# DÖRTDİVAN (BOLU)
# KARGIBAYRAMLAR MAHALLESİ
# TAPUNUN 687 PARSEL




# İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
# AÇIKLAMA RAPORU

## İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:..... 3

2-Kadastro Durumu, Mevcut Yapılaşmalar: ..... 5

3-Üst Ölçek Plan Kararları:..... 5

4-Yakın Çevre Mevcut Plan Kararları: ..... 8

5-Plan Değişikliği Gerekçesi: ..... 9

6-Planlama Kararları: ..... 9

## ŞEKİLLER

1-Uydu Görüntüsü
2-Konum Krokisi
3-Ulaşım Krokisi
4-Çdp Örneği
5-Meri Nazım İmar Planı
6-Meri Uygulama İmar Planı
7-Uygulama İmar Planı Değişikliği

# BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ-KARGIBAYRAMLAR MAHALLESİ TAPUNUN 687 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

## 1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu alan, Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Kargıbayramlar Mahallesi tapunun 687 parseli kapsamaktadır.




Şekil1:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, G28d02c numaralı nazım imar, G28d02c4d numaralı uygulama imar planında; 422060-422100 yatay, 4507975-4508000 düşey koordinatlar arasındadır.

Plan değişikliğine konu parsel Dörtdivan İlçe merkezinin güneydoğusunda yer alan Kargıbayramlar Mahallesi meskun alanı içinde yer almaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak boş parseller ile 1-2 katlı konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır.

Kuzeyinde, Cumhuriyet İlkokulu, Adabayır Cami, kuzeybatısında Dörtdivan İlçe Merkezi mevcuttur.



Şekil2:Planlama Alanı Konum Krokisi

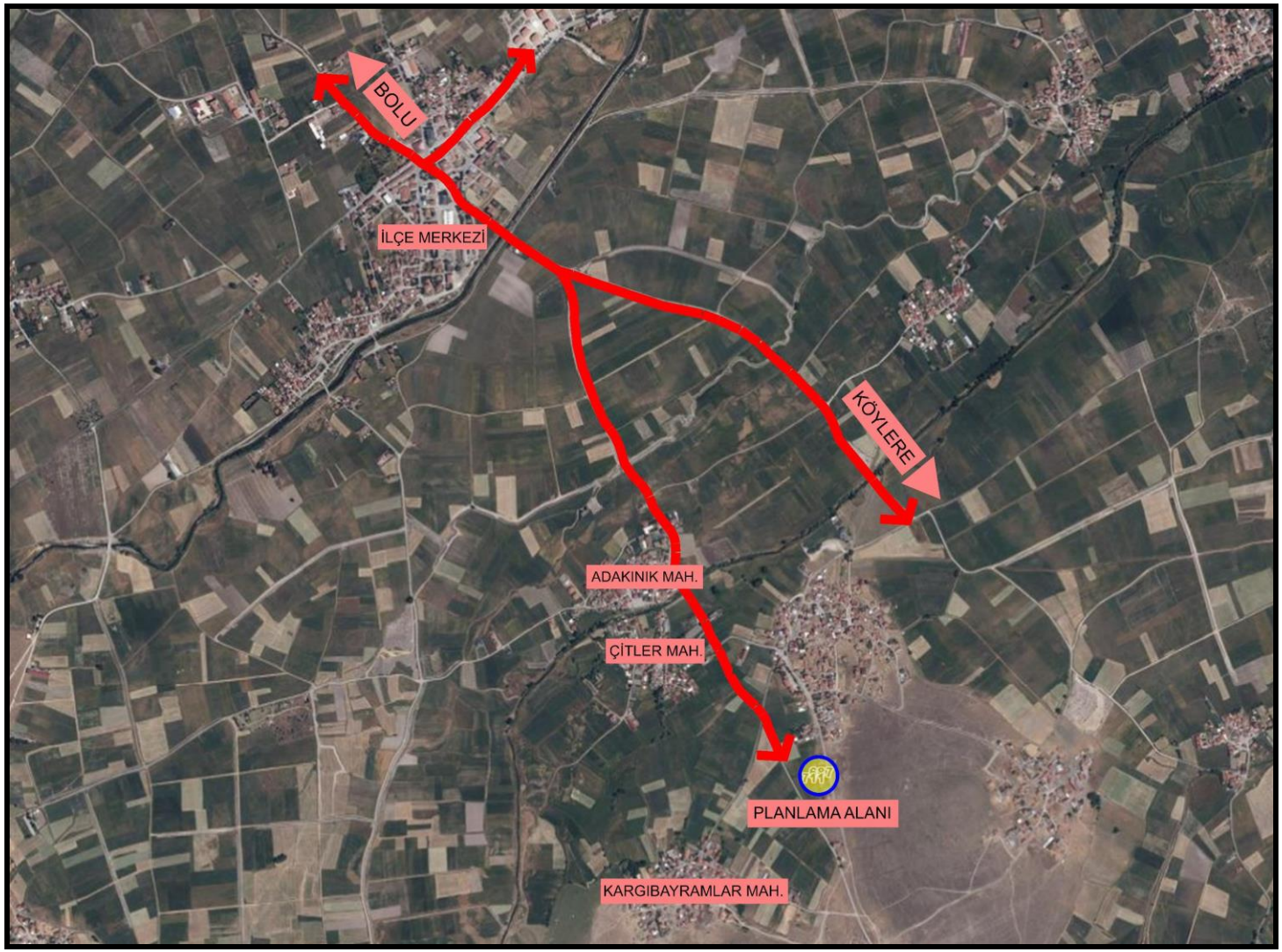
Ulaşımı kuzeyinden geçen Çitler Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Çitler Caddesi'nın kuzey yönden Dörtidivan İlçe Merkezine bağlantısı bulunmaktadır.

**2-Kadastro Durumu, Mevcut Yapılaşmalar:**

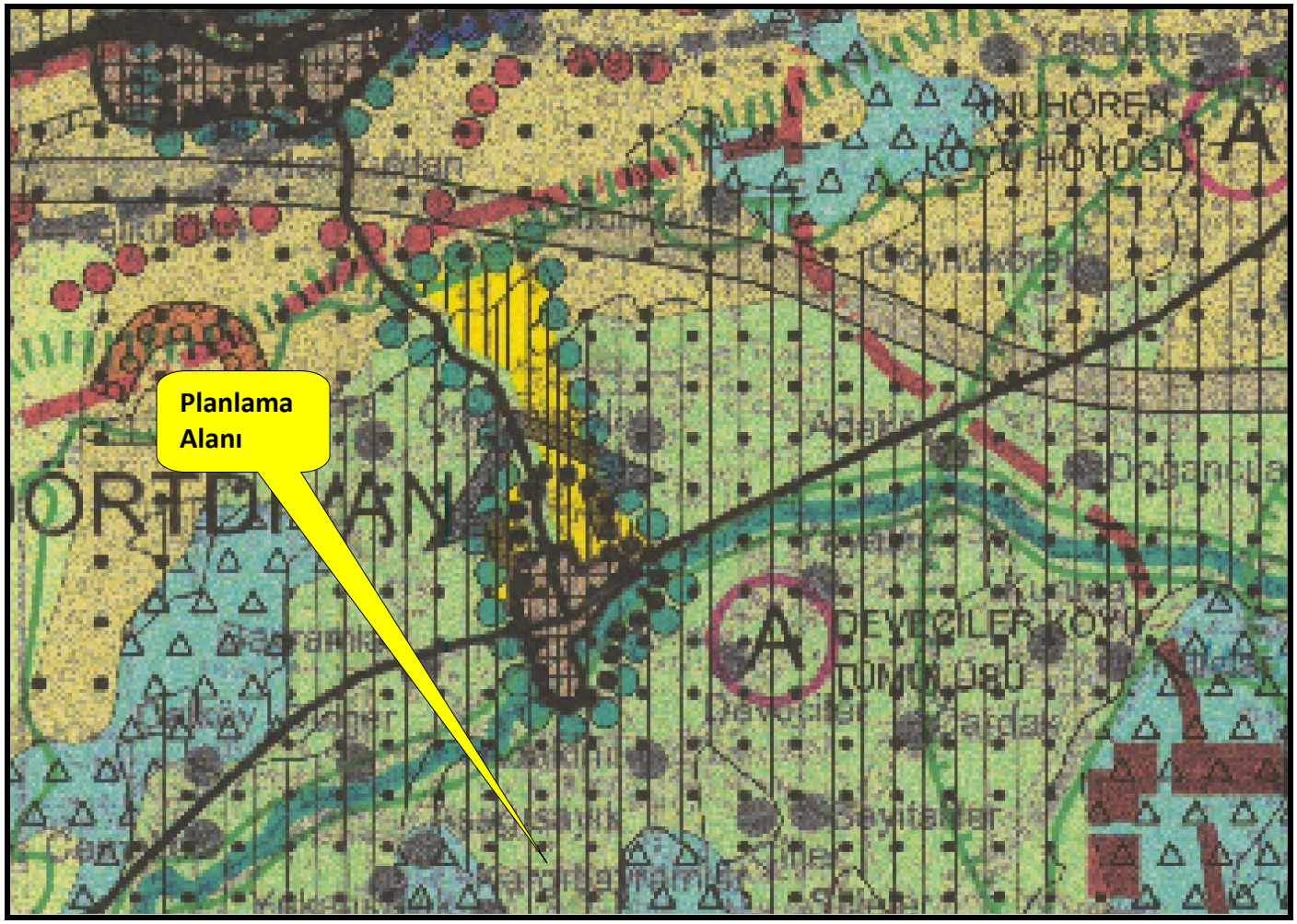
Plan değişikliğine konu parselin imar uygulaması yapılmamış olup, kadastro parseli niteliğindedir. Topoğrafik olarak düz bir arazi üzerindedir. Parsel üzerinde ayrık nizama konut amaçlı kullanılan yapılaşma bulunmaktadır.

**3-Üst Ölçek Plan Kararları:**

Planlama alanı, Bolu İli, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Dörtdivan ilçesi sınırları içerisinde "Kırsal Yerleşim Alanı"' kullanımında kalmaktadır.



Şekil3:Ulaşım Krokisi



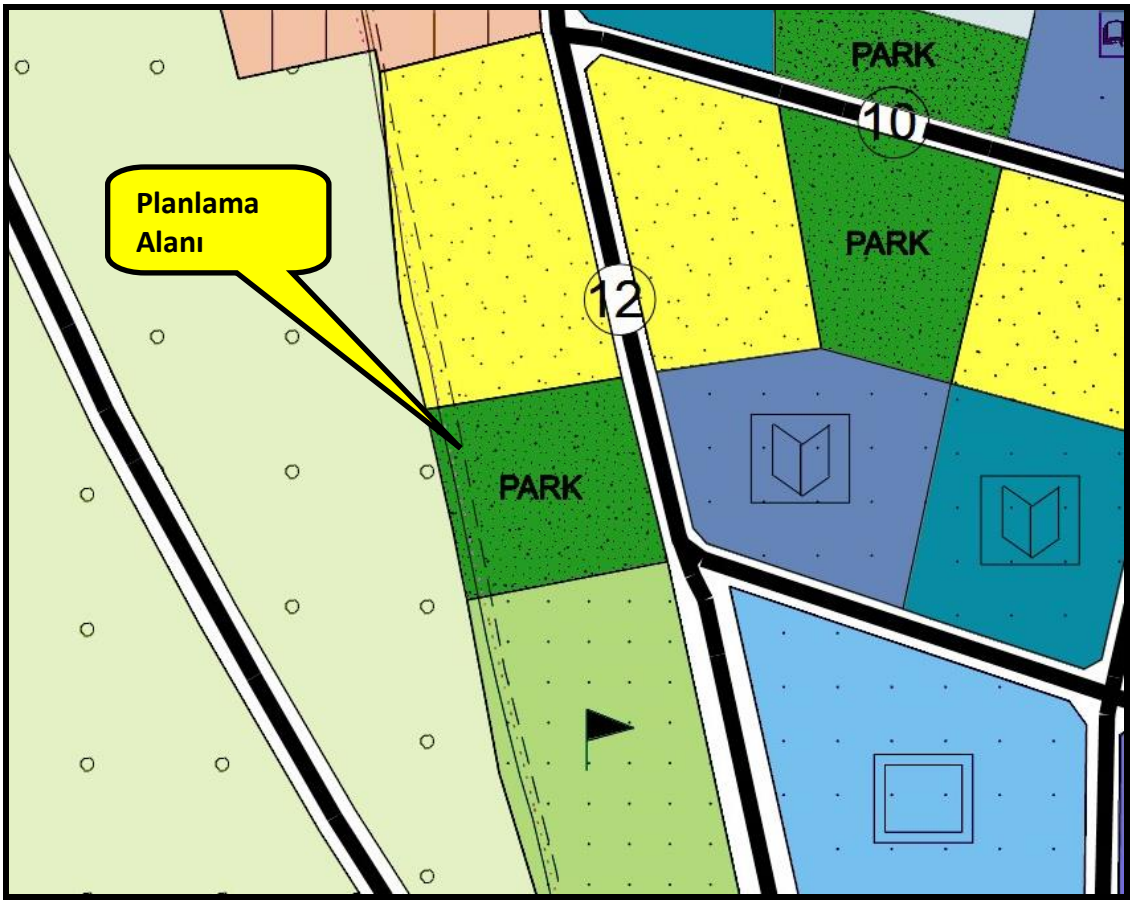

Şekil4:1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

**4-Yakın Çevre Mevcut Plan Kararları:**

Plan değişikliğine konu alan Dörtdivan Belediyesi İlçe Bütünü Nazım ve Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmaz nazım imar planı ve uygulama imar planında park alanı olarak belirlenmiştir.

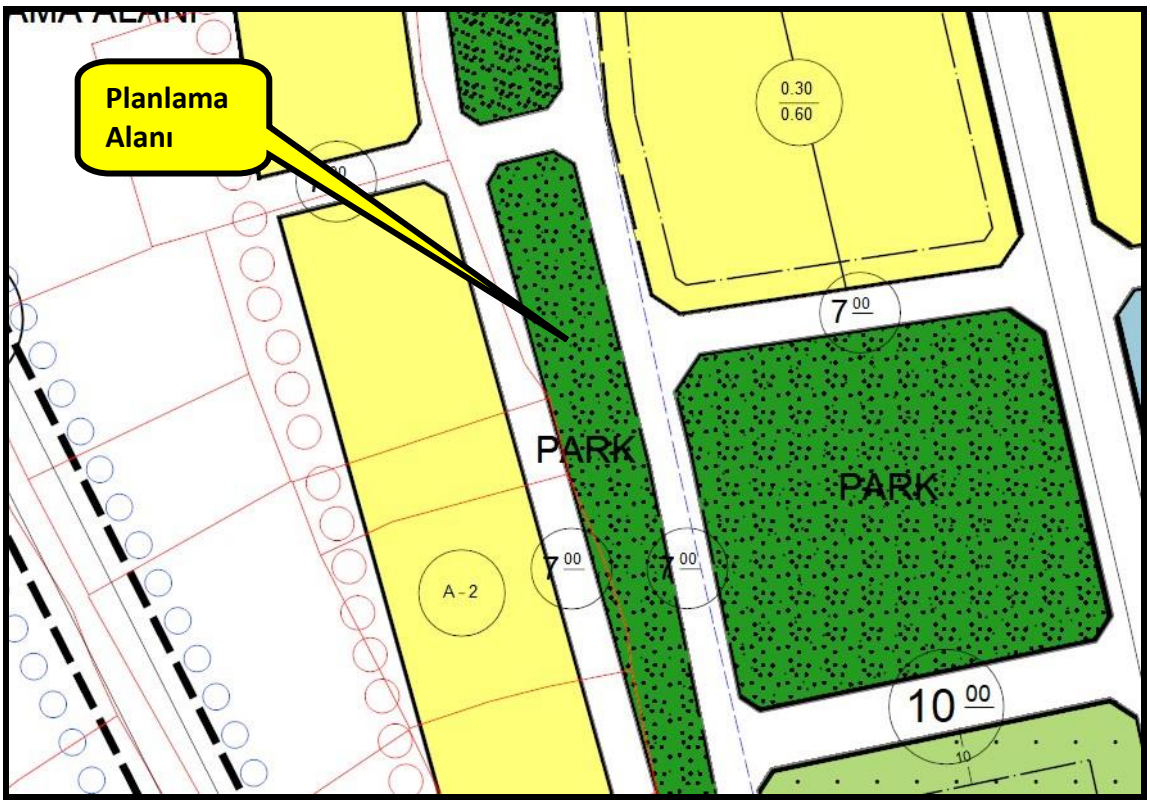
Plan değişikliğine konu parselin doğusundan, batısından ve kuzeyinden 7 metrelik, imar yolları geçmektedir.

**1/5000 Ölçekli İlçe Bütünü Nazım İmar Planı Örneği**




Şekil5:Meri Nazım İmar Planı

**1/1000 Ölçekli İlçe Bütünü Uygulama İmar Planı Örneği**




Şekil6:Meri Uygulama İmar Plan

**5-Plan Değişikliği Gerekçesi:**

Dörtdivan ilçe merkezinde doğalgaz kullanımının yaygınlaştırılması amacıyla çevre mahallelere de doğalgaz hattı döşenmektedir. Doğalgaz şirketinin yaptığı teknik çalışmalar neticesinde 711 parsele doğalgaz bağlantısını sağlanması amacıyla doğusundan geçen imar yolunda düzenleme yapılması amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

**6-Planlama Kararları:**

Plan değişikliği ile 711 parsele doğalgaz hattının ulaşması amacıyla 687 parselin doğusundan gelen 7 metrelik imar yolunun, 687 parselde bulunan park alanında kalan 711 parsele doğu yönden gelen imar yolunun sürekliliğinin sağlanması amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği ile söz konu 7 metrelik imar yolu 687 parsel üzerinden ekli tadilat planındaki süreliliği sağlanacak şekilde geçirilmiştir.

**1/1000 Ölçekli İlçe Bütünü Uygulama İmar Planı Değişikliği**




Şekil7:Uygulama İmar Planı Değişikliği

**PLAN NOTLARI:**

1-DÖRTDİVAN BELEDİYESİ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

2-BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.