

BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-PİRAHMETLER KÖYÜ
TAPUNUN 116 ADA-123 PARSEL



EKO TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI
İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

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

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-PİRAHMETLER KÖYÜ
TAPUNUN 116 ADA-123 PARSEL
EKO TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planına konu parsel; Bolu ili, Merkez ilçesi, Pirahmetler Köyü 116 ada 123 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Maliki Nuhmar Gıda Ltd Şti, yüzölçümü 20.000,38m²'dir.

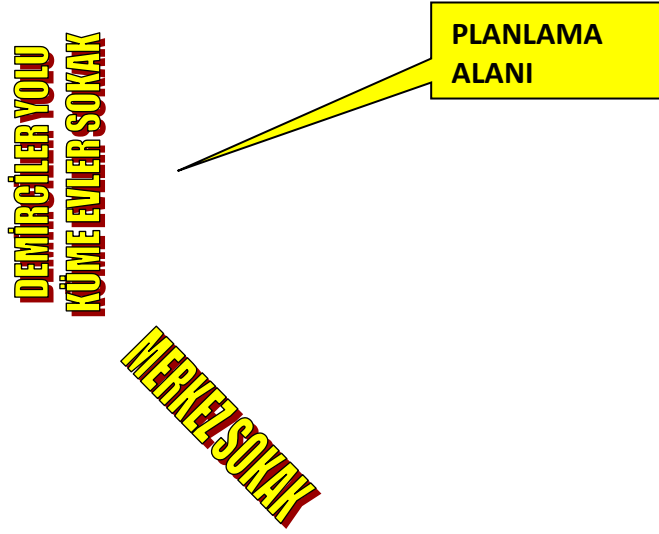
Şekil1:Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

Planlama Alanı Bolu kent merkezinin yaklaşık 7km kuzeybatısında, Pirahmetler köy yerleşik alanının 500 metre kuzeyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak boş tarlalar bulunmaktadır.



Şekil2:Planlama Alanı Konum Kroki

Ulaşımı batısından geçen Demirciler Yolu Küme Evler Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Söz konusu yolu güney yönde Pirahmetler Köyü yerleşik alanı içinden geçen Merkez Sokağa bağlantısı bulunmaktadır.



Şekil3:Ulaşım Krokisi

Parsel geometrik olarak yamuk formunda olup, maliki tarafından tarla olarak kullanılmaktadır. Kuzeyde 1026m kotundan, güneyde 1015m kotuna, yaklaşık %5-10 arasında kuzeyden-güneye azalan eğimli bir arazi üzerindedir. Batı yönden köy yolu, diğer yönlerden komşu parseller ile sınırlıdır.

Şekil4:Halihazır 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 Ankara-Bolu 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 5.1 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 Bakanlığı'nca 17.12.2024 tarihinde onaylanmıştır.

Yerleşime uygunluk krokisi aşağıdaki gibidir.

Şekil5:Yerleşime Uygunluk Krokisi

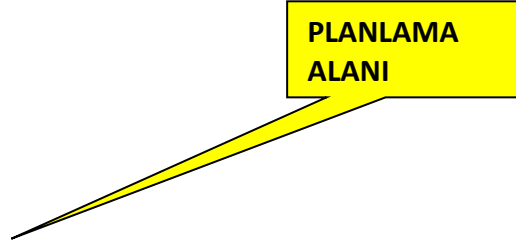
4-Kurum Görüşleri:

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 bulunmakta olup, bu planda “tarım alanında” kalmaktadır. Alt ölçek planları bulunmamaktadır.

Çevre Düzeni Planı Kararlarına uygun olarak nazım ve uygulama imar planları hazırlanacaktır.



Şekil6:1/100.000 Ölçekli Plandaki Konumunu Gösterir Kroki

6-Planlama Kararları:

İmar planı çalışmasına başlamadan önce kurum görüşleri incelendiğinde parselin güney kısmındaki enerji nakil hattı koruma bandı mesafesini SEDAS Bolu İşletme Müdürlüğü görüşünde belirtilmiştir. Bunun dışında parselde imar planını kısıtlayıcı herhangi bir unsurun olmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca DSİ 5. Bölge Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Afet Acil Durum 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 batısından geçen köy yolu kadastro durumu dikkate alınarak ve doğu orman sınırı ile arasına yangın esnasında orman alanına ulaşımı sağlayacak şekilde 10 metrelik imar yolu planlanmış, taşınmazın doğu, kuzey ve güney sınırları içi nazım planda “turizm alanı”, uygulama imar planında “eko-turizm tesis alanı” olarak düzenlenmiştir.

KADASTRO YOLU

Şekil7:Kadaastro 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:0.10, Yençok:7.50m, 2 kat, Min İfraz 10.000m² olarak belirlenmiştir.

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

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil8:Nazım İmar Planı

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.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil9:Uygulama İmar Planı

UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI:

1-PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERE YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 3 METRE OLACAKTIR.

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

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

4-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR 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-YEREL İDARE TARAFINDAN ALANDA KÖYLERE TAHSİSLİ İÇME KULLANMA SUYU KAYNAK, DEPO, İSALE VE ŞEBEKE HATTI BULUNUP BULUNMADIĞI KONUSUNDA GÖRÜŞ ALINARAK GEREKLİ KORUYUCU TEDBİRLER ALINMALIDIR.

10-BİYOSİDAL ÜRÜNLERİN KULLANIM USUL VE ESASLARI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11-AŞIRI YAĞIŞLARDA YAMAÇLARDAN GELEBİLECEK YÜZEYSEL YAĞMUR SULARINA KARŞI HER TÜRLÜ TEDBR MALİKİNCE ALINMALI, AYRICA YAPILACAK OLAN BİNANIN SU BASMAN KOTUNUN İMAR KANUNU'NDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİKTE BELİRLENMELİ, TAŞINMAZDAKİ YAPILAŞMALARDAN DOLAYI OLUŞABİLECEK VE 3. KŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYANDAN DSİ'NİN SORUMLU TUTULMAMALI, ZARAR-ZİYAN TALEBİNDE BULUNULMAMALI, SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE DSİ'DEN İZİN ALINMALIDIR.

12-BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE

BUNLARA HİZMET VEREN SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA “KIRSAL TURİZM TESİSLERİ” OLARAK BELGELENDİRİLECEKTİR.

13-EKO-TURİZM ALANLARI İÇİN ÖNCELİKLE İMAR PLANINI ONAYLAMAYA YETKİLİ İDARECE BAKANLIK/ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ DAHİL İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

14-YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

15-EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENECEK ALANLARDA UYGULAMA ÖNCESİ TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 15.000 M²'DİR. BU ALANLARDA UYGULAMALAR ADA BAZINDA YAPILACAK, ALANIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜNÜN EN AZ %30'LUK BÖLÜMÜ, YAPI YAPILMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK PLANLANACAKTIR. BU ALANLARDA MİN. İFRAZ ŞARTI 10.000 M²'DİR. 20.000 M² ÜZERİNDE BÜYÜKLÜĞE SAHİP ALANLAR İSE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.000 M²'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=0.10 YENÇOK=2 KATTIR. KAT YÜKSEKLİKLERİ YÖRESEL, COĞRAFİ KOŞULLAR VE İKLİM KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENİR. BU TESİSLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ YER ALAMAZ. BODRUM KATTA YALNIZCA BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER YER ALABİLİR. AYRI YAPILAR OLARAK DÜZENLENEN KONAKLAMA BİRİMLERİNDE BODRUM KAT SADECE ANA YAPIDA YER ALABİLİR.

16-BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

17-KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YETKİLİ İDAREDEN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATI ALINMASINDAN SONRA RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN ALINACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ İLGİLİ İDARESİNE İBRAZ EDİLECEK VE BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ YAPILACAKTIR.

18-PARSELE GİRİŞ-ÇIKIŞLARDA HER TÜRLÜ GÜVENLİK ÖNLEMİ VE TEDBİRİ TESİS SAHİBİ TARAFINDAN ALINMALIDIR.

19-PARSELİN BATISINDAN GEÇEN YOLDA BOLU İL ÖZEL İDARESİNE AİT SULAMA İSALE HATTI MEVCUT OLUP, ÇALIŞMALAR ESNASINDA HATTA HERHANGİ BİR ZARAR VERİLMEYELİ, ZARAR VERİLMESİ HALİNDE TESİS SAHİBİ TARAFINDAN ZARAR GİDERİLMELİDİR.

20-ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

21-ÇALIŞMALAR SIRASINDA ALANDA KÖYLERE TAHSİSLİ İÇME KULLANMA SUYU KAYNAĞI, DEPOSU, İSALE HATTI VE ŞEBEKE SİSTEMLERİNE ZARAR VERİLMEMELİDİR.

22-ALANDA YER ALTI VE YERÜSTÜ SULARININ BULUNUP BULUNMADIĞI KONUSUNDA DSI'DEN GÖRÜŞ ALINARAK GEREKLİ KORUYUCU TEDBİRLER ALINMALIDIR.

23-ÇALIŞMALAR SIRASINDA AÇIĞA ÇIKACAK ATIKLARIN (KATI, SIVI, GAZ VB. DİĞER ATIKLAR) İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA TOPLANIP, AYRIŞTIRILMALI VE BERTARAFI SAĞLANMALIDIR.

24-1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

25-İMAR PLANI ONAYINDAN SONRA YAPILACAK İFRAZ, TEVHİD VE HER TÜRLÜ İMAR UYGULAMASI İLE RUHSATLANDIRMA İŞLEMLERİNDE BOLU BELEDİYESİNDEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

26-BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bolu Orman Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-80393997-255.01.01-8994945

15.08.2023

Konu : İmar Planı (Pirahmetler 116 Ada 123
Parsel)

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 20.07.2023 tarihli ve 31042737-115.01.06-25773 sayılı yazınız.

Bolu İli, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyünde bulunan 116 ada 123 numaralı parsel "Eko Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması talebi ile ilgili, Bolu Orman İşletme Müdürlüğünüzce yapılan inceleme neticesinde,

Bolu İli, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyünde bulunan 116 ada 123 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: SES3DBE6-A672-44DF-9389-77A5B065CB9A
Sağlık Mahallesi Karadere Caddesi No: 9 14300 Merkez BOLU
Telefon No: (0 374) 215 37 40-41-42 Belge Geçer No: (0 374) 215 00 42
İnternet Adresi: <https://boluobm.ogm.gov.tr>
KEP Adresi: ogm@ogm.hisli.kep.tr

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

Bilgi için: İbrahim ÖZTÜRK
Bilgisayar İşletmeni
Telefon No: (374) 215 37 40-
1141





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



Sayı : E-70703704-220.03-8245449

18.12.2023

Konu : Turizm Konaklama Tesisi (Bungalov Ev)
(E-2023329)

NUHMAR GIDA VE İTH. MAD. DAY. TÜK.MAL.İNŞ.TİC.VE SAN. LTD. ŞTİ.
Karaçayır Mahallesi Eflatun Sokak Çmar Apt. No:23/A Merkez/BOLU

İlgi : 09/11/2023 tarihli ve 189843 Referans No'lu Başvurunuz.

İlimiz, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyü, Eskiköy Mevki 116 Ada 123 Parsel mevkiinde tarafınızca yapılması planlanan Turizm Konaklama Tesisi (Bungalov Ev) (20 adet Bungalov) projesi, 29.07.2022 tarih ve 31907 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'î 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

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 74ED4CB2-2E2F-4195-8DFB-6B9733C3EE17

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



Sayı : E-77214799-754-3795512
Konu : Bolu İli, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyü -
116 Ada 123 No'lu Parselde İmar Planı
Yapılması

07.09.2023
12347

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 21.08.2023 tarih ve 3731715 sayılı yazınız.

İlgi yazı ekinde gönderilen 20.07.2023 tarih ve 25773 sayılı yazıda Bolu İli, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyü'nde Bulunan 116 Ada 123 No'lu Parselde Eko Turizm Tesis Alanı Amaçlı İmar Planı Yapılması ile ilgili olarak Kurumumuz görüşü talep edilmiştir.

Talep incelenmiştir. Taşınmazın kuzeyi ve güneyi şahıs parselleri, doğusu ormanlık alan, batısı ise yol ile sınırlıdır.

Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin alınması, yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, çevresinde bulunan kuru ve baz akımlı dere yataklarının korunması, katı atık, hafriyat vs. atılmaması/stoklanmaması, 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, su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun gereği Kurumumuzdan izin alınması, yeraltı 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 eko turizm tesis alanı amaçlı imar planı yapılması Kurumumuzca uygun olarak değerlendirilmiştir.

Gereğini arz ve bilgilerinizi rica ederim.

Fatih FÜNLÜ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: sayısal dosya

Dağıtım:

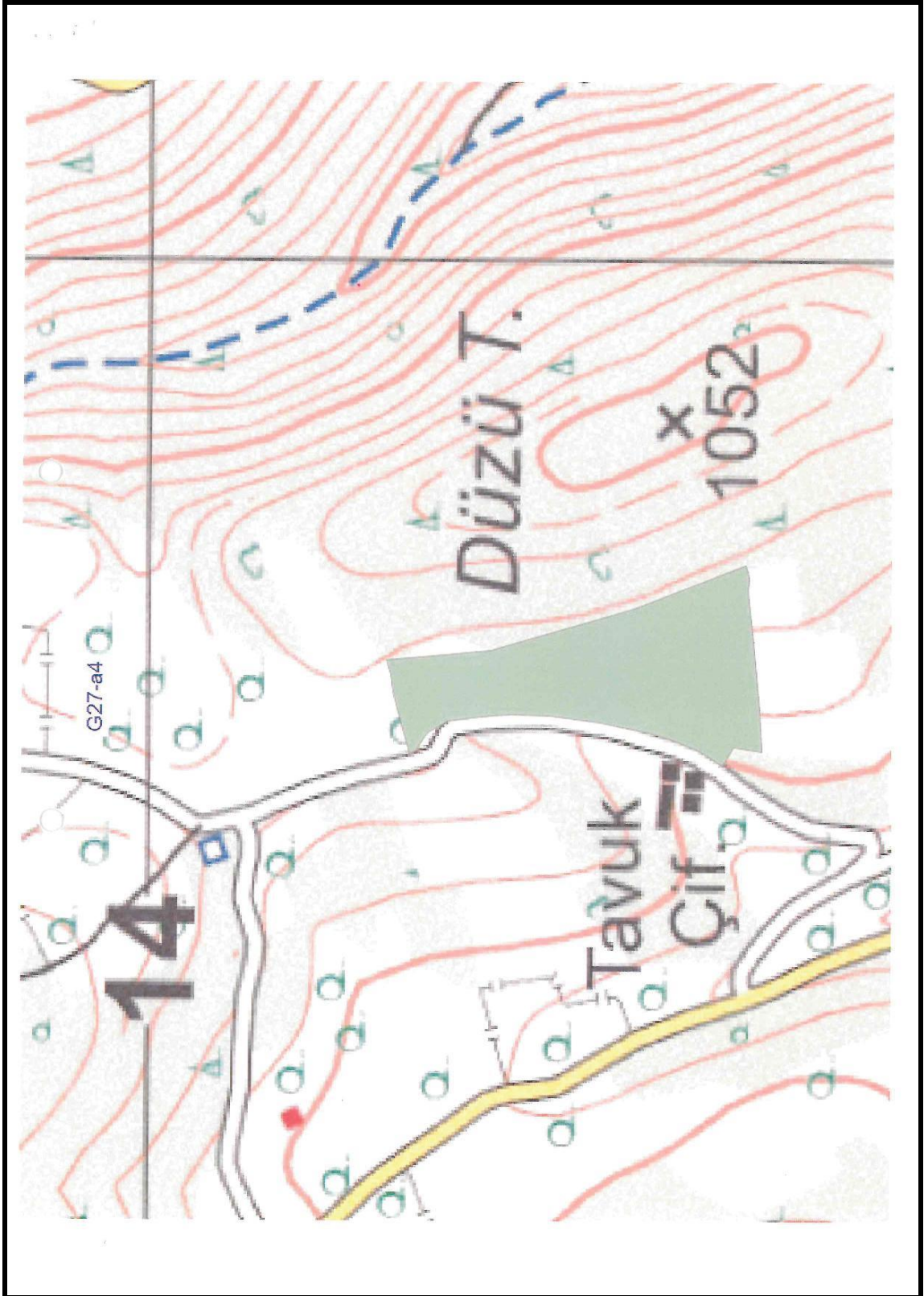
Gereği:

Bilgi:

DSİ 53. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ- BOLUYA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 98E69A37-927A-40F8-8762-889C6FED9E10 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/dev/lt-su-isleri-cbys>
Telefon No : Belgegeçer No : Bilgi için: Kamil ARPACI
KEP Adresi : dsi.gnimud@hs01.kep.tr Mühendis







T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : E-14608972-169.99-4367158

Konu : İmar Planı (Merkez İlçe, Pirahmetler
Köyü, 116 Ada 123 Parsel) Hk.

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 20.07.2023 tarihli ve 31042737-115.01.06-25773 sayılı yazımız.

İlgi yazınız ile Bolu ili, Merkez ilçesi, Pirahmetler köyü, 116 ada, 123 numaralı parselde "Eko-Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili Müdürlüğümüz mevzuatı açısından görüş bildirilmesi istenmektedir.

Konu ile ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında uzman görüşünü içeren Müze Müdürlüğümüzün yazısı ilişikte gönderilmiştir.

Söz konusu alan, 2634 sayılı 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 Eko-Turizm Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Hakan DOĞANAY
İl Kültür ve Turizm Müdürü

Ek: 12/09/2023 tarihli E-83983957-169.99-4181904 sayılı yazı. (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: DE526586-F06E-4794-8A5E-758ACA85F7B7 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
ADRES: B.Cami Mah. Stadyum Cad. Kültür Sitesi - BOLU
TEL:0374.2801700 Faks: 0374.2801729
iktm14@ktb.gov.tr - KEP: bolukulturturizm@hs01.kep.tr
KEP Adresi : bolukulturturizm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Serdar Seçkin
ALTINDAŞ
Şube Müdür V.



Türkiye



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



Sayı : E-83983957-169.99-4181904

12.09.2023

Konu : İmar Planı (Merkez İlçe, Pirahmetler Köyü,
116 Ada 123 Parsel) Hk.

BOLU İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 21.07.2023 tarihli ve E-14608972-169.99-4008241 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ekinde bulunan Bolu İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 20.07.2023 tarihli ve E-31042737-115.01.06-25773 sayılı yazısında özetle; İlimiz Merkez İlçe, Pirahmetler Köyü, 116 Ada, 123 Parcele Eko-Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması ile ilgili olarak Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde değerlendirmenin yapılması ve Kurumumuz görüşünün bildirilmesi istenilmiştir.

Söz konusu talebe ilişkin olarak Müdürlüğümüz uzmanlarınca 11.09.2023 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: 11.09.2023, Evrak No: 2248762 sayılı uzman raporu tanzim edilmiştir.

Anılan tarih ve sayılı raporda da belirtildiği üzere; söz konusu talep yazısı ekindeki belgeler içinde bulunan Haritada yeri işaretlenerek koordinat bilgileri verilen talebe konu Bolu İli, Merkez İlçe, Pirahmetler Köyü, 116 Ada, 123 Parsel numaralı taşınmazda gerçekleştirilen arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede 2863 sayılı Kanun kapsamında taşınmaz ve taşınır kültür varlığına ya da parçasına rastlanmamış olup ayrıca bahse konu parselle ilgili olarak Müdürlüğümüz evrak arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; 11.09.2023 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 sahanın sınırlarıyla kesişen "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" kaydı da bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu itibarla talebe konu İlimiz, Merkez İlçe, Pirahmetler Köyü, 116 Ada, 123 Parsel numaralı taşınmaza Eko-Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında 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.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C201E7B1-2B6A-4A38-823C-2DC1E0F0B8E3

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: Ümit KARATAŞ



Arkeolog

Telefon No: (374) 215 39 72

Handwritten signature

Bu itibarla söz konusu taşınmazda 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: C201E7B1-2B6A-4A38-823C-2DC1E0F0B8E3 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
Bolu Müze Müdürlüğü, Stadyum Cad. Kültür Sitesi Bilgi için: Ümit KARATAŞ
Tel: 0374.2153972 Faks: 0374.2151691 Arkeolog
bolumuzesi@kulturturizm.gov.tr Telefon No: (374) 215 39 72
KEP Adresi : bolukulturturizm@hs01.kep.tr





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

Sayı : SED.DO.RMB.02/3000432020
Konu : Ruhsat Talep Kurum Görüşü

01.08.2023

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

İlgi:25/07/2023 tarih E-31042737-115.01.06-25773 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile Bolu İli Merkez İlçesi Pirahmetler Köyü 116 ada 123 numaralı köy yerleşik alan sınırları dışında kalan parselde Eko-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 İli Merkez İlçesi Pirahmetler Köyü 116 ada 123 numaralı köy yerleşik alan sınırları dışında kalan parseller içindeki özel ENH (Enerji Nakil Hattı) tesisine EKAT (Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri) yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerine dikkat edilerek Eko-Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmaz üzerinden geçen şirketimiz kullanımındaki TEDAŞ Genel Müdürlüğüne ait Rose 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 yanından 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.

Faruk Özçelik
Bakım ve Kontrol
Yöneticisi

Serkan YİĞİT
Bölge Müdürü

EKLER:

1-Vaziyet Planı (1 sayfa)

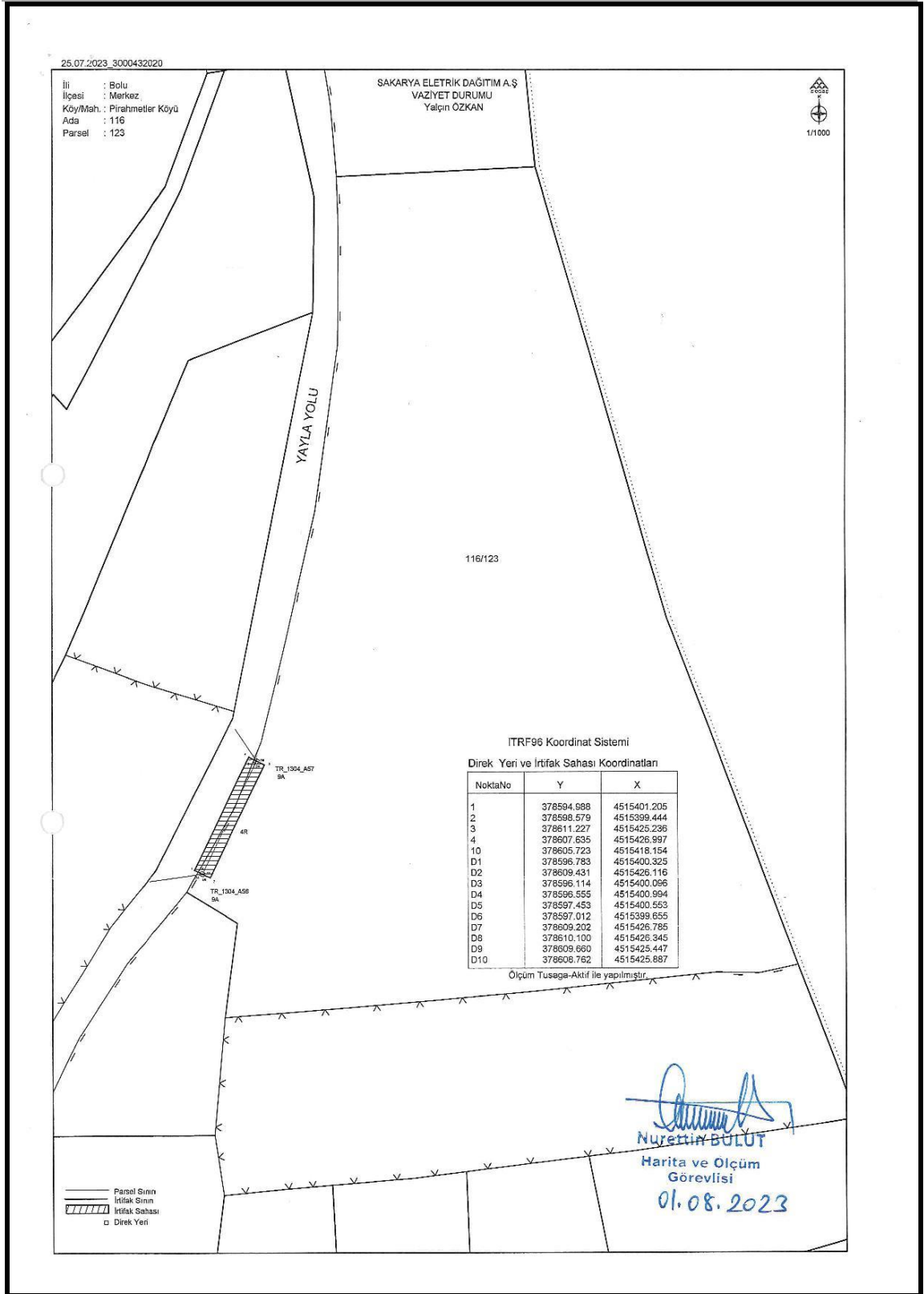
2-Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliği (2 sayfa)

10962

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.
Orhangazi Cad. Trafo Tesisleri 54100 Sakarya / TÜRKİYE
T: +90 (264) 295 85 00 - F: +90 (264) 275 10 48
www.sedas.com - info@sedas.com
Ticaret Sicil No: 10941

Müşteri İletişim Hattı
Bolu 0 (374) 186 11 22
Düzce 0 (380) 186 11 22
Kocaeli 0 (262) 186 11 22
Sakarya 0 (264) 186 11 22
Çağrı Merkezi 186

nurettin.bulut@sedas.com
Bilgi için: 63032
Telefon: 0 (264) 295 85 00 Dahili:



Genel

Uzaklıklar

Madde 44-a) Hava hatlarında iletkenler arasında alınması gerekli en küçük uzaklıklar aşağıdaki gibi hesaplanacaktır:

1) Malzeme, kesit, salgı ve anma gerilimleri aynı olan, aynı ya da farklı yatay yüzeylerde bulunan iletkenler arasındaki en küçük (D) uzaklığı aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

$$D = k \cdot (F_{mak} + I)^{1/2} + (U/150)$$

Burada;

D: Direk üzerinde iletkenler arasındaki uzaklık (m)

k: Bir katsayı olup bu katsayı alçak gerilimde 0,35 yüksek gerilimde 0,50 alınacaktır.

F_{mak}: Hesaplanan direğin en büyük açıklığına ilişkin en büyük salgı (m)

I: Taşıyıcı zincir izolatörün uzunluğu (m) (Mesnet izolatöründe I=0 alınacaktır.)

U: Hattın fazlar arası anma gerilimi (kV)

2) Bir direk üzerinde birden fazla sistem bulunursa ve bunlarda malzeme, kesit, salgı ve anma gerilimleri farklı ise, bu iletkenler arasında alınacak en küçük "D" uzaklığı, her devrenin kendi salgı ve gerilimlerinin madde 44-a/1'de verilen formülde yerine konması ile bulunacak değerlerden en büyüğüne eşit olacaktır.

b) Konsol ve travers boyları ile bunlar arasındaki uzaklıklar madde 44-a/1 yada a/2'deki gibi hesaplanmakla birlikte ayrıca aşağıda belirtildiği gibi çizilecek iletken salınım diyagramlarına (Şekil-8'e bakınız.) göre gerilim altındaki iletkenler arasındaki uzaklığın (U/150) m.den daha az olmadığı doğrulanacaktır. Bu uzaklık 0,20 m'den az olamaz.

Bu salınım diyagramları, +5 C° ve %70 rüzgar yükü ile bölgenin en büyük sıcaklığında ve %42 rüzgar yükünde çizilecektir.

İletken salınım kontrolünde en büyük sapma açısı α, 50°'ye kadar α /4, 50°-62° 30'a kadar 12°30' sabit ve 62°30'dan büyük sapma açılarında ise iletken salınımları arasında α /5'e kadar bir açısal kayma varsayılarak gerekli doğrulamalar yapılacaktır.

Bu madde yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

c) Yukarıda hesaplanan konsol ve travers boyları ile bunlar arasındaki uzaklıklar ayrıca kamçılanma kontrolü yapılarak doğrulanacaktır.

Bir direkte birbirinin üstünde bulunan iletkenlerden, alttaki iletkenin üzerindeki buz yükünün birdenbire düşmesinden sonra, alttaki iletkenin düşey düzlemde bir sıçrama yapacağı varsayılarak sıçramadan sonra üstteki buzlu iletkenle uzaklığı (U/150) m.den az olmayacaktır. Bu uzaklık 0,20 m.'den az olamaz.

Bu madde yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

d) Aynı direk üzerinde bulunan yüksek ve alçak gerilimli iletkenlerin bağlantı noktaları arasındaki düşey uzaklık en az 1,5 m. olacaktır.

e) Alçak gerilimli küçük aralıklı hatlarda iletkenler arasındaki uzaklık 0,40 m. den az olmayacaktır.

Bu uzaklıklar aşağıdaki durumlarda küçültülebilir:

- Gerilimleri birbirine eşit olan aynı faz iletkenlerinde,
- İletkenlerin birbirine değmemesi için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

f) Hat iletkenleriyle topraklanmış metal bölümler arasındaki uzaklık en az (U/150 + 0,05) m. olacaktır. Bu uzaklık yüksek gerilimli hava hatlarında 0,20 m.den, alçak gerilimli hava hatlarında da 0,05 m.den az olamaz.

U: Fazlar arası anma gerilimidir (kV).

g) Toprak iletkeni ile faz iletkenleri arasındaki uzaklık, toprak iletkeninin faz iletkenlerini yıldırma karşı maksimum 30°'lik açı altında koruyabileceği biçimde hesaplanacaktır.

h) İletkenlerin 46 ncı maddeye göre hesaplanan en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yer ve cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

i) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında, en büyük salınım konumunda en az Çizelge-5'te verilen yatay uzaklık bulunmalıdır.

Çizelge 5- Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1
1-36 (36 dahil)	2
36-72,5 (72,5 dahil)	3
72,5-170 (170 dahil)	4
170-420 (420 dahil)	5

Genel

k) Yüksek gerilim hatları, hatlara rastgele dokunmayı önleyecek önlemler alınmak koşulu ile elektrik işletme yapılarına tespit edilebilir.

l) Yapıların yanından geçen ya da tespit edilmiş bulunan alçak gerilim hatları herhangi bir aygıt kullanmaksızın rastgele dokunulmayacak biçimde tesis edilmelidir.

m) Elektrik kuvvetli akım tesislerinin civarlarındaki diğer tesislere olan yaklaşım mesafeleri Çizelge-6'da verilmiştir.

n) İletken çekimini ve hat güvenliğini bozan bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir. Meyve ağaçlarının kesiminden olabildiğince kaçınılmalıdır.

Hat iletkenlerinin en büyük salınım konumunda ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-7'de verilmiştir.

İletkenler

Madde 46-a) İletkenlerin en büyük zorlanmaları:

1) Hava hatlarında kullanılacak iletkenlerin en büyük çekme zorlanmaları, iletkenin kopma dayanımının %45'ini geçmeyecektir.

2) Hava hatlarında kullanılacak iletkenlerin +15°C'da rüzgarsız durumda çekme zorlanmaları iletkenin kopma dayanımının %15'ini geçmeyecektir. Ancak titreşimi söndürücü önlemler alındığında bu değer %22'ye kadar artırılabilir.

3) Küçük aralıklı hatlarda (müsterrek direkli hatlar dahil), 10 mm² kesitli bakır iletkenler için 12 kg/mm² ve 21 mm² alüminyum iletkenler için 7 kg/mm²'lik en büyük çekme gerilmesi esas alınarak +5°C için hesaplanan salgılara paralel olacak şekilde öteki iletken gerilme ve salgılarına göre hazırlanacak çizelgeler kullanılacaktır. Büyük aralıklı hatlarda -5°C'da iki

kat buz yükü alınarak askı noktalarında iletkenin en büyük gerilmesinin, kopma dayanımının %70'ini aşmadığı doğrulanacaktır.

Çizelge-8 Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları

İletkenlerin üzerinden geçtiği yer	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi (kV)					
	0-1 (1 dahil) 1-17,5 36 72,5 170 420					
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabarık yüzeyine göre)	4,5*	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy /ve şehir içi yolları	5,5*	7	7	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabarık düzeyinden geçebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecektir)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

(*) Yalıtılmış hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m. azaltılacaktır.



T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-57283311-104.03-221876944
Konu : İmar Planı (Pirahmetler)

10.08.23
10968

BOLU İL ÖZEL İDARESİ

İlgi : 20.07.2023 tarihli ve 25773 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla, İlimiz, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyü, 116 ada, 123 parsel nolu taşınmaz üzerinde Eko Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygun imar planı yapılabilmesi için Müdürlüğümüz görüşü istenmiştir.

Bunun üzerine; Müdürlüğümüze bağlı Merkez Toplum Sağlığı Merkezi personeline mahallinde yapılan inceleme sonucunda tanzim edilen rapor ekte gönderilmiştir. Ekli rapordan da anlaşıldığı üzere insan ve toplum sağlığının korunması için;

-Personelden kaynaklanacak evsel nitelikli sıvı atıkların Lağım Mecrası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik kapsamında sızdırmaz nitelikteki fosseptiğe verilmesi,

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

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

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

-Çalışmalar sırasında açığa çıkacak atıkların (katı, sıvı, gaz vb. diğer atıklar) ilgili yönetmelikler kapsamında toplanıp, ayrıştırılması ve bertarafının sağlanması,

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

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

Yukarıda bahsi geçen hususların yerine getirilerek ilgili yönetmelik ve kanunlara uyulması, ilgili kurumlardan uygun görüş alınması şartıyla; İlimiz, Merkez ilçesi, Pirahmetler Köyü, 116 ada, 123 numaralı parselde Eko Turizm Tesis alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygun imar planı yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca yoktur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Doç. Dr. Muhammed Emin DEMİRKOL
İl Sağlık Müdürü

Ek: Rapor

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 776E8D0F-FEAD-4A04-9D3D-709EA533996F

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-cbys>

Borazanlar Mah. Hattat Emin Barın Cad. No:58 Merkez / BOLU 14100
Telefon No: 03742150340 Faks No : 03742151252
e-Posta: bolu@saglik.gov.tr İnternet Adresi: <https://boluisim.saglik.gov.tr/>
Kep Adresi: boluisaglikmudurlugu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal TUTAR
Tıbbi Sekreter

Telefon No:



MEVZİ İMAR VE YAPI İZNİ AMAÇLI İNCELEME YER SEÇİMİ RAPORU

FAALİYET YERİ VE SAHİBİNE AİT BİLGİLER				
FAALİYET SAHİBİ ADI SOYADI		NUHMAR GIDA VE İTH. M. DAY. T. M. SAN. LTD. Ş. (V. YALÇIN ÖZCAN)		
FAALİYET SAHİBİ İLETİŞİM BİLGİLERİ		5327094265		
TAŞINMAZA AİT ADRES BİLGİLERİ		PIRAHMETLER KÖYÜ BOLU		
		ADA:116	PARSEL:123	
TAŞINMAZA AİT TAPU BİLGİLERİ				
TAŞINMAZIN EN YAKIN YERLEŞİM YERİNE MESAFESİ				
TESİS BİLGİLERİ				
KURULACAK TESİSİN AMACI VE İŞ KOLU		EKO TURİZM TESİS ALANI AMMAÇLI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI		
KURULACAK TESİSİN PROSES DURUMU				
KURULACAK TESİSTE ÇALIŞACAK PERSONEL SAYISI				
SU GÜVENLİĞİ İLE İLGİLİ BİLGİLER				
KÖYLERE TAHSİSİ	İÇME KULLANMA SU KAYNAĞI			
	SU DEPOSU			
	İSALE HATTI			
	DİĞER			
TAHSİS OLMAYAN SU KAYNAĞI, DEPOSU, İSALE HATTI, ARTEZYEN, KUYU VB.		YOK		
İÇME KUL. SUYUNUN NEREŞEKİLDE TEMİN EDİLECEĞİ		KÖY SEBEBİ SUYU		
ARAZİ DURUMU				
YER ÜSTÜ SU KAYNAĞI DERE VE BENZ. MEVCUT MU?		YOK		
ARAZİ DURUMU ORMAN TARIM VB.		ORMAN ARAZİSİ		

TOPRAK YAPISI VE RÜZGAR YÖNÜ UYGUNLUĞU		KUZAY-GÜNEY	
FOSSEPTİK DURUMU		KÖY KANALİZASYONU YADA SİZDIRMAZ FOSSEPTİK	
DOĞALGAZ BORU HATTI		YOK	
ÇEVREYE OLASI ETKİLER			
TOZ, GÜRÜLTÜ, KOKU RİSKİ		YOK	
KATI, SIVI, GAZ ATIK DURUMU		YOK	
PATLAYICI MADDE DURUMU		YOK	
SAĞLIK KORUMA BANDI BİLGİLERİ			
SAĞLIK KORUMA BANDI GEREKLİLİĞİ	EVET	HAYIR	AÇIKLAMA
		X	
SAĞLIK KORUMA BANDI MESAFESİ BELİRLENMESİ HAKKINDA YÖNERGE KAPSAMINDA BELİRLENEN SAĞLIK KORUMA BANDI			
DİĞER			
DİĞER KURUMLAR TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR			
NUHİMAR GIDA VE İTH. MAD. DAY. TÜR. MAL. SAN. LTD. Ş. (V. YALÇIN ÖZCAN) TARAFINDAN BOLU MERKEZ PİRİŞLÜ KÖYÜ 116 ADA, 123 NOLU PARSELE "EKO TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI" YAPILMASINDA; SU GÜVENLİĞİ BAKIMINDAN SAKINCA GÖRÜLMEMİŞTİR.			

İNCELEME TARİHİ: 1.08.2023

İNCELEME YAPAN
İsmail ÖZTÜRK
Çevre Sağ. Tek.İNCELEME YAPAN
AYDIN ŞENTÜRK
Çevre Sağ. Tek.



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

Sayı : E-58052141-305.99-7074637
Konu : İmar Planı (Bolu Merkez Pirahmetler Köyü
116 ada 123 Parsel)

08.08.23
10717

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 20.07.2023 tarihli ve 31042737-115.01.06-25773 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile İlimiz, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyü, 20.000,38 m2 yüzölçümüne sahip 116 ada 123 numaralı parselde yapılması planlanan "Eko-Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili Müdürlüğümüzün görüşü talep edilmektedir.

Bakanlığımız (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) kayıtlarında yapılan incelemede; İlgi 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.2.13.7 Eko-Turizm Alanları** maddesinde "*Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m²'dir. Bu alanlarda uygulamalar aza bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda min. ifraz şartı 10.000 m²'dir. 20.000m² üzerinde büyüklüğe sahip alanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m²'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları Emsal:0.10 Yençok:2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.*" denilmektedir.

İlimiz, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyü, 20.000,38 m2 yüzölçümüne sahip 116 ada 123 numaralı parselde yapılması planlanan "Eko-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 Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: CCBE93F8-938D-41D3-9B36-2F9CDA3A6125

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

KEP Adresi : bolucevrevesehirclilik@hs01.kep.tr

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

Bilgi için:Ahmed ELJUNDİ

Şehir Plancısı

Telefon No:(374) 270 35 73-

1138



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.
Bilgi ve gereğini rica ederim.

Resul DEVECİ

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: CCBE93F8-938D-41D3-9B36-2F9CDA3A6125 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Adres: Sağlık Mahallesi Şehitler Caddesi No: 54 PK:14300 BOLU Bilgi için:Ahmed ELJUNDI
Fax:(374) 270 35 71 Şehir Plancısı
e-posta: bolu@csb.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.csb.gov.tr/iller/bolu> Telefon No:(374) 270 35 73-
KEP Adresi : bolucevrevesehirclilik@hs01.kep.tr 1138

2 / 2

KURUM GÖRÜŞ RAPORU		
Proje/Talep Sahibinin Adı-Soyadı-Unvanı- Kurumu	NUHMAR Gıda Ltd Şti Vekili Yalçın ÖZCAN	
Proje/Talep Konusu	Eko-Turizm Tesis Alanı amaçlı İmar Planı	
Proje Yeri/Adresi	Merkez/Pirahmetler Köyü	
Proje Alanı - Ada-Parsel/ Koordinatları	Ada-Parsel: 116 ada 123 parsel	Alanı: 20.000,38 m ²
	Koordinatları: EK-1	
Koordinasyonu sağlayan Birim Müdürlüğü	İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü /Reyhan ALEMDAR(Şehir Plancısı)	
İNCELEME VE TESPİTLER		
	GÖRÜŞ	Görevli ADI-SOYADI İMZA/KAŞE
Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü Görüşü	<u>ARAZİ/BÜRO İNCELEMESİ:</u> Sakinca yektir.	 Suat GÜNGÖR Tekniker
Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü Görüşü	<u>ARAZİ/BÜRO İNCELEMESİ:</u> Müdürlüğümüz Çalışmaları kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.	 M. Uludağ Orman Yüksek Mühendisi
Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü Görüşü	<u>ARAZİ/BÜRO İNCELEMESİ:</u> Köy yollarımız ile herhangi bir ilgilisi bulunmamaktadır. Cephe olan yeri; Aş dırı yektir. İlgili tarımın sınırlarında, herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. ve toprakların ferah sakınca bulunması sertifikalı sakınca yektir.	Ömer HASEKİ Harita Teknikeri 
Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü Görüşü	<u>ARAZİ/BÜRO İNCELEMESİ:</u> İlgili parselin kenarında (Sol güneyi) sulama isale hattımız mevcuttur. Hatta herhangi bir şekilde zarar verilmemiştir. Hattın sağ tarafında sulama hattı mevcut sulamalar arasında herhangi zararın giderilmesi gerekmektedir.	Fatih YÜCEER Ziraat Mühendisi 

.../.../2023

AFAD®

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



Sayı : E-35038635-754[754]-632905
Konu : İmar Planı (Pirahmetler 116 ada 123 Parsel)

20.07.23
9886

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 20.07.2023 tarihli ve 31042737-115.01.06-25773 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile ilimiz, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyü, tapuda 116 ada 123 parsel numaralı taşınmazta Eko-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 Eko-Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 7269 Sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun"a göre Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Celal Kürşat BOZKURT
İl Afet ve Acil Durum Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: C9216936-33B8-4900-8F21-03C8575BECD0 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:Muhammet Onur
Belge Geçer No: (374) 217 43 36 HAKYEMEZ
e-Posta: bolumdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://bolu.afad.gov.tr> Harita Mühendisi
Kep Adresi: boluafad@hs01.kep.tr
KEP Adresi: boluafad@hs01.kep.tr



JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT SONUÇLARI

İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU
Bolu İli, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyü, G27-A-22-D-1-C/ G27-A-22-D-2-D Pafta, 116 Ada, 123 Parsel

XII. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

İnceleme alanında yapılan arazi deneyleri, sismik veriler, mikrotremör çalışması, laboratuvar verilerine dayanılarak yerleşime önlemleri alan olarak tespit edilmiştir.

İnceleme alanında yapılan araştırmalar sonucu, mühendislik jeolojisi özellikleri, eğim durumu, stabilite sorunları, taşıma gücü ve bölgenin depremselliği dikkate alınarak, Ek-8'da sunulan, 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası hazırlanmıştır. İnceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından; Önlemleri Alan (Ö.A-5.1) olarak nitelendirilmiştir.

XII.1. Önlemleri Alanlar (Ö.A-5.1) (Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar)

İnceleme alanı yerleşime uygunluk durumu, kütle hareketleri tehlikesi bulunmadığı, yüksek eğim sıkıntısı bulunmadığı, su baskını tehlikesi olmadığı, çığ riski bulunmadığı, mühendislik problemleri açısından herhangi bir sorun bulunmadığı yapılan araştırmalar sonucu tespit edilmiştir.

İnceleme alanında eğim %0-10 arasındadır. İnceleme alanında kil ara katmanlarının, şişme, oturma, taşıma gücü açısından sorunlar yaratabileceğinden önlem alınabilecek sorunlu alanlar **Önlemleri Alanlar (Ö.A-5.1)** olarak nitelendirilmiştir.

İnceleme alanında; yapılaşma öncesinde parsel bazında zemin etüd çalışması yapılmalı, temel tipi ve derinliği, mühendislik parametreleri belirtilmelidir.

Bu sebeple inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemleri alanlar 5.1 olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında 'Ö.A-5.1' simgesiyle gösterilmiştir.

Bölgede;

-Derin kazılı ve uzun süreli şevlerin; 2 düşey – 1 yatay şevle açılması veya istinat duvarı vb. tutucu yapıların projelendirilmesi,

-Yapılaşma öncesi, statik ve betonarme projeye esas teşkil edecek, zemin etüd raporlarının hazırlanması,

-Bölgenin zeminini, "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, 2018" esaslarına göre, ZC Yerel Zemin Sınıfına girmektedir.

-Projelendirme çalışmalarında, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik'te belirtilen hususlara uyulması uygun olacaktır.

ATILLA ZEMİN MÜHENDİSLİK
İzzet Baysal Cad. No:118/40 Merkez/BOLU
E-posta: atilla14@gmail.com - Gsm: 0506 304 14 14

İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Bolu İli, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyü, G27-A-22-D-1-C/ G27-A-22-D-2-D Pafta, 116 Ada, 123 Parsel

XIII. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmamız; **Bolu İli, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyü, G27-A-22-D-1-C ve G27-A-22-D-2-D** paftalarında, 20.000,38 m²'lik, 116 ada, 123 parsellerdeki alanda imar planına esas jeolojik-jeoteknik rapor hazırlanılması istenmiştir.

Buna göre SK-1, SK-2, SK-3, SK-4, SK-5, SK-6 noktalarında 6 adet sondaj kuyusu çalışmaları yapılmıştır. Ayrıca SS1,SS2,SS3,SS4 noktalarında 4 adet sismik çalışma ve M1,M2,M3 ve M4 noktalarında 4 adet mikrotremör çalışması yapılmıştır. İnceleme alanında 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk, eğim ve jeolojik haritalar üretilmiştir.

1. İnceleme alanı (KTa) Akveren Formasyonu'nda olup, kireçtaşı yüzlek vermektedir. Birleşik zemin sınıflaması (Unified Soil Classification System) "USCF" sınıflamasına göre zemin sınıfı "CH-CL" olarak adlandırılmıştır.

2.İnceleme alanında açılan sondaj kuyusu çalışmalarında yer altı suyuna rastlanılmamıştır.

3. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (Plan Değişikliği Raporu, Plan Hükümleri) 07.09.2007 tarihinde onaylanmıştır. Mevcutta inceleme alanında yapılaşma bulunmamaktadır.

4. Arazi çalışmaları, yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda, etüt alanında; heyelan, kaya düşmesi, çığ gibi doğal afet riski bulunmamaktadır. Bolu İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'ne çalışma alanı sınırları içerisinde "Afete Maruz Bölge Kararı" olup olmadığı ile ilgili yönetilen dilekçeye cevaben gelen; "E-632905" sayılı yazıda Afete Maruz Bölge Kararı bulunan alanlar bulunmadığı belirtilmiştir.

5.İnceleme alanı içinde ilgili kurumlar tarafından, 'sit alanları ve özel statülü koruma alanlarına yönelik alınmış kararlar bulunmamaktadır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'ne çalışma alanı sınırları içerisinde turizm tesis alanı amaçlı imar planı yapılması ile ilgili yönetilen dilekçeye cevaben gelen; "E-3795512" sayılı yazıda gerekli önlemler alındıktan sonra alanda imar planı yapılması uygun olarak değerlendirilmiştir.

6.İnceleme alanında ortalama örtü kalınlığı değişkenlik göstermektedir. İnceleme alanı %0-10 eğimli bir arazi yapısına sahip olup eğim haritasında gösterilmektedir.

ATILLA YILMAZ
JEOLJİ MÜHENDİSİ
ODA SİCİL NO:14917
TC.14866752324

ALİ ALKAYA
JEOFİZİK MÜHENDİSİ
ODA SİCİL NO: 5384
TC.44263969520

ATILLA ZEMİN MÜHENDİSLİK
İzzet Baysal Cad. No:118/40 Merkez/BOLU
E-posta: atilla14@gmail.com - Gsm: 0506 304 14 14

İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Bolu İli, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyü, G27-A-22-D-1-C/ G27-A-22-D-2-D Pafta, 116 Ada, 123 Parsel

7.Yapılan sismik çalışmada birinci tabaka kalınlığı ortalama $h_1=4,1$ m olarak hesaplanmıştır. Sismik serimlerin kayma dalga hızı ortalama $V_{s1}=763,25$ m/sn'dir. Bu tabakada kayma dalga hızı <200 m/sn olması durumunda yanal gerilmelere karşı zeminin deprem anında duraylılığını yitirebileceği göz önüne alınmalıdır. İkinci tabakada kayma dalga hızı ortalama $V_{s2}=926$ m/sn'dir.

8.Serimlerin sismik hız oranı $V_p/V_s:2,05$ 'tir. Kayma modülü ortalama $G_1=11054$ kg/cm², $G_2=18273$ kg /cm² bulunmuştur. Yapılan nokta Mikrotremör çalışması neticesinde $T_0 = 0,25-0,29$ sn aralığında bulunmuş olup zemin büyütmesi ise 0,98-1,75 aralığındadır.

9.İnceleme alanında yapılan sismik sonuçlarına ve sondaj çalışmalarına 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. T.C İçişleri Bakanlığı, Afet ve Acil Yönetimi Başkanlığı (AFAD)'nın, Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulaması verilerine göre; Deprem Yer Hareket Düzeyi, **DD-2**, Yerel Zemin Sınıfı **ZC**, **40.765013° Enlem, 31.562837° Boylam** değerlerine göre, **$S_s=1.524$, $S_1=0.427$, $S_{DS}=1.829$, $S_{D1}=0.640$, $PGA=0.623$, $PGV=41.973$** sonuçları alınmıştır. Buna göre; $S_s \geq 1,50$ olduğundan dolayı **ZC** yerel zemin sınıfına karşılık gelen Kısa periyot bölgesi için Yerel Zemin Etki Katsayısı **$F_s=1.200$** ve **$S_1=0.427$** olduğundan dolayı 1.0 saniye periyot için Yerel Zemin Etki Katsayısı **$F_1=1.500$** olacaktır.

10. İnceleme alanı, Önemli Alan 5.1 (Ö.A. 5.1.)" olarak tespit edilmiştir. İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda eğim %0-10 olarak ölçülmüştür, inceleme alanında stabilite sorunu yoktur.

11. Yapı temelleri homojen (aynı birim) üzerine oturtulmalıdır.

12.Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve sızıntı sularının temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

13.Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazlı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.

14. Her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalıdır.

15.İnceleme alanının yer aldığı parselin, komşu parselin ve yolun güvenliği sağlanmadan inşaat aşamasına geçilmemelidir.

16.Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.

ATILLA YILMAZ
JEOLJİ MÜHENDİSİ
ODA SİCİL NO:14917
TC.14866752324

ALİ ALKAYA
JEOFİZİK MÜHENDİSİ
ODA SİCİL NO: 5384
TC.44263969520

ATILLA ZEMİN MÜHENDİSLİK
İzzet Baysal Cad. No:118/40 Merkez/BOLU
E-posta: atilla14@gmail.com - GSM: 0506 304 14 14

İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Bolu İli, Merkez İlçesi, Pirahmetler Köyü, G27-A-22-D-1-C/ G27-A-22-D-2-D Pafta, 116 Ada, 123 Parsel

17. Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile desteklenmelidir. Aynı zamanda oluşturulacak bu şevlerin, şev yüksekliği ve şev açısının stabiliteyi bozmayacak şekilde güvenli şev yüksekliği ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.

18. Binalardaki farklı oturmadan kaynaklı hasarları önlemek için temellerin aynı litolojik, jeolojik ve jeoteknik özellikteki seviyeler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı özellikteki seviyelerle oturması gereken temeller için uygun projelendirmeye gidilmelidir.

19. Temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri, stabiliteye yönelik analizler (kinematik analiz, limit denge analizi vb.) ile kaya ıslah projeleri zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

20. Zemin ve temel etütlerinde, mevcut ve kazı şevleri ile gerekli zemin parametrelerinin tespit edilip, kaynaklanabilecek problemlere yönelik önlemlerin yapılaşma öncesi alınması ve eğimli arazilerdeki inşaat tekniklerine uyulması önerilir.

21. Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazlı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.

22. İnceleme alanı ve yakın çevresi Deprem Yer Hareket Düzeyi 'DD-2': **50 yılda aşılma olasılığı %10 (tekrarlama periyodu 475 yıl)** de yer almakta olup yapılacak yapılarda 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik, 2018' ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik, 2018" esaslarına uyulmalıdır.

23. İnceleme alanında oturmalar izin verilebilir sınırlarda kalmaktadır, ancak yapılaşma öncesinde parsel bazında zemin etüt çalışması yapılarak oturma analizleri yapılmalıdır.

24. İnceleme alanında yüzey suları ıslah altına alınmalıdır.

25. İnceleme alanında sivilaşma potansiyel riski yoktur.

26. Bu Rapor, 1/ 1000 ölçekli imar planına esas jeolojik, jeoteknik etüt raporu olup, zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.

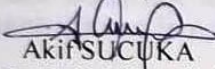
ATILLA YILMAZ
JEOLJİ MÜHENDİSİ
ODA SİCİL NO:14917
TC.14866752324

ALİ ALKAYA
JEOFİZİK MÜHENDİSİ
ODA SİCİL NO: 5384
TC.44263969520

ATILLA ZEMİN MÜHENDİSLİK
İzzet Baysal Cad. No:118/40 Merkez/BOLU
E-posta: atilla14@gmail.com - Gsm: 0506 304 14 14

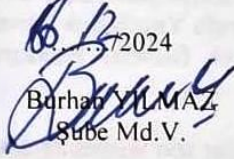
İL	BOLU
İLÇE	MERKEZ
BELDE	-----
KÖY/MAH	PİRAHMETLER KÖYÜ
MEVKİİ	ESKİKÖY
PAFTA	G27-A-22-D-1-C/G27-A-22-D-2-D
ADA-PARSEL	116 ADA – 123 PARSEL
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS, JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU - 1/1000

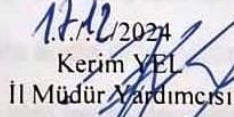
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere, 1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendine dayanarak 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onaylanmıştır.


AKİF SUCUKA
Jeofizik Mühendisi
16.12/2024


KOMİSYON
KEMAL YURVIŞIĞI
Jeoloji Mühendisi
16.12/2024

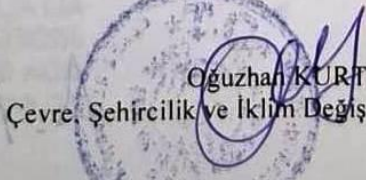

Tuba ÖZDEMİR
Jeoloji Mühendisi
16.12/2024


Burhan YILMAZ
Şube Md.V.


17.12/2024
Kerim YEL
İl Müdür Yardımcısı

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.
ONAY

17.12/2024


Oguzhan KURT
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü



PİRAHMETLER

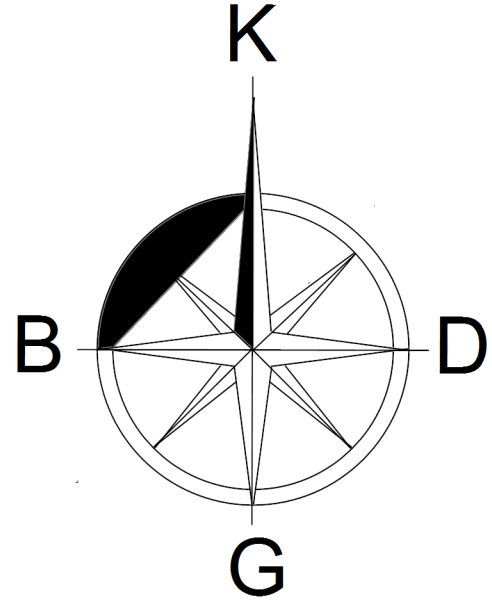
(BOLU-MERKEZ)

G27-A-22-D-1-C

G27-a-22-d-1-b

BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-PİRAHMETLER KÖYÜ-116 ADA, 123 PARSEL

EKO-TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



ÖLÇEK:1/1000

LEJAND

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- EKO-TURİZM TESİS ALANI
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI
- PASİF YEŞİL ALAN
- TAŞIT YOLU

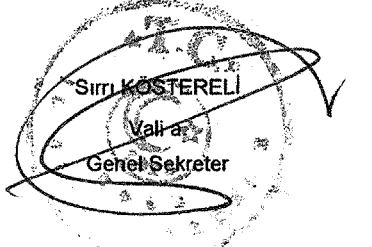
PLANI NOTLARI:

- 1-PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERE YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 3 METRE OLACAKTIR.
- 2-ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 3-LAĞİM MECRASI İNŞAŞI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 4-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR 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 OTOYOL ALANI VE KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇİN; YATAK BAŞINA EN AZ 10M2 YEŞİL ALAN AYRILACAK VE VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.
- 8-TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 9-YEREL İDARE TARAFINDAN ALANDA KÖYLERE TAHSİSLİ İÇME KULLANMA SUYU KAYNAK, DEPO, İSALE VE ŞEBEKE HATTI BULUNUP BULUNMADIĞI KONUSUNDA GÖRÜŞ ALINARAK GEREKLİ KORUYUCU TEDBİRLER ALINMALIDIR.
- 10-BİYOSİDAL ÜRÜNLERİN KULLANIM USUL VE ESASLARI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 11-AŞIRI YAĞIŞLARDA YAMAÇLARDAN GELEBİLECEK YÜZEYSEL YAĞMUR SULARINA KARŞI HER TÜRLÜ TEDBİR MALİKİNCE ALINMALI, AYRICA YAPILACAK OLAN BİNANIN SU BASMAN KOTUNUN İMAR KANUNUNDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİKTE BELİRLENMELİ, TAŞINMAZDAKİ YAPILAŞMALAR DOLAYI OLUŞABİLECEK VE 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYANDAN DSİ'NİN SORUMLU TUTULMAMALI, ZARAR-ZİYAN TALEBİNDE BULUNULMAMALI, SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE DSİ'DEN İZİN ALINMALIDIR.
- 12-BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATILAR ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA "KIRSAL TURİZM TESİSLERİ" OLARAK BELGELENDİRİLECEKTİR.
- 13-EKO-TURİZM ALANLARI İÇİN ÖNCELİKLE İMAR PLANINI ONAYLAMAYA YETKİLİ İDARECE BAKANLIK/ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ DAHİL İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 14-YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.
- 15-EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENECEK ALANLARDA UYGULAMA ÖNCESİ TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 15.000 M2'DİR. BU ALANLARDA UYGULAMALAR ADA BAZINDA YAPILACAK, ALANIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜNÜN EN AZ %30'LUK BÖLÜMÜ, YAPI YAPILMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK PLANLANACAKTIR. BU ALANLARDA MIN. İFRAZ ŞARTI 10.000 M2'DİR. 20.000 M2 ÜZERİNDE BÜYÜKLÜĞE SAHİP ALANLAR İSE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.000 M2'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=0.10 YENÇOK=2 KATTIR. KAT YÜKSEKLİKLERİ YÖRESEL, COĞRAFI KOŞULLAR VE İKLİM KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENİR. BU TESİSLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ YER ALAMAZ. BODRUM KATTA YALNIZCA BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER YER ALABİLİR. AYRILAR OLARAK DÜZENLENEN KONAKLAMA BİRİMLERİNDE BODRUM KAT SADECE ANA YAPIDA YER ALABİLİR.
- 16-BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞEHİR KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.
- 17-KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YETKİLİ İDAREDEN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATI ALINMASINDAN SONRA RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN ALINACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ İLGİLİ İDARESİNE İBRAZ EDİLECEK VE BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ YAPILACAKTIR.
- 18-PARSELE GİRİŞ-ÇIKIŞLARDA HER TÜRLÜ GÜVENLİK ÖNLEMİ VE TEDBİRİ TESİS SAHİBİ TARAFINDAN ALINMALIDIR.
- 19-PARSELİN BATISINDAN GEÇEN YOLDA BOLU İL ÖZEL İDARESİNE AİT SULAMA İSALE HATTI MEVCUT OLUP, ÇALIŞMALAR ESNASINDA HATTA HERHANGİ BİR ZARAR VERİLMEYELİ, ZARAR VERİLMESİ HALİNDE TESİS SAHİBİ TARAFINDAN ZARAR GİDERİLMELİDİR.
- 20-ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 21-ÇALIŞMALAR SIRASINDA ALANDA KÖYLERE TAHSİSLİ İÇME KULLANMA SUYU KAYNAĞI, DEPOSU, İSALE HATTI VE ŞEBEKE SİSTEMLERİNE ZARAR VERİLMEYELİDİR.
- 22-ALANDA YER ALTI VE YERÜSTÜ SULARININ BULUNUP BULUNMADIĞI KONUSUNDA DSİ'DEN GÖRÜŞ ALINARAK GEREKLİ KORUYUCU TEDBİRLER ALINMALIDIR.
- 23-ÇALIŞMALAR SIRASINDA AÇIĞA ÇIKACAK ATIKLARIN (KATI, SIVI, GAZ VB. DİĞER ATIKLAR) İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA TOPLANIP, AYRIŞTIRILMALI VE BERTARAFI SAĞLANMALIDIR.
- 24-1593 SAYILI UMUMİ HİFZİSHİHA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 25-İMAR PLANI ONAYINDAN SONRA YAPILACAK İFRAZ, TEVHİD VE HER TÜRLÜ İMAR UYGULAMASI İLE RUHSATLANDIRMA İŞLEMLERİNDE BOLU BELEDİYESİNDEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- 26-BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 27-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MÜT KONAK HRT TIC LTD ŞTİ TARAFINDAN YAPILAN
BOLU İLİ MERKEZ İLÇESİ PİRAHMETLERE AİT
1 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA 3194 SAYILI
İMAR KANUNUN 7/A MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ
ONANDI.

02/07/2024

H-1/ YK



1/1000

MÜTEAHHİT : KONAK HRT TIC LTD ŞTİ.

SORUMLU MÜHÜR VE İMZA

27

01					
06					
11		A			
16					
21	a	b	23	24	25

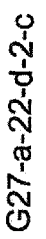
G

	1	2	b		
		a	c		
	4	3			

4 515 886 91

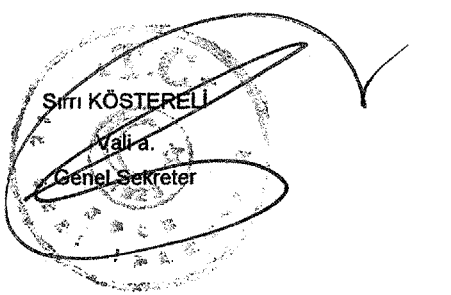
4 515 878.28

379 159.75



24/06/2024

H. J. yk



1/1000

MÜTEAHHİT : KONA KİMYA İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ.

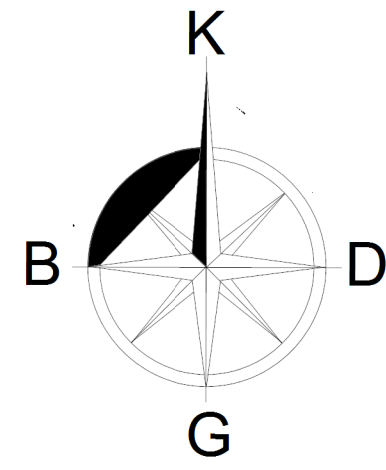
SORUMLU MÜH: KAZIM KONAK

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

4 516 598.38

PİRAHMETLER
(BOLU-MERKEZ)
G27-A-22-D

BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-PİRAHMETLER KÖYÜ-116 ADA, 123 PARSEL+
EKO-TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



ÖLÇEK:1/5000

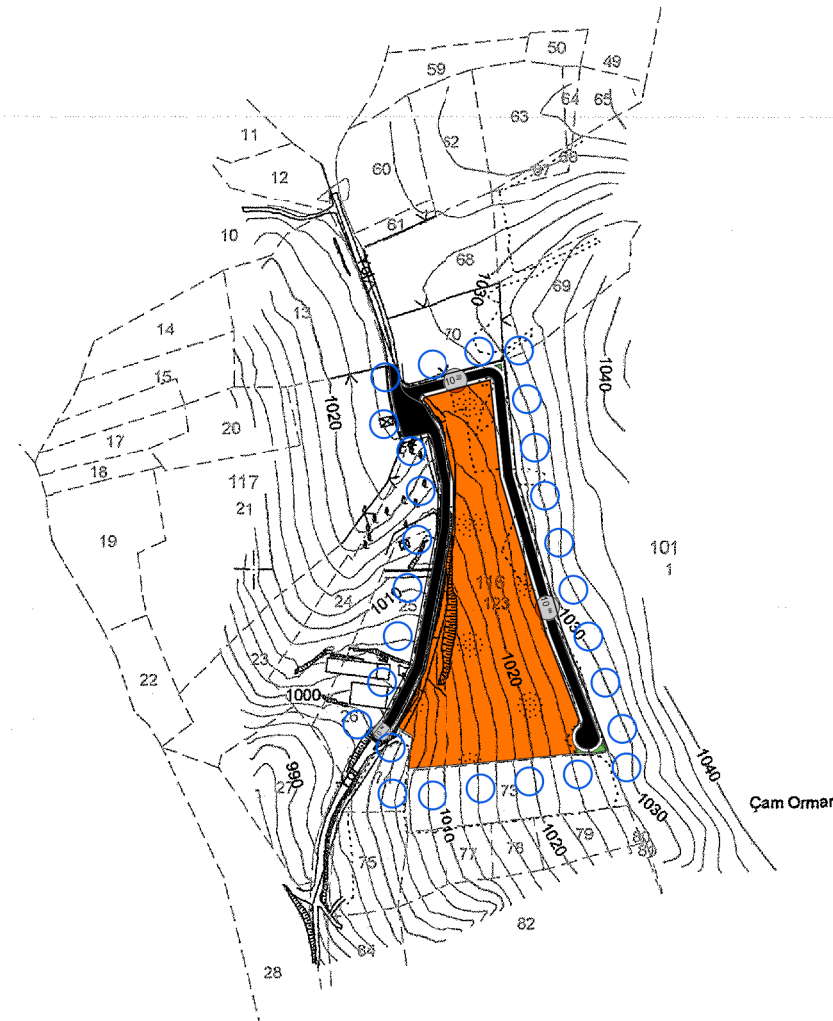
LEJAND

- PLAN ONAMA SINIRI

TURİZM ALANI

PASİF YEŞİL ALAN

TAŞIT YOLU



PLAN NOTLARI:

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

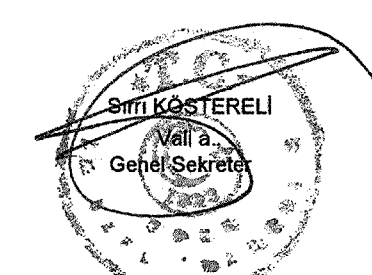
2-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ
GEÇERLİDİR.

3-DİĞER HUSUSLARA İLİŞKİN DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

N.G2730195

MÜT.KONAK HRT.ve İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ.TARAFINDAN
YAPILAN BÖLÜMLÜ MERKEZ İLÇESİ PIRAHMETLER
KÖYÜNE AİT 1 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA
3194 SAYILI İMAR YASASININ 7/A MADDESİNE GÖRE
İNCELENDİ VE ONANDI.

02/06/2024



G27-d-02-a

1/5000

MÜTEAHHİT : KONA K HRT.ve İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ.
SÖZLÜ MÜHÜR: KATİP KONA K