T.C.
DÖRTDİVAN
BELEDİYESİ

MECLİS KARARI

Karar Tarihi 02.10.2026 **Evrak Tarihi**	**Karar No** 48 **Evrak No**	**Birimi :** **Saati :**	 14:00
Kararın Konusu	Kargıbayramlar 725 Parsele İlişkin İmar Plan Değişikliği Komisyon Raporu		
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 1.Maddesi : Kargıbayramlar 725 Parsele İlişkin İmar Plan Değişikliği Komisyon Raporu

KOMİSYON İNCELEMESİ

Dörtdivan Belediye Meclisinin 04.09.2026 tarih ve 47 nolu kararı ile imar komisyonuna havale edilen Kargıbayramlar 725 Parsele İlişkin İmar Plan Değişikliği komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ

Planlama Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Kargıbayramlar Mahallesi 725 numaralı parselde yer alan, toplan yüzölçümü 160.591,66 m2 büyüklüğünde olan alanı kapsamaktadır. Alanda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak olan proje alanında "Sosyal Konut Projesi" kapsamında; konut alanı amaçlı imar planı değişikliği komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Takdir ve Tasviplerine arz olunur.

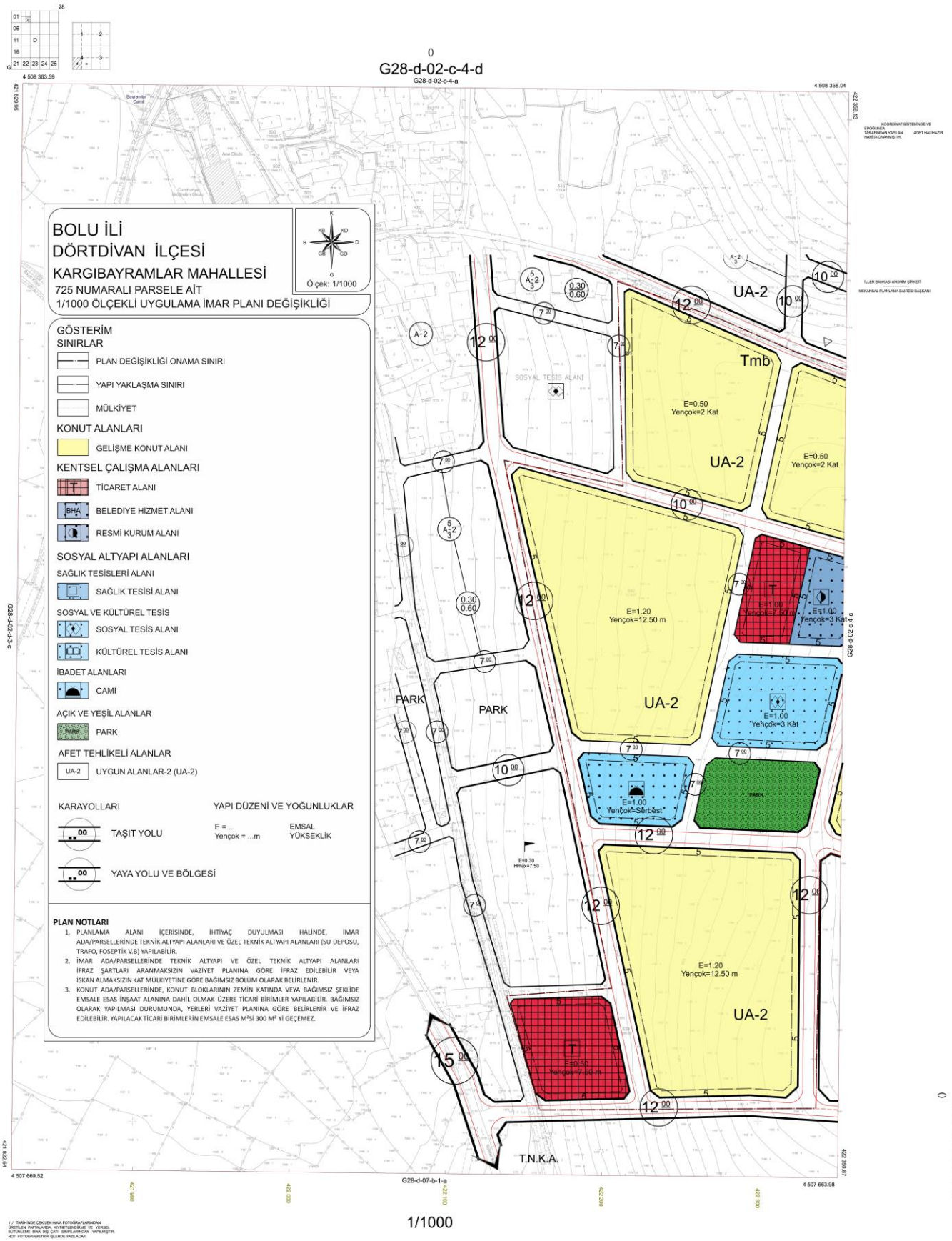
Yapılan müzakere neticesinde

Karar;

Komisyon raporunun meclise geldiği şekliyle kabul edilerek kararın ilgili servislere gönderilmesine,

Oy birliği ile karar verildi

Hamza EFE **Meclis Başkanı**	**Hasan ÇEVİK** **Meclis Katibi**	**Hasan BAĞRIYANIK** **Meclis Katibi**



1/1000

-G28-d-02-c-4-d



1/1000

-G28-d-02-c-4-c

28

01		X			
06					
11		D			
16					
21	22	23	24	25	

()

G28-d-02-c

G28-d-02-b

4 510 445.78

4 510 423.84

427 551.98

423 964.02

KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE EPOĞUNDA TARAFIMIZDAN YAPILAN HARİTA ONAMAKTIR. ADET HALİHAZIR

4 510 000

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

MEKANSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANI

4 509 500

G28-d-02-a

4 509 000

G28-d-02-d

4 508 500

4 508 000

427 924.04

423 935.57

4 507 669.52

G28-d-07-b

4 507 647.57

422 000

422 500

423 000

423 500



BOLU İLİ
DÖRTDİVAN İLÇESİ
KARGIBAYRAMLAR MAHALLESİ
725 NUMARALI PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Ölçek: 1/5000

GÖSTERİM

SINIRLAR
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET

KONUT ALANLARI
- DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI (Brüt Yoğunluğuna Göre 51-120 Kİ/Ha)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCARET ALANI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI
- KHA KAMU HİZMET ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
- SAĞLIK ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- İA İBADET ALANI
- PARK PARK

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- UA-2 UYGUN ALANLAR-2 (UA-2)

KARAYOLLARI
- 00 TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI

1.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2.3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1/5000

/ / TARİHİNDE ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFLARINDAN ÜRETİLEN PAFTALARDA KİYMETLENDİRME VE YERSEL BÜTÜNLEME BİNA DIŞ ÇATI SINIRLARINDAN YAPILMIŞTIR. NOT FOTOGRAMETRİK İŞLERDE YAZILACAK

-G28-d-02-c

()

BOLU İLİ DÖRTDİVAN İLÇESİ KARGIBAYRAMLAR MAHALLESİ 725 NUMARALI PARSELE AİT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

ASYA-TEK PLANLAMA

ADRES: ÜNİVERSİTELER MAHALLESİ İHSAN DOĞRAMACI BULVARI NO:11/149 KAT:32 JOVEN 41 ÇANKAYA/ANKARA
TEL:0(312) 473 11 24

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ 1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU 2
3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ 3
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU 3
5. PLANLAMA ALANI DEPREM DURUMU 4
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI 5
6.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 5
7. PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI 6
8. ÖNERİ PLAN KARARLARI 7
9. PLAN NOTLARI 9

ŞEKİLLER

Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri 1
Şekil 2 Bolu İli İdari Bölünüşü 2
Şekil 3 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü 2
Şekil 4 Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri 3
Şekil 5 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu 3
Şekil 6 Türkiye Deprem Tehlike Haritası 5
Şekil 7 Bolu Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 6
Şekil 8 1/1.000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği 8

TABLOLAR

Tablo 1 Arazi Kullanımı Tablosu 8

BOLU İLİ DÖRTDİVAN İLÇESİ KARGIBAYRAMLAR MAHALLESİ 725 NUMARALI PARSELE AİT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

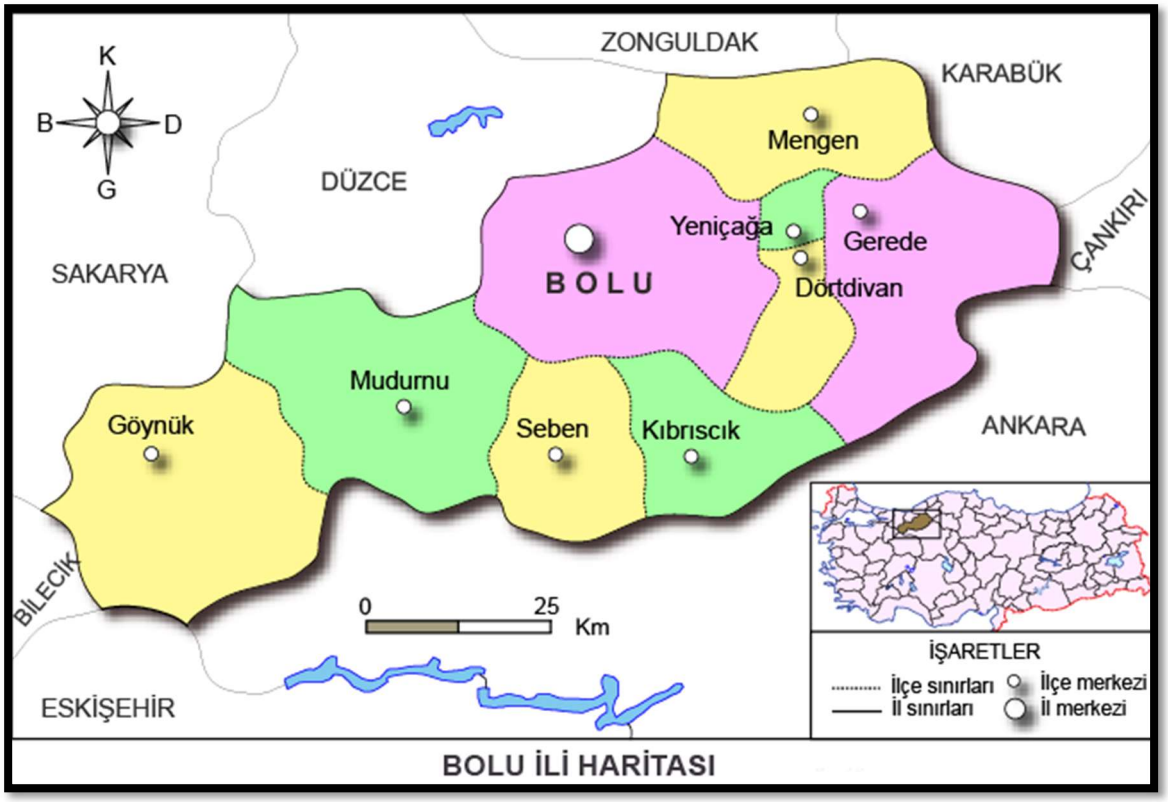
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Bolu ili, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer almakta olup; batısında Düzce, kuzeyinde Zonguldak, doğusunda Karabük, güneyinde ise Ankara illeri bulunmaktadır.



Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

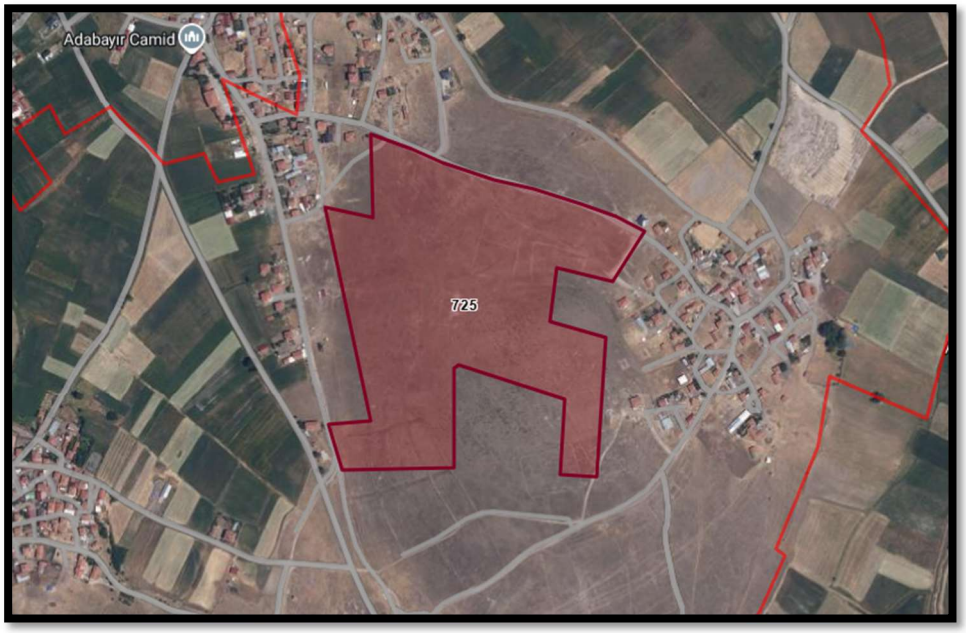
İdari açıdan toplam 9 ilçeden oluşan Bolu ilindeki planlama alanı, Dörtdivan ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı, Kargıbayramlar Mahallesi'nde konumlanmakta olup, il merkezine yaklaşık 65 km mesafededir. Söz konusu mahalle Dörtdivan ilçe merkezinin kuzeyinde yer almaktadır.



Şekil 2 Bolu İli İdari Bölünüşü

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Dörtdivan ilçesine bağlı Kargıbayramlar Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, 152 ada 5 ve 17 parsel numaralı taşınmazları kapsamaktadır. Dörtdivan ilçesi, Bolu ilinin doğusunda konumlanmakta olup; güneyde Gerede ve Ankara, batıda Bolu Merkez, kuzeyde Mengen ilçeleri ile çevrilidir. Kargıbayramlar Mahallesi, Dörtdivan ilçesinin kuzeybatısında konumlanmakta olup, 40.715000° Kuzey enlemi, 32.050000° Doğu boylamı koordinatlarında yer almaktadır.



Şekil 3 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

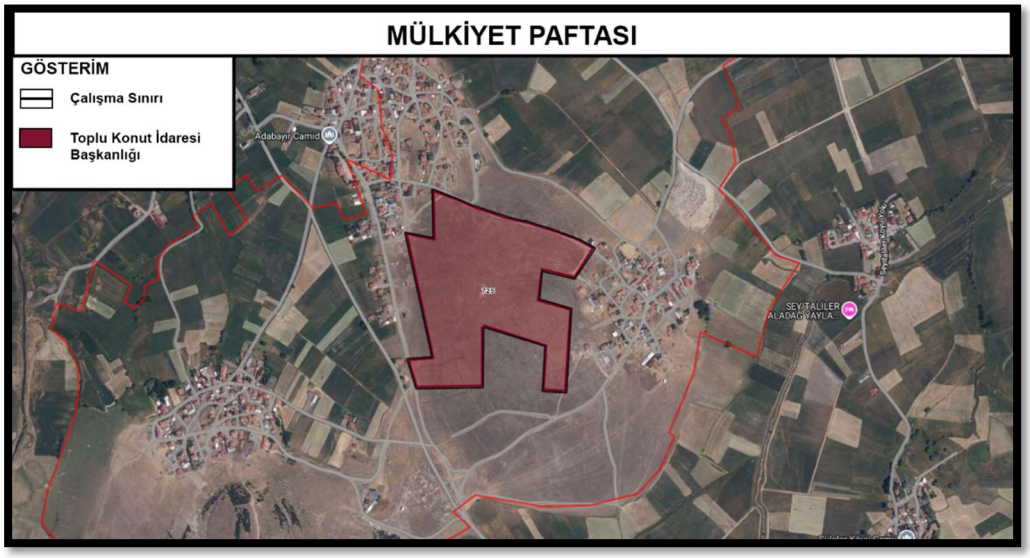
Planlama alanı, Dörtdivan ilçesine bağlı Kargıbayramlar Mahallesi'nde yer almakta olup, ilçeye ulaşım karayolu ağı üzerinden sağlanmaktadır. İlçe merkezine erişimde D100 Karayolu ve Anadolu Otoyolu (TEM) ana güzergâh olarak kullanılmaktadır. Planlama alanı ise Dörtdivan ilçe merkezinin yaklaşık 2 km güneydoğusunda bulunduğundan, alana erişim ilçe içi yol bağlantıları aracılığıyla sağlanabilmektedir.



Şekil 4 Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Bolu ili, Dörtdivan ilçesi, Kargıbayramlar mahallesi 725 numaralı parsellin mülkiyeti TOKİ'ye aittir.



Şekil 5 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

5. JEOLOJİ DURUMU

5.1. JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

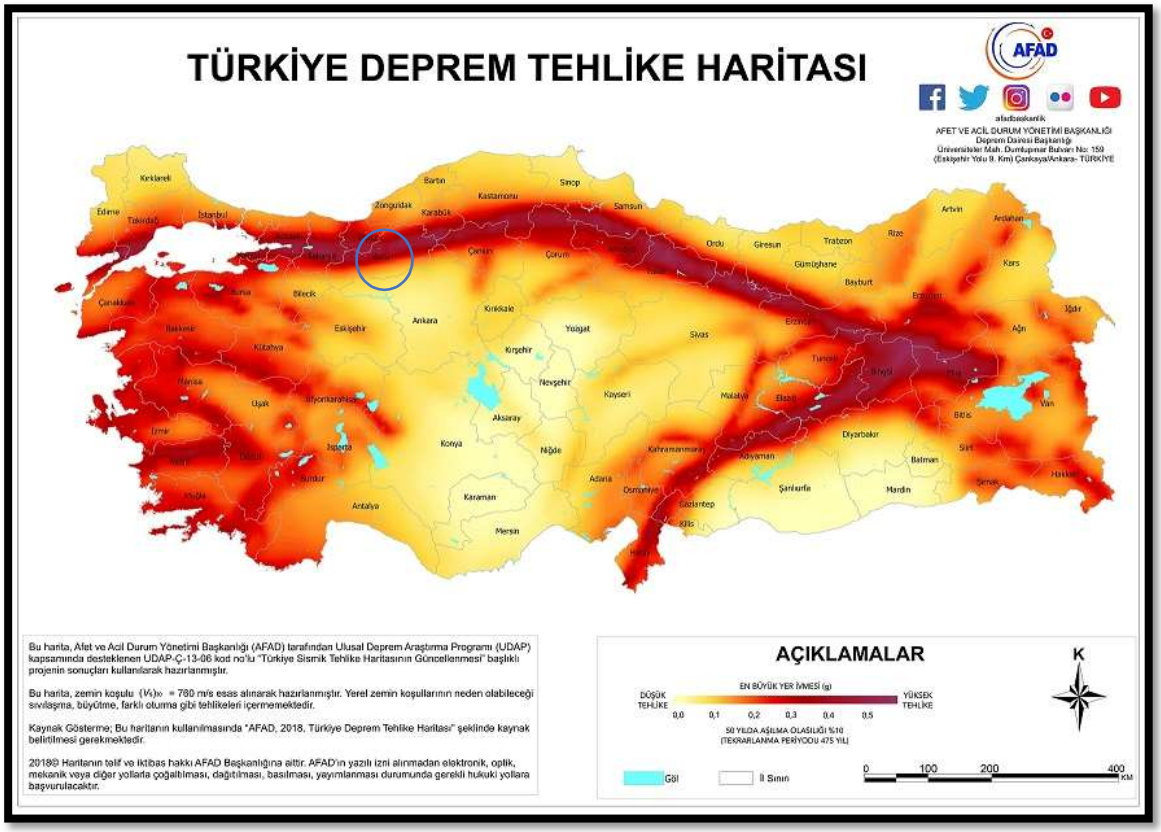
Dörtdivan (Bolu) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu; İller Bankası Genel Müdürlüğü Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı 1. Grup Yeraltı Etütleri Şube Müdürlüğü tarafından 2010 yılında onaylanmıştır.
Plan değişikliğine konu alan; Uygun Alanlar-2(UA-2) olarak belirlenmiştir.

Uygun Alanlar (UA-2): Bu alanlar, volkanik kayaların litolojisini meydana getirdigi ve yamaç egimlerinin yerlesime engel teskil etmedigi alanlardır. Mühendislik Jeolojisi-Yerlesime Uygunluk Haritasında **"UA-2"** olarak gösterilmistir.
Planlama asamasında; bu alanlar, kaya zeminlerden oluşmaları ve yamaç egimlerinin yerlesime müsait olması nedeniyle çalısma alanı içinde öncelikli olarak degerlendirilmesi gereken alanlardır. Bina önem katsayısı yüksek yapılar öncelikli olarak bu alanlarda planlanmalıdır.
Parsel bazında yapılacak etütlerde; Bu alanlarda mevcut yönetmelik ve genelgeler dogrultusunda zemin etüdü yapılmalı, yapılacak binaların statik hesaplarına yönelik degerler tespit edilmelidir. Kayaçların toprak örtüsü altında bulundugu yerler ve yaklasık kalınlıkları, kaya birimlerin ayrısma derecesi ve sık kırıklı kısımlarının ayrılması, ayrısmıs kısmının cins ve kalınlıgı ile örtü kalınlıgının tespiti için sondaj veya çukur açtırılmadır. Kayaların üstünde bulunan altere olmus kısmın kalınlıgı varsa belirlenmeli insaat sırasında sıyrılarak alınmalı, yapı temellerinin saglam kaya zemine oturtulmasına dikkat edilmelidir. Temellerin oturacagı kaya zeminden alınacak karot numunelerinden kaya kalitesinin (RQD) belirlenmesi, tek eksenli basınç dayanımları ve tasıma güçleri hesaplanmalıdır.
Pratikte süreksizlik içermeyen kaya ortamlarının nihai tasıma gücü, yaklaşık olarak tek eksenli sıkısma dayanımlarına esit alınabilir. Ancak, çogu kez kaya ortamları, süreksizlikler ile bölünmüs ve parçalanmıs bir yapı gösterirler.
Dolayısıyla süreksizlik seti sayısı, süreksizlik aralıgı, süreksizliklerin dolgu ve yüzey özellikleri kaya kütlesinin dayanımını, laboratuvarda saglam kaya örnekleri üzerinde yapılan deneylerden elde edilen sonuçlara oranla, önemli ölçüde azaltırlar. Bu nedenle laboratuvarda elde edilen sözkonusu tek eksenli basınç degerlerinin, birimlerin, arazide maruz kaldıgı tektonizma düsünüldügünde, dogrudan tasıma gücü degeri olarak kabul edilmesi mümkün olamayacaktır. Dolayısıyla bu birimlerin her kosulda kaya olma özelliginden yola çıkılarak ***"saglam zemin"*** kategorisinde degerlendirilmesi, bilhassa bu alanlar üzerinde insa edilmesi olası çok katlı yapılasmalar dikkate alındıgında son derece hatalı olacaktır.

6. PLANLAMA ALANI DEPREM DURUMU

Bolu ili, Türkiye'nin aktif tektonik kuşaklarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ) üzerinde ve yakın çevresinde yer almakta olup, bölgedeki sismik aktivitenin temel kaynağını bu fay sistemi oluşturmaktadır. Kuzey Anadolu Fay Zonu, Karlıova'dan başlayarak Bolu ve Düzce üzerinden Marmara Bölgesi'ne doğru uzanan, Türkiye'nin en önemli aktif fay zonlarından biridir. Bolu ili ve çevresi, KAFZ'nin farklı kollarının etkisi altında bulunmakta olup, geçmişte önemli ve yıkıcı depremlere maruz kalmıştır. Özellikle 1944 Gerede Depremi, Bolu ve çevresinde önemli hasara neden olan depremler arasında yer almaktadır. Dörtdivan ilçesi de Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun etkilediği alan içerisinde bulunmakta olup, ilçe ve çevresinde deprem tehlikesinin değerlendirilmesi planlama çalışmaları açısından önem taşımaktadır. Kargıbayramlar Mahallesi de Dörtdivan ilçe sınırları içerisinde yer alması

nedeniyle bölgenin genel tektonik yapısından etkilenmekte olup, planlama alanında yapılaşma kararlarının jeolojik ve jeoteknik etütler doğrultusunda ele alınması gerekmektedir.

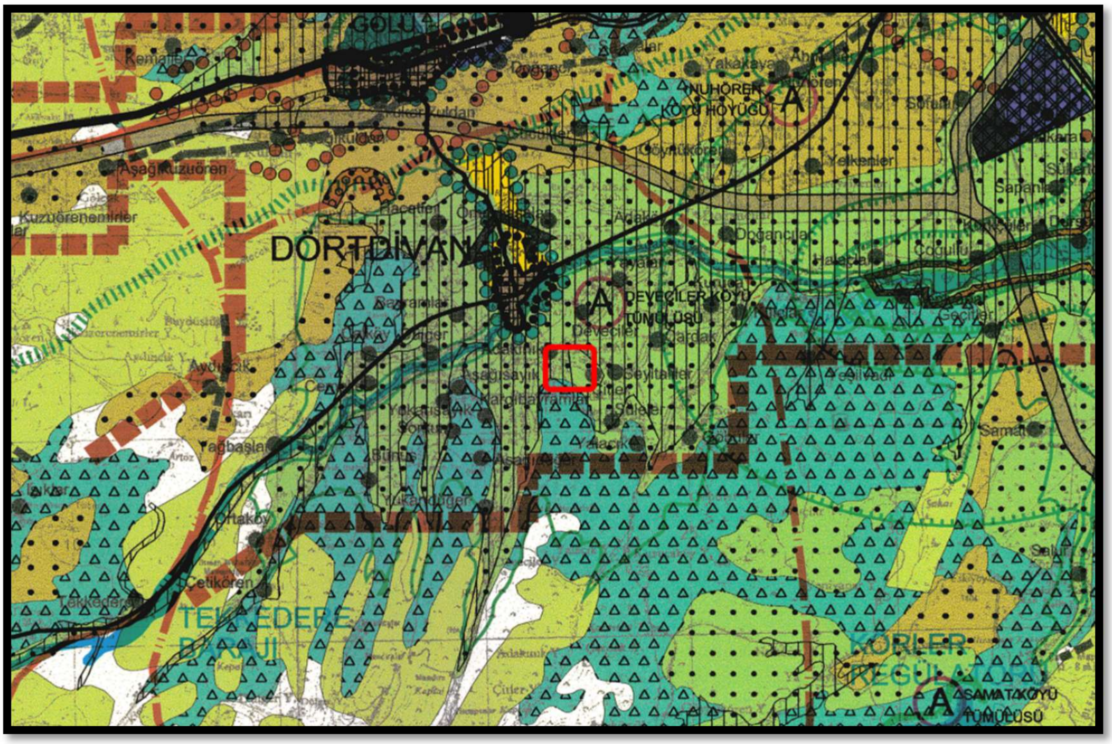


Şekil 6 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

7. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

7.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

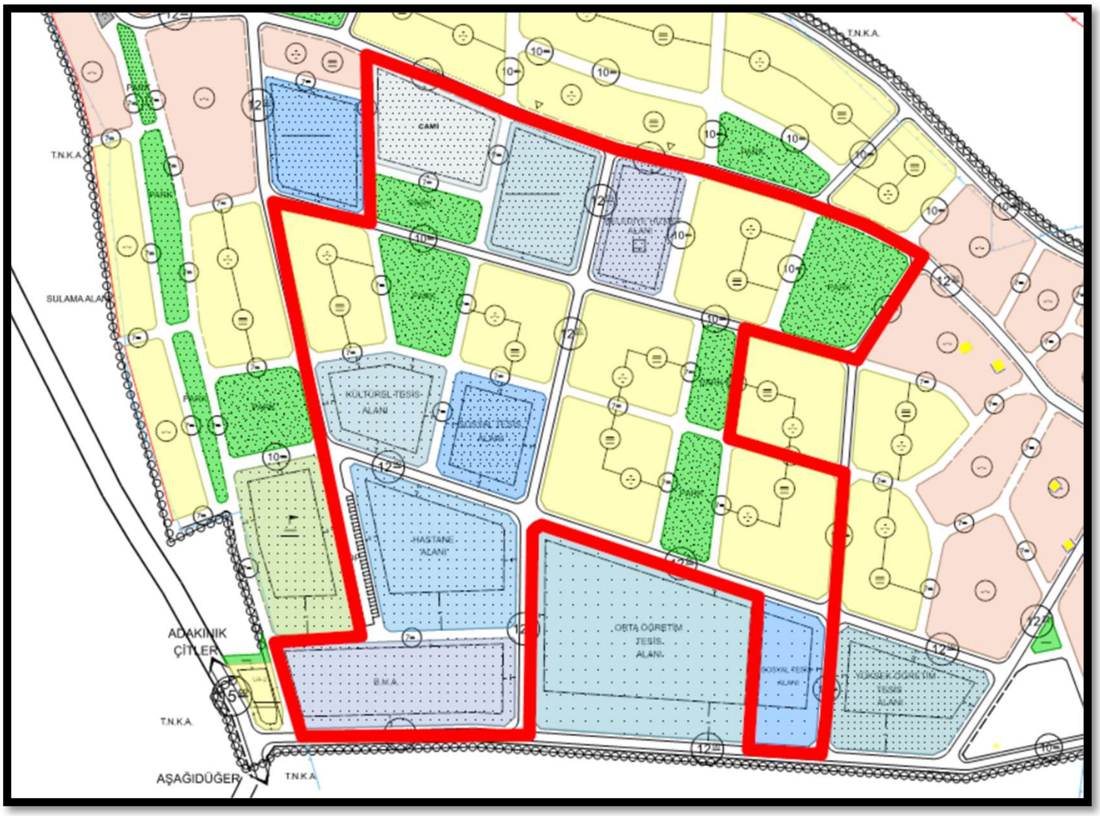
644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bolu İli 1/100.000 ölçekli ÇDP Hükmü Değişikliği 21.11.2014 tarihinde onaylanmıştır. Bolu Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı "Mutlak Tarım Alanı" kullanımında kalmaktadır.



Şekil 7 Bolu Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

8. MERİ İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bakımından Konut Alanları, Sosyal ve Kültürel tesis Alanları, Hastane Alanı, Belediye Hizmet Alanı Cami ve Park Alanı kullanımlarında kalmaktadır.



Şekil 8 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

9. PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama Bolu ili, Dörtdivan ilçesi, Kargıbayramlar Mahallesi 725 numaralı parselde yer alan, toplam yüzölçümü 160.591,66 m² büyüklüğünde olan alanı kapsamaktadır. Alanda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, (TOKİ) tarafından Bolu ilinde yapılması planlanan "Sosyal Konut Projesi" kapsamında; konut alanı amaçlı imar planı değişikliği yapılmıştır.

10. ÖNERİ PLAN KARARLARI

Planlama Bolu ili, Dörtdivan ilçesi, Kargıbayramlar Mahallesi 725 numaralı parsele ilişkin yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

- Gelişme Konut Alanları;

83.815,36 m^2 alan ***Gelişme Konut Alanı*** olarak planlanmıştır. Bu alanların yapılaşma koşulları; E= 1,20 Yençok= 12.50 metre ve E=0.50 Yençok= 2 kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olacak şekilde belirlenmiştir.

- Ticaret Alanı;

6.533,45 m2 alan ***Ticaret Alanı*** olarak planlanmıştır. Bu alanın yapılaşma koşulları E= 1,00 Yençok= 7.50 metre olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olacak şekilde belirlenmiştir.

- Resmi Kurum Alanı;

2.258,25 m2 alan ***Resmi Kurum Alanı*** olarak planlanmıştır. Bu alanın yapılaşma koşulları E= 1,00 Yençok= 3 kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olacak şekilde belirlenmiştir.

- Belediye Hizmet Alanı;

2.412,81 m2 alan ***Belediye Hizmet Alanı*** olarak planlanmıştır. Bu alanın yapılaşma koşulları E= 1,00 Yençok= 3 kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olacak şekilde belirlenmiştir.

- Sosyal Tesis Alanı;

4.397,35 m2 alan ***Sosyal Tesis Alanı*** olarak planlanmıştır. Bu alanın yapılaşma koşulları E= 1,00 Yençok= 3 kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olacak şekilde belirlenmiştir.

- Kültürel Tesis Alanı;

5.653 m2 alan ***Kültürel Tesis Alanı*** olarak planlanmıştır. Bu alanın yapılaşma koşulları E= 1,00 Yençok= 3 kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olacak şekilde belirlenmiştir.

- Sağlık Tesisi Alanı;

3.532 m2 alan ***Sağlık Tesisi Alanı*** olarak planlanmıştır. Bu alanın yapılaşma koşulları E= 1,00 Yençok= 3 kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olacak şekilde belirlenmiştir.

- Cami;

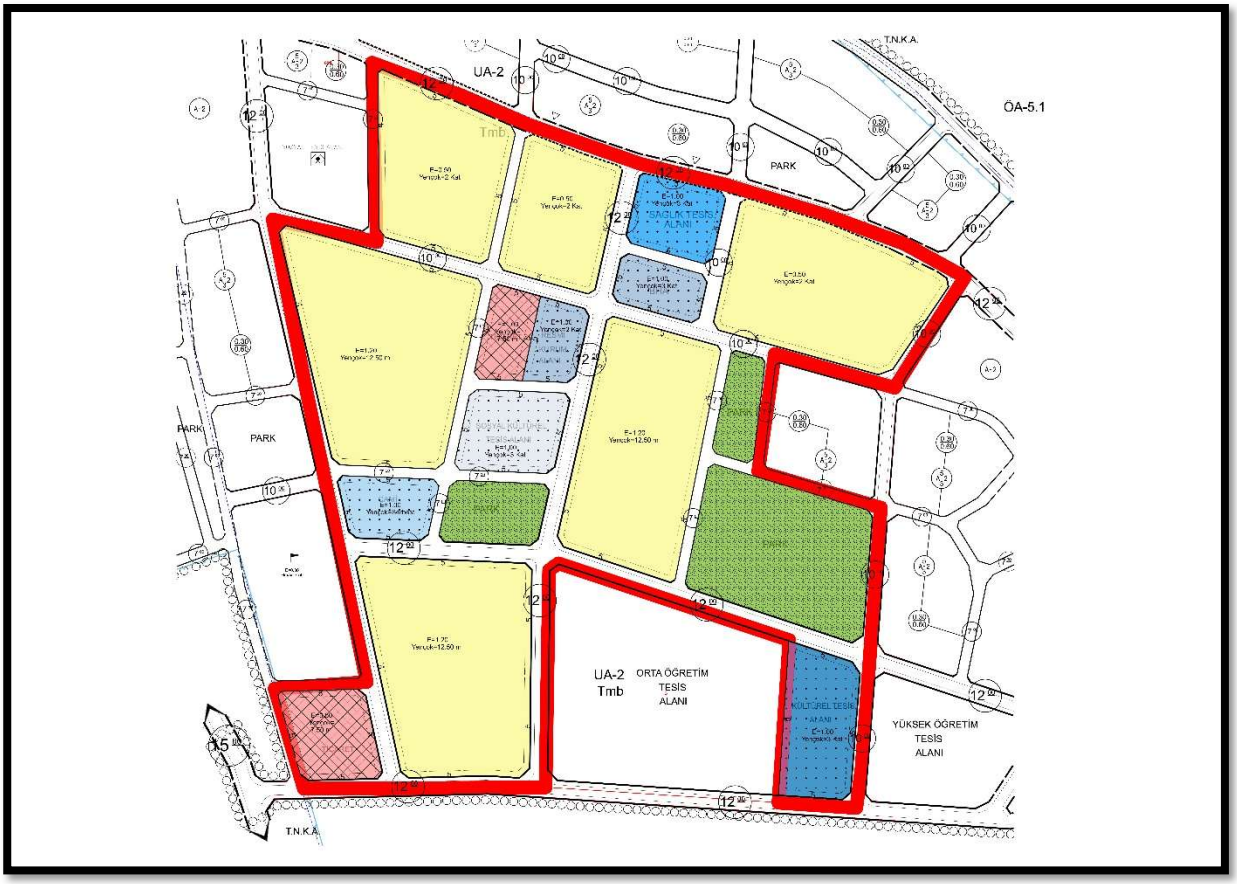
3.036,33 m2 alan ***Cami*** olarak planlanmıştır. Bu alanın yapılaşma koşulları E= 1,00 olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olacak şekilde belirlenmiştir.

- Park Alanı

18.019,26 m² alan ***Park Alanı*** olarak planlanmıştır.

Tablo 1 Arazi Kullanımı Tablosu

KULLANIMLAR	MEVCUT İMAR PLANI		ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN (M^2)	ORAN(%)	ALAN (M^2)	ORAN(%)
GELİŞME KONUT ALANI	43.501,22	27,09	83.815,36	52,19
TİCARET ALANI	-		6.533,45	4,07
RESMİ KURUM ALANI	-		2.258,25	1,41
BELEDİYE HİZMET ALANI	17.282,15	10,76	2.412,81	1,50
SOSYAL TESİS ALANI	11.745,96	7,31	4.397,35	2,74
KÜLTÜREL TESİS ALANI	14177,24	8,83	5.653	3,52
SAĞLIK TESİSİ ALANI	12.502,98	7,79	3.532	2,20
CAMİ	6.947,94	4,33	3.036,33	1,89
PARK ALANI	19.533,62	12,16	18.019,26	11,22
YOL	34.900,55	21,73	30.933,83	19,26
TOPLAM	160.591,66	100	160.591,66	100



Şekil 9 1/1.000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

11. PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (SU DEPOSU, TRAFO, FOSEPTİK V.B) YAPILABİLİR.
2. İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İFRAZ ŞARTLARI ARANMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR VEYA İSKAN ALMAKSIZIN KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK BELİRLENİR.
3. KONUT ADA/PARSELLERİNDE, KONUT BLOKLARININ ZEMİN KATINDA VEYA BAĞIMSIZ ŞEKLİDE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAK ÜZERE TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR. BAĞIMSIZ OLARAK YAPILMASI DURUMUNDA, YERLERİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR VE İFRAZ EDİLEBİLİR. YAPILACAK TİCARİ BİRİMLERİN EMSALE ESAS M²Sİ 300 M² Yİ GEÇEMEZ.