

# **BOLU (MENGEN)**

**RÜKNETTİN KÖYÜ**

**TAPUNUN 156 PARSEL**



**İMAR PLANI**

**AÇIKLAMA RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

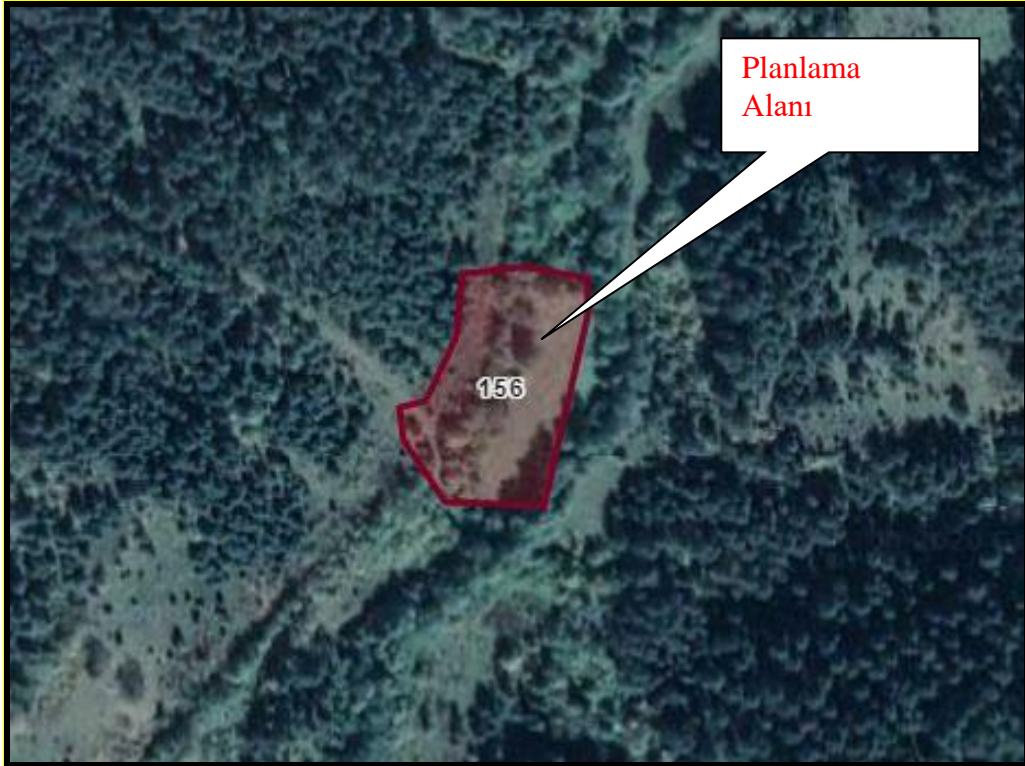
1-Planlama Alanının Yeri.....	3
2-Plan Hazırlanması Amacı.....	4
3-Planlama Alanı Ulaşım.....	4
4-Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporları.....	5
5-Kurum Görüşleri.....	5
6-Planlama Kararları.....	8

## ŞEKİLLER

- 1-Uydu Görüntüsü
- 2-Ulaşım Krokisi

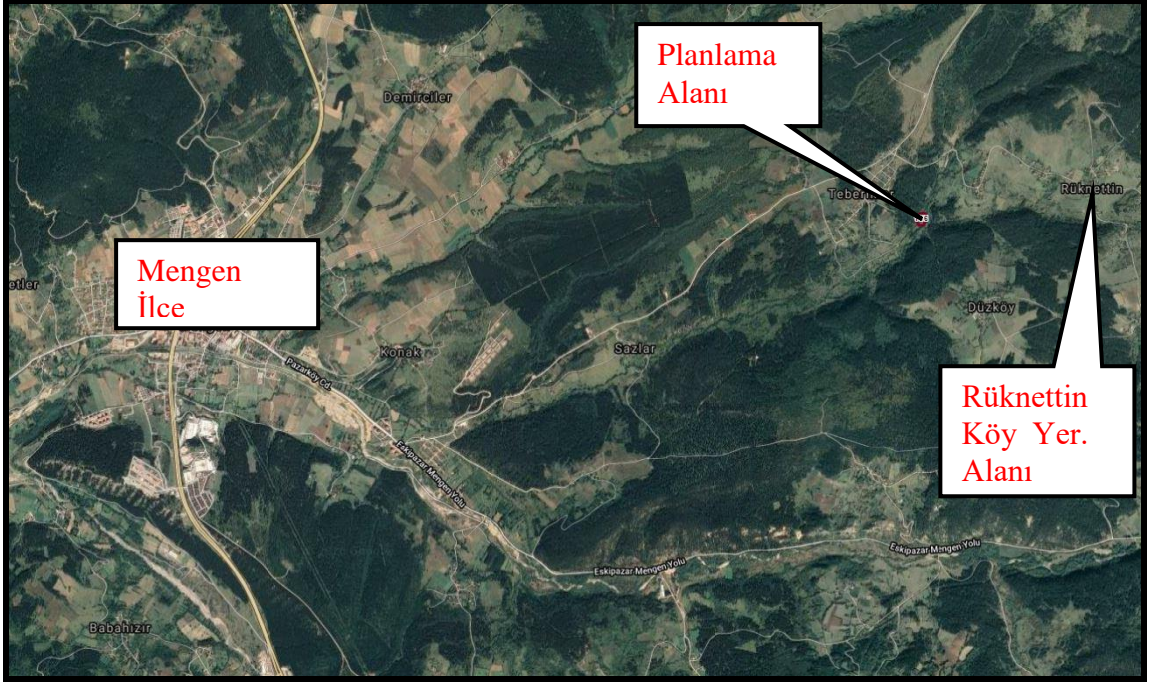
**BOLU İLİ-MENGEN İLÇESİ-RÜKNETTİN KÖYÜ**  
**TAPUNUN 156 PARSELDE**  
**KIRSAL TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1-Planlama Alanının Yeri:** Bolu ili, Mengen ilçesi, Rüknettın Köyü, tapunun 156 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Maliki Nuray Enli, Yüzölçümü 4.685,30 m2'dir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, Mengen ilçe merkezinin yaklaşık 7km batısında, Rüknettın köy yerleşik alanının 1.5km batısında yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

**2-Plan Hazırlanması Amacı:** Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı yapılaşmaya gidilmesidir.

**3-Planlama Alanı Ulaşım:** Planlama alanı Bolu İli, Mengen İlçesi, Rüknettin Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı kuzeybatı yönde Teberikler Köy yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Ulaşım Krokisi

#### **4-Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:**

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; 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 Müdürlüğünce onaylanmıştır.

#### **5-Kurum Görüşleri:**

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

#### **Bolu Valiliği**

##### **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:**

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

İlimiz, Mengen İlçesi, Rüknettin Köyü, 156 parsel, Bolu ili 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında "Tarım Alanları" kullanımında yer almaktadır. Bolu ili 1/100000 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 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, 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.

Bu kapsamda ilgi yazıda belirtilen alanda yapılacak işlemlerde, Bolu ili 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait ilgili hükümlere ve 13/09/2017 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 2017/22 nolu tebliği kapsamında kalan faaliyet şartlarına uyulması, ayrıca çevre düzeni planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması kaydıyla Müdürlüğümüzce bir 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 Müdürlüğümüze başvuru yapması gerekmektedir.

### **Bolu Valiliği**

#### **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:**

Bolu İli, Mengen İlçesi, Rüknettin Köyü, Al Deresi Mevkii, 1 nolu pafta, 156 nolu parselde Nuray ENLİ tarafından yapılması planlanan Turizm Konaklama Tesis (10 adet bungalow ve restaurant) projesi, 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Ancak 100 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. (devremülk) projeleri ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmektedir. Bu kapsamdaki projeler için Çevrimiçi ÇED Süreci Yönetim Sistemi (e-ÇED) üzerinden başvuru yapılması gerekmektedir.

31/12/2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği gereğince, alıcı su ortamlarına her türlü evsel ve/veya endüstriyel nitelikli atıksuların doğrudan deşarjı için bu Yönetmelik Çerçevesinde idarenin istediği çıkış suyu kalitesinin ve diğer şartların sağlanması koşuluyla alıcı ortama her türlü evsel nitelikli atıksuların doğrudan deşarjı için idareden çevre izni alınması mecburidir, eğer alıcı ortama doğrudan deşarj yapılmayacak ise 19 Mart 1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik” hükümleri gereğince, atıksuların toplanması için sızdırmaz nitelikli fosseptik yapılması, vidanjör vasıtasıyla atıksu altyapı tesisine verilerek çevre kirliliğinin önlenmesi, vidanjörle atıksu bertarafı sonucunda alınan belgelerin beş yıl süreyle saklanması ve denetimler sırasında görevlilere beyan edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, 2872 sayılı Çevre Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, diğer mer’i mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli tüm izin ve tedbirlerin alınması, beyan edilen faaliyet dışında çalışılmaması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerekmektedir.

### **Ankara Valiliği**

#### **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:**

Söz konusu parsel ile ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemeler sonucunda, alanda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını 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;

### **Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.**

İlgi yazı ile Bolu İli, Mengen İlçesi, Rüknettin Köyü 1 Pafta 156 Parselde yapılacak olan Turizm Tesis 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.

### **İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Müze Müdürlüğü) :**

Söz konusu talep ile ilgili olarak, 10/03/2017 tarihinde mahalline gidilerek gerekli inceleme yapılmıştır. Bolu İli, Mengen İlçesi, Rüknettin Köyü 1 pafta, 156 numaralı yazı eki 1/25000 ölçekli harita örneğinde yeri işaretli olan ve koordinat bilgileri değerleri verilen parselde yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi bir kültür varlığı buluntusuna rastlanmamıştır. Bu itibarla söz konusu parselin "21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun " kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Turizm Tesis Alanı amaçlı uygulama imar planı yapılmasında sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Ancak parselde yapılacak olan hafriyat vb. her türlü inşai ve fiziki müdahale sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak ivedilikle Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir.

### **İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:**

Söz konusu ilimiz, Mengen İlçesi, Rüknettin Köyü, 1 pafta tapunun 156 parsel numaralı taşınmaza 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.

### **İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü**

Söz konusu yer, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir "Kültür ve Turizm Koruma, Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi" içerisinde bulunmamaktadır. Alanın Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında Müdürlüğümüzce turizm açısından sakınca bulunmamaktadır.

### **Bolu Orman Bölge Müdürlüğü:**

Mengen İlçesi, Rüknettin Köyü 1 pafta 156 nolu parsel 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.

### **Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü:**

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucunda; ekli 25000 ölçekli haritada işaretli gösterilen söz konusu taşınmazın, deniz, göl ve nehir gibi genel sulara mücavir olmadığı, içme ve kullanma suyu temin edilen göl ve barajların su toplama havzalarında yer almadığı, DSİ projeleri kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir. Ancak; bahse konu taşınmaz doğu yönünden geçmekte olan mevsimsel akışa sahip dere yatağının taşkın sahasında kalmaktadır. Dere yatağı doğal yatak kesitinin korunarak herhangi bir müdahalede bulunulmaması, taşkın önlemlerinin taşınmazın malikince alınarak olası taşkınlarla herhangi bir zarar oluşması durumunda İdaremizden herhangi bir talepte bulunulmaması kaydıyla, dere yatağının akışına göre sağ sahilinde, dere yatağı seviyesinden itibaren 20 metrelik şeritvari alanın taşkın korumaya yönelik boş bırakılarak, belirtilen amaçlı faaliyetin yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### **6-Planlama Kararları:**

İmar planı, onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Parselin güneybatısından geçen kadastro yolu 10 metrelik imar yolu olarak planlanarak, parselin kuzey, doğu ve batı sınırları içi “kırsal turizm tesis alanı” olarak planlanmıştır.

### **Plan Notları:**

#### **Nazım İmar Planı Notları:**

\_1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

\_Belirtilmeyen hususlarda Bolu İli, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.

\_Diğer hususlara ilişkin detaylar 1/1000 uygulama imar planında belirlenecektir.

#### **Uygulama İmar Planı Notları:**

\_Parselin cephe aldığı köy yolundan çekme mesafesi 5 metre, dereden 20 metre, komşu parsellerden 3 metredir.

\_Yapılar, bulunduğu tabii zemin ortalamasından kot alacaktır.

\_Yapılanma koşulları; Emsal:0.30, yükseklik ençok 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 10m<sup>2</sup> yeşil alan ayrılacak ve vaziyet planında gösterilecektir.

\_Turizm Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır.

\_Taşınmazın doğusundan geçen dere yatağının doğal yatak kesiti korunarak herhangi bir müdahalede bulunulmamalı, taşkın önlemleri malikince alınarak herhangi bir zarar oluşması durumunda ilgili idareden talepte bulunulmamalı, dere yatağı sevi üzerinde 20 metrelik şeritvari alan taşkın korumaya yönelik boş bırakılmalıdır.



\_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.