

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-SARAYCIK KÖYÜ
TAPUNUN 110 ADA-8 VE 9 PARSELLER
(ESKİ 1077-1078 PARSELLER)
KIRSAL TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı: Bolu ili, Merkez ilçesi, Saraycık köyü, tapunun 110 ada, 8 ve 9 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkullerdir. Maliki Bayram Samur, yüzölçümü 3069,63m²'dir.



Planlama alanı, Bolu kent merkezinin yaklaşık 12km doğusunda, Saraycık köy yerleşik alanının 400m güneydoğusunda yer almaktadır.

Amaç: Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı yapılaşma yapılmasıdır.

Ulaşım: Planlama alanı, Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Saraycık köy yolu üzerinden sağlanmaktadır.

Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmıştır. Alanın imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 tarih, 102732 sayılı genelgesi gereğince, 12.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanmıştır.

Kurum Görüşleri:

Planlama çalışmasına başlanılmadan önce ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüş özetleri aşağıda sunulmuştur.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

“Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname”de yer alan hükümler gereği “Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları” ile yetki Bakanlığımıza ait olup, görüşün Ankara Valiliğinden(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü-Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü) alınması gerekmektedir.

İlimiz, , Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 1077 ve 1078 parsel, Bolu İli 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında “Tarım Alanları” kullanımında yer almaktadır. Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri “V.I.2.3 Tarım Arazileri” maddesinde “13/09/2017 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 2017/22 nolu Kırsal Kalkınma Destekleri Kapsamında Tarıma Dayalı Yatırımların Desteklenmesi Hakkında Tebliğ’de yer alan kırsal ekonomik altyapı konularında kırsal turizm yatırımları kapsamında kalan faaliyetlere ilişkin iş ve işlemler, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın projesine uygun olarak Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı/Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından yürütülebilir.” hükmü yer almaktadır.

14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 21,(6).Maddesinde “Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planı hazırlanamaz.” hükmüne yer verilmiştir.

İlgi yazıda belirtilen alanda yapılmak istenen faaliyet için, Bolu 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait yukarıda belirtilen hükme uyulması, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması, Çevre Düzeni Planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması kaydıyla müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

İçme suyu havzaları için DSİ 53.Şube Müdürlüğüne ve “ÇED Kapsam Dışı”, “ÇED Gerekli Değildir”, “ÇED Olumlu” kararı bulunan projeler haricindeki (faaliyet türünde ve kapasitesinde değişiklik olmaması kaydıyla) projelerle ilgili Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında Müdürlüğümüzün görüşü için proje sahibinin Müdürlüğümüzce başvuru yapması gerekmektedir.

Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Söz konusu alana ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemeler sonucunda, alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu’na göre doğal sit alanı olarak tescilli olmadığı ve alanda tescilli tabiat varlığı bulunmadığı anlaşılmıştır. Ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bilgi verilmesi gerektiğinin bildirilmesi hususunda.

SEDAŞ Bolu İşletme Müdürlüğü:

İlgi yazı ile Bolu ili, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü,1077 ve 1078 parsellerde yapılacak olan **Kırsal Turizm Alanı** amaçlı uygulama imar planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Yapılacak olan tesisin 0.4 Kv AG/34,5 Kv OG dağıtım şebeke bağlantısı şirketimizce belirlenecektir.

Halk Sağlık Müdürlüğü:

Kurumumuz yetki kapsamında yapılan değerlendirmede; Kırsal Turizm Tesis Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması planlanan yerde ve civarında olumsuz yönden etkilenecek içme kullanma su kaynağı, isale hattı ve su deposu olmadığı tespit edilmiştir.

Bu nedenle belirtilen yerde Kırsal Turizm Tesis Amaçlı 1/5000 Ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında Müdürlüğümüzce su güvenliği yönünden insan sağlığını olumsuz etkileyecek bir engel görülmemiştir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü:

Söz konusu yerler, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir “Kültür, Turizm Koruma, Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi” güzerge üzerinde kalmamakta olup, Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapımında Müdürlüğümüzce turizm açısından sakınca bulunmamaktadır.

Müze Müdürlüğü:

Söz konusu taşınmaz, 17.11.2016 tarihinde Müze Müdürlüğümüz uzmanlarınca mahallinde incelenmiş ve inceleme sonrası aynı tarihli uzman raporu hazırlanmıştır. Bahse konu uzman raporunda da belirtildiği üzere; Bolu ili, merkez ilçe, saraycık G27-D2 pafta 1077 ve 1078 numaralı parsellerde kayıtlı, toplam 3.000,00 m2 yüz ölçümlü taşınmazlarda yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi kültür varlığı buluntusuna rastlanmıştır. Bu itibarla söz konusu taşınmazların “21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun” kapsamında bulunmadığı kanaatinde varılmış olup; 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı uygulama imar planı yapımı için izin verilmesinde kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak söz konusu taşınmazlarda yapılacak olan hafriyat vb. her türlü inşai ve fiziki müdahale sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda anılan kanunun 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın ilgi makamlara haber verilmesi gerekmektedir.

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü:

Hazırlanan 22.12.2016 tarih, 2016/132 sayılı ve 2016-14-000168 takip numaralı Etüt Raporunda; söz konusu arazilerin **Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT)** olduğu tespit edilmiş ve 16/05/2017 tarih ve 2017/04 sayılı İl Toprak Koruma Kurulunda uygun görüş alınmıştır.

Etüt alanında yer alan parseller için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13/1/d maddesinde “**Mutlak tarım arazileri, özel ürün**

arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretimim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve kurulun uygun görmemesi şartıyla; d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plan ve yatırımlar için bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir” Hükmü gereği, İl Toprak Koruma Kurulunun 16.05.2017 tarih ve 2017/04 sayılı toplantısında görülmüş olup, Bakanlığımızın 14.02.2018 tarih ve 68656427-230.04.02-E.477611 sayılı yazıları ile söz konusu parsellerde yazımız ekinde gönderilen “Toprak Koruma Projesine” uyulması şartı ile ilimiz merkez ilçesi, saraycık köyü, 1077ve 1078 nolu parsellerde “Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı” 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması talebiniz uygun görülmüştür.

Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğinin 12. Maddesinin 8. Fıkrasında “Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, Verilen izinler amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanununun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır.” Hükmü gereği talebe ait planın iki yıl içerisinde onaylanmaması durumunda kurumumuzca verilmiş olan görüşün geçersiz kabul edilmesi ve arazinin farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında yeniden kurumumuz görüşü alınması gerekmektedir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:

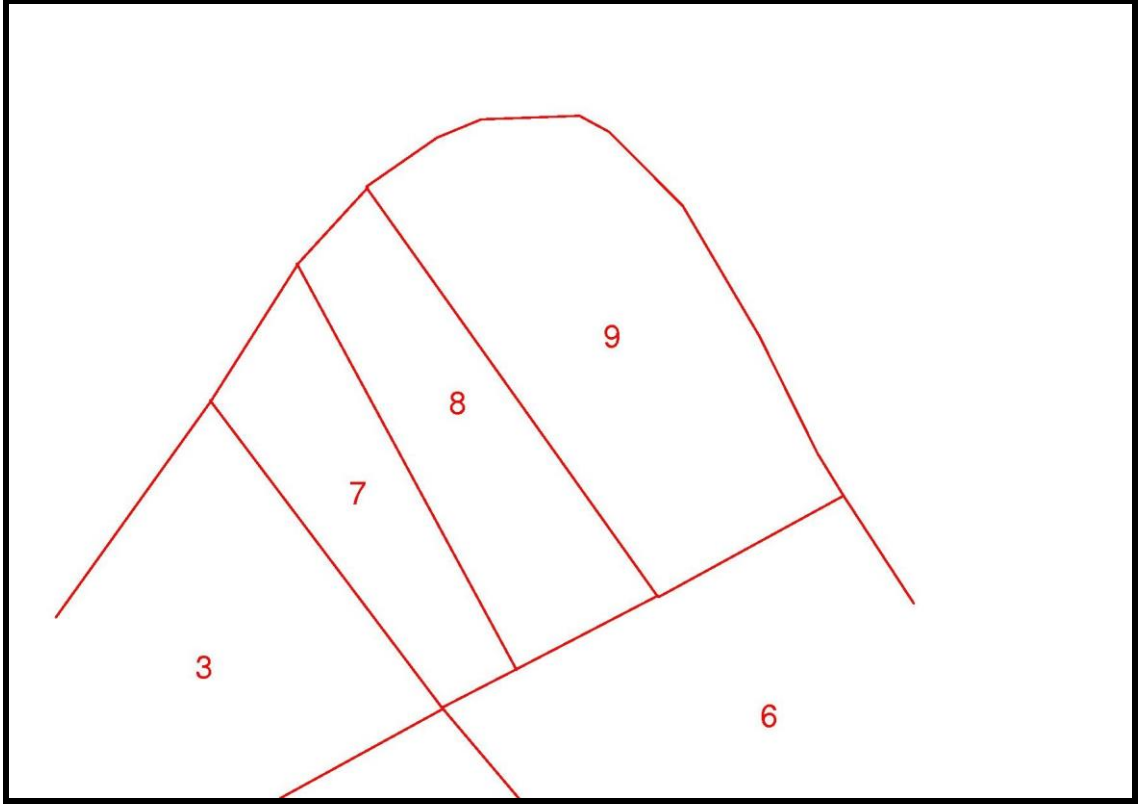
Söz konusu, İlimiz, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, tapunun 1077 ve 1078 parsel numaralı taşınmazlara Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında 7269 Sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun”’a göre Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bolu Orman Genel Müdürlüğü:

Bolu ili, Merkez ilçesi, Saraycık köyün hudutları dahilinde bulunan 1077 ve 1078 nolu parseller orman sınırları dışında, orman sayılmayan alanlarda kalmakta olup, ormancılık mevzuatı açısından 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Turizm tesis alanı amaçlı uygulama imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca görülmemektedir.

Kadastro Durumu:

İmar planına konu parsellerin kadastro durumu aşağıdaki gibidir.



Planlama Kararları:

İmar Planı İl Özel İdare Müdürlüğü plan ilkeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Parsellerin doğusundan geçen köy yolu ve kuzeyinden geçen orman yolu 10 metrelik imar yolu düzenlenmiştir. Batı ve güney kadastro sınırları sabit alınarak parcel “kırsal turizm tesis alanı” olarak planlanmıştır.

Plan notları aşağıdaki gibidir.

_Donatı alanları kamunun eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

_Parsellerin cephe aldığı imar yolundan çekme mesafesi 5 metre, komşu parsellerden 3 metredir.

_Yapılar, bulunduğu tabii zemin ortalamasından kot alacaktır.

_Yapılanma koşulları; Emsal:0.30, yükseklik ençok (Yençok) 10.50 metreyi ve kat adedi 3 katı geçmeyecektir (Toplam inşaat alanı, imar parseli üzerinden hesaplanacaktır).

_Lağım mecrası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümleri geçerlidir.

_2872 Sayılı evre Kanunu, Su Kirlilięi Kontrol Yönetmeliği ve ÇED Yönetmeliği, İşyeri Açma ve alıştırma Ruhsatlarına Dair Yönetmelik şartlarına uyulacaktır.

_Planlama alanında, yeterli miktarda otopark alanı ve konaklama üniteleri için; yatak başına en az 10m² yeşil alan ayrılacak ve vaziyet planında gösterilecektir.

_Yapılacak olan tesisin inşaat ruhsatına esas olmak üzere enerji altyapısı için Sedaş Bolu İşletme Müdürlüęünden bağlantı görüşü alınmalıdır.

_Deprem Bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

_Onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerde belirtilen hususlara uyulacaktır.

_Planda ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda, Bolu İli, 1/100.000 lekli evre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.