



**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

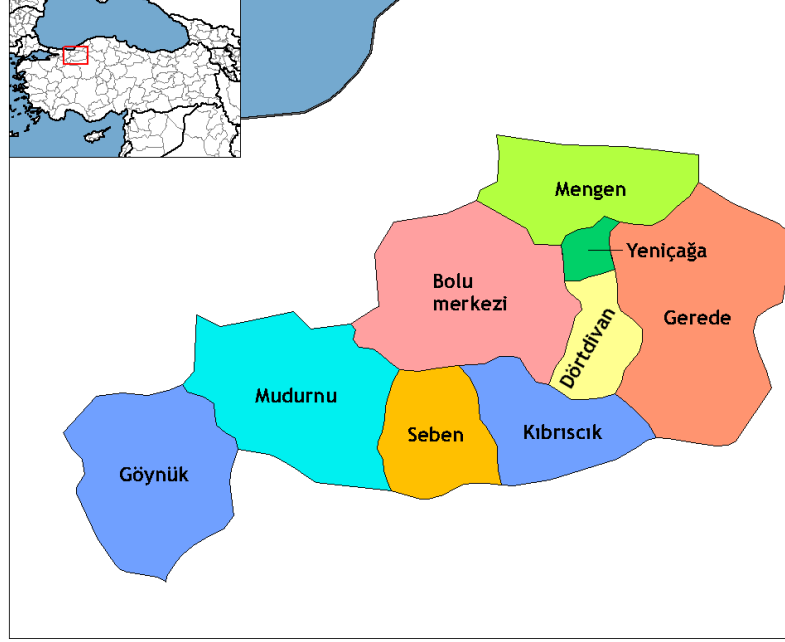
**BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

## İÇİNDEKİLER:

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI.....	4
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU HÜKÜMLERİN MEVCUT DURUMU.....	4
4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	6

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI:

Bolu, ülkemizin kuzeybatısında Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz bölümünde yer almakta olup ilin batısında Düzce ve Sakarya, güneybatısında Bilecik ve Eskişehir, güneyinde Ankara, doğusunda Çankırı, kuzeyinde Zonguldak ve kuzey doğusunda Karabük illeri yer almaktadır. Bolu ilinin denizden yüksekliği 1000 metredir. 8,276 km<sup>2</sup>'lik alanı ile ülke yüzölçümünün %1,015'lik bölümünü kaplamaktadır. Bolu İli Merkez İlçe ile birlikte Dörtdivan, Yeniçağa, Mengen, Gerede, Göynük, Mudurnu, Seben ve Kıbrısçık olmak üzere 9 ilçeden oluşmaktadır.



Bolu genellikle Batı Karadeniz ve Karadeniz iklim tiplerinin içinde yer almaktadır. Bunun yanında güneybatı bölümlerinde Marmara ve İç Anadolu iklim tipleri de görülmektedir.

Bolu'da hakim bitki örtüsü ormanlardır. İl topraklarının %55'i ormanlarla kaplıdır. Karadere, Seben ve Aladağ Ormanları ülkemizin en zengin ormanlarıdır. Hakim ağaç türleri kayın, gürgen, ıhlamur, dişbudak, meşe, kızılâğaç, karaâğaç, kavak, köknar ve sarıçamdır.

Çevre Düzeni Planları dengeli ve sürekli kalkınma amacına uygun olarak ekonomik kararlarla ekolojik kararların bir arada düşünülmesine imkan veren, rasyonel doğal kaynak kullanımını sağlamak üzere kalkınma planları ve varsa bölge planları temel alınarak yapılan ve tarım, turizm, konut, sanayi, ulaşım vb. genel arazi kullanım kararlarını, politika ve stratejilerini belirleyen, bölge veya havza bazında hazırlanan, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bütün olan üst ölçekli fiziki planlardır.

Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İl'in yönetsel sınırları ile tanımlanan alanı kapsamaktadır. İl yönetsel sınırları bu planın onay sınırlarıdır. Plan hükümleri, plan sınırları içinde tüm arazi kullanım kararları ile mevcut ve yürürlükte bulunan tüm çevre düzeni planları ile nazım

ve uygulama imar planlarının 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'na uyarlanma koşullarını belirler.

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI:

Bolu İl Özel İdaresince (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) yürürlükteki Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı – Plan Hükümlerinin “**VI.2.2.2. Yerleşik Alanları Belirlenmiş Köyler**” başlığı altında yer alan **VI.2.2.2.1.** maddesinde; “*Belediye Mücavir Alan Sınırları içindeki bulunup planlı kentsel alanlara katılmamış köylerde yapılanma koşulları TAKS En fazla 0.60’ tır. Yan bahçe mesafeleri 3.00 m., ön bahçe mesafesi 5.00 m’dir.*” ile **VI.2.2.2.3.** maddesinde; “*İfraz edilmiş / edilmemiş parsellerde konut, tarım ve hayvancılık türü yapılar yer alacaktır. Bu yapılarda yapının türü ne olursa olsun; TAKS en çok: 0.40’ tır. Yan bahçe mesafeleri 3.00 m., ön bahçe mesafesi 5.00 m., arka bahçe mesafesi 3.00 m., h:2 kat olacaktır.*” hükümlerinin yer aldığı, aynı planın “**VI.2.2.3. Yerleşik Alanları Belirlenmemiş Köyler**” başlığı altında ise belediye mücavir alan sınırları dışındaki yapıların çekme mesafelerine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmadığı; ancak **VI.2.2.3.2.** maddesinde “*Bu yapılarda; Emsal(E) (en fazla) : 0.30 olacaktır.*” hükmünün yer aldığı, Bolu İli ve Merkez İlçelerine bağlı köylerde, Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda belirtilen 3 ve 5 metre yapı yaklaşma mesafelerinin ve 0.30 emsalinin sağlanmasının köy içindeki parsel alanlarının küçük olması nedeniyle mümkün olmadığı ifade edilerek, ilgili plan hükümlerinin değiştirilerek Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 47. maddesinde yer alan “*Komşu mesafeleri, civarın yapı düzeni ve karakterine , yapılacak binaların münferit konut veya tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık vb.) oluşuna göre Köy İhtiyar Heyeti tarafından takdir ve tayin olunur.*” maddesinin eklenmesi konusunun Bakanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı amaç, ilke ve stratejileri çerçevesinde yapılan incelemeler ve değerlendirmeler neticesinde, kırsal yerleşme alanlarında; konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların çekme mesafelerine ilişkin olarak “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”nin 5. Bölümünde belirtilen esaslar dahilinde uygulama yapılmasının ve belediye mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan alanlarda birlikteliğin sağlanması ile uygulamalarda yaşanan sıkıntıların giderilmesi gerektiği anlaşılmıştır.

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU HÜKÜMLERİN MEVCUT DURUMU:

Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı – Plan Hükümlerinin “**VI.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları**” başlığı altında;

### “**VI.2.2.1. Kırsal Yerleşme Alanlarına İlişkin Genel Hükümler**

*Kentsel yerleşme alanları dışında ve köy tüzel kişiliğine sahip yerleşme alanlarında bu hükümler uygulanır.*

**VI.2.2.1.1.** *İlgili idarece, kanun ve yönetmeliklere göre onaylanmış bulunan köy yerleşik alan sınırları geçerlidir.*

**VI.2.2.1.2.** *Köyler, planda şematik olarak gösterilmiş olup, yerleşik alan sınırı saptanmayan köylerin sınırları, ilgili idarece, bir program uyarınca saptanacaktır.*

**VI.2.2.1.3.** Köy yerleşik alanlarında mevcut yapıların sağlıklılaştırılması ve ev pansiyonculuğu bağlamında kullanılabilmesine ilişkin örnek uygulamalar; İlgili Müdürlüklerce hazırlanacak bir program çerçevesinde, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün gözetim ve denetiminde yapılacaktır.

**VI.2.2.1.4.** Plan hükümlerinde yer almayan konularda 3194 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

### **VI.2.2.2. Yerleşik Alanları Belirlenmiş Köyler**

**VI.2.2.2.1.** İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.

Köylerin yerleşik alanlarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri 15.00 m.den, parsel derinlikleri de 20.00 m.den az olamaz.

Belediye Mücavir Alan Sınırları İçindeki bulunup planlı kentsel alanlara katılmamış köylerde yapılanma koşulları TAKS En fazla 0.60' tır. Yan bahçe mesafeleri 3.00 m., ön bahçe mesafesi 5.00 m'dir.

**VI.2.2.2.2.** İfraz edilmedikçe bir parsel üzerinde gerekli müstemilat binaları dışında, ancak bir yapı yapılabilir.

**VI.2.2.2.3.** İfraz edilmiş / edilmemiş parsellerde konut, tarım ve hayvancılık türü yapılar yer alacaktır. Bu yapılarda yapının türü ne olursa olsun; TAKS en çok: 0.40' tır. Yan bahçe mesafeleri 3.00 m., ön bahçe mesafesi 5.00 m., arka bahçe mesafesi 3.00 m., h:2 kat olacaktır.

**VI.2.2.2.4.** Köy yerleşik alanları içinde 2. konut niteliğinde toplu yapılaşma istemlerinde; E:0.20 ve parsel büyüklüğü en az 1000 m<sup>2</sup>, kat adedi en çok 2 olacaktır.

**VI.2.2.2.5.** Köy yerleşik alanları içinde konaklama ve günübirlik tesis yapılabilir. Konaklama tesisi yapılması halinde E:0.50, 3 kat; günübirlik tesis yapılması halinde E:0.05, h: En çok 4.50 m. olacaktır. İmar Kanunu'nun 27. maddesinde tanımlanan, köy halkından olup köyde sürekli oturanlarca, yapıldığı tarihteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmış ve izin almış mevcut köy evlerinden, yukarıdaki konut yapılaşmalarındaki sınırlara uymak, 5 odayı geçmemek üzere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre fen ve sağlık kurallarına uygunluğu belirlenenler ev pansiyonu olarak değerlendirilebilir, ayrıca köyün ihtiyacına yönelik olarak işletmeler ve imalathaneler (bakkal, mobilya, tamirhane, fırın vb.) müstemilat ve eklentileri dahil olmak üzere 100 m<sup>2</sup>'yi aşmamak şartıyla yapılabilir.

### **VI.2.2.3. Yerleşik Alanları Belirlenmemiş Köyler**

**VI.2.2.3.1.** Tapuda köy içi mevki olarak adlandırılan alanlarda yer almak ve idarece yerleşik alan sınırları saptanuncaya kadar geçerli olmak üzere sadece konut, tarım, hayvancılık amaçlı yapılar yer alacaktır.

**VI.2.2.3.2.** Bu yapılarda; Emsal(E) (en fazla) : 0.30 olacaktır.

**VI.2.2.3.3.** İfraz ve yapılaşma koşulları VI.2.2.2.1; VI.2.2.2.2 ve VI.2.2.2.4 maddesinde belirtildiği gibi olacaktır.

### **VI.2.2.4. Kırsal Yerleşmelerde Gelişme Alanları**

Yerleşik alan sınırları belirlenmiş köylerde, gerekli görülen yerlerde, yerleşik alana bitişik olmak koşuluyla gelişme alanları, köyün devamlılığının sağlanması ve gelişme eğilimlerinin belirlenmesi

amacıyla doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı aşamasında saptanacaktır.” hükümleri yer almaktadır.

#### 4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı amaç, ilke ve stratejileri çerçevesinde yapılan incelemeler ve değerlendirmeler neticesinde, kırsal yerleşme alanlarında; konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların çekme mesafelerine ilişkin olarak “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”nin 5. Bölümünde belirtilen esaslar dahilinde uygulama yapılmasının ve belediye mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan alanlarda birlikteliğin sağlanması ile uygulamalarda yaşanan sıkıntıların giderilmesi amacıyla;

- Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı “**VI.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları**” başlığı altında yer alan “VI.2.2.1. Kırsal Yerleşme Alanlarına İlişkin Genel Hükümler”, “VI.2.2.2. Yerleşik Alanları Belirlenmiş Köyler”, “VI.2.2.3. Yerleşik Alanları Belirlenmemiş Köyler” ve “VI.2.2.4. Kırsal Yerleşmelerde Gelişme Alanları” hükümleri kaldırılarak,

“**VI.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları**” başlığı altında yer alan hükümleri;

“Köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmamış köylerin sınırları, ilgili İdarece kısa sürede belirlenir. Kesinleşen sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli kabul edilir. Bu sınırlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

Kırsal yerleşme alanları şematik olarak gösterilmiştir. Bu alanlarda, ilgili kanun ve yönetmeliklere göre karara bağlanmış ve bağlanacak olan köy yerleşik alanı ve civarı sınırları geçerlidir.

Kırsal Yerleşme Alanlarında, İmar Planları yapılıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu - “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”nin 5. Bölüm’ünde belirtilen esaslara göre yapılır.

Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda İmar Planları yapılıncaya kadar;

Emsal: 0,50 ve H max: 6,50 m (2 kat)’yi geçemez. Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için hmax ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili İdaresince belirlenir.

Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) İmar Planı yapılması zorunlu olup;

*Emsal: 0,50 dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” şeklinde,*

- Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı “**III.4.2. Kırsal Yerleşme Alanları**” tanım maddesi;

*“Kentsel yerleşme alanları dışında kalan köy ve mezraları kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun ilgili Yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış / yapılmamış ve bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilememiş olan alanlardır.” şeklinde düzenlenmiştir.*

- Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı “**VI.1. Kentsel Gelişme Bölgesine İlişkin Uygulama Hükümleri**” başlığı altında yer alan “*VI.1.1.4. Kentsel Gelişme Alt Bölgeleri içinde kalan mevcut köy yerleşik alanları bitişiğinde ilave olarak yeni kırsal gelişme alanı oluşturulması, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planları’nda değerlendirilecektir.*” Plan hükmü, plan kapsamında kırsal yerleşme alanlarına ilişkin olarak “**VI.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları**” başlığı altında yer alan hükümler uyarınca uygulama yapılacağından ve planda kırsal gelişme alanları gösterilmediğinden dolayı iptal edilmiştir.