

**BOLU İLİ-MUDURNU İLÇESİ-MANGIRLAR KÖYÜ**  
**161 ADA-113,115,124,125,126,127,128,129,130,131 PARSELLER**  
**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.....	5
5-Kurum Görüşleri.....	5
6-Planlama Kararları.....	8

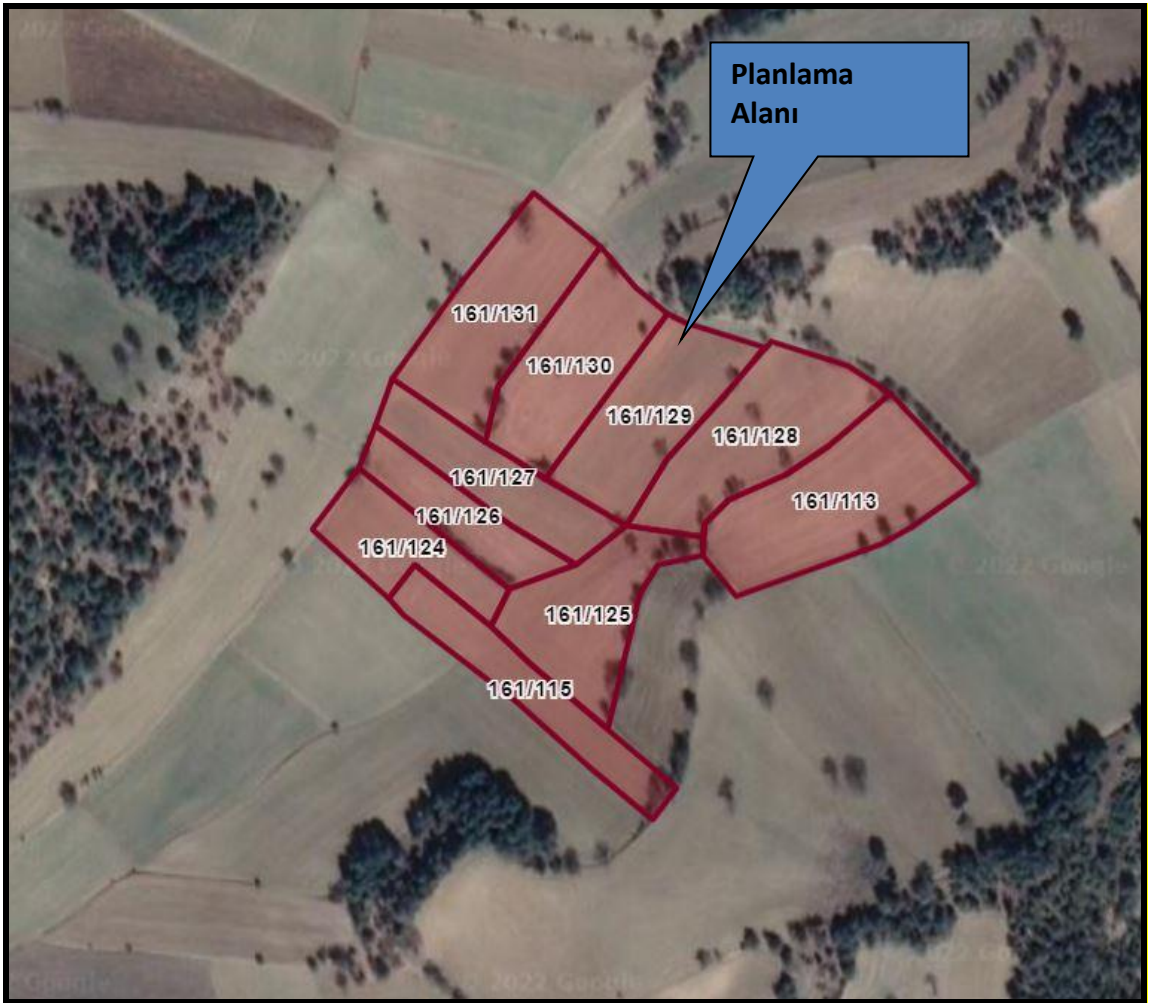
## **ŞEKİLLER**

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

**BOLU İLİ-MUDURNU İLÇESİ-MANGIRLAR KÖYÜ**  
**161 ADA-113,115,124,125,126,127,128,129,130,131 PARSELLER**  
**TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI AMAÇLI**  
**İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

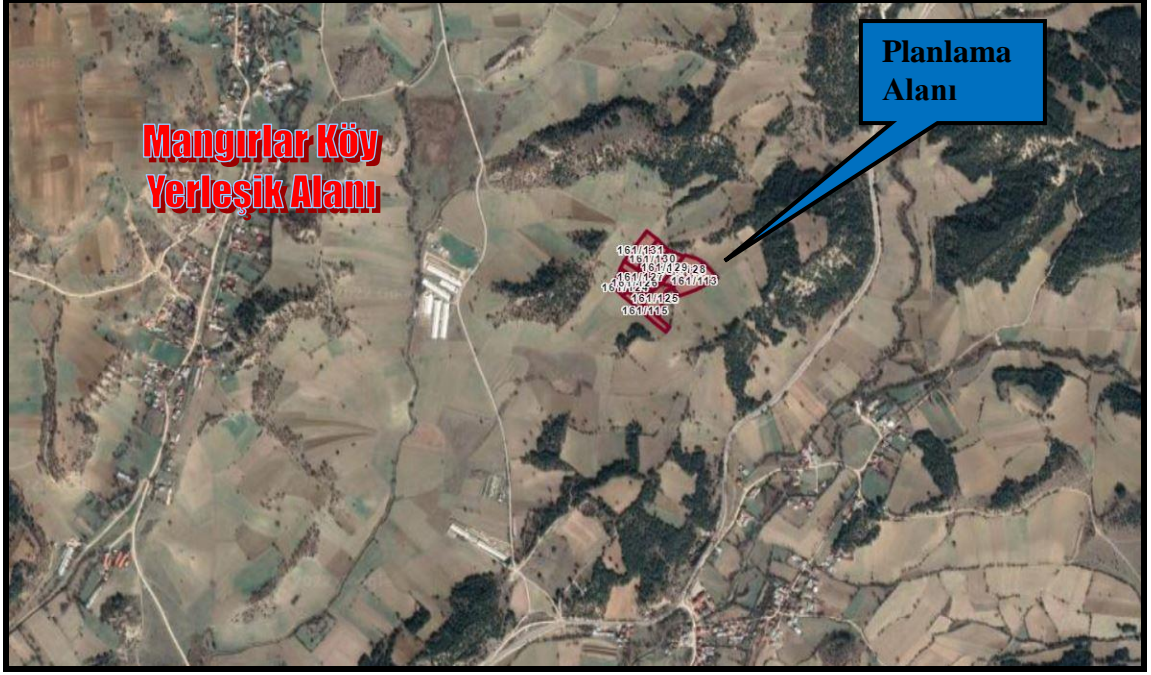
**1-Planlama Alanının Yeri:**

Bolu ili, Mudurnu ilçesi, Mangırlar Köyü, tapunun 161 ada 113,115,124,125,126,127,128,129,130,131 parsel numarasında kayıtlı taşınmazdır. Yüzölçümü 42.548,99 m<sup>2</sup>'dir. Üzerinde yapılaşma bulunmakta olup, tarla olarak kullanılmaktadır.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, Mudurnu ilçe merkezinin yaklaşık 19 km kuzeydoğusunda Mangırlar köy yerleşik alanının ise yaklaşık 2 km güneydoğusunda yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

### 2-Plan Hazırlanması Amacı:

Parseller köy yerleşik alanı dışında yer almakta olup, yakın çevresinde Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı yapılaşalar gidilmesidir.

### 3-Planlama Alanı Ulaşım:

Planlama alanı Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Mangırlar Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Mangırlar Köyü Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Köy yolu Bolu-Mudurnu yoluna bağlanmaktadır.



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.

**Bolu Valiliği**  
**Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:**

Mudurnu ilçesi, Mangırlar Köyü bahse konu parseller Bolu ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı " gösteriminde kalmaktadır. Bolu ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait VI.2.3 Tarım arazileri başlığı altında "Tarım arazileri sınıflaması Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığın'ca yapılacak/yaptırılacaktır. Tarımsal nitelikli alanlarda belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre yapılaşmalar, aşağıdaki maddelerde belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir." Hükümün "VI.2.3.1. Mutlak Tarım Arazileri", "VI.2.3.2 Özel Ürün Arazileri", "VI.2.3.3 Dikili Tarım Arazileri", "VI.2.3.4 Örtü Altı Tarım Arazileri" ve "VI.2.3.5 Marjinal Tarım Arazileri" başlıkları altında bu tarım arazi sınıflarına göre yapılaşma koşulları yer almaktadır ve bu plan hükümleri doğrultusunda işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda bahse konu alanın tarımsal sınıfının Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir.

**Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.:**

İlgi yazı ile Bolu İli, Mudurnu İlçesi, Mangırlar Köyü, 88, 89, 90, 91, 102, 103, 104, 105, 106, 107 numaralı parsel numaralarına kayıtlı taşınmazların bulunduğu alanda Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

**Bolu Valiliği**  
**Kadastro Müdürlüğü:**

3402 sayılı Kadastro Kanunu gereğince Mudurnu İlçesi Mangırlar köyünde güncelleme çalışmaları devam etmekte olup, Damızlık kümesi yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Bolu ili, Mudurnu İlçesi, Mangırlar Köyü, 88, 89, 90, 91, 102, 103, 104, 105, 106, 107 numaralı toplamda 42.548,99 m2 yüzölçümlü parsellerin bulunduğu alanlar üzerinde yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede taşınır veya taşınmaz kültür varlığı buluntusuna rastlanmamıştır. Bu itibarla söz konusu alanların 21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup, bahsi geçen alanlarda Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Damızlık Kümesi) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı işlemine ilişkin olarak 2863 sayılı yasa kapsamında izin verilmesinde bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir.

Ancak bahsi geçen alanlar üzerinde yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak, 2863 sayılı Kanununun 4. Maddesi gereğince doğrudan veya ilgili makamlar aracılığıyla Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir.

#### **İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:**

Söz konusu taşınmazlarda Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı(Damızlık Kümesi) 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 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 önlemlerin alınması gerekmekte olup;

Müdürlüğümüzce yukarıda belirtilen tedbirlerin alınması şartıyla Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı Amaçlı (Damızlık Kümesi)amaçlı 1/5000 ölçekli 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, Mangırlar Köyü 88, 89, 90, 91, 102, 103, 104, 105, 106, 107 numaralı toplamda 42.548,99 m2 yüzölçümlü parsellerin, orman kadastro çalışmalarına göre orman sınırları dışında, orman sayılan yerlerden olmadığı tespit edilmiş olup Ormana yakın bulunan parsel tarafının (5) mt lik kısmının Yangın Emniyet Şeridi olarak bırakılması şartı ile İmar Durumu verilmesinde kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Talep incelenmiştir. Bahse konu taşınmazların bütün yönleri şahıs parselleri ile sınırlıdır.

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 yağışlardan 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 Kuruluşumuzdan izin alınması, su ihtiyacının 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 12. Maddesi hükümlerine ve Katı Atık Yönetmeliği esaslarına uyulması kaydı ile söz konusu parselde" 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;**

Mangırlar Köyü 88, 89, 90, 91, 102, 103, 104, 105, 106, 107 numaralı parsellerin bulunduğu alana, Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Damızlık Kümesi) 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.

### **Planlama Kararları:**

İmar planı çalışmasına başlamadan önce ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınmış olup, görüşler incelendiğinde planlı kısıtlayıcı herhangi bir unsurun olmadığı tespit edilmiştir.

Parselin hali hazırını incelediğimizde doğusundan parsel cephe veren kadastro yolu geçmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince araç yolu genişliği minimum 10 metre olarak planlanması gerektiği için, doğusundan geçen kadastro yolu 10 metrelik imar yolu ile sağlanmıştır. Plana konu parsellerin doğu yönü harici diğer yönlerden komşu parseller ile çevrili olan kısımları içi "tarım ve hayvancılık tesis alanı" olarak düzenlenmiştir. Hazırlanan imar planı Üst Ölçek Planlar ve Mekansal Plan Yapım Yönetmeliği'ne uygundur. Kurum görüşleri plan notlarına yansıtılmıştır.



Nazım imar planında şekil ve fonksiyon olarak tespit edilen alan, uygulama imar planında ayrıntıya geçilerek yapı yaklaşma ve yapılaşma şartlarını içermektedir.

Tarım ve hayvancılık tesis alanı yapılanma koşulları 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun olarak E=0.40, Yençok=6.50m belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri imar yolundan 10 metre, komşu parsellerden 10 metredir. Uygulama imar planında yola terk ve yapı yaklaşma mesafeleri planı etkilememektedir.

#### **PLAN 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-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK, LAĞIM MECRAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

9-İÇME VE KULLANMA SUYUHAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK VE KATI ATIK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

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

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

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

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

15-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. YANGIN EMNİYET ŞERİT MESAFESİNE UYULACAKTIR.

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