

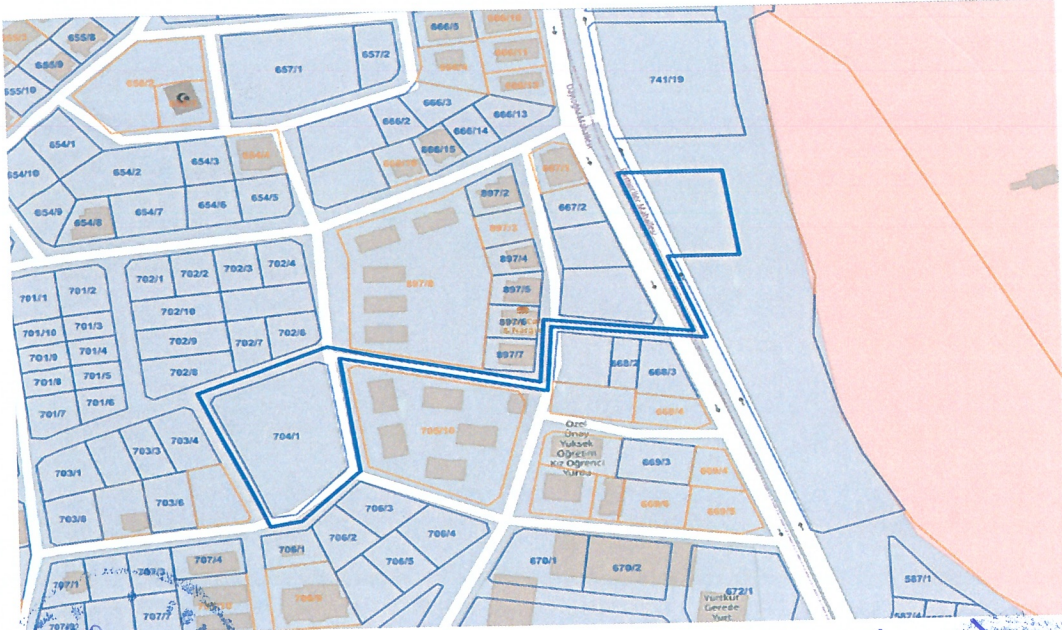
ASKIYA ÇIKIŞ TUTANAĞI

İlçemiz Demirciler Mahallesinde bulunan mülkiyeti Gerede Belediyesi'ne ait Gerede Yeni İlçe Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası İnşaatının (Demirciler 741 ada 19 parsel) ve Resmi Kurum Alanının (Sosyal Hizmet Merkezinin) güneyinde imar planlarında park alanı olarak görülen Demirciler Mahallesi 741 ada 20 parsel numaralı taşınmazın 1505 m²'lik bölümünde, Emsal:1.50 ,4 Kat ve Ticaret Alanı, Orta Mahalle 704 ada 1 parselin 1505.00 m² 'lik kısmında eşdeğer park alanı olarak Belediyemiz tarafından hazırlatılan, **UIP-141101920** plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar tadilat planı ve **NİP-141101921** plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar tadilat planı Belediye Meclisinin 18/07/2025 tarih 2025/59 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 **07.08/2025** tarihinden itibaren 1(bir) ay süre **07.09/2025 tarihine kadar** ile askıya çıkarılmıştır. İşbu tutanak tarafımızca imza altına alınmıştır. **07.08/2025**)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI

Demirciler Mahallesi 741 ada 20 ve Orta 704 ada 1 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

Şeref ESER
Demirciler Mahalle Muhtarı

Durmuş DANIŞMAN

Dayıoğlu Mahalle Muhtarı



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR TADİLAT PLANI

Metin ÇELİKBAS

İmar ve Şehircilik Müdürü

Fatih Durmuş UGURLU

Harita Mühendisi

Arif Emre ANTEPLİ

Harita Mühendisi

Şeref ESER

Demirciler Mahalle Muhtarı

Durmuş DANIŞMAN

Dayıoğlu Mahalle Muhtarı



T.C.
BOLU GEREDE İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) : 2(2024)
Toplantı : 7
Birleşim : 2

Oturum : 1
Karar Tarihi : 18.07.2025
Karar No : 59

Karar Özeti:

Demirciler Mah. 741 Ada 20 Parsel ve Orta Mah. 704 Ada 1 Parsel İmar Plan Tadilatı Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

Belediye Meclisi tarafından 04/07/2025 tarihli, 2025/55 sayılı Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen, İlçemiz Demirciler Mahallesi 741 Ada 20 Parsel ve Orta Mah. 704 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar için hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin İmar Komisyonu tarafından incelenmesi neticesinde;

İlçemiz Demirciler Mahallesinde bulunan mülkiyeti Gerede Belediyesi'ne ait, Gerede Yeni İlçe Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası İnşaatının (Demirciler 741 ada 19 parsel) ve Resmi Kurum Alanının (Sosyal Hizmet Merkezinin) güneyinde imar planlarında park alanı olarak görülen bölümde bölgenin sosyal ve ticari faaliyetler açısından kalkınmasını sağlamak amacıyla kullanılmak üzere, Demirciler Mahallesi 741 ada 20 parsel ile kayıtlı taşınmazın 1505.00 m² 'lik kısmına, Emsal: 1.50 4 Kat ve "Ticaret Alanı" olarak İmar Plan Tadilatı yapılması uygun görülmüş olup, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Plan Değişiklikleri 26. Maddenin 3. fıkrasının (b) bendinde belirtilen "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 mülkiyeti Belediyemize ait olan Orta Mahalle 704 ada 1 Parsel numaralı taşınmazın da 1505.00 m² lik kısmında da eşdeğer park alanı planlanması suretiyle, Demirciler Mahallesi 741 ada 20 parselin 1505.00 m² lik kısmına Belediyemizce Emsal: 1.50, 4 Kat Yençok: 18.50m ve "Ticaret Alanı" olarak hazırlatılan imar Plan Tadilatları, 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; İsmail ÇETİN, Mesut KARADAŞLI, İbrahim ÖZCAN, Cafer BAŞER'in yokluğunda mevcutların oybirliği ile karar verildi.

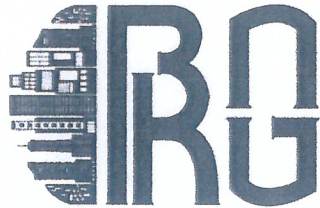
Başkan
Mustafa ALLAR

Katip
Hacer AYANOĞLU

Katip
İsmail YIGİT

BOLU İLİ-GEREDE İLÇESİ
DEMİRCİLER MAHALLESİ 741 ADA 20 NUMARALI PARSEL VE
ORTA MAHALLE 704 ADA 1 NUMARALI PARSELDE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025



BRG PLANLAMA

BERGEN YILMAZ

Şehir Plancısı

Tabaklar Mah. Ali Rıza Tekemen Cad.

Köstendil. Apt. No:13/17 Kat:4 Bolu/Merkez

Gsm: 0537 885 18 90

PROTERRA PLANLAMA İMAR
MÜHÜRLEME İŞ. TAR. TUR. LTD. ŞTİ.

Görsel ÜNİVERSİTESİ
56. Sokak No:11/1 Bağcıevler/ANKARA
Maltepe V.D:733 091 3133



BRG PLANLAMA

Bergen YILMAZ

Şehir Plancısı

Tabaklar Mah. Ali Rıza Tekemen Cad.

Köstendil. Apt. B Blok No:13/17 Bolu/Merkez

V.D. : 96808 20821 T.Ş. 0537 885 18 90

BOLU İLİ-GEREDE İLÇESİ
DEMİRCİLER MAHALLESİ 741 ADA 20 NUMARALI PARSEL VE ORTA
MAHALLE 704 ADA 1 NUMARALI PARSELDE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Plan Değişikliğine Konu Alanının Yeri:

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Bolu ili, Gerede ilçesi, Demirciler Mahallesi, 741 Ada 20 numaralı parsel ve Orta Mahalle 704 Ada 1 numaralı parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı paftalarından G28A25A, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarından G28A25A1D numaralı paftalarda bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan, 431182-431339 yatay ve 4518694-4518723 düşey koordinatlar arasında yer almaktadır.



Harita 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu

Ulaşım:

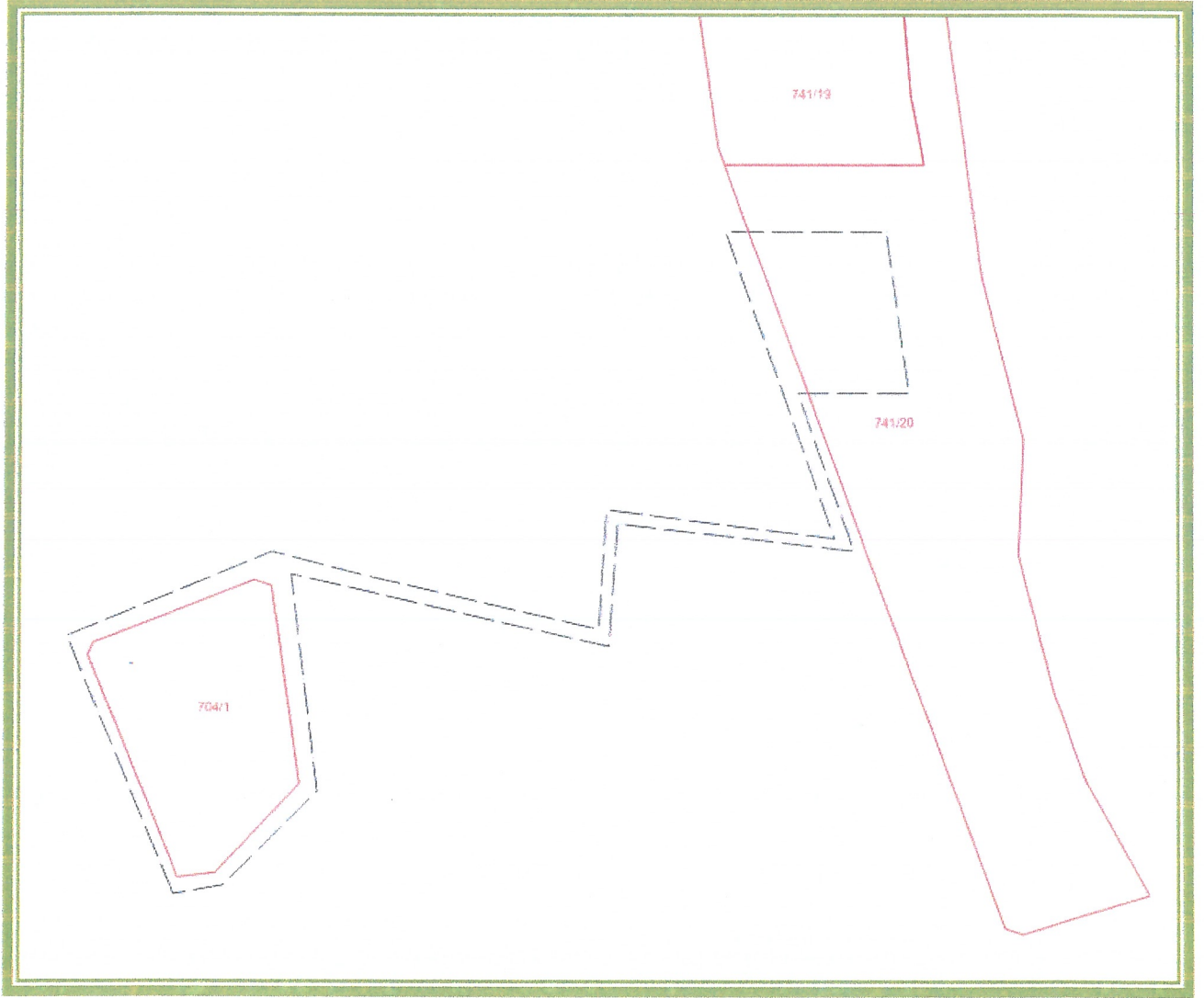
Plan değişikliğine konu alan olan Demirciler Mahallesi 741 ada 20 numaralı parselde ulaşım batıda bulunan Osmanlı Caddesi üzerinden, Orta Mahalle 704 ada 1 numaralı parsel ulaşım, doğuda Turna Sokak, güneyde Soylu Sokak üzerinden sağlanmaktadır.



Harita 2: Ulaşım Krokisi

Parsel Bilgileri:

Plan değişikliğine konu alan, Demirciler Mahallesi 741 ada 20 numaralı parsel ve Orta Mahalle 704 ada 1 numaralı parselin bulunduğu alanı kapsamakta olup parsellerin mülkiyeti Gerede Belediyesine aittir.

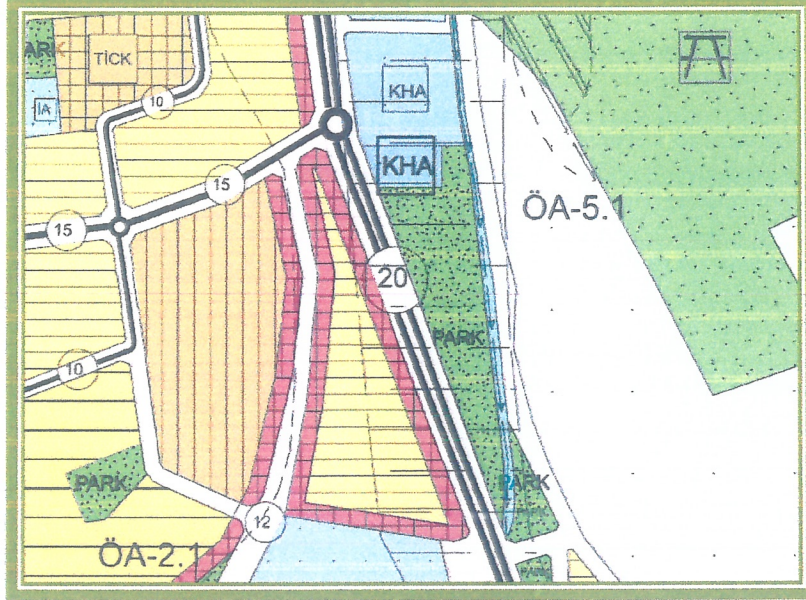


Harita 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Kadastro Durumu

Mevcut Plan Kararları:

Yürürlükte Bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

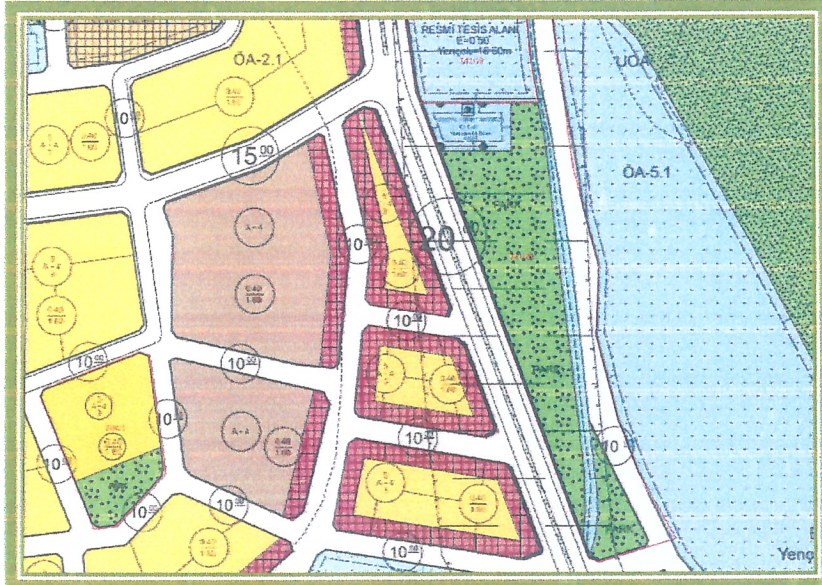
Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında, “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” ve “Park ve Yeşil Alan” olarak planlıdır.



Harita 4: Yürürlükte Bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükte Bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Demirciler Mahallesi 741 ada 20 parsel numaralı alan “Park” olarak, Orta Mahalle 704 ada 1 numaralı parsel “Gelişme Konut Alanı Ayrık Nizam:4 Kat Taks:0.40 Kaks:1.60” olarak planlıdır.



Harita 5: Yürürlükte Bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Bolu ili, Gerede İlçesi, Demirciler Mahallesinde bulunan mülkiyeti Gerede Belediyesi'ne ait, Gerede Yeni İlçe Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası İnşaatının (Demirciler 741 ada 19 parsel) ve Resmi Kurum Alanının (Sosyal Hizmet Merkezinin) güneyinde imar planlarında park alanı olarak görülen bölümde bölgenin sosyal ve ticari faaliyetler açısından kalkınmasını sağlamak amacıyla Demirciler Mahallesi 741 ada 20 parsel ile kayıtlı taşınmazın 1505.00 m² 'lik kısmına, "Ticaret Alanı Emsal:1.50 Yençok:18.50m. 4 Kat" olarak planlanması amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Plan Değişiklikleri 26. Maddenin 3. fıkrasının (b) bendinde belirtilen "İmar planındayken 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 mülkiyeti Belediyeye ait olan Orta Mahalle 704 ada 1 Parsel numaralı taşınmazın 1505.00 m² lik kısmında da eşdeğer park alanı planlanması suretiyle, Demirciler Mahallesi 741 ada 20 parselin 1505.00 m² lik kısmına "Ticaret Alanı Emsal:1.50 Yençok:18.50m. 4 Kat" olarak planlanması amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

ALAN HESAP TABLOSU		
ALAN	MEVCUT(M2)	PLANLANAN (M2)
Demirciler Mahallesi 741 ada 20 numaralı parselde TİCARET ALANI	-	1505
Orta Mahalle 704 ada 1 numaralı parselde PARK ALANI	1120,414	2625.414

Tablo 1: Alan Hesap Tablosu

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği ile söz konusu alan, “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut



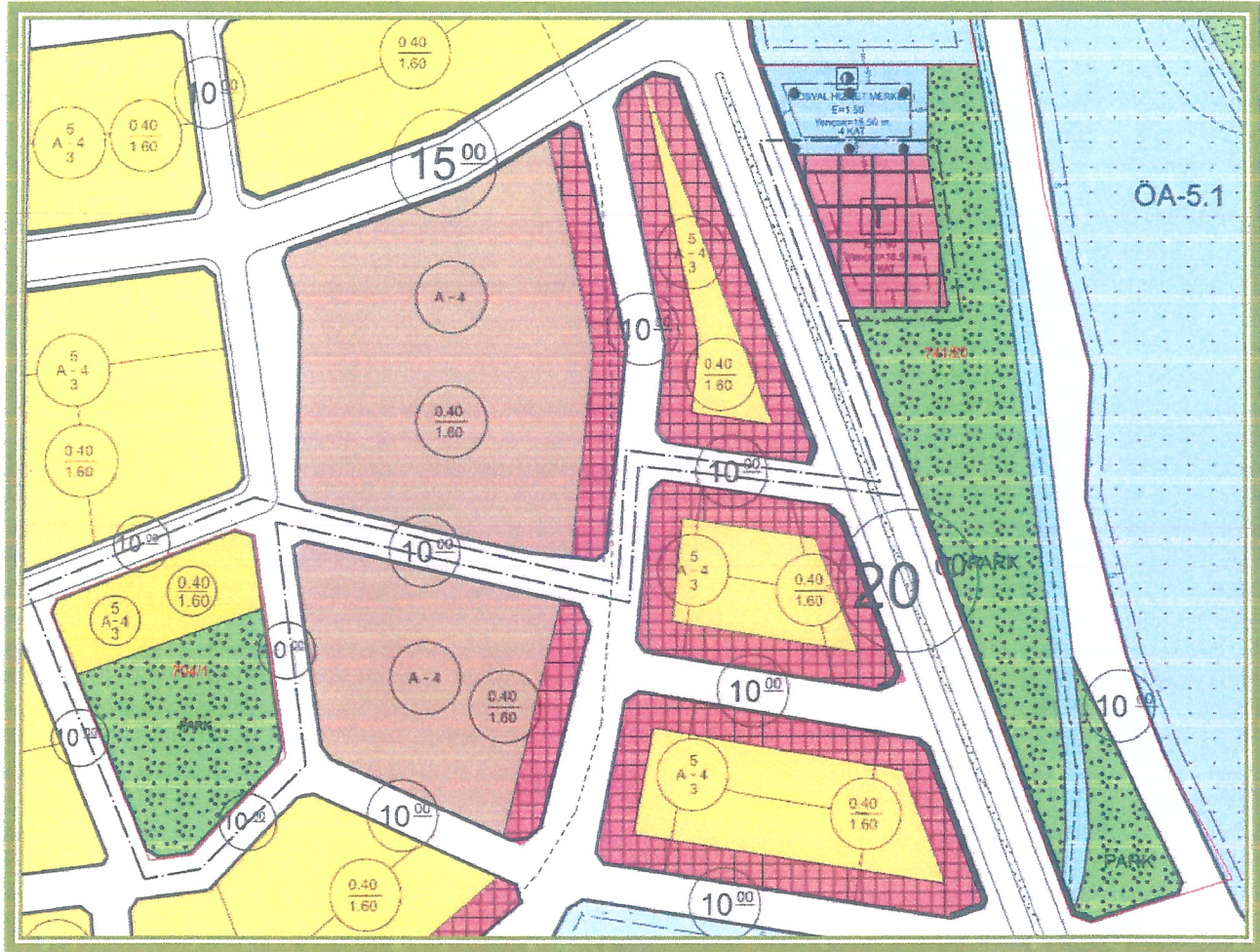
Harita 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Demirciler Mahallesi 741 Ada 20 Numaralı Parsel ve Orta Mahalle 704 Ada 1 Numaralı Parselde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Notları

- 1- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Onaylanmadan Uygulamaya Geçilemez.
- 2- Nazım Planda Arazi Kullanım ve Yerleşme Alanlarına Ait Sınırlar Şematiktir. Bu Plan Üzerinden Plan Ölçeği Gözetilerek Ölçüm, Yer Saptaması ve Uygulama Yapılamaz.
- 3- Plan Kapsamında Belirtilmeyen Hususlarda Yürürlükte Olan Gerede İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları ile Başta 3194 Sayılı İmar Kanunu Olmak Üzere İlgili Kanun ve Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği ile Demirciler Mahallesi 741 ada 20 numaralı parselde park alanı olarak planlı alanın 1505 m²'lik kısmı "Ticaret Alanı Alanı Emsal:1.50 Yençok: 18.50 m. Kat:4" olarak planlanmıştır. Planlanan alandaki 1505 m² lik Park ise Orta Mahalle 704 ada 1 numaralı parselde tanımlı olan "Gelişme Konut Alanı Ayrık Nizam:4 Kat Taks:0.40 Kaks:1.60 4 Kat" kullanımından azaltılarak 1505 m²'lik kısmı eşdeğer "Park" olarak planlanmıştır.



Harita 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Demirciler Mahallesi 741 Ada 20 Numaralı Parsel ve Orta Mahalle 704 Ada 1 Numaralı Parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

- 1- Plan Kapsamında Belirtilmeyen Hususlarda Yürürlükte Olan Gerede İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları ile Başta 3194 Sayılı İmar Kanunu Olmak Üzere İlgili Kanun ve Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.