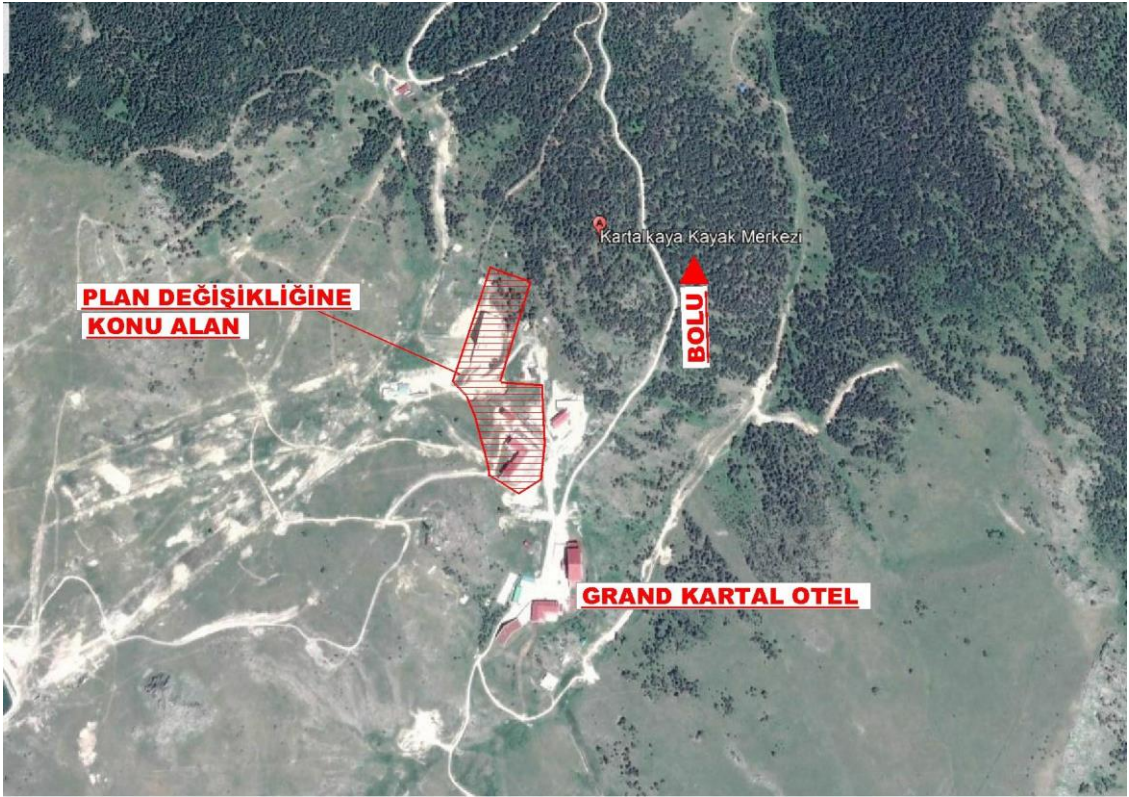


**BOLU KÖROĞLU DAĞI KÜLTÜR VE TURİZM  
KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ  
KARTALKAYA MEVKİİ  
4 NOLU VE 5 NOLU ALANLARA İLİŞKİN  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**Planlama Alanının Yeri:**

Plan değişikliğine konu alan, Bolu İli, Merkez İlçesi, Kartalkaya Kayak Merkezi Mevkii, Kaya Turistik Tesisleri Titreyengöl Otelcilik Anonim Şirketi adına tahsisli 4 ve 5 numaralı imar adalarını kapsamaktadır. Alan içerisinde turizm tesis amaçlı kullanılan yapılaşmalar mevcuttur. 4 nolu alanın yüzölçümü 31.000m<sup>2</sup>, 5 nolu alanın yüzölçümü 15.630m<sup>2</sup>, 'dir. Ulaşımı Bolu-Kartalkaya yolu üzerinden sağlanmaktadır.

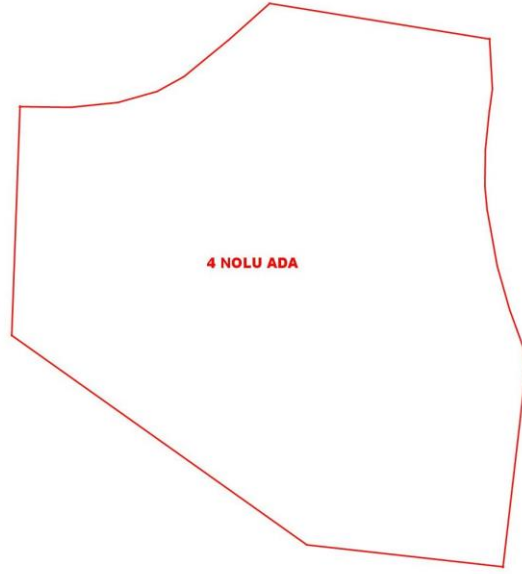
Plan değişikliğine konu alan G27c17a1a-G27c17a1b-G27c17a1c-G27c17a1d numaralı imar planlarında 398765-399000 yatay, 4495850-4496320 düşey koordinatlar arasında yer almaktadır.



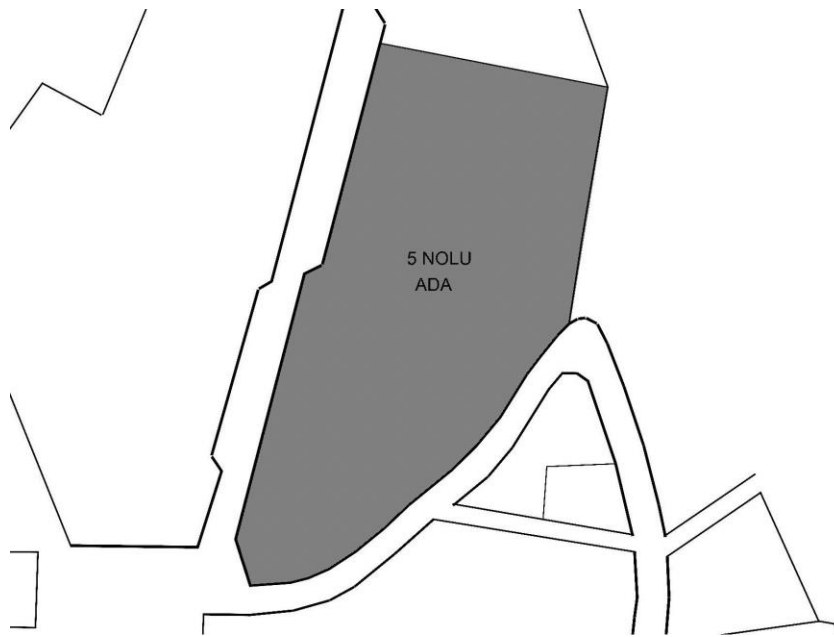
Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Kartalkaya Mevkii, Bolu Kent merkezinin yaklaşık 45km güneydoğusunda bulunmaktadır. Bölgede kış turizminde kullanılan oteller bulunmaktadır.

### Parsel Bilgileri:

Planlama değişikliğine konu 4 ve 5 numaralı imar adası Kaya Turistik Tesisleri Titreyengöl Otelcilik Anonim Şirketi adına tahsisli olup, tahsis sınırları aşığıdaki krokideki gibidir.



### 4 Nolu Adanın Tahsis Sınırları



### 5 Nolu Adanın Tahsis Sınırları

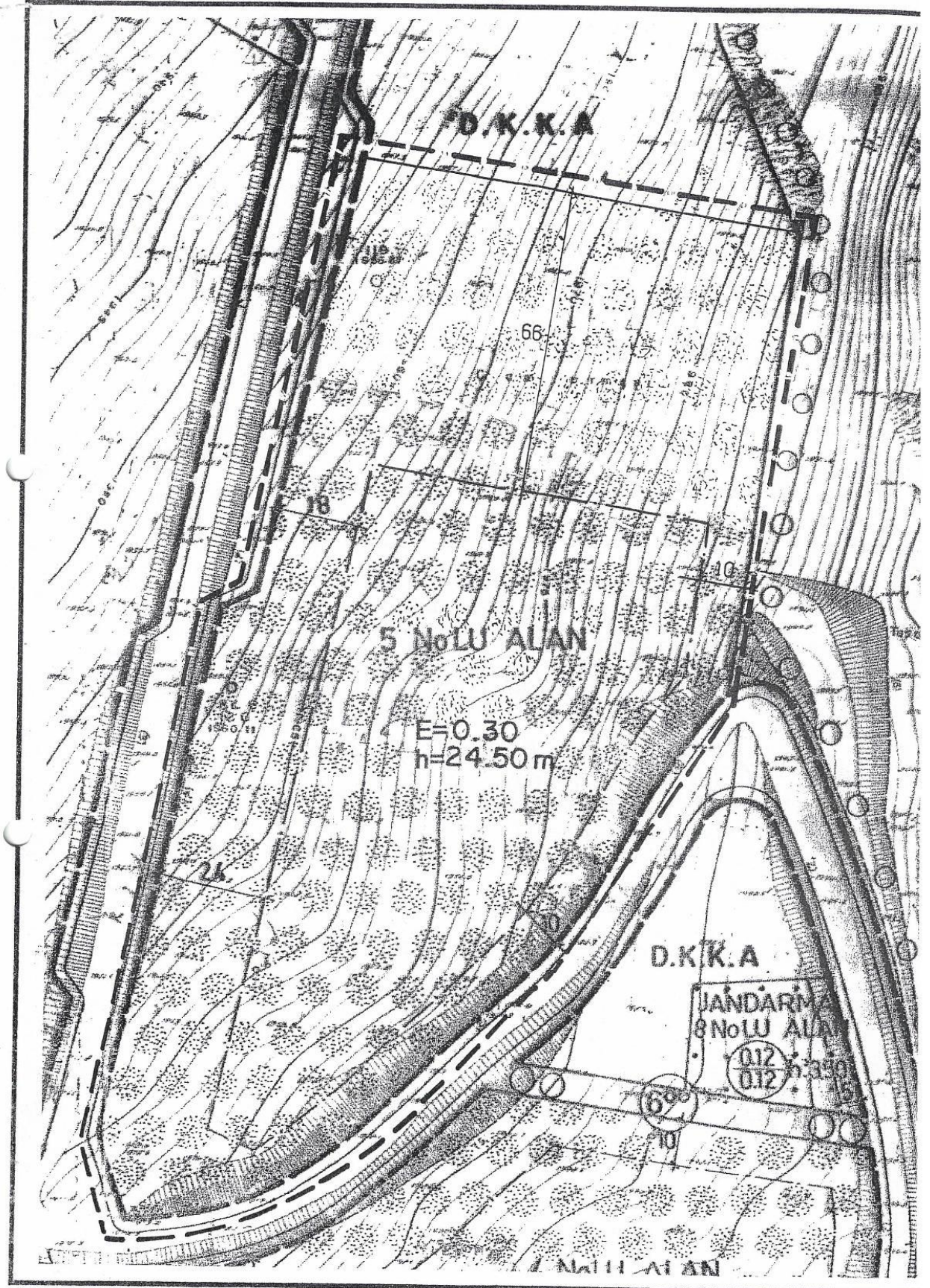
## Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu adalar Bolu Kartalkaya Kayak ve Turizm Bölgesi uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. İlgili planda alanlar "turizm yerleşme alanı" olarak belirlenmiştir. 4 nolu ada Taks:0.12, Kaks:0.60, Yençok:22.50m, 5 nolu ada, E:0.30, Yençok:24.50m yapılaşma şartlarına haizdir.

Onaylı plan durumları aşağıdaki gibidir.



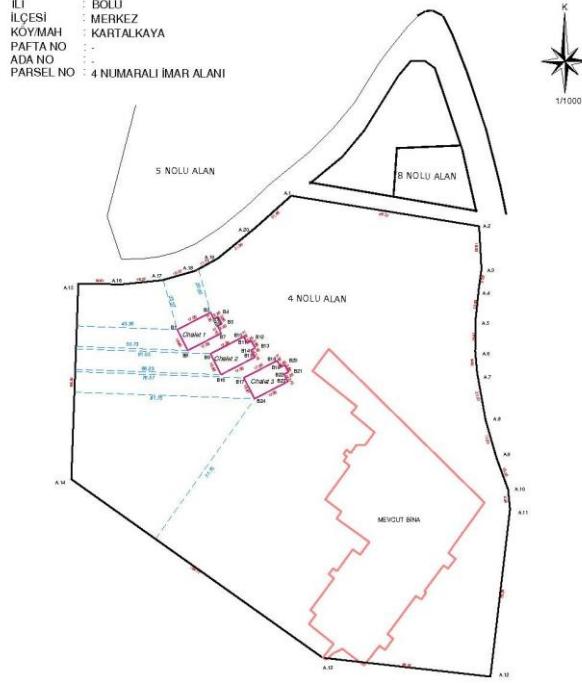
4 Nolu Ada Meri Uygulama İmar Planı



5 Nolu Ada Meri Uygulama İmar Planı

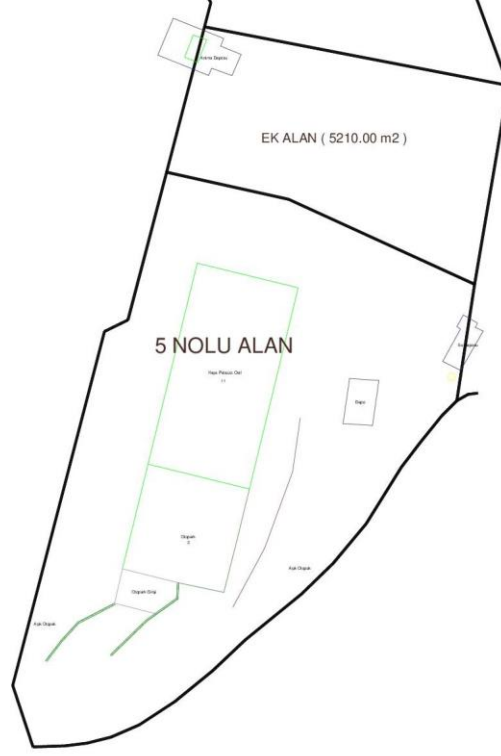
## Plan Değişikliği Gerekçesi:

4 nolu ada üzerinde 5090m<sup>2</sup> taban alanlı otel bulunmaktadır. Alan üzerine aşağıdaki aplikasyon krokisindeki gibi 3 adet yaklaşık 190m<sup>2</sup> taban alanlı, 570m<sup>2</sup> kapalı alanlı tek katlı binalar inşa edilmesi düşünülmektedir.



Meri imar planı şartlarına göre alan, TAKS:0.12, KAKS:0.60 yapılaşma şartlarına sahiptir. Mevcut bina ile alanının TAKS yapılaşma hakkı kullanıldığından ilave bina inşa edilememektedir. İnşaat alanı artışı yapılmadan, alanda “Emsal” katsayısının uygulanması amacıyla;

Aplikasyon krokisinde görüldüğü gibi 5 nolu alan üzerinde 2167m<sup>2</sup> taban alanlı otel bulunmaktadır.



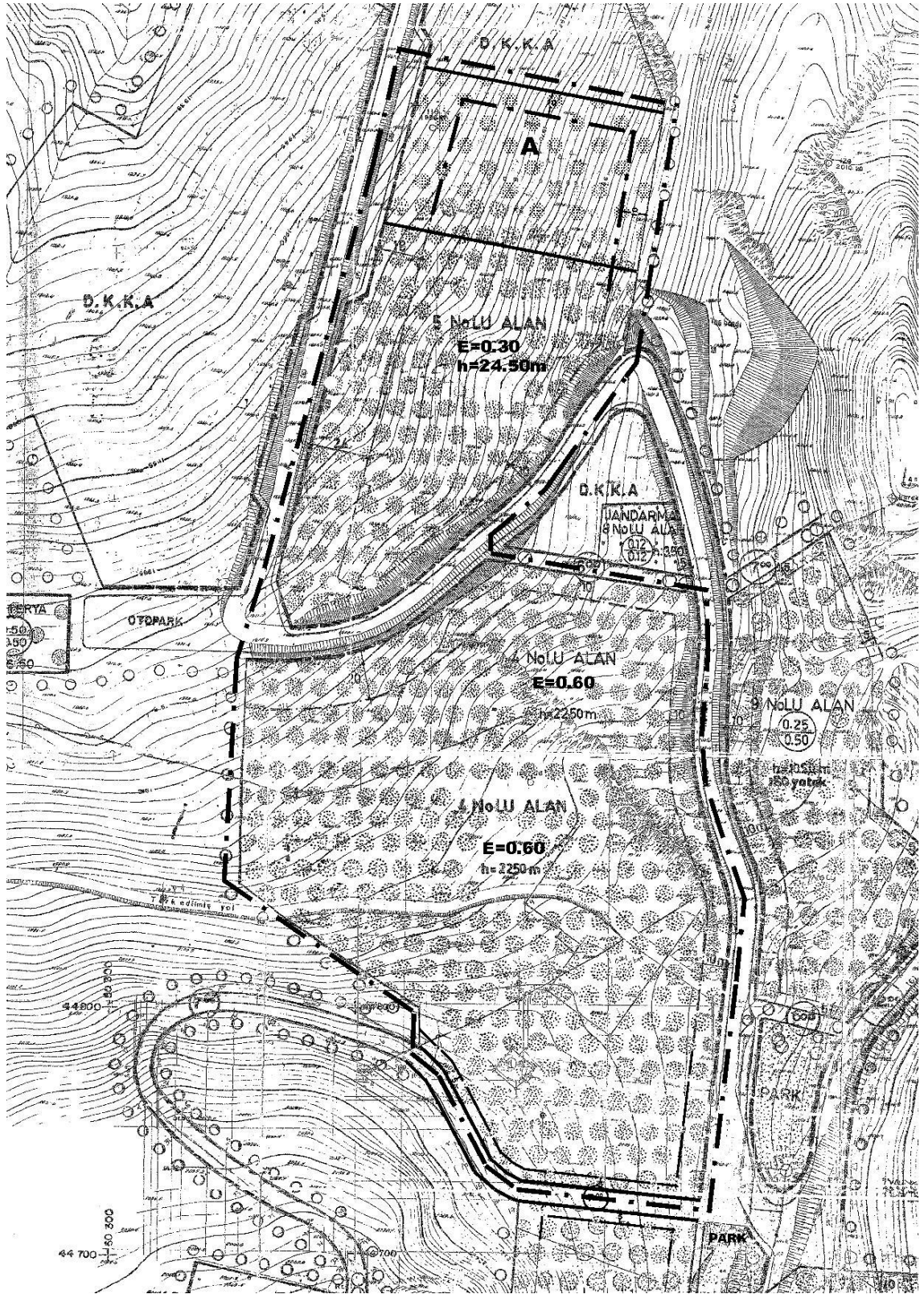
15630m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 5 nolu alana, kuzeyinde 5210m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip alan ilave edilmiştir. Meri imar planı şartlarına göre alan, E:0.30 yapılaşma şartlarına sahiptir. Mevcut bina ile 5 nolu alanının ek alan tahsis edilmemiş yüzölçümüne göre; yapılaşma hakkı kullanıldığından yeni bina inşa edilememektedir. Bölgenin turizm potansiyelinin artması sonucu alan üzerine ilave turizm tesisi inşa edilmesi planlanmaktadır. Ek alanın emsal hakkının kullanılması için kuzey yönde 66 metre olan yapı yaklaşma mesafesinin düzenlenmesi amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

### **Planlama Kararları:**

4 nolu adada tahsisli alanın yapılaşma hakkının tabanda kullanımının sağlanması; konaklama tesislerindeki çeşitliliğin artırılması amacıyla imar planı değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği ile yoğunluk artışına gidilmeyecek şekilde alana, TAKS=0.12, KAKS=0.60 yapılaşma katsayıları yerine E=0.60 önerilmiştir.

Apkikasyon krokisi incelendiğinde 5 nolu alan üzerinde yeni yapılanmanın kuzey yönde olabileceği görülmektedir. Emsal artışı yapılmadan, Ek alana 1-2 katlı, ahşap yapılaşma tarzda doğa ile uyumlu bina inşa edilmesi amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği ile turizm yerleşme alanlarında 10 metre uygulanan yan ve arka bahçe mesafesi 5 nolu alanda da kuzey yönde 10 metre olarak düzenlenmiştir.

Değişiklik planı aşağıdaki gibidir.



## PLAN NOTLARI

1-BOLU KÖROĞLU DAĞI KARTALKAYA KAYAK MERKEZİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2-5 NOLU ALANIN KUZEYİNDEKİ "A" NOTASYONLU ALANDA EN FAZLA İKİ KATLI VE 4 YATAK KAPASİTELİ 6 ADET OLMAK ÜZERE TOPLAM 24 YATAK KAPASİTELİ AHŞAP(KÜTÜK) EV YAPILABİLİR.