

**BOLU İLİ-MENGEN İLÇESİ-AĞALAR KÖYÜ
TAPUNUN 109 ADA-14 PARSEL**



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

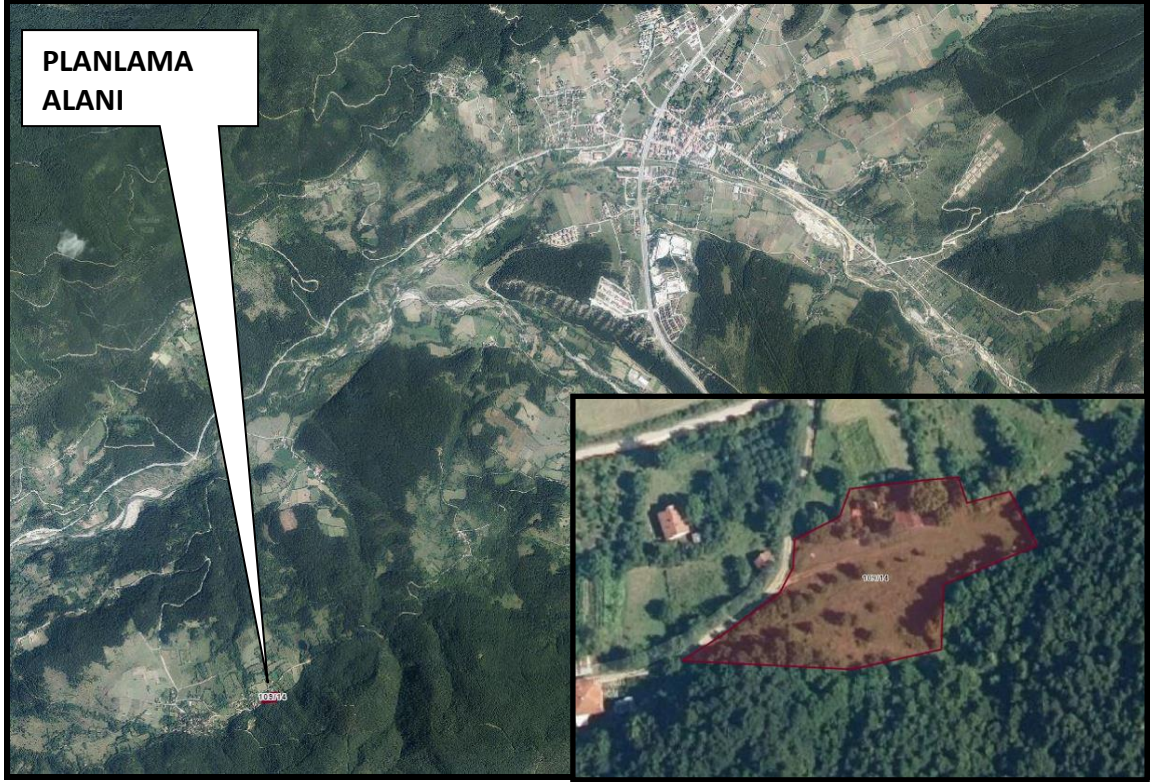
İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Genel Tanımı.....	3
2-Plan Hazırlanmasının Amacı.....	4
3-Jeolojik Etüt Sonuçları.....	5
4-Kurum Görüşleri.....	5
5-Yürürlükteki Mekansal Planlar.....	6
6-Planlama Kararları.....	6

BOLU İLİ-MENGEN İLÇESİ-AĞALAR KÖYÜ TAPUNUN 109 ADA-14 PARSEL TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

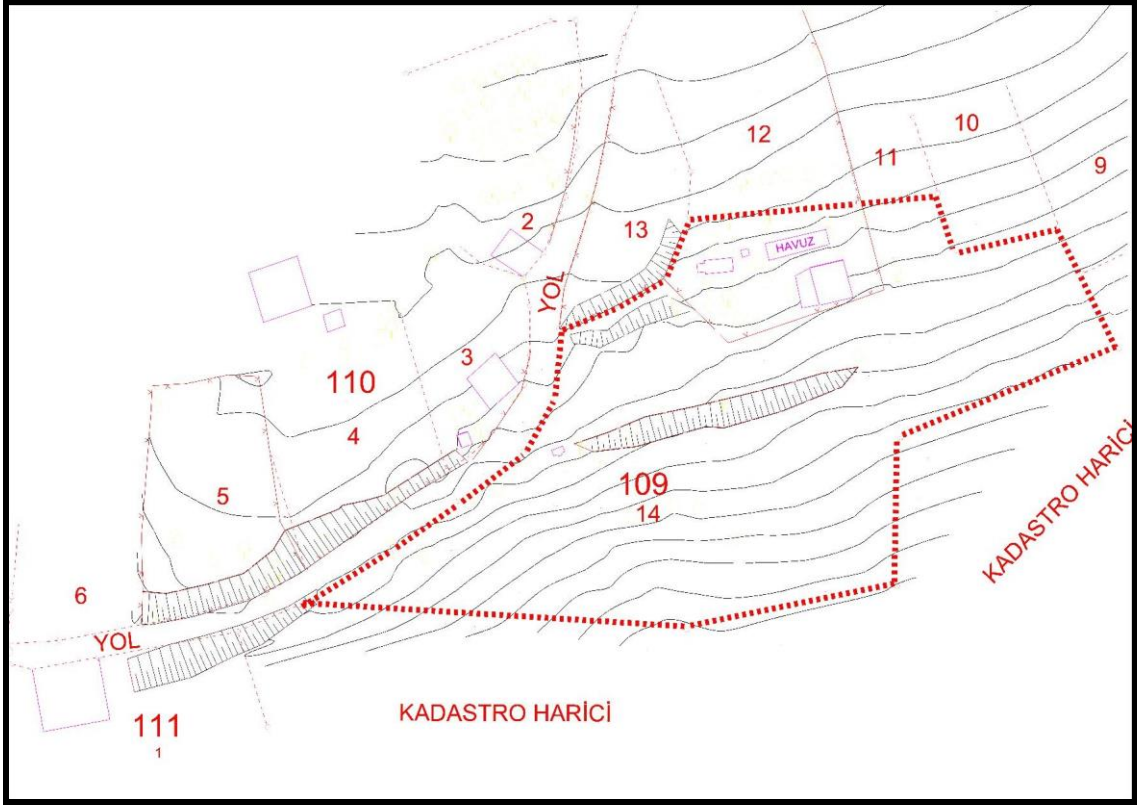
1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planına konu parsel; Bolu ili, Mengen ilçesi, Ağalar Köyü, tapunun 109 ada 14 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Maliki Cengiz Çelik, yüzölçümü 5.483,84 m²'dir.



Şekil1:Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

Planlama Alanı, Mengen İlçe merkezinin yaklaşık 5.5km güneybatısında, Ağalar Köyü köy yerleşik alanı içinde kalmaktadır. Sınırları içinde yer aldığı Ağalar Köyü'nün Gökçesu-Mengen Karayolundan ulaşımı sağlanmaktadır. Taşınmaz kuzeybatı yönden köy yoluna, doğu ve güney yönlerden ormana cephelidir.



Şekil2:Halihazır ve Kadastro Krokisi

Parsel geometrik olarak amorf formunda olup, maliki tarafından tarla olarak kullanılmaktadır. 843m-832m kotları arasında, yaklaşık %5-10 arasında güneyden-kuzeye azalan eğimli bir arazi üzerindedir. Güney ve doğu yönlerden orman, kuzeybatı yönden kadastro yolu, kuzey yönden komşu parseller ile sınırlıdır.

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-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.

4-Kurum Görüşleri:

Planlama çalışmasına başlanmadan önce ilgili kurumlara ait görüşler alınmış olup, görüş özetleri aşağıdaki gibidir.

T.C. BOLU VALİLİĞİ **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:**

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

İlimiz, Mengen İlçesi, Ağalar Köyü, 109 ada 14 parselin büyük bir kısmının Köy Yerleşik Alan sınırları içinde kaldığı belirtilmiştir. Köy yerleşik alanı içerisinde yapılması planlanan yapılar için Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait, "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 idaresince belirlenir.Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; Emsal:0,50 dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir.*"Hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda söz konusu parselde yapılacak işlemlerde, Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uyulması ayrıca çevre düzeni planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması kaydıyla, söz konusu parselin Köy Yerleşik

Alan sınırları içinde kalan kısmına "Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir 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.

Söz konusu taşınmaz 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

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

İl Sağlık Müdürlüğü:

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 parametre değerlerine uygun içme kullanma suyu temin edilmesi,

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

-İl Özel İdaresince tarafından söz konusu alanda köylere tahsis edilmiş içme kullanma su kaynağı isale hattı, su deposu ve şebeke sistemi olup olmadığı konusunda gerekli tespitinin yapılarak bu konuda gerekli tedbirlerin alınması,

- Katı, sıvı, gaz atıklar ile gürültü, toz, ve koku kirliliği kapsamında ilgili yönetmelikler kapsamında gerekli tedbirlerin alınması,

Müdürlüğümüzce yukarıda belirtilen tedbirlerin alınması, ilgili diğer yönetmeliklere uyulması şartıyla "Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemiştir.

SAKARYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş:

İlgi yazınızda Bolu İli, Mengen İlçesi, Ağalar Köyü, 109 ada 14 parselin üzerinden geçen şirketimiz kullanımındaki TEDAŞ Genel Müdürlüğüne ait Rose iletkenli AG Hattının ekli planda belirtilen koruma bandı altındaki yapılaşmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 46/a maddesinde;

AG Hattının Düşeyde;

-Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar için 2.5 metre,

- Üzerine herkes tarafından çıkılamayan eğik damlı yapılar için 2.0 metre,

Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44/a maddesinde:

AG Hattının Yatayda (Krokide belirtilen sınıra bu mesafe dahil edilmiştir.

-Hava Hattı İletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında, en büyük salınım konumunda en az 1 metre

Ekli planda belirtilen koruma bandı içinde yapılaşma yapılması durumunda yükseklik görüşü istenmesi gerekmekte olup koruma bandı dışında kalan kısımlarda ise yapılaşma açısından şirketimizce herhangi bir kısıtlayıcı unsur bulunmamaktadır.

BOLU İL ÖZEL İDARESİ**Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü:**

Bolu ili, Mengen ilçesi, Ağalar Köyü, 109 ada, 14 numaralı 5483,84m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde herhangi bir planlama (kanalizasyon, içmesuyu şebeke hattı v.b.) çalışması bulunmamaktadır. Bahse konu parselde yapılması planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

İlimiz, Mengen İlçesi, Ağalar Köyü, 109 ada 14 parselde yapılması planlanan Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak Kurumumuz mevzuat çerçevesinde değerlendirmenin yapılması ve kurum görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

Söz konusu alan, 2634 Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir “Kültür, Turizm, Koruma, Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi” içerisinde kalmamakta olup, yürürlükteki İmar, Çevre ve Tarım mevzuatlarına uyulması kaydıyla Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ**Müze Müdürlüğü:**

Söz konusu talebe istinaden evrak arşiv kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde bahsi geçen parselin 30.11.2021 tarihinde incelenmiş olduğu, yerinde tespit ve sonuçlarını bir arada içermesi suretiyle Müdürlüğümüz görüşüne esasteşkil edecek nitelikteki EBYS Kayıt Tarihi: 10.12.2021, Evrak No: 1095564 sayılı uzman raporu tanzim edildiği tespit edilmiştir.

Talebe konu yazı eki 1/1000 ölçekli Harita Planı örneğinde parsel bilgileri ve Aplikasyon Krokisinde parsel bilgileri ve koordinat bilgileri verilmiş olan Bolu ili, Mengen ilçesi, Ağalar Köyü, 109 ada, 14 numaralı

5483,84 m²yüzölçümlü parselde gerçekleştirilen arkeolojik yüzey araştırması ve incelemesinde 2863 sayılı Yasanın 6'ncı ve 23'üncümaddelerinde sayılan taşınır ve taşınmaz herhangi kültür varlığını ya da parçasına rastlanılmamış olup, ayrıca arşiv kayıtlarında "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" kaydı da bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu itibarla talebe konu olan ilimiz Mengen İlçesi, Ağalar Köyü, 109 ada 14 parselde yapılması planlanan Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak Kurumumuzca herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Orman Bölge Müdürlüğü:

Bolu İli, Mengen İlçesi, Ağalar Köyü, 109 ada 14 numaralı parselin, orman kadastro çalışmalarına göre orman sınırları dışında kaldığı, orman sayılan yerlerden olmadığı tespit edilmiş olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında kurumumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:

Söz konusu taşınmazda yapılan inceleme sonucunda, arazinin topoğrafik olarak engebeli olduğu gözlenmiş olup heyelan riskine karşı tüm önlemlerin alınması şartıyla Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 7269 sayılı "Umimi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'a göre Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Mengen Kaymakamlığı

Milli Emlak Şefliği

Bolu ili, Mengen ilçesi, Ağalar Köyünde bulunan, mülkiyeti hazineye ait iken, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45 inci maddesi uyarınca Açık Teklif usulü ile yapılan ihale sonucunda Çengiz ÇELİK isimli şahsa satılan 109 ada, 14 numaralı 5483,84 m²yüzölçümlü taşınmazın, Köy Yerleşik Alan sınırları içinde kalan kısmı içinde Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kaymakamlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

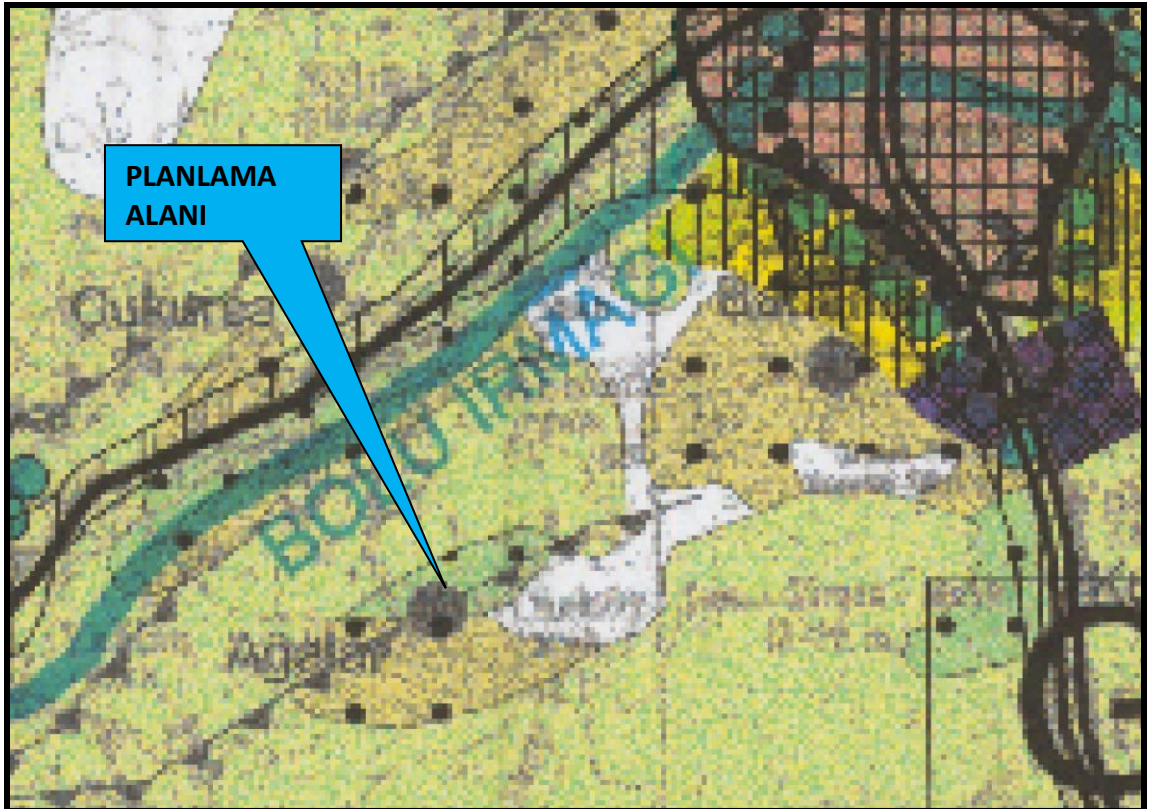
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü:

Alanın DSİ projeleri kapsamında kalmadığı, içme-kullanma suyu temin edilen baraj ve göl koruma alanı içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak yamaç ve çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin taşınmaz malikince alınması, yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, yapılaşmadan dolayı 3.kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, olası aşırı yağışlardan oluşabilecek taşkınlardan DSİ'nin sorumlu tutulmaması, su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kuruluşumuzdan izin alınması, yeraltı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri ile Katı Atık Yönetmeliğinde belirtilen esaslara uyulması gerekmektedir.

5-Yürürlükteki Mekansal Planlar:

Planlama alanına it üst ölçekli plan olarak Bolu ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmakta olup, bu planda "Kırsal Yerleşim Alanı"nda kalmaktadır. Alt ölçek planları bulunmamaktadır.



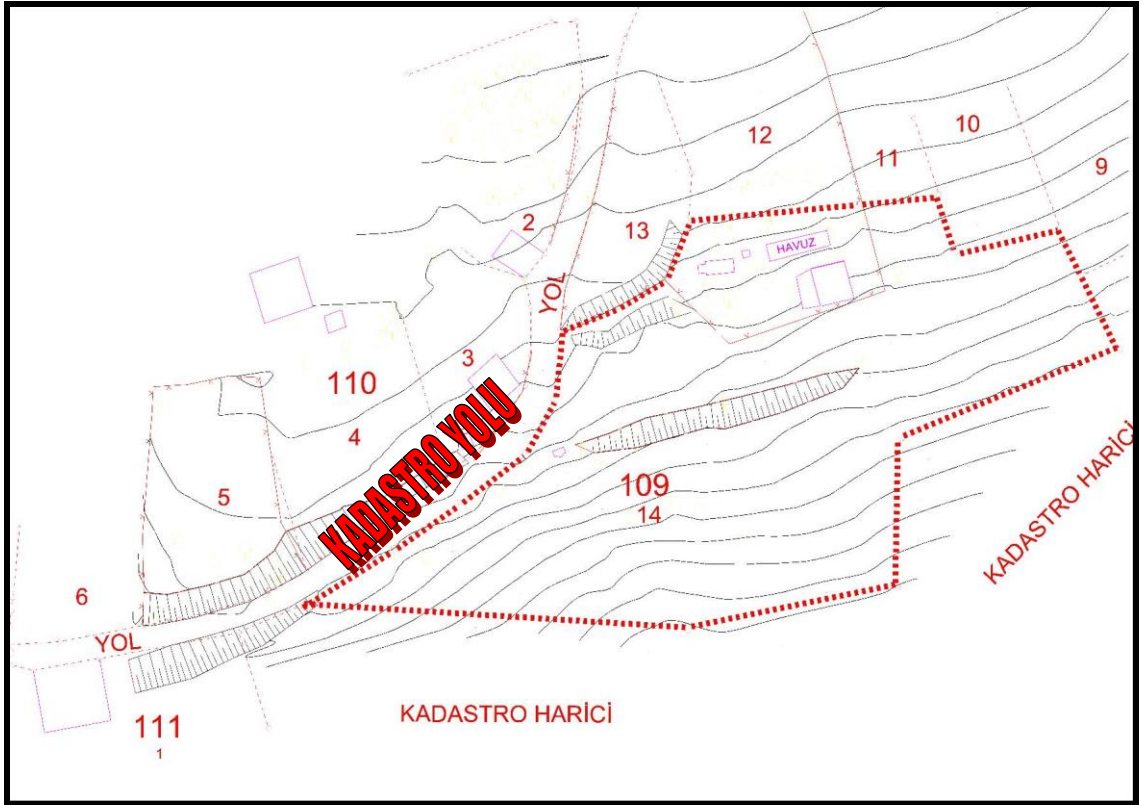
Şekil3:1/100.000 Ölçekli Plandaki Konumunu Gösterir Kroki

6-Planlama Kararları:

İmar planı çalışmasına başlamadan önce kurum görüşleri incelendiğinde planlama kararını etkileyecek herhangi bir kısıtlayıcı durumun olmadığı tespit edilmiştir.

Ancak DSİ 5. Bölge Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü plan, inşaat ve daha sonraki işletme aşamasında uyulması gereken yönetmelik ve hususları görüş yazılarında belirtmiş, ilgili hususlarda plan notlarına yansıtılmıştır.

Aşağıdaki kadastro krokisinde görüldüğü gibi parselin kuzeybatısından geçen köy yolu 10 metrelik imar yolu planlanarak, kuzey, güney ve doğu sınırları içi nazım planda "turizm alanı", uygulama imar planında "turizm tesis alanı" olarak düzenlenmiştir. Parselin yerleşik alan dışında kalan kısmı planlama alanına dahil edilmemiştir.



Şekil4:Kadaströ Krokisi

Nazım Planda şekil ve fonksiyon olarak tespit edilen alan uygulama imar planında ayrıntıya geçilerek yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartlarını içerecek şekilde hazırlanmıştır.

Uygulama imar planında parselin yapı yaklaşma mesafeleri cephe aldığı yoldan 5 metre, komşu sınırlardan 3 metre, yapılaşma koşulları E:0.50, Yençok:7.50m 2 kat olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan nazım ve uygulama imar planı Bolu ili, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği şartlarına uygundur.

PLAN NOTLARI:

NAZIM İMAR PLANI 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.

UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI:

1-PARSELİN CEPHE ALDIĞI KÖY YOLLARINDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN 3 METREDİR.

2-YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.50, YÜKSEKLİK ENÇOK (YENÇOK) 7.50 METREYİ, KAT ADEDİ 2 KATI GEÇMEYECEKTİR (TOPLAM İNŞAAT ALANI, İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR).

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

4-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE ÇED YÖNETMELİĞİ, KATI ATIK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

7-PLANLAMA ALANINDA, YETERLİ MİKTARDA OTOPARK ALANI VE KONAKLAMA

ÜNİTELERİ İÇİN; YATAK BAŞINA EN AZ 10M² YEŞİL ALAN AYRILACAK VE VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.

8-TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

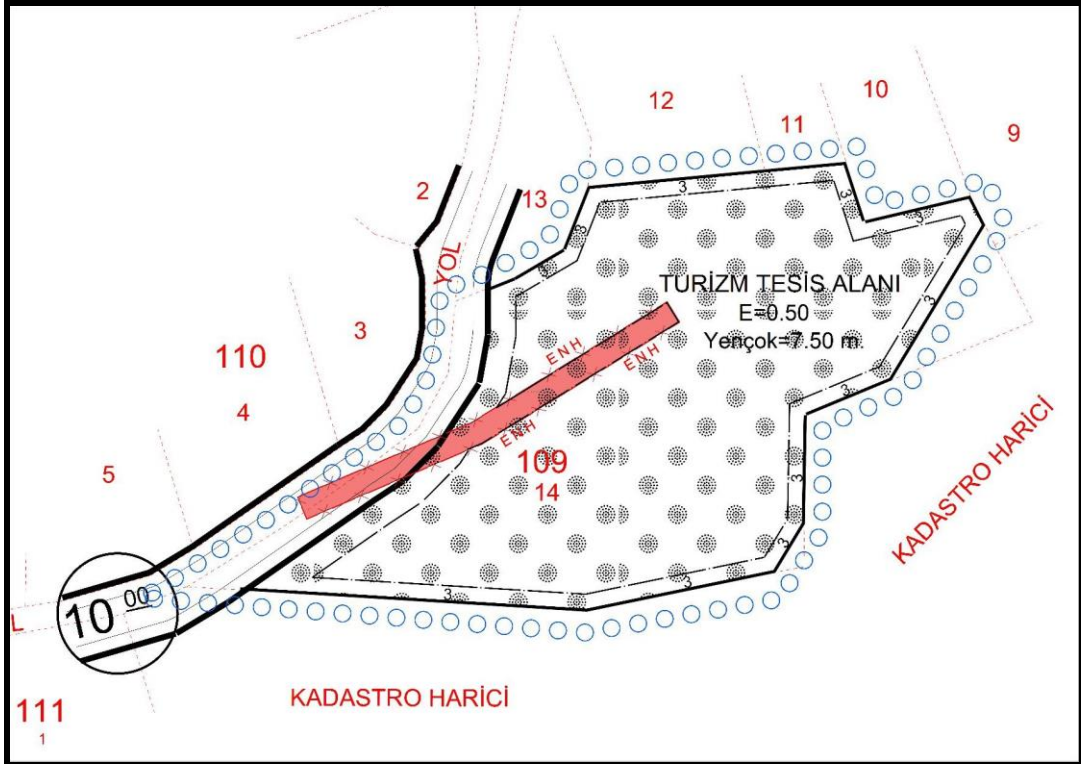
9-İÇME VE KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK İLE KEMİRGEN VE HAŞERELERE KARŞI BİYOSİDAL ÜRÜNLERİN KULLANIM USUL VE ESASLARI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10-YAMAÇ VE YÜZEY SULARININ OLASI ZARARLARINA KARŞI HER TÜRLÜ TEDBİR MALİKİNCE ALINMALI, YAPILACAK TESİSİN SU BASMAN KOTUNUN İMAR KANUNUNDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİKTE BELİRLENMELİ, TAŞINMAZDAKİ YAPILAŞMADAN DOLAYI OLUŞABİLECEK VE 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYANDAN DSİ SORUMLU TUTULMAMALIDIR. HEYELAN RİSKİNE KARŞI TÜM ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

11-ENERJİ KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

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



Şekil 5: Uygulama İmar Planı