

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ
KARGIBAYRAMLAR MAHALLESİ**



**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 KARGIBAYRAMLAR MAHALLESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Genel Tanımı:

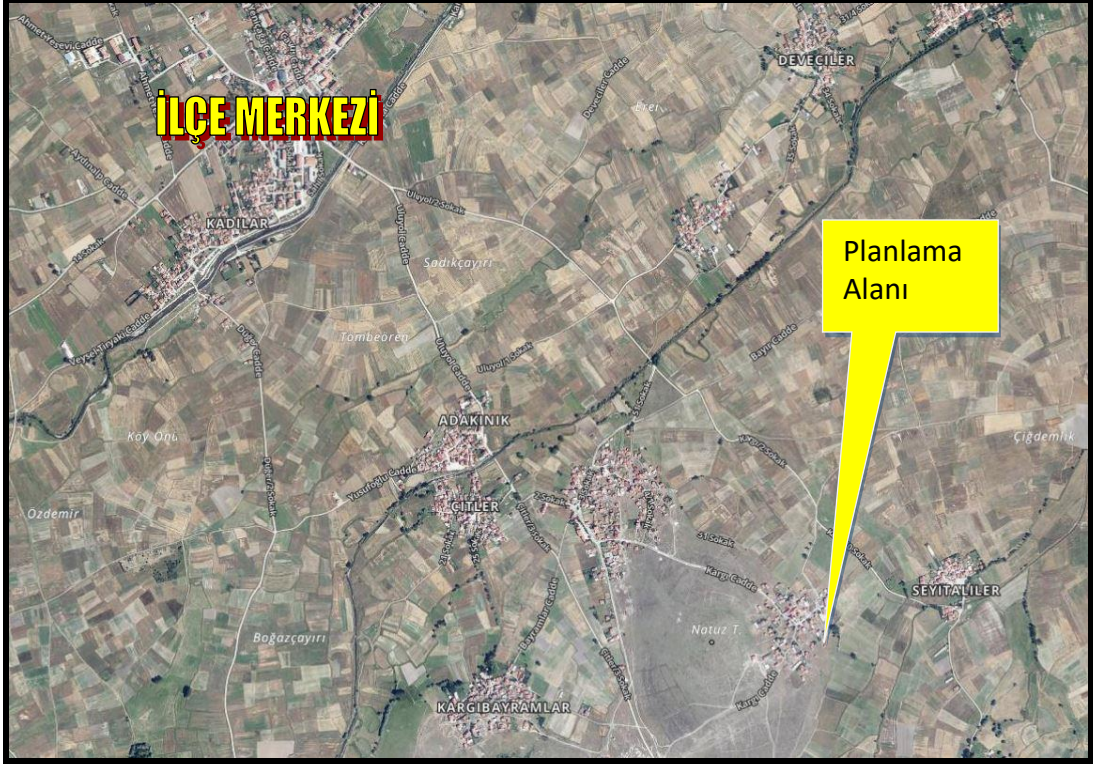
İmar planı değişikliğine konu alan Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Kargıbayramlar Mahallesi, sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan üzerinde ağırlıklı olarak boş parseller ile ayrık nizam 1-2 katlı konut amaçlı yapılaşma bulunmaktadır.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

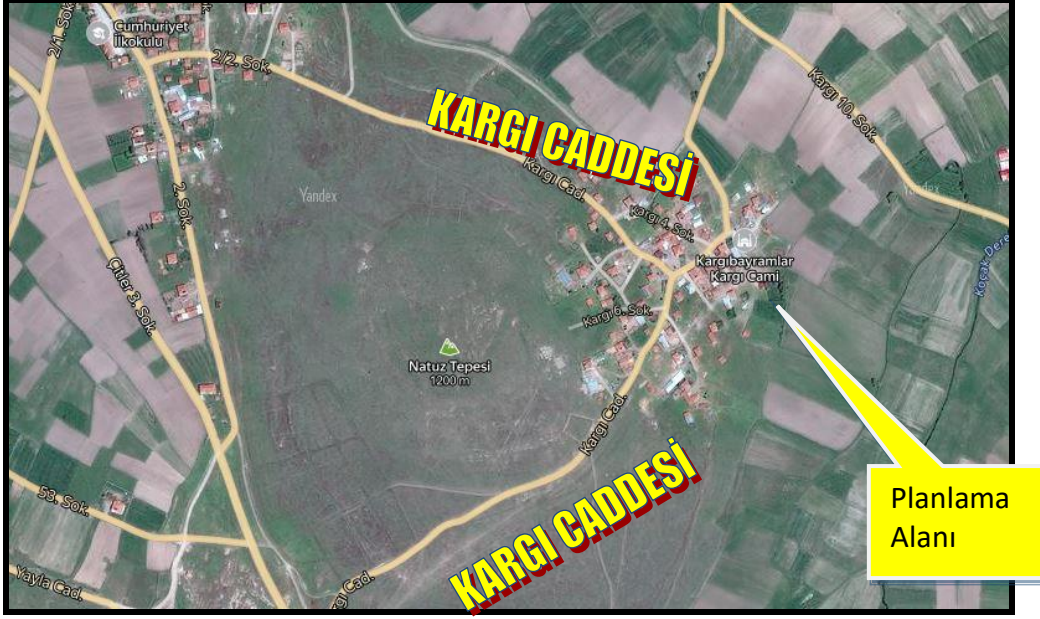
İmar planı değişikliğine konu alan, Dörtdivan İlçe merkezinin 2km güneydoğusunda Kargıbayramlar Mahallesi meskun alanı içindedir. Mahallenin kuzeyinde Kargı Mahallesi Camii mevcuttur.

Plan değişikliğine konu alan, G27d02c numaralı nazım imar, G28d02c3d-G27d02c4c numaralı uygulama imar planında 422700-422970 yatay, 4507730-4508020 dişey koordinatlar arasında yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

Ulaşımı kuzey ve batı yönde Kargı Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım krokisi aşağıdaki gibidir.

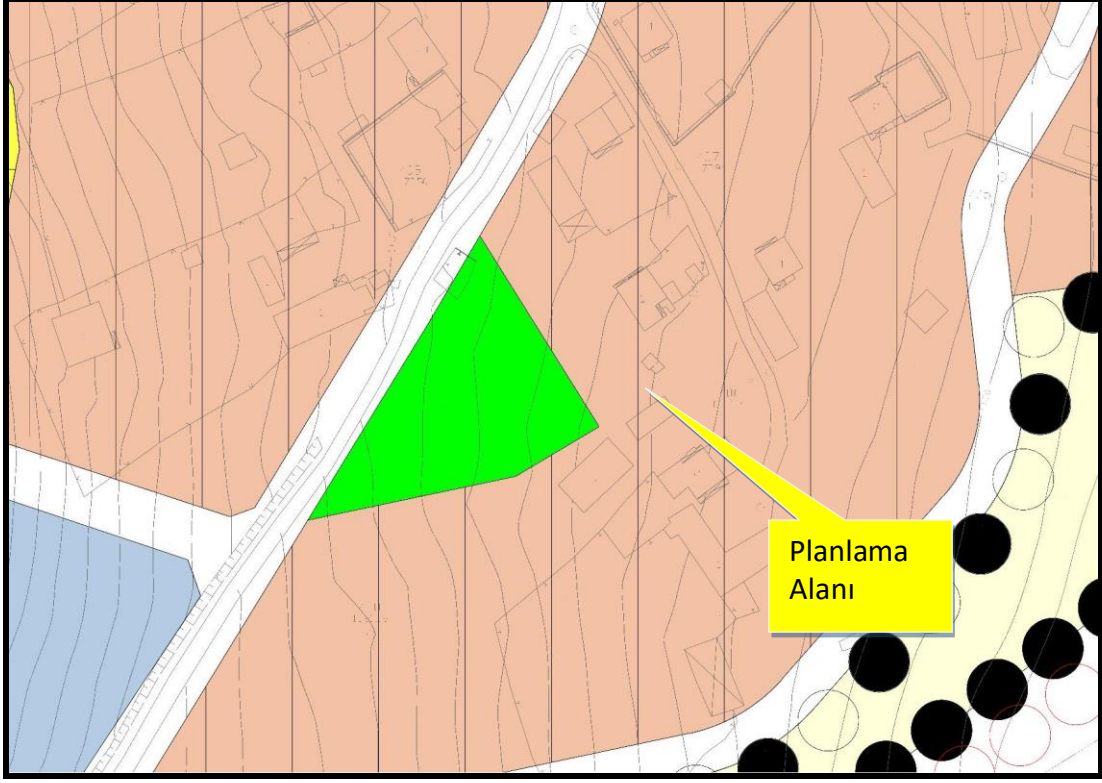


Ulaşım Krokisi

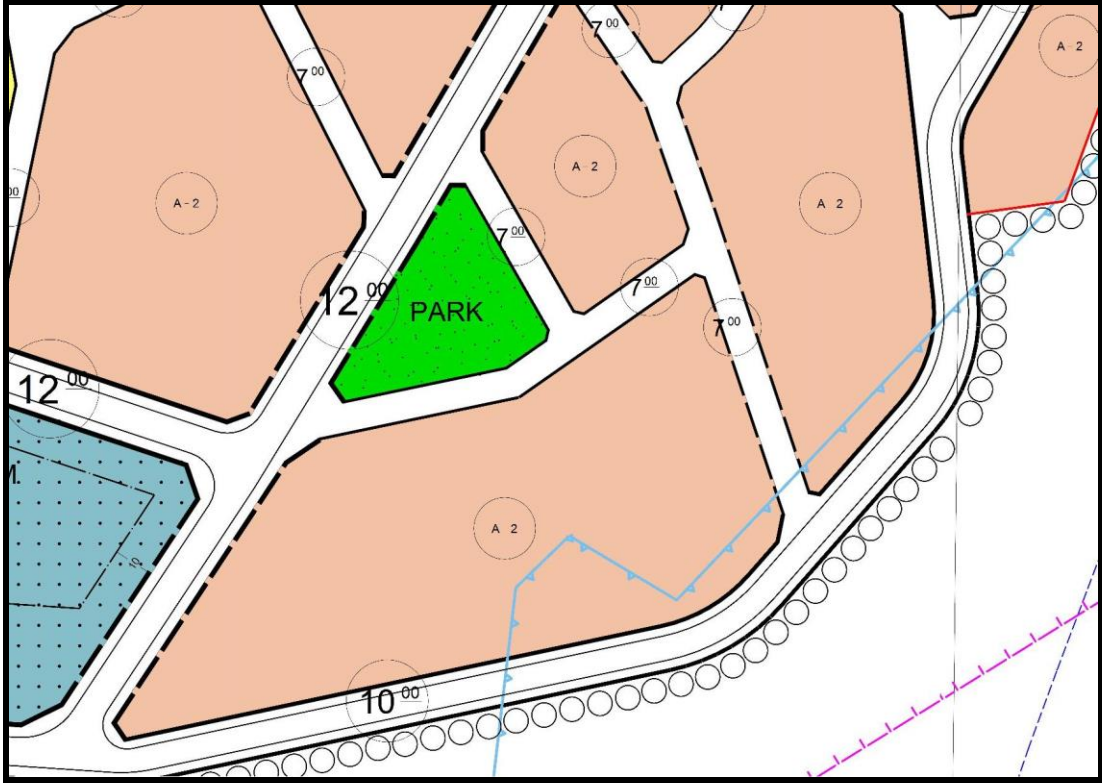
2-Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu alan, Dörtdivan Belediyesi Nazım ve Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Nazım imar planında “düşük yoğunluklu meskun konut alanı”, uygulama imar planında ise “ayrık nizam 2 katlı konut alanı” olarak belirlenmiştir. Alanın kuzeyinden 12 metrelik, ortasından 10 metrelik, ortasından 7 metrelik imar yolları geçmektedir.

Onaylı plan durumları aşağıdaki gibidir.



Meri Nazım İmar Planı



Meri Uygulama İmar Planı

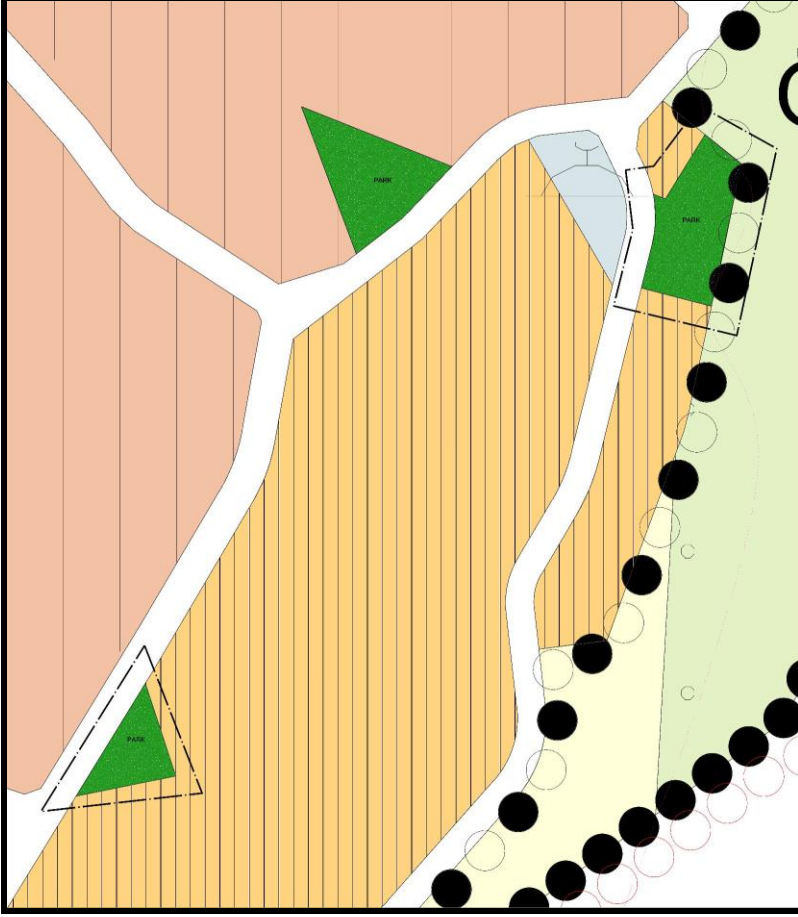
3-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Plan değişikliğine konu Kargıbayramlar Mahallesi'nde Kargı Caddesi'nin doğu kısmında yer alan alanda meri imar planlarında 1 adet park alanı oluşturulmuştur. Tek park alanı yaya erişim mesafesini sağlamamakta ayrıca yapılaşmanın yoğun yer aldığı mahallenin kuzey kısmında park alanı planlanmamıştır. Mahallede yaşayan nüfusun sosyal donatı alanlarında homojen bir şekilde faydalanması;

Ayrıca plan değişikliğine konu alan kırsal özelliğe sahip mahalle yerleşim alanı içinde yer aldığı için organik bir yapıya sahiptir. Mahallenin güneybatısında yer alan tescil harici alanda imar planı ile mevcut yapılaşmalar çakıştırıldığında plan ile mevcut yapılaşmalar arasında uyumsuzluklar bulunduğu görülmektedir. İmar planı ile mevcut yapılaşmalar arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi; amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

4-Planlama Kararları:

Kargıbayramlar Mahaltesinde yaşayan nüfusun sosyal donatı alanlarından homojen bir şekilde faydalanması, ayrıca İmar planının uygulanabilirliğinin sağlanması, mevcut yapılaşma ile imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği ile yapılaşmamın yoğun yer aldığı mahallenin kuzey kısmında Cami Alanı ile bütünlük sağlayacak şekilde mülkiyeti Dörtdivan Belediyesine ait 570 parselde ihdas edilmiştir. Alanın güney batısında mevcut yapılaşmalar koruyacak şekilde imar yollarında ve park alanında düzenleme yapılmıştır.

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-BELİRTİLMİYEN 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 NOTLARI:

1-DÖRTDİVAN BELEDİYESİ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

2-BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
BOLU VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Milli Emlak Müdürlüğü

Sayı : E-85496338-400-11304708

25.12.2024

Konu : Plan Değişikliği Hakkında Kurum Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 25.10.2024 tarihli ve 23902336-281/17131 sayılı yazınız.
b) 26.11.2024 tarihli ve E-85496338-400-11040975 sayılı yazınız.
c) 03.12.2024 tarihli ve 23902336-923/17428 sayılı yazınız.

Dörtdivan Belediye Başkanlığından alınan ilgi (a) ve (b) yazılarda;

Dörtdivan İlçesi, Kargıbayramlar Mahallesinde yapılacak plan değişikliğinde, mevcut planda bulunan park alanının (tescil harici) bir kısmının öneri planda gösterilen ve mülkiyeti Belediyelerine ait Kargıbayramlar Mahallesi 570 parsel (konut alanı) taşınacağından bahisle söz konusu alanların mevcut ve öneri plandaki koordinatlarının ekte sunulduğu belirtilerek plan değişikliği ile ilgili kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmiştir.

Bahse konu yazı ve eklerinin tetkikinden, Dörtdivan Belediyesinde, Dörtdivan İlçesi Kargıbayramlar Mahallesinde bulunan ve özel mülkiyete konu 651, 659, 658 nolu parseller ile devamında yer alan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında olup imar planında kısmen "Park Alanı", kısmen "Konut Alanı" ve kısmen "Yol" fonksiyonunda kalan alanda fonksiyon değişiklikleri yapılması ile "Park Alanı" olarak ayrılan yerin kısmen, yine Dörtdivan İlçesi Kargıbayramlar Mahallesinde bulunan mülkiyeti Dörtdivan Belediyesine ait 570 parsel nolu taşınmaz ile devamında yer alan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında olup imar planında "Konut Alanı" fonksiyonunda kalan alandan eşdeğer alan gösterilmek suretiyle plan değişikliği yapılması düşünüldüğü ve buna dair İdaremiz görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

Konuyla ilgili olarak İl Müdürlüğümüz teknik personelince hazırlanan 18.12.2024 tarihli raporda özetle;

Düzenleme sınırları içerisinde yürürlükte bulunan mevcut planda yaklaşık 14.303,22 m² "Konut Alanı" ve 1.525,80 m² "Park" alanı bulunduğu, konut alanlarının 1.852,00 m² sinin Belediye ve özel mülkiyete ait olduğu, 12.451,00 m² sinin ise Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardan olduğu,

Teklif plan üzerinde yapılan incelemede ise düzenleme sınırları içerisinde yaklaşık 14.385,22 m² "Konut Alanı" ve 1.635,68 m² "Park" alanı bulunduğu, konut alanlarının 859 m² sinin özel mülkiyete 13.256,50 m² sinin ise Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardan olduğu, yapılan değişiklik ile birlikte yaklaşık 1.075,50 m² büyüklüğünde Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan alanın fazladan "Konut Alanı" olarak planlandığı, emsal ve yapı yüksekliklerinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı, Hazine menfaatini olumsuz etkileyecek bir durumun oluşmadığı, olumlu olabileceği belirtilmiştir.

Buna göre, ilgi yazılara konu plan değişikliği ile, Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan "Konut Alanı" olarak planlı alanlarda değişiklik sonrası artış öngörüldüğü ve Hazine menfaati doğrultusunda olduğu anlaşıldığından, bahse konu plan değişikliğinin yapılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5685BF6D-F21B-4767-B4ED-7EB67F0950C8

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

KEP Adresi : bolucevreveshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ali ÖZEN
Harita Mühendisi
Telefon No:(374) 270 35 73-
1737



Oğuzhan KURT
Vali a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Ek: 19/12/2024 tarihli E-76597188-660-161193 sayılı yazı.

Dağıtım:

Gereği:

Dörtdivan Belediye Başkanlığına

Bilgi:

DÖRTDİVAN KAYMAKAMLIĞI (Milli Emlak
Şefliği)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5685BF6D-F21B-4767-B4ED-7EB67F0950C8

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

KEP Adresi : bolucevreschircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ali ÖZEN
Harita Mühendisi
Telefon No: (374) 270 35 73-
1737

