

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ
MERKEZ MAHALLESİ
1457-1459-1460-1742-1812-2089-2392 PARSELLER**



**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Yeri	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 Nazım İmar Planı
- 5-Meri Uygulama İmar Planı
- 6-Nazım İmar Planı Değişikliği
- 7-Uygulama İmar Planı Değişikliği

BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ-MERKEZ MAHALLESİ 1457-1459-1460-1742-1812-2089-2392 PARSELLER İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Yeri:

İmar planı değişikliğine konu alan Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Merkez Mahallesi, tapununun 1457-1459-1460-1742-1812-2089-2392 parselleri kapsamaktadır. Parsellerin bir kısmı boş olup, bir kısmı üzerinde bitişik nizam yapılaşmalar bulunmaktadır.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

İmar planı değişikliğine konu alan, Dörtdivan İlçe merkezinin batısında konut ve ticaret bölgesi içindedir. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak bitişik nizam ticari amaçlı yapılaşmalar ile kuzeydoğusunda Çavuşlar İlkokulu, doğusunda Merkez Camii, Emniyet Amirliği, Hükümet Konağı ve Dörtdivan Belediyesi mevcuttur.

Plan değişikliğine konu parsel, G28d02d1b numaralı uygulama imar planında 420630-420700 yatay, 4509855-4509924 dikey koordinatlar arasında yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

Ulaşımı güney yönde Köroğlu Caddesi, doğu yönde Yeniçağa Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım krokisi aşağıdaki gibidir.

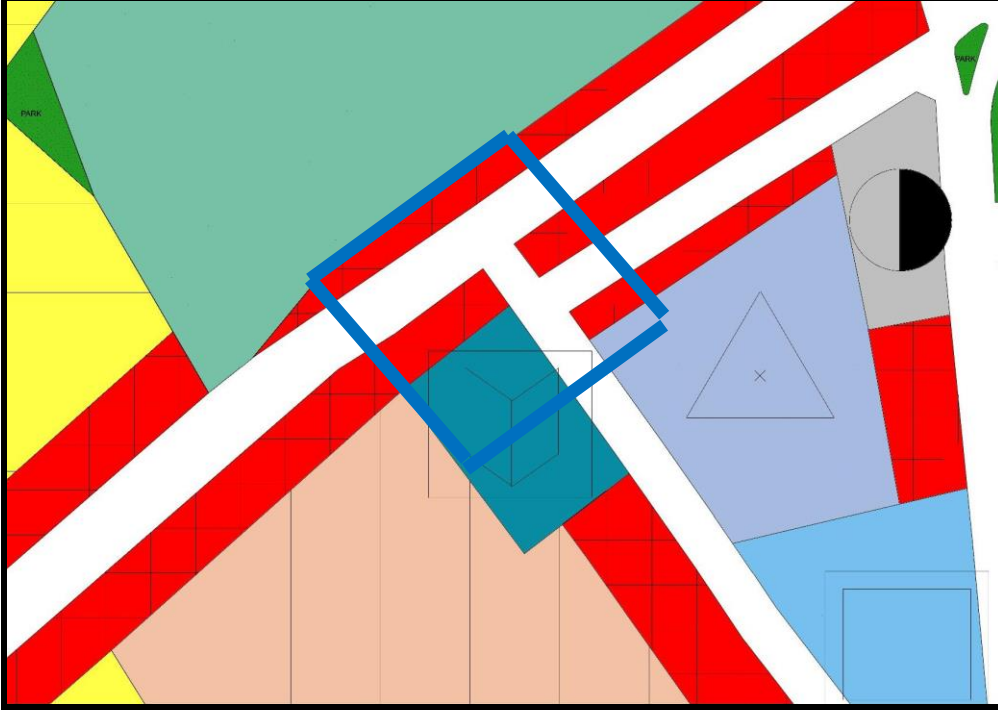


Ulaşım Krokisi

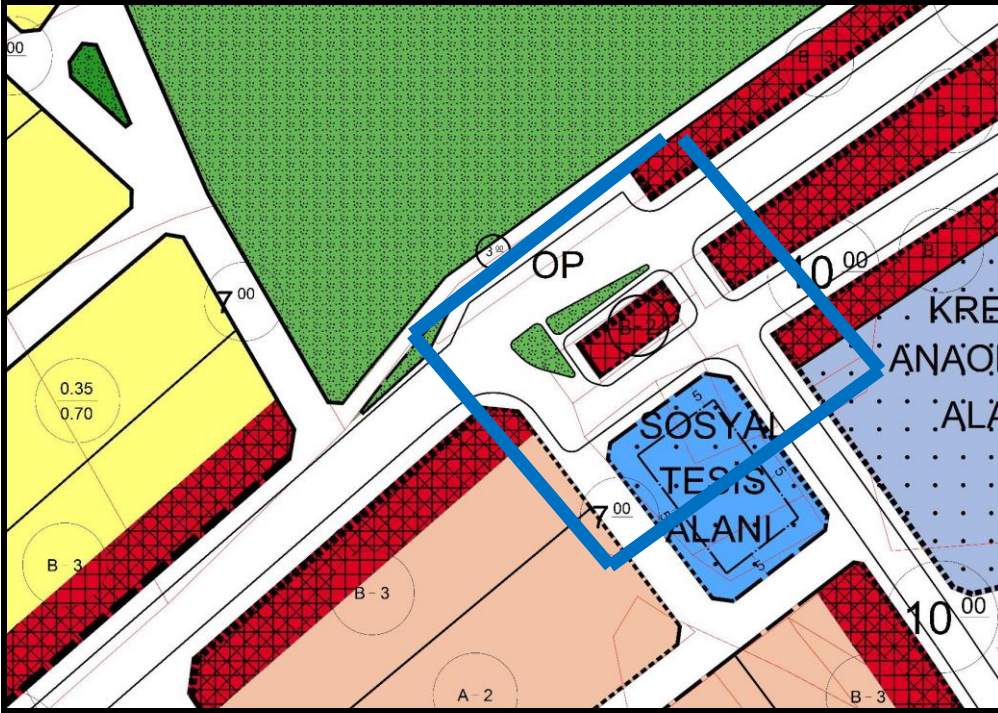
2-Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu alan, Dörtdivan Belediyesi Nazım ve Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Nazım imar planında parseller “düşük yoğunluklu meskun konut alanı, ticaret alanı, park ve genel otopark” alanı, uygulama imar planında “bitişik nizam 3 katlı ticaret+konut alanı, park, genel otopark” alanı olarak belirlenmiştir. Alanın ortasından 15 metrelik, güneyinden 7 ve 10 metrelik imar yolları geçmektedir.

Onaylı plan durumları aşağıdaki gibidir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

Meri Nazım İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

Meri Uygulama İmar Planı

3-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Dörtdivan ilçe merkezine çevre yerleşimlerden bağlantısı kuzey yönde Yeniçağ ilçesi üzerinden, doğu yönde D-100 Karayolu Mengen Kavşağından yapılmaktadır. Bu istikametler üzerinden ilçeye giren taşıtlardan çevre yerleşmelere ilçe içinde güney ve batı yönlerdeki ulaşım arterlerini kullanarak ulaşmaktadır.

Mengen kavşağını kullanarak ilçe merkezine doğu yönden giren araçlar tek yön uygulaması nedeni ile Gerede Caddesi, dönüşte ise Gerede Caddesine paralel İsmail Altundağ Caddesini kullanmaktadır. Bu iki cadde imar planında 15 metrelik genişliğe sahiptir.

Doğu yönde ilçe merkezine gelen ve giden araçlar Köroğlu Caddesini kullanmaktadır. Köroğlu Caddesi imar planlarında 15 metrelik genişliğe sahip olmasına rağmen trafik 2 yönlü işlemektedir. 2 yönlü park yapılan ve 2 yönlü trafik işleyen Köroğlu Caddesi üzerinde trafik sirkülasyonunda aksamalar oluşmaktadır.

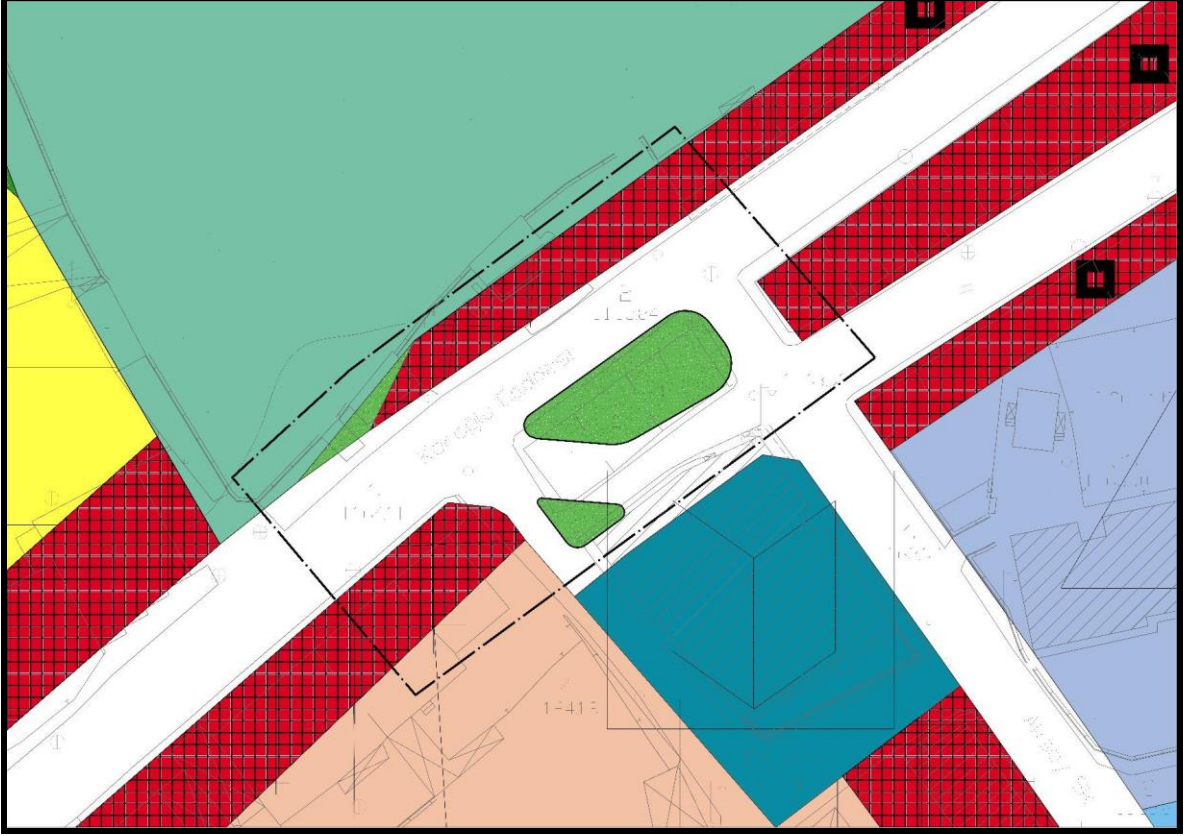
Köroğlu Caddesi üzerindeki trafik sirkülasyonunun daha etkin sağlanması amacıyla güneyindeki sokak ile tek yönlü trafik uygulamasına geçilmesi amacıyla Köroğlu Caddesinde tek yön uygulamasının başlayacağı noktada kavşak düzenlemesi yapılması amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

4-Planlama Kararları:

Köroğlu Caddesi'ndeki trafik sirkülasyonunun daha etkin biçimde sağlanması amacıyla güneyinden geçen sokak ile geliş gidiş olarak ilçe merkezindeki ana kavşağa kadar kullanılması gerekmektedir.

Bu nedenle Köroğlu Caddesinden güneyinden geçen imar yoluna giriş-çıkışı kolaylaştıracak şekilde kavşak düzenlemesi yapılması için plan değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği ile söz konusu alanda trafik sirkülasyonunu kolaylaştıracak şekilde kavşak oluşturarak düzenlemesi yapılmıştır.

Kavşak düzenlemesi sonu yol ve pasif yeşil alan olarak planlanan 1457, 1459, 1742 ve 2089 parsellerdeki ticaret alanı kuzey kısımda ihdas edilmiştir.

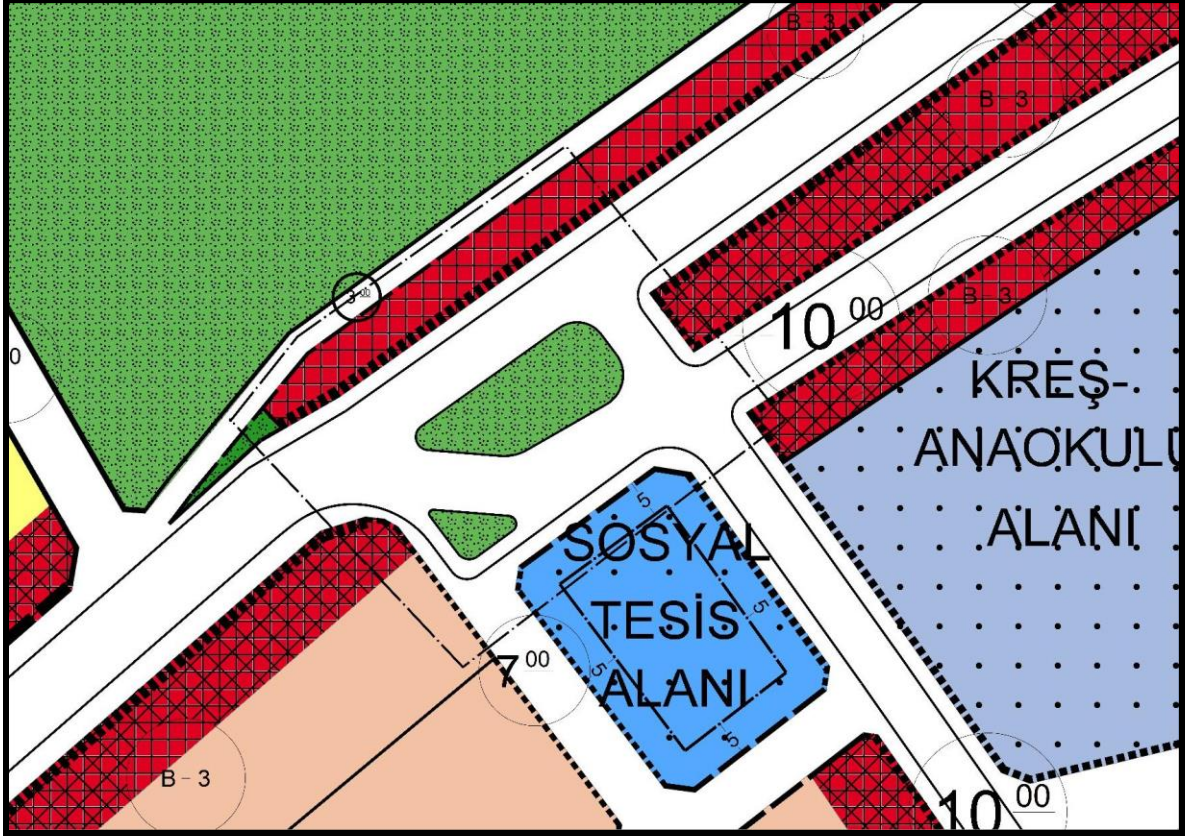
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği:

Nazım İmar Planı Değişikliği

NAZIM İMAR PLANI NOTLARI

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

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

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği:**UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI**

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

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