

## BOLU İLİ-MUDURNU İLÇESİ-MUNDUŞLAR KÖYÜ

### 121 ADA 21 VE 22 NOLU PARSELLER

### 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

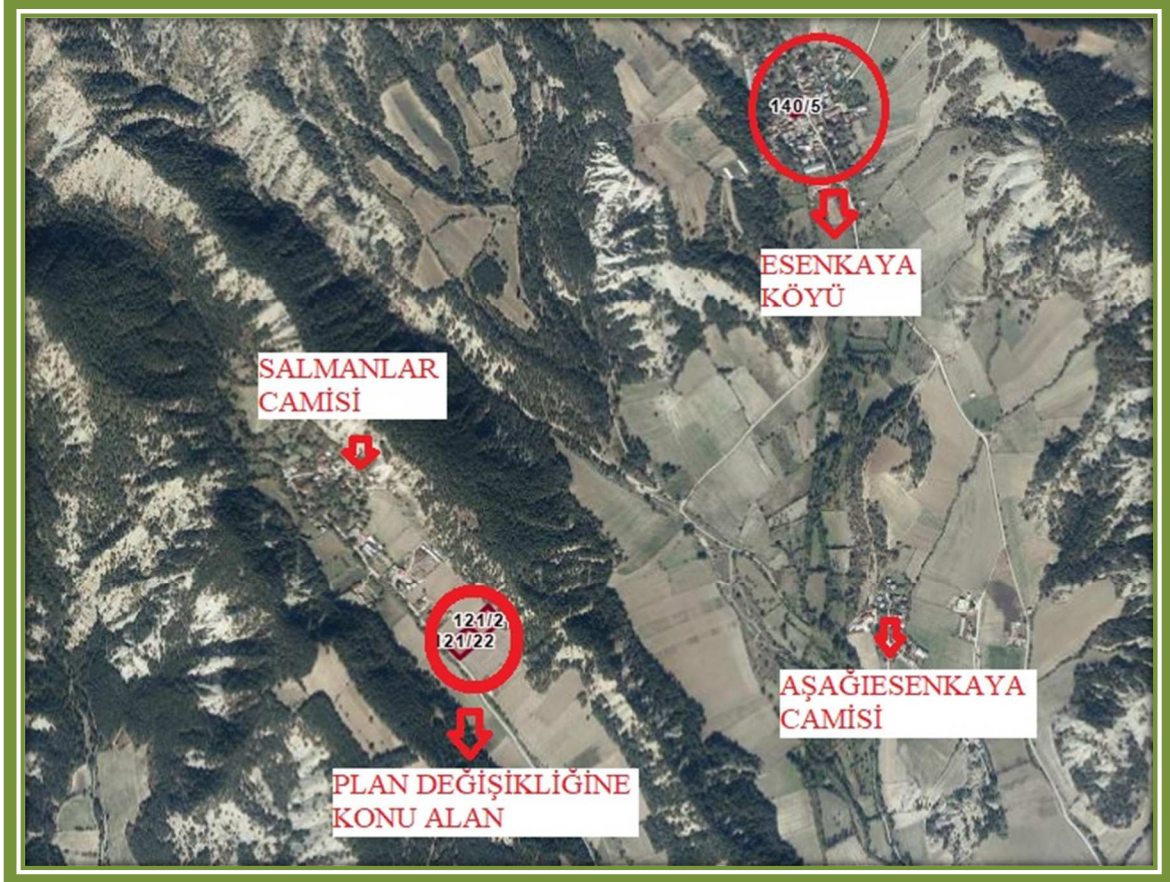
### 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### PLAN AÇIKLAMA RAPORU

#### Plan Değişikliğine Konu Alanın Yeri:

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Bolu ili, Mudurnu ilçesi, Munduşlar Köyü, 121/21,22 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı paftalarından G26D24D, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarından G26D24D2D, G26D24D3A nolu paftalarda bulunmaktadır.

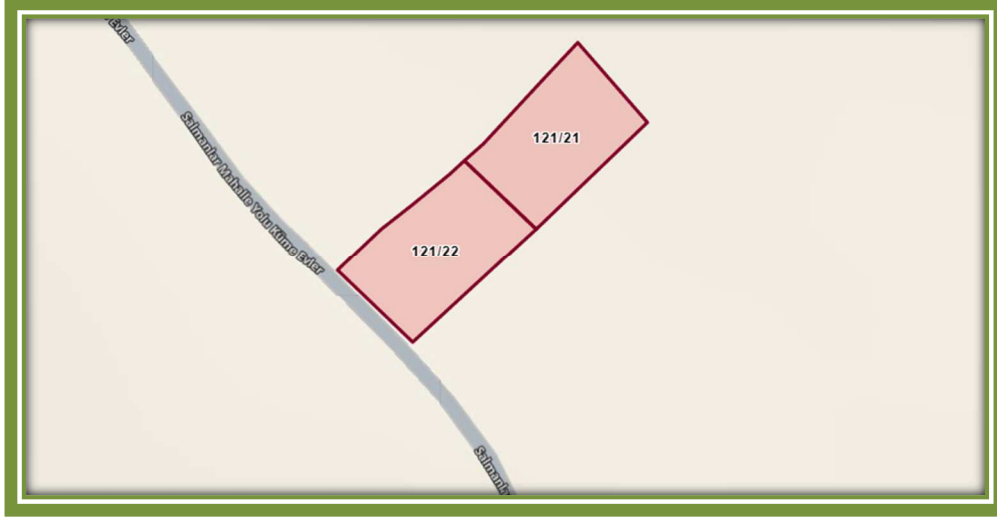
Plan değişikliğine konu alan, 31833-32118 yatay ve 30183-30570 düşey koordinatlar arasında yer almaktadır.



Harita 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu

## Ulaşım:

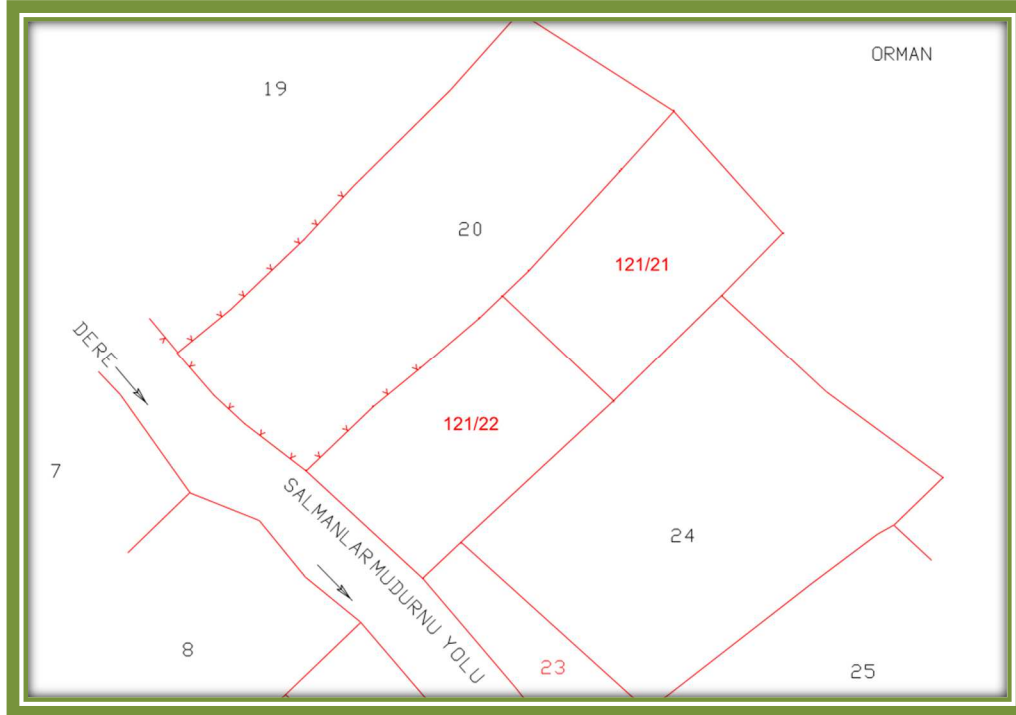
Plan değişikliğine konu alana ulaşım, güneyden Salmanlar Mahalle Yolu, üzerinden sağlanmaktadır.



Harita 2: Ulaşım Krokisi

## Parsel Bilgileri:

Plan değişikliğine konu alan, Munduşlar Köyü, 121 ada 21 ve 22 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. 121/21 nolu parsel yüzölçümü 2655,78 m<sup>2</sup>, 121/22 nolu parselin yüzölçümü 2790,20 m<sup>2</sup> olup parseller Fiber Global Reklam İthalat ve İhracat Sanayi Ticaret Limited Şirketi üzerine kayıtlıdır.

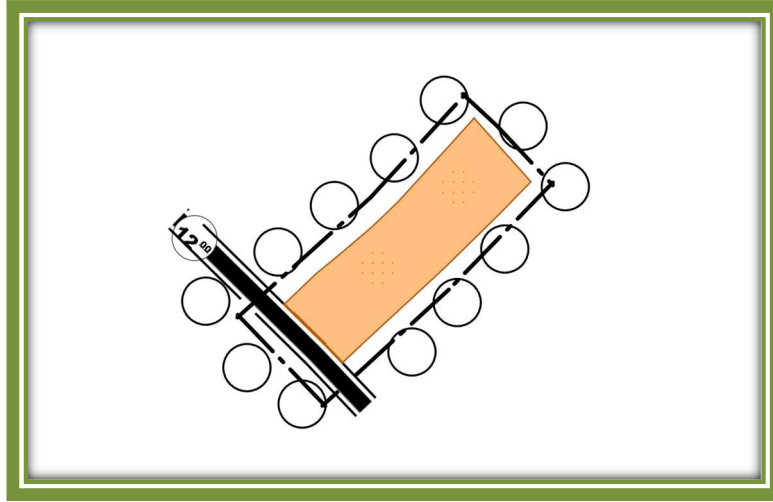


Harita 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Kadastro Durumu

### Mevcut Plan Kararları:

#### Yürürlükte Bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

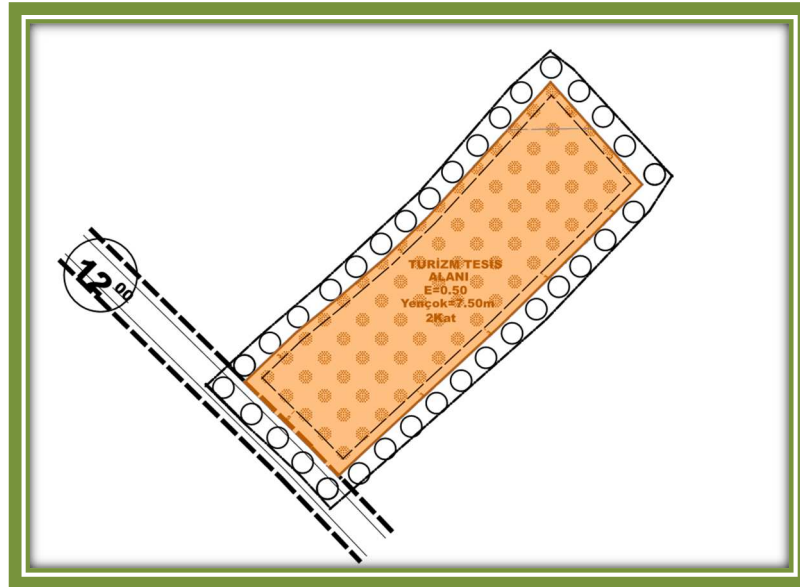
Plan değişikliğine konu alan Bolu ili, Mudurnu İlçesi, Munduşlar Köyü 121/21,22 nolu parsellerin bulunduğu alan "Turizm Alanı" ve "12 metrelik İkinci Derece Yol" gösteriminde kalmaktadır.



Harita 4: Yürürlükte Bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

#### Yürürlükte Bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Turizm Tesis Alanı Emsal: 0.50 Yençok: 7.50 m. 2 kat" ve "12 metrelik Taşıt Yolu" olarak planlıdır.



Harita 5: Yürürlükte Bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### Plan Değişikliği Gerekçesi:

Plan değişikliği, Bolu ili, Mudurnu ilçesi, Munduşlar Köyü, 121/21,22 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan 08.04.2021 tarihli 90 sayılı İl Genel Meclisinin kararı ile Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Söz konusu alanda plan değişikliği ile 08.07.2021 tarihli ve 157 sayılı İl Genel Meclisinin kararı ile plan değişikliğine gidilmiş olup alanda fonksiyon değişikliği yapılmıştır.

Söz konusu alanda 07.06.2022 tarihli ve 145 sayılı İl Genel Meclisinin kararı ile plan değişikliğine gidilmiş olup alanda fonksiyon değişikliği yapılarak Turizm Tesis Alanı olarak planlanmıştır.07.06.2022 tarihinde yapılan plana göre 3194 Sayılı İmar Kanununun İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payına Dair Yönetmeliğine göre Değer Artışa tabi olmuştur.

Söz konusu alanda Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda alanda Turizm Tesis Alanı olarak planlı alan eski plan kararlarına geri döndürülmesi "Konut Alanı" emsalinin düşürülerek ve gerekli sosyal teknik altyapının sağlanarak planlanması amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine gidilmiştir.

HESAP TABLOSU	
KONUT ALANI	3068.365
İNŞAAT ALANI	1841.019
EMSAL	0.60
1 KİŞİ	39.5 m <sup>2</sup>
SOSYAL ALTYAPI ALANI	1 KİŞİ 25.25 m <sup>2</sup>
NÜFUS	46.60 Kişi
ASGARİ SOSYAL ALTYAPI ALANI (PARK)	1176.85 m <sup>2</sup>
BIRAKILAN SOSYAL ALTYAPI ALANI (PARK)	1177,87 m <sup>2</sup>

Tablo 1: Hesap Tablosu

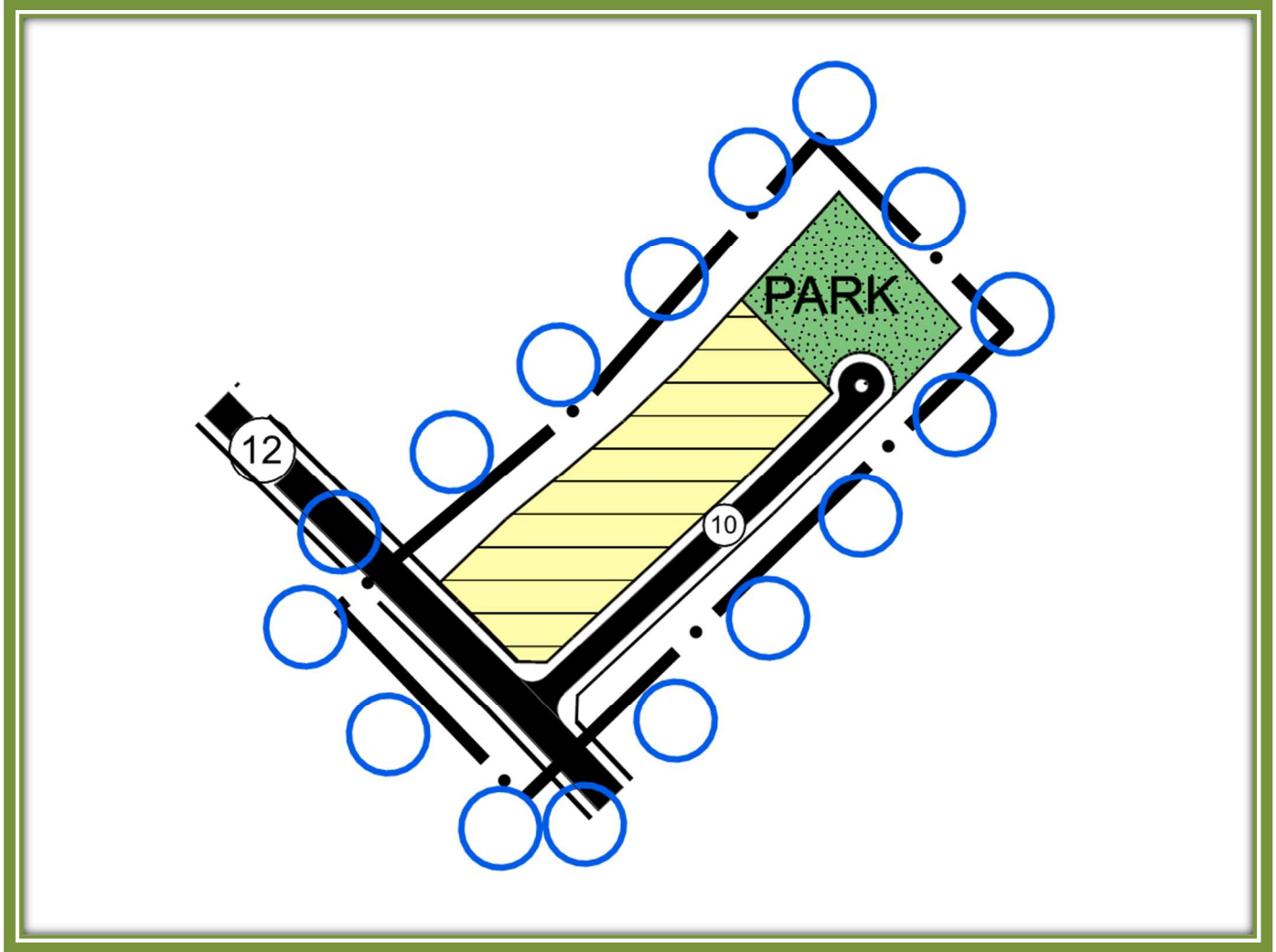
Yukarıdaki tabloda Planlama alanındaki Konut Alanına getirilen nüfus kadar Sosyal Altyapı Alanları oran toplamı kişi başı 25.25 m<sup>2</sup> den 1177,87 m<sup>2</sup> Sosyal Altyapı Alanı Park olarak bırakılmıştır.





## 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği ile söz konusu alan “Orta Yoğunluklu Konut Alanı (121-250 kişi/ha)”, “Park ve Yeşil Alan” ve “10 ve 12 metrelik İkinci Derece Yol” olarak planlanmıştır.



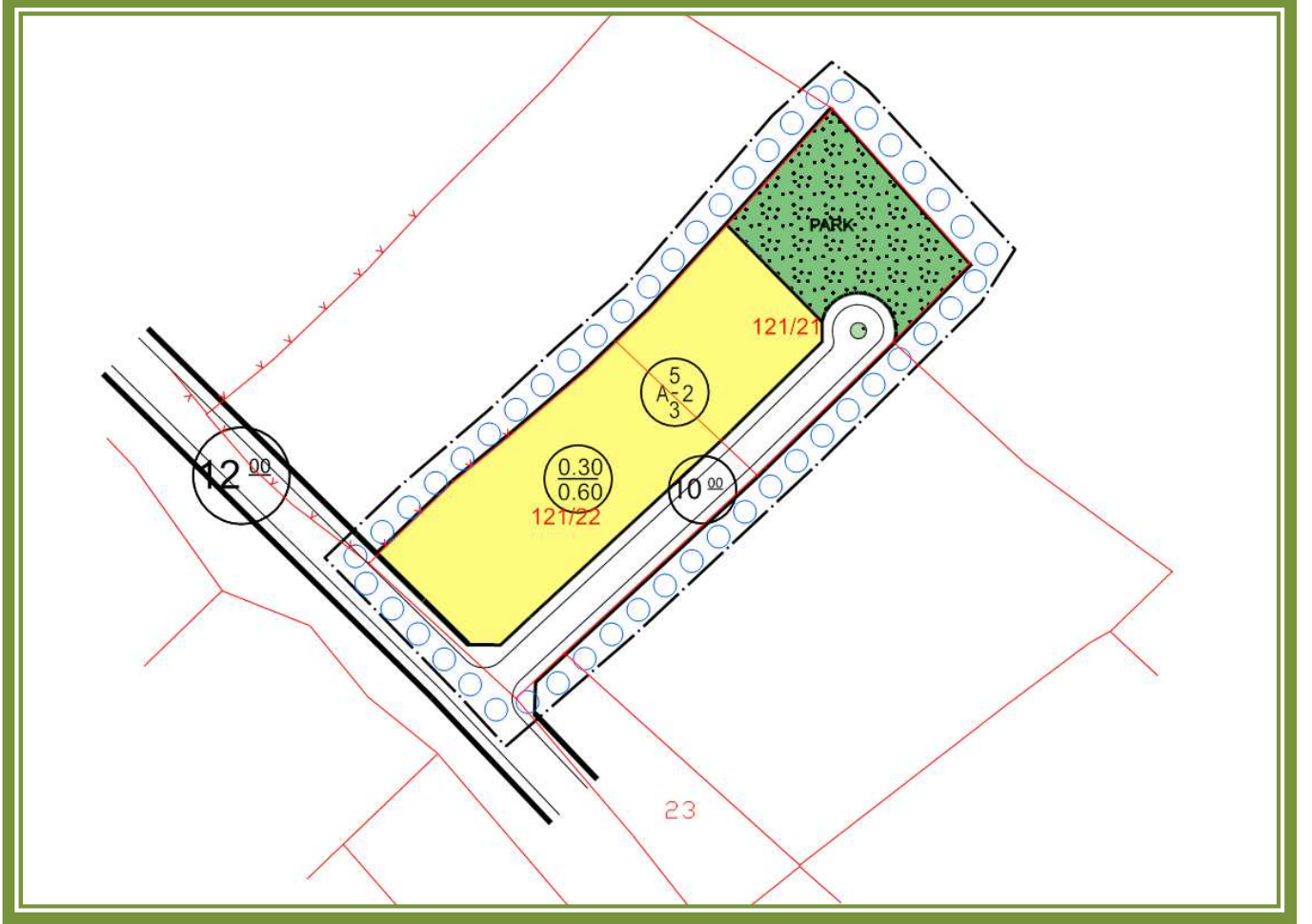
Harita 6: 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

## 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları:

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Onaylanmadan Uygulamaya Geçilemez.
- Belirtilmeyen Hususlarda Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Bağlı Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.
- Diğer Hususlara İlişkin Detaylar /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenecektir.

## 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği ile söz konusu alan “Konut Alanı Ayrık Nizam 2 Kat Taks:0.30 Kaks:0.60”, “Park” ve “10 ve 12 metrelik Taşıt Yolu” olarak planlanmıştır.



Harita 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

## 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları:

1. Parselin Cephe Aldığı İmar Yolundan Çekme Mesafesi 5 Metre, Komşu Parsellerden 3metredir.
2. Yapılaşma Koşulları; Taks:0.30, Kaks:0.60, Olarak Uygulanacaktır. Kat Adedi 2 Katı Geçmeyecektir.
3. Lağım Mecrası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurları Ait Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
4. İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

5. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik Hükümleri ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
6. Onaylı İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporunda ve İlgili Kurum ve Kuruluşlardan Alınan Görüşlerde Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
7. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Park Alanı olarak ayrılmıştır.
8. Planda Park Alanı olarak bırakılan alanda ihtiyaç durumunda Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarından herhangi biri kullanılabilir.
9. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve Bu Kanuna İstinaden Yürürlüğe Giren Yönetmeliklere Uyulacaktır.
10. Çevresel Etki Değerlemesi Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.
11. Belirtilmeyen Hususlarda Bolu İli, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Bağlı Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.











