

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ
MERKEZ MAHALLESİ
TAPUNUN 1232 PARSEL**



**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1-Bolu İli Hakkında Genel Bilgi.....	3
2-Dörtdivan İlçesi Hakkında Genel Bilgi.....	4
3-Planlama Alanının Genel Tanımı.....	5
4-Mevcut Plan Kararları.....	7
5-Plan Değişikliği Gerekçesi.....	7
6-Planlama Kararları.....	8

BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİ TAPUNUN 1232 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-Bolu İli Hakkında Genel Bilgi:

Bolu, Batı Karadeniz Bölgesinde yer almakta olup, batısında _Düzce ve Sakarya, güneybatısında Bilecik ve Eskişehir, güneyinde _Ankara, doğusunda _Çankırı, kuzeyinde _Zonguldak ve kuzey doğusunda _Karabük illeri yer alır. Bolu il merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede ilçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu ilçeleri güneybatıda, _Seben ve Kırıbsıcık ilçeleri ise güneyde yer almaktadır.

Türkiye yüz ölçümünün %1,015'lik bölümünü kaplayan il, 8.458 km² yüz ölçümü ile Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz bölümünde yer alır. İl arazisinin yaklaşık %18'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Orman alanları ise %64'lük bir oran ile Türkiye ormanları içinde %2,55'lik paya sahiptir. Çayır ve meraların kapladığı alan yaklaşık %15'tir. Geriye kalan %8 dolayında alan ise tarım dışı alanlardır.

Ortalama rakım 1000 m, merkez ilçe rakımı ise 725 m civarındadır. Matematiksel konum açısından 30 derece 32 dakika - 32 derece 36 dakika Doğu boylamları ile 40 derece 06 dakika - 41 derece 01 dakika Kuzey enlemleri arasındadır.



Bolu İl Merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede ilçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu ilçeleri güneybatıda, Seben ve Kırıbsıcık ilçeleri ise güneyde yer almaktadır. Bolu'nun, batısında Düzce ve Sakarya, güneybatısında Bilecik ve

Eskişehir, güneyinde Ankara, doğusunda Çankırı, kuzeyinde Zonguldak ve kuzey doğusunda Karabük illeri yer alır. İl sınır uzunluğu 621,4 km.dir.

2-Dörtdivan İlçesi Hakkında Genel Bilgi:

Bolu İli'nin doğusunda yer olan ilçemizin doğusunda Gerede, batısında Bolu, kuzeyinde Yeniçağa, güneyinde ise yine Gerede ve Bolu toprakları ile sınırlı olarak yaklaşık 384 km² alana sahiptir.

Dörtdivan ilçesi 40'-50'-00' kuzey paralelleri ile 32'-10'-12' doğu meridyenlerinin kesiştiği yerdedir. İlçemizde rakım 1167 m.'dir. Kuzey Anadolu Sıradağları, Ilgaz tepesinden batıya doğru ikiye ayrılarak uzanırlar. Bu sıradağların güney kolu ilçenin güneyinde Ankara ile Dörtdivan tabii sınırını çizer. Doğu batı doğrultusunda uzanan bu sıradağlara Benli ve Kütüklü adı verilir. Bu sıradağların devamını teşkil eden Köroğlu Dağları da ilçenin güneybatısından hafif bir yay çizerek kuzeye doğru uzanırlar ve ilçenin batı tabii sınırını çizerler. Bu dağların en yüksek tepesi Köroğlu Tepesi olup, 2378 m.'dir. Köroğlu Dağları volkanik dağlardır. Dörtdivan ilçesi yerleşim yerleri ve tarımsal alanlar genelde düzlük ve ovalıktır. Bu nedenle de yerleşim birimleri birbirine çok yakındır. İlçemiz en önemli akarsuyu Köroğlu Dağlarının doğu yamacında iki kol halinde çıkıp, Dörtdivan Ovasında birleşen, Gerede Ovası ortasından batı-doğu doğrultusunda akan, Çankırı topraklarından sonra Zonguldak topraklarından Filyos Çayı'na karışarak Karadeniz'e dökülen Ulusu çayıdır. Ulusu Çayı ilçemiz sınırları içerisinde Sorkun, Yalacık, Düğer dereleri ile beslenmektedir.

İlçe ekonomisi tarım, hayvancılık, orman işçiliği ve buna dayalı sanayiye dayanmaktadır.

İlçede sanayiye dayalı iş alanlarının olmaması, yeterli verim alınamayan ve ürün çeşitlemesi yapılamayan bölünmüş tarım arazileri gibi tamamen ekonomik nedenlerle gerek yurt dışına, gerekse başta Ankara, İstanbul ve Bursa illeri olmak üzere yurt içine göç etmiş buralarda çalışan çok sayıda ilçemiz halkı bulunmaktadır.

Dörtdivan ilçemizin sanayisi yok denecek kadar az olup, mevcut işletmeler ise tarımsal araç, gereç yapımı üzerine faaliyet göstermektedirler.

İlçe ve bağlı köylerinin büyük bir bölümü düz verimli bir araziye sahip olup, toprak yapısı killi ve tınılıdır. Sulanabilecek tarım arazisi alanı 29.400 dekadır. Bunun içinden sulanan alan ise 11.100 dekadır.

Toplam arazi varlığı 384.000 dekar olup, bunun 80.050 dekarı (%28.19) tarımsal amaçlı kullanılmaktadır. Geriye kalan arazinin 296.780 dekarı (%69.29) ormanlık ve fundalık,

4.130 dekarı (%1.45) çayır ve mera, 3.040 dekarı (%1.07) tarım dışı amaçlarla kullanılmaktadır

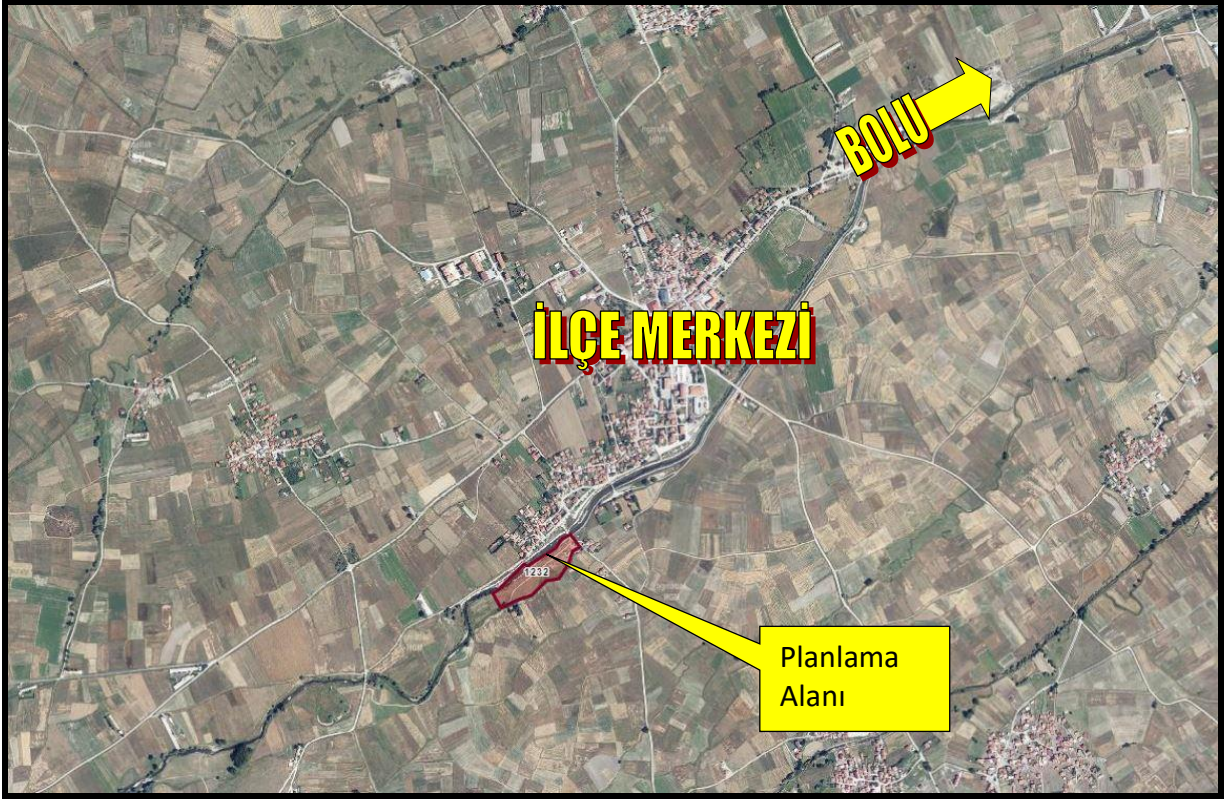
3-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu parsel Bolu ili, Dörtdivan ilçesi, Merkez Mahallesi, tapunun 1232 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkuldür. Yüzölçümü 26.200,00m²'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



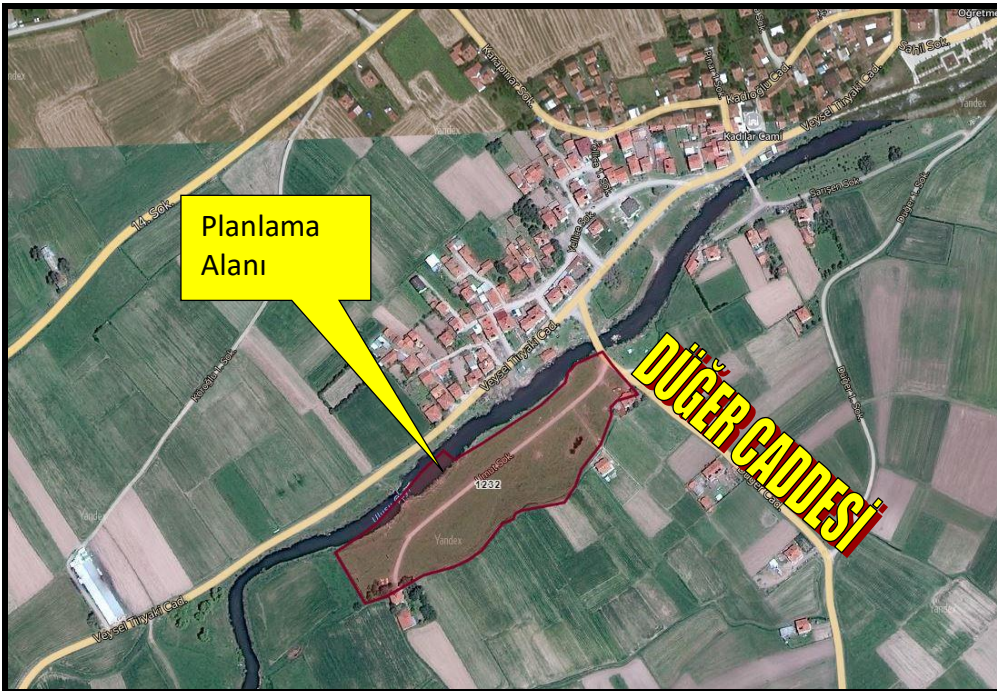
Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı Dörtdivan ilçe merkezinin güneybatısında yer almaktadır. Yakın çevresinde boş parseller ile seyrek yoğunlukta konut amaçlı yapılaşmalar mevcuttur. Kuzeyinde Ulusu Deresi, Kadılar Camii, kuzeydoğusunda İlçe Merkezi bulunmaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

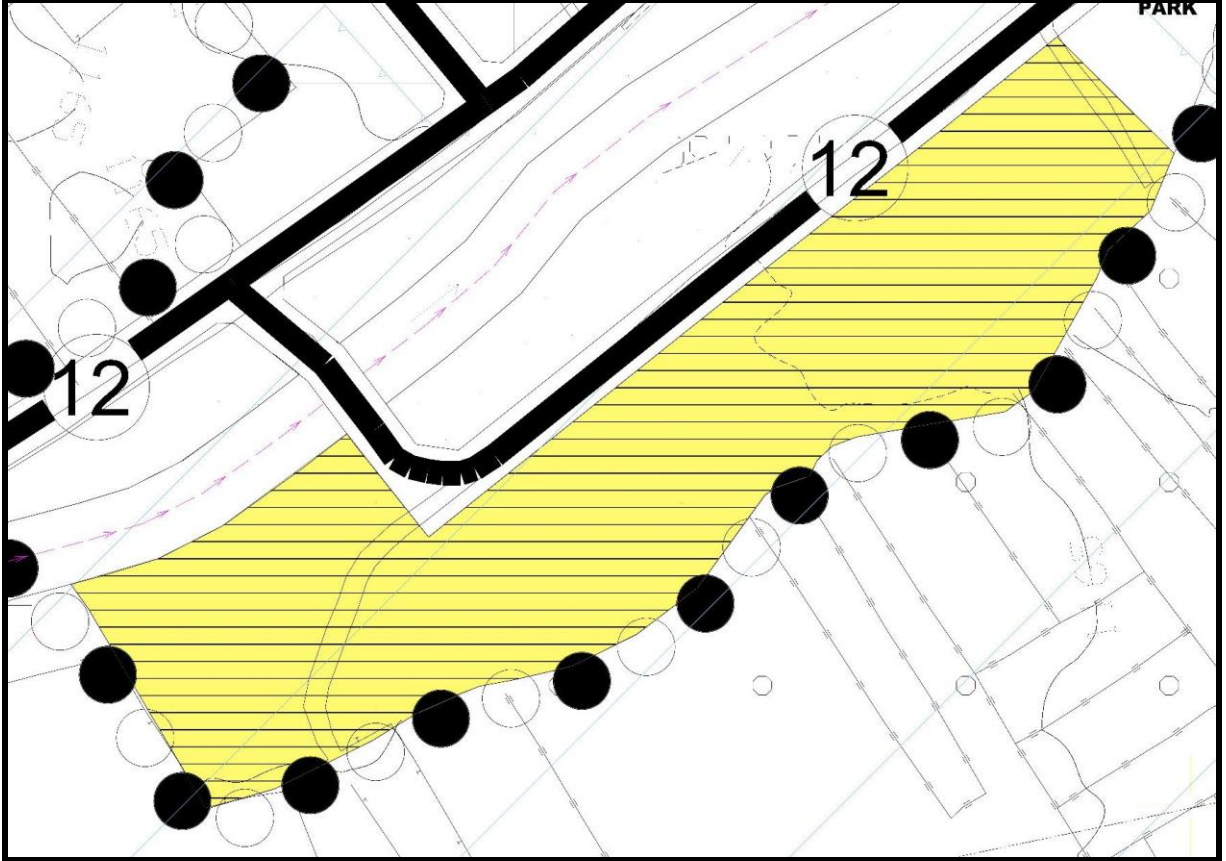
Ulaşımı doğu yönde Düğer Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.



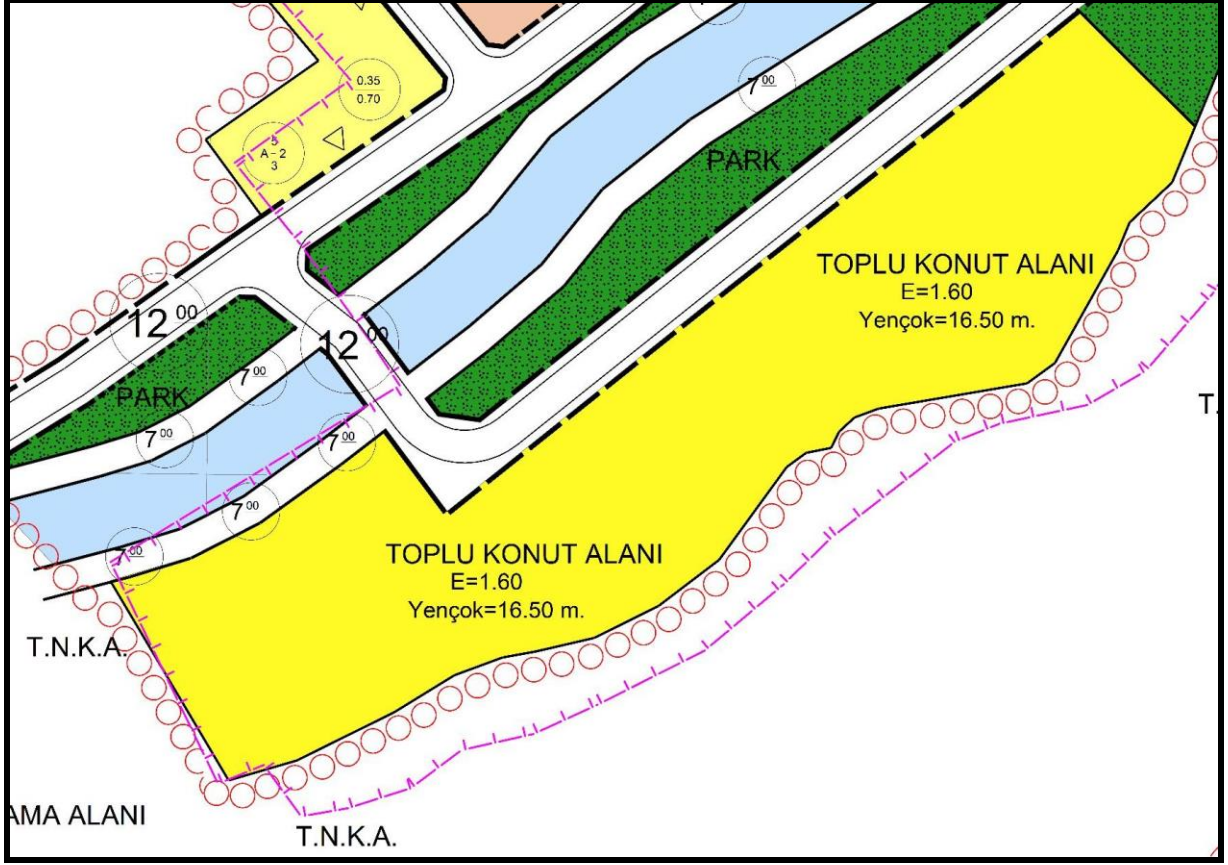
Ulaşım Krokisi

4-Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu alan Dörtdivan Belediyesi nazım ve uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmaz nazım planda “orta yoğunluklu gelişme konut alanı”, uygulama imar planında “toplu konut alanı” olarak belirlenmiştir.

1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

Meri Nazım İmar Planı

1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı

Meri Uygulama İmar Planı

5-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Dörtdivan Belediye Başkanlığı'na gönderdiği 21.04.2025 tarih, 814824 sayılı yazılarında Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Merkez Mahallesi tapunun 1232 parsel üzerinde ilçenin gereksinimleri göz önüne alınarak plan değişikliği yapılmasını istemiştir.

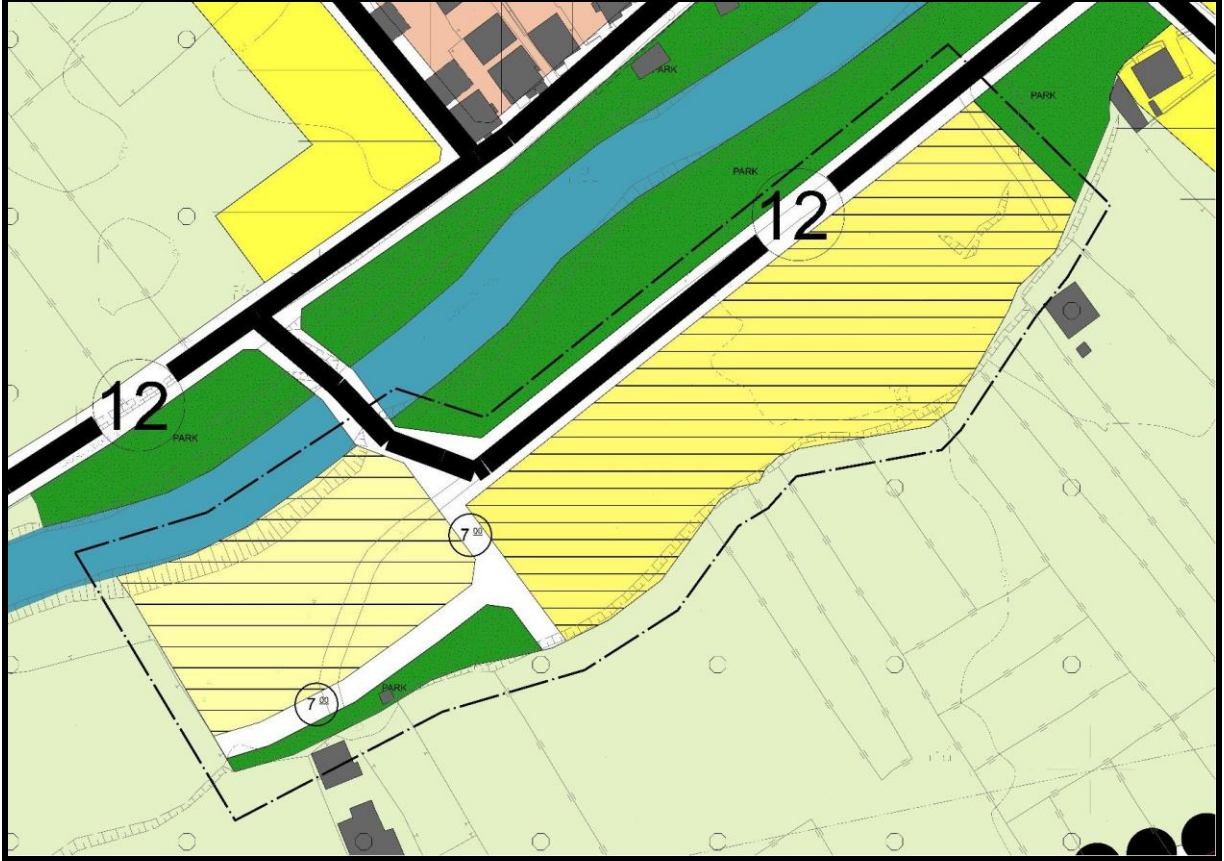
İlgi yazı ve yazı ekinde gösterilen taslak plan gereğince imar planı değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

6-Planlama Kararları:

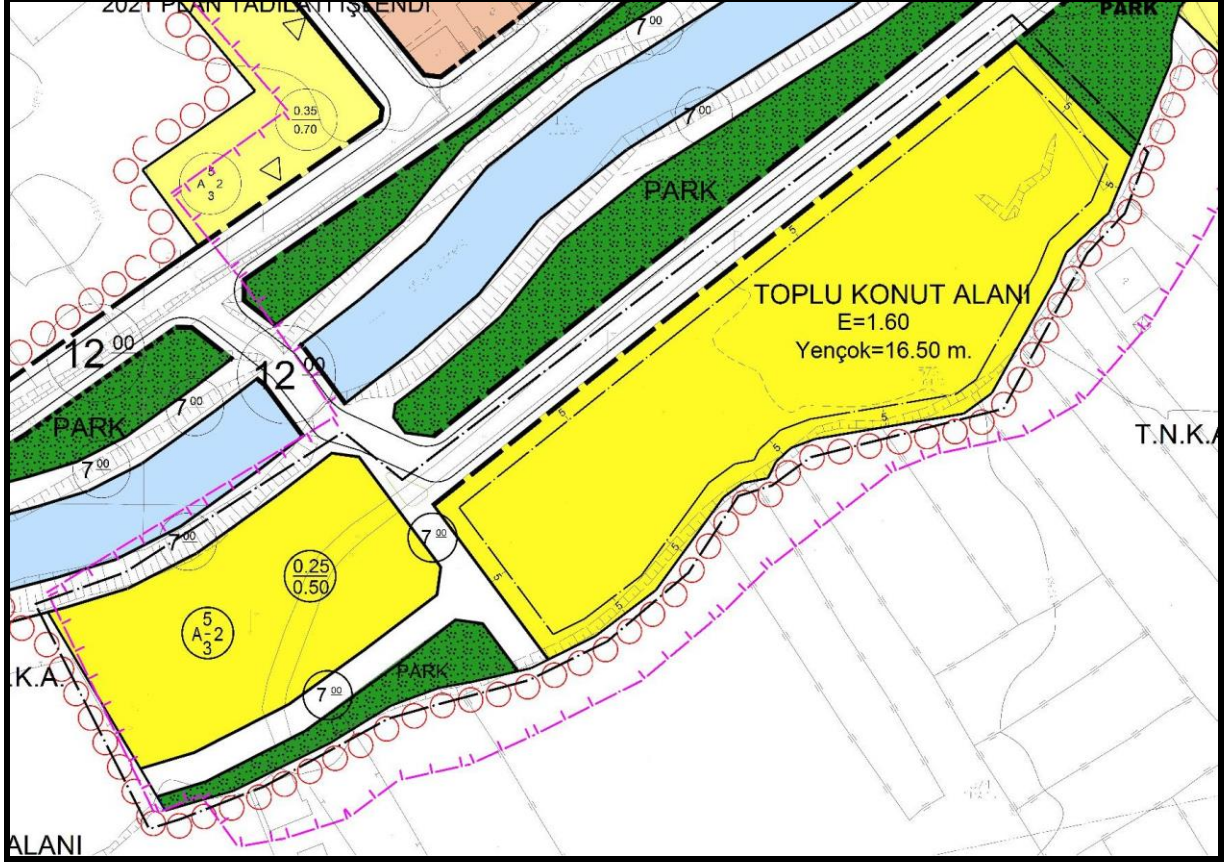
Taslak planının plan ana kararları ile uyumlu, plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olmadığı nedeniyle plan değişikliğine gidilmiştir.

Plan değişikliği ile parselin doğu tarafı toplu konut alanı olarak korunarak, batı kısmı ayırık nizam 2 katlı konut alanı ve park olarak düzenlenmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği:



Nazım İmar Planı Değişikliği

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği:

Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI:

1-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE İMAR ADA/PARSELERİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (TRAFO, SU DEPOSU, FOSEPTİK VB.) YAPILABİLİR.

2-İMAR ADA/PARSELERİNDE 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/PARSELERİNDE KONUT BLOKLARININ ZEMİN KATINDA VEYA BAĞIMSIZ ŞEKİLDE 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 M2'Sİ 300 M²'Yİ GEÇEMEZ.