



**BOLU İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
SALIBEYLER MAHALLESİ
799, 1323, 1336,1337 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

A) PLANLAMA ALANININ TANIMI

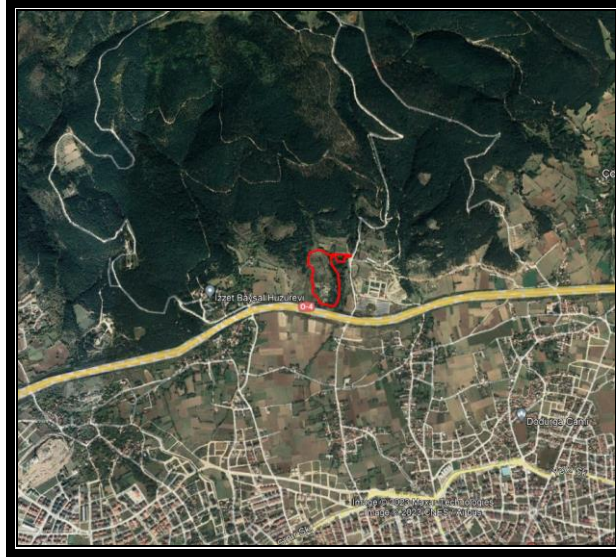
Planlama alanı; Bolu ili, Merkez İlçesi, Salıbeyler Mahallesi;

X= 4 515 000 – 4 515 500

Y= 381 000 – 381 500 (ITRF 96 Koordinat Sisteminde ve 1998.0 Epoğunda, GRS80 Elipsoidi, Transversal Mercator 3 Derecelik Dilim Esasına Göre) koordinatları arasında kalan; 799, 1323, 1336, 1337 parseller ve tescil harici alan olarak yaklaşık 7,3 ha büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

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

Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

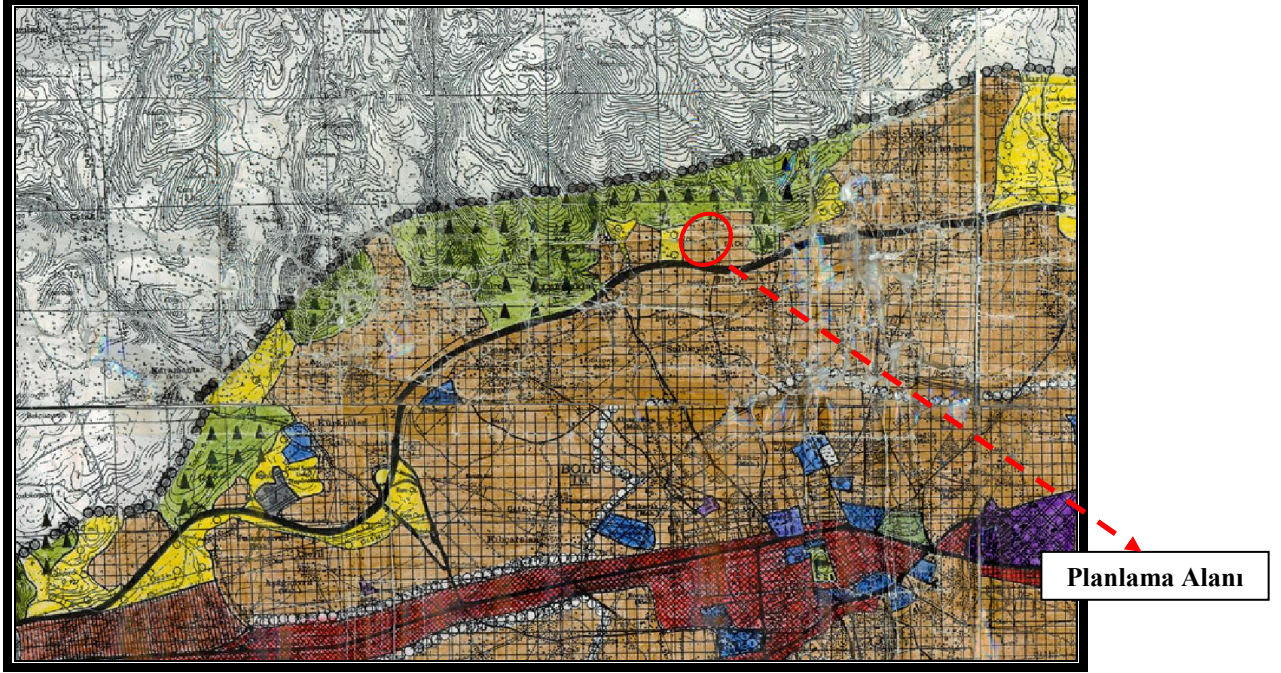


Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Planlama Alanı, Bolu Belediyesince 30.10.2001 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Alanı” kullanımında bulunmaktadır.

Şekil 5: Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Planlama alanınının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

C) PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini göz önünde bulundurarak, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun; ihtiyaçlarını karşılamak üzere modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak ve bu kapsamda seçilen alanın mekânsal planlarını hazırlama amacı bulunmaktadır.

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; **“Önlemler 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 ortamdaki 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 6: 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. Salih ŞEKERİSA Jeolojik Yüksek Mühendisi İkbal Jeolojik Mühendisi
İLÇE	: MERKEZ	
BELDE	:	
KÖY/MAH	: SALIBEYLER MAH.	
MEVKİİ	:	
PAFTA	: 1/10000 ölçekli G27-A-22-C-3-B, G27-A-22-C-2-C, G27-A-22-C-2-D, G27-A-22-C-3-A VE 1/5000 ölçekli G27-A-22-C	
ADA	:	
PARSEL	: 799 VE 1323	

H. Mehmet BOYRACI
Jeolojik Yüksek Mühendisi

Neşmet Alper KAYA
Jeolojik Mühendisi

Alihan MAZ
Jeolojik Mühendisi

Özge Kurban GÜLDÜ
Jeolojik Mühendisi

Vildan GILDIRIM
Jeolojik Mühendisi

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./04./2022
Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

26./04./2022
Selma TOSUN
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY
26./4./2022
Y.Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

E) KURUM GÖRÜŞLERİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar başlıklı Yedinci Bölüm'ün 21.maddesinin (9) bendinde yer alan "...kurum ve kuruluş görüşleri imar planlarına yansıtılır." hükmü doğrultusunda planlama alanı ile ilgili Kurum ve Kuruluşlardan görüşler alınmıştır.

1) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Karabük Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 11.11.2021 tarih ve 2190595 sayılı yazısında, söz konusu alana ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemelerde, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre korunması gerekli Tabiat Varlığı ile Doğal Sit alanının bulunmadığı belirtilmiştir.

2) İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Bolu Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 12.04.2022 tarih ve 2395607 sayılı yazısının eki raporda; ilgili alanda herhangi bir kültür varlığı buluntusuna rastlanmadığı ve imar planı çalışması yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

3) Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 28.10.2021 tarih ve 3169877 sayılı yazısında, ilgili alanda planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

4) Karayolları Genel Müdürlüğü

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 03.11.2021 tarih ve 612950 sayılı yazısında, söz konusu planlama alanının, Gümüşova-Gerede Otoyolu güzergahında kaldığı belirtilerek iletilen kamulaştırma sınırının yol boşluğu olarak bırakılması talep edilmiştir.

5) Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.10.2021 tarih ve 2021332899 sayılı yazısında, ilgili alanda planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

6) Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 12.04.2022 tarih ve E.1274 sayılı yazısında, söz konusu imar planı çalışma sınırları içerisinde, Karayolu Kamulaştırma Sınırına en az 25 m. mesafede, uzun kenarı imar yoluna cepheli olacak şekilde (5.00x12.00m) boyutlarında 1 adet Trafo Binası yerinin ayrılması talep edilmektedir.

7) Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 21.10.2021 tarih ve 2019331 sayılı yazısında, ilgili alanda koruma alanlarının bulunmaması dahilinde planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

8) Türkiye Elektrik İletim Anonim Şti. Genel Müdürlüğü

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 26.10.2021 tarih ve 906620 sayılı yazısında, ilgili alanda mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin bulunmadığı belirtilmiştir.

9) Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 08.11.2021 tarih ve 325768 sayılı yazısında, ilgili alanda planlama çalışması yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

10) Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 20.10.2021 tarih ve 2457433 sayılı yazısında, ilgili alanda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisin bulunmadığı belirtilmiştir.

11) İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 11.04.2022 tarih ve 283331 sayılı yazısında, ilgili alanda herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı bulunmadığı belirtilmiştir.

12) Orman Genel Müdürlüğü

Orman Genel Müdürlüğü'nün 31.08.2022 tarih ve 5442629 sayılı yazısında, fiili orman alanları iletilerek imar planı çalışmalarında bu alana tecavüz edilmemesi ve orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 metre yol bırakılarak planlanması belirtilmiştir.

13) İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Bolu Valiliği- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.03.2023 tarih ve 9122703 sayılı yazısında, toplu konut amaçlı imar planı yapımının uygun görüldüğü belirtilmiştir.

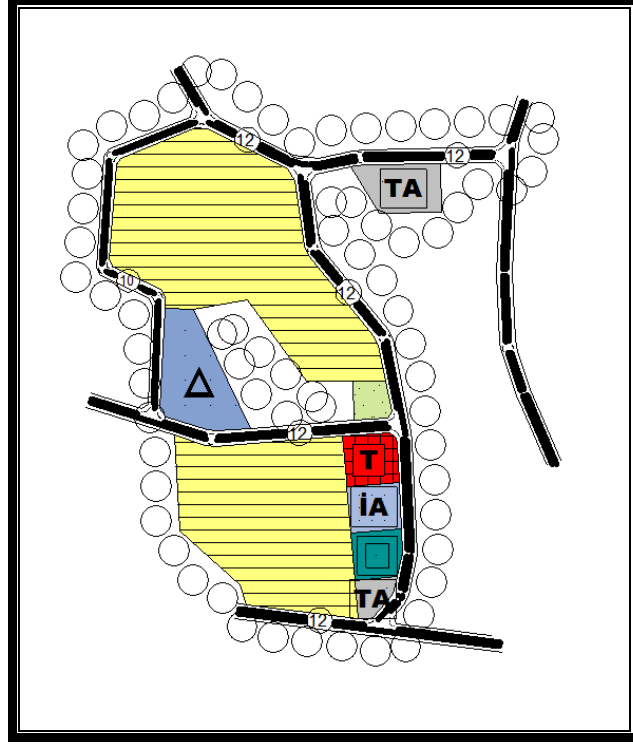
14) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 08.12.2021 tarih ve 1707273 sayılı yazısında, kuru dere yatağı bulunduğu, derenin her iki şevi üzerinden 10 metre alanın koruma bandı olarak bırakılması talep edilmiştir.

F) PLANLAMA KARARLARI

1/5000 ölçekli nazım imar planı ile iklimsel koşullara uygun mimari ile kentsel tasarım projelerinin uygulanmasına imkân tanıyacak kullanım büyüklükleri olacak şekilde Konut, Ticaret, Dini Tesis, Eğitim Tesis Alanı, Park Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Yol kullanımlarına ayrılmıştır.

Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Bolu İli Merkez İlçesi Salıbeyler Mahallesi 1/5000
ölçekli nazım imar planı

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 9 sayfadır.-