



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**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
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi**

A Ç I K L A M A R A P O R U

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	4
2.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI	5
<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
4.2. İMAR PLANLARI	8
4.2.1. MERİ NAZIM İMAR PLANI	8
<u>5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI</u>	<u>9</u>

1. AMAÇ VE KAPSAM

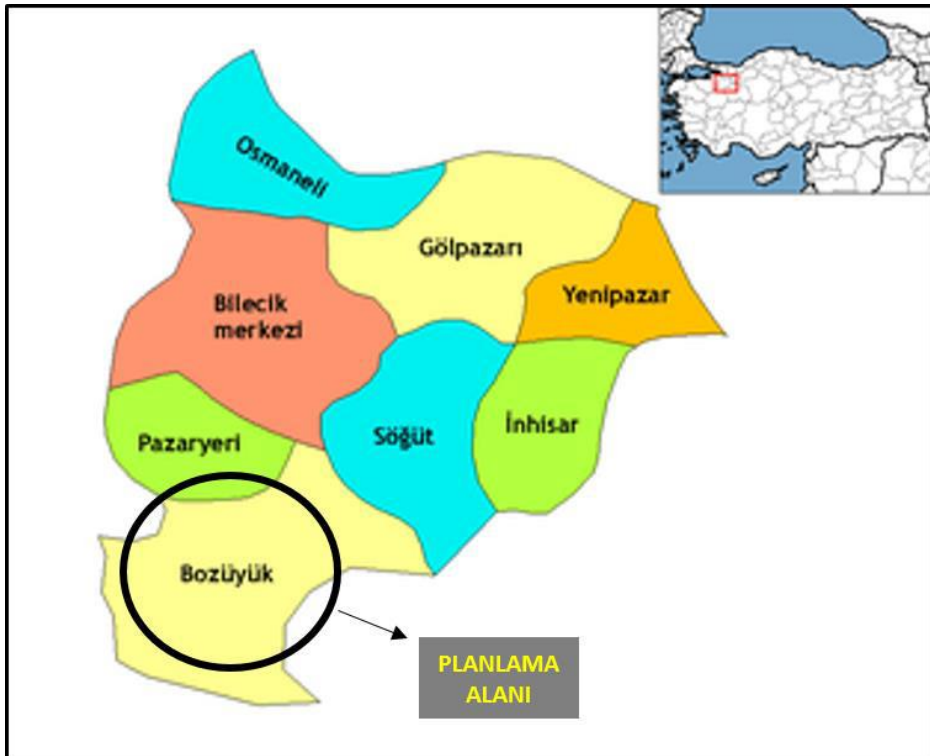
Türkiye'nin Güney Marmara bölümünde yer alan Bilecik İline bağlı Bozüyük İlçesi içerisinde de anılan hedefler doğrultusunda üretilecek yeni yaşam alanları ile birlikte nitelikli sosyal donatı alanları ve çevre düzenlemelerini de kentin sahip olduğu sosyal dokunun gözetilerek, karakteristik kentsel formlarından 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

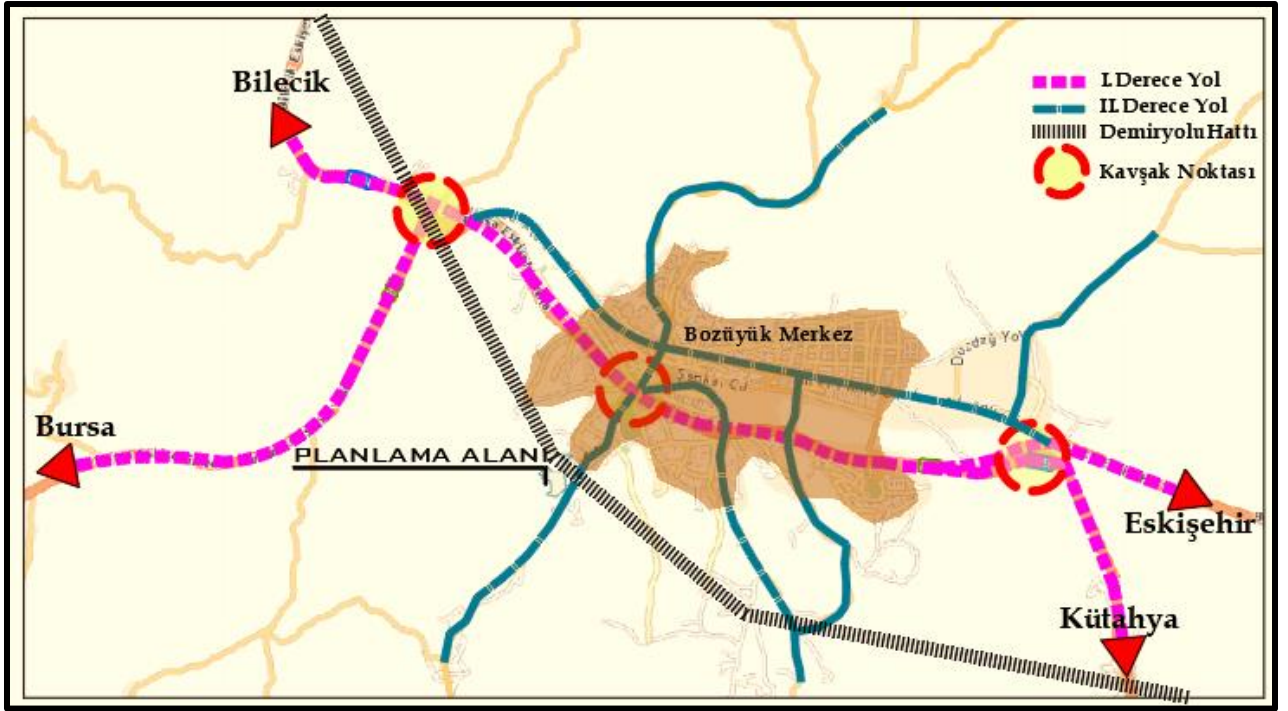
Bozüyük çok önemli bir ulaşım güzergâhında bulunmaktadır. Karasu Vadisi boyunca uzanan D-200 karayolu, İç Batı Anadolu'yu ve kısmen de İç Anadolu'yu hem İstanbul-İzmit-Adapazarı sanayi aksına, hem de Bursa gibi büyük sanayi kentine bağlayan bir kavşak noktasında bulunmaktadır. Bunun yanı sıra İstanbul'u Anadolu'ya bağlayan (Haydarpaşa-Ankara) demiryolu hattı üzerinde bulunması, önemini daha da arttırır. 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

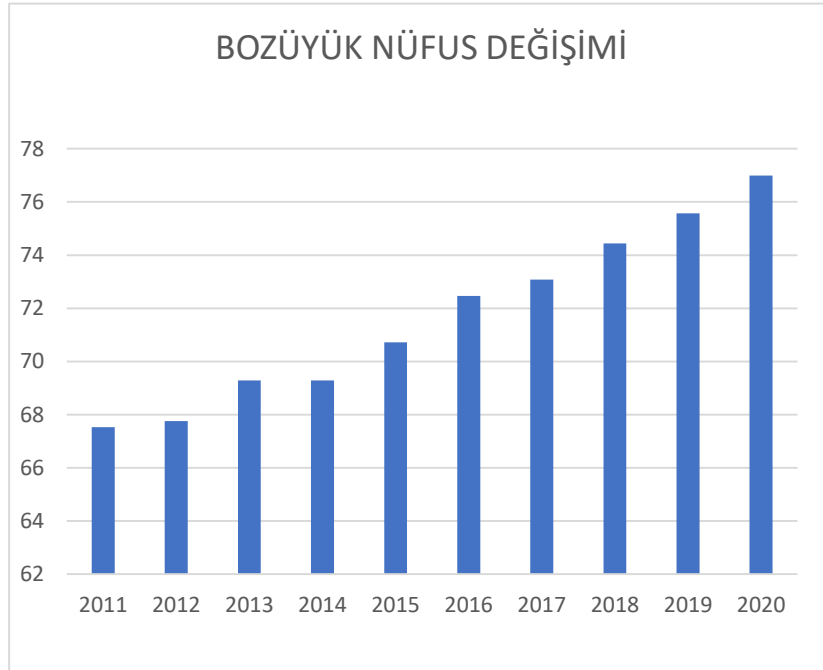


Planlama Alanı ve Ulaşım Kademelenmesi

2.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

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

Grafik 1: Bozüyük Nüfus Değişimi



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

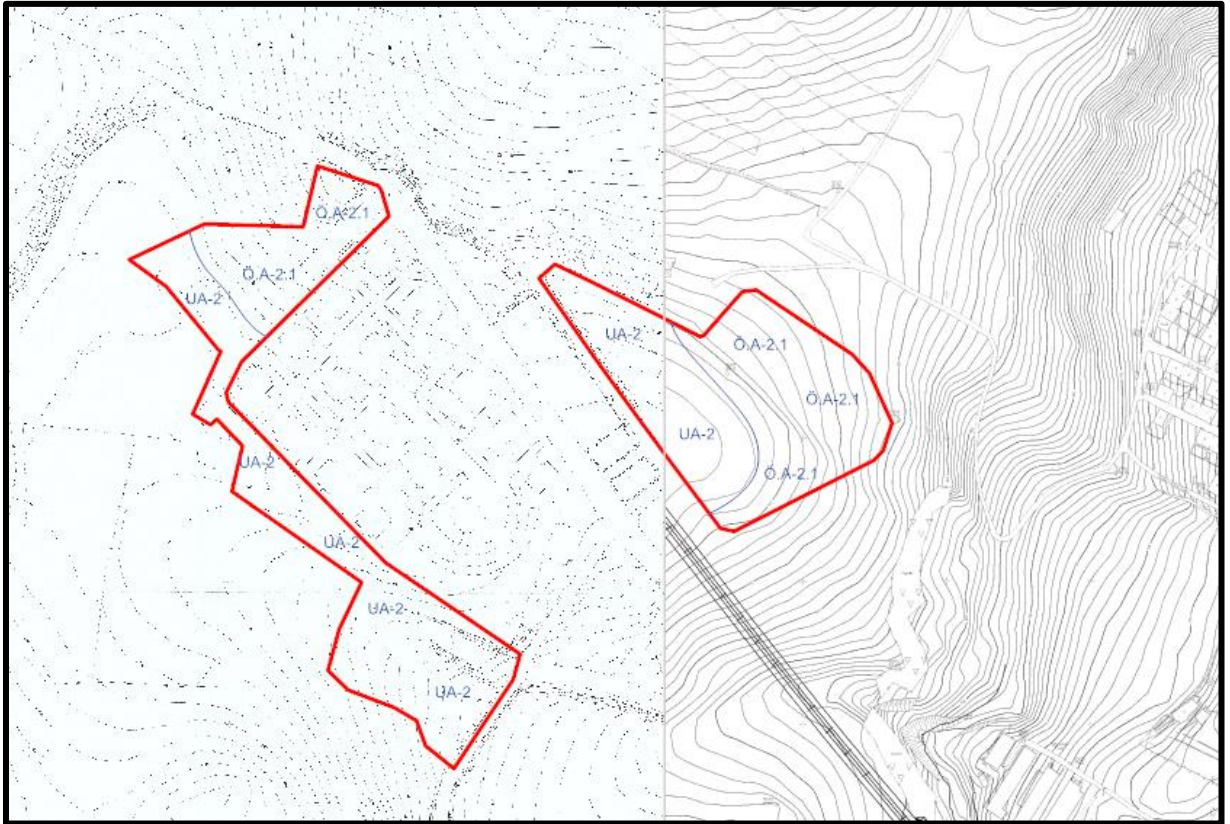
3. JEOLOJİK DURUM

Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, 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 imar 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

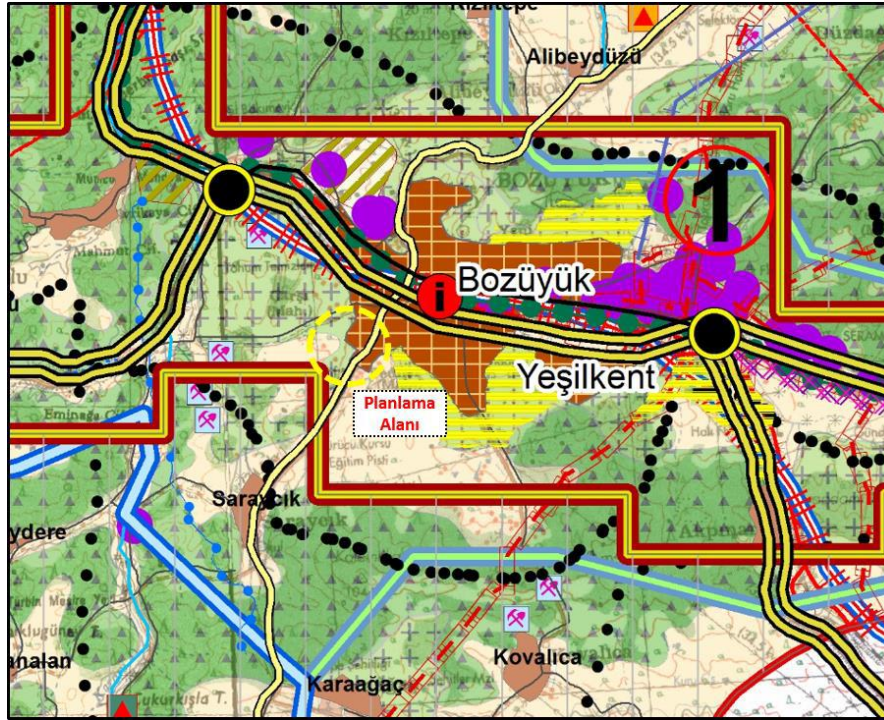
4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

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 Hükümü Değişikliği 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükümünde 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

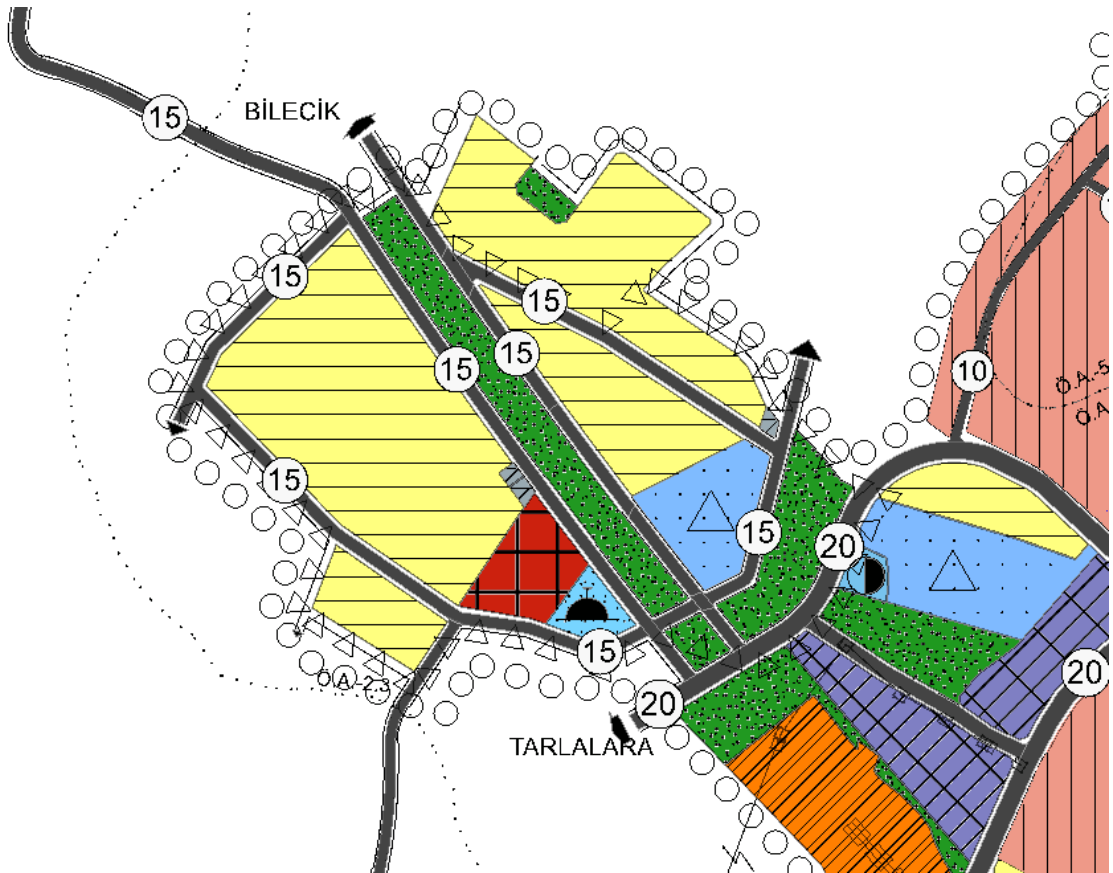
Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümlerinde planlama alanının içinde yer alan fonksiyonlarla ilgili olarak;

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’nca 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.

4.2. İMAR PLANLARI

4.2.1. MERİ NAZİM 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.



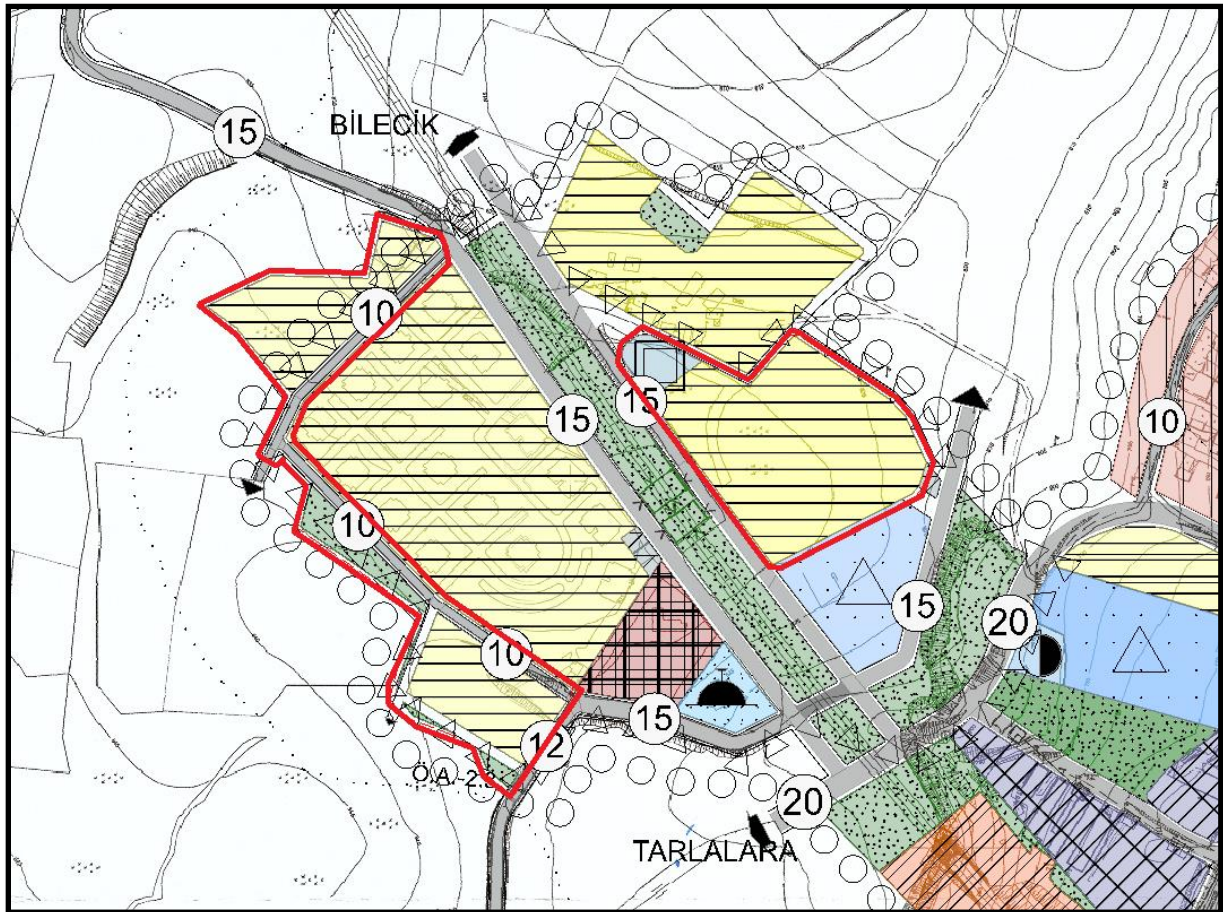
Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı Meri İmar Planında, kısmen 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.

İdaremiz sosyal konut uygulamaların konut büyüklüğünün 105 m² olduğu kabulü ile Bozüyük hane halkı büyüklüğünün 3 olarak hesaplandığında kişi başına düşen konut alanı 35 m²'dir.

Planlama alanında 32.812.06 m² konut alanı bulunmakta olup toplam inşaat alanı 36.093.26 m²'dir. Buradan yola çıkarak planlama alanı nüfusu 1031 (36.093.26/105) kişi, brüt nüfus yoğunluğu 322 kişi/hektar (1032/3.2ha) olarak hesaplanmıştır.



Teklif Plan