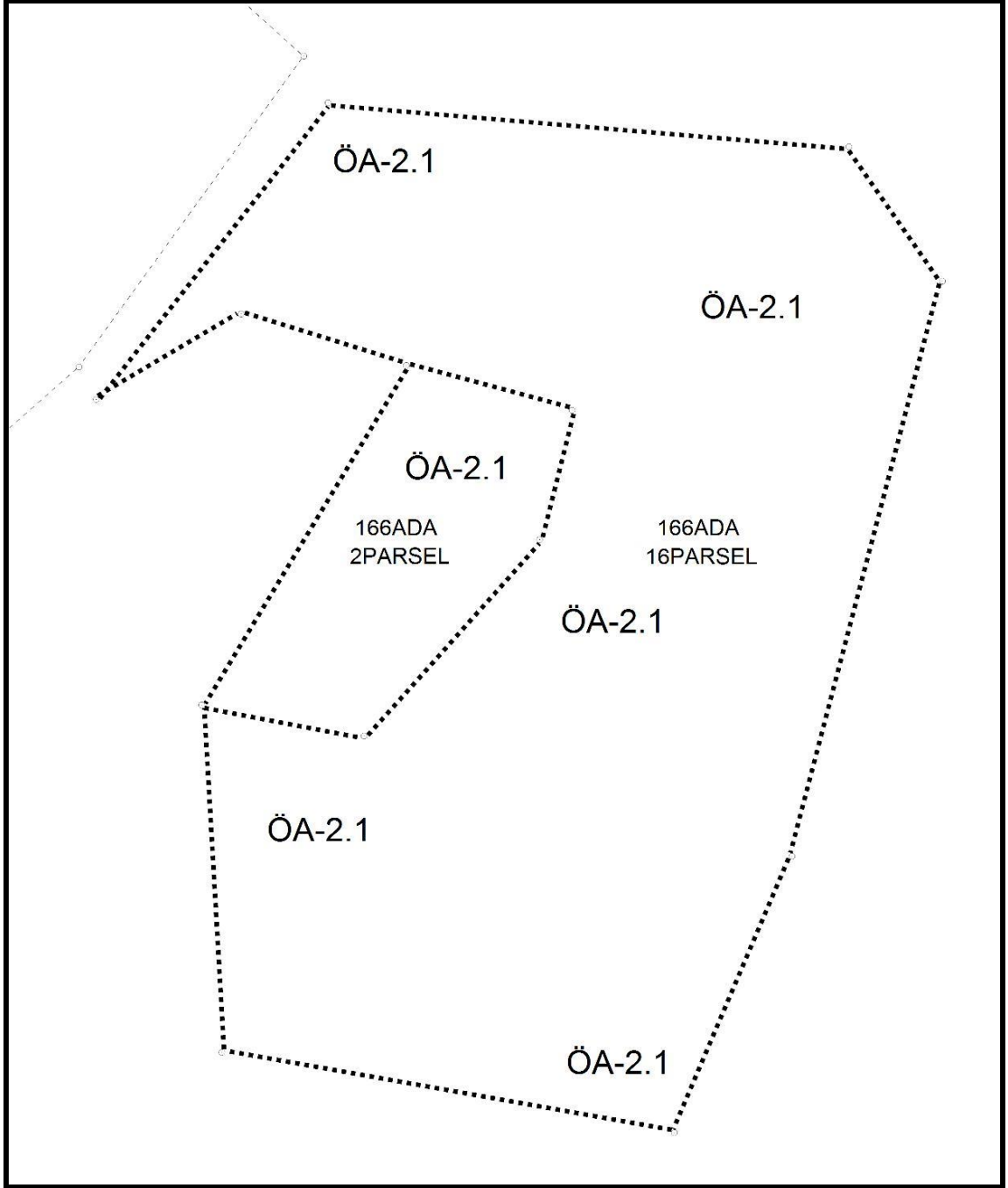


Hali hazır Krokisi

3-Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; parseller önlemleri alan 2.1 kapsamındadır. Parsellerin 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.

Planlama alanındaki yapılaşmalar öncesi ve esnasında, raporda belirtilen uyarı ve önerilere uyulmalıdır.



Yerleşime Uygunluk Krokisi

4-Mevcut Plan Kararları:

Planlama alanına ait üst ölçekli plan olarak Bolu ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmakta olup, bu planda alan "Kırsal Yerleşme Alanı" gösteriminde kalmaktadır.

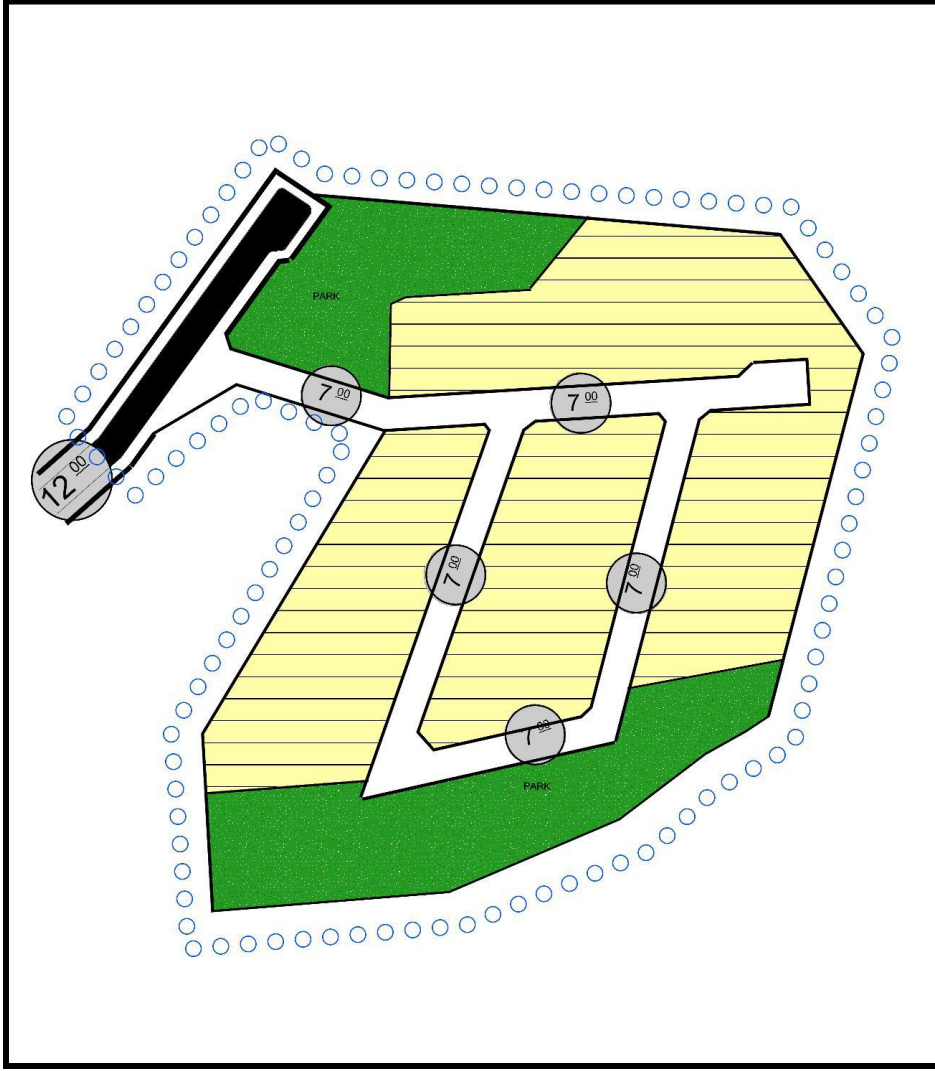
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:



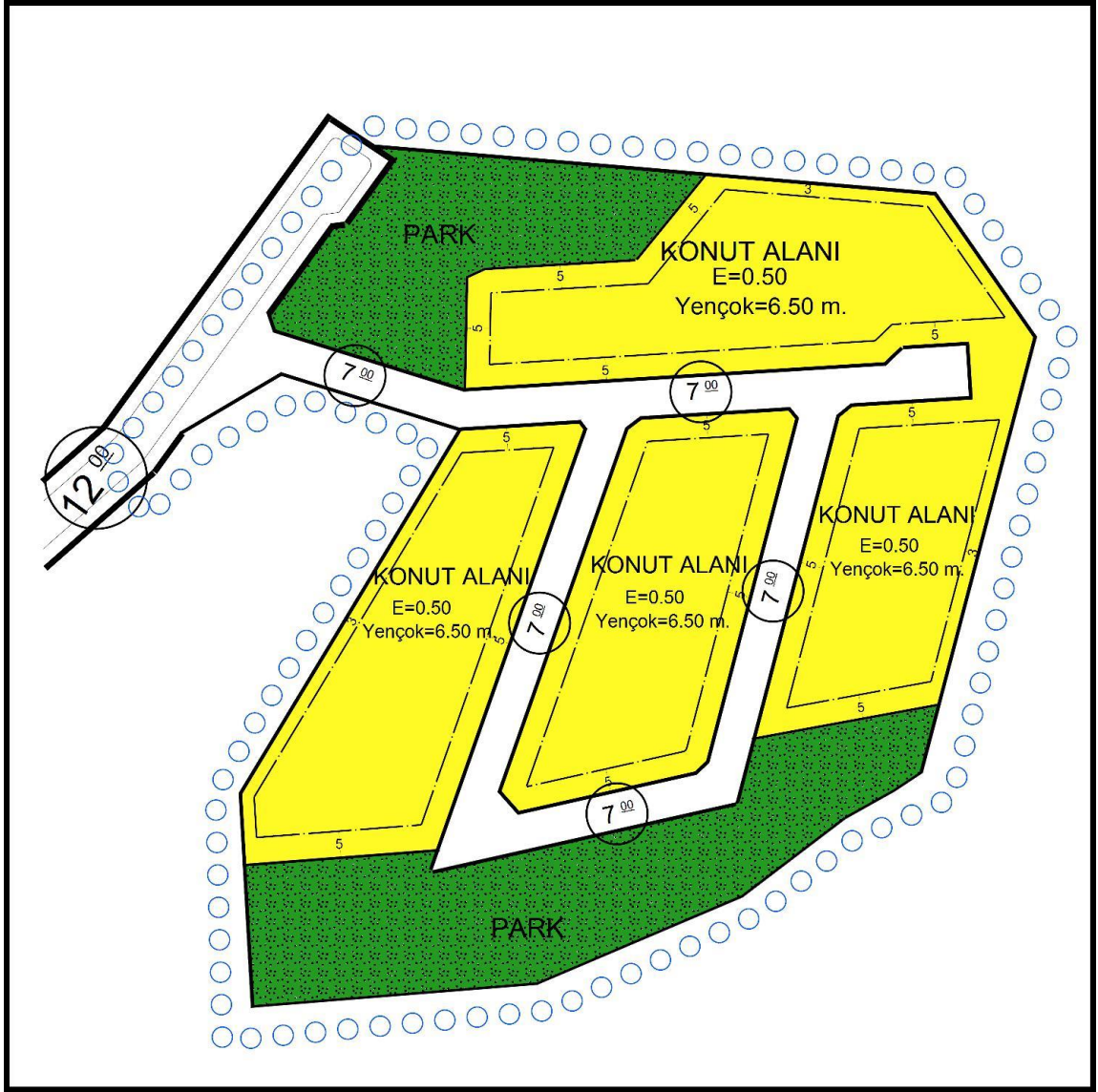
Onaylı Çdp Örneği

Ayrıca Bolu İl Genel Meclisi tarafından Yeni yerleşim alanı amaçlı onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır. Nazım imar planında alan “düşük yoğunluklu gelişme konut alanı ve park”, uygulama imar planında “ayrık nizam 2 katlı konut alanı ve park” olarak belirlenmiştir.

Alanın batısından 12 metrelik, ortasından 7 metrelik imar yolları geçmektedir.



Meri Nazım İmar Planı



Meri Uygulama İmar Planı

5-Plan Değişikliği Gerekçesi

İmar planı Eskiçağa Köyünün yerleşim alanı ihtiyacının karşılanması amacıyla hazırlanmış, kırsal yerleşim alanı niteliğinde planlanmış, yerleşimde kırsal özellik devam etmektedir. Mevut yerleşimde ve gelişme alanında kırsal yapılaşma devam edecektir. Kırsal yerleşme devam edeceği için parsellerde konut alanı ile birlikte kırsal alan ihtiyaçlarını karşılayacak ahır, samanlık, depo, odunluk, garaj vb. yapıların inşa edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu yapıların inşa edilmesi ile ilgili plan notlarında herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Müstemilatların inşa edilmesi için plan notlarında düzenleme yapılması amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

6-Planlama Kararları:

Kırsal yerleşim alanlarında konut alanları ile birlikte ihtiyaç olan müştemilatların inşa edilmesi gerekmektedir. Meri plan hükümleri ile söz konusu yapılar inşa edilemediği için plan notu eklenmesi amacıyla plan tadilatına gidilerek plan notlarına aşağıdaki madde eklenmiştir.

“YERLEŞMENİN KIRSAL DOKU NİTELİĞİNDE OLMASI NEDENİYLE PARSELLERDE KONUT ALANINI TAMAMLAYICI NİTELİKTE AHIR, GARAJ, DEPO, MÜŞTEMİLAT VB. YAPILAŞMAYA GİDİLEBİLİR.”

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI:

1-DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

2-KONUT ALANI YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.50, KAT ADEDİ 2 KAT, CEPHE ALDIĞI YOLLARDAN VE PARKTAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5M, KOMŞU PARSELLERDEN 3M OLARAK UYGULANACAKTIR. EMSAL HESAPLAMALARI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

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

4-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5-LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6-İÇME VE KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

8-KEMİRGEN VE HAŞERELERE KARŞI BİYOSİDAL ÜRÜNLERİN KULLANIM USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9-ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10-KATI ATIK YÖNETMELİĞİ ESASLARINA VE KOKU OLUŞTURAN EMİSYONLARI KONTROLÜ HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11-UMUMİ HIFZISIIHA KANUNU HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

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

13-OLASI AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK KURU DERELER VE ÇEVRE YÜZEY SULARI ZARARLARINA KARŞI TÜM TEDBİRLER MALİKİNCE ALINMALI,, YAPILAR SU BASMAN KOTU ARAZİ YÜZET KOTUNA VE İMAR MEVZUATINA UYGUN OLARAK BELİRLENMELİ, ÇEVRESİNDE BULUNAN KURU VE BAZ AKIMLI DERE YATAKLARI KORUNMALI, KATI ATIK, HAFRİYAT ATILMAMALI, TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMADAN DOLAYI 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYAN HUSUSUNDA DSİ'DEN ZARAR ZİYAN TALEP EDİLMEMELİ, OLASI AŞIRI YAĞIŞLARDAN OLUŞABİLECEK TAŞKINLARDAN DSİ SORUMLU TUTULMAMALI, SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI KANUN GEREĞİ İZİN ALINMALI,YERALTI VE YERÜSTÜ SULARININ KALİTESİNİN ETKİLENMEMESİ İÇİN ATIKLAR KONUSUNDA İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, KATI ATIK YÖNETMELİĞİ ESASLARINA UYULMALIDIR.

14-YEREL İDARE TARAFINDAN SÖZ KONUSU PROJE SAHASI VE ÇEVRESİNDE KÖYLERE TAHSİSLİ İÇME KULLANMA SU KAYNAĞI, İSALE HATTI, SU DEPOSU VE ŞEBEKE SİSTEMİNİN OLUP OLMADIĞI ARAŞTIRILARAK GEREKLİ KORUYUCU ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

15-PARSELLER, İL ÖZEL İDARESİ GENEL SEKRETERLİĞİ SORUMLULUĞUNDAKİ KÖY YOLUNDAN CEPHE ALDIĞI İÇİN, TAŞINMAZA GİRİŞ-ÇIKIŞ YAPILACAK NOKTADAN GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ ALINMASI İÇİN İL ÖZEL İDARESİ GENEL SEKRETERLİĞİ YOL VE ULAŞIM HİZMETLERİ MÜDÜRLÜĞÜNE MÜRACAAT YAPILACAKTIR.

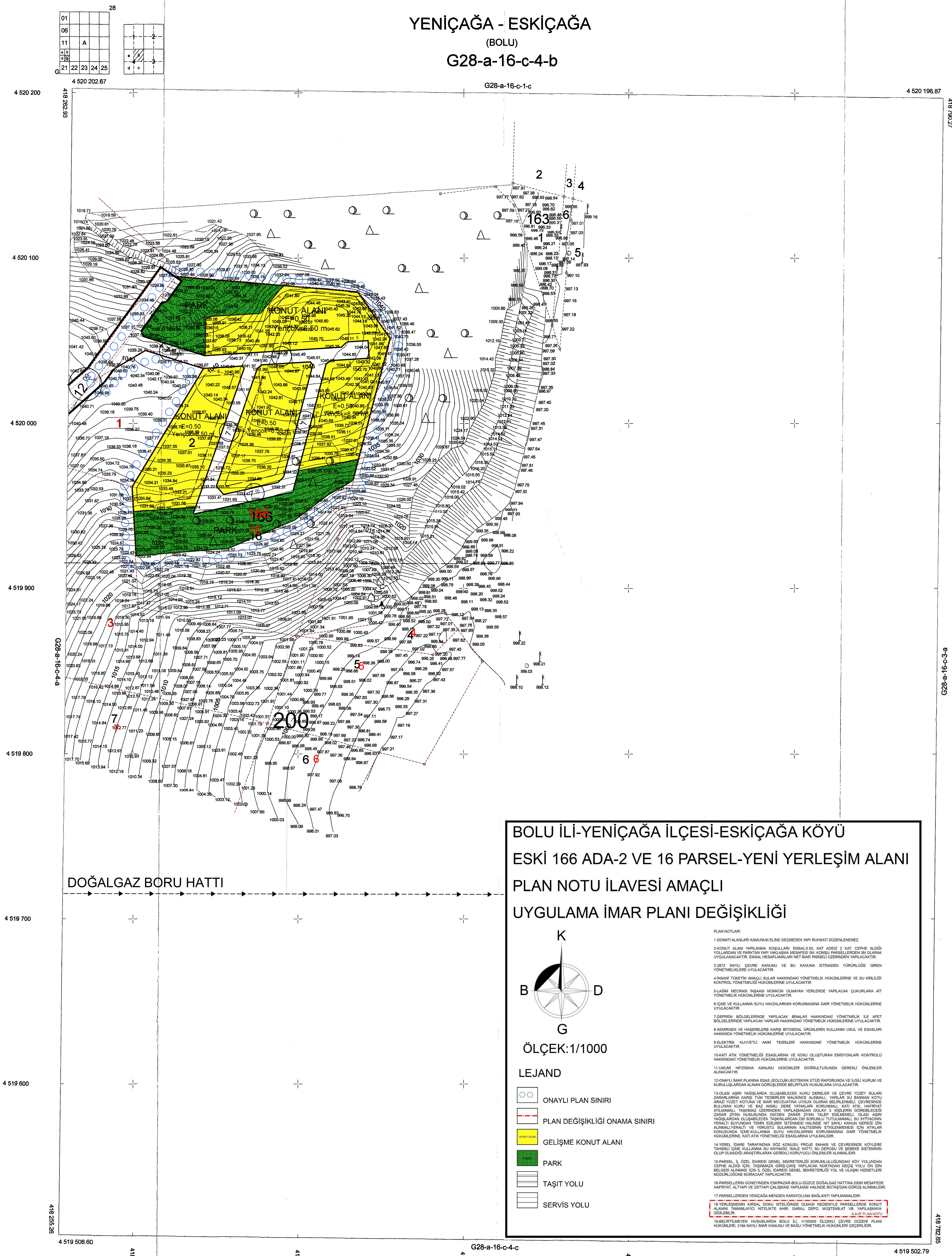
16-PARSELLERİN GÜNEYİNDEN ESKİPAZAR-BOLU-DÜZCE DOĞALGAZ HATTINA 200M MESAFEDE HAFRİYAT, ALTYAPI VE ÜSTYAPI ÇALIŞMASI YAPILMASI HALİNDE BOTAŞ'DAN GÖRÜŞ ALINMALIDIR.

17-PARSELLERDEN YENİÇAĞA-MENGEN KARAYOLUNA BAĞLANTI YAPILMAMALDIR.

18-YERLEŞMENİN KIRSAL DOKU NİTELİĞİNDE OLMASI NEDENİYLE PARSELLERDE KONUT ALANINI TAMAMLAYICI NİTELİKTE AHIR, GARAJ, DEPO, MÜŞTEMİLAT VB. YAPILAŞMAYA GİDİLEBİLİR.

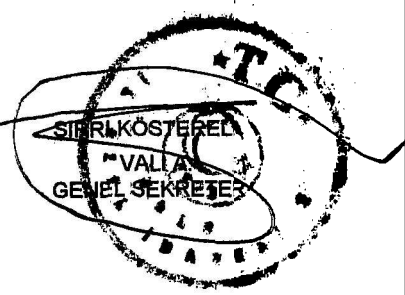
İLAVE PLAN NOTU

19-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



MÜT. SAK HARİTA TARAFINDAN
YAPILAN YENİÇAĞA İLÇESİ ESKİÇAĞA KÖYÜ
DET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA 319-
SAYILI İMAR YASASININ 7/A MADDESİNE GÖR-
ÜNCELENDİ VE ONANDI.

20/12
of 2



MÜTEAHHİT : SAK HARİTA
SORUMLU MÜH. ERDAL SAK