



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

Bolu Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 11.12.2020 tarihli ve E.12653 sayılı yazısı Bolu Valilik Makamı'nın 12.04.2019 tarih ve 3314 sayılı Olur'u ile Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının (ÇDP) kentsel ve kırsal yerleşim alanları, gelişme alanları ile sanayi, tarım, turizm, ulaşım ve enerji gibi sektörlere ilişkin plan hükümlerinin incelenmesi, bu hükümler doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli planların teklif ve uygulama aşamasında yaşanan tereddütlerin giderilmesi, plan gösterimlerinde bulunan eksikliklerin tespit edilmesi ve elde edilen sonuçları bir arada değerlendiren teknik raporun hazırlanması amacıyla Bolu Valiliğince komisyon oluşturulduğu ve Bolu İl Genel Meclisi'nin 07.09.2007 tarihli ve 149 sayılı Kararı ile onaylanan Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili olarak Komisyon tarafından gerekli inceleme ve değerlendirmelerin yapılarak hazırlanan Teknik Raporun Bolu Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 11.12.2020 tarih ve E.12653 sayılı yazı ekinde sunulduğu ifade edilerek, söz konusu Teknik Raporda belirtilen hususların Bakanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Bolu Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 11.12.2020 tarihli ve E.12653 sayılı yazısı ve ekinde iletilen 07.12.2020 tarihli Teknik Rapor ile 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bolu İli 1/100.000 ölçekli ÇDP Plan kararlarının incelenmesi neticesinde yapılan değerlendirmeler aşağıda verilmektedir.

1)13.09.2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan “2017/22 No’lu Kırsal Kalkınma Destekleri Kapsamında Tarıma Dayalı Yatırımların Desteklenmesi Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Bolu İli 1/100.000 ölçekli ÇDP hükümlerinde, 10.04.2018 tarihinde yapılan değişiklik ile eklenen Kırsal Turizm Tesis Alanı ile ilgili plan hükmünde yapılaşma koşullarının yer almaması, tebliğin süreli olması nedeniyle süre sonunda plan hükmünün uygulanabilirliğinin kalmayacak olması,

Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından, Ulusal Tarım Stratejisi Kırsal Kalkınma Planı çerçevesinde; doğal kaynaklar ve çevrenin korunmasını dikkate alarak, kırsal alanda gelir düzeyinin yükseltilmesi, tarımsal üretim ve tarıma dayalı sanayi entegrasyonunun sağlanması için küçük ve orta ölçekli işletmelerin desteklenmesi, tarımsal pazarlama altyapısının geliştirilmesi, gıda güvenliğinin güçlendirilmesi, kırsal alanda alternatif gelir kaynaklarının oluşturulması, yürütülmekte olan kırsal kalkınma çalışmalarının etkinliklerinin artırılması ve kırsal toplumda belirli bir kapasitenin oluşturulması amacıyla Kırsal Kalkınma Yatırımlarının Desteklenmesi Programının uygulamaya konulduğu anlaşıldığından 10.04.2018 tarihinde onaylanan Bolu İli 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile Plan Hükümlerinin ***“VI.2.3.Tarım Arazileri”*** başlığı altına;

“13/09/2017 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 2017/22 nolu Kırsal Kalkınma Destekleri Kapsamında Tarıma Dayalı Yatırımların Desteklenmesi Hakkında Tebliğ’de yer alan kırsal ekonomik altyapı konularında kırsal turizm yatırımları kapsamında kalan



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

faaliyetlere ilişkin iş ve işlemler, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın projesine uygun olarak Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı/ Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından yürütülebilir.” hükmü ilave edilmiştir.

Ancak, 13.09.2017 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kırsal Kalkınma Destekleri Kapsamında Tarıma Dayalı Yatırımların Desteklenmesi Hakkında Tebliğ (Tebliğ No:2017/22) 1/1/2016- 31/12/2020 tarihleri arasını kapsadığından, **“VI.2.3.Tarım Arazileri”** başlığı altına eklenen *“13/09/2017 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 2017/22 nolu Kırsal Kalkınma Destekleri Kapsamında Tarıma Dayalı Yatırımların Desteklenmesi Hakkında Tebliğ’de yer alan kırsal ekonomik altyapı konularında kırsal turizm yatırımları kapsamında kalan faaliyetlere ilişkin iş ve işlemler, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın projesine uygun olarak Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı/ Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından yürütülebilir.”* hükmü işlevsiz kalmış, ayrıca Tarım ve Orman Bakanlığınca Kırsal Kalkınma Destekleri Kapsamında Tarıma Dayalı Ekonomik Yatırımların Desteklenmesi Hakkında Tebliğin (Tebliğ No:2020/24) 21.11.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdiği ancak söz konusu Tebliğ’de *“Kırsal Turizm Yatırımları”* na yönelik herhangi bir destek paketinin yer almadığı anlaşılmıştır.

Bolu İli 1/100.000 ölçekli ÇDP-Plan Hükümlerinin **“III. Tanımlar”** başlığı altında;

“III.4.3. Turizm Planlama Alanları

Turizm gelişme alanları ile turizm kullanımı ve yatırım ağırlıklı olarak planlaması önerilen ya da planlanmış alanlardır.

III.4.3.1. Turizm Merkezi

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile sınırları belirlenen ve ilan edilen alanlardır.

III.4.3.2. Turizm Yatırım Alanları

Turizmi Teşvik Kanunu’na ilişkin Turizm Tesisleri Yönetmeliği kapsamında bulunan tesislerin yapılabileceği alanlardır.

III.4.3.3. Günübürlük Tesis Alanları

Yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor vb. imkânları günübürlük olarak sağlayan ancak, konaklama yapılmayan tesislerin bulunduğu alanlardır.

III.4.3.4. Kamping Tesis Alanları

Günübürlük kullanımlara ek olarak turistlerin geceleme (Çadır, bungalov, oto karavan) yaptıkları alanlardır.

III.4.3.5. Termal Turizm Alanları



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Yer altı (Jeotermal vb.) ve iklim kaynaklı unsurların tedavi edici faktör olarak kullanıldığı kaplıca, içmece ve iklim kür merkezleri, kür parkları ve tamamlayıcı tesislerin yapılabileceği alanlardır.

III.4.3.6. Yayla Turizmi Alanları

Doğal çevre içerisinde yer alan, doğal yaşam ile bütünleşecek etkinliklerin yer aldığı, dış görünüşte doğal çevreye uygun yapı malzemelerinin kullanıldığı turizm tesislerinin yapılabileceği alanlardır.” tanım maddeleri ile

“VI.2.13. Turizm Planlama Alanları” başlığı altında;

Plan genelinde turizm amaçlı karar ve kullanım getirilen alanların öncelikli olarak geliştirilmesi sağlanacaktır.

Planda öngörülen turizm planlama alanlarında yapılacak tüm turizm tesislerinde Turizm Tesisleri Yönetmeliğine göre turizm yatırım ve işletmesi belgesi alınması zorunludur.

Yapılanma koşulları alt ölçek planlarda belirlenecektir. Bu planların hazırlanması aşamasında yönlendirici mahiyette Kültür ve Turizm Bakanlığı ’nın görüşü alınacaktır.

VI.2.13.1. Turizm Merkezleri

Bu planda sınırları belirtilen ve Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş turizm merkezlerinde bu kanun uyarınca onaylanan ve onaylanacak her ölçekteki imar planı geçerlidir.

VI.2.13.2. Turizm Yatırım Alanları

Bu alanlarda Turizm Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen türde tesisler yapılabilir.

VI.2.13.2.1. *Yapılacak tesislerde çevre karakteristiklerine uyularak tesisin yer aldığı çevrenin doğal, tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.*

VI.2.13.2.2. *1/5 000 ölçekli nazım imar planlarında ve 1/1 000 ölçekli uygulama imar planlarında topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.*

VI.2.13.2.3. *Bolu İli ’nin ihtiyacına yönelik botanik bahçesi, golf alanı, park, piknik, mesire alanı, serbest gezinti alanları, açık kapalı spor tesisleri, eğlence merkezleri, temalı parklar, günübirlik tesis vb. kullanımların yer alabileceği alanlar oluşturulabilecektir. İçme suyu kaynağı vasfı olmayan baraj ve göletlerin çevreleri de aynı amaçlarla değerlendirilebilecektir.*

VI.2.13.3. Yayla Turizmi Alanları

Bu alanlarda doğal çevre içerisinde yer alan doğal yaşam ile bütünleşecek etkinliklerin yer aldığı dış görünüşte yöresel mimari ve yapı malzemelerinin kullanıldığı konaklama tesisleri ve tamamlayıcı tesisler yapılabilir. Bu alanlar Mera Kanununun kapsamı dışındaki alanlarda planlanacaktır.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Yapılanma koşulları:

Emsal (E) : 0.20 2 kattır.

VI.2.13.4. Günübirlilik Tesis Alanları

Bu alanlarda yeme içme, dinlenme, eğlence ve spor imkânlarını günübirlilik olarak sağlayan tesisler yapılabilir. Konaklama tesisi ve konut yapılamaz.

Ancak, D100 karayolundan başlayarak, Abant'a kadar olan yol güzergâhına cepheli en az 5000 m² alana sahip günübirlilik tesis alanlarında E: 0.20, Kat:2, h= 6.50m olmak şartı ile konaklama tesisi, bungalov ve apart yapılabilir.

Konaklama olmayan günü birlik tesis alanlarında;

Yapılanma koşulları:

Emsal (E) (en çok): 0.15 kat 1 h:5.50 m' dir.

VI.2.13.4.1. *İlgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmış olmak koşulu ile inşa edilecek olan su ürünleri üretim tesislerinde günübirlilik tesis amaçlı lokanta vb., yapılarda yapılabilir.*

Yapılanma koşulları:

E= 0.10 olacaktır. Alan büyüklüğü ne olursa olsun günübirlilik tesis amaçlı toplam yapı alanı, en çok 250 m² olacaktır. Yapı alanına açık ve kapalı üretim havuzları dahil değildir.

VI.2.13.4.2. *Orman İçi Dinlenme yerlerinde ilgili mevzuat uyarınca uygulama yapılır.*

VI.2.13.5. Kamping Alanları

Bu alanlarda yataklı ünite başına (Çadır, bungalov v.b.) yoğunluk 70 ünite / hektardır. Bu alanlardaki ortak kullanımlara yönelik (mutfak, WC, çamaşırhane vb.) yapılar yapılabilir. Emsal (E) : 0.05 kat 2, h: 6.50 m'dir. Parsel büyüklüğü En az:5000 m² olacaktır.

VI.2.13.6. Termal Tesis Alanları

Termal turizm kapsamında konaklama tesisi, kür merkezi ve kür parkı entegre veya münferit olarak yapılabilirdiği alanlardır.

*Jeotermal suyun çıkartılması, sondajı, depolanması, dağıtılması, entegre olarak kullanılması, reenjeksiyonu (geribasım) vb. iş ve işlemler birlik kurulması suretiyle bir bütün halinde gerçekleştirilecektir. Yapılanma koşulları: Emsal (E) : 0.40'tır." **hükümleri yer almaktadır.***

Bu doğrultuda, "**VI.2.3. Tarım Arazileri**" başlığı altında yer alan 10.04.2018 tarihinde onaylanan ÇDP Değişikliği ile Kırsal Turizm faaliyetlerine yönelik ilave edilen plan hükmünün 13/09/2017 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 2017/22 nolu tebliğ süresinin dolması nedeniyle işlevsiz kalması ve yeni yayınlanan Tebliğde de kırsal turizm faaliyetlerine yönelik düzenleme yapılmadığı ve "**VI.2.13. Turizm Planlama Alanları**" başlığı altında yer alan yayla



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

turizm alanları, günübirlik tesis alanları, kamping alanlarının eko turizm faaliyetleri içerisinde yer alabildiği dikkate alınarak;

“VI.2.3. Tarım Arazileri” başlığı altında yer alan

“13/09/2017 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 2017/22 nolu Kırsal Kalkınma Destekleri Kapsamında Tarıma Dayalı Yatırımların Desteklenmesi Hakkında Tebliğ’de yer alan kırsal ekonomik altyapı konularında kırsal turizm yatırımları kapsamında kalan faaliyetlere ilişkin iş ve işlemler, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın projesine uygun olarak Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı/ Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından yürütülebilir.” hükmü, plan hükmünden çıkarılarak,

Eko turizm faaliyetlerinin 1/100.000 ölçekli ÇDP’ de gösterilenler ile ihtiyaç olması halinde alt ölçekli plan çalışmaları ile belirlenmesinin sağlanması ve uygulamada yaşanan sıkıntıların giderilmesi amacıyla,

Bolu İli 1/100.000 ölçekli ÇDP **“III. Tanımlar”** başlığı altına;

“III.4.3.7. Eko-Turizm Alanları:

“Eko Turizm: Doğal kaynakların sürdürülebilirliğini güvence altına alarak; yayla turizmi, ornitoloji (kuş gözleme) turizmi, foto safari, akarsu sporları (kano-rafting), çiftlik turizmi, günübirlik turizm, botanik (bitki inceleme) turizmi, bisiklet turları, atlı doğa yürüyüşü, kamp-karavan turizmi, mağara turizmi ve dağ turizmi gibi doğal çevreyi ve biyoçeşitliliği koruyan, yöre halkının refahını ve yöre kültürünü gözeten turizm faaliyetlerini ifade eder.”
tanım maddesi ve

“VI.2.13. Turizm Planlama Alanları” başlığı altına;

“VI.2.13.7 Eko-Turizm Alanları:

Bu plan ile belirlenen veya ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması kaydıyla, ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, pansiyonlar, günübirlik tesisler, spor tesisleri, satış üniteleri, yeme-içme tesisleri, geziyolları, açık otopark vb. tesisler ile gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu kapsamdaki uygulamalarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır. Bu alanlarda yapılanma koşulları: Emsal (E) = 0,10 Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü = 5.000 m2 max. Bina Yüksekliği = 7,50 m. (2 kat) olacaktır.” hükmünün ilave edilmesine yönelik,

Eko Turizm faaliyetleri içerisinde yayla turizm alanları, günübirlik tesis alanları, kamping alanları yer aldığından dolayı;

“VI.2.13.3. Yayla Turizmi Alanları:



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bu alanlarda doğal çevre içerisinde yer alan doğal yaşam ile bütünleşecek etkinliklerin yer aldığı dış görünüşte yöresel mimari ve yapı malzemelerinin kullanıldığı konaklama tesisleri ve tamamlayıcı tesisler yapılabilir. Bu alanlar Mera Kanununun kapsamı dışındaki alanlarda planlanacaktır.

Yapılanma koşulları:

Emsal (E) : 0.20 2 kattır.

VI.2.13.4. Günübirlik Tesis Alanları

Bu alanlarda yeme içme, dinlenme, eğlence ve spor imkânlarını günübirlik olarak sağlayan tesisler yapılabilir. Konaklama tesisi ve konut yapılamaz.

Ancak, D100 karayolundan başlayarak, Abant'a kadar olan yol güzergâhına cepheli en az 5000 m² alana sahip günübirlik tesis alanlarında E: 0.20, Kat:2, h= 6.50m olmak şartı ile konaklama tesisi, bungalov ve apart yapılabilir.

Konaklama olmayan günü birlik tesis alanlarında;

Yapılanma koşulları:

Emsal (E) (en çok): 0.15 kat 1 h:5.50 m' dir.

VI.2.13.4.1. *İlgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmış olmak koşulu ile inşa edilecek olan su ürünleri üretim tesislerinde günübirlik tesis amaçlı lokanta vb., yapılarda yapılabilir.*

Yapılanma koşulları:

E= 0.10 olacaktır. Alan büyüklüğü ne olursa olsun günübirlik tesis amaçlı toplam yapı alanı, en çok 250 m² olacaktır. Yapı alanına açık ve kapalı üretim havuzları dahil değildir.

VI.2.13.4.2. *Orman İçi Dinlenme yerlerinde ilgili mevzuat uyarınca uygulama yapılır.*

VI.2.13.5. Kamping Alanları

*Bu alanlarda yataklı ünite başına (Çadır, bungalov v.b.) yoğunluk 70 ünite / hektardır. Bu alanlardaki ortak kullanımlara yönelik (mutfak, WC, çamaşırhane vb.) yapılar yapılabilir. Emsal (E) : 0.05 kat 2, h: 6.50 m'dir. Parsel büyüklüğü En az:5000 m² olacaktır.” **hükümlerinin, plan hükümlerinden çıkarılmasına,***

“VI.2.13.6 Termal Tesis Alanları” nın 1/100.000 ölçekli ÇDP' de gösterilenler ile ihtiyaç olması halinde alt ölçekli planlar ile belirlenebilmesine olanak sağlanması ve uygulamada yaşanan sıkıntıların giderilmesi amacıyla

“VI.2.13.6 Termal Tesis Alanları” başlığı altına;

*“Termal kaynak tespiti yapılan alanlarda ve yakın çevresinde, bu kaynakları kullanacak sağlık turizmüne yönelik tesisler, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve alınacak izinler doğrultusunda yapılabilir.” **hükümünün eklenmesine ve***



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

“Yapılanma koşulları: Emsal (E) : 0.40’tır.” hükmünün, plan hükümlerinden çıkarılarak

“Bu alanlarla ilgili yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” hükmünün ilave edilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.

2) Çevre Düzeni Planı paftasında “Sektörel Bilgisi Bulunmayan Alan” olarak belirtilen alanlar için herhangi bir plan hükmünün getirilmemiş olması,

Yapılan incelemeler neticesinde;

-Bolu İli 1/100.000 ölçekli ÇDP’de “Sektörel Bilgileri Bulunmayan Alanlar” gösterimi bulunmakla birlikte bu alanlara ilişkin sadece Plan gösteriminin altında *“Bu alanlar alt ölçekli planlama çalışmaları sırasında elde edilecek bilgiler uyarınca değerlendirilecektir.”* ifadesi ile açıklık getirildiği,

-Bolu İli 1/100.000 ölçekli plan paftalarında “Sektörel Bilgisi Bulunmayan Alanlar”a ilişkin olarak ÇDP Plan Paftalarında tanımsız alanların bulunduğu ve bu alanlara ilişkin ÇDP’de herhangi bir kullanım kararının getirilmediği ve plan hükümlerinde özel hüküm düzenlemesi bulunmadığından dolayı, çevresinin genelde hakim fonksiyon olarak “Meralar”, “Orman Alanları” ve “Tarım Alanları”nın yer aldığı bu alanlarda ÇDP kararları ile iş ve işlemlerin yürütülebilmesinin sağlanması ve bu alanlara yönelik özel hüküm düzenlemesinin yapılması ile alt ölçekli çalışmaların yönlendirilmesinin sağlanması amacıyla;

1/100.000 ölçekli ÇDP “VI.2.Uygulama Hükümleri” başlığı altına

“VI.2.20 Sektörel Bilgileri Bulunmayan Alanlar

Bu alanlar içerisinde orman alanı ve/veya mera alanında kaldığı ilgili idaresince/idarelerince tespit edilmiş olan alanlarda bu planın “VI.2.4. Orman Alanları” 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.” plan hükmünün eklenmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.