

**BOLU İLİ-MUDURNU İLÇESİ-ÇAVUŞDERESİ KÖYÜ
TAPUNUN 107 ADA-6 PARSELDE
TARIMVE HAYVANCILIK TESİS ALANI AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı: Bolu ili, Mudurnu ilçesi, Çavuşderesi Köyü, tapunun 107 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Yüzölçümü 6.270,41 m²'dir.

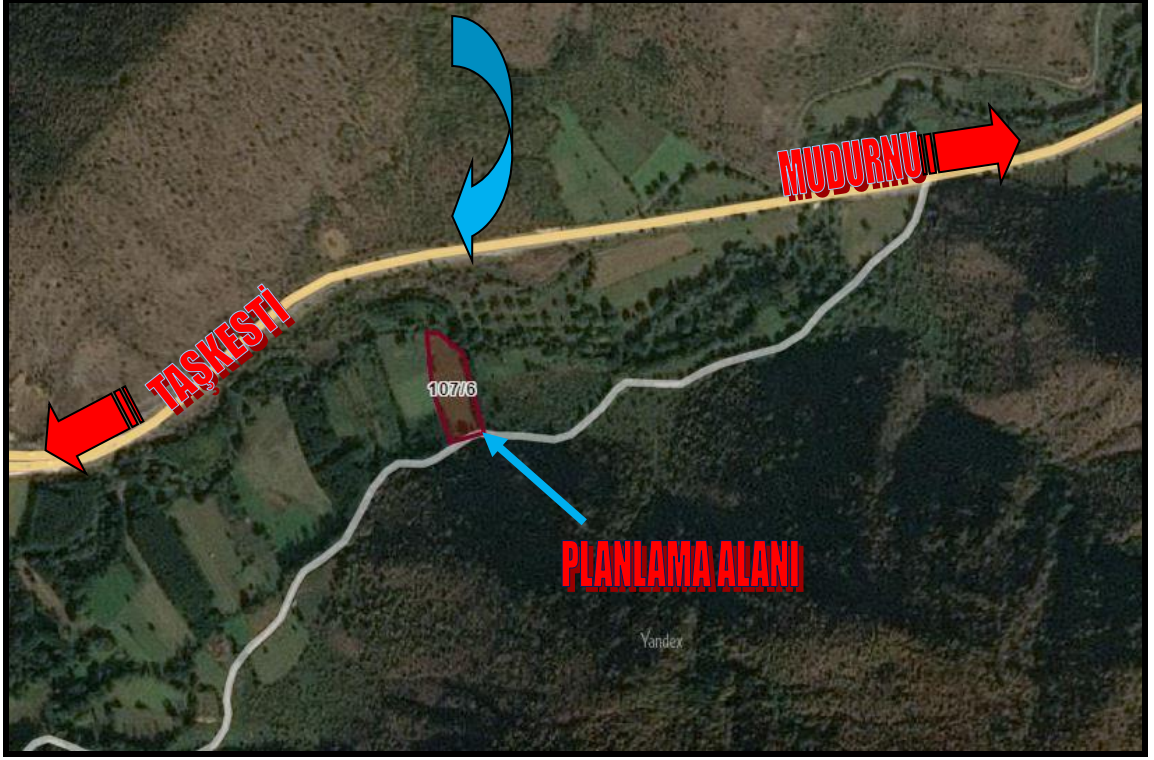


Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı Mudurnu ilçe merkezinin yaklaşık 15km kuzeybatısında, Çavuşderesi köy yerleşik alanının 1.2km kuzeydoğusunda yer almaktadır.

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

Ulaşım: Planlama alanı Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Çavuşderesi Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Mudurnu-Taşkesti karayolu üzerinden sağlanmaktadır.



Ulaşım Krokisi

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 Müdürlüğüne onaylanmıştır.

Kurum Görüşleri:

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

Bolu Valiliği

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Söz konusu 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.

İlimiz, Mudurnu İlçesi, Çavuşderesi Köyü, 107 ada 6 numaralı parsel, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün (13.08.2020 tarih ve E. 2258372 sayılı) yazısında "Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) " olduğu belirtildiğinden Bolu ili 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni planı ait hükümlerde, "VI.2.3 Tarım Arazileri" başlığı altındaki "V.I.2.3.1 Mutlak Tarım Arazileri" uygulama hükümlerinde "Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı dışından yapı yapılamaz. Tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (toplam inşaat alanı/parsel alanı)=0.40 ve 2 kat'ı geçmeyecektir. Barınma amaçlı yapı yapılması durumunda toplam inşaat alanı 50 m² 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.” Denilmekte olup söz konusu parselde yapılacak işlemlerde, Bolu ili 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 alanda yapılacak Tarım ve Hayvancılık Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yaptırılması talebi ile ilgili olarak Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

İçme suyu havaları 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 Valiliği

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Söz konusu parselde yapılması planlanan “Yumurta Deposu”, 10.09.2014 tarih ve 29115 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 listesinde yer almamasından dolayı işletmenin çevre izni almasına gerek bulunmamaktadır.

Ayrıca, 2872 sayılı Çevre Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, diğer mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli tüm izin ve tedbirlerin alınması, beyan edilen faaliyet dışında çalışılmaması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerekmektedir.

Karabük Valiliği

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:

Söz konusu parselle 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, fosil yatağı vb) rastlanması halinde Valiliğinizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gerekli incelemeler yapılarak hazırlanacak olan belgelerin Karabük Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna sunulması hususunda;

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.:

SEDAŞ' a ait 34.5 Kv 3/0 PIGEON İLETKENLİ “TAŞKESTİ_ENH” Enerji Nakil Hattı (ENH) ile 30.11.2000 Tarih ve 24246 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliğinin Madde:44 Çizelge-5 ile Madde:46 çizelge-8 deki güvenlik açıklıklarının sağlanması ve/veya alanlar üzerindeki tüm haklarımızın saklı kalması ve mevcut irtifak hakkı sahasının korunması,

- Ekli krokide gösterilen saha içerisinde belirtilen önlemlerin alınması ya da kaldırılması gerekmektedir.
- Ekli planda gösterilen yapı çekme mesafelerinin içinde kalan bölgede direk yerleri dışında kalan sahada yapılaşma yapılabilecek olup,

- ENH'nın şirketimiz lehine tüm haklarının saklı kalması ve can- mal emniyeti bakımından çalışmaların mevcut elektrik tesisleri göz önünde bulundurularak yürütülmesi, kaydı ile şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.:

Bahse konu alan üzerinde TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne ait Şirketimiz kullanımında bulunan mevcut enerji nakil hatları ile planlanan trafo yeri yazımız ekinde bulunan CD'ye sayısal ortamda (ITRF-3 Derece) işlenmiş olup, ilgili parsel üzerindeki TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine kayıtlı 553,26 m2 lik irtifak hakkının bütün hallerde korunması ve tesislerimizin bulunduğu kısımların imar planları üzerinde belirtilerek, enerji nakil hattı güzergahlarının yeşil alana ayrılması, bunun mümkün olmaması halinde ise enerji nakil hattı güzergahında kalan sahalarda yapılaşma ve imar planı kapsamında trafo yerlerinin de dikkate alınmalıdır.

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü(TEDAŞ):

Yapılan incelemede; söz konusu parsel üzerinde Kurumumuz lehine 553,26 m'lik irtifak hakkı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerinde bulunan bütün haklarımızın korunması kaydı ile imar planı yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Müze Müdürlüğü) :

Söz konusu talep ile ilgili olarak, 26/11/2019 tarihinde mahalline gidilerek gerekli inceleme yapılmıştır. Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Çavuşderesi Köyü 107 ada 6 numaralı toplam 6.270,41 m2 yüzölçümlü, yazı eki 1/25000 ölçekli harita örneğinde yeri işaretli olan ve koordinat değerleri verilen parselde yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Mevcut yüzey 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 parselde 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 ilimiz, Merkez İlçesi, Çavuşderesi Köyü, tapunun 107 ada 6 parsel numaralı taşınmaza Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı 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.

Bolu 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 İnşaatı 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 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, İnsan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyecek herhangi bir sakınca görülmemiştir.

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü:

Bolu ili, Mudurnu İlçesi, Çavuşderesi Köyü 107 ada 6 nolu 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 herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü:

Konu hakkında hazırlanış olan 22/07/2020 tarihli ve 2019-14-000052 takip numaralı etüt raporu neticesinde söz konusu parselin Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) olduğu tespit edilmiştir.

Arazi üzerinde yapılması planlanan 35,00 m x 71,00m = 2.485,00 m² (0,2485 ha) alana sahip yumurta deposu, 5403 Sayılı Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun tanımlar başlıklı, 3. Maddesinin (k) bendinde bahsi geçen "tarımsal amaçlı yapı"lardandır.

Ekte gönderilen avan projesine uymak verilen taahhünameye uygun tarımsal amaçlı kullanmak ve çevredeki tarım arazilerine zarar verilmemesi şartıyla, söz konusu arazinin 2485.00 m² (0,2485 ha)'lık kısmında yumurta deposu yapılmasına Kurumumuzca uygun görülmüştür.

Bakanlığımızın 03/07/2005 tarihli ve 5403 sayılı Kanununa, 09/11/2017 tarihli ve 30265 sayılı Yönetmeliğine, 26/04/2018 tarihli ve 1167396 sayılı Talimatına göre; Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarımsal amaçlı yapılarca ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışından kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde söz konusu Kanunun 20. ve 21. Maddelerine göre işlem yapılır. Müştemilat asıl tesisten önce yapılamaz."

Mudurnu ilçesi Çavuşderesi Köyü 107 ada 6 numaralı parselde tarımsal amaçlı yapı (yumurta deposu yapıldığından daha sonra arazinin vasfının arsa olarak değiştirilmemesi, yapılacak olan kullanım amacı ve proje değişikliği, tadilat, ifraz vb. işlemlerde Müdürlüğümüzün görüşü alınması hususunda;

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü:

Söz konusu talep incelenmiştir. Taşınmazın doğusu ve batısı şahıs parselleri, güneyi yol, kuzeyi ise Çavuş Deresi ile sınırlı olduğu tespit edilmiş olup, taşınmaz ile Çavuş Deresi arasında 3-3,6 metrelik kot farkı bulunmaktadır.

Taşınmazın kuzeyinde bulunan Çavuş Deresinin olası yağışlarda oluşabilecek taşkınlarına karşı önlem amaçlı dere yatağı üst şevinden itibaren 20 m şeritvari alanın imar dışı bırakılması, yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, ayrıca çevre ve yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin ilgisince alınması, 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 yağışlardan oluşabilecek taşkınlardan DSİ'nin sorumlu tutulmaması, söz konusu faaliyetin, Çevresel Etki Değerlendirilmesi yönüyle de ilgili kurum ve kurullarca incelenmesi, su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kuruluşumuzdan izin alınması, yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kurumumuzdan izin alınması, yeraltı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin hükümlerine 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;

Parsele ait güncel tapu kaydı incelendiğinde; TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 553,26 m² lik sahada irtifak hakkın olduğu anlaşılmaktadır.

Çavuşderesi Köyü, 107 ada 6 numaralı parselin bulunduğu alana, Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılması ile ilgili olarak Kurumumuz mevzuatı çerçevesinde değerlendirmenin yapılması sonucunda Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca yoktur.

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

3. şahıslar tarafından verebilecek 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 personelleri tarafından yapılacaktır.

Planlama Kararları:

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

Parselin güneyinden geçen kadastro yolu 12 metrelik imar yolu olarak planlanarak, güney, doğu ve doğu sınırları içi “tarım ve hayvancılık tesis alanı” olarak düzenlenmiştir.

Plan notları aşağıdaki gibidir.

_Donatı alanları kamunun eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

_Parselin cephe aldığı köy yolundan çekme mesafesi 10 metre, dereden 20 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. Yükseklik ençok 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.

_Taşınmazın civarında bulunan kuru ve baz akımlı dere yatakları korunmalı, katı atık, hafriyat vs atılmamalı, yamaç ve çevre yüzey sularına karşı tüm taşkın tedbirleri ilgisince alınmalı, olabilecek herhangi bir taşkın sonrası, kurumuzdan herhangi bir hak talep edilmemeli, kuzey sınırından geçen Çavuş Deresinin olası taşkınlarına karşı dere yatağı sevi sınırından itibaren 20 metre genişliğinde koruma bandı bırakılmalı ve bu kısımlarda yapılaşmaya gidilmemeli, taşkın zararlarına karşı gerekli taşkın tedbirleri alınmalıdır.

_İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulacaktır.

_Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

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