



**BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ,
ÇARŞI MAHALLESİ 379/301, 379/302, 379/304, 379/306, 1139/1, 1140/3,
1140/4 VE 1141/1 ADA/PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
İLAVESİ**

AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

<u>1. AMAÇ VE KAPSAM.....</u>	<u>3</u>
<u>2. KONUM VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ</u>	<u>3</u>
2.1. İDARİ SINIRLAR	3
2.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	3
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI	5
2.4. MÜLKİYET	6
<u>3. JEOLJİK DURUM.....</u>	<u>6</u>
<u>4. PLANLAMA GEÇMİŞİ</u>	<u>7</u>
4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	7
4.1.1. 7.2.3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BİLECİK ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
<u>5. İMAR PLANLARI</u>	<u>9</u>
5.1.1. MERİ NAZIM İMAR PLANI	9
5.1.2. MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
<u>6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI</u>	<u>11</u>

1. AMAÇ VE KAPSAM

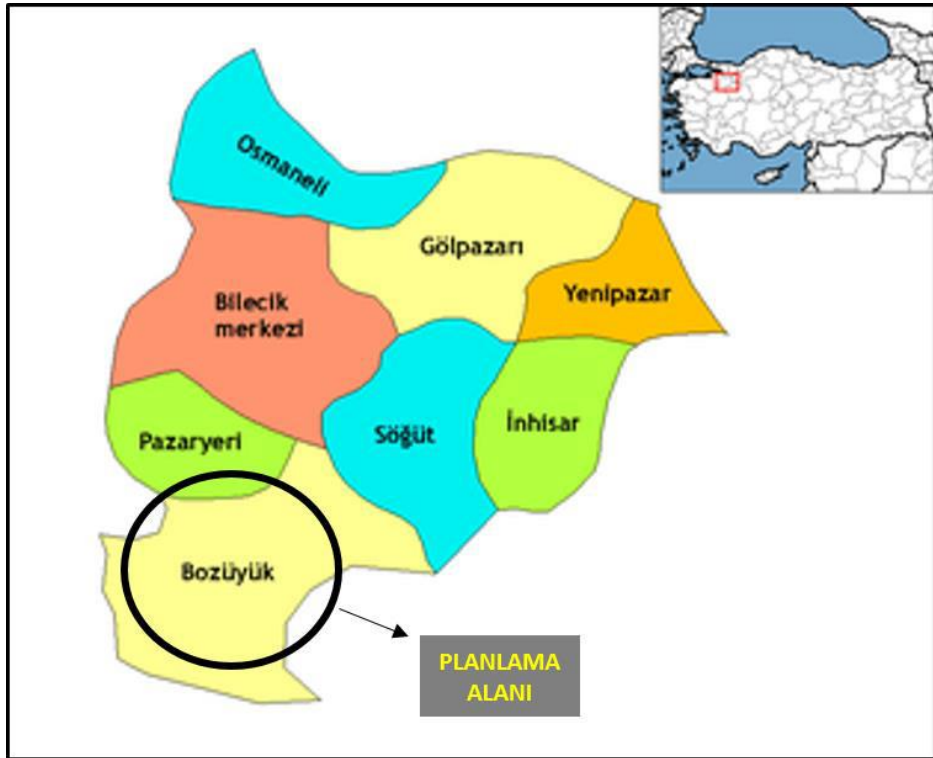
Türkiye'nin Güney Marmara bölümünde yer alan Bilecik İline bağlı Bozüyük İlçesi içerisinde de anılan hedefler doğrultusunda üretilecek yeni yaşam alanları ile birlikte nitelikli sosyal donatı alanları ve çevre düzenlemelerini de kentin sahip olduğu sosyal dokunun gözetilerek, karakteristik kentsel formlarından yararlanılacak olup günümüz ihtiyaçlarına cevap sunması amacıyla plana konu alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından sosyal konut yapılması planlanmaktadır.

2. KONUM VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

2.1. İDARİ SINIRLAR

Bilecik ili, Marmara Bölgesi'nin güney doğusunda; Marmara, Karadeniz, İç Anadolu Bölgesi ve Ege Bölgelerinin kesim noktaları üzerinde yer almaktadır. Bilecik, doğu kesiminde Bolu ve Eskişehir, güney kesiminde Kütahya, batı kesiminde Bursa, kuzey kesiminde ise Sakarya illeri ile komşu durumundadır.

Planlama alanı Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Çarşı mahalle sınırları içerisinde bulunmaktadır.



Bilecik İli ve Bozüyük İlçesi

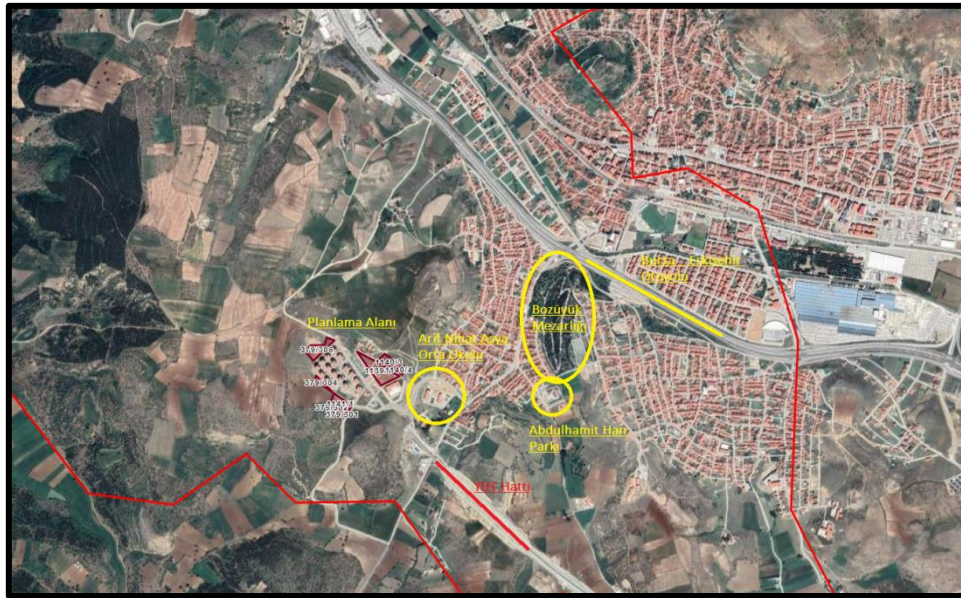
2.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Bozüyük çok önemli bir ulaşım güzergâhında bulunmaktadır. Karasu Vadisi boyunca uzanan D-200 karayolu, İç Batı Anadolu'yu ve kısmen de İç Anadolu'yu hem İstanbul-İzmit-

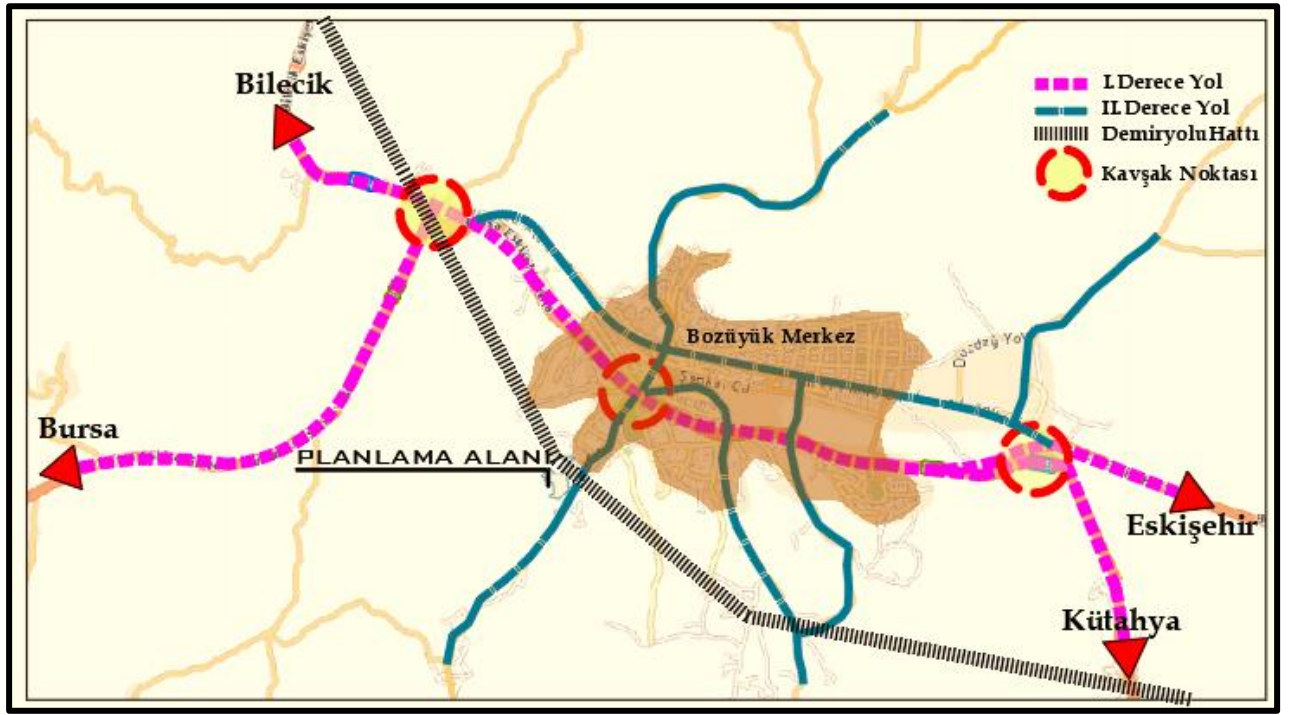
Adapazarı sanayi aksına, hem de Bursa gibi büyük sanayi kentine bağlayan bir kavşak noktasında bulunmaktadır. Bunun yanı sıra İstanbul'u Anadolu'ya bağlayan (Haydarpaşa-Ankara) demiryolu hattı üzerinde bulunması, önemini daha da artırır. Bilecik'e 32 km, Eskişehir'e 42 km, Kütahya'ya 70 km, Bursa'ya ise 105 km uzaklıkta yer almakla birlikte, en yakın sivil hava alanı ise, 75 km uzaklıkta bulunan Bursa-Yenişehir Hava Alanı'dır.



Planlama Alanı ve Ulaşım Bağlantıları



Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

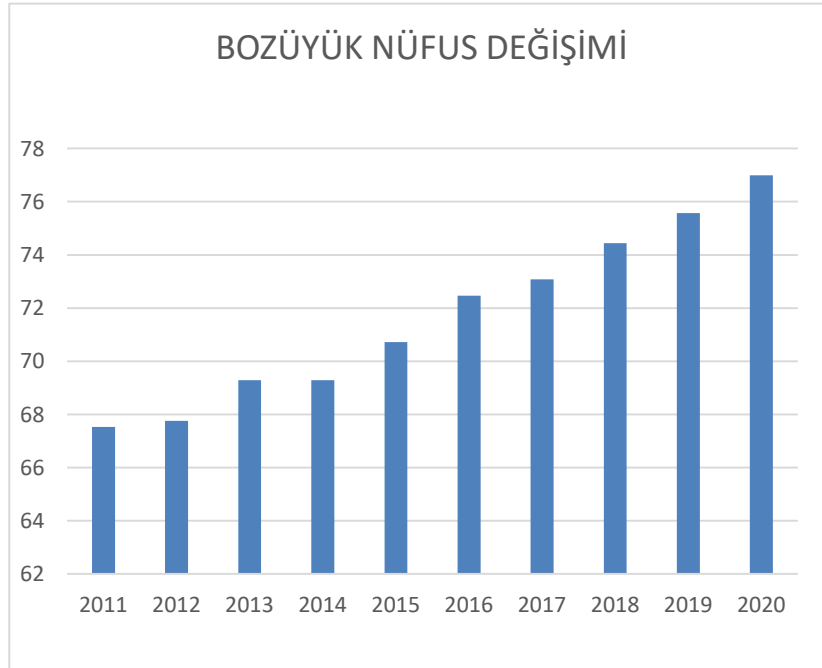


Planlama Alanı ve Ulaşım Kademelenmesi

2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Bilecik ilinin yıllara göre nüfusunda dalgalanmalar olur iken Bozüyük ilçesinde artış devam etmektedir.

Grafik: Bozüyük Nüfus Değişimi



Bilecik İl bütününde son yıllarda nüfus azalışının olduğu gözlenmekle birlikte Bozüyük ilçesinde her geçen yıl nüfusun arttığı görülmektedir. Yaş grupları özelinde nüfus değişimi incelendiğinde özellikle genele bakıldığında 0-4 yaş grubu hariç bir artış gözlenmektedir.

2.4. MÜLKİYET

Planlama alanı, Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Çarşı Mahallesi 379/301, 379/302, 379/304, 379/306, 1139/1, 1140/3, 1140/4 Ve 1141/1 Ada/Parselleri kapsamakta olup, parsellerin tümünün mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.



Planlama Alanı ve Mülkiyet

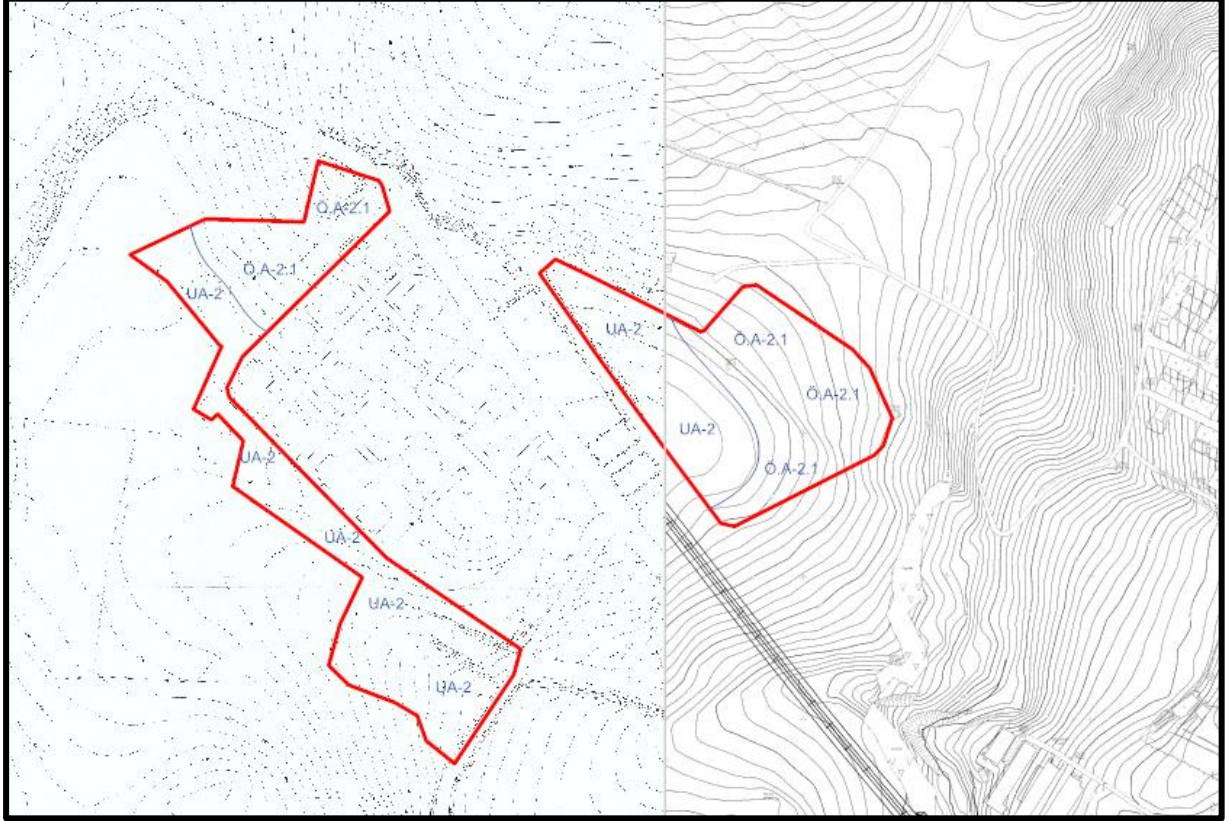
3. JEOLJİK DURUM

Bilecik ili, Bozüyük ilçesi, Çarşı Mahallesi, 379 ada 301, 302, 304 ve 306 parseller, 1139 ada 1 parsel, 1140 ada 3 ve 4 parseller ve 1141 ada 1 parsellere ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu ve rapor eki yerleşime uygunluk paftaları 16.07.2022 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda planlama alanı, Uygun Alanlar ve Önemli Alanlar olmak üzere iki kısma ayrılmıştır.

Uygun alanlar neojen yaşlı kireçtaşıdan oluşan % 0-20 eğimli alanlar, Önemli Alanlar, jeolojik birim olarak Neojen yaşlı kireçtaşıdan oluşan %20 -30 eğimli alanlar olarak gösterilmiştir

İnceleme alanı 2. Derce deprem bölgesi sınırları içinde bulunmaktadır.



Yerleşime Uygunluk Haritası

4. PLANLAMA GEÇMİŞİ

4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

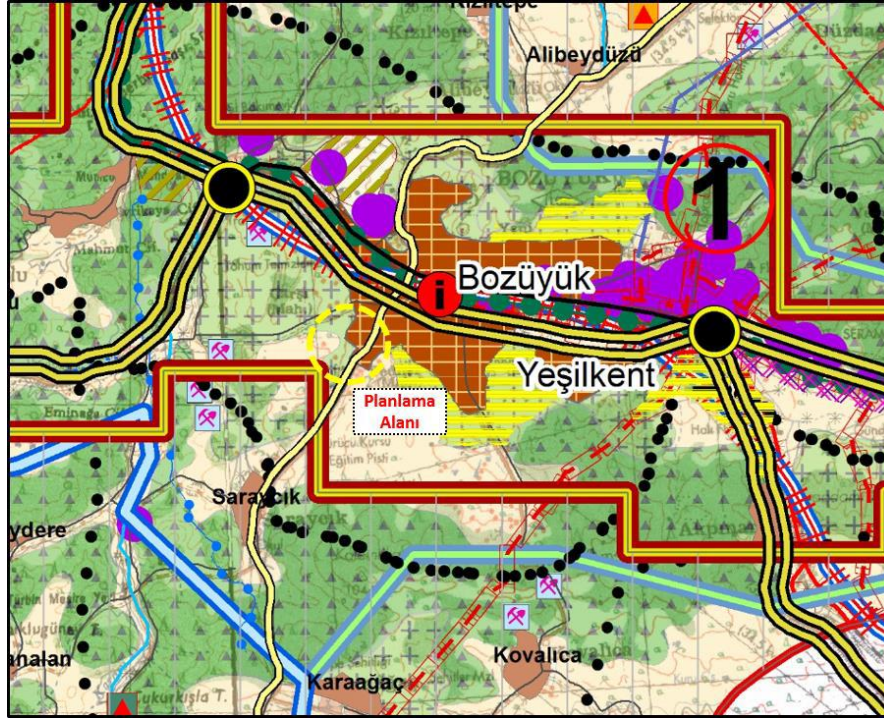
4.1.1. 7.2.3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BİLECİK ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bilecik ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilecik İl Genel Meclisinin 2008/10 sayılı ve 01.08.2008 tarihli kararı ile onaylanmıştır. Planlama alanı; Bilecik ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Aksında”, “Mera Alanında” ve kısmen “Tarım Alanında” kalmaktadır.

Bilecik İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) Plan Hükmü Değişikliği 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde

Kararnamesi'nin 7. maddesi uyarınca 05.06.2015 tarihinde onaylanmış olup Plan Hükümleri güncellenmiştir.

Bilecik İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (Plan Paftası, Plan Değişikliği Açıklama Raporu) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca 26.10.2018 tarihinde onaylanmıştır.



1/100.000 Ölçekli Bilecik Çevre Düzeni Planı

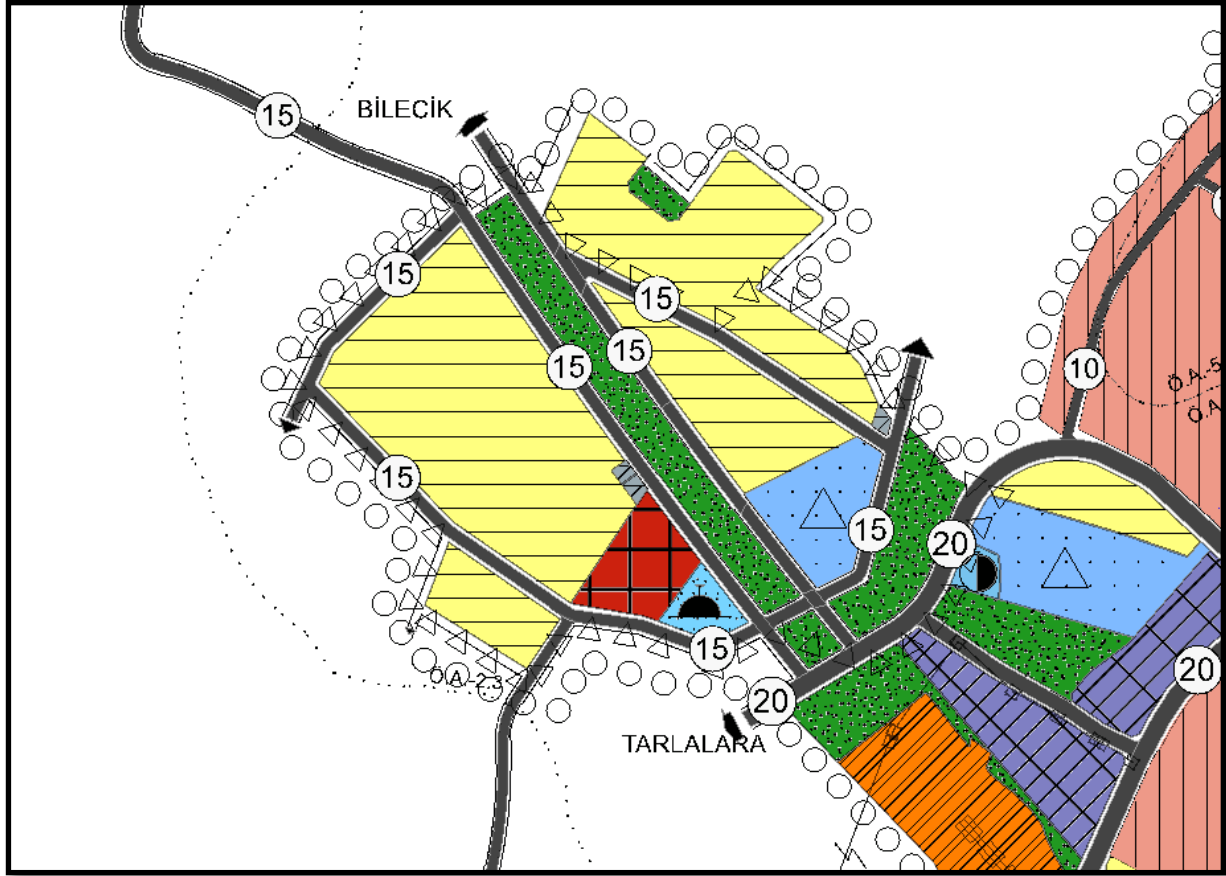
Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümlerinde planlama alanının içinde yer alan fonksiyonlarla ilgili olarak;

Genel Hükümler “15. Bu plan kapsamında kentsel ve kırsal gelişme aksı dışında gereksinim duyulması halinde, Toplu Konut İdaresi’ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanları ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı’na yürütülen faaliyetler ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak uygulamalar, bu planın ilkeleri doğrultusunda irdelenir ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında değerlendirilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın görüşüne sunulur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın görüşü doğrultusunda alt ölçekli planlar ilgili idaresince onaylanır. Kentsel ve kırsal gelişim aksı içinde kalması durumunda söz konusu talepler çevre imar bütünlüğü çerçevesinde İlgili İdaresi’nce alt ölçekli planlarda değerlendirilir” hükümleri yer almaktadır.

5. İMAR PLANLARI

5.1.1. MERİ NAZIM İMAR PLANI

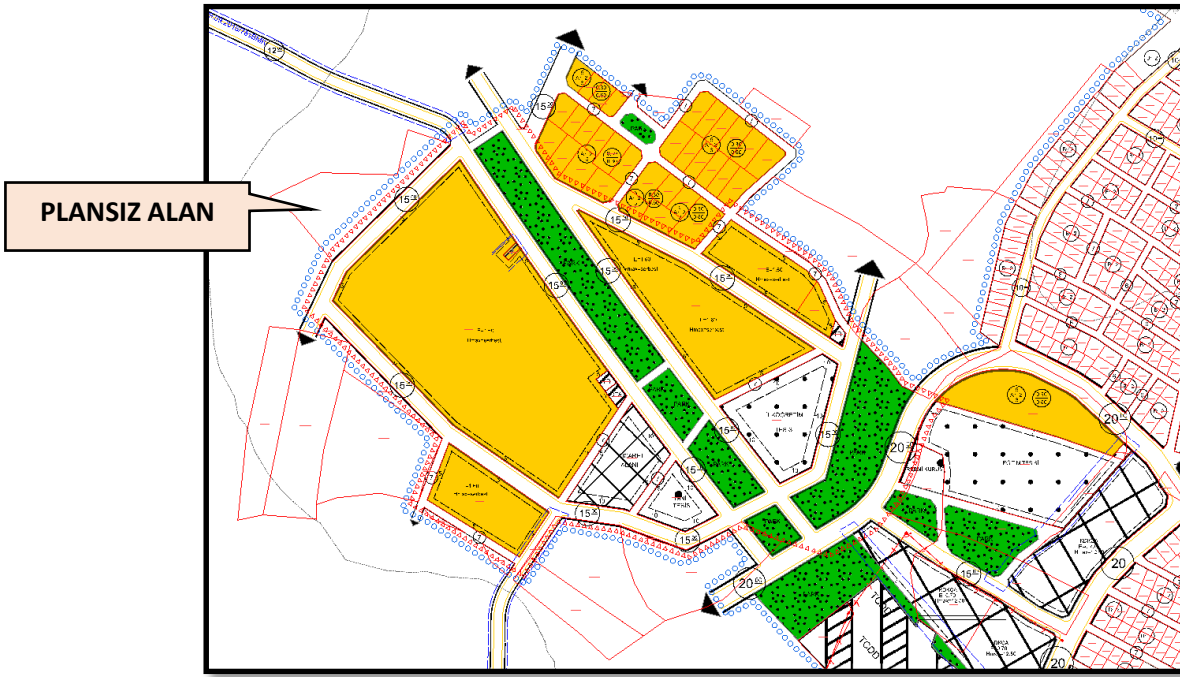
Planlama alanı 21.08.2013 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı'nda, kısmen Konut Alanı, kısmen Yol Alanı'nda ve bir kısmı da plansız alanda kalmaktadır.



Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve TOKİ Parseli

5.1.2. MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı Meri İmar Planında, kısmen E=1.60, Hmax=Serbest yapılaşma koşullarında Konut Alanı, kısmen Yol Alanı'nda ve bir kısmı da plansız alanda kalmaktadır.



Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve TOKİ Parseli

ALAN ADI	MERİ PLAN		
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	İNŞAAT ALANI 1.60 EMSAL	YÜZDE
KONUT ALANI	23525.63	37641.008	50.89
PARK ALANI			
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			
YOL	14048.52		30.39
PLANSIZ ALAN	8766.58		18.96
TOPLAM	46227.35		100

Tablo: Planlama alanı Meri plan alan dağılımı

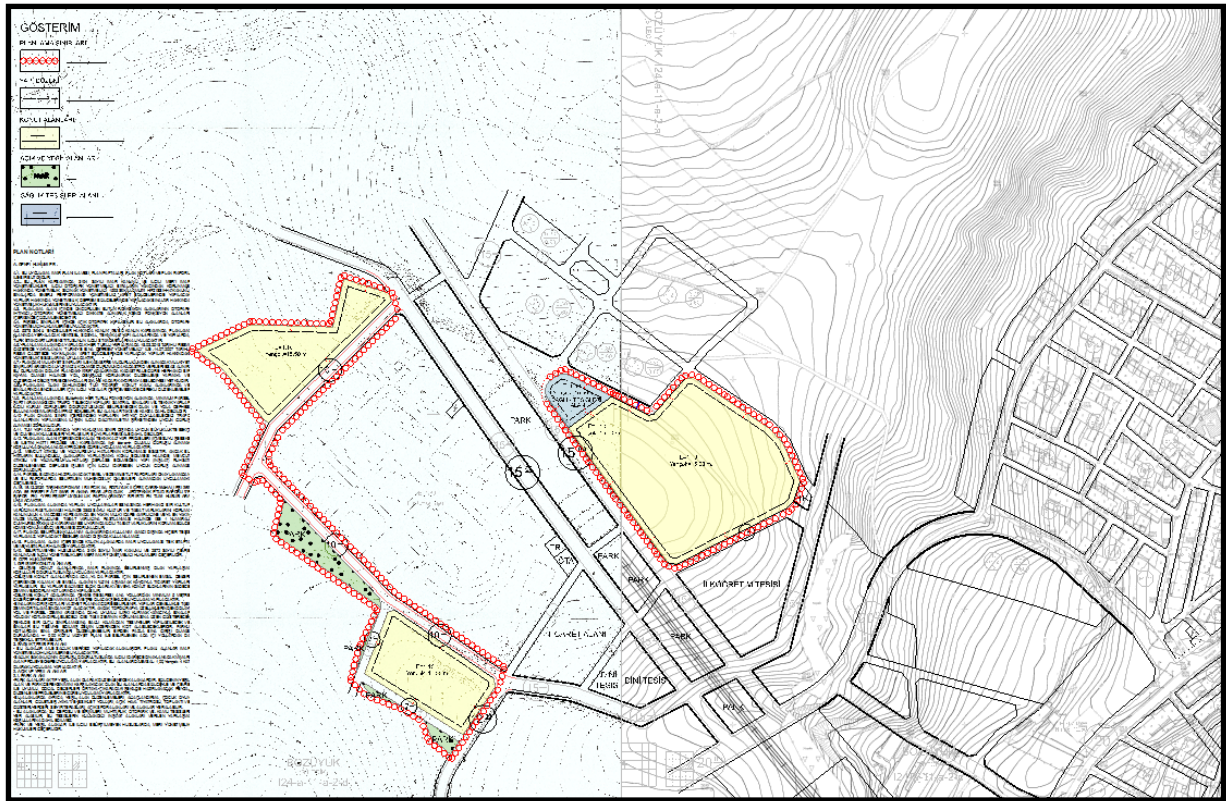
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı Meri İmar Planında, kısmen $E=1.60$, H_{max} =Serbest yapılaşma koşullarındaki Konut Alanı, kısmen Yol Alanı'nda ve bir kısmı da plansız alanda kalmakta iken, Konut Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Park Alanı ve yol olarak yeniden düzenlenmiştir. İlgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda yapılan plan değişikliği ile toplam inşaat alanı, $37.641.00 \text{ m}^2$ iken $36.093.26 \text{ m}^2$ olarak yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile $E=1.60$, H_{max} =Serbest yapılaşma koşullarındaki Konut Alanlarının $E=1.10$ 'a düşürülmüş dolayısı ile inşaat alanı ve nüfus kısmen azalmış, serbest olan yükseklik kararı 5 kat olarak düzenlenmiş, alanın bütününe ilişkin park alanı ilavesi yapılmış, mevcutta bulunan ve yapılması planlanan sosyal konutların ihtiyacına yönelik olarak Sağlık Tesisleri Alanı planlanmıştır.

İdaremiz sosyal konut uygulamaların konut büyüklüğünün 105 m^2 olduğu kabulü ile Bozüyük hane halkı büyüklüğünün 3 olarak hesaplandığında kişi başına düşen konut alanı 35 m^2 'dir.

Planlama alanında $32.812.06 \text{ m}^2$ konut alanı bulunmakta olup toplam inşaat alanı $36.093.26 \text{ m}^2$ 'dir. Buradan yola çıkarak planlama alanı nüfusu 1031 ($36.093.26/105$) kişi, brüt nüfus yoğunluğu 322 kişi/hektar ($1032/3.2\text{ha}$) olarak hesaplanmıştır.



Teklif Plan

ALAN ADI	MERİ PLAN			TEKLİF PLAN		
	ALAN BÜYÜK LÜĞÜ	İNŞAAT ALANI 1.60 EMSAL	YÜZDE	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	İNŞAAT ALANI 1.10 EMSAL	YÜZDE
KONUT ALANI	23525.63	37641.00	50.89	32812.06	36093.26	70.98
PARK ALANI				2462.89		5.33
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI				1473.52		3.19
YOL	14048.52		30.39	9478.88		20.50
PLANSIZ ALAN	8766.58		18.96			
TOPLAM	46227.35		100	46227.35		100

Tablo: Meri plan ile kıyaslamalı Alan Dağılımı Tablosu