

## **BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-YENİŞEFA KÖYÜ**

### **153 ADA 1,2,3,4 NOLU PARSELLER**

### **1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

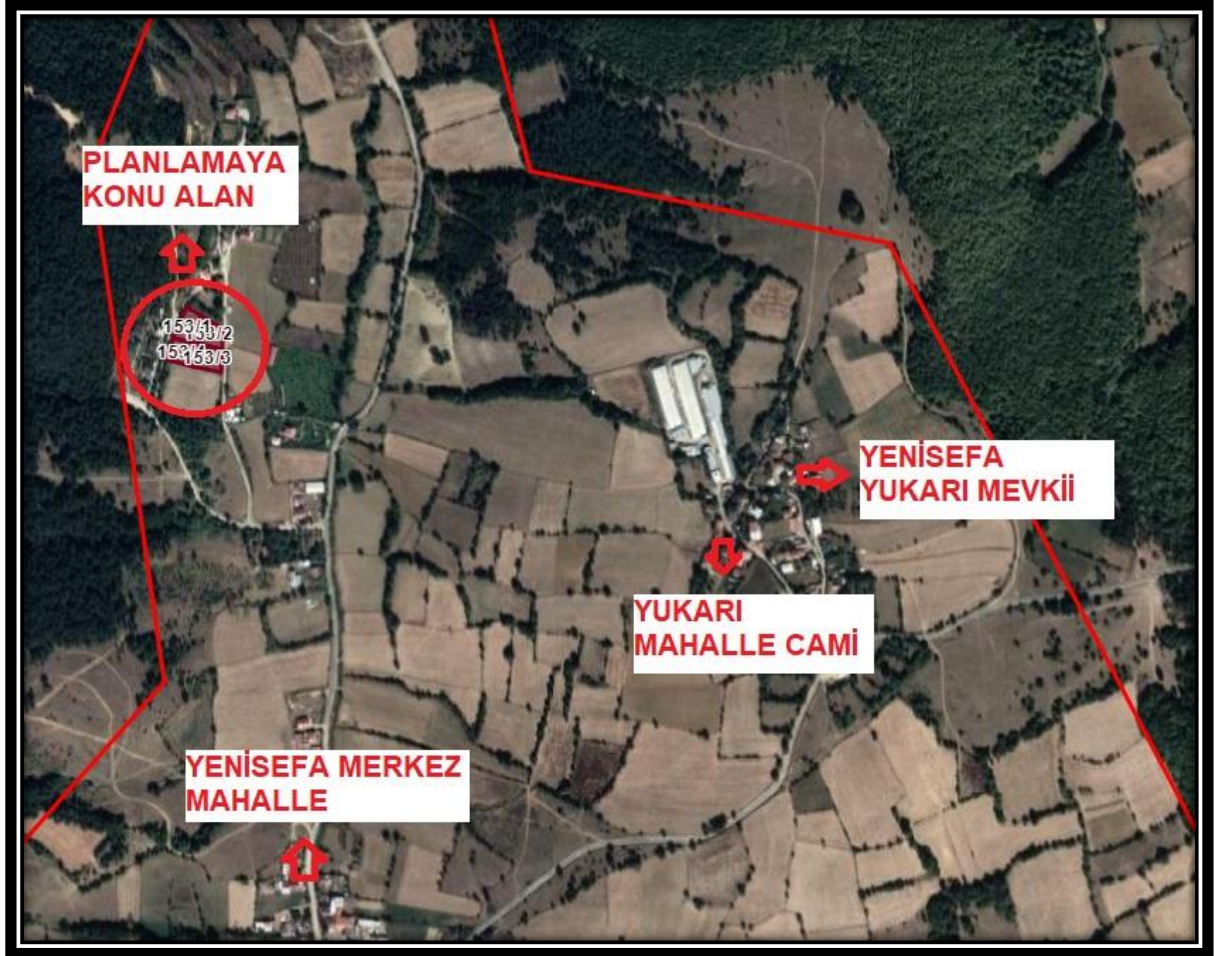
### **1/1000 ÖLÇEKLİ MEVZİİ UYGULAMA İMAR PLANI**

### **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

#### **Plan Değişikliğine Konu Alanının Yeri:**

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı, Bolu ili, Merkez ilçesi, Yenişefa Köyü, 153 Ada 1,2,3,4 nolu parselleri kapsamaktadır. Planlamaya konu alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı paftalarından G26C10A, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarından G26C10A3C nolu paftada bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan, 370714-370642 yatay ve 4505883-4505844 düşey koordinatlar arasında yer almaktadır.



Resim 1: Plan Notları Değişikliğine Konu Alanın Konumu

### Ulaşım:

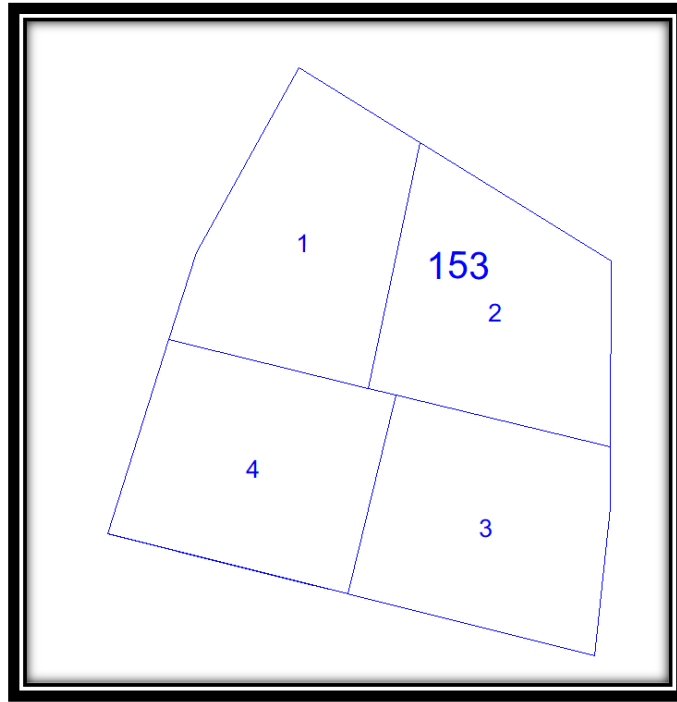
Plan değişikliğine konu alana ulaşım, resimde gösterilen güzergahlar üzerinden sağlanmaktadır.



Resim 2: Ulaşım Krokisi

### Parsel Bilgileri:

Plan değişikliğine konu alan, Yenisefa Köyü, 153 ada 1,2,3,4 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.



Resim 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Kadastro Durumu

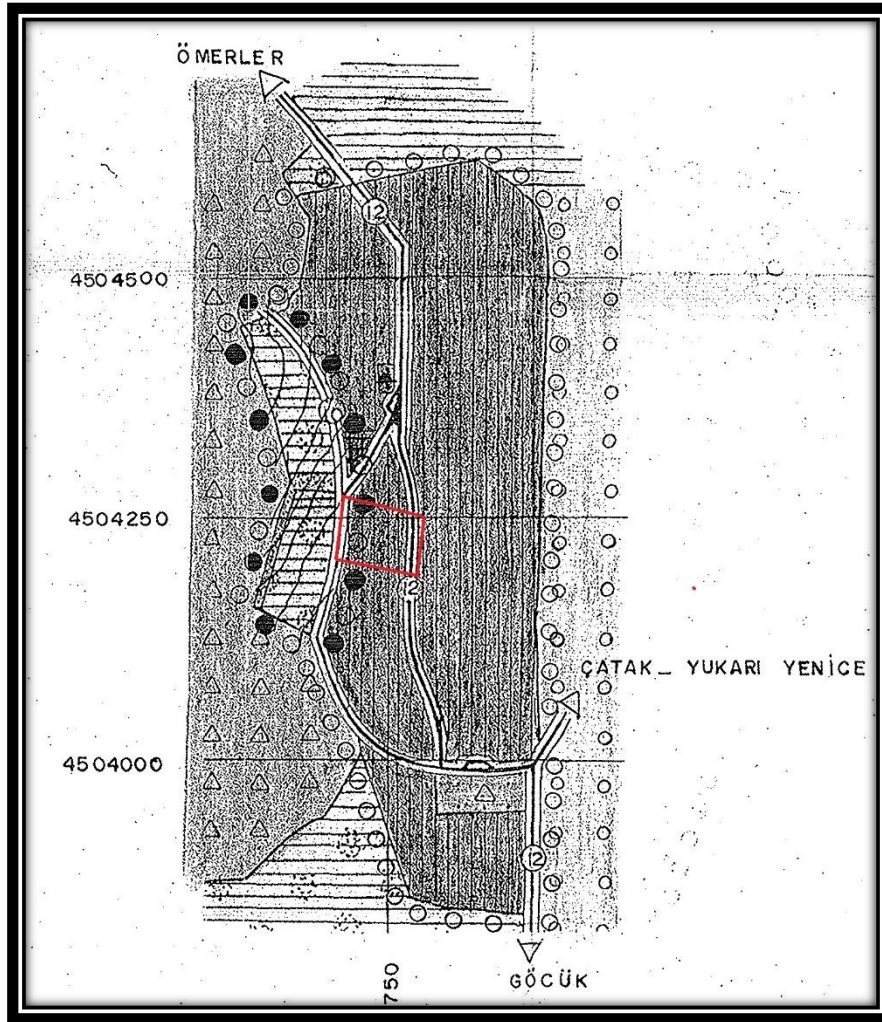
### Planlama Gerekçesi:

Planlamaya konu alan yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Köy Yerleşik Alanı” içerisinde kalmaktadır.”VI.2.2.Kırsal Yerleşme Alanları” maddesinde belirtilen Turizm Tesis Alanları gibi faaliyetler için imar planı yapılması zorunlu olup Emsal:0.50’dir. Tanımı neticesinde bölgede Turizm Tesis talebi doğrultusunda “Turizm Tesis Alanı Emsal:0.50 Yençok:7.50 metre” olarak planlanması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına gidilmiştir.

### Mevcut Planlama Kararları:

#### Yürürlükte Bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 1/5.000 ölçekli Bolu-Abant Yenicefelakettin ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı’nda “Köy Yerleşik Alanı”, olarak planlıdır.

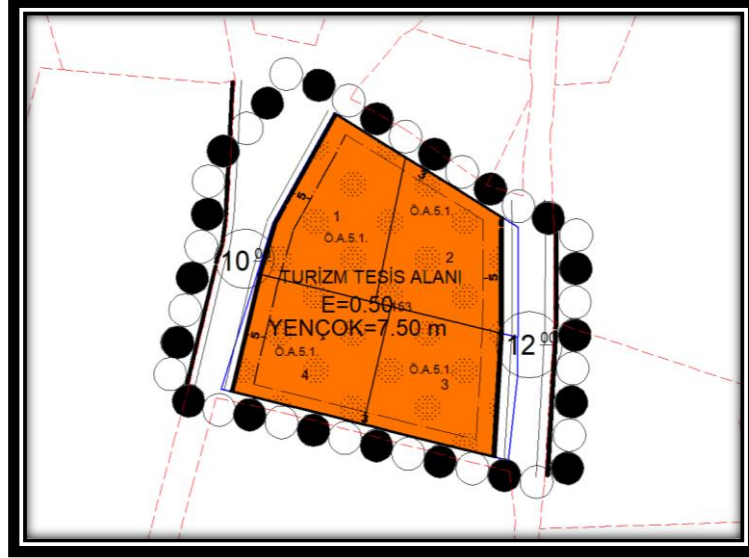


Harita 3: Yürürlükte Bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



### **1/1000 Ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı**

Planlamaya konu alan 1/1000 ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı ile “Turizm Tesis Alanı Emsal:0.50 Yençok:7.50 metre”, “12 metrelik Taşıt Yolu” ve “10 metrelik Taşıt Yolu” olarak planlanmıştır.



Harita 4: 1/1000 Ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı Değişikliği

#### **Plan Notları:**

- 1- YAPILAR, BULUNDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR.
- 2- YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.50, YENÇOK: 7.50 METREYİ, KAT ADEDİ 2 KATI GEÇMEYECEKTİR. (TOPLAM İNŞAAT ALANI, İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR).
- 3- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE ÇED YÖNETMELİĞİ, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA DAİR YÖNETMELİK ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
- 4- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5- TURİZM BAKANLIĞINDAN TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 6- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 7- TURİSTİK TESİS İMAR ADALARININ İÇİNDE “TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİNE” GÖRE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL VE OTOYOL GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.
- 8- PLANLAMA ALANINDA, YETERLİ MİKTARDA OTOYOL ALANI VE KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇİN; YATAK BAŞINA EN AZ 10M<sup>2</sup> YEŞİL ALAN AYRILACAK VE VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.
- 9- TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 10- LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 11- ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 12- AYRICA BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 1/5.000 ÖLÇEKLİ BOLU-ABANT YENİCEFELEKETTİN VE YAKIN ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

## **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

### **1.MEVCUT ALAN-PLANLANAN ALAN ANALİZİ**

Planlamaya konu alan yürürlükte bulunan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yerleşim alanında kalmaktadır."VI.2.2.Kırsal Yerleşme Alanları" maddesinde belirtilen Turizm Tesis Alanları gibi faaliyetler için imar planı yapılması zorunlu olup Emsal:0.50'dir. Tanımı neticesinde bölgede Turizm Tesis ihtiyacı doğrultusunda "Turizm Tesis Alanı Emsal:0.50 Yençok:7.50 metre" olarak planlanmıştır.

### **2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ**

#### **2.1.Nüfus ve Yapı Yoğunluğu**

Planlamaya konu parsellerde nüfus artışına gidilmemiştir.

#### **2.2.Ulaşım**

Ulaşım ile ilgili genel kriterler dikkate alınarak 10 metrelik ve 12 metrelik yol planlanmıştır.

#### **2.3.İklimlendirme**

Planlamaya konu alanın iklimlendirme kriterleri, ilin iklim özellikleri, sıcaklık, hakim rüzgar, güneşlenme durumları dikkate alınarak konumlandırılacaktır.

### **3.YERBİLİMSEL VE RİSK ANALİZİ**

Bolu ili, Merkez ilçesi, Yenisefa Köyünde G26-C-10-A-3-C Paftasında, toplam 4011 m<sup>2</sup>'lik Özcan Olgaz'a ait 153 ada, 1-2-3-4 nolu parsellerdeki alanda imar planına esas jeolojik-jeoteknik rapor hazırlanması için SK-1, SK-, SK-3 noktalarında 3 adet sondaj kuyusu çalışmaları yapılmıştır. Ayrıca SS1, SS2, SS3, noktalarında 36 m açılımlı 3 adet sismik çalışma ve M1, M2 noktalarında 2 adet mikrotremör çalışması yapılmıştır. İnceleme alanında 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk, eğim ve jeolojik haritalar üretilmiştir. Bu rapor sonucunda inceleme alanına imar planı yapılması planlanmaktadır.

1. İnceleme alanında bloklu fliş-kireçteşından oluşan birim bulunmaktadır.
2. İnceleme alanında açılan sondaj kuyusu çalışmalarında yer altı suyuna rastlanılmamıştır.
3. Arazi çalışmaları, yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda, etüt alanında; heyelan, kaya düşmesi, çığ gibi doğal afet riski bulunmamaktadır. Alanımızda, 7269 sayılı yasaya göre "Afete Maruz Bölge" bulunmamaktadır.
4. İnceleme alanında ortalama örtü kalınlığı değişkenlik göstermektedir. İnceleme alanı %10-20 derece eğimli bir arazi yapısına sahip olup eğim haritasında gösterilmektedir.
5. Yapılan sismik çalışmada birinci tabaka kalınlığı h<sub>1</sub>=16,58 m olarak hesaplanmıştır. Sismik serimlerin ortalama kayma dalga hızı Vs<sub>1</sub>=352 m/sn'dir. Bu tabakada kayma dalga hızı <200 m/sn olması durumunda yanal gerilmelere karşı zeminin deprem anında duyarlılığını yitirebileceği göz önüne alınmalıdır. İkinci tabakada kayma dalga hızı Vs<sub>2</sub>=466,6 m/sn'dir.

6. Serimlerin sismik hız oranı  $V_p/V_s:3,32'$  dir. Kayma modülü  $G_1=2275$  kg/cm<sup>2</sup>,  $G_2=4863,3$  kg/cm<sup>2</sup> bulunmuştur.
7. İnceleme alanında yapılan sismik sonuçlarına ve sondaj çalışmalarında göre inceleme alanı "**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik,2018**" ile "**Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik,2018**" esaslarına göre Yerel Zemin Sınıfına göre **ZC** yerel Zemin Sınıfına girmektedir.
8. İnceleme alanı, Önemli Alan 5.1 (Ö.A.5.1.)" olarak tespit edilmiştir. İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda eğim %10-20 ölçülmüştür, İnceleme alanında stabilite sorunu yoktur.
9. İnceleme alanı ve yakın çevresi Deprem Yer Hareket Düzeyi "DD-2": 50 yılda aşılma olasılığı %10 (tekrarlama periyodu 475 yıl) da yer almakta olup yapılacak yapılarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik,2018" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik, 2018" esaslarına uyulmalıdır.

#### **4.ALTERNATİF SENARYO**

Planlamaya konu parsellerde emsal artışına gidilmediği için, alternatif senaryo oluşturulmamıştır.

#### **5.DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**

Planlama ile yoğunluk artışı yapılmadığı için, önerilen değişiklik sosyal altyapı bütünlüğünü bozacak, ulaşım da aşırı araç yoğunluğu oluşturmayacak, teknik altyapının kapasitesini olumsuz etkileyecek bir niteliğe sahip değildir.

Yukarıda belirtilen öngörülerden dolayı planlamanın sosyal ve teknik altyapı yönünden bölge de eksiklik oluşturmayacağı düşünülmektedir.

#### **6.KURUM GÖRÜŞLERİ**

**Ek-1** Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

**Ek-2** İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

**Ek-3** Sakarya Elektrik Dağıtım A.ş. Bolu Bölge Müdürlüğü

**Ek-4** Bolu Orman Bölge Müdürlüğü

**Ek -5** Bolu İl Sağlık Müdürlüğü

**Ek-6** Bolu Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü

**Ek-7** Bolu Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü

**Ek-8** Bolu İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

**Ek-9** Mevzi İmar ve Yapı İzni Amaçlı İnceleme Yer Seçimi Raporu

**Ek-1**





T.C.  
BOLU VALİLİĞİ  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : E-58052141-305.99-302794

17.02.2021

Konu : İmar Planı (Merkez İlçe Yenisefa Köyü 153  
Ada 1,2,3,4 Parseller)

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 27.01.2021 tarihli ve 31042737-115.01.06-698 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile İlimiz, Merkez İlçesi, Yenisefa Köyü yerleşik alan içinde yer alan 153 ada, 1, 2, 3 ve 4 numaralı parsellerde yapılmak istenen "Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili Müdürlüğümüzün görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu 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 bahse konu parselde yapılacak olan çalışmalarda herhangi bir tabiat varlığına (mağara, anıt ağaç, fosil yatağı vb.) rastlanılması halinde Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

Köy yerleşik alanı içerisinde yapılması planlanan yapılar için Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerinden "VI.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları" maddesinde "*Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili İdaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) İmar Planı yapılması zorunlu olup; Emsal: 0,50 dir. Diğer yapılaşma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir.*" hükmü yer almaktadır.

Bolu 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait yukarıda belirtilen hükme uyulması, Çevre Düzeni Planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması kaydıyla ilgi yazıda belirtilen alanda yapılmak istenen "Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili Müdürlüğümüze sakınca bulunmamaktadır.

İçme suyu havzaları için DSI 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.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Oğuzhan KURT

Vali a.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

Belge Doğrulama Kodu : ATWOTUDG Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Adres: Sağlık Mahallesi Şehitler Caddesi No: 54 PK:14300 BOLU Bilgi için: Ahmed ELJUNDI

Fax:(374) 270 35 71 Şehir Plancısı

e-posta: [bolu@esb.gov.tr](mailto:bolu@esb.gov.tr) Internet Adresi: <http://www.esb.gov.tr/illeri/bolu> Telefon No:(374) 270 35 73-1138



Ek-2







T.C.  
BOLU VALİLİĞİ  
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-35038635-754[754]-21709  
Konu : İmar Planı (Yenisefa 153 Ada 1,2,3,4  
Parseller)

**BOLU İL ÖZEL İDARESİNE**

İlgi : 27.01.2021 tarihli ve 31042737-115.01.06-698 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlimiz, Merkez İlçesi, Yenisefa Köyü, tapunun 153 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlara TurizmTesis Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı istendiği belirtilip, Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde değerlendirilmesi ve Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu taşınmazlarda imar planlarına esas yapılacak olan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlar doğrultusunda TurizmTesis 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.

Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet ATILKAN  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

1990

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

Belge Doğrulama Kodu : FWSBDEXS Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>  
Bahçelievler Mah. Nergiz sok. No :10/12 Merkez BoluTelefon No: (374) 210 50 50 Bilgi için:Muhammet Onur HAKYEMEZ  
Belge Geçer No: (374) 217 43 36 Harita Mühendisi  
e-Posta: [bolumdr@afad.gov.tr](mailto:bolumdr@afad.gov.tr) İnternet Adresi: <https://bolu.afad.gov.tr>  
Kep Adresi: [boluafad@hs01.kep.tr](mailto:boluafad@hs01.kep.tr)



Ek-3



**BRG PLANLAMA**  
Bergen Yılmaz



**SAKARYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**DAĞITIM OPERASYONLARI DİREKTÖRLÜĞÜ**  
**BOLU BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**  
**DAĞITIM VARLIKLARI BİRİMİ**

Sayı : SED.DO.RMB.02/3000269093  
Konu : Kurum Görüşü Hk.

02/02/2021


**T.C.**  
**BOLU İL ÖZEL İDARESİ**  
**İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü**  
**Merkez / BOLU**


İlgi: 27/01/2021 tarih E-31042737-115.01.06-698 sayılı yazınız.

İlgi kayıtlı yazınız ile Bolu ili, Merkez ilçesi, Yenisefa köyü, 153 ada 1, 2, 3 ve 4 no.lu parsellerde Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması işine ilişkin şirketimizden görüş istenilmektedir.

Bahse konu alan üzerinde şirketimiz kullanımında olan herhangi bir tesis bulunmadığından 153 ada 1, 2, 3 ve 4 no.lu parsel numaralı taşınmazlar üzerine Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimiz açısından mahsur bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz

  
**Faruk ÖZÇELİK**  
Dağıtım Varlıkları  
Yöneticisi

  
**Serkan YIĞIT**  
Bölge Müdürü

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.  
Angazi Cad. Trafo Tesisleri 54100 Sakarya / TÜRKİYE  
90 (264) 295 85 00 F: +90 (264) 275 10 48  
www.sedas.com – info@sedas.com

**Bolu** 0 (374) 186 11 22  
**Düzce** 0 (380) 186 11 22  
**Kocaeli** 0 (262) 186 11 22  
**Sakarya** 0 (264) 186 11 22

Bilgi için: zafer.uluturk@sedas.com  
Tasarım ve Yapım Görevlisi - Harita  
Dahili T: 63023

1634

Ek-4



**BRG PLANLAMA**  
Bergen Yılmaz



T.C.  
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Bolu Orman Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-80393997-255.01.01-283567

14.02.2021

Konu : İmar Planı (Yenisefa 153 ada 1,2,3 ve 4  
parseller)

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE  
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 27.01.2021 tarihli ve 31042737-115.01.06-698 sayılı yazınız.

Bolu ili, Merkez ilçesi, Yenisefa köyü 153 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu toplamda 4010,85 m2 yüzölçümlü parsellere "Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması talebi ile ilgili, Göynük Orman İşletme Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde,

Bolu ili, Merkez ilçesi, Yenisefa köyü 153 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu toplamda 4010,85 m2 yüzölçümlü parsellerin orman sınırları dışında orman sayılan yerlerden olmadığı tespit edilmiş olup, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında, kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca olmadığı hususunda,

Bilgilerini arz ederim.

Şaban BIYIKLI  
Bölge Müdürü

Belge Doğrulama Kodu : DKJPGKKD

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü Karamanlı Mah. Mazhar Murtezaoğlu Cad. No:4

Bilgi için: İbrahim ÖZTÜRK  
Bilgisayar İşletmeni

Merkez / Bolu

Telefon No: +90 374 215 37 40-41-42 Belge Geçer No: +90 374 215 00 42

e-posta: [boluobm@ogm.its01.kep.tr](mailto:boluobm@ogm.its01.kep.tr) internet adresi: <http://boluobm.ogm.gov.tr>



Ek-5





T.C.  
BOLU VALİLİĞİ  
İl Sağlık Müdürlüğü

BOLU İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BOLU BULAŞICI  
HASTALIKLAR BİRİMİ  
22/02/2021 11:58 E-57283311 - 104.03 - 417



İmar Durumu (Yenisefa 153 ada  
1,2,3 ve 4 nolu parseller)

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

27.01.2021 tarih ve 698 sayılı yazınız.

İlgi tarih ve sayılı yazınızda, İlimiz Merkez İlçesi, Yenisefa Köyü 153 ada, 1, 2, 3 ve 4 parsel taşınmazlar üzerinde turizm tesis alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar 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, insan ve toplum sağlığının korunması amacıyla;

-İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmeliğin 6. maddesinde belirtilen parametrelerine uygun içme kullanma suyu temin edilmesi,

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

-Evsel sıvı atıklarının kanalizasyon sistemine verilmesi, bunun mümkün olmaması durumunda Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun fosseptik yapılması,

-İl Özel İdaresi tarafından söz konusu alanda köylere tahsis edilmiş içme su kaynağı, isale hattı, depo ve şebeke sistemi olup olmadığı konusunda gerekli tespit yapılarak bu konuda gerekli işlemlerin alınması,

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

Müdürlüğümüzce, yukarıda belirtilen tedbirlerin alınması, ilgili diğer yönetmeliklere uyulması ilgili kurumlardan uygun görüş alınması şartıyla; İlimiz Merkez İlçesi, Yenisefa Köyü 153 ada, 1, 2, 3 nolu taşınmazlar üzerinde turizm tesis alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında, insan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyecek herhangi bir sakınca görülmemiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Dr.Öğr.Üyesi Muhammed Emin DEMİRKOL  
İl Sağlık Müdürü

Güvenli Elektronik İmza  
Aslı ile Aynıdır  
22.02.2021..

Salih TAŞAĞIL  
V.H.K.I.

adet rapor

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 11901d3a-335f-4646-b464-de1e75efcc00 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Adres: Mahallesi Hattat Emin Barın Cad.No.108 BOLU

Bilgi için: Songül DEMİR

Faks No:

Çevre Sağ. Tekn.

E-posta Adresi: songul.demir10@saglik.gov.tr İnternet Adresi: S.DEMİR ÇST

Telefon No: (0 374) 215 03 40

Ek-6



**BRG PLANLAMA**  
Bergen Yılmaz

T.C.  
BOLU İL ÖZEL İDARESİ  
Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü

Sayı : E-13476111-599-928  
Konu : İmar Planı (Yenisefa 153 Ada 1,2,3,4 Parseller)

03/02/2021

İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 27.01.2021 tarihli ve 31042737-115.01.06/698 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile; İlimiz, Merkez İlçe Yenisefa Köyü, 153 ada 1,2,3 ve 4 numaralı toplam 4010,85 m2 yüzölçümlü parsellerde Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması hususunun Müdürlüğümüz Mevzuatı açısından değerlendirilmesi istenilmektedir.  
Yapılan İncelemeler sonucunda; söz konusu alanın Bolu İl Özel İdaresi' ne ait İR:2017/03 numaralı Doğal Mineralli Su Ruhsatı içerisinde kaldığı belirlenmiş olup, ruhsat hakları ruhsat sahibinde kalmak kaydı ile herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.  
Bilgi ve gereğini arz ederim.

Yeliz ERDOĞAN  
Ruhsat ve Denetim Müdürü

03/02/2021 V.H.K.İ : Bekir BİRCAN

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 5u/POX-TyJaKC-VBrC91-1QCXFQ-Rs59821N Doğrulama Linki:  
<https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

Kültür Mahallesi Şehitler Caddesi Şehitler Mezarlığı Karşısı / Bolu  
Telefon No: (374)270 35 80 Faks No: (374)270 35 89  
e-Posta: [info@boluozelidaresi.gov.tr](mailto:info@boluozelidaresi.gov.tr)  
İnternet Adresi: <http://www.boluozelidaresi.gov.tr/>  
Kep Adresi: [icisleribakanligi@hs01.kep.tr](mailto:icisleribakanligi@hs01.kep.tr)

Bügi için: Bekir BİRCAN  
Veri Haz.Kon.İgt.Me  
Telefon No:109

Bu evrakın 5070 Sayılı Kanun  
Gereğince E-İMZA ile  
imzalandığı Taahhüt olunur.

03.02.21  
Bekir BİRCAN  
V.H.K.İ

Ek-7



BRG PLANLAMA  
Bergen Yılmaz



T.C.  
BOLU İL ÖZEL İDARESİ  
Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü

Sayı :E-36916375-115.01.06-841  
Konu :İmar Planı (Yenisefa 153 Ada 1,2,3,4  
Parseller)

01/02/2021

İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 27.01.2021 tarihli ve 31042737-115.01.06/698 sayılı yazınız.

İlimiz, Merkez İlçesi, Yenisefa Köyü, 153 ada 1,2,3 ve 4 numaralı toplam 4010,85m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsellere Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması ile ilgili olarak Müdürlüğümüz mevzuatı çerçevesinde değerlendirmenin yapılması istenilmektedir.

Gerçekleştirilmesi planlanan proje çalışmalarında İdaremiz alt yapı hizmetlerine (içmesuyu şebeke ve isale hattı, kaptaj, maslak, kanalizasyon v.b.) zarar verilmemesi, alt yapı tesisleri ile ilgili yapılacak çalışmalarda Müdürlüğümüzle koordineli çalışılması kaydıyla Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Mutlu KILIÇ  
Su ve Kanal Hizmetleri Müdürü

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

Doğrulama Kodu: D98f0J-+xPfd-0kF1+G-qiFHjO-17ZrwoIF Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

Kültür Mahallesi Şehitler Caddesi Şehitler Mezarlığı Karşısı / Bolu  
Telefon No: (374)270 35 80 Faks No: (374)270 35 89  
e-Posta: [info@boluozelidaresi.gov.tr](mailto:info@boluozelidaresi.gov.tr) İnternet Adresi: <http://www.boluozelidaresi.gov.tr/>  
Kep Adresi: [icisleribakanligi@hs01.kep.tr](mailto:icisleribakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Harun ATAY  
Çevre Mühendisi  
Telefon No:





T.C.  
BOLU VALİLİĞİ  
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDAHI KÖRÜ  
SOPRANA SAMP CEK

Sayı : E-51909383-230.04.02-340687  
Konu : İmar Planı (Yenisefa 153 Ada 1,2,3,4  
Parseller)

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE  
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 27.01.2021 tarihli ve 31042737-115.01.06-698 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile İlimiz Merkez İlçesi Yenisefa Köyü, 153 ada 1, 2, 3, 4 numaralı parselde Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebine istinaden müdürlüğümüz görüşü sorulmuştur.

İlgi yazınızda belirtildiği üzere Yenisefa Köyü 153 ada 1, 2, 3, 4 nolu parseller mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, 07.10.1997 tarihinde onaylanan Bolu (Avdan) Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Köy Yerleşik Alanında kaldığı bildirilmiştir.

Bu nedenle Bakanlığımızın 29.07.2019 tarihli E-2242274 sayılı Mevzuat Değişikliği gereği "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." Yapılan bu düzenlemeyle de; 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller 19/7/2005 tarihinden önce ilgili mevzuatınca onaylanmış ise 5403 sayılı Kanun kapsamında izinli kabul edilecektir. Yine bu maddedeki düzenleme ile, 7181 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10/07/2019 tarihinden önce belirlenen ve ilgili mevzuatınca onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar da 5403 sayılı kanun kapsamında izinli kabul edilecektir." hükmü gereği, söz konusu parsellerde "Turizm Tesis Alanı Amaçlı İmar Planı" çalışması ile ilgili müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Ahmet ATILKAN  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Belge Doğrulama Kodu : XQHNBRSN Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>  
Aktaş Mahallesi 3249.Sokak No:14 Merkez / BOLU Bilgi için:Betül KAYHAN  
Tel: (0374) 215 13 00 Faks: 0374 217 69 04 Mühendis  
E-Posta: [bolu@tarimorman.gov.tr](mailto:bolu@tarimorman.gov.tr) Kep: [tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr)



Ek-9



### MEVZİ İMAR VE YAPI İZİNİ AMAÇLI İNCELEME YER SEÇİMİ RAPORU

| FAALİYET YERİ VE SAHİBİNE AİT BİLGİLER   |   |
|--|---|
| FAALİYET SAHİBİ ADI SOYADI   | ÖZCAN OLGAZ   |
| FAALİYET SAHİBİ İLETİŞİM BİLGİLERİ   | 5333412355  |
| TAŞINMAZA AİT ADRES BİLGİLERİ  | YENİSEFA KÖYÜ. BOLU   |
| TAŞINMAZA AİT TAPU BİLGİLERİ   | ADA:153 PARSEL:1,2,3 VE 4.  |
| TAŞINMAZIN EN YAKIN YERLEŞİM YERİNE MESAFESİ   | MESKUN MAHALDE  |
| TESİS BİLGİLERİ  |   |
| KURULACAK TESİSİN AMAÇI VE İŞ KOLU   | TURİZM TESİS ALANI  |
| KURULACAK TESİSİN PROSES DURUMU  |   |
| KURULACAK TESİSTE ÇALIŞACAK PERSONEL SAYISI  |   |
| SU GÜVENLİĞİ İLE İLGİLİ BİLGİLER   |   |
| İÇME KULLANIMA SU KAYNAĞI  | VAR   |
| KÖYLERE TAHSİSİ  |   |
| SU DEPOSU  | VAR   |
| İSALE HATTI  | VAR   |
| DİĞER  |   |
| TAHSİS OLMAYAN SU KAYNAĞI, DEPOSU, İSALE HATTI, ARTEZYEN, KUYU VB.   | YOK   |
| İÇME KUL. SUYUNUN NE ŞEKİLDE TEMİN EDİLECEĞİ   | KÖY ŞEBEKESİ SUYU   |
| ARAZİ DURUMU   |   |
| YER ÜSTÜ SU KAYNAĞI DERE VE BENZ. MEVCUT MU?   | YOK   |
| ARAZİ DURUMUNU ORMAN BAKANLIĞI VE İZMİR İLİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI'NDAN İZİN ALINMIŞTIR. (090) 4616 6047-4516R5H0000 | Belge Doğrulama Adresi: <a href="https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-cby-kdy-ici-bos-arazi">https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-cby-kdy-ici-bos-arazi</a> |

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



|   |   |       |          |
|---|---|-------|----------|
| TOPRAK YAPISI VE RÜZGAR YÖNÜ UYGUNLUĞU  | KUZAY-GÜNEY                                       |       |          |
| FÖSEPTİK DURUMU   | KÖY KANALİZASYONU                                 |       |          |
| DOĞALGAZ BORU HATTI   | YOK   |       |          |
| <b>ÇEVREYE OLASI ETKİLER</b>  |   |       |          |
| TOZ, GÜRÜLTÜ, KOKU RİSKİ  | YOK   |       |          |
| KATI, SIVI, GAZ ATIK DURUMU   | YOK   |       |          |
| PATLAYICI MADDE DURUMU  | YOK   |       |          |
| <b>SAĞLIK KORUMA BANDI BİLGİLERİ</b>  |   |       |          |
| SAĞLIK KORUMA BANDI GEREKLİLİĞİ   | EVET  | HAYIR | AÇIKLAMA |
|   |   | X     |          |
| SAĞLIK KORUMA BANDI MESAFESİ BELİRLENMESİ HAKKINDA YÖNERGE KAPSAMINDA BELİRLENEN SAĞLIK KORUMA BANDI  |   |       |          |
| <b>DİĞER</b>  |   |       |          |
| DİĞER KURUMLAR TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR<br>ÖZCAN OLGUZ TARAFINDAN YENİSEFA KÖYÜ 153 ADA, 1.2.3.4 NOLU PARSELLERDE TURİZM TESİSİ ALANI AMAÇLI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMASINDA; SU GÜVENLİĞİ YÖNÜNDEN SAKINCA GÖRÜLMEMİŞTİR. |   |       |          |
| İNCELEME TARİHİ: 02.02.2021   | İNCELEME YAPAN                                    |       |          |
| İNCELEME YAPAN<br>İSMET ÖZTÜRK<br>ÇEV. SAĞ. TEK.  | İNCELEME YAPAN<br>AYHAN ŞENTÜRK<br>ÇEV. SAĞ. TEK. |       |          |
| Belge Doğrulama Kodu: 9896893-3547-4646-6843-26150582000 Belge Doğrulama Adresi: <a href="https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi">https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi</a><br>Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.            |   |       |          |