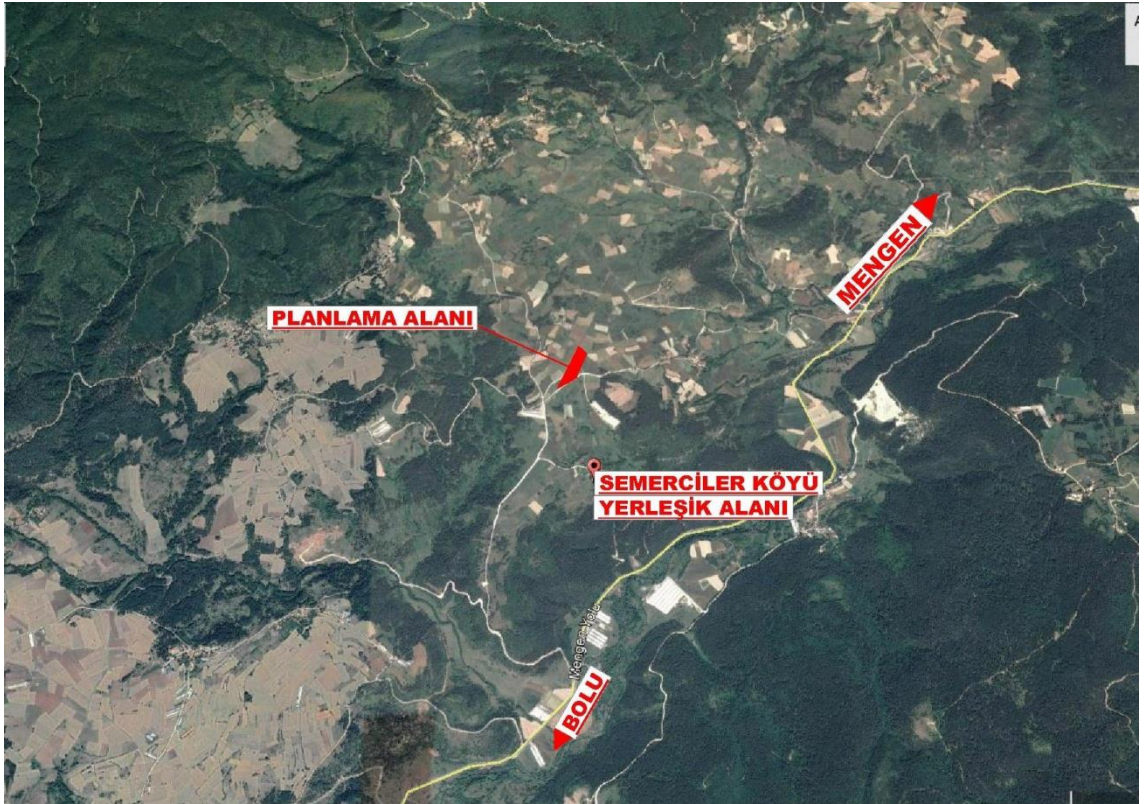


**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-SEMERCİLER KÖYÜ
TAPUNUN 462 NOLU PARSELDE
TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı: Bolu ili, Merkez ilçesi, Semerciler köyü, tapunun 462 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Maliki Tahsin AKDUMAN, yüzölçümü 23.075,00m²'dir.



Planlama alanı, Bolu kent merkezinin yaklaşık 22km kuzeydoğusunda, Semerciler köy yerleşik alanının yaklaşık 800m kuzeyinde yer almaktadır.

Amaç: Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı yapılaşma yapılmasıdır.

Ulaşım: Planlama alanı, Bolu İli, Merkez İlçesi, Semerciler Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Semerciler Köy Yolu üzerinden sağlanmaktadır.

Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; planlama bölgesi ÖA-2.1 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 alınan görüş özetleri aşağıda sunulmuştur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü:

27948 adet/dönem kapasiteli Hindi Yetiştirme Tesisi kapasite Artırımı hakkında ÇED Yönetmeliğinin 14. Maddesi gereğince Bakanlığımızca "Çevresel Erki Değerlendirmesi Olumlu" Kararı verilmiş olup, Bolu Valiliği(Çevre ve Şehircilik İl müdürlüğü) tarafından kararın halka duyurulması gerekmektedir.

Söz konusu projeye ait Nihai ÇED Raporu ve eklerinde belirtilen hususlar ile 2872 sayılı Çevre Kanununa istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, mer'î mevzuat uyarınca ilgili kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, projede yapılacak Yönetmeliğe tabi değişikliklerin de Bakanlığımıza veya Bolu Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)ne iletilmesi gerekmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

"Çevre ve 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, , Merkez İlçesi, Semerciler Köyü, 462 numaralı parsel, İl Gıda ve Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 15.08.2017 tarih 2016440 sayılı görüşünde "Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)" olarak belirtilmiştir.

Bolu İli 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına ait "V.I.2.3 Tarım Arazileri" başlığı altındaki "V.I.2.3.5 marjinal Tarım Arazileri" maddesinde "Marjinal Tarım Arazilerinde, Tarımsal Amaçlı yapılar dışında, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak koşuluyla, turizm amaçlı konaklama tesisi, lokanta, günübirlik tesis , turistik eşya satış birimleri, akaryakıt satış ve LPG istasyonları, eğitim, sağlık gibi sosyal ve teknik altyapı tesisler ve rekreasyon amaçlı tesisler yapılması durumunda yapı alanı katsayısı 0.30'dur." ve "Çiftçinin barınabileceği konut yapılması durumunda inşaat alanı 150 m2'yi geçemez.Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş yapı alanı kat sayısı içindedir." Hükümü yer almaktadır.

Bu kapsamda ilgi yazıda belirtilen alanda yapılacak işlemlerde, Bolu İli 1100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait ilgili hükümlere uyulması ayrıca çevre

düzeni planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı imar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması kaydıyla kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

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.’’ hükmüne yer verilmiştir.

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 Müdürlüğümüzce başvuru yapması gerekmektedir.

Ankara Valiliği

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Söz konusu alana ilişkin arşiv kayıtlarında yapılan incelemelerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu’na göre korunması gerekli tabiat varlığı ile doğal sit alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bilgi verilmesi hususunda,

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş Dağıtım Direktörlüğü

Dağıtım Varlıkları Müdürlüğü:

İlgi yazı ile Bolu ili, Merkez İlçesi, Semerciler Köyü 462 no’lu parsellerde yapılmak istenen 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Tarım ve Hayvancılık (Kümes) Alanı amaçlı imar planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Yapılacak olan tesisin 0.4 kV AG/34.5 kV dağıtım şebeke bağlantısı şirketimizce belirlenecektir.

Halk Sağlığı Müdürlüğü:

Söz konusu yazınıza istinaden 02.06.2017 tarihinde Müdürlüğümüz personellerince mahallinde yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda, insan ve toplum sağlığının korunması amacıyla;

-İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki 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,

-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 tespitlerin yapılması,

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

Müdürlüğümüzce yukarıda belirtilen tedbirlerin alınması şartıyla tarım ve hayvancılık tesis alanı (kümes) yapılmasında, insan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyecek herhangi bir sakınca görülmemiştir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü:

Söz konusu yerler, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir ‘‘ Kültür, Turizm Koruma, Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi’’ güzergah üzerinde kalmamakta olup, yürürlükteki imar ve çevre mevzuatına uyulması kaydıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapım izni verilmesinde Müdürlüğümüzce turizm açısından sakınca bulunmamaktadır.

Müze Müdürlüğü:

Söz konusu talep ile ilgili olarak 07/06/2017 tarihinde mahalline gidilerek gerekli inceleme yapılmıştır. Bolu ili, Merkez İlçe, Semerciler Köyü, 462 numaralı, yazı eki vaziyet planında 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 parselde 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Kümes) amaçlı uygulama 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 Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü:

Hazırlanmış olan 13/10/2010 tarih, 2010/97 sayılı etüt raporu ve 2017-14-000134 sayılı ek etüt raporu neticesinde söz konusu parselin *Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT)* olduğu tespit edilmiştir.

22.10.2012 tarih ve 10142 sayılı yazımız ile arazi üzerine 4493 m2 alana iki adet kümes ve müştemilatı yapılmasına izin verilmiş ve yapılan proje değişikliği ile kümese ilave 125,10m x15,40m=1926,54x2=3853,08 m2 taban alana sahip 2 adet kümes yapılması istenilmektedir. Toplam 8347,08 m2 alana yapılan yapılar ‘‘5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’’nun tanımlar başlıklı, 3 üncü Maddesi’nin, (k) bendinde bahsi geçen tarımsal amaçlı yapı ve müştemilatı olarak 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 13. Maddesinin 3. Fıkrasına göre değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ekte gönderilen projesine uymak ve verilen taahhünameye uygun tarımsal amaçlı yapı olarak kullanmak kaydıyla, ‘‘5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’’nun, 13 üncü Maddesi’nin, 3üncü fıkrasına istinaden; söz konusu arazide 8347,08 m2’lik alana Tarımsal Amaçlı Yapı (Kümes) ve müştemilatı olan yapıların yapılmasında kurumumuzca sakınca görülmemiştir.

Ancak, parsel için yapılması talep edilen 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı uygulama imar planı yapılması talebi uygun görülmemiştir.

Merkez İlçe, Semerciler Köyü, 462 nolu parselde tarımsal amaçlı yapı (kümes) yapılmasından sonra arazinin vasfının arsa olarak değiştirilmemesi ve yapılacak olan proje değişikliği, tadilat, ifraz vb. işlemlerde müdürlüğümüzün görüşü alınması gerekmektedir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:

Söz konusu, İlimiz, Merkez İlçesi, Semerciler Köyü, tapunun 462 numaralı parseline Tarım ve Hayvancılık Tesisi (Kümes) Alanı amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı yapılmasında 7269 Sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun”a göre Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü:

Bolu Orman İşletme Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde; Bolu İli, Merkez İlçesi, Semerciler Köyü, 462 nolu parsel orman tahdit haritasında orman olmadığı, orman sınırları dışında kaldığı, 1966 yılı hava fotoğrafında açıklık alan olduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Kümes) amaçlı uygulama imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı tespit edilmiştir.

Planlama Kararları:

Uygulama İmar Planı İl Özel İdare Müdürlüğü plan ilkeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Parselin kuzeydoğusundan, doğusundan ve güneydoğusundan geçen kadastro yolları 10 metrelik imar yolu olarak planlanarak, batı sınırı içi “tarım ve hayvancılık tesis alanı” olarak planlanmıştır.

Plan notları aşağıdaki gibidir.

_Donatı alanları kamunun eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

_Parselin 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.

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

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