

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ
MERKEZ MAHALLESİ 2126-2127 PARSELLER VE
KARGIBAYRAMLAR MAHALLESİ**



**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Yeri	3
2-Kadastro Durumu.....	6
3-Mevcut Plan Kararları.....	6
4-Plan Değişikliği Gerekçesi.....	8
5-Kurum Görüşleri.....	8
6-Planlama Kararları.....	8

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 2126 ve 2127 PARSELLER İLE KARGIBAYRAMLAR MAHALLESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Yeri:

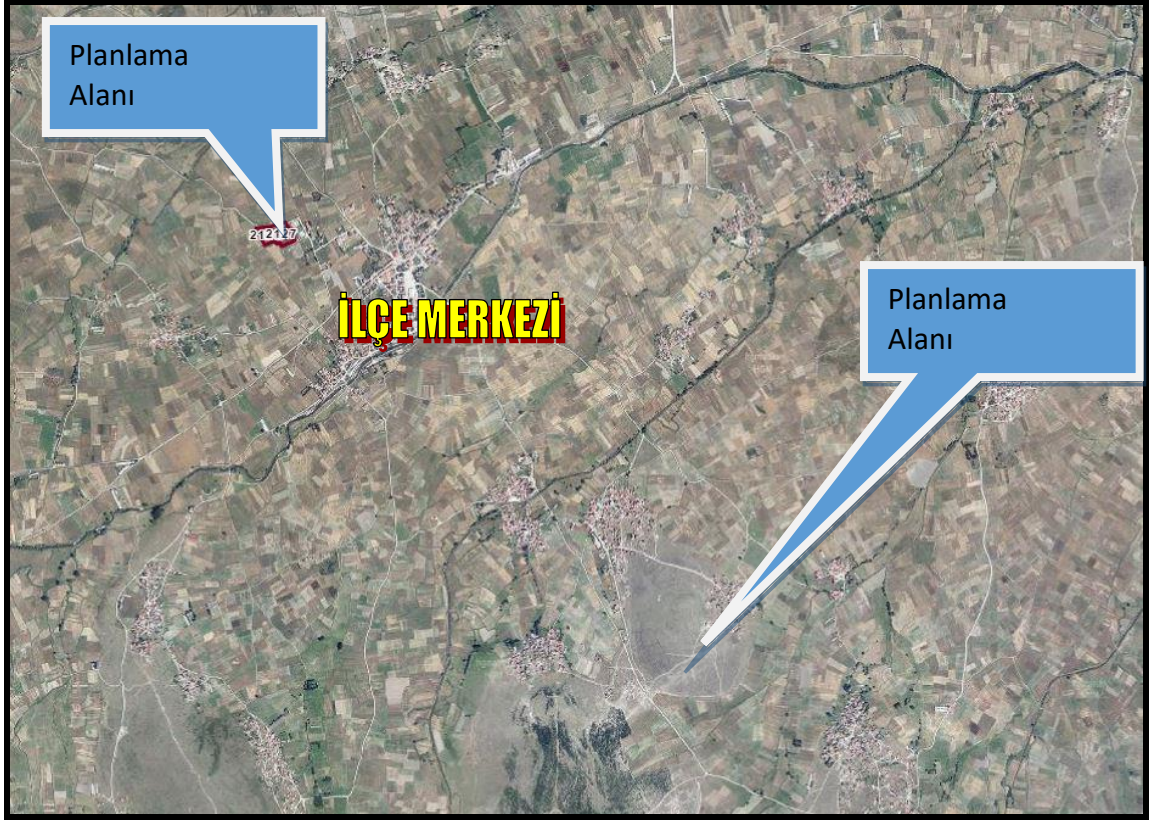
İmar planı değişikliğine konu alan Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun 2126, 2127 parseller ile Kargıbayramlar Mahallesi'ndeki tescil harici alanın güneydoğu kısmını kapsamaktadır. 2126 ve 2127 parseller üzerinde eğitim amaçlı yapılaşmalar bulunmakta olup, Kargıbayramlar Mahallesi'ndeki tescil harici alan üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 2126 parselin yüzölçümü 6.291,40m², 2127 parselin yüzölçümü 13.014,90m²'dir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

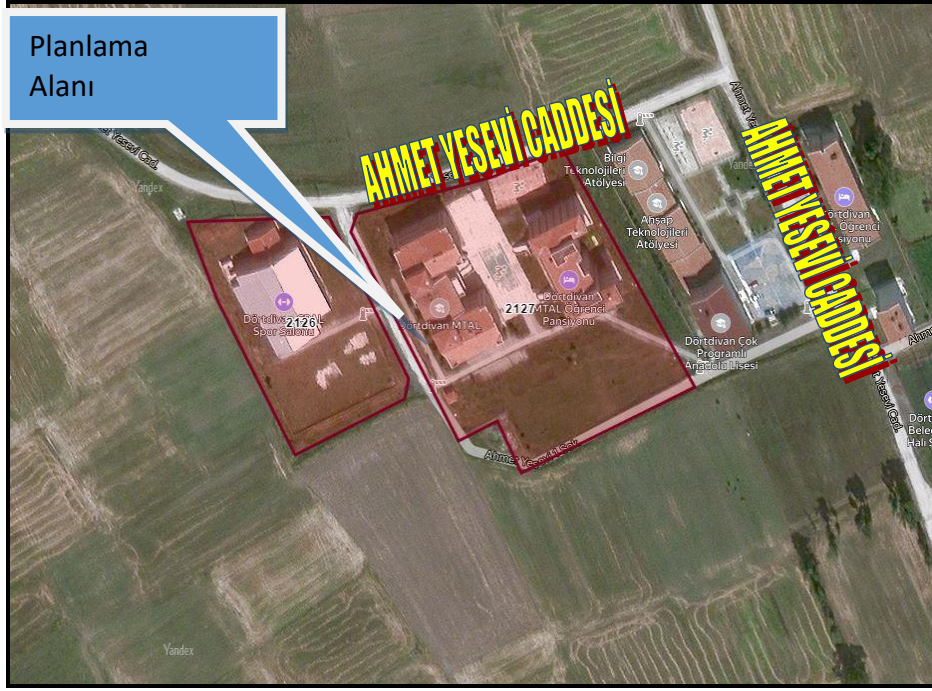
Merkez Mahallesi 2126 ve 2127 parseller, Dörtdivan İlçe merkezinin yaklaşık 800m kuzeybatısında, Kargıbayramlar Mahallesi'ndeki plan değişikliğine konu alan ise Dörtdivan İlçe Merkezinin yaklaşık 2.5km güneybatısında yer almaktadır. Yakın çevrelerinde ağırlıklı olarak baş parseller ile ayırık nizam konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu parseller G28d02c-G28d02d numaralı nazım imar, G28d02c4c-G28d02c4d-G28d02d1a numaralı uygulama imar planında 419840-422730 yatay, 4507665-4510330 düşey koordinatlar arasında yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Kroki

Merkez Mahallesi 2126 ve 2127 parsellerin ulaşımı Ulaşımı kuzey ve doğu yönde Ahmet Yesevi Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım krokisi aşağıdaki gibidir.



Ulaşım Krokisi

Kargıbayramlar Mahallesindeki alanın ulaşımı ise güney yönde Kargı Caddesi, batı yönde Çitler 3. Sokak üzerinden sağlanmaktadır.



Ulaşım Krokisi

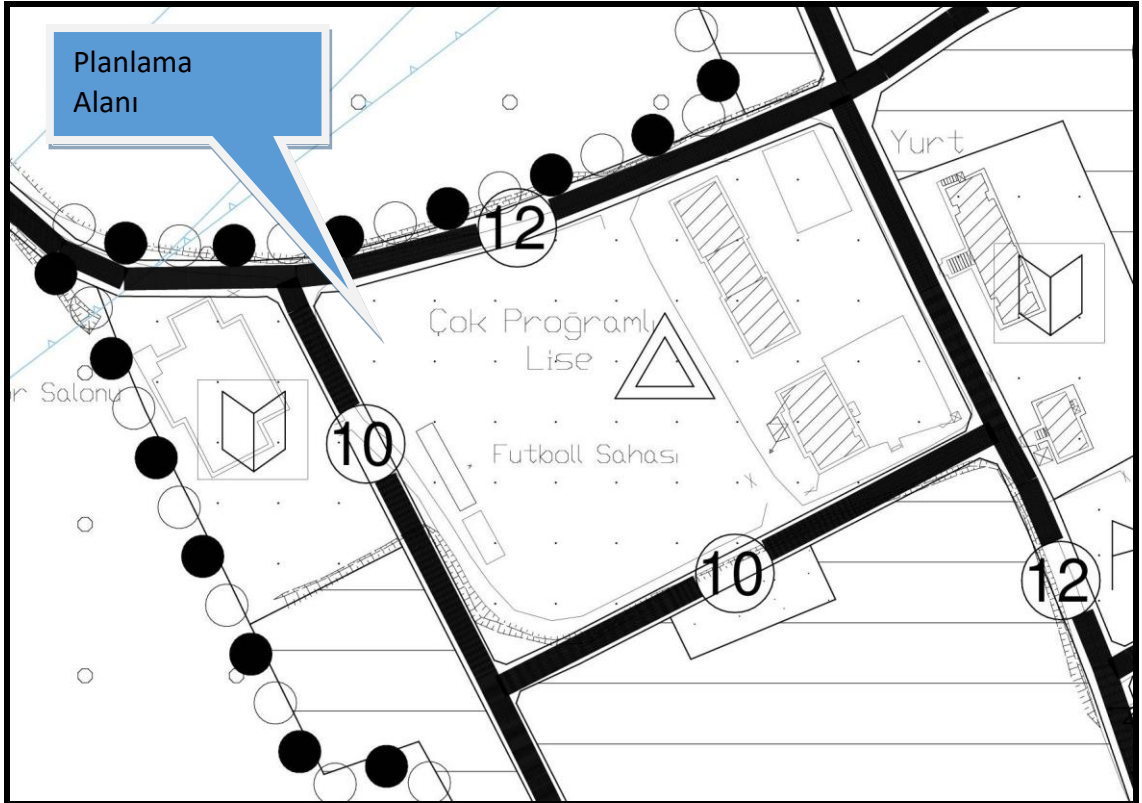
2-Kadastro Durumu:

Plan değişikliğine konu parsellerden 2126 ve 2127 parseller geometrik olarak dikdörtgen formundadır. Kuzeyinden, güneyinden ve ortasından geçen yolarak cephesi bulunmaktadır. Kargıbayramlar Mahallesiindeki tescil harici alanda değişiklik yapılacak bölge dikdörtgen formundadır.

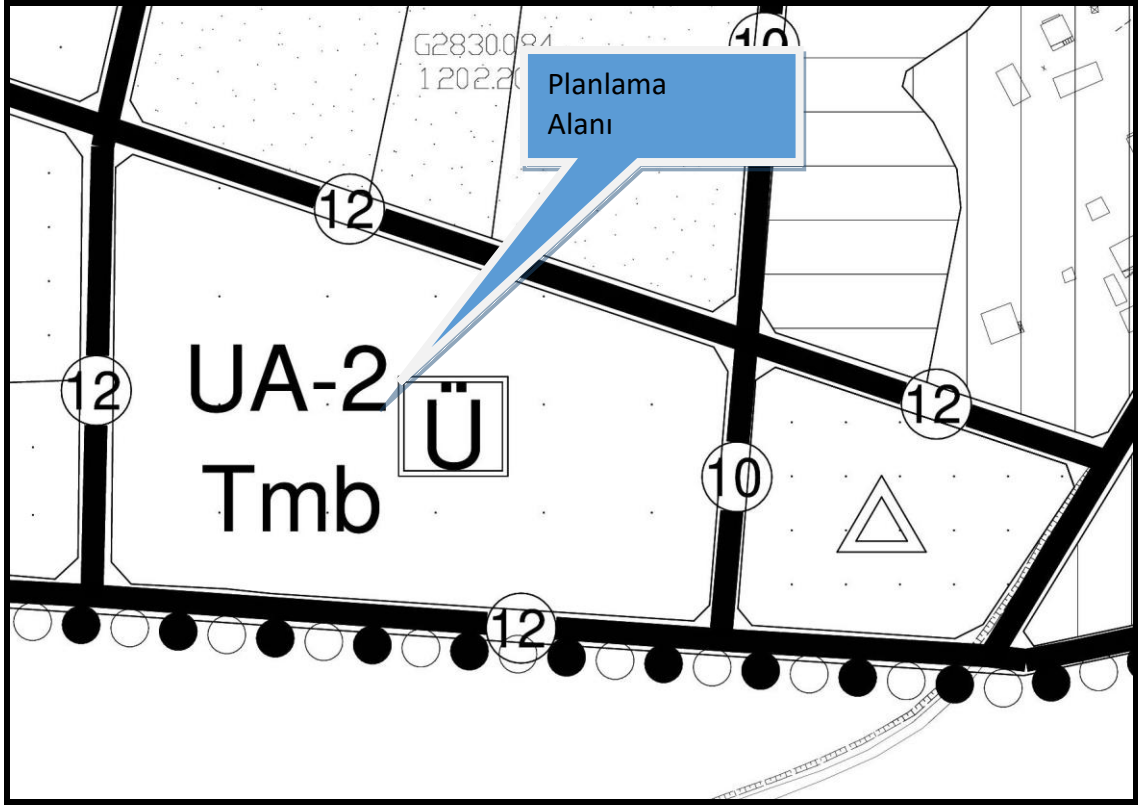
3-Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu alan, Dörtdivan Belediyesi Nazım ve Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Nazım imar planında, 2126 parsel sosyal tesis alanı, 2127 parsel eğitim alanı, Kargıbayramlar Mahallesiindeki alan üniversite alanı ve eğitim alanı, uygulama imar planında 2126 parsel sosyal tesis alanı, 2127 parsel orta öğretim tesis alanı, Kargıbayramlar Mahallesiindeki alan üniversite alanı ve eğitim tesis alanı, olarak belirlenmiştir.

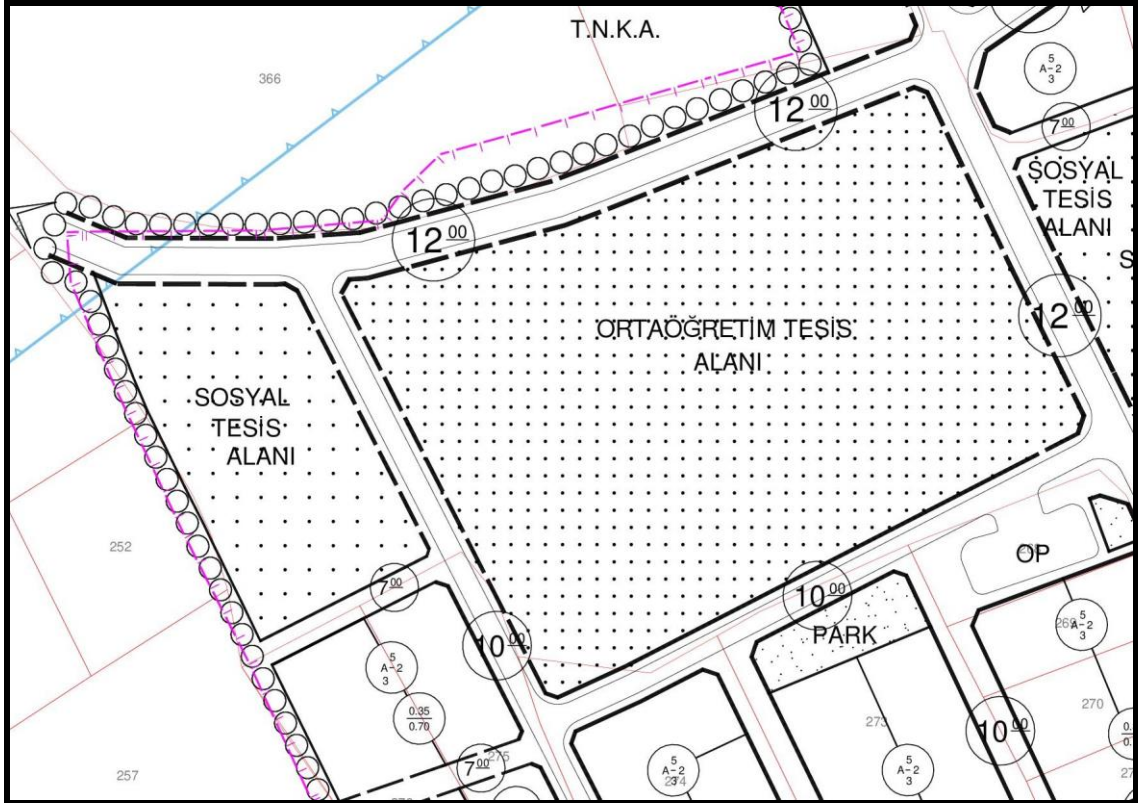
Onaylı plan durumları aşağıdaki gibidir.



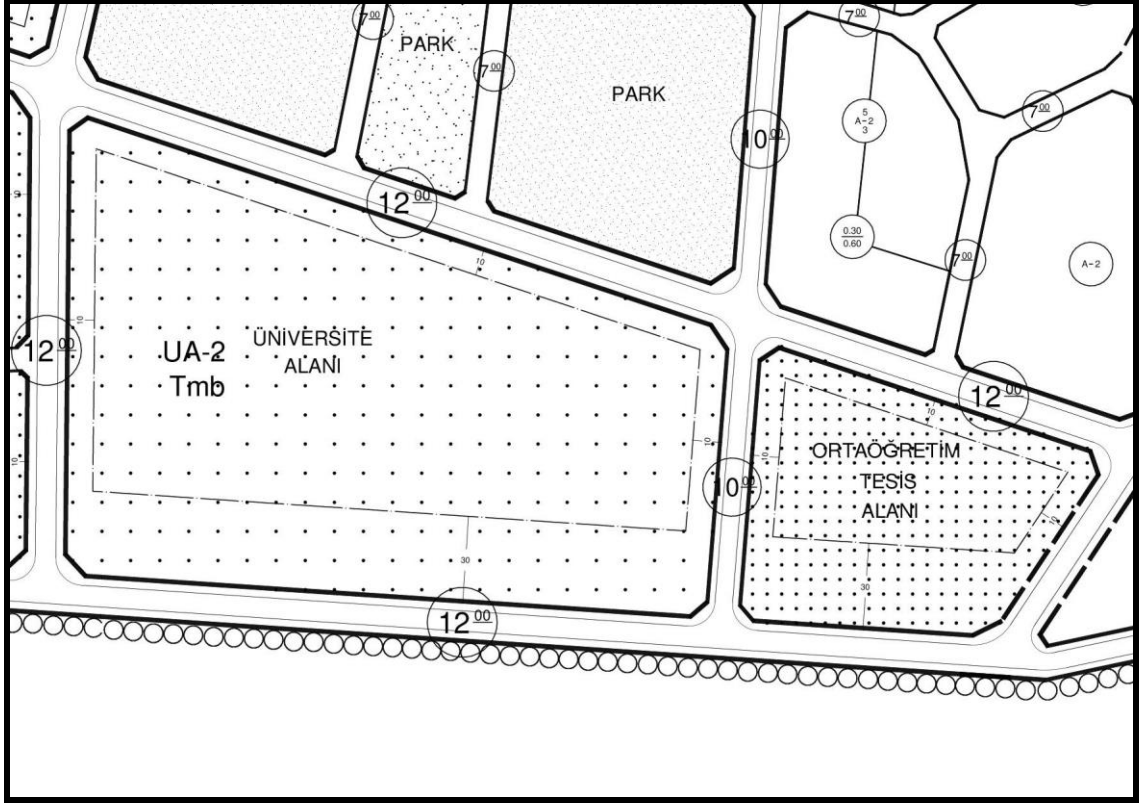
Meri Nazım İmar Planı(Merkez Mah.)



Meri Nazım İmar Planı(Kargıbayramlar Mah.)



Meri Uygulama İmar Planı(Merkez Mah.)



Meri Uygulama İmar Planı(Kargıbayramlar Mah.)

4-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Merkez Mahallesi, 2126 parseldeki spor salonu ve 2127 parseldeki Dörtdivan Anadolu Lisesi ve müstemilatlarının Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi'ne tahsis edilecektir. Ancak söz konusu parseller meri imar planlarında "Sosyal Tesis Alanı" ve "Orta Öğretim Tesis Alanı" içinde kaldığı için fonksiyon değişikliği yapılması amacıyla plan tadilatına ihtiyaç duyulmuştur.

5-Kurum Görüşleri:

Plan değişikliği çalışmasına başlamadan önce değişiklik ile ilgili İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün görüşü alınmış olup, olumlu görüş yazısı raporun sonuna eklenmiştir.

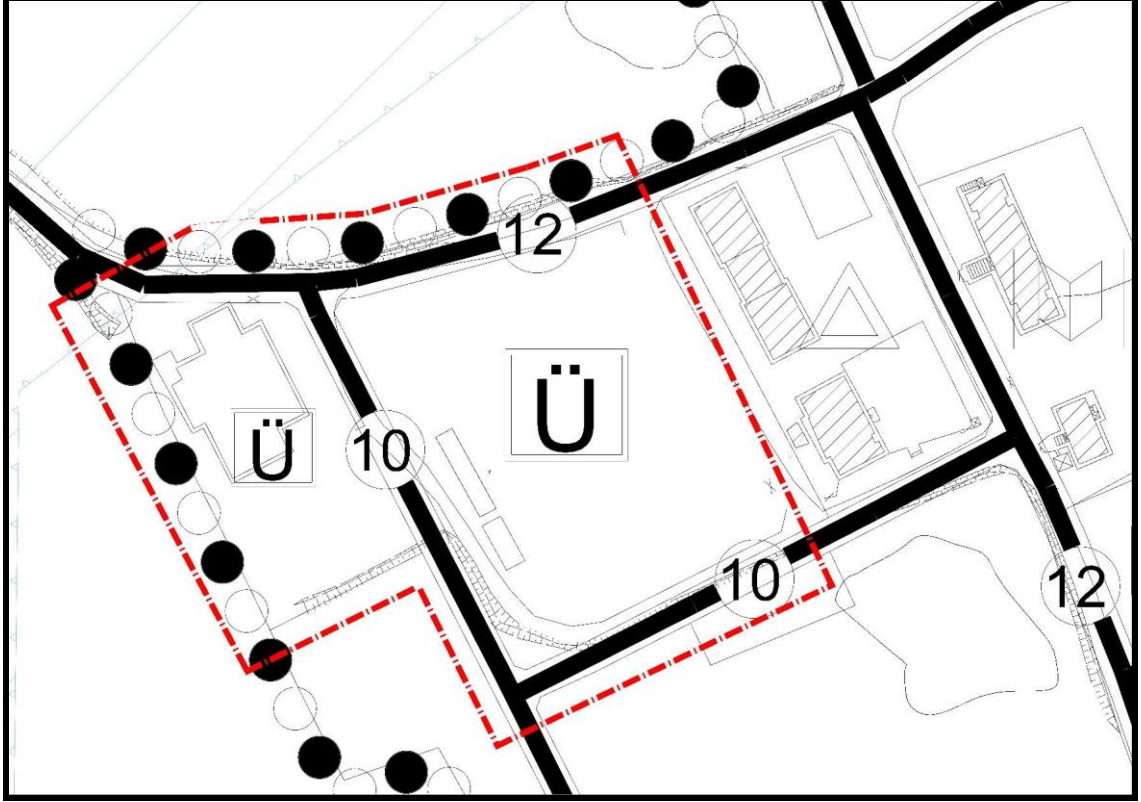
6-Planlama Kararları:

2126 ve 2127 parsellerin Abant İzzet Baysal Üniversitesine tahsis edilmesi amacıyla İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün olumlu görüşü plan değişikliğine gidilmiştir.

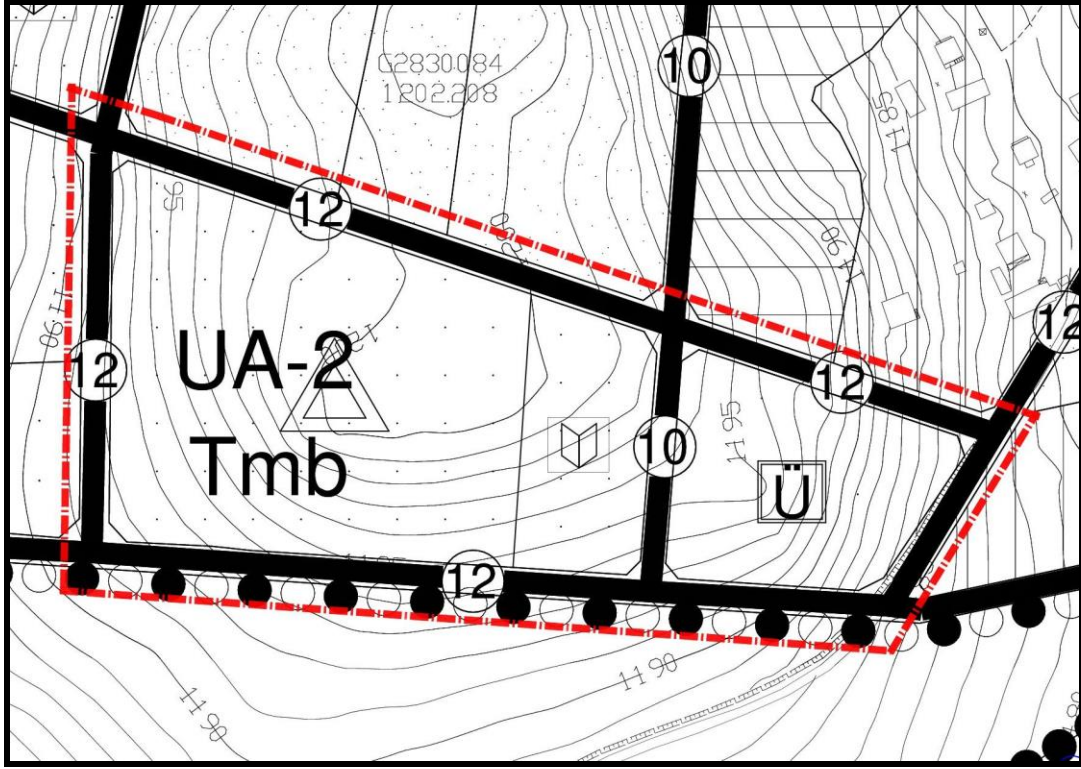
Plan değişikliği ile 2126 ve 2127 parseller "Yüksek Öğretim Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir. 2126 ve 2127 parsellerden değişiklik sonucu kaldırılan "Sosyal Tesis

Alanı” ve “Orta Öğretim Tesis Alanı”, Kargıbayramlar Mahallesi sınırları içerisindeki tescil harici bölgede ihdas edilmiştir.

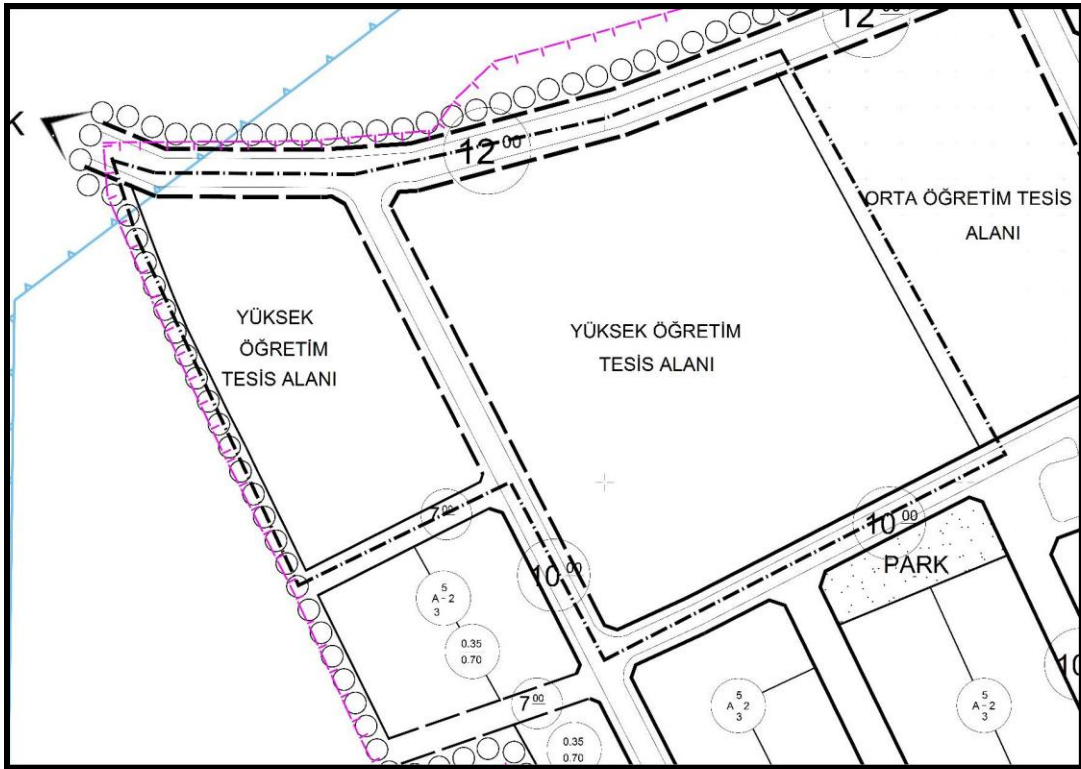
Değişiklik planları aşağıdaki gibidir.



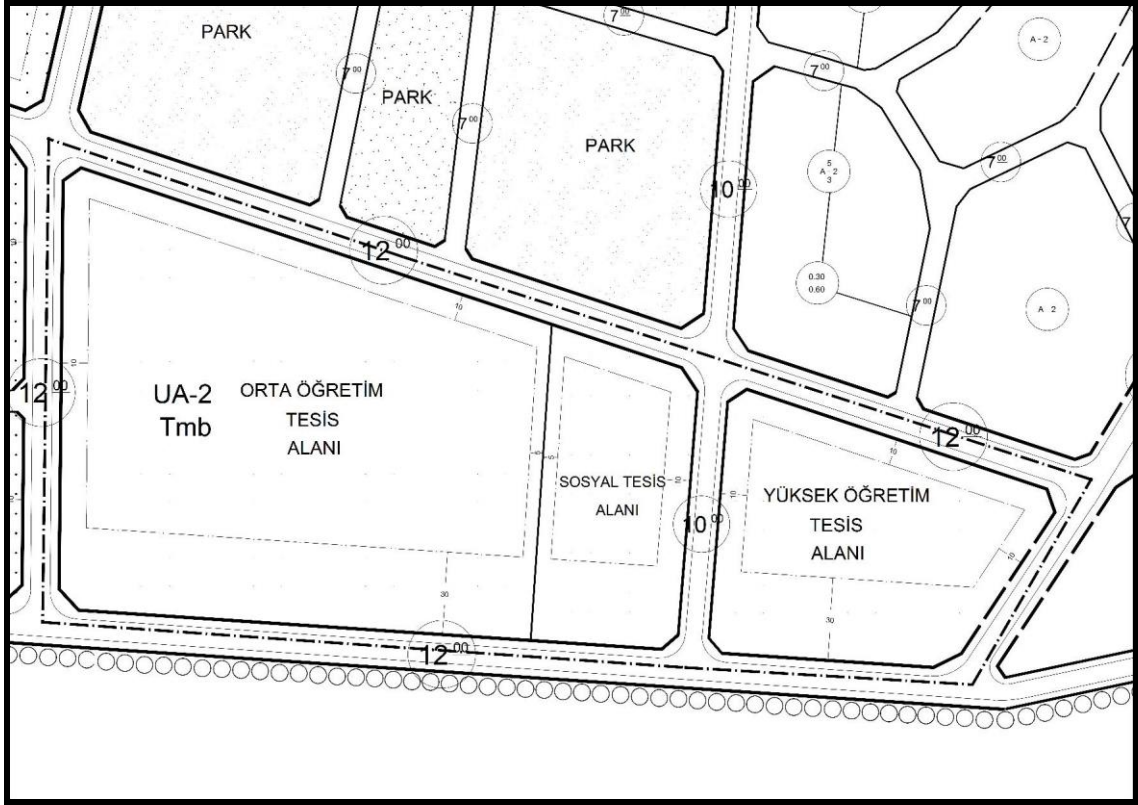
Nazım İmar Planı Değişikliği(Merkez Mah.)



Nazım İmar Planı Değişikliği(Kargıbayramlar Mah.)



Uygulama İmar Planı Değişikliği(Merkez Mah.)



Uygulama İmar Planı Değişikliği(Kargıbayramlar Mah.)

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.

KURUM GÖRÜŞLERİ



BOLU VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-96282057-756.01-63071000 08.11.2022
 Konu : Dörtdivan İlçesi 2126 ve 2127 nolu
 Parsellerin İmar Düzenlenmesi ve Tahsisi

BOLU DÖRTDİVAN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğünün 03.11.2022 tarih ve 62639864 sayılı yazısı.
 b) Dörtdivan Belediyesinin 20.06.2022 tarih ve 588/10861 sayılı yazısı.
 c) Abant İzzet Baysal Üniversitesi Rektörlüğünün 20.05.2022 tarih ve 2200058639 sayılı yazısı.

İlimiz Dörtdivan ilçesi Merkez Mahallesi Kadılar Mevkinde 2126 parsel 6291,40 m² yüzölçümlü alan üzerinde Spor Salonu ve 2127 parsel 13014,90 m² yüzölçümlü alan üzerinde bulunan Dörtdivan Anadolu Lisesi ve müstemilatlarının ilgi (c) Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi'nin talep yazısı doğrultusunda tahsis edilmesi ile ilgili Bakanlığımız görüşü istenmiş, Bakanlık cevabı yazısında "**İmar Kanununa dayanılarak çıkarılan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin (b) fıkrasında ise: "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir."** hükmü Dörtdivan Belediyesine bildirilmiştir.

Konu ile ilgili olarak; Dörtdivan Belediyesinin eşdeğer alan olarak gösterdiği alan, müdürlüğümüz maarif müfettişleri tarafından incelenerek Bakanlığımız inşaat ve Emlak Genel Müdürlüğüne inceme raporu bildirilmiştir.

Millî Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğünün ilgi (a) yazısında "**eşdeğer alan olarak sunulan taşınmazın imar planında "Ortaöğretim Alanı" fonksiyonuna alınarak Bakanlığımıza tahsisinin yapılmasının akabinde ilgili taşınmazların Abant İzzet Baysal Üniversitesi'ne tahsisi Bakanlığımızca uygun görülmekte"** denildiğinden gerekli imar düzenlemesinin Başkanlığınızca yapılarak tahsis işlemleri için Valiliğimize/müdürlüğümüze bildirilmesi hususunda;

Gereğini rica ederim.

Yasin YEŞİL
Vali a.
Millî Eğitim Müdür V.

Ek:
İlgi (a) yazı

Bilgi: Dörtdivan Kaymaklığına
(İlçe Millî Eğitim Müdürlüğü)

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır
Adres: Tabaklar Mah. Necip Fazıl Kısakürek Bulvarı No 99
Telefon No : 0 (374) 280 14 73
E-Posta: muhtemelen@ilgimih.gov.tr
Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meh-ebys>
Bilgi için: Gülseren LALE



T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : E-38473911-756.01-62639864
Konu : Tahsis Kaldırma Talebi

03.11.2022

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Bolu Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 25.05.2022 tarihli ve 50325596 sayılı yazısı,
b) 14.06.2022 tarihli ve 51837370 sayılı yazımız,
c) Bolu Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 15.08.2022 tarihli ve 55248931 sayılı yazısı,
d) Ortaöğretim Genel Müdürlüğüne hitaben 06.09.2022 tarihli ve 56790572 sayılı yazımız,
e) Ortaöğretim Genel Müdürlüğü'nün 10.10.2022 tarihli ve 60437303 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile; Bolu ili Dörtdivan ilçesi Merkez Mahallesinde yer alan ve üzerinde lise binası ve pansiyonu bulunan 2127 parsel ile üzerinde liseye ait kapalı spor salonu bulunan 2126 parselin Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi'ne tahsis edilmesine ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşü talep edilmiş olup ilgi (b) yazımız ile; mevcut planda "Ortaöğretim Tesis Alanı" fonksiyonunda kalan 2127 parsel için eşdeğer alan ayrılıp ayrılmayacağı bilgisinin ve söz konusu talep hakkında oluşturulacak Genel Müdürlük görüşü ile Valilik görüşünün Genel Müdürlüğümüze bildirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (c) yazısı ekinde yer alan Dörtdivan Belediye Başkanlığının yazısında 2127 parseli eş değer alan olarak; Kaygıbayramlar Mahallesinde mevcut planda "Üniversite Alanı" fonksiyonunda kalan tescil harici alanın "Ortaöğretim Alanı" fonksiyonuna alınacağı bildirilerek ilgi (d) yazımız ile Genel Müdürlük görüşü talep edilmiştir.

İlgi (e) yazıda 26.09.2022 tarihli ve 29 sayılı Eğitim Müfettişleri raporuna atıfta bulunularak özetle; Dörtdivan ilçesinde son beş yılda ortaöğretim kurumlarına devam eden öğrenci sayısında önemli ölçüde düşüş yaşandığı, ilçede bulunan çok programlı Anadolu lisesinin mevcut haliyle ilçenin eğitim öğretim ihtiyacını karşılayacak yeterlilikte olduğu, tahsisi talep edilen taşınmazlara eşdeğer bir taşınmazın Dörtdivan Belediyesince ortaöğretim alanı fonksiyonuna alınacağından, anılan taşınmazların Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesine devredilmesinin uygun görüldüğü ifade edilerek nihai kararın Genel Müdürlüğümüz tarafından verilmesi talep edilmektedir.

Yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda eşdeğer alan olarak sunulan taşınmazın imar planında "Ortaöğretim Alanı" fonksiyonuna alınarak Bakanlığımıza tahsisinin yapılmasının akabinde ilgili taşınmazların Abant İzzet Baysal Üniversitesi'ne tahsisi Bakanlığımızca uygun görülmekte olup yapılacak iş ve işlemlerin Valiliğinizce takip edilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Umut GÜR
Bakan a.
Genel Müdür

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.