

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ
MERKEZ MAHALLESİ
TAPUNUN 1232 PARSEL**



**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1-Bolu İli Hakkında Genel Bilgi.....	3
2-Dörtdivan İlçesi Hakkında Genel Bilgi.....	4
3-Planlama Alanının Genel Tanımı.....	5
4-Mevcut Plan Kararları.....	7
5-Plan Değişikliği Gerekçesi.....	7
6-Planlama Kararları.....	8

BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİ TAPUNUN 1232 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA 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 illeri yer alır. Bolu il merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede ilçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu ilçeleri güneybatıda, _Seben ve Kırıbrıcık 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 ilçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu ilçeleri güneybatıda, Seben ve Kırıbrıcık ilçeleri ise güneyde yer almaktadır. Bolu'nun, batısında Düzce ve Sakarya, güneybatısında Bilecik ve

Eskişehir, güneyinde Ankara, doğusunda Çankırı, kuzeyinde Zonguldak ve kuzey doğusunda Karabük illeri 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 ilçemiz halkı bulunmaktadır.

Dörtdivan ilçemizin 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

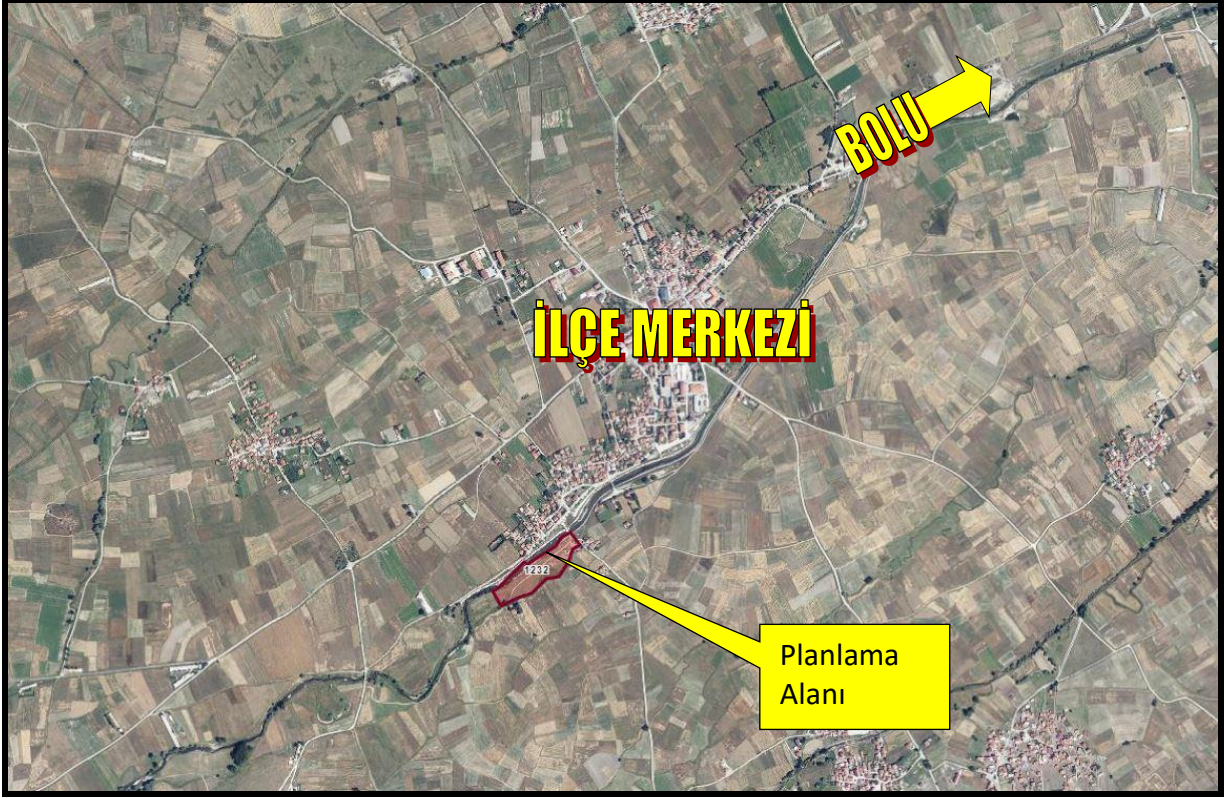
3-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu parsel Bolu ili, Dörtdivan ilçesi, Merkez Mahallesi, tapunun 1232 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Yüzölçümü 26.200,00m²'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



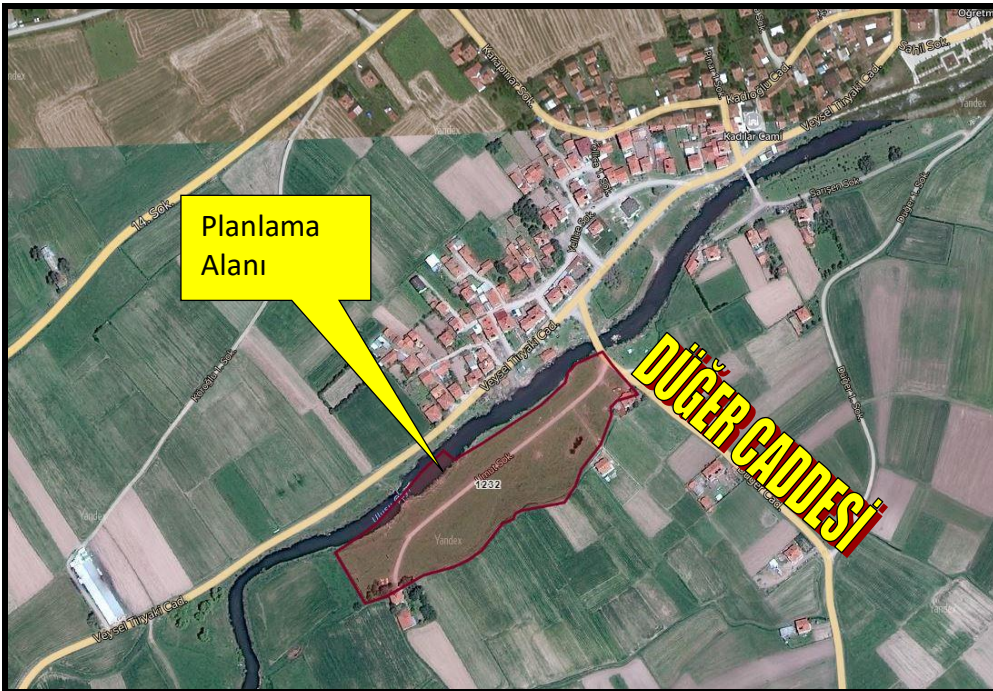
Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı Dörtdivan ilçe merkezinin güneybatısında yer almaktadır. Yakın çevresinde boş parseller ile seyrek yoğunlukta konut amaçlı yapılaşmalar mevcuttur. Kuzeyinde Ulusu Deresi, Kadılar Camii, kuzeydoğusunda İlçe Merkezi bulunmaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

Ulaşımı doğu yönde Düğer Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

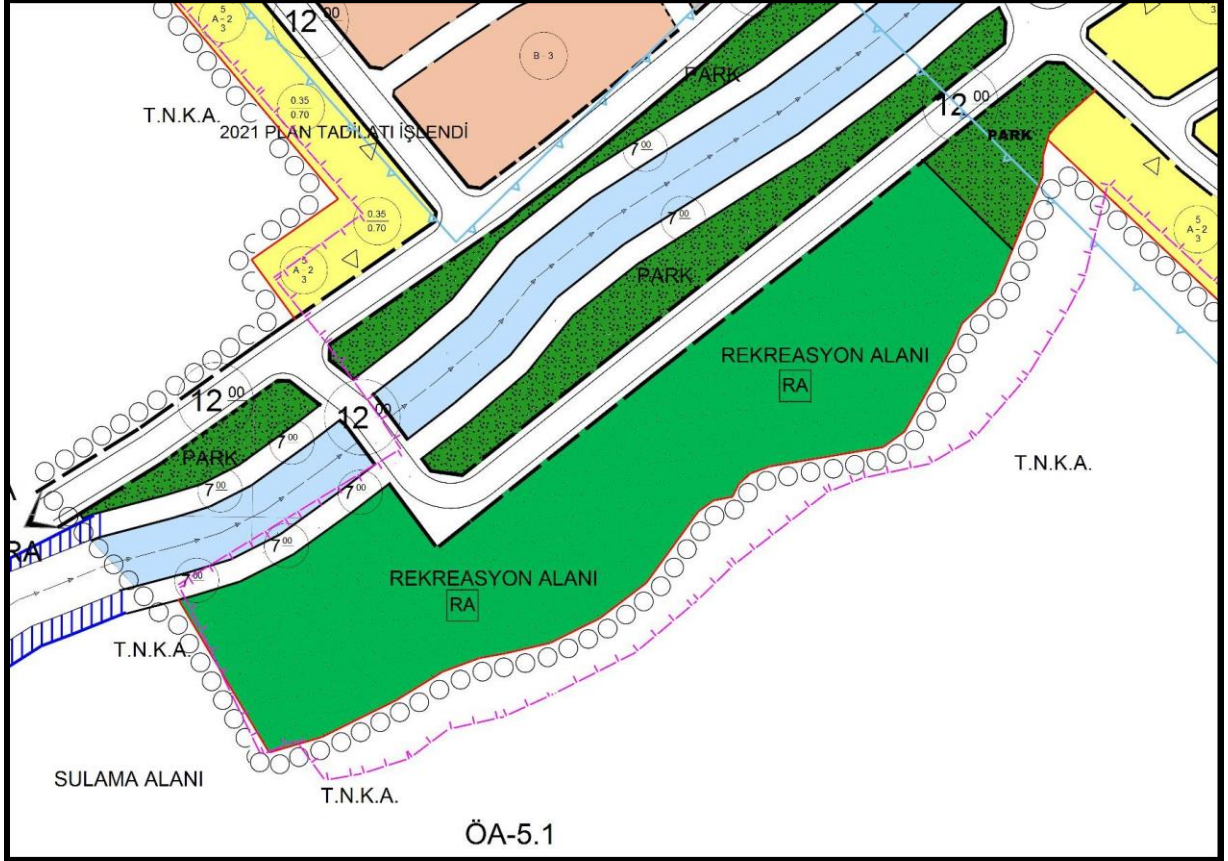


Ulaşım Krokisi

4-Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu alan Dörtdivan Belediyesi nazım ve uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmaz nazım ve uygulama imar planında rekreasyon alanı olarak belirlenmiştir.

1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Meri İmar Planı



Meri İmar Planı

5-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Dörtdivan ilçesinde toplu konut alanı bulunmamakta ve toplu konut projesi için ciddi talepler bulunduğundan Dörtdivan İlçe merkezinde ortak mekanlar oluşturulması, otopark çözümlerinin rahat yapılması için site şeklinde yapılaşmaya gidilecek şekilde TOKİ tarafından konut üretimi yapılacaktır.

Yapılan incelemeler neticesinde ilçe merkezinde rekreasyon alanına ihtiyaç bulunmamakta, planda ayrılan park alanlarının rekreasyon alanı amaçlı kullanılabileceği için mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Merkez Mahallesi 1232 parselden karşılanması uygun olacağı için fonksiyon değişikliği yapılması amacıyla plan tadilatına ihtiyaç duyulmuştur.

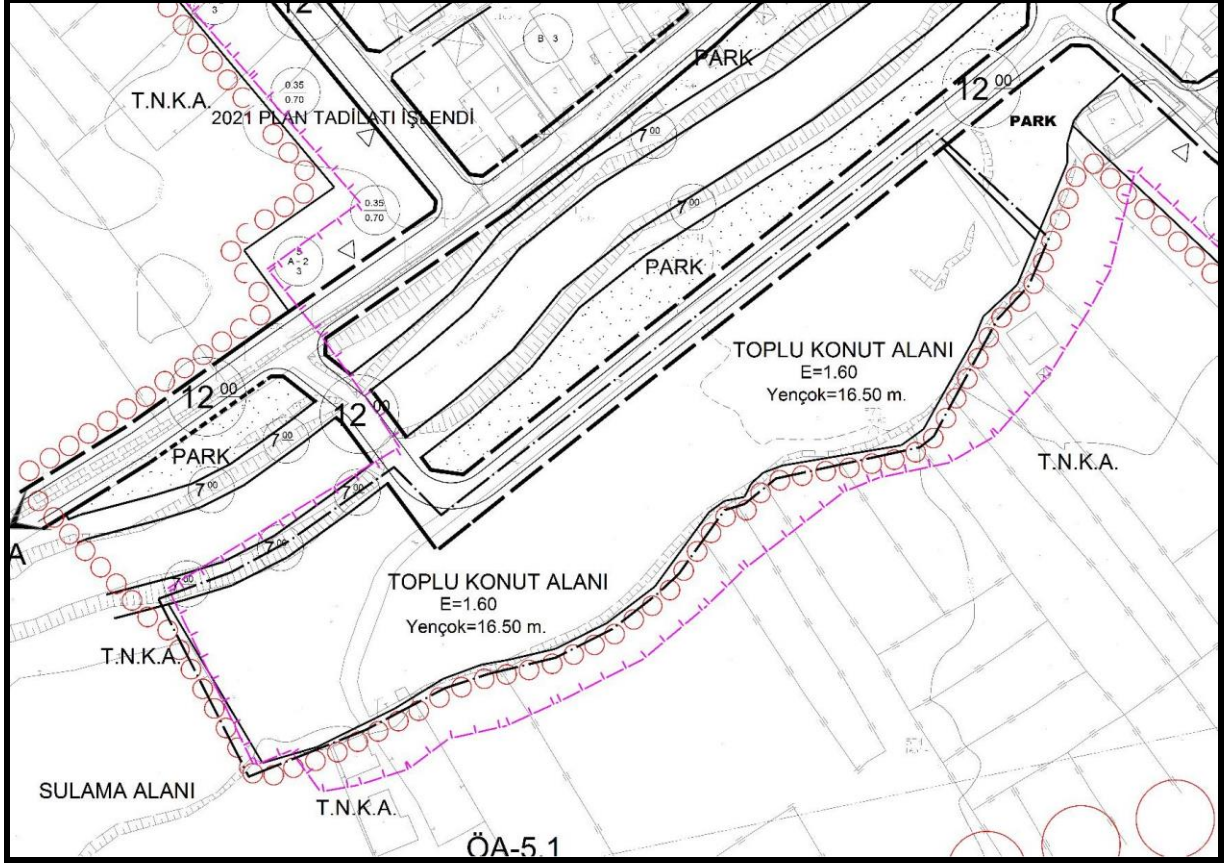
6-Planlama Kararları:

Dörtdivan ilçe merkezinin konut ihtiyacının karşılanması, sosyal konutlar üretiminin sağlanması ve yukarıda belirttiğim gerekçeler dikkate alınarak imar planı değişikliğine gidilmiştir.

Plan değişikliği ile parsel "Toplu Konut Alanı" olarak düzenlenmiş olup; yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği:

Nazım İmar Planı Değişikliği

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği:

Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI:

1-Planlama alanı içerisinde yapılacak tüm yapılarda "Afet bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

2-Yapılar yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelik Hükümlerine Uymak Koşulu ile ada/parsel içinde istenilen şekilde yerleştirilebilir.

3-Planlama planı içerisinde sığınak hesabı ile ilgili yönetmelikte belirlenen standartlara uygun olarak emsale esas inşaat alanı üzerinden hesaplanacaktır.

4-Gerekli otopark ihtiyacı otopark yönetmeliği hükümleri ve standartları doğrultusunda parsel/ada bünyesinde çözümlenecektir. Açık otoparklar yapı yaklaşma sınırı içi ve dışında çözümlenebilir.

5- Parsel bazında zemin etüdü yapılmadan inşaat müsaadesi verilmez.

6-Planlama alanında gerekmesi durumunda imar adasının yola cepheli bölümlerinde ilgili kurum görüşü alınarak Teknik Altyapı ve Özel Teknik Altyapı alanları ayrılabilir.

7-Teknik Altyapı ve Özel Teknik Altyapı Alanlarında Trafo, Telekom Yapıları, Santral Binaları, Arıtma, Arıtma Tesisi, Su Deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir.

8-Adaların yola cephesi olmayan bölümlerinde kurum görüşü doğrultusunda yapılması gerekli altyapı ve özel teknik altyapı alanlarının mülkiyeti kat mülkiyetine göre belirlenir.

9-Plan onama sınırı içerisinde yer alan her türlü projelendirme ve yapılanma çalışmalarında burada belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki imar planı hükümlerine, 3194 Sayılı İmar Kanunu ile İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulması zorunludur.