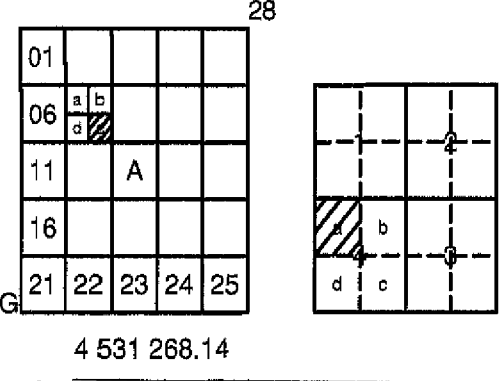
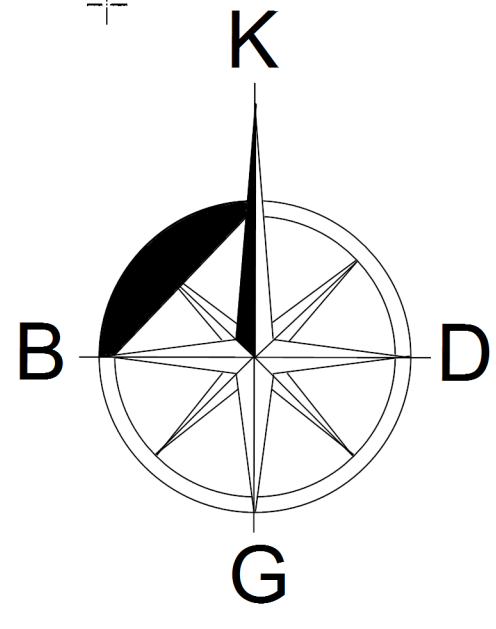




BABAHIZIR
(BOLU-MENGEN)
G28-a-07-c-4-a

BABAHIZIR-G28-a-07-c-4-a
(BOLU-MENGEN)

BOLU İLİ-MENGEN İLÇESİ-BABAHIZIR KÖYÜ-146 ADA-52 PARSEL
EKO-TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



ÖLÇEK:1/1000

LEJAND

- PLAN ONAMA SINIRI
- KADASTRO SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- EKO-TURİZM TESİS ALANI
- TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI:

1-PARSELİN CEPHE ALDIĞI KÖY YOLUNDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE,KOMŞU PARSELLERDEN 3 METREDİR.

2-YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.10, YÜKSEKLİK ENÇOK (YENÇOK)7.50 METREYİ, KAT ADEDİ 2 KATI GEÇMEYECEKTİR (TOPLAM İNŞAAT ALANI, İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR).MİN İFRAZ 5000M2 OLARAK UYGULANACAKTIR.

3-LAĞİM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİVE ÇED YÖNETMELİĞİ, KATI ATIK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6-DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7-PLANLAMA ALANINDA, YETERLİ MİKTARDA OTOYOL ALANI VE KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇİN; YATAK BAŞINA EN AZ 10M2 YEŞİL ALAN AYRILACAK VE VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.

8-TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

9-PARSEL İNŞA EDİLECEK TAŞINMAZIN SU BASMAN KOTU DOĞAL ZEMİN KOTUNDAN YETERLİ YÜKSEKLİKTE UYGULANMALI, ÇEVRESİNDE BULUNAN KURU VE BAZ AKIMLI DERE YATAKLARI KORUNMALI, KATI ATIK, HAFRIYAT VS ATILMAMALI, TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMADAN DOLAYI 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYAN HUSUSUNDA DSİDEN TAZMİNAT TALEP EDİLMEMELİ, OLASI AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK TAŞKINLARDAN DSİ SORUMLU TUTULMAMALI, SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI KANUN GEREĞİ İZİN ALINMALI,YERALTI VE YERÜSTÜ SULARININ KALİTESİNİN ETKİLENMEMESİ İÇİN ATIKLAR KONUSUNDA İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, KATI ATIK YÖNETMELİĞİ ESASLARINA UYULMALIDIR.

10-KEMİRGEN VE HAŞERELERE KARŞIBİYOSİDAL ÜRÜNLERİN KULLANIM USUL VE ESASLARIHAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11-ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

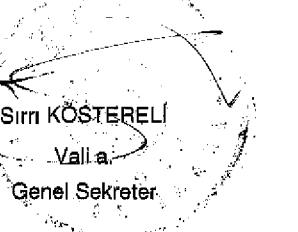
12-EKO-TURİZM TESİS ALANLARINDA TURİZME DÖNÜK EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK BUTİK OTELLER, PANSİYONLAR, GÜNÜBİRLİK TESİSLER, SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ, YEME-İÇME TESİSLERİ, GEZİ YOLLARI, AÇIK OTOYOL VB. TESİSLER İLE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR.

13-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MÜT. KONAĞI HRT. TIC. LTD. ŞTİ. TARAFINDAN YAPILAN
BOLU İLİ MİNGEN İLÇESİ BABAHIZIR KÖYÜ
1:1000 ÖLÇEKLİ HALIHAZIR HARİTA 3194 SAYILI
İMAR KANUNUN 17. MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ
ONANDI.

12/03/2022

H. J. YK

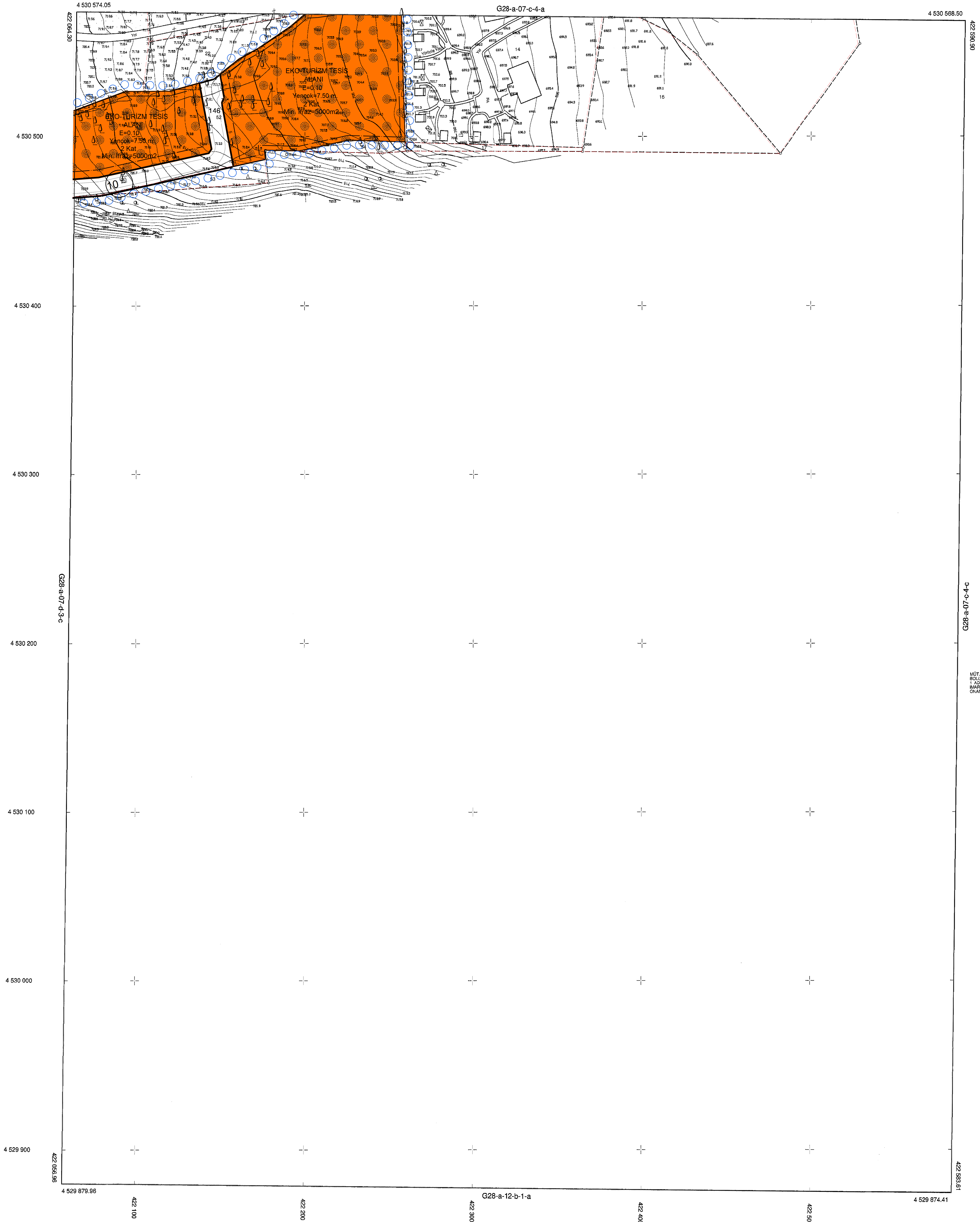


1/1000

MÜTEAHHİT : KONAĞI HRT.ve İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ.
SORUMLU MÜHÜR: KONAĞI HRT.

						28
01						
06	a	b				
	c	d				
11			A			
16						
21	22	23	24	25		

BABAHIZIR
(BOLU-MENGEN)
G28-a-07-c-4-d



BABAHAZIR-G28-a-07-c-4-d
(BOI I-MENGEN)

MÜT.KONAK.HRT.TİC.LTD.ŞTİ.TARAFINDAN YAPILAN
BOLU İLİ MENGEN İLÇESİ BABAHIZIR'A AIT
1 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA 3194 SAYILI
İMAR KANUNUN 7/A MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ
ONANDI.

2/09/2022

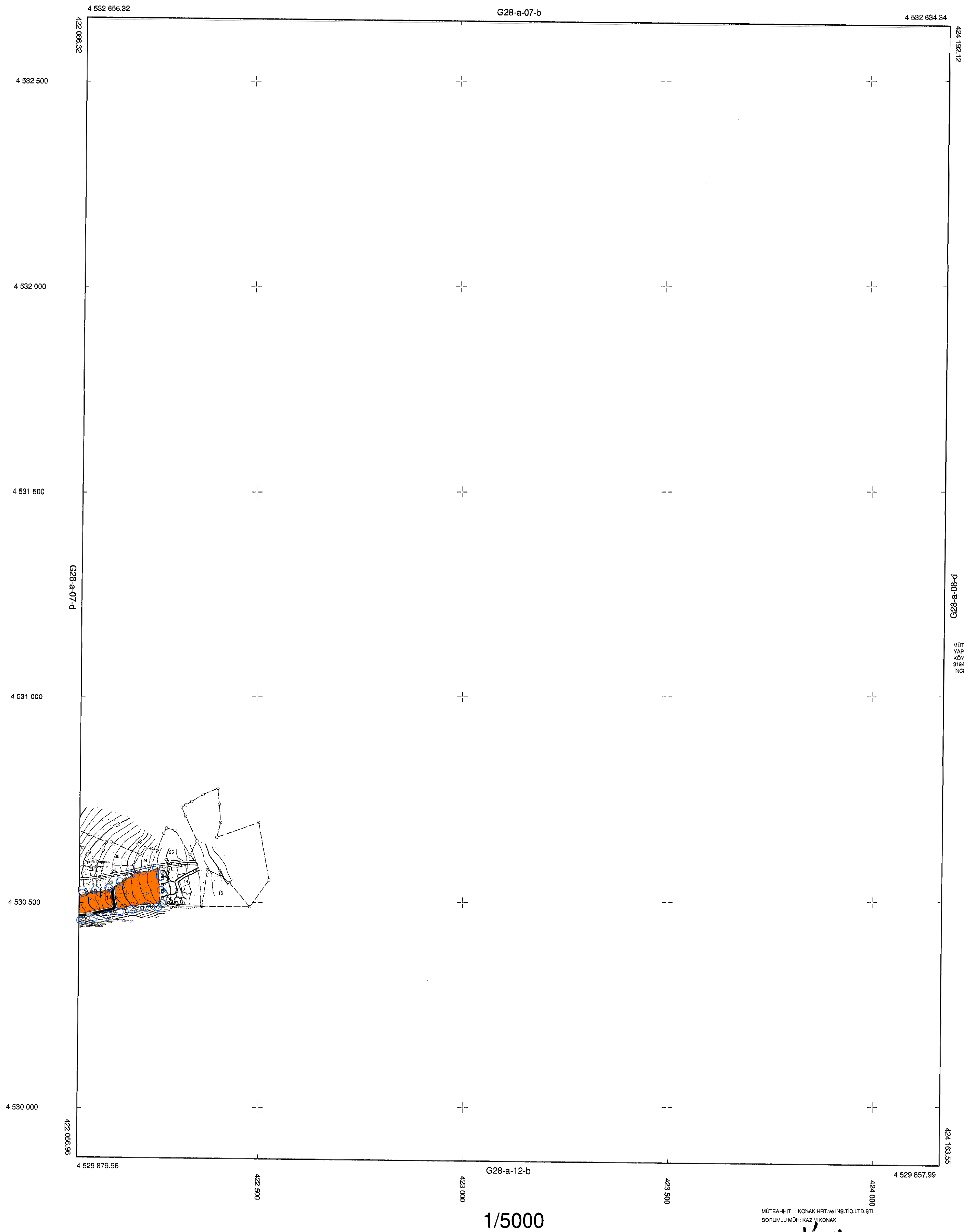
г.г. гк

Sim KÖSTERELİ
Vali a.
Genel Sekreter

					28
01					
06	a	b			
	d				
11			A		
16					
21	22	23	24	25	

BABAHIZIR
(BOLU-MENGEN)
G28-a-07-c

BABAHIZIR-G28-a-07-c
(BOLU-MENGEN)



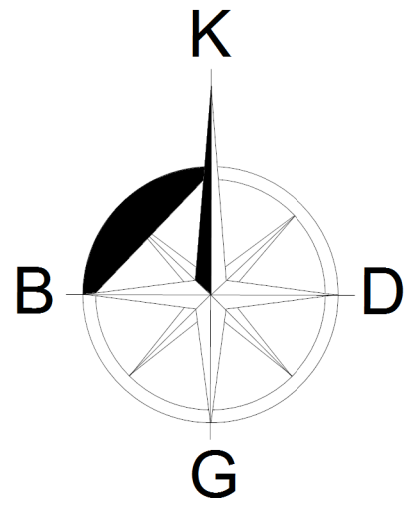
01					
06	a	b			
11			A		
16					
21	22	23	24	25	

BABAHIZIR
(BOLU-MENGEN)
G28-a-07-d

BABAHIZIR-G28-a-07-d
(BOLU-MENGEN)

BOLU İLİ-MENGEN İLÇESİ-BABAHIZIR KÖYÜ-146 ADA-52 PARSEL

TURİZM ALANI AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

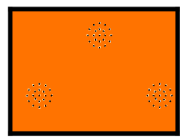


ÖLÇEK:1/5000

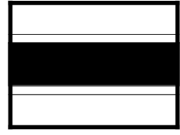
LEJAND



PLAN ONAMA SINIRI



TURİZM ALANI



TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI:

1-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ +
GEÇERLİDİR.

3-DİĞER HUSUSLARA İLİŞKİN DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

MÜT.KONAK HRT.ve İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ.TARAFINDAN
YAPILAN BOLU İLİ MİNGEN İLÇESİ BABAHIZIR
KÖYÜNE 1 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA
3194 SAYILI İMAR YASASININ 7/A MADDESİNE GÖRE
İNCELENDİ VE ONANDI.

12/03/2022

H. J. yk

SİM KÖSTERELİ
Vali a.
Genel Sekreter

1/5000

MÜTEAHHİT : KONAK HRT.ve İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ.
SORUMLU MÜH: KAZIM KONAK

BOLU İLİ-MENGEN İLÇESİ-BABAHIZIR KÖYÜ
TAPUNUN 146 ADA-52 PARSEL



EKO-TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI
İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

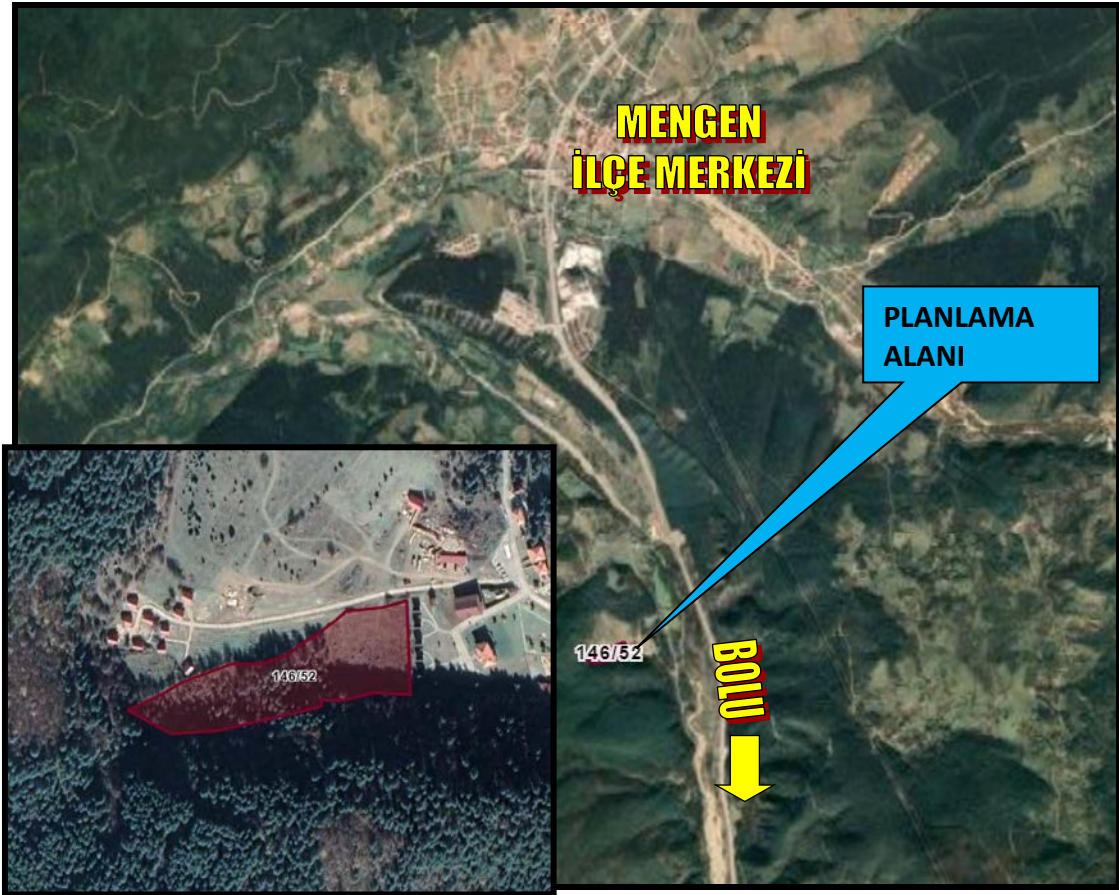
İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Genel Tanımı.....	3
2-Plan Hazırlanmasının Amacı.....	5
3-Jeolojik Etüt Sonuçları.....	5
4-Kurum Görüşleri.....	5
5-Yürürlükteki Mekansal Planlar.....	6
6-Planlama Kararları.....	6

BOLU İLİ-MENGEN İLÇESİ-BABAHIZIR KÖYÜ TAPUNUN 146 ADA-52 PARSEL EKO TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planına konu parsel; Bolu ili, Mengen ilçesi, Babahızır Köyü 146 ada 52 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldur. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Yüzölçümü 15.003,35 m²'dir.



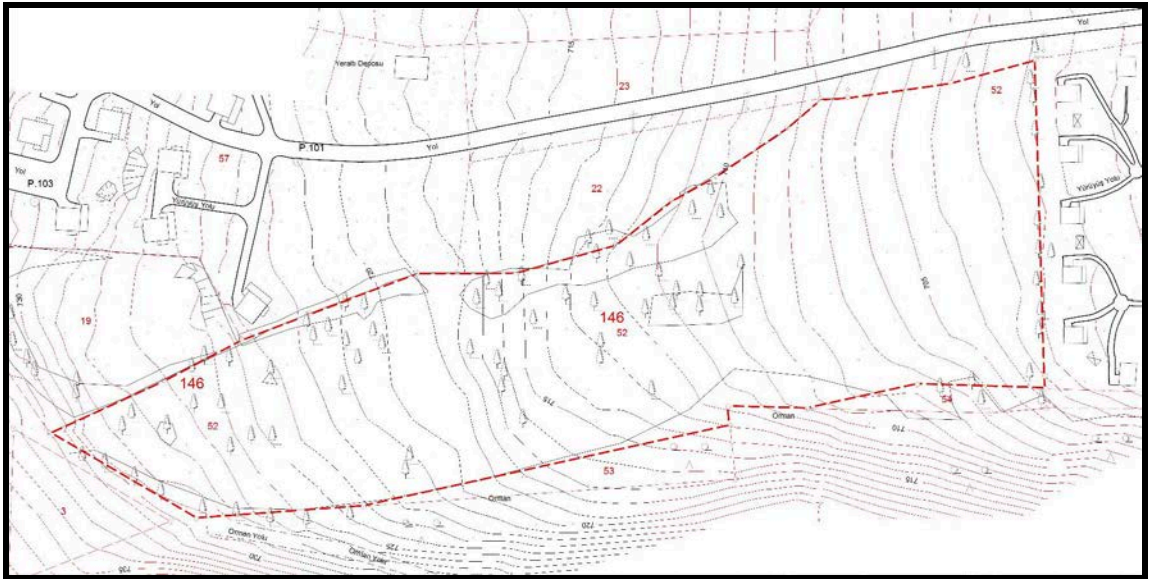
Şekil1:Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

Planlama alanı, Mengen ilçe merkezinin yaklaşık 4km güneyinde, Babahızır köy yerleşik alanının güneydoğusundadır. Batı yönden köy yoluna, kuzey ve doğu yönlerden komşu parsel, güney yönden orman ile cephelidir. Sınırları içinde yer aldığı Babahızır Köyü'nün Bolu-Mengen yoluna ulaşım bağlantısı bulunmaktadır.



Şekil2:Ulaşım Krokisi

Parsel geometrik olarak amorf formunda olup, maliki tarafından tarla olarak kullanılmaktadır. 703m-728m kotları arasında, yaklaşık %15-20 arasında batıdan-doğuya azalan eğimli bir arazi üzerindedir.



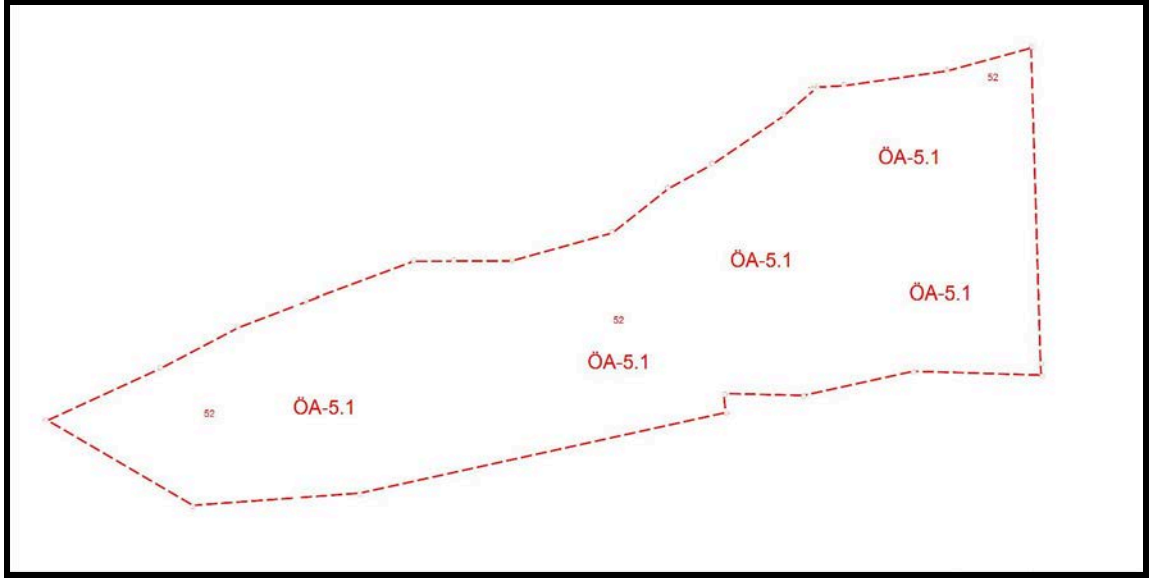
Şekil3:HaliHazır Krokisi

2-Plan Hazırlanmasının Amacı:

Mengen ilçe merkezi tabiatı ve doğal güzellikleri sebebiyle yerli ve yabancı turistler tarafından ziyaret edilmektedir. Taşınmazın Bolu-Mengen Karayolundan ulaşımının sağlanması, çevresinin ormanlar ile kaplı olması, çevresinde benzer özellikte tesislerin bulunması nedeniyle turizm tesis alanı amaçlı yapılaşmaya gidilmesi düşünüldüğü için imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

3-Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; planlama alanı önlemleri alan 5.1 kapsamındadır. 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.



Şekil4:Jeolojik Etüt Kroki

4-Kurum Görüşleri:

Planlama çalışmasına başlanmadan önce ilgili kurumlara ait görüşler alınmış olup, görüşleri ait yazılar raporun sonuna eklenmiştir.

5-Yürürlükteki Mekansal Planlar:

Planlama alanına ait üst ölçekli plan olarak Bolu ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmakta olup, bu planda “tarım alanında” kalmaktadır. Alt ölçekli planları bulunmamaktadır.



Şekil5:1/100.000 Ölçekli Plandaki Konumunu Gösterir Kroki

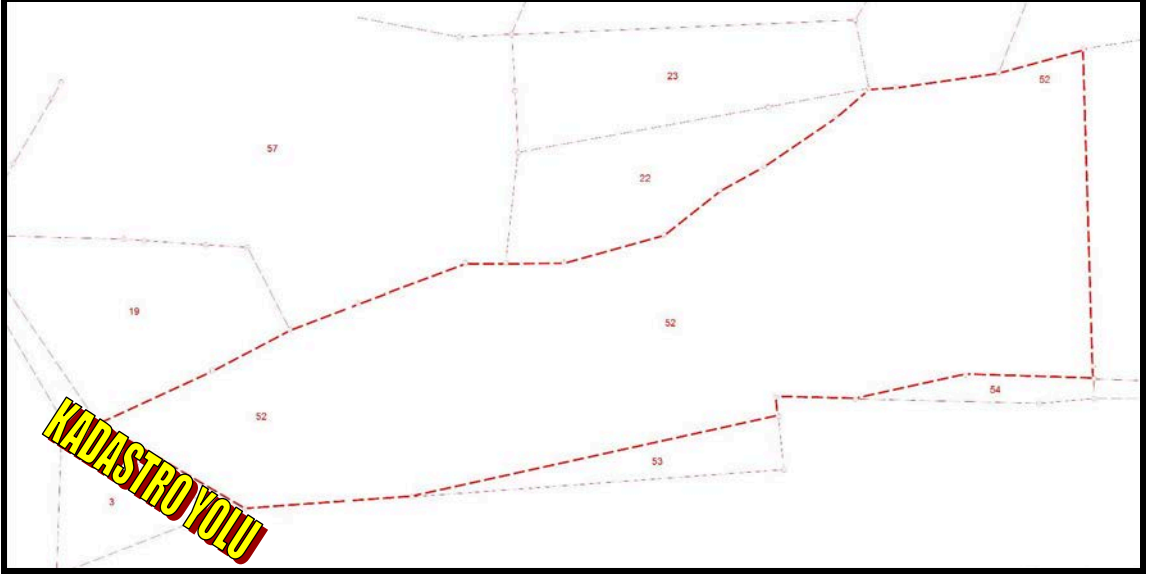
6-Planlama Kararları:

İmar planı çalışmasına başlamadan önce kurum görüşleri incelendiğinde planlama kararını etkileyecek herhangi bir kısıtlayıcı durumun olmadığı tespit edilmiştir.

Ancak DSİ 5. Bölge Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü plan, inşaat ve daha sonraki işletme aşamasında uyulması gereken yönetmelik ve hususları görüş yazılarında belirtmiş, ilgili hususlarda plan notlarına yansıtılmıştır.

Aşağıdaki kadastro krokisinde görüldüğü gibi parselin batısından geçen köy yolunun kadastro durumu dikkate alınarak, batısından 10 imar yolu planlanarak parsel ortasında kuldesaklı sonlandırılmış, taşınmazın

kuzey, güney ve doğu sınırları içi nazım planda “turizm alanı”, uygulama imar planında “eko-turizm tesis alanı” olarak düzenlenmiştir.



Şekil6:Kadastro Krokisi

Nazım Planda şekil ve fonksiyon olarak tespit edilen alan uygulama imar planında ayrıntıya geçilerek yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartlarını içerecek şekilde hazırlanmıştır.

Uygulama imar planında parselin yapı yaklaşma mesafeleri cephe aldığı yoldan 5 metre, komşu sınırlardan 3 metre, yapılaşma koşulları E:0.10, Yençok:7.50m, 2 kat, Min. İfraz=5000m² olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan nazım ve uygulama imar planı Bolu ili, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği şartlarına uygundur.

PLAN NOTLARI:

NAZIM İMAR PLANI NOTLARI:

1-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3-DİĞER HUSUSLARA İLİŞKİN DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI:

1-PARSELİN CEPHE ALDIĞI KÖY YOLUNDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN 3 METREDİR.

2-YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.10, YÜKSEKLİK ENÇOK (YENÇOK)7.50 METREYİ, KAT ADEDİ 2 KATI GEÇMEYECEKTİR (TOPLAM İNŞAAT ALANI, İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR).

3-LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE ÇED YÖNETMELİĞİ, KATI ATIK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6-DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7-PLANLAMA ALANINDA, YETERLİ MİKTARDA OTOPARK ALANI VE KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇİN; YATAK BAŞINA EN AZ 10M2 YEŞİL ALAN AYRILACAK VE VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.

8-TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

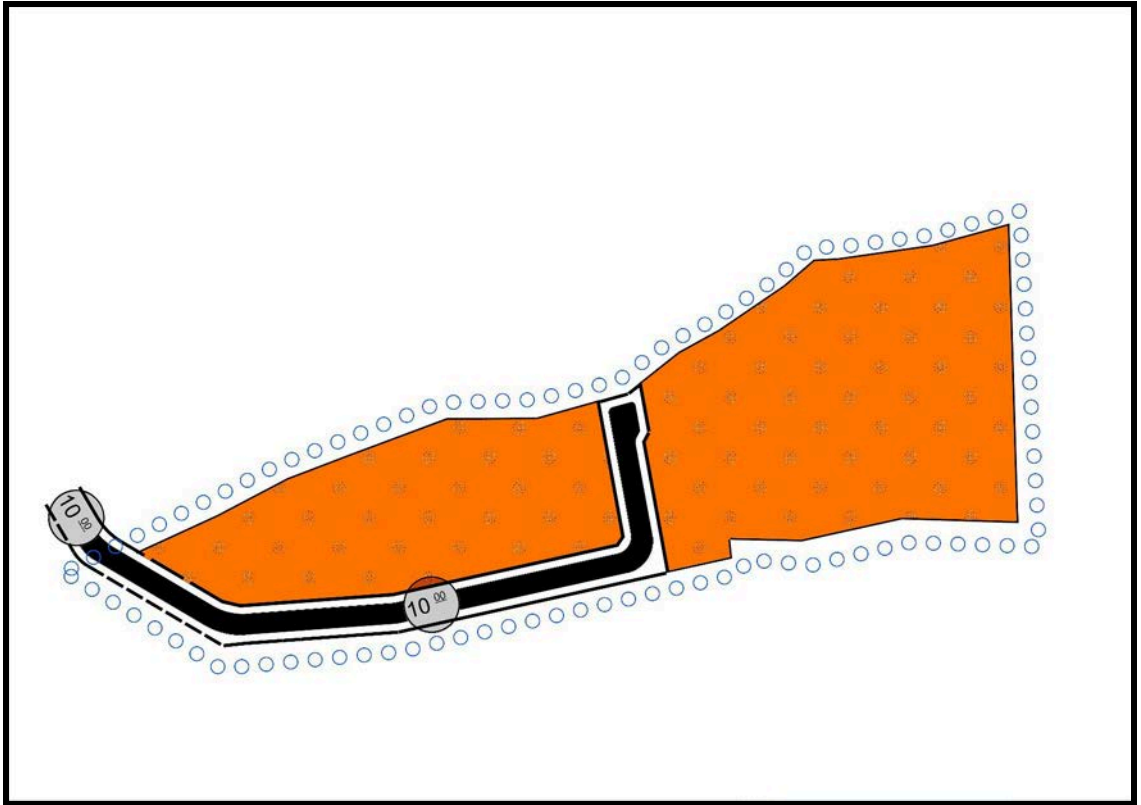
9-PARSEL İNŞA EDİLECEK TAŞINMAZIN SU BASMAN KOTU DOĞAL ZEMİN KOTUNDAN YETERLİ YÜKSEKLİKTE UYGULANMALI, ÇEVRESİNDE BULUNAN KURU VE BAZ AKIMLI DERE YATAKLARI KORUNMALI, KATI ATIK, HAFRİYAT VS ATILMAMALI, TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMADAN DOLAYI 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYAN HUSUSUNDA DSİ'DEN TAZMİNAT TALEP EDİLMEMELİ, OLASI AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK TAŞKINLARDAN DSİ SORUMLU TUTULMAMALI, SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI KANUN GEREĞİ İZİN ALINMALI, YERALTI VE YERÜSTÜ SULARININ KALİTESİNİN ETKİLENMEMESİ İÇİN ATIKLAR KONUSUNDA İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, KATI ATIK YÖNETMELİĞİ ESASLARINA UYULMALIDIR.

10-KEMİRGEN VE HAŞERELERE KARŞİBİYOSİDAL ÜRÜNLERİN KULLANIM USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

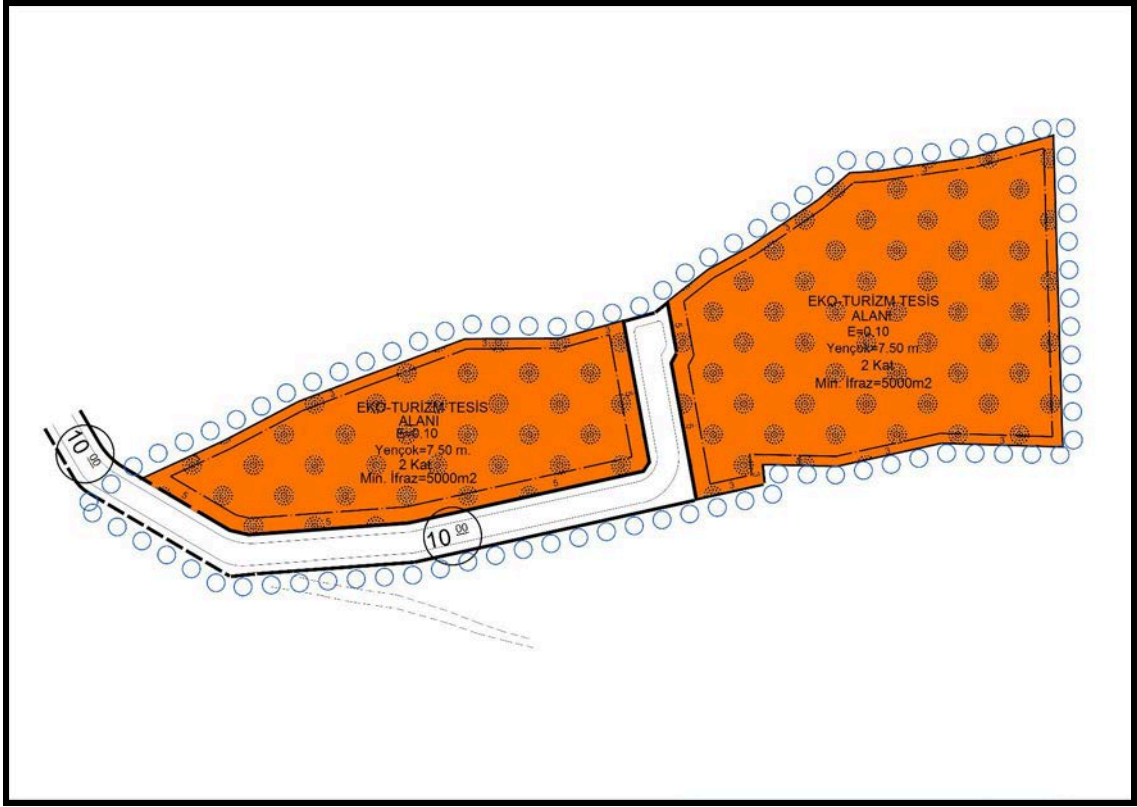
11-ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

12-EKO-TURİZM TESİS ALANLARINDA TURİZME DÖNÜK EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK BUTİK OTELLER, PANSİYONLAR, GÜNÜBİRLİK TESİSLER, SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ, YEME-İÇME TESİSLERİ, GEZİ YOLLARI, AÇIK OTOPARK VB. TESİSLER İLE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR

13-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Şekil7:Nazım İmar Planı



Şekil8:Uygulama İmar Planı

KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



15259
07.12.2021

Sayı : E-14608972-169.99-1982904
Konu : İmar Planı (Mengen, Babahızır Köyü 146
ada 52 parsel)

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 21.10.2021 tarih ve 7766 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlimiz, Mengen İlçesi, Babahızır Köyü, 146 ada 52 parsel numaralı, 15003.35 m² yüzölçümlü parsel, eko turizm amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde değerlendirmenin yapılması ve Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu yer 2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilen herhangi bir turizm bölge ve merkezi içinde bulunmamakta olup, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında da uzman görüşü içeren Müze Müdürlüğümüzün 07.12.2021 tarih ve 1981107 sayılı yazısı ilişikte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Hakan DOĞANAY
İl Kültür ve Turizm Müdürü

Ek: Yazı (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 294620B3-6751-488B-B065-55D1BFF89C0A

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

ADRES: Stadyum Cad. Kültür Sitesi - BOLU

TEL: 0374.2153690 Faks: 0374.2153632

iktm14@kultur.gov.tr Kep: bolukulturturizm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Arzu ABAY

İşçi

Telefon No: (374) 215 36 90



Türkiye

**T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü**

Sayı : E-51909383-230.04.02-6760894
Konu : İmar Planı (Mengen / Babahızır)

26.08.2022

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 21.10.2021 tarihli ve 31042737-299-7766 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazımız ile, Bolu İli, Mengen İlçesi, Babahızır köyü, 146 ada 52 nolu parselin bulunduğu alanda, Eko-Turizm Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması konusunda Müdürlüğümüz görüşü sorulmuştur.

Hazırlanan 15/02/2022 tarih ve 2021-14-000089 takip numaralı etüt raporu ile söz konusu arazinin "Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)" olduğu tespit edilmiştir.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. maddesinin 3. fıkrası "*Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir.*" hükmü gereği, İl Toprak Koruma Kurulunun 28/07/2022 tarih ve 2022/7 sayılı toplantısında görüşülen ve oy birliği ile kabul edilen Bolu İli, Mengen İlçesi, Babahızır köyü, 146 ada 52 nolu parselin bulunduğu alanda, Eko-Turizm Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapım talebi yazımız ekinde gönderilen Toprak Koruma Projesine uyulması şartı ile uygun görülmüştür.

5403 Sayılı Kanunun 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 farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında yeniden Müdürlüğümüz görüşü alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

İlhan TURGUT
Vali a.
Vali Yardımcısı

11577

Ek:
1 - Toprak Koruma Projesi (1 Takım)
2 - Toprak Koruma Kurul Kararı (3 Sayfa)

Bu Evrak 5070 Sayılı
Kanun Gereği E-İMZA'dır.
Leyla DEĞERCAN
Evrak Görevlisi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0818E746-14D4-4F63-900C-F01213C68930 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Aktaş Mahallesi 3249 Sokak No:14 Merkez / BOLU
Tel: (0374) 215 13 00 Faks: 0374 217 69 04
E-Posta: bolu@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Figen YILMAZ
KASIRGA
Mühendis
Telefon No: (374) 215 13 00


T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bolu Orman Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-80393997-255.01.01-2629860
Konu : İmar Durumu (Babahızır Köyü 146 ada 52 parsel)

03.11.2021

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 21.10.2021 tarihli ve 31042737-299-7766 sayılı yazınız.

Bolu İli, Mengen İlçesi, Babahızır Köyünde bulunan 146 ada 52 parsel numaralı 15003,35 m² yüzölçümlü parsel "Eko Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım talebi ile ilgili, Mengen Orman İşletme Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde,

Bolu İli, Mengen İlçesi, Babahızır Köyünde bulunan 146 ada 52 parsel numaralı, 15003,35 m² yüzölçümlü parselin, orman sınırları dışında orman sayılan alanlardan olmadığı tespit edilmiş olup, 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı hususunda,

Bilgilerini arz ederim.

Şaban BIYIKLI
Bölge Müdürü

13992

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: C8EF87C3-6F48-446F-B6E6-E48B17C64FB9
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Bolu Orman Bölge Müdürlüğü Karamanlı Mah. Mazhar Murtezaoglu Cad. No:4
Merkez / Bolu
Telefon No: +90 374 215 37 40-41-42 Belge Geçer No: +90 374 215 00 42
e-posta: boluobrn@ogm.hsgb1.kep.tr internet adresi: <http://boluobrn.ogm.gov.tr>
Bilgi için: İbrahim ÖZTÜRK
Bilgisayar İşletmeni





T.C.
BOLU VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-70703704-220.03-2321898

30.11.2021

Konu : Babahızır Köyü Turizm Tesisi ve Taş
Bungalov (E-2021278)

Sayın Sayit Alper TUNA
Behram Köyü Behramkale Küme Evleri No: 286 Ayvacık/ÇANAKKALE

İlgi : 10/11/2021 tarihli ve 150725 Referans No'lu Başvurunuz.

İlimiz, Mengen İlçesi, Babahızır Köyü, 146 Ada 52 Parsel mevkiinde tarafınızca yapılması planlanan Babahızır Köyü Turizm Tesisi Otel ve Taş Bungalov (20 odalı otel ve 10 adet taş konuk odası) projesi, 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Ancak, planlanan yatırım ile ilgili olarak, 5491 sayılı kanunla değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve diğer mer'i mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Oğuzhan KURT
Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5B39F05B-7CD2-4464-B1E9-C0F74A85842B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: Sağlık Mahallesi Şehitler Caddesi No: 54 PK:14300 BOLU

Fax:(374) 270 35 71

Bilgi için: Sabri YILMAZ



AFAD®T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : E-35038635-755.02.01[755.02.01]-176195

Konu : İmar Planı (Babahızır 146 Ada 52
Parseller)

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 21.10.2021 tarih ve E-7766 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile ilimiz, Mengen İlçesi, Babahızır Köyü, 146 Ada 52 numaralı 15.003,35 m² yüzölçümlü köy yerleşik alan sınırı dışında olan parselle Eko Turizm Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım izni talep edildiği belirtilmekte olup Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde uygunluğun değerlendirilmesi ve Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu taşınmazda Eko Turizm Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 7269 Sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun"a göre Valiliğimizce (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet ATILKAN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2B9B3244-90D4-4A12-81AB-646B8684D296

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>

Bahçelievler Mah. Nergiz sok. No :10/12 Merkez Bolu Telefon No: (374) 210 50 50

Belge Geçer No: (374) 217 43 36

e-Posta: bolumdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://bolu.afad.gov.tr>Kep Adresi: boluafad@hs01.kep.trBilgi için: Hatice CANAN
Tekniker



T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
Bolu Müze Müdürlüğü



Sayı : E-83983957-304.02-1981107

07.12.2021

Konu : İmar Planı (Babahızır 146 ada 52 parsel)

BOLU İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 22.10.2021 tarihli ve E-14608972-304.02-1840938 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ekinde bulunan; Bolu İl Özel İdaresi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 21.10.2021 tarih ve E-31042737-299-7766 sayılı yazısında özetle; İlimiz, Mengen İlçesi, Babahızır Köyü, 146 ada 52 parsel numaralı, 15003.35 m² yüzölçümlü parsel, eko turizm amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde değerlendirmenin yapılması ve Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu talebe ilişkin olarak Müdürlüğümüz uzmanlarınca 01.12.2021 tarihinde; mahallene gidilerek gerekli inceleme yapılmış olup yerinde ve arşiv kayıtlarında yapılan inceleme ve tespit sonuçlarını bir arada içermesi suretiyle Müdürlüğümüz görüşüne esas teşkil edecek nitelikteki EBYS Kayıt Tarihi: 06.12.2021, Evrak Nosu:1084516 sayılı uzman raporu tanzim edilmiştir.

Anılan tarih ve sayılı raporda da belirtildiği üzere; Talebe konu Bolu İli, Mengen İlçesi, Babahızır Köyü, 146 ada 52 parsel numaralı, 15003.35 m² yüzölçümlü sahada, gerçekleştirilen arkeolojik yüzey araştırması ve incelemesinde herhangi bir kültür varlığı buluntusuna rastlanmamış olup mevcut yüzey verileri ışığında yapılan değerlendirmeye ek olarak bahse konu parsellerle ilgili olarak Müdürlüğümüz evrak arşiv kayıtlarında yapılan incelemede 06.12.2021 tarihi itibarıyla, "21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun" a göre daha önceden tescil edilerek koruma altına alınmış olan ve koruma alanı sınırları talepte belirtilen alanla çakışan "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" ve "Sit" alanı kaydı da bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu itibarla talebe konu Bolu İli, Mengen İlçesi, Babahızır Köyü, 146 ada 52 parsel numaralı, 15003.35 m² yüzölçümlü parsel, eko turizm amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak Kurumumuzca herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ancak bilindiği üzere, "21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun" un Haber verme zorunluğu: başlıklı 4'üncü maddesi "Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar." hükmüne yer vermektedir. Bolu İli, Mengen İlçesi, Babahızır Köyü, 146 ada 52 parsel numaralı, 15003.35 m² yüzölçümlü parselde gerçekleştirilecek olan her türlü inşai ve fiziki müdahale sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C40E009A-0E57-4552-9878-10385BD788C2
Bolu Müze Müdürlüğü, Stadyum Cad. Kültür Sitesi
Tel: 0374.2153972 Faks: 0374.2151691
bolumuzesi@kulturturizm.gov.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Bilgi için: Tuba KARAKAYA
AVCI
Müze Araştırmacısı



Türkiye

	T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü	
Sayı : E-79580170-754-1699891 Konu : Bolu İli, Mengen İlçesi, Babahızır Köyü İmar Planı Talebi		
DAĞITIM YERLERİNE		
İlgi : Dsi 53. Şube Müdürlüğü- Bolu (Etüd ve Plan Başmühendisliği)'nın 26.10.2021 tarihli ve E-23600706-754-1695096 sayılı yazısı.		
İlgi yazı ekinde gönderilen 21.10.2021 tarih ve 7766 sayılı yazıda; Bolu İli, Mengen İlçesi, Babahızır Köyü 146 ada 52 parsel no.lu taşınmazda Eko Turizm Alanı amaçlı imar planı yapılması ile ilgili olarak Kuruluşumuz görüşü talep edilmiştir.		
Talep incelenmiştir. Bahse konu taşınmazın güneyi orman arazisi, kuzeyi, doğusu ve batısı şahıs parseli ile çevrilidir.		
Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin alınması, yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, çevresinde bulunan kuru ve baz akımlı dere yataklarının korunması, katı atık, hafriyat vs. atılmaması/stoklanmaması, taşınmazlar üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den tazminat talep edilmemesi, olası aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkınlardan DSİ'nin sorumlu tutulmaması, söz konusu faaliyetin, Çevresel Etki Değerlendirilmesi yönüyle de ilgili Kurum ve Kurullarca incelenmesi ve Kurumumuzdan bu konu ile ilgili görüş alınması, su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kurumumuzdan izin alınması, yer altı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliği hükümlerine ve Katı Atık Yönetmeliği esaslarına uyulması kaydı ile söz konusu parselde "Eko Turizm Alanı" amaçlı uygulama ve nazım imar planı yapılmasında Kuruluşumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.		
Gereğini arz ve bilgilerinizi rica ederim.		
Saadettin CEYLAN Bölge Müdürü a. Bölge Müdür Yardımcısı		
Ek: 1/25000 ölçekli harita		
Dağıtım:		
Gereği:		
Bolu İl Özel İdaresine (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)		
Bilgi: DSİ 53. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ- BOLUYA		
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Doğrulama Kodu: AB221DDB-FE23-43CD-A454-09C832BE3582 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys Adres: Mustafa Kemal Mah. 2151/1 Cad. A Blok No:24 06520 Çankaya -ANKARA Telefon No : Belgegeçer No :		
Bilgi için: Kamil ARPACI Mühendis		



T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-57283311-104.03
Konu : İmar Planı (Babahızır 146 Ada 52
Parsel)

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 21.10.2021 tarihli ve 7766 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız gereği, İlimiz Mengen İlçesi, Babahızır Köyü 146 ada 52 parsel numaralı, 15003.35 m² yüzölçümlü parsel, "Eko Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacağından, Müdürlüğümüz görüşü istenmiştir.

Bunun üzerine Müdürlüğümüz personellerince mahalline yapılan inceleme sonucunda tanzim edilen rapor ekte gönderilmiştir. Ekli rapordan da anlaşılabileceği üzere; insan ve toplum sağlığının korunması için;

-Alanda İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmeliğin 6. Maddesinde belirtilen parametrelere uygun içme kullanma suyu temin edilmesi, bunun mümkün olmadığı durumda Tankerlerle İçme-Kullanma Suyu Temini ve Nakli Hakkında Tebliğinde belirtilen şartlara uygun içme kullanma suyu sağlanması,

-Özel İdare tarafından alanda köylere tahsisli içme kullanma suyu kaynak, depo, isale ve şebeke hattı bulunup bulunmadığı konusunda görüş alınarak gerekli koruyucu tedbirlerin alınması,

-Evsel sıvı atıkların kanalizasyon sistemine verilmesi, bunun mümkün olmadığı durumlarda; Lağım Mecrası ve İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik kapsamında sızdırmaz foseptiğe verilmesi,

-Kemirgen ve haşerelere karşı Biyosidal Ürünlerin Kullanım Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik kapsamında gerekli tedbirlerin alınması,

Yukarıda yer alan şartların yerine getirilmesi, ilgili kurumlardan uygun görüş alınarak ilgili yönetmeliklere uyulması şartıyla; İlimiz Mengen İlçesi, Babahızır Köyü 146 ada 52 parsel numaralı, 15003.35 m² yüzölçümlü parsel, "Eko Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemiştir.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Dr.Öğr.Üyesi Muhammed Emin DEMİRKOL
İl Sağlık Müdürü

Ek:İnceleme Raporu (Babahızır Köyü 146 Ada 52 Parsel)

Bolu İl Sağlık Müdürlüğü

Telefon: Faks No: (0374) 215 12 52

e-Posta: arslan.kaya@saglik.gov.tr İnternet Adresi: Tıbbi Teknoloji A. KAYA

Bilgi için: Arslan KAYA

TIBBİ TEKNOLOG

Telefon No: (0 374) 215 03 40



T.C.
BOLU VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : E-58052141-310.02-2094051
Konu : Mengen İlçesi Babahızır Köyü 146 52
parsel.

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 21.10.2021 tarihli ve 31042737-299-7766 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile ilimiz, Mengen İlçesi, Babahızır Köyü 146 ada 52 numaralı, 15003.35 m² yüzölçümlü parselde yapılması planlanan "Eko-Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili Müdürlüğümüzün görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin arşiv kayıtlarında (Sit Alanları Yönetim Sistemi) yapılan incelemelerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre korunması gerekli Tabiat Varlığı ile Doğal Sit Alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak bahse konu parselde yapılacak olan çalışmalarda herhangi bir tabiat varlığına (mağara, anıt ağaç, fosil yatağı vb.) rastlanılması halinde Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin VI.2.13.7 Eko-Turizm Alanları maddesinde "Eko-Turizm Alanları: Bu plan ile belirlenen veya ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması kaydıyla, ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizme dönük ekolojik yapı ile bütünlükte butik oteller, pansiyonlar, günübirlik tesisler, spor tesisleri, satış üniteleri, yeme-içme tesisleri, geziyolları, açık otopark vb. tesisler ile gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu kapsamdaki uygulamalarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır. Bu alanlarda yapılanma koşulları: Emsal (E) = 0,10 Yapı Yapılabilir Min. Parsel Büyüklüğü = 5.000 m² max. Bina Yüksekliği = 7,50 m. (2 kat) olacaktır." denilmektedir.

İlimiz, Mengen İlçesi, Babahızır Köyü 146 ada 52 numaralı, 15003.35 m² yüzölçümlü parselde yapılması planlanan "Eko-Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait hükümlere uyulması, çevre düzeni planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması kaydıyla İl 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 Müdürlüğümüze başvuru yapması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Oğuzhan KURT
Vali a.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9814129C-E78E-4772-B271-0962152D69AE

Adres: Sağlık Mahallesi Şehitler Caddesi No: 54 PK:14300 BOLU

Fax:(374) 270 35 71

e-posta: bolu@csb.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.csb.gov.tr/iller/bolu>

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için:Orhan BALANDI

Harita Teknikeri

Telefon No:(374) 270 35 73-

1150

