

**BOLU İLİ-GÖYNÜK İLÇESİ-KARACALAR KÖYÜ  
TAPUNUN 101 ADA-34, 35, 36, 47, 48, 49 NOLU PARSELLERDE  
TARIMVE HAYVANCILIK TESİS ALANI AMAÇLI  
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

**Planlama Alanı:** Bolu ili, Göynük ilçesi, Karacalar Köyü, tapunun 101 ada, 34, 35, 36, 47, 48, 49 nolu parsel numarasında kayıtlı gayrimenkullerdir. Yüzölçümleri toplamı 28.423,64 m<sup>2</sup>'dir.



Planlama alanı Göynük ilçe merkezinin yaklaşık 15km batısında, Karacalar köy yerleşik alanının 2km kuzeybatısında, Göynük-Taraklı Karayolunun kuzeyinde yer almaktadır.

**Amaç:** Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (tavuk çiftliği) amaçlı yapılaşmaya gidilmesidir.

**Ulaşım:** Planlama alanı Bolu İli, Göynük İlçesi, Karacalar Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Göynük-Taraklı Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

**Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:**

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; planlama bölgesi yapılaşmaya uygun alan 2 kapsamında kalmaktadır.

**Kurum Görüşleri:**

Plan değişikliği çalışmasına başlanılmadan önce ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli görüşler alınmış olup; görüş özetleri aşağıdaki gibidir.

**Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:**

“Çevre Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname’de yer alan hükümler gereği” Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları” ile yetki Bakanlığımıza ait olup, görüşün Ankara Valiliğinden [Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü -Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü] alınması gerekmektedir.

İlimiz, Göynük İlçesi, Karacalar Köyü, 101 ada 34, 35, 36, 47, 48, 49, parseller, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 11.06.2018 tarih ve 1752573 sayılı görüş yazısında “Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) olarak belirtilmiştir. Bolu ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait “VI.2.3 Tarım Arazileri” başlığı altındaki “V.I.2.3.1 Mutlak Tarım Arazileri” maddesinde “Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı dışında yapı yapılamaz. Tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (toplam inşaat alanı) = 0,4 ve 2 kat’ı; çiftçinin barınabileceği yapı yapılması durumunda toplam inşaat alanı 50 m<sup>2</sup> ve 1 kat’ ı geçmeyecektir. Barınma amaçlı yapı Emsal değeri içinde hesaplanacaktır.Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda seralar yapı alanı katsayısı içinde değildir.” hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda ilgili yazıda belirtilen alanda yapılacak işlemlerde, Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait ilgili hükümlere uyulması ayrıca çevre düzeni planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması kaydıyla kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

14.04.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 21.(6). Maddesinde de “Onaylı jeolojik- jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan adamlarda imar planı hazırlanamaz.” hükmüne yer almaktadır.

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.

**Ankara Valiliği**

**Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:**

Arşiv kayıtlarımızda yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu alanların 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, anıt ağaç, fosil yatağı

vb.) rastlanılması halinde Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bilgi verilmelidir.

**Bolu İl Halk Sağlığı Müdürlüğü:**

Söz konusu yazınıza istinaden 10.04.2018 tarihinde Müdürlüğümüz personellerince mahallinde yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda tanzim edilen rapor ekte gönderilmiş olup; ekli rapordan da anlaşılacağı gibi insan ve toplum sağlığının korunması amacıyla;

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

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

-Koku oluşturan Emisyonların Kontrolü Hakkında Yönetmelik kapsamında gerekli önlemlerin alınması,

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

-Kemirici ve haşere üremesine karşı gerekli koruyucu önlemlerin alınması,

Müdürlüğümüzce yukarıda belirtilen tedbirlerin alınması şartıyla Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Damızlık Tavuk İletmesi) yapılmasında, İnsan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyecek herhangi bir sakınca görülmemiştir.

**İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü:**

Söz konusu yer, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir "Kültür ve Turizm Koruma, Gelişim Bölgesi" ve "Turizm Merkezi" içerisinde kalmamakta olup, yürürlükteki imar mevzuatına ve İlimiz Mahalli Çevre Kurulu'nun 18.05.2017 tarih ve 71 Sayılı kararında belirtilen mesafe kriterlerine uyulması ve gerekli çevresel tedbirlerin alınması kaydıyla Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı(Damızlık Tavuk İşletmesi) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce turizm açısından sakınca bulunmamaktadır.

**İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Müze Müdürlüğü):**

12/04/2018 tarihinde mahallinde gerekli inceleme yapılmıştır. Bolu ili, Mudurnu İlçesi Bostancılar köyünde bulunan tapunun 101 ada 34, 35, 36, 47, 48, 49 numaralı toplamda 28.423,64 m2 yüzölçümlü olan ve yazı eki Harita Plan Örneğinde yeri işaretlenen taşınmazlarda yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelenmesinde herhangi bir kültür varlığı buluntusuna rastlanılmamıştır. Bu itibarla söz konusu taşınmazların "21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun " kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup, Tarım Hayvancılık Tesis Alanı (Damızlık Tavuk İşletmesi) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca olmadığı tespit edilmiştir.

Ancak söz konusu taşınmazın üzerinde yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak, 2863 sayılı Kanunun 4.Maddesi gereğince doğrudan veya ilgili makamlar aracılığıyla Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir.

**Sedaş Bolu İşletme Müdürlüğü:**

İlgi yazı ile Bolu İli, Göynük İlçesi, Karacalar Köyü, 101 ada 34, 35, 36, 47, 48, 49 numaralı parsellerde yapılmak istenen Tarım ve Hayvancılık Alanı(Damızlık Tavuk İşletmesi)Tesis Alanı Amaçlı 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 şirketimizce belirlenecektir.

**Bolu İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü:**

Konu hakkında hazırlanmış olan 07/06/2018 tarih ve 2018-14-000041 takip numaralı etüt raporu neticesinde söz konusu parselin Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) olduğu tespit edilmiştir.

Arazi üzerine yapılması planlanan 5 adet 15,60m x 120,00= 1872 m2 kümes toplam da 9360,00 m2, 24,50m x 11m=269 m2 taban alanlı Gübre deposu, 3m x 3m = 9m2 ölü hayvan çukuru, olmak üzere toplam 9661 m2 (0,9661 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” yapılardandır.

Ekte gönderilen projesine uymak ve verilen taahhünameye uygun tarımsal amaçlı kullanmak kaydıyla, Göynük İlçesi, Karacalar Köyü sınırları içerisinde bulunana 101 ada 34, 35, 36, 47, 48, 49 no’lu parseller üzerine tarımsal amaçlı yapının (Damızlık tavuk işletmesi) projesine uygun yapılması ve kullanılması, hazırlanan Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla uygun görülmüş; parseller için talep edilen 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı Uygulama İmar Planı yapılması talebi uygun görülmemiştir.5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun, 13’üncü Maddesi’nin 3’üncü fıkrasına istinaden; söz konusu arazinin 9661 m2 (0,9661 ha)lık kısmına kümes ve müştemilatının yapılmasında Kurumumuzca sakınca görülmemiştir.

Bakanlığımız 09/12/2017 tarih ve 30265 sayılı Yönetmeliğine göre, arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarımsal amaçlı yapılarda ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde söz konusu Kanunun 20. Ve 21. Maddelerine göre işlem yapılır. Bakanlığımız Uygulama Talimatınının 12/8 maddesi gereği, arazi üzerine yapılması planlanan yapılar tarımsal amaçlı yapılar olduğundan amacı dışında kullanılamaz, kamulaştırma dışında ifraz edilemez, amacı dışında kullanılması durumunda tarımsal amaçlı kullanım izni iptal edileceğinden, daha sonra arazinin vasıf, kullanım amacı, proje değişikliği, tadilat, ifraz vb. işlemlerde Müdürlüğümüzün görüşü alınmalıdır.



**Devlet Su İşleri 5. Bölge Müdürlüğü:**

Ekli1/25000 ölçekli haritada belirtilen alanın; DSİ Projeleri kapsamında kalmadığı, içme-kullanma suyu temin edilen baraj ve göl koruma alanı içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak taşınmazsın batısından geçen Dikenli deresinin olası taşkınlarına karşı parsel sınırından itibaren 10m. genişliğinde koruma bandı bırakılması ve bu kısımlarda yapılaşma gidilmemesi, yamaç ve çevre yüzey sularına karşı her türlü tedbirin malikince alınması, dere yataklarına hafriyat, inşaat molozu dökülmemesi ve her neviden atık madde atılmaması, her türlü taşkın tedbirin malikince alınması, su basman kotunun tabii zemin kotundan yeterince yukarıda yapılması, taşınmazdaki yapılaşmadan dolayı oluşabilecek ve 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyandan DSİ'nin sorumlu tutulmaması, DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, su ihtiyacının yer altı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı kanun gereği Kuruluşumuzdan izin alınması ve atıklar konusunda Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ile Katı Atık Yönetmeliğinde belirtilen esaslara uyulması kaydı ile belirtilen alanın "Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı (Damızlık Tavuk İşletmesi)" olarak kullanılmasında sakınca bulunmamaktadır.

**İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:**

Söz konusu ilimiz Göynük İlçesi, Karacalar Köyü, tapunun 101 ada 34, 35, 36, 47, 48 ve 49 parsel numaralı taşınmazlara Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları yapılmasında 7269 Sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun"a göre Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

**Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü:**

Söz konusu parsellerin yer aldığı kesim (Mudurnu-Dokurcun) Ayr. – Göynük (Nallihan-Taraklı) Ayr. Devlet Yoluna 150 m uzaklıkta yer almakta olup; imar planı yapılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

**Orman ve Su İşleri Bakanlığı**

**IX. Bölge Müdürlüğü- Bolu Şube Müdürlüğü:**

Söz konusu parseller Göynük Kapı Ormanı YHGS içerisinde kaldığından ilgili yönetim planı hükümleri gereğince konu Bölge Müdürlüğümüzce değerlendirilmiş ve yeni çiftlik kurma talepleri uygun bulunmuştur.

**Planlama Kararları:**

Uygulama İmar Planı Bolu İli, 1/100.000 ölçekli Bolu İli Çevre Düzeni Planı Hükümleri, kurum görüşleri ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği doğrultusunda hazırlanmıştır.

Parsellerin batı, kuzeybatı ve doğusundan geçen kadastro yolları 10 metrelik imar yolu olarak planlanarak, kuzey ve güney sınırları içi "tarım ve hayvancılık tesis alanı" olarak düzenlenmiştir.

Plan notları aşağıdaki gibidir.

\_Donatı alanları kamunun eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

\_Parsellerin cephe aldığı köy yollarından 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 Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklere uyulacaktır.

\_Çevresel Etki Değerlemesi Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

\_Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

\_Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliğine uyulacaktır.

\_Hayvancılık İşletmelerinin Kuruluş, Çalışma, Denetleme, Usul ve Esaslarına dair yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

\_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.

\_Taşınmazların vasfı imar uygulaması sonucunda tarla olarak kalacaktır. Herhangi bir vasıf değişikliği yapılmayacaktır.

\_Taşınmazların batısından geçen dikenli deresinin olası taşkınlarına karşı parsel sınırından itibaren 10m genişliğinde koruma bandı bırakılmalı ve bu kısımlarda yapılaşmaya gidilmemeli, yamaç ve yüzey sularına karşı her türlü tedbir malikince alınmalı, taşınmazda yapılaşmadan dolayı oluşabilecek ve 3. Kişilerin göreceği zarar ziyandan DSİ sorumlu tutulmamalı, DSİ'den zarar ziyan talep edilmemelidir.

\_Belirtilmeyen hususlarda Bolu İli, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.