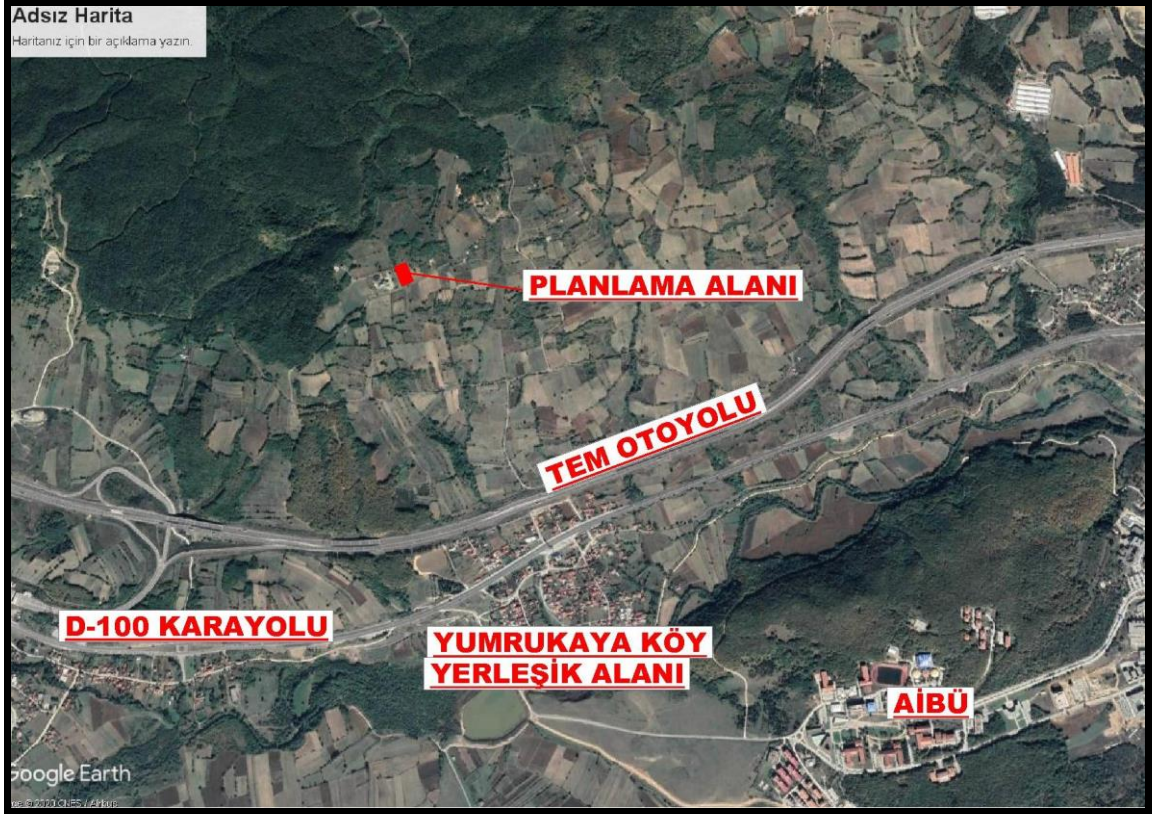


BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-YUMRUKAYA KÖYÜ TAPUNUN 750 PARSELDE KIRSAL TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Alanı: Bolu ili, Merkez ilçesi, Yumrukaya köyü, tapunun 750 parsel numarasına kayıtlı gayrimenkuldür. Yüzölçümü 21.580,00m²'dir.



Planlama alanı, Bolu kent merkezinin yaklaşık 10km kuzeybatısında, Yumrukaya köy yerleşik alanının 1.5km kuzeyinde yer almaktadır.

Amaç: Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı yapılaşmaya gidilmesidir.

Ulaşım: Planlama alanı Bolu İli, Merkez İlçesi, Yumrukaya Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı D-100 Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; planlama bölgesi ÖA-2.1 kapsamında kalmaktadır. Alanın imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 tarih, 102732 sayılı genelgesi gereğince Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanmıştır.

Kurum Görüşleri:

Planlama çalışmasına başlanılmadan önce ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli görüşler alınmıştır.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

“Çevre 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 idarenizce, Ankara Valiliğinden [Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü)] alınması gerekmektedir.

İlimiz, Merkez İlçesi, Yumrukaya Köyü, 750 parselde kayıtlı taşınmaz, Bolu ili 1/100000 çevre düzeni planında “Tarım Alanları” kullanımında yer almaktadır. Bolu ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri“VI.2.3 Tarım Arazileri” maddesinde “13/09/2017 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 2017/22 nolu Kırsal Kalkınma Destekleri Kapsamında Tarıma Dayılı 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 istenilen 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 gerekmektedir.

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 Müdürlüğümüze başvuru yapması gerekmektedir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü:

Hazırlanan 28.06.2018 tarih ve 2018-14-000046 takip numaralı Etüt Raporunda; söz konusu arazinin “Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)” olduğu tespit edilmiş ve 29.06.2018 tarih ve 2018/06 sayılı İl Toprak Koruma Kurulunda uygun görüş alınmıştır.

Etüt alanında yer alan parsel için Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12 inci maddesinin 5. Fıkrasında “Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri için toprak koruma projesine uyulması, çevre arazilerdeki tarımsal kullanım bütünlüğünü bozmaması kaydıyla valilikler tarafından tarım dışı amaçla kullanım izni verilebilir. “Hükmü gereği, İl Toprak Koruma Kurulunun 29.06.2018 tarih ve 2018/06 sayılı toplantısında görüşülmüş olup, Merkez İlçesi, Yumrukaya Köyü, 750 numaralı parselde Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması talebiniz uygun görülmüştür.

5403 Sayılı Kanununun Yönetmeliğinin 12. Maddesinin 8. Fıkrasında “Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 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.

Ankara Valiliđi

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Söz konusu alanlara ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemelerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre korunması gerekli tabiat varlığı ile doğal sit alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak herhangi bir tabiat varlığına (mağara, anıt, ağaç, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü;) bilgi verilmesi hususunda,

Sedaş Bolu İşletme Müdürlüğü:

İlgi yazı ile Bolu İli, Merkez İlçesi, Yumrukaya Köyü, 750 parselde yapılmak istenen Konut Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Yapılacak olan tesisin 0.4 kV AG/34.5 kV OG dağıtım şebeke bağlantısı şirketimizce belirlenecektir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü:

Söz konusu alan,2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir "Kültür ve Turizm Koruma, Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi" içerisinde ve turistik güzergah üzerinde kalmamakta olup, Konut Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce turizm açısından sakınca bulunmamaktadır.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Müze Müdürlüğü) :

05.12.2017 tarihinde Bolu ili, Merkez İlçesi, Yumrukaya Köyü, 750 no'lu parselde yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi bir kültür varlığı buluntusuna rastlanmamıştır. Bu itibarla söz konusu taşınmazın 21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup, Konut Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı izninin verilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Ancak söz konusu taşınmazın üzerinde yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak, 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereğince doğrudan veya ilgili makamlar aracılığıyla Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü :

Söz konusu ilimiz, Merkez İlçesi, Yumrukaya Köyü, tapunun 750 numaralı taşınmaza Konut Alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları yapılmasında, 7269 Sayılı " Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" a göre Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü:

DSİ 53 Şube Müdürlüğünden intikal eden ilgi yazınız ile; Bolu İli, Merkez İlçesi, Yumrukaya Köyü 750 parsel nolu taşınmaz üzerine," Konut Amaçlı İmar Planı" yapılmak istendiği belirtilerek, Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan; "Gölköy Barajının Uzun Mesafeli Koruma" alanında olup, içme kullanma suyu havzalarının korumasına dair Yönetmeliğin 12. Madde hükümlerine tabidir.

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü:

Bolu ili, Merkez İlçesi, Yumrukaya köyünde bulunan 750 nolu parsel, orman kadastro haritasında orman olmadığı, orman sınırları dışında kaldığı tespit

edilmiş olup, imar planı yapılmasında kurumunuzca herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunda,

İl Sağlık Müdürlüğü:

Konu hakkında kurumumuz yetki kapsamında yapılan inceleme sonucunda tanzim edilen rapor ekte gönderilmiştir. Ekli rapordan da anlaşılacağı üzere;

-İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmeliğin 6. Maddesinde belirtilen parametre değerlerine uygun içme kullanma suyu temin edilmesi,

-Evsel sıvı atıkların kolektör hattına verilmesi, bunun mümkün olmadığı durumda Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun fosseptik yapılması,

-Söz konusu alanda içme kullanma su kaynağı isale hattı, su deposu ve şebeke sistemi olup olmadığının İl Özel İdaresince araştırılarak gerekli koruyucu önlemlerin alınması,

-Kemirici ve haşere üremesine karşı gerekli koruyucu önlemlerin alınması,

-Açığa çıkabilecek her türlü atık ve artığın uygun şekilde bertarafının sağlanması,

-1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu kapsamında insan ve toplum sağlığının korunması için gerekli tedbirlerin alınması ve ilgili yönetmeliklere uyulması şartıyla Müdürlüğümüzce konut yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur.

Planlama Kararları:

Uygulama imar planı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Parsellerin batısından ve güneyinden geçen kadastro yolu 10 metrelik imar yolu olarak düzenlenmiş, parselin kuzey ve doğu sınırları içi "Kırsal Turizm Tesis Alanı" olarak planlanmıştır.

Plan Notları aşağıdaki gibidir.

_Parselin cephe aldığı köy yolundan çekme mesafesi 5 metre, komşu parsellere yaklaşma mesafesi 3 metredir.

_Yapılar, bulunduğu tabii zemin ortalamasından kot alacaktır.

_Yapılanma koşulları; Emsal:0.30, yükseklik en çok 10.50 metreyi, 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 Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ÇED Yönetmeliği, İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına Dair Yönetmelik şartlarına uyulacaktır.

_ Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümleri ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

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

_Turizm Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır.

_Yapılacak olan tesisin inşaat ruhsatına esas olmak üzere SEDAŞ Bolu İşletme Müdürlüğü'nden enerji altyapısı için bağlantı görüşü alınmalıdır.

_Kırsal Turizm Tesis Alanında en az 5, en fazla 25 oda kapasiteli konaklama tesisleri ile sosyal yaşam alanları (restaurant, cafe, çocuk parkı vb) inşa edilebilir.

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

_Belirtilmeyen hususlarda Bolu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Bağlı Yönetmelik hükümleri geçerlidir.