DÖRTDİVAN (BOLU)
ÇİTLER MAHALLESİ
TAPUNUN 424 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

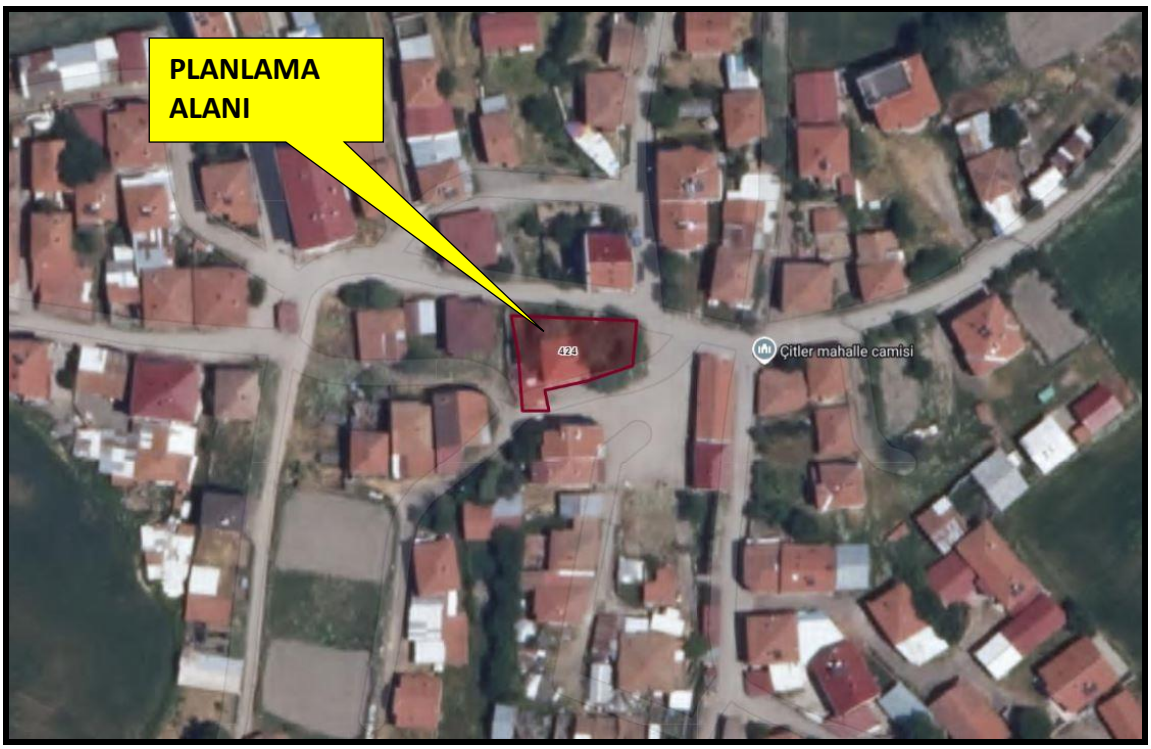
ŞEKİLLER

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-ÇİTLER MAHALLESİ TAPUNUN 424 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu alan, Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Çitler Mahallesi tapunun 424 parseli kapsamaktadır.

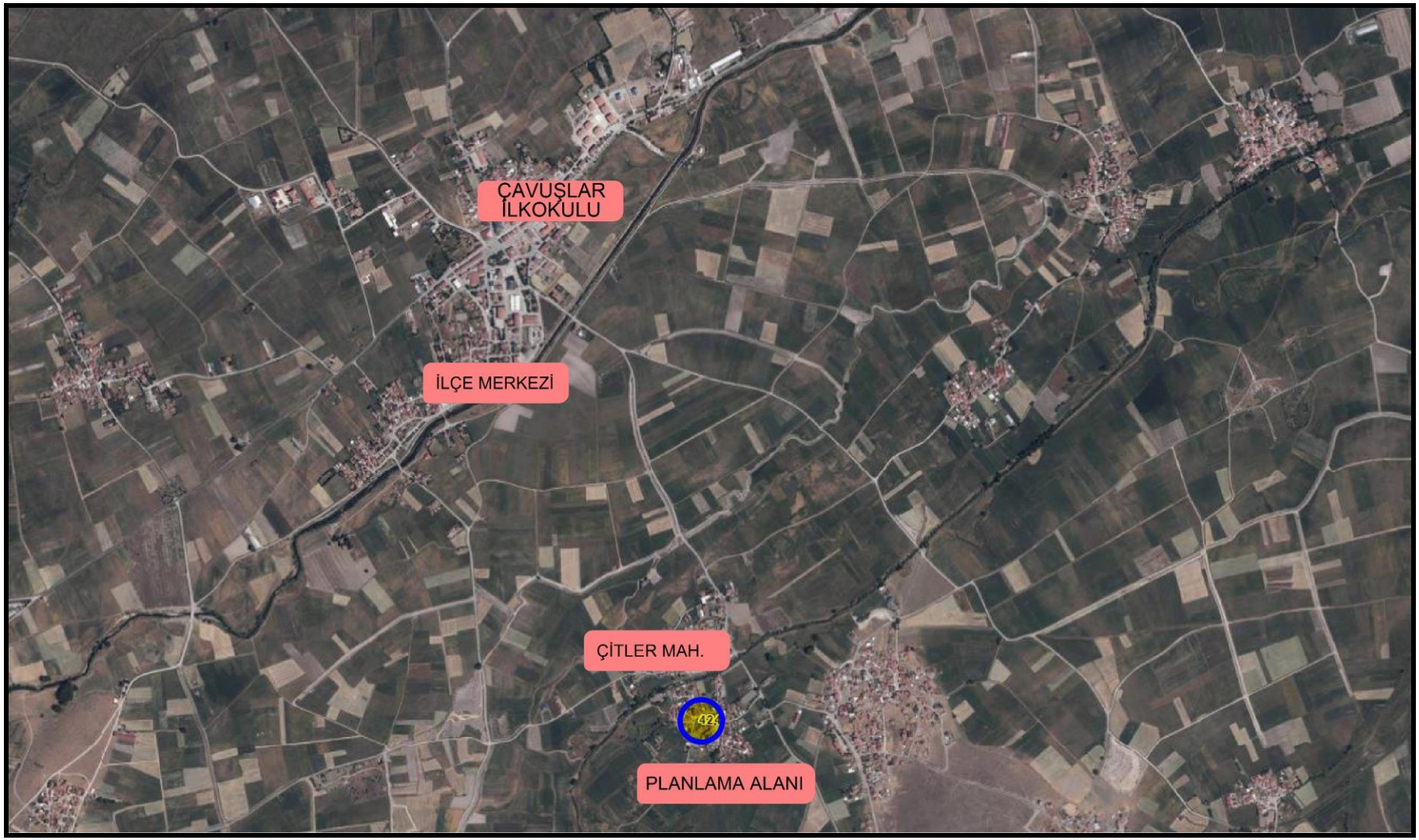


Şekil1:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, G28d02d numaralı nazım imar, G28d02d3b-G28a02d3c numaralı uygulama imar planında; 421540-421570 yatay, 4508350-4508390 düşey koordinatlar arasındadır.

Plan değişikliğine konu parsel Dörtdivan İlçe merkezinin güneyinde yer alan Çitler Mahallesinin meskun alanı içinde yer almaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak 1-2 katlı konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır.

Kuzeyinde Çitler Mahallesi Camii mevcuttur.



Şekil2:Planlama Alanı Konum Krokisi

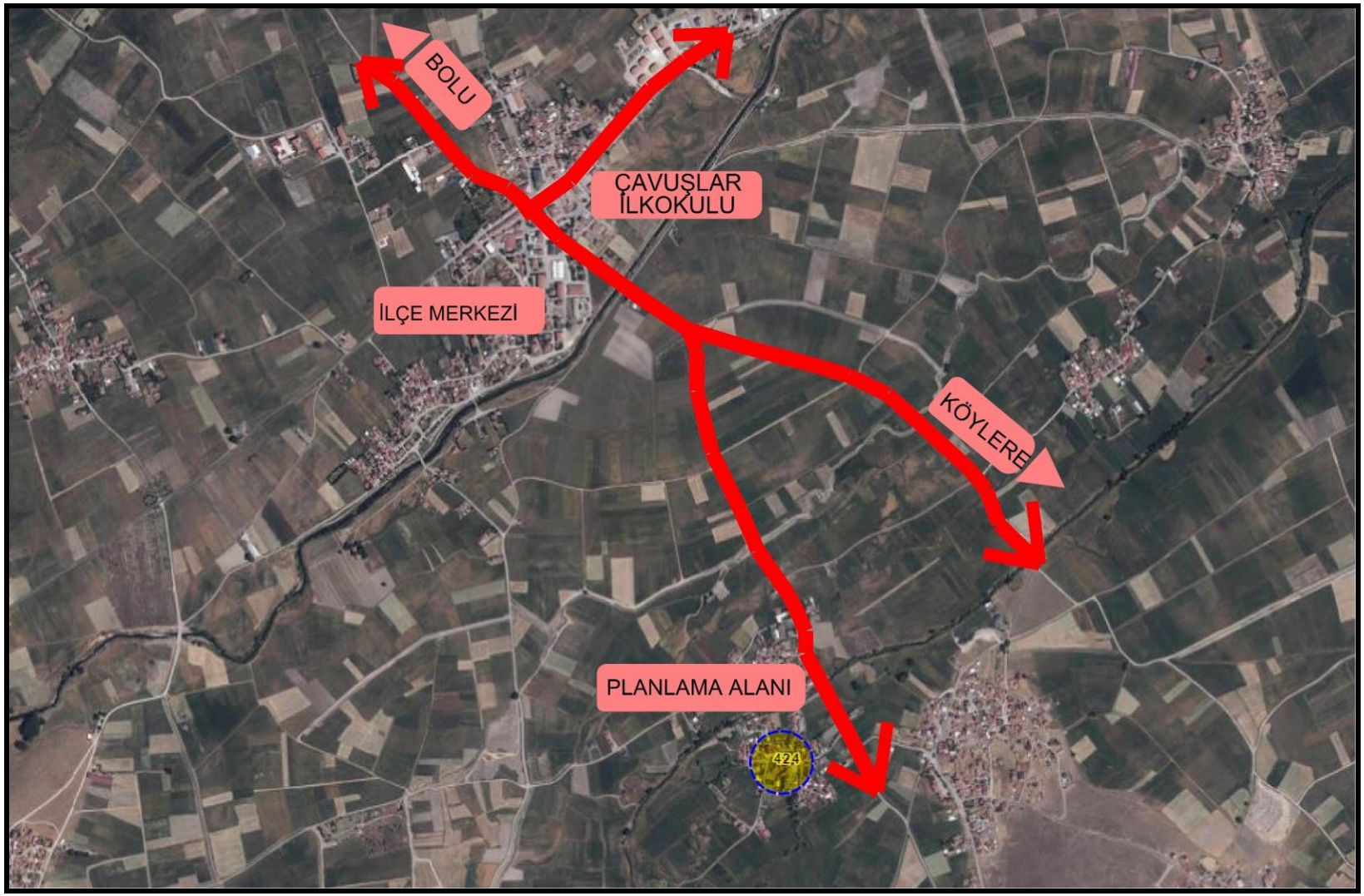
Ulaşımı kuzeyinden geçen Çitler Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Çitler Caddesi'nın kuzey yönden Dörtidivan İlçe Merkezine bağlantısı bulunmaktadır.

2-Kadastro Durumu, Mevcut Yapılaşmalar:

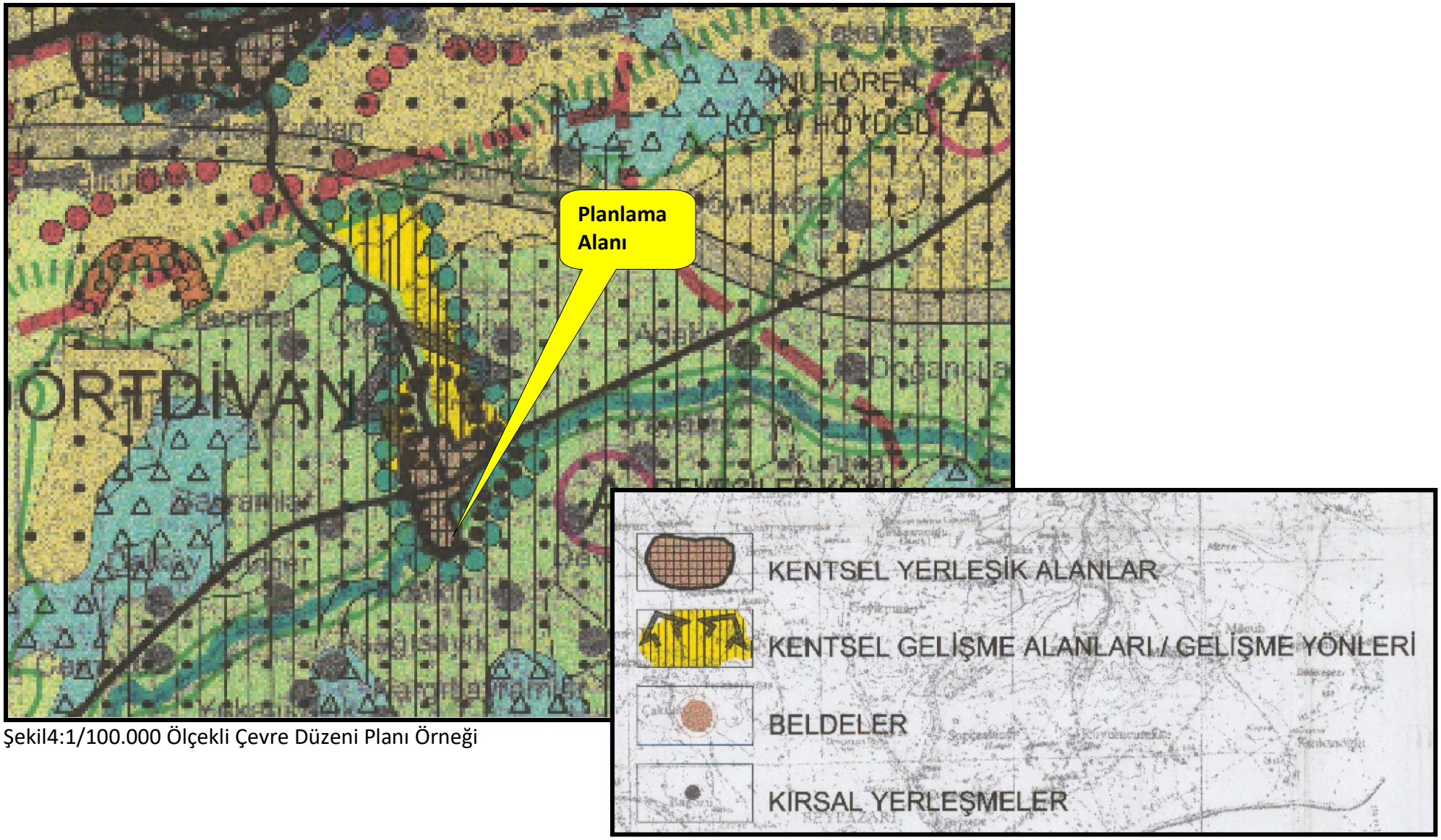
Plan değişikliğine konu parsellerin imar uygulaması yapılmamış olup, kadastro parseli niteliğindedir. Topoğrafik olarak düz bir arazi üzerindedir. Parsel üzerinde ayrık nizama konut amaçlı kullanılan yapılaşma bulunmaktadır.

3-Üst Ölçek Plan Kararları:

Planlama alanı, Bolu İli, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Dörtdivan ilçesi sınırları içerisinde "Kentsel Yerleşik Alan"' kullanımında kalmaktadır.



Şekil3:Ulaşım Krokisi



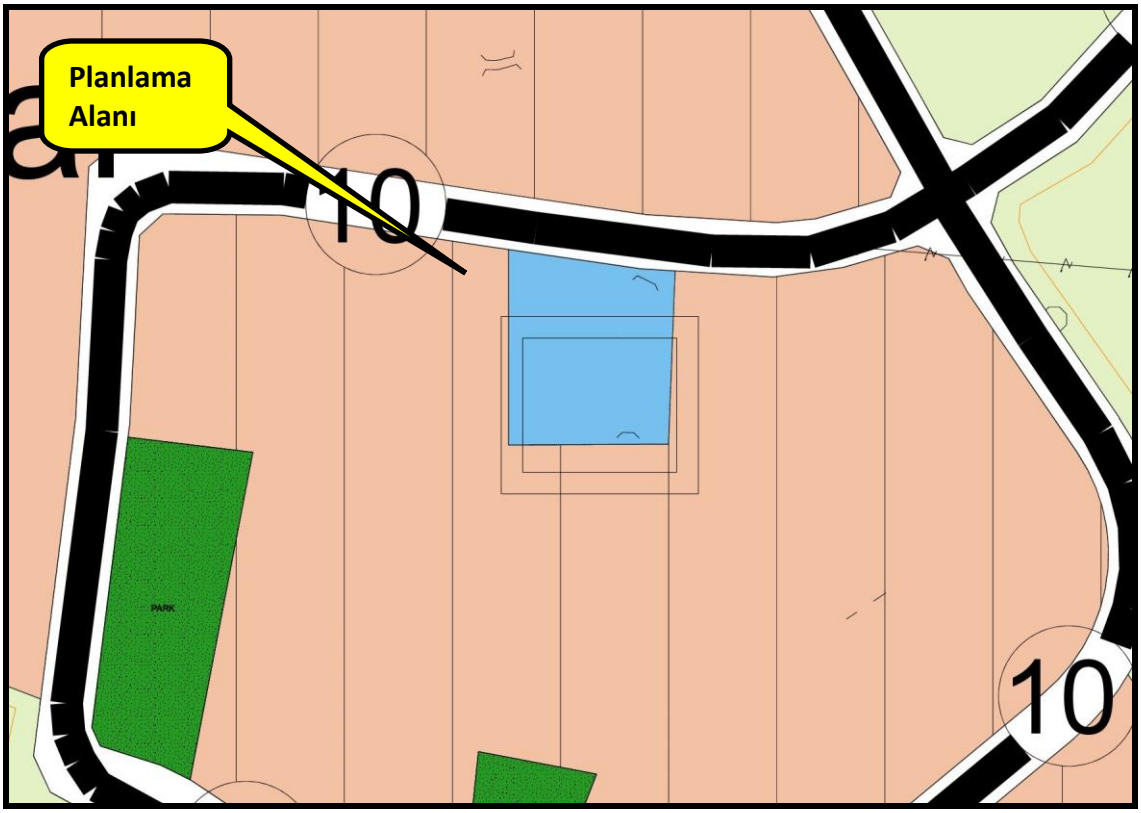
Şekil4:1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

4-Yakın Çevre Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu alan Dörtdivan Belediyesi İlçe Bütünü Nazım ve Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Nazım planda taşınmaz meskun konut alanı, uygulama imar planında ayrık nizam 2 katlı konut alanı olarak belirlenmiştir.

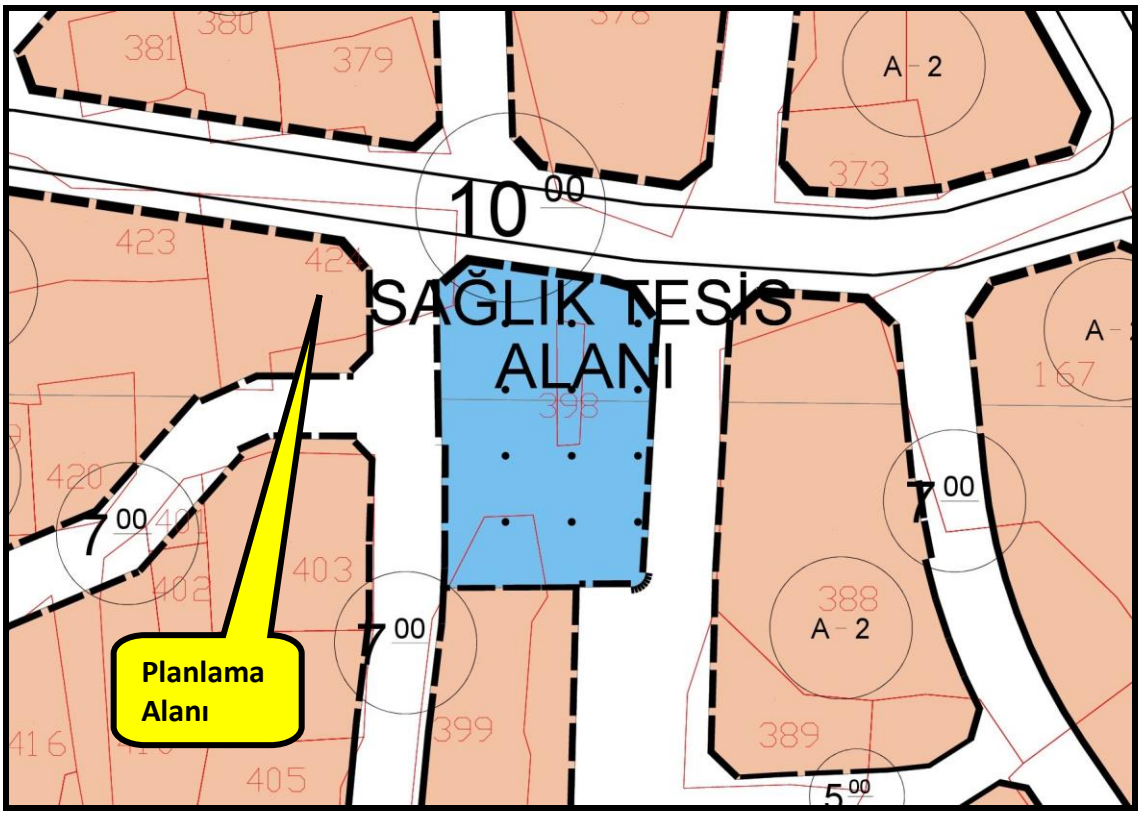
Plan değişikliğine konu parselin kuzeyinden 10 metrelik, doğusundan ve batısından 7 metrelik imar yolları geçmektedir.

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

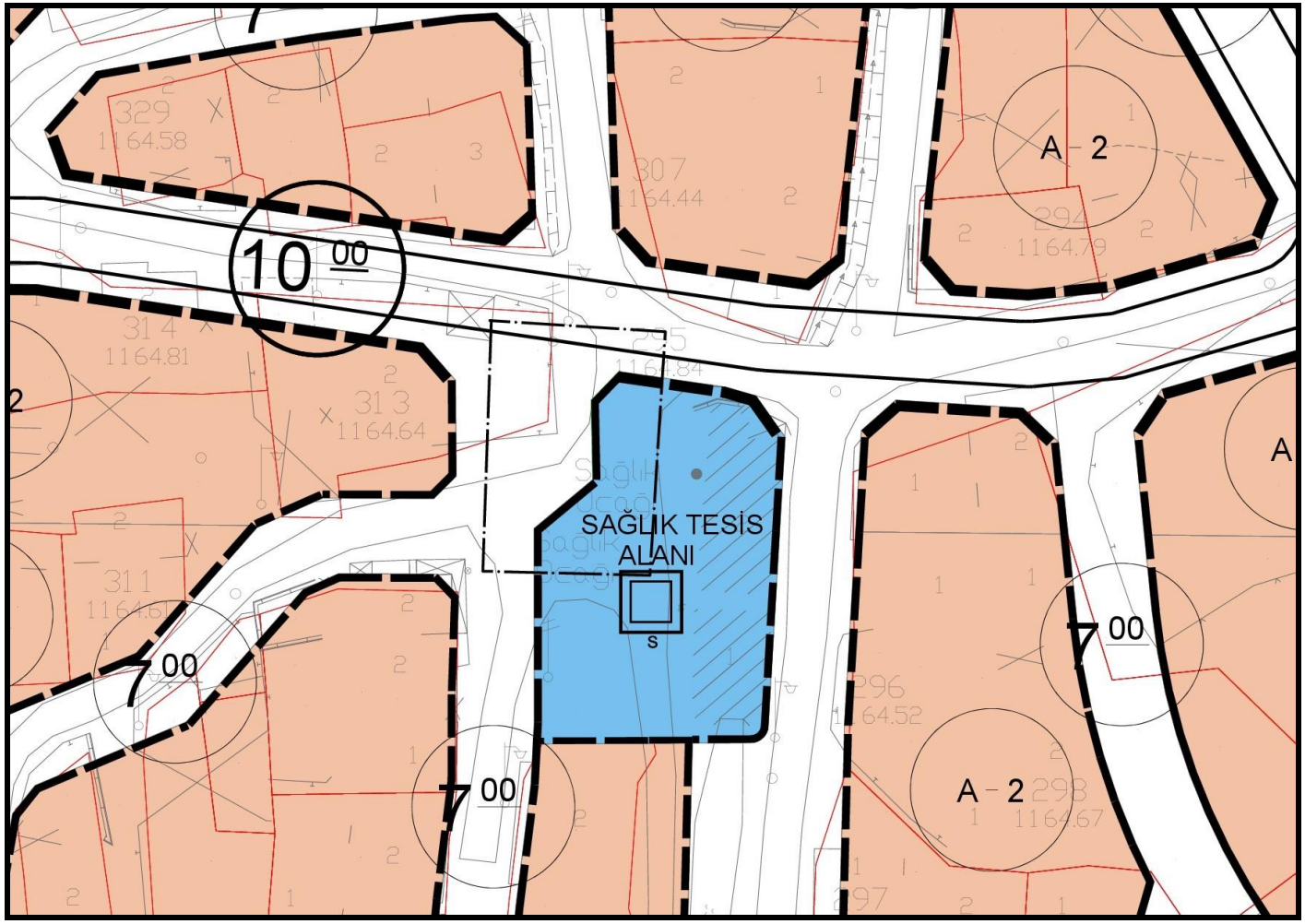
5-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Dörtdivan ilçe merkezinde doğalgaz kullanımının yaygınlaştırılması amacıyla çevre mahallelere de doğalgaz hattı döşenmektedir. Doğalgaz şirketinin yaptığı teknik çalışmalar neticesinde 424 parselin doğu kısmından, güney kısmına geçerken yol hem güneye gidip hem de batı yöne döndüğü için kırılma yapması gerektiğinden parselin doğusundan geçen 7 metrelik imar yolunun doğu kısmında genişleme yapacak şekilde düzenleme yapılması istendiğinden plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

6-Planlama Kararları:

Plan değişikliğine konu alanın kuzeyindeki 10 metrelik ana ulaşım arterinden iç kısmına hat döşenerek doğalgazın aktarılması amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği ile 424 parselin doğusundaki imar yolu doğalgaz hattı döşenmesini kolaylaştıracak şekilde doğu yönde genişletilmek suretiyle ekli tadilat planındaki gibi düzenlenmiştir.

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.