

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

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 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, kızılğaç, karağaç, 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 uyarlama koşullarını belirler.



Şekil1:Bolu İl Harita

2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Bolu İli, Merkez İlçesi, Avdan Köyü tapunun 110 ada, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 126, 127, 128 ve 129 parsellerin Bolu İl Genel Meclisinin 09.02.2023 tarih, 22 sayılı kararı ile kırsal turizm tesis alanı amaçlı nazım ve uygulama imar planları bulunan yaklaşık 19 hektarlık kapsayan bölgenin “Turizm+Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi talep edilmekte olup, imar planı değişikliğinin Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirilerek “Kentsel Gelişme Alanı” amaçlı 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği yapılması hususu.

2.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN KONUMU

Planlama alanı, Bolu kent merkezinin yaklaşık 15 km güneybatısında, Avdan Köyü köy yerleşik alanının güneybatısında, mevzii mar planları ile gelişen konut alanlarına sınır konumundadır. Taşınmazlar kuzey yönden köy yolu, doğu, batı ve güney yönlerden komşu parseller ve ormana sınırdır. Kuzeyinde Yenisefa Köyü yerleşik alanı mevcuttur.

Planlamaya konu alanda parseller: Bolu İli, Merkez İlçesi, Avdan Köyü, 110 ada 113 parselin 15.345,00 m² (Arsa vafında), 114 parselin 15.141,84 m² (Arsa vafında), 115 parselin 15.345,00 m² (Arsa vafında), 116 parselin 17.952,62 m² (Arsa vafında), 117 parselin 20.705,14 m² (Arsa vafında), 118 parselin 10.077,26 m² (Arsa vafında), 119 parselin 13.705,35 m² (Arsa vafında), 120 parselin 17.173,95 m² (Arsa vafında), 122 parselin 14.165,57 m² (Arsa vafında), 123 parselin 3.216,28 m² (Arsa vafında), 126 parselin 16.227,70 m² (Arsa vafında), 127 parselin 5.708,06 m² (Arsa vafında), 128 parselin 10.043,36 m² (Arsa vafında), ve 129 parselin 17.259,29 m² (Arsa vafında)’dır.

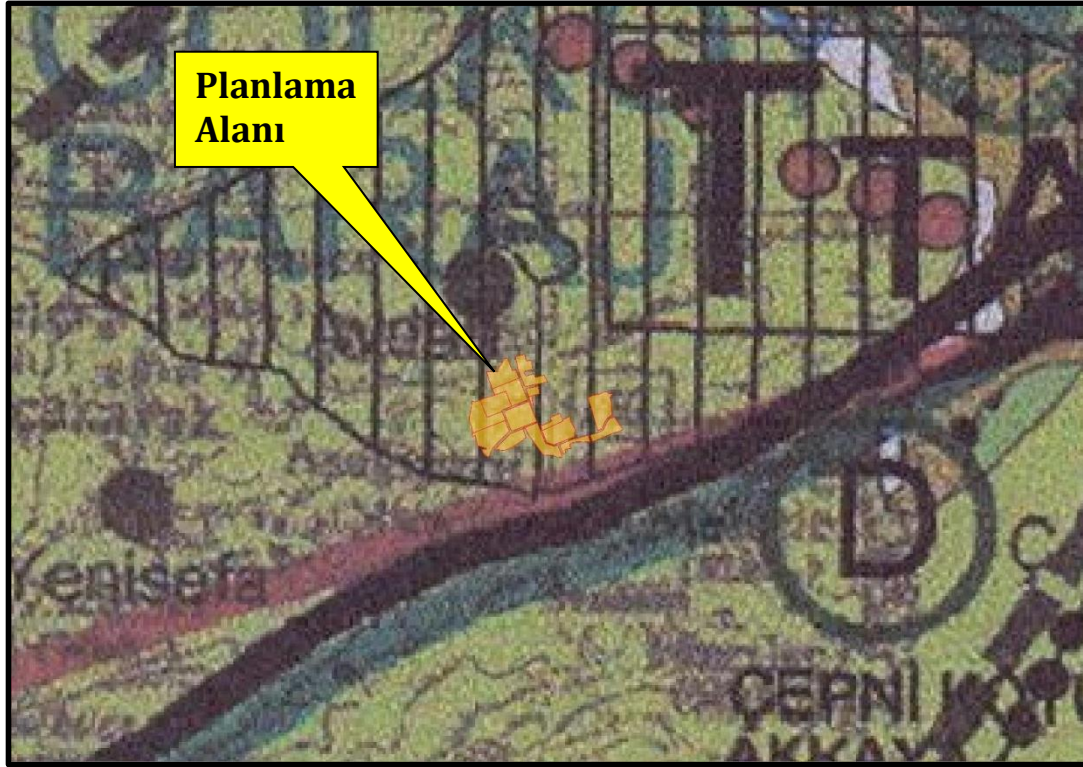


Şekil 2:Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

2.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ

Söz konusu parseller Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) şematik bir gösterime sahip olan “Kentsel Gelişme Bölgesi Sınırı” içerisinde ve hakim fonksiyon olarak “Orman Alanları”nda ve “Alüvyonel Alanlar” sınırlarında kalmaktadır.

Bolu İli 1/100.000 ölçekli ÇDP-Plan Hükümlerinde; "III.1.2.1. Bolu İli Kentsel Gelişme Bölgesi" , “VI.1.1. Kentsel Gelişme Alt Bölgelerine İlişkin Genel Uygulama Hükümleri” başlığı altında "VI.1.1.8. Kentsel Gelişme Alt Bölgeleri’nde ve bu alt bölgelerinin içinde bulunduğu ilçe planlama bölgeleri içindeki Marjinal Tarım Arazilerinde eğitim, sağlık, spor, turizm ve rekreasyon tesisleri yapılabilir.” hükmü, yer almaktadır.



Şekil 3:Plan Değişikliğine Konu Alanının 1/100.000 ÇDP’deki Yeri

2.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONU ALANA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği çalışmasına başlamadan önce ilgili kurumların görüşleri alınmış olup; görüş yazı özetleri aşağıdaki gibidir.

Bolu İl Tarım ve Orman Müdürlüğü; 12/05/2025 tarihli 2025-14-000035 takip numaralı etüt raporuyla söz konusu parsellerden 110 ada 3, 110 ada 115, 116, 118, 120, 123, 129 nolu parsellerin Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT) vasfında olduğu, 110 ada 113, 114, 117, 119, 122, 126, 127, 128 nolu parsellerin Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) vasfında olduğu tespit edilmiş ve 03.06.2025 tarih ve 2025/05 sayılı İl Toprak Koruma Kurulunda uygun görüş alınmıştır.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13/1/d maddesi “Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla; d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plan ve yatırımlar için bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir” hükmü gereği; Bakanlığımızın 26.09.2025 tarih ve E.58125898-230.04.02.21198987 sayılı yazısı ve 25/09/2025 tarih ve E-58125898-020-20832692 sayılı Makam Olurunda Bolu İli, Merkez İlçe, Avdan Köyü sınırları içerisinde bulunan 110 ada 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 126, 127, 128 ve 129 nolu parseller de kayıtlı toplam 19,2066 hektarlık alanda Turizm+Ticaret+Konut alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı amaçlı tarım dışı arazi kullanım talebi DSİ 5. Bölge Müdürlüğünün 09.04.2025 tarih ve E-79580170-805.02.02-5740088 sayılı yazısında yer alan hususlara uyulması şartıyla uygun görülmüştür.

DSİ. 5. Bölge Müdürlüğü; Söz konusu alanların, Gölköy Barajı Mudurnu Regülatörü orta ve uzun mesafeli koruma alanında kalmakta olup; İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin 11. ve 12. maddesi hükümlerine uyulması gerekmektedir.Söz konusu alanlarda plan tadilatı yapılması ilgili yönetmeliklere uyulması kaydı ile uygun değerlendirilmiştir.

Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü; Söz konusu parseller mevcut ve planlanan yol güzergahları dışında kaldığından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Plan değişikliğine konu yaklaşık 19 hektarlık alanda Bolu İl Genel Meclisinin 09.02.2023 tarih, 22 sayılı kararı ile kırsal turizm tesis alanı amaçlı nazım ve uygulama imar planları onaylanmıştır.

Meri onaylı imar planlarına göre parsellerin tamamı “Kırsal Turizm Tesis Alanı” olarak planlıdır. E:0.30, Yençok:9.50m, 3 katlı yapılaşma iznine müsaittir.

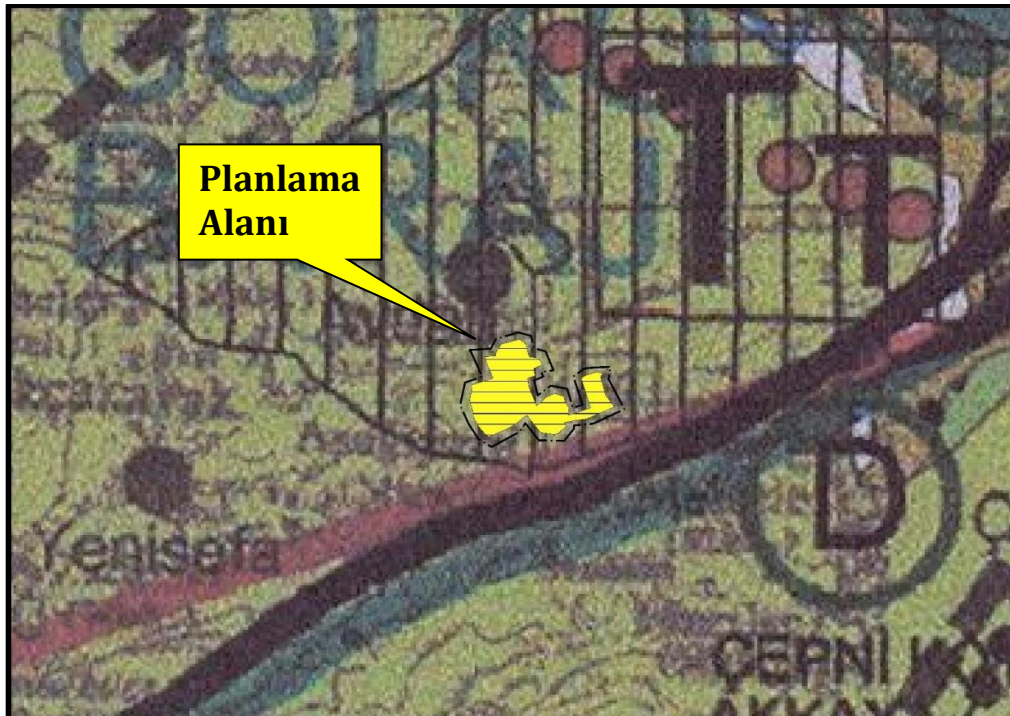
Parsellerin çevresinde kırsal yerleşim alanları yer alması, köy yerleşik alanlarının yanında, parsellere sınır konumunda mevzii imar planları ile gelişen konut alanları bulunmaktadır.

Parseller; Bolu İli, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alt Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. **III.1.2.1. Bolu İli, Kentsel Gelişme Bölgesi “Bolu ve Gerede İlçe Planlama Bölgelerinin D-100 Karayolu’nun yakın çevresini kapsar. Konumu, gelişme potansiyeli ve ülke ölçeğinde işlevsel ve görsel özellikleriyle alt ölçekli planlarda geliştirilmiş arazi kullanım kararlarının nazım ve uygulama imar planlarına dönüştürüleceği alanlardır. Planda işaretli sınırlar şematiktir. Bu bölgenin sınırları 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile kesinleşir”** hükmü ve **III.1.2.1.1. Bolu Kentsel Gelişme Alt Bölgesi “Bolu Kentsel Gelişme Alt Bölgesi, Bolu Merkez İlçesi ile Karacasu Beldesi’nin belediye sınırlarını ve bu sınırlar dışında kalıp 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile sınırları kesinleşecek alanları kapsar.”** hükmü yer almaktadır.

Parsellerde Turizm+Ticaret+Konut Alanı amaçlı plan değişikliği yapılması için ilgili kurumların görüşleri (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ. 5. Bölge Müdürlüğü, Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü) alınmıştır.

Söz konusu parsellerin Avdan Köyü köy yerleşik alanı civarına yakın konumunda bulunduğu, kırsal nitelik taşıdığı, kırsal yerleşim alanlarının çevre düzeni planlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca (EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri) ikon ile gösterildiği ve kırsal yerleşme alanlarına ilişkin alansal bir gösterimin söz konusu olmadığı, ÇDP kararları uyarınca kırsal karakterli yerleşimlerin ÇDP’de şematik olarak gösterilerek sınırlarının ve yapılanma koşullarının alt ölçekli planlarda netleştirileceğinin hükme bağlandığı hususları doğrultusunda;

Kırsal Turizm Tesisi Alanı amaçlı imar planlarının bulunduğu anlaşılan söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede Turizm Tesis Alanı amaçlı imar planı çalışmaları yürütülebilmekle birlikte, tarım dışı kullanım amacı (konut+ticaret+turizm) kullanımlarına yönelik imar planı çalışmasının yürütülebilmesi için; Bolu Valiliğince (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) tarım dışı amaçlı kullanım izni verilen Bolu İli, Merkez İlçesi, Avdan Köyü, 110 ada 113,114,115,116,117,118,119,120,122,123,126,127, 128 ve 129 no’lu parselleri kapsayan yaklaşık 19 hektar büyüklüğündeki alan ÇDP’de “Kentsel Gelişme Alanı” olarak düzenlenmiştir.



Şekil 4: 1/100.000 Ölçekli ÇDP Değişikliği

KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
4. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.96989113- 754 / 1713549
Konu : Kurum Görüşü

03.01.2025

Sayın Bülent KÖRPE
Tabaklar Mah. Özek Sokak Ada Plaza No:13 D:15 Merkez/BOLU

İlgi: 23/12/2024 tarihli ve - BİLA sayılı başvurunuz.

İlgi yazınızda Bolu ili, Merkez ilçesi, Avdan Köyü 110 ada 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 126, 127, 128 ve 129 nolu parsellerde yapılmak istenen imar planı değişikliği çalışmasına ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu parseller mevcut ve planlanan yol güzergahlarının dışında kalmakta olup, İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Sadi YILMAZ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "jivzz9F64538"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Zübeyde Hanım Mah Edik Cad. No:19 06070 Altındağ / ANKARA

Bilgi İçin :Tuğçe KÖK

Ziraat Mühendisi

Telefon No : 312 5506000

Faks: 312 5506074

Tel - Faks:312 5506000-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm4bolge@hs01.kep.tr

e-posta :

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisiği -





T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı : E-51909383-230.04.02-19668767
Konu : Kamu Yararı Kararı (Avdan Köyü)



Sayın Bülent KÖRPE
TABAKLAR MAH. ÖZEK SK. ADA PLAZA NO: 13 İÇ KAPI NO: 15 MERKEZ / BOLU

İlimiz Merkez İlçesi, Avdan Köyü 110 ada 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 126, 127, 128 ve 129 nolu parselde Turizm+Ticaret+Konut alanı amaçlı plan değişikliği yapılması ile ilgili müdürlüğümüz görüşü sorulmaktadır.

Hazırlanan 12.05.2025 tarih ve 2025-14-000035 takip numaralı etüt raporunda; söz konusu parsellerden 110 ada 115, 116, 118, 120, 123, 129 nolu parsellerin Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT) vasfında olduğu, 110 ada 113, 114, 117, 119, 122, 126, 127, 128 nolu parsellerin ise Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) vasfında olduğu tespit edilmiş ve 03.06.2025 tarih ve 2025/05 sayılı İl Toprak Koruma Kurulunda uygun görüş alınmıştır.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 13/1/d Maddesinde "Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plân ve yatırımlar" hükmü gereği, söz konusu parsellerde yapılmak istenilen Turizm+Ticaret+Konut alanı amaçlı plan değişikliği ile ilgili olarak, Bakanlığımızca nihai iznileştirilmesinin yapılabilmesi için, ilgili Bakanlıktan Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT) vasfı taşıyan 110 ada 115, 116, 118, 120, 123, 129 nolu parseller için "Kamu Yararı Kararı"nın (Bakan İmzalı) alınarak İl Müdürlüğümüze gönderilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

Zekeriya AR
İl Müdürü

Ek:

- 1 - Etüt Raporu (4 Sayfa)
- 2 - Toprak Koruma Kurul Kararı (8 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E901EB23-F218-4BA5-AEC3-9F3708E32E98

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

Karamanlı Mahallesi Mazhar Murtezoğlu Caddesi No:4/1 Merkez / BOLU

Tel: (0374) 215 13 00 Faks: 0374 217 69 04

E-Posta: bolu@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Betül KAYHAN
Mühendis



2025/5

Ek-1

TARIMSAL ETÜT RAPORU

1.Genel Durum

1.1.Arazinin Yeri ve Alanı

İli : BOLU
İlçesi : MERKEZ
Mahalle : AVDAN
Takip Numarası : 2025-14-000035
Etüt Tarihi : 07.05.2025
Uzaklık : Alan yaklaşık olarak en yakın yerleşim yerine 500m, Bolu İl Merkezine 12km mesafededir.
Baki : .
Rakım : .
Etüdü Yapılan Alan (m2) : 191.990,20
Etüt alanı, İlimiz Merkez İlçesi, Avdan Köyü, içerisinde kalan 14 adet parselin (110 ada 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 126, 127, 128, 129) toplamı olan 192.066,42 m2 (19,2066 ha) alandan oluşmaktadır.
Arazinin Konumu : Ada/Parsel listesi ektedir.
Ada / Parsel

1.2.Etütün Amacı

Bolu İl Özel İdaresinin 26.11.2020 tarih ve E-7964 sayılı yazısı ile Avdan Köyü 109 ada 3, 110 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 47, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68 numaralı parsellere Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı İmar Planı, 110 ada 36, 27, 40, 41, 43 ve 46 numaralı parsellerde Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı inar planı değişikliği hazırlanması konusunda Müdürlüğümüz görüşü sorulmuş olup, Bakanlığımızın 16.05.2022 tarih, E-5581476 sayılı yazıları ile söz konusu alan Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı İmar Planı amaçlı tarım dışı kullanım talebi uygun görülmüştür. Şehir Planlayıcısı Bülent KÖRPE'nin 23.12.2024 tarih ve 21424596 kayıt sayılı yazısında belirtilen, İlimiz Merkez İlçesi, Avdan Köyü yazıları ekinde bulunan 14 adet parsel (110 ada 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 126, 127, 128, 129) parseller Bolu İl Genel Meclisinin 09.02.2023 tarih, 52 sayılı meclis kararı ile onaylanan nazım ve uygulama inar planında "kırsal turizm tesis alanı" olarak belirlendiği, söz konusu parsellere maliki SETPA Gayrimenkul Paz. A.Ş. tarafından "turizm-ticaret-konut" alanı amaçlı plan değişikliği yapılması talebine istinaden yeniden Müdürlüğümüz görüşü sorulmuştur.

2.Arazi Özellikleri



İklim verileri: TAD Portal sistemi üzerinde yapılan incelemede alanın otuz yıllık ortalama yağış 631 mm olarak belirtilmiştir.

Toprak Özellikleri ve Arazi Sınıfı:

Kuru Özel Ürün Tarım Arazileri (KOT): Etüt alanında yer alan Avdan Köyü 110 ada 115, 116, 118, 120, 123, 129 ada/parsel nolu araziler orta % 8-12 meyilli olup, toprak derinliği 20-50 cm olan arazilerdir. Arazilerin tamamında yöre ortalamasında verim alınabilir. Etüt alanı 6 adet parselin 81.024,4m2 (8,1024ha) alandan oluşmaktadır.

Sayfa 1/4

Kuru Marjinal Tarım Arazileri (KTA): Etüt alanında yer alan Avdan Köyü 110 ada 113, 114, 117, 119, 122, 126, 127, parsellerde çim dik % 12-18 meyilli olup, toprak derinliği 20-50 sığ olan arazilerdir. Arazilerin tamamında yöre ortalamasının alınabilir Etüt alanı 8 adet parselin 111.042,02m² (11,1042ha) alandan oluşmaktadır.

Ek-1

Arazi Sınıfı	Toplam Parsel Sayısı	Toplam Alan
KOT	6	8,1024
KTA	8	11,1042
TOPLAM	14	19,2066

3.Arazinin Kullanım Şekli

Mevcut Kullanım Durumu: Etüdü yapılan hat güzergâhında Kuru Özel Ürün Tarım Arazileri ile Kuru Marjinal Tarım Arazilerinin bir kısmının sürüldüğü, bir kısmının ise terk edilmiş arazi görüntüsünde olup ekilip biçilmemektedir.

Arazilerin bir kısmında çeşitli yaşlarda multilif orman ağacı, fidanları ile çalı formunda ağaç ve ağaççıklar bulunmaktadır.

Etüt tarihinde arazi üzerinde izinsiz müdahale, yapı ya da yapılaşma bulunmamaktadır.

Su Ürünleri ve Mera Kanunu Açısından Değerlendirmesi:

Mera Kanunu yönünden: Söz konusu sahada "4342 Sayılı Mera Kanunu" kapsamında incelenmiş ve bu kanun kapsamında değerlendirilebilecek yerlerden olmadığı görülmüştür.

Su Ürünleri Kanunu Açısından: "1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu" kapsamında da incelenmiş ve bu kanun kapsamında değerlendirilebilecek yerlerden olmadığı görülmüştür.

4.Sonuç ve Öneriler

4.1.Arazinin Yöre İçin Önemi

Talep edilen alanda KOT ve KTA sınıflarında tarım alanları yer almaktadır. Sahada yer alan parseller bölgede üretimi yapılan hububat, yem bitkileri üretimi için elverişli şartlara sahiptir. KOT özelliği taşıyan arazilerden yöre ortalamasında, KTA özelliği taşıyan arazilerden de yöre ortalamasının altında verim alınabilmektedir.

4.2. Tarım Dışı Kullanımında Çevre Arazilere ve Tarımsal Üretime Etkisi

Turizm-Ticaret-Konut Alan amaçlı İmar Planı yapılması durumunda gerekli tedbirlerin alınması suretiyle çevre arazilere ve tarımsal üretime önemli bir olumsuz etkisi olmayacağı kanaatine varılmıştır.

4.3. Etüdü Yapılan Arazinin Çevresinde Tarım Dışı Amaçla Kullanılabilecek Alternatif Alanların Olup Olmadığı

Alternatif alan değerlendirilmesi için 11.04.2025 tarih ve E-18802088 sayılı yazımız ile Bolu İl Özel İdaresine mülkiyet durumu göz önünde bulundurularak söz konusu talebe alternatif olabilecek "turizm-ticaret-konut" alanı amaçlı alternatif alan bulunup bulunmadığı sorulmuştur. Bolu İl Özel İdaresinin 24.04.2025 tarih ve E-44991 sayılı cevabi yazısıyla Merkez İlçesi, Avdan Köyü'nde İdarelerinin imar planı onaylama yetki sahası içerisinde, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 07.10.1997 tarihinde onaylanan bütüncül Bolu (Avdan) Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunduğunu, mülkiyeti başka şahıslara ait Turizm, II. Konut ve Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı onaylı imar planları bulunduğu belirtilmiştir.

28.04.2025 tarih ve E-19016425 sayılı yazımız ile söz konusu talebe Bolu İl Özel İdaresi tarafından alternatif gösterildiğinden turizm-ticaret-konut alanı amaçlı plan değişikliği yapım talebi uygun görülmüştür. Ancak Bolu İl Özel İdaresinin 30.04.2025 tarih ve E-45230 sayılı yazısının ekinde yer alan parsel malikinin talebi alternatif alan içerisinde karşılanamayacağını belirttiği dilekçesine istinaden başvuru Müdürlüğümüzce yeniden değerlendirilmeye alınmıştır.

Tarımsal açıdan yapılan değerlendirmede ise, talep alanının yakın çevresinde bulunan parsellerin de aynı vasıfaki arazilerden olması nedeniyle, teknik ekip tarafından önerilecek alternatif alan bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4.4. Ettidü Yapıların İlave Değerlendirmeleri

Amaç ve Kapsam: "Turizm+Ticaret+Konut" alanı amaçlı plan değişikliği yapılması talebiyle başvurusu gelen Merkez İlçe, Avdan Köyündeki yapılan çalışmalarda, 110 ada 113, 114, 117, 119, 122, 126, 127, 128 numaralı parsellerin çimi %12-18 aralığında tespit edilmiştir. Etikili toprak derinliği 20-50 aralığında tespit edilmiştir. Araziler Killi-tınlı, orta yavaş geçiren, orta ağır bünyeli toprak yapısına ve

özelliklerine sahip olduğu görülmüştür. Parsellerin sulama irkanı bulunmamaktadır. Arazinin bulunduğu yörede kuruda yetiştirilen bitkilerden hububat ve yem bitkileri tarımı yapılabilmektedir. Araziden alınacak verim bölge ortalamasına göre olacaktır. Bu özelliklere göre yapılan değerlendirme neticesinde talep edilen parsellerin sınıfı Kuru Marjinal Tarım Arazisi (K1A) olarak belirlenmiştir. Ek-11

Aynı başvuruda geçen 110 ada 115, 116, 118, 120, 123, 129 parsellerin eğimi %8-12 aralığında, toprak derinliği 20-50 cm aralığında tespit edilmiştir. Bu parsellerin arazi sınıfı Kuru Özel Ürün Tarım Arazisi (KOT) olarak belirlenmiştir. Tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanımı kapsamındaki "Turizm+Ticaret+Konut" alanı amaçlı plan değişikliği yapılması talebinin 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi kapsamında değerlendirilmesi gerekir.

Kanaat: "Turizm+Ticaret+Konut" alanı amaçlı plan değişikliği talebinde bulunan İliniz, Merkez İlçesi Avdan Köyünde yer alan 110 ada 113, 114, 117, 119, 122, 126, 127, 128 nolu parseller Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) "Tarım Arazilerinin korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in "Toprak Koruma Kurulunun Görevleri" başlıklı 5. Maddesi kapsamında Toprak Koruma Kurulunda değerlendirilmesi; yine Yönetmeliğin "Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımı" başlıklı 12. Maddesinin 5. Fıkrasında yer alan "Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri için toprak koruma projesine uyulması, çevre arazilerdeki tarımsal kullanım bütünlüğünü bozmasını kaydıyla valilikler tarafından tarım dışı amaçla kullanım izni verilebilir." hükmü kapsamında İl Toprak Koruma Kurulunun uygun görüşü alınması durumunda nihai izinlendirme işleminin Valilik tarafından yapılabileceği kanaatine varılmıştır.

Aynı başvuruda geçen Avdan köyü 110 ada 115, 116, 118, 120, 123, 129 parseller için arazilerin Kuru Özel Ürün olması KOT vasfında olması dolayısıyla; 5403 sayılı kanun kapsamında çıkarılmış olan 09/05/2023 tarih E.9637520 sayılı ile yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair 2023/6 sayılı Genelgenin 9. maddesinin 7. fıkrasında "Kanun kapsamında, tarım dışı amaçla kullanılmak üzere talep edilen arazi sınıfının mutlak tarım arazisi, özel ürün arazisi, dikili tarım arazisi veya sulu tarım arazisi olması halinde, kamu yatırımları hariç, doğrudan valilikçe reddedilecek, talep sahibinin yazılı istekte bulunması halinde, tarımsal kullanım bütünlüğünün bozulmaması ve toplulaştırma projesi açısından sakınca bulunmaması halinde Kurul gündemine alınacaktır." hükmü kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Talep sahibinin yazılı istekte bulunması durumunda; talebin 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13/1/d maddesi "Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılmaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla; d) Bakanlıkça kamu yararı kararı alınmış plan ve yatırımlar için bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir" hükmü kapsamında değerlendirilerek, Kurulun uygun görmesi durumunda Bakanlık tarafından izinlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Toprak Koruma Projesi: "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 10. Maddesi çerçevesinde yapılan değerlendirme neticesinde; parsel için 26.05.2022 tarih ve E-5725404 sayılı Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı izinlendirme kapsamında Toprak Koruma Projesi hazırlanmıştır. Plan değişikliği yapılması talep edilen alanın değişmemesi ve hâlihazır bir toprak koruma projesi olması nedeniyle yeniden Toprak Koruma Projesi yapılmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

4.5. Tarımsal Bütünlük Ve Proje Bütünlüğü Bilgileri

09/05/2023 tarih ve 9637520 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgenin 9. Maddesinin 4. Fıkrası kapsamında talep edilen parsellerin yola sınır olması nedeniyle tarımsal bütünlük bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

DSİ 5.Bölge Müdürlüğü 09.04.2025 tarih ve E-5740088 sayılı yazı ile söz konusu alanların, Gökçöy Barajı Muduru Regülatörü orta ve uzun mesafeli koruma alanında kaldığını; İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin 11. ve 12. Maddesi hükümlerine uyulması kaydı ile plan tadilatı yapılmasını uygun değerlendirdiğini belirtmiştir. 12.05.2025

 Betül KAYHAN Ziraat Mühendisi	Hazırlayanlar	 Cihan ÖZDEMİR Ziraat Mühendisi
 TARIK GÜLER Şube Müdürü		
Kontrol Eden 12.05.2025		
ONAYLAYAN 12.05.2025 ZEKERİYA AR İl Müdürü		

[illegible]

24



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



Sayı : E-79580170-805.02.02.02-5740088

09.04.2025

Konu : Bolu İli Merkez İlçesindeki Plan Tadilatına
İlişkin Görüş

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 09.04.2025 tarihli başvurunuz.

İlgi başvuru ile Bolu ili, Merkez ilçesi, Avdan Köyü sınırları içerisinde bulunan 110 ada 113,114,115,116,117,118,119,120,122,123,126,127,128 ve 129 no.lu parseller plan tadilatı yapılacağı bildirilmiş olup Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Ekli NCZ dosyasında ve ekli 1/25000 ölçekli haritada da görüldüğü üzere işaretli söz konusu alanların, Gölköy Barajı Mudurnu Regülatörü orta ve uzun mesafeli koruma alanında kalmakta olup; İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin 11. ve 12. maddesi hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Söz konusu alanlarda plan tadilatı yapılması ilgili yönetmeliklere uyulması kaydı ile **uygun değerlendirilmiştir.**

Gereğini bilgilerinizi rica ederim.

Osman ÇİÇEKDAĞ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - Google Earth Görüntüsü
- 2 - 1/25000 Ölçekli Harita
- 3 - NCZ Dosyası

Dağıtım:

Gereği:

SETPA GAYRİMENKUL PAZARLAMA
ANONİM ŞİRKETİNE
ORTA MAH. ANIT SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1
BAYRAMPAŞA / İSTANBUL

Bilgi:

DSİ 53. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ- BOLUYA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6DEB313F-8959-4B5A-A4F3-885040CB0646

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: Mustafa Kemal Mah. 2151/1 Cad. A Blok No:24 06520 Çankaya -ANKARA

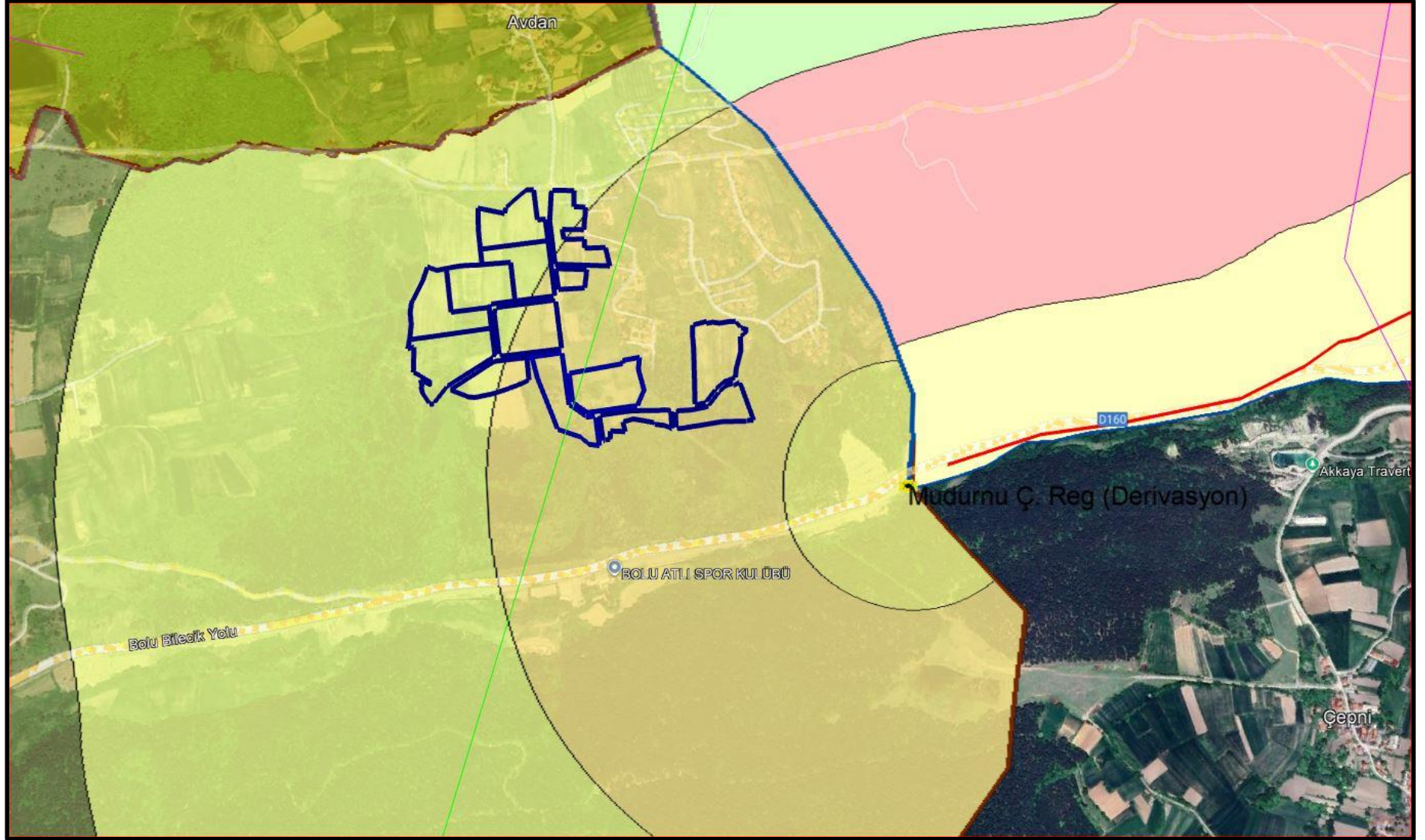
Bilgi için: Yasin KORKMAZ

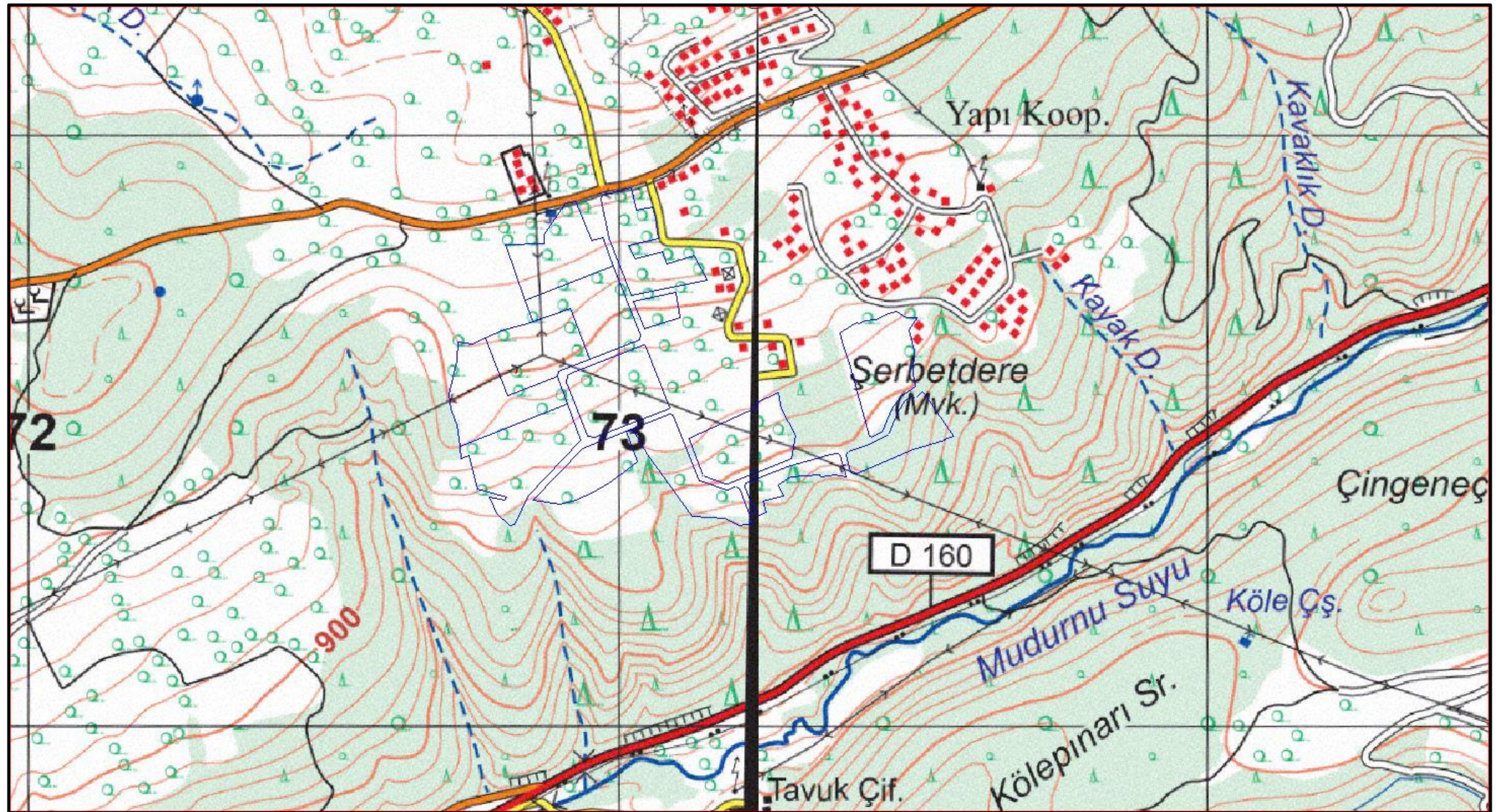
Telefon No : Belgegeçer No :

Mühendis

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr









T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-51909383-230.04.02-21233795
Konu : Bolu Merkez Avdan Köyü İmar Planı

29.09.2025

Sayın Bülent KÖRPE

TABAKLAR MAH. ÖZEK SK. ADA PLAZA NO: 13 İÇ KAPI NO: 15 MERKEZ / BOLU

İlimiz Merkez İlçesi, Avdan Köyü 110 ada 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 126, 127, 128 ve 129 nolu parselde Turizm+Ticaret+Konut alanı amaçlı plan değişikliği yapılması ile ilgili Kurum görüşümüz sorulmaktadır.

12/05/2025 tarihli 2025-14-000035 takip numaralı etüt raporuyla söz konusu parsellerden 110 ada 3, 110 ada 115, 116, 118, 120, 123, 129 nolu parsellerin Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT) vasfında olduğu, 110 ada 113, 114, 117, 119, 122, 126, 127, 128 nolu parsellerin Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) vasfında olduğu tespit edilmiş ve 03.06.2025 tarih ve 2025/05 sayılı İl Toprak Koruma Kurulunda uygun görüş alınmıştır.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13/1/d maddesi "Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla; d)Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plan ve yatırımlar için bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir" hükmü gereği; Bakanlığımızın 26.09.2025 tarih ve E.58125898-230.04.02-21198987 sayılı yazısı ve 25/09/2025 tarih ve E-58125898-020-20832692 sayılı Makam Olurunda Bolu İli, Merkez İlçe, Avdan Köyü sınırları içerisinde bulunan 110 ada 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 126, 127, 128 ve 129 nolu parseller de kayıtlı toplam 19,2066 hektarlık alanda Turizm+Ticaret+Konut alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı amaçlı tarım dışı arazi kullanım talebi DSİ 5.Bölge Müdürlüğünün 09.04.2025 tarih ve E-79580170-805.02.02-5740088 sayılı yazısında yer alan hususlara uyulması şartıyla uygun görülmüştür.

5403 Sayılı Kanununun Yönetmeliğinin 12.Maddesinin 8.Fıkrasında "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır." hükmü gereği talebe ait planın iki yıl içerisinde onaylanmaması durumunda kurumumuzca verilmiş olan görüşün geçersiz kabul edilmesi ve farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında yeniden kurumumuz görüşü alınması gerekmektedir.

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

Zekeriya AR
Vali a.
İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 08A45502-D724-48FA-A1E3-4FF43AB87B4B
Karamanlı Mahallesi Mazhar Murtezaoğlu Caddesi No:4/1 Merkez / BOLU
Tel: (0374) 215 13 00 Faks: 0374 217 69 04
E-Posta: bolu@tarimorman.gov.tr Kep: tarimvormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimvormanbakanligi@hs01.kep.tr

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

Bilgi için: Betül KAYHAN
Mühendis





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü



2025 AİLE YILI

Sayı : E-58125898-020-20832692
Konu : TD Bolu Merkez Avdan (İl Özel İdaresi)
Turizm, Ticaret, Konut Amaçlı İmar Planı
19,2066 Hektar

25.09.2025

BAKANLIK MAKAMINA

Bolu ili Merkez ilçesi Avdan köyü sınırlarında kalan birden fazla parselde kayıtlı 19,2066 hektar alanda SETPA Gayrimenkul Pazarlama Anonim Şirketi'nin "kırsal turizm tesis alanı" amaçlı tarım dışı kullanım talebi, Bakanlık Makamının 12.05.2022 tarih ve E-58125898-020-5135716 sayılı Oluru ile uygun görülmüş, ancak talep amacının "Turizm, Ticaret, Konut Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" olarak değişmesinden dolayı yeniden değerlendirmesi istenilmektedir. Bolu Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) tarafından hazırlanan etüt raporunda talep konusu parseller, özel ürün ve marjinal tarım arazisi olarak sınıflandırılmış, alternatif alan bulunmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığı belirtilmiş, Bolu İl Toprak Koruma Kurulunun 03.06.2025 tarih ve 2025/5-10 sayılı kararında oy çokluğu ile uygun görülmüş, İçişleri Bakanlığının 01.08.2025 tarihli kamu yararı kararı bulunmaktadır.

Makamınızca da uygun görülmesi halinde; Bolu ili Merkez ilçesi Avdan köyü sınırlarında kalan birden fazla parselde kayıtlı 19,2066 hektar alanda SETPA Gayrimenkul Pazarlama Anonim Şirketinin "Turizm, Ticaret, Konut Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" amaçlı tarım dışı kullanım talebine yönelik 5403 sayılı Kanun'un 13'üncü maddesinin birinci fıkrası (d) bendi ve 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesi 5'inci fıkrası gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere Bakanlık izninin verilmesi hususunu;

Uygun görüşle takdir ve tensiplerinize arz ederim.

Dr. Osman YILDIZ
Genel Müdür

Uygun görüşle arz ederim.
Ebubekir GİZLİGİDER
Bakan Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
Prof. Dr. Ahmet GÜMEN
Bakan Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
Dr. Ahmet BAĞCI
Bakan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 0E8F2805-8F5F-4474-9802-CA757F8B424B

Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı
Üniversiteler Mah. Dumlupınar Bulvarı No: 161 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 258 81 06 Faks: (0312) 258 81 95
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

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

Bilgi için: Muhammed
TÖRNÜK
Mühendis





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü



2025 AİLE YILI

Sayı : E-58125898-230.04.02-21198987

Konu : TD Bolu Merkez Avdan (SETPA Anonim
Şirketi) Turizm, Ticaret, Konut Amaçlı
İmar Planı 19,2066 Hektar

26.09.2025

BOLU VALİLİĞİNE
(Bolu İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)

İlgi : 08.08.2025 tarihli ve E-51909383-230.04.02-20521708 sayılı yazınız.

İliniz Merkez ilçesi Avdan köyü sınırlarında kalan birden fazla parselde kayıtlı 19,2066 hektar alanda SETPA Gayrimenkul Pazarlama Anonim Şirketi'nin "Turizm, Ticaret, Konut Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" amaçlı tarım dışı kullanım talebi; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza gönderilmiştir.

Söz konusu talep için Bakanlık Makamından alınan Olur Ek'te gönderilmektedir.

Verilen bu izin, taşınmazlar üzerinde izinsiz yapı ya da bozulma olması durumunda Kanun'un 21'inci maddesi kapsamında işlem yapılması, DSI 5. Bölge Müdürlüğünün 09.04.2025 tarih ve E-79580170-805.02.02-5740088 sayılı yazısında yer alan hususlara uyulması şartıyla ve 09.12.2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesinin 8'inci fıkrası gereği planlayıcı kuruluşa resmi yazı ile bildirildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Dr. Osman YILDIZ
Bakan a.
Genel Müdür

Ek: Bakan Oluru

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 16E66B66-7828-4CC2-A9EA-183E82E16416

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

Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı
Üniversiteler Mah. Dumlupınar Bulvarı No: 161 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 258 81 06 Faks: (0312) 258 81 95
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed
TÖRNÜK
Mühendis

