

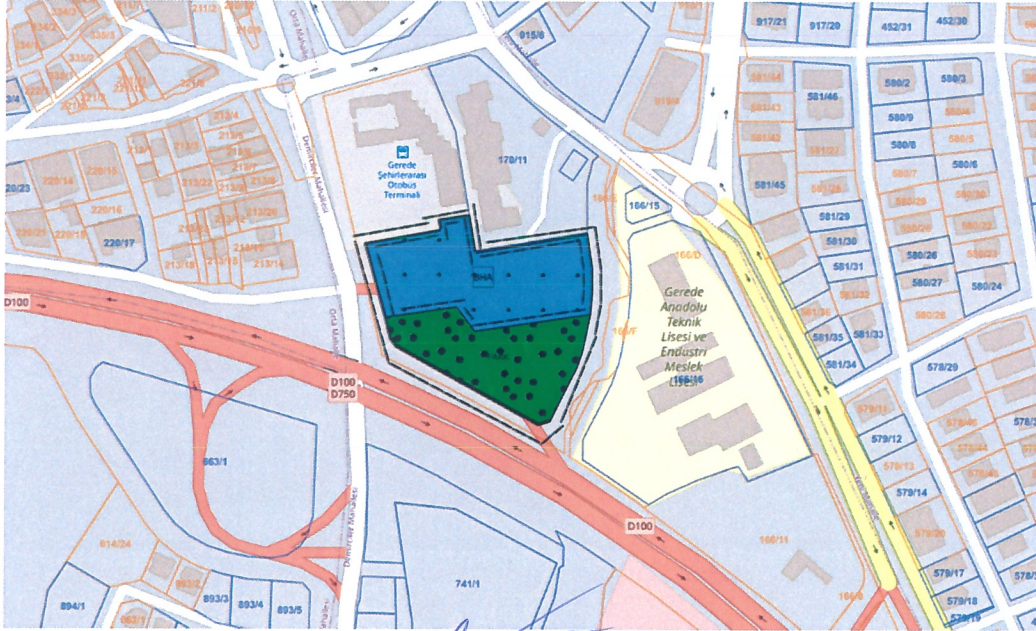
ASKIYA ÇIKIŞ TUTANAĞI

Mülkiyeti Belediyemize ait Demirciler Mahallesi 170 ada 10 parsel numaralı taşınmazın güney doğusunda planlanmış olan park alanının yaklaşık 2000-2500 m2 lik kısmı ile aynı taşınmazın batı kısmında bulunan Belediye Hizmet Alanının bir kısmı birleştirilerek Belediye Hizmet Alanının (Ekmek Üretim Tesisi) planlanması ve yine aynı taşınmaz üzerinde batı kısımda bulunan Belediye Hizmet Alanının güney kısmında Park Alanına eş değer alan olarak yaklaşık 2000-2500 m2' lik Park Alanının planlanması için Belediyemiz tarafından hazırlatılan, **UİP- 141096509** plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar tadilat planı ve **NİP- 141096510** plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar tadilat planı Belediye Meclisinin 15/05/2025 tarih 2025/44 sayılı kararı ile onanmış olup 3194 sayılı İmar Kanunun 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 19/06/2025 tarihinden itibaren 1(bir) ay süre 21/07/2025 tarihine kadar ile askıya çıkarılmıştır. İşbu tutanak tarafımızca imza altına alınmıştır. (19/06/2025)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI

Demirciler Mahallesi 170 ada 10 parsel için hazırlatılan imar plan tadilatı:

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR TADİLAT PLANI

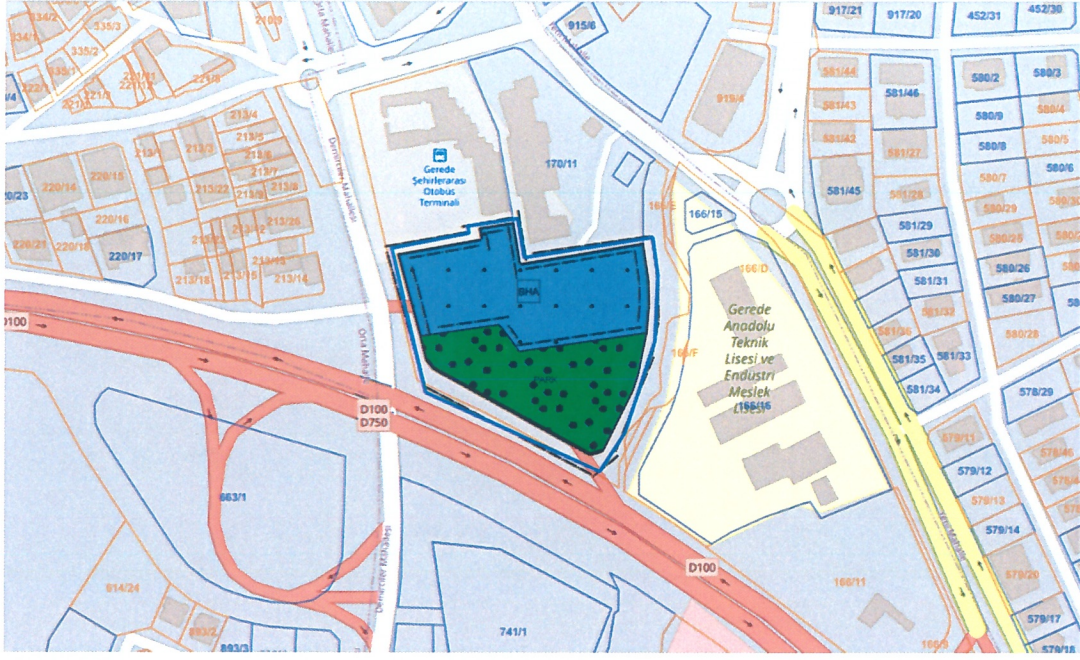


Metin ÇELİKBAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü

Fatih Durmuş UĞURLU
Harita Mühendisi

Arif Emre ANTEPLİ
Harita Mühendisi

Seref ESER
Demirciler Mahalle Muhtarı



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR TADİLAT PLANI

Metin ÇELİKBAS

İmar ve Şehircilik Müdürü

Fatih Durmuş UĞURLU

Harita Mühendisi

Arif Emre ANTEPLİ

Harita Mühendisi

Seref ESER

Demirciler Mahalle Muhtarı

T.C.
BOLU GEREDE İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

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

Oturum : 1
Karar Tarihi : 15.05.2025
Karar No : 44

Karar Özeti:

Demirciler Mah. 170 Ada 10 Parsel İmar Plan Tadilatı İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

Belediye Meclisi tarafından 06/05/2025 tarihli, 2025/35 sayılı Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen, İlçemiz Demirciler Mahallesi'nde bulunan 170 ada 10 numaralı taşınmaz için Belediyemiz tarafından hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin İmar Komisyonu tarafından incelenmesi ve İmar Komisyonu uygun görüşü doğrultusunda;

İlçemizde artan nüfus yoğunluğuna bağlı olarak, başta ekmek olmak üzere unlu mamüllerin tüketiminde ve taleplerinde artışlar yaşanmakta olduğu, bu kapsamda Belediyemizce Ekmek Üretim Tesisi (Halk Ekmek Fırını) yapılmasının Komisyonumuz tarafından uygun olacağı düşünülmüş ve Halk Ekmek Fırını yapımına yönelik olarak, mülkiyeti Belediyemize ait Demirciler Mahallesi 170 ada 10 parsel numaralı taşınmazın güney doğusunda planlanmış olan park alanının yaklaşık 2000-2500 m2 lik kısmı ile aynı taşınmazın batı kısmında bulunan Belediye Hizmet Alanının bir kısmı birleştirilerek Belediye Hizmet Alanının (Ekmek Üretim Tesisi) planlanmasının, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Plan Değişiklikleri 26. Madde (b) bendi "*İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.*" hükmü uyarınca, yine aynı taşınmaz üzerinde batı kısımda bulunan Belediye Hizmet Alanının güney kısmında eş değer alan olarak yaklaşık 2000-2500 m2' lik Park Alanının planlanması suretiyle, mülkiyeti Belediyemize ait olan Demirciler Mahallesi 170 ada 10 parsel numaralı taşınmaz üzerinde "Belediye Hizmet Alanı (Ekmek Üretim Tesisi)" ve "Park Alanı" olarak Belediyemiz tarafından hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin onanmasına, 30(Otuz) gün süreyle askıya çıkarılmasına ve ayrıca bahse konu İmar Plan Tadilatlarının değer artış payı yönetmeliği kapsamında değerlendirilmemesine; Salih TURÇİN'nin yokluğunda mevcutların oybirliği ile karar verildi.

Katip
Hacer AYANOĞLU



Katip
İsmail MİĞİT

GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR KOMİSYONU RAPORU

Konu: Demirciler Mahallesi 170 Ada 10 Parsel Numaralı Taşınmaza İlişkin İmar Plan Tadilatı Hk.

Gerede Belediye Meclisi'nin 06/05/2025 tarihli, 2025/35 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilen, İlçemiz Demirciler Mahallesinde bulunan 170 ada 10 numaralı taşınmaz için Belediyemiz tarafından hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde;

İlçemizde artan nüfus yoğunluğuna bağlı olarak, başta ekmek olmak üzere unlu mamüllerin tüketiminde ve taleplerinde artışlar yaşanmakta olduğu, bu kapsamda Belediyemizce Ekmek Üretim Tesisi (Halk Ekmek Fırını) yapılmasının Komisyonumuz tarafından uygun olacağı düşünülmüş ve Halk Ekmek Fırını yapımına yönelik olarak, mülkiyeti Belediyemize ait Demirciler Mahallesi 170 ada 10 parsel numaralı taşınmazın güney doğusunda planlanmış olan park alanının yaklaşık 2000-2500 m² lik kısmı ile aynı taşınmazın batı kısmında bulunan Belediye Hizmet Alanının bir kısmı birleştirilerek Belediye Hizmet Alanının (Ekmek Üretim Tesisi) planlanmasının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Plan Değişiklikleri 26. Madde (b) bendi "*İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.*" hükmü uyarınca, yine aynı taşınmaz üzerinde batı kısımda bulunan Belediye Hizmet Alanının güney kısmında eş değer alan olarak yaklaşık 2000-2500 m² lik Park Alanının planlanması suretiyle, mülkiyeti Belediyemize ait olan Demirciler Mahallesi 170 ada 10 parsel numaralı taşınmaz üzerinde "Belediye Hizmet Alanı(Ekmek Üretim Tesisi)" ve "Park Alanı" olarak Belediyemiz tarafından hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve ekleri Komisyonumuzca incelenmiş ve Komisyonumuz tarafından uygun görülmüştür. Ayrıca bahse konu imar plan tadilatının değer artış payı yönetmeliği kapsamında değerlendirilmemesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Bilgilerinize arz olunur.(12.05.2025)

Sefa ÇUBUKÇUOĞLU
Komisyon Üyesi



Hacer AYANOĞLU
Komisyon Üyesi



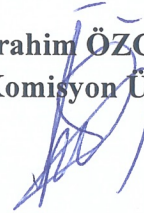
Hulusi CALAYIR
Komisyon Üyesi



Ekrem İPEK
Komisyon Üyesi



İbrahim ÖZCAN
Komisyon Üyesi



GEREDE (BOLU)

DEMİRCİLER MAHALLESİ

TAPUNUN 170 ADA-10 PARSEL



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:	10
6-Planlama Kararları:	10

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 170 ADA-10 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu alan, Bolu İli, Gerede İlçesi, Demirciler Mahallesi, 170 ada, 10 parseli kapsamaktadır. Maliki Gerede Belediyesi, yüzölçümü 17345,74m²'dir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, G28a25a numaralı nazım imar, G28a25a1a numaralı uygulama imar planında; 432650-432860 yatay, 4518190-4518410 düşey koordinatlar arasındadır.

Plan değişikliğine konu parsel Gerede İlçe merkezi ve merkezi iş alanlarının güneyinde, konut bölgesinde yer almaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak sosyal altyapı alanları ile ayırık nizam 4-5 katlı konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır.

Kuzeybatısında Gerede Devlet Hastanesi, Gerede Adliyesi, İbrahim Hilmi Koçbeyoğlu Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Gerede Şehir Stadı, Gerede Müftülüğü,

Gerede Eyüp Özdemir Anadolu İmam Hatip Lisesi Nimet Meto Endüstri Meslek Lisesi, Gerede Emniyet Amirlięi, Esentepe Ortaokulu, Çevikoęlu ilkokulu, doğusunda Gerede Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, güneyinde Gerede Orman İşletme Müdürlüğü mevcuttur. İlçe merkezine 10 dakikalık yürüme mesafesi içindedir.

Ulaşımı güney yönde Gerede-Ankara Karayolu, batı yönde Osmanlı Caddesi, kuzey yönde Hafız Kemal Halıcı Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

2-Kadastro Durumu, Mevcut Yapılaşmalar:

Plan değişikliğine konu parselin imar uygulaması yapılmamış olup, kadastro parseli niteliğindedir. Kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden imar yolu, kuzeydoğu yönde komşu parsel ile sınırlıdır. Topoğrafik olarak hafif eğimli bir arazi üzerindedir. Parsel üzerinde Gerede Şehirlerarası Otobüs Terminali bulunmamaktadır.

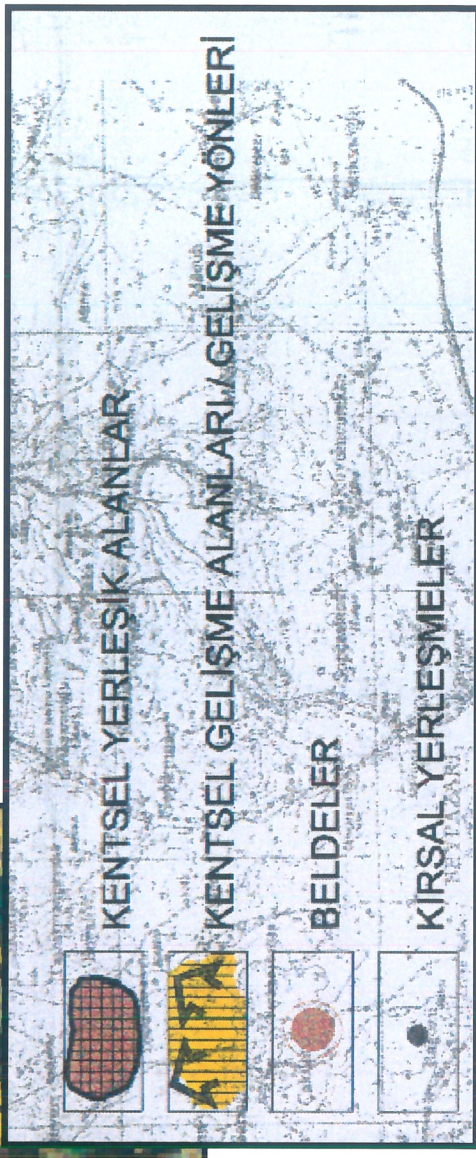
3-Üst Ölçek Plan Kararları:

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

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

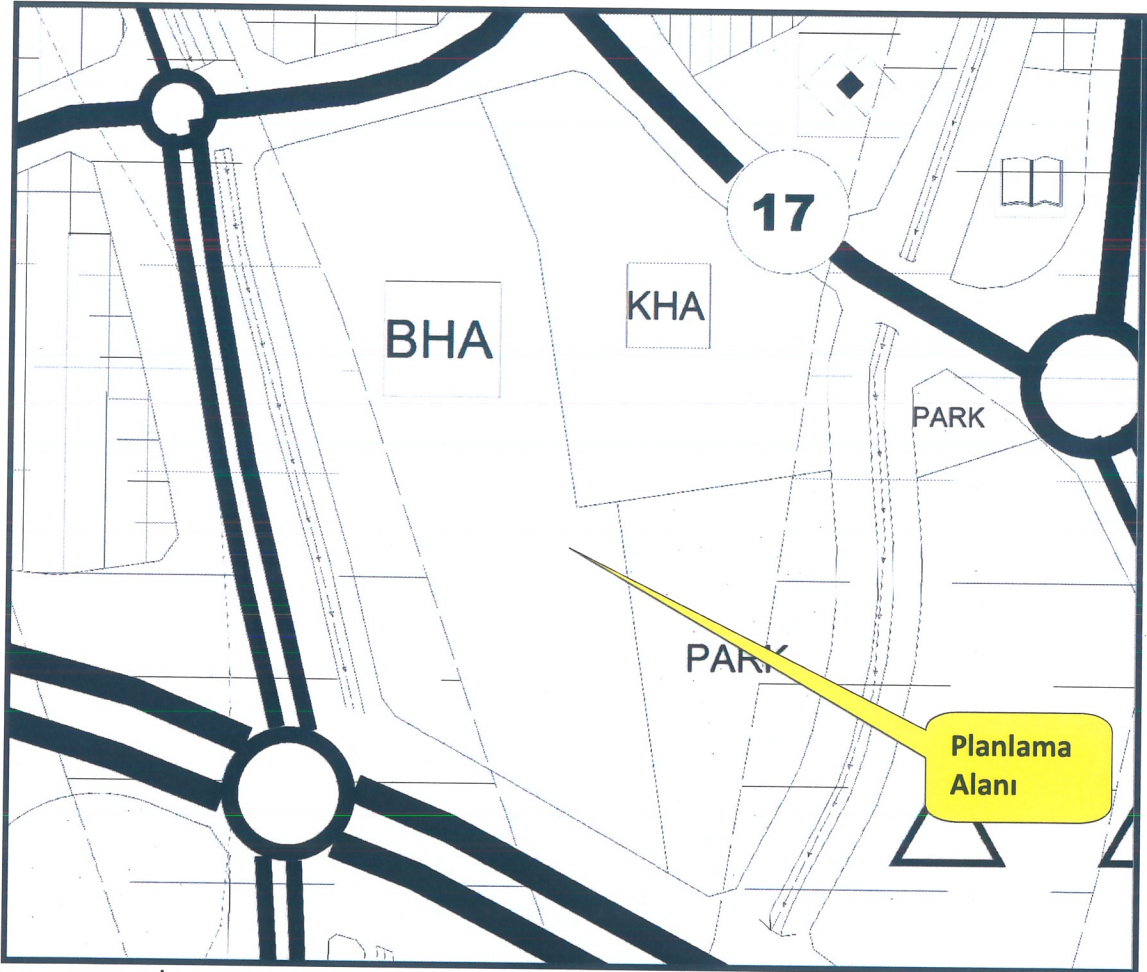


4-Yakın Çevre Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu parsel Gerede Belediyesi nazım ve uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmaz nazım imar planı ve uygulama imar planında “Belediye Hizmet Alanı ve Park” olarak belirlenmiştir.

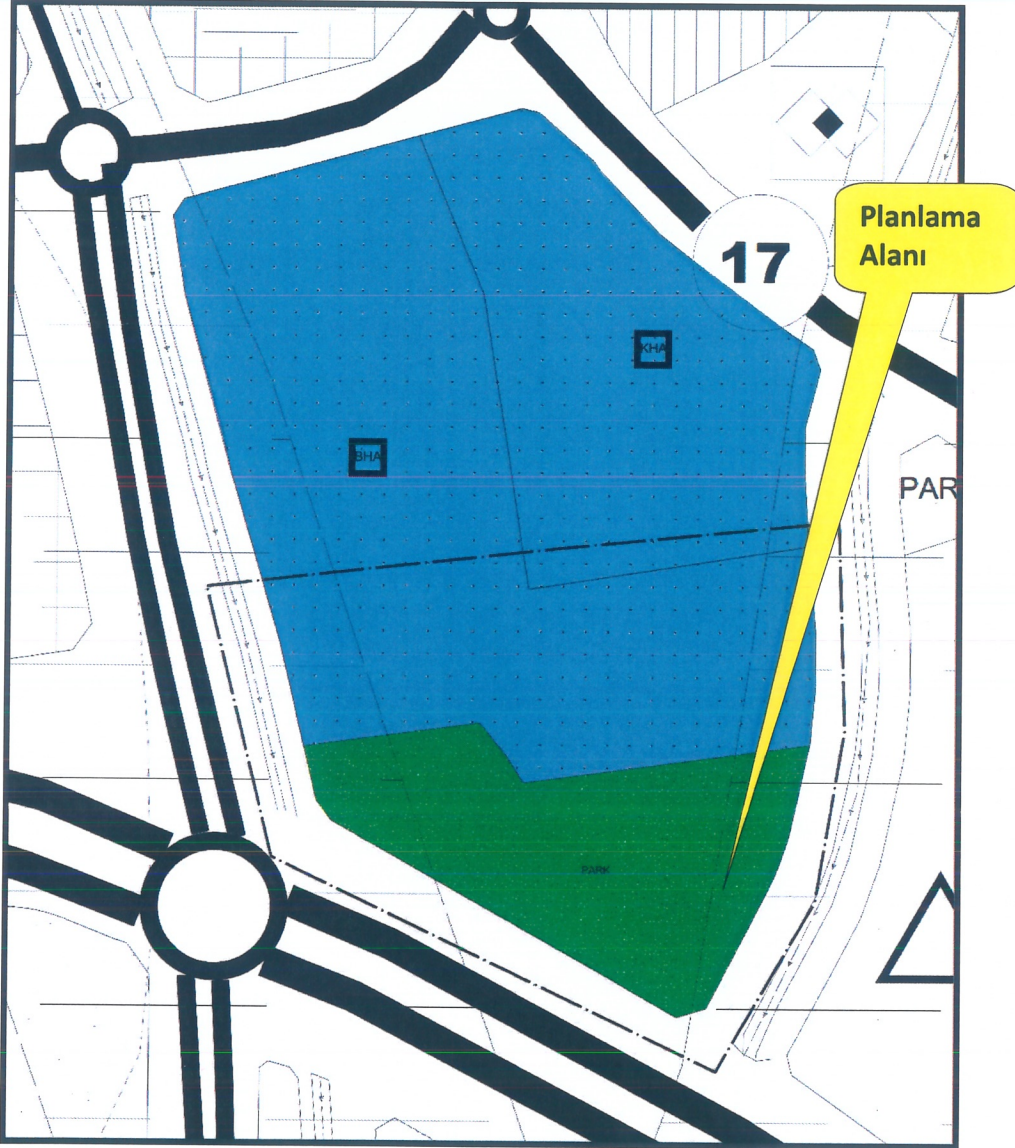
Planlama alanının kuzeyinden 14.50 metrelik, güneyinden 10.00 metrelik, doğusundan 12.00 metrelik, imar yolları geçmektedir.

1/5000 Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliği sonucunda karayolu kamulaştırma hattında sonra 25 metrelik yapı yaklaşma mesafesinde kalan kısım park alanı olarak planlanarak, yapılaşmaya müsait doğu kısım belediye hizmet alanı içine alınmıştır.

1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Örneği



Nazım İmar Planı Değişikliği

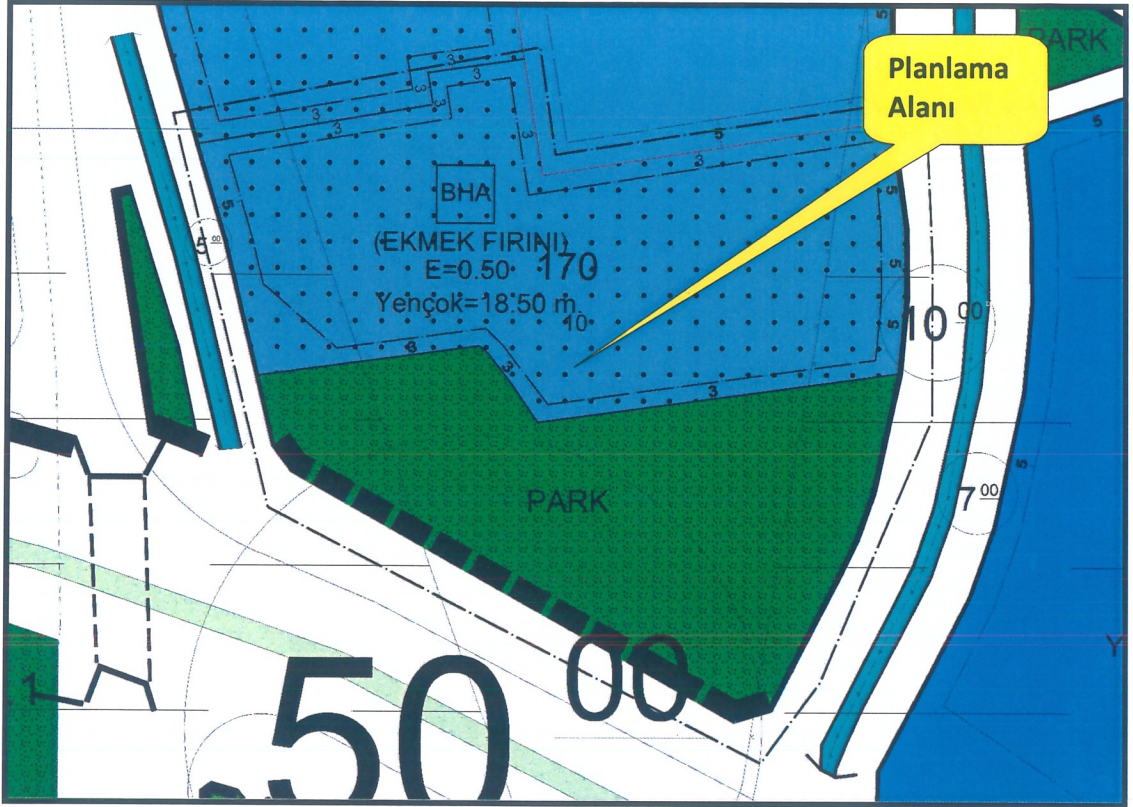
Plan Notları:

1-Plan değişikliği Demirciler Mahallesi 170 ada, 10 parseli kapsamaktadır.

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

3-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 Örneği



Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Notları:

- 1- Plan değişikliği Demirciler Mahallesi 170 ada, 10 parseli kapsamaktadır.
- 2-Gerede Belediyesi 1/1000 uygulama imar planında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
- 3-Planda belirtilmeyen hususlarda Bolu ili, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı imar kanunu ve bağlı yönetmelik hükümleri geçerlidir.









T.C.GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI



İMAR PLANININ ADI

BOLU İLİ, GEREDE İLÇESİ, DEMİRCİLER MAHALLESİNDE BULUNAN 170 ADA 10 PARSEL İÇİN İMAR PLANLARINDA TADİLAT YAPILMASI AMACIYLA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İLÇE ADI

GEREDE

MAHALLE ADI

DEMİRCİLER MAHALLESİ

ADA PARSEL BİLGİLERİ

170 ADA 10 PARSEL

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

3194 SAYILI İMAR KANUNU KAPSAMINDA "170 ADA 10 NUMARALI PARSELİN "BELEDİYE HİZMET ALANI(EKMEK ÜRETİM TESİSİ)" VE "PARK" ALANI OLARAK HAZIRLATILAN İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

İLAN BAŞLANGIÇ- BİTİŞ TARİHLERİ

19/06/2025 -- /21/07/2025

İMAR PLAN PAFTALARININ ASKIYA KARTILDIĞI/ GÖRÜLEBİLECEĞİ YER

GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İLAN PANOSU ZEMİN KAT-İNTERNET SİTESİ-MUHTARLIKLAR

GÖRÜLEBİLECEĞİ YER

İLAN PANOSU ZEMİN KAT-İNTERNET SİTESİ-MUHTARLIKLAR