

İÇİNDEKİLER

1. PLANIN KAPSAMI VE AMACI.....	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUMU	1
3. MÜLKİYET BİLGİSİ VE KADASTRAL YAPISI	3
4. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	3
5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	4
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	4
5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	4
6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	4
7. PLANLAMA GEREKÇESİ	4
8. PLANLAMA KARARLARI	5
8.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	5
8.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	6
EKLER	9

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Bolu İlinin Ülke İçindeki Konumu	1
Şekil 2: İlçelerin Konumu	1
Şekil 3: Planlama Alanının Konumu	2
Şekil 4: Hâlihazır Durumu	2
Şekil 5: Yerleşime Uygunluk Haritası	3
Şekil 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	6

TABLO DİZİNİ

Tablo 1: Tapu Kaydı Bilgileri	3
Tablo 2: Görüş Alınan Kurum ve Kuruluşlar	4

1. PLANIN KAPSAMI VE AMACI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı; Bolu ili, Merkez ilçesi, Yenisefa Köyü, 119 ada 61-62 nolu parselleri kapsamaktadır.

Alan; 1/5000 ölçekte G26C10C nolu paftada ve 1/1000 ölçekte G26C10C1B ve G26C10C1C nolu paftalarda yer almaktadır.

Parsel üzerinde turizm amaçlı yapılaşmaya gidilmesi amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUMU

Planlama alanı, Bolu ili, Merkez ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bolu ili, Karadeniz Bölgesinin batısında yer almakta olup 30°32' ve 32°36' doğu boylamları ile 40°06' ve 41°01' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. Batısında; Sakarya ve Düzce, güneybatısında; Bilecik ve Eskişehir, güneyinde; Ankara, doğusunda; Çankırı ve Karabük, kuzeyinde; Zonguldak illeri vardır. İlin yüzölçümü 8.323,39 km²'dir.



Şekil 1: Bolu İlinin Ülke İçindeki Konumu



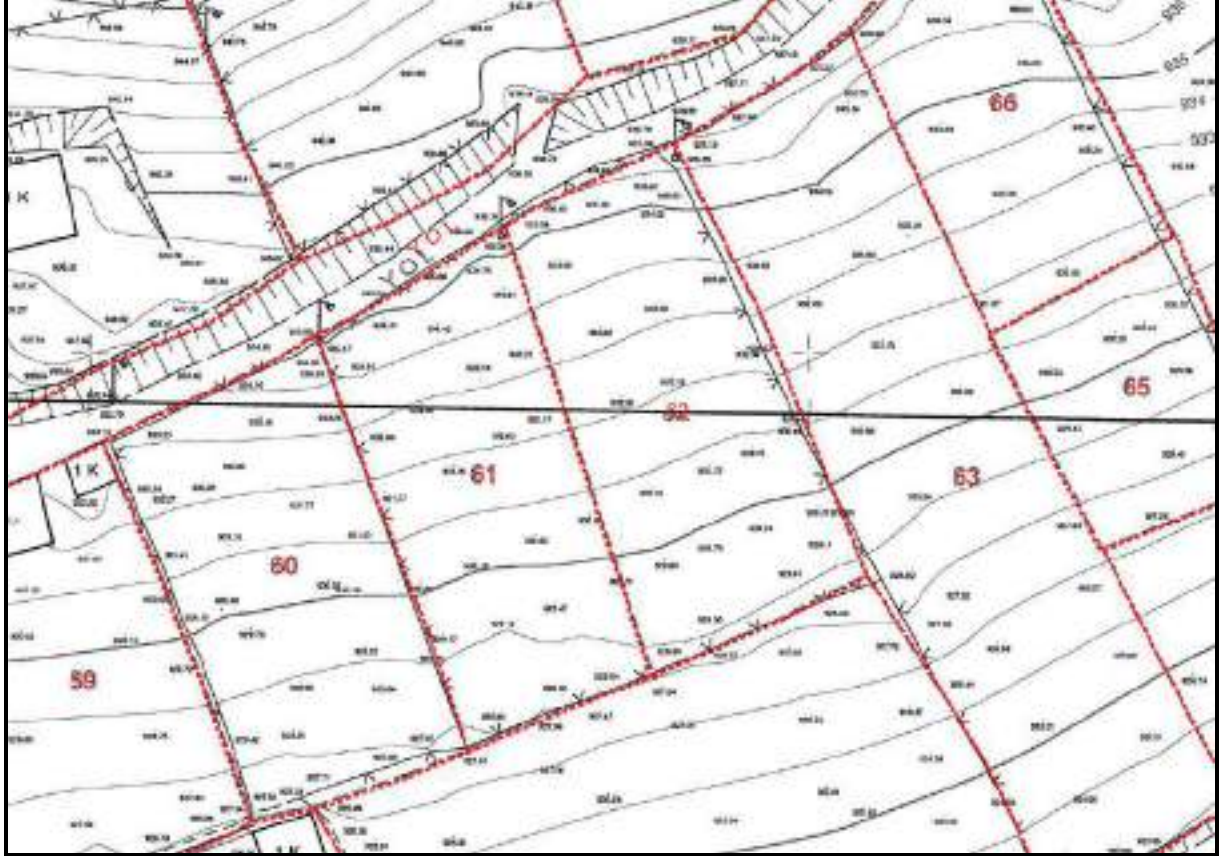
Şekil 2: İlçelerin Konumu

Planlamaya konu olan alan Merkez ilçe, Yenisefa Köyü sınırları içerisinde bulunmaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının Konumu

Planlamaya konu parseller üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.



Şekil 4: Hâlihazır Durumu

3. MÜLKİYET BİLGİSİ VE KADASTRAL YAPISI

Plan onama sınırı içerisinde bulunan parsellere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İlçe	Köy Adı	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Malik
Merkez	Yenisefa	119	61	Tarla	1829,35	İbrahim ÖZMEN
Merkez	Yenisefa	119	62	Tarla	1979,24	Nezaket ÖZMEN

Tablo 1: Tapu Kaydı Bilgileri

4. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Bolu Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 02.04.2024 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 5: Yerleşime Uygunluk Haritası

5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Köy yerleşik alan sınırları içerisinde bulunan Bolu ili, Merkez ilçesi, Yenisefa Köyü, 119 ada 61-62 nolu parsellerde; Bolu Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 25.12.2024 tarihli ve E.58052141-305.03.09-8312097 sayılı yazısında belirtildiği üzere Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin "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 kullanımları vb.) İmar Planı yapılması zorunlu olup; Emsal: 0,50 dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir." belirtilen hükümlere uyulacaktır.

5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

Bolu ili, Merkez ilçesi, Yenisefa Köyü, 119 ada 61-62 nolu parsellerin bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. maddesi ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuştur.

No	Kurum Adı
1	Bolu İl Özel İdaresi-Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü
2	Bolu İl Özel İdaresi-Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü
3	Bolu İl Özel İdaresi-Ruhsat ve Denetim Hizmetleri Müdürlüğü
4	Bolu İl Özel İdaresi-Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü
5	Bolu SEDAŞ İşletme Müdürlüğü
6	Bolu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
7	Bolu DSİ 53. Şube Müdürlüğü
8	Bolu İl Sağlık Müdürlüğü
9	Bolu İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
10	Bolu Orman Bölge Müdürlüğü
11	Bolu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Tablo 2: Görüş Alınan Kurum ve Kuruluşlar

7. PLANLAMA GEREKÇESİ

Planlamaya konu alan, Abant Gölü'ne ulaşım güzergâhlarının biri üzerinde konumlanması nedeniyle turizm potansiyeli taşımaktadır. Plan, bölgenin doğal güzelliklerini ve kültürel zenginliklerini vurgulayarak, turistlerin kolay ulaşım sağlayabileceği konaklama tesisleri ve çeşitli doğa aktiviteleri sunmayı amaçlamaktadır.

8. PLANLAMA KARARLARI

8.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan veri, görüş ve öneriler dikkate alınarak söz konusu alanda "Turizm Alanı" düzenlenmiştir.



Şekil 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

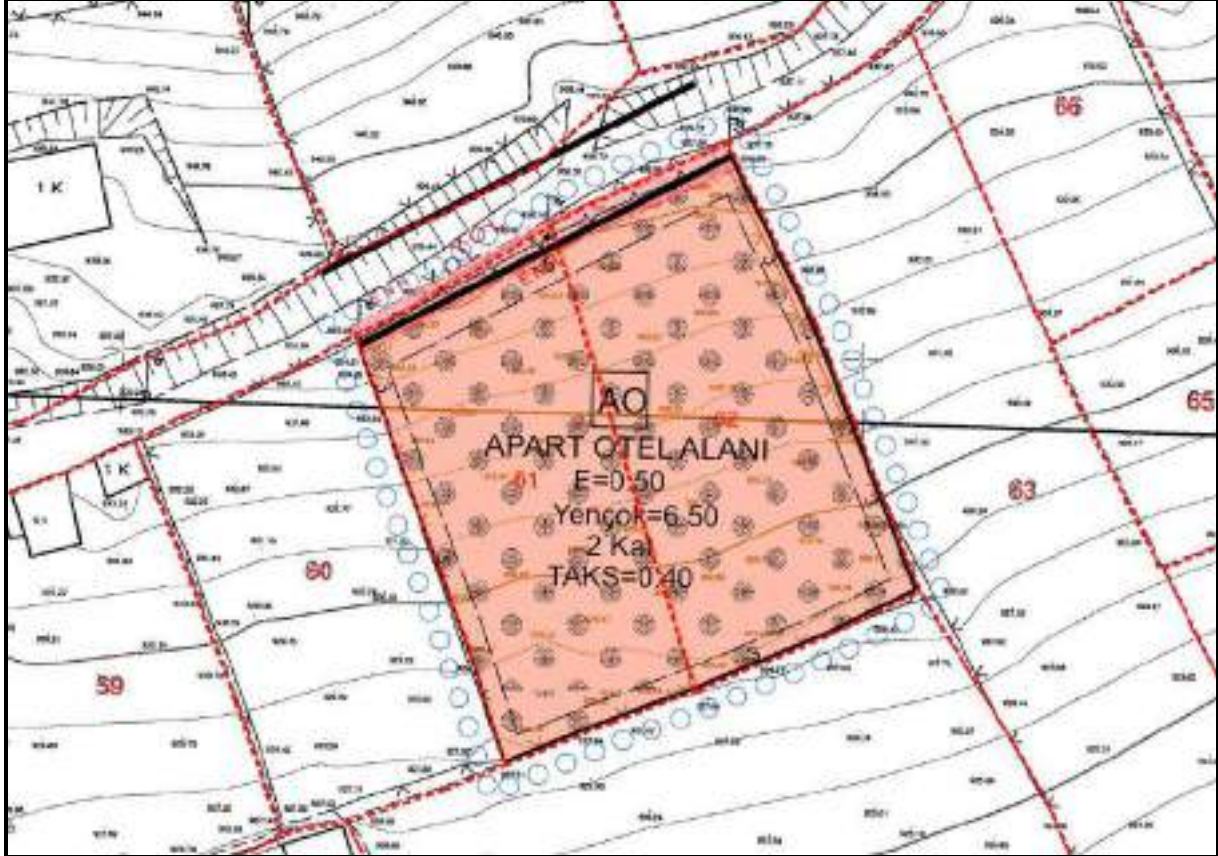
Plan Notları

1. Plan; plan açıklama raporu, plan hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. Bolu Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 02.04.2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulması zorunludur.
3. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda, yürürlükte bulunan 1/100.000 Ölçekli Bolu İli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile imar mevzuatı açısından yürürlükte olan kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine uyulacaktır.

8.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan veri, görüş ve öneriler dikkate alınarak söz konusu alanda;

- Parsellerin kuzeyine 10 metrelik imar yolu oluşturulmuştur.
- Emsal (E) 0.50, taban alanı katsayısı (TAKS) 0.40, yapı yüksekliği en çok (Yençok) 6,50 metre ve 2 katlı Apart Otel Alanı belirlenmiştir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 5 metre ve komşu parselden 3 metre olacak şekilde düzenlenmiştir.



Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Notları

Genel Hükümler

1. Plan; plan açıklama raporu, plan hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. Sakarya Elektrik Dağıtım Anonim Şirketinin (SEDAŞ) 08.01.2024 tarihli ve 79700012-330.02[RMB-E.261 sayılı yazısında, parsel üzerinden Alpek İletkenli AG Hattı geçtiği belirtilerek koruma bandı altındaki yapılaşmalarda;
Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 46/a maddesinde belirtildiği üzere AG Hattının düşeyde,
- Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar için 2,5 metre
- Üzerine herkes tarafından çıkılamayan eğik damlı yapılar için 2 metre
Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44/a maddesinde belirtildiği üzere AG Hattının yatayda,
- Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında, en büyük salınım konumunda en az 1 metre olarak belirtilen yaklaşma

mesafelerine uyulacaktır. Can ve mal güvenliği açısından gerekli tedbirler alınarak çalışma yapılacaktır.

Koruma bandı içinde yapılaşma yapılması durumunda yükseklik ile ilgili görüş istenecektir. Dışında kalan kısımlarda ise yapılaşma açısından görüş alınmasına gerek yoktur. Ancak yapılacak olan tesisin enerji altyapısı için bağlantı görüşü istenmesi gerekmektedir.

3. Bolu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 04.03.2024 tarihli ve E-14608972-169.99-4835837 sayılı yazı ekinde belirtildiği üzere parsel üzerinde gerçekleştirilecek olan her türlü inşai ve fiziki müdahale sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların ivedilikle durdurularak 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereği Bolu Müze Müdürlüğüne ve kanunda belirtilen yetkili diğer makamlara mutlak suretle haber verilecektir.
4. DSİ 5. Bölge müdürlüğü'nün 15.12.2024 tarihli ve E-77214799-754-4231694 sayılı yazısında belirtildiği üzere olası aşırı yağışlarda oluşabilecek yamaç ve çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirler taşınmaz malikince alınacak; yapıların su basman kotu arazi yüzey kotuna ve imar mevzuatına uygun olarak belirlenecek; parselin çevresinde bulunan kuru ve baz akımlı dere yatakları korunacak; katı atık, hafriyat vb. atılmayacak/stoklanmayacak; taşınmaz üzerindeki yapılaşmalardan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den tazminat talep edilmeyecek; olası aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkınlardan DSİ sorumlu tutulmayacak; su ihtiyacının yer altı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği gerekli izinler alınacak, yer altı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda içme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesi hükümleri ile Katı Atık Yönetmeliğinin esaslarına uyulacaktır.
5. Bolu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 25.12.2024 tarihli ve E.58052141-305.03.09-8312097 sayılı yazısında belirtildiği üzere parselde herhangi bir korunması gerekli tabiat varlığı unsuruna (mağara, anıt ağaç değeri taşıyan ağaç, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereği bir müdahalede bulunulmadan Bolu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne bilgi verilecektir.
6. Personelden kaynaklanacak evsel nitelikli Atıkların Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik kapsamında sızdırmaz fosseptiğe verilecektir.
7. Çalışmalar sırasında köylere tahsisli içme-kullanma suyu kaynağı, deposu, isale hattı ve şebeke sistemlerine zarar verilmeyecektir.
8. Çalışmalar sırasında açığa çıkacak atıklar (katı, sıvı, gaz vb. diğer atıklar) ilgili yönetmelikler kapsamında toplanacak, ayrıştırılacak ve bertarafı sağlanacaktır.
9. Kemirici ve haşere üremesine karşı Biyosidal Ürünlerin Kullanım Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik kapsamında gerekli tedbirler alınacaktır.
10. 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu gereğince gerekli önlemler alınacaktır.
11. Bolu İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün görüşünde belirtildiği üzere taşınmaza giriş ve çıkışlarda her türlü güvenlik, önlem ve tedbirler tesis sahibince alınacaktır.
12. Parseller, Bolu İl Özel İdaresine ait ER:3370989 erişim numaralı Doğal Mineralli Su (Kuyu) İşletme Ruhsatı içerisinde kalmakta olup jeotermal kaynak, doğal

mineralli su, jeotermal kökenli gaz arama ve işletme faaliyetlerinde bulunulmayacak ve ruhsat hakları ruhsat sahibinde kalacaktır.

13. Bolu Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 02.04.2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulması zorunludur.

14. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda, yürürlükte bulunan 1/100.000 Ölçekli Bolu İli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile imar mevzuatı açısından yürürlükte olan kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. TURİZM ALANLARI

1.1. Apart otel alanı


- Bu alanda yapılaşma şartı; taban alanı katsayısı (TAKS) 0.40, emsal (E) 0,50 ve yapı yüksekliği en çok (Yençok) 6.50 m - 2 kat olarak belirlenmiştir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri planda gösterildiği gibidir.


EKLER

İL	BOLU
İLÇE	MERKEZ
BELDE	-----
KÖY/MAH	YENİSEFA KÖYÜ
MEVKİİ	BAHÇE TARLA
PAFTA	G26-e-10-c-1-b, G26-c-10-c-1-c
ADA	119
PARSEL	61 VE 62
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU - 1/1000


Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendine dayanarak 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince enaylanmıştır.


KOMİSYON


Arif SÜLLÜKA
Jeofizik Mühendisi
02.04/2024



Kemal YURTISIĞI
Jeoloji Mühendisi
02.04/2024


Tuha ÖZDEMİR
Jeoloji Mühendisi
02.04/2024


Burhan MAZ
Bece Müdürü
02.04/2024


Kerem YEL
İl Müdür Yardımcısı
02.04/2024

ONAY


Özgürhan AKTEPE
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü
02.04/2024

KURUM GÖRÜŞ RAPORU		
Proje/Talep Sahibinin Adı-Soyadı-Unvanı-Kurumu	İbrahim ve Nezaket ÖZMEN	
Proje/Talep Konusu	Tırtım Tesis Alanı amaçlı İmar Planı	
Proje Yeri/Adres	Merkez/Yenişefa Köyü	
Proje Alanı - Ada-Parşel Koordinatları	Ada-Parşel: 119 ada 61 ve 62 parşeller	Alanı: Toplam 2308,59 m ²
Koordinasyon sağlayan Birim Müdürlüğü	İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü (Reyhan ALEMDAR (Şehir Plancısı))	
İNCELEME VE TESPİTLER		
	GÖRÜŞ	Görevli ADI-SOYADI İMZA/KAĞAZ
Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü Görüşü	<u>ARAZİ/BÜRO İNCELEMESİ:</u> Sakinca yoldur.	Suat GÜNDÜZ Şehir Plancısı
Kanalizasyon ve Drainaj Müdürlüğü Görüşü	<u>ARAZİ/BÜRO İNCELEMESİ:</u> Babur köy parşelleri Böl. II özel idareline ait EK: 3310923 arşim numaralı Doğal Minerali Su (kuyu) işletme ruhsatı kapsamında kalıg. tespit edilmiştir. İçerisinde kaynatılabilir - Doğal Minerali Su - İçerisinde kükürt gibi zararlı ve işletme şartlarında bulunmaz nitelikteki katları ruhsat kapsamında bulunması kaydı ile Müdürlüğümüze sakinca bulunmamaktadır.	Majm ULUDAĞ Orman Yürütme Müdürlüğü 15.12.2023
Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü Görüşü	<u>ARAZİ/BÜRO İNCELEMESİ:</u> Koy yollarında yapılaşma bulunmamaktadır. Çarşı ve caddelerde yol ve traşik güvenliğinin artırılması adına çalışmaları devam etmektedir.	Omer HASEKİ Harita Teknikeri
Ticari Hizmetler Müdürlüğü Görüşü	<u>ARAZİ/BÜRO İNCELEMESİ:</u> İlgili parşellerde herhangi bir programla bulunmadığından sakinca yoldur.	Fatih YÜCEER Ziraat Müdürlüğü

14/12/2023



SAKARYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Yatırım, Varlık ve Şebeke Yönetimi Dir.
Yatırım ve Bakım Yönetimi - Bolu

Sayı : 79700012-330.02[RMB] E.261
Konu : Ruhsat Talep Kurum Görüşü (3000456766)

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

Merkez/BOLU

İlgi : 14.12.2023 tarih E-31042737-115.01.06-30508 sayılı yazımız.

İlgide kayıtlı yazınız ile Bolu İli Merkez İlçesi Yenisefa Köyü 119 ada 61-62 numaralı köy yerleşik alan sınırları içinde kalan parsellere "Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanacağı belirtilerek kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmaz üzerinden geçen şirketimiz kullanımındaki TEDAŞ Genel Müdürlüğüne ait Alpek iletkenli AG Hattının ekli planda belirtilen koruma bandı altındaki yapılaşmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 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 Yönetmeliği'nin 44/a maddesinde;

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

Hava Hattı iletkenleri ile yarından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında, en büyük salınım konumunda en az 1 metre olarak belirtilen yaklaşma mesafelerine uyulması, hat altındaki çalışmalarda can ve mal güvenliği açısından gerekli tedbirlerin alınarak çalışma yapılması gerekmektedir.

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.

Ancak yapılacak olan tesisin enerji altyapısı için şirketimizden ayrıca bağlantı görüşü istenmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederiz.

İmza
Necmi ODYAKMAZ
İcra Başkanı

İmza
Asım YÜKSEL
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Web: [BOLU İL ÖZEL İDARESİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.](http://bolu.iletken.asu.elektronik.inciadire)

Değerlendirme: <https://oba.sedax.com/belge/degerturama/bg.aspx?td=BCCDD080-G103-8844-0277-681AAC3BF3A8>

Diğer İsim: NURETTİN BULUT
Telefon No: 99(264) 295 85 00 - 63032

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.
Orhangazi Cad. Tofaş Tesisleri 54100 Sakarya / TÜRKİYE
Tl +90 (264) 295 85 00 - Fx +90 (264) 275 10 48
www.sedax.com - info@sedax.com
Ticaret Sicil No: 10294

Bolu 0 (264) 186 11 22
Düzce 0 (380) 186 11 22
Ercanli 0 (362) 186 11 22
Sakarya 0 (264) 186 11 22
Elektrik Arıza 186



1 / 3



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



Sayı : E-83983957-169.99-4826257
Konu : İmar Planı(Yenisefa 119 Ada, 61 ve 62
Parseller).

28.02.2024

BOLU İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 18.12.2023 tarihli ve E-14608972-169.99-4547460 sayılı yazınız.

İlgi yazı eki Bolu İl Özel İdaresi, İmar Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 14.12.2023 tarih ve E-31042737-115.01.06-30508 sayılı yazısında özetle; İlimiz, Yenisefa Köyü, 119 ada 61 ve 62 numaralı toplamda, 2808,59 m² yüzölçümlü parsellere Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması ilgili olarak Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde değerlendirilmenin yapılması ve Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu talebe ilişkin olarak 21.02.2024 tarihinde; mahalline gidilerek gerekli inceleme yapılmıştır. Talebe konu Bolu İli, Yenisefa Köyü, 119 ada 61 ve 62 numaralı toplamda, 2808,59 m² yüzölçümlü parseller üzerinde yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemesinde yüzeyde 2863 sayılı Yasamın 6'ncı maddesi kapsamında olabilecek taşınmaz kültür varlığına rastlanmıştır. Yerinde ve evrak arşiv kayıtlarında yapılan inceleme ve tespit sonuçlarını bir arada içermesi suretiyle Müdürlüğümüz görüşüne esas teşkil edecek nitelikteki EBYS Kayıt Tarihi: 28.02.2024 ve Evrak No:2509803 sayılı uzman raporu tanzim edilmiş, bahse konu alanda gerekli inceleme ve değerlendirilmenin yapılması amacıyla Bakanlığımız, Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmiştir.

Bolu İli Merkez ilçesi Yenisefa Köyü, 119 ada 61 ve 62 numaralı toplamda, 2808,59 m² yüzölçümlü parseller üzerinde ilgili kurul müdürlüğü tarafından nihai sonuç alınana kadar herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması gerekmektedir.

Konunun talep sahibi; Bolu İl Özel İdaresi, İmar Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'ne iletilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Atılğan KAYA
Müze Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 534D85E7-4C78-4391-894B-1A4C72C087E3 Doğrulama Adresi: <https://www.tckb.gov.tr/kb-cbys>
Bolu Müze Müdürlüğü, Stradyon Cad. Kültür Sitesi Bilgi için Tuha KARAKAYA
Tel: 0374 2153972 Faks: 0374 2151691 ANCI
bolu.museosiz.kulturnerem.gov.tr Müze Arayışma No: 
KEP Adresi: bolkulturnerem@isli.kep.tr





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



Sayı : E-77214799-754-4231694
Konu : Bolu İli, Merkez İlçesi, Yenisefa Köyü -
119 ada 61 ve 62 no.lu parsellerde imar
planı yapılması

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 27.12.2023 tarihli ve E-23600706-754-4185103 sayılı yazınız.

İlgi yazı ekinde gönderilen 14.12.2023 tarih ve 30508 sayılı yazıda Bolu İli, Merkez İlçesi, Yenisefa Köyü sınırları içinde bulunan 119 ada 61 ve 62 no lu parsellerde turizm tesis alanı amaçlı imar planı yapılması ile ilgili olarak Kurumumuz görüşü talep edilmiştir.

Talep incelenmiştir. Bahse konu taşınmazların kuzeyi yol, diğer yönleri şahıs parseli ile sınırlıdır. Taşınmazların Gököy Barajını besleyen Madurna Regülatörü yağış havzası sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek yamaç ve çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin malikince alınması, yapıların su basman kotunun arazi yüzey kotuna ve imar mevzuatına uygun olarak belirlenmesi, parselin çevresinde bulunan kuru ve baz akımlı dere yataklarının korunması, katı atık, hafriyat vs. atılmaması/stoklanmaması, taşınmazlar üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den tazminat talep edilmemesi, olası aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkınlardan DSİ'nin sorumlu tutulmaması, söz konusu faaliyetin, Çevresel Etki Değerlendirilmesi yönüyle de ilgili Kurum ve Kurullarca incelenmesi ve Kurumumuzdan bu konu ile ilgili görüş alınması, su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kurumumuzdan izin alınması, yer altı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesi hükümlerine ve Katı Atık Yönetmeliği esaslarına uyulması kaydı ile söz konusu alanda parsellerde turizm tesis alanı yapılması Kurumumuzca uygun olarak değerlendirilmiştir.

Gereğini arz ve bilgilerinizi rica ederim.

Osman ÇİÇEKDAĞ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: sayısal dosya

Dağıtım:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ADBD3212-D86F-44DE-A187-F51967D458EC Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-cbys>

Telefon No : Belgeçevre No :

KEP Adresi : dsi.genelmd@tr01.kep.tr

Bölge için Kurul ARPACT
Mühendis





T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-57283311-104.03-232388485
Konu : İmar Planı (Merkez Yenisefa Köyü 119
Ada 61 ve 62 Parseller)

22.12.2023

BOLU İL ÖZEL İDARESİ

İlgi : 14.12.2023 tarihli ve 31042737-115.01.06-30508 sayılı yazımız.

İlgi yazımızla, İlimiz, Merkez İlçesi, Yenisefa Köyü, 116 ada, 61 ve 62 parsel nolu taşınmaz üzerinde Turizm Tesisi Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygun imar planı yapılabilmesi için Müdürlüğümüze görüşü istenmiştir.

Buram üzerine; Müdürlüğümüze bağlı Çevre Sağlığı personeline mahallinde yapılan inceleme sonucunda tanzim edilen rapor ekte gönderilmiştir. Eklî rapordan da anlaşılacağı üzere insan ve toplum sağlığının korunması için;

-Personel des kaynaklanacak evsel nitelikli sıvı atıkların Lağım Meccası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurluk Altı Yönetimlik kapsamında sızdırmaz nitelikteki fosפטیğe verilmesi,

-Yerel İdare (İl Özel İdaresi/Belediye Başkanlığı) tarafından söz konusu proje sahası ve çevresinde köylere tahsisli içme kullanımı su kaynağı, isale hattı, su deposu ve şebeke sisteminin olup olmadığının araştırılarak gerekli koruyucu önlemlerin alınması,

-Çalışmalar sırasında alanda köylere tahsisli içme kullanımı suyu kaynağı, deposu, isale hattı ve şebeke sistemlerine zarar verilmesi,

-Alanda yer altı ve yerüstü sularının bulunup bulunmadığı konusunda DSİ den görüş alınarak gerekli konuyu tedbirlerin alınması,

-Çalışmalar sırasında açığa çıkacak maddelerin (kan, sırt, gaz vb. diğer atıklar) ilgili yönetmelikler kapsamında toplanıp, ayrıştırılması ve bertarafının sağlanması,

-Kemirici ve haşere üremesine karşı Biyosidal Ürünlerin Uygulanma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik kapsamında gerekli önlemlerin alınarak uygulanması,

-1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu gereğince yakındaki hususlar da dâhil olmak üzere gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.

Yukarıda bahsi geçen hususların yerine getirilerek ilgili yönetmelik ve kanunlara aykırılığı, ilgili kurumlardan uygun görüş alınması şartıyla; İlimiz, Merkez İlçesi, Yenisefa Köyü, 116 ada, 61 ve 62 parsel nolu taşınmaz üzerinde Turizm Tesisi Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygun imar planı yapılmasında Müdürlüğümüze herhangi bir sıkıntı yoktur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Uzm. Dr. Abdullah DANIŞMAN
İl Sağlık Müdürü

Ek: Rapor

Bu belge güvenli elektronik imarla onaylanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 23CF04B-89E5-4DDC-84E6-CE95D6102A1

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bolubilgi/ibey>

Konularlar Mah. Hıtaf Erkin Barın Cad. No:16 Merkez / BOLU 14100
Telefon No: 03742199249 Faks No: 03742191292
e-Posta: bolubilgi@saglik.gov.tr İmarat Adresi: <https://bolubilgi.saglik.gov.tr/>
Kop Adresi: bolubilgi@sanlihaber.gov.tr/bolubilgi.kop.tr

Bilgi için: Hâd YILMAZ
Tıbbi Sekreter
Telefon No:





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



Sayı : E-35038635-754[754]-790057
Konu : İmar Planı(Yenisefa 119 ada 61 ve 62
parseller)

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 14.12.2023 tarihli ve 31042737-115.01.06-30508 sayılı yazımız.

İlgi yazınız ile İlimiz, Merkez İlçesi, Yenisefa Köyü, tapuda 119 ada 61 ve 62 parsel numaralı taşınmazlara Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı istendiği belirtilmekte olup Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde uygunluğun değerlendirilmesi ve Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu taşınmazlarda "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır. İmar planına esas yapılacak olan jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara ve plan sonrası yapılaşmada tüm mübendislik hizmetlerinin alınması doğrultusunda 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 Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.


Bilgilerinize rica ederim.


Celal Kürşat BOZKURT
Vali a.
İl Afet ve Acil Durum Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A6FD99DC-2DEF-473B-8391-3022955B-4B4E Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-cbys>
Başlıkların Mah. Nergiz sok. No:10/12 Merkez Bolu/Teknofon No: (374) 210 50 50 Bilgi için: Muhammet Önar
Belge Geçer No: (374) 217 43 36 HAKYEMEZ
e-Posta: bolu@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://bolu.afad.gov.tr> İl Afet Mühendisi
Kep. Adresi: bolu@afad.gov.tr
KEP Adresi: bolu@afad.gov.tr




T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bölge Orman Bölge Müdürlüğü



Sayı: :E-80393997-255.01.01-11042804
Konu: İmar Planı (Yenişefa Köyü-119/61 ve 62 Parsel)

31.02.2024
2932

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi: : 14.12.2023 tarihli ve 31042737-415.01.06-30508 sayılı yazınız.

Bolu İli, Merkez İlçesi, Yenişefa Köyünde bulunan 119 ada 61 ve 62 numaralı topraklarda 2808,59 m2 yüzölçümlü parsellere, "Turizm Tesisi Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması talebi ile ilgili, Afadık Orman İşletme Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde,

Bolu İli, Merkez İlçesi, Yenişefa Köyünde bulunan 119 ada 61 ve 62 numaralı topraklarda 2808,59 m2 yüzölçümlü parsellerin orman sınırları dışında kaldığı, orman sınırları alanlardan olmadığı tespit edilmiştir.

19.12.2007 tarih ve 26735 Nolu Resmî Gazetede yayımlanan, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin, 20.11.2021 tarih ve 31665 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan, 19.11.2021 tarihli ve 4825 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile bu yönetmeliğe eklenen 21 nci Maddedeki (am) hususların dikkate alınarak ve Devlet Ormanı sınırlarının ihlal edilmeden, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının alınmasını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 metre yol bırakılması şartıyla, İmar Planı hazırlanmasında kurumumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı hususunda,


Bilgilerimi arz ederim.

Mehmet ŞENTÜRK
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imzası ile sunulmuştur.
Dijitalleşme Kodu: 318C78C8-E18C-44E8-8489-596285E4C643
Değerlendirme Adresi: <http://www.turkiye.gov.tr/sign-efes>

Sağlık Mahallesi Kamatlı Cadde No: 9 / 0300 Merkez/BOLU
Yaklaşık No: 49 274 211 37 40 41 42 - Bölge Gazetesi No: 49 274 211 00 42
İnternet Adresi: <http://ocakbun.gov.tr>
KEP Adresi: ocakbun@ocakbun.gov.tr

Bölge Müdürü Mehmet ÖZTÜRK
Bölge Gazetesi İletim No: 374/211 37 40-1141





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



Sayı : E-58052141-305.03.09-8312097
Konu : İmar Planı (Merkez İlçe, Yenisefa Köyü
119 ada 61 ve 62 parseller)

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 14.12.2023 tarihli ve 31042737-115.01.06-30508 sayılı yazımız.

İlgi yazı ile İlimiz, Merkez İlçe, Yenisefa Köyü, yerleşik alan sınırları içinde bulunan 119 ada 61 ve 62 numaralı toplamda 2808,59 m² yüzölçümlü parsellerde 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.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; ilgi yazıda belirtilen alanda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümleri gereğince tescil edilen Doğal Sit Alanı, Tabiat Varlığı ve Özel Çevre Koruma Bölgesi (Ö.Ç.K) olarak ilan edilen alan bulunmamaktadır. Ancak söz konusu alanda herhangi bir korunması gerekli tabiat varlığı unsuruna (mağara, anıt ağaç değeri taşıyan ağaç, fosil yatağı vb.) rastlanılması halinde 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin VI.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları maddesinde "Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (kötü 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 kısıtlamalar dışındaki her türlü faaliyeti için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kurumları vb.) İmar Planı yapılması zorunlu olup; Emsal: 0,50 dir. Diğer yapılaşma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir." denilmektedir.

Merkez İlçe, Yenisefa Köyü, yerleşik alan sınırları içinde bulunan 119 ada 61 ve 62 numaralı toplamda 2808,59 m² yüzölçümlü parsellerde yapılması planlanan "Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait hükümlere uyulması, çevre düzeni planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması kaydıyla İl Müdürlüğümüze sakinca bulunmamaktadır.

İçme suyu havzaları için DSİ 53. Şube Müdürlüğüne ve "ÇED Kapsam Dışı", "ÇED Gerekliliği 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 u.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Doğrulama Kodu: 1A947B8-75EA-4C32-8918-ED36C8K5685
Adres: Sağlık Mahallesi Simitçi Caddesi No: 54 PK:14300 BOLU
Fax:(374) 270 35 71
e-posta: bolu@cbh.gov.tr İnternet Adresi: http://www.cbh.gov.tr/iller/bolu
KEP Adresi : bolu@wtr.chsic.gov.tr

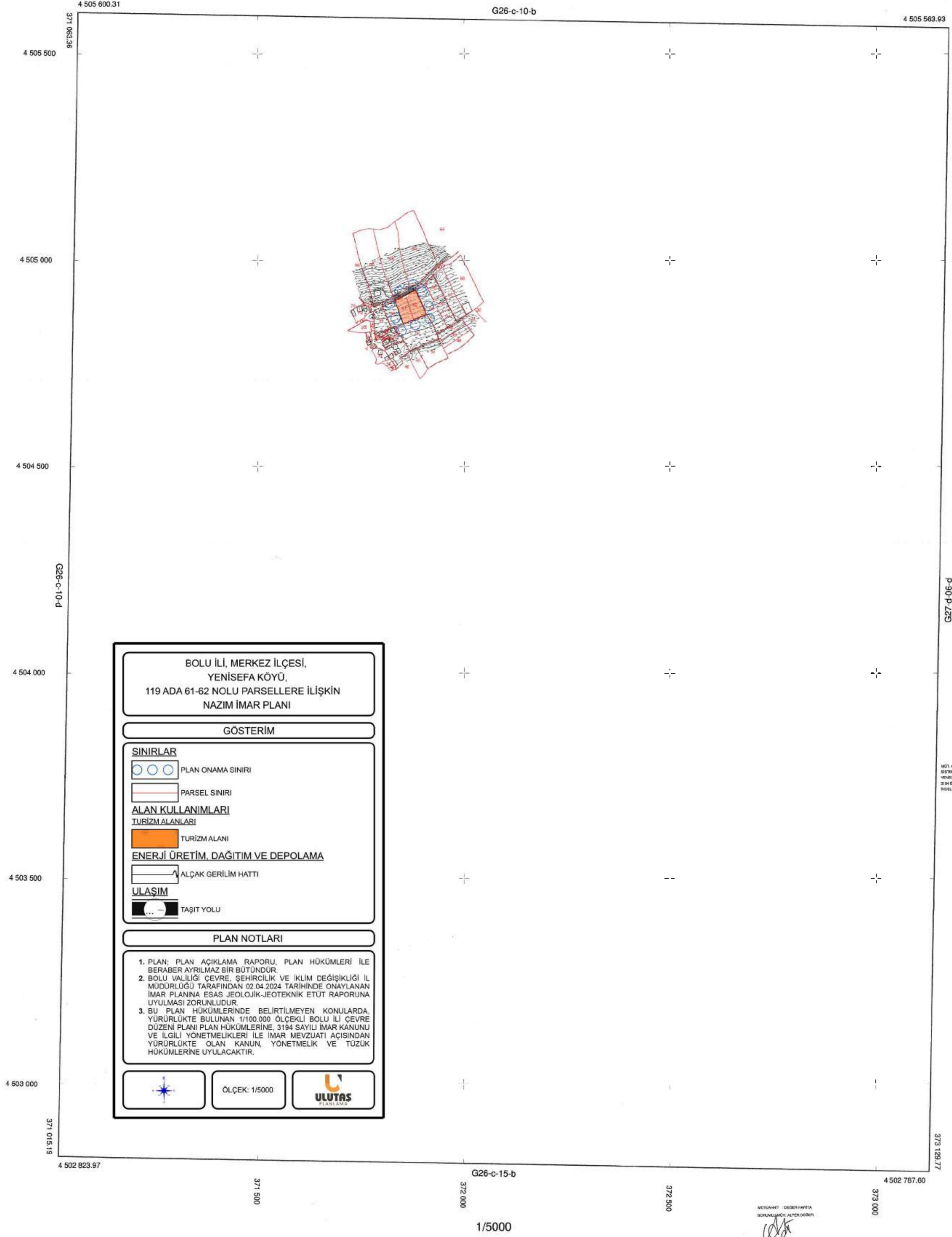
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Hüseyin DERİN
Kırsal Uzman
Telefon No:(374) 270 35 73-
1136



01					
06					
11		C			
16					
21	22	23	24	25	

BOLU-MERKEZ
YENİSEFA
G26-c-10-c



BOLU-MERKEZ G26-c-10-c
YENİSEFA

**BOLU İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
YENİSEFA KÖYÜ,
119 ADA 61-62 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI**

GÖSTERİM

SINIRLAR

○ ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI
▭ ▭ ▭ ▭ PARSEL SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

TURİZM ALANLARI

▭ TURİZM ALANI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

▭ ALÇAK GERİLİM HATTI

ULASIM

▭ TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI

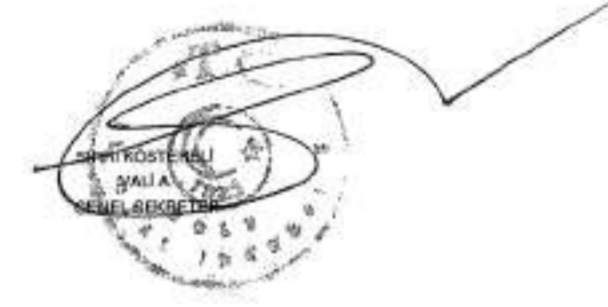
1. PLAN: PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. BOLU VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 02.04.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN KONULARDA, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/100.000 ÖLÇEKLİ BOLU İLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İMAR MEVZUATI AÇISINDAN YÜRÜRLÜKTE OLAN KANUN, YÖNETMELİK VE TUZUK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖLÇEK: 1/5000

ULUTAS
MÜHÜR

MİT ALPER EĞİTİM TARAFINDAN (İPİM 2013)
BETONLUK YAPILAN BOLU İLİ MERKEZ İLÇESİ
YENİSEFA KÖYÜNE AIT 1 ADET HALKLAŞIRMA
TİREKİLİ İNŞAAT KANUNLARI TERCİHİNE GÖRE
YERLENDİRİLMİŞ VE ÇİZİMİ

147 4K

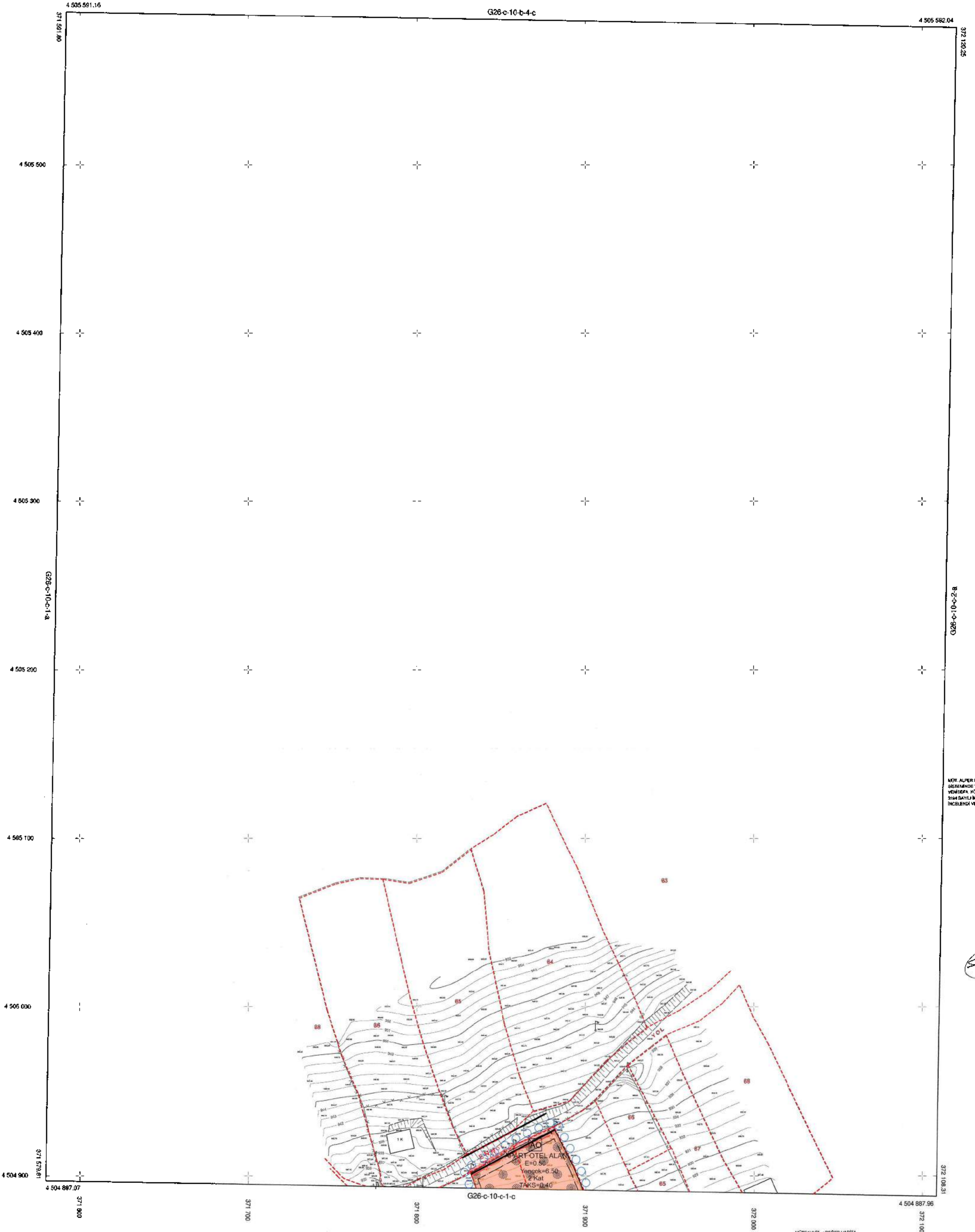


MİT ALPER EĞİTİM TARAFINDAN
BETONLUK YAPILAN BOLU İLİ MERKEZ İLÇESİ
YENİSEFA KÖYÜNE AIT 1 ADET HALKLAŞIRMA
TİREKİLİ İNŞAAT KANUNLARI TERCİHİNE GÖRE
YERLENDİRİLMİŞ VE ÇİZİMİ

01					
06					
11	C				
16					
21	22	23	24	25	

BOLU-MERKEZ
YENİSEFA
G26-c-10-c-1-b

BOLU-MERKEZ G26-c-10-c-1-b
YENİSEFA



MÖH. ALPER DEĞER TARAFINDAN KİTAP 55 B
İSİMLERİNDE YAPILAN BOLU İLİ MERKEZ KESİTİ
YENİSEFA KÖYÜNE AIT Ç. AKYI HALIHAZIR HARİTA
3044 SAYILI BAKIR KANUNUNUN 74 MADDESİNE GÖRE
İNCELENDİ VE ONAYD.

09/02/2024
M. Y. YK

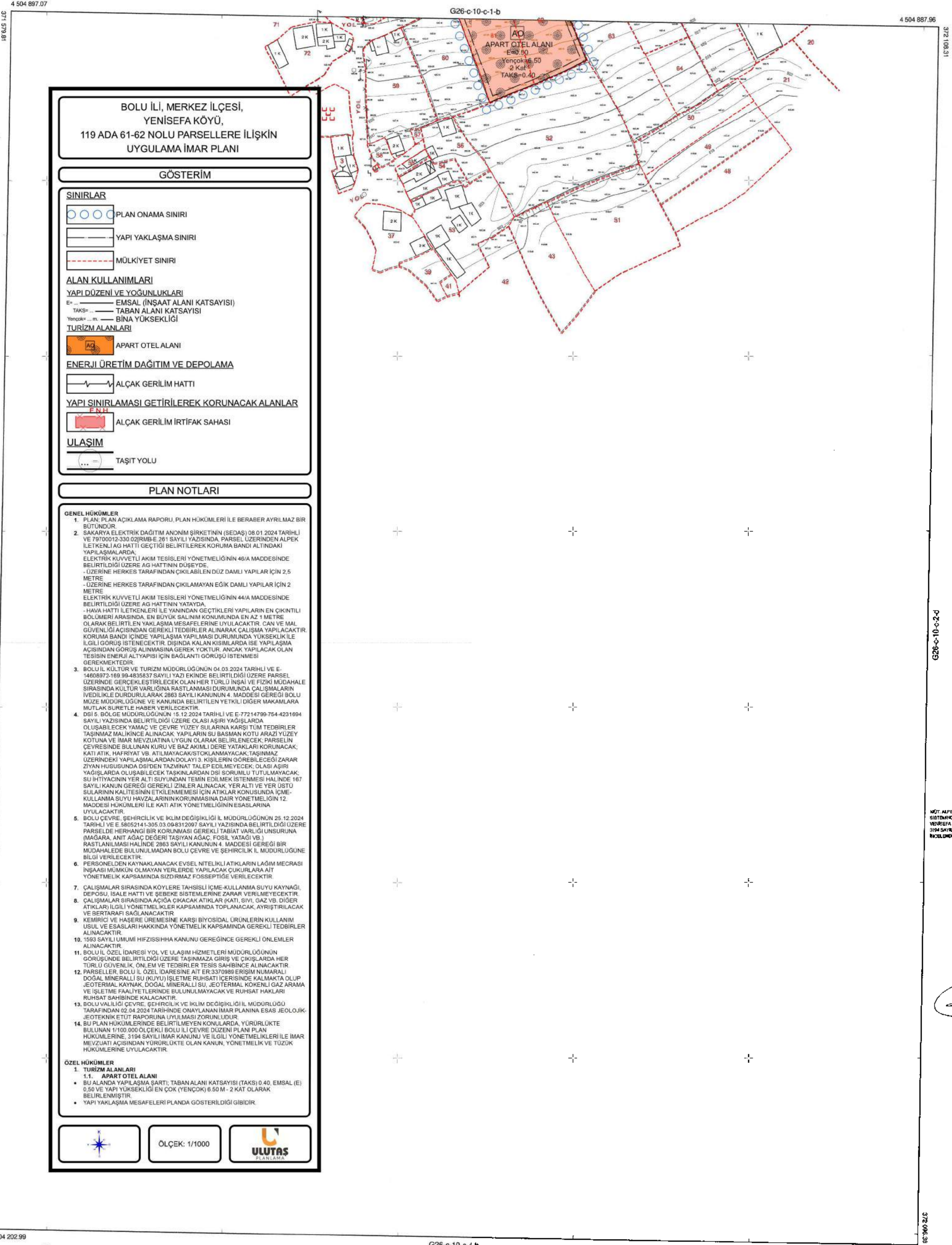


MÜTEAHHİT : DEĞER HARİTA
SORUMLU MÖH. ALPER DEĞER
Alper Değer

01					
06					
11	C				
16					
21	22	23	24	25	

BOLU-MERKEZ
YENİSEFA
G26-c-10-c-1-c

BOLU-MERKEZ
YENİSEFA
G26-c-10-c-1-c



BOLU İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
YENİSEFA KÖYÜ,
119 ADA 61-62 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

- SINIRLAR**
- PLAN ONAMA SINIRI
 - YAPI YAKLAŞMA SINIRI
 - MÜLKİYET SINIRI
- ALAN KULLANIMLARI**
- YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI**
- EMSAL (İNŞAAT ALANI KATSAYISI)
 - TABAN ALANI KATSAYISI
 - BİNA YÜKSEKLİĞİ
- TURİZM ALANLARI**
- APART OTEL ALANI
- ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA**
- ALÇAK GERİLİM HATTI
- YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**
- ALÇAK GERİLİM İRTIFAK SAHASI
- ULAŞIM**
- TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI

- GENEL HÜKÜMLER**
- PLAN: PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
 - SAKARYA ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİNİN (SEDAS) 08.01.2024 TARİHLİ VE 79700012-330 02/RMB-E.261 SAYILI YAZISINDA, PARSEL ÜZERİNDE ALPEK İLETKENLİ AG HATTI GEÇTİĞİ BELİRTİLEREK KORUMA BANDI ALTINDAKİ YAPILAMALARDA, ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNİN 46/A MADDESİNDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE AG HATTININ DÜŞEYDE, ÜZERİNE HERKES TARAFINDAN ÇIKILABİLEN DÜZ DAMLI YAPILAR İÇİN 2,5 METRE, ÜZERİNE HERKES TARAFINDAN ÇIKILAMAYAN EĞİK DAMLI YAPILAR İÇİN 2 METRE, ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNİN 44/A MADDESİNDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE AG HATTININ YATAYDA, HAVA HATTI İLETKENLERİ İLE YANINDAN GEÇTİKLERİ YAPILARIN EN ÇIKINTILI BÖLÜMÜ ARASINDA EN BÜYÜK SALINIM KONUMUNDA EN AZ 1 METRE OLARAK BELİRTİLEN YAKLAŞMA MESAFELERİNİ UYULACAKTIR. CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ TEDBİRLER ALINARAK ÇALIŞMA YAPILACAKTIR. KORUMA BANDI İÇİNDE YAPILAMA YAPILMASI DURUMUNDA YÜKSEKLİK İLE İLGİLİ GÖRÜŞ İSTENECEKTİR. DIŞINDA KALAN KİŞİLERDE İSE YAPILAMA AÇISINDAN GÖRÜŞ ALINMASINA GEREK YOKTUR. ANCAK YAPILACAK OLAN TESİSİN ENERJİ ALTYAPISI İÇİN BAĞLANTI GÖRÜŞÜ İSTENMESİ GEREKMEKTEDİR.
 - BOLU İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.03.2024 TARİHLİ VE E-14608972-169 98-4835437 SAYILI YAZI EKİNDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK OLAN HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALE SİRASINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN İVEDİLİKLE DURDULMASI İÇİN 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ BOLU MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VE KANUNDA BELİRTİLEN YETKİLİ DİĞER MAKAMLARA MUTLAK SURETLE HABER VERİLECEKTİR.
 - DSİ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 15.12.2024 TARİHLİ VE E-77214799-754-4231694 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE OLASI AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK YAMAC VE ÇEVRE YÜZEY SULARINA KARŞI TUM TEDBİRLER TAŞINMAZ MALIKINCA ALINACAK YAPILARIN SU BASMAN KOTU ARAZI YÜZEY KOTUNA VE İMAR MEVZUATINA UYGUN OLARAK BELİRTİLENEK PARSELİN ÇEVRESİNDE BULUNAN KURU VE BAZ AKIMLI DERE YATAKLARI KORUNACAK; KATI ATIK, HAFRIYAT VB. ATILMAYACAK/STOKLANMAYACAK, TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YAPILAMALARDAN DOLAYI 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYAN HÜSUSUNDA DİĞERİN TAZMİNAT TALİHİ EDİLMEMEYİ EKİSİ AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK TAŞKINLARDAN DSİ SORUMLU TUTULMAYACAK. SU İHTİYACININ YER ALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI KANUN GEREĞİ GEREKLİ ZİMLER ALINACAK. YER ALTI VE YER ÜSTÜ SULARININ KALİTESİNİN ETKİLENMESİ İÇİN ATILIK KONUSUNDA İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİĞİN 12. MADDESİ HÜKÜMLERİ İLE KATI ATIK YÖNETMELİĞİNİN ESASLARINA UYULACAKTIR.
 - BOLU İL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 25.12.2024 TARİHLİ VE E-5805214-1305 03 0948312097 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE PARSELDE HERHANGİ BİR KORUNMASI GEREKLİ TABİAT VARLIĞI UNUSURUNA (MAĞARA, ANİT AĞAÇ, DEĞERLİ FAŞİYAN AĞAÇ, FOSİL YATAGI VB.) RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ BİR MÜDAHALEDE BULUNULMADAN BOLU ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLECEKTİR.
 - PERSONELDEN KAYNAKLANACAK EVSEL NİTELİKLİ ATIKLARIN LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK KAPSAMINDA SIZDIRMAZ FOSFETİĞE VERİLECEKTİR.
 - ÇALIŞMALAR SİRASINDA KÖYLERE TAHSİSLİ İÇME-KULLANMA SUYU KAYNAĞI, DEPOSU, İSALE HATTI VE ŞEBEKE SİSTEMLERİNE ZARAR VERİLMEMEYİ GEREKTİR. ÇALIŞMALAR SİRASINDA AÇIĞA ÇIKACAK ATIKLAR (KATI, SIVI, GAZ VB. DİĞER ATIKLAR) İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA TOPLANACAK, AYRIŞTIRILACAK VE BERTARAFI SAĞLANACAKTIR.
 - KEMİRİCİ VE HASERE ÖREMESİNE KARŞI BİYOSİDAL ÜRÜNLERİN KULLANIM USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK KAPSAMINDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
 - 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU GEREĞİNCE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
 - BOLU İL ÖZEL İDARESİ YOL VE ULAŞIM HİZMETLERİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE TAŞINMAZA GİRİŞ VE ÇIKIŞLARDA HER TÜRLÜ GÜVENLİK, ÖLÜM VE TEDBİRLER TESİS SAHİBİNCE ALINACAKTIR.
 - PARSELLER BOLU İL ÖZEL İDARESİNE AİT ER-37888 ERİŞİM NUMARALI DOĞAL MINERALİ SU (KUYU) İŞLETME RUHSATI İÇERİSİNDE KALMAKTA OLUŞ JEOTERMAL KAYNAK, DOĞAL MINERALİ SU, JEOTERMAL KÖKENLİ GAZ ARAMA VE İŞLETME FAALİYETLERİNDE BULUNULMAYACAK VE RUHSAT HAKLARI RUHSAT SAHİBİNDE KALACAKTIR.
 - BOLU VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 02.04.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULMASI ZORUNLUDUR.
 - BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN KONULARDA, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/100 000 ÖLÇEKLİ BOLU İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İMAR MEVZUATI AÇISINDAN YÜRÜRLÜKTE OLAN KANUN, YÖNETMELİK VE TUZUK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ÖZEL HÜKÜMLER**
- TURİZM ALANLARI**
 - APART OTEL ALANI**
 - BU ALANDA YAPILAMA SARTI; TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS) 0,40, EMSAL (E) 0,50 VE YAPI YÜKSEKLİĞİN ÇOK (YENÇOK) 6,50 M - 2 KAT OLARAK BELİRLENİŞTİR.
 - YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANDA GÖSTERİLDİĞİ GİBİDİR.

ÖLÇEK: 1/1000

ULUTAS PLANLAMA

NOT: ALPER DEĞER TARAFINDAN İTİFAK 30 3 SİSTEMİNDE YAPILAN ROLÜM İLİ İNŞAAT İÇİN YENİSEFA KÖYÜNE AİT 1 ADET HAFRIYAT HAVZASI 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 12. MADDESİNE GÖRE İNCELENMİŞ VE ONAYDIR.

09/01/2024

H. J. K.



MÜTEAHHİT : DEĞER HAVTA
SORUMLU MÜHÜR ALPER DEĞER

1/1000