

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-YUMRUKAYA KÖYÜ  
TAPUNUN 472 VE 474 NOLU PARSELLERDE  
TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI  
NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

**Planlama Alanı:** Bolu ili, Merkez ilçesi, Yumrukaya köyü, tapunun 472-474 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkullerdir. Yüzölçümleri toplamı 5570,00m<sup>2</sup>'dir.



Planlama alanı, Bolu kent merkezinin yaklaşık 10km batısında, Yumrukaya köy yerleşik alanının yaklaşık 2km, D-100 Karayolunun 1.3km kuzeyinde, yer almaktadır.

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

**Ulaşım:** Planlama alanı Bolu İli, Merkez İlçesi, Yumrukaya Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı D-100 Karayolu 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:**

1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109 Maddesinde yer alan hükümler gereği "Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile yetki Bakanlığımıza ait olup ilgili görüşün İdaremizce Karabük Valiliğinden (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü) alınması gerekmektedir.

İlimiz, Merkez İlçesi, Yumrukaya Köyü, 472 ve 474 numaralı parseller, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 29.11.2019 tarih ve E-3691955 sayılı görüş yazısında "Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT)" olarak belirlenmiştir. Bolu ili 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait "VI.2.3 Tarım Arazileri başlığı altındaki "VI.2.3.2 Özel Ürün Arazileri" maddesinde "Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar, uygulama hükümlerinin III.4.5.9 maddesinde tanım çerçevesinde yapılabilir. Yapı alan katsayısı E=0.40'dır. Çiftçinin barınabileceği yapı yapılması durumunda en çok inşaat alanı 50m2'yi geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş yapı alan katsayısı değeri içindedir. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda seralar yapı katsayısı içinde değildir." hükmü yer almaktadır.

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.

**Karabük Valiliği**

**Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:**

Söz konusu alana 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 sunulması hususunda

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

Talep incelenmiştir. Bahse konu taşınmazlardan 474 numaralı parselin batısı yol diğer yönleri şahıs parselleri ile 472 numaralı parselin ise bütün yönleri şahıs parselleri ile sınırları olup, taşınmazlar Gölköy Barajını besleyen Yumrukaya Regülatörünün yağış havzası sınırları içinde kaldığından İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korumasına Dair Yönetmeliğinin 12. Madde hükümlerine göre

değerlendirilmesi gerekmektedir. Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek kuru dere taşkınları ile çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin alınması, yapıların

Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek kuru dere 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, taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3.kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ' den tazminat talep edilmemesi, aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkınlardan DSİ'nin sorumlu tutulması, söz konusu faaliyetin, Çevresel Etki Değerlendirilmesi yönüyle de ilgili kurum ve kurullarca incelenmesi, su ihtiyacının yer altı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kuruluşumuzdan izin alınması ve Katı Atık Yönetmeliği esaslarına uyulması kaydı ile söz konusu alanda Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Küçükbaş) amaçlı yapı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

### **Bolu İl Özel İdaresi**

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

Kurumumuz mevzuatın çerçevesinde değerlendirmenin yapılması sonucunda, Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamakta olup;

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, Yumrukaya Köyü, 472 ve 474 nolu parsellerde yapılmak istenen Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı yapımı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Yapılacak olan tesisin 0.4 Kv AG/34,5 Kv OG dağıtım şebeke bağlantısı şirketimizce belirlenecektir.

### **İl Sağlık Müdürlüğü:**

Söz konusu yazınıza istinaden Müdürlüğümüz personellerince mahallinde yapılan inceleme ve değerlendire 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 gübra 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 (Küçükbaş) yapılmasında, insan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyecek herhangi bir sakınca görülmemiştir.

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

09.10.2019 tarihinde Bolu İli, Merkez İlçe, Yumrukaya Köyü 472 ve 474 parsel numaralı taşınmaların bulunduğu alanlarda yapılan arkeolojik yüzey araştırması ve incelemede herhangi bir kültür varlığı buluntusuna rastlanmamıştır. Bu itibarla söz konusu taşınmazların “21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kanun” kapsamında bulunmadığı kanaatine varılmış olup, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasına yönelik izin verilmesi hususunda bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir.

Ancak söz konusu taşınmazlarda yapılacak uygulamalar arasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak,2863 sayılı Kanununun 4. Maddesi gereğince doğrudan ya da ilgili makamlar aracılığıyla Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir.

**İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:**

Söz konusu, İlimiz, Merkez İlçesi, Yumrukaya Köyü, 472 ve 474 parsel nolu taşınmazlara Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı (Küçükbaş Hayvan Besihanesi) 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 Genel Müdürlüğü:**

Bolu ili, Merkez ilçesi, Yumrukaya köyü, 472 ve 474 nolu parsellerin, yapılan orman kadastro çalışmalarına göre orman sınırları dışında, orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiş olup, Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında, Kurumumuz açısından her hangi bir sakınca bulunmadığı hususunda,

**Bolu Valiliği**

**İl Tarım ve Orman Müdürlüğü:**

Etüt alanındaki 474 nolu parselin 11.12.2014 tarih ve 2014/133 sayılı etüt raporu ile Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT) olduğu, 472 nolu parsel için hazırlanmış olan 29/11/2019 tarih ve 2019-14-000031 takip numaralı etüt raporu neticesinde Kuru Özel Ürün Arazisi (KOT) olduğu tespit edilmiştir. Sadece 474 nolu parsel üzerinde yapılması planlanan; 16,70m x 5,20+ 16,70m x 25,20m+5,70m x 4,80m=535,04 m2 alana sahip tek katlı ağıl ile 5,76m x 13,00m= 74,88 m2 tek katlı yem deposu, 13m x 5,00m+ 2,30m x 4,30m =74,89m2 tek katlı bakıcı evi, 8,00x 8,00 =64 m2 gübre deposu (derinlik 6,20m) olmak üzere toplam 748,81 m2 (0,0748 ha) yapılar “5403 Sayılı Toprak Koruma



ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun tanımlar başlıklı, 3/k Maddesinde bahsi geçen "Tarımsal Amaçlı" yapılar olduğundan;

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, tarımsal amaçlı yapılarda ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

Bakanlığımız Uygulama talimatının 12 maddesinin 8. Fıkrası" arazi üzerine yapılması planlanan yapılar olduğundan amacı dışında kullanılamaz, kamulaştırma dışında ifraz edilemez, amacı dışında kullanılması durumunda tarımsal amaçlı kullanım izni iptal edilir" hükmü gereği; arazinin vasıf, farklı kullanım amacı, proje değişikliği, tadilat, ifraz vb. işlemlerde Müdürlüğümüzün yeniden görüşü alınması gerekmektedir. Bahse konu parsel ve yapıların amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde söz konusu Kanunu 20. Ve 21. Maddelerine göre işlem yapılacaktır.

**Planlama Kararları:**

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

Parsellerin batısından geçen kadastro yolu 10 metrelik imar yolu olarak düzenlenerek, Kuzey, güney ve doğu kadastro sınırları sabit alınarak parseller "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak planlanmıştır.

Plan Notları aşağıdaki gibidir.

\_1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

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

\_Diğer hususlara ilişkin detaylar 1/1000 uygulama imar planında belirlenecektir.