

**BOLU İLİ-GÖYNÜK İLÇESİ-HISARÖZÜ KÖYÜ
TAPUNUN 172 ADA-1 PARSEL
TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI AMAÇLI**



**İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Yeri.....	3
2-Plan Hazırlanması Amacı.....	4
3-Planlama Alanı Ulaşım.....	4
4-Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporları.....	4
5-Kurum Görüşleri.....	4
6-Planlama Kararları.....	8

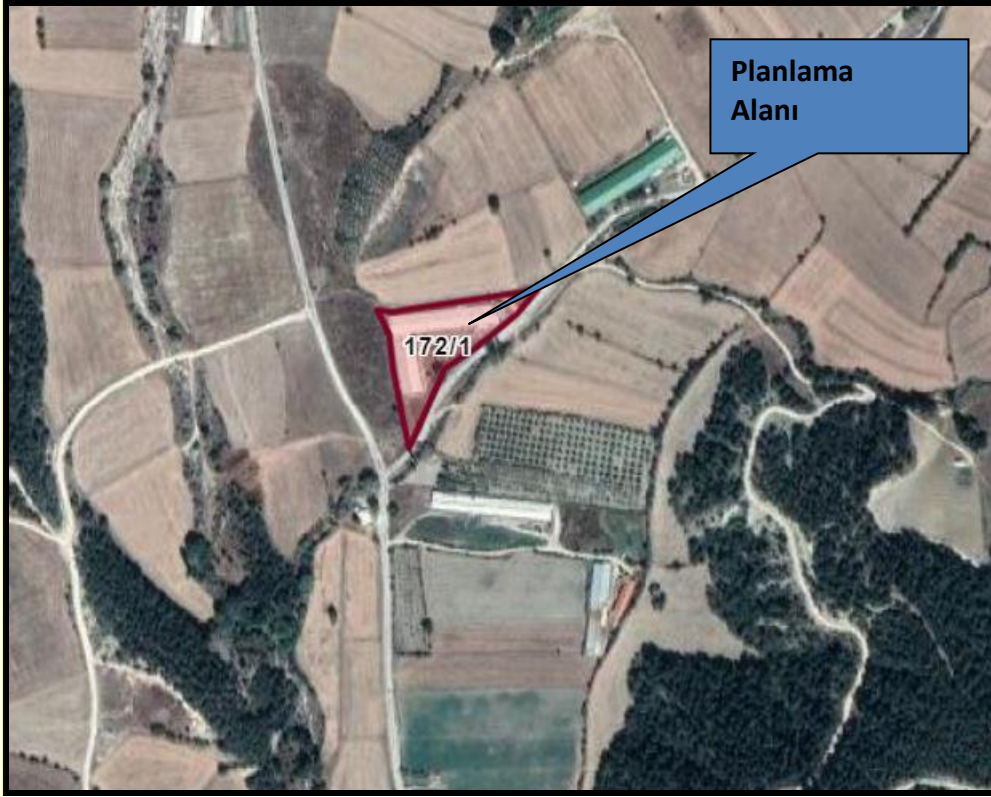
ŞEKİLLER

- 1-Uydu Görüntüsü
- 2-Konum Krokisi
- 3-Ulaşım Krokisi

**BOLU İLİ-GÖYNÜK İLÇESİ-HİSARÖZÜ KÖYÜ
TAPUNUN 172 ADA-1 PARSEL
TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI AMAÇLI
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

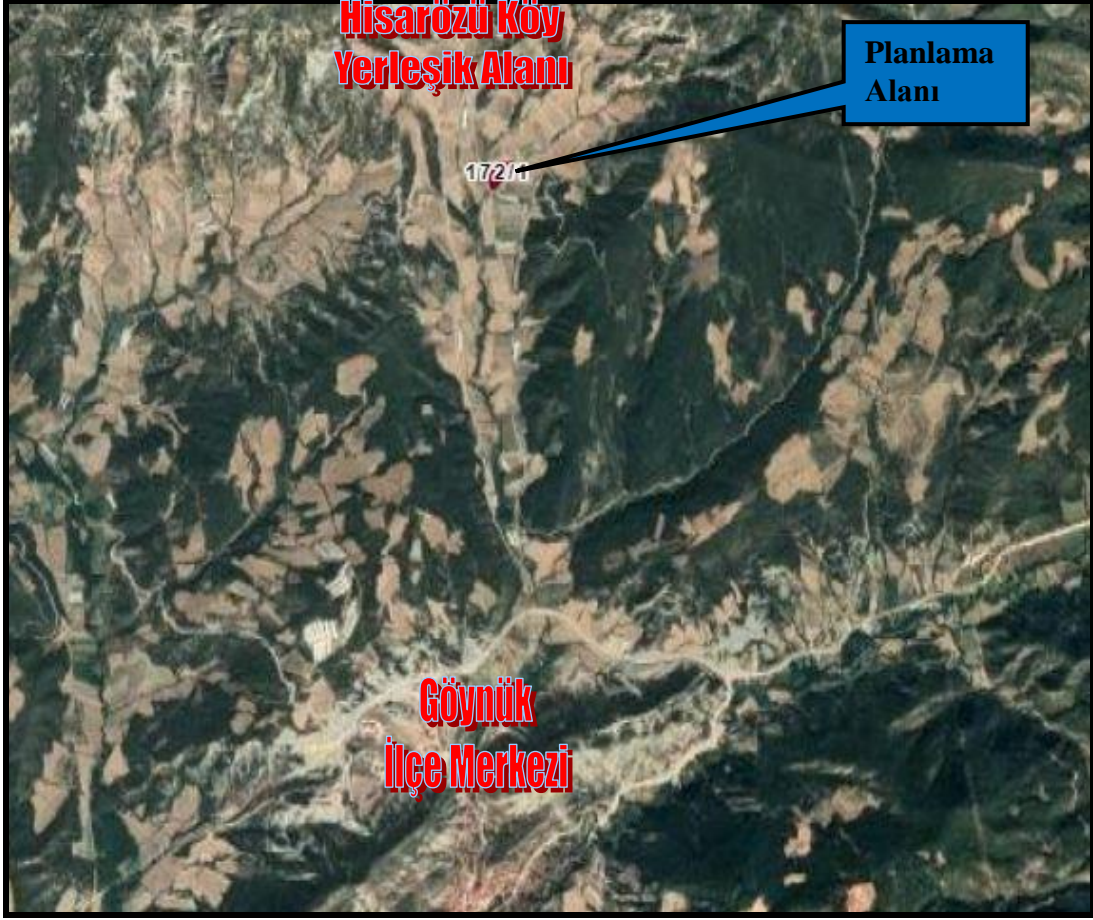
1-Planlama Alanının Yeri:

Bolu ili, Göynük ilçesi, Hisarözü Köyü, tapunun 172 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazdır. Maliki, Muharrem IŞIK, yüzölçümü 7.295,17m²'dir. Üzerinde tarım ve hayvancılık tesis (kümes) alanı olarak kullanılan binalar bulunmaktadır.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, Göynük ilçe merkezinin yaklaşık 4.5km kuzeyinde Hisarözü köy yerleşik alanının ise yaklaşık 4km güneyinde yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

2-Plan Hazırlanması Amacı: Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı yapılaşmaya gidilmesidir.

3-Planlama Alanı Ulaşım: Planlama alanı Bolu İli, Göynük İlçesi, Hisarözü Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Hisarözü Köyü Yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Ulaşım Krokisi

4-Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmış olup; 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 Müdürlüğüne onaylanmıştır.

5-Kurum Görüşleri:

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

T.C. BOLU VALİLİĞİ

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Söz konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin arşiv kayıtlarında (Sit Alanları Yönetim Sistemi) yapılan incelemelerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre korunması gerekli tabiat varlığı ile doğal sit alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak herhangi bir tabiat varlığına (mağara, anıt ağaç değeri taşıyan ağaç, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısında söz konusu parselin "Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT)" vasfında olduğu belirtilmiştir. Bolu İli 1/100.000 ölçekli

Çevre Düzeni Planına ait hükümlerde, "VI.2.3. Tarım Arazileri" başlığı altındaki "V.1.2.3.1 Mutlak Tarım Arazileri" uygulama hükümlerinde "Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin 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." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda söz konusu parselde yapılacak işlemlerde, Bolu İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait hükümlere uyulması ayrıca çevre düzeni planında yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması kaydıyla, söz konusu parselde "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2 Kümes)" amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak, Valiliğimizce Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca içme 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.

Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği gereğince, söz konusu "Etlik Piliç Yetiştirme Tesis" projesine Valiliğimizce 09/04/2021 tarihli ve 70703704-220-02/E-202198 nolu "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:

Söz konusu taşınmazda "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2 Kümes)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 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.

İl Sağlık Müdürlüğü:

Söz konusu yazınıza 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 gerekli önlemlerin alınması gerekmekte olup,

Müdürlüğümüzce yukarıda belirtilen tedbirlerin alınması, ilgili diğer yönetmeliklere uyulması ve ilgili kurumlardan uygun görüş alınması şartıyla Hisarözü Köyü, 172 ada 1 numaralı parselde yapılması planlanan "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2 Kümes)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında insan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyecek herhangi bir sakınca görülmemiştir.

SAKARYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.:

İlgi yazınızda Bolu İli, Göynük İlçesi, Hisarözü Köyü, 172 ada 1 numaralı parselde yapılması planlanan "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2 Kümes)" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında kurumumuzca herhangi bir sakıncası yoktur.

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü:

Bolu ili, Göynük ilçesi, Hisarözü Köyü, 172 ada 1 numaralı parselde yapılması planlanan "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2 Kümes)" amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım izni talebi ile ilgili, Göynük Orman İşletme Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde;

Bolu ili, Göynük ilçesi, Hisarözü Köyü, 172 ada 1 numaralı parselin orman sınırları dışında, orman sayılan yerlerden olmadığı tespit edilmiş olup, "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2 Kümes)" amaçlı İmar Planı yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BOLU İL ÖZEL İDARESİ

Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü:

İlimiz Göynük İlçesi, Hisarözü Köyü, 172 ada 1 numaralı parselde yapılması planlanan "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2 Kümes)" toplamda 9231,83 m² yüzölçümlü parselde "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2 Kümes)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım izni talep edilmektedir.

Hisarözü Köyü, 172 ada 1 numaralı parselde yapılması planlanan “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2 Kümes)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde değerlendirmenin yapılması sonucunda Müdürlüğümüze herhangi bir sakınca yoktur.

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

Müze Müdürlüğü:

İlimiz, Göynük İlçesi, Hisarözü Köyü, 172 ada 1 numaralı parselde yapılması planlanan “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2 Kümes)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak Kurumumuz mevzuat çerçevesinde değerlendirmenin yapılması ve kurum görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

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 personeline yapılan arkeolojik incelemede herhangi bir kültür varlığı buluntusuna rastlanılmamıştır. Bu itibarla söz konusu taşınmazın 21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup, taşınmazın bulunduğu alanda “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2 Kümes)” amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Ancak bahsi geçen alanda 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.

T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü:

Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek 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 yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kurumumuzdan izin alınması, yer altı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğinin 12. Maddesi hükümlerine ve Katı Atık Yönetmeliği esaslarına uyulması kaydı ile söz konusu parselde “Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (2 Kümes)” amaçlı

uygulama ve nazım imar planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü:

Hazırlanan 30.06.2020 tarih ve 2020-14-000023 takip numaralı Etüt Raporunda; söz konusu arazinin **Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT)** olduğu tespit edilmiştir.

Arazi üzerinde 1157,00m² kümes, 12,00mX12,00m=144,00m² iki katlı bakıcı evi, 10,00m X 8,50 =85,00m² gübre çukuru, 3,00m² X3,00m²=9,00m² ölü imha çukuru, 3,00mX3,00m 9,00 in² fosseptik, olmak üzere toplam 1.404,00m² (0,1404 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" yapılarıdır.

5403 sayılı Toprak Konuna ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesinin 3. Fıkrasına istinaden Göynük İlçe Hisarözü Köyü 172 ada I numaralı parselin 1.404,00 m² (0,1404 ha) lık kısmına yazımız ekinde gönderilen projesine uygun yapılması ve kullanılması şartıyla tarımsal amaçlı yapıların yapılması uygun görülmüştür.

Ancak Bakanlığımızın Teftiş Kumlu Başkanlığı görüşlerinin bildirildiği 30.03.2016 tarih ve 4041 sayılı yazımızda belirtildiği gibi "*tarımsal amaçlı yapıların plan yapılmadan izini endirilmesi*" hükmü gereği Göynük İlçe Hisarözü Köyü 172 ada 1 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 "*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, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır.*" Hükmü gereği arazi kullanımına ilişkin verilen izinler izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde ruhsata bağlanmaması durumunda, geçersiz kabul edilecektir'.

Bakanlığımızın uygulama talimatının 12. Maddesinin 8. Fıkrası "Tarımsal amaçlı yapılarda yapıtım tarımsal amaç dışında kullanılamayacağı, kamulaştırma dışında ifraz edilemeyeceği, arsaya dö11üştürülemediği, projesine uygun yapılması gerektiği ve amaç dışı kullanımının tespit edilmesi durumunda ise iznin iptal edileceği karar yazısında belirtilip, bu durum ruhsat merciiine de ayrıca bildirilecektir. Hükmü gereği arazinin vasfının arsa olarak değiştirilmemesi proje değişikliği, tadilat, ifraz vb. işlemlerde Müdürlüğümüzün yeniden görüşü alınması gerekmektedir.

6-Planlama Kararları:

Parselin kadastro paftasını incelediğimizde güneyinde kadastro yolu geçtiği tespit edilmiştir. Planlama alanına cephe verecek şekilde kadastro yolu 10 metrelik imar yolu olarak planlanarak, taşınmazın batı, doğu ve kuzey sınırları içi "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir. Güneyinden geçen Enerji Nakil Hattının İrtifak Hakkı Sedaş görüşündeki koordinatlar dikkate alınarak işlenmiştir.

PLAN NOTLARI:**NAZIM İMAR PLANI NOTLARI:**

1-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3-DİĞER HUSUSLARA İLİŞKİN DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI:

1-DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ

2-PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNDAN VE ÇEKME MESAFESİ 10 METRE, KOMŞU PARSELLERE YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5 METRE OLACAKTIR.

3-YAPILANMA KOŞULLARI; EMSAL:0.40, EMSAL HESAPLAMALARI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. YÜKSEKLİK ENÇOK 6.50 METREYİ GEÇMEYECEKTİR.

4-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

5-ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLEMESİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6-SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7-HAYVANCILIK İŞLETMELERİNİN KURULUŞ, ÇALIŞMA, DENETLEME, USUL VE ESASLARINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8-YAPILACAK OLAN TESİSİN İNŞAAT RUHSATINA ESAS OLMAK ÜZERE, SEDAŞ BOLU İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNDEN ENERJİ ALTYAPISI İÇİN BAĞLANTI GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

9-İMAR PLANI ONAYINDAN SONRA YAPILACAK OLAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, TADİLAT, İFRAZ VB. İŞLEMLERDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

10-DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11-ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

12-TAŞINMAZIN VASFI İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA TARLA OLARAK KALACAKTIR. HERHANGİ BİR VASIF DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAYACAKTIR.

13-PLANLAMA ALANININ ÇEVRESİNDE BULUNAN KURU VE BAZ AKIMLI DERE YATAKLARI KORUNMALI, KATI, ATIK, HAFRİYAT VS ATILMAMALI, TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMADAN DOLAYI 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYAN HUSUSUNDA DSİ'DEN TAZMİNAT TALEP EDİLMEMELİ, AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK TAŞKINLARDAN DSİ SORUMLU TUTULMAMALIDIR.

14-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.