

BOLU İLİ-MUDURNU İLÇESİ-SÜRMELİ KÖYÜ TAPUNUN 6 PARSEL TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Alanı : Bolu ili, Mudurnu ilçesi, Sürmeli köyü, tapunun 6 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldur. Yüzölçümü 12625.00m2, maliki Beypi A.Ş'dir.



Planlama alanı Mudurnu ilçe merkezinin yaklaşık 6km kuzeydoğusunda, Sürmeli köy yerleşik alanının yaklaşık 3km güneyinde yer almaktadır.

Amaç: Tarım ve Hayvancılık (Kümes) Tesis Alanı amaçlı yapılaşmaya gidilmesidir.

Ulaşım: Planlama alanı Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Sürmeli Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Sürmeli köy yolu üzerinden sağlanmaktadır.

Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; planlama bölgesi ÖA-5.1 kapsamında kalmaktadır. Alanın imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 tarih, 102732 sayılı genelgesi gereğince Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanmıştır.

Kurum Görüşleri:

Planlama çalışmasına başlanılmadan önce ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli görüşler alınmıştır.

Ankara Valiliği

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Söz konusu alana ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemeler sonucunda, alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre doğal sit alanı olarak tescilli olmadığı ve alanda tescilli tabiat varlığı bulunmadığı anlaşılmıştır. Ancak

çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bilgi verilmesi gerektiğinin bildirilmesi hususunda;

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

İlimiz, Mudurnu İlçesi, Sürmeli Köyünde bulunan 6 numaralı parsel, Gıda Tarım ve Hayvan (KMT)" olduğu belirtildiğinden Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ait hükümlerde, "VI.2.3. Tarım Arazileri" başlığı altındaki "V.I.2.3.I Mutlak Tarım Arazileri" uygulama hükümlerinde "Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı ile çiftinin barınabileceği yapı dışında yapı yapılamaz. Tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (toplam inşaat alanı/ parsel alanı)=0,40 ve 2 katı, çiftçinin barınabileceği yapı yapılması durumunda toplam inşaat alanı 50 m² ve 1 katı geçmeyecektir. Barınma amaçlı yapı Emsal değeri içinde hesaplanacaktır. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda seralar yapı alanı katsayısı içinde değildir." Hükümü yer almaktadır.

14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21.(6) Maddesinde "Onaylı jeolojik- jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planı hazırlanamaz." Hükümüne yer verilmiştir.

İlgi yazıda belirtilen alanda yapılmak istenilen faaliyet için, Bolu 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait yukarıda belirtilen hükme uyulması, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması, Çevre Düzeni Planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması gerekmektedir.

İçme suyu havzaları için DSİ 53. Şube Müdürlüğüne ve ÇED Kapsam Dışı", "ÇED Gerekli Değildir", "ÇED Olumlu" kararı bulunan projeler haricindeki (faaliyet türünde ve kapasitesinde değişiklik olmaması kaydıyla) projelerle ilgili Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında Müdürlüğümüzün görüşü için proje sahibinin Müdürlüğümüze başvuru yapması gerekmektedir.

Bolu İl Halk Sağlığı Müdürlüğü:

Söz konusu yazınıza istinaden müdürlüğümüz personellerince mahallinde yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda tanzim edilen rapor ekte gönderilmiş olup; ekli rapordan da anlaşılacağı üzere,söz konusu alana takriben 285m mesafede meskul mahal olduğu tespit edilmiş olup, insan ve toplum sağlığının korunması amacıyla;

Koku Oluşturan Emisyonların Kontrolü Hakkında Yönetmeliğin 7. Maddesinin b) bendinde yer alan "1) Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra yeni tesislerin yerleşim alanına olan asgari uzaklığı, dokuzuncu fıkrada yer alan Asgari Mesafe Eğrisi grafiğinden belirlenen değer altında olamaz. Şayet yüksek kokulu atık gaz filtre edilerek koku problemi gidiliyorsa, asgari uzaklık belirlenen değer altında olabilir.2) Tam bir temizlik ve kuruluk sağlanır.3) Koku giderme ünitelerine sahip havalandırma sistemi bulunur.4) Katı dışkılar için sızdırmaz bir depolama platformu yapılır ve depolamadan kaynaklanarak çevreyi rahatsız edecek sorunlar giderilir(koku veya sinek gibi).5) Kümes ve ahır ile sıvı dışkı kanalları ve konteynerleri arasında koku önleyici tedbirler alınır.6) Sıvı dışkılar, sızdırmaz alanlar ve kapalı kanallardan geçirilerek ahırların dışında kapalı konteynerlerde veya eşdeğer emisyon azaltma tedbirleri alınmış yerlerde yerlerde depolanır.7) Sıvı ve katı dışkılarının öncelikle uygun şekilde bertarafı sağlanır. Bununla beraber; bertarafı için uygun koşullar sağlanmadığında, kullanılacak dışkının depo kapasitesi olarak en az üç aylık miktar dikkate alınarak belirlenir. Bu maddelerin değerlendirilme yerleri ve süreleri ile kompostlama, kurutma veya atık gaz tesisleri gibi uygun tesislerde işleme tabi tutulma durumu dikkate alınarak, yetkili merci tarafından artırılabilir veya azaltılabilir." Hükümlere ve yine aynı yönetmeliğin 6. Ve 8. Maddesinin 2. Bendi ve diğer hükümlere uyulması,

-İnsani Tüketim amaçlı Sular Hakkında Yönetmeliğin 6. Maddesinde belirtilen parametre değerlerine uygun içme kullanma suyu temin edilmesi,

- Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun fosseptik yapılması,

-İl Özel İdaresince söz konusu alanda köylere tahsis edilmiş içme kullanma su kaynağı isale hattı, su depo ve şebeke sistemi olup olmadığı konusunda gerekli tespit yapılarak bu konuda gerekli tedbirlerin alınması,

-Kümes yapım ve işletim aşamasında her türlü atık ve artığın çevreye atılmasının önlenmesi, konuyla ilgili diğer tüm yönetmeliklere uyulması,

-Kemirici, vektör ve paraziter hastalıklara karşı önlemlerin alınması gerekmekte olup;

Ayrıca kapasite atık vb. konular değerlendirilerek sağlık koruma bandı daha sonra önerilecektir.

Müdürlüğümüzce yukarıda belirtilen tedbirlerin alınması şartıyla Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, İnsan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyecek herhangi bir sakınca görülmemiştir.

Sedaş Bolu İşletme Müdürlüğü:

İlgi yazı ile Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Sürmeli Köyü 6 parselde yapılmak istenen Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Kümes) yapımı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Yapılacak olan tesisin 0.4 kV AG/34,5 kV OG dağıtım şebeke bağlantısı SEDAŞ tarafından belirlenecektir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Müze Müdürlüğü) :

Söz konusu talep ile ilgili olarak 12/02/2019 tarihinde mahalline gidilerek gerekli inceleme yapılmıştır. Bolu ili, Mudurnu ilçesi, Sürmeli köyü, 6 numaralı, 12.625,00m² yüzölçümlü, yazı eki memleket haritası örneğinde yeri işaretli olan ve koordinat bilgileri verilen parselde yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Bu itibarla söz konusu parselin "21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun" kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup parsel "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Kümes) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" yapılmasında sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Ancak parselde yapılacak olan hafriyat vb. her türlü inşai ve fiziki müdahale sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü:

Söz konusu taşınmaz, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir "Kültür ve Turizm Koruma, Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi" içerisinde ve turistik güzergah üzerinde kalmamakta olup, yürürlükteki İmar ve Çevre Mevzuatlarına uyulması kaydıyla Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı(Kümes) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce turizm açısından sakınca bulunmamaktadır.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü :

Söz konusu İlimiz, Mudurnu İlçesi, Sürmeli Köyü, tapunun 6 parsel numaralı taşınmazda Müdürlüğümüz teknik personeline yerinde yapılan inceleme sonucu taşınmazda kazı çalışması yapıldığı ve zemine su çıkışlarının olduğu tespit edilmiştir. Zemin stabilitesi açısından su drenajının sağlanarak yapılaşmaya giderek gerekli çalışmalar yapılmasında 7269 sayılı "Umumi Hayat Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun"a göre Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bolu İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü:

Konu hakkında hazırlanmış olan 30/01/2019 tarih ve 2019-14-000001 takip numaralı etüt raporu neticesinde söz konusu parselin **Kuru Mutlak Tarım Arazisi(KMT)** olduğu tespit edilmiştir.

Arazi üzerinde yapılması planlanan $16,18 \text{ m} \times 97,00 \text{ m} = 1.569,46 \text{ m}^2 \times 3 = 4.708,38 \text{ m}^2$ 3 adet kümes ve $29,96 \text{ m} \times 3,00 = 89,88 \text{ m}^2$ ölü çukuru, $2,00\text{m} \times 2,00\text{m}=4,00 \text{ m}^2$ fosseptik, $8,00\text{m} \times 5,00\text{m}=40,00 \text{ m}^2$ bakıcı odası, $13,40\text{m} \times 13,00=174,20 \text{ m}^2$ katı atık deposu olmak üzere **toplam 5.016,46 m²(0.5016 ha)** alana sahip kümes ve müştemilatından oluşan yapılar, ‘‘5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’’nun tanımlar başlıklı, 3’üncü Maddesi’nin (k) bendinde bahsi geçen ‘‘**Tarımsal Amaçlı**’’ yapılar olduğundan;

09/12/2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ‘‘Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik’’ in 12. Maddesinin 8. Fıkrası gereği, arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarımsal amaçlı yapılarda ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

Bakanlığımız Uygulama Talimatının 12.maddesinin 8.fıkrası ‘‘arazi üzerine yapılması planlanan tarımsal amaçlı yapılar olduğundan amacı dışında kullanılamaz, kamulaştırma dışında ifraz edilemez, amacı dışında kullanılması durumunda tarımsal amaçlı kullanım izni iptal edilir’’ hükmü gereği; arazinin vasıf, farklı kullanım amacı, proje değişikliği, tadilat, ifraz vb. işlemlerde Müdürlüğümüzün yeniden görüşü alınması gerekmektedir.

Bahse konu parsel ve yapıların amacı dışında kullanımının tespit edilmesi halinde söz konusu Kanununun 20. Ve 21. Maddelerine göre işlem yapılacaktır.

Bakanlığımız Teftiş Kurulu Başkanlığı görüşlerinin bildirildiği 30.03.2016 tarih ve 4041 sayılı yazımızda belirtilen hususlardan dolayı, Mudurnu İlçesi, Dedeler Köyü, 6 no’lu parsel için talep edilen 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı uygulama imar planı yapılması talebi uygun görülmemiştir. Ancak 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesinin 3.fıkrasına istinaden, parsel üzerine yapılması planlanan 5.016,46 m² (0,5016 ha) alan sahip tarımsal amaçlı yapıların, projesine uygun yapılması ve kullanılması, bakıcı evi gibi müştemilatının asıl tesisten önce yapılmaması, hazırlanan Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla uygun görülmüştür.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5.Bölge Müdürlüğü:

Söz konusu taşınmazın kuzeyi yol, batısı Tarım ve Hayvancılık Tesisi, diğer yönleri ise şahıs parselleri ile sınırlıdır.

Söz konusu taşınmazın civarında bulunan kuru ve baz akımlı dere yataklarının korunması, katı atık, hafriyat vs. atılmaması/stoklanmaması, yamaç ve çevre yüzey sularına karşı tüm taşkın tedbirlerinin ilgisince alınması, olabilecek herhangi bir taşkın sonrası Kurumumuzdan herhangi bir hak talep edilmemesi şartı ile Sürmeli Köyü’nde bulunan 6 parsel numaralı taşınmaza 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (kümes) amaçlı uygulama ve nazım imar planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

Planlama Kararları:

Uygulama imar planı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Parselin kuzeyinden geçen köy yolu 10 metrelik imar yolu olarak düzenlenmiş, güney, doğu ve batı sınırları içi ‘‘Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı’’ olarak planlanmıştır.

Plan Notları aşağıdaki gibidir.

_Donatı alanları kamunun eline geçmeden yapı ruhsatı dzenlenemez.

_Parselin cephe aldığı köy yolundan çekme mesafesi 10 metre, komşu parsellere yaklaşma mesafesi en az 5 metre olacaktır.

_Yapılar, bulunduğu tabii zemin ortalamasından kot alacaktır.

_Yapılanma koşulları; Emsal:0.40, emsal hesaplamaları net imar parseli üzerinden hesaplanacaktır. Maksimum yükseklik 6.50 metreyi geçmeyecektir.

_2872 Sayılı evre Kanunu ve bu kanuna istinaden yrrlge giren yönetmeliklere uyulacaktır.

_evresel Etki Değerlemesi Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

_Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

_Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliğine uyulacaktır.

_Hayvancılık İşletmelerinin Kuruluş, alışma, Denetleme, Usul ve Esaslarına dair yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

_Taşınmazın çevresinde bulunan kuru ve baz akımlı dere yatakları korunmalı, katı atık, hafriyat atılmamalı, yamaç ve evre yüzey sularına karşı tüm taşkın tedbirleri ilgisince alınmalıdır.

_Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

_Yapılacak olan tesisin inşaat ruhsatına esas olmak üzere, SEDAŞ Bolu İşletme Müdürlüğü'nden enerji altyapısı için bağlantı görüşü alınacaktır.

_İmar planı onayından sonra yapılacak olan plan değişikliği, tadilat, ifraz vb. işlemlerde İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

_Onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerde belirtilen hususlara uyulacaktır.

_Belirtilmeyen hususlarda Bolu İli, 1/100.000 lekli evre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.