

# BOLU İLİ-1/100.000 ÖLÇEKLİ

## ÇEVRE DÜZENİ PLANI

### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

  
Yunus TEKİN  
Şehir Plancısı

  
Berna SADEMİR  
7 Şehir Plancısı - G.U.  
Diploma No: 615.004 No: 340

  
Hüseyin TURAN  
Şehir Plancısı

	<b>Plan Değişikliği Gerekçe Raporu</b>
<b>BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</b>	
Plan İşlem No : ÇDP-141115719	
Bakanlık Makamı'nın 28.11.2025 tarih ve 14225719 sayılı Olur'u ile 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesinin 1.fikrasının (c) bendi uyarınca re'sen onaylanan Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğidir:	
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü	

  
Dr. B. ESER  
Daire Başkanı

## 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 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, kızılğaç, karaağaç, 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.



Şekil1: Bolu İl Haritası

## 2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Bolu İli, Merkez İlçesi, Avdan Köyü tapununun 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 konumdadır. 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 m<sup>2</sup> (Arsa vafında), 114 parselin 15.141,84 m<sup>2</sup> (Arsa vafında), 115 parselin 15.345,00 m<sup>2</sup> (Arsa vafında), 116 parselin 17.952,62 m<sup>2</sup>-(Arsa vafında), 117 parselin 20.705,14 m<sup>2</sup> (Arsa vafında), 118 parselin 10.077,26 m<sup>2</sup> (Arsa vafında), 119 parselin 13.705,35 m<sup>2</sup>-Arsa vafında, 120 parselin 17.173,95 m<sup>2</sup>-Arsa vafında, 122 parselin 14.165,57 m<sup>2</sup> (Arsa vafında), 123 parselin 3.216,28 m<sup>2</sup> (Arsa vafında), 126 parselin 16.227,70 m<sup>2</sup>(Arsa vafında), 127 parselin 5.708,06 m<sup>2</sup> (Arsa vafında), 128 parselin 10.043,36 m<sup>2</sup> (Arsa vafında), ve 129 parselin 17.259,29 m<sup>2</sup> (Arsa vafında)'dır.



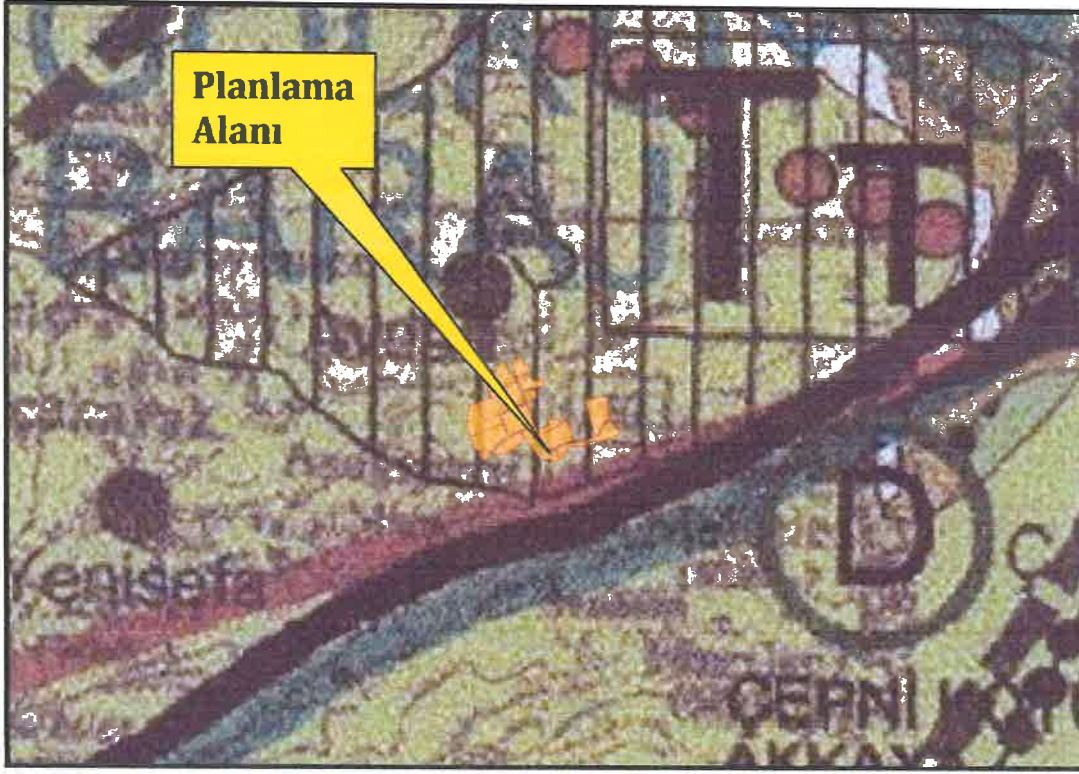
Şekil2:Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydur Görüntüsü

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

Bolu İli, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın (ÇDP) G-26 nolu paftasında "Tarım Arazisi", olarak tanımlanan alanda kalmakta olup bu alanda aynı zamanda "Termal Turizm Alanı" sembolü yer almakta ve "Kentsel Gelişme Bölgesi" sınırı içinde kaldığı görülmektedir.

gn 151

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.



Şekil3:Plan Değişikliğine Konu Alanın 1/100.000 ÇDP'deki Yeri

### 2.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU 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

gr H1

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 sakinca 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 imar uygulama 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.

V.1.2. Bolu Kentsel Gelişme Alt Bölgesi'ne ilişkin Genel Uygulama Hükümleri başlığı altında; "v.1.1.8. Kentsel Gelişme Alt Bölgesi içinde belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan alanlarda otoyol ve karayolu güzergahları çevresindeki mevzuata uygun mevcut yapılaşmayı ve bu yapılaşmanın olası gelişmelerini denetlemek amacıyla plan kademeleri bağlamında her ölçekteki planlar 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerine aykırı olmamak koşulu ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri dopğrultusunda hazırlanacaktır." hükmü yer almaktadır.

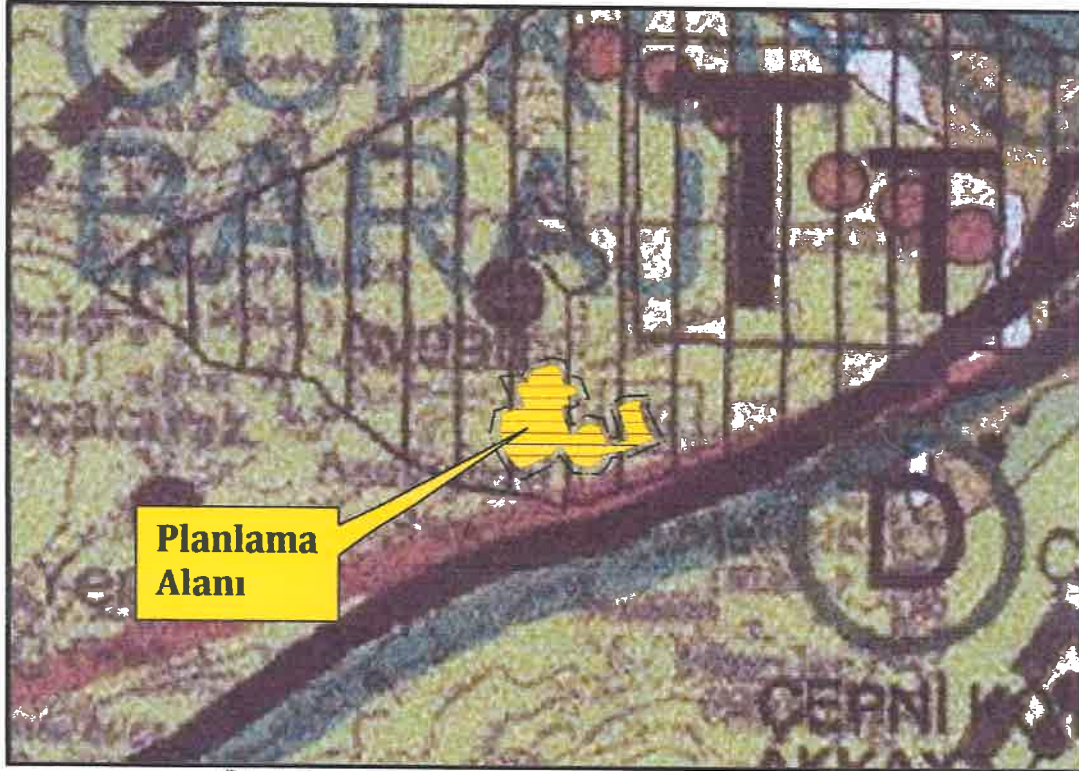
Parsellerde turizm+ticaret+konut alanı amaçlı plan değişikliği yapılması için ilgili kurumların görüşleri ( İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ 5. Bölge Müdürlüğü, Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü) alınmıştır.

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) kullanımına 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.



Şekil4:1/100.000 Ölçekli ÇDP Değişikliği

  
**CAN PLANLAMA**  
Bülent KÖRPE  
Kızılay Mah. Çekirge Sok.  
Ada Plaza No:13/15 BOLU  
Oda Sicil No: 1764

  
**Abdurrahim ULUSOY**  
(A) Grubu Şehir Plancısı  
Dip.No : 18863 Oda No: 522  
Kızılay Mah. Sümer 2 Sk. No: 35/2  
Çankaya / ANKARA  
Mithatpaşa V.D. 890 000 5440  
Gsm : +90 533 776 52 27