

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ  
KARGIBAYRAMLAR MAHALLESİ**



**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**İÇİNDEKİLER**

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Yeri .....	3
2-Mevcut Plan Kararları.....	6
3-Plan Değişikliği Gerekçesi.....	7
4-Planlama Kararları.....	9

**ŞEKİLLER**

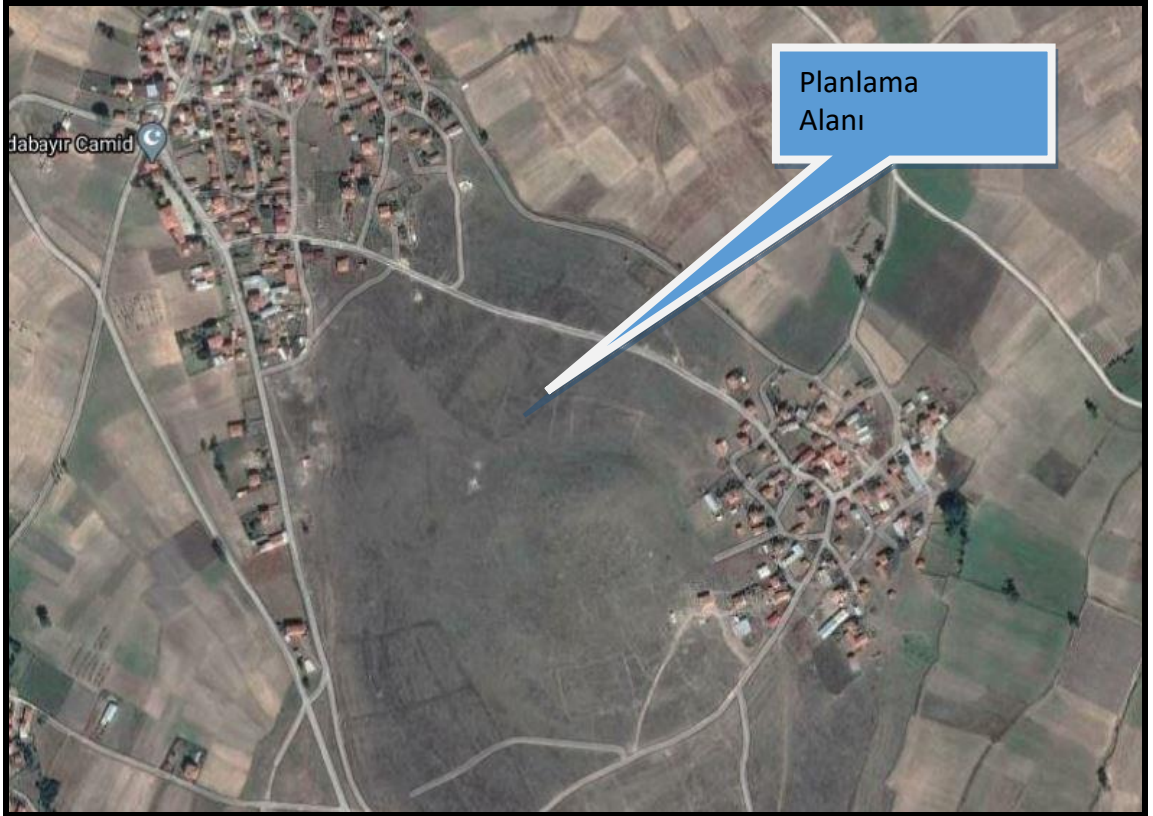
- 1-Uydu Görüntüsü
- 2-Konum Krokisi
- 3-Ulaşım Krokisi
- 4-Kadastro Krokisi
- 5-Meri İmar Planı
- 6-Plan Değişikliği

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ**  
**KARGIBAYRAMLAR MAHALLESİ**  
**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Yeri:**

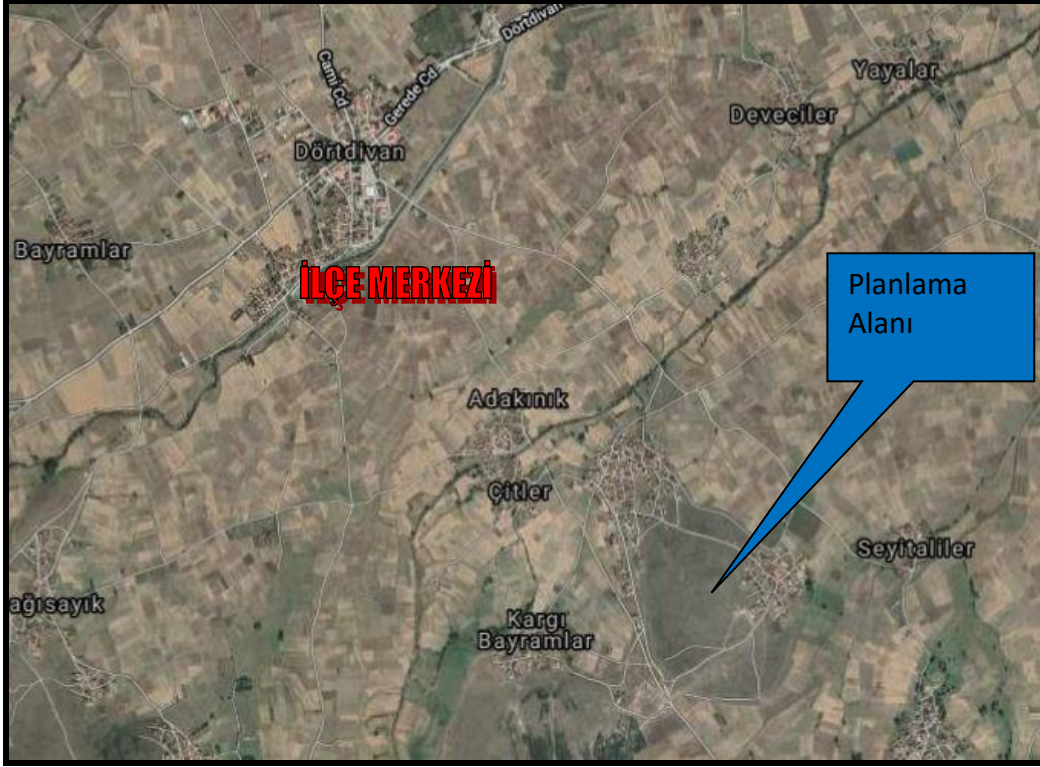
İmar planı değişikliğine konu alan Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Kargıbayramlar Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Doğusunda ve kuzeybatısında Kargıbayramlar Mahallesinin yerleşim alanları mevcuttur. İki yerleşik alan arasındaki tescil harici bölge plan değişikliğine ait alanı kapsamaktadır.

Alan üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, yakın çevresinde seyrek yoğunlukta ayırık nizam konut amaçlı yapılaşma hakimdir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Konum olarak Dörtdivan İlçe Merkezinin yaklaşık 2.5km güneydoğusunda yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

Ulaşım Kargıbayramlar Mahalle Yolu üzerinden sağlanmaktadır.  
Ulaşım krokisi aşağıdaki gibidir.

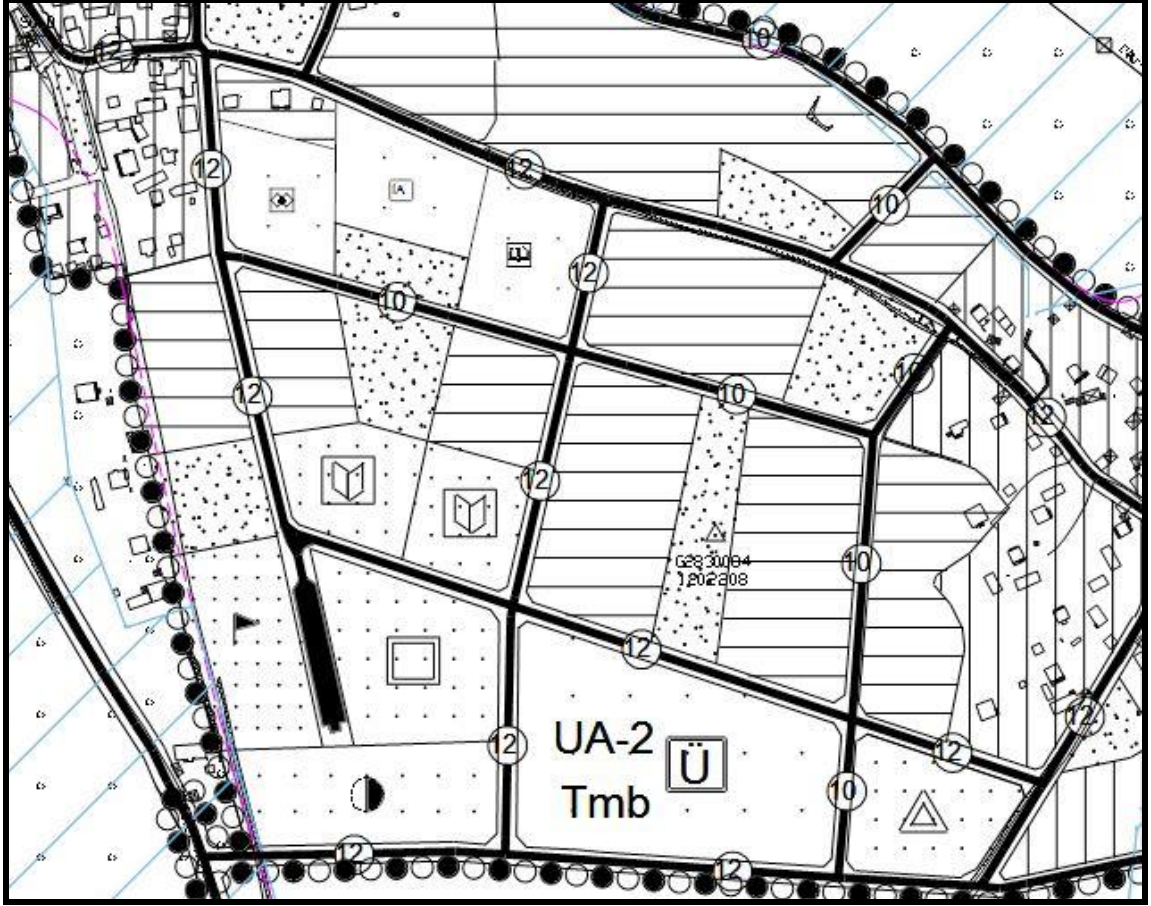


Ulaşım Krokisi

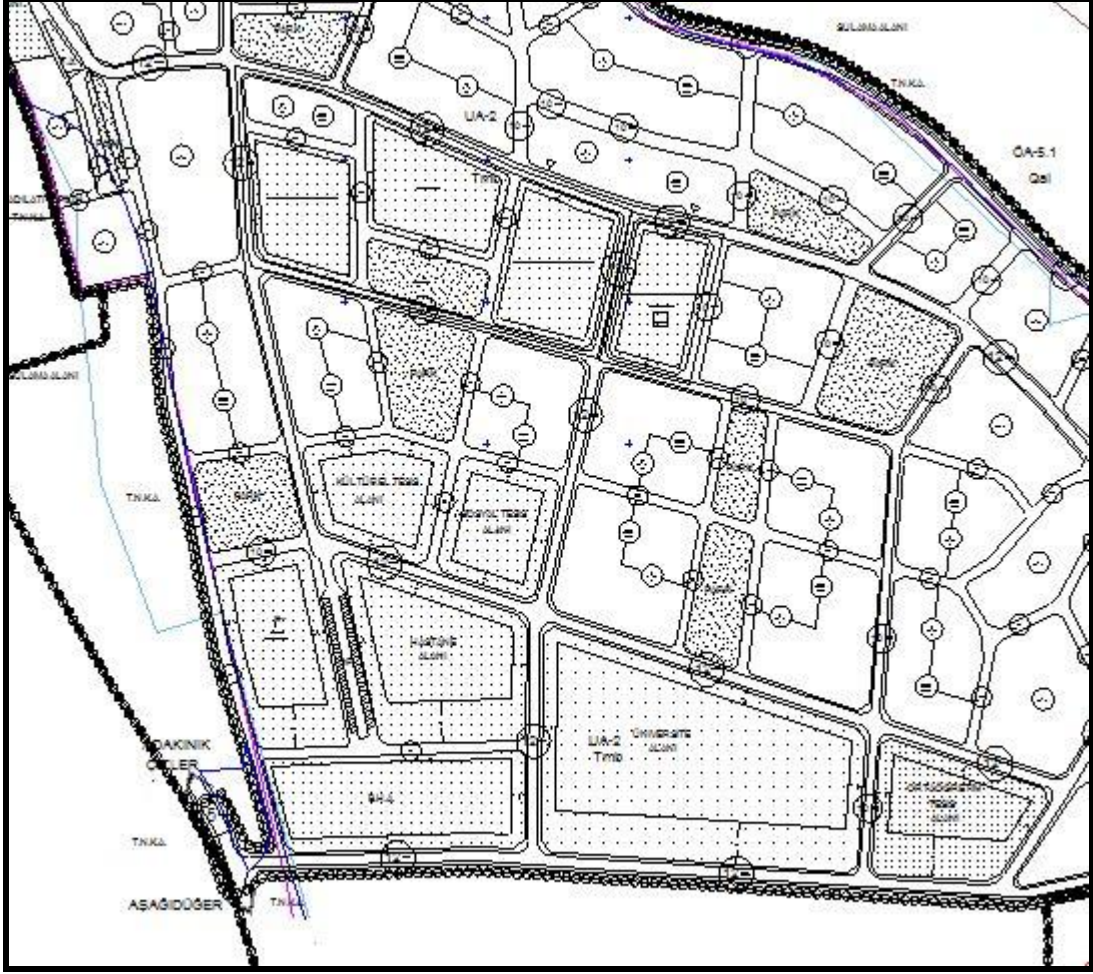
## 2-Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu alan, Dörtdivan Belediyesi Nazım ve Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. İlgili planda bölge, kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı, hastane, cami, spor alanı park ve konut alanı olarak belirlenmiştir.

Onaylı plan durumları aşağıdaki gibidir.



Meri Nazım İmar Planı



Meri Uygulama İmar Planı

### 3-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Plan değişikliğine konu alan tescil harici arazidir. Dörtdivan ilçe merkezinin yaklaşık 2.5km güneydoğusunda yer almaktadır. İmar planında ağırlıklı olarak sosyal donatı alanlarına ayrılmasına rağmen, bir kısmı konut alanı olarak planlanmıştır. İlçe merkezinin nüfus artış hızı ülke ortalamasının altında olmasına rağmen, ilçe merkezine 2.5km uzaklıktaki alanda gelişme bölgesi planlanması, ayrıca büyük bir kısmı sosyal donatı alanlarına ayrılan bölgede mahalle yerleşik alan sınırları dışında gelişme konut alanı önerilmesi plan bütünlüğünü bozucu niteliğe sahip olduğu kanaatine varılmıştır.

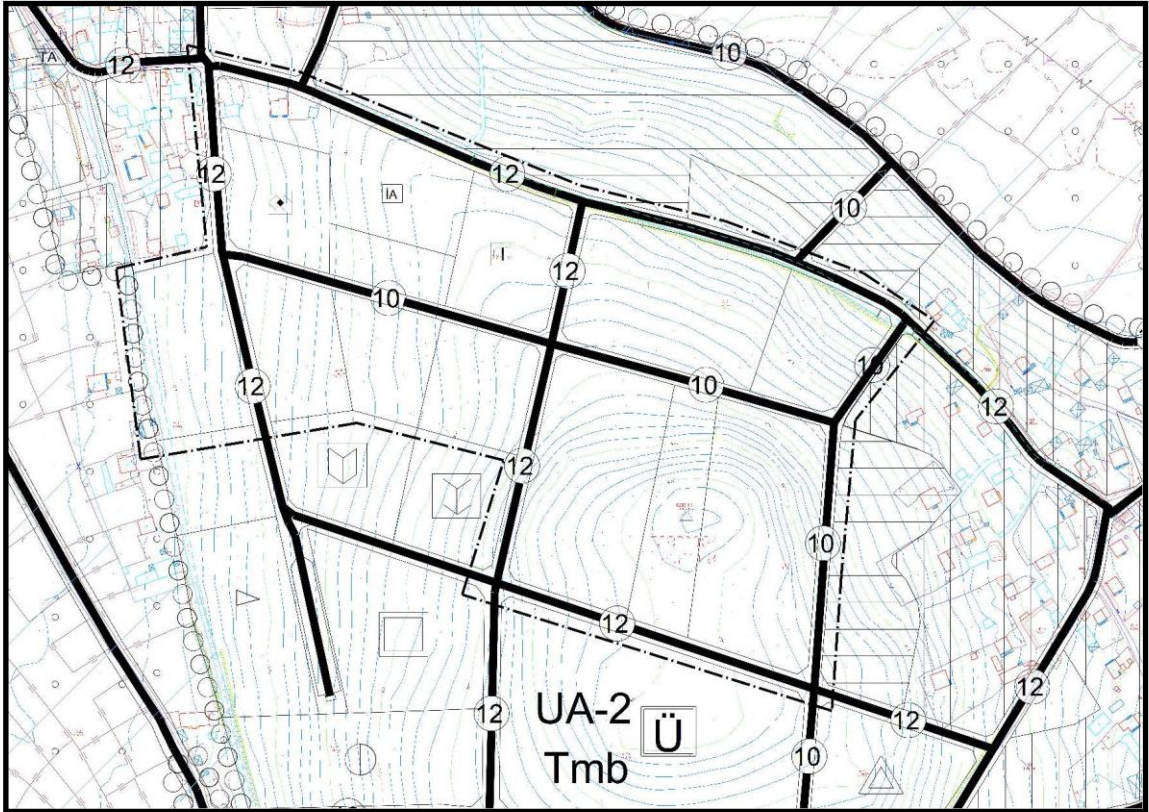
Bu nedenle arazinin konut amaçlı planlanan kısımlarının donatı alanı olarak düzenlenmesi amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

#### 4-Planlama Kararları:

Taşınmazın gelişme bölgesi dışında olması, ilçe halkı tarafından alanını kamu malı olarak kullanılması nedeniyle konut alanı olarak planlana kısımlarının imar planı bütünlüğünü bozucu nitelikte olması ve ortak kullanımdan özel mülkiyete tahsis olmasını sağlayacağı için plan değişikliğine gidilmiştir.

Plan değişikliği ile alanın konut alanında kalan kısımları park alanı olarak düzenlenmiştir.

Değişiklik planları aşağıdaki gibidir.



Nazım İmar Planı Değişikliği



Uygulama İmar Planı Değişikliği

**Plan Notları:****Nazım İmar Planı Notları:**

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

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

**Uygulama İmar Planı Notları:**

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

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