

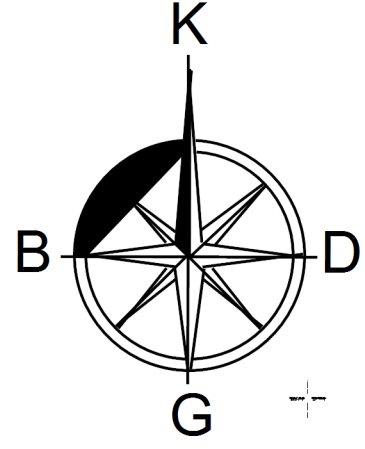
01						
06	07	12				
11		A				
16						
21	22	23	24	25		

SAZLAR
(MENGEN)
G28-a-08-a

G28-A-08-A

BOLU İLİ-MENGEN İLÇESİ-SAZLAR KÖYÜ-699 (ESKİ 98) PARSEL

TURİZM ALANI AMAÇLI NAZİM İMAR PLANI



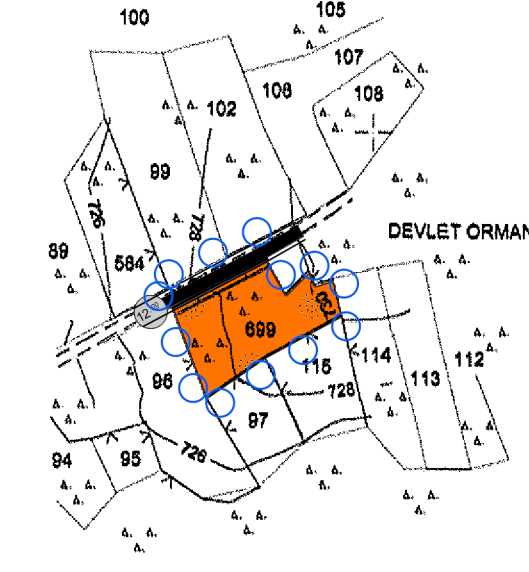
ÖLÇEK:1/5000

LEJAND

NAZİM İMAR PLANI ONAMA SINIRI

TURİZM ALANI

TAŞIT YOLU



SAZLAR
(MENGEN)
G28-a-08-a

MÜT.BOLU HARİTA VE MÜHÜRİZLİK TARAFINDAN
YAPILAN BOLU İLİ/MENGEN İLÇESİ SAZLAR
KÖYÜNE AİT 1:4000 ÖLÇEKLİ HALIHAZIR HARİTA
318 SAYILI İMAR YASASININ TİA MADDESİNE GÖRE
İNCELENDİ VE ONANDI.

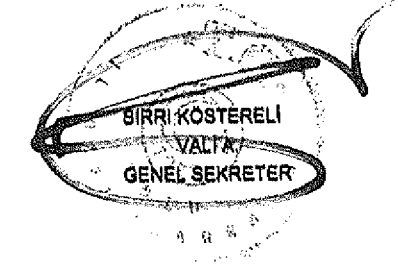
21/10/2005

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.



1/5000

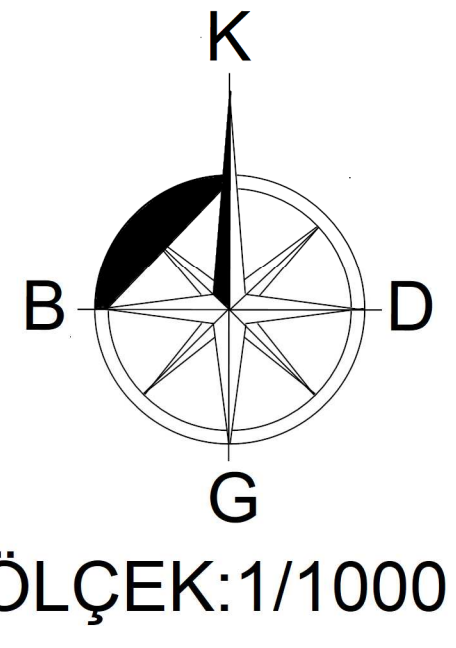
MÜT.SAHİTİ - BOLU HARİTA VE MÜHÜRİZLİK
SORUMLU MÜHÜR-MEHMET AYDIN

01									
06	07	22	a	b					
11		A	c	d					
16									
21	22	23	24	25					

SAZLAR
(MENGEN)
G28-a-08-a-2-c

G28-A-08-A-2-C

BOLU İLİ-MENGEN İLÇESİ-SAZLAR KÖYÜ-699 (ESKİ 98) PARSEL
KIRSAL TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



LEJAND

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KIRSAL TURİZM TESİS ALANI
- EMSAL (TOPLAM İNŞAAT ALANI/PARSEL ALANI)
- YÜKSEKLİK ENÇOK
- TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI

- 1-PARSELİN CEPHE ALDIĞI KÖY YOLUNDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN 3 METREDİR.
- 2-YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.30, YÜKSEKLİK ENÇOK (YENÇOK) 9.50 METREYİ, KAT ADEDİ 3 KATI GEÇMEYECEKTİR (TOPLAM İNŞAAT ALANI, İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR).
- 3-LAĞIM MECRASİ MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 4-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE ÇED YÖNETMELİĞİ, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5-DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 6-PLANLAMA ALANINDA, YETERLİ MİKTARDA OTOYOL ALANI VE KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇİN; YATAK BAŞINA EN AZ 10M2 YEŞİL ALAN AYRILACAK VE VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.
- 7-TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 8-PLANLAMA ALANININ ÇEVRESİNDE BULUNAN KURU VE BAZ AKIMLI DERE YATAKLARI KORUNMALI, KATI ATIK HAFRİYAT VS ATILMAMALI, TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMADAN DOLAYI 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYAN DS'DEN TALEP EDİLMEMELİ, AŞIRI YAĞIŞLARDAN OLACAK TAŞKINLARDAN DSİ SORUMLU TUTULMAMALIDIR.
- 9-İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK VE KATI ATIK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 10-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 11-KEMİRİCİ VE HAŞERE ÜREMESİNE KARŞI GEREKLİ KORUYUCU ÖNLEMLER ALINMALI, AÇIĞA ÇIKABİLECEK HER TÜRLÜ ATIK VE ARTIĞIN UYGUN ŞEKİLDE BERTARAFI SAĞLANMALIDIR.
- 12-KIRSAL TURİZM TESİS ALANINDA EN AZ 5, AN FAZLA 25 ODA KAPASİTELİ KONAKLAMA TESİSLERİ, BUNGALOW KULLANIMLARI İLE SOSYAL YAŞAM ALANLARI (RESTAURANT, CAFE, ÇOCUK PARKI V.B. İNŞAEDİLEBİLİR.
- 13-ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 14-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

SAZLAR
(MENGEN)
G28-a-08-a-2-c

MÜT BOLU HARİTA VE MÜHENDİSLİK TARAFINDAN
YAPILAN BOLU İLİ MİNGEN İLÇESİ SAZLAR
KÖYÜNE AİT 1. ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA
3194 SAYILI İMAR YASASININ 7/A MADDESİNE GÖRE
İNCELENDİ VE ONAYDI. 21/02/2020

SİGİRTİ KÖŞEYERİ
MÜHÜR
MÜHÜR
MÜHÜR

MÜTEAHHİT : BOLU HARİTA VE MÜHENDİSLİK
SORUMLU MÖH: MEHMET AYDIN

1/1000

M. Aydın

**BOLU İLİ-MENGEN İLÇESİ-SAZLAR KÖYÜ
TAPUNUN 699 (ESKİ 98) PARSEL**



**KIRSAL TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI
İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

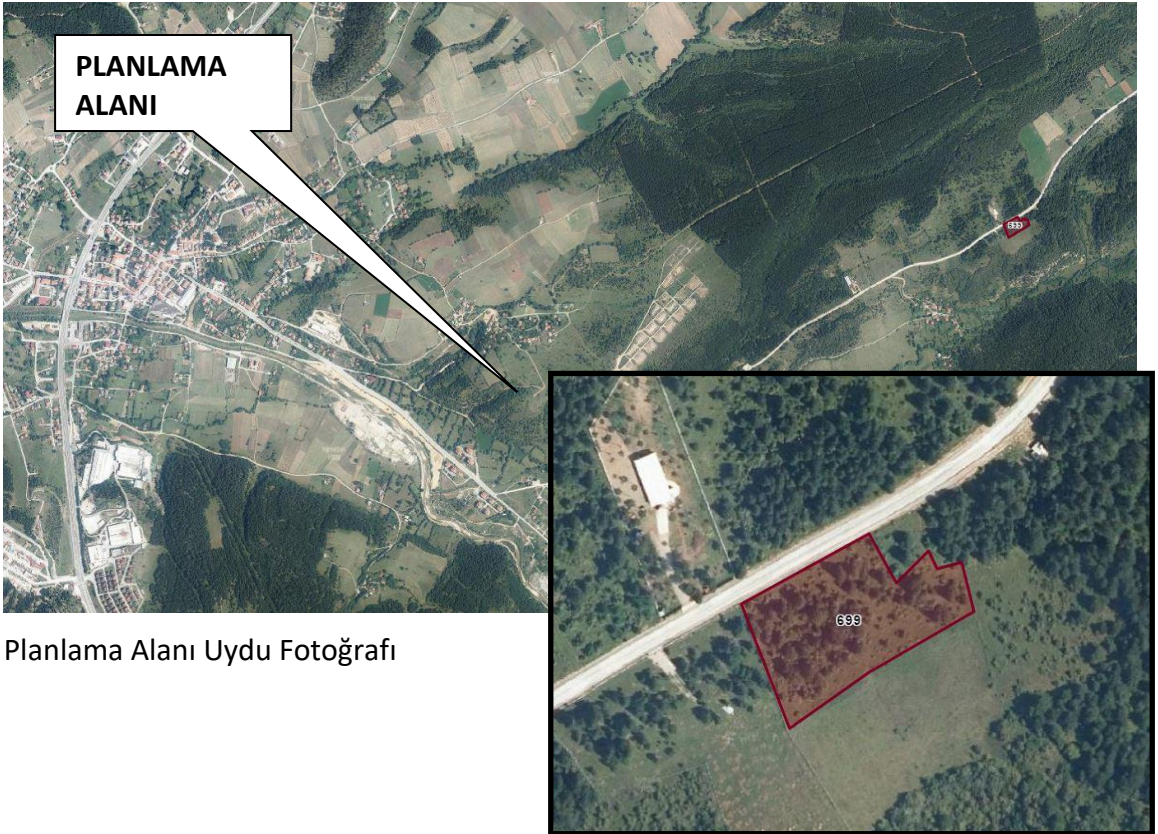
İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Yeri.....	3
2-Plan Hazırlanmasının Amacı.....	4
3-Planlama Alanı Ulaşım.....	4
4-Jeolojik Etüt Sonuçları.....	5
5-Kurum Görüşleri.....	6
6-Planlama Kararları.....	11

BOLU İLİ-MENGEN İLÇESİ-SAZLAR KÖYÜ TAPUNUN 699 (ESKİ 98) PARSEL KIRSAL TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Yeri:

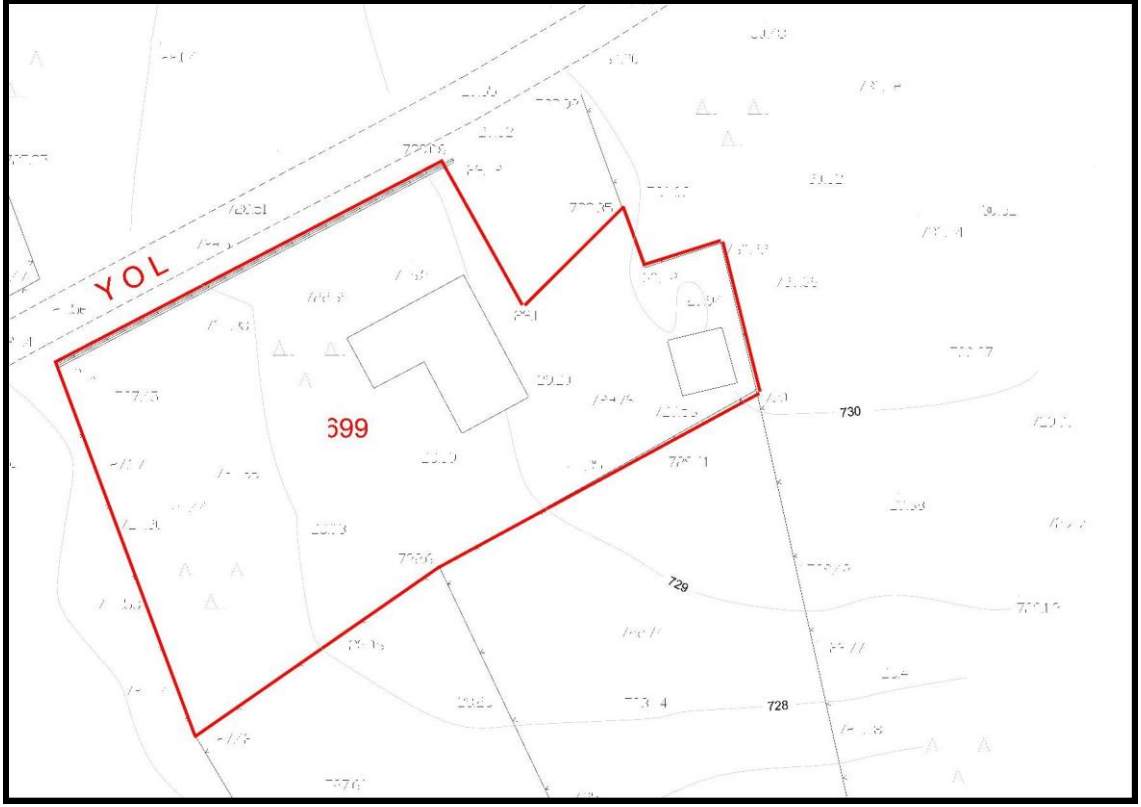
Bolu ili, Mengen ilçesi, Sazlar köyü, tapunun 699 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Yüzölçümü 5.221,60m², maliki Evren Ermiş'tir. Maliki tarafından tarla olarak kullanılmaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk formundadır.



Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

Planlama Alanı, Mengen İlçe merkezinin yaklaşık 3.7km doğusunda, Sazlar Köy yerleşik alanının 250m kuzeydoğusundadır.

Topoğrafik olarak güneydoğudan, kuzeybatıya azalan eğimli bir arazi üzerindedir. Parsel kuzey yönden kadastro yolu, batı, güney ve güneydoğu yönlerden komşu parseller, doğu yönden orman ile sınırlıdır. Halihazır krokisi aşağıdaki gibidir.



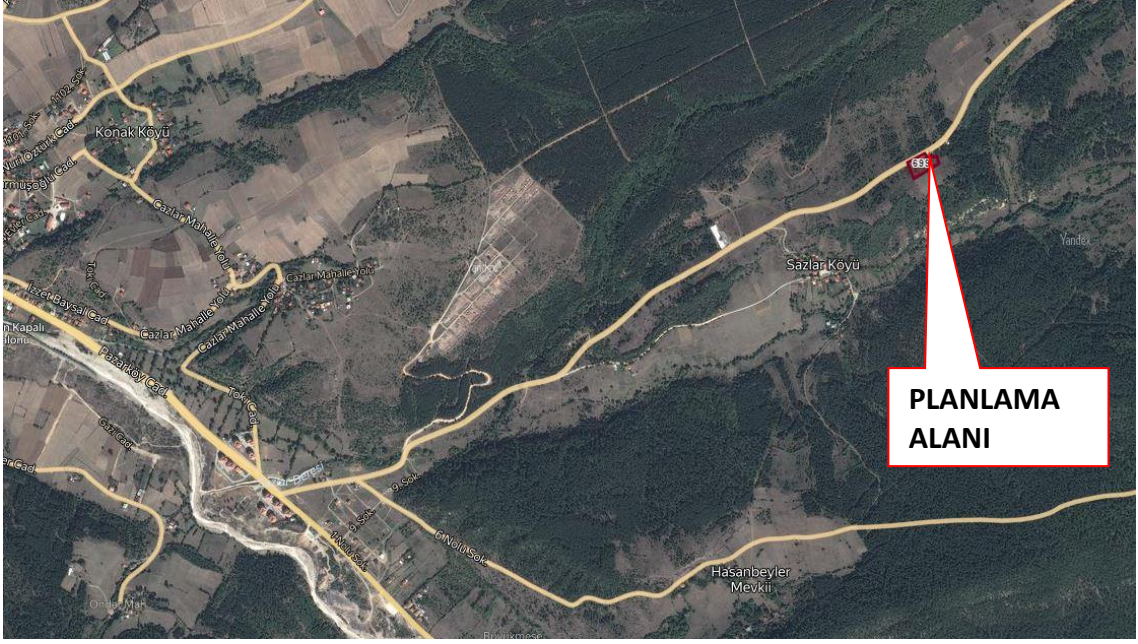
Halihazır Durumu

2-Plan Hazırlanmasının Amacı:

Mengen ilçe merkezinin çevresi ormanlar ile kaplı olup, Yedigöller gibi doğal turizm alanları ile birlikte tabiatı ve doğal güzellikleri ile birlikte yerli ve yabancı turistler tarafından ziyaret edilmektedir. Taşınmazın Bolu-Gökçesu ve Yeniçağa-Mengen Karayolundan ulaşımının sağlanması, çevresinin ormanlar ile kaplı olması nedeniyle turizm tesis alanı amaçlı yapılaşmaya gidilmesi düşünüldüğü için imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

3-Planlama Alanı Ulaşımı:

Planlama alanı Bolu İli, Mengen İlçesi, Sazlar Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Sazlar Köy Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım krokisi aşağıdaki gibidir.

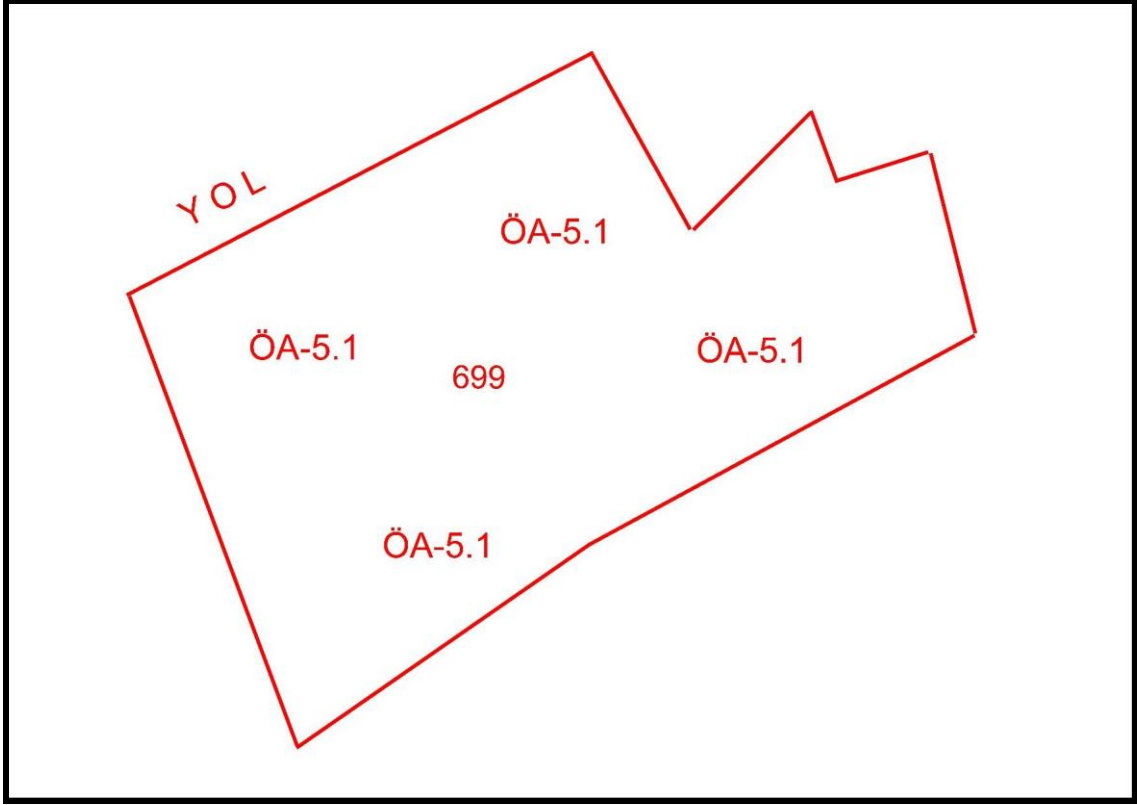


Ulaşım Krokisi

4-Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; 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 Müdürlüğüne onaylanmıştır. Parsel ÖA-5.1 kapsamında kalmaktadır.

Yerleşime uygunluk krokisi aşağıdaki gibidir.



Yerleşime Uygunluk Krokisi

5-Kurum Görüşleri:

Planlama çalışmasına başlanmadan önce görüşleri alınan kurumlara ait yazı özetleri aşağıdaki gibidir.

Bolu Valiliği

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

İlimiz, Mengen İlçesi, Sazlar Köyünde bulunan 98 numaralı 5800,00 m2 yüzölçümlü parsel üzerine "Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak Müdürlüğümüzün görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu 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 herhangi bir tabiat varlığına (mağara, anıt ağaç değeri taşıyan ağaç, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir.

İlimiz, Mengen ilçesi, Sazlar Köyünde bulunan 98 numaralı 5800,00 m2 yüzölçümlü parsel. Bolu ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orman Alanları" gösteriminde kalmaktadır. Orman Alanlarına ait hükümlerde "Orman alanları içinde, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) ve bu planın onayından önce onaylı imar planı bulunmayan alanlarda yapılanma koşulları ve ifraz işlemlerinde Tarım Alanı

başlığı altında yer alan hükümler geçerlidir." denilmektedir. Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri "VI.2.3 Tarım Arazileri" maddesinde "13/09/2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2017/22 nolu Kırsal Kalkınma Destekleri kapsamında Tarıma Dayalı Yatırımları Desteklenmesi Hakkında Tebliğde yer alan kırsal ekonomik altyapı konularında kırsal turizm yatırımları kapsamında kalan faaliyetlere ilişkin iş ve işlemler, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın projesine uygun olarak Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı/ Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından yürütülebilir." hükmü yer almaktadır.

14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21(6). Maddesinde "Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planı hazırlanmaz." hükmüne yer verilmiştir.

İlgi yazıda belirtilen alanda yapılmak istenilen faaliyet için, Bolu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait yukarıda belirtilen hükme uyulması, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması. Çevre Düzeni Planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerin esas alınması şartıyla 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.

İl Sağlık Müdürlüğü:

İlimiz, Mengen İlçesi, Sazlar Köyü, tapunun; 98 nolu parsel numaralarına kayıtlı taşınmazın bulunduğu alanda Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabilmesi için Müdürlüğümüz görüşü istenmiştir.

Söz konusu yazınıza istinaden 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,

-Söz konusu alanda içme kullanma su kaynağı isale hattı, su deposu ve şebeke sistemi olup olmadığının İl Özel İdaresince araştırılarak gerekli koruyucu önlemlerin alınması,

-Kemirici ve haşere üremesine karşı gerekli koruyucu önlemlerin alınması, - Açığa çıkabilecek her türlü atık ve artığın uygun şekilde bertarafının sağlanması,

-1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu kapsamında insan ve toplum sağlığının korunması için gerekli tedbirlerin alınması ve ilgili yönetmeliklere uyulması şartıyla

Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca yoktur.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:

İlimiz, Mengen ilçesi, Sazlar Köyü, tapunun 98 parsel numaralı taşınmaza Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı istendiği belirtilip, Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde değerlendirilmesinin ve Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu İlimiz, Mengen İlçesi, Sazlar Köyü, tapunun 98 parsel numaralı taşınmaza Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 7269 Sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun"a göre Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır

Sedaş Bolu İşletme Müdürlüğü:

Bolu İli, Mengen İlçesi, Sazlar Köyü, 98 parsel numarasına kayıtlı taşınmazların bulunduğu alanda Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. (yapılacak olan tesisin 0.4 kV AG/34,5 kV OG dağıtım şebeke bağlantısı şirketimizce gerçekleştirilecektir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Müze Müdürlüğü):

Bolu İli, Mengen İlçesi, Sazlar Köyü 98 numaralı 5800,00 m2 yüzölçümlü parselde Kırsal Turizm Tesis alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapım izni ile ilgili olarak 2863 sayılı Kanun kapsamında Müdürlüğümüzün görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Bolu İli, Mengen İlçesi, Sazlar Köyü sınırları içerisinde kalan, yazı ekinde harita ve koordinatları gösterilen 98 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemesinde herhangi bir kültür varlığı buluntusuna rastlanmamıştır. Bu itibarla söz konusu taşınmazın "21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup, taşınmazın bulunduğu alanda Kırsal Turizm Tesis alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapım izni ile ilgili olarak 0863 sayılı Kanun kapsamında izin verilmesinde bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.

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

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Turizm Müdürlüğü):

İlimiz, Mengen ilçesi, Sazlar Köyü 98 numaralı 5800,00 m yüzölçümlü parselde Kırsal Turizm Tesis alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım

izni ile ilgili olarak Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde değerlendirmenin yapılması ve kurum görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

Konu ile ilgili olarak 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamakta olup, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında da Müze Müdürlüğümüz uzman personelince hazırlanan rapor ilişikte gönderilmiştir

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü:

Bolu İli, Mengen İlçesi, Sazlar Köyü, 98 no'lu taşınmaz üzerine "Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı Uygulama İmar Planı yapılması hakkında Kurumumuz görüşü talep edilmektedir

Söz konusu talep incelenmiştir. Bahse konu parselin kuzeydoğusu orman arazisi, güneybatısı, doğusu ve güneyi şahıs parseli, kuzeybatısı yol ile çevrilidir.

Olası aşkın yağışlarda oluşabilecek kuru dere taşkınları ile çevre yüzey sularına kar 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, taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3 kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den herhangi bir hak talep edilmemesi, olası aşırı yağışlardan oluşabilecek taşkınlardan DSİ'nin sorumlu tutulmaması söz konusu faaliyetin. Çevresel Etki Değerlendirilmesi yönüyle de ilgili kurum ve kurullarca incelenmesi ve DSİ'den bu konu ile ilgili görüş alınması, su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kurumumuzdan izin alınması, yeraltı ve yer üstü sularını kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliği 12. Madde hükümleri ve Katı Atık Yönetmeliği esaslarına uyulması kaydı ile söz konusu alanda " Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı uygulama ve nazım imar planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

Bolu İl Özel İdaresi Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü:

İlimiz Mengen İlçesi, Sazlar Köyü, 98 numaralı 5800,00 m² yüzölçümlü parselde Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması talep edilmiştir. Söz konusu parsel köy yerleşik alan sınırları dışında kalmaktadır.

Sazlar Köyü, 98 numaralı parselde Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması ile ilgili olarak Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde değerlendirmenin yapılması sonucunda Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca yoktur.

Ancak 3. şahıslar tarafından kanalizasyon, su deposu ve içme suyu altyapı tesislerine verilecek herhangi bir zarardan Bolu İl Özel İdaresi sorumlu değildir.

3. şahıslar tarafından verilebilecek zararlar için Bolu İl Özel İdaresi herhangi bir bedel demeyecek olup, zarar verilen tesisler eski haline getirilecektir.

3. şahıslar tarafından altyapı tesislerine verilen her türlü zarar Bolu İl Özel İdaresi teknik personeline bildirilecek olup, kontrollüğü İdaremiz teknik personeli tarafından yapılacaktır.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü:

Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca hazırlanan 23.06.2020 tarih ve 2020-14-000017 takip numaralı etüt raporuyla arazinin sınıfı Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT) olarak tespit edilmiş v söz konusu talep için 31.08.2020 tarih ve.2020/08 sayılı İl Toprak Koruma Kurulunda uygun görüş alınmıştır.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13/1/d maddesi "Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla; d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plan ve yatırımlar için bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir" hükmü gereği; Bakanlığımız 22/06/2022 tarih ve E.58125898-230.04.02-6064438 sayılı yazılarında Bolu İli, Mengen İlçesi, Sazlar Köyü, 699 nolu parselde Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı talebi uygun görülmüş olup ekte gönderilen Toprak Koruma Projesine uyulması gerekmektedir.

5403 Sayılı Kanununun Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair 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 ve farklı bir amaçla kullanımın tespit edilmesi halinde kurumumuzca verilmiş olan görüş geçersiz kabul edilerek bu izin iptal edilecektir. Arazinin farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında yeniden Kurum görüşümüzün alınması gerekmektedir.

Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü:

2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17.maddesi gereği çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması şartı ile imar planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Yukarıdaki yazılı şarta göre imar planı yapıldıktan sonra onaylı bir örneği ile birlikte inşaat faaliyetleri başlamadan önce parsel sahibinin "Geçiş Yolu Ön izin Belgesi" almak için Bölge Müdürlüğümüze şahsen başvurması gerekmektedir.

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü:

Bolu ili, Mengen ilçesi, Sazlar köyü, 98 numaralı, 5800,00 m² yüzölçümlü parsel, "Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ve 1/100 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması talebi ile ilgili, Mengen Orman İşletme Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde;

Bolu İli, Mengen ilçesi, Sazlar Köyündeki 98 nolu 5.800.00 m²'lik parselin, 5281,10 m²'lik kısmının orman olmayan yerlerden olduğu, geri kalan 518,90 m²'lik kısmın ise ormanlık alanda kaldığı tespit edilmiştir. Ormanlık alanda kalan 518,90 m² lik yerin terk işlemi yapıp ifraz edildikten sonra, orman olmayan 5281,10 m² lik kısımda imar planı yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmadığı hususunda, Bilgilerini arz ederim.

Planlama Kararları:

İmar Planı Bolu İli, 1/100.000 ölçekli, Bolu İli Çevre Düzeni Planı hükümleri ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Kurum görüşleri incelendiğinde; hazırlanacak imar planını kısıtlayıcı unsurun bulunmadığı, ancak İl Kültür Turizm Müdürlüğü, DSİ 5. Bölge Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü ve İl Afet Acil Durum Müdürlüğü plan ve inşaat aşamasında uyulması gereken yönetmelik ve hususları görüşlerinde belirtmiş olup; kurum görüşlerinde belirtilen hususlara uyulması plan notu ile düzenlenmiştir.

Parselin kadastro çapı incelendiğinde kuzeyinden kadastro yolunun geçtiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince taşıt yolunun minimum 10 metre genişlikte olması gerektiği için, kuzeyinden 12 metrelik imar yolu planlanarak, doğu, batı ve güney sınırları içi nazım planda "turizm alanı", uygulama imar planında "kırsal turizm tesis alanı" olarak planlanmıştır.

Yapılaşma katsayıları ve diğer detaylar uygulama imar planında belirtilmiştir. Planda yapılaşmayı kısıtlayıcı yoldan ve komşu parsellerden çekme mesafeleri bulunmaktadır. Hazırlanan imar planı Üst Ölçek Planlar ve Mekansal Plan Yapım Yönetmeliği'ne uygundur.

Nazım imar planında şekil ve fonksiyon olarak belirlenen alan, uygulama imar planında ayrıntıya geçilerek yapılaşma katsayıları ve yapı yaklaşma mesafelerini içermektedir.

Uygulama imar planında Kırsal Turizm Tesis Alanı yapılanma koşulları; E=0.30, Yençok=9.50m belirlenmiştir.

Plan ile alana ilave nüfus getirilmediği için donatı alanı ayrılmamıştır.

PLAN NOTLARI:**NAZIM İMAR PLANI NOTLARI:**

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

2-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ZONGULDAK-BARTIN-KARABÜK PLANLAMA BÖLGESİ 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:0.30, YÜKSEKLİK ENÇOK (YENÇOK) 9.50 METREYİ, KAT ADEDİ 3 KATI GEÇMEYECEKTİR (TOPLAM İNŞAAT ALANI, İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR).

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

4-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE ÇED YÖNETMELİĞİ, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

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

7-TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

8-PLANLAMA ALANININ ÇEVRESİNDE BULUNAN KURU VE BAZ AKIMLI DERE YATAKLARI KORUNMALI, KATI ATIK HAFRİYAT VSATILMAMALI, TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMADAN DOLAYI 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYAN DSİ'DEN TALEP EDİLMEMELİ, AŞIRI YAĞIŞLARDAN OLACAK TAŞKINLARDAN DSİ SORUMLU TUTULMAMALIDIR.

9-İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK VE KATI ATIK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

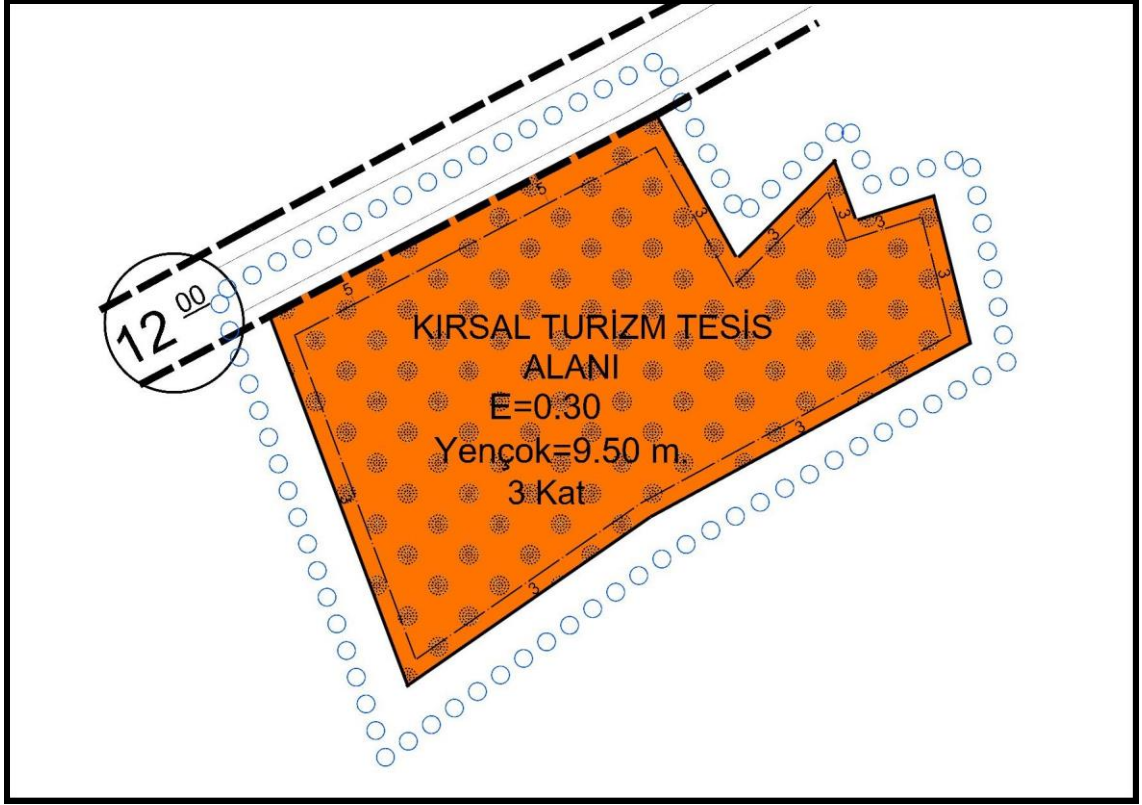
10-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11-KEMİRİCİ VE HAŞERE ÜREMESİNE KARŞI GEREKLİ KORUYUCU ÖNLEMLER ALINMALI, AÇIĞA ÇIKABİLECEK HER TÜRLÜ ATIK VE ARTIĞIN UYGUN ŞEKİLDE BERTARAFI SAĞLANMALIDIR.

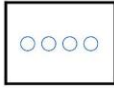
12-KIRSAL TURİZM TESİS ALANINDA EN AZ 5, AN FAZLA 25 ODA KAPASİTELİ KONAKLAMA TESİSLERİ, BUNGALOW KULLANIMLARI İLE SOSYAL YAŞAM ALANLARI (RESTAURANT, CAFE, ÇOCUK PARKI VB) İNŞA EDİLEBİLİR.

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

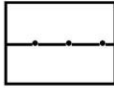
14-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



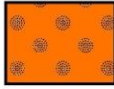
LEJAND



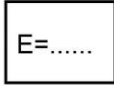
PLAN ONAMA SINIRI



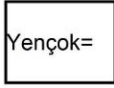
YAPI YAKLAŞMA SINIRI



KIRSAL TURİZM TESİS ALANI



EMSAL (TOPLAM İNŞAAT ALANI/PARSEL ALANI)



YÜKSEKLİK ENÇOK



TAŞIT YOLU

Uygulama İmar Planı