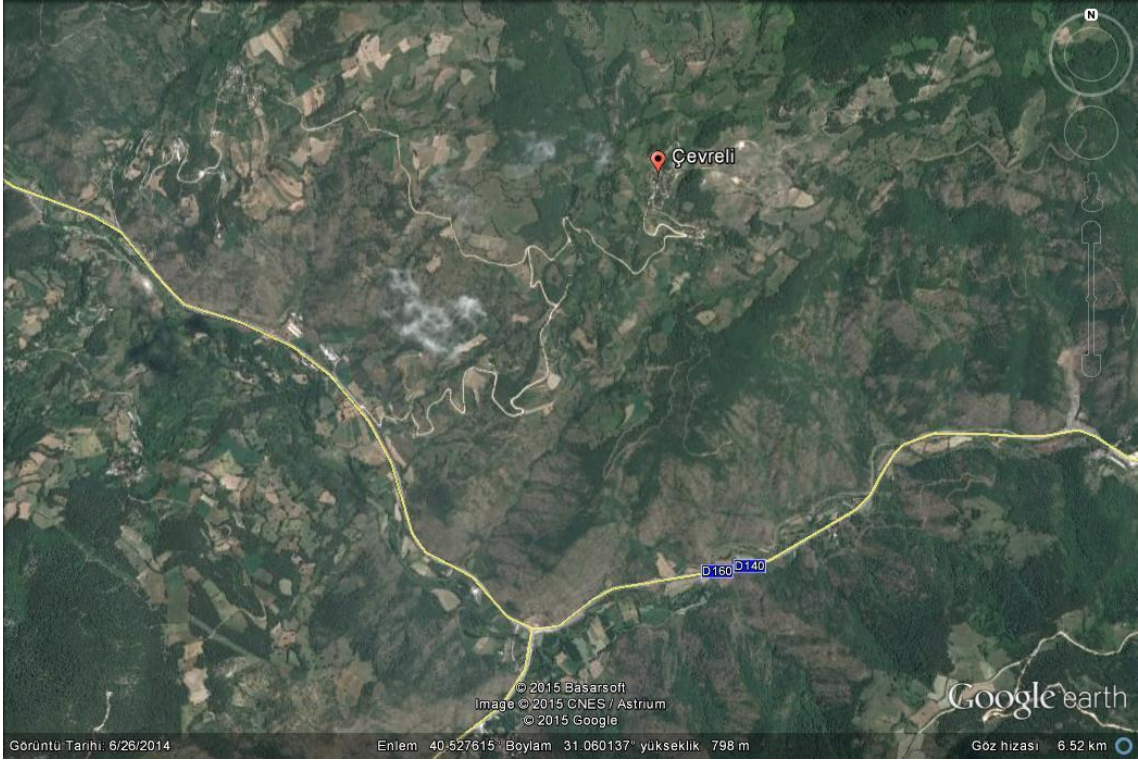


BOLU-MUDURNU-ÇEVRELİ KÖYÜ

148 ADA- 41,42,43,44 PARSELLER



TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI

NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

**BOLU İLİ, MUDURNU İLÇESİ, ÇEVRELİ KÖYÜ
TAPUNUN 148 ADA-41,42,43 ve 44 PARSELLERDE
TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanın Yeri: Bolu ili, Mudurnu ilçesi, Çevreli köyü, tapunun 148 ada, 41, 42, 43 ve 44 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkullerdir. Yüzölçümleri toplamı 25.186,00m²'dir.



Planlama alanı, Mudurnu ilçe merkezinin yaklaşık 20km kuzeybatısında, Çevreli köy yerleşik alanının yaklaşık 1.7km güneybatısında, Taşkesti belde merkezinin yaklaşık 5km güneydoğusunda bulunmaktadır.

Amaç: Turizm Tesis Alanı amaçlı yapılaşmaya gidilmesidir.

Ulaşım: Planlama alan, Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Çevreli Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Çevreli köy yolu üzerinden sağlanmaktadır.

Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; plan değişikliğine konu parseller uygun alan 2 ve önlemleri alan 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 28.06.2012 tarihinde 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 Ankara Valiliğinden [Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (Tabiat Varlıkları Koruma Şube Müdürlüğü)] alınması gerekmektedir.

İlimiz, Mudurnu İlçesi, Çevreli Köyü sınırları içerisinde bulunan, tapunun 148 ada, 41,42,43 ve 44 numaralı parseller, Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Marjinal Tarım Alanları” kullanımlarına ayrılmıştır. Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait “VI.2.3 Tarım Arazileri” başlığı altındaki “V.I.2.3.5 Marjinal Tarım Arazileri” maddesinde “Marjinal Tarım Arazilerinde, Tarımsal amaçlı yapılarda Emsal(E)=0,40’dır. Tarımsal Amaçlı yapılar dışında, ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüşü alınmak koşuluyla, turizm amaçlı konaklama tesisi, lokanta, günübirlik tesis, turistik eşya satış birimleri, akaryakıt satış ve LPG istasyonları, eğitim, sağlık gibi sosyal ve teknik altyapı tesisleri ve rekreasyon amaçlı tesisler yapılması durumunda yapı alanı katsayısı 0.30’dur.” hükmü yer almaktadır.

Söz konusu alan için hazırlanan, Bakanlığımızın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 gün ve 102732 (2011/9) sayılı Genelgesi gereğince 28.06.2012 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulmalıdır.

14.04.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 21.(2). 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.” hükmüne yer verilmiştir.

Bu kapsamda ilgili yazıda koordinatları belirtilen alanda yapılacak işlemlerde, Bolu İli 1/100.000 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 ile Bakanlığımızın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 22.01.2013 tarih ve 1151 sayılı Genelgesinin esas alınması gerekmektedir.

Ayrıca “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 Valiliğimizin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) görüşü için proje sahibinin Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) başvuru yapması gerekmektedir

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Çevreli Köyü, Yunuslar Mevkii, G26-d-21-b-3 nolu pafta, 148 nolu ada, 41,42 ve 43 nolu parsellerde İsra Group A.Ş tarafından

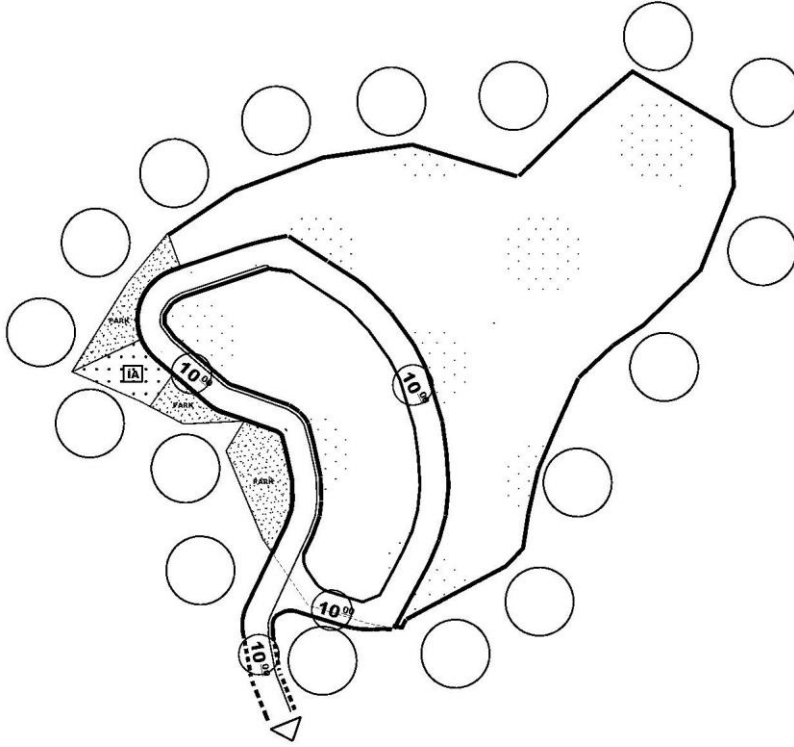
yapılması planlanan Konut ve Otel Projesi (22 odalı bir otel ve toplam 90 adet konut) için İl Müdürlüğümüz tarafından ÇED kapsam dışı görüşünün verilmesi istenmektedir.

25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği çerçevesinde yapılan değerlendirmede ÇED kapsam dışı görüşü geçerli olup projede yapılacak yönetmeliğe tabi değişikliklerin İl Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir.

Planlama Kararları:

Parseller içi ulaşım 10 metrelik imar yolu ile sağlanarak ring yaparak alana giriş noktasına bağlanmıştır. Alanın batısında park ve 44 parsel ibadet alanına ayrılmıştır. 41,42,43 parseller turizm tesis alanı olarak düzenlenmiştir.

İmar planı aşağıdaki gibidir.



41 parsel 6.515m²

42 parsel 12.925m²

43 parsel 5.129m²

Toplam Turizm Tesis Alanı 24.659m²'dir