

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ
MERKEZ MAHALLESİ
TAPUNUN 952-959 PARSELLER**



**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Yeri	3
2-Kadastro Durumu.....	5
3-Mevcut Plan Kararları.....	6
4-Plan Değişikliği Gerekçesi.....	7
5-Planlama Kararları.....	7

ŞEKİLLER

- 1-Uydu Görüntüsü
- 2-Konum Krokisi
- 3-Ulaşım Krokisi
- 4-Kadastro Krokisi
- 5-Meri İmar Planı
- 6-Plan Değişikliği

BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ-MERKEZ MAHALLESİ
TAPUNUN 952-959 PARSELLER
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Yeri:

İmar planı değişikliğine konu alan Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun 952 VE 959 parselleri kapsamaktadır. 952 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmayıp, 959 parsel üzerinde ayırık nizam inşa edilmiş bina bulunmaktadır. 952 parselin yüzölçümü 6.400m², 959 parselin yüzölçümü 27.500m²'dir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

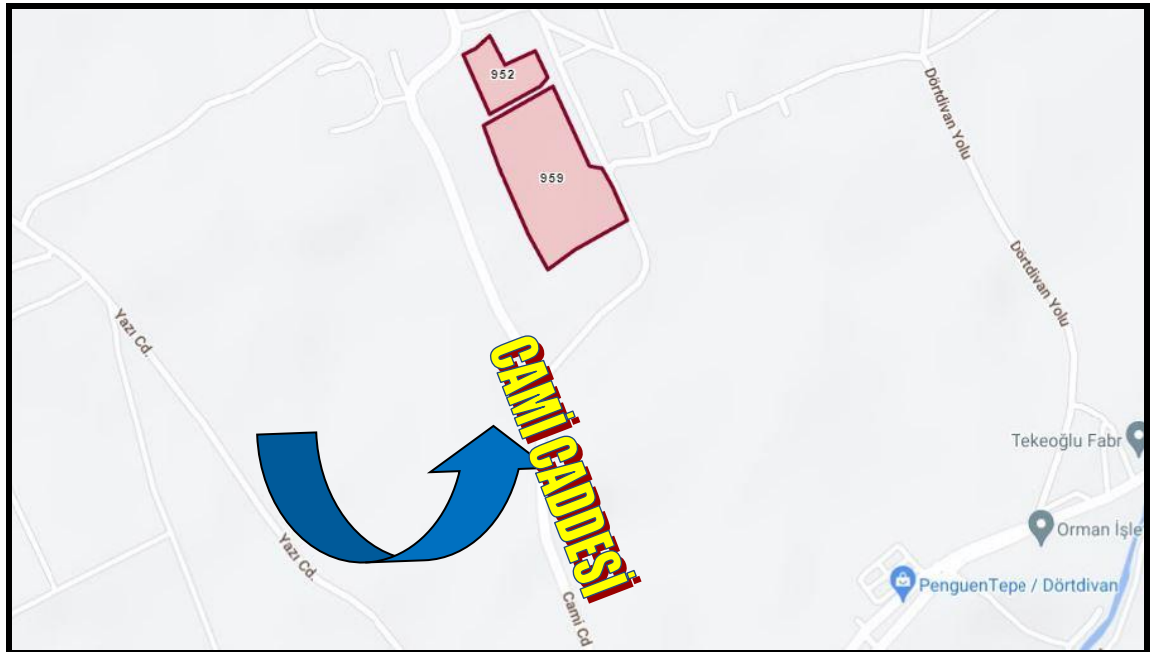
Planlama alanı, Dörtdivan İlçe merkezinin yaklaşık 800m kuzeyinde, konut bölgesi içinde kalmaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak ayırık nizam konut amaçlı yapılaşmalar ve boş parseller bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu parseller G28d02a numaralı nazım imar, G28d02a4cnumaralı uygulama imar planında 420635-420710 yatay, 4511060-4511135 düşey koordinatlar arasında yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

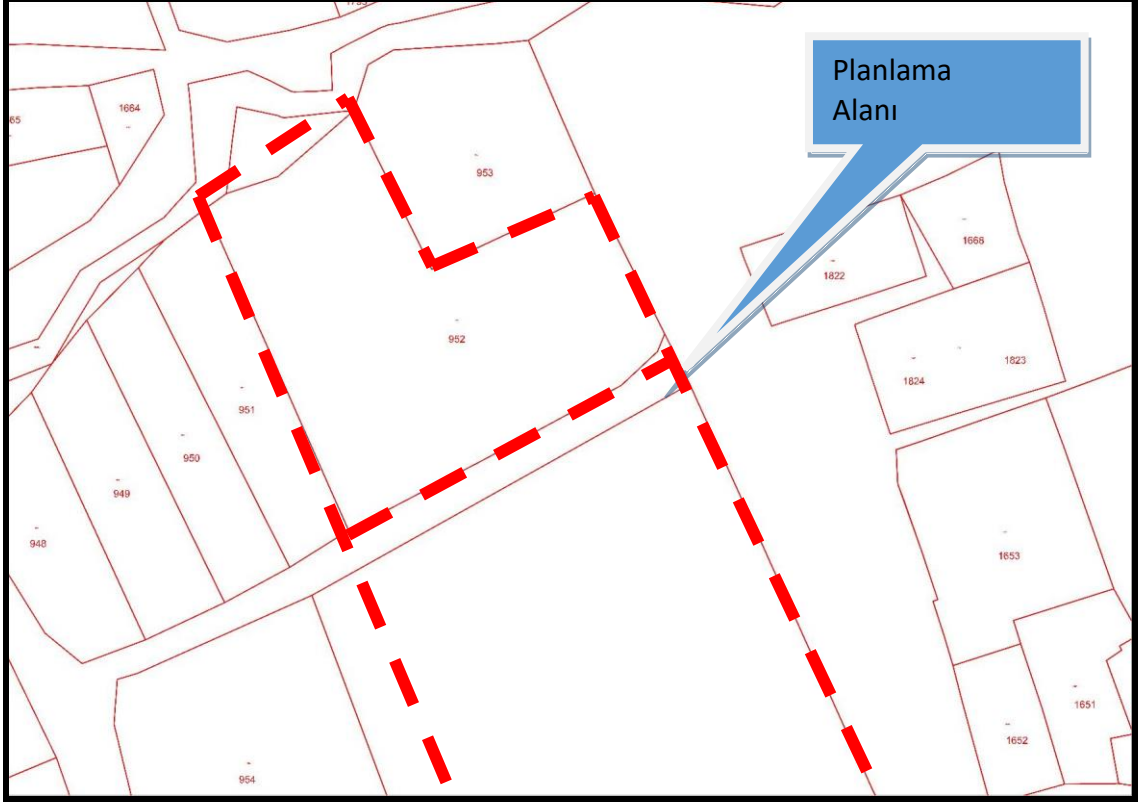
Ulaşımı batı yönde Cami Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım krokisi aşağıdaki gibidir.



Ulaşım Krokisi

2-Kadastro Durumu:

Plan değişikliğine konu parsellerin kadastro durumu aşağıdaki gibidir. Taşınmazlar kadastro parseli niteliğinde olup, imar uygulamaları yapılmamıştır. Ortasından kadastro yolu geçmektedir. 952 parsel yamuk formunda, 959 parsel dikdörtgen formundadır.



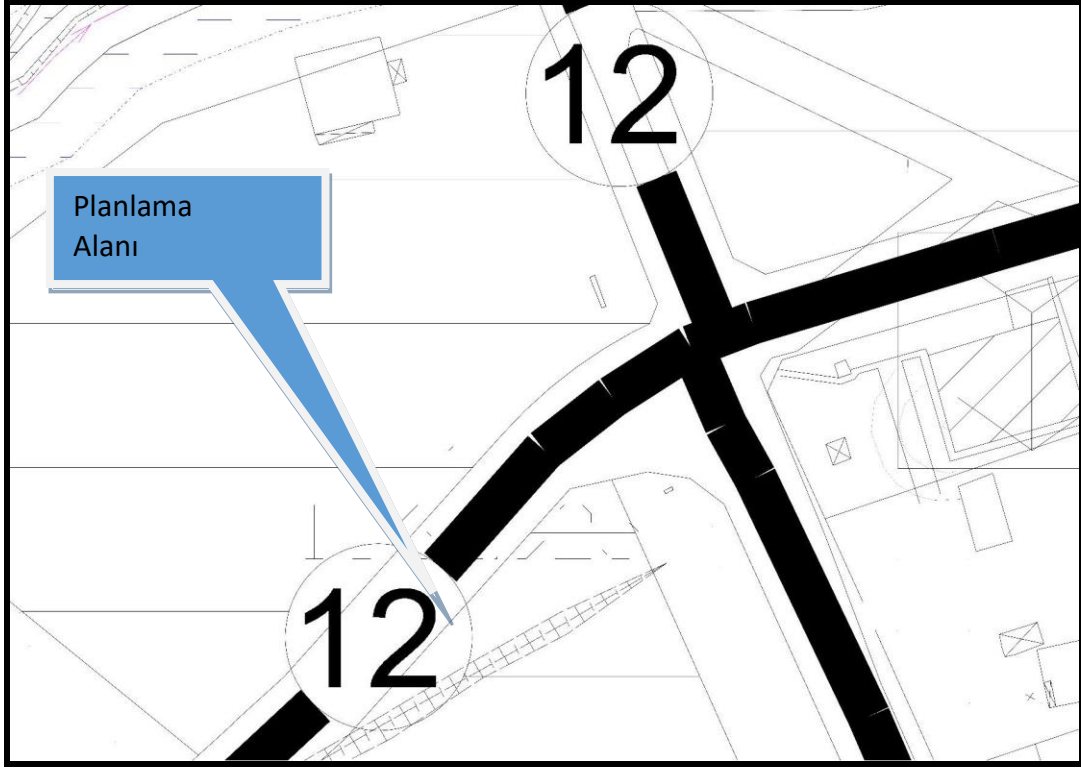
Kadastro Durumu

3-Mevcut Plan Kararları:

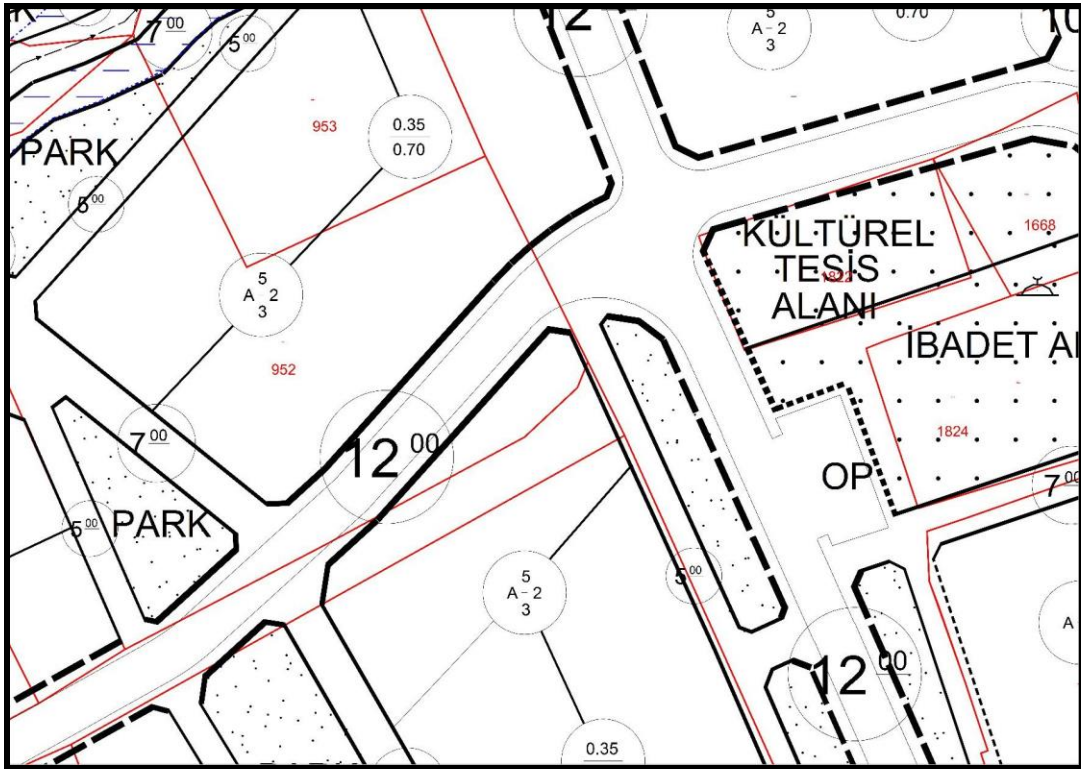
Plan değişikliğine konu alan, Dörtdivan Belediyesi Nazım ve Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Parseller nazım imar planında gelişme konut alanı, uygulama imar planında ayırık nizam 2 katlı konut alanı olarak belirlenmiştir.

Parsellerin ortasından ve doğusundan 12 metrelik, batısından 7 metrelik, kuzeyinden 5 metrelik imar yolları geçmektedir.

Onaylı plan durumu aşağıdaki gibidir.



Meri Nazım İmar Planı



Meri Uygulama İmar Planı

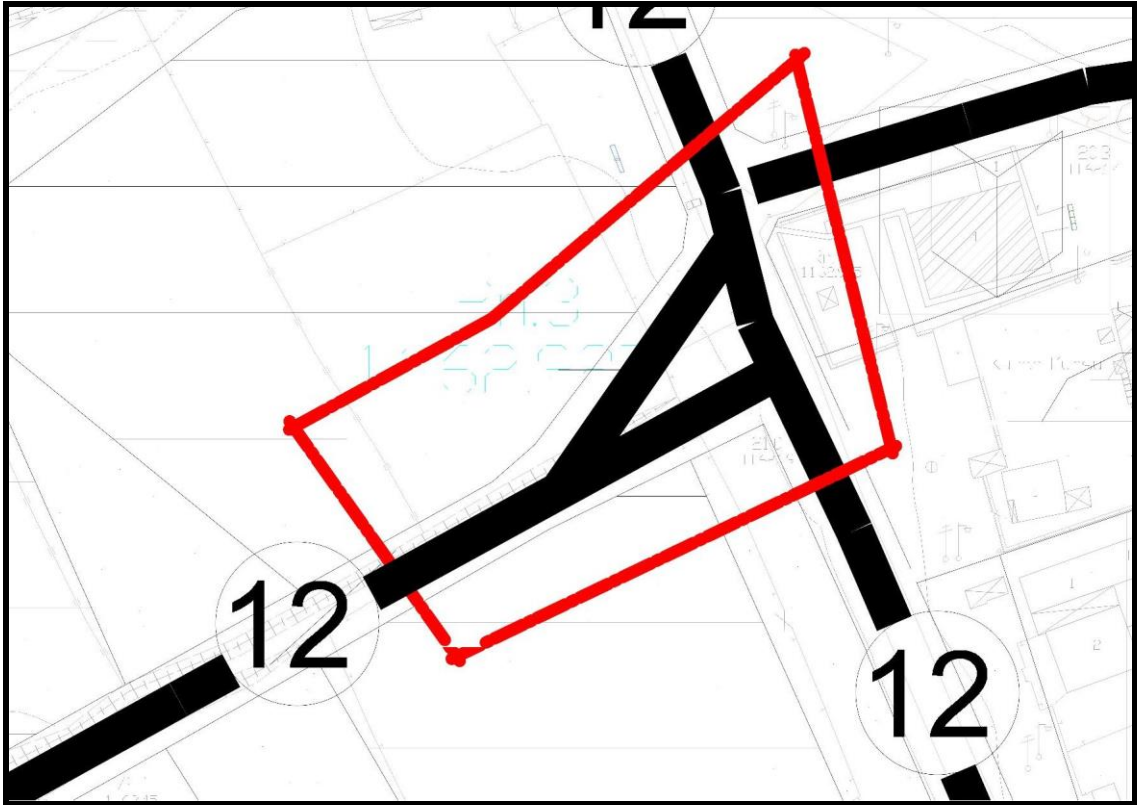
4-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Merkez mahallesi 952 ve 959 parsellerin ortasında kadastro yolu bulunmakta olup, imar planında söz konusu yol kapatılarak kuzey kısımda planlanmıştır. Ancak mevcut yolun alt yapısı ve üst yapısı tamamlanmıştır. İlçeye doğalgaz verilmesi amacıyla hat döşeme çalışmaları başlanmış olup, taşınmazların bulunduğu bölgeye söz konusu yol kullanılarak doğalgaz götürülebilmektedir. Bu nedenle söz konusu yolun imar yolu olarak düzenlenmesi, ayrıca halihazır durum ile imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

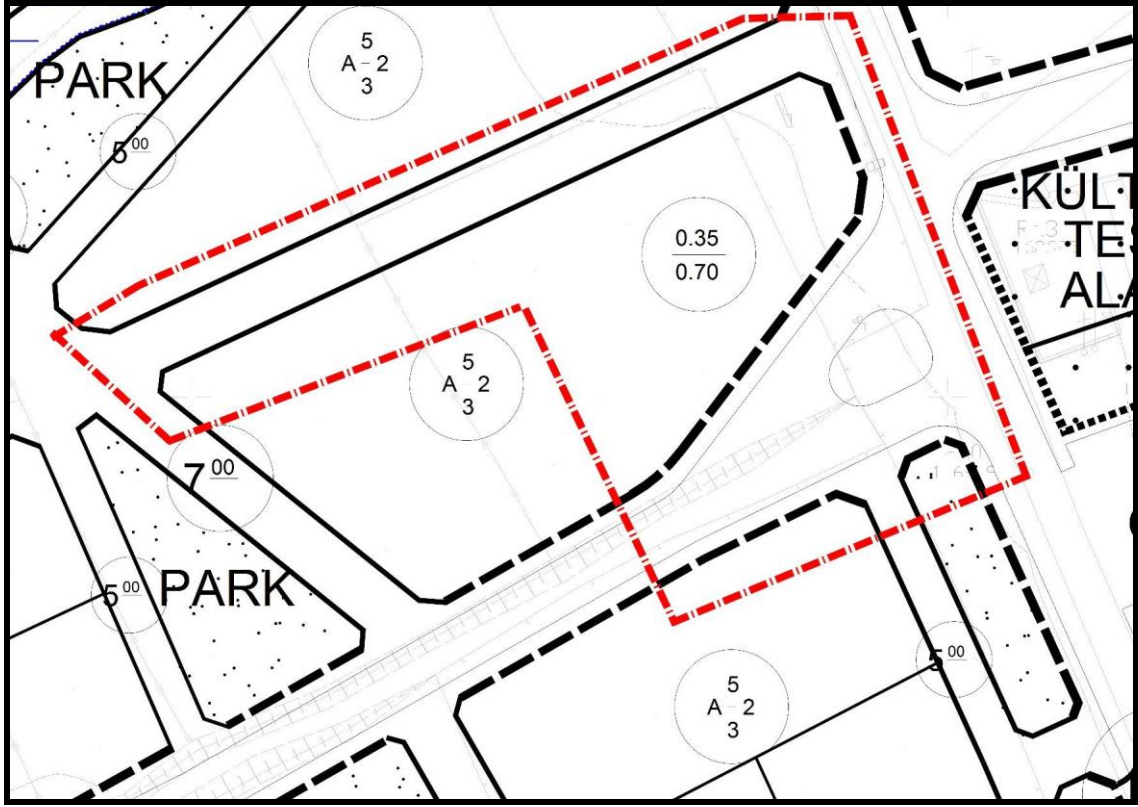
5-Planlama Kararları:

Parsellerin ortasından geçen kadastro yolu, alt yapısı ve üst yapısı tamamlanmış olup, halihazırda kullanılması rağmen meri imar planlarında kapatılarak imar adası ortasında bırakılmıştır. Mevcut yolun kullanılması, ilçenin kuzeyinde kalan yerleşimlerin ulaşım sirkülasyonunu sağlayan yol olması nedeniyle imar planı değişikliğine gidilerek, halihazır yol ekli tadilat planındaki gibi 12 metre genişliğinde plana işlenerek düzenlenmiştir. 952 parselin kuzey yönünde 7 metrelik servis yolu planlanmıştır.

Değişiklik planları aşağıdaki gibidir.



Nazım İmar Planı Değişikliği



Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Notları:**Nazım İmar Planı:**

1-Dörtdivan Belediyesi 1/5000 Nazım İmar Planında belirtilen hükümlere uyulacaktır.

2-Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunun ve bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Uygulama İmar Planı

1-Dörtdivan Belediyesi 1/1000 Uygulama İmar Planında belirtilen hükümlere uyulacaktır.

2-Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunun ve bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.