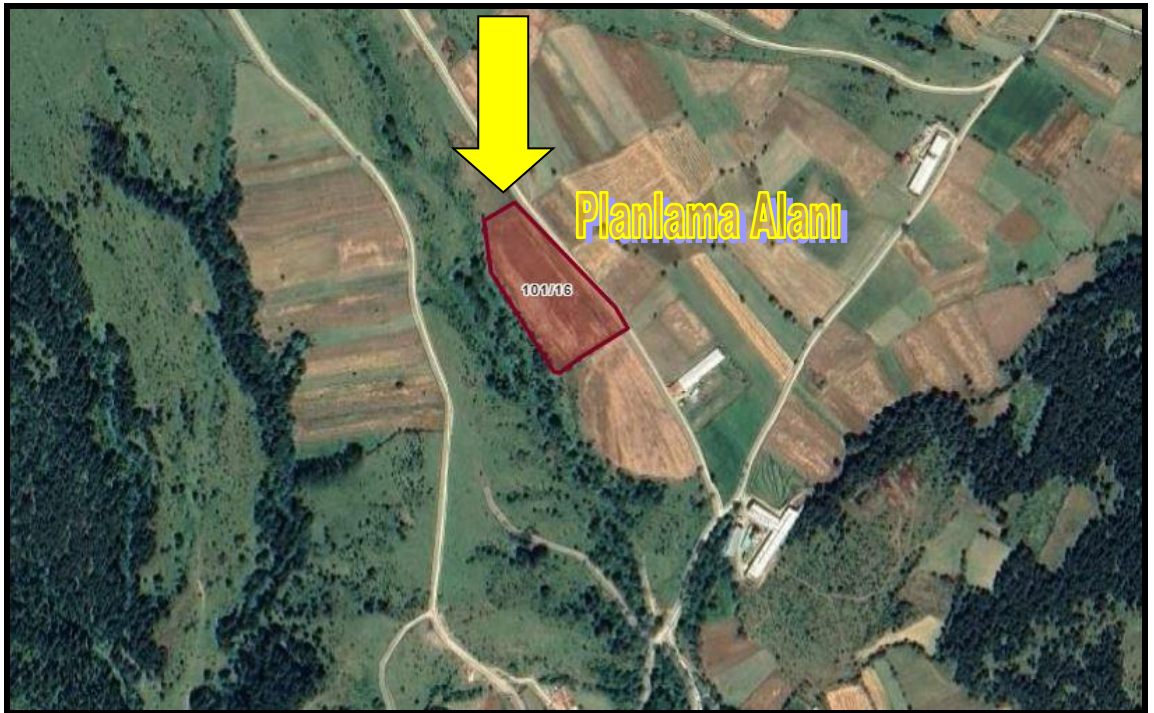
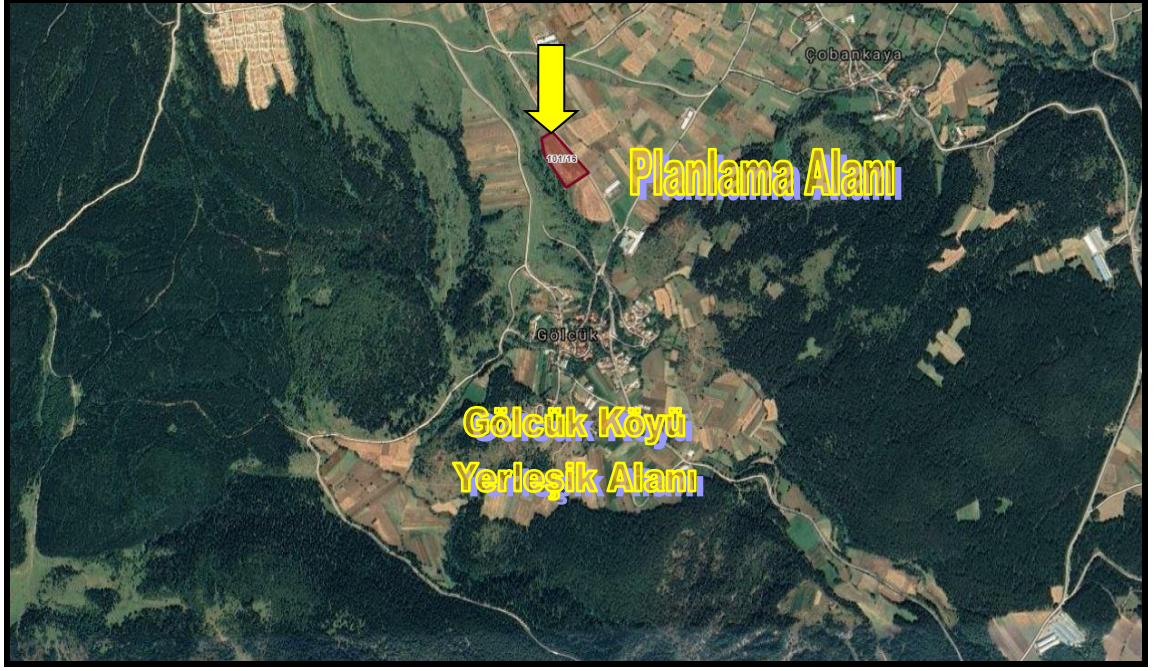


## BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-GÖLCÜK KÖYÜ TAPUNUN 101 ADA-16 NOLU PARSELDE TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

**Planlama Alanı:** Bolu ili, Merkez ilçesi, Gölcük köyü, tapunun 101 ada, 16 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Maliki Baskın Gıda Hayvancılık İnşaat Mahrukat Nakliyat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti, yüzölçümü 19751,94m<sup>2</sup>'dir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, Bolu kent merkezinin yaklaşık 14km kuzeydoğusunda Gölcük köy yerleşik alanının yaklaşık 500m kuzeyinde bulunmaktadır.

**Amaç:** Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı yapılaşma yapılmasıdır.

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

#### **Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:**

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmıştır. 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 İl Müdürlüğü:**

İlgi dilekçe ve eklerinde; söz konusu projenin Baskın Gıda Hay. İnş. Mahr. Nak. Tic. Ve San. Ltd. Şti.' ye devrinin yapıldığı anlaşılmış olup devir ile ilgili sözleşme, tesis ile ilgili olarak hazırlanan ÇED Raporu ve eklerinde belirtilen yükümlülüklerin yerine getirileceğine dair taahhütname ve imza sirküsü İl Müdürlüğümüze sunulmuştur.

Bu doğrultuda, 14.10.2015 tarihli "ÇED Olumlu" kararı verilen söz konusu "Piliç Yetiştirme Tesisi (146.000 adet/devre) ile ilgili olarak Baskın Gıda Hay. İnş. Mahr. Nak. Tic. Ve San. Ltd. Şti. adına yapılaş olan proje sahibi değişikliği talebi, 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinin 21. Maddesi gereğince uygun görülmektedir.

#### **Karabük Valiliği**

#### **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:**

Söz konusu parsel ile ilişkin arşiv kayıtlarında (Sit Alanları Yönetim Sistemi) yapılan incelemelerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu'na göre korunması gerekli Tabiat Varlığı ile Doğal Sit Alanı ile bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak herhangi bir tabiat varlığına (mağara, anıt ağaç, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Valiliğinizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gerekli incelemeler yapılarak hazırlanacak olan belgelerin Karabük Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna sunulmalıdır.

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

Söz konusu talep incelenmiştir. Taşınmazın doğusu yol, batısı mera ve Paşa Deresi, kuzeyi ve güneyi ise şahıs parseli ile çevrilidir. Söz konusu taşınmaz ile Paşa Deresi arasında kot farkının 3m ile 5m arasında değişmekte olduğu tespit edilmiştir.

Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek Paşa deresi taşkınları ile çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin alınması, yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, çevresinde bulunan kuru ve baz akımlı dere

yataklarının korunması, katı atık, hafriyat vs. atılmaması/stoklanmaması, taşınmazlar üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3.kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den tazminat talep edilmemesi, olası aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkınlardan DSİ'nin sorumlu tutulmaması, söz konusu faaliyetin, Çevresel Etki Değerlendirilmesi yönüyle de ilgili kurum ve kurullarca incelenmesi ve Kurumumuzdan bu konu ile ilgili görüş alınması, su ihtiyacının yer altı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kuruluşumuzdan izin alınması, yer altı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliği ve Katı Atık Yönetmeliği esaslarına uyulması kaydı ile söz konusu alanda "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" amaçlı nazım ve uygulama imar planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

### **Bolu İl Özel İdaresi**

#### **Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü:**

Gölcük Köyü, 101 ada 16 numaralı parselin bulunduğu alana, Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde değerlendirmenin yapılması sonucunda, Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca yoktur.

Ancak, 3. Şahıslar tarafından su deposu, kanalizasyon ve içme suyu alt yapı tesislerine verilecek herhangi bir zarardan Bolu İl Özel İdaresi sorumlu değildir.

3. şahıslar tarafından verilebilecek zararlar için Bolu İl Özel İdaresi herhangi bir bedel ödemeyecek olup, zarar verilen tesisler eski haline getirilecektir.

3. şahıslar tarafından alt yapı tesislerine verilen her türlü zarar Bolu İl Özel İdaresi teknik personeline bildirilecek olup, kontrollüğü İdaremiz teknik personeli tarafından yapılacaktır.

#### **Sedaş Elektrik Dağıtım A.Ş**

İlgi yazı ile Bolu ili, Merkez İlçesi, Gölcük Köyü, 101 ada ve 16 nolu parselde yapılmak istenen Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı yapımı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili kurum görüşünün bildirilmesi talep edilmiştir.

Bahse konu parseller için yapılan inceleme sonucunda, SEDAŞ'a ait ENH olmadığı tespit edilmiştir.

#### **İl Sağlık Müdürlüğü:**

Söz konusu yazımıza istinaden Müdürlüğümüz personellerince mahallinde yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda tanzim edilen rapor ekte gönderilmiş olup;

Ekli rapordan da anlaşılacağı üzere 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 İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun fosseptik yapılması,

-Hayvan dışkılarının gübre olarak değerlendirilmek üzere kullanılması durumunda, gübrenin kapalı ortamda muhafaza edilmesi,

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

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

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, insan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyecek herhangi bir sakınca görülmemiştir.

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

Konu ile ilgili olarak 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamakta olup, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında da Müze Müdürlüğümüz uzman personelince hazırlanan rapor ilişikte gönderilmiştir.

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

Söz konusu talep ile ilgili olarak 11.12.2019 tarihinde mahalline gidilerek gerekli inceleme yapılmıştır. Bolu İli, Merkez İlçe, Gölcük Köyü 101 ada 16 numaralı, 19.751,94 m2 yüzölçümlü, yazı eki 1/25000 ölçekli harita örneğinde yeri işaretli olan ve koordinat değerleri verilen parselde yapılan arkeolojik yüzeysel araştırması ve incelemede herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Mevcut yüzeysel verileri ışığında söz konusu parselin “21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun” kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup parselde Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca olmadığı belirlenmiştir.

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

**İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:**

Söz konusu, İlimiz, Merkez İlçesi, Gölcük Köyü, 101 ada 16 parsel nolu taşınmazda Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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 ili, Merkez ilçesi, Gölcük köyü, 101 ada 16 nolu 19.751,94 m2 yüzölçümlü parselin orman sınırları dışında, orman sayılan yerlerden olmadığı tespit edilmiş olup, Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından her hangi bir sakınca bulunmadığı hususunda,

**Bolu Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü:**

Hazırlanan 27.02.2020 tarih ve 2019-14-000039 takip numaralı Etüt Raporunda; söz konusu arazinin Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) olduğu tespit edilmiştir.

Arazi üzerine yapılması planlanan Kümes 1:16,20m X 84,50m =1368,9 m2, Kümes 2: 16,20m X 84,50m =1.368,9 m2, Kümes 3:16,20m X 80,00m =1.296 m2, Kümes 4: 16,20m X 76,00 m =1231,2m2, Kümes 5: 16,20 m X 67,00 m= 1085,4 m2, Kümes 6: 16,20m X 67,00 m = 1085,4 m2, 6 adet Kümes 5,00m X 3,50 m = 17,5 m2 ölü çukuru, 3,00 m X 3,00m = 9,00 m2 fosseptik, 8,90 m X 8,90 m = 79,21 m2 iki katlı idari bina ve bakıcı evi 10,00 m X 6,50 = 65,00 m2 gübre deposu olmak üzere toplam

7.606,51 m<sup>2</sup> (0,7606 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.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 13. Maddesinin 3. Fıkrasına istinaden Merkez İlçe Gölcük Köyü 101 ada 16 numaralı parselin 7.606,51 m<sup>2</sup>(0,7606 ha) lık kısmına projesine uygun yapılması ve kullanılması, yazımız ekinde gönderilen Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla tarımsal amaçlı yapıların yapılması uygun görülmüştür.

Ancak Bakanlığımızın Teftiş Kurulu Başkanlığı görüşlerinin bildirildiği 30.03.2016 tarih ve 4041 sayılı yazımızda belirtildiği gibi “tarımsal amaçlı yapıların plan yapılmadan izinlendirilmesi” hükmü gereği Merkez İlçe Gölcük Köyü 101 ada 16 numaralı parsel için talep edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli tarım ve hayvancılık tesis alanı amaçlı uygulama imar planı yapılması talebi uygun görülmemiştir.

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, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanununun 20 Ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır.” Hükmü gereği arazi kullanımına ilişkin verilen izinler izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde ruhsata bağlanamaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

Bakanlığımız uygulama talimatınının 12 maddesinin 8. Fıkrası” Tarımsal amaçlı yapılarda yapının tarımsal amaç dışında kullanılamayacağı, kamulaştırma dışında ifraz edilemeyeceği, arsaya dönüştürülemeyeceği, projesine uygun yapılması gerektiği ve amaç dışı kullanımının tespit edilmesi durumunda ise iznin iptal edileceği karar yazısında belirtilip, bu durum ruhsat merciine de ayrıca bildirilecektir.”Hükmü gereği arazinin vasfının arsa olarak değiştirilmemesi proje değişikliği, tadilat, ifraz vb. işlemlerde Müdürlüğümüzün yeniden görüşü alınması gerekmektedir.

#### **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.

Parselin doğusundan geçen kadastro yolu 10 metrelik imar yolu olarak planlanarak, kuzey, güney ve batı sınırları içi “tarım ve hayvancılık tesis alanı” olarak düzenlenmiştir.

Plan notları:

\_Donatı alanları kamunun eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

\_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 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 Tarım Orman 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.

\_Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek Paşa Deresi taşkınları ile çevre ve yüzey sularına karşı tüm tedbirler alınmalı, yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanmalı, çevresinde bulunan kuru ve baz akımlı dere yatakları korunmalı, katı atık, hafriyat vs atılmamalı, taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den tazminat talep edilmemeli, olası aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkınlardan DSİ sorumlu tutulmamalıdır.

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