

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE İDARİ YAPISI.....	1
1.1 Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri.....	1
1.2 Mülkiyet Durumu	2
1.3 Jeolojik ve Jeoteknik Etüt	2
1.4 KURUM GÖRÜŞLERİ.....	4
1.4.1 Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. (BAŞKENT)	4
1.4.2 T.C. Karabük İl Özel İdaresi.....	4
1.4.3 T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı.....	5
1.4.4 T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı	5
1.4.5 T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 10. Bölge Müdürlüğü.....	5
1.4.6 Orman Genel Müdürlüğü, Zonguldak Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü	5
1.4.7 T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	6
1.4.8 T.C. Karabük Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	6
1.4.9 T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 23. Bölge Müdürlüğü.....	6
1.4.10 T.C. Karabük Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	6
1.4.11 T.C. Karabük Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	6
1.4.12 T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü.....	7
1.4.13 T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 15. Bölge Müdürlüğü	7
1.4.14 T.C. Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 2. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü.....	7
1.4.15 T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 22. Bölge Müdürlüğü (Kastamonu) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü	7

2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 8

3. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ..... 8

3.1 Gerekçe8

3.2 Çevre Düzeni Planı Değişikliği9

HARİTALAR

Harita 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri 1

Harita 2 Çevre Düzeni Planı Değişikliği Öncesi 9

Harita 2 Çevre Düzeni Planı Değişikliği Sonrası 9

RESİMLER

Resim 1 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası 2

Resim 2 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri 8

TABLolar

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu 2

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE İDARİ YAPISI

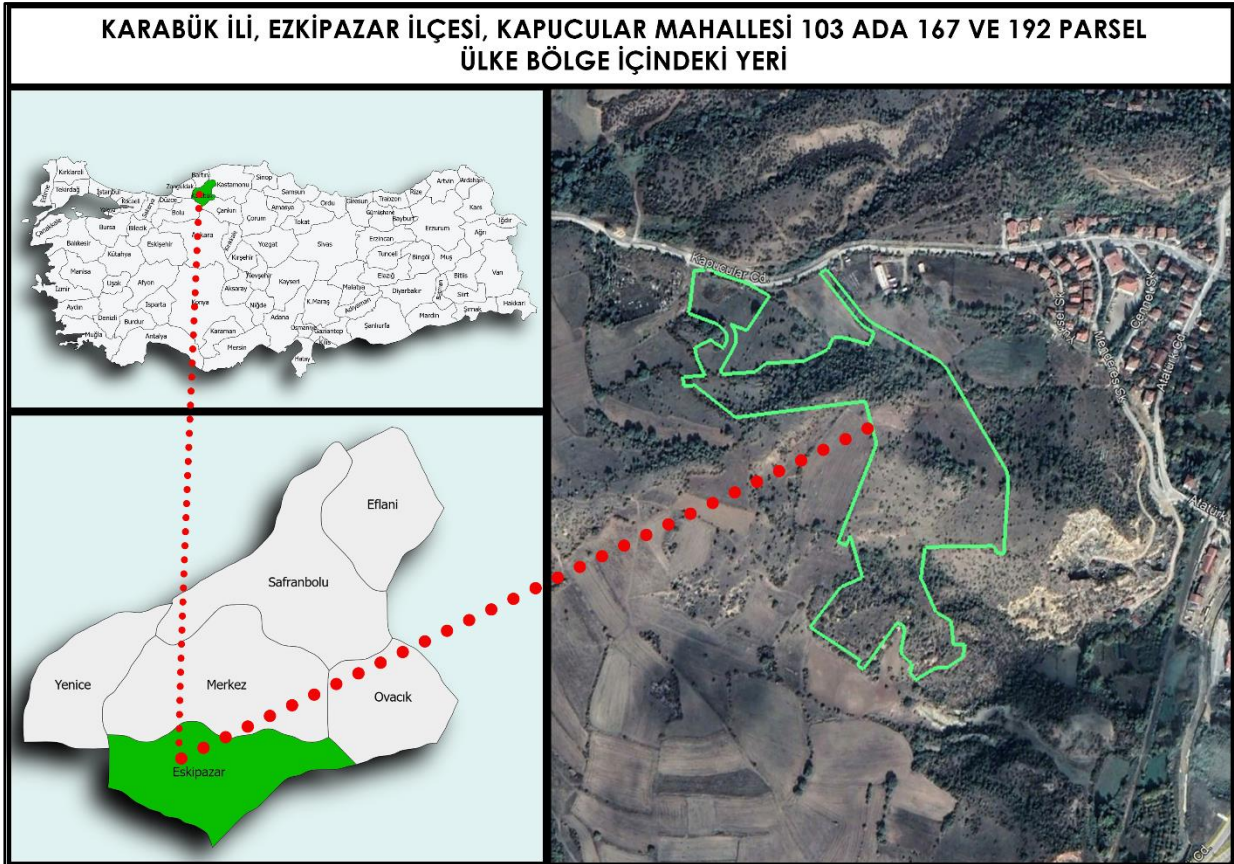
1.1 Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

Karabük, Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz bölümünde, 41°00 - 41°30 kuzey enlemleri ile 32°00 - 32°40 doğu boylamları arasında yer almaktadır. Karabük ilinin kuzeyinde Bartın, doğusunda Kastamonu, güneyinde Çankırı, güneybatısında Bolu ve batısında Zonguldak illeri ile çevrilidir. Denize kıyısı olmayan ilin yüzölçümü 4.142 km²'dir.

Merkez ilçe dâhil 6 ilçesi ve toplam 284 köyü bulunmaktadır. İlçeleri Merkez (Karabük), Safranbolu, Yenice, Eflani, Eskipazar ve Ovacık'tır.

Planlama alanı Karabük İli, Eskipazar İlçesi, Kapucular Köyü sınırları içerisinde kalmaktadır. Eskipazar İlçesi'nin yüzölçümü yaklaşık 747 km²'dir. İlçenin doğusunda Çankırı İli, batısında Karabük Merkez İlçesi, kuzeyinde Ovacık ve Safranbolu ilçeleri, güneyinde ise Çankırı'nın Kurşunlu İlçesi yer almaktadır. Kapucular Köyü'nün bulunduğu alan, bölgeden geçen Filyos Nehri ve kollarının etkisiyle şekillenmiş olup, arazi yapısı engebeli, ormanlık ve tarım alanlarıyla iç içe bir yapıya sahiptir.

Harita 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri



1.2 Mülkiyet Durumu

Planlama alanı Karabük İli, Eskipazar İlçesi, Kapucular Köyü 103 ada 167 ve 192 parsellerin sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde bulunan parsellerin mülkiyet durumu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

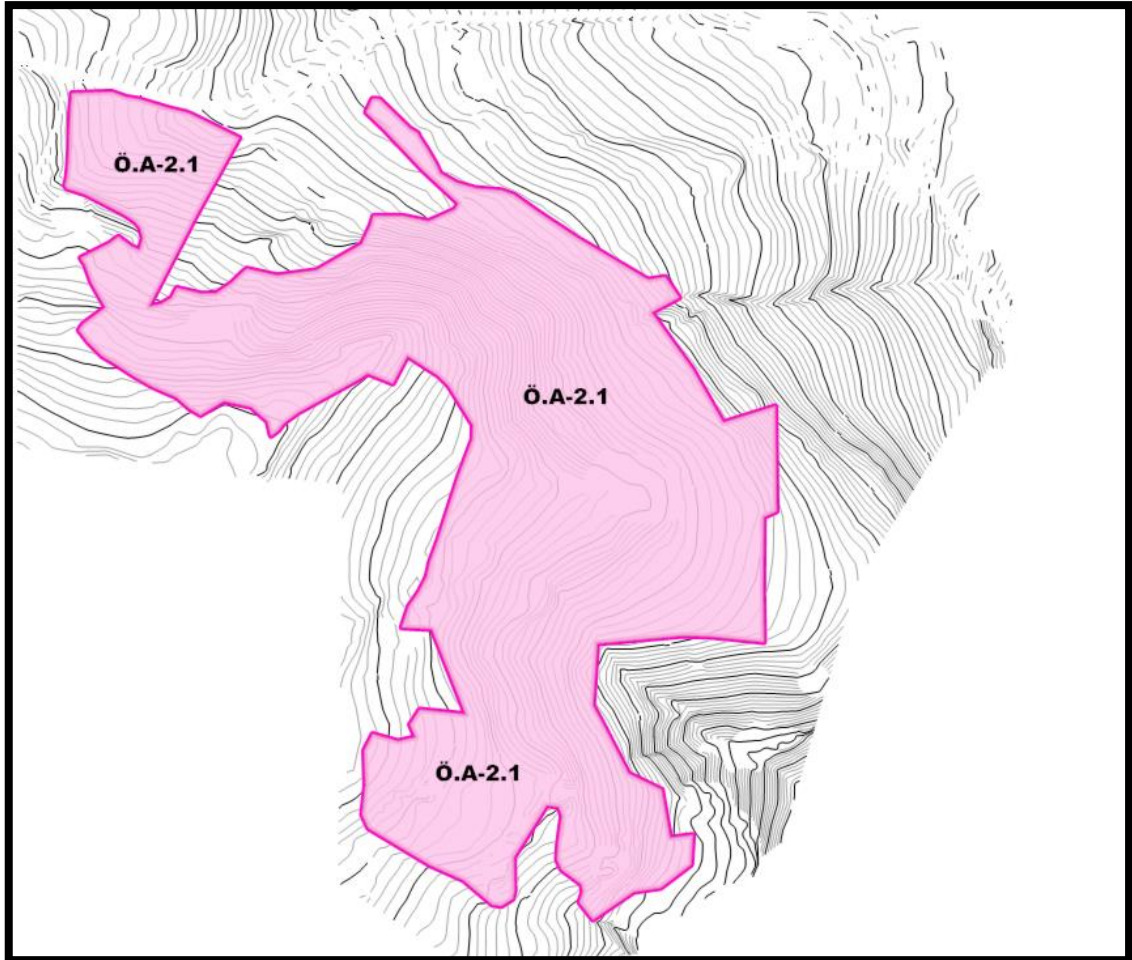
Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

ADA / PARSEL	MÜLKİYET	TAPU ALANI (m ²)
103 / 167	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	85557,13
103 / 192	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	8535,73

1.3 Jeolojik ve Jeoteknik Etüt

Planlama alanı, 10.07.2025 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan Karabük İli, Eskipazar İlçesi, Kapucular Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan 9,41 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu sınırları içerisinde kalmaktadır. Onaylanan jeolojik etüt raporlarında planlama alanı, Önemli Alan 2.1-Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, olarak belirlenmiştir.

Resim 1 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

12.1. Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisini Pliyosen yaşlı Örencik Formasyonu (Tplö)'na ait kahve-bej renkli zayıf dayanımlı konglomera-kumtaşı-çamurtaşı ve Üst Kampaniyen-Alt Eosen yaşlı Abant Formasyonu (KTab)'na ait kahve-bej renkli az-orta-çok ayrışmış, orta zayıf-zayıf dayanımlı kireçtaşı-çamurtaşı birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20, %20-30, %30-40 arasında değişmektedir. Formasyona ait kaya birimler RQD'ye göre çok düşük-düşük-orta-iyi kaliteli kayaç, nokta yüklemeye göre çok düşük-düşük-orta dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre çok

düşük-düşük kayaç grubundadır. İnceleme alanında eğimin nispeten yüksek olması, Örencik Formasyonu (Tplö)'nun genç birim olması, Abant Formasyonu (KTab)'na ait birimlerde ezilme zonlarının varlığı nedeni ile inceleme alanında kütle hareketlerinin meydana gelebileceği gözlemlenmiştir. İnceleme alanında meydana gelebilecek kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır. Ezilme zonu geçildikten sonra sağlam kireçtaşı birimlerine veya çamurtaşı birimlerine oturturulmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-İnceleme alanının jeolojisini oluşturan Abant Formasyonu (KTab)'na ait kahve-bej renkli az-orta-çok ayrışmış, orta zayıf-zayıf dayanımlı kireçtaşı-çamurtaşı birimlerinde karstik boşluklara rastlanılmamıştır.

Zemin-temel etütlerinde kireçtaşı biriminin boşluklu ve erime gösteren yapısının detaylı irdelene-rek gerekmesi halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır
-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

1.4 KURUM GÖRÜŞLERİ

1.4.1 Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. (BAŞKENT)

İlgili kurumun 18.11.2024 tarih ve 637969 sayılı yazısında; şirket tapu kaydı incelenmiş olup TEDAŞ veya şirket adına herhangi bir şerh veya kısıtlılık bulunmadığı, bu nedenle plan değişikliğinin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı, bahse konu bölgelerde şirket tarafından 2024 yatırım programına alınmış olan herhangi bir proje çalışması bulunmadığı belirtilmiştir.

1.4.2 T.C. Karabük İl Özel İdaresi

İlgili kurumun 11.11.2024 tarih ve 49107 sayılı yazısında; kurum birimlerinden yazılar alındığı belirtilerek, birimlerin yazıları iletilmiştir.

T.C. Karabük Valiliği, Plan, Proje, Yatırım ve İnşaat Müdürlüğü'nün 05.11.2024 tarih ve 48856 sayılı yazısında görüş talep edilen alanda müdürlüğün bir bilgisi olmadıklarını belirtmiştir.

T.C. Karabük İl Özel İdaresi, Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü'nün 04.11.2024 tarih ve 48807 sayılı yazısında Eskipazar İlçesi Kapucular Köyü 103 ada 167 ve 192 numaralı parsellerde sosyal konut projesi kapsamında toplu konut projesi gerçekleştirilmesine yönelik imar planı çalışması yapılmasında envanter kayıtlarına göre içme suyu deposu ve içme suyu hattı bakımından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

T.C. Karabük İl Özel İdaresi, Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'nün 31.10.2024 tarih 48705 sayılı yazısında Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'nün mevcut ya da mutasavver herhangi bir projesi bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. Karabük İl Özel İdaresi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 31.10.2024 tarih ve 48698 sayılı yazısında sosyal konut projesi kapsamında toplu konut projesi gerçekleştirilmesine yönelik imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. Karabük İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 06.11.2024 tarih ve 48909 sayılı yazısında; söz konusu parsellerde imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. Karabük İl Özel İdaresi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 11.11.2024 tarih ve 49091 sayılı yazısında; bahse konu alan köy yerleşik alan sınırları dışında, Zonguldak Bartın Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" gösteriminde kaldığı, yapılacak uygulamalar öncesinde ilgili tüm kurumlardan uygun görüş alınması şartıyla imar planı yapılması gerekmekte olduğu ve söz konusu alanın büyük bir kısmı Zonguldak Bartın Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre

Düzeni Planında "Tarım Arazisi" gösteriminde kalmakta olduğu, "Konut Alanı" faaliyetine yönelik olarak Nazım ve Uygulama İmar Planı yapılmasında ilgili kurum görüşleri, kanun, yönetmelik ve Plan Hükümleri çerçevesinde işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

1.4.3 T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı

İlgili kurumun 02.11.2024 tarih ve 2024516977 sayılı yazısında; görüş talep edilen proje alanının yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası ile girişimli olmadığı tespit edildiği, ekte belirtilen koordinatlar dahilindeki toplam 9.40 hektar alanda TOKİ projesinin gerçekleşmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verildiği bildirilmiştir.

1.4.4 T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı

İlgili kurumun bila tarih ve 89346 sayılı yazısında; müteakip süreçteki her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe görüşleri talep edilmeksizin bir örneği Ek'te yer alan İlgi (b) yazı kapsamında işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir.

1.4.5 T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 10. Bölge Müdürlüğü

İlgili kurumun bila tarih ve 16857879 sayılı yazısında; söz konusu sahanın; 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamındaki Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı, Tabiatı Koruma Alanı gibi statülü alanlar ile 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki Yaban Hayatı Koruma Sahası ve Yaban Hayatı Geliştirme Sahası gibi statülü alanlar içine girmediği, Karabük Şube Müdürlüğümüzce verilen olumlu görüşler de dikkate alındığında; belirtilen koordinat alanları dışına çıkılmaması, çalışma planlanan alanın etrafındaki sulak alanlara ve sulak alan sistemine bağlı kuru derelere moloz ve hafriyat atılmaması, arılmamış evsel ve endüstriyel atık suların bırakılmaması, derelere ve su kaynaklarına hiçbir şekilde müdahale edilmemesi, faaliyet esnasında oluşabilecek toz emisyonlarının önlenmesi, faaliyet sahası çevresindeki yaban hayatının ve ekosistemin olumsuz etkilenmemesi için gerekli önlemlerin alınması, flora ve faunanın korunması, ekolojik dengenin bozulmaması, söz konusu çalışmanın bitiminde alanın ekolojik restorasyonunun yapılarak alandan çıkılması, proje değişikliği yapılacağı zaman Bölge Müdürlüğüne bilgi verilmesi ve Bölge Müdürlüğünden görüş alınması, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve bu kanunlara bağlı olarak yürürlüğe konulan yönetmelikler ile 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği" ne aykırı iş ve işlem yapılmaması, mer'i mevzuat çerçevesinde gerekli tüm yasal izinlerin alınması kaydıyla söz konusu faaliyetin gerçekleştirilmesi

1.4.6 Orman Genel Müdürlüğü, Zonguldak Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü

İlgili kurumun bila tarih ve 14001978 sayılı yazısında; 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamındaki yerlerden olmadığı, aynı Kanununun 2/B maddesine göre Orman sınırları dışına

çıkarılan yerlerden olmadığı ve İmar Planı (Sosyal Konut Projesi Kapsamında Toplu Konut Projesi) çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

1.4.7 T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı

İlgili kurumun bila tarih ve 3012993 sayılı yazısında; kuruma ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

1.4.8 T.C. Karabük Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

İlgili kurumun 04.11.2024 tarih ve 10862200 sayılı yazısında; yapılan incelemelerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu'na göre korunması gerekli Tabiat Varlığı ile Doğal Sit Alanı bulunmadığı, 2872 sayılı Çevre Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan Özel Çevre Koruma Bölgesi Bulunmadığı, ayrıca Mülga Orman ve Su İşleri Bakanlığının 03.04.2014 tarih ve 2014/1 Genelgesi ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9. Maddesinin 1. Fıkrası ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ile 4195 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında ilan edilen korunan alanlarla ilgili görev ve yetkiler Tarım ve Orman Bakanlığına tevdi edildiğinden, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, Karabük Şube Müdürlüğünden alınması gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca bahse konu alanın Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Arazisi ve Kentsel Gelişme Alanı gösterimlerinde kaldığı, toplu konut projesi kapsamında planlama çalışmalarında ilgili kurum görüşleri, kanun, yönetmelik ve plan hükümleri çerçevesinde işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir.

1.4.9 T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 23. Bölge Müdürlüğü

İlgili kurumun bila tarih ve 5173465 sayılı yazısında; mevcut veya planlanan herhangi bir proje alanı içerisinde kalmadığı, alan içerisinden herhangi bir dere geçmediği, yüzeysel ve yeraltı sularına karşı drenaj ile taşkın önlemlerinin ve bu etkiler nedeniyle oluşabilecek zemin problemlerine karşı tedbirlerin talep sahibi tarafından alınması, yeraltı ve yerüstü sularının miktarını ve kalitesini olumsuz etkileyecek bir faaliyette bulunulmaması koşulları ile söz konusu parseller üzerine belirtilen amaç ve benzeri amaçlar ile yapı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

1.4.10 T.C. Karabük Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

İlgili kurumun bila tarih ve 5874285 sayılı yazısında; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilimiz sınırları içerisinde ilan edilen turizm merkezi veya kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi bulunmadığı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında görüşün ise Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden istenilmesi gerektiği belirtilmiştir.

1.4.11 T.C. Karabük Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

İlgili kurumun bila tarih ve 16789406 sayılı yazısında; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik" kapsamında arazide yapılan tespit, inceleme ve etüt sonucunda; Eskipazar İlçesi, Kapucular Köyü sınırları içerisinde bulunan toplam alanı 9,4089 hektar (94089,18 m2) yüzölçümlü

103 ada 167 ve 192 parsel numaralı taşınmazların tarım dışı alanlar (bitkisel üretim için uygun toprağı bulunmayan) hali arazi (H) sınıfında olduğu tespit edildiğinden 5403 sayılı Kanununun 13. maddesine istinaden bu parsel üzerinde tarım dışı amaçlı "Sosyal Konut Projesi" faaliyetine yönelik Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması uygun görüldüğü belirtilmiştir.

1.4.12 T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

İlgili kurumun bila tarih ve 5914711 sayılı yazısında; yerinde incelemede taşınmazlarda 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı, bununla birlikte Müdürlük kayıtlarında da taşınmazlara ait tespit ve tescil edilmiş herhangi bir taşınmaz kültür varlığı kaydı ve/veya kentsel, tarihi, arkeolojik sit alanı kaydının bulunmadığı, Kapucular Köyü, 103 ada, 167 ve 192 parsel nolu taşınmazlarda toplu konut projesi kapsamında imar planı çalışması yapılmasında 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

1.4.13 T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 15. Bölge Müdürlüğü

İlgili kurumun 05.11.2024 tarih ve 1663147 sayılı yazısında; 13/10/1983 tarihli ve 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu ile buna bağlı "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerinin 1. maddesinin (b) bendine göre taşınmaz mevcut karayolu sınır çizgisinin 50 metre mesafe dışında kaldığı, dolayısı ile taşınmazda yapılması planlanan faaliyetin karayoluna geçiş yolu ile bağlantı yapması söz konusu olmadığından bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

1.4.14 T.C. Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 2. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü

İlgili kurumun bila tarih ve 1072740 sayılı yazısında; görüş istenilen alana isabet eden herhangi bir projelerinin olmadığı belirtilmiştir.

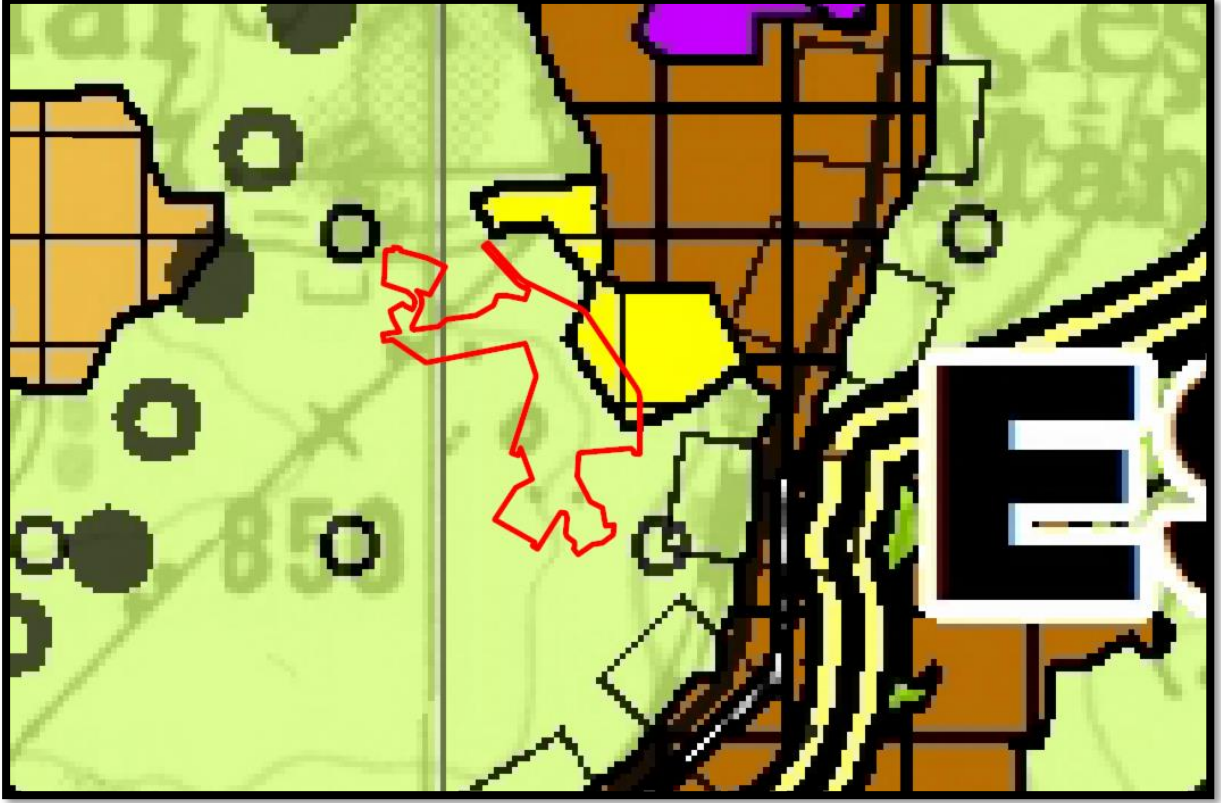
1.4.15 T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 22. Bölge Müdürlüğü (Kastamonu) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

İlgili kurumun bila tarih ve 2747915 sayılı yazısında; Karabük İli, Eskipazar İlçesi, Kapucular Köyü 103 ada 167 ve 192 nolu parsellerde bir tesislerinin olmadığı belirtilmiştir.

2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alan Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın G-29 numaralı Plan Paftasında Kentsel Gelişme Alanı ve Tarım Arazisi olarak tanımlanan alanda kalmaktadır.

Resim 2 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



3. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 Gerekçe

Plan değişikliğinin konusu; Karabük İli, Eskipazar İlçesi, Kapucular Köyü Mahallesi sınırları içerisinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından hayata geçirilmesi planlanan sosyal konut projesi kapsamında yerleşime uygun alanların belirlenmesi, kentsel gelişmenin yönlendirilmesi ve sağlıklı, güvenli, yaşanabilir bir konut alanının oluşturulması olup söz konusu alana yönelik alt ölçekli planlama çalışmaları ile bölgenin mevcut ve gelecekteki nüfus ihtiyacına yanıt verecek şekilde sosyal donatı alanları, ulaşım bağlantıları ve teknik altyapı sistemleri de bütüncül bir yaklaşımla ele alınarak, sürdürülebilir, dengeli ve planlı bir kentsel gelişme sağlanması hedeflenmektedir.

Hazırlanacak olan alt ölçekli planlarla nitelikli ve ekonomik konut üretiminin desteklenmesi, dar ve orta gelir grubuna yönelik konut ihtiyacının karşılanması ve bölge halkının yaşam kalitesinin artırılması amaçlanmaktadır.

3.2 Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Plan değişikliğine konu yaklaşık 10 hektar büyüklüğündeki alan Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) Tarım Arazisi olarak tanımlanan kalmakta olup hazırlanan 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile söz konusu alan "Kentsel Gelişme Alanı" düzenlenmiştir.

Harita 2 Çevre Düzeni Planı Değişikliği Öncesi



Harita 3 Çevre Düzeni Planı Değişikliği Sonrası

