

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-HAMZABEY KÖYÜ  
TAPUNUN 365-366 PARSELLER  
(YENİ 158 ADA-14 VE 19 PARSELLER)  
KIRSAL TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI  
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

**Planlama Alanı:** Bolu ili, Merkez ilçesi, Hamzabey köyü, tapunun 365 ve 366 (158 ada, 14 ve 19) parsel numarasında kayıtlı gayrimenkullerdir. Maliki Emine Uyman, yüzölçümü 12180,00m<sup>2</sup>'dir.



Planlama alanı, Bolu kent merkezinin yaklaşık 7km kuzeydoğusunda, Hamzabey köy yerleşik alanının 500m batısında yer almaktadır.

**Amaç:** Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı yapılaşma yapılmasıdır.

**Ulaşım:** Planlama alanı, Bolu İli, Merkez İlçesi, Hamzabey Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Hamzabey köy yolu üzerinden sağlanmaktadır.

**Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:**

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmıştır. Alanın imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 tarih, 102732 sayılı genelgesi gereğince, 12.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanmıştır.

**Kurum Görüşleri:**

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

**Bolu Valiliği**

**Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:**

31/12/2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği gereğince, alıcı su ortamlarına her türlü evsel ve/veya endüstriyel nitelikli atıksuların doğrudan deşarjı için bu Yönetmelik Çerçevesinde İdarenin istediği çıkış suyu kalitesinin ve diğer şartların sağlanması koşuluyla alıcı ortama her türlü evsel nitelikli atıksuların 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, atıksuların toplanması için sızdırmaz nitelikli fosseptik yapılması, vidanjör vasıtasıyla atıksu altyapı tesisine verilerek çevre kirliliğinin önlenmesi, vidanjörle atıksu bertarafı sonucunda alınan belgelerin beş yıl süreyle saklanması ve denetimler sırasında görevlilere beyan edilmesi gerekmektedir.

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

**Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:**

Arşiv kayıtlarımızda yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre doğal sit alanı olarak tescilli olmadığı ve alanda tescilli tabiat varlığı bulunmadığı anlaşılmıştır. Ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Valiliğimize bilgi verilmesi gerektiğinin bildirilmesi hususunda,

**Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş:**

İlgi yazı ile Bolu ili, Merkez İlçesi, Hamzabey Köyü, 365 ve 366 numaralı parsellerde yapılmak istenen Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Yapılacak olan tesisin 0.4 kV AG/34,5 kV OG dağıtım şebeke bağlantısı şirketimizce belirlenecektir.

**İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü:**

Söz konusu yer, 2634 sayı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir “Kültür ve Turizm Koruma, Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi” içerisinde bulunmamaktadır. Alanda Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 nazım imar planı ile 1/1000 uygulama imar planı yapılmasında Müdürlüğümüzce turizm açısından sakınca bulunmamaktadır.

**İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Müze Müdürlüğü):**

İlimiz, Merkez İlçe, Hamzabey Köyü, 365 ve 366 numaralı, toplamda 12180.00 m2 yüzölçümlü parsellerin bulunduğu alanda 17.03.2018 tarihinde yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi bir kültür varlığı buluntusuna rastlanmamıştır. Bu itibarla söz konusu taşınmazın 21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup, bahsi geçen parsellere Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı izni ile ilgili olarak 2863 sayılı Kanun kapsamında izin verilmesinde bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Ancak taşınmazlarda yapılacak uygulamalar ırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak, 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereğince doğrudan veya ilgili makamlar aracılığıyla Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir.

**İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:**

Söz konusu İlimiz, Merkez İlçesi, Hamzabey Köyü, tapunun 365 ve 366 parsel numaralı taşınmazlarda “Afete Maruz Bölge Kararı” olmamakla beraber, Müdürlüğümüz teknik personelince yerinde yapılan inceleme sonucu 366 parsel nolu taşınmazın eğimli olduğu, plan sonrası yapılacak alt ve üst yapılaşmada gerekli tüm önlemlerin alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları yapılmasında 7269 Sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun” a göre Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

**Bolu İl Sağlık Müdürlüğü:**

Söz konusu yazınıza istinaden 23.05.2018 tarihinde Müdürlüğümüz personellerince mahallinde yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda tanzim edilen rapor ekte gönderilmiş olup; ekli rapordan da anlaşılacağı üzere;

-İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmeliğin 6. Maddesinde belirtilen parametre değerlerine uygun içme kullanma suyu temin edilmesi,

-Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun fosseptik yapılması,

-Koku Oluşturan Emisyonların Kontrolü Hakkında Yönetmelik kapsamında gerekli önlemlerin alınması,

-İl Özel İdaresince Söz konusu alanda köylere tahsis edilmiş içme kullanma su kaynağı isale hattı, su depo ve şebeke sistemi olup olmadığının konusunda gerekli tesbitin yapılarak bu konuda gerekli tedbirlerin alınması,

-Kemirici, vektör ve paraziter hastalıklara karşı önlemlerin alınması gerekmekte olup;

Müdürlüğümüzce yukarıda belirtilen tedbirlerin alınması şartıyla Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı yapılmasında, İnsan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyecek herhangi bir sakınca görülmemiştir.

**Bolu Orman Bölge Müdürlüğü:**

Bolu ili, Merkez İlçesi, Hamzabey Köyü 365 ve 366 nolu parsellerin orman olmadığı ve orman sınırları dışında kaldığı tespit edilerek, Kırsal Turizm Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunda

**İl Tarım ve Orman Müdürlüğü:**

Hazırlanan 24/05/2019 tarih ve 2018-14-000097 takip numaralı etüt raporu ile söz konusu arazilerin “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 27/02/2020 tarih ve 2020/02 sayılı toplantısında görüşülen ve oy birliğiyle kabul edilen Merkez İlçesi, Hamzabey Köyü 158 ada 14 ve 19 (eski 365-366 parseller) numaralı parsellerde “Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı” 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım talebi uygun görülmüştür.

5430 Sayılı Kanununun 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, arazinin vasfının arsa olarak değiştirilmemesi ve farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında yeniden kurumumuz görüşü alınması gerekmektedir.

**Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü:**

Söz konusu talep incelenmiştir. Taşınmazların kuzeyi, güneyi ve doğusu şahıs parselleri; batısı ise yol ile sınırlı olup, taşınmazların askeri yasak ve güvenlik bölgesi statüsünden çıkarıldığı ve parsel numaralarının 14 ve 19 olarak Emine Uyman adına güncellendiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın civarında bulunan kuru ve baz akımlı dere yataklarının korunması, katı atık, hafriyat vs. atılmaması/ stoklanmaması, yamaç ve çevre yüzey sularına karşı tüm taşkın tedbirlerinin taşınmaz malikince alınması, olabilecek herhangi bir taşkın zararında Kurumumuzdan herhangi bir hak talep edilmemesi şartı ile Hamzabey Köyü sınırları içinde bulunan 365 ve 366 nolu taşınmazlara nazım imar ve Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı uygulama imar planı yapım izni verilmesinde Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

**TC Kara Kuvvetleri Komutanlığı 4'üncü Kolordu Komutanlığı  
Hareket Eğitim Şube Müdürlüğü:**

Bolu ili, Merkez İlçesi, Hamzabey Köyü 365 parsel (yeni 158 ada 19 parsel) ve 366 parsel (yeni 158 ada 14 parsel) numaralı taşınmazlar üzerine Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında ilgi (a ve b) mevzuat kapsamında sakınca bulunup bulunmadığının bildirilmesi ilgi (ç,d ve e) ile istenmiştir.

Bahse konu talebe yönelik ilgi (a ve b) mevzuat, ilgi (c) emir ve ilgi (f, g ve ğ) yazı ile yapılan inceleme neticesinde;

365 parsel (yeni 158 ada 19 parsel) üzerinde herhangi bir beyan bulunmadığının ancak eski 366 parsel (yeni 158 ada 14 parsel) üzerinde “Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi İçinde Kalmaktadır.”

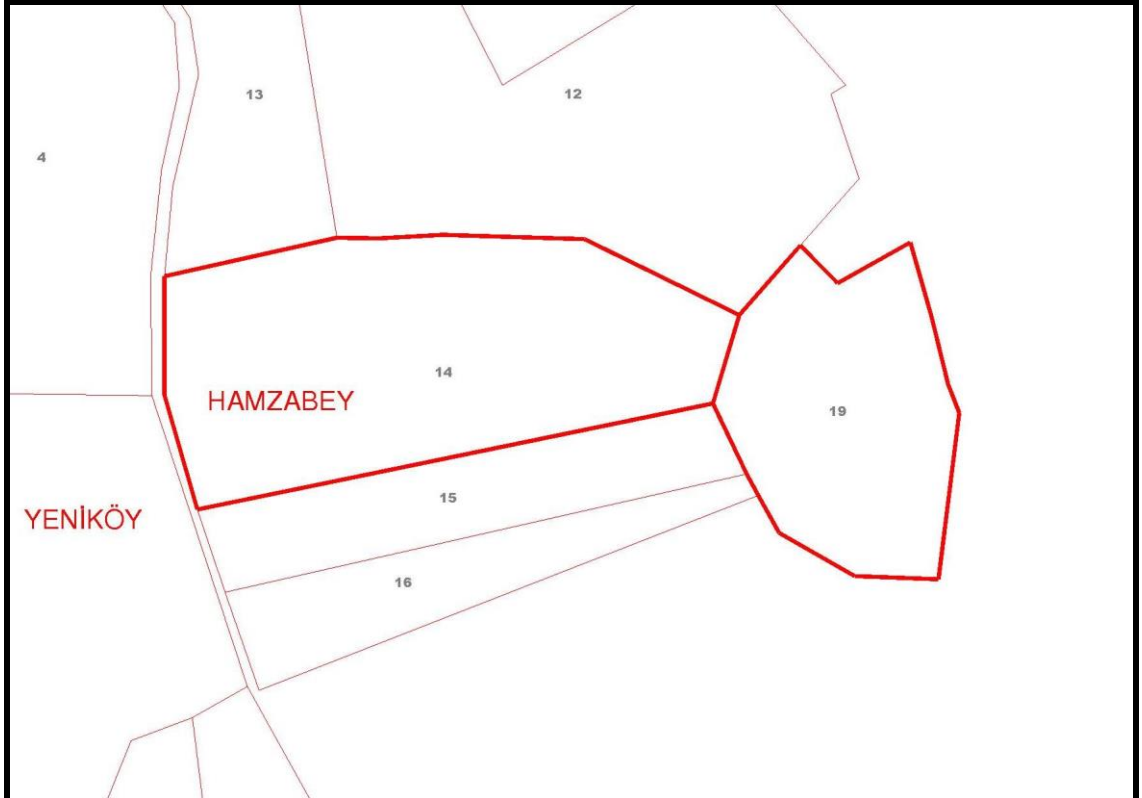
2'nci Komonda Tuğ. Komutanlığı tarafından Bolu Orman Müdürlüğü ile yapılan yazışmada 365 ve 366 parsellerin orman arazisi içerisinde kalmadığının bildirildiği, bu kapsamda Kırsal turizm amaçlı imar çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı ilgi (ğ) ile bildirilmiştir.

Söz konusu talebe yönelik bilgi ve belgeler Ek'te sunulmuştur.

Sonuç olarak 365 ve 366 parseller üzerinde yapılması planlanan Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

**Kadastro Durumu:**

İmar planına konu parsellerin kadastro durumu aşağıdaki gibidir.



**Planlama Kararları:**

Uygulama İmar Planı İl Özel İdare Müdürlüğü plan ilkeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Parsellerin batısından geçen köy yolu 10 metrelik imar yolu düzenlenmiştir. Doğu, kuzey ve güney kadastro sınırları sabit alınarak parsel “kırsal turizm tesis alanı” olarak planlanmıştır.

İmar planı sonucunda da oluşan fonksiyon ve yüzdelik dağılımı aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	%
Kırsal Turizm Tesis Alanı:11.999,61m <sup>2</sup>	98,52
Yol: 180,39m <sup>2</sup>	1,48
<b>TOPLAM:12.180,00m<sup>2</sup></b>	<b>100,00</b>

Plan notları aşağıdaki gibidir.

\_Donatı alanları kamunun eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

\_Parsellerin cephe aldığı imar yolundan çekme mesafesi 5 metre, komşu parsellerden 3 metredir.

\_Yapılar, bulunduğu tabii zemin ortalamasından kot alacaktır.

\_Yapılanma koşulları; Emsal:0.30, yükseklik ençok (Yençok) 10.50 metreyi ve kat adedi 3 katı geçmeyecektir (Toplam inşaat alanı, imar parseli üzerinden hesaplanacaktır).

\_Lağım mecrası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümleri geçerlidir.

\_2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ÇED Yönetmeliği, İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına Dair Yönetmelik şartlarına uyulacaktır.

\_Planlama alanında, yeterli miktarda otopark alanı ve konaklama üniteleri için; yatak başına en az 10m<sup>2</sup> yeşil alan ayrılacak ve vaziyet planında gösterilecektir.

\_Yapılacak olan tesisin inşaat ruhsatına esas olmak üzere enerji altyapısı için Sedaş Bolu İşletme Müdürlüğünden bağlantı görüşü alınmalıdır.

\_Deprem Bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

\_Onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerde belirtilen hususlara uyulacaktır.

\_Taşınmazlara kırsal turizm tesis alanı kapsamında 5-25 oda kapasitesi arasında tesis inşa edilebilir.

\_Arazinin vasfı arsa olarak değiştirilmemeli, arazinin vasfının arsa olarak değiştirilmesi ve farklı bir amaçlı kullanmak istenmesi durumunda, 5403 Sayılı Kanun kapsamında yeniden İl Tarım Orman Müdürlüğü görüşü alınmalıdır.

\_Planda ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda, Bolu İli, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.