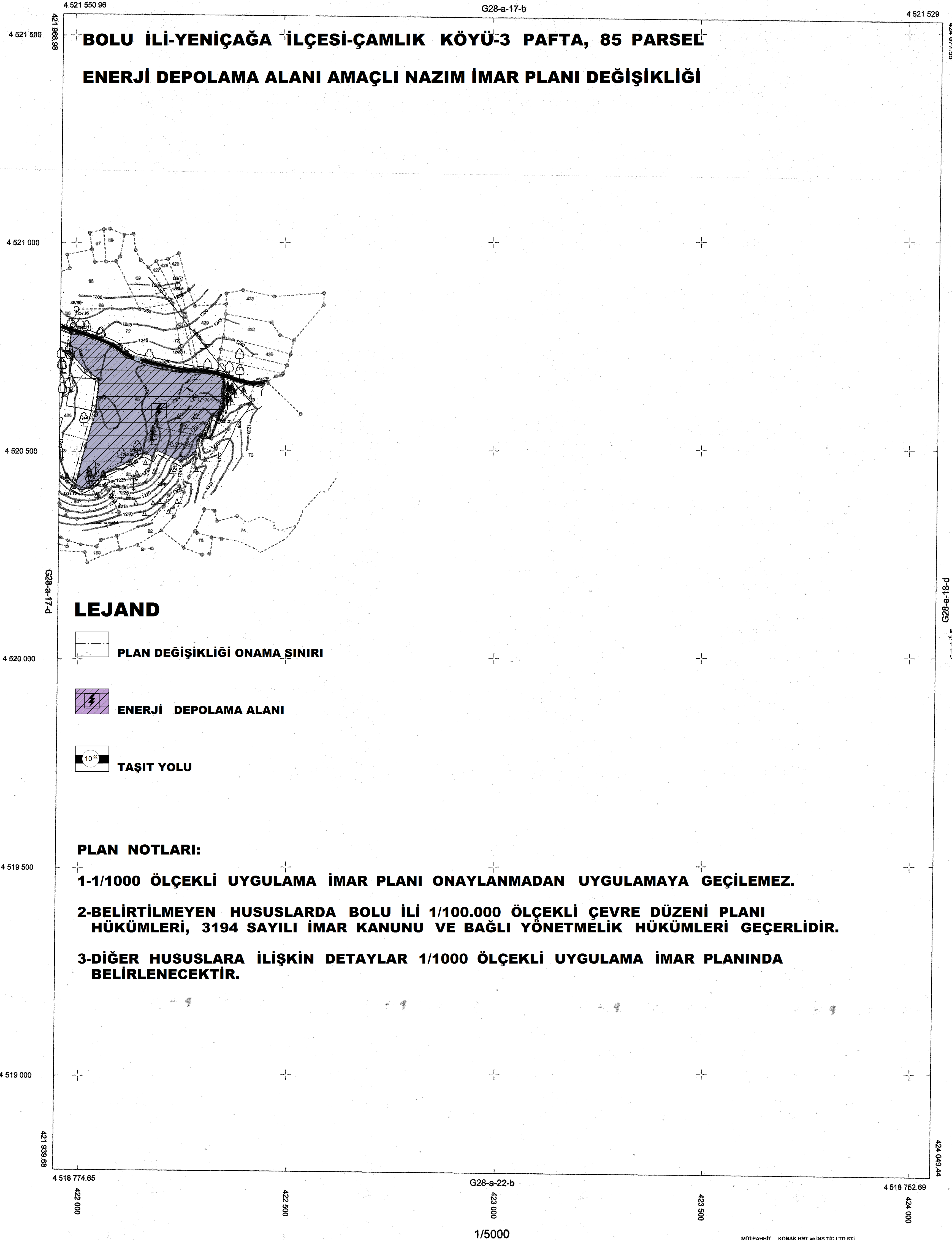


01					
06					
11	A				
16	a	b			
21	22	23	24	25	

YENİÇAĞA-ÇAMLIK
(BOLU)
G28-a-17-c

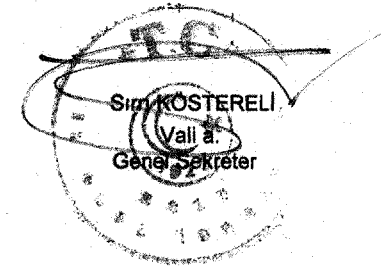


YENİÇAĞA-ÇAMLIK G28-a-17-c
(BOLU)

MUT.KONAK HRT.ve İNS.TİC.LTD.ŞTİ.TARAFINDAN
YAPILAN BOLU İLİ YENİÇAĞA İLÇESİNE AİT 1 ADET
1:5000 ÖLÇEKLİ HALIHAZIR HARİTA 3194 SAYILI
İMAR YASASININ 7/A MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ
VE ONANDI.

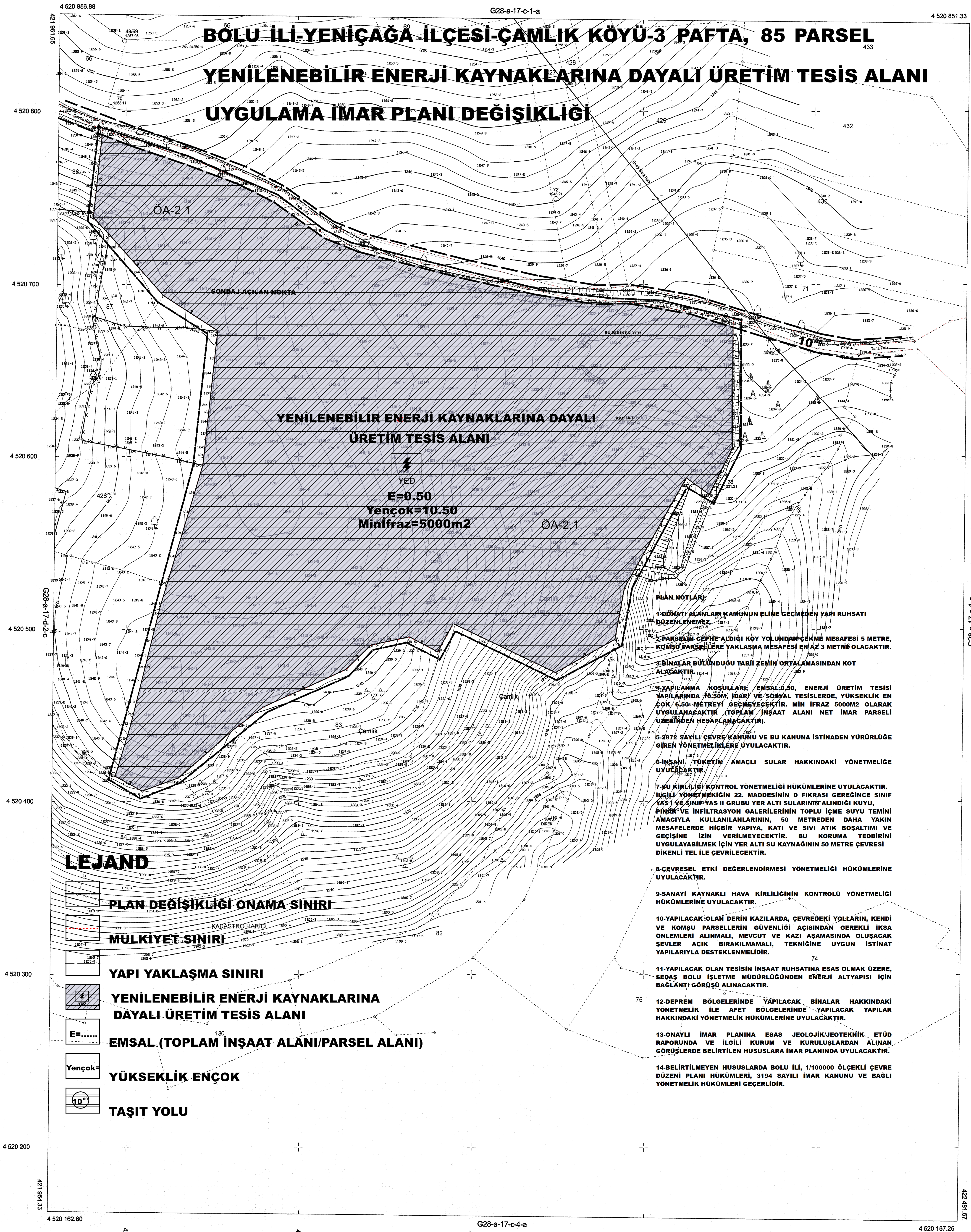
06/04/2016

114. 8K



MÜTEAHHİT : KONAK HRT.ve İNS.TİC.LTD.ŞTİ.
SORUMLU MÜH: KAZIM KONAK

YENİÇAĞA-ÇAMLIK KÖYÜ
(BÖLÜ)
G28-a-17-c-1-d



1/1000

MÜTEAHHİT : KONAK HARİTA LTD.ŞTİ.
SÖRÜMLÜ MÜH. : KAZIM KONAK

YENİÇAĞA-ÇAMLIK KÖYÜ G28-a-17-c-1-d

BOLU İLİ-YENİÇAĞA İLÇESİ-ÇAMLIK KÖYÜ
3 PAFTA-85 PARSEL



YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİS ALANI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

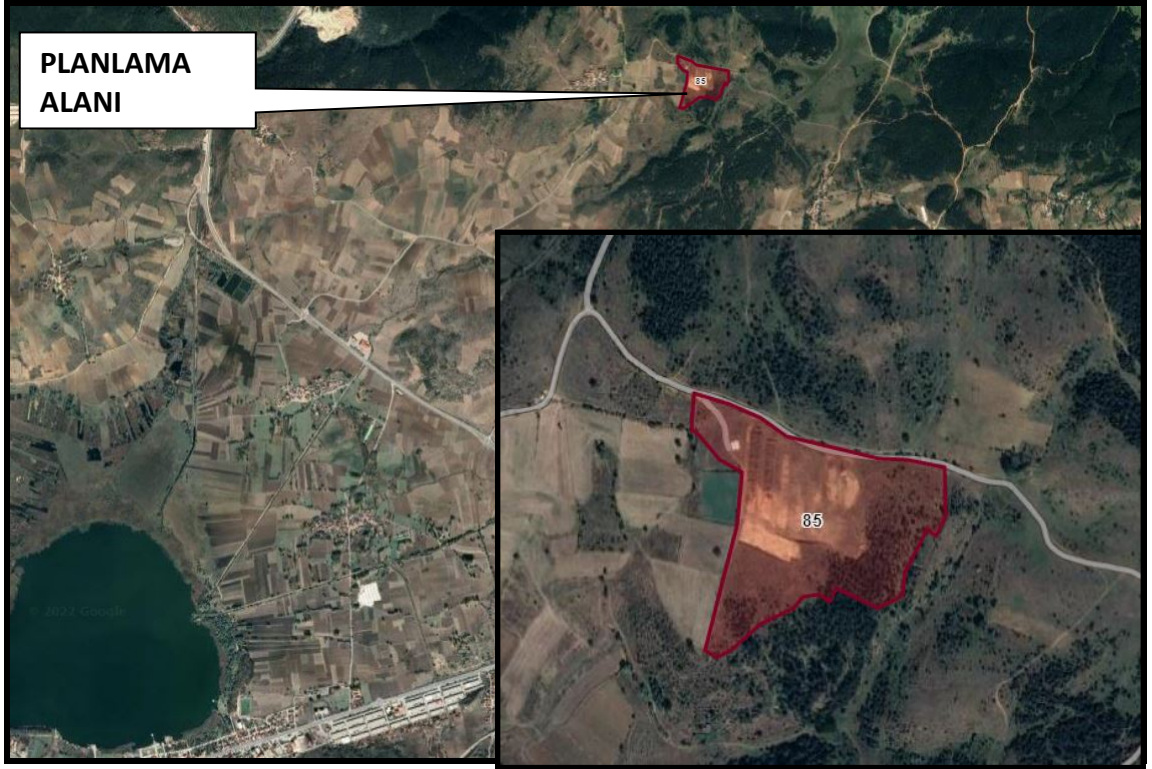
İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Genel Tanımı.....	3
2-Mevcut Plan Kararları.....	5
3-Plan Değişikliği Gerekçesi.....	7
4-Planlama Kararları.....	7

**BOLU İLİ-YENİÇAĞA İLÇESİ-ÇAMLIK KÖYÜ
TAPUNUN 3 PAFTA-85 PARSEL
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİS ALANI
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu alan, Bolu ili, Yeniçağa ilçesi, Çamlık köyü, tapunun 3 pafta, 85 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldur. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Maliki, Köroğlu Beton İnşaat Turizm İç ve Dış Ticaret A.Ş., yüzölçümü 74.488,00.m2'dir. Parsel geometrik olarak amorf formundadır.

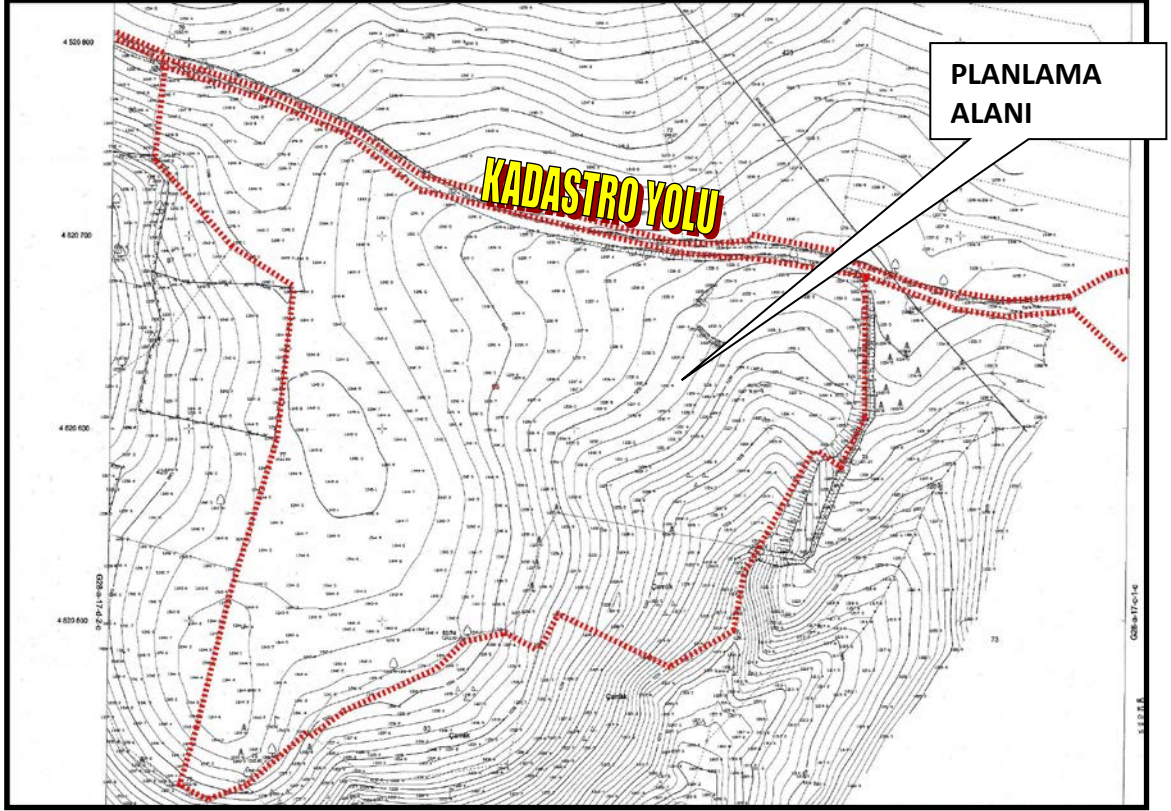


Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

Planlama alanı Yeniçağa İlçe merkezinin yaklaşık 7km kuzeydoğusunda, Çamlık Köyü yerleşik alanının 700m doğusunda bulunmaktadır. Yakın çevresinde boş tarlalar ile ayırık nizam 1-2 katlı seyrek yoğunluklu konut amaçlı yapılaşmalar mevcuttur.

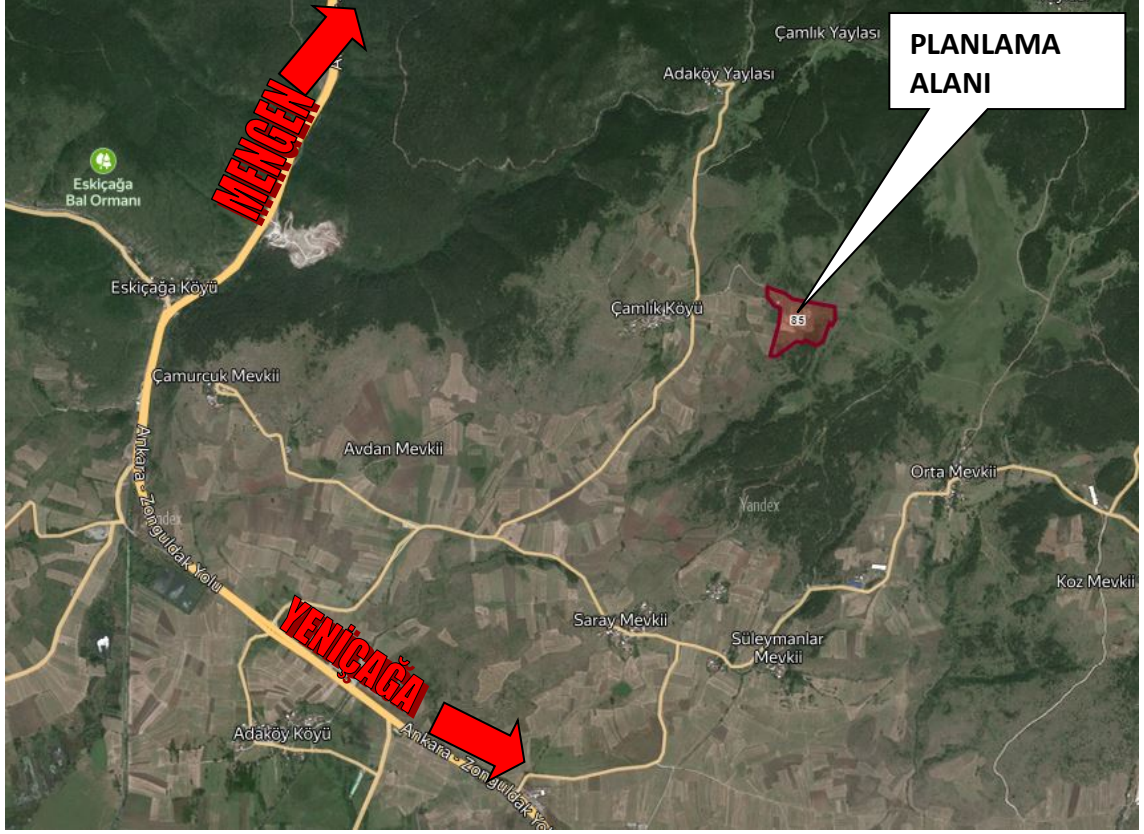
Parselin kuzeyinden kadastro yolu geçmekte olup, diğer yönlerden komşu parseller ile sınırlıdır. Topoğrafik olarak 1222-1241m kotlarında, batıdan doğuya azalan

eğimli bir arazi üzerindedir. İmar uygulaması yapılmamış olup, kadastro parseli niteliğindedir.



Halihazır Pafta Örneği

Ulaşımı Çamlık Köy yolu üzerinde sağlanmaktadır. Çamlık Köy yolu da batı yönde Yeniçağa-Mengen Karayoluna bağlanmaktadır.

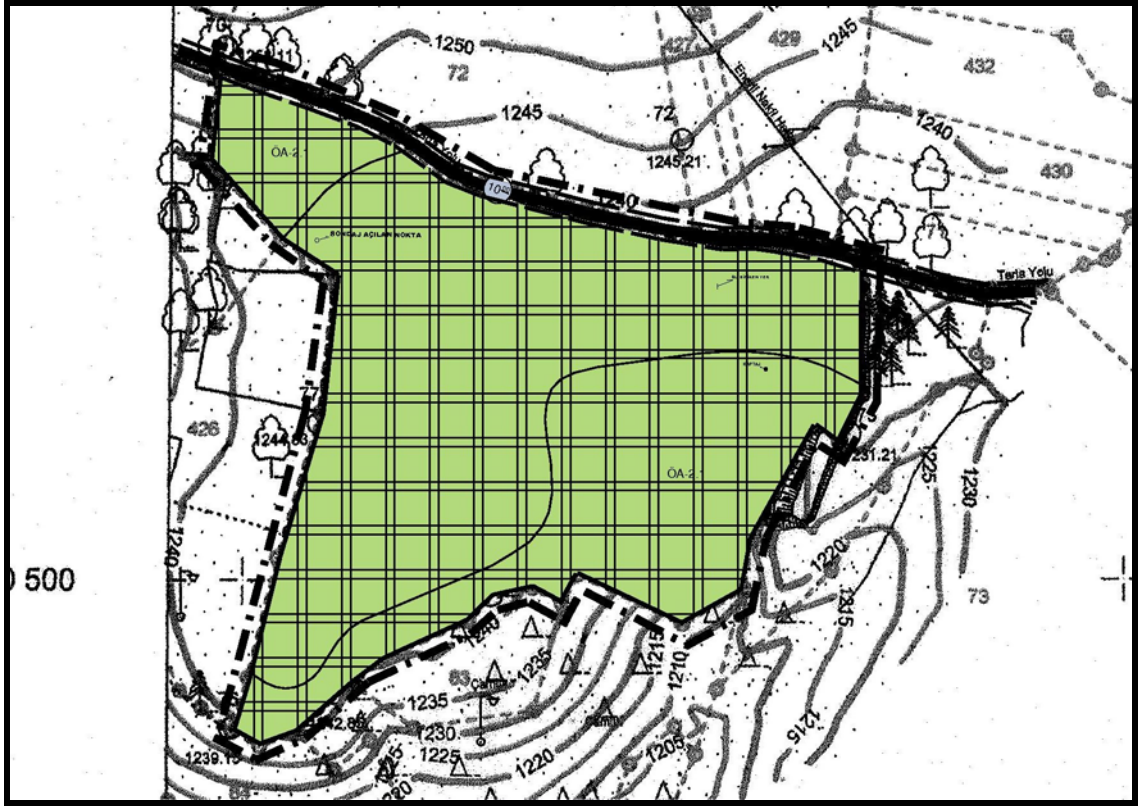


Ulaşım Krokisi

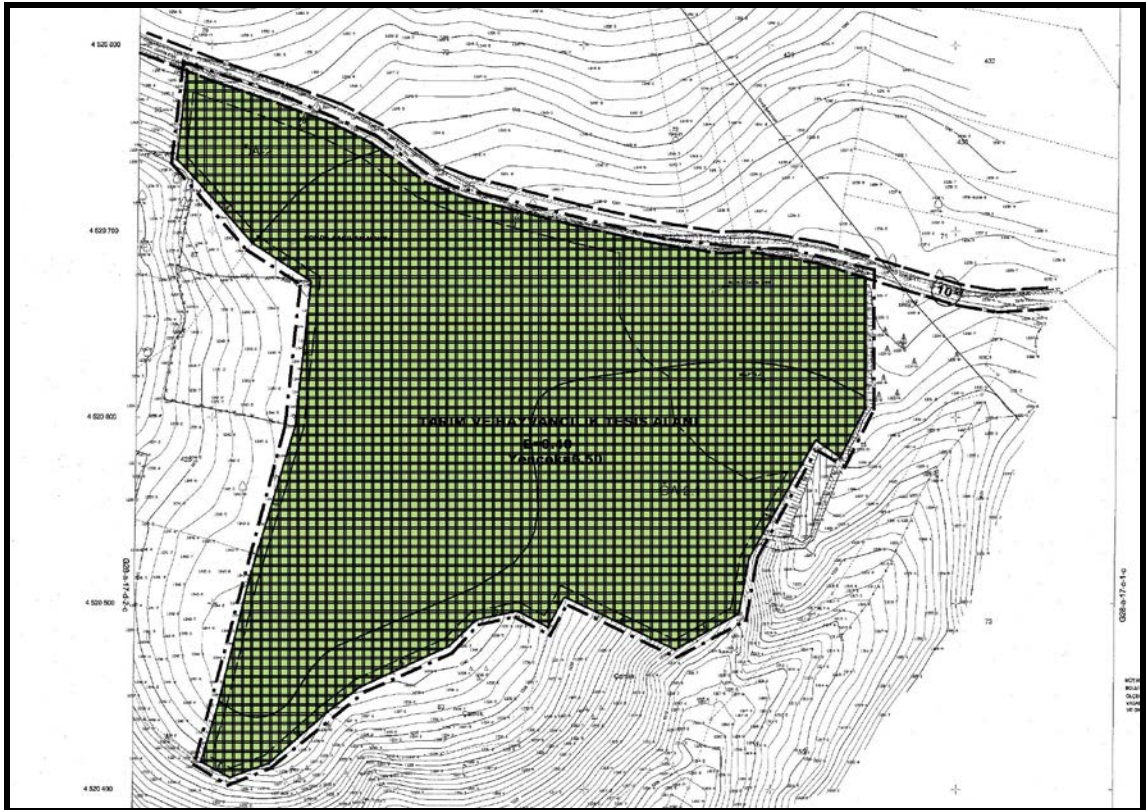
2-Mevcut Plan Kararları:

Parselin Bolu İl Genel Meclisinde onaylı uygulama imar planı bulunmakta olup, söz konusu planda taşınmaz Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı olarak belirlenmiştir. Meri plana göre kuzeyinden 10 metrelik imar yolu geçmekte, yapılaşma katsayıları $E=0.40$, $Yen\cok=6.50m$, olarak uygulanmaktadır.

Onaylı planları aşağıdaki gibidir.



Meri Nazım İmar Planı



Meri Uygulama İmar Planı

3-Plan Değişikliği Gerekçesi:

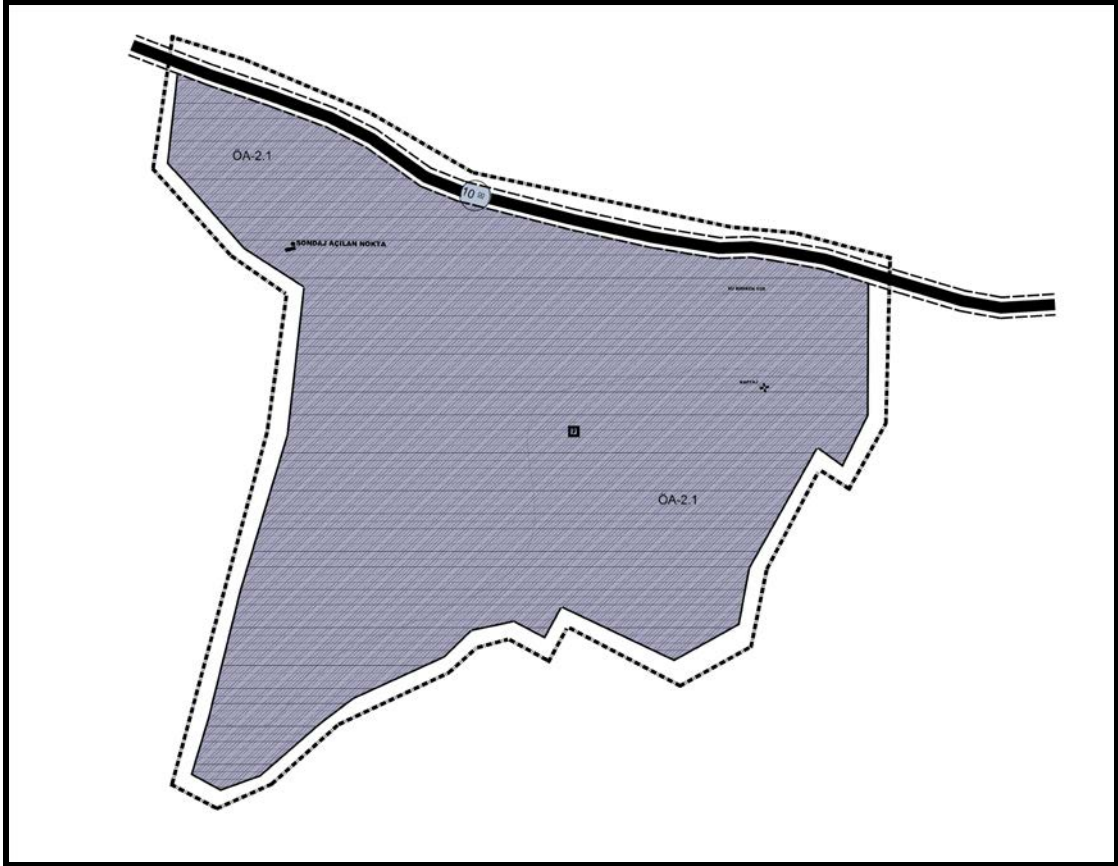
Bolu İdare Mahkemesi'nin 2022/497 sayılı kararında; Çamlık 85 numaralı parselde İl Genel Meclisinin 16.04.2020 tarih ve 70 sayılı kararı ile onaylanmış olan Tarım ve Hayvancılık Tesis alanı amaçlı İmar Planı değişikliğinin iptaline karar verildiğinden, plan değişikliği yapılmadan önceki, 09.09.2016 tarih ve 252 sayılı kararı ile onaylı, Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yeniden onaylanarak yürürlüğe girmesi zorundadır.

Bu nedenle parselde fonksiyon değişikliği yapılması için plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

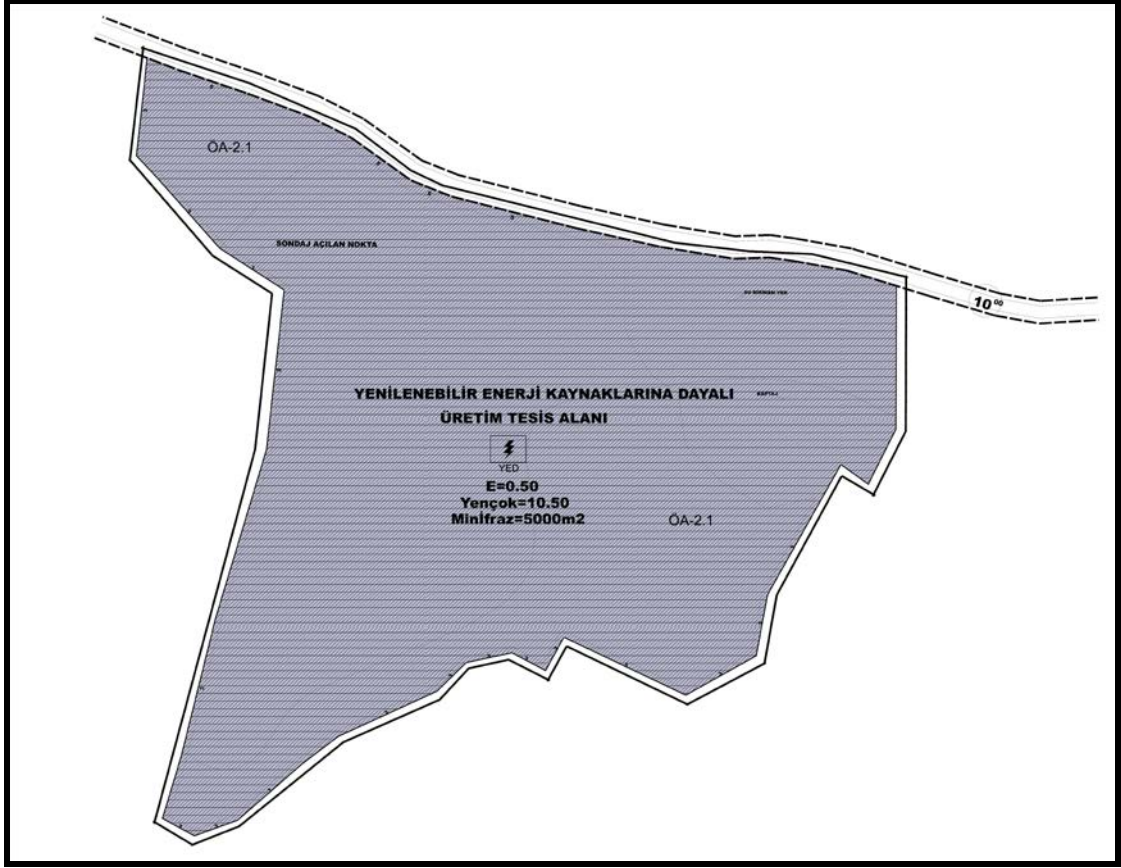
4-Planlama Kararları:

Bolu İdare Mahkemesinin 2022/497 sayılı kararı, ayrıca parselin eğimli arazi üzerinde yer alması, çevresinde güneş ışıklarının alınmasını olumsuz etkileyecek doğal ve yapay eşik bulunmaması nedeniyle plan değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği ile parsel nazım imar planında "Enerji Depolama Alanı", uygulama imar planında "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Değişiklik planları aşağıdaki gibidir.



Nazım İmar Planı Değişikliği



Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI:

NAZIM İMAR PLANI

1-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2-BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3-DİĞER HUSUSLARA İLİŞKİN DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

UYGULAMA İMAR PLANI

1-DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

2-PARSELİN CEPHE ALDIĞI KÖY YOLUNDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERE YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 3 METRE OLACAKTIR.

3-BİNALAR BULUNDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR.

4-YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.50, ENERJİ ÜRETİM TESİSİ YAPILARINDA 10.50M, İDARİ VE SOSYAL TESİSLERDE, YÜKSEKLİK EN ÇOK 6.50 METREYİ GEÇMEYECEKTİR. MİN İFRAZ 5000M2 OLARAK UYGULANACAKTIR (TOPLAM İNŞAAT ALANI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR).

5-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

6-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

7-SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. İLGİLİ YÖNETMEKİĞİN 22. MADDESİNİN D FIKRASI GEREĞİNCE SINIF YAS I VE SINIF YAS II GRUBU YER ALTI SULARININ ALINDIĞI KUYU, PINAR VE İNFİLTASYON GALERİLERİNİN TOPLU İÇME SUYU TEMİNİ AMACIYLA KULLANILANLARININ, 50 METREDEN DAHA YAKIN MESAFELERDE HİÇBİR YAPIYA, KATI VE SIVI ATIK BOŞALTIMI VE GEÇİŞİNE İZİN VERİLMEYECEKTİR. BU KORUMA TEDBİRİNİ UYGULAYABİLMEK İÇİN YER ALTI SU KAYNAĞININ 50 METRE ÇEVRESİ DİKENLİ TEL İLE ÇEVİRİLECEKTİR.

8-ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9-SANAYİ KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10-YAPILACAK OLAN DERİN KAZILARDA, ÇEVREDEKİ YOLLARIN, KENDİ VE KOMŞU PARSELLERİN GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ İKSA ÖNLEMLERİ ALINMALI, MEVCUT VE KAZI AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIK BIRAKILMAMALI, TEKNİĞİNE UYGUN İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.

11-YAPILACAK OLAN TESİSİN İNŞAAT RUHSATINA ESAS OLMAK ÜZERE, SEDAŞ BOLU İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNDEN ENERJİ ALTYAPISI İÇİN BAĞLANTI GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

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

13-ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK/JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA İMAR PLANINDA UYULACAKTIR.

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