



**DODURGA BELEDİYE
BAŞKANLIĞI**

**BİLECİK İLİ,BOZÜYÜK İLÇESİ,DODURGA BELDESİ,
SANAYİ ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

HAZIRLAYAN

İhsan Serdar BEKTÖRE
Yüksek Şehir Plancısı
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1/21
Odunpazarı-ESKİŞEHİR
GSM:0.533.5438011
e-posta:sbektore@gmail.com

İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU	2
2. PLAN ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	2
3. PLAN ALANININ COĞRAFİ YAPISI.....	5
4. PLAN ALANININ DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	6
4.1 DEMOGRAFİK YAPI	6
4.2 SOSYAL YAPI	7
4.3 EKONOMİK YAPI	8
5. PLAN ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	10
6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ.....	11
6.1 PLANLAMA AMACI VE GEREKÇESİ	12
7. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	13
7.1 MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZEN PLANI	13
8. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR.....	14
8.1 JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU	14
8.2 KURUM GÖRÜŞLERİ.....	15
9. PLANLAMA KARARLARI	16

1 PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Bilecik ili, Bozüyük ilçesi, Dodurga Beldesi, Göktaş mevkiindeki; I23b-24b-2a, I23b-24b-2b, I23b-24b-2c ve I23b-24b-2d paftalarında bulunan yaklaşık 24 ha. büyüklüğündeki alanda yapılmış olan plan çalışmasının amacı, bu bölgede Sanayi Tesis Alanı kurulmasıdır. Bu bağlamda, belirtilen alanlarda ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmış, alana ait halihazır harita hazırlanmış ve onaylanmış, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu onaylanmıştır. Sanayi alanı Dodurga-Bozüyük karayolunun kuzeybatısında Göktaş mevkiindeki çeşitli parseller üzerinde yer almaktadır.

Sonuç olarak; bölgede yatırım yapmak isteyen sanayicilerin talepleri doğrultusunda Dodurga Belediyesi Göktaş mevkiindeki bölgede sanayi tesis alanı kurulmak istenmektedir. Bu amaç doğrultusunda, Sanayi Alanı için 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı hazırlanmasına karar verilmiştir.

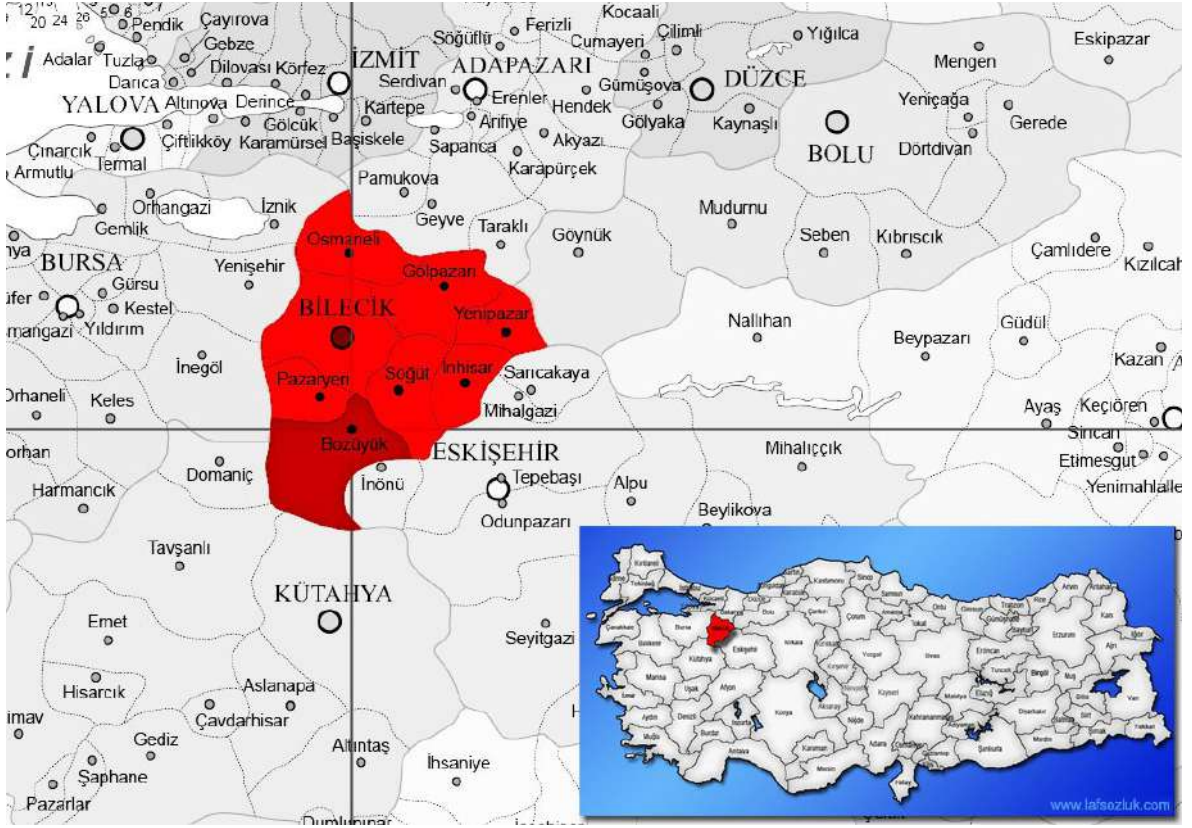
2 PLAN ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Bilecik, Marmara Bölgesinin güneydoğusunda Marmara, Karadeniz, İç Anadolu ve Ege Bölgelerinin kesişim noktaları üzerindedir (Şekil:1). 39 ve 40 31' kuzey enlemleri ile 29 43' ve 30 41' doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğudan Bolu ve Eskişehir güneyden Kütahya, batıdan Bursa, kuzeyden Sakarya illeri ile çevrilidir. Bilecik 4307 km²'lik alanı ile Türkiye'nin küçük illerinden biridir. Alan sıralaması bakımından 65. sırada yer almaktadır. Merkez ilçenin yüzölçümü 841 km²'dir.

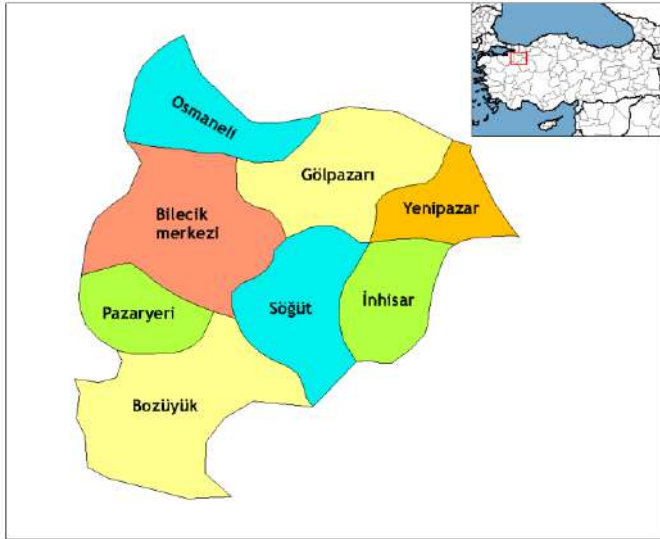
Bilecik ilinde ; Merkez, Bozüyük, Gölpazarı, İnhisar, Osmaneli, Pazaryeri, Söğüt ve Yenipazar olmak üzere 8 ilçe bulunmaktadır (Şekil-2). Bilecik Merkez ilçe ; Doğu Marmara Bölgesinde Bilecik iline bağlı bir ilçe merkezidir .İstanbul-Eskişehir arasındaki 650 nolu Devlet Karayolu üzerinde yer alır (Şekil-3). Bilecik 4321 km²'lik alanı ile Türkiye'nin küçük illerinden biridir. Alan sıralaması bakımından 65. sırada yer almaktadır. Merkez ilçenin yüzölçümü 844 km²'dir. Bilecik ili toprakları tepelik alanlar, dik ve derin vadilerle yarılmış aşınım düzlükleridir. Kuzey Anadolu kenar dağları, yani, Karadeniz dağlarının başlangıç merkezi, İç Anadolu platolarının başlangıç yeri, Marmara Bölgesinin ise kıyı ve akarsu çanak tabak ovalarının sona erdiği alanlarının tamamı ilin sınırları içerisinde yer almaktadır.

Dodurga Beldesi ise Bilecik ili Bozüyük ilçesine ne bağlı bir belde yerleşimidir. Bilecik Bozüyük ilçesinin güneyinde yer alır (Şekil-4-5). Bilecik il merkezine 60 km. ve Bozüyük ilçe merkezine sie 20 km. mesafedir. Planlama konu olan Göktaş mevki ise Dodurga merkezinin güneydoğusunda, Dodurga-Bozüyük karayolunun kuzeybatısında yer alır.

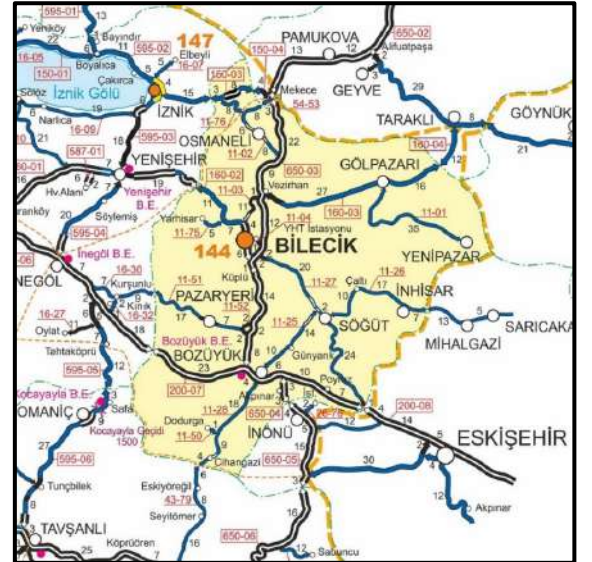
Planlamaya konu olan Bilecik ili, Bozüyük ilçesi, Dodurga beldei. Göktaş mevki: Dodurga'dan Bozüyük'e giden karayolu üzerindedir. Dodurga beldesinin yaklaşık 1 km. güneydoğusunda yer almaktadır (Şekil-6).



Şekil-1 Bilecik İli Bozüyük İlçesinin Türkiye ve Bilecik İlindeki Konumu



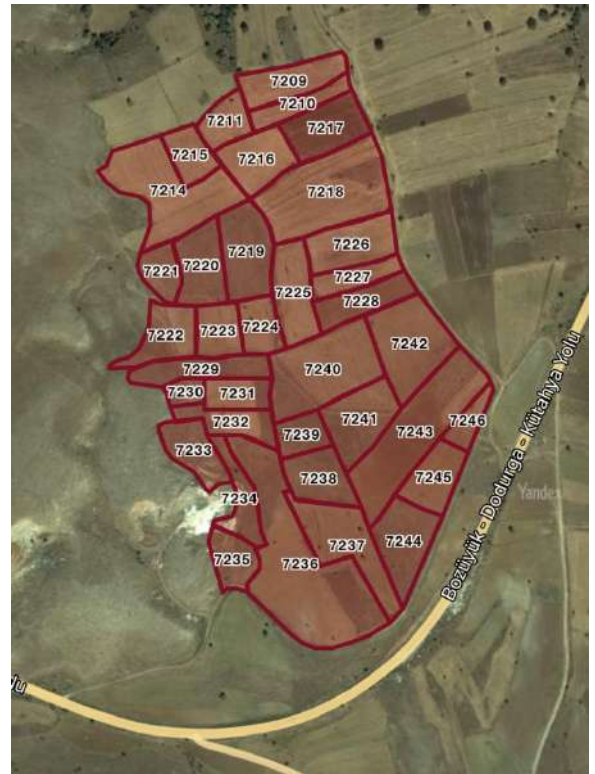
Şekil-2 Bilecik İli'nin İdari Sınırları ve İlçeleri



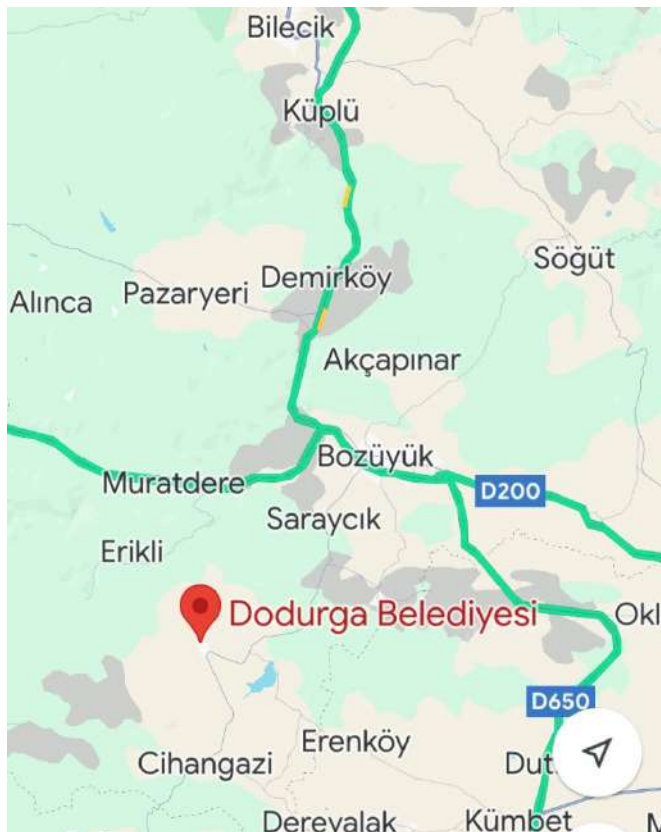
Şekil-3 Bilecik ve Dodurga'nın Ulaşım Ağındaki Konumu



Şekil-4 Vezirhan Beldesinin Konumu



Şekil-5 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



Şekil-6 Planlama Alanının Yakın Çevresi



3 PLAN ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Bilecik, Marmara Bölgesinin güneydoğusunda Marmara, Karadeniz, İç Anadolu ve Ege Bölgelerinin kesişim noktaları üzerindedir. Doğudan Bolu ve Eskişehir güneyden Kütahya, batıdan Bursa, kuzeyden Sakarya illeri ile çevrilidir. Bilecik 4307 km²'lik alanı ile Türkiye'nin küçük illerinden biridir. Bilecik ili toprakları tepelik alanlar, dik ve derin vadilere yarılmış aşınım düzlükleridir. Kuzey Anadolu kenar dağları, yani, Karadeniz dağlarının başlangıç merkezi, İç Anadolu platolarının başlangıç yeri, Marmara Bölgesinin ise kıyı ve akarsu çanak tabak ovalarının sona erdiği alanlarının tamamı ilin sınırları içerisinde. Kuzey Anadolu dağlarının denizden içeriye doğru ikinci serisi olan Köroğlu Dağları ilin topraklarında başladığından, arazinin batıdan doğuya doğru birden yükselmesine neden olur. Bu yükselti güneye doğru inildikçe dalgalı bir görünüm alır. Bozüyük Ovası ve Sakarya ırmağı ile kuzey-güney yönünde iki bölüme ayırır. Dağlar bu ırmağın her iki yakasında devam eder.

Bilecik ilinin deniz seviyesinden yüksekliği 500 metredir. Güneydoğuya Karasu vadisine gidildikçe yükseklik azalmaktadır. Nitekim bu vadiye kurulu İstasyon Mahallesi'nin denizden yüksekliği 200 metreye kadar iner. Dağlar il topraklarının % 32'sine yakın bir bölümünü kaplar. Bu yükseltiler daha çok tepe görünümündedir. İlin en yüksek noktası Bozüyük ilçesinin batı ve güneybatısında yer alan yükseltiler üzerindeki Kala Dağı'dır (1906 m). Diğer önemli yükseltiler Yirce Dağı (1790 m), Metristepe (1300 m), Göladağı (1284 m), Kızılcaviran (1250 m), Osmaniye (1210 m), Ahi Dağı (1100 m), Dokuz Öküz Tepesi (1150 m), Balıkaya (1050 m), Kızıltepe (990 m), Avdan Dağları (926 m), Paşa Dağları (922 m), Kurudağ (805 m)'dir. Genellikle Sakarya Irmağı boyunca uzanan çok geniş olmayan düzlükler şeklinde ovalar il topraklarının % 7'lik bir bölümünü kaplar. Ovalar akarsuların dar ve derin vadilerden akarken parçaladıkları arazilerden taşıdıkları verimli alüvyonları son bölgelerinde biriktirmelerinden oluşan ovalardır. Bozüyük, Gölpazarı, (Osmaneli ve Pazaryeri Ovaları başlıca düzlük alanlardır. İlde yayla tanımı içerisine sokulabilecek düzlükler çok azdır. Bu tür yeryüzü şekilleri il topraklarının yalnızca %0.5'ini oluşturmaktadır. İl topraklarının büyük bir bölümü (% 59,9) aşınım düzlükleri durumundadır. Tepelik alanlarda tümsekleşip tipik "V" biçimli vadilerle parçalanan bu düzlükler, il topraklarının engebeli bir görünüm almasına neden olmuştur. İl topraklarındaki vadiler genellikle dik ve derin yarıklar biçimindedir. Bunların en önemlisi Sakarya Vadisidir. Göksu Vadisi, Göynük Vadisi ve Karasu Vadisi de önemli vadilerdir.

Bozüyük, Marmara Bölgesi'nde, Bilecik İli'ne bağlı bir ilçe merkezi olup, 39° 55' kuzey enlem ve 30° 02' doğu boylam konumunda yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Bilecik Merkez İlçesi, kuzeybatısında Pazaryeri ilçesi, Kuzeydoğuda Soğut İlçesi, doğuda Eskişehir Merkez İlçesi, güneyde Kütahya Merkez İlçesi, Batıda Kütahya İlinin Domaniç İlçesi ve Bursa İlinin İnegöl ilçesi yer almaktadır. İlçeye bağlı Merkez ve Dodurga bucaklarında toplam 46 köy bulunmaktadır.

Dağları:Yükseklikler genellikle ilçenin batı ve güneybatısında yer alır. Batı da Yirce dağında Üçtepeler in yüksekliği 1790 metredir. Güneybatıda Kala dağının yüksekliği ise 1906 metredir. Doğuda Metristepe 1307 metre, batıda Çamyayla tepesi 1322 metre, Güneyde Kandilbayırtepesi 1320 metre ve kuzeyde 900 metre ile Kızıltepe ilçenin yükseltilerini oluştururlar.

Ovaları:Kızıltepe ve Boztepe'nin güney eteklerindeki neojen çanağının yanından uzanarak yaklaşık 60 km²'lik bir alanı kaplayan Bozüyük ovası, kuzeybatıda daralarak Karasu vadisine uzanır. Ova, güneyde genişleyerek, bir yandan İnönü - Kandilli düzlüğüne, diğer yandan Karaağaç ve Akpınar köylerinin kuzeyindeki sırtlara kadar devam eder. Ova 3. zaman neojen kayalarla örtülüdür.

Yaylaları: İlçenin güneybatısında yer alan Kömürsu ve Batan yaylaları ilçenin belli başlı yaylalarıdır.

Akarsu ve gölleri : Dikilitaş deresi, Karasu, Sarısı, Darıdere Baraj Gölü başlıca akarsu ve göllerdir.

İklim: Bozüyük, Ege Bölgesi sınırlarında kalan Kütahya sınırındaki küçük bir bölge hariç Marmara Bölgesi sınırları içinde kalır. Ancak İç Anadolu Bölgesi'nde görülen karasal iklimin etkisi altındadır. Kışları oldukça soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Yağışlar genellikle kış aylarında ve kar şeklinde olmaktadır. Don ve kırağı olayının fazla olduğu aylar, Ocak ve Şubat'tır. Don ayları Kasım ayı ortalarında başlar Nisan ortalarına kadar devam eder.

Bitki Örtüsü: Dağlık alanlar genellikle koruluk durumundaki ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlarda 1000 metreyi aşan bölümlerdeki egemen ağaç türleri karaçam, kayındır. Platolar üzerinde yer yer topluluklar oluşturan karaçamlara karşın daha alçak kesimlerde kızılçam ve meşe türlerine rastlanmaktadır. Yirce Dağı'nın 1500 metreyi aşan kesimlerinde köknar türleri ile birlikte ardıç ağaçları da yer almaktadır. Alçak ve düz alanlarda otsu bitkiler ile çalılıklar görülür.

Dodurga beldesi ve planlama alanı ise Bozüyük'ün güneyindeki hafif engebeli yamaç arazilerde yer alır. Bölge genelde kuru tarım ve hayvancılık ağırlıklı bir ekonomiye sahiptir. Kısmen orman arazilerinde bulunmaktadır. Planlama alanı; kuzeybatıda Dodurga, güneyde Cihangazi ve Erenköy köyü, kuzeyde ise Saraycık köyü ile Bozüyük ilçeleri arasında yer alır (Şekil-6)

Bilecik ilinin Bozüyük ilçesine bağlı olan Dodurga Beldesi, Bilecik ilinin güneyinde yer almaktadır. Bozüyük'e 20 km, Bilecik'e 60 km uzaklıktadır. Bilecik merkez, diğer ilçe ve belde merkezlerine göre yükseltisi daha fazla olan Dodurga'nın rakımı 1100 metredir. Belde iklimi yükseltinin de etkisiyle yazları serin (özellikle geceleri çok serin), kışları ise sert ve yağışlı geçmektedir. Dodurga'da ekilen araziler 10500 dönüm, nadasa bırakılan araziler 10000 dönüm olmak üzere toplam ekim arazi olunan topraklar ise 20500 dönümdür. Dodurga Mithatpaşa (Dere) mahallesi, Mehmet Akif (Kayacık) mahallesi, Namık Kemal (Dere) mahallesi, Ziya Gökalp (Aşağı) mahallesi olmak üzere dört mahallesi vardır. Dodurga'nın doğal güzellikleri içinde ormanlar ve yaylalar yer almaktadır.

4 PLAN ALANININ DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

4.1 DEMOGRAFİK YAPI

31 Aralık 2022 tarihli TÜİK tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2022 yılı göstergelerine göre Türkiye nüfusu 85.279.553 kişi, Bilecik il geneli nüfusu 228.673 kişi, Bozüyük ilçesi toplam nüfusu 79.538 kişi olup Dodurga Beldesi nüfusu 2151 kişidir.

İlçeye bağlı Dodurga beldesi bulunmaktadır. İlçeye bağlı 44 köy, 10 mahalle vardır. Mahalleler: Çarşı Mahalle, Tekke Mahalle, Kasımpaşa Mahallesi, Yeni Mahalle, 4 Eylül Mahallesi, Yediler Mahallesi ve Yeşilkent Mahallesi, Yenidoğan Mahallesi, Akpınar Mahallesi ve İçköy Mahallesi'dir.

Dodurga beldesi nüfusu son yıllarda 2000 kişinin üstünde tutunmuştur. Yinede az da olsa nüfus azalması gözlenmektedir.

Sayım yıllarına ve TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre Türkiye,Bilecik,Bozüyük ve Dodurga Beldesi nüfus verileri şu şekildedir:

Tablo 1: 2011-2022 Yılları Arası Türkiye,Bilecik ,Bozüyük ve Dodurga Beldesi Nüfus Değişimi

NÜFUS				
YILLAR	Dodurga	Bozüyük	Bilecik	TÜRKİYE
2011	2398	67,524	203,849	73,058,638
2012	2328	67,752	204,116	75,627,384
2013	2444	69,282	208,888	76,667,864
2014	2381	69,764	209,925	77,695,904
2015	2299	70,725	212,361	78,741,053
2016	2073	72.471	218,297	79,814,871
2017		73.085	221,693	80,810,525
2018		74,441	223,448	82,003,882
2019		75.566	219,427	83,154,997
2020	2073	76,987	218,717	83,614,362
2021	2000	78,010	228,334	84,680,273
2022	2151	79,538	228,673	85,279,553

4.2 SOSYAL YAPI

Bilecik gelişmekte olan sosyoekonomik yapısının yanı sıra tarihten gelen çok zengin bir kültürel birikime de sahiptir. Sakarya Nehri'nin etrafında kurulu olan göletleri ve zenginliği ile tanınan yöre, antik çağlardan günümüze, tarihin izlerini taşır. Osmanlı Devleti'nin kurucusu olan Ertuğrul Gazi ve manevi kurucusu olan Şeyh Edebali' Bilecik'te bulunmaktadır. Şehirdeki Şeyh Edebali ve Dursun Fakih türbeleri, Türkiye'nin dört bir yanından ziyaretçi almaktadır. Her yıl Ertuğrul Gazi'yi Anma ve Söğüt Şenlik Bilecik'e bağlı Söğüt'te yapılmaktadır. Metristepe Anıtı, Türk Büyükleri Platformu Sultan II. Abdülhamid döneminde yaptırılan Saat Kulesi, Bizanslılardan kalma Belekoma Kalesi, Köprülü Mehmet Paşa Kervansarayı ve Taşhan, tarihi ve turistik mekanlardır. Bilecik, ormanları ve mesire yeri bakımından zengin bir şehirdir.

Bozüyük ilçesinde çekirdek aile yapısı yaygındır. Hanelerin % 14.0'ünde birden fazla aile ikamet etmektedir. Aile büyükleri genelde ayrı konutlarda yaşamaktadır veya halkın önemli bir kesimi yerleşme dışından göç ettikleri için yerleşme dışında ikamet etmektedir. Aile yapısı oldukça şehirlileşmiş bir görünümde. Ortalama aile büyüklükleri hiçbir mahallede 4 kişinin üzerinde değildir. Yerleşme genelinde çocuk sayısı oldukça düşüktür ve tüm mahallelerde çocuk ortalaması 1-2'dir. Bozüyük, sanayileşmenin sonucunda önemli bir sosyal değişim geçirmiştir. Kentin tarımsal yapısı son derece azalmıştır. Genelde tarım dışı faaliyetlerde ücretli çalışanlar ve aileleri kentin genelini oluşturmaktadır. Büyük sanayi tesislerinin üst düzey yöneticileri genelde Eskişehir'de

yaşamaktadır. Kentte üst gelir grubu çok kısıtlıdır. Mahalleler oldukça büyüktür ve bu nedenle aynı mahalle içinde farklı gelir grupları ve dolayısıyla farklı mekansal oluşumlar yer almaktadır. Mahalleler oldukça büyüktür ve bu nedenle aynı mahalle içinde farklı gelir grupları ve dolayısıyla farklı mekansal oluşumlar yer almaktadır.

Dodurga 3 Nisan 1923 tarihinde nahiye merkezi oldu. 30 Haziran 1959'da belediye statüsü alarak beldeye dönüşmüştür. 1100 rakıma sahip Dodurga da kışlar sert ve yağışlı, yazlar ise serin geçmektedir. 3 km ilerisinde aynı isimli Dodurga barajı vardır. Balık avcılar tarafından rağbet gören bir gölettir. Dodurga Beldesinde Jandarma Karakolu, Sağlık Ocağı, PTT Şubesi, Eczane, 4 camii, İlkokul ve Ortaokul bulunmaktadır.

4.3 EKONOMİK YAPI

Ekonomik yapı olarak; ilin ekonomisinde tarım ve hayvancılığın yanı sıra madencilik, ormancılık, mermer, seramik ve tahta işlemeciliği de önemli paya sahiptir. Bilecik'te bulunan zengin mermer ocakları, şehrin ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Merkez ilçede de çok sayıda sanayi tesisi bulunmakta olup ilin ekonomik gelişmesine katkıda bulunmaktadır. Madencilik açısından zengin kaynaklara sahip olup seramik ve cam üretimine yönelik rezervleri çok zengindir. Mahalledeki çalışan işgücünün genel yapısında bu doğrultuda olması beklenir.

Bilecik ili; Bölge Planlama Dairesi'nin ayırımına göre Marmara Bölgesi'nin Doğu Marmara Alt Bölgesi'nde yer almaktadır. İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bursa ve Bilecik illeri'nden oluşan Alt Bölge Ülkemizin ekonomisi en gelişmiş bölgelerinden birisidir. Sosyo - Ekonomik etkinlikleri tüm Ülke'yi etkileyen İstanbul Metropol'ünün oluşturduğu dışsal ekonomiler sonucu Alt Bölge gelişmektedir. Ancak illerin bölge içerisindeki konumu, fiziki ve coğrafi yapısı ile kentsel gelişme düzeyleri sosyo - Ekonomik gelişmeyi de etkilemiştir. Bölgedeki illerden İstanbul, Bursa, Kocaeli, Sakarya, illeri gelişmiş olmasına rağmen, Bilecik İli'nde tarım toprağının dar ve kaynaklarının yetersiz olması nedeni ile yeterince gelişme gösterememiştir. Bölge içindeki gelişme düzeyinin düşük olması nedeniyle Bilecik 1973'te kalkınma öncelikli yöreler içerisine alınmıştır. İl 'de sanayinin teşvik edilmesi sanayinin gelişmesine ve işgücü kompozisyonunun değişmesine neden olmuştur. Bilecik'de bu gelişmeden payına düşeni almış ve yerleşmede seramik, porselen, mermer, maden, imalat ve tekstil sanayileri kurulmuştur.

Yerleşmeler Arası Kademelenmeler ve Etki Alanları: D.P.T.'ce 1982 yılında yapılan "Türkiye'de Yerleşme Merkezlerinin Kademelenmesi" araştırmasına göre, Bilecik 2. ve 3. Kademe Merkezler arasında bir ara kademe merkezidir. İstanbul Metropolü, sosyal, ekonomik etkinlikleri ile tüm Ülke'yi olduğu gibi bu bölgeyi de etkilemektedir. Ancak, bölge, İstanbul'un, sanayinin dis-aglomerasyonu gibi metropoliten özellikteki hareketlerinden de etkilenen bir konumda olması nedeni ile İstanbul'un 7, 6, 5 kademe fonksiyonlarından yararlanmaktadır. Bölgede yer alan 4. kademe merkezlerden Bursa ve Eskişehir kendi il sınırları dışında ayrıca Bilecik İli'nin büyük bir bölümü etkilenmektedir. 4. kademe merkez olan Sakarya kenti ise kendi ili sınırları dışında Bilecik'i etkileyen bir merkezdir. Bilecik İli'ndeki ilçe merkezlerinin tümü 3. Kademe merkez durumundadır.

Uluslararası Rekabet Araştırma Kurumu Derneği (URAK) tarafından hazırlanmış olan "İller Arası Rekabetçilik Endeksi" ile Ekonomi ve Dış Politika Araştırma Merkezince

(EDAM) oluşturulan “Türkiye İçin Bir Rekabet Endeksi”, illerin gelişmişlik durumu dikkate alınması gereken araştırmalar olarak ön plana çıkmaktadır. Urak tarafından hazırlanan İllerarası Rekabetçilik Endeksi, Türkiye’de 81 ilin rekabetçilik seviyelerinin kapsamlı olarak incelendiği ve her sene kamuoyu ile paylaşılan tek çalışmadır. İller Arası Gelişmişlik Endeksi 2016-2017 Genel Endeks sonuçlarına göre 14,95 endeks değeriyle 35. sırada yer alan Bilecik, 2018-2019 Genel Endeks değerine göre ise 24,21’lik değerle birlikte 45. Sıraya gerilemiştir. Bilecik ili için 2013 yılı ve 2019 yılı ihracat rakamları karşılaştırdığında %15,6 ’lık bir artış gözlenmektedir. 2013 yılında 80 milyon \$’lık ihracat ile Türkiye’de 55. sıradayken, 2019’da 92 milyon \$’lık ihracat ile 54. sıraya yükselmiştir. 2019 yılında teknoloji sınıflamasına göre imalat sanayi verileri incelendiğinde toplam il ihracatında orta-yüksek ve yüksek teknoloji ürün sınıflaması grubu payı %7,8 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılı kişi başı GSYH rakamlarına göre 10.603\$ ile Türkiye ortalamasının üzerindedir.

Bozüyük, çevre ilişkileri yoğun olan bir yerleşmedir. İl merkezi ve Eskişehir, ayrıca Pazaryeri ve Söğüt gibi ilçe merkezleri ile gündelik yoğun ilişkiler mevcuttur. Yerleşmede salı günleri kurulan pazar hem köylü pazarı, hem pazarcılarının çok çeşitli mal getirdikleri ve çevre köylerden çok sayıda kişinin geldiği bir pazar niteliğindedir. Buna karşılık kent içindeki ticaret hayatı kent nüfusuna orantılı olarak gelişmiştir. Bunun en büyük nedeni ise Kütahya ve özellikle Eskişehir’in yakınlığı ve ulaşılabilirlik seviyesinin yüksek olmasıdır. Yerleşme halkı alışverişin çok büyük bir kısmını Eskişehir’de gerçekleştirmektedir. Kent içi ticari kuruluşların satışlarının çok az bir kesimi şehir dışına yapılmaktadır. Köylerden gelen halk daha çok pazardan alışveriş yapmaktadır. Ticari işletmelerde satılan malların genelde Eskişehir üzerinden veya direkt olarak İstanbul ve Bursa gibi ana merkezlerden sağlanmaktadır.

Ülke bazında yapılan etki alanı çalışmasında, Bozüyük yarıçapı 21 km ve etki alanı 800 km² olan bir 3. Kademe Ticaret ve Hizmet Merkezi olarak gösterilmektedir. İlçe içindeki kırsal yerleşmeler dışında, Söğüt ve Gölpazarı İlçeleri de Bozüyük etki alanı içinde yer almaktadır. Yine bu çalışmada yerleşmenin etkisi alanında bulunduğu dördüncü kademe merkez Eskişehir, beşinci kademe merkezler Bursa ve Eskişehir, altıncı ve yedinci kademe merkez İstanbul olarak belirtilmiştir. İlçe ekonomisi sanayiye dayanır. İlçede iki küçük sanayi sitesi ve bir organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bozüyük Küçük Sanayi Sitesi 33 iş yeri, Bozüyük Yeni Küçük Sanayi Sitesi ise 200 iş yerinden oluşmaktadır. 5.635.110 m² alanda kurulu Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi ise Bilecik ilindeki en büyük organize sanayi bölgesidir. Bozüyük OSB içindeki 80 sanayi parselinden 42 tanesinin 2015 yılı itibarıyla sanayi firmalarına tahsisi yapılmış olup bunlardan 25 fabrika faal durumdadır ve 2000 kişiyi istihdam etmektedir. Bozüyük’te 787.181 dekar tarım alanında hububat, sebze ve meyve yetiştiriciliği yapılmaktadır. Sebzelerden balkabağı, meyvelerden ise elma üretimde ilk sıradadır. 2011 verilerine göre Bozüyük’te yaklaşık 6.000 büyükbaş hayvan ve yaklaşık 20.000 küçükbaş hayvan mevcuttur. Çoğunluğu inek sütü olma üzere 2011 yılında 7.500 ton süt üretilmiştir. 421.835 kümes hayvanından ise 13.800.000 yumurta elde edilmiştir. İlçede 24 köyde arıcılık yapılmaktadır ve 2.500’den kovan mevcut olup yıllık bal üretimi 20 tondan fazladır.

Dodurga beldesi ekonomisi ise tarım ve hayvancılığa dayalıdır. CP Piliç’e ait bir tesis bulunmaktadır. Kasabada yaşayan halkın bir kısmı da Bozüyük’teki fabrikalarda çalışmaktadır. Dodurga’da ekilen araziler 10000 dönüm, nadasa bırakılan araziler 10500 dönüm olmak üzere toplam ekim arazi olunan topraklar ise 20500 dönümdür.

5 PLAN ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Bilecik ili coğrafi yapısı konumuyla Marmara Bölgesi'nin Anadolu'ya açılan kapısı niteliği taşımaktadır. Bilecik Akdeniz ve Anadolu'yu Marmara Bölgesine bağlayan karayolu ve demiryolu ağı üzerindedir. Eskişehir-Bozüyük-Adapazarı-İstanbul eski karayolu Bilecik kent merkezi içinden geçmektedir. Bu karayolundan Yenişehir-Bursa karayolu ayrılmakta olup Bilecik.3.OSB Bilecik-Bursa Karayolu üzerindedir. 2009 yılında Bozüyük-Mekece Devlet Karayolunun hizmete girmesi ile yeni karayolu Bilecik kent merkezine girmeden kentin doğusundan geçmiştir. Bilecik ili aynı zamanda Ankara-İstanbul konvansiyonel demiryolu hattı ile Yüksek Hızlı Tren hattı üzerindedir. Bilecik ilinde her iki demiryolu hattına ait gar binaları bulunmaktadır. Bilecik iline bağlı Osmaneli ilçesinden ayrılan hat ile Bursa iline Yüksek Hızlı Tren bağlantısı inşaatı devam etmektedir. Bilecik Merkez İlçesinin yakın çevresindeki il merkezlerine karayolu uzaklıkları şu şekildedir:

Uzaklık (Km.)

Bilecik-Eskişehir	80 km.
Bilecik-Adapazarı.....	102 km.
Bilecik-Bursa.....	95 km.
Bilecik-İstanbul.....	248 km.
Bilecik-Ankara.....	314 km.
Bilecik-Kütahya.....	110 km.

Bozüyük ilçe merkezi, Bilecik'e 34 km uzaklıktadır. İlçeden geçen Devlet Karayolu İç Anadolu, Akdeniz, Ege ve Marmara bölgelerini birbirine bağlayan yoldur. Ayrıca 2 numaralı devlet karayolu Bursa'yı Eskişehir ve Ankara'ya bağlamaktadır. Bozüyük'ün önemli merkezlere karayolu uzaklıkları Tablo: 2'de sunulmuştur. Bozüyük Ankara-İstanbul demiryolu üzerinde yer almaktadır. Her iki istikametteki trenlerin büyük çoğunluğu Bozüyük'te durmaktadır. 1892 Nisanında İstanbul -Hicaz Demiryolunun Bozüyük'te ilk istasyonu açılmıştır. Yolcu taşımacılığının yanı sıra, yerleşmede üretilen sanayi ürünlerinin önemli bir kesimi de demiryoluyla taşınmaktadır

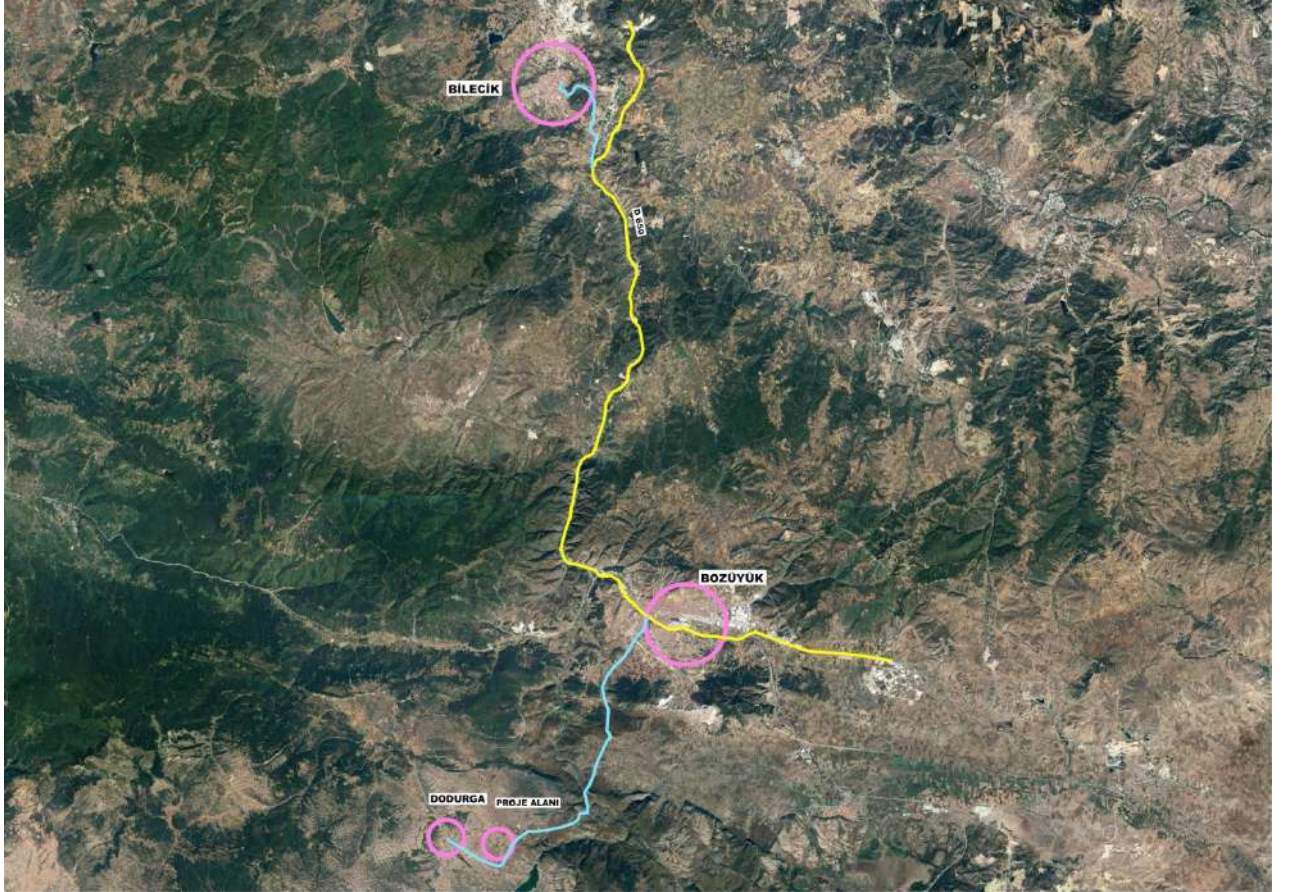
Tablo:2 Bozüyük'ün Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları (Km)

İL MERKEZİ	KARAYOLU UZAKLIĞI (KM)	İLÇE MERKEZİ	KARAYOLU UZAKLIĞI (KM)
ANKARA	277	GÖLPAZARI	78
İSTANBUL	343	İNHİSAR	51
İZMİR	407	OSMANELİ	68
BİLECİK	34	PAZARYERİ	17
ESKİŞEHİR	44	SÖĞÜT	24
KÜTAHYA	73	YENİPAZAR	114
BURSA	113		
ADAPAZARI	136		
BOLU	250		

Kaynak : Karayolları Haritası ve Büro Çalışması

Bozüyük yerleşimi Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün hizmet alanında kalmaktadır.Bozüyük Bilecik'e 34 km mesafede olup, Ankara'ya 277 km,Eskişehir'e 44 km mesafede yer almaktadır.

Dodurga beldesi ise Bozüyük ilçesinden Cihangazi ve Sayitömer'e giden yol üzerinde yer alır. Planlama alanı olan Göктаş mevki ise ; Dodurga'nın yaklaşık 1 km. güneydoğusunda ,Dodurga-Bozüyük karayolunun kuzeybatısında yer almaktadır(Şekil-9).

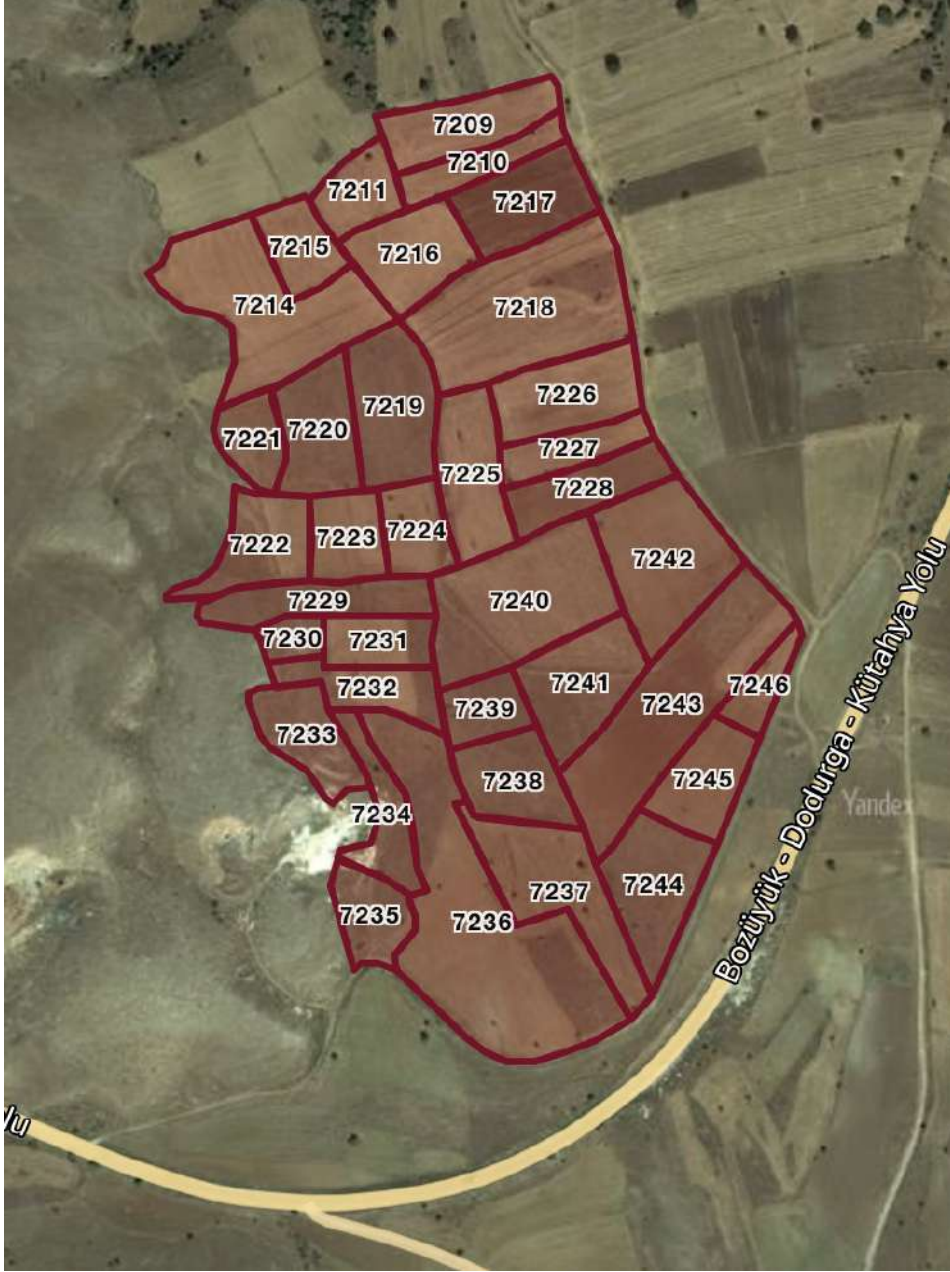


Şekil 9: Proje Alanının Dodurga Beldesi ve Bozüyük İlçesi İle Yol İlişkisi

6 MÜLKİYET BİLGİSİ,KADASTRAL YAPISI,MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plana konu olan alan; Bilecik ili, Bozüyük İlçesi,Dodurga Beldesi ,Göктаş mevkiindeki çeşitli parseller üzerinde kayıtlıdır.(Şekil-10). Mülkiyeti özel mülkiyettir.

Planlama Alanı ,Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Uygulamasından edinen verilere göre “ tarla “ nitelikli arazi üzerinde olup yaklaşık 24 ha. büyüklüğündedir.Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 10: Planlama Alanının Kadastral Yapısı

6.1 PLANLAMA AMACI VE GEREKÇESİ

Dodurga ,Bilecik ili Bozüyük ilçesine bağlı Belde Belediyesidir. 2023 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 2.277'dir. Beldede Sanayi Alanı bulunmadığından belde halkı çalışmak için Bozüyük başta olmak üzere diğer şehirlere göç etmektedir. Yapılacak Sanayi Alanı ile bu göçün önlenmesi ve belde halkının yeni iş imkanlarına kavuşarak hayat standardının yükseltilmesi planlanmaktadır.

Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Dodurga Beldesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 24 ha.lık alanda "Sanayi Alanı" amaçlı imar planı olarak düzenlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu taleple ilgili olarak kurumlardan uygun görüşleri alınmıştır. Bölgede herhangi bir alternatif "Sanayi Alanı" bulunmamaktadır.

Sanayi Alanı yapılması planlanan alan Bilecik ili, Bozüyük ilçesi, Dodurga beldesi 7209, 7210, 7211, 7214, 7215, 7216, 7217, 7218, 7219, 7220, 7221, 7222, 7223, 7224, 7225, 7226, 7227, 7228, 7229, 7230, 7231, 7232, 7233, 7234, 7235, 7236, 7237, 7238, 7239, 7240, 7241, 7242, 7243, 7244, 7245, 7246 parsel nolu taşınmazlarda toplam 23,17 hektar alan kuru marjinal tarım arazisi (KTA) vasfında olduğu Bilecik İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 17.09.2024 tarihli ve E-86800188-115.99-15823631 sayılı yazısı ile bildirilmiştir. Bu alan verimsiz toprağa sahip olduğundan tarımsal faaliyetler yapılamamaktadır.

Bilecik ilinin ekonomisine önemli ölçüde katkı sağlaması öngörülen kireç fabrikası (fabrika sahası, hammadde sahası, malzeme stok deposu, satış ve yükleme sahası) kurulmasıyla planlama bölgesinde sektöre ilişkin ihtiyaç duyulan sanayi alana karşılanmış olacaktır.

Bu alanda kurulacak sanayi işletmeleri ile Belde vatandaşlarına istihdam sağlanacaktır. Tarım yapılamayan yukarıda belirtilen bu alanın sanayi alanı olması ile Belde ve Ülke ekonomisine ciddi katkısı olacaktır.

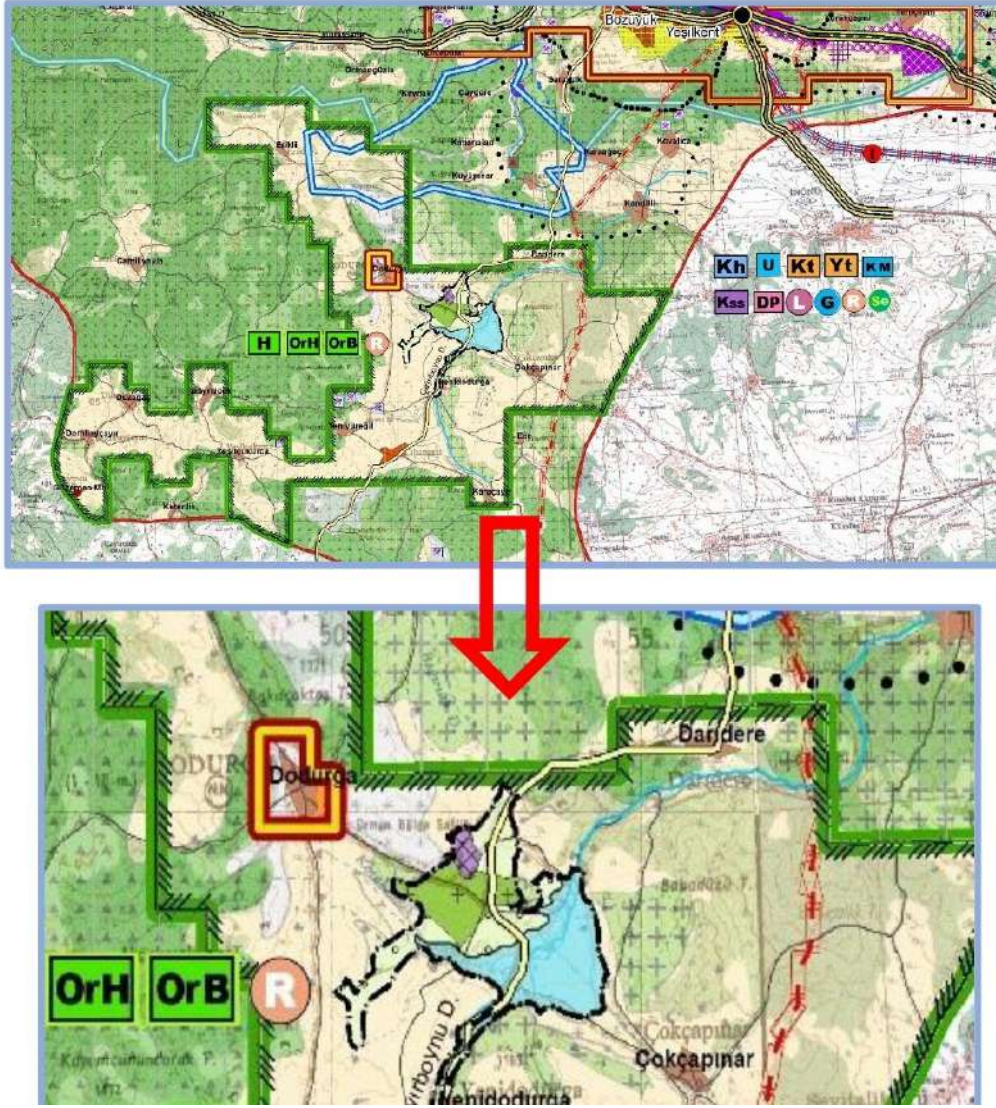
7 ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

7.1 MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün E-53276502-305.02-10948373 sayılı yazısına göre; Bilecik ili, Bozüyük ilçesi, Dodurga beldesi sınırları içinde kalan; 7209, 7210, 7211, 7214, 7215, 7216, 7217, 7218, 7219, 7220, 7221, 7222, 7223, 7224, 7225, 7226, 7227, 7228, 7229, 7230, 7231, 7232, 7233, 7234, 7235, 7236, 7237, 7238, 7239, 7240, 7241, 7242, 7243, 7244, 7245, 7246 nolu parselleri kapsayan alan Bakanlık'ca 1.No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102.Maddesi uyarınca 20.09.2024 tarihinde onaylanan Bilecik İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile "Sanayi ve Depolama Bölgesi" olarak planlanmıştır (Şekil:11).

Planlamaya konu olan bölge ,Dodurga Belediyesi imar planı onama sınırları dışındadır.Bu bölge Dodurga Belediyesi'nin yetki sahasında bulunduğu için planlama ile ilgili tüm çalışmalar Dodurga Belediyesi'nin yönetiminde yapılmıştır.

Planlama alanı Dodurga Belediyesi Nazım ve Uygulama İmar Planı onama sınırları dışındadır.Dodurga Belediyesi onanlı imar planı sınırına yaklaşık 1 km.mesafededir. Bilecik ili,Bozüyük İlçesi,Dodurga Belediyesi,Göktaş mevkiinde yer alan bölgede Sanayi Alanı yapımı amacıyla Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması amaçlanmıştır.İmar planı teklifi yapılan toplam alan ise yaklaşık 24 ha. büyüklüğündedir.



Şekil-11 Bilecik 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)

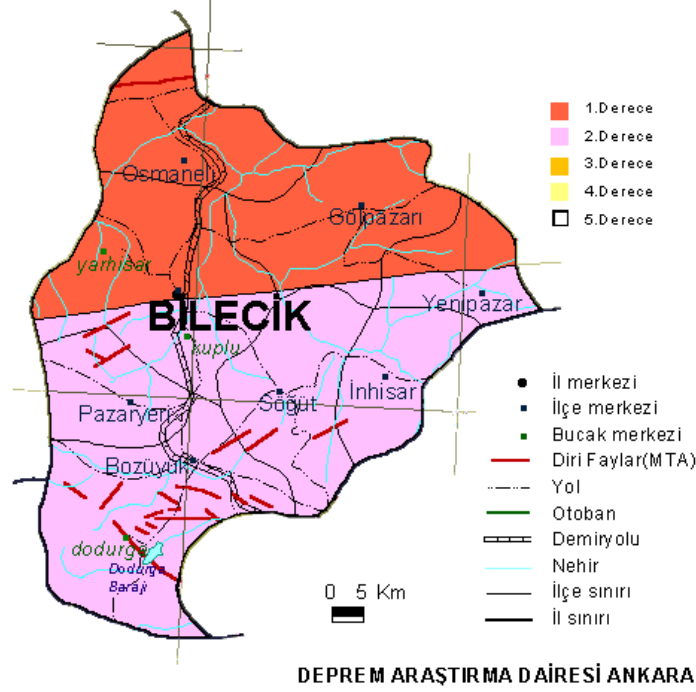
8 PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

8.1 JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

Planlama alanı kapsayan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu 31.10.2024 tarihinde Bilecik Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce onanmıştır. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından, İnceleme alanının tamamı **Uygun Alanlar-2 (UA-2)Kaya Ortamlar** olarak belirlenmiştir.Bu tür ortamlarda yapılaşmayla ilgili herhangi bir sorun beklenmemektedir.Eğer varsa bitkisel toprak,dolgu,eski yapı temeli vs. kaldırılarak inşaat yapılabilir.Bu alanlarda onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu'nun Sonuç ve Öneriler bölümünde belirtilen hükümlere mutlaka uyulacaktır.İnşaat ruhsatı aşamasında ayrıca Zemin ve Temel Etrüd Raporu hazırlanması şarttır.

DEPREM DURUMU

Bilecik Deprem Haritasında, Bilecik il ve ilçelerinin içinde bulundukları deprem kuşakları gösterilmektedir. Harita incelendiğinde, Bozüyük ilçesinde bulunan proje alanının 2. Derece deprem kuşağında olduğu görülmektedir.



Şekil-12 Bilecik Deprem Haritası

8.2 KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama öncesi, İmar Planı çalışması kapsamında halihazır haritası onanan saha için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş sorulmuş olup, gelen görüşler planlamaya yansıtılmıştır. Bu çerçevede;

- *İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün E-89061798-952.01.04.12-922936 sayılı,
- *AKSA DOĞALGAZ'ın 04.04.2024 tarih ve BBDG.24/15018 sayılı,
- *Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın E-53276502-305.02-10948373 sayılı,
- *DSİ 3. Bölge Müdürlüğü'nün E-99762936-622.02-4835094 sayılı,
- *İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-86800188-115.99-15823631 sayılı,
- *İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün E-85836379-754-5041428 sayılı ve Bilecik Müzesi Müdürlüğü'nün E-81526617-754-5037021 sayılı,
- *İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 21.03.2024 tarih ve E-37370590-754-5625769/11 sayılı,
- *Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 26.03.2024 tarih ve E-68193609-754/1494873 sayılı,
- *OEDAŞ'ın 05.04.2024 tarih ve 210926 sayılı,
- *Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bozüyük Orman İşl. Müdürlüğü'nün E-23289814-622.02-12858375 sayılı
- *TCDD 1. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü'nün E-42688118-754-849873 sayılı,

**Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 29.04.2024 gün ve TT.50171081-320.01-124982 sayılı,*
**TEİAŞ'ın E-800003487-754-2382912 sayılı,*
**MAPEG'in 19.03.2024 tarih ve E-91714819-101.27.00.00-2024133189 sayılı,*
**İl Sağlık Müdürlüğü'nün E-96512915-129-239918331 sayılı,*
**Dodurga Belediyesi Sağlık Koruma Bandı Komisyon'un 07.01.2024 tarih ve 2025/1 Karar No'lu yazısı.*
**BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün 15.10.2024 tarih ve 68948186-405.04.03-E.3000346/37658 sayılı,*

uygun görüşleri alınmıştır.Bu görüşlerde belirtilen hükümler gerek imar planına, gerekse de plan notlarına aktarılmıştır.

9 PLANLAMA KARARLARI

Tüm dökümanların değerlendirilmesi sonucu Sentez analizi yapılmış olup planlamayı yönlendiren önemli faktörler olarak mülkiyet sınırları/planlama sınırları,BOTAŞ Boru hattı ve eski enerji nakil hattı olarak ortaya çıkmıştır.Daha sonra ise Eşik Analizi değerlendirilmesi yapılmıştır.Planlamayı kısıtlayan çok önemli bir eşik bulunmamaktadır. Parsel sınırları ile bölgenin güneyinden geçen karayolu planlama alanı sınırlarını belirleyen en önemli sınırlar durumundadır. Planlama alanı içinden sadece eski bir enerji nakil hattı ve 40 inch Afyon-Seçköy DGIBH BOTAŞ Boru Hattı geçmekte olup kuru dere yatağı,sit alanı, vb.kısıtlayıcı bulunmamaktadır.Jeolojik ve jeoteknik etüd raporu sonuçlarına göre de planlama alanının tamamı yerleşime uygun alandır.

Bu açıklamalar doğrultusunda; Bilecik ili, Bozüyük İlçesi,Dodurga Beldesi,Göktaş mevkii, 7209, 7210, 7211, 7214, 7215, 7216, 7217, 7218, 7219, 7220, 7221, 7222, 7223, 7224, 7225, 7226, 7227, 7228, 7229, 7230, 7231, 7232, 7233, 7234, 7235, 7236, 7237, 7238, 7239, 7240, 7241, 7242, 7243, 7244, 7245, 7246 nolu parsellerin bulunduğu yaklaşık 24 Ha'lık bölgede , 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış olup bu alanlar üzerinde "Sanayi Alanı " olarak imar planı hazırlanmıştır.(Şekil-13).Uygulama imar planı 1/1000 ölçekli;I23b-34b-2a,I23b-24b-2b,I23b-24b-2c ve I23b-24b-2d nolu paftalarda yer almaktadır. Planlama alanının güneyinden Bozüyük-Dodurga-Tavşanlı Karayolu geçmekte olup,karayoluna yaklaşık 50 metre mesafededir.Planlama alanına bu yoldan ulaşım bağlantısı yapılacaktır. Toplamda yaklaşık 240.191,35 m2 büyüklüğünde bir planlama alanı söz konusudur.

"Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin 5.Maddesi ı) paragrafında Sanayi Alanı şu şekilde tanımlanmıştır;

ı) Sanayi alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır.

"Sanayi Alanı" olarak planlanılan alanın büyüklüğü 206.589,77 m2 olup bu alandaki yapılaşma şartları olarak Emsal=0.70 ve Yençok:Serbest olarak önerilmiştir. Sanayi yapılarının yüksekliği teknolojisinin gerektirdiği özelliklere göre serbest önerilmiştir.Sanayi alanı olarak belirlenen bölgenin dış sınırlarında 30 metre Sağlık Koruma Bandı düzenlenmiştir(yollar dahil).Sadece komisyon kararı ile belirlenen bir

kısımda sağlık koruma bandı bırakılmamıştır. Sağlık koruma bandı olarak belirlenen sınırlar aynı zamanda çekme mesafesi olarak tanımlanmıştır. Planlama alanı içinden geçen eski enerji nakil hattı da OEDAŞ'ın talebi doğrultusunda plana işlenmiştir. Aynı şekilde 40 inch Afyon-Seçköy DGİBH BOTAŞ Boru Hattı kamulaştırma sınırında 16 metre genişliğinde plana aktarılmıştır. Boru hattından ise 5 metre çekme mesafesi düzenlenmiştir. Bölge içindeki servis yolları ise 10 metre genişliğinde düzenlenmiştir.

Sanayi alanındaki yapıların yüksekliği, teknolojinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir. Sanayi alanı içinde ifraz yapılması halinde parsel cephesi en az 30 metre, parsel derinliği 30 metre olacak, yeni oluşan cephelerde en az 5 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.

Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Dodurga Beldesi, Göktaş Mevkisindeki bölgede "Sanayi Alanı" Amaçlı Uygulama İmar Planına ilişkin alan dağılımı ve öneri plan teklifi aşağıda sunulmuştur.

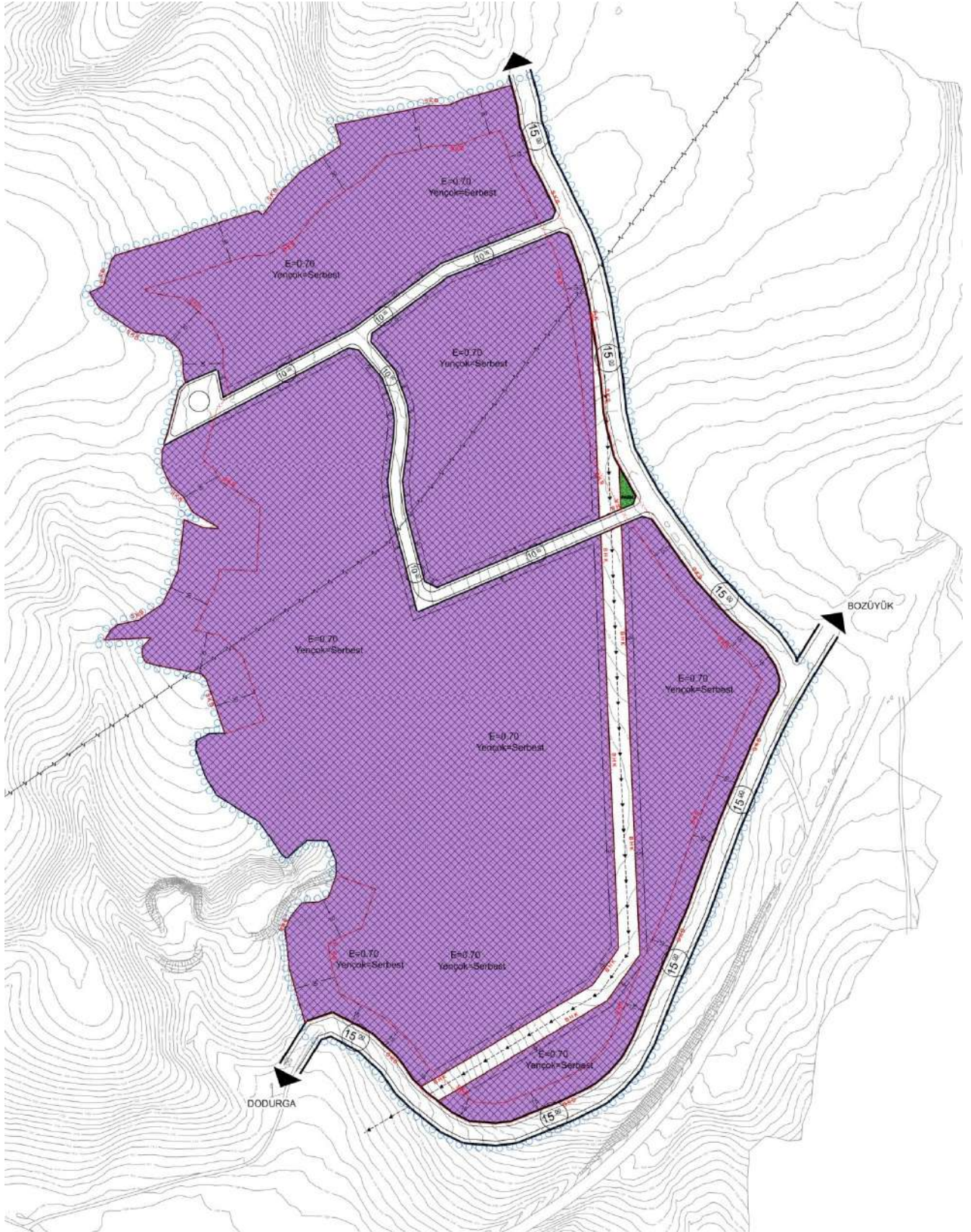
Tablo 2: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

Alan Kullanımı	Büyükklük (m ²)	Oran (%)
Sanayi Alanı	206.589,77	86,01
Boru Hattı	9.133,83	3,8
Yeşil Alanlar	216,67	0.09
Yol	24.251,08	10.01
Genel Toplam	240.191,35	100.00

Sanayi alanında ;sanayi tesisi ve bu tesislerin içindeki ,hammadde stok sahası,malzeme stok deposu,satış ve yükleme sahası, ürün satış ve sergileme, idari ve sosyal tesis,güvenlik kulübesi, vb. yapılabilecektir.Uygulamada; *OEDAŞ'ın 05.04.2024 tarih ve 210926 sayılı , BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün 15.10.2024 tarih ve 68948186- 405.04.03-E.3000346/37658 sayılı, MAPEG'in 19.03.2024 tarih ve E-91714819-101.27.00.00-2024133189 sayılı, İl Sağlık Müdürlüğü'nün E-96512915-129-239918331 sayılı,Dodurga Belediyesi Sağlık Koruma Bandı Komisyon'un 07.01.2024 tarih ve 2025/1 Karar No'lu yazısı, Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü'nün 26.03.2024 tarih ve E-68193609-754/1494873 sayılı, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-86800188-115.99-15823631 sayılı, yazılarında belirtilen hususlara mutlaka uyulacaktır.*

Uygulamada kurum ve kuruluşlardan alınan tüm görüşlere mutlaka uyulacaktır. Planlama alanı ve çevresi 2.derece deprem bölgesinde yer almakta olup yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerine Yapılacak Yapılar İle İlgili Yönetmelik " hükümlerine ve bu parsel için hazırlanan onanlı jeolojik-jeoteknik etüd raporu hükümlerine uyulması gerekmektedir.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; I23b-24b-2a,I23b-24b-2b,I23b-24b-2c ve I23b-24b-2d nolu paftalar üzerinde yer almaktadır.

Uyulması gereken bütün hususlar plan notlarında belirtilmiştir. Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uyulacaktır.



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ**GENEL HÜKÜMLER**

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI,LEJANDI,PLANLAMA KOŞULLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI İLE PLANLANAN SANAYİ ALANINDA ;SANAYİ TESİSİ VE BU TESİSLERİN İÇİNDEKİ ,HAMMADDE STOK SAHASI,MALZEME STOK DEPOSU,SATIŞ VE YÜKLEME SAHASI, ÜRÜN SATIŞ VE SERGİLEME, İDARİ VE SOSYAL TESİS,GÜVENLİK KULÜBESİ, VB. YAPILABİLİR.
3. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNUNA UYULMASI ZORUNLUDUR. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR
5. PLANLAMA ALANINDA;
 - 1/100.000 ÖLÇEKLİ BİLECİK İLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI,
 - ENDÜSTRİ TESİSLERİNDEN KAYNAKLANAN HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
 - SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
 - KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
 - ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,
 - ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASINA DAİR YÖNETMELİK,
 - ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
 - ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ,
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
 - HAVA KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
 - ENERJİ NAKİL HATLARI YÖNETMELİĞİ,
 - İLETİM HATLARI YÖNETMELİĞİ,
 - 5491 SAYILI ÇEVRE KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLER,
 - SU KİRLİLİĞİNİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNUVE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - KANALİZASYON VE SIVI ATIKLARIN KANALİZASYON SİSTEMİNE VERİLMESİ MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE AÇILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK,
 - 04.07.2014 TARİH VE 29050 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “BOTAŞ HAM PETROL VE DOĞAL GAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI VE İŞLETMESİNE DAİR TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ,
 - 4915 SAYILI KARA AVCILIĞI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
 - 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ

- LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK,
 - KOKU OLUŞTURAN EMİSYONLARIN KONTROLÜ HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - 6331 SAYILI İŞÇİ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU ,
 - TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
 7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TESİSLERİNİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU GEREĞİ DSİ'DEN İZİN ALINACAK VE 167 SAYILI KANUN VE YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TESİSİN ATIK SULARININ YERÜSTÜ VE YERALTI SULARINI KİRLETMEMESİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLERİ ALMASI ZORUNLUDUR.
 8. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ VE ELEKTRİK PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
 9. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.
 10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
 11. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
 12. İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
 13. SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ VE OTOYOL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
 14. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKİ VE VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
 15. ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 16. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
 17. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP

ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. HER TÜRLÜ ALTYAPI TESİSİ YATIRIMCI TARAFINDAN YAPILACAKTIR.

18. ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR VB.) HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. BOZÜYÜK-DODURGA-TAVŞANLI KARAYOLUNDAN PLANLAMA ALANINA BAĞLANTI YOLU YAPILACAKTIR. KARAYOLUNA BAĞLANTI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. BİLECİK VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 31.10.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
4. KARAYOLLARI 14.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 26.03.2024 TARİH VE E-68193609-754/1494873 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
5. İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN E-86800188-115.99-15823631 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
6. OEDAŞ'IN 05.04.2024 TARİH VE 210926 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
7. MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.03.2024 TARİH VE e-91714819-101.27.00.00-2024133189 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
8. İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN E-96512915-129-239918331 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
9. 07.01.2025 TARİH VE 2025/1 KARAR NO'LU SAĞLIK KORUMA BANDI KOMİSYON TUTANAĞI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. ÇEKME MESAFELERİ AYNI ZAMANDA SAĞLIK KORUMA BANDI SINIRIDIR. SAĞLIK KORUMA BANDI İÇİNDE İNSANLARIN İKAMET VE ÇALIŞMASINA YÖNELİK TESİSLER YAPILAMAZ. ANCAK GÜVENLİK-BEKÇİ KULÜBESİ VB. YAPILAR YAPILABİLİR.
11. BOTAŞ'IN 15.10.2024 TARİH VE 68948186-405.04.03-E.3000346/37658 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. BUNA GÖRE;
 - 1) DGİBH'mızın derinliği/konumu, zaman içerisinde zemin kotunda oluşan değişimler ve güzergâhın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik gösterebilmektedir. Bu nedenle, projelendirmenize esas bölgelerde ihtiyaç duyulan DGİBH derinlik ve koordinat bilgilerinin; BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğümüz (Tel: 0 224 445 45 00) ile irtibata geçilerek temin edilmesi, teknik personelimiz tarafından özel dedektörle sahada yapılacak çalışmalar eşliğinde tespit edilmesi,
 - 2) DGİBH güzergâhında kazı yapılmaması, 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların ise ilgili İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek görevlendirilecek teknik personelimiz nezaretinde yapılması,
 - 3) Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; "Kalıcı güzergâh şerit genişliği olan 8 metre + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi olan 5 metre + artan her kat için ilave 0.5 metre." olacak şekilde belirlenmesi,
 - 4) Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binalarının boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin, '10 m + kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar

mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için 0.5 metre' olacak şekilde belirlenmesi,

5) DGİBH ile patlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler, içerisinde suni ve/veya hayvansal gübre bulunan binalar, akaryakıt istasyonları, sıkıştırılmış doğal gaz (CNG), LPG ve LNG İstasyonları, doğal gaz çevrim santralleri arasında asgari 50 metre yaklaşma mesafesinin sağlanması,

6) Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksına 30-66 kV (66 kV dâhil) için en az 20 metre ve 66-420 kV (420 kV dâhil) için de en az 40 metre mesafede olması,

7) DGİBH'na ait irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması, DGİBH'na ait kamulaştırma güzergâhı içerisinde hiçbir surette ağaç veya köklü bitki dikilmemesi,

8) DGİBH ile ilgili bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için DGİBH güzergâhının boş bırakılarak üzerinin açık tutulması,

9) DGİBH güzergâhının üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, yol ve şantiye alanı olarak kullanılmaması, yol olarak kullanılmasının zorunlu olduğu hallerde BOTAŞ'ın onaylayacağı koruma tedbirlerinin sahada uygulanması ve boru hattına olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi, ayrıca boru hattı güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakında hafriyat alanı planlanması halinde Kuruluşumuzdan ayrıca görüş alınması, gerekmektedir.

12. İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3 M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
- 13- SANAYİ ALANINDAKİ YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ,TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİĞE GÖRE BELİRLENECEKTİR. SANAYİ ALANI İÇİNDE İFRAZ YAPILMASI HALİNDE PARSEL CEPHESİ EN AZ 30 METRE,PARSEL DERİNLİĞİ 30 METRE OLACAK,YENİ OLUŞAN CEPHELERDE EN AZ 5 METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.
- 14- UYGULAMA SIRASINDA KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN BÜTÜN HUSUSLARA UYULACAKTIR.