

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-GÖVEM KÖYÜ
TAPUNUN 111ADA-52,53,54 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı:

Planlama Alanı, Bolu ili, Merkez ilçesi, Gövem köyü, tapunun 111 ada, 52,53,54 parselleri kapsamaktadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

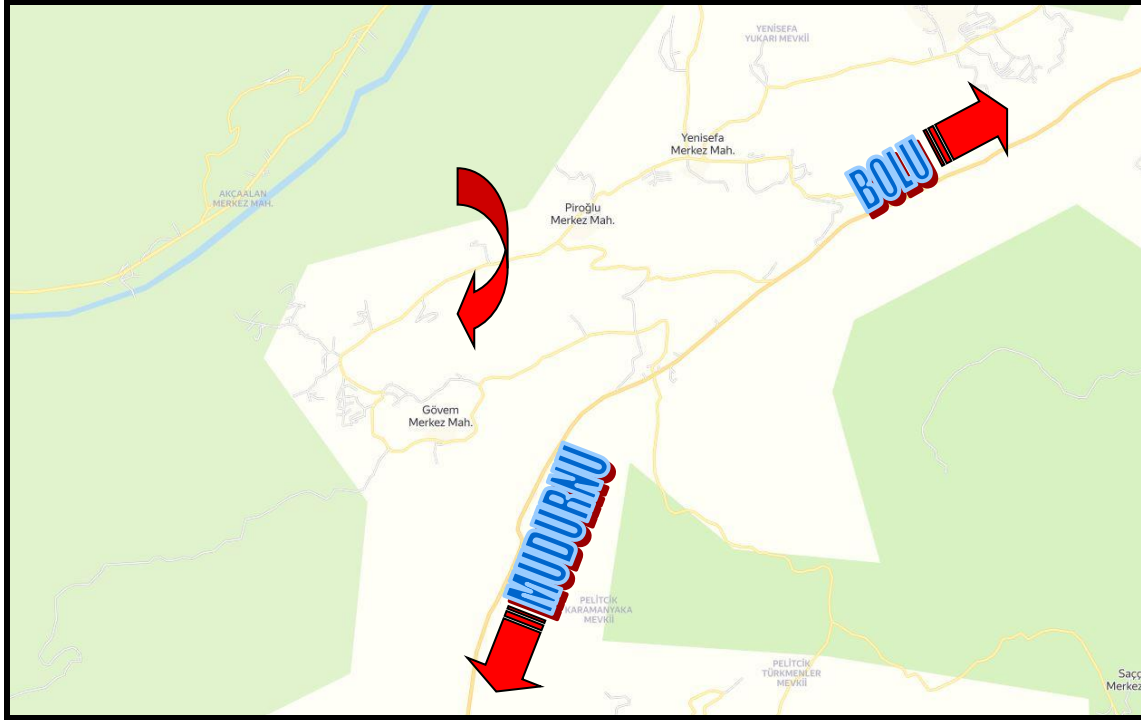
Planlama alanı Bolu kent merkezinin yaklaşık 18km güneybatısında, Gövem köy yerleşik alanının 1km kuzeybatısında yer almaktadır. Yakın çevresinde seyrek yoğunluklu konut amaçlı yapılaşma ile boş parseller hakimdir.

Amaç: Konut Alanı amaçlı yapılaşma yapılmasıdır.

Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; planlama bölgesi yapılaşmaya ÖA-2.1 ve ÖA-1.2 kapsamında kalmaktadır.

Ulaşım: Planlama alanı Bolu İli, Merkez İlçesi, Gövem köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Gövem 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.

Bolu İl Çevre ve Orman Müdürlüğü:

Söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu hükümleri ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümleri dışında kalan bir bölgededir.

17.07.2008 tarih ve 26939 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’nin Ek-II Listesi 34. maddesi gereğince; “Turizm Konaklama Tesisleri (100 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri, ve benzeri)” ÇED kapsamında değerlendirilmektedir. Ancak söz konusu alanda yapılması planlanan tesisin kapasitesi dikkate alındığında ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir.

Buna göre;

Söz konusu alanda kurulması planlanan “Konaklama Tesisi” 29.04.2009 tarih ve 27214 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevre Kanununca Alınması Gereken İzin ve Lisanslar Hakkında Yönetmeliğin Ek-2 Listesi 10.9. maddesine göre “Kentlerin dışında yer alan tatil köyleri ve otel kompleksleri ve entegre tesisleri” Çevre İzin Belgesi alması gerekmektedir. Bu nedenle alıcı ortamlara her türlü evsel ve/veya endüstriyel nitelikli atık suların doğrudan deşarjı olacak ise idarenin istediği çıkış suyu kalitesinin ve diğer şartların sağlanması koşuluyla atık suların 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, atık suların toplanması için

sızdırmaz nitelikli fosseptik yapılması, vidanjör vasıtası ile atık su altyapı tesisine verilerek çevre kirliliğinin önlenmesi, vidanjörle atık su bertarafı sonucunda alınan belgelerin üç yıl süre ile saklanması ve denetimler sırasında görevlilere beyan edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla belirtilen alanda Konaklama Tesisi amaçlı 1/1.000 ölçekli İmar planı yapılmasında İl Müdürlüğümüzce bir sakınca yoktur.

Ancak, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden yürürlüğe giren ilgili Yönetmeliklere uyulması, diğer mer'î mevzuat uyarınca ilgili kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, ayrıca ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerekmektedir.

Bolu İl Sağlık Müdürlüğü:

Kurumumuz yetki kapsamında yapılan değerlendirmede, Turizm+II. Konut Alanı yapılacağı yerde ve civarında olumsuz yönde etkilenecek içme ve kullanma su kaynağı, isale hattı ve su deposu olmadığı tespit edilmiştir.

Bu nedenle belirtilen yerde Turizm+II. Konut Alanı Amaçlı İmar Planı yapılmasında Su Güvenliği ve insan sağlığı yönünden Müdürlüğümüzce bir engel görülmemiştir.

Sedaş Bolu İşletme Müdürlüğü:

Bolu İli, Merkez, Gövem Köyü 652, 655, 1062, 1063, 1105 ve 1106 nolu parsellere imar planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

DSİ Genel Müdürlüğü V. Bölge Müdürlüğü:

Yapılan inceleme sonucunda; ekli 1/25000 ölçekli harita suretinde işaretli söz konusu alan Bolu İline içme ve kullanma suyu temin edilen Bolu-Gölköy Barajı Uzun Mesafeli koruma alanı içerisinde kalmakta olup, "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'nin 20-b maddesi hükümlerine göre değerlendirilmelidir. Ancak taşınmazın yanından geçen kuru dere yatağının şev üzerinden itibaren asgari 10 m'lik koruma bandı bırakılması, olası taşkınlara karşı ilgisince önlem alınması ve bu kısımda yapılaşmaya gidilmemesi, dere yatağına hafriyat, atık vs. gibi atıkların atılmaması kaydıyla malik tarafından mevzii imar planı yaptırılmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Bolu İl ve Turizm Müdürlüğü (Müze Müdürlüğü):

Bolu İli, Merkez İlçe, Gövem Köyü, 4 pafta, 652, 655, 1062, 1063, 1105 ve 1106 no'lu parselde yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi bir kültür ve tabiat varlığı buluntusuna rastlanmamıştır. Bu itibarla söz konusu taşınmazın 3386 ve 5226 sayılı Kanunlarla değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup; 1/1000 ölçekli Turizm Tesis Alanı amaçlı Mevzii İmar Planı yapılmasında sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Ancak parselde yapılacak olan hafriyat v.b her türlü inşai ve fiziki müdahale sırasında herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir.

Bolu İl ve Turizm Müdürlüğü (Turizm Müdürlüğü):

Söz konusu alanlar, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi"

içerisinde kalmamaktadır. “Turizm ve II. Konut Alanı Amaçlı Mevzii İmar Planı” yaptırılmasında Müdürlüğümüzce turizm açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü:

Turizm Tesis+II. Konut Alanı Amaçlı Mevzii İmar Planı ön izini talebi, ormancılık mevzuatı kapsamında Bolu Orman İşletme Müdürlüğünce incelenmiş olup; inceleme sonucu söz konusu taşınmazların orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu parsellerde Turizm+II. Konut Alanı Amaçlı İmar Planı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce de bir sakınca görülmemiştir.

Bolu Tarım İl Müdürlüğü:

Hazırlanan 28.06.2010 tarih ve 2010/42 sayılı etüt raporu neticesinde 3,8215 ha etüt alanının Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olduğu tespit edilmiştir.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun, 13’üncü Maddesi’nin 2’inci fıkrasına istinaden; söz konusu parsellerin tarım dışı kullanılmasına izin verilmiştir.

Planlama Kararları:

Parsellerin güneyinden geçen kadastro yolu 12m’lik imar yolu planlamıştır. Yola yakın kısımda yer alan 52 parsel teknik altyapı alanı, 53 parsel II. Konut Alanı, 54 parselde atıksu+arıtma alanı olarak düzenlemiştir.

Plan 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.