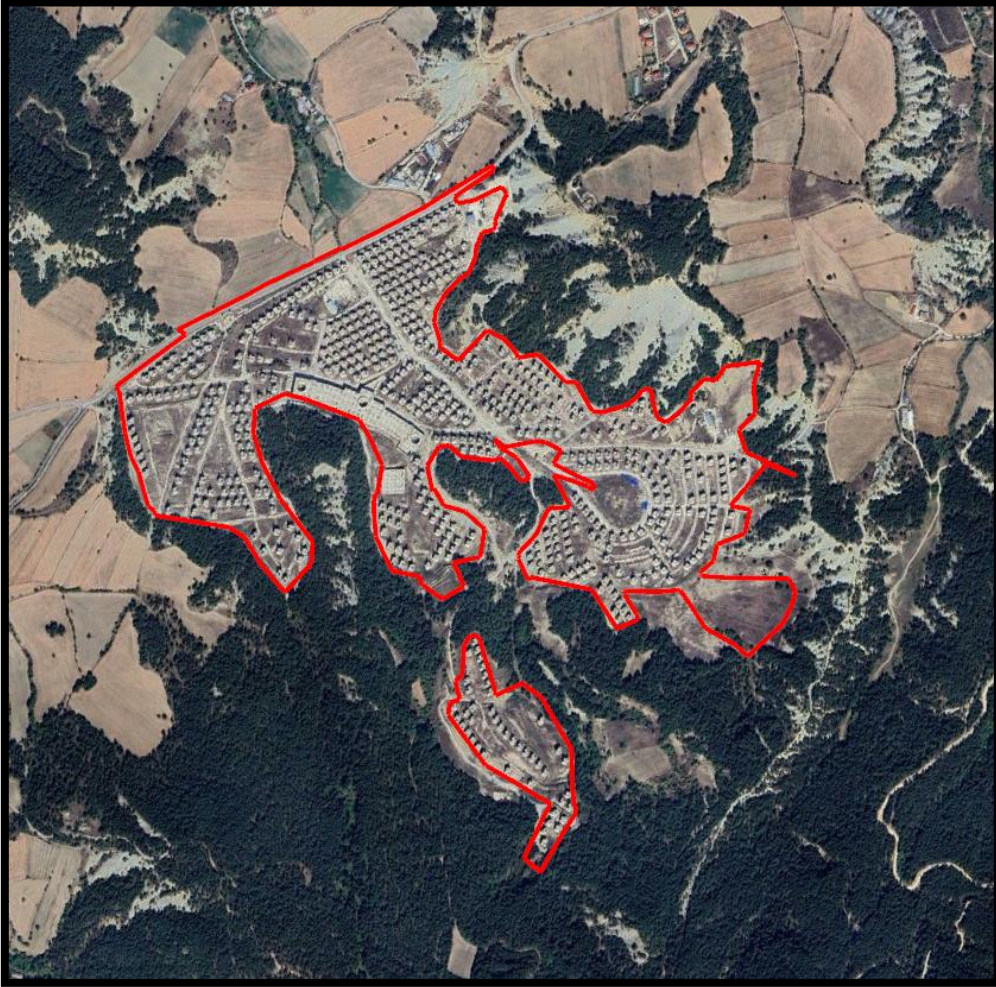


BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
BOLU İLİ, MUDURNU İLÇESİ, DOLAYÜZ VE MUSALLA
MAHALLELERİNİN BİR BÖLÜMÜNE AİT

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU



**BOLU İLİ, MUDURNU İLÇESİ, DOLAYÜZ VE MUSALLA
MAHALLELERİNİN BİR BÖLÜMÜNE AİT 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLANLAMA EKİBİ			
AD-SOYAD	MESLEK	ODASI SİCİL NO	İMZA
AYSUN DOĞRU	A GRUBU ŞEHİR PLANCISI	1138	
ARSLAN DOĞAN	ŞEHİR PLANCISI	2163	

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	3
ŞEKİLLER	3
1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI	4
2. MERİ PLANLAR	6
3. BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	8

ŞEKİLLER

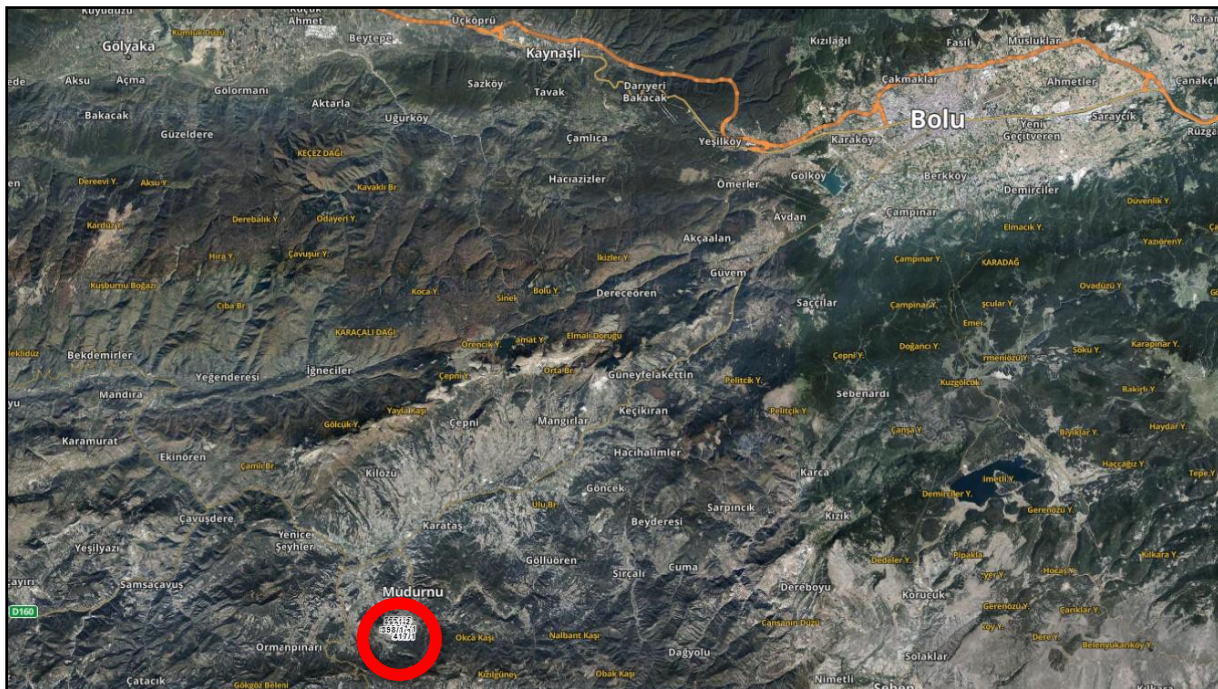
ŞEKİL 1 PLANLAMA ALANININ BOLU İLİ İÇERİSİNDEKİ KONUMU	4
ŞEKİL 2 PLANLAMA ALANI ÇEVRESİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ (UZAK)	4
ŞEKİL 3 UYDU GÖRÜNTÜSÜ (YAKIN).....	5
ŞEKİL 4 PLANLAMA ALANINDA BULUNAN PARSELLER	6
ŞEKİL 5 PLANLAMA ALANININ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	7
ŞEKİL 6 MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI LEJANTİ.....	8
ŞEKİL 7 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇDP DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	12

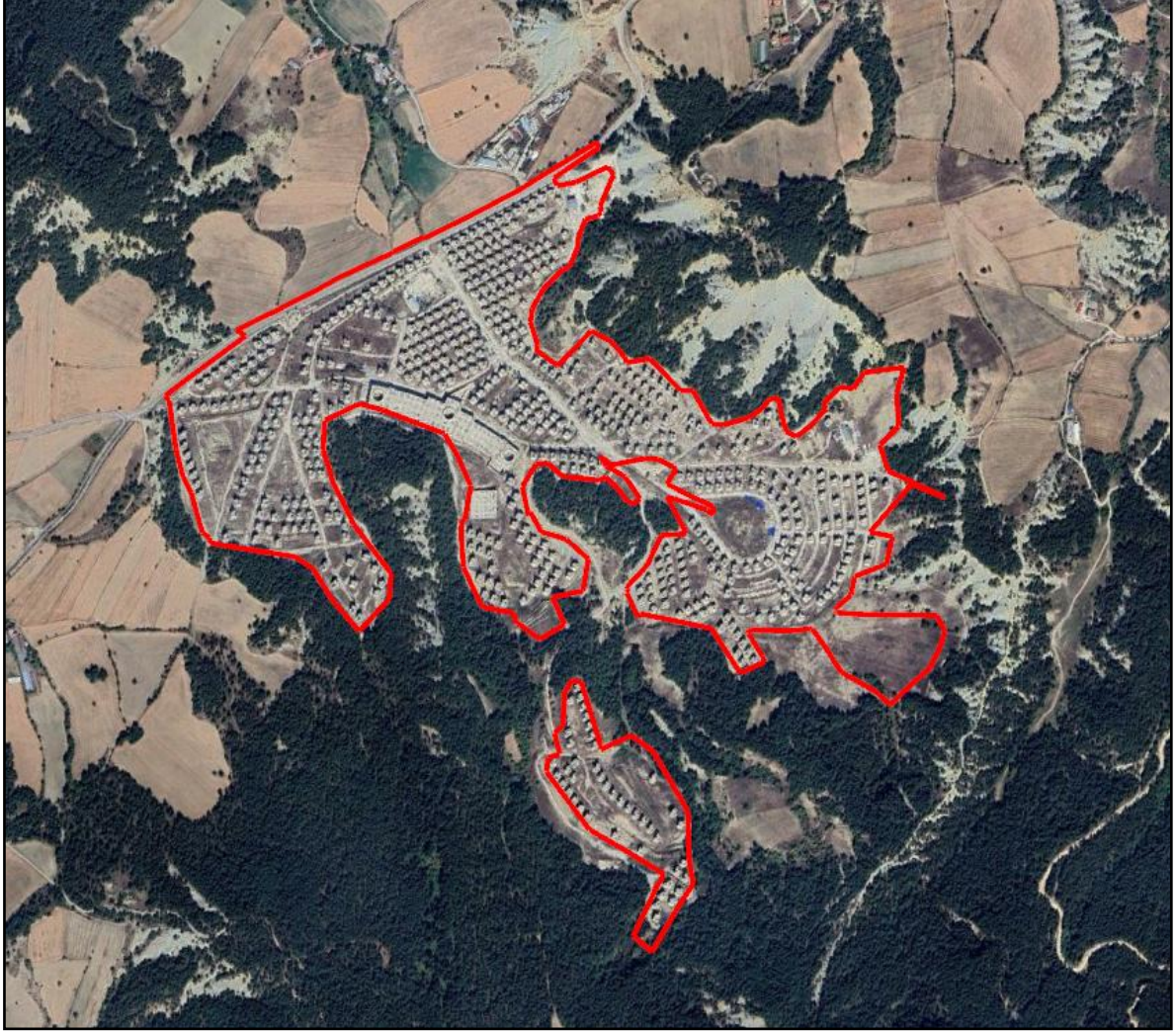
1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI

Planlama alanı, Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Dolayüz ve Musalla mahallelerinin bir bölümünü kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı, Bolu ilinin güneybatısında, Mudurnu İlçesinin ise güneyinde yer almakta olup Mudurnu İlçe merkezine yaklaşık 3 km, Bolu kent merkezine ise yaklaşık 54 km uzaklıktadır.



Şekil 1 Planlama Alanının Bolu İli İçerisindeki Konumu

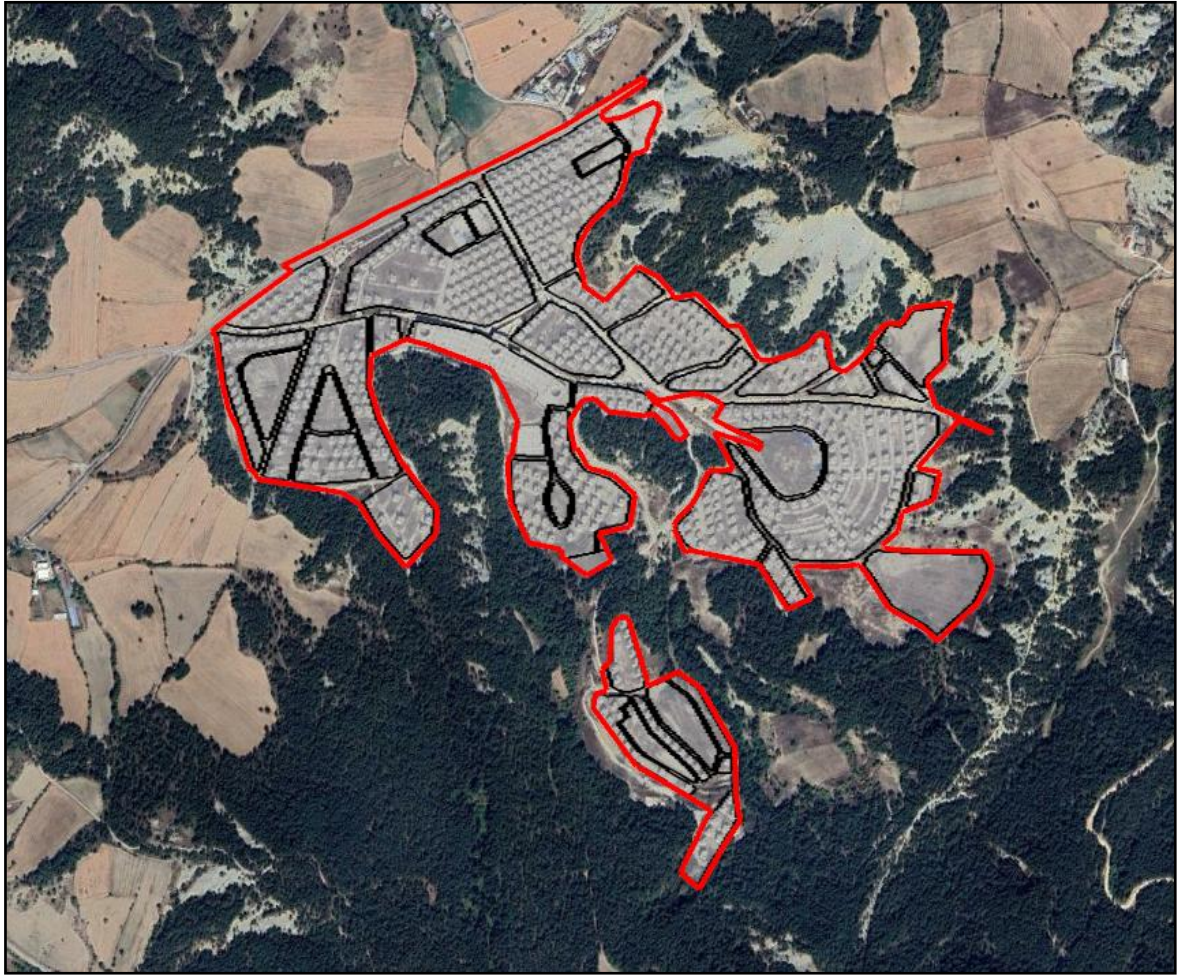




Şekil 3 Uydu Görüntüsü (Yakın)

TMSF İştirakler ve Gayrimenkuller Daire Başkanlığı'nca; Gaziosmanpaşa Cumhuriyet Başsavcılığı Terör, Kaçakçılık, Narkotik, Ekonomik ve Örgütlü Suçlar Soruşturma Bürosu'nun 2024/11714 Soruşturma sayılı dosyasından görülen 17.05.2024 tarihli yazısı eki Gaziosmanpaşa 2. Sulh Ceza Hâkimliğinin 17.05.2024 tarihli ve 2024/2479 Değişik İş sayılı kararıyla; Burj Al Babas Termal Turizm Pazarlama İnşaat Taahhüt Limited Şirketine Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu kayyım olarak atanmış, Fon Kurulu tarafından anılan Şirketin Müdürler Kurulu oluşturularak üyeliklerine atamalar yapıldığından bahisle, Burj Al Babas Termal Pazarlama İnşaat Taahhüt Limited Şirketi Müdürler Kurulunun 14.04.2025 tarihli yazısı ile de belirtildiği üzere, Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Musalla ve Dolayüz Mahalleleri kapsayan bir kısım alanda “Kentsel Gelişme Alanı” amaçlı Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Değişiklik teklifi talep edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan tapuda; Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Musalla Mahallesi 243/6, 244/4, 372/22, 382/1, 383/2, 384/2, 385/1, 386/1, 387/2, 388/2, 389/1, 390/2, 391/1, 392/2, 393/2, 394/1 parselleri ve Dolayüz Mahallesi, 395/1, 396/1, 397/1, 398/1, 399/1, 400/1, 401/1, 402/1, 403/2, 403/3, 404/1, 405/1, 406/1, 407/1, 409/1, 411/1, 412/1, 413/1, 414/1, 415/1, 416/1, 417/1, 418/1, 419/1, 420/1 parseller ile bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır. Planlama alanında yer alan parsellerin bir kısmı 10.09.2015 ve 27.11.2015 tarihlerinde gerçekleşen kadastro uygulamaları sonucunda oluşmuştur.



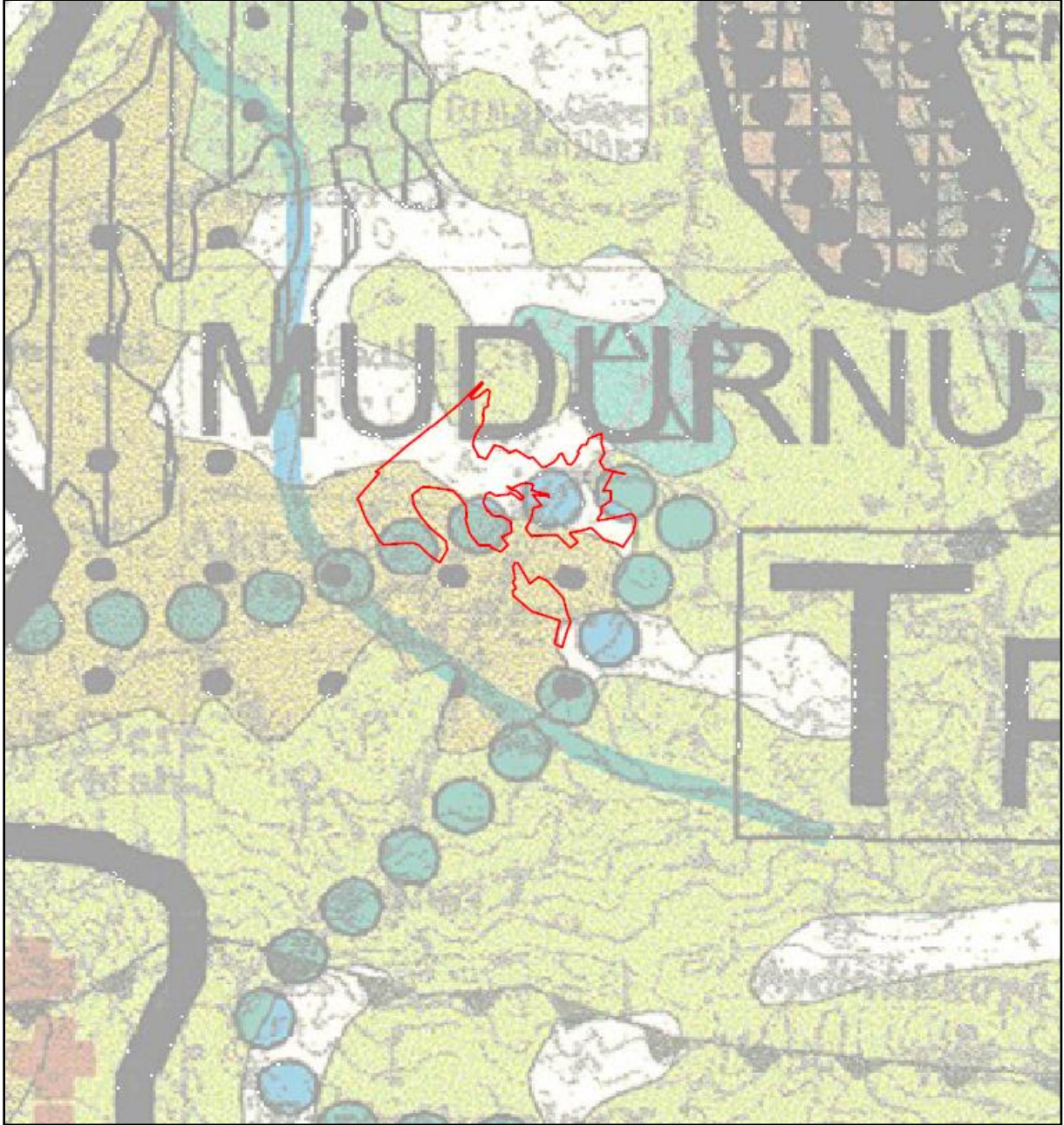
Şekil 4 Planlama Alanında Bulunan Parseller

2. MERİ PLANLAR

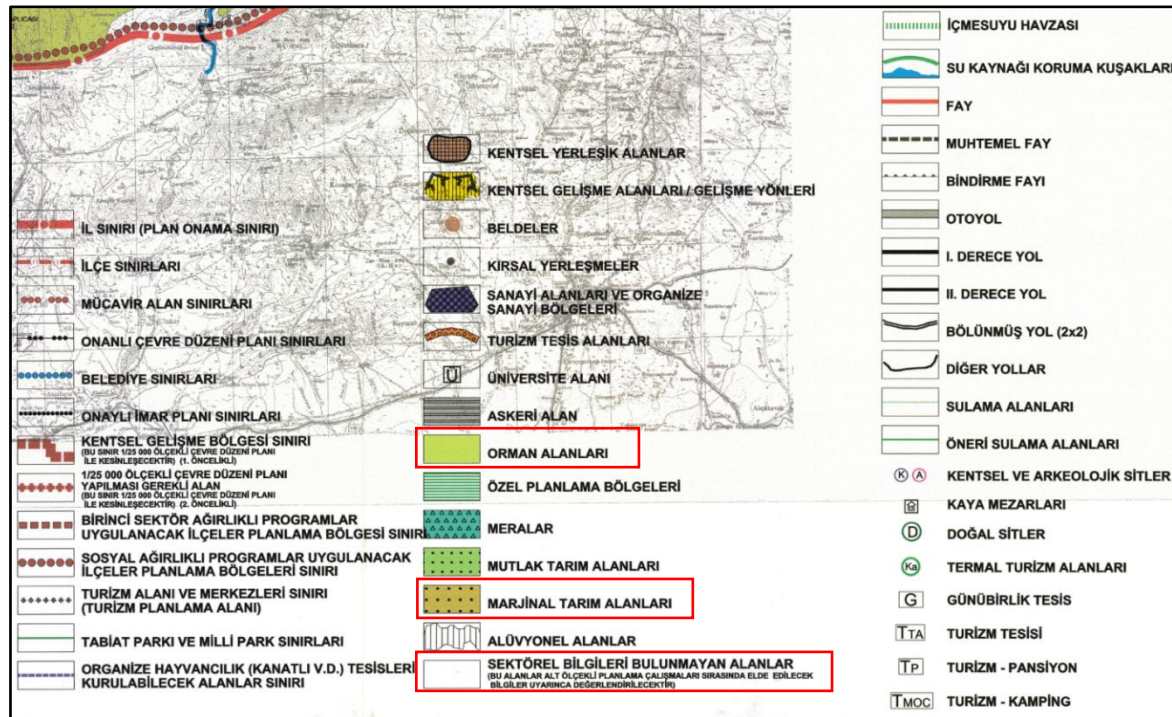
1/100.000 Ölçekli Bolu Çevre Düzeni Planı

Çevre Düzeni Planı Değişikliğine konu alan Bolu Belediyesi İl Genel Meclisinin 07.09.2007 tarih ve 149 sayılı kararı ile onaylanan Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında birden fazla fonksiyonda kaldığı görülmektedir. Alanın büyük bir kısmı “Sektörel Bilgileri

Bulunmayan Alanlar”, bir kısmı “Marjinal Tarım Alanları” ve bir kısmı “Orman Alanı” lejantında kalmaktadır.



Şekil 5 Planlama Alanının Meri Çevre Düzeni Planındaki Durumu



Şekil 6 Meri Çevre Düzeni Planı Lejanti

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

Söz konusu alanda 04.04.2017 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bulunduğu, planlama alanı içerisinde imar planı bulunan ve bu planlara göre uygulama görmüş parseller ve ruhsatları düzenlenmiş yapılar bulunduğu ifade edildiği, ancak 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılmadan onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının üst ölçekli planla uyumsuzluğu sebebiyle 2020 yılı Eylül ayında hazırlanan İçişleri Bakanlığı Müfettiş Raporu doğrultusunda hükümsüz kaldığı tespiti ile uygulanmadığı, imar planlarının uygulamaya geçirilmemesi durumunun malikler açısından mağduriyete sebep olduğu, 2022 yılında düzenlenen İçişleri Bakanlığı Müfettiş Raporu doğrultusunda imalata başlanmış olan projenin tamamlanabilmesi için 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılması gerekliliği ile imar planlarının üst ölçekli planlarla uyumlu olması için planlama alanı içerisindeki parsellerin söz konusu imar planları kapsamında uygulama görmüş ve inşai faaliyetleri büyük oranda tamamlanmıştır.

Söz konusu parsellerin Bolu İli 1/100.000 ölçekli ÇDP’de kısmen “*Marjinal Tarım Alanları*”nda, kısmen “*Orman Alanları*”nda ve kısmen “*Sektörel Bilgileri Bulunmayan Alanlar*”da kaldığı, Çevre Düzeni Planı Plan Paftasında “Sektörel Bilgileri Bulunmayan Alanlar” için “*Bu alanlar alt ölçekli planlama çalışmaları sırasında elde edilecek bilgiler*

uyarınca değerlendirilecektir.” şeklinde açıklama getirildiği, ayrıca Plan hükümlerinin VI.2.20. Sektörel Bilgileri Bulunmayan Alanlar başlığında 25.02.2021 onay tarihli plan hükmü değişikliğinde “Bu alanlar içerisinde orman alanı ve/veya mera alanında kaldığı ilgili idaresince/idarelerince tespit edilmiş olan alanlarda bu planın “VI.2.4.Orman Alanı” ve/veya “VI.2.5.Meralar” başlığı altında yer alan plan hükümleri ile diğer alanlarda bu planın “VI.2.3. Tarım Arazileri” başlığı altında yer alan plan hükümleri geçerlidir.” hükmünün yer aldığı ve “Turizm-Pansiyon” ikonunun bulunduğu bölgede yer aldığı anlaşılmış olup, “Turizm Tesis Alanı” amaçlı imar planı çalışmalarının; plan gösteriminin şematik olduğu dikkate alındığında 1/100.000 ölçekli ÇDP’nin VI.2.13. Turizm Planlama Alanları” başlığı altında yer alan plan hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve meri mevzuat hükümleri doğrultusunda Bolu İli 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında değişiklik yapılmaksızın imar planı onama yetkisine sahip idaresince yürütülebileceği, ancak söz konusu alanın turizm alanı ile birlikte “Kentsel Gelişme Alanı” amaçlı kullanılabilmesi için arazi kullanım kararlarında değişiklik yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bolu Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 17.04.2025 tarih ve 18881153 sayılı yazısında özetle; Bolu İli Mudurnu İlçesi Musalla ve Dolayüz Mahallesi’nde bulunan alanla ilgili bilgi ve belgelerin yazı ekinde gönderildiği belirtilerek, 20.02.2014 tarih 2014/02 sayılı “Bolu İli Toprak Koruma Kurulu Kararı” yazı ekinde gönderilmiş olup, söz konusu alanla ilgili güncel tarihli yeni bir görüş belirtilmediği, Toprak Koruma Kurul Kararı 8 Nolu Gündem’de “Mudurnu İlçesi, Musalla Mahallesi 372 ada 1 nolu parsel, 242 ada 27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38 numaralı parseller, 243 ada 1,2,3,4,5 numaralı parseller ile 244 ada 1.2.3 nolu parsellerde Turizm Tesis Alanı amaçlı imar planı yapılma istemi talebi görüşmesine Etüt Raporunun okunması ve arazi görüntülerinin sunulması ile başladı. ... Yapılan değerlendirme sonucunda Mudurnu İlçesi, Musalla Mahallesi, 242 ada 27,28,29,30,31,32,33,34,37 nolu parseller ile 372 ada 1 nolu parsellerin Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)(9,4368 ha) olması nedeniyle Valiliğimizce, 242 ada 35,36,38 parseller, 243 ada 1,2,3,4,5 nolu parseller ile 244 ada 1,2,3 nolu Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT) (11,9160 ha) vasfındaki parsellerde ilgili Bakanlıktan Kamu Yararı Kararı alınarak, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının onayı ile Turizm Tesis Alanı Amaçlı imar Planı Yapılmasına oy birliğiyle karar verildi.” ifade edilmiştir.

Mülga Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü’nün 01.07.2015 tarih ve 4275 sayılı yazısında “İlgi yazı ve eki dosyanın Bakanlığımız tarafından

değerlendirilmesi sonucu; yapılacak faaliyetle ilgili kamu yararı kararının bulunması, Bolu Toprak Koruma Kurulunun uygun görmüş olması, arazinin tarımsal bütünlük içinde kalmaması, alternatif alanın bulunmaması nedeniyle; 03.04.2015 tarihli etüt raporunda; Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) sınıfı ile tespit edilen 10,3743 hektar yüzölçümlü alan ile Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT) sınıfı ile tespit edilen 11,4725 hektar yüzölçümlü alanın çevre tarım arazilerine ve yörede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar verilmeyecek tedbirlerin alınması ve Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13üncü maddesinin (d) bendi gereği yapılacak faaliyet için tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür. Ayrıca 03.04.2015 tarihli etüt raporunda belirtilen parseller üzerinde yapılan arazi bozulmaları için 5403 sayılı Kanunun 21inci maddesi kapsamında işlem tesis edilmesi gerekmektedir.” ifade edilmiştir.

Söz konusu alanın tamamına yönelik planlama çalışmaları aşamasında 5403 sayılı Kanun uyarınca Tarım ve Orman İl Müdürlüğü görüşü alınacaktır.

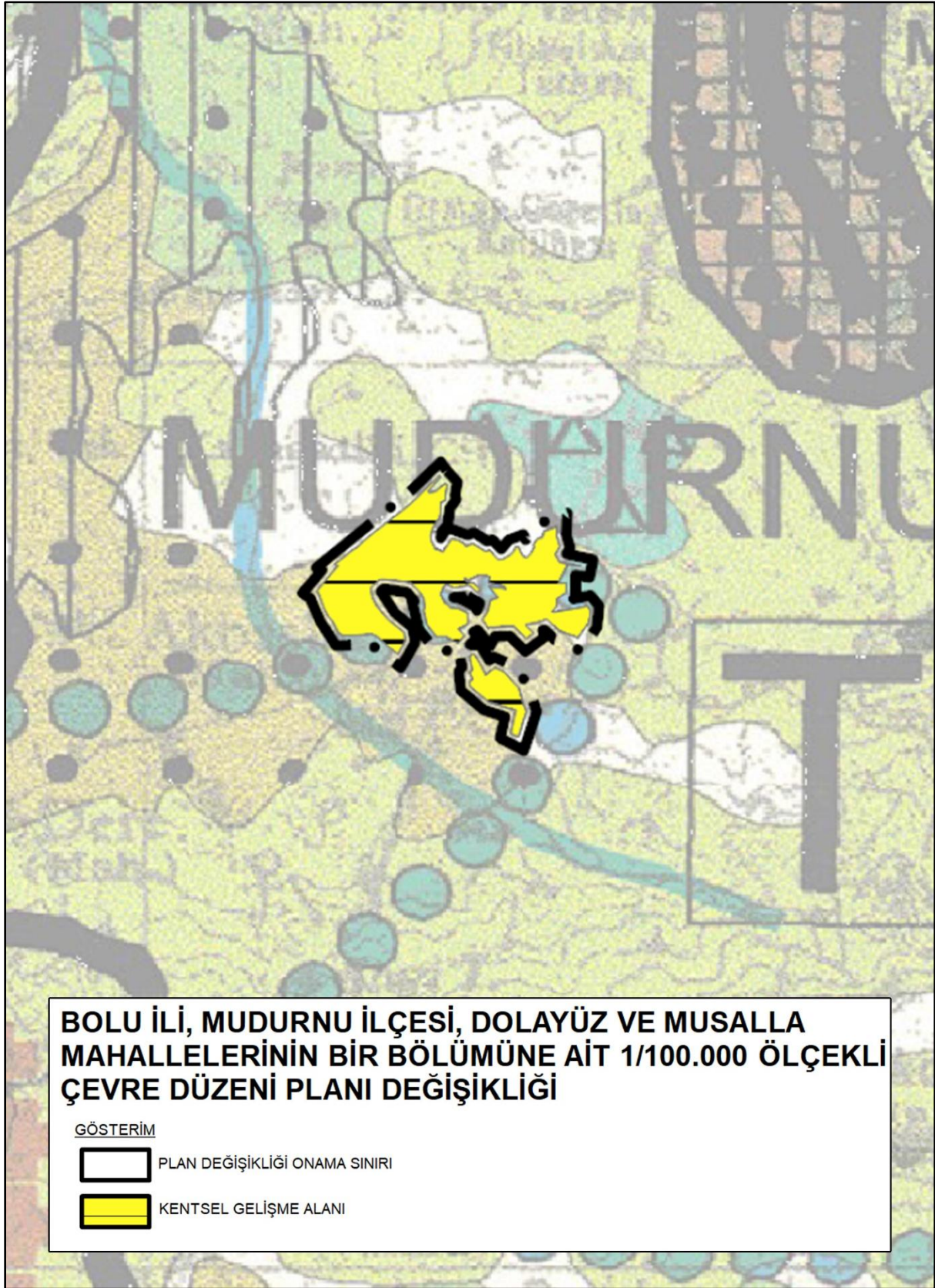
Plan değişikliğine konu alan Bolu İli 1/100.000 ölçekli ÇDP'de kısmen “Orman Alanları”nda yer almakla birlikte, Bolu Orman Bölge Müdürlüğü'nün 16.12.2024 tarih ve 14035637 sayılı yazısında; Mudurnu İlçesi, Musalla Mahallesi 287 ada 18 numaralı parsel ile ilgili yapılan inceleme ve araştırmada parselde dair veriye ulaşılamadığından herhangi bir görüş verilemediği, Musalla Mahallesi'nde kalan 382 ada 1 parsel 384 ada 4 parsel ve Dolayüz Köyü sınırlarında kalan 396 ada 1 parsel, 398 ada 1 parsel, 402 ada 1 parsel, 403 ada 3 parsel, 406 ada 1 parsel, 415 ada 1 parsel, 417 ada 1 parsellerin niteliğinin arsa olup kurumumuz sorumluluk sahası dışında kalmakta olduğundan imar planı değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmadığı, Dolayüz Köyü 101 ada 1 numaralı parselin niteliğinin orman olduğundan dolayı, 101 ada 1 numaralı parseli içeren imar planı değişikliğini yapılmasında kurumları açısından uygun görülmediği ifade edilmiş olup 101 ada 1 parsel çalışma sahası dışında tutulmuştur.

Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, “Marjinal Tarım Alanları” ile “Sektörel Bilgileri Bulunmayan Alanlar” ve kısmen “Orman Alanı” içerisinde kalan plan teklifine konu Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Musalla ve Dolayüz Mahalleleri kapsayan bir kısım alan, parselasyon planı olduğu ve TKGM Parsel Sorgulamada arsa niteliğinde olduğu, planlama alanı içerisindeki parsellerin söz konusu imar planları kapsamında uygulama görmüş ve inşai faaliyetlerin büyük oranda tamamlanmış olmaları ile imar planlarının üst ölçekli planlarla uyumlu olması gerekçesiyle, talep uyarınca meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Kentsel Gelişme Alanı” lejantına alınmıştır.

Plan Hükümleri aşağıda verilmektedir.

PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALANDA BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI- PLAN HÜKÜMLERİ “III.4.1.2. KENTSEL GELİŞME ALANLARI” BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
2. PLANLAMA ALANINDA YER SEÇECEK KULLANIMLAR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.
3. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Şekil 7 1/100.000 Ölçekli ÇDP Değişikliği Teklifi