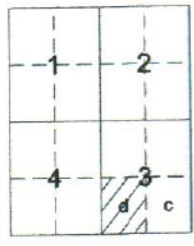


F27-c-03-c-3-d
F27-c-03-c-3-a



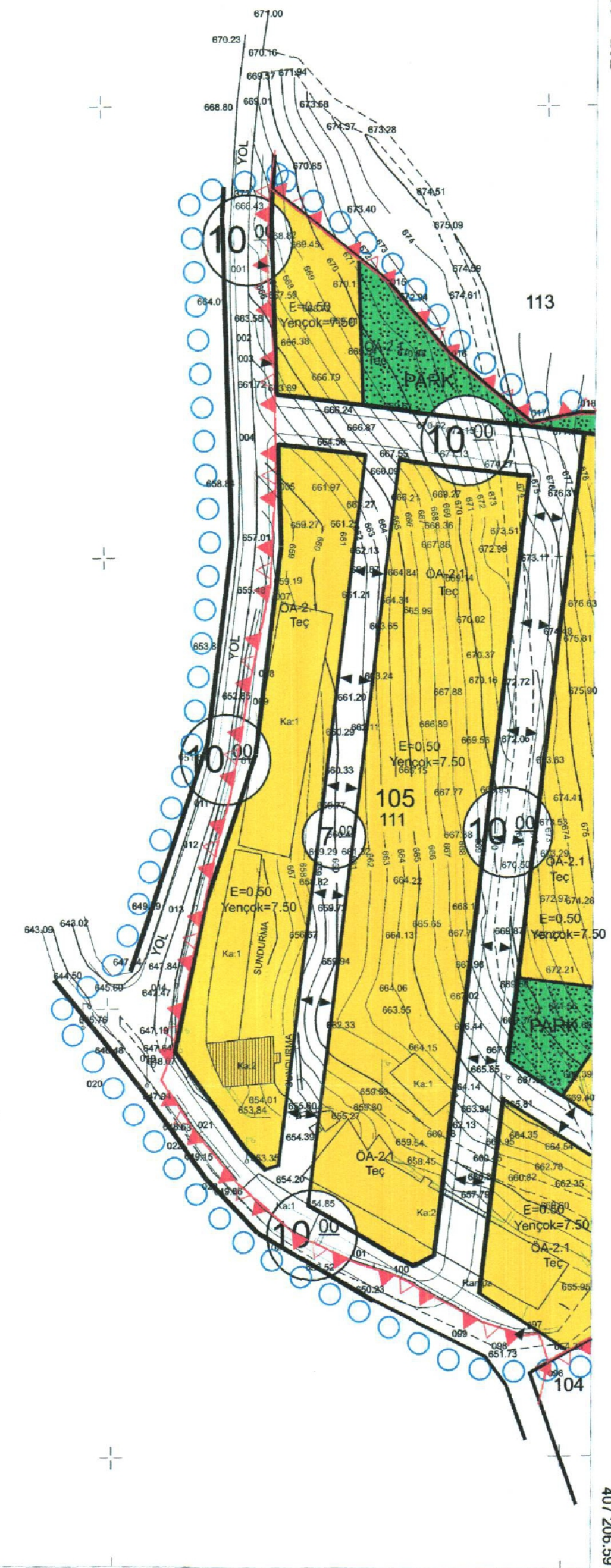
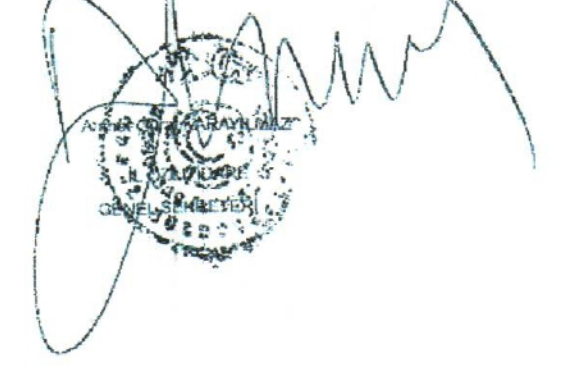
PIN/UP-671081324

İMAR KANUNUN 7/A MADDESİNE GÖRE KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE İTRF-95 DATUMUNDA KARAKOÇLU KÖYÜ 105 ADA 111 NOLU PARSEL İÇİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ 2.ADET HALİHAZIR HARİTA ONANDI

24.10.2024

2024/11 SAYILI

RAPOR GÖRE DÜZENLENMİŞTİR.



ZONGULDAK - DEVREK - F27-c-03-c-3-d
(KARAKOÇLU KÖYÜ)

UZUNMEHMETOĞLU HARİTA İNŞAAT EMLAK
MÜHENDİSLİK VE MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİ BÜROSU
TUNAHAN UZUNMEHMETOĞLU - HARİTA MÜHENDİSİ

406 800

ELİPSOLD	: GRS80
DATUM	: ITRF-96
BAŞLANGIÇ EPOĞU	: 2005.00
PROJEKSİYON	: UTM(3)

F27-c-08-b-2-a

1/1000

SINIRLAR:

SINIRLAR:



İMAR PLANI ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

İMAR PLANINA EASAS JEOLJİK VE
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SINIRI

PARSEL ÖN CEPHESİ

YIKILMAYACAK YAPILAR

KULLANIMLAR:

GELİŞME KONUT ALANI

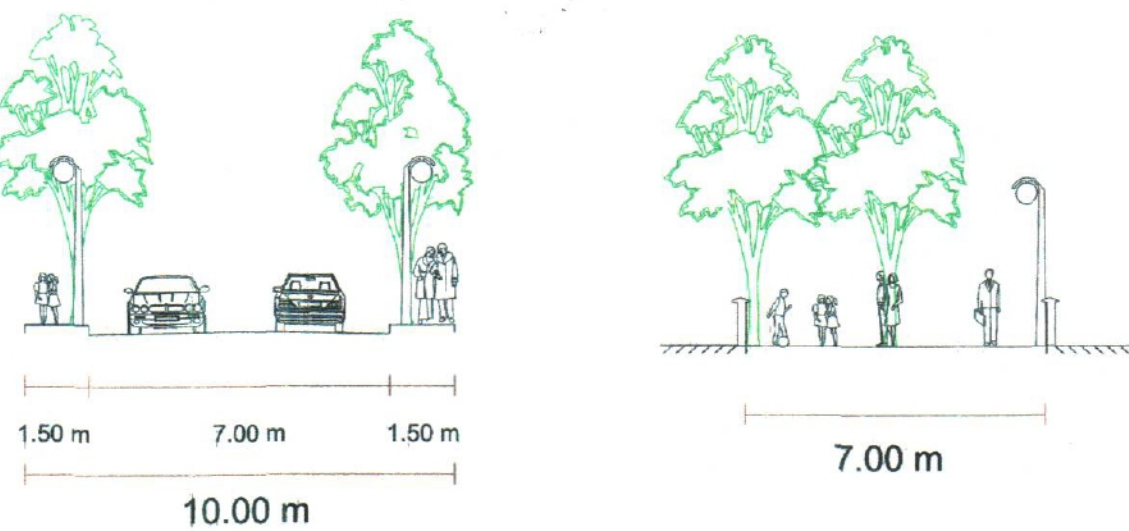
PARK ALANI

YAPILAŞMA KARARI

ULASIM:

10 metrelik TAŞIT YOL

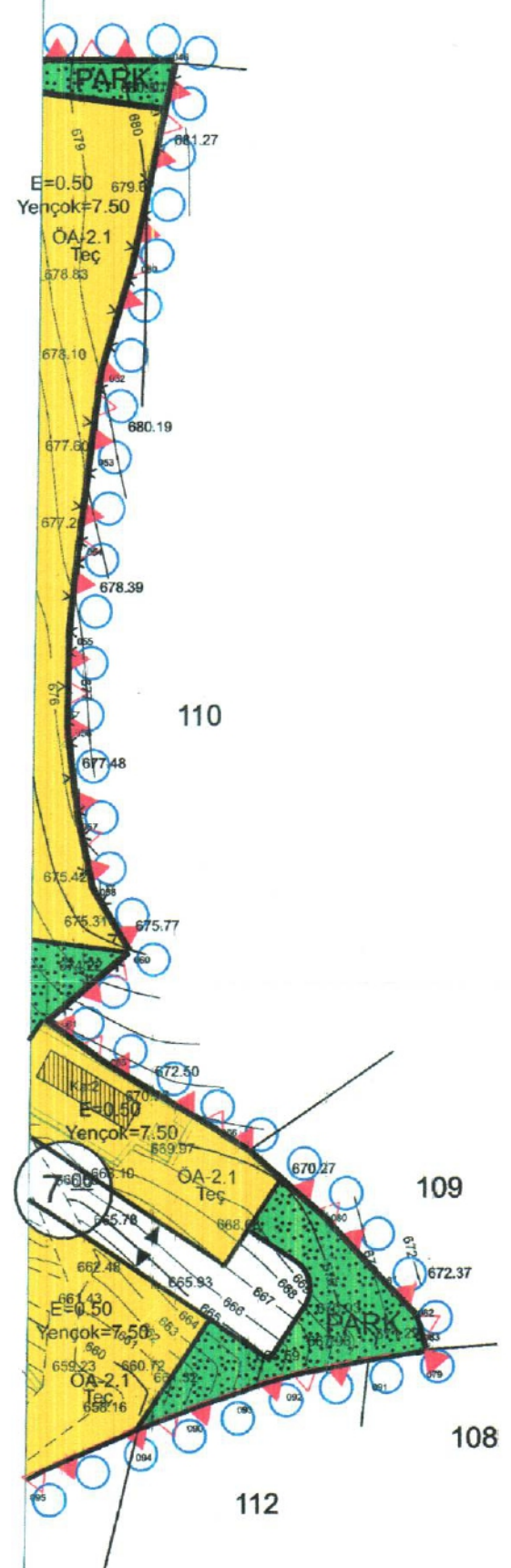
YOL KESİTLERİ



ALAN DAĞILIM TABLOSU

Sıra No	Alan Kullanımı	Büyüklik (m²)
1	Konut Alanı	13.792,504
Sıra No	Alan Kullanımı	Büyüklik (m²)
1	Konut Alanı	13.792,504
2	Park Alanı	1.720,438
3	Yollar (taşit+yaya)	4.932,658
	TOPLAM	20.445,60

Toplam Konut Alanı	13.792,504 m ²	-
Emsal	%50	-
Toplam Yapılaşma Alanı	6.896,252 m ²	(13.792,504 m ² / 100)*50
Ortalama Yapı Alanı	160 m ²	-
Yapı Adedi	43 adet	6.896,252 m ² / 160 m ²
Ortalama Aile Büyüklüğü	4 kişi	-
Toplam Yaşayacak Nüfus	172 kişi	43 adet * 4 kişi
Kişİ Başİ Ayrılmazı Gereken Yeşİl Alan Miktarı	10 m ²	-
Planında Ayrılmazı Gereken Toplam Yeşİl Alan	1720 m ²	172 kişİ * 10 m ²



PLAN HÜKÜMLERİ:

1. 1:25.000 Ölçekli Zonguldak-Bartın-Karabük Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine Uylaklardır.
 2. 1:25.000 Ölçekli Zonguldak Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine Uylaklardır.
 3. 27/12/2024 Tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Tarafından Oynaylan **"İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etütü Raporunda"** Belirtilen Hususlara Uylaklardır.
 4. 27/12/2024 Tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Tarafından Oynaylan **"İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etütü Raporu"** Zemin ve Temel Etütü Raporu Olarak Kullanılmıştır.
 5. Planlama Alanı; Yerleşime Uygunluk Analizinde "ÖA-2.1 (Önemli Alınabilirlik Niteliğe Stabilitite Sorunu Alanlar)" Sınıfında Kalmaktadır. Bu Alanlarda Aşağıda Belirtilen Hususlara Uylaklıması Zorunludur.
 - a. İnşaat Faaliyetleri Sırasında Yapılacak Kazılarla ve 4 M Den Daha Derin Kazılarla Kesinlikle İçme Olanakları Alınarak Süreçlerin Kısıtlanması. Gerçek 4 Altındaki Kazılarla İçme İ/İ Eğinmen Daha Derin Kazılar İçin Yürütülen Yayılgı Mevcutleride Kazıların Yapılmasını Ya Da Yüzey Suları İçin Derinleştirilerek Alınarak Kotları Kazılarının Yapılması Zorunludur.
 - b. Bölgede Yapılmasa Öncesinde, Yapılacak Temel Kazılar Öncesinde Yüzey Drenajı Yapılması, Yapılması Planlanan Kazı Miktarı ve Olusturulacak Yeni Şevnin Özelliğine (Ağı, Yükseklik Vs.) Uygun Yeni Stabilitate Analizleri Yapılarak Duraylılığı Belirlenmesi ve Analiz Sonuçlarına Uygun Her Türü (Şev Yatırma-Basamaklandırma-İnatın Yapılan Vb.) Önlemin Projeleştirilmesi ve Uygulanması Zorunludur.
 - c. İnşaat Kazı Çalışmalarının Mümkün Olduğuna Kuru ve Yağışsız Hava Koşullarında Yapılması Güvenlik Açısından Önemli Olup, Alanda Yapılacak Her türlü Kazı Sonrası Olusacak Şevlerin Yüzeyleri Uygun Yönelimlere (Kafa Hengdi-Şotcrete-Taş Kaplama Vs.) Atmosferik Etkilerin Korunması ve Aşılmasını Önlemesi Zorunludur.
 - d. Yapi Temelleri Hemenkjen (Aynı) Birin Üzerine Oturulması , Oturulmasını Durumunda Gerekli Önlemler Belirlenmesi ve Uygulanması Zorunludur.
 - e. Yapılacak Binaların Tabanına Yüzey Sularının Sıması ve Bina Temellerine Zarar Vermemesi Amacıyla Su İzalasyonu Yapılması, Ayrıca İçileme Alanında Yapılmasa Esnasında Yüzey, Atık ve Sızıntı Sularına Karşı Uygun Drenaj Sistemi Yapılması; İnşaat Alanları ve Yapi Temelleri Sızın Korunması ve Çevre Drenaj Sistemlerinin Yapılması Zorunludur.
 - f. Yapi ve İnatın Duvar Temelleri Karşı Oturma, Dönme Kayma Riskine Karşı Şevli Zemin Ortama Yayı Şevli Kazılımsı Daha Sonra Geri Dolgu Yapılması/Yapılmasını ve Tesfiye Edilmesi/Edilmesini Doğultulması Doğultulması Oturulmasını Zorunludur.
 - g. Planlama Alanında Yamaç Boyunca Meydana Gelebilecek Stabilitite Problemlerine Yönelik Önlem Projele, Yorum, Şişme ve Taşma Gücü Problemleri, Temel Tipi, Temel Derinliği ve Yapi Yüklerini Taşırtılmasında Seviyelerin Mühendislik Parametreleri ve Yapılmasa Yönelik Statik Projele ve Şişme Parametreleri Paraz Buzunda Hazırlanacak Olan Zemin ve Temel Etütü Raporunda Belirlenmesi ve Çıkacak Problemlere Göre Gerekli Önlemler Belirlenmesi ve Uygulanmadın İnşaa Aşamasına Geçilmesi Zorunludur.
 6. Parsel İçli, Parsel Dışı, Yol Altı Yapısı Vs. Güvenlikleri Sağlanmadın İnşaa Aşamasına Geçilmesi Zorunludur.
 7. Eğimin Yüksek Olduğu Yerlerde Eğimin Dışılmasına Yönelik Gerekli Önlemler Alınması Zorunludur.
 8. Yapi Temelleri Çaycaymı Formasyonuna Atı Birimlerin Stabilitate Problemi Olmayan Kesimlerine Oturulması Yayı Taşırtılması Zorunludur.
 9. "Afet Bölgeleinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" Hükümlerine Uylaklı Zorunludur.
6. "Yapılacak Her Türü Kazıda Kendi ve Komşu Parseller ile Çevredeki Yolların Güvenliği Sağlanması, Mevcut ve İnat Aşamasında Olusacak Şevler Açıkta Bırakılmadan Tekniğine Uygun Projeleştirilmesi Betonarme İnatın Yapıları ile Desteklenmesi ve "Afet Bölgeleinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" Hükümlerine Uylaklıdır.
7. İl Sağlık Müdürlüğü'nün 15.08.2024 Tarihli, E-31062003-129-25142098 Sayılı ve "İmar Planı (Devrek İlçesi, Karakoçlu Köyü) HK." Konulu Yazısında Belirtilen Hususlara Uylaklıması Zorunludur.
8. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 27.08.2024 Tarih ve E-45580298-169-99-5952938Yah, "Kurum Görevli (Devrek İlçesi, Karakoçlu Köyü, 105 Ada, 111 Parsel, Konut Amaçlı İmar Planı Projesi)" Konulu Kurum Görüşünde Belirtilen; "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu "Haber Verme Zorunluluğu" Başlılı Altında Yer Alan 4. Maddesinde Geçen **"Tayın ve Tayınmak Kararı Yürürlükte Bulunan, Malik Oldukları Yayı Kullandıkları Araziinin İçinde Kültür Varlığı Bulunduguna Bilenen veya Yeni Haberlar Olan Malik ve Zilyetler, Bunu En Geç Üç Gün İçinde En Yakın Müze Müdürlüğüne Yayı Kıyde Muhtıra veya Diğer Yerlerde Müze İçinde Amirlerin Bilirgenine Mebcurdurlar."** Hükümlerine Uylaklıması Zorunludur.
9. İl Özel İdaresi, (Devrek İlçe ve Proje Müdürlüğü'nün 09.08.2024 Tarihli, E-80693340-599-68994 Sayılı ve "İmar Planı HK., (Devrek İlçesi, Karakoçlu Köyü, 105 Ada 111 Parsel)" Konulu Kurum Görüşünde Belirtilen; "Uygulanmadın Rast Gelmesi Durumunda İdarimizde Atı Tüm (Yol, Köprü, Menfez, Sanat Yapısı, Enerji Nakil Hatları, Kanalizasyon, Fosfoçuk, İçme Suyu Tesisi Vs.) Yapılmasa Zarar Verilmemesi, Verilmesi Durumunda Projeji Uygulanmadın İlgili Tarafından Kararlanması veya İsalet Eden İmlatların, Yeni Projelele Yönelinerek, Deplase Edilmesi Şartlı ile Müdürlüğümüzün İmkatın Bulunmadığı" Hususuna Uylaklıması Zorunludur.
10. Hafriyat ve İnşaat Alanlarında Çevre Arızaları Zarar Verilmemesi İçin Gerekli Tüm Tedbirlerin Alınması Zorunludur.
11. 31.12.2004 Tarih ve 25687 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" Hükümleri ile İlgili Mevzuat Hükümleri Doğrultulmasa Yüzeysel ve Yeraltı Sularının Kirlenmesini İçin Gerekli Olan Her Türü Tedbirin Yapılmalı Sahibi Tarafından Alınması Zorunludur.
12. 1593 Sayılı Umumi Hıfızsahha Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve Bu Kanunlara Dayalı Çıkarılan Yönetmeliklere Uylaklıması Zorunludur.
13. 2863 Sayılı **"Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanunu"** İlgili Hükümlerine Uylaklıması Zorunludur.
14. 11.08.1983 Tarih ve 18132 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan **"2872 Sayılı Çevre Kanunu"** Hükümlerine Uylaklıması Zorunludur.
15. 29.07.2022 Tarih ve 31907 Sayılı **"Çevresel Etki Değerlendirmeye Yönelmeliği"** Hükümlerine Uylaklıması Zorunludur.

16. 10.09.2014 Tarihli Ve 29115 Sayılı "**Çevre İzin Ve Lisans Yönetmeliği**" Hükümlerine Uyumlusunuzdur.
17. 29.07.2002 Tarih Ve 31907 Sayılı "**Çevresel Etki Değerlendirmeye Yönetmeliği**" Hükümlerine Uyumlusunuzdur.
18. 08.06.2010 Tarihli Ve 27605 Sayılı "**Toprak Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği**" Hükümlerine Uyumlusunuzdur.
19. 03.07.2009 Tarih Ve 27277 Sayılı "**Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği**" Hükümlerine Uyumlusunuzdur.
20. 30 Kasım 2002 Tarihli Ve 32029 Sayılı "**Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği**" Hükümlerine Uyumlusunuzdur.
21. 07.04.2012 Tarihli Ve 28257 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan "**Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karsı Korunması Hakkındaki Yönetmelik**" Hükümlerine Uyumlusunuzdur.
22. 25 Mayıs 1996 Tarihli Resmî Gazetede Yayımlanan 3269 Sayılı "**Ünvanlı Hayata Müvessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlere Yapılacak Yardımlara Dair Kanun**" Hükümlerine Uyumlusunuzdur.
23. 14.07.2007 Tarihli Ve 26582 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan "**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik**" Hükümlerine Uyumlusunuzdur.
24. 18.03.2018 Tarihli Ve 30364 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan "**Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği**" Hükümlerine Uyumlusunuzdur.
25. "**Elektrik Kuvveti Akım Tesisi**" Hükümlerine Uyumlusunuzdur.
26. 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmeliklerde Belirtilen Hususlar Çerçevesinde Planlama Alanında Kaldır Parseller İmar Parseline Dönüştürülmüş Veya Ruhsatlı Veya Diğer İşlemler Yapılmış.
27. Zonguldak İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğünün 20.01.2025 Tarihli Ve E-56249356-755.01-76934 Sayılı Yazısında Belirtilen Hususlara Uyumlusunuzdur.
28. Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Tarım ve Hayvancılık Faaliyetine Ait (tevrik kütümesi vb. gibi) Tutarlı Yapılar (kütüphane, otel, alışveriş vb. gibi) Yıkılıp Tutarlılaşım Düşünülmeye ve parçalanıyor İşlemleri Tamamlanmadıkça Yarak Ruhsat İşlemleri Başlanmaz.
29. Plan Üzerinde Taratılan Olarak Gösterilen Yapılar Yıkılmakça Kadar Mevcut Halde İle Kullanılabilir. Taratı Yapılacak Alanın Alanı, Ensal Alanı Ve Yarı Yükdüklüğün Artması Üzerine Easlı Tadilat Yapılmasz. Ancak Kapı, Pencere, Baca, Siva, Çatı vb. gibi Kısımların Bakımı Ve Onarımı Yapılabilir. İşlemler Yıkılarak Yapılacak Yeni Yapılarda Bu Plan Kararlarına Uygun Olarak Ruhsat İşlemlerini Yürütmölisinuzdur.
30. Bu Plan Üzerinde Belirtilmeyen Durumları İmar Kanunu, Yönetmelikleri, Teblig ve Genelçelere Göre İşlemleri Yürütmölisinuzdur.
31. Planlama Alanı İçerisinde Brut Nüfus Yoğunluğu 84 Kişi/İa. Ve Net Nüfus Yoğunluğu 123 Kişi/İa. Brut Nüfus Yoğunluğu Arttırıcı Üzer Plan Değişikliğı Yapılmasz. Zorunluluk Olımsına Halinde Yapılacak Plan Değişikliklerinde Artan Nüfus İçin Gereklk Park Alanları Arayılmalıdır.
32. Planlama Alanı Yapılmasz Koyulları Ensa0.50 Ve Yoşepk0.750 Olarak Belirlemişiz. Çekme Mesafelerinde Planlı Alanlar İmar Değişikliği İliği Hükümler Uygulanmalıdır.
33. 22.02.2018 Tarihli Ve 30340 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan "**Ötopark Yönetmeliği**" Hükümlerine Ve 25 Mart 2021 Tarihli Ve 31434 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan "**Ötopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik**" Hükümlerine Uyumlusunuzdur.
34. 09.05.1985 Tarihli Ve 18749 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan "**Sığırma Yönetmeliği**" Hükümlerine Ve 31 Aralık 2010 Tarihli Ve 27802 Sayılı "**Sığırma Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik**" Hükümlerine Uyumlusunuzdur.
35. Parsel, Yapılmasz Ve Diğer Hükümlere İlgili Bu Plan Hükümlerinde Belirtilmeyen Konularda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri İle İmar Mevzuatı Açısından Yürürlükte Olan Kanun, Yönetmelik Ve Tüzük Hükümlerine Uygulanır.
36. Planlama Alanı İçerisinde Faaliyet Konmuş Değişikliği Halinde Yapılacak Faaliyet İle İlgili Olarak Çevre Sehaçılık Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde Görüş Alınması Ve Bu Görüş Değerliştirmeye Hareket Edilmesi Zorunludur.
37. Bu Plan Hükümlerine Göre Yapılacak Tüm Yapılarda Ve Bu Plan Hükümlerinde Belirtilimlmsi Hususlarda İmar Planı, Fen, Sağlık İle Çevre İle İlgili Diğer Kanun, Tüzük Ve Yönetmelik Hükümlerine Ve TSE Tarafından Belirtilmiş Standartlara Uyumlusunuzdur.
38. Plan, Plan Hükümleri, Araştırma Ve Eşik Alanları Raporu, 1:5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu Ve 1:1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu Bir Bitirilmiş Aynı Ayrı Olarak Değerlendirilmez.