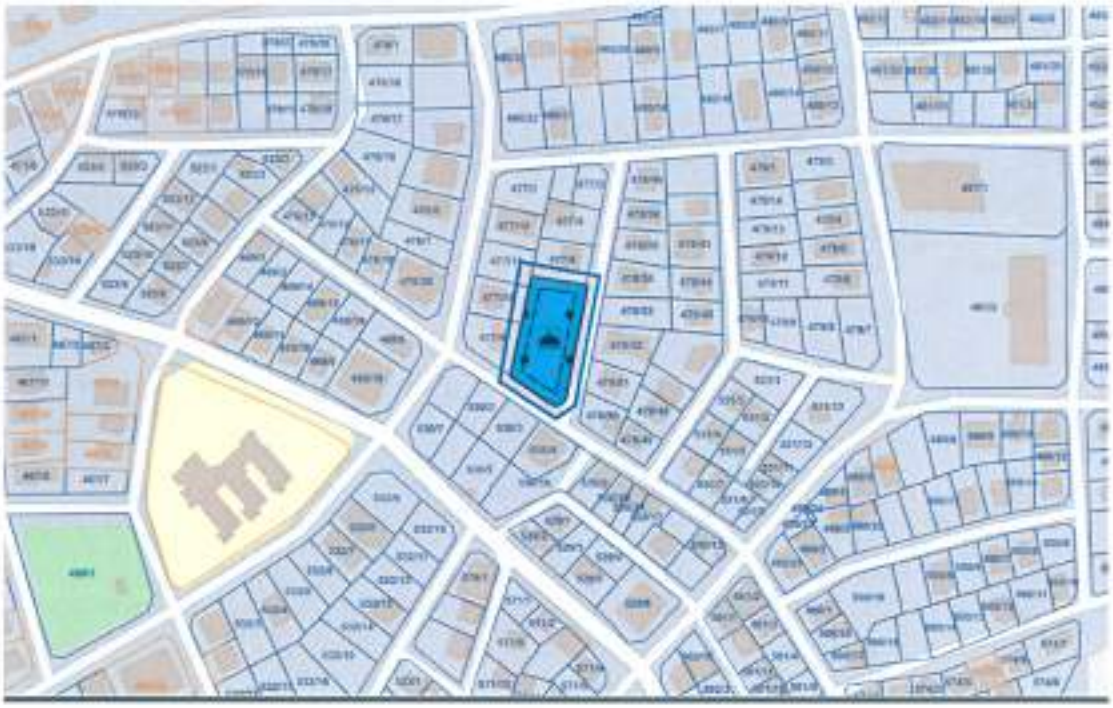
ASKIYA ÇIKIŞ TUTANAĞI

İlçemiz Demirciler (Yeni) Mahallede bulunan mülkiyeti belediyemize ait 477 ada 13 (Tevhit Öncesi 477 ada 6 ve 7 Parseller) parsel numaralı taşınmazın Cami yapılabilmesi amacıyla Emsal:0.50 Yençok: Serbest, tüm komşular ve yollardan çekme mesafeleri 3m olacak şekilde İmar Plan Tadilatı yapılması amacıyla hazırlatılan **UİP-141097692** plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı Belediye Meclisinin 03/06/2025 tarih 2025/47 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 30/06/2025 tarihinden itibaren 1(bir) ay süre (**30.07.2025**) **tarihine kadar**) askıya çıkarılmıştır.

İşbu tutanak tarafımızca imza altına alınmıştır. (30/06/2025)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI

1) İlçemiz Demirciler(Yeni) Mahallesinde bulunan 477 ada 13(Tevhit öncesi 477 ada 6 ve 7) parsel numaralı taşınmaz için hazırlatılan imar plan değişikliği:



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR TADİLAT PLANI

Metin ÇELİKBAŞ	Fatih Durmuş UĞURLU	Arif Emre ANTEPLİ	Ramazan KAYA
İmar ve Şehircilik Md.	Harita Mühendisi	Harita Mühendisi	Yeni Mahalle Muhtarı

İmar ve Şeh. Müd.

T.C.
BOLU GEREDE İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) :	2(2024)	**Oturum :**	1
Toplantı :	6	**Karar Tarihi :**	03.06.2025
Birleşim :	1	**Karar No :**	47

Karar Özeti:

Demirciler Mah. 477 Ada 6 ve 7 Parseller İmar Plan Tadilatı İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

Belediye Meclisi tarafından 15/05/2025 tarihli, 2025/45 sayılı Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen, İlçemiz Demirciler Mahallesi 477 ada 6 ve 7 parsel numaralı taşınmazlar için Belediyemiz tarafından hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin İmar Komisyonu tarafından incelenmesi neticesinde;

03.09.2024 tarihli 5424752 sayılı Gerede İlçe Müftülüğü talep yazısında Hacı Sadık Cami cemaatinin her geçen gün arttığı ve bu yüzden mevcut caminin bölge ihtiyacını karşılamadığı belirtilmiş, bu kapsamda Cami kullanım alanının artırılması amacıyla Cami arsası bitişiğinde bulunan, komşu durumdaki 477 ada 6 parselin bu amaç için kullanılması talep edilmiş, bu talebe istinaden, 07/11/2024 tarih ve 2024/70 sayılı Meclis Kararı ile Demirciler Mahallesi 477 ada 6 ve 7 parseller "Cami Alanı" olarak İmar Plan Tadilatı yapılmıştır. Yapılan İmar Plan Tadilatına askı süresi boyunca herhangi bir itiraz olmayıp plan kesinleşmiştir.

İmar Plan Tadilatı sonrasında oluşan yeni Cami Alanının mevcut onaylı İmar Planlarında Emsal: 0.50 Yençok: Serbest ve çekme mesafelerinin tüm komşulardan ve yollardan 5m olduğu görülmektedir. Yeni yapılacak Hacı Sadık Camiine yönelik proje yapım çalışmaları başlatılmış, ancak çekme mesafelerinden ve Camii kıble yönünden kaynaklı olarak yeterli kullanım alanı oluşmadığı ve bölgenin ihtiyacını tam anlamıyla karşılayamayacağı değerlendirilmiştir. Gerede İlçe Müftülüğü yazısında belirtilen talebin ve bölge ihtiyacının karşılanabilmesi için Belediyemiz tarafından hazırlatılan Emsal:0.50 Yençok: Serbest, tüm komşular ve yollardan çekme mesafeleri 3m olacak şekilde hazırlatılan İmar Plan Tadilatı Raporları ve Ekleri, İmar Komisyonu tarafından incelenmesi ve uygun görüşü doğrultusunda İmar Plan Tadilatı, Raporları ve eklerinin onanmasına; 30 (Otuz) gün süreyle askıya çıkarılmasına ve ayrıca bahse konu plan tadilatı raporları ve eklerinin değer artış payı yönetmeliği kapsamında değerlendirilmemesine; Hacer AYANOĞLU, İbrahim ÖZCAN, Emin YALÇIN'nın yokluğunda mevcutların oybirliği ile karar verildi.

Başkan
İsmail ÇETİN

Katip
İsmail YİĞİT

Yedek Katip
Hulusi CALAYIR

GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Konu: Demirciler Mahallesi 477 Ada 6 ve 7 Parsel Numaralı Taşınmazlara İlişkin İmar Plan Tadilatı Hk.

Gerede Belediye Meclisi'nin 15/05/2025 tarihli, 2025/45 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilen, İlçemiz Demirciler Mahallesinde bulunan 477 ada 6 ve 7 parsel numaralı taşınmazlar için Belediyemiz tarafından hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde;

03.09.2024 tarihli 5424752 sayılı Gerede İlçe Müftülüğü talep yazısında Hacı Sadık Cami cemaatinin her geçen gün arttığı ve bu yüzden mevcut caminin bölge ihtiyacını karşılamadığı belirtilmiş, bu kapsamda Cami kullanım alanının artırılması amacıyla Cami arsası bitişiğinde bulunan, komşu durumdaki 477 ada 6 parselin bu amaç için kullanılması talep edilmiş, bu talebe istinaden, 07/11/2024 tarih ve 2024/70 sayılı Meclis Kararı ile Demirciler Mahallesi 477 ada 6 ve 7 parseller "Cami Alanı" olarak İmar Plan Tadilatı yapılmıştır. Yapılan İmar Plan Tadilatına askı süresi boyunca herhangi bir itiraz olmayıp plan kesinleşmiştir.

İmar Plan Tadilatı sonrasında oluşan yeni Cami Alanının mevcut onaylı İmar Planlarında Emsal: 0.50 Yençok: Serbest ve çekme mesafeleri tüm komşulardan ve yollardan 5 m olarak görülmektedir. Yeni yapılacak Hacı Sadık Camiine yönelik proje yapım çalışmaları başlatılmış, ancak çekme mesafelerinden ve Camii kıble yönünden kaynaklı olarak yeterli kullanım alanı oluşmadığı ve bölgenin ihtiyacını tam anlamıyla karşılayamayacağı değerlendirilmiştir. Gerede İlçe Müftülüğü yazısında belirtilen talebin ve bölge ihtiyacının karşılanabilmesi için Belediyemiz tarafından hazırlatılan Emsal:0.50 Yençok: Serbest, tüm komşular ve yollardan çekme mesafeleri 3m olacak şekilde hazırlatılan İmar Plan Tadilatı Raporları ve Ekleri, Komisyonumuzca incelenmiş ve uygun görülmüştür. Ayrıca bahse konu imar plan tadilatının değer artış payı yönetmeliği kapsamında değerlendirilmemesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Bilgilerinize arz olunur.(19.05.2025)

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 477 ADA-13 PARSEL

(TEVHİD ÖNCESİ 6 VE 7 PARSELLER)

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

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

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

3-Üst Ölçek Plan Kararları.....6

4-Yakın Çevre Mevcut Plan Kararları.....7

5-Plan Değişikliği Gerekçesi.....9

6-Planlama Kararları.....9

ŞEKİLLER

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

BOLU İLİ-GEREDE İLÇESİ-DEMİRCİLER MAHALLESİ
TAPUNUN 477 ADA-13 PARSEL
(TEVHİD ÖNCESİ 6 VE 7 PARSELLER)
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu alan, Bolu İli, Gerede İlçesi, Demirciler Mahallesi, 477 ada, 13 parseli kapsamaktadır. Maliiki Gerede Belediyesi'dir.

Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, G28a25a numaralı nazım imar, G28a25a1b-G28a25a2a numaralı uygulama imar planında; 433515-433565 yatay, 4518390-4518425 düşey koordinatlar arasındadır.

Plan değişikliğine konu parsel Gerede İlçe merkezinin güneydoğusunda konut+ticaret bölgesi içinde kalmaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak boş parseller ile ayrık nizam 3 katlı konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır.

Doğusunda Habibullah Üstün Kız İmam Hatip Lisesi, Şehit İlhan Sezer İmam Hatip Ortaokulu, Güneyinde Hacı Sadık Camii, güneybatısında Yenimahalle Ortaokulu mevcuttur. İlçe merkezine 10-15 dakikalık yürüme mesafesi içindedir.

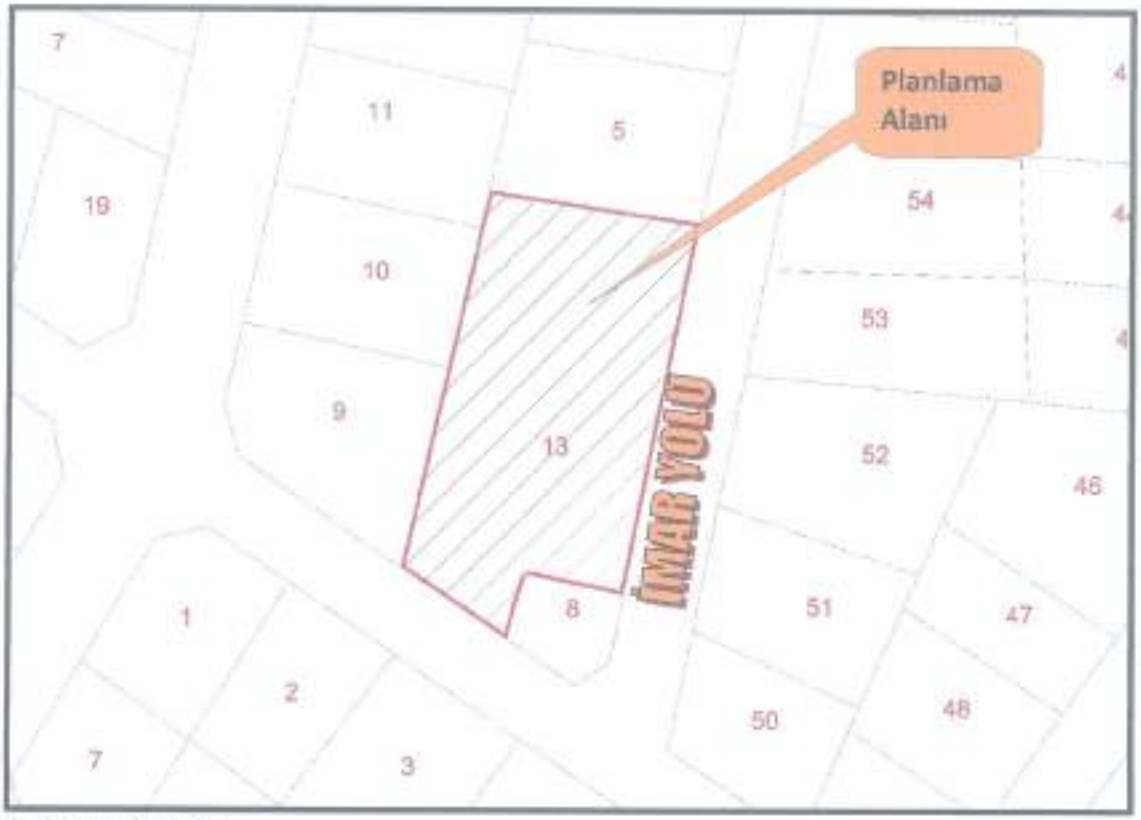
Planlama Alanı Konum Krokisi

Ulaşımı doğu yönde Çiğdem Sokak, güney yönde Hacı Sadık Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Sokaklar güney yönde Hacı Baki Çevikoğlu Caddesi, güney yönde Yüzüncüyıl Caddesi'ne bağlantısı bulunmaktadır.

Ulaşım Krokisi

2-Kadastro Durumu, Mevcut Yapılaşmalar:

Plan değişikliğine konu parselin kadastro durumu aşağıdaki gibidir. Taşınmazın imar uygulaması yapılmış olup, imar parseli niteliğindedir. Doğu ve güney yönlerden imar yolu, batı ve kuzey yönlerden komşu parseller ile sınırlıdır. Yüzölçümü 1525,00m2'dir. Topoğrafik olarak kuzeyden-güneye azalan hafif eğimli bir arazi üzerindedir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

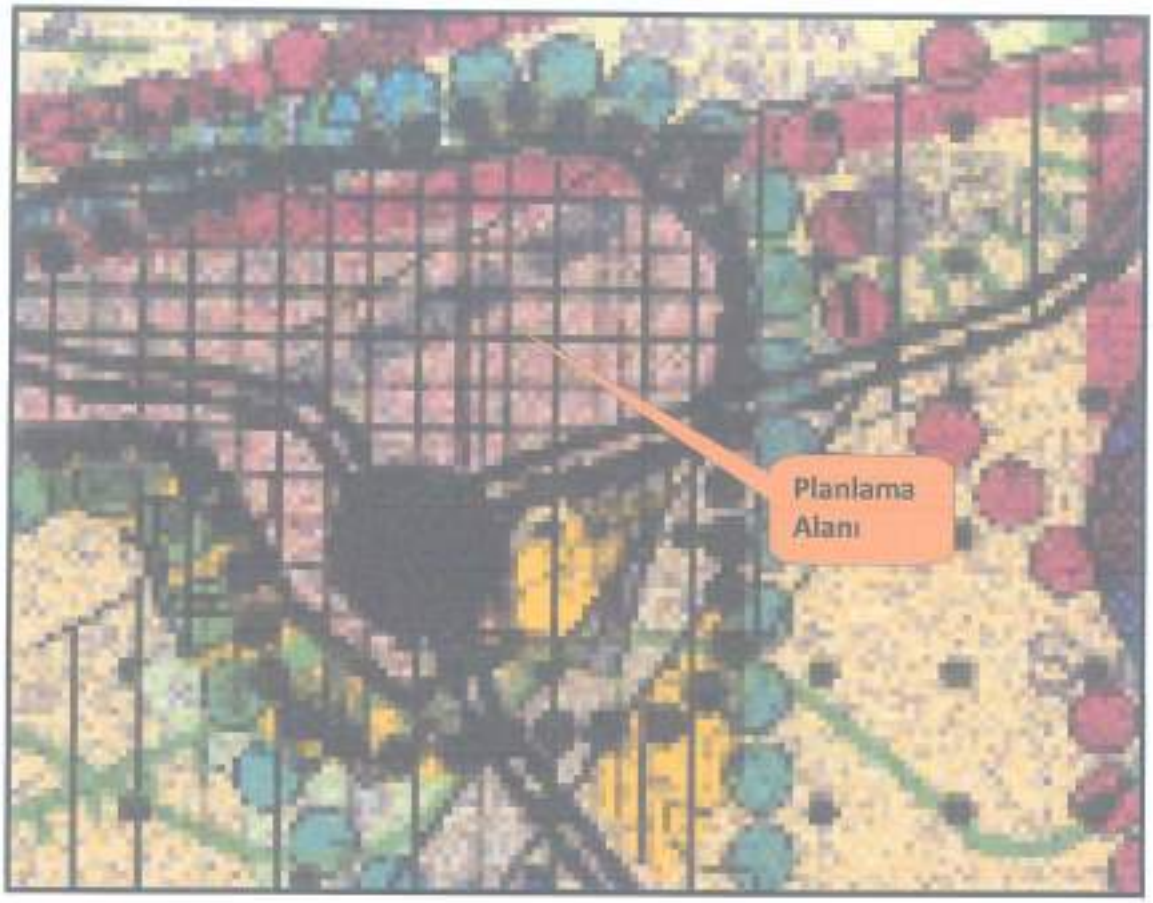


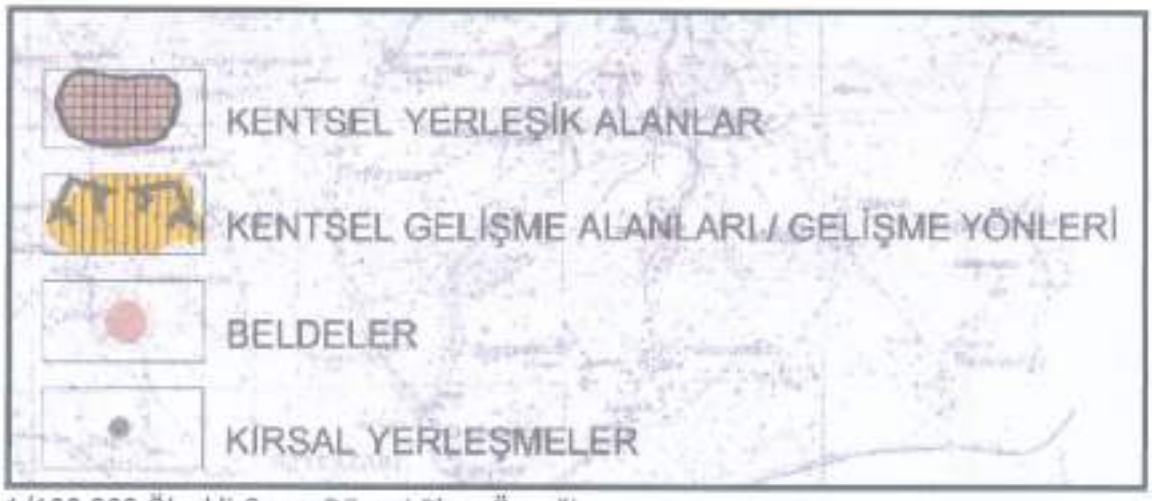
Kadastro Krokisi

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.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



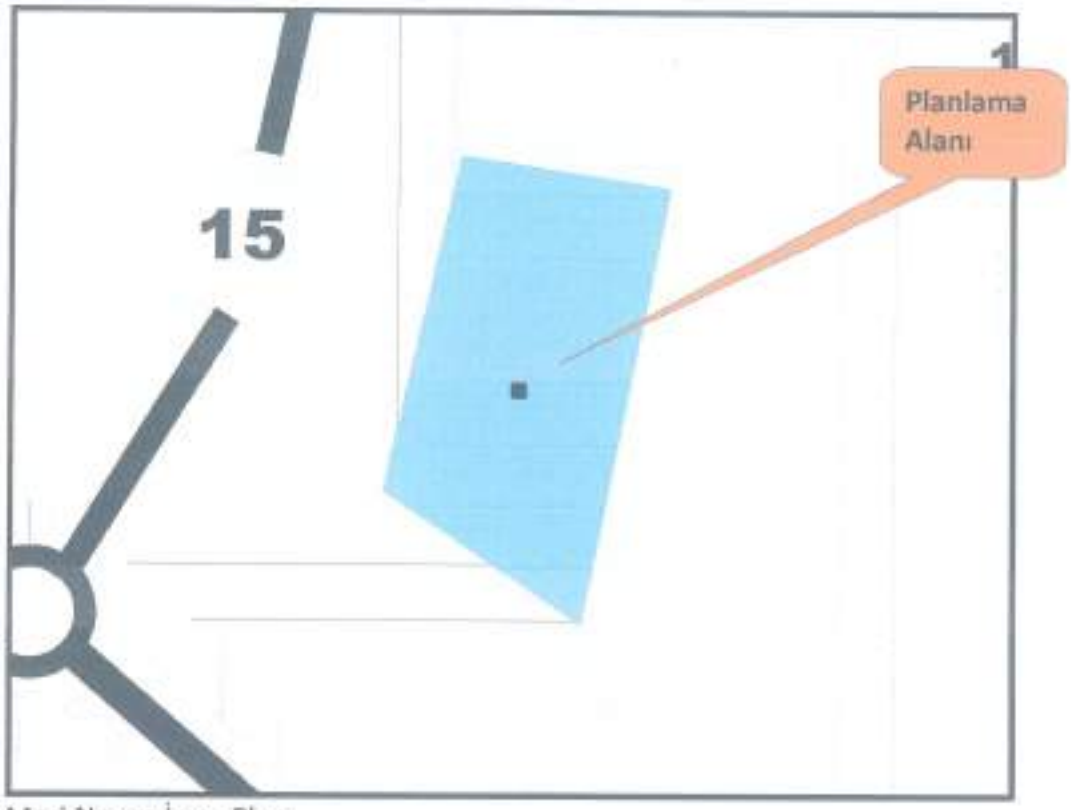


1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

4-Yakın Çevre Mevcut Plan Kararları:

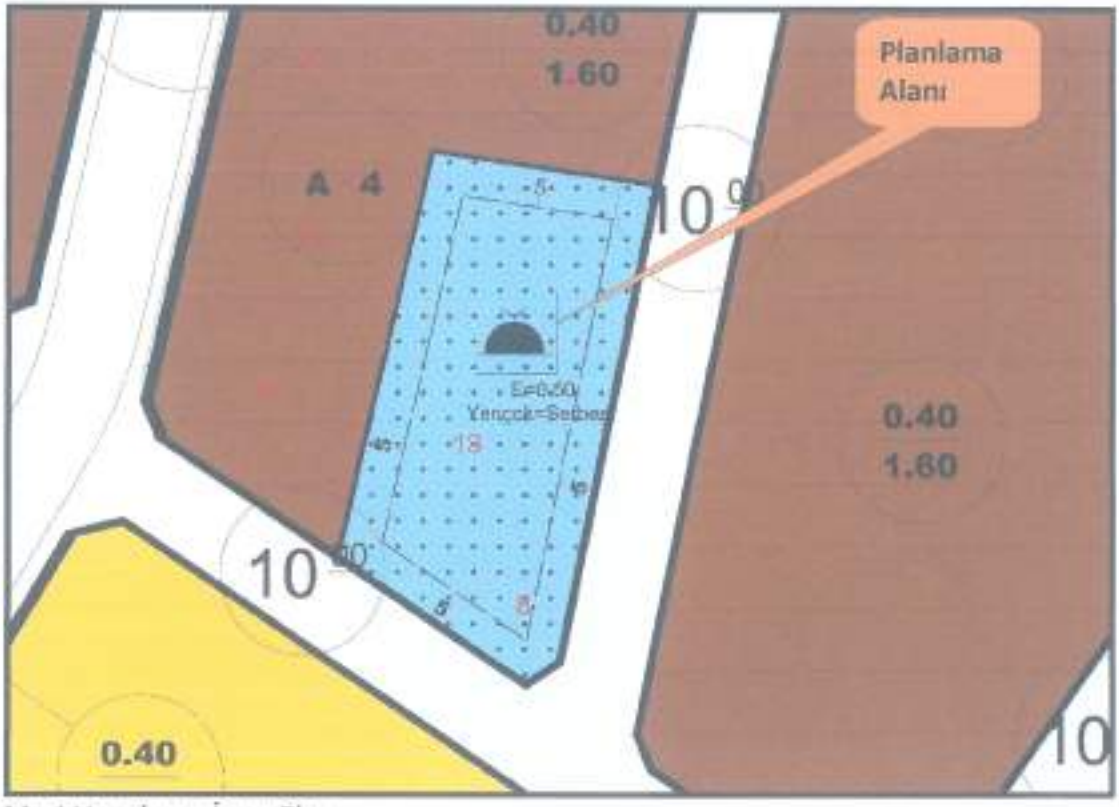
Plan değişikliğine konu parsel Gerede Belediyesi nazım ve uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmaz nazım imar planında ibadet alanı, uygulama imar planında cami alanı olarak belirlenmiştir.

1/5000 Nazım İmar Planı Örneği



Meri Nazım İmar Planı

1/1000 Uygulama İmar Planı Örneği



Meri Uygulama İmar Plan

Planlama alanının doğusundan ve güneyinden 10.00 metrelik, imar yolları geçmektedir.

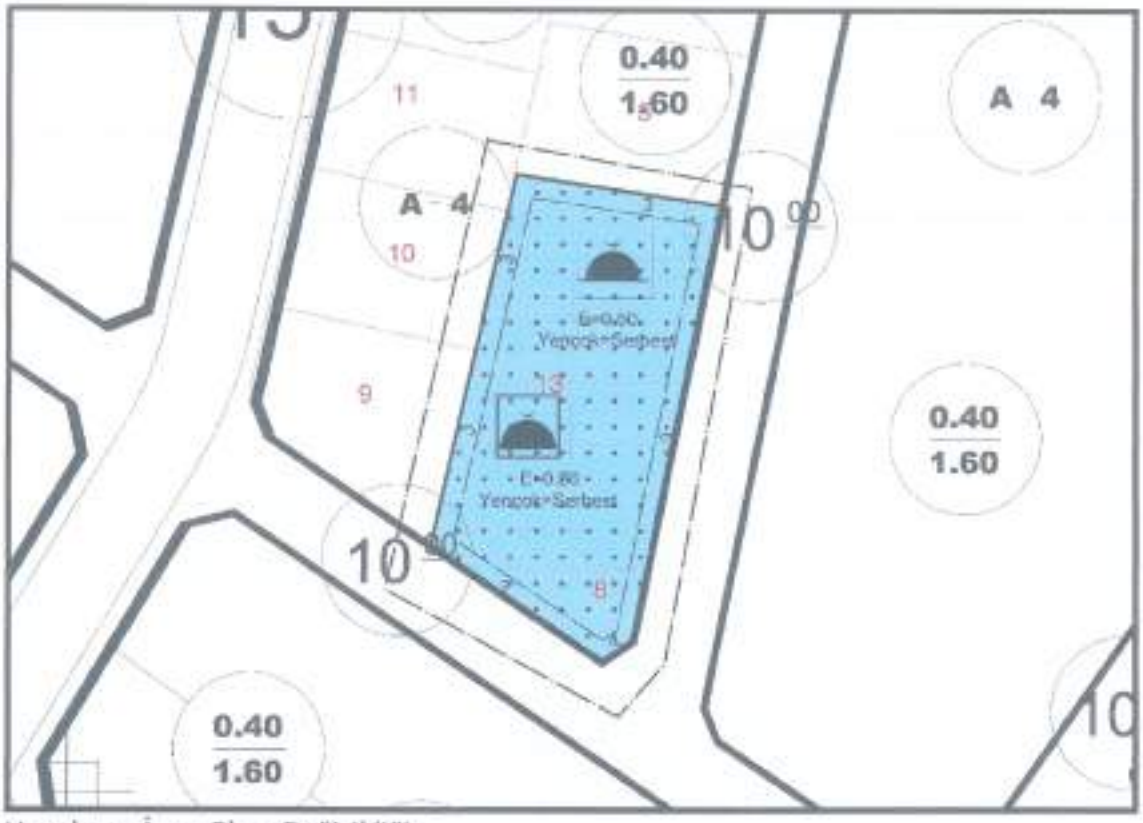
5-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Plan değişikliğine konu parsel dikdörtgen formunda olup, yol cephesi dar olduğu için yan bahçelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi uygulandığında hizmet etiği nüfusun ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Bu nedenle inşa edilecek caminin alanının artırılması için yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

6-Planlama Kararları:

Parsel üzerine hizmet ettiği mahallenin ihtiyaçlarını karşılayacak caminin inşa edilmesinin sağlanması amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği ile parselin yapı yaklaşma mesafeleri 3 metre olarak düzenlenmiştir.

1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Örneği



Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Notları:

1-Plan değişikliği Demirciler Mahallesi, 477 ada, 13 (tevhid öncesi 6 ve 7) parseli kapsamaktadır.

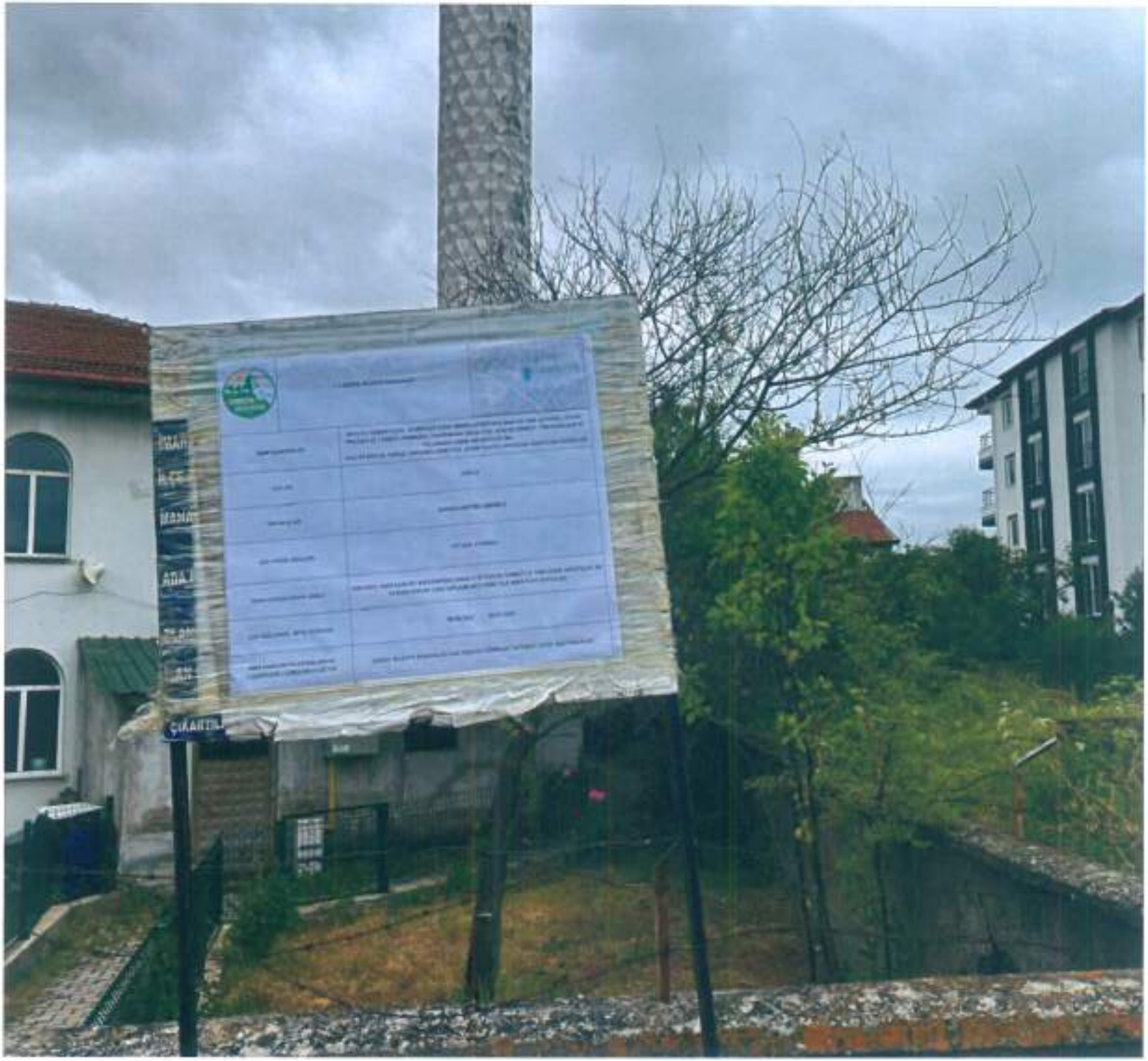
2-Cami Alanının bodrum ve zemin katı ticari amaçlı kullanılabilir.

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

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

Bülent KÖRPE
Şehir Plancısı

GEREDE BELEDİYESİ
İMAR PLANININ ADI
İŞİ ADI
MAHALLE ADI
ADA PARSEL BILGILERI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI
İLAN BAŞLANGIÇ BİTİŞ TARİHLERİ
İMAR
MAHA
ADA
PLAN
ÇIKARTILA



T.C GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR PLANININ ADI	BOLU İLİ, GEREDE İLÇESİ, DEMİRCİLER (YENİ) MAHALLESİNDE BULUNAN 477 ADA 13 PARSEL (TEVHİT ÖNCESİ 6 VE 7 PARSEL) NUMARALI TAŞINMAZDA EMSAL:0.50 ,YENÇOK:SERBEST, TÜM KONŞULAR VE YOLLARDAN ÇEKME MESAFELERİ 3M OLACAK ŞEKİLDE TADİLAT YAPILMASI AMACIYLA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İLÇE ADI	GEREDE
MAHALLE ADI	DEMİRCİLER(YENİ) MAHALLE
ADA PARSEL BİLGİLERİ	477 ADA 13 PARSEL
AN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI	3194 SAYILI İMAR KANUNU KAPSAMINDA EMSAL:0.50 YENÇOK:SERBEST VE TÜM ÇEKME MESAFELERİ 3M OLACAK ŞEKİLDE CAMİ YAPILABİLMESİ AMACIYLA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AŞLANGIÇ- BİTİŞ TARİHLERİ	30/06/2025 -- 30/07/2025
AN PAFTALARININ ASKIYA DIĞI/ GÖRÜLEBİLECEĞİ YER	GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İLAN PANOSU ZEMİN KAT-İNTERNET SİTESİ-MUHTARLIKLAR

İMAR
MAHA
ADA
PLAN
ÇIKARTILD
İMAR PLANININ ADI
İLÇE ADI
MAHALLE ADI
ADA PARSEL BILGILERI
PLAN DEĞIŞIKLIĞININ AMAÇ
ILAN BAŞLANGIÇ BITIŞ TARIHLERI