



**BOLU İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
SALIBEYLER MAHALLESİ
799, 1336, 1337 PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

A) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Bolu ili, Merkez İlçesi, Salıbeyler Mahallesi; 799, 1336, 1337 parsellerin 5450 m²'lik kısmını kapsamaktadır.

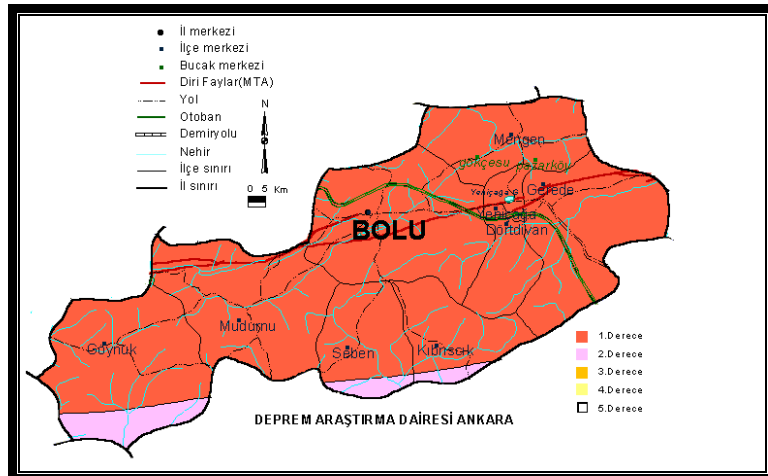
Planlama Alanı, Bolu Belediyesi sınırları içerisinde ve şehrin kuzeyinde yer alan Anadolu Otoyolunun kuzeyinde bulunmaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Bolu İli, Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 1. Ve 2. derece Deprem Bölgesinde yer almakta olup, planlama alanı 1. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Şekil 2: Bolu İli Deprem Bölgeleri Haritası



B) MÜLKİYET DURUMU

Bolu ili, Merkez İlçesi, Salıbeyler Mahallesi; 799, 1336, 1337 parseller
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir.

Şekil 3: 799 Parsel Tapu Bilgisi

T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI						
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	:AnaTasınmaz	Ada / Parsel	:	799		
Zemin No	:11827054	Arsa Alanı	:	21480		
İl / İlçe	:BOLU / MERKEZ	Nitelik	:	TARLA		
Kurum Adı	:Bolu	Taşınmaz Durumu	:	Aktif		
Mahalle / Köy Adı	:SALIBEYLER M					
Mevkil	:DAMYANI					
Cilt / Sayfa No	:9 / 800					

HİSSE BİLGİSİ						
Ad	Hisse Pay / Payda	Edinme Tarihi	İştirak No	Hisse Tipi	Yevmiye No	Edinme Şekli
(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	1.000 / 1.000	23/12/2021		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	36572	Satış

Şekil 4: 1336 Parsel Tapu Bilgisi

T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI						
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	:AnaTasınmaz	Ada / Parsel	:	1336		
Zemin No	:128231026	Arsa Alanı	:	10275.61		
İl / İlçe	:BOLU / MERKEZ	Nitelik	:	Ham Toprak		
Kurum Adı	:Bolu	Taşınmaz Durumu	:	Aktif		
Mahalle / Köy Adı	:SALIBEYLER M					
Mevkil	:					
Cilt / Sayfa No	:22 / 2157					

HİSSE BİLGİSİ						
Ad	Hisse Pay / Payda	Edinme Tarihi	İştirak No	Hisse Tipi	Yevmiye No	Edinme Şekli
(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	1.000 / 1.000	04/12/2023		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	45321	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri

ŞERH BİLGİSİ --

Şekil 5: 1337 Parsel Tapu Bilgisi

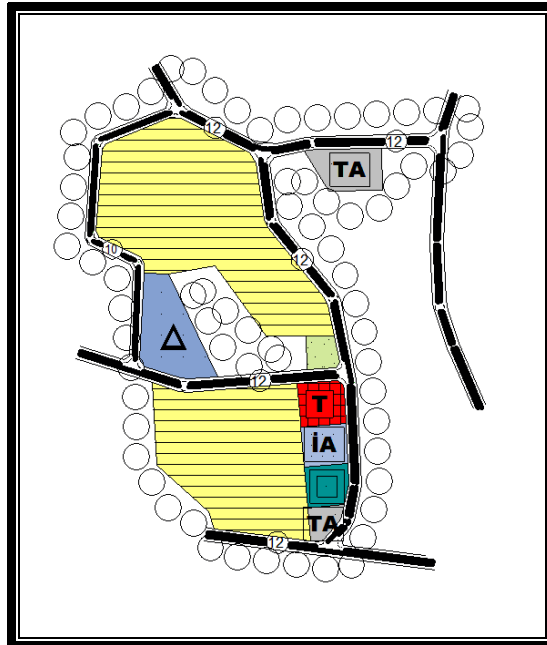
T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI						
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	:AnaTasınmaz	Ada / Parsel	:	/ 1337		
Zemin No	:128555159	Arsa Alanı	:	4559.93		
İl / İlçe	:BOLU / MERKEZ	Nitelik	:	Ham Toprak		
Kurum Adı	:Bolu	Taşınmaz Durumu	:	Aktif		
Mahalle / Köy Adı	:SALIBEYLER M					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	:22 / 2161					

HİSSE BİLGİSİ						
Ad	Hisse Pay / Payda	Edinme Tarihi	İştirak No	Hisse Tipi	Yevmiye No	Edinme Şekli
(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	1.000 / 1.000	04/12/2023		Paylı Mülkiyet (Müşterek)	45321	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri

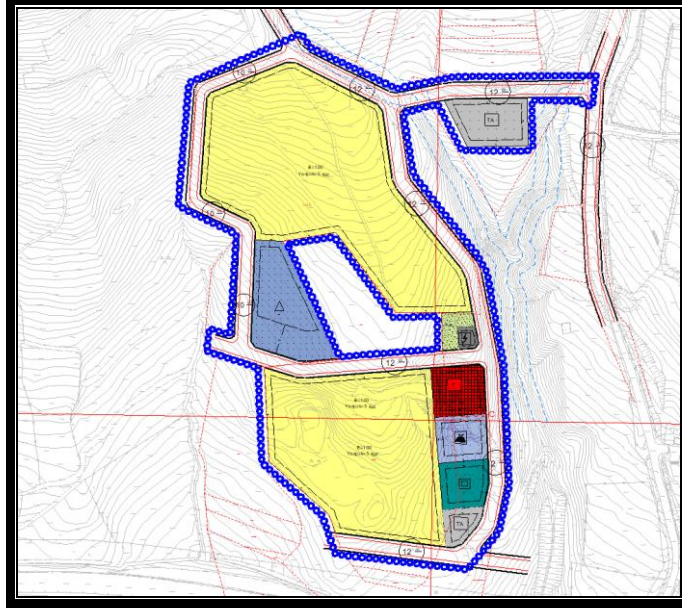
C) PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU

İdaremizce hazırlanan Bolu İli, Merkez İlçesi, Salıbeyler Mah. 799, 1323, 1336, 1337 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 25.03.2024 tarih ve 9113730 sayılı olur ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanarak kesinleşmiştir.

Şekil 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



D) JEOLJİK ETÜD

“Bolu İli, Merkez İlçesi, Salıbeyler Mahallesi 799 ve 1323 parseller ve çevresine Ait İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu”, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı- Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 26.04.2022 tarihinde onaylanmış olup; **“Önemli Alan 2.1”** olarak değerlendirilmiştir. Buna göre bu alanlarda aşağıdaki konulara uyulması gerekmektedir.

- ✓ Zemin etüt çalışmalarında, inceleme alanında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ✓ Bu alanlarda yüzey suları, YAS ve atık suların stabiliteyi olumsuz yönde etkileyebileceği hesap edilerek, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayan drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- ✓ İnceleme alanının içinde herhangi bir akar durumda dere mevcut değildir. Ancak çalışma alanında kuru dereler mevcuttur. İnceleme alanındaki seş ve taşkın riskine karşı DSİ güncel görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- ✓ Kazı öncesi kendi parsel, komşu parsel, yol ve altyapı sistemleri güvenliğini sağlayacak önlemler alınmalıdır.
- ✓ Çalışma alanında kireçtaşlarında karstik boşluklar mevcut değildir. Ancak parsel bazlı bina zemin etütlerinde karstik boşluklar ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Parsel bina zemin etütlerinde stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır.
- ✓ Zemin etüt çalışmalarında temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, şişme vb) ile şev stabilite analizleri yapılarak olası sorunlara yönelik alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Yapı temellerini jeolojik birimlerin stabilite problemi beklenmeyen kısımlarına taşıtırılmalıdır.
- ✓ “Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümleri” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik Hükümlerine” uyulmalıdır.

Şekil 8: Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası

İL	: BOLU	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
İLÇE	: MERKEZ	
BELDE		Salih ŞAKISA Jeolojik Yüksek Mühendis
KÖY/MAH	: SALIBEYLER MAH.	
MEVKİİ		İlker Jeolojik Yüksek Mühendis
PAFTA	: 1/1000 ölçekli G27-A-22-C-3-B, G27-A-22-C-3-C, G27-A-22-C-3-D, G27-A-22-C-3-A VE 1/5000 ölçekli G27-A-22-C	
ADA		Özge KURBAN QÜLDÜ Jeolojik Yüksek Mühendis
PARSEL	: 799 VE 1323	
		Vildan H. DİRİM Jeolojik Yüksek Mühendis
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamenin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.		
25.10.2022 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı		26.10.2022 Selma TBSUN Genel Müdür Yardımcısı V.
ONAY 26.10.2022 Y.Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

E) PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama Alanında, Bolu İli, Merkez İlçesi, Salıbeyler Mah. Konut Projesi inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, arazi durumu nedeniyle Cami ve Ticaret Alanının; planın kuzeyinde yer alan Teknik Altyapı Alanında yapılması gerekmektedir.

F) PLANLAMA KARARLARI

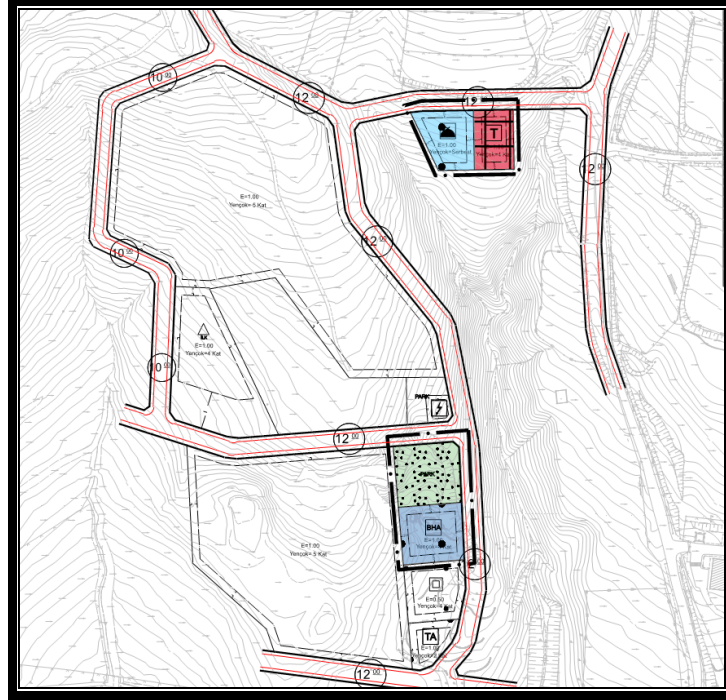
1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında yer alan Dini Tesis ve Ticaret Alanı, planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan Teknik Altyapı Alanında planlanmış olup; meri planda yer alan Ticaret Alanı Park olarak; Dini Tesis Alanı ise Belediye Hizmet Alanı olarak tadil edilmiştir.

Yapılan imar planı değişikliği ile; planlama bölgesinde 1685 m² yeşil alan artışı sağlanmış, planlama alanının nüfusu değişmemiştir.

Şekil 9: Alan Dağılım Tablosu

MERİ PLAN					ÖNERİ PLAN				
KULLANIM KARARI	E Yençok	M2	İNŞAAT ALANI	MPYY EK-2 (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ayrılması gereken alan)	KULLANIM KARARI	E Yençok	M2	İNŞAAT ALANI	MPYY EK-2 (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ayrılması gereken alan)
TİCARET ALANI	E=1.00 Ynçk:4kt	1686	1686	-	TİCARET ALANI	E=1.00 Ynçk:4kt	1000	1000	-
DİNİ TESİS	E=1.00 Ynçk:Srb	1500	1500	585 m ²	DİNİ TESİS	E=1.00 Ynçk:Srb	1194	1264	585 m ²
BELEDİYE HİZMET ALANI	-	-	-	-	BELEDİYE HİZMET ALANI	E=1.00 Ynçk:4kt	1446	1500	-
PARK	-	550	-	7800	PARK	-	1686	-	7800
TEKNİK ALTYAPI ALANI	E=1.00 Ynçk:2kt	2257	3043	1560	TEKNİK ALTYAPI ALANI	E=1.00 Ynçk:2kt	780	780	1560
TOPLAM	-	5443	-		TOPLAM	-	5326	-	

Şekil 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



**Müellifince hazırlanan Bolu İli Merkez İlçesi
Salıbeyler Mahallesi 799, 1336, 1337 parsellerde
1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği**

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 8 sayfadır.**