

BOLU (MUDURNU) ILICA KÖYÜ-101 ADA 277 PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ

TERMAL TURİZM ALANI AMAÇLI

İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ YERİ

İmar planına konu alan; Bolu ili, Mudurnu ilçesi, Ilıca köyünde yer almaktadır. Bolu il merkezine 74 km, Mudurnu ilçe merkezine 32 km, Taşkesti beldesine 7 km uzaklıkta yer alır. 500m kuzeybatısında Ilıca Köyü yerleşik alanı bulunmaktadır.



İdari olarak planlama alanı; Bolu ili, Mudurnu ilçesi, ılıca köyünde tapunun G 26 d 16 a 1 a – G 26 a 16 a 1 b nolu pafta, 101 ada 201,209,211,228 ve 277 parsel numaralarında kayıtlı Ilıca Köyü Köy Tüzel kişiliği' ne ait parsellerdir.

2- MEVCUT PLAN KARARLARI

101 ada, 277 parsel için uygulama imar planı İl Genel Meclisinin 05.09.2008 tarih, 174 sayılı kararı ve Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.10.2008 tarih, 3552 sayılı kararı ile onaylanan imar planında "Termal Turizm Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir. Yapılaşma katsayıları E:0.40, Hmax:6.50 metredir.

3- İMAR PLANI HAZIRLAMA GEREKÇESİ

277 parsel üzerinde bulunan tesis ve yakın çevresinin planlı gelişmesinin sağlanması amacıyla ilave revizyon imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

4- PLANLAMA KARARLARI:

Caminin bulunduğu 211 parsel kullanımına uygun olarak, Cami alanı, 209 parsel mevcut kullanıma uygun olarak ağaçlandırılacak alan olarak planlanmıştır. 201,228 ve 277 parseller ise Termal Turizm Tesis alanı olarak düzenlenmiştir. Termal Turizm Tesis Alanı olan parsellerin yapılaşma katsayıları plan üzerinde belirtilmiştir.

Planlama Kararları aşağıdaki gibidir:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli değişiklik planı onayı inşaat ruhsatı alınmadan inşaat faaliyetine başlanamaz.

Yapılaşma emsali, Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin VI.2.13.6 maddesinde; Termal Tesis Alanları için E:0.40 olarak belirlendiği için, söz konusu parsellerde de E=0.40; max. Yençok= 15.50 metre ve 5 kat olacaktır. (toplam inşaat alanı, net imar parseli üzerinden hesaplanacaktır.)

Yapı yaklaşma mesafesi, parsel içinde yer alan ve Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilmiş olan hamam koruma alanı sınırından, parselin cephe aldığı imar yolundan, komşu parsel sınırlarından itibaren imar hattı olacaktır.

Planda, özörlölerin kentsel kullanımlar, sosyal ve teknik alt yapı alanlarına ulaşımını ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla özörlölere yönelik her türlü mevzuat ve Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınacaktır.

Mta genel müdürlüğünce hazırlanmış olan Sarot Jeotermal Alanı Koruma Alanları Etüt raporunda belirtilen imar planı işlenecektir. (Yapılaşma ile ilgili hükümler Dahil.)

Tesislerin çevrede ve su kaynaklarında kirlenmeye neden olmaması için her türlü önlem alınacaktır.

277 numaralı parsel içinde bulunana tescilli hamam için herhangi bir müdahale öncesi Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

Planlama alanında, konaklama tesisi için yatak başına en az 10 m2 alan ayrılacak, yeterli miktarda otopark alanı tahsis edilecek ve vaziyet planında gösterilecektir.

Çevre kanunu, Su kirliliği kontrol yönetmeliği ve çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği, Gayr-ı sıhhi Müesseseler Yönetmeliği, İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, onaylı Bolu İli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Bağlı yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

PLAN NOTLARI:

- 1-** Yapıların Projelendirilmesi ve inşasında deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 2-** Yapıların inşasında Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 3-** Plan kapsamında 07.01.1991 gün ve 20748 sayılı resmi gazetede yayımlanan “ su kirliliği kontrolü yönetmeliği teknik usuller tebliği’ nde belirtilen kurallara uyulacaktır.
- 4-** Yapılacak Termal Turizm Alanı, çevresinde ihtiyaca cevap verecek ölçüde, sağlık koşullarına uygun pis su kanalları, bu kanallara bağlanacak, yük ise “lağım mecrasıinşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik’te belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun biçimde genel veya her yapı için bağımsız pis su kanalları, tesis edilen çukurlara bağlanacaktır.
- 5-** Teknik alt yapı Termal Turizm Alanında uygulanmadıkça yapı kullanma izni verilemez.
- 6-** Çevre sorunları konusunda (ilgili kuruluşların her talebinde) gerekli önlemler alınacaktır.
- 7-** Teknik alt yapı tesisleri (yol, su, elektrik, kanalizasyon) ilgili Kamu kuruluşlarınca aranan Teknik Standartlara ve Şartlara uygun olarak girişimci tarafından yapılacaktır.
- 8-** Plan kapsamında 289 sayılı kaynak suların yönetmeliğinde belirlenen kurallara uyulacaktır.
- 9-** Yapılar, yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalmak ve emsali aşmamak koşulu ile parselde istenildiği şekilde yapılabilir.
- 10-** Yapıların oturduğu tabi zeminin ortalaması 0.00 kotu olarak kabul edilecektir.
- 11-** Emsal = 0.40, Yençok=15.50 m dir. Kat adedi 5 kat olacaktır.(toplam inşaat alanı, net imar parseli üzerinden hesaplanacaktır.)
- 12-** Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.