T.C.
DÖRTDİVAN
BELEDİYESİ

MECLİS KARARI

Karar Tarihi 02.10.2026 **Evrak Tarihi** 01.10.2026	**Karar No** 51 **Evrak No** 23056	**Birimi :** **Saati :**	YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ 14:00
Kararın Konusu	İmar Planı Fonksiyon Değişikliği		
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	**Meclis Başkanı :** Hamza EFE **Meclis Üyeleri :** Hasan ÇEVİK, Hasan BAĞRIYANIK, Muhterem DOĞAN, İsmet FİDAN, Metin ÖZGÜVEN, Yusuf ÖZDEMİR, Aydın DOĞANGÜN, İrfan YILMAZ, Mustafa YÜKSEL		

2026 Yılı Ekim Ayı Meclis Toplantısı I. Birleşim

Gündemin 4.Maddesi(Ek Teklif) : İmar Planı Fonksiyon Değişikliği

Yazı İşleri Müdürlüğünün 01.10.2026 Tarih ve 871/23056 Sayılı İmar Planı Fonksiyon Değişikliği konulu yazısı.

İlçemiz genelinde yürütülen üstyapı, altyapı ve inşaat faaliyetlerinde ihtiyaç duyulan hazır beton tedarikinin kesintisiz, hızlı ve ekonomik şekilde sağlanması büyük önem arz etmektedir. Ancak ilçemizin mevcut imar planlarında onaylı bir "Beton Santrali Alanı" bulunmamaktadır. Bu doğrultuda; ilçemizdeki söz konusu ihtiyacın giderilmesi amacıyla, ekli planlarda belirtilen alanda "Beton Santrali Alanı" olarak imar planı fonksiyon değişikliği yapılması gerekmektedir. Hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin görüşülmesi hususunu

Meclisimizin takdir ve tasviplerine arz ederim.

İlgi yazı okundu. Yapılan müzakere neticesinde

Karar;

Plan değişikliğine konu alanın ortasından geçen karayolu imar yolu niteliğine döndüğü için imar planı bütünlüğü ve ulaşım sirkülasyonu bozulmayacak şekilde 25 metre genişliğinde düzenlenmesine, yol boşluğundan kalan kısımlardan ilçenin ihtiyacı olan "Beton Santrali ve Resmi Kurum Alanı" olarak fonksiyon değişikliği yapılmasına

oy birliği ile karar verildi.

Hamza EFE
Meclis Başkanı

Hasan ÇEVİK
Meclis Katibi

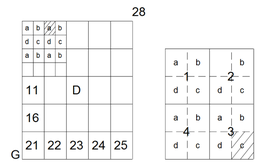
Hasan BAĞRIYANIK
Meclis Katibi

DÖRTDİVAN

(BOLU)

G28-d-02-a-3-c

G28-d-02-a-3-b



4 511 145.43

4 511 139.85

421 331.20

421 859.19

4 511 100

4 511 000

4 510 900

4 510 800

4 510 700

4 510 600

4 510 500

G28-d-02-a-3-d

G28-d-02-b-4-d

714
116177

713
116247

Tavuk Çiftliği

12 00

YENİÇAĞA

T.N.K.A.

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
(MEZARLIK)

PLAN TADİLATI İŞLENDİ

25 00

KÜÇÜK SANATLAR
ALANI
E=0.50
Hmax=6.50

SANAYİ ALANI

15 00

E=0.50
Hmax=6.50

A

0.35
0.70

30 00

SULAMA ALANI

A - 2

7 00

421 323.84

4 510 451.37

421 400

421 500

421 600

421 700

421 800

421 851.88

4 510 445.78

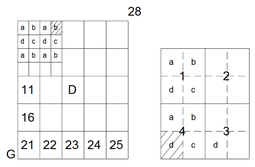
G28-d-02-d-2-b

İLLER BANKASI

1/1000

DÖRTDİVAN-G28-d-02-a-3-c

(BOLU)



DÖRTDİVAN

(BOLU)

G28-d-02-b-4-d

G28-d-02-b-4-a

4 511 139.85 — 4 511 134.31

421 859.19 — 422 387.17

ÖA-5.1

Qal

T.N.K.A.

T.N.K.A.

ANKARA(GEREDE)
YENİÇAĞA

DÖRTDİVAN BELEDİYESİ

RESMİ KURUM ALANI

BETON SANTRALİ ALANI
E=0.50
Yençok=18.50 m
BS

SULAMA ALANI

12 00

G28-d-02-a-3-c

G28-d-02-b-4-c

4 510 100
4 510 000
4 510 900
4 510 800
4 510 700
4 510 600
4 510 500

DÖRTDİVAN (BOLU) İLÇESİ-ÖMERPAŞALAR MAHALLESİ

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K
B D
G

ÖLÇEK:1/1000

LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- BS — BETON SANTRALİ ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI:

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

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

İLLER BANKASI

421 851.88 — 422 379.91

4 510 445.78 — G28-d-02-c-1-a — 4 510 440.24

421 900 | 422 000 | 422 100 | 422 200 | 422 300

1/1000

DÖRTDİVAN (BOLU)

ÖMERPAŞALAR KÖYÜ



İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:..... 3

2-Kadastro Durumu, Mevcut Yapılaşmalar: 5

3-Üst Ölçek Plan Kararları:..... 5

4-Yakın Çevre Mevcut Plan Kararları: 8

5-Plan Değişikliği Gerekçesi: 9

6-Planlama Kararları: 9

ŞEKİLLER

1-Uydu Görüntüsü
2-Konum Krokisi
3-Ulaşım Krokisi
4-Çdp Örneği
5-Meri Nazım İmar Planı
6-Meri Uygulama İmar Planı
7-Nazım İmar Planı Değişikliği
8-Uygulama İmar Planı Değişikliği

BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ-ÖMERPAŞALAR KÖYÜ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu alan, Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Ömerpaşalar sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil1:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, G28d02a-G28d02b numaralı nazım imar, G28d02a3c-G28a02b4d numaralı uygulama imar planında; 421350-422070 yatay, 4510500-4510600 düşey koordinatlar arasındadır.

Plan değişikliğine konu alan Dörtdivan İlçe merkezinin doğusunda Gerede Yolu üzerinde bulunmaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak yol aksı boyunca gelişen kentsel çalışma alanları ile boş parseller bulunmaktadır.

Güneybatısında Dörtdivan ilçe merkezi mevcuttur.



Şekil2:Planlama Alanı Konum Krokisi

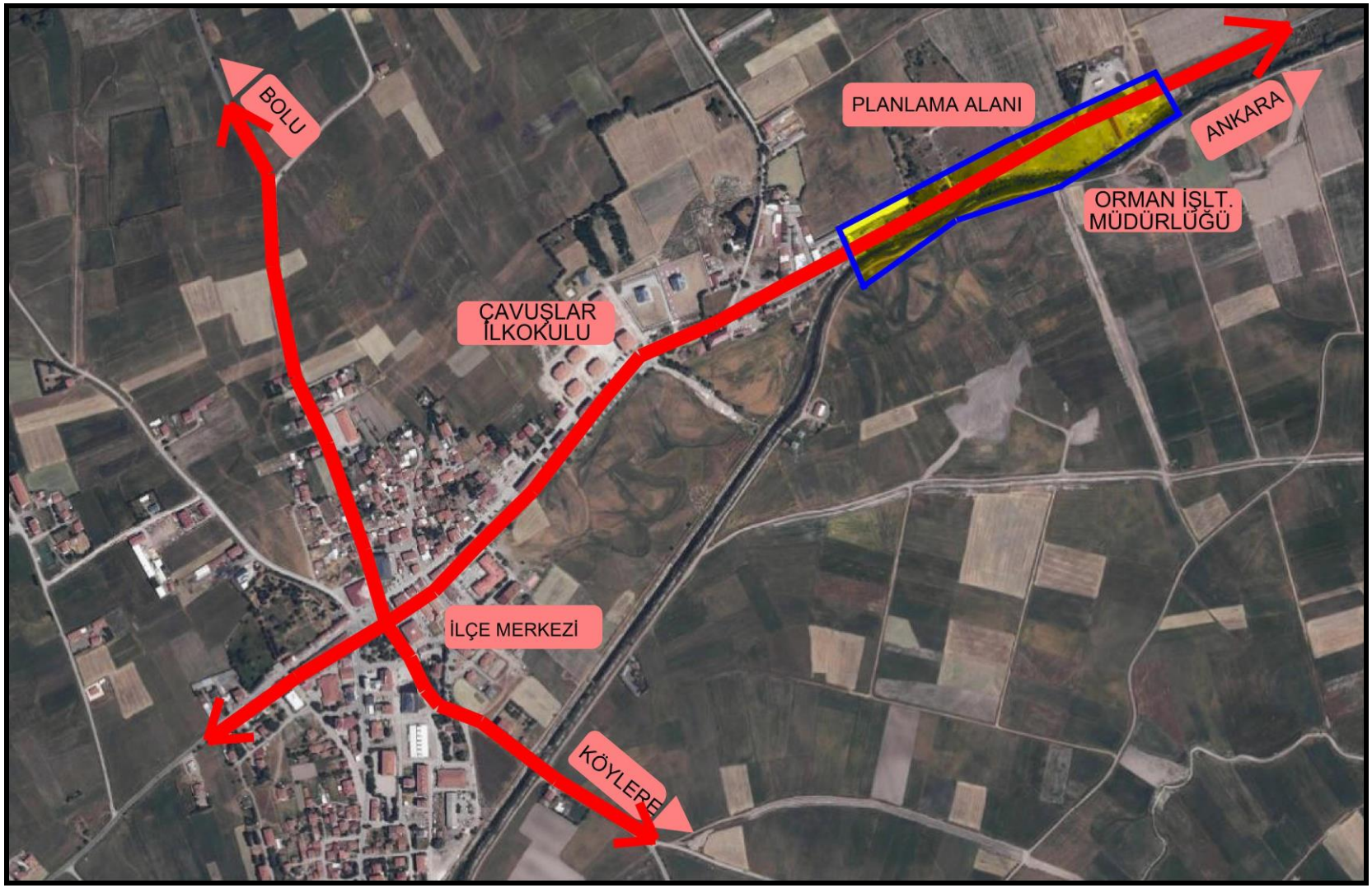
Ulaşımı ortasından geçen Dörtdivan-Gerede yolu üzerinden sağlanmaktadır. Dörtdivan-Gerede yolunun batı yönde Dörtdivan İlçe merkezine, doğu yönde Gerede, Mengen ilçe merkezleri le Tem ve D-100 Karayolu üzerinden Ankara ve İstanbul illerine bağlantısı bulunmaktadır.

2-Kadastro Durumu, Mevcut Yapılaşmalar:

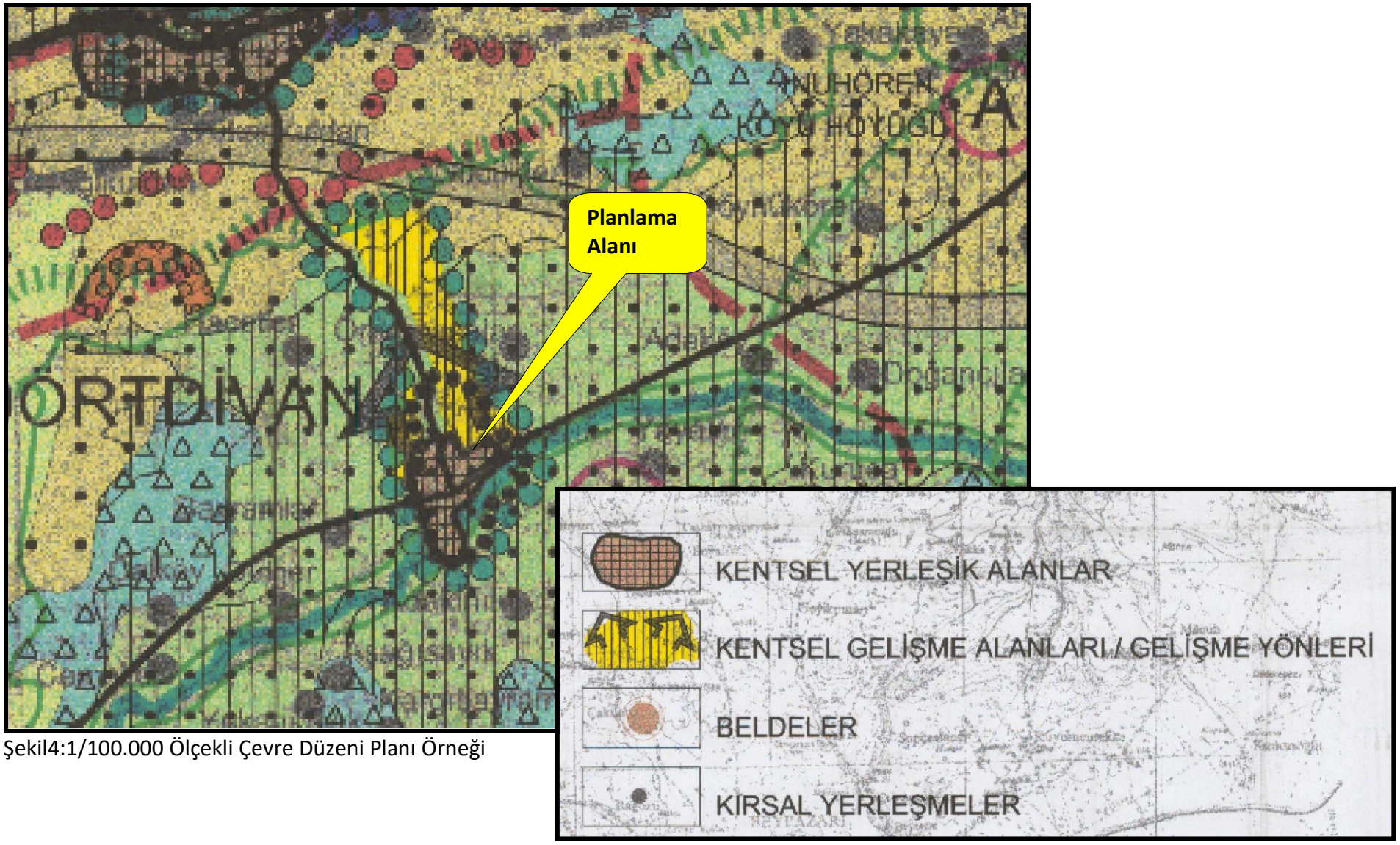
Plan değişikliğine konu parsellerin imar uygulaması yapılmamış olup, kadastro parseli niteliğindedir. Topoğrafik olarak düz bir arazi üzerindedir. Alan üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

3-Üst Ölçek Plan Kararları:

Planlama alanı, Bolu İli, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Dörtdivan ilçesi sınırları içerisinde "Kentsel Yerleşik Alan"' kullanımında kalmaktadır.



Şekil3:Ulaşım Krokisi



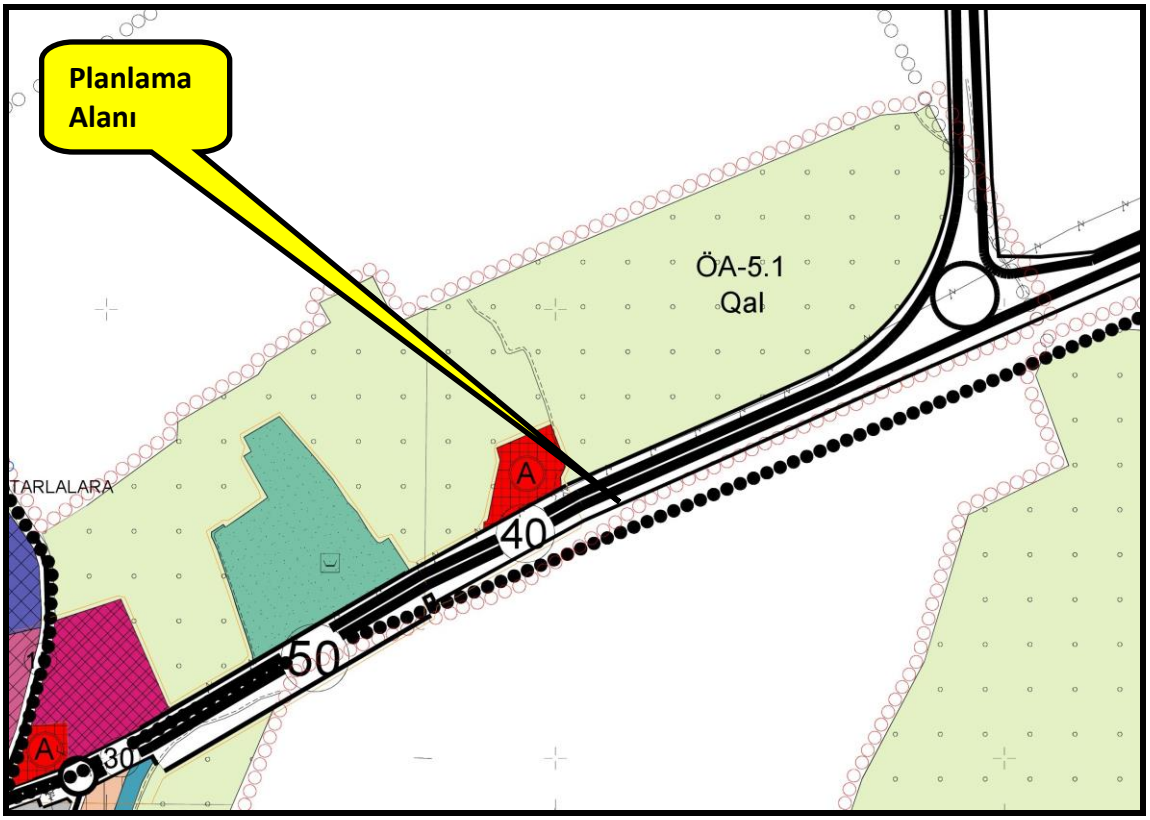
Şekil4:1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

4-Yakın Çevre Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu alan Dörtdivan Belediyesi İlçe Bütünü Nazım ve Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

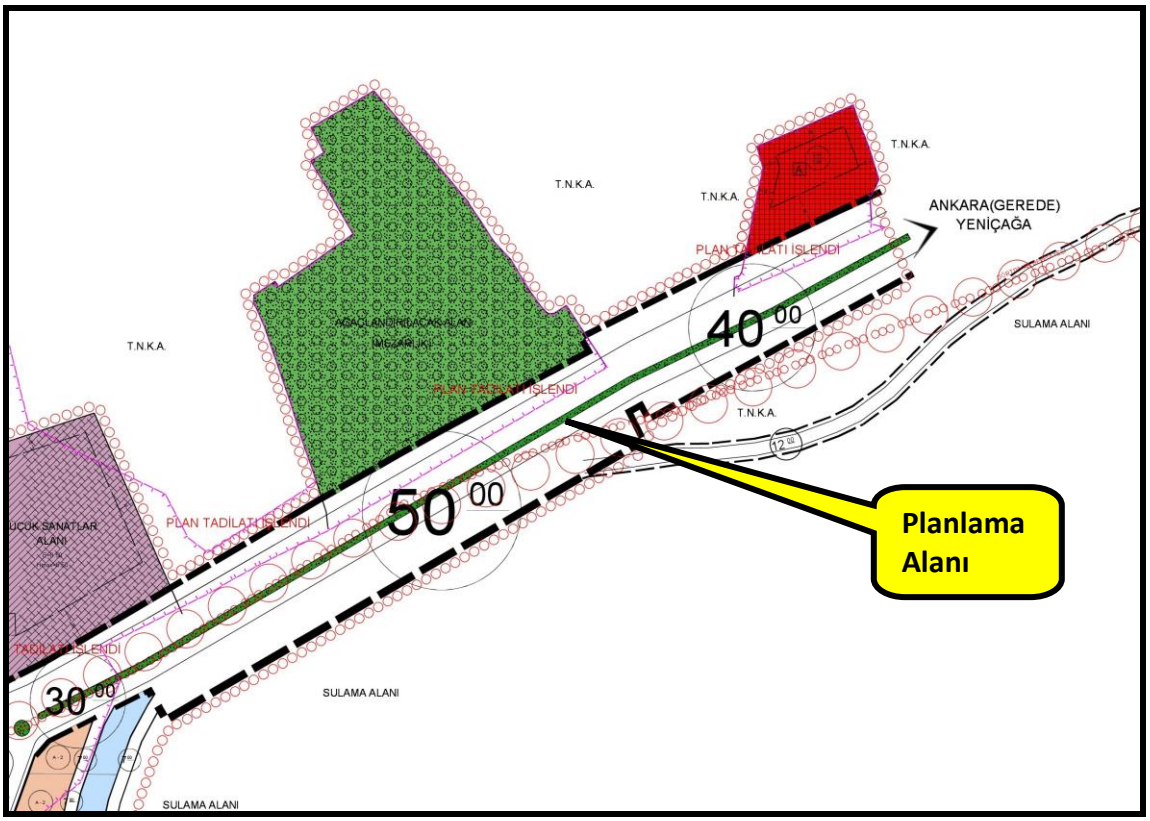
Planlama alanının ortasından 40 ve 50 metrelik imar yolları geçmektedir.

1/5000 Ölçekli İlçe Bütünü Nazım İmar Planı Örneği



Şekil5:Meri Nazım İmar Planı

1/1000 Ölçekli İlçe Bütünü Uygulama İmar Planı Örneği



Şekil6:Meri Uygulama İmar Plan

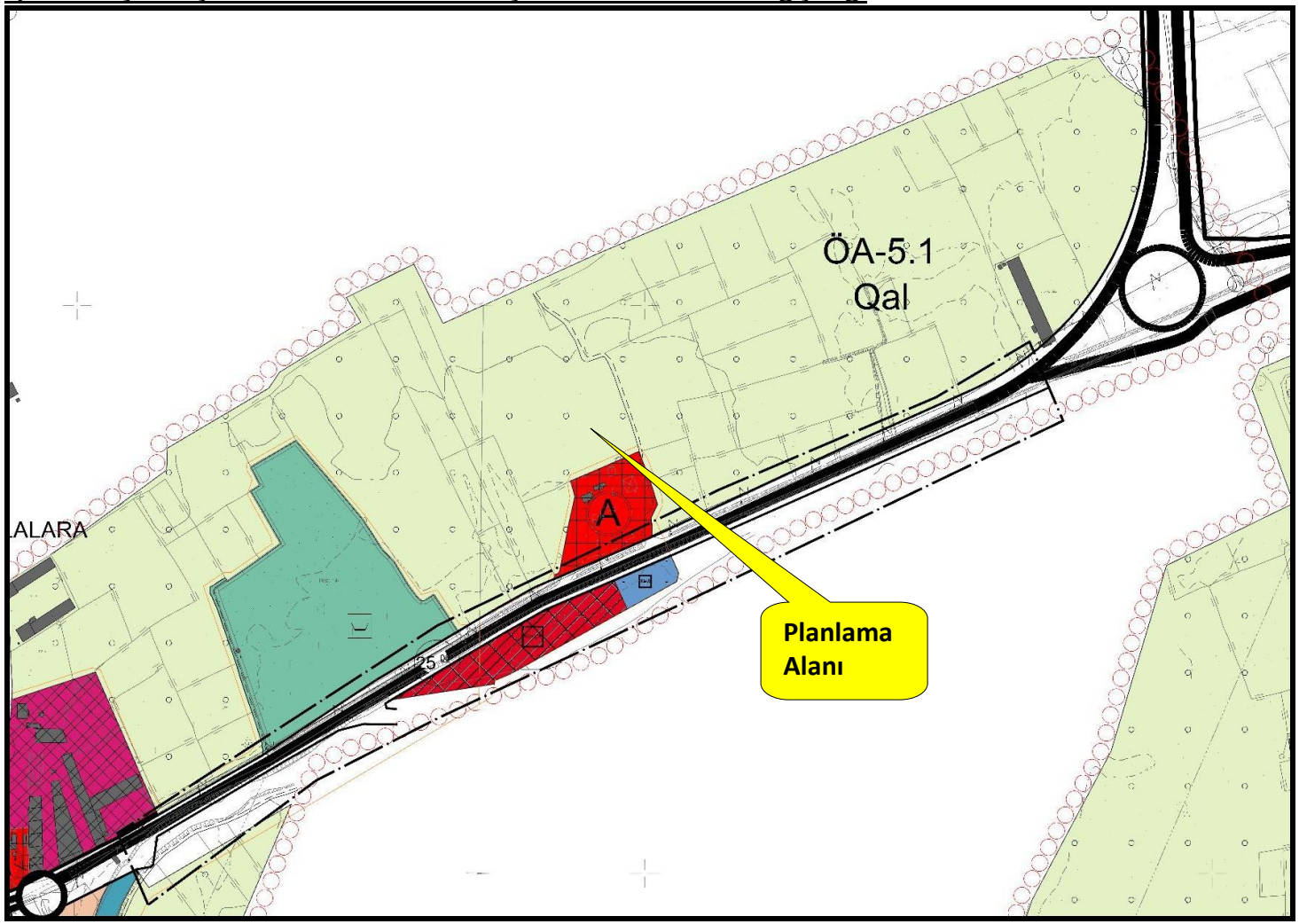
5-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Plan değişikliğine konu alanın ortasında geçen imar yolu Karayolu niteliğinde iken, karayolu aksının bypass edilmesi nedeniyle ilçe içi ulaşım arterine dönmüştür. Bu nedenle söz konusu yol mevcut genişliği korunarak düzenlenmesi, yol fazlası alanlarında ilçenin ihtiyacı olan fonksiyonların oluşturulması amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

6-Planlama Kararları:

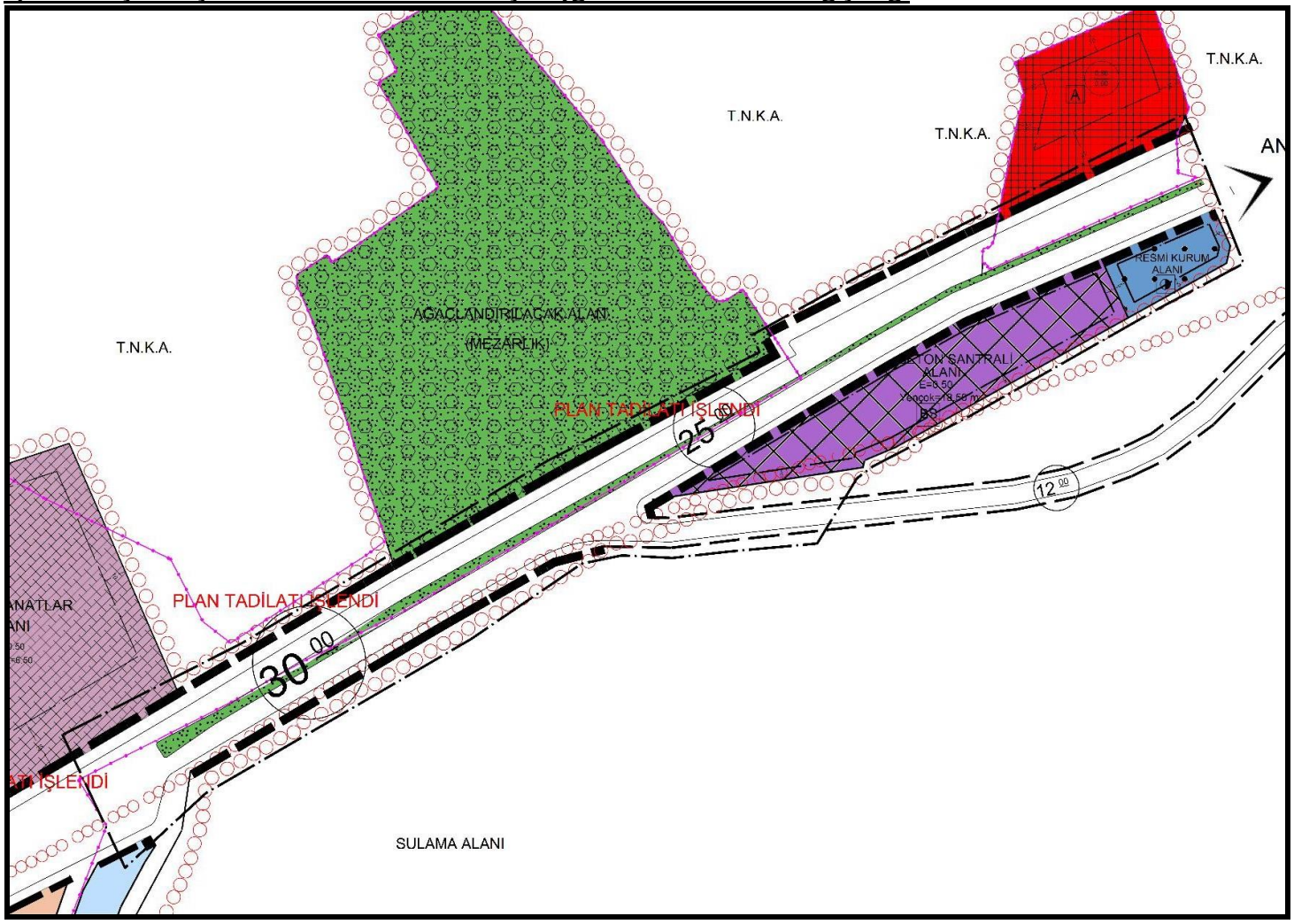
Plan değişikliğine konu alanın ortasından geçen karayolu imar yolu niteliğine döndüğü için imar planı bütünlüğü ve ulaşım sirkülasyonu bozulmayacak şekilde 25 metre genişliğinde düzenlenmiştir. Yol boşluğundan kalan kısımlarda ilçenin ihtiyacı olan beton santrali ve resmi kurum alanı olarak planlanmıştır.

1/5000 Ölçekli İlçe Bütünü ve Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil7:Nazım İmar Planı Değişikliği

1/1000 Ölçekli İlçe Bütünü ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil8:Uygulama İmar Planı Değişikliği

NAZIM İMAR PLANI NOTLARI:

1-DÖRTDİVAN BELEDİYESİ 1/5000 NAZIM İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

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

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.