



**BOLU İLİ, GEREDE İLÇESİ, DEMİRCİLER MAHALLESİ
11.75 HA.'LIK RİSKLİ ALANIN İÇERİSİNDE
TRAFO ALANLARI AYRILMASINA İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



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



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



GEDAŞ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İSTİRAKÇISI



BOLU İLİ, GEREDİ İLÇESİ, DEMİRCİLER MAHALLESİ 11.75 HA.'LIK RİSKLİ
ALANIN İÇERİSİNDE TRAFİKO ALANLARI AYRILMASINA İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		BOLU İLİ, GEREDİ İLÇESİ, DEMİRCİLER MAHALLESİ 11.75 HA.'LIK RİSKLİ ALANIN İÇERİSİNDE TRAFİKO ALANLARI AYRILMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
PLAN AÇIKLAMA RAPORU		ADI-SOYADI	İMZA
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	ŞEHİR PLANCISI	Fatma Betül DEMİREL	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



BOLU İLİ, GEREDE İLÇESİ, DEMİRCİLER MAHALLESİ 11.75 HA.'LIK RİSKLİ
ALANIN İÇERİSİNDE TRAFİK ALANLARI AYRILMASINA İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1	GENEL BİLGİLER.....	5
1.1	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2	PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU.....	6
3	JEOLJİK YAPIL.....	7
4	PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI	11
4.1	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	11
4.2	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	12
5	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	13
6	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	13



BOLU İLİ, GEREDE İLÇESİ, DEMİRCİLER MAHALLESİ 11.75 HA.'LIK RİSKLİ
ALANIN İÇERİSİNDE TRAFİK ALANLARI AYRILMASINA İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



ŞEKİLLER

Şekil 1 Planlama Alanı Sınırı	5
Şekil 2 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	6
Şekil 3 Diyarbakır 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı.....	11
Şekil 4 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	12
Şekil 5 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.....	14

TABLolar

Tablo 1 Planlama Alanı Mülkiyete Bağlı Yüzölçümü	6
Tablo 2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi Alan Dağılımı ve 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu	14



1 GENEL BİLGİLER

1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Bolu İli, Gerede İlçesi, Demirciler Mahallesi sınırları içinde bulunan yaklaşık 11.75 hektarlık alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca 27.10.2014 tarih ve 2014/6961 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Resmi Gazete'de yayımlanarak "Riskli Alan" ilan edilmiştir.

Söz konusu riskli alan içerisinde bulunan alanda artan enerji ihtiyacına istinaden bölgeye sağlıklı bir şekilde enerji dağıtımını yapılabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözeticilerle planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

Şekil 1 Planlama Alanı Sınırı





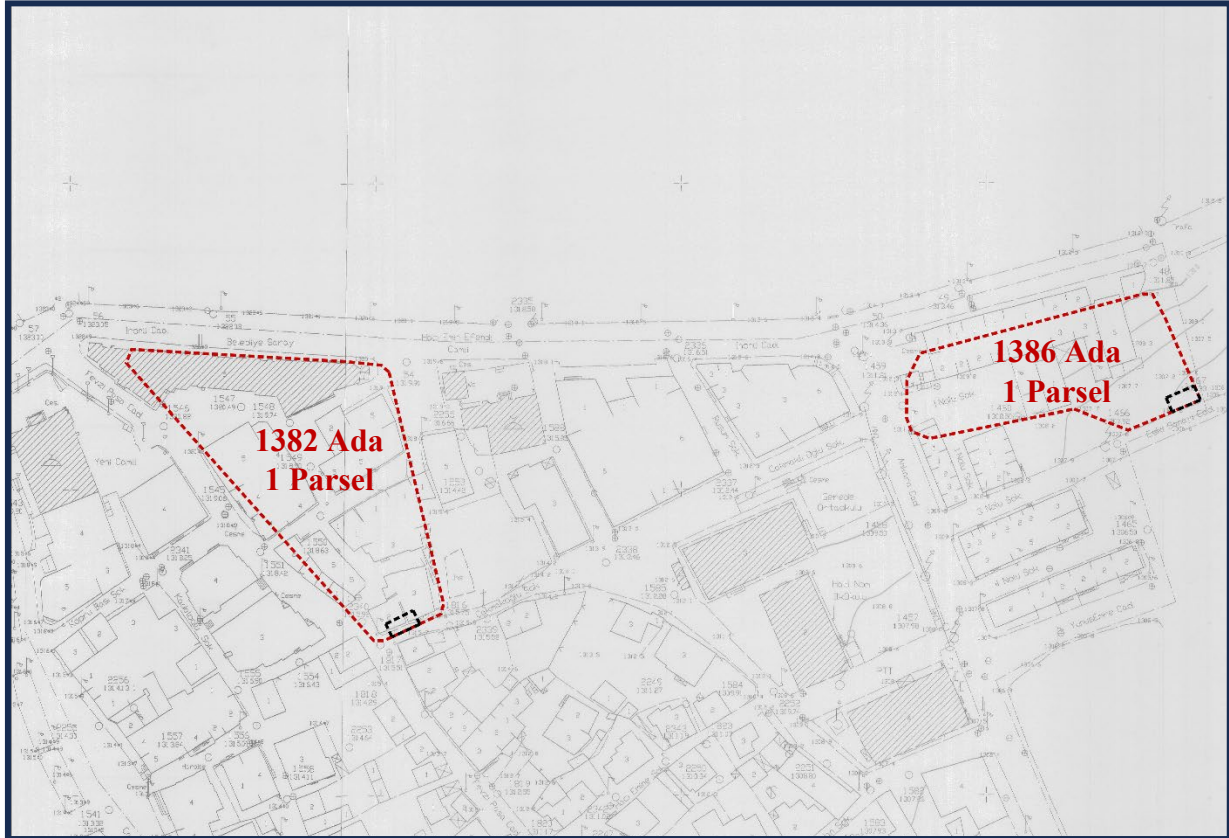
2 PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu olan alanların içerisinde bulunduğu tespit edilen 1382 Ada 1 ile 1386 ada numaralı parseller, Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer almaktadır. Planlama alanı ise iki parçadan oluşmakta olup toplam 100.00 m² yüzölçümüne sahiptir.

Tablo 1 Planlama Alanı Mülkiyete Bağlı Yüzölçümü

ADA/PARSEL	MÜLKİYET	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
1382 Ada 1 Parsel	Maliye Hazinesi	5099.22
1386 Ada 1 Parsel	Maliye Hazinesi	2968.38

Şekil 2 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu





3 JEOLJİK YAPI

1. Bu çalışmanın amacı, Bolu İli Gerede İlçesi Demirciler Mahallesi, G28-a-19-c-3-c, G28-a-20-d-4-d, G28-a-24-b-2-b ve G28-a-25-a-1-a numaralı paftalarda sınırları belirtilen 11,75 hektarlık riskli alana ait imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının, yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesidir.
2. Zeminlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla 20.00 m derinliklerde olmak üzere toplam 160 m derinliğinde, 8 adet jeoteknik sondaj kuyusu açılmıştır. Jeofizik çalışmaları kapsamında, Yer altı yüzey karakteristiklerini ortaya çıkarmak için farklı yöntem ve ekipmanlar ile jeofizik araştırma metodu uygulanmıştır. Metodolojik açıdan yapılan çalışmalar; -8 lokasyonda Yüzey dalgalarının çok kanallı analizi (MASW), -8 lokasyonda sismik kırılma, -8 adet Mikrotremor şeklinde sıralanabilir Bu rapor mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelge eki, format-3'e göre düzenlenmiştir.
3. İnceleme alanının tamamında 1/25000 ölçekli arazi kullanımına esas imar planı bulunmamaktadır. İnceleme alanına ait 22.08.1985 tarihinde İller Bankası tarafından onanmış imar planı mevcuttur. 2001 yılında ERALP adlı firma tarafından hazırlanan raporda da belirtildiği gibi inceleme alanının revize imar planı yapılmıştır. Ayrıca inceleme alanının imar planında farklı tarihlerde de tadilat ve revizeler yapılmıştır. İnceleme alanında özellikle belde merkezinde 2-5 katlı bina, iş yerleri, organize sanayi alanları ve sosyal tesisler mevcuttur.
4. Çalışma alanı % 0-90 arasında eğime sahiptir.
5. İnceleme alanında, Kuvaterner-Holosen yaşlı alüvyonlar (Qal) ait birimler bulunmaktadır.
6. TS 1500'e göre yapılan birleşik zemin sınıflamasına göre, 36 adet numuneden 9 adeti (% 25) plastisitesi düşük kil (CL), 20 adeti (% 55) Killi kum (SC), 4 adeti (% 11) Siltli Kum (SM), 2 adeti (% 5) siltli çakıl (GM) ve 1 adeti (% 4) killi çakıldan oluşmaktadır
7. Kıvamlılık indeksine (I_c) göre ince daneli zeminler, incelendiğinde ince daneli zeminler genellikle "çok katı" olarak sınıflandırılmıştır (IAEG, 1981). Kıvam limitleri zeminlerin sınıflandırılmasını sağlamakta ve zeminin fiziksel özellikleri hakkında ön bilgiler vermektedir. Genel olarak zeminin plastisitesi arttıkça şişme potansiyeli artmakta, su geçirgenliği azalmakta, arazi kazı ve dolgu işlemleri sırasında zorluklarla karşılaşmaktadır. Plastisite indeksine (I_p) göre ince daneli zeminler, incelendiğinde "orta



plastik”, “yüksek plastik” ve “aşırı plastik” olarak sınıflandırılmıştır (IAEG, 1981).

İnce daneli zeminler, Holtz ve Kovacs (1981)’ın likitlilik indeksi (I_L) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, “kırılgan katı” özellikte olduğu tespit edilmiştir.

8. Alüvyon birimlerde oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içerisinde bulunmuştur.

Laboratuvar verilerine göre alüvyon birimlerde taşıma gücü problemi beklenmemektedir.

36 adet Plastisite indisi (PI) değerinden tümünde “, orta” şişme potansiyeli olduğu belirlenmiştir.

Raporun bu bölümünde yapılan şişme, oturma ve taşıma gücü ile ilgili hesaplama ve yorumlar, inceleme alanının jeolojisini oluşturan birimlerin genel jeoteknik özelliklerini yansıttığından, zemin temel etütlerinde yeniden irdelenmelidir.

9. Maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde genellikle ilk tabakalardan itibaren gevşek-orta sağlam-sağlam zemin özelliği görülmüştür. Dinamik elastisite modülü (E) değerleri incelendiğinde Bowles (1988)’a göre ölçü noktalarındaki ilk tabakalardan itibaren gevşek-orta sağlam-sağlam zemin sınıfına girmektedir.

10. Yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.

11. Çalışma alanı Deprem Bölgeleri Haritası’na (1996) göre 1. Derece deprem bölgesi olarak tanımlanmaktadır. “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına, titizlikle uyulmalıdır.

12. Çalışma alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 4 yıl ve 6.0 büyüklüğündeki bir depremin 15 yıldır. Bunun yanında; 6.0 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı % 47.8 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.0 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 96.1 olarak belirlenmiştir.

13. Göreceli yer büyütme faktörleri ise 1,60-2,22 aralığında değişmektedir. Spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının büyük kısmı “A, Düşük tehlike düzeyinde” görülmektedir. Zemin hakim titreşim periyot değerleri 0,23-0,40 sn arasında değer almaktadır. Buna göre göreceli hakim periyot değişimleri sınıflamasına göre çalışma alanında “A, Düşük ve B, Orta tehlike düzeyi” sınıfına girmektedir.



14. Çalışma alanında; litoloji, eğim, jeoteknik sondaj ve SPT-N₃₀ değerleri, laboratuvar, jeofizik, sıvılaşma, zemin büyümesi ve yeraltı suyu durumuna göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi şu şekildedir.

İnceleme alanında yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonucunda;

Çalışma alanını oluşturan İmar Planına Esas alanların zemini; Kuvaterner yaşlı Alüvyonu (Qal) oluşmaktadır.

Alüvyon; Çalışma alanında Santoniyen-Erken Maastrichtiyen (Üst Kretase) yaşlı en alttaki birimdir,

- Ağırlıklı olarak % 0-90 arasında eğimli alanları oluşturur.
 - Rezüdüel kısmında açılan kuyularda SPT-N₃₀ değerleri 37-RF arasında değişmektedir.
 - Laboratuvar analiz sonuçları, TS 1500'e göre 9 adeti (% 25) plastisitesi düşük kil (CL), 20 adeti (% 55) Killi kum (SC), 4 adeti (% 11) Siltli Kum (SM), 2 adeti (% 5) siltli çakıl (GM) ve 1 adeti (% 4) killi çakıldan oluşmaktadır,
 - Kesme dalga hızı değerleri (Vs30) 299-501 m/sn değerler arasındadır,
 - Kıvamlılık indeksine (I_c) göre ince daneli zeminler; tamamı “çok katı” olarak sınıflandırılmıştır.
 - Likitlilik indeksi (I_L) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, “kırılgan katı” özellikte olduğu tespit edilmiştir.
 - Plastisite indeksine (I_p) göre Hemşindere formasyonu ince daneli zeminleri genellikle “orta-yüksek-aşırı plastik” özelliktedir,
 - Zemin grubu ve yerel zemin sınıfı genel olarak C- Z₃
 - Rezüdüel kısmında SPT sonuçlarına göre yapılan oturma hesabına göre 0,20-0,90 mm oturma beklenebilir,
- Çalışma alanı 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 26.02.2016 tarihinde onayladığı **Bolu İli, Gerede İlçesi, Demirciler Mahallesi 11,75 Ha Riskli Alan Ait İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunda** söz konusu riskli alan **Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1)** içerisinde yer almaktadır.

İnceleme alanında; alüvyon birimlerin bulunduğu alanlar ile eğim değeri % 0 - 10 arasında bulunan alanlar "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar" **Önlemlenilen Alan-5.1** olarak, lokal heyelanların mekanizmasını belirlemeye yönelik yeterli veri olmadığından bu alanlar "Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)" olarak değerlendirilmiştir.

Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında killi, çakıllı, bloklu alüvyon birimlerin olduğu alanlar "Mühendislik Problemleri Açısından (şişme, oturma, vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar Önlemlenilen Alan-5.1" olarak ayarlanmıştır. Bu kısımlarda oturma ve taşıma gücü problemleri beklenebilir. Bu alanlar ekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde temel derinliği, tipi ve genişliği, temel oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) belirlenmeli, belirlenecek sorunlara göre önlemler alınmalıdır.

- Yapı temelleri homojen birim üzerine oturtulmalıdır.

- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- İnşaa aşamasında açığa çıkacak şevler uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

15. Hazırlanan bu rapor imar planına esas olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapıların planlanması esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla, parsel alanı için gerekli zemin etüdü yapılmalı ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanmalıdır.



4 PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

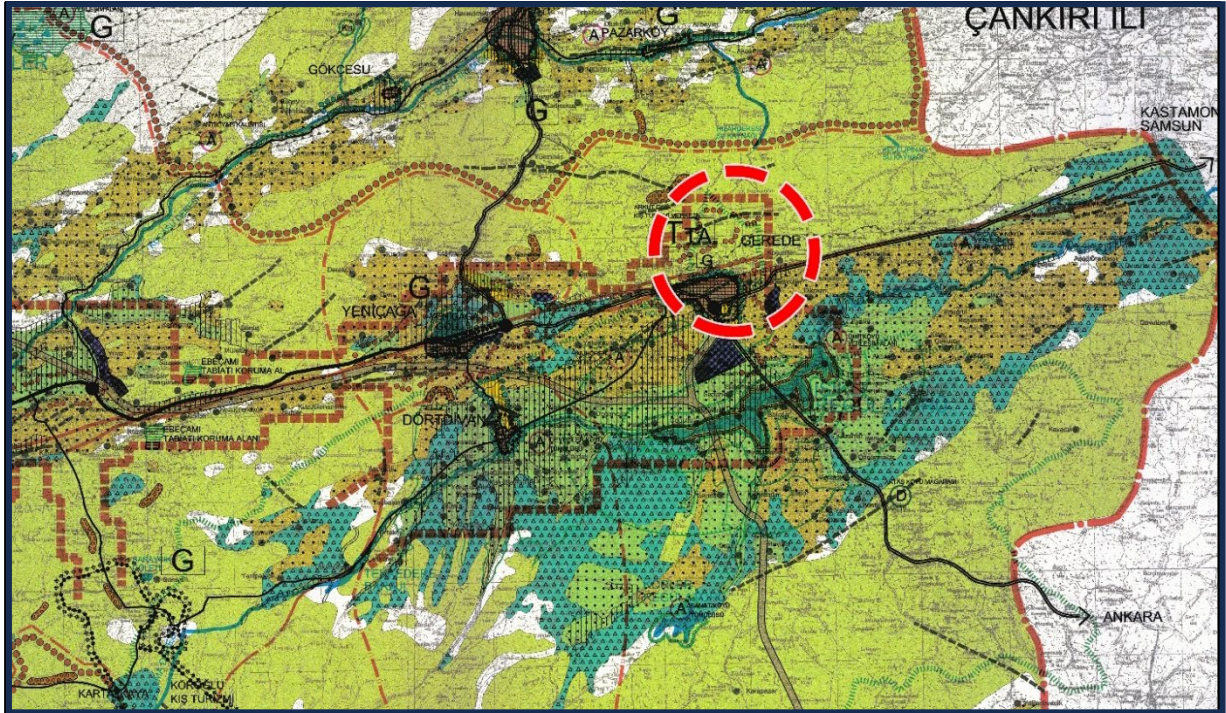
4.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bolu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notları Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.04.2014 tarihinde onaylanmıştır. 644 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bolu İli 1/100.000 ölçekli ÇDP Hükümü Değişikliği 21.11.2014 tarihinde onaylanmıştır.

Çeşitli revizelerin ardından; Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği "Eko-turizm Alanları" plan hükmüne yönelik düzenlemeleri içeren Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca 06.05.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama Alanı; Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda G-28 Plan Paftasında yer almaktadır. Planlama alanı 'Kentsel Yerleşik Alan' fonksiyonunda yer almaktadır.

Şekil 3 Diyarbakır 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı





BOLU İLİ, GEREDİ İLÇESİ, DEMİRCİLER MAHALLESİ 11.75 HA.'LIK RİSKLİ ALANIN İÇERİSİNDE TRAFİK ALANLARI AYRILMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



4.2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bolu İli, Gerede İlçesi, Demirciler Mahallesi'nde bulunan Planlama Alanı 20.12.2022 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret-Konut Alanı" fonksiyonu yer almaktadır.

Şekil 4 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı





5 KURUM GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri kapsamında 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri alınmış olup alınan görüşler rapor ekinde sayısal ortamda sunulmaktadır.

6 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bolu İli, Gerede İlçesi, Demirciler Mahallesi sınırları içinde bulunan yaklaşık 11.75 hektarlık alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca 27.10.2014 tarih ve 2014/6961 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Resmi Gazete'de yayımlanarak "Riskli Alan" ilan edilmiştir.

Söz konusu riskli alan içerisinde bulunan alanda artan enerji ihtiyacına istinaden bölgeye sağlıklı bir şekilde enerji dağıtımını yapılabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Planlama amacıyla belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde, taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi kapsamında Bolu İli, Gerede İlçesi, Demirciler Mahallesinde bulunan 11.75 ha.'lık "Riskli Alan"ın içerisinde ve Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer alan alanda 2 adet "Trafiko Alanı" olarak kullanım kararı getirilmiş olup, bu alanlar meri planda Ticaret-Konut Alanları içerisinde kalmaktadır. Bahse konu olan bu Ticaret-Konut Alanlarına yönelik yapılaşma koşulları ve yükseklik değerlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Alan dağılımları ise aşağıdaki tabloda verilmiştir.



BOLU İLİ, GEREDE İLÇESİ, DEMİRCİLER MAHALLESİ 11.75 HA.'LIK RİSKLİ ALANIN İÇERİSİNDE TRAFİK ALANLARI AYRILMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Tablo 2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi Alan Dağılımı ve 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

FONKSİYON	MERİ PLAN		TEKLİF PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)	ORAN (%)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
TİCARET-KONUT ALANI	100.00	100.00	0.00	00.00
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI				
TRAFİK ALANI	0.00	0.00	100.00	100.00
TOPLAM	100.00	100.00	100.00	100.00

Şekil 5 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi





Müellifince hazırlanan Bolu İli Gerede İlçesi Demirciler Mahallesi Riskli Alan içerisinde “Trafo Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 14 sayfadır.-