

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-PIROĞLU KÖYÜ 111ADA,124 PARSEL  
GVEM KÖYÜ, 115 ADA-13,14,28 PARSELLER  
NAZIM İMAR PLANI DEĐİŐKLIĐİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**Planlama Alanı:**

Planlama Alanı, Bolu ili, Merkez ilçesi, Gvem köyü, tapunun 111 ada, 124 parsel ve 115 ada, 13,14,28 parselleri kapsamaktadır. Parseller üzerinde konut ve turizm amaçlı yapılaŐmalar mevcuttur.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

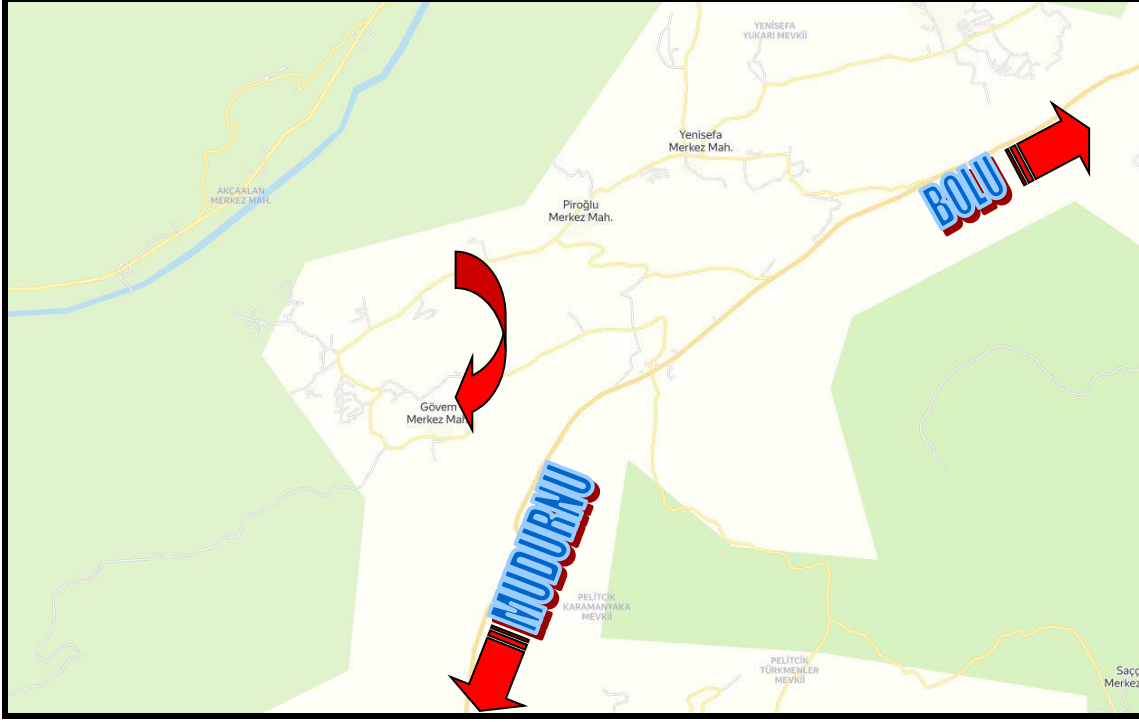
Plana konu alan Bolu kent merkezinin yaklaşık 18km güneybatısında, Gvem köy yerleŐik alanının 1km kuzeybatısında yer almaktadır. Yakın çevresinde seyrek yoğunluklu konut amaçlı yapılaŐma ile boŐ parseller hakimdir.

**Amaç:** Konut ve Turizm Alanı amaçlı yapılaŐmaya gidilmesidir.

**Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:**

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalıŐmalar yapılmıŐ olup; planlama bölgesi A-1.2 kapsamında kalmaktadır.

**Ulaşım:** Planlama alanı Bolu İli, Merkez İlçesi, Gvem köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Gvem köy yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım ve konum krokisi aşağıdaki gibidir.



Ulaşım Krokisi

#### **Kurum Görüşleri:**

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

#### **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 Ankara Valiliğinden [Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü)] alınması gerekmektedir.

İlimiz, Merkez İlçesi, Gvem Köyü, tapununun 608, 609, 610, 611, 616 ve 1142 numaralı parselleri, Abant Gölü ve Yakın Çevresi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait “VII.1.3. Orman Alanları” maddesinde”...Bu alanlarda bulunan özel mülkiyete konu parsellerde; Çevre ve Orman Bakanlığı ile Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı’nın görüşleri alınmak kaydıyla, tarım alanının niteliğine göre bu planın ilgili hükümleri geçerli olacaktır.” Denilmektedir.

14.03.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 21. Maddesinde “Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede

bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.” İfadesi yer almaktadır.

İlimiz, Merkez İlçesi, Gvem Köyü, tapunun 608, 609, 610, 611, 616 ve 1142 numaralı parselleri, Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerinde veya kenarında kaldığından dolayı söz konusu parselin zemin ve temel etüdü raporunda bu hususa da dikkat edilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda ilgi (b) yazıda koordinatları belirtilen alanda yapılacak işlemlerde, Abant Gölü ve Yakın Çevresi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait ilgili hükümlere uyulması ayrıca çevre düzeni planlarında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin, 14.04.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanan Mekânsal Yapım Yönetmeliği‘nin esas alınması gerekmektedir.

Ayrıca Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında Valiliğimizin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) görüşü için proje sahibinin ilgi (a) yazımız ile gönderilen ÇED Başvuru Formunu doldurarak Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) başvuru yapması gerekmektedir.

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

Bolu İli, Merkez İlçe, Gvem Köyü Tatarlar Mevkii, 4 nolu pafta, 608, 609, 610, 611, 616 nolu parsellerde Arden Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılması planlanan "Toplu Konut Projesi" (8 adet konut) 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listesindeki eşik değerdan az olduğu için kapsam dışı olarak değerdendirilmiştir.

Ayrıca 2872 sayılı Çevre Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması diğer meri’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.

#### **Bolu İl Halk Sağlığı Müdürlüğü:**

Kurumumuz yetki kapsamında yapılan değerdendirmede, II. Konut Alanının yapılacağı yerde ve civarında olumsuz yönden etkilenecek mezarlık, içme ve kullanma su kaynağı, isale hattı su deposu olmadığı tespit edilmiştir.

Bu nedenle belirtilen yerde II. Konut Alanı Amaçlı Revizyon imar planı yapılmasında Müdürlüğümüzce Su Güvenliği yönünden insan sağlığını olumsuz etkileyecek bir engel görülmemiştir.

#### **Sedaş Bolu İşletme Müdürlüğü:**

İlgi yazıda bahsedilen Bolu İli Merkez İlçe Gvem Köyü 608,609,610,611,616 nolu parsellerde II. Konut alanı amaçlı imar planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır. Yapılacak olan tesisin inşaat ruhsatına esas olmak üzere şirketimizden enerji altyapısı için bağlantı görüşü istenmesi gerekmektedir.

#### **DSİ Genel Müdürlüğü V. Bölge Müdürlüğü:**

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucunda; ekli 1/25.000 ölçekli harita suretinde işaretli söz konusu taşınmazın, DSİ projeleri kapsamında dışında kaldığı, içme kullanma suyu temin edilen baraj ve göl koruma alanında yer almadığı ve taşkın sorunu bulunmadığı tespit edilmiş olup, belirtilen amaçlı mevzii imar planı yapılmasında sakınca görülmemektedir.

### **İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Mze Müdürlüğü):**

Söz konusu talep ile ilgili olarak 17/04/2015 tarihinde mahalline gidilerek gerekli inceleme yapılmıştır. Bolu İli, Merkez İlçesi, Gvem Köyü, Yazı eki 1/25000 ölçekli haritada yeri işaretli olan ve koordinat bilgileri verilen parsellerde yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi bir kültür varlığı buluntusuna rastlanılmamıştır. Bu itibarla söz konusu parselin "21/07/1983 tarih ve 2863 sayılı Kanun" kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup parselde 1/1000 lçekli II. Konut Alanı amaçlı uygulama imar planı yapılmasında sakınca olmadığı belirlenmiştir.

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

### **İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü:**

Söz konusu yer, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir "Kültür, Turizm Koruma, Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi" içerisinde bulunmamaktadır. Alanın II. Konut Alanı amaçlı İlave Revizyon İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce turizm açısından sakınca bulunmamaktadır.

### **Bolu İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü:**

16.02.2015 tarihli 2015/018 sayılı etüt raporuyla etüt edilen parsellerin Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) vasfında olduğu tespit edilmiş ve 05.03.2015 tarih ve 2015/02 sayılı İl Toprak Koruma Kurulunda uygun görüş alınmıştır

Etüt alanında yer alan parseller için Tüzüğün 8. Maddesinde belirtilen "Her ölçekteki imar çvre düzeni planlarının yapılması ve değiştirilmesinde tarım arazilerinin tarım dışı amaçlı faaliyetlere ayrılmasına kurulan uygun görüşü alınarak Bakanlık veya Valiliklerce izin verilebilir" hükmü gereği İl Toprak Koruma Kurulunun 05.03.2015 tarih ve 2015/02 sayılı toplantısında görüşülmüş olup, söz konusu parsellerde "II. Konut amaçlı 1/1000 ölçekli ilave revizyon İmar Planı yapma talebiniz uygun grlmştir."

### **Planlama Kararları:**

Piroğlu Köyü, 111 ada, 124 parsel ile 115 ada, 13 parselin ortasından geçen, 115 ada, 28 parselin batısından geçen kadastro yolları bölgenin yapı yoğunluğu ve imar planı yapılaşma şartları dikkate alınarak 12 metrelik imar yolu olarak planlanmıştır. Parseller zerindeki mevcut yapılaşma ile uyum sağlayacak şekilde, 111 ada, 124 parsel ile 115 ada, 14 ve 28 parseller II. Konut Alanı, 115 ada, 13 parsel Turizm Tesis Alanı olarak alanı olarak belirlenmiştir. Konut alanlarının çvresinde, parsellerde yaşayacak nüfusa hizmet edecek şekilde park alanı düzenlenmiştir.

#### **Plan Notları:**

\_1/1000 lçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

\_Belirtilmeyen hususlarda Bolu İli, 1/100.000lçekli Çvre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.

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