

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-AVDAN KÖYÜ
TAPUNUN 110 ADA-78,79 (ESKİ-279,280) PARSELLERDE
KONUT ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı : Bolu ili, Merkez ilçesi, Avdan Köyü, tapunun 110 ada, 78,79 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkullerdir. Yüzölçümleri toplamı 5154.98 m²'dir. Parseller üzerinde ayırık nizamda inşa edilmiş konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

Planlama alanı, Bolu kent merkezinin yaklaşık 12km güneybatısında, Avdan köy yerleşik alanının 800m güneydoğusunda yer almaktadır.

Amaç: Konut amaçlı yapılaşmaya gidilmesidir.

Ulaşım: Planlama alanı Bolu İli, Merkez İlçesi, Avdan Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Avdan Köy yolu üzerinden sağlanmaktadır.

Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; planlama bölgesi ÖA-5.1 kapsamında kalmaktadır. 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 Müdürlüğüne onaylanmıştır.

Kurum Görüşleri:

Planlama çalışmasına başlanılmadan önce ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli görüşler alınmıştır.

Bolu Valiliği

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

2872 sayılı Çevre Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, diğer mer'i mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli tüm izin ve tedbirlerin alınması, beyan edilen faaliyet dışında çalışılmaması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerekmektedir.

Bolu Valiliği

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

İlimiz, Merkez İlçesi, Avdan Köyü, 279 ve 280 numaralı parseller mülga Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 07.10.1997 tarihinde onayladığı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Turizm+II. Konut Alanı'nda kalmaktadır. Bu kapsamda yapılacak olan planlamada bahse konu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması kaydıyla söz konusu alanda II. Konut Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı ile ilgili Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca, İçme suyu havzaları için DSİ 53. Müdürlüğüne ve "ÇED Kapsam Dışı", "ÇED Gerekli Değildir", "ÇED Olumlu" kararı bulunan projeler haricindeki (faaliyet türünde ve kapasitesinde değişiklik olmaması kaydıyla) projelerle ilgili Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında Müdürlüğümüzün görüşü için proje için proje sahibinin Müdürlüğümüze başvuru yapması gerekmektedir.

Karabük Valiliği

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Söz konusu parsellere ilişkin arşiv kayıtlarında (Sit Alanları Yönetim Sistemi) yapılan incelemelerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre korunması gerekli Tabiat Varlığı ile Doğal Sit Alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak herhangi bir tabiat varlığına (mağara, anıt, ağaç, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Valiliğinizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gerekli incelemeler yapılarak hazırlanacak olan belgelerin Karabük Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna sunulması hususunda;

Sedaş Bolu İşletme Müdürlüğü:

İlgi yazı ile Bolu İli, Merkez İlçesi, Avdan Köyü, 279 ve 280 nolu parsellerde yapılmak istenen Konut Alanı yapımı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili kurum görüşünün bildirilmesi talep edilmiştir.

Bahse konu parseller için yapılan inceleme sonucunda kurumumuza ait ENH olmadığı tespit edilmiştir. Parsellerin kuzeyinde özel ENH bulunmaktadır.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Müze Müdürlüğü) :

09.10.2019 tarihinde Bolu İli, Merkez İlçe, Avdan Köyü sınırları dahilinde bulunana ve yazı eki 1/25000 ölçekli memleket haritasında yeri gösterilerek koordinat bilgileri verilen 279 ve 280 parsel numaralı taşınmazlar mahalline gidilerek “21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun yönünden incelenmiştir. Söz konusu taşınmazlarda yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Mevcut yüzey verileri ışığında söz konusu taşınmazların “21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun” kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca olmadığı tespit edilmiştir.

Ancak taşınmazlarda yapılacak olan hafriyat vb. her türlü inşai ve fiziki müdahale sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak, 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereği en yakın ilgili makamlara veya Müdürlüğümüzce haber verilmesi gerekmektedir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü(Turizm Müdürlüğü):

Söz konusu taşınmaz, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir "Kültür ve Turizm Koruma, Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi" içerisinde kalmamakta olup, yürürlükteki İmar ve Çevre Mevzuatlarına uyulması kaydıyla mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, 07.10.1997 tarihinde onaylanan Bolu(Avdan) Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda Konut Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce turizm açısından sakınca bulunmamaktadır.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü :

Söz konusu ilimiz, Merkez İlçesi, Avdan Köyü, 279 ve 280 parsel nolu taşınmazlara Konut Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 7269 Sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun”a göre Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bolu İl Sağlık Müdürlüğü:

Konu hakkında kurumumuz yetki kapsamında yapılan inceleme sonucunda tanzim edilen rapor ekte gönderilmiştir. Ekli rapordan da anlaşılabacağı üzere;

-İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmeliğin 6. Maddesinde belirtilen parametre değerlerine uygun içme kullanma suyu temin edilmesi,

-Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun fosseptik yapılması

-Söz konusu alanda içme kullanma su kaynağı isale hattı, su deposu ve şebeke sistemi olup olmadığının İl Özel İdaresince araştırılarak gerekli koruyucu önlemlerin alınması,

-Kemirici ve haşere üremesine karşı gerekli koruyucu önlemlerin alınması,

-Açığa çıkabilecek her türlü atık ve artığın uygun şekilde bertarafının sağlanması

-1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu kapsamında insan ve toplum sağlığının korunması için gerekli tedbirlerin alınması ve ilgili yönetmeliklere uyulması şartıyla Konut yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca yoktur.

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü:

Bolu ili, Merkez İlçesi, Avdan Köyü, 279 ve 280 nolu parsellerin, yapılan orman kadastro çalışmalarına göre orman sınırları dışında, orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiş olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunda,

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü:

İlgi (b) de kayıtlı yazı mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 01.10.1997 tarihinde Avdan Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylandığı tarihte yürürlükte bulunana mevzuat hükümlerine uygun olarak yapıldığı belirtilmektedir.

İlgi (b) de belirtildiği üzere 01.10.1997 tarihinde onaylanan imar planı doğrultusunda; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi kullanımı Kanununun 3/i maddesi “Tarım dışı alanlar: Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayalar, daimi karla kaplı alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskan, altyapı ve benzeri amaçlarla planlanmış arazileri” kapsadığından Kurumumuz mevzuatları çerçevesinde değerlendirme yapılacak yerlerden olmadığı kanaatine varılmıştır.

Bolu İl Özel İdaresi

Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü:

Söz konusu parsellerin bulunduğu alan onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Turizm-II. Konut Alanı ve Park alanında kalmaktadır.

Avdan Köyü, 279 ve 280 numaralı parsellere Konut Alanı amaçlı, mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca, 07.10.1997 tarihinde onaylanan Bolu (Avdan) Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması sonucunda müdürlüğümüzce herhangi bir sakıncası yoktur.

Ancak 3. Şahıslar tarafından kanalizasyon, su deposu ve içme suyu altyapı tesislerine verilecek herhangi bir zarardan Bolu İl Özel İdaresi sorumlu değildir.

3.şahıslar tarafından verilebilecek zararlar için Bolu İl Özel İdaresi herhangi bir bedel ödemeyecek olup, zarar verilen tesisler eski haline getirilecektir.

3.Şahıslar tarafından alt yapı tesislerine verilen her türlü zarar Bolu İl Özel İdaresi teknik personeline bildirilecek olup, kontrollüğü İdaremiz teknik personeli tarafından yapılacaktır.

Planlama Kararları:

Uygulama imar planı, onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları, 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Nazım imar planı kararları doğrultusunda parsellerin kuzeyinden 20 metrelik imar yolu planlanmıştır. Güney kısmında park alanı düzenlemiştir. Planlama; üst ölçek plan kararları ve mekansal planlar yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmıştır. Plan sonucu oluşan fonksiyon alanların yüzölçümü aşağıdaki gibidir.

Fonksiyon	Yüzölçümü	%
Konut Alanı	4.122,57	79,97
Park	882,46	17,12
Yol Alanı	149,50	2,91
TOPLAM	5.154,98	100,00

4122,57 m2 konut alanına, (4122,57m2x0.15) 618,38m2 kapalı alanlı binalar inşa edilecektir. İnşa edilecek binalarda $618,38m2:35=17,67$ kişi yaşayacaktır. Bu nüfus içinde $17,67kişix10m2=176,70m2$ yeşil alan ayrılması gerekirken, planda 882,46m2 yeşil alan ayrılmıştır.

Plan Notları aşağıdaki gibidir.

1-Donatı alanları kamunun eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

2-Binalar bulunduğu tabii zemin ortalamasından kot alacaktır.

3-Yapılanma koşulları; $E=0.15$, $Yençok=6.50m$, cephe aldığı yoldan ve parktan yapı yaklaşma mesafesi 5m, komşu parsellerden 3m olarak uygulanacaktır. Emsal hesaplamaları net imar parseli üzerinden yapılacaktır. Min ifraz 1000m2, kat adedi 2'dir.

4-2872 sayılı çevre kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklere uyulacaktır.

5-İnsani tüketim amaçlı sular hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

6-Lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

7-İçme ve kullanma suyu havzalarının korunmasına dair yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

8-Deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmelik ile afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

9-Onaylı imar planına esas jeolojik/jeoteknik etüd raporunda ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerde belirtilen hususlara uyulacaktır.

10-Belirtilmeyen hususlarda bolu ili, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.