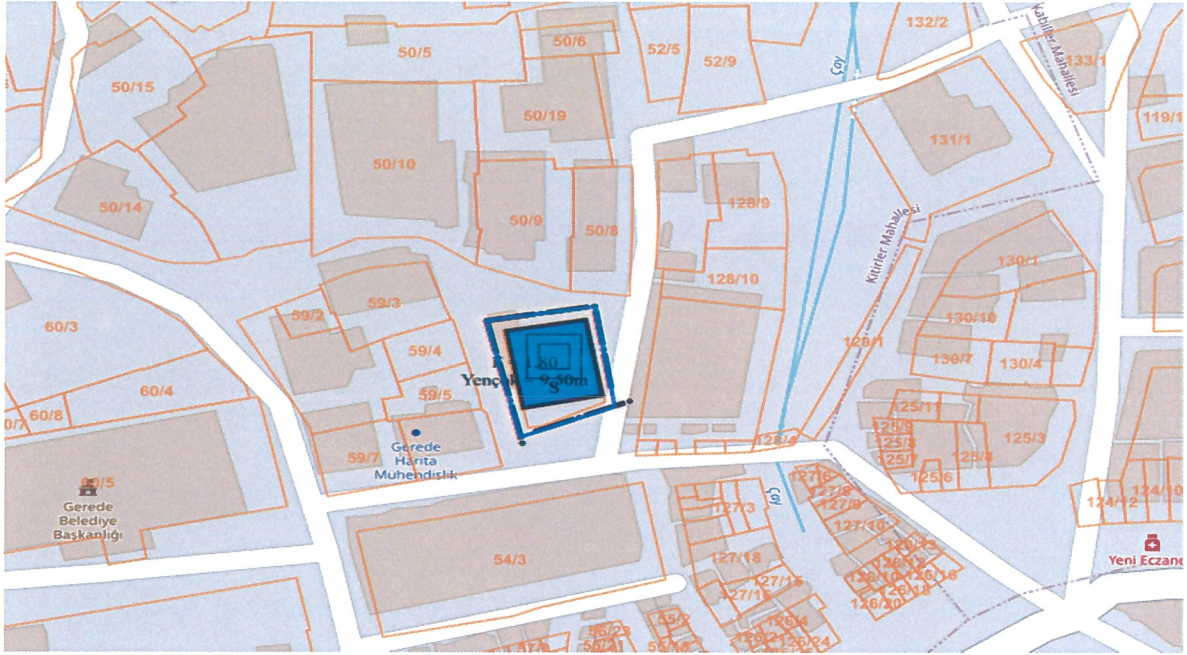


ASKIYA ÇIKIŞ TUTANAĞI

Arasta Bölgesi-Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planlarına göre Sit Etkileşim Geçiş Alanı (SEG) içerisinde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Kitiirler Mahallesi 53 ada 1 parsel numaralı taşınmazda Bolu Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü talebine istinaden Emsal:1.80 Yençok:9.50m ve 2 kat olarak Bolu İl Sağlık Müdürlüğü tarafından hazırlatılan **KUIP-141099059** plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar tadilat planı Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.06.2025 tarih ve 5542 sayılı kararı ve Belediye Meclisinin 04/07/2025 tarih 2025/54 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 09/07/2025 tarihinden itibaren 1(bir) ay süre 09/08/2025 tarihine kadar) ile askıya çıkarılmıştır. İşbu tutanak tarafımızca imza altına alınmıştır. (09/07/2025)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI

Kitiirler Mahallesi 53 ada 1 parsel için hazırlatılan imar plan tadilatı:



1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR TADİLAT PLANI

Ersin BERBER
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Fatih Durmuş UGURLU
Harita Mühendisi

Arif Emre ANTEPLİ
Harita Mühendisi

İbrahim OKÇU
Kitiirler Mahalle Muhtarı

T.C.
BOLU GEREDİ İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) : 2(2024)

Toplantı : 7

Birleşim : 1

Oturum : 1

Karar Tarihi : 04.07.2025

Karar No : 54

Karar Özeti:

Koruma Kurulunca Onaylanan Kitiirler Mah. 53 Ada 1 Parsel Sağlık Tesisi Alanı İmar Plan Tadilatı.

KARAR

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 12.06.2025 tarih, 16905 sayılı yazısı, Ankara 1 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19/01/2018 tarih ve 5128 sayılı kararı ve Belediyemiz Meclisinin 02/02/2018 tarih ve 2018/16 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Arasta Bölgesi-Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planlarına göre Sit Etkileşim Geçiş Alanı (SEG) içerisinde Emsal: 0.50 Yençok:7.50 m, Sağlık Tesis Alanı olarak görülen, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, kullanım tahsisi Bolu Valiliği İl Sağlık Müdürlüğüne ait bulunan, Kitiirler Mah. 53 Ada 1 numaralı parselde, Bolu Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 30.05.2025 tarih, 277743247 sayılı yazısı ile Sağlık Tesis Alanı, Emsal: 1.80, Yençok: 9,50 m. 2 kat olacak şekilde İmar Plan tadilatı, raporları ve ekleri hazırlanmış ve Belediyemize sunulmuştu. Bolu Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü talebine ilişkin alınan 03.06.2025 tarih, 2025/48 sayılı Belediye Meclis kararıyla, konunun incelenerek değerlendirilmesi için Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne gönderilmiş ve 24.06.2025 tarih, 6913783 sayılı yazı ile Kitiirler Mah. 53 Ada 1 Parselde yapılaşma koşullarının E:1.80, Yençok: 9.50 m. Olmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Plan Açıklama Raporu Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.06.2025 tarih, 5542 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Değişikliği, Plan Açıklama Raporu ve Eklerinin onaylanmasına; 30 (Otuz) gün süreyle askıya çıkarılmasına; mevcutların oybirliği ile karar verildi.

Başkan

Mustafa ALLAR

Katip

Hacer AYANOĞLU

Katip

İsmail YİĞİT

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANKARA KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No: 24/6/2025 194
Karar Tarihi ve No : 24/6/2025 5542

Toplantı Yeri
ANKARA

Bolu İli, Gerede İlçesi, Kitirler Mahallesi, Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.07.2013 gün ve 812 sayılı kararı ile Kentsel Sit Alanı olarak tescil edilen, Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.03.2015 gün ve 2243 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile aynı Kurulun 19.01.2018 gün ve 5128 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Etkileşim Geçiş Alanı içerisinde yer alan, mülkiyeti maliye hazinesine ait, Bolu Valiliği İl Sağlık Müdürlüğüne tahsisli, tescilsiz 53 ada 1 parselde yapılaşma koşullarına ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin değerlendirilmesinin talep edildiği Gerede Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.06.2025 tarihli ve E.16905 sayılı yazısı ve eki Gerede Belediye Meclisinin 03.06.2025 gün ve 2025/48 sayılı kararı ile Bolu Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 30.05.2025 tarihli ve E.277743247 sayılı yazısı, Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının 23.06.2025 tarihli ve 3520974 sayılı raporu okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Bolu İli, Gerede İlçesi, Kitirler Mahallesi, Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde, Etkileşim Geçiş Alanında yer alan, mülkiyeti maliye hazinesine ait, Bolu Valiliği İl Sağlık Müdürlüğüne tahsisli, tescilsiz 53 ada 1 parselde yapılaşma koşullarının E:1.80, Yençok: 9.50 m olmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Plan Açıklama Raporunun 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun olduğuna karar verildi.



BAŞKAN
Mehmet Akif IŞIK
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Gülçin KIRATLI
BULUNMADI

ÜYE
Gürkan DEMİRCİ
İMZA

ÜYE
Prof.Dr. Sare SAHİL
İMZA

ÜYE
Münir GÜNAY
BULUNMADI

ÜYE
Prof.Dr. Sultan Murat TOPÇU
İMZA

ÜYE
Prof.Dr. Süleyman Yücel ŞENYURT
İMZA

ÜYE
Metin ÇELİKBAŞ
Gerede Bld.Bşk. Tem.
İMZA

ÜYE

ÜYE

ÜYE

GEREDE (BOLU)

KİTİRLER MAHALLESİ

TAPUNUN 53 ADA-1 PARSEL



GEREDE ARASTA BÖLGESİ KENTSEL SİT ALANI

KORUMA AMAÇLI UYGULAMA 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:	10
6-Planlama Kararları:	10

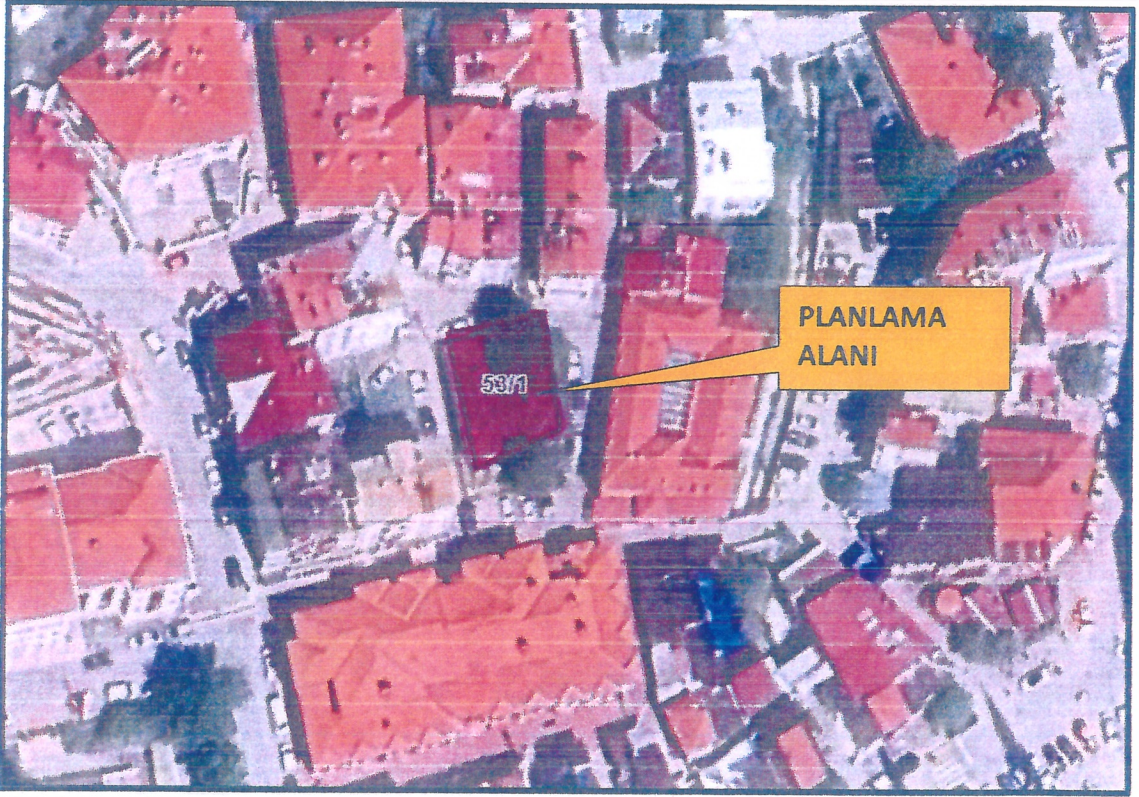
ŞEKİLLER

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

BOLU İLİ-GEREDE İLÇESİ-KİTİRLER MAHALLESİ
TAPUNUN 53 ADA-1 PARSEL
ARASTA BÖLGESİ KENTSEL SİT ALANI
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu alan, Bolu İli, Gerede İlçesi, Seviller Mahallesi, 53 ada, 1 parseli kapsamaktadır. Maliki Maliye Hazinesi, yüzölçümü 237,00m²'dir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, G28a19c numaralı nazım imar, G28a19c3c numaralı uygulama imar planında; 432300-432330 yatay, 4518880-4518910 düşey koordinatlar arasındadır.

Plan değişikliğine konu parsel Gerede İlçe merkezinde, merkezi iş alanlarının kuzeyinde, ticaret bölgesi içinde yer almaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak zemin katları işyeri, normal katları konut olarak kullanılan yapılaşmalar bulunmaktadır.

Güneybatısında Gerede Belediyesi Hizmet Binası, batısında Esentepe Aşçılık Meslek Lisesi, güneyinde Arasta Çarşısı, güneydoğusunda Yeni Camii, Gerede Ticaret Odası, güneybatısında Gerede Devlet Hastanesi, Gerede Adliyesi mevcuttur.



Planlama Alanı Konum Kroki

53

Ulaşımı güney yönde Tüccar Han Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Tüccar han Sokağın güney yönde Atatürk Bulvarı'na, Atatürk Bulvarı'nında batı yönde Gerede-Bolu Karayoluna bağlantısı bulunmaktadır.

2-Kadastro Durumu, Mevcut Yapılaşmalar:

Plan değişikliğine konu parselin imar uygulaması yapılmamış olup, kadastro parseli niteliğindedir. Kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden imar yolu ile sınırlıdır. Topoğrafik olarak hafif eğimli bir arazi üzerindedir. Parsel üzerinde sağlık tesis amaçlı kullanılan bina bulunmaktadır.

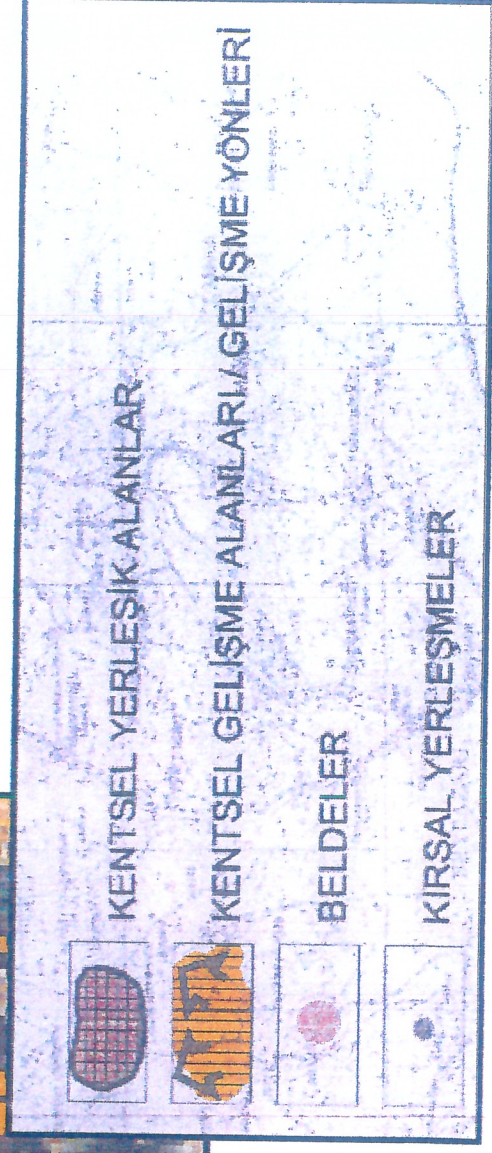
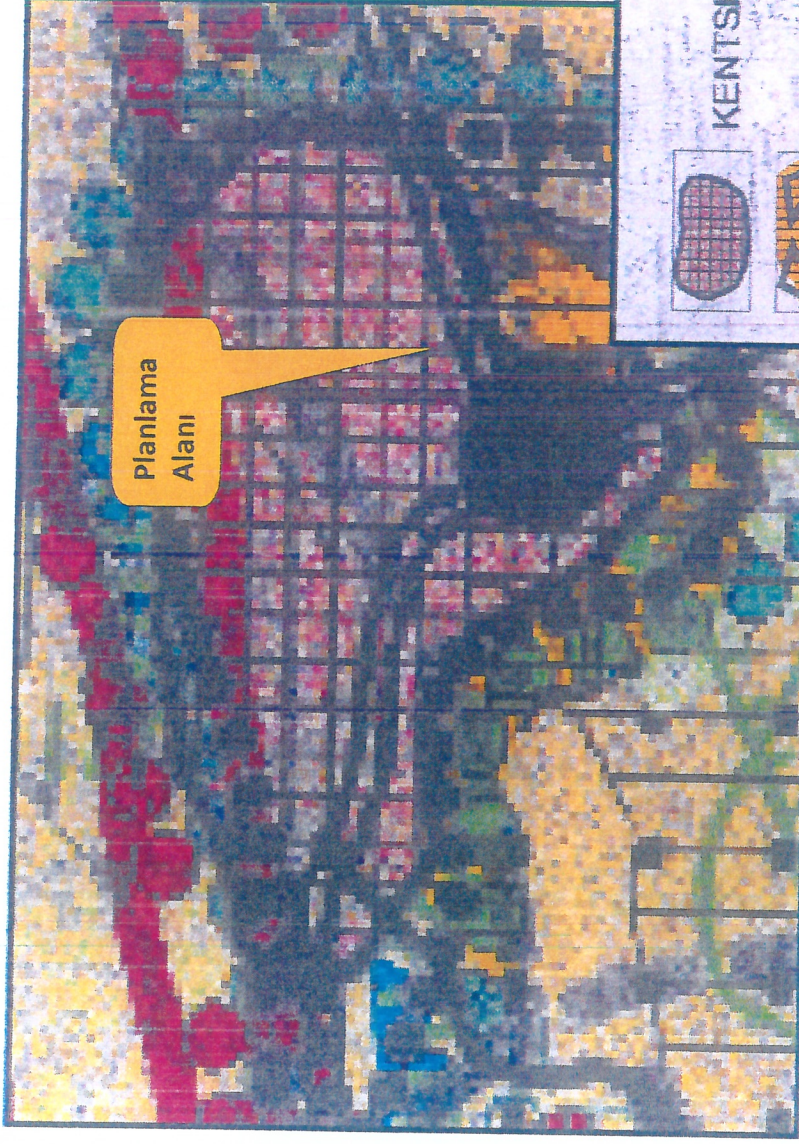
3-Üst Ölçek Plan Kararları:

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



Ulaşım Krokisi

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



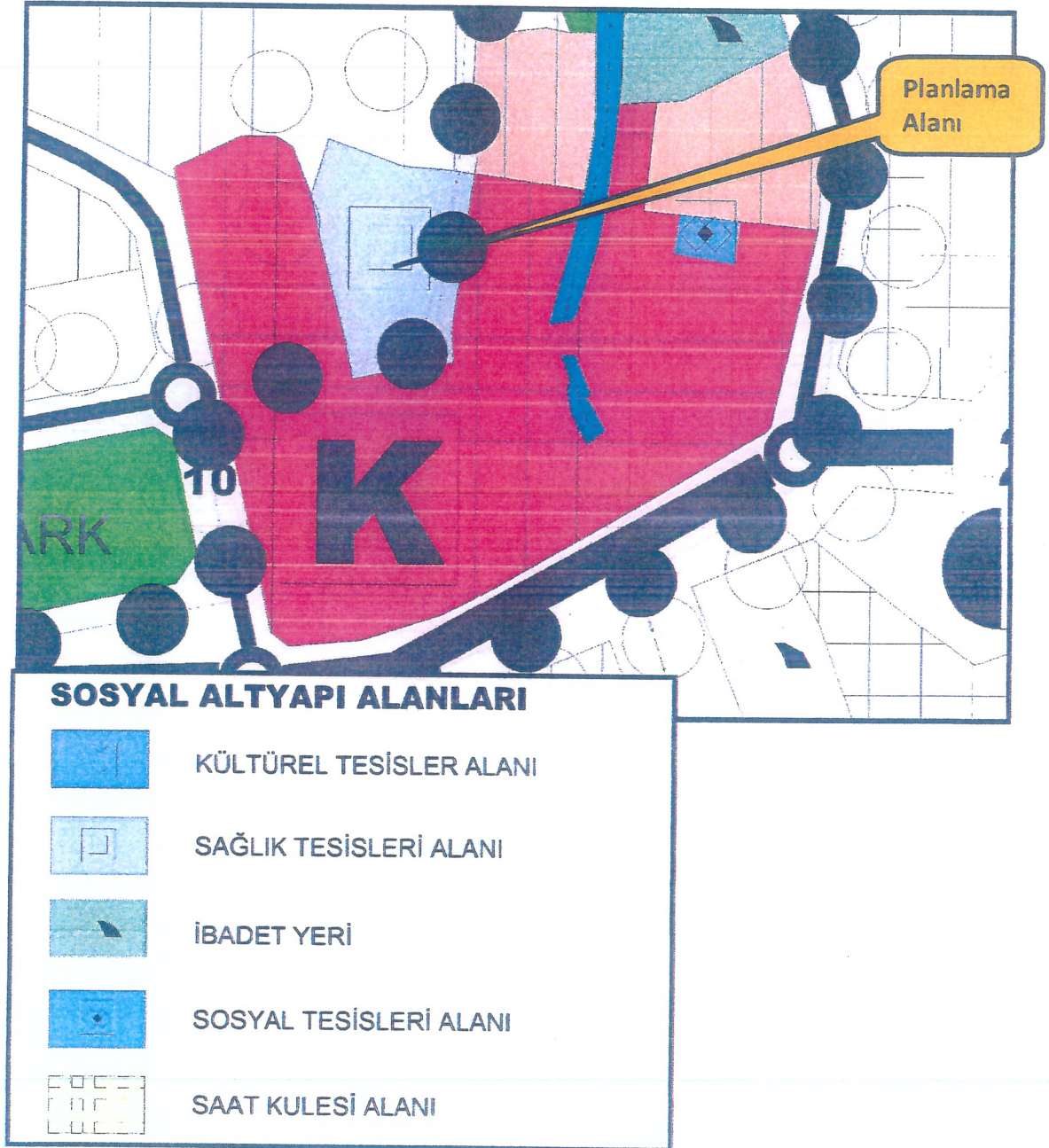
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

4-Yakın Çevre Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu parsel Gerede Belediyesi Arasta Bölgesi Kentsel Sit Alanı Nazım ve Uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmaz nazım imar planı ve uygulama imar planında "Sağlık Tesisi Alanı" olarak belirlenmiştir.

Planlama alanının doğusundan, batısından, kuzeyinden ve güneyinden 7 metrelik imar yolları geçmektedir.

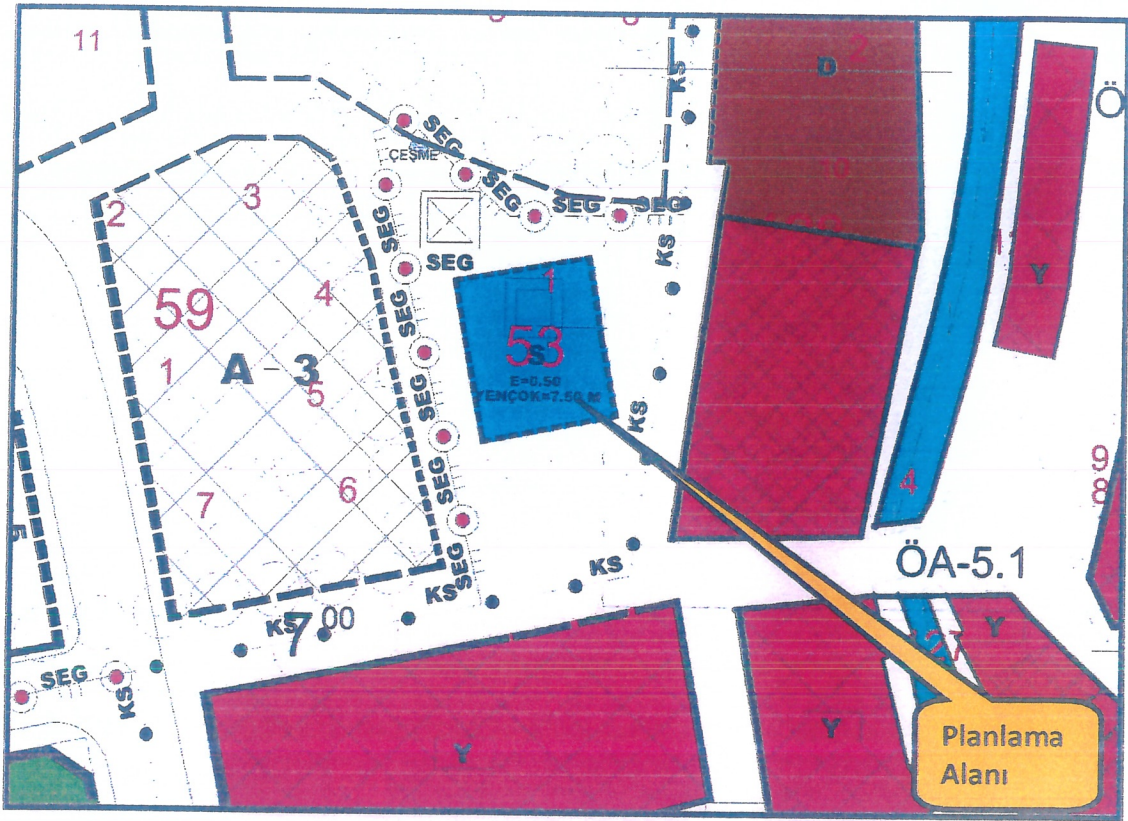
1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Örneği



Meri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Bu

1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Örneği



SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI



SAĞLIK TESİS ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI



SOSYAL TESİS ALANI



KÜLTÜREL TESİS ALANI

Meri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

5-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Plan değişikliğine konu parsel Gerede İlçe Merkezinde, ilk kurulan mahalleler içinde yer aldığından konut yoğun bölge ile ticari yoğunlu bölge içindedir. Bu nedenle hem hizmet ettiği mahalledeki nüfus ile merkezde yer aldığı için farklı mahallelerden merkeze gelen çalışan nüfusa hizmet etmektedir.

Mevcut yapı ile homojen olarak hizmet verememekte, ayrıca sağlık merkezinde bazı hizmetlere halk tarafından ulaşılamamaktadır. Bu nedenle mevcut binanın yıkılarak yerine yeni bir sağlık tesisi inşa edilmesi düşünülmektedir.

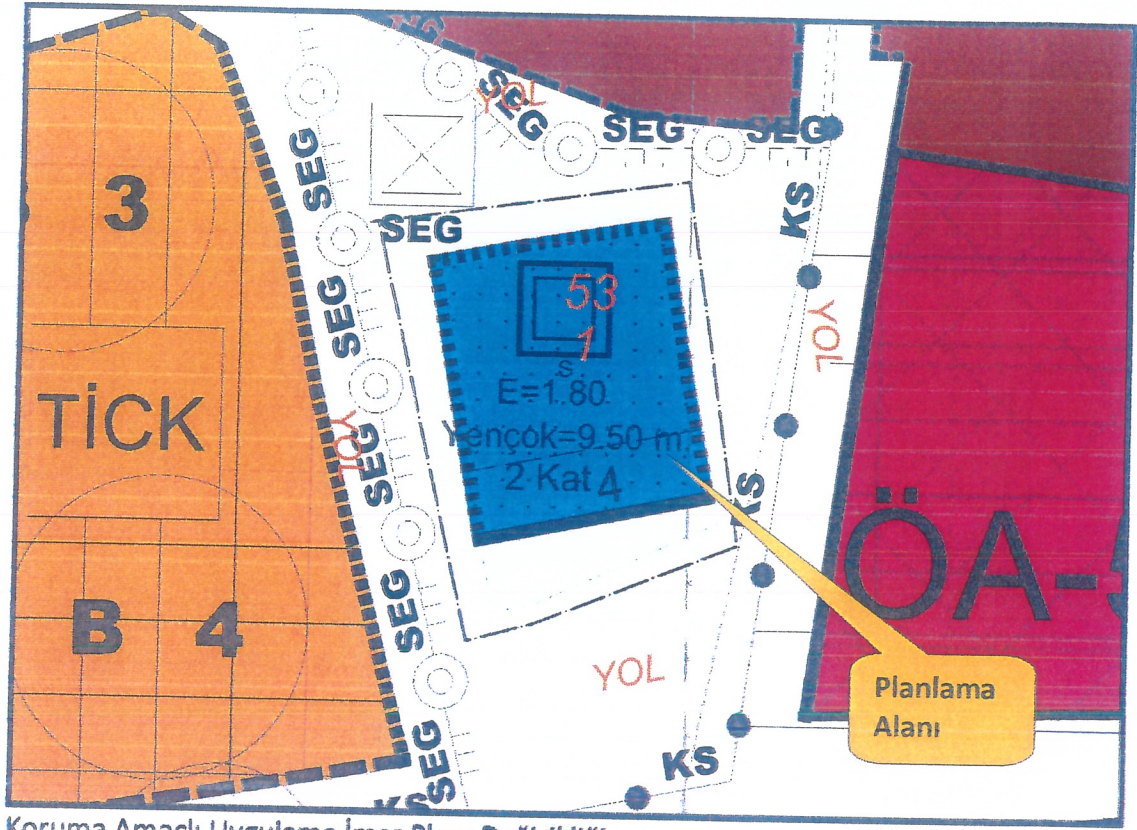
Ancak parselin büyüklüğü ve 4 yönden imar yolları ile sınırlı olduğu için genişletilememektedir İnşa edilecek yeni yapıda bulunması gereken birimler ve alanlarının yer alması için inşaat alanının artırılması gerekmektedir.

Parselin inşaat alanının artırılması amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

6-Planlama Kararları:

Parsele inşa edilecek sağlık tesisinin gerekli üniteler ile kullanım alanlarının oluşturulması için plan değişikliğine gidilmiştir. Koruma Amaçlı Plan Hükümlerinin 2.5.4. maddesinde "YAPILARDA KAT ADEDİ 2 KAT OLACAKTIR". "2.6.1.1 maddesinde "KENTSEL SİT ALANI VE ETKİLEME GEÇİŞ ALANI İÇİNDE TİP PROJELİ KAMU YAPILARI YAPILAMAZ. YAPILACAK HER TÜRLÜ KAMU YAPISININ SAÇAK KOTU HİÇBİR NOKTADA 9.50 M.'Yİ GEÇEMEZ" hükmü bulunmaktadır.

Plan hükümleri ile uyumlu olacak şekilde parselin "E" katsayısı 1.80, yükseklik 9.50m olarak düzenlenmiştir. Güney yönde binanın diğer yönlerden imar hattında yapılaşması nedeniyle bahçe ve diğer amaçlarla kullanılmak üzere 4 metre yapı yaklaşma mesafesi oluşturulmuştur.



Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI:

1-GEREDE ARASTA BÖLGESİ KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

2-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.


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