

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ
MERKEZ MAHALLESİ**



**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Genel Tanımı.....	3
2-Mevcut Plan Kararları.....	5
3-Plan Değişikliği Gerekçesi.....	5
4-Planlama Kararları.....	6

ŞEKİLLER

- 1-Uydu Görüntüsü
- 2-Konum Krokisi
- 3-Ulaşım Krokisi
- 4-Plan Değişikliği

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

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Genel Tanımı:

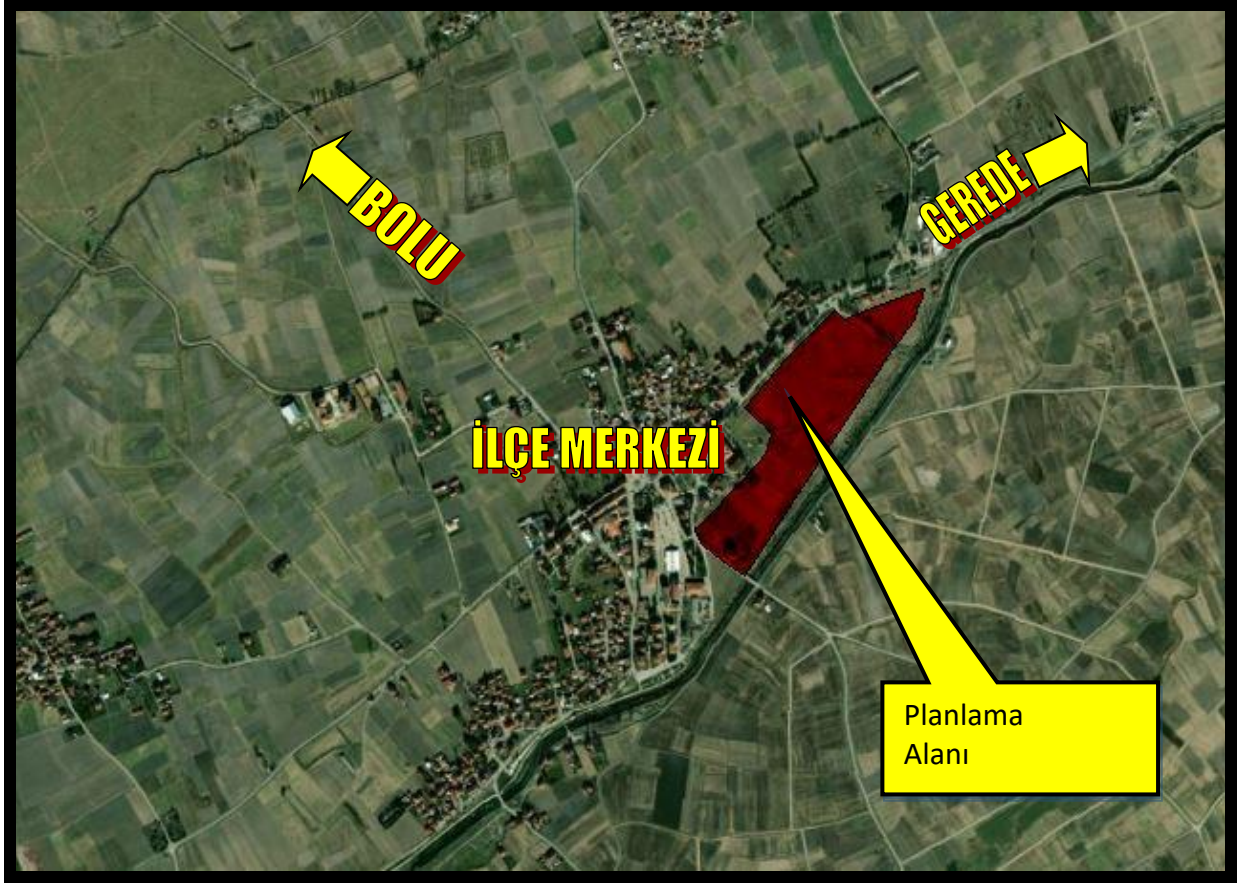
İmar planı değişikliğine konu alan Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Merkez Mahallesi, sınırları içerisinde kalmaktadır. Parsellerin büyük kısmı boş olup, 1 yada 2 parsel üzerinde ayrık nizam konut amaçlı yapılaşmalar mevcuttur.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

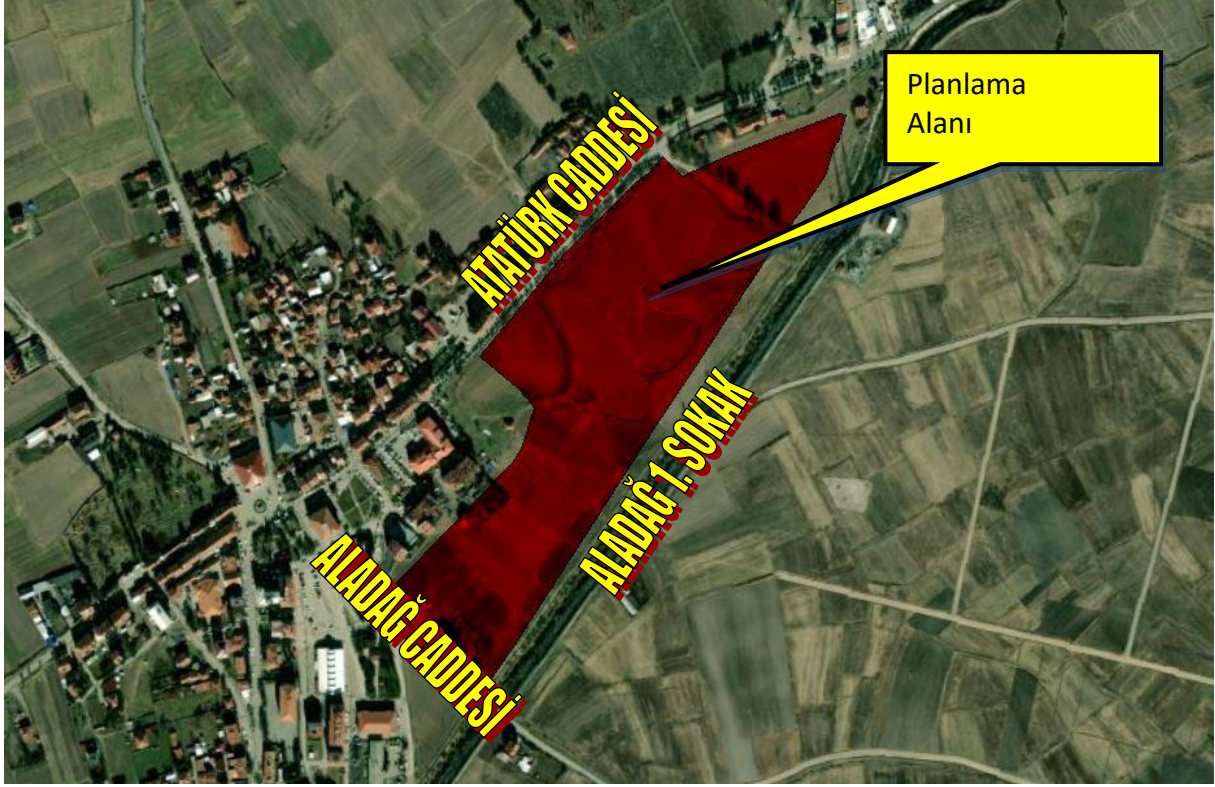
Plan değişikliğine konu alan ilçe merkezinin güneydoğusunda konut gelişme bölgesi içinde kalmaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak boş parseller ile ayrık nizam konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Kuzeybatısında Hükümet Konağı, Dörtdivan Belediyesi Hizmet Binası, İlçe Emniyet Amirliği yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu parseller G28d02d numaralı nazım imar, G28a02d2a-G28a02d2b numaralı uygulama imar planında 420930-421470 yatay, 4509780-4510420düşey koordinatlar arasında yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

Ulaşımı kuzey yönde Atatürk Caddesi, batı yönde Aladağ Caddesi, güney yönde Aladağ 1. Sokak 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. Alan nazım ve uygulama imar planında “gelişme konut alanı ve park alanı ” olarak belirlenmiştir.

3-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Plan değişikliğine konu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Madde uygulama çalışması yapılacaktır.

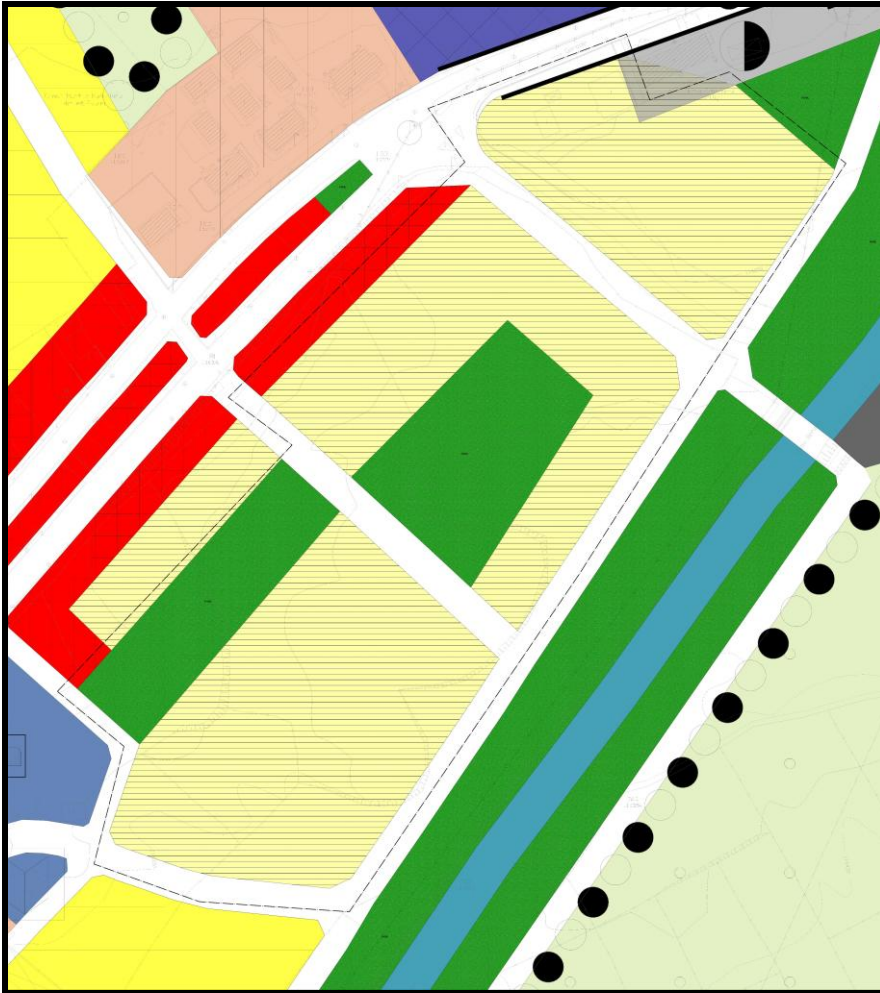
İmar Kanunu 18. Madde kapsamında parselasyon planlarının hazırlanarak imar planına uygun yeni gelişime alanları ile birlikte sosyal donatı alanlarının ve imar yollarının kamunun eline geçmesi sağlanacaktır. Eğitim, yöneliş, topoğrafya, ana ulaşım arterlerinin binalar ile tarif edilmesi vb. faktörler dikkate alınarak imar planında düzenleme yapılması gerekmektedir. Ayrıca imar planının düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak

yapılacak kesintilerin kadastro durum göz önüne alınarak düzenlenebilmesi amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

4-Planlama Kararları:

İmar planının uygulanabilirliğinin sağlanması, imar uygulamasının kolaylaştırılması amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği ile ada formları parsel genişlik ve derinlikleri dikkate alınarak dörtgen ve yamuk formunda oluşacak şekilde imar adalarında ve imar yollarında düzenleme yapılmıştır. Yapılaşma katsayılarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



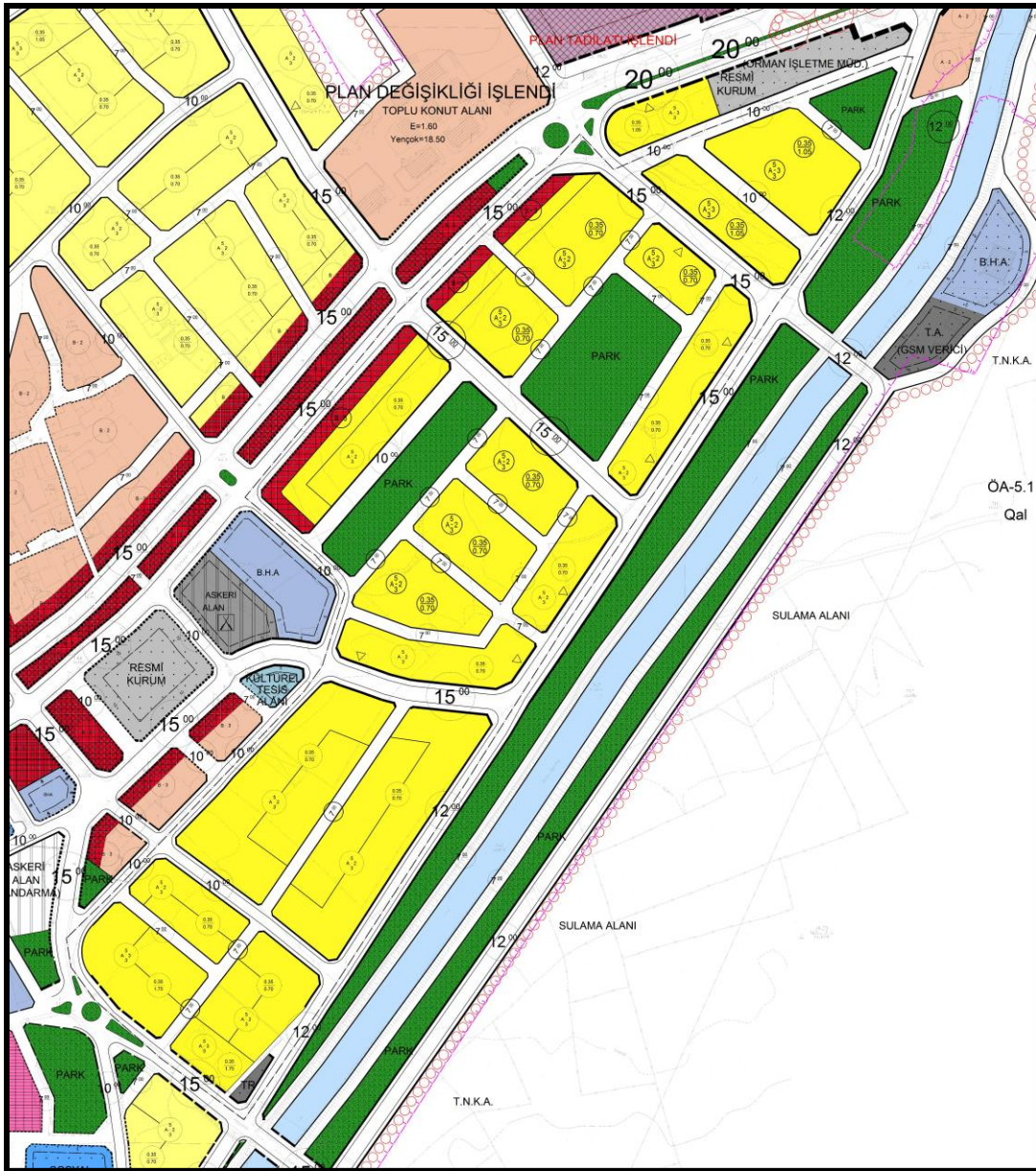
Nazım İmar Planı Değişikliği

NAZIM İMAR PLANI NOTLARI:

1-DÖRTDİVAN BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

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

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Uygulama İmar Planı Değişikliği

UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI:

1-DÖRTDİVAN BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAAM İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

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