



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

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

İÇİNDEKİLER:

1. GİRİŞ	2
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇELERİ.....	3
3. BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	4

1. GİRİŞ

Bolu İli, 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 km²'lik alanı ile ülke yüzölçümünün %1,015'lik bölümünü kaplamaktadır. Bolu İli Merkez İlçe ile birlikte Dörtdivan, Yeniçağa, Mengen, Gerede, Göynük, Mudurnu, Seben ve Kıbrıscık 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, kızılçam, karaçam, 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 uyulanma koşullarını belirler.



2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇELERİ

Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı – Plan Hükümlerinin *Marjinal Tarım Arazileri, Eğitim ve Sağlık Alanları* başlıkları altında yer alan yapılanma koşullarına ilişkin net bir bilgiye ulaşılamadığı ve bu kullanımlara ilişkin verilmiş olan yapılaşma koşullarının birbirleriyle çeliştiği ifade edilerek, Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde düzenleme yapılması talebi Bakanlığımıza iletilmiştir.

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” (ÇDP) amaç, ilke ve stratejileri çerçevesinde yapılan incelemeler ve değerlendirmeler neticesinde;

Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı – Plan Hükümlerinin:

- “V. Genel Hükümler” başlığı altında;

“**V.22.** Bu plan ile belirlenen planlama alt bölgeleri içinde veya dışında ihtiyaç olması halinde güvenlik, **sağlık, eğitim** vb. sosyal donatı alanları, belediye hizmet alanları, **büyük kentsel yeşil alanlar**, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, **sosyal ve teknik alt yapı**, karayolu, demiryolu, denizyolu, havaalanı, baraj, **yenilenebilir enerji üretim alanları**, enerji iletimi ve doğalgaz depolamasına ilişkin **imar planları**; **bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince yapılır ve onaylanır.** Kullanımlardan ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile hazırlanacak olan imar planları çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar.” hükmünün,

- “VI.2.3.5. Marjinal Tarım Arazileri” başlığı altında;

“*Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (E): 0.40’tır. Tarımsal amaçlı yapılar dışında, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak koşuluyla, turizm amaçlı konaklama tesisi, lokanta, günübirlik tesis, turistik eşya satış birimleri, akaryakıt satış ve LPG istasyonları, eğitim, sağlık gibi sosyal ve teknik altyapı tesisleri ve rekreasyon amaçlı tesisler yapılması durumunda yapı alanı katsayısı 0.30’dur.*” hükmünün,

- “VI.2.14. Eğitim ve Sağlık Alanları” başlığı altında;

“*VI.2.14.1.2. Eğitim alanlarında yapılacak yapılarda yapılanma koşulu, Emsal (E) (En fazla): 0.50’dır.*” ve “*VI.2.14.2.2. Sağlık alanlarındaki yapılanma koşulu, Emsal (E): 0.50’dır.*” hükümlerinin,

- 1/100.000 ölçekli ÇDP'nin V.22. maddesi uyarınca ihtiyaç olması halinde eğitim ve sağlık alanlarında yapılacak olan yapılara ilişkin yapılanma koşullarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak olan alt ölçekli imar planları ile belirleneceğinin hüküm altına alınmış olduğu anlaşılmıştır.

3. BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bu kapsamda; Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı – Plan Hükümlerinin;

- 1/100.000 ölçekli ÇDP'nin V.22. maddesi uyarınca ihtiyaç olması halinde ***eğitim, sağlık sosyal ve teknik altyapı tesisleri ve rekreasyon amaçlı tesis*** alanlarında yapılacak olan yapılara ilişkin yapılanma koşullarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak olan alt ölçekli imar planları ile belirleneceğinin hüküm altına alınmış olması,

- “***VI.2.3.5 Marjinal Tarım Arazileri***” başlığı altında yer alan sağlık ve eğitim alanlarına yönelik yapılanma koşulları ile “***VI.2.14. Eğitim ve Sağlık Alanları***” başlığı altında yer alan yapılanma koşullarının farklı olması, eğitim ve sağlık alanlarında 1/100.000 ölçekli ÇDP V.22 maddesi uyarınca yapılanma koşulları alt ölçekli planlar ile belirleneceğinden dolayı, uygulamada yaşanan sıkıntıların giderilmesi ve plan genelinde eğitim ve sağlık alanlarında yapılacak olan yapılara ilişkin yapılanma koşulları ile ***sosyal ve teknik altyapı tesisleri ve rekreasyon amaçlı tesis alanlarında*** yapılacak olan yapılara ilişkin yapılanma koşullarının 1/100.000 ölçekli ÇDP'nin V.22. maddesi doğrultusunda alt ölçekli imar planları ile belirlenmesinin sağlanması amacıyla,

Ayrıca, Günübürlük Tesis Alanlarında 1/100.000 ölçekli ÇDP “***VI.2.13.4. Günübürlük Tesis Alanları***” başlığı altında konaklama içermeyen günübürlük tesis alanlarında yapılanma koşulları Emsal (E) (en çok): 0.15 verildiğinden, Akaryakıt ve Servis İstasyonlarına ilişkin olarak ise 1/100.000 ölçekli ÇDP “***VI.2.7. Karayolu Kenarında Yapılacak Yapı ve Tesisler***” başlığı altında yer alan hükümler uyarınca uygulama yapılacağından dolayı,

- Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı – Plan Hükümlerinin “***VI.2.3.5. Marjinal Tarım Arazileri***” başlığı altında yer alan “*Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (E):0,40'tur. Tarımsal amaçlı yapılar dışında, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak koşuluyla, turizm amaçlı konaklama tesisi, lokanta, günübürlük tesis, turistik eşya satış birimleri, akaryakıt satış ve LPG istasyonları, eğitim, sağlık gibi sosyal ve teknik altyapı tesisleri ve rekreasyon amaçlı tesisler yapılması durumunda yapı alanı katsayısı 0.30'dur.*” hükmü,

“Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (E):0,40’tır. Tarımsal amaçlı yapılar dışında, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak koşuluyla, turizm amaçlı konaklama tesisi, lokanta, turistik eşya satış birimleri yapılması durumunda yapı alanı katsayısı 0.30, günübirlik tesis alanları yapılması durumunda yapı alanı katsayısı 0.15’dir” şeklinde,

- *“VI.2.14. Eğitim ve Sağlık Alanları”* başlığı altında yer alan plan hükümleri;

“VI.2.14.1. Eğitim Alanları

VI.2.14.1.1. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına uygun hazırlanmak koşuluyla eğitim amacına hizmet edecek her türlü alan kullanımına ait avan ve uygulama mimari proje için Milli Eğitim Bakanlığı ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Yurt binaları ile kampüs içi konaklamaya yönelik lojman yapıları dışında konut amacına yönelik yapı yapılamaz. Üniversite alanlarında VI.2.14.1.2 maddesi geçerlidir.

VI.2.14.1.2. Eğitim alanlarına ilişkin yapılanma koşulları 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile getirilen standartların altında olmamak koşuluyla ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili idaresince belirlenir.

VI.2.14.2. Sağlık Alanları

VI.2.14.2.1. Hastane ve sağlık kuruluşlarına ait tesisler, zorunlu arıtma ve atık depolama tesisleri ile (zorunlu konaklamaya yönelik) lojman yapıları dışında konut amacına yönelik yapı barındırmamak koşuluyla, Sağlık Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

VI.2.14.2.2. Sağlık alanlarına ilişkin yapılanma koşulları 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile getirilen standartların altında olmamak koşuluyla ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili idaresince belirlenir.” şeklinde düzenlenmiştir.