

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-AVDAN KÖYÜ
TAPUNUN 110 ADA-82 PARSEL**



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

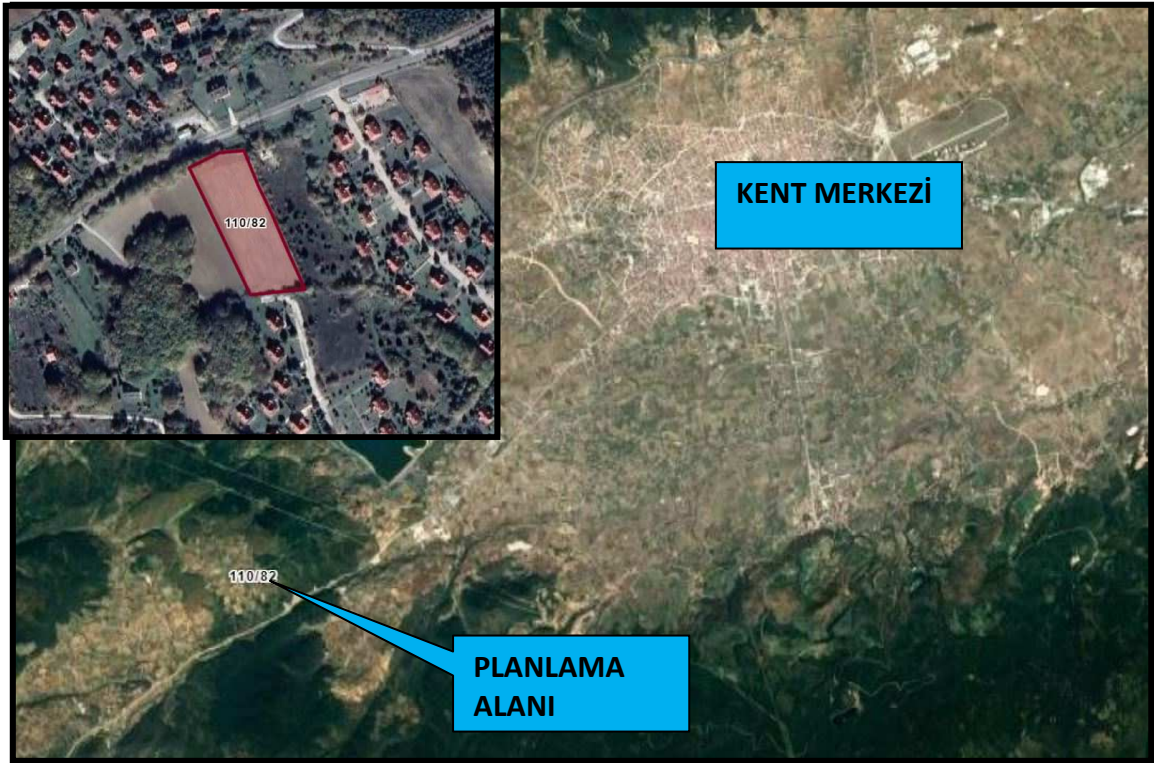
İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Genel Tanımı.....	3
2-Plan Hazırlanmasının Amacı.....	5
3-Jeolojik Etüt Sonuçları.....	5
4-Kurum Görüşleri.....	6
5-Yürürlükteki Mekansal Planlar.....	6
6-Planlama Kararları.....	7

BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-AVDAN KÖYÜ TAPUNUN 110 ADA-82 PARSEL TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

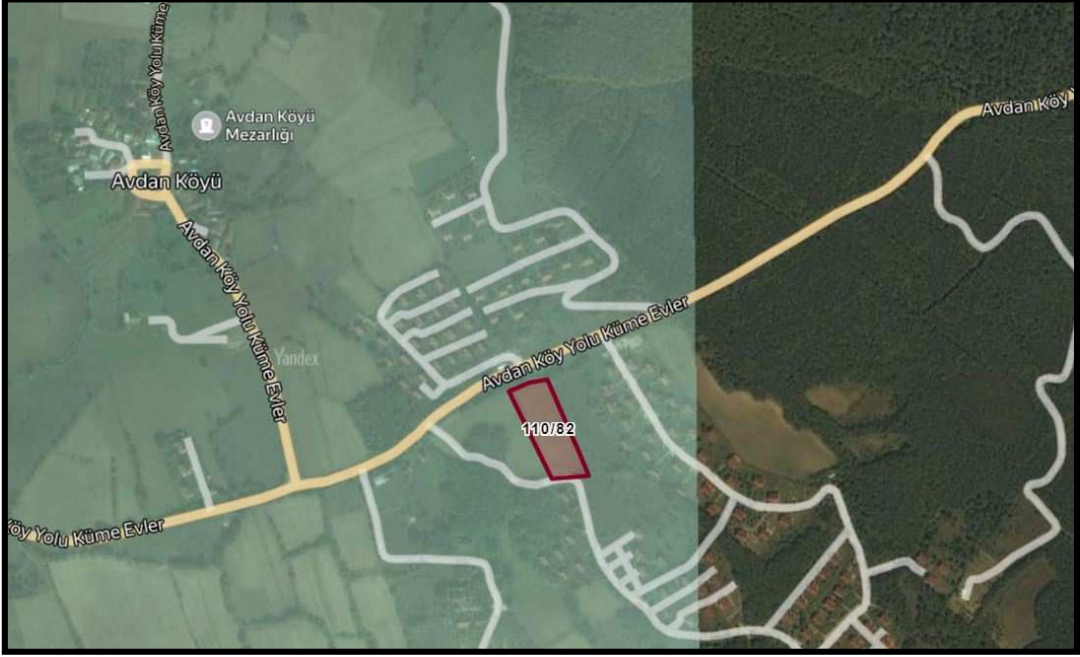
1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planına konu parsel; Bolu ili, Merkez ilçesi, Avdan Köyü 110 ada 82 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Yüzölçümü 5.685,36m², maliki Ahmet Çilingir'dir.



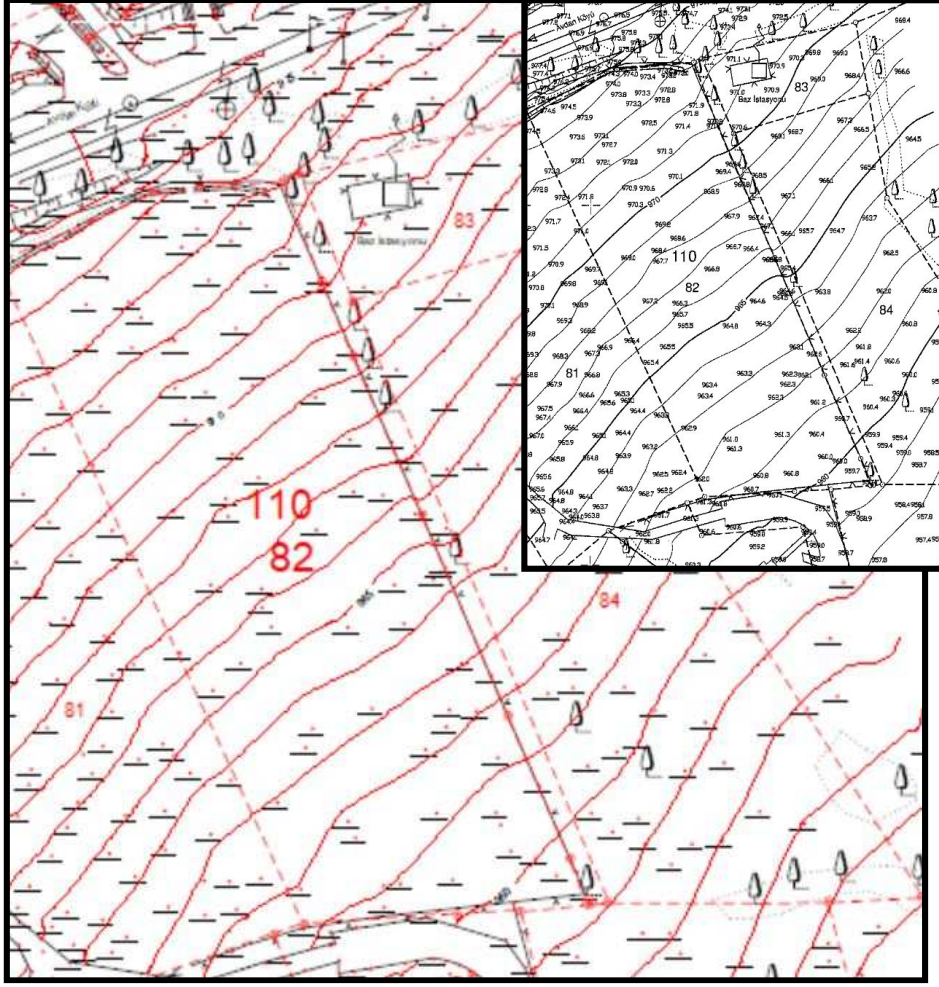
Şekil1:Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi

Planlama Alanı Bolu kent merkezinin yaklaşık 10km güneybatısında yer almaktadır. Sınırları içinde yer aldığı Avdan Köyü'nün Abant yolu ve Mudurnu-Bolu yoluna ulaşım bağlantısı bulunmaktadır. Ulaşımı Avdan Köy yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil2:Ulaşım Krokisi

Parsel geometrik olarak dikdörtgen formunda olup, maliki tarafından tarla olarak kullanılmaktadır. 960m-975m kotları arasında, yaklaşık %10-15 arasında kuzeyden-güneye artan eğimli bir arazi üzerindedir. Kuzey yönden köy yolu, doğu yönden kadastro yolu, batı ve güney yönlerden komşu parseller ile sınırlıdır.



Şekil3:Halihazır ve Kadastro Krokisi

2-Plan Hazırlanmasının Amacı:

Bolu Kent merkezinde Abant Tabiat Parkı, Akkaya Travertenleri, Gölköy Baraj Gölü, Gölcük Milli Parkı gibi doğal turizm alanları ile birlikte tabiatı ve doğal güzellikleri ile birlikte yerli ve yabancı turistler tarafından ziyaret edilmektedir. Taşınmazın Bolu-Abant 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; planlama alanı önlemleri alan 2.1 kapsamındadır. Alanın imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu Çevre ve

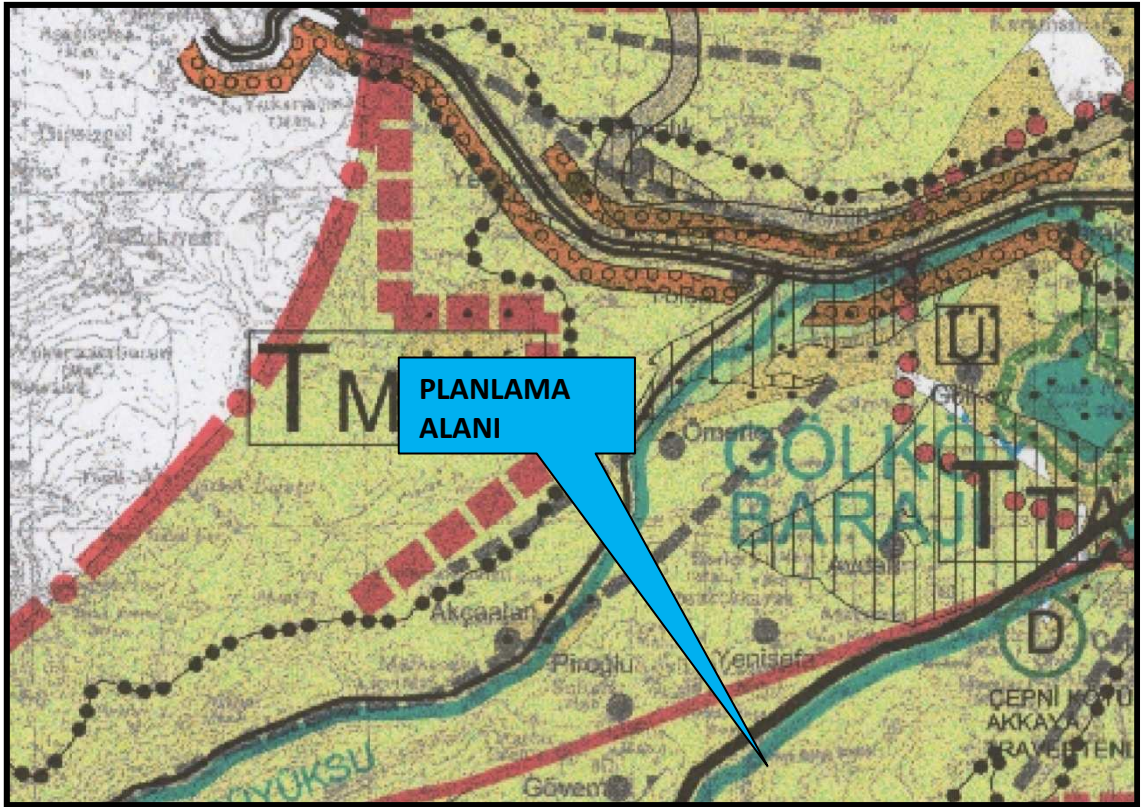
Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 tarih, 102732 sayılı genelgesi gereğince Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanmıştır.

4-Kurum Görüşleri:

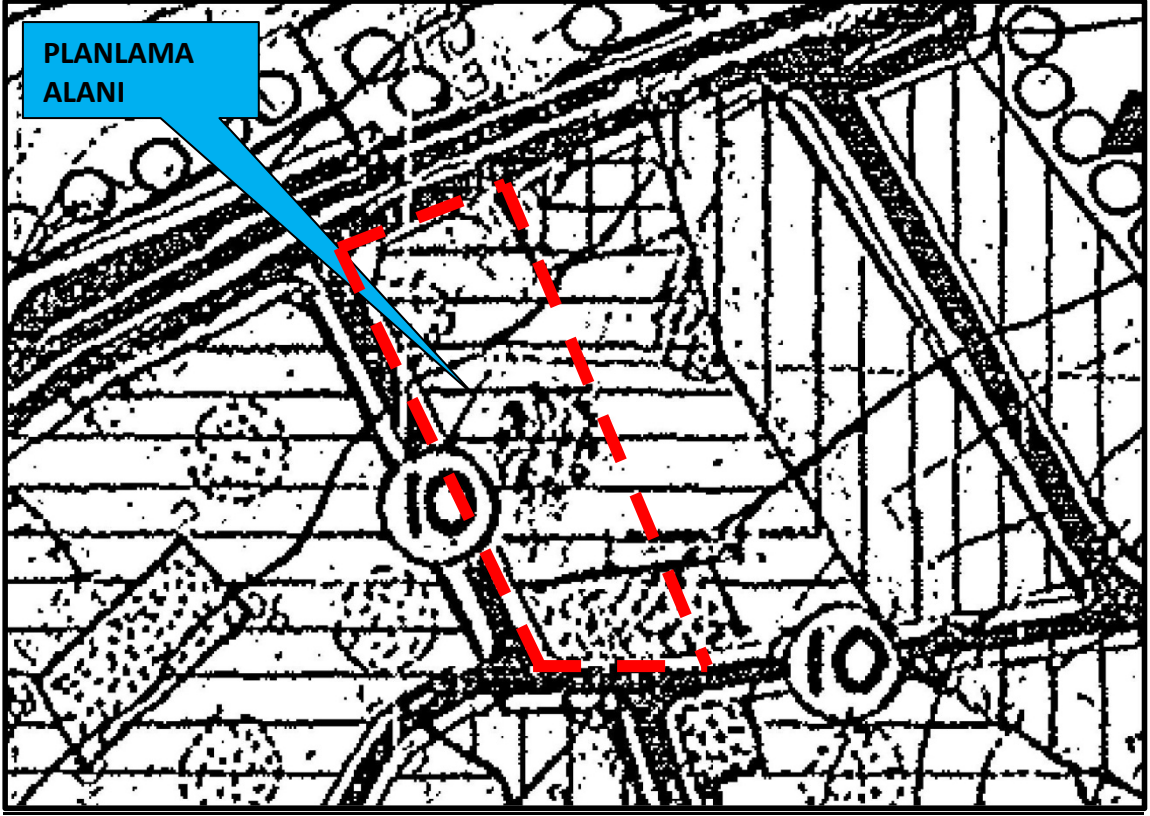
Planlama çalışmasına başlanmadan önce ilgili kurumlara ait görüşler alınmış olup, görüşleri ait yazılar raporun sonuna eklenmiştir.

5-Yürürlükteki Mekansal Planlar:

Planlama alanına ait üst ölçekli plan olarak Bolu ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Ölçekli Bolu-Abant-Avdan Güneybatı-Güneydoğu Kesimler Nazım İmar Planı bulunmakta olup, taşınmaz Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı", Nazım İmar Planında "Turizm+II. Konut Alanı ve Park" olarak belirlenmiştir. Alt ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.



Şekil4:1/100.000 Ölçekli Plandaki Konumunu Gösterir Kroki



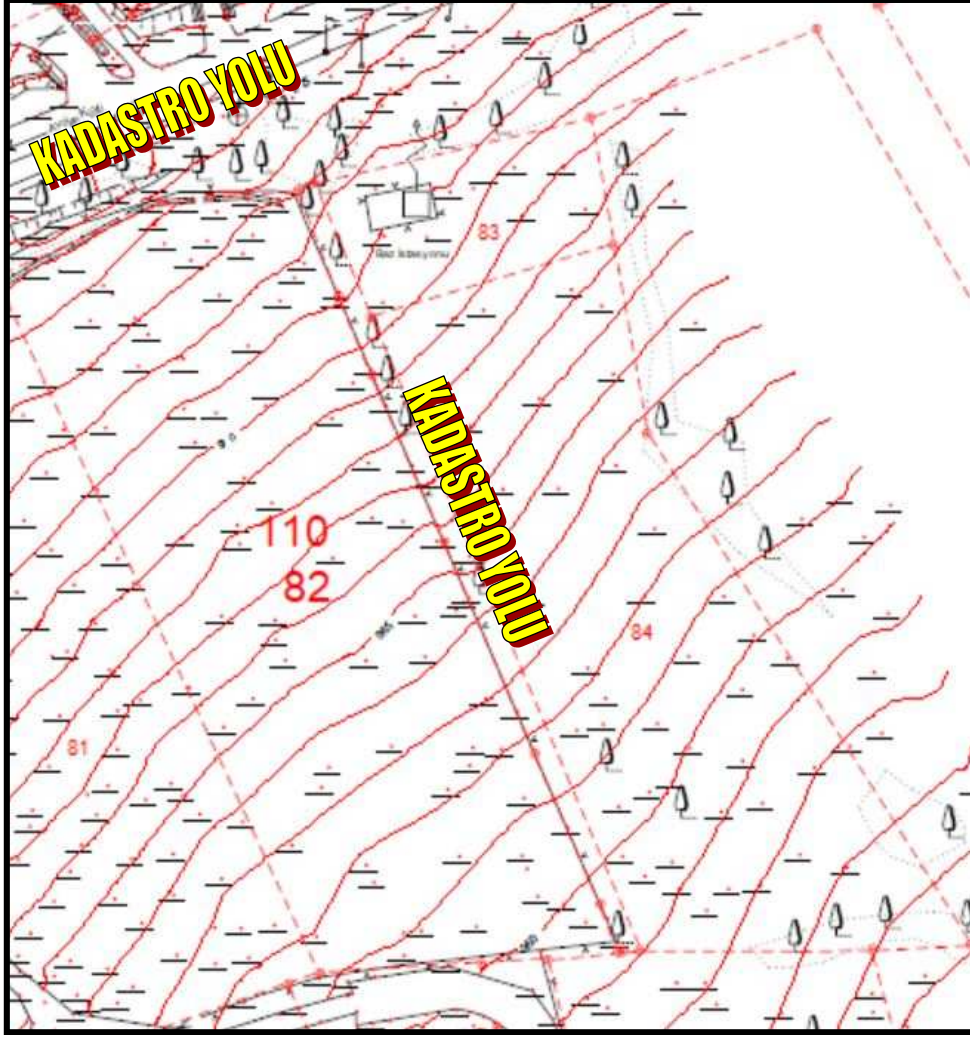
Şekil5:1/5.000 Ölçekli Plandaki Konumunu Gösterir Kroki

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.

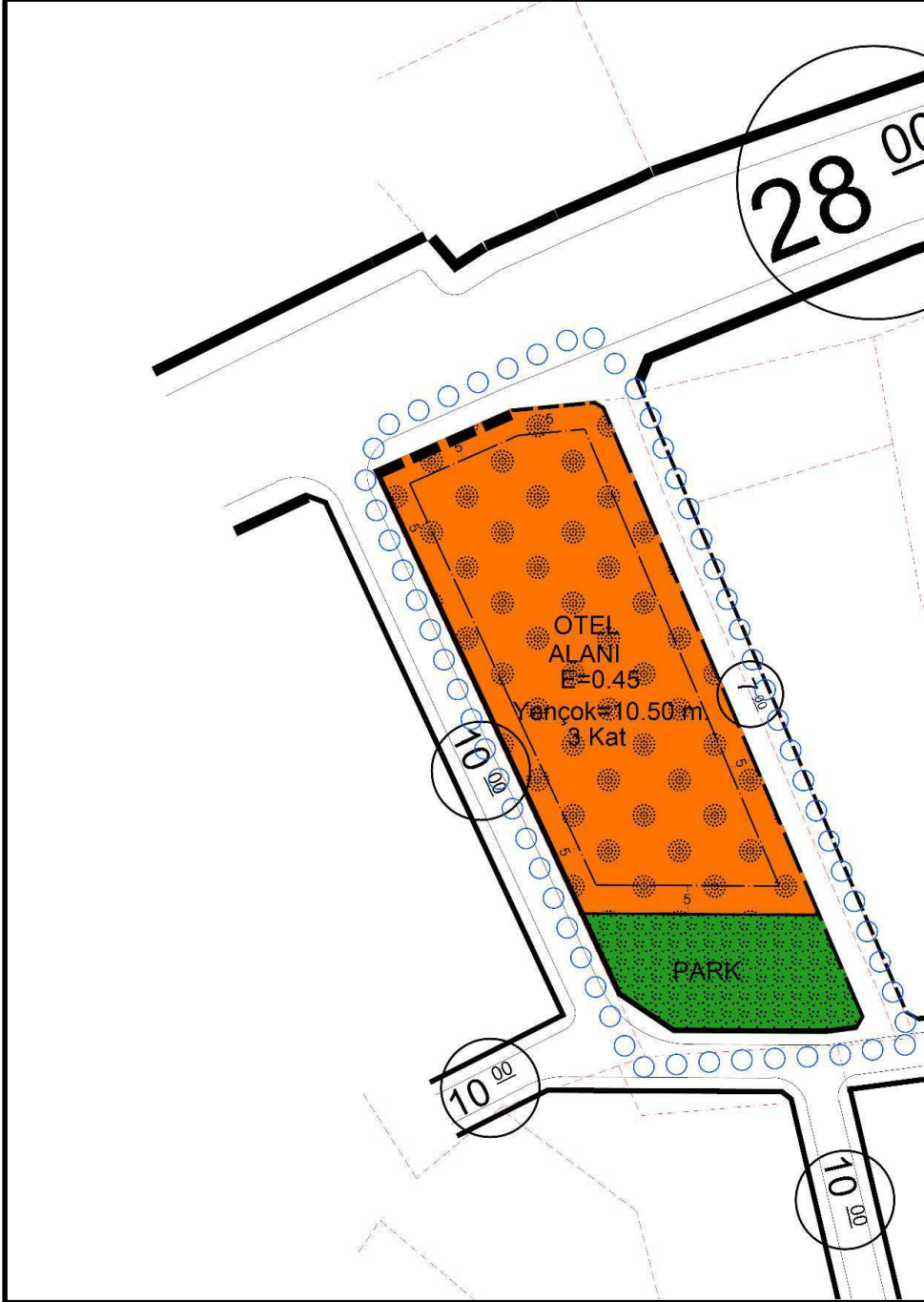
Aşağıdaki kadastro krokisinde görüldüğü gibi parselin kuzeyinden ve doğusundan kadastro yolları geçmekte, kuzeyinden geçen kadastro yolu 28 metrelik, doğusundaki kadastro yolu ise 7 metrelik imar yolu, batısından ve güneyinden ise onaylı nazım imar planı kararları gereğince 10 metrelik imar yolları planlanarak, parselin içi nazım imar planında "turizm alanı", uygulama imar planında "otel alanı" olarak düzenlenmiştir.



Şekil6:Kadastro Krokisi

Uygulama imar planında parselin yapı yaklaşma mesafeleri cephe aldığı yoldan 5 metre, yapılaşma koşulları E:0.45, Yençok:10.50m 3 kat olarak belirlenmiştir.

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



Şekil7:Uygulama İmar Planı

PLAN NOTLARI:

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

2-YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.45, YÜKSEKLİK ENÇOK (YENÇOK) 10.50 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-TAŞINMAZA İNŞA EDİLECEK YAPILARIN SU BASMAN KOTUNUN İMAR KANUNUNDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİKTE BELİRLENMELİ, OLASI TAŞKINLARA, YAMAÇ VE ÇEVRE VE YÜZEY SULARINA KARŞI HER TÜRLÜ TEDBİR MALİKİNCE ALINMALI, TAŞINMAZDAKİ YAPILAŞMADAN DOLAYI OLUŞABİLECEK VE 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYANDAN 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-ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK/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, BOLU-ABANT-AVDAN, GÜNEYBATI-GÜNEYDOĞU KESİMLER NAZIM İMAR PLANI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
BOLU VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-70703704-220.03-4245587

03.08.2022

Konu : Butik Otel (E-2022182)

Sayın Ahmet ÇİLİNGİR

Ziya Gökalp Mahallesi Karacaoğlan Sokak My World Europa Golf Residence C3 Blok No: 6 İç Kapı No
71 Başakşehir/İSTANBUL

İlgi : 07/07/2022 tarihli ve 164549 Referans No'lu Başvurunuz.

İlimiz, Merkez İlçesi Avdan Köyü, Mezarlıkaltı Mevki, 110 Ada 82 Parsel mevkiinde tarafınızca tarafından yapılması planlanan Butik Otel (7 Oda 14 Yatak) projesi, 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.

Ancak, planlanan yatırım ile ilgili olarak, 5491 sayılı kanunla değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve diğer mer'i mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Oğuzhan KURT

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 702379DA-AD20-447B-9615-E7F0B9FFD806

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: Sağlık Mahallesi Şehitler Caddesi No: 54 PK:14300 BOLU

Fax:(374) 270 35 71

e-posta: bolu@csb.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.csb.gov.tr> iller/bolu

Bilgi için: Sabri YILMAZ
Çevre Mühendisi





T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

22.04.2022
5266

Sayı : E-57283311-104.03
Konu : İmar Planı (Avdan 110 Ada 82
Parsel)

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 07.04.2022 tarihli 12613 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız gereği, İlimiz Avdan Köyü, 110 ada 82 numaralı 5685,36 m² yüzölçümlü parselde Turizm Tesis Alanı amaçlı İmar Planı yapılacağından, Müdürlüğümüz görüşü istenmiştir.

Bunun üzerine Müdürlüğümüz personellerince mahalline yapılan inceleme sonucunda tanzim edilen rapor ekte gönderilmiştir. Ekli rapordan da anlaşılacağı üzere; insan ve toplum sağlığının korunması için;

-Alanda İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmeliğin 6. Maddesinde belirtilen parametrelere uygun içme kullanma suyu temin edilmesi, bunun mümkün olmadığı durumda Tankerlerle İçme-Kullanma Suyu Temini ve Nakli Hakkında Tebliğinde belirtilen şartlara uygun içme kullanma suyu sağlanması,

-Özel İdare tarafından alanda köylere tahsisli içme kullanma suyu kaynak, depo, isale ve şebeke hattı bulunup bulunmadığı konusunda görüş alınarak gerekli koruyucu tedbirlerin alınması,

-Evsel sıvı atıkların kanalizasyon sistemine verilmesi, bunun mümkün olmadığı durumlarda; Lağım Mecrası ve İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik kapsamında sızdırmaz fosseptiğe verilmesi,

-Kemirgen ve haşerelere karşı Biyosidal Ürünlerin Kullanım Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik kapsamında gerekli tedbirlerin alınması,

Yukarıda yer alan şartların yerine getirilmesi, ilgili kurumlardan uygun görüş alınarak ilgili yönetmeliklere uyulması şartıyla; İlimiz Avdan Köyü, 110 ada 82 numaralı 5685,36 m² yüzölçümlü parselde Turizm Tesis Alanı amaçlı İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemiştir.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Dr.Öğr.Üyesi Muhammed Emin DEMİRKOL
İl Sağlık Müdürü

Ek:İnceleme Raporu (Avdan Köyü 110 Ada 82 Parsel)

Bolu İl Sağlık Müdürlüğü
Telefon: Faks No: (0374) 215 12 52
e-Posta: arslan.kaya@saglik.gov.tr İnternet Adresi: Tıbbi Teknoloj A. KAYA

Bilgi için: Arslan KAYA
TIBBİ TEKNOLOG
Telefon No: (0 374) 215 03 40



T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-51909383-230.04.02-5199598

Konu : Avdan Köyü 110 ada 82 Parsel

08.04.2022
4566

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 07.04.2022 tarihli ve 31042737-115.01.06-12613 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile İlimiz Merkez İlçe, Avdan Köyü, 110 ada 82 nolu parselde Turizm Tesis alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması talebine istinaden Müdürlüğümüz görüşü sorulmuştur.

İlgi yazınızda bahsi konu parselin 07/10/1997 tarihinde onaylanan Bolu Avdan Köyü 1/5000 ölçekli nazım imar planında turizm-II.konut alanında kaldığı belirtilmiş olduğundan;

10/07/2019 tarih ve 30827 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 04/07/2019 tarih ve 7181 sayılı "Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 21. maddesiyle 03/07/2005 tarih ve 5403 Sayılı Toprak ve Arazi Kullanımı Kanununa eklenen geçici 6. maddesi "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." hükmü gereği söz konusu parselde Müdürlüğümüz mevzuatları açısından yapılacak herhangi işlem bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Ahmet ATILKAN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AAB34885-C442-4CD4-B070-2BAE4D300F68 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Aktaş Mahallesi 3249.Sokak No:14 Merkez / BOLU
Tel: (0374) 215 13 00 Faks: 0374 217 69 04
E-Posta: bolu@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yüksel ZEDELİ
Mühendis
Telefon No:(374) 215 11 35-1001



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

Sayı : E-35038635-755.02.01[755.02.01]-298575

Konu : İmar Planı (Avdan 110 Ada 82 Parsel)

09.05.2022
5924

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 07.04.2022 tarih ve E- 12613 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlimiz, Merkez İlçe, Avdan köyü, 110 ada 82 numaralı 5.685,36 m² yüzölçümlü köy yerleşik alan sınırları dışında olan parsellere **Turizm Tesis Alanı amaçlı** 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım izni talep edildiği belirtilmekte olup Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde uygunluğun değerlendirilmesi ve Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu taşınmazda **Turizm Tesis Alanı amaçlı** 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 7269 Sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun"a göre Valiliğimizce (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

İlhan TURGUT
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 62F67539-D148-4270-836C-EE4F4836DA48

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

Bahçelievler Mah. Nergiz sok. No :10/12 Merkez Bolu Telefon No: (374) 210 50 50

Bilgi için: Hatice CANAN
Tekniker

Belge Geçer No: (374) 217 43 36

e-Posta: bolumdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://bolu.afad.gov.tr>Kep Adresi: boluafad@hs01.kep.trKEP Adresi : boluafad@hs01.kep.tr



T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : E-14608972-304.02-2436862
Konu : İmar Planı (Avdan110 ada 82 Parsel)

25.04.2022
5240

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 07.04.2022 tarihli ve 31042737-115.01.06-12613 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Bolu İli, Merkez ilçesi, Avdan Köyü, 110 ada, 82 numaralı .685,36 m² yüzölçümlü parsel, mülga Bayındırlıkve İskan Bakanlığınca 07.10.1997 tarihinde onaylanan Bolu Avdan Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması ile ilgili olarak mevzuatımız açısından görüş bildirilmesi istenilmektedir.

Konu ile ilgili olarak Müze Müdürlüğümüzün yazısı (2863 sayılı Kanun açısından) ilişikte gönderilmiştir.

Söz konusu alan, 2634 Turizmi 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 ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında Müdürlüğümüzce turizm açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Hakan DOĞANAY
İl Kültür ve Turizm Müdürü

Ek: 21/04/2022 tarihli E-83983957-304.02[304.02]-2431271 sayılı yazı. (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 775E606B-B9A1-46E4-A449-1BD511314852 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
ADRES: B.Cami Mah. Stadyum Cad. Kültür Sitesi - BOLU Bilgi için: İbrahim Halil
TEL: 0374.2801700 Faks: 0374.2801729 YILDIZ
iktm14@ktb.gov.tr - KEP: bolukulturturizm@hs01.kep.tr Turizm Araştırmacısı
KEP Adresi : bolukulturturizm@hs01.kep.tr Telefon No: (374) 280 17 06





T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
Bolu Müze Müdürlüğü



Sayı : E-83983957-304.02[304.02]-2431271
Konu : İmar Planı (Avdan 110 ada 82 Parsel)

BOLU İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 18.04.2022 tarihli ve E-14608972-304.02-2415320 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ekinde bulunan Bolu İl Özel İdaresi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 07.04.2022 tarih ve E-31042737-115.01.06-12613 sayılı yazısında özetle; Bolu İli, Merkez İlçesi, Avdan Köyü, 110 Ada, 82 numaralı, 5.685,36 m² yüzölçümlü parsel, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 07.10.1997 tarihinde onaylanan Bolu Avdan Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması talep edilmiş olup, söz konusu parsel için 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili imar durumu verilmesinin talep edildiğinden bahisle imar izni verilmesinde mevzuatımız açısından herhangi bir sakınca olup olmadığı bildirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu talebe ilişkin olarak Müdürlüğümüz uzmanlarınca 20.04.2022 tarihinde; mahalline gidilerek gerekli inceleme yapılmış olup yerinde ve evrak arşiv kayıtlarında yapılan inceleme ve tespit sonuçlarını bir arada içermesi suretiyle Müdürlüğümüz görüşüne esas teşkil edecek nitelikteki EBYS Kayıt Tarihi: 21.04.2022, Evrak No:1346031 sayılı uzman raporu tanzim edilmiştir.

Talep yazısı ekindeki belgeler 1/25.000 ölçekli koordinatlı haritada yeri gösterilen alanda yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede; 2863 sayılı Yasanın 6'ncı ve 23'üncü maddelerinde sayılan taşınmaz ve taşınır kültür varlığına ya da parçasına rastlanmamış olup ayrıca bahse konu alan ile ilgili olarak Müdürlüğümüz evrak arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; 20.04.2022 tarihi itibarıyla, "21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun" a göre daha önceden tescil edilerek koruma altına alınmış olarak Müdürlüğümüz görev alanında kalan ve sınırları talepte belirtilen parselin sınırlarıyla kesişen "Sit" alanı ve korunma alanı sınırları talepte belirtilen parselin sınırlarıyla kesişen "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" kaydı da bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu itibarla talebe konu Bolu İli, Merkez İlçesi, Avdan Köyü, 110 Ada, 82 no.lu parselde Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması için izin verilmesinde bu aşamada kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ancak bilindiği üzere, "21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun" un Haber verme zorunluğu: başlıklı 4'üncü maddesi "Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar." hükmüne yer vermektedir. Bolu İli, Merkez

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 76C1121B-34DC-4EA5-B827-2EF3C953EF57

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

Bolu Müze Müdürlüğü, Stadyum Cad. Kültür Sitesi

Bilgi için: Gül YILDIZ

Tel: 0374.2153972 Faks: 0374.2151691

Arkeolog

bolumuzesi@kulturturizm.gov.tr

KEP Adresi: bolukulturturizm@hs01.kep.tr



İlçesi, Avdan Köyü, 110 Ada, 82 no.lu parselde gerçekleştirilecek olan her türlü inşai ve fiziki müdahale sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların ivedilikle durdurularak anılan Kanun'un yukarıda atıfta bulunulan madde hükmünde belirtilen süre içinde Müze Müdürlüğüne veya aynı madde hükmünde belirtilen yetkili diğer makamlara mutlak suretle haber verilmesi gerektiği hususunun ilgililere usulüne uygun şekilde bildirilmesi gerekmektedir.

Konunun talep sahibi Bolu İl Özel İdaresi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğüne iletilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Atılğan KAYA
Müze Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 76C1121B-34DC-4EA5-B827-2EF3C953EF57

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

Bolu Müze Müdürlüğü, Stadyum Cad. Kültür Sitesi

Tel: 0374.2153972 Faks: 0374.2151691

bolumuzesi@kulturturizm.gov.tr

KEP Adresi : bolukulturturizm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gül YILDIZ
Arkeolog





T.C.
BOLU VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

22.04.2022
5222

Sayı : E-58052141-305.99-3506153
Konu : İmar Planı (Merkez İlçe, Avdan Köyü, 110
Ada, 82 Parsel)

BOLU İL ÖZEL IDARESİNE

İlgi : 07.04.2022 tarihli ve 31042737-115.01.06-12613 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile İlimiz, Merkez İlçesi, Avdan Köyü 110 ada, 82 numaralı parselde yapılması planlanan "Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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.) rastlanması halinde Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

İlimiz, Merkez İlçesi, Avdan Köyü 110 ada, 82 numaralı parsel, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 07.10.1997 tarihinde onaylanan imar planında "Turizm + II. Konut Alanı"nda kaldığından, söz konusu parselde yapılması planlanan "Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İl 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.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Oğuzhan KURT

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 15EDB319-A2B9-423D-881C-915BC2F8AE9C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: Sağlık Mahallesi Şehitler Caddesi No: 54 PK:14300 BOLU

Fax:(374) 270 33 71

Bilgi için:Zeliha POLAT

Şehir Plancısı

e-posta: bolu@csb.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.csb.gov.tr/iller/bolu>





T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bolu Orman Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-80393997-255.01.01-4251977
Konu : İmar Planı (Avdan K.110/82 Parsel)

22.04.2022

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 07.04.2022 tarihli ve 31042737-115.01.06-12613 sayılı yazınız.

Bolu İli, Merkez İlçesi, Avdan Köyünde bulunan 110 ada 82 numaralı, 5685,36 m2 yüzölçümlü parselde "Turizm Tesis Alanı" amaçlı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması talebi ile ilgili, Aladağ Orman İşletme Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde,

Bolu İli, Merkez İlçesi, Avdan Köyünde bulunan 110 ada 82 numaralı parselin, orman kadastro çalışmalarına göre orman sınırları dışında orman sayılan alanlardan olmadığı tespit edilmiş olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında kurumumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı hususunda,


Bilgilerini arz ederim.

Mahmut ŞENTÜRK
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2EF8BE98-5235-479E-903B-4665E5DABCD0 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-cbys>
Bolu Orman Bölge Müdürlüğü Karamanlı Mah. Mazhar Murtezaoğlu Cad. No:4 Bilgi için: İbrahim ÖZTÜRK
Merkez / Bolu Bilgisayar İşletmeni
Telefon No: +90 374 215 37 40-41-42 Belge Geçer No: +90 374 215 00 42

5373





SAKARYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
DAĞITIM OPERASYONLARI DİREKTÖRLÜĞÜ
BOLU BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
BAKIM VE KONTROL BİRİMİ

Sayı : SED.DO.RMB.02/3000357931 Tarih:22.04.2022
Konu : İmar Durumu Kurum Görüşü


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


İlgi : 07/04/2022 tarih E-31042737-115.01.06-12613 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile Bolu ili, Merkez ilçesi, Avdan Köyü, 110 ada 82 numaralı 5685.36 m2 yüzölçümlü parselde, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, 07.10.1997 tarihinde onaylanan Bolu Avdan Köyü 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanacağı belirtilerek kurum görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu Bolu ili, Merkez ilçesi, Avdan Köyü, 110 ada 82 numaralı 5685.36 m2 yüzölçümlü parselde, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, 07.10.1997 tarihinde onaylanan Bolu Avdan Köyü 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı alan hazırlanmasında Bölge Müdürlüğümüz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.


Faruk ÖZÇELİK
 Bakım ve Kontrol Yöneticisi


Serkan YİĞİT
 Bölge Müdürü

5290

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş. Hangazi Cad. Trafo Tesisleri 54100 Sakarya / TÜRKİYE +90 (264) 295 85 00 F: +90 (264) 275 10 48 www.sedtas.com.tr - info@sedtas.com.tr	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: nurettin.bulut@sedtas.com Harita ve Ölçüm Görevlisi Dahili T: 90(264) 295 80 00 - 63032
---	---	---



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
5. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-79580170-754-2351038
Konu : Avdan 110 ada 82 Parsel İmar hk

Og.06.2022
7220

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Dsi 53. Şube Müdürlüğü- Bolu (Etüd ve Plan Başmühendisliği)'nun 28.04.2022 tarihli ve E-23600706-754-2258538 sayılı yazısı.
b) 07.05.2022 tarih ve 31042737-115.01.06-12613 sayılı yazınız.

DSİ 53. Şube Müdürlüğünün ilgi (a) yazıları ile Bölge Müdürlüğümüze gönderilen ilgi (b) yazınız ile; Bolu İli, Merkez İlçesi, Avdan Köyü sınırları içerisinde, ekli 1/25000 ölçekli haritada yeri belirtilen 110 ada 82 parsel numaralı taşınmaz üzerine "Turizm Tesis Alanı Amaçlı İmar Planı" yapılması için, Kuruluşumuz görüşünün bildirilmesi talep edilmektedir.

Ekli 1/25000 ölçekli haritada belirtilen alan ; Gököy Barajını besleyen Mudurnu Regülatörünün yağış havzası içerisinde kalmasından dolayı 28.10.2017 tarih 30224 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan içme-kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğimizin 13. Madde hükümlerine uyulması gerekmektedir. Ayrıca taşınmazın su basman kotunun İmar Kanunu'nda belirtilen yükseklikte belirlenmesi, olası taşkınlarla, yamaç ve çevre yüzey sularına karşı her türlü tedbirin malikince alınması, taşınmazdaki yapılaşmadan dolayı oluşabilecek ve 3. kişilerin görebileceği zarar-ziyandan DSİ'nin sorumlu tutulmaması, zarar-ziyan talebinde bulunulmaması, su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı kanun gereği Kuruluşumuzdan izin alınması ve atıklar konusunda Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ile Katı Atık Yönetmeliğinde belirtilen esaslara uyulması kaydıyla, "Turizm Tesis Alanı Amaçlı İmar Planı" yapılmasında Kuruluşumuz açısından sakınca görülmemektedir.
Gereğini arz ve bilgilerinizi rica ederim.

Saadettin CEYLAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - 1/25000 ölçekli harita görüntüsü
- 2 - Google earth görüntüsü

Dağıtım:

Gereği:

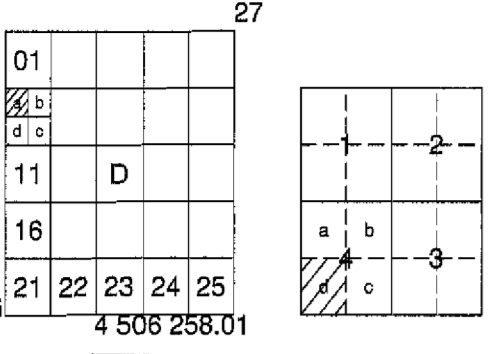
Bolu İl Özel İdaresine
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

Bilgi:

DSİ 53. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ- BOLUYA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 8B1C4F41-1067-460F-852A-9D774A1E9B12 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: Mustafa Kemal Mah. 2151/1 Cad. A Blok No:24 06520 Çankaya -ANKARA
Telefon No : Belgegeçer No :
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr Bilgi için: Ali AKTAŞ
S/S Personeli (Büro)



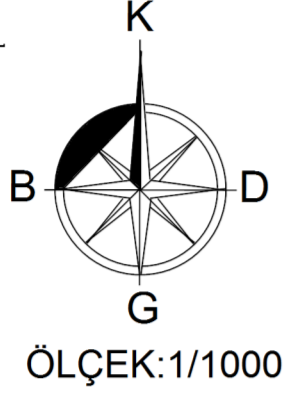


AVDAN
(MERKEZ-BOLU)
G27-D-06-A-4-D

G27-d-06-a-4-a

BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-AVDAN KÖYÜ-110 ADA-82 PARSEL

OTEL ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

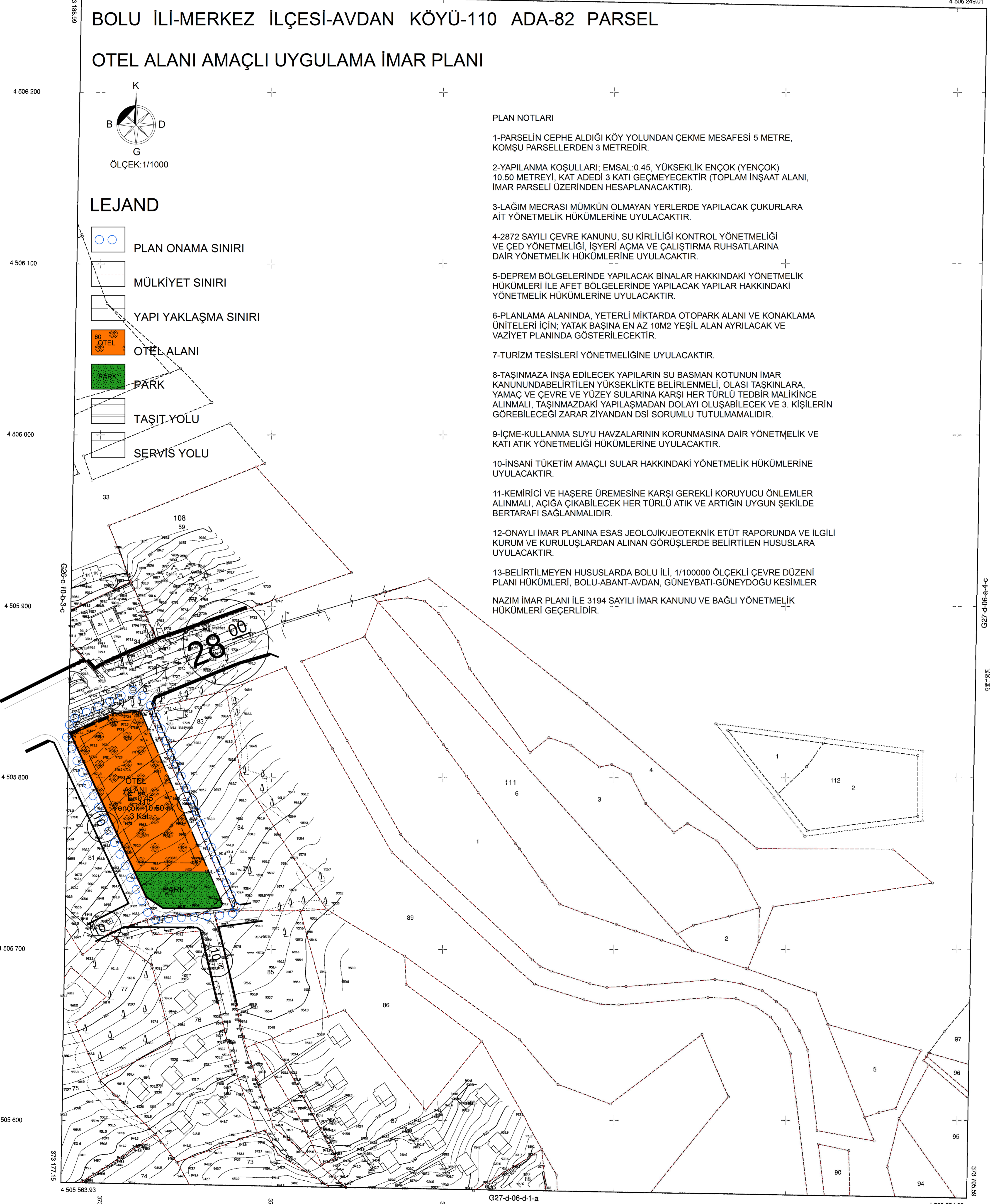


LEJAND

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- OTEL ALANI
- PARK
- TAŞIT YOLU
- SERVİS YOLU

PLAN NOTLARI

- 1-PARSELİN CEPHE ALDIĞI KÖY YOLUNDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN 3 METREDİR.
- 2-YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.45, YÜKSEKLİK ENÇOK (YENÇOK) 10.50 METREYİ, KAT ADEDİ 3 KATI GEÇMEYECEKTİR (TOPLAM İNŞAAT ALANI, İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR).
- 3-LAĞİM 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-TAŞINMAZA İNŞA EDİLECEK YAPILARIN SU BASMAN KOTUNUN İMAR KANUNUNDABELİRTİLEN YÜKSEKLİKTE BELİRLENMELİ, OLASI TAŞKINLARA, YAMAÇ VE ÇEVRE VE YÜZEY SULARINA KARŞI HER TÜRLÜ TEDBİR MALİKİNCE ALINMALI, TAŞINMAZDAKİ YAPILAŞMADAN DOLAYI OLUŞABİLECEK VE 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYANDAN DSI 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-ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK/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, BOLU-ABANT-AVDAN, GÜNEYBATI-GÜNEYDOĞU KESİMLER NAZİM İMAR PLANI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



MÜTEAHHİT : KONAK HRT.İNŞ.İNŞ. TIC.LTD.ŞTİ.
BOLU İLİ MERKEZ İLÇESİ AVDAN KÖYÜ
1 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALIHAZIR HARİTA 3194 SAYILI
İMAR KANUNUNUN 7/A MADDESİNE GÖRE İNCELENİP
ONAYDILAR.

12/03/2022
H.Y. Y.K.

ŞİRKET KÖŞTÜREĞİ
Vali a.
Genel Sekreter

1/1000

MÜTEAHHİT : KONAK HRT.İNŞ.İNŞ. TIC.LTD.ŞTİ.
SORUMLU MÖR: KAZİM KONAK

AVDAN-G27-D-06-A-4-D
(MERKEZ-BOLU)