

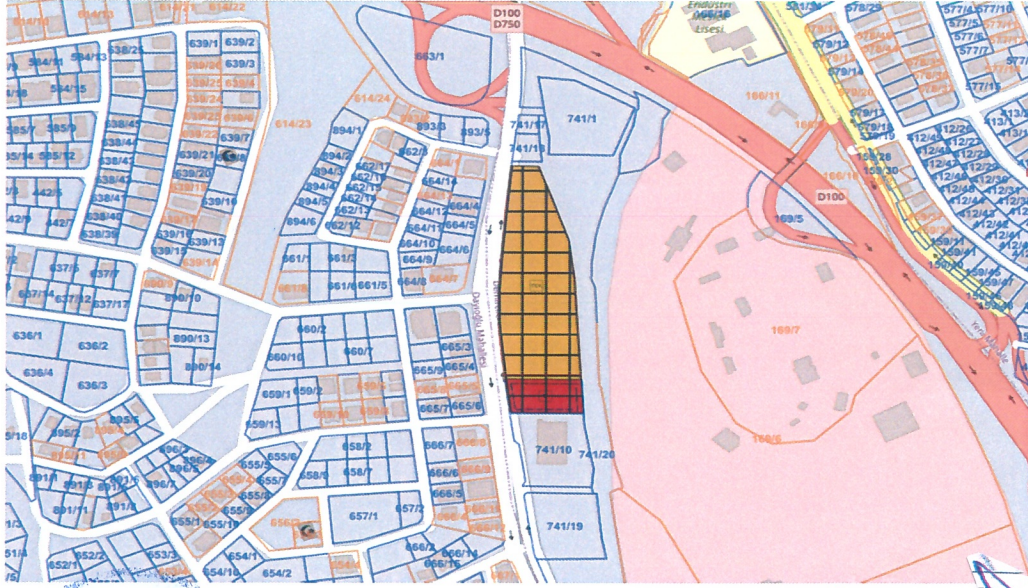
ASKIYA ÇIKIŞ TUTANAĞI

Demirciler mahallesi 741 ada 15 nolu parselin imar planında konut+ticaret olarak ve Demirciler Mahallesi 741 ada 9 parselin ise Taks:0.40 Emsal:0.80 hmax.8.50 m olarak, Belediyemiz tarafından hazırlatılan , **UİP-141094082** plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar tadilat planı ve **NİP-141080195** plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar tadilat planı Belediye Meclisinin 06/05/2025 tarih 2025/34 sayılı kararı ile onanmış olup 3194 sayılı İmar Kanununun 8'nci maddesine istinaden, Belediyemiz zemin kat ilan panosunda, internet sayfasında, ilgili muhtarlık binasında ve eş zamanlı olarak da mahallinde görülebilecek şekilde plan değişikliğine ait bilgileri içeren 2 adet tabelalarda 29/05/2025 tarihinden itibaren 1(bir) ay süre 30/06/2025 tarihine kadar) ile askıya çıkarılmıştır. İşbu tutanak tarafımızca imza altına alınmıştır. (29/05/2025)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI

Demirciler Mahallesi 741 9 ve 15 parseller için hazırlatılan imar plan tadilatı:

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR TADİLAT PLANI

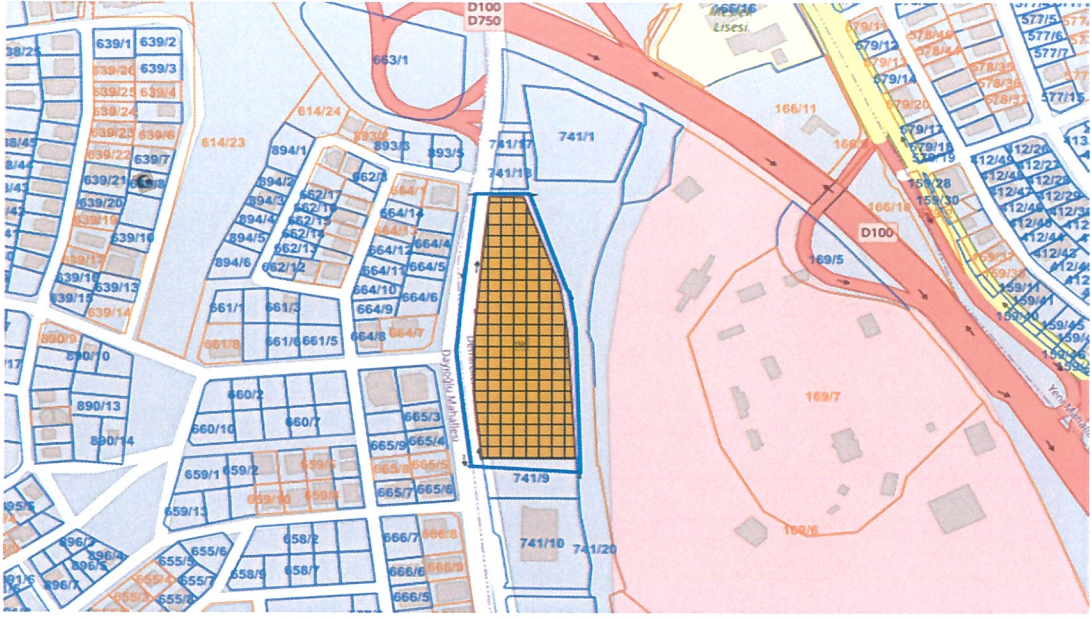


Metin ÇELİKBAS
İmar ve Şehircilik Müdürü

Fatih Durmuş UGURLU
Harita Mühendisi

Arif Emre ANTEPLİ
Harita Mühendisi

Şeref ESER
Demirciler Mahalle Muhtarı



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR TADİLAT PLANI

Metin ÇELİKBAŞ

İmar ve Şehircilik Müdürü

Fatih Durmuş UGURLU

Harita Mühendisi

Arif Emre ANTEPLİ

Harita Mühendisi

Şeref ESER

Demiröler Mahalle Muhtarı

1 no ve 2. leh Msd-

T.C.
BOLU GEREDİ İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) : 2(2024)
Toplantı : 5
Birleşim : 1

Oturum : 1
Karar Tarihi : 06.05.2025
Karar No : 34

Karar Özeti:

Demirciler Mah. 741 Ada 9-15 Parseller İmar Plan Tadilatı Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

Belediye Meclisi tarafından 08/04/2025 tarihli, 2025/22 sayılı Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen, İlçemiz Demirciler Mahallesi'nde bulunan 741 ada 8 parsel (Yeni Parsel No:15) ve 9 parsel numaralı taşınmazlar için Belediyemizce hazırlanan Uygulama, Nazım imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin İmar Komisyonu tarafından incelenmesi ve uygun görüşü doğrultusunda;

Belediyemiz tarafından 11.10.2012 tarihinde, mülkiyeti Belediyemize ait olan, ilçemiz Demirciler Mahallesi 741 ada 8 parsel (Yeni Parsel No:15) ve 741 ada 9 nolu parseller ile Kitirler Mah. 60 ada 5 parselde kat karşılığı inşaat yapım işi ihalesi yapılmış ve ihale sonucunda Has Dekorasyon Pazarlama Ticaret A.Ş. ile 13.11.2012 tarihinde noter onaylı kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır. İhale konusu işin kapsamı; yüklenici tarafından, şehir imar planımızda Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılan Kitirler Mahallesi 60 ada 5 parsel üzerine, Belediyemizce hazırlanan mimari uygulama projesi ve teknik şartnameye uygun olarak, bodrum + 3 normal kat + çatı katından oluşan, toplam 3386 m2 miktarlı Belediye Hizmet binasının yapımına karşılık, şehir imar planımızda konut-işyeri alanı olarak ayrılan 13659 m2 miktarlı Demirciler Mahallesi 741 ada 8 nolu parsel (Yeni Parsel No: 15) üzerine ve ticaret alanı olarak ayrılan 2423 m2 miktarlı 741 ada 9 nolu parsel üzerine, Belediyemizden alınan imar durumuna uygun olmak şartıyla, istekleri doğrultusunda yaptıracağı mimari projeye göre belirlenen sayıda konut ve işyeri inşaatının yapılmasıdır. İhale kapsamında 741 ada 9 parsel üzerine yapılacak olan ticaret için hazırlanan imar durumunda yapılaşma şartları, Taks: 0.40, Emsal: 0.80, Hmax: 8.50 olarak düzenlenmiştir. 18.01.2019 Tarihinde onaylanan Gerede revize imar planlarında ise bahse konu parsel için yapılaşma şartları Emsal: 1.50, yençok: 12.50 olarak belirlenmiştir.

Yüklenici 741 ada 9 parsel üzerine yapacağı ticari bina için bugüne kadar herhangi bir çalışma yapmamıştır. Bu nedenle, ileride bir sorun yaşanmaması adına 741 ada 9 parsel için ihaleye çıkıldığı tarihteki yapılaşma şartlarına göre plan tadilatı yapılması,



Katip
Hacer AYANOĞLU

Katip
Hulusi CALAYIR

T.C.
BOLU GEREDİ İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) : 2(2024)
Toplantı : 5
Birleşim : 1

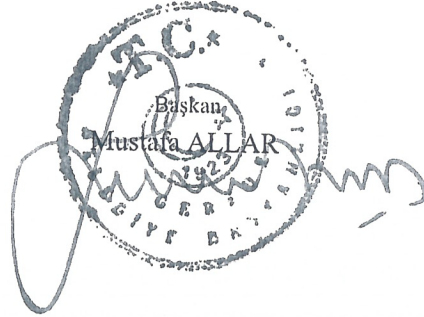
Oturum : 1
Karar Tarihi : 06.05.2025
Karar No : 34

Karar Özeti:

Demirciler Mah. 741 Ada 9-15 Parseller İmar Plan Tadilatı Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

Ayrıca; aynı ihale kapsamında bulunan ve hazırlanan imar durumunda konut+ticaret sahasında toplu konut alanı olarak görülen, Demirciler Mahallesi 741 ada 8 nolu parselin (Yeni Parsel No: 15) imar planında konut+ticaret olarak revize edilmesi amacıyla, Demirciler Mahallesi 741 ada 8 (Yeni Parsel No:15) ve 9 parsel numaralı taşınmazlar için Belediyemiz tarafından hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve ekleri İmar Komisyonu tarafından incelenmiş ve uygun görülmüş olup, İmar Komisyonu raporunun onaylanmasına, Belediyemizce hazırlatılan Uygulama, Nazım İmar Tadilat Planları, raporları ve eklerinin onaylanmasına; 30 (Otuz) gün süreyle askıya çıkarılmasına, bahse konu plan tadilatı raporları ve eklerinin "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" kapsamında değerlendirilmemesine; İsmail YİĞİT ve İsmail ÇETİN'in yokluğunda mevcutların oybirliği ile karar verildi.



Katip
Hacer AYANOĞLU

Hacer

Katip
Hulusi CALAYIR

Hulusi

GEREDE (BOLU)

DEMİRCİLER MAHALLESİ

TAPUNUN 741 ADA-9 VE 15 PARSELLER



İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:	3
2-Kadastro Durumu, Mevcut Yapılaşmalar:	6
3-Üst Ölçek Plan Kararları:	6
4-Yakın Çevre Mevcut Plan Kararları:.....	9
5-Plan Değişikliği Gerekçesi:	11
6-Planlama Kararları:.....	11

ŞEKİLLER

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

BOLU İLİ-GEREDE İLÇESİ-DEMİRCİLER MAHALLESİ TAPUNUN 741 ADA-9 VE 15 PARSELLER İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu alan, Bolu İli, Gerede İlçesi, Demirciler Mahallesi, 741 ada, 9 ve 15 parselleri kapsamaktadır. 9 parselin yüzölçümü 2423,00m², 15 parselin yüzölçümü 13659,00m²'dir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, G28a25a numaralı nazım imar, G28a25a1a-G28a25a1d numaralı uygulama imar planında; 432635-432740 yatay, 451770-4518075 düşey koordinatlar arasındadır.

Plan değişikliğine konu parseller Gerede ilçe merkezinin doğusunda, konut+ticaret bölgesi içinde kalmaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak zemin katları ticari, üst katları konut amaçlı kullanılan 4-5 katlı ayırık nizam yapılaşma hakimdir.

Gerede ilçe merkezine batı yönde girişte lineer olarak gelişen sosyal altyapı alanlarının güneyinde kalmaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak sosyal altyapı alanları ile ayırık nizam 4-5 katlı konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır.

Doğusunda Gerede Orman İşletme M¼d¼rl¼ę¼, Kuzeyinde Gerede Őehirlerarası Otob¼s Terminali, Gerede End¼stri Meslek Lisesi, kuzeybatısında Gerede İlçe Merkezi mevcuttur. İlçe merkezine 10 dakikalık y¼r¼me mesafesi i¼indedir.



Planlama Alanı Konum Krokisi

BAK

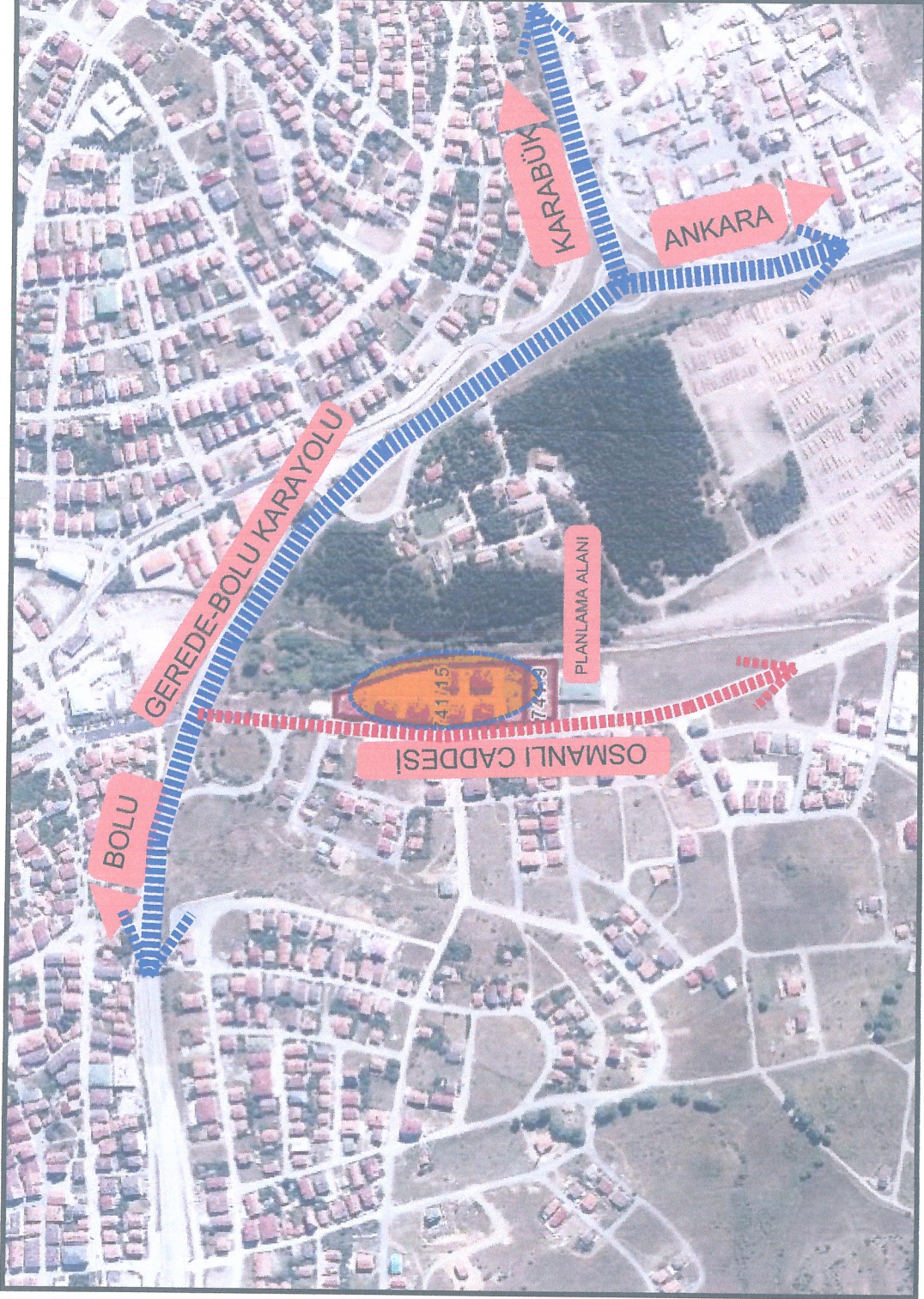
Ulaşımı batı yönde Osmanlı Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Osmanlı Caddesi'nin kuzey yönde Gerede-Ankara Karayolu'na bağlantısı bulunmaktadır.

2-Kadastro Durumu, Mevcut Yapılaşmalar:

Plan değişikliğine konu parsellerin imar uygulaması yapılmış olup, imar parseli niteliğindedir. Kuzey, doğu ve batı yönlerden imar yolu, güney yönden komşu parseller ile sınırlıdır. Topoğrafik olarak hafif eğimli bir arazi üzerindedir. 9 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmayıp, 15 parsel üzerinde zemin katları işyeri, normal katları konut amaçlı kullanılan yapılaşmalar bulunmamaktadır.

3-Üst Ölçek Plan Kararları:

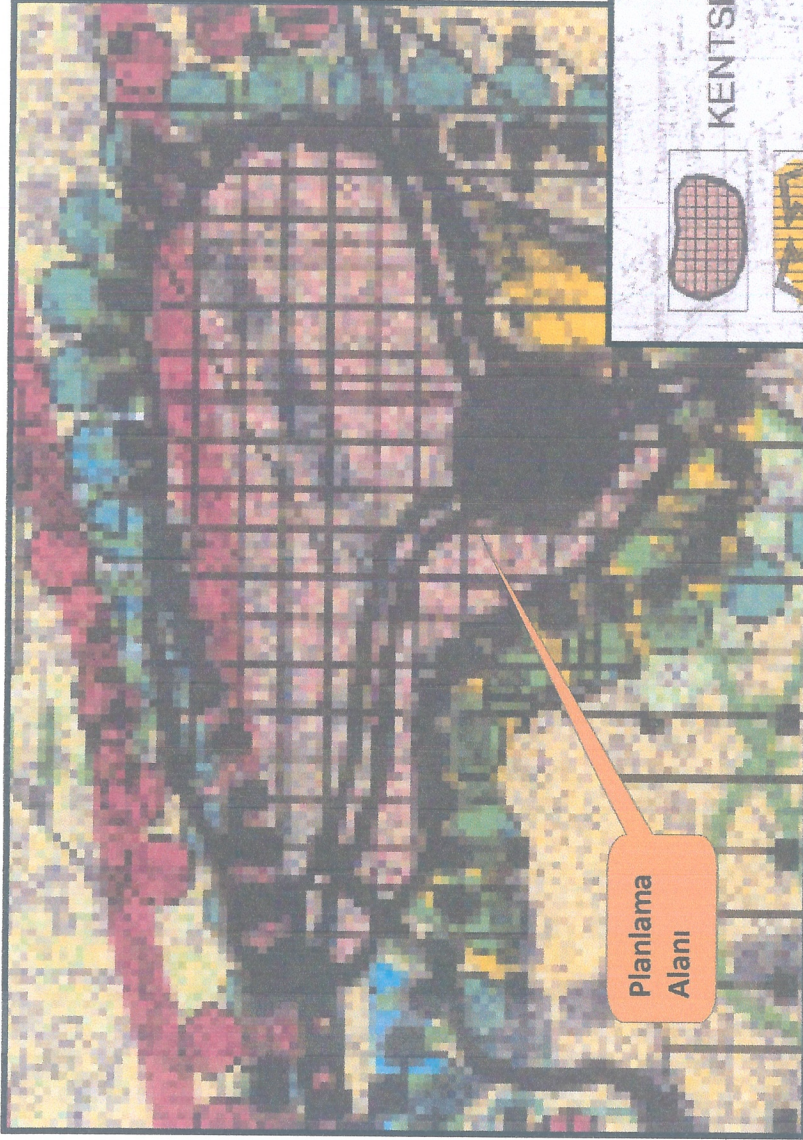
Planlama alanı, Bolu İli, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Gerede ilçesi sınırları içerisinde "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır.



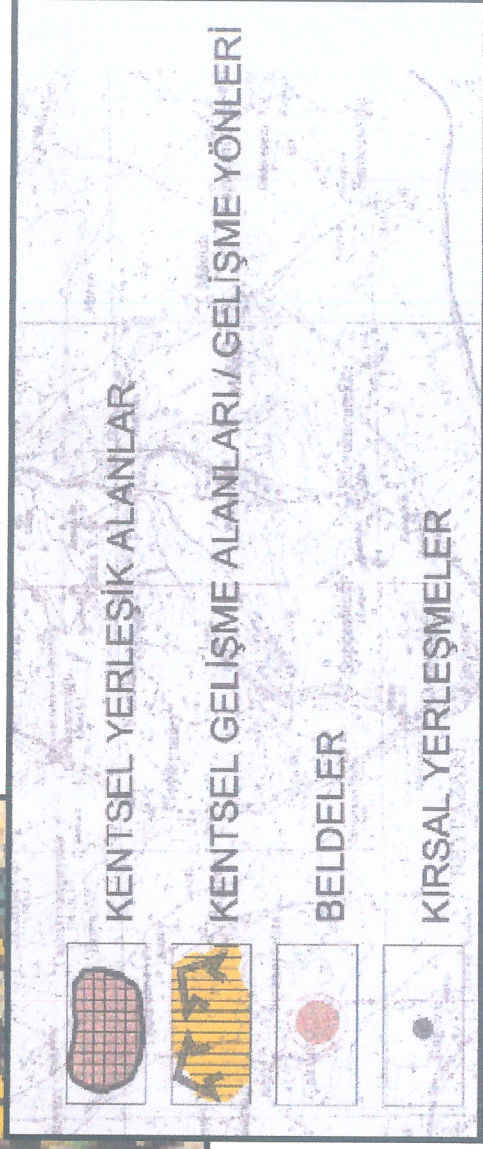
Ulaşım Krokisi

hsk

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

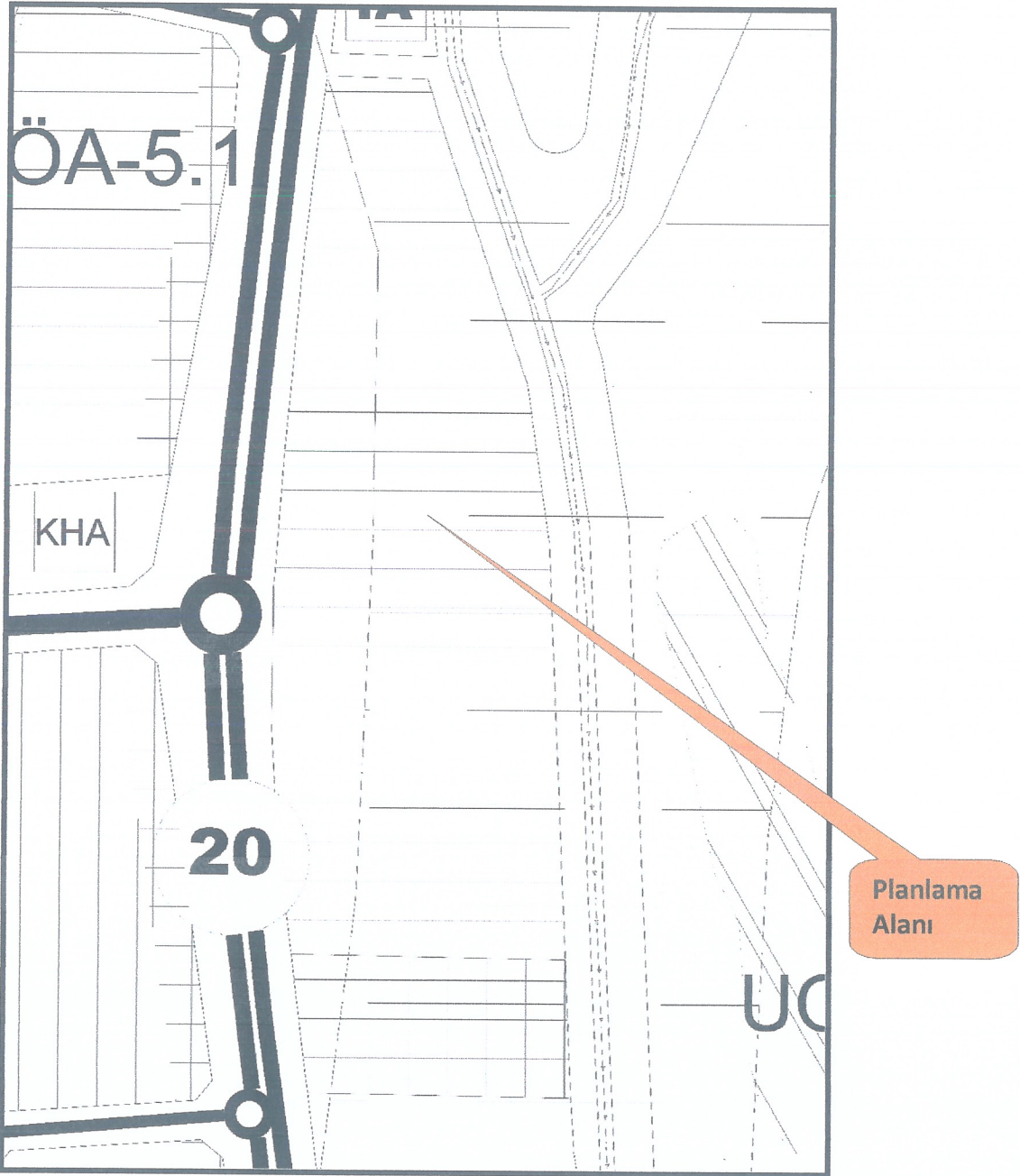


4-Yakın Çevre Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu parsel Gerede Belediyesi nazım ve uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmazlar nazım imar planında "yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı ve ticaret alanı", uygulama imar planında "ayrık nizam 4 katlı konut alanı ve ticaret alanı" olarak belirlenmiştir.

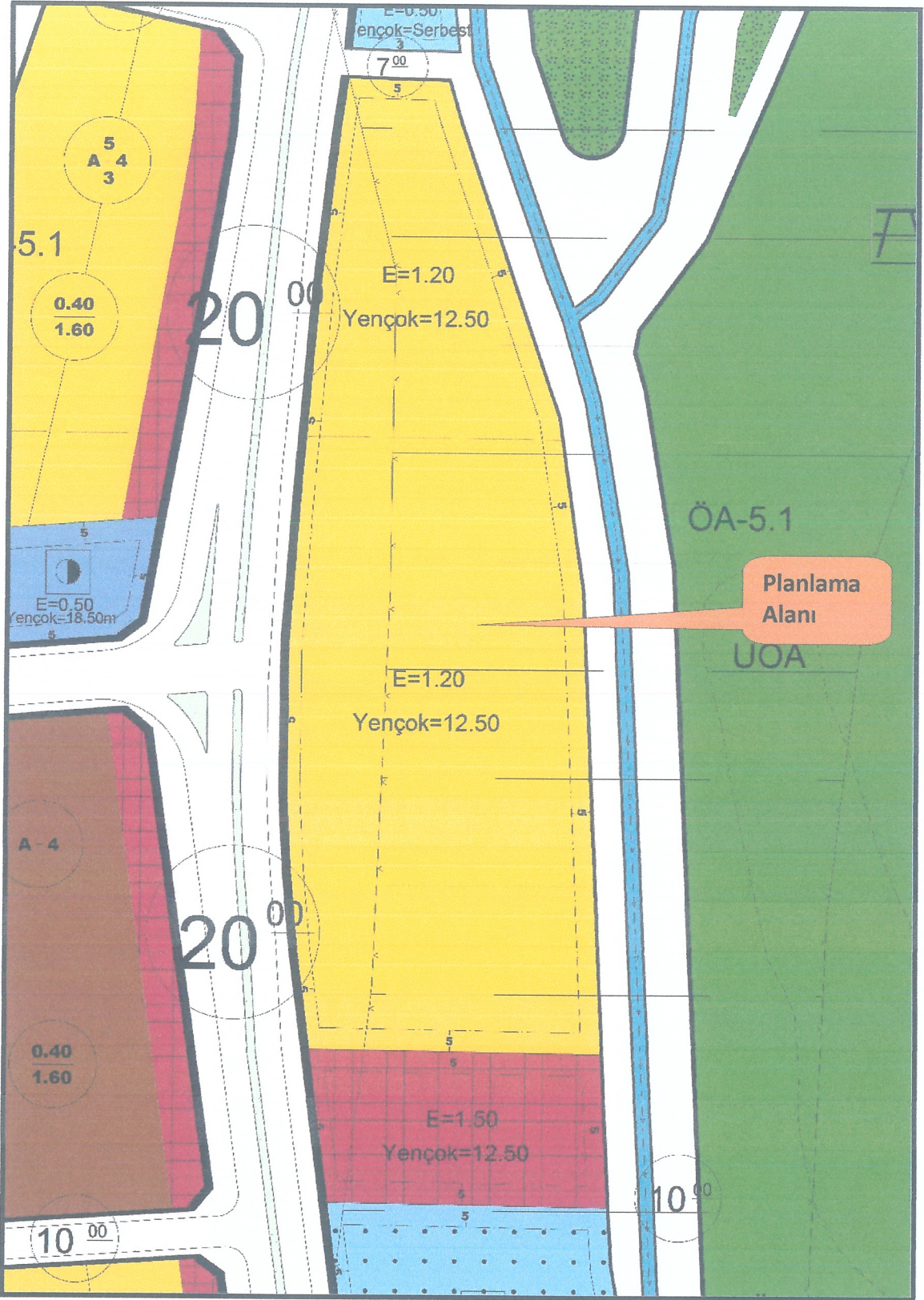
Planlama alanının batısından 20.00 metrelik, güneyinden ve doğusundan 7.00 metrelik, doğusundan 12.00 metrelik, imar yolları geçmektedir.

1/5000 Nazım İmar Planı Örneği



Meri Nazım İmar Planı

1/1000 Uygulama İmar Planı Örneği



Meri Uygulama İmar Plan

5-Plan Değişikliği Gerekçesi:

9 parselin yapılaşma katsayıları revizyon imar planları hazırlanırken parsel üzerindeki mevcut yapılaşma dikkate alınmadan düzenlendiği için, yapılaşma katsayılarının revizyon imar planlarından önceki haline göre düzenlenmesi,

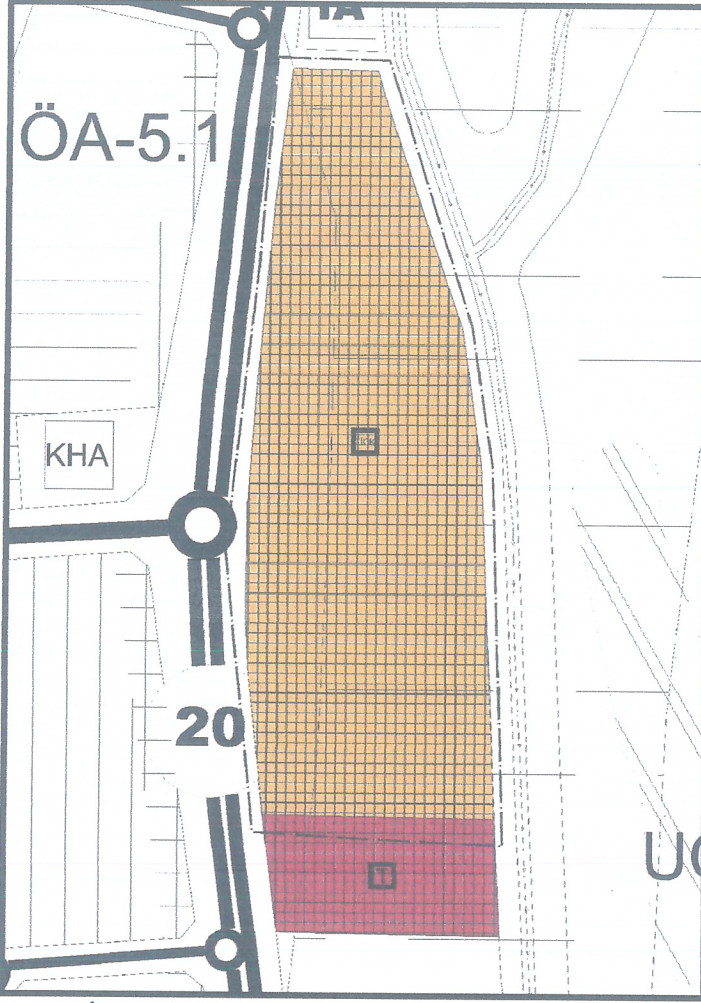
15 parsel üzerinde yer alan yapıların zemin katları işyeri olarak kullanıldığı için, mevcut kullanım durumu ile imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla plan değişikliklerine ihtiyaç duyulmuştur.

6-Planlama Kararları:

9 parselin yapılaşma katsayıları revizyon imar planları hazırlanırken parsel üzerindeki mevcut yapılaşma dikkate alınmadan düzenlendiği için revizyon öncesi yapılaşma koşullarına dönülmesi ve 15 parsel üzerinde yer alan yapıların zemin katları işyeri olarak kullanıldığı için, mevcut kullanım durumu ile imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla plan değişikliklerine gidilmiştir.

Plan değişikliği ile 9 parselin yapılaşma koşulları TAKS:0.40, E:0.80, Yençok:8.50m, 15 parsel ise ticaret-konut alanı olarak düzenlenmiştir. 15 parselin yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.

1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği



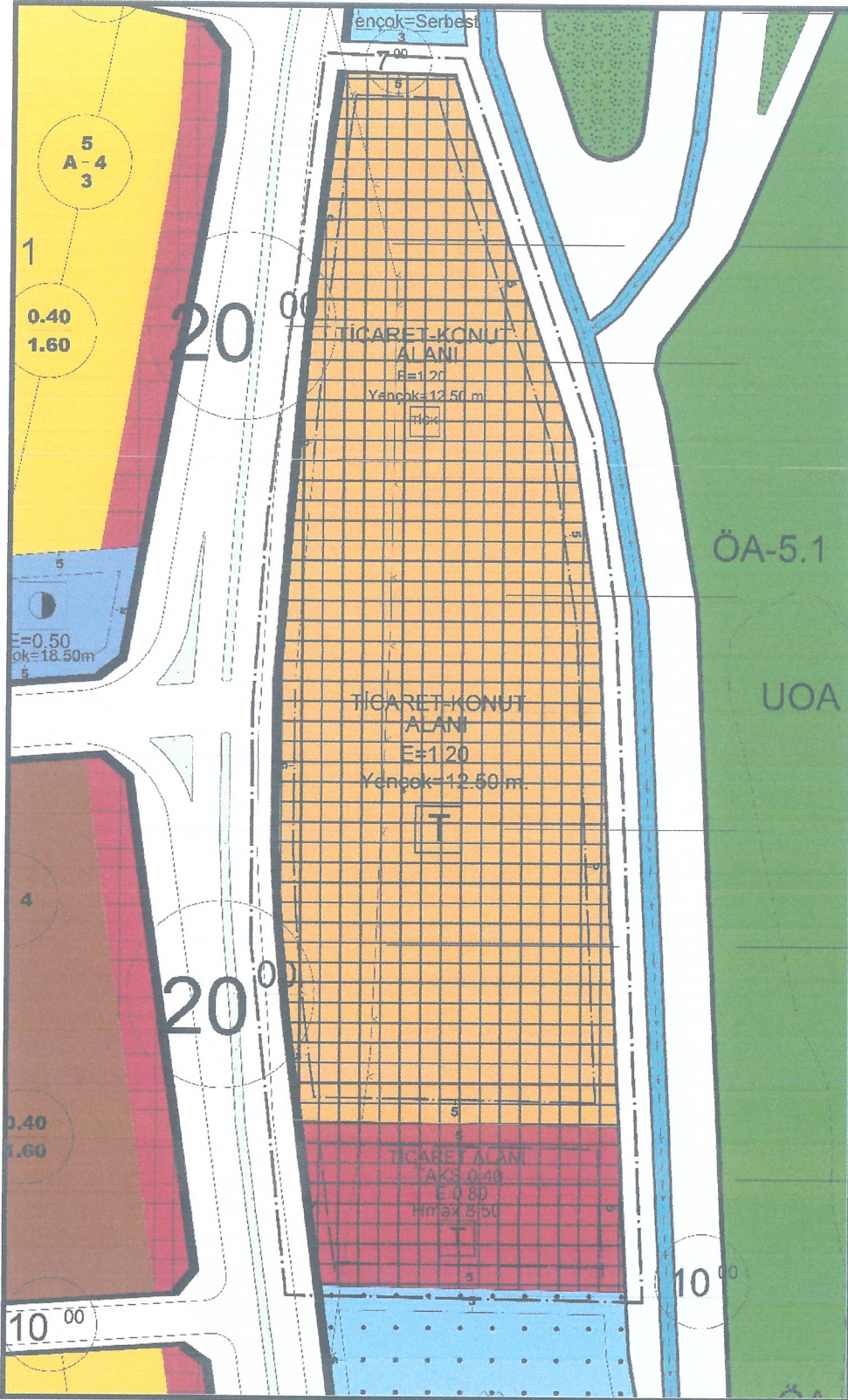
Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan Notları:

1-Gerede Belediyesi 1/5000 nazım imar planında belirtilen hükümlere uyulacaktır.

2-Planda belirtilmeyen hususlarda Bolu ili, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı imar kanunu ve bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.

1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği



Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Notları:

1-Gerede Belediyesi 1/1000 uygulama imar planında belirtilen hükümlere uyulacaktır.

2-Planda belirtilmeyen hususlarda Bolu ili, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı imar kanunu ve bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.


CAN PLANLAMA
Bülent KÖRPE
Tahakkar Mah. Özek Sok.
Ada Plaza No:13/15 BOLU
Oda Sicil No: 1764