

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ
İLÇE BÜTÜNÜ İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇLI
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ACIKLAMA RAPORU**

1-Bolu İli Hakkında Genel Bilgi:

Bolu, Batı Karadeniz Bölgesinde yer almakta olup, batısında Düzce ve Sakarya, güneybatısında Bilecik ve Eskişehir, güneyinde Ankara, doğusunda Çankırı, kuzeyinde Zonguldak ve kuzey doğusunda Karabük İlleri yer alır. Bolu il merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede ilçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu İlçeleri güneybatıda, Seben ve Kıbrısçık ilçeleri ise güneyde yer almaktadır.

Türkiye yüz ölçümünün %1,015'lik bölümünü kaplayan il, 8.458 km² yüz ölçümü ile Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz bölümünde yer alır. İl arazisinin yaklaşık %18'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Orman alanları ise %64'lük bir oran ile Türkiye ormanları içinde %2,55'lik paya sahiptir. Çayır ve meraların kapladığı alan yaklaşık %15'tir. Geriye kalan %8 dolayında alan ise tarım dışı alanlardır.

Ortalama rakım 1000 m, merkez ilçe rakımı ise 725 m civarındadır. Matematiksel konum açısından 30 derece 32 dakika - 32 derece 36 dakika Doğu boylamları ile 40 derece 06 dakika - 41 derece 01 dakika Kuzey enlemleri arasındadır.



Bolu İl Merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede İlçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu İlçeleri güneybatıda, Seben ve Kıbrısçık İlçeleri ise güneyde yer almaktadır. Bolu'nun, batısında Düzce ve Sakarya,

güneybatısında Bilecik ve Eskişehir, güneyinde Ankara, doğusunda Çankırı, kuzeyinde Zonguldak ve kuzey doğusunda Karabük İlleri yer alır. İl sınır uzunluğu 621,4 km.dir.

2-Dörtdivan İlçesi Hakkında Genel Bilgi:

Bolu İli'nin doğusunda yer olan ilçemizin doğusunda Gerede, batısında Bolu, kuzeyinde Yeniçağa, güneyinde ise yine Gerede ve Bolu toprakları ile sınırlı olarak yaklaşık 384 km² alana sahiptir.

Dörtdivan ilçesi 40'-50'-00' kuzey paralelleri ile 32'-10'-12' doğu meridyenlerinin kesiştiği yerdedir. İlçemizde rakım 1167 m.'dir. Kuzey Anadolu Sıradağları, Ilgaz tepesinden batıya doğru ikiye ayrılarak uzanırlar.Bu sıradağların güney kolu ilçenin güneyinde Ankara ile Dörtdivan tabii sınırını çizer.Doğu batı doğrultusunda uzanan bu sıradağlara Benli ve Kütüklü adı verilir. Bu sıradağların devamını teşkil eden Köroğlu Dağları da ilçenin güneybatısından hafif bir yay çizerek kuzeye doğru uzanırlar ve ilçenin batı tabii sınırını çizerler. Bu dağların en yüksek tepesi Köroğlu Tepesi olup, 2378 m.'dir. Köroğlu Dağları volkanik dağlardır. Dörtdivan ilçesi yerleşim yerleri ve tarımsal alanlar genelde düzlük ve ovalıktır. Bu nedenle de yerleşim birimleri birbirine çok yakındır. İlçemiz en önemli akarsuyu Köroğlu Dağlarının doğu yamacında iki kol halinde çıkıp, Dörtdivan Ovasında birleşen, Gerede Ovası ortasından batı-doğu doğrultusunda akan, Çankırı topraklarından sonra Zonguldak topraklarından Filyos Çayı'na karışarak Karadeniz'e dökülen Ulusu çayıdır. Ulusu Çayı ilçemiz sınırları içerisinde Sorkun, Yalacık, Düğer dereleri ile beslenmektedir.

İlçe ekonomisi tarım, hayvancılık, orman işçiliği ve buna dayalı sanayiye dayanmaktadır.

İlçede sanayiye dayalı iş alanlarının olmaması, yeterli verim alınamayan ve ürün çeşitlenmesi yapılamayan bölünmüş tarım arazileri gibi tamamen ekonomik nedenlerle gerek yurt dışına, gerekse başta Ankara, İstanbul ve Bursa illeri olmak üzere yurt içine göç etmiş buralarda çalışan çok sayıda İlçemiz halkı bulunmaktadır.

Dörtdivan İlçemizin sanayisi yok denecek kadar az olup, mevcut işletmeler ise tarımsal araç, gereç yapımı üzerine faaliyet göstermektedirler.

İlçe ve bağlı köylerinin büyük bir bölümü düz verimli bir araziye sahip olup, toprak yapısı killi ve tınılıdır. Sulanabilecek tarım arazisi alanı 29.400 dekadır. Bunun içinden sulanan alan ise 11.100 dekadır.

Toplam arazi varlığı 384.000 dekar olup, bunun 80.050 dekarı (%28.19) tarımsal amaçlı kullanılmaktadır. Geriye kalan arazinin 296.780 dekarı (%69.29) ormanlık ve fundalık, 4.130 dekarı (%1.45) çayır ve mera, 3.040 dekarı (%1.07) tarım dışı amaçlarla kullanılmaktadır

Planlama Kararları:

İlçe merkezinde yeni inşa edilecek yapılarda bağımsız bölümlerin bireysel garaja sahip olması, araçların yol ve yol boşluklarına park edilmesinin önlenmesi, amaçlanmaktadır. İlçede yer altı su seviyesinin yüksek olması nedeniyle bodrum katlar otopark olarak kullanılmadığı için, otoparkların zemin katta düzenlenmesi amacıyla ilave plan notu düzenlenmesi amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir.

Plan değişikliği ile, Dörtdivan İlçesi, İlçe Bütünü İmar Planı mevcut plan notlarına zemin katta otopark yapılması amacıyla 31. Madde eklenmiştir.

Plan Notlarınının 31. Maddesi;

31.ZEMİN KATTA OTOPARK DÜZENLENMESİNE DAİR HÜKÜMLER:

TİCARET+KONUT ALANLARI VE KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT, OTOPARK VE TEKNİK HACİMLER OLARAK DÜZENLENEBİLİR. ZORUNLU HALDE OLDUĞU DURUMLARDA KAPICI DAİRESİ YAPILABİLİR BUNUN HARİCİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.

2 KATLI ALANLARDA ZEMİNDE OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA YAPI SAÇAK KOTU= 9.00 M. OLUP ZEMİN (OTOPARK) + 2 KAT YAPI YAPILABİLİR.

3 KATLI ALANLARDA ZEMİNDE OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA YAPI SAÇAK KOTU = 12.00 M. OLUP ZEMİN (OTOPARK) + 3 KAT YAPI YAPILABİLİR.

4 KATLI ALANLARDA ZEMİNDE OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA YAPI SAÇAK KOTU = 15.00 M. OLUP ZEMİN (OTOPARK) + 4 KAT YAPI YAPILABİLİR.

5 KATLI ALANLARDA ZEMİNDE OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA YAPI SAÇAK KOTU = 18.00 M. OLUP ZEMİN (OTOPARK) + 5 KAT YAPI YAPILABİLİR.

YUKARIDA BELİRTİLEN TÜM KAT NİZAMLARINDA ZEMİN OTOPARKLARI VE BİNA GİRİŞ HOLLERİ KAKS-EMSAL VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ 5. MADDE 8. FIKRASINDA BELİRTİLEN %30 HESABI HARİCİDİR. BU ALANDA YAPILAN OTOPARKLAR ÜST KATLARDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE EKLENTİ YAPILABİLİR.

ZEMİN OTOPARKLARI KAT OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

ZEMİN KATTA OTOPARK DÜZENLENMESİ DURUMUNDA 5 KATA KADAR YOLDAN ÇEKME MESAFESİ PLANDA GÖSTERİLDİĞİ GİBİ UYGULANACAK OLUP, 5 KAT ÜZERİNDE YAPI YAPILMASI DURUMUNDA YOLDAN ÇEKME MESAFELERİ AŞAĞIDAKİ FORMÜLE GÖRE HESAPLANACAKTIR, PLANDA GÖSTERİLDİĞİNDEN AZ OLAMAZ. 16. MADDE KAPSAMINDA BULUNAN İMAR ADALARINDA MEVCUT YAPI İSTİKAMETİNDE BU FORMÜL UYGULANMAZ.

$$\text{YOLDAN ÇEKME MESAFESİ} = \frac{\text{BİNA YÜKSEKLİĞİ} + 7 \cdot \text{YAPI ADALARI ARASINDAKİ MESAFE}}{2}$$

ZEMİN KATTA OTOPARK DÜZENLENMEMESİ DURUMUNDA ÇEKME MESAFELERİ PLANDA GÖSTERİLDİĞİ GİBİDİR.

YAN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 23. MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANINDA ÖLÇÜLENDİRİLMESİ YAPILMIŞ KÜTLE SINIRLARININ BU MADDEDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE GÖRE DÜZENLENMESİNDE DÖRTDİVAN BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

İLAVE EDİLEN PLAN NOTU