

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ-MERKEZ MAHALLESİ
TAPUNUN 2317 PARSEL**



**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Genel Tanımı.....	3
2-Mevcut Plan Kararları.....	5
3-Plan Değişikliği Gerekçesi.....	7
4-Planlama Kararları.....	7

ŞEKİLLER

- 1-Uydu Görüntüsü
- 2-Konum Krokisi
- 3-Ulaşım Krokisi
- 4-Meri İmar Planı
- 5-Plan Değişikliği

BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ-MERKEZ MAHALLESİ TAPUNUN 2317 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Genel Tanımı:

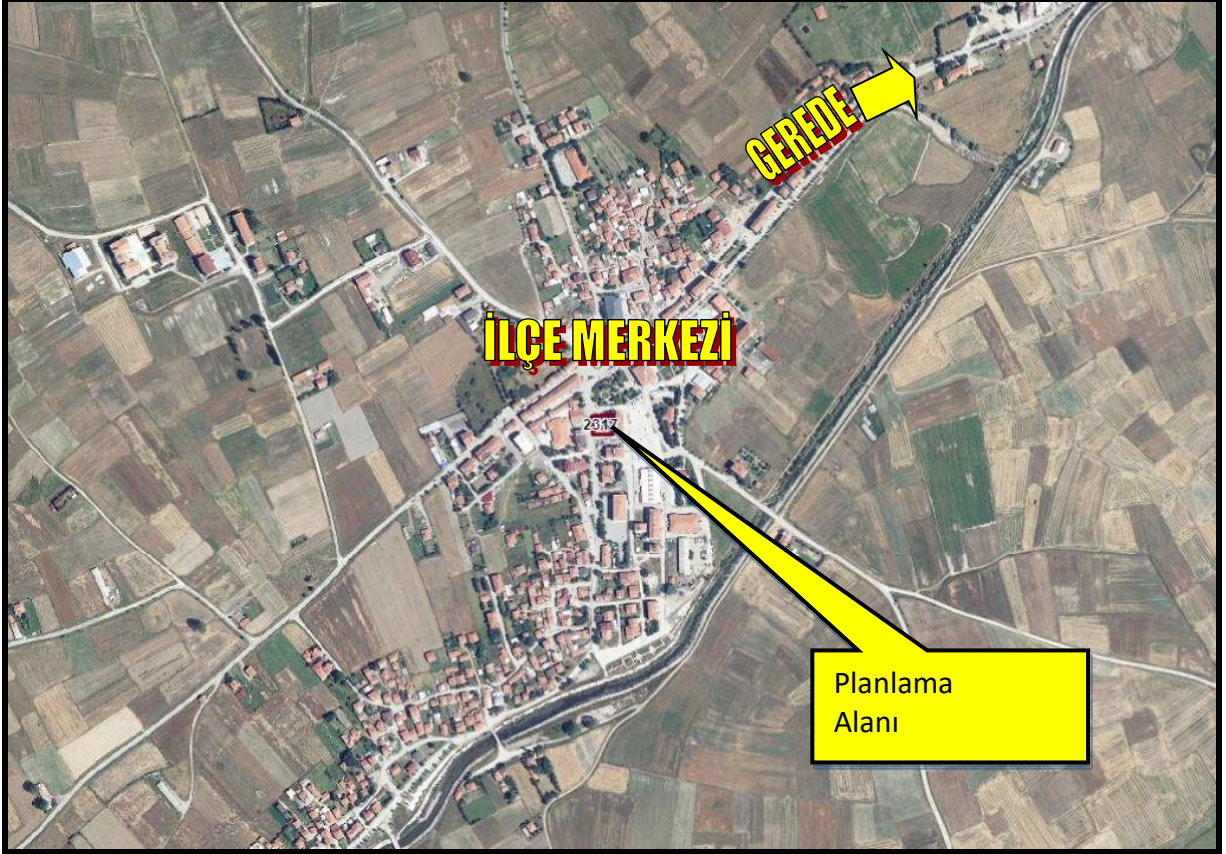
İmar planı değişikliğine konu alan Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun 2317 parseli kapsamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Yüzölçümü 912,40m²'dir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Plan değişikliğine konu ilçe merkezinde, merkezi iş alanlarının içinde yer almaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak bitişik nizam zemin katları işyeri, normal katları konut olarak kullanılan yapılaşma hakimdir.

Plan değişikliğine konu parseller G28d02d numaralı nazım imar, G28a02d2a numaralı uygulama imar planında 420790-420835 yatay, 4509870-4509910 düşey koordinatlar arasında yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

Ulaşımı kuzey yönde Atatürk Caddesi, batı yönde Veysel Tiryaki caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım krokisi aşağıdaki gibidir.

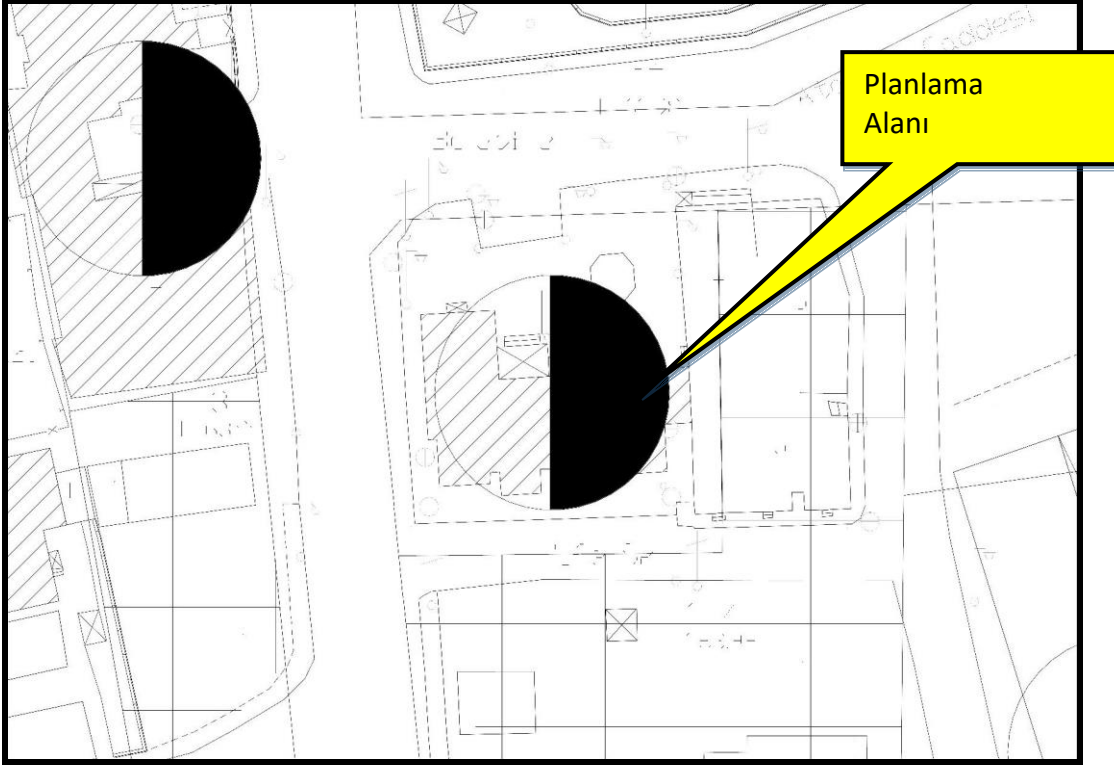


Ulaşım Krokisi

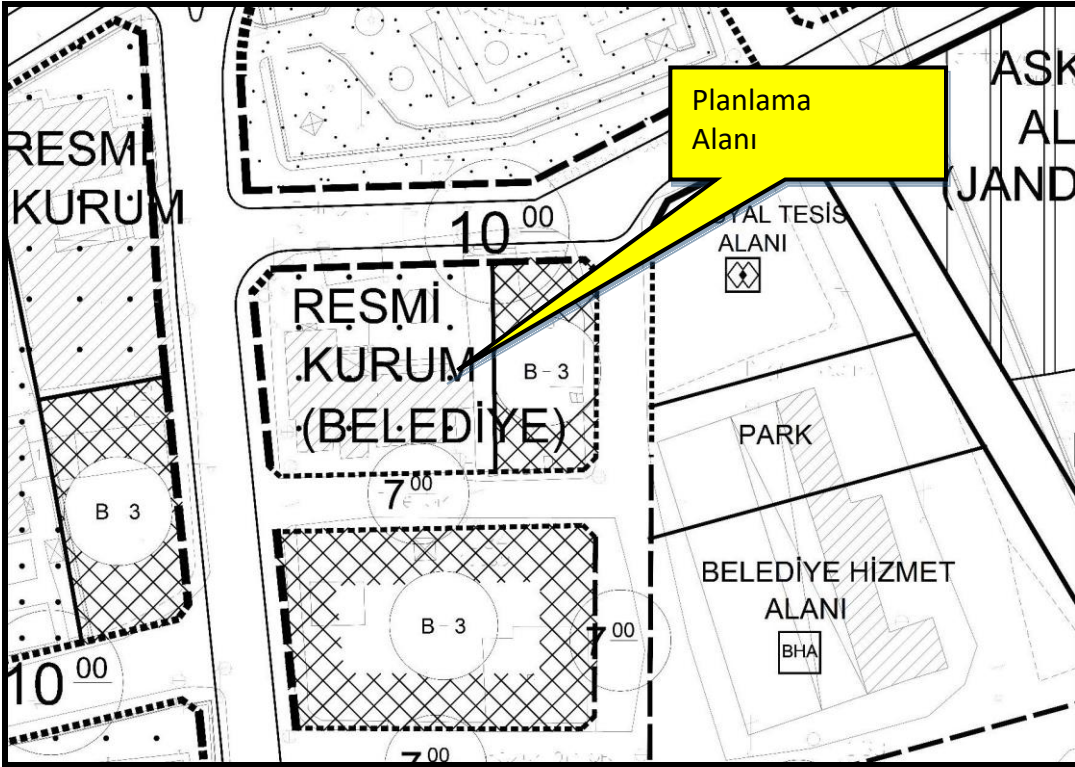
2-Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu alan, Dörtdivan Belediyesi Nazım ve Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Parsel nazım ve uygulama imar planında “resmi kurum alanı” olarak belirlenmiştir.

Onaylı plan durumları aşağıdaki gibidir.



Meri Nazım İmar Planı



Meri Uygulama İmar Planı

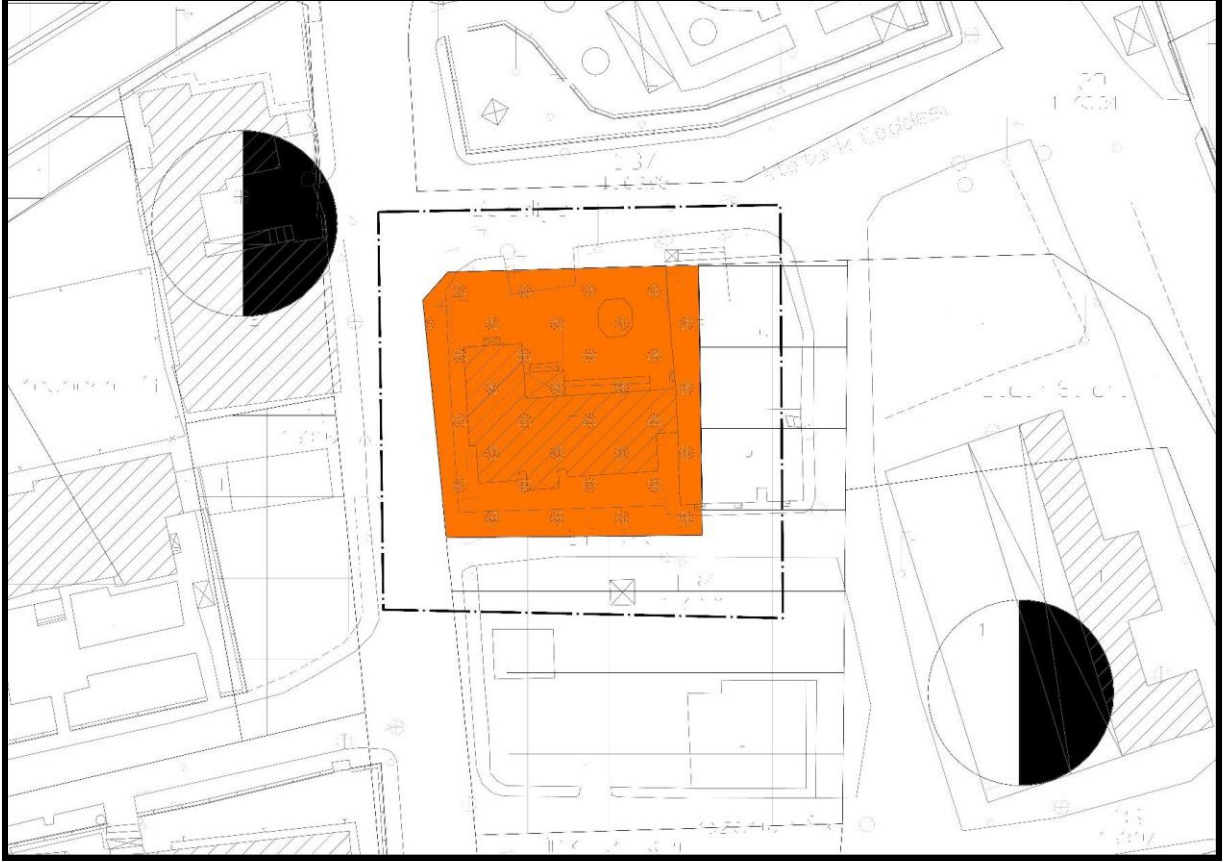
3-Plan Değişikliği Gerekçesi:

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8. Maddesi uyarınca yürürlüğe konulan Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerinin kıyasen uygulanması suretiyle, Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak "Kamu Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi" kapsamında ilan edilerek daha geniş kitlelere ulaşma imkanı bulunduğundan, söz konusu taşınmazın bu kapsama alınabilmesi için,

Ayrıca Dörtdivan İlçe Merkezi, Körođlu Dağları, Kartalkaya Kayak Merkezi, Yeniçađa Gölü, gibi doğal turizm alanları ile birlikte tabiatı ve doğal güzellikleri ile birlikte yerli ve yabancı turistler tarafından ziyaret edilmektedir. Taşınmaza TEM Otoyolu ve Ankara-Bolu karayolundan ulaşımının sağlanması, turizm merkezlerine yakınlığı nedeniyle ilçenin turizm potansiyeli bulunması sebebiyle parselin "turizm tesis alanı" olarak düzenlenmesi amacıyla fonksiyon değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

4-Planlama Kararları:

Parselin, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8. Maddesi uyarınca yürürlüğe konulan Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerinin kıyasen uygulanması suretiyle, Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak "Kamu Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi" kapsamında ilan edilerek daha geniş kitlelere ulaşma imkanı bulunduğundan, söz konusu taşınmazın bu kapsama alınabilmesi için plan değişikliğine gidilerek taşınmaz nazım imar planında "turizm alanı", uygulama imar planında "otel alanı" olarak düzenlenmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

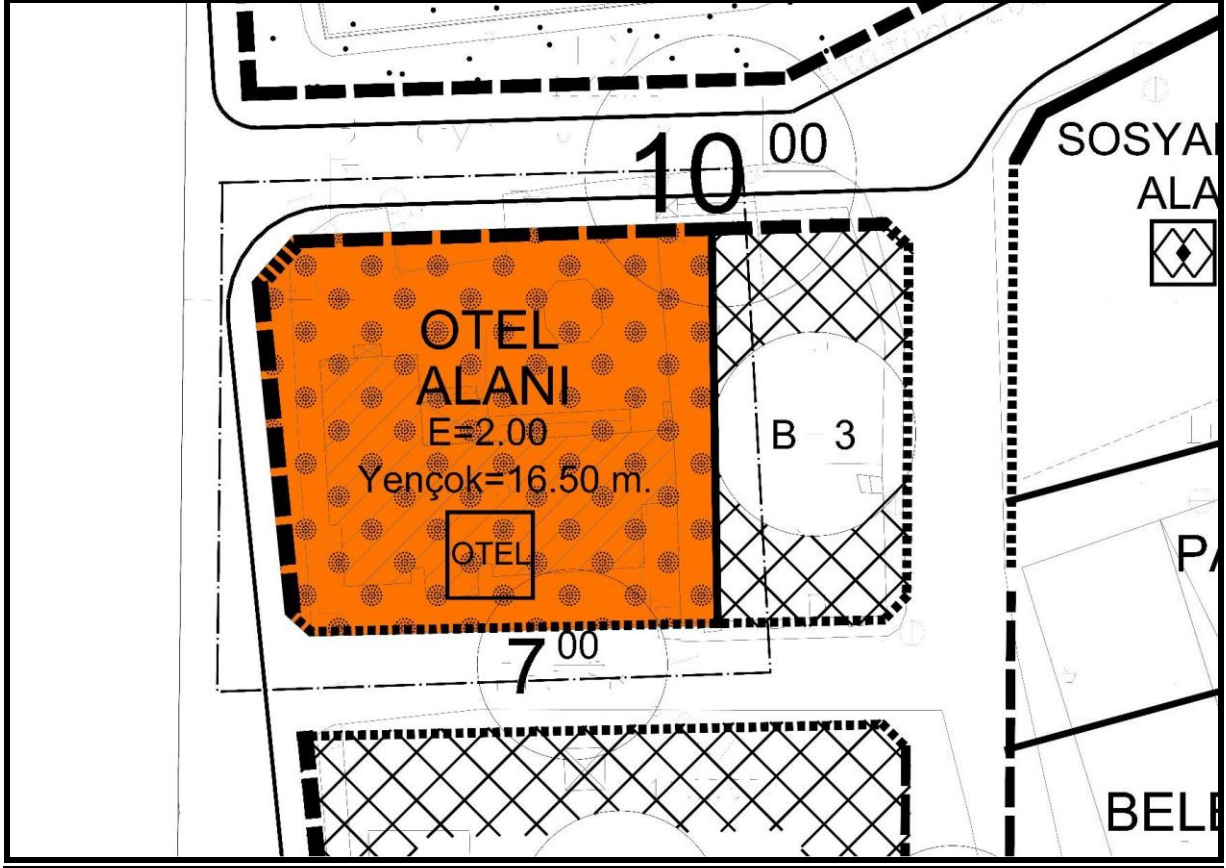
Nazım İmar Planı Değişikliği

NAZIM İMAR PLANI NOTLARI:

1-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2-BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3-DİĞER HUSUSLARA İLİŞKİN DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Uygulama İmar Planı Değişikliği

UYGULAMA İMAR PLANI

1-DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

2-LAĞİM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3-İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE ÇED YÖNETMELİĞİ, KATI ATIK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

6-TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

7-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, DÖRTDİVAN BELEDİYESİ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.