

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-AVDAN KÖYÜ
TAPUNUN 110 ADA-78,79 (ESKİ-279,280) PARSELLERDE
KONUT ALANI AMAÇLI NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
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 anlaşılacağı 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 kadaströ 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,

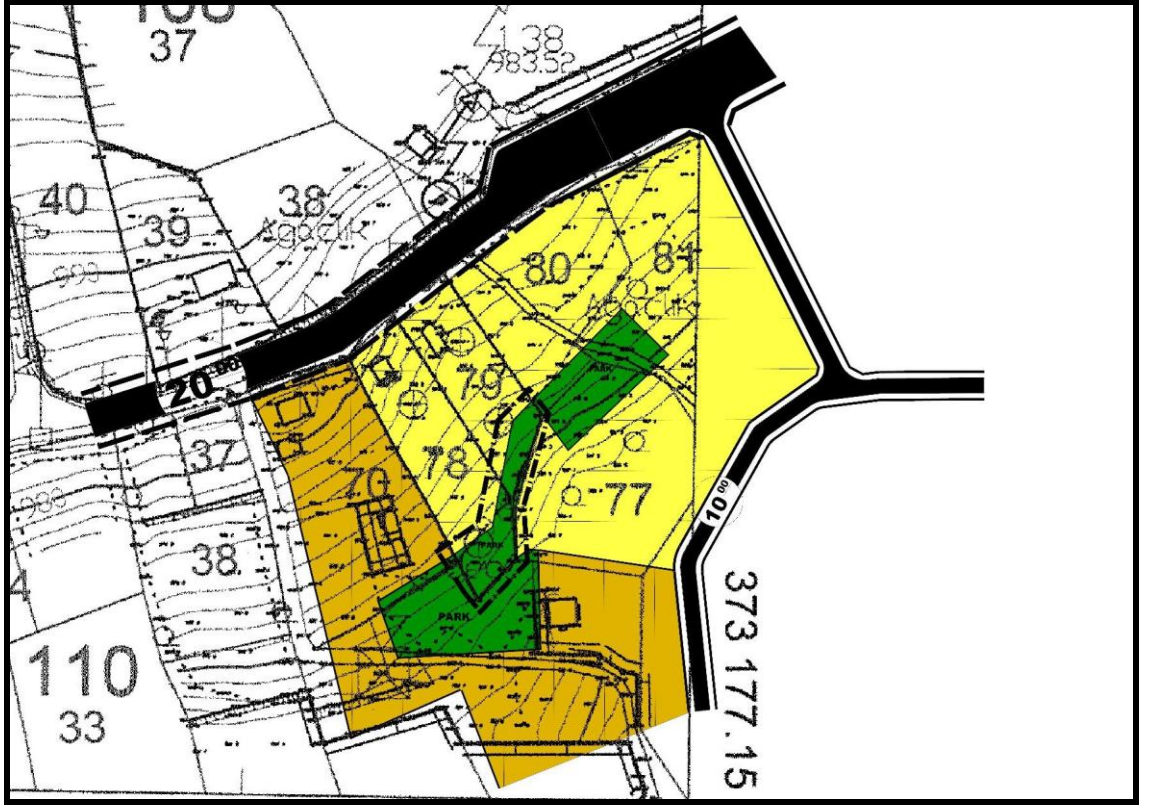


Meri Nazım İmar Planı

Planlama Kararları:

Nazım imar planı değişikliği, onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları, Onaylı Avdan Köyü, Güneybatı ve Güneydoğu Kesimi Nazım İmar Planı Kararları ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Plan değişikliği ile parsellerin güneydoğusundaki park alana ilave olarak güneybatı park alanı arasında bağlantıyı sağlayacak şekilde park alanı ihdas edilmiştir. Planda başka herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Planlama; üst ölçek plan kararları ve Mekansal Planlar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmıştır.

Değişiklik planı aşağıdaki gibidir.



Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan Notları:

_1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

_Belirtilmeyen hususlarda Bolu İli, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.

_Diğer hususlara ilişkin detaylar 1/1000 uygulama imar planında belirlenecektir.