

ASKI YA ÇIKIŞ TUTANAĞI

İlçemiz Demirciler (Yeni) Mahallede bulunan 412 ada 34 parsel numaralı taşınmazın Bolu İl Sağlık Müdürlüğü talebine istinaden Gerede 2 Nolu ASM (9Ahb)+112 ASHİ yatırımının gerçekleşmesi için Emsal: 2.00 Yençok: 12.50m, ve yol cephesinden çekme mesafesi 5m olacak şekilde İmar Plan Tadilatı yapılması amacıyla hazırlatılan **UİP-141102793** plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı Belediye Meclisinin 18.07.2025 tarih 2025/60 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 14/08/2025 tarihinden itibaren 1(bir) ay süre **(14.09.2025) tarihine kadar** askıya çıkarılmıştır.

İşbu tutanak tarafımızca imza altına alınmıştır. (14/08/2025)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI

- 1) İlçemiz Demirciler(Yeni) Mahallesiinde bulunan 412 ada 34 parsel numaralı taşınmaz için hazırlatılan imar plan değişikliği:



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR TADİLAT PLANI

Metin ÇELİKBAŞ

İmar ve Şehircilik Md.

Fatih Durmuş UGURLU

Harita Mühendisi

Arif Emre ANTEPLİ

Harita Mühendisi

Ramazan KAYA

Yeni 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 : 60

Karar Özeti:

Demirciler Mah. 412 Ada 34 Parsel İmar Plan Tadilatı Raporunun Görüşülmesi.

Belediye Meclisi tarafından 04/07/2025 tarihli, 2025/58 sayılı Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen, İlçemiz Demirciler Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti Belediyemize ve Maliye Hazinesine ait olan 412 Ada 34 Parsel numaralı taşınmaz için Bolu İl Sağlık Müdürlüğü tarafından hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin İmar Komisyonu tarafından incelenmesi neticesinde;

Bolu Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 03.07.2025 tarih, 280931494 sayılı yazısı ile Demirciler Mahallesi 412 ada 34 parsel taşınmaz üzerine Gerede2 Nolu ASM(9Ahb)+112 ASHİ yatırımının gerçekleşmesi için proje ve hizmet alım ihalesinin İl Sağlık Müdürlüğüne gerçekleştirildiği, söz konusu taşınmaz üzerine yapımı planlanan yatırım için Emsal:2.00 Yençok:12.50m ve yol cephesinden çekme mesafesi 5.00 m olacak şekilde imar plan tadilatı yapılması gerektiği belirtilmiş olup, Demirciler Mahallesi 412 ada 34 parsel numaralı taşınmazın Emsal:2.00, Yençok: 12.50 m ve yol cephesinden çekme mesafesi 5.00 m olarak Bolu İl Sağlık Müdürlüğü tarafından hazırlatılan İmar 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.

Katip
Hacer AYANOĞLU



Katip
İsmail YİĞİT

GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Konu: Demirciler Mahallesi 412 Ada 34 Parsel Numaralı Taşınmaza İlişkin İmar Plan Tadilatı Hakkında.

Gerede Belediye Meclisi'nin 04/07/2025 tarihli, 2025/58 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilen, ilçemiz Demirciler Mahallesinde bulunan mülkiyeti Gerede Belediyesi ve Maliye Hazinesine ait olan 412 ada 34 parsel numaralı taşınmaz için Bolu İl Sağlık Müdürlüğü tarafından hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde;

03.07.2025 tarih ve 280931494 sayılı Bolu Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü talep yazısı ile , Demirciler Mahallesi 412 ada 34 parsel numaralı taşınmaz üzerine Gerede 2 Nolu ASM(9Ahb)+112 ASHİ yatırımının gerçekleşmesi için proje ve hizmet alım ihalesinin Bolu İl Sağlık Müdürlüğünce gerçekleştirildiği, söz konusu taşınmaz üzerine yapımı planlanan yatırım için Emsal:2.00 Yençok: 12.50m ve yol cephesinden çekme mesafesi 5.00 m olacak şekilde imar plan tadilatı yapılması gerektiği belirtilmiş olup,

Bahse konu İl Sağlık Müdürlüğü Talebine istinaden Demirciler Mahallesi 412 ada 34 parsel numaralı taşınmazın Emsal:2.00, Yençok: 12.50m ve yol cephesinden çekme mesafesi 5.00 m olarak Bolu İl Sağlık Müdürlüğü tarafından hazırlatılan İmar Plan Tadilatları, 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.(09.07.2025)

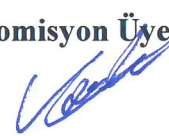
Sefa ÇUBUKÇUOĞLU
Komisyon Üyesi



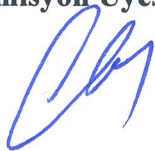
Hacer AYANOĞLU
Komisyon Üyesi



Hulusi CALAYIR
Komisyon Üyesi



Ekrem İPEK
Komisyon Üyesi



İbrahim ÖZCAN
Komisyon Üyesi



GEREDE (BOLU)

DEMİRCİLER MAHALLESİ

TAPUNUN 412 ADA-34 PARSEL



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:	9
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-Uygulama İmar Planı Değişikliği

BOLU İLİ-GEREDE İLÇESİ-DEMİRCİLER MAHALLESİ
TAPUNUN 412 ADA-34 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu alan, Bolu İli, Gerede İlçesi, Demirciler Mahallesi, 412 ada, 34 parseli kapsamaktadır. Maliki Maliye Hazinesi, yüzölçümü 860,00m²'dir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, G28a25a numaralı nazım imar, G28a25a1b numaralı uygulama imar planında; 433125-433200 yatay, 4517975-4518020 düşey koordinatlar arasındadır.

Plan değişikliğine konu parsel Gerede İlçe merkezinin merkezi iş alanlarının güneydoğusunda, konut bölgesi içinde yer almaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak ayırık nizamda konut olarak kullanılan yapılaşmalar bulunmaktadır.

Kuzeybatısında Gerede Belediyesi Hizmet Binası, Arasta Çarşısı, Gerede Endüstri Meslek Lisesi, batısında Gerede Orman İşletme Müdürlüğü, güneyinde Gerede Küçük Sanayi Sitesi mevcuttur.



Planlama Alanı Konum Kroki

Ulaşımı kuzey yönde Necip Fazıl Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Necip Fazıl Caddesi kuzey yönde Yüzüncüyıl Caddesi'ne, güney yönde Gerede-Karabük Karayoluna bağlantısı bulunmaktadır.

2-Kadastro Durumu, Mevcut Yapılaşmalar:

Plan değişikliğine konu parselin imar uygulaması yapılmış olup, imar parseli niteliğindedir. Güney, doğu ve batı yönlerden komşu parseller, kuzey yönden 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" kullanımında kalmaktadır.

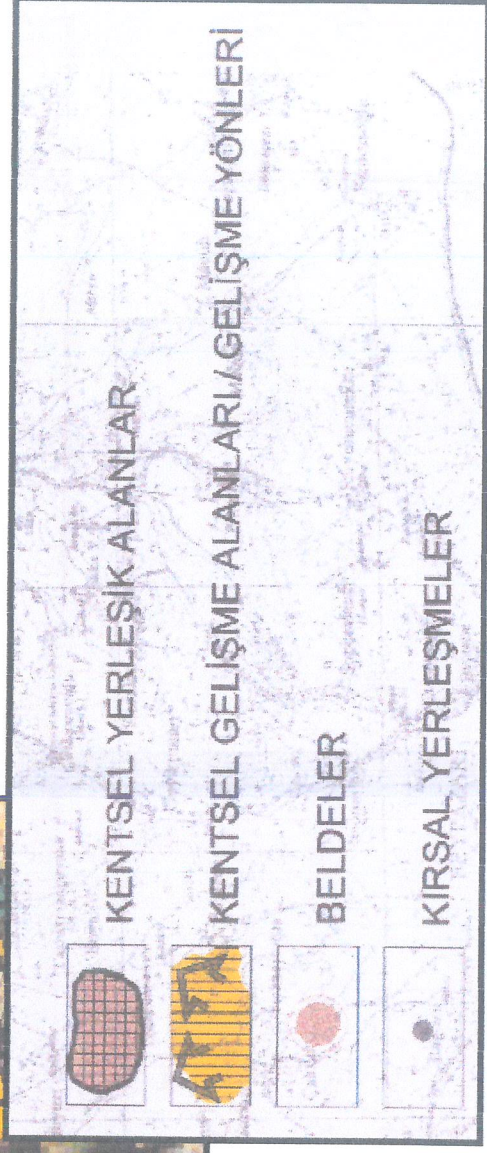


Ulaşım Kroki

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

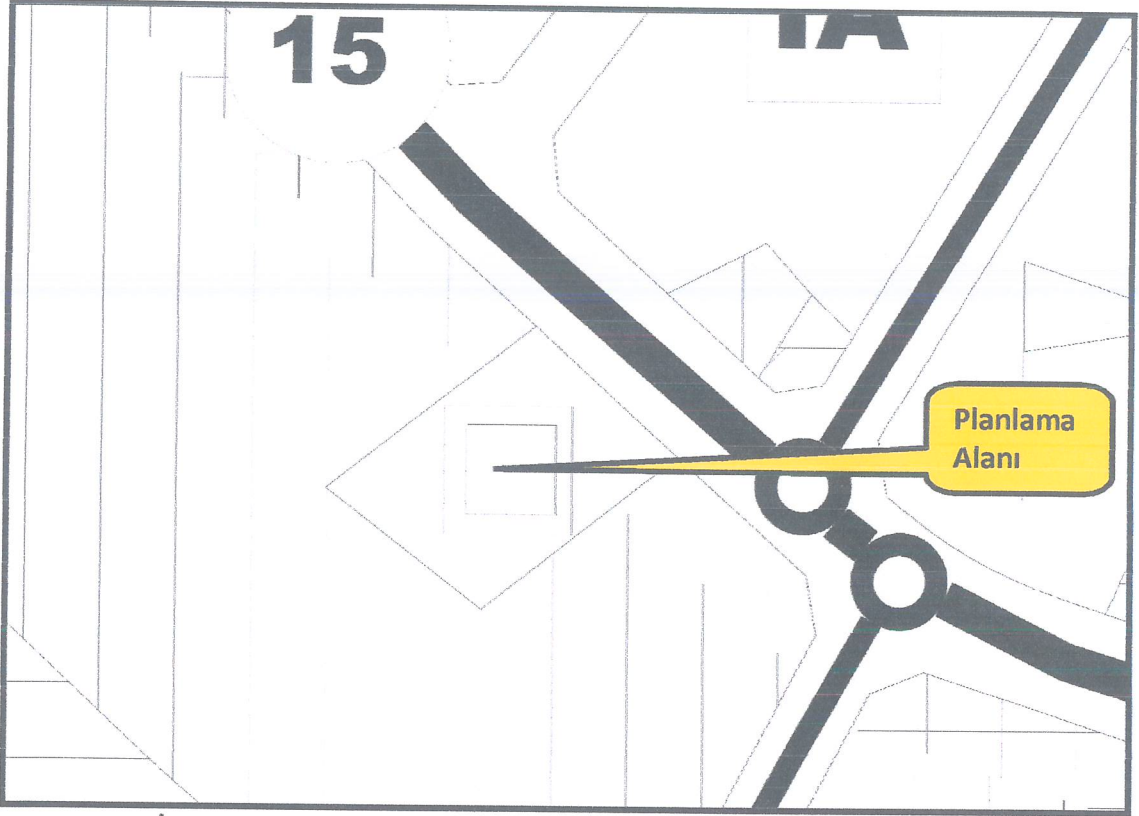


4-Yakın Çevre Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu parsel Gerede Belediyesi Nazım ve Uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmaz nazım imar planı ve uygulama imar planında “Sağlık Tesisi Alanı” olarak belirlenmiştir.

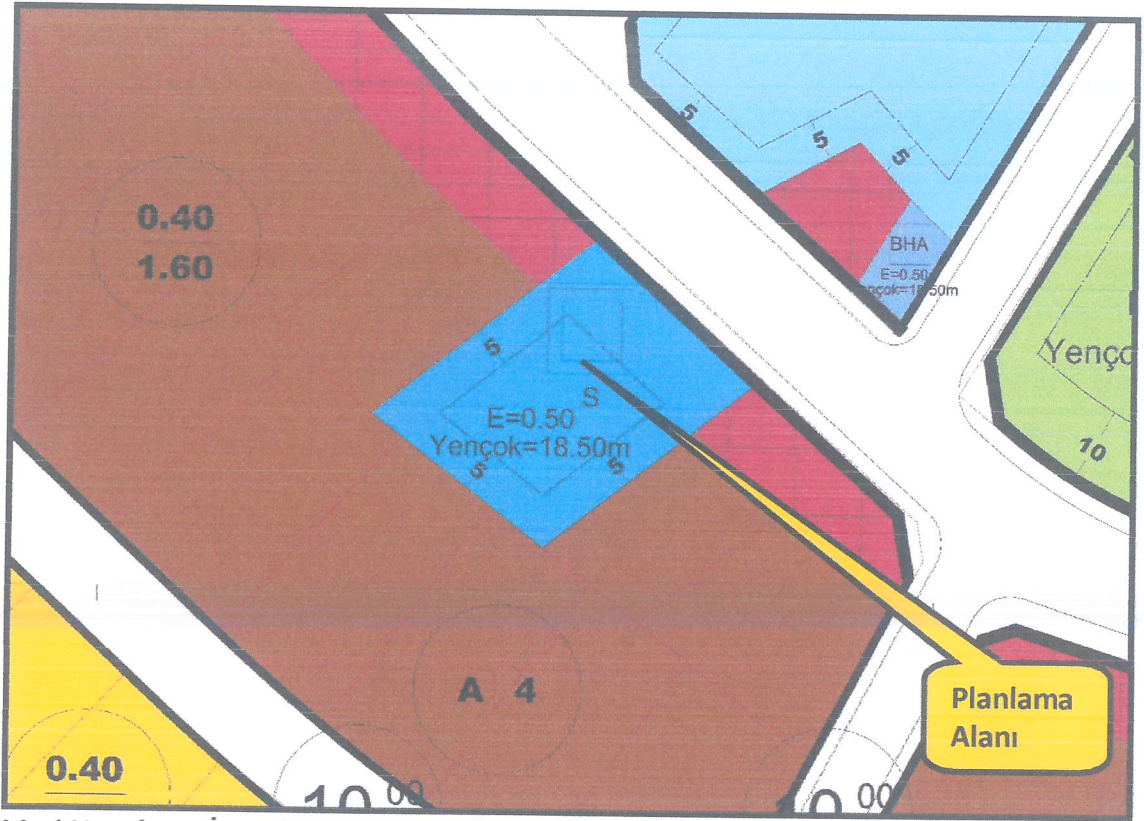
Planlama alanının kuzeyinden 15 metrelik imar yolu geçmektedir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Meri Nazım İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



Meri Uygulama İmar Planı

5-Plan Değişikliği Gerekçesi:

İl Sağlık Müdürlüğü 03.07.2025 tarih, 280931494 sayılı yazılarında parselle Aile Sağlığı merkezi inşa edileceğinden yapılaşma katsayılarının düzenlenmesini talep etmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel Gerede İlçe Merkezinde, konut gelişme bölgesi içinde yer aldığından hem hizmet ettiği mahalledeki nüfus ile çevresinde resmi kurum ve sosyal altyapı alanları yer alması nedeniyle merkezde yer aldığı için bölgede 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 çevresine imar uygulaması tamamlandığı için çevre taşınmazlar özel mülkiyetin kullanımında olduğundan genişletilememektedir. İnşa edilecek yeni yapıda; sağlık tesisinde 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.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin bahçe mesafelerinin düzenlendiği 23. Maddesi'nin a fıkrasına göre yol bahçe mesafeleri 5 metre olarak düzenlenebilmektedir.

Bahçe mesafeleri

MADDE 23 - (1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

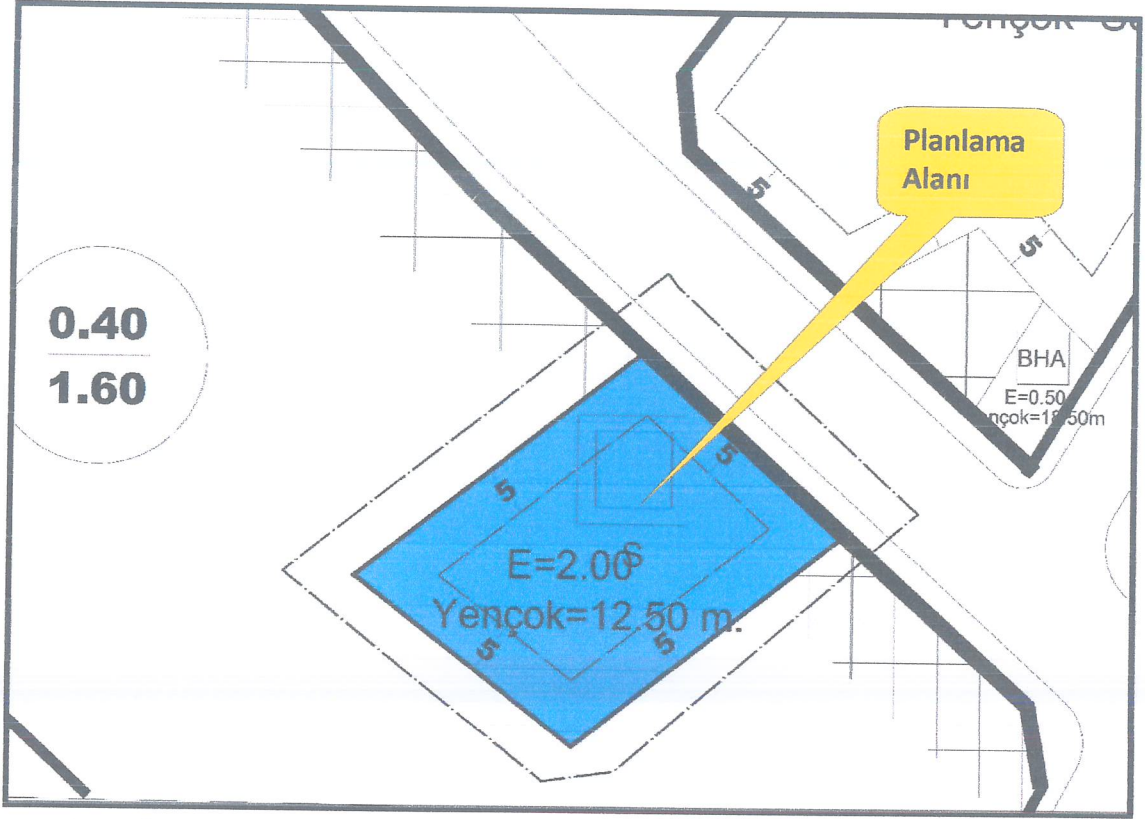
Bolu İli, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Sağlık Tesislerinin emsal alanını sınırlayıcı herhangi bir hüküm bulunmaktadır.

VI.2.14.2. Sağlık Alanları

VI.2.14.2.1. Hastane ve sağlık kuruluşlarına ait tesisler, zorunlu arıtma ve atık depolama tesisleri ile (zorunlu konaklamaya yönelik) lojman yapıları dışında konut amacına yönelik yapı barındırmamak koşuluyla, Sağlık Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

VI.2.14.2.2. Sağlık alanlarına ilişkin yapılanma koşulları 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile getirilen standartların altında olmamak koşuluyla ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili idaresince belirlenir.

Plan değişikliği ile parselin "E" katsayısı 2.00, yükseklik 12.50m, imar yolundan yaklaşma mesafesi 5 metre olarak düzenlenmiştir. Yapılan değişiklik Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Çevre Düzeni Planı Hükümlerine uygundur.



Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI:

1-GEREDE BELEDİYESİ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

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


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

KURUM TALEP YAZISI

Firefox

about:reduc



T.C.
BOLU VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-71924980-769-280931494
Konu : Demirciler 412 Ada 34 Parsel için İmar
Plan Tadilatı Yapılması Hk.

03.07.2025

GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlimiz Gerede İlçesi Demirciler Mahallesi Tapuda 412 Ada, 34 Parsel Numarası ile kayıtlı taşınmaz üzerine Gerede 2 Nolu ASM(9Ahb)+112 ASHİ Yatırımının gerçekleştirilmesi için proje hizmet alım ihalesi Müdürlüğümüzce gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerine yapımı planlanan yatırım için imar plan tadilatı gerekmekte olup, yazımız ekinde yer alan tadilat dosyasına göre Emsal:2 Yançık:12,5 mt ve yol cephesinde belirtilen çekme mesafesinin 5 mt'ye göre düzenleme yapılması gerekmekte olup, söz konusu tadilatın gerçekleştirilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Salih AYAN
İl Sağlık Müdürü a.
Destek Hizmetleri Başkanı

Ek: İmar Plan Tadilatı Dosyası (Fiziksel Ektir. Elden Teslim Edilecektir.)

- İmar ve Şeh. Mh.
Yasal Gereği

Güvenli Elektronik İmza
Aşağıda Ayrıldı
03072025
Ayşe Şahin

Belge doğrulama kodu: 277234D4-B77A-424A-BC43-63533169774F
Borsacılar Mah. Hatat Emin Barın Cad. No:58 Medkex / BOLU 14100
Telefon No: 03742159340 Faks No : 03742151252
e-Posta: bolu@baglik.gerede.tr Internet Adresi: https://bolu.saglik.gov.tr
Kep Adresi: bolu@baglik.gerede.tr@n01.kep.tr

Belge doğrulama adresi: https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ehys

Bölgü İçin: Halil YAMAN
İmar Teknikeri
Telefon No:







T.C. GERDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR PLANININ ADI

İLÇE ADI

MAHALLE ADI

ADA PARSEL BİLGİLERİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇI

İLAN BAŞLANGIÇ- BİTİŞ TARİHLERİ

İMAR PLAN PAFTALARININ ASKIYA
ÇIKARTILDIĞI/ GÖRÜLEBİLECEĞİ YER

BOLULU, GERDE İLÇESİ, DEMİRCİLER (YENİ) MAHALLESİNDE BULUNAN 412 ADA 34 PARSEL MAHALLE
TAŞINIMAZDA EMSAL 2,00 YENÇOK 12,50 KONSİLLERDEN VE YOLDAKİ ÇİFT KESİMLERİN SA
OLUĞU SEKİLDE TADİLAT YAPILMASI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEĞİNDE YERİNDEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GERDE

DEMİRCİLER (YENİ) MAHALLE

412 ADA 34 PARSEL

3194 SAYILI İMAR KANUNU KARŞAMINDA EMSAL 2,00 YENÇOK 12,50 VE TÜM ÇİFT KESİMLERİN SA
METRE OLUĞU SEKİLDE AİLE SAĞLIK MERKEZİ YAPILABİLMESİ AMAÇLI İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4/19/2023 6/19/2023

GERDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İLAN PANOSU ZEMİN KATI İNTERNET SİTESİ MÜHÜRÜ

ÇIKARTILDIĞI / GÖRÜLEBİLECEĞİ YER

İLAN PANOSU ZEMİN KATI İNTERNET SİTESİ MÜHÜRÜ



GERDE BELEDİYESİ
AİLE SAĞLIK MERKEZİ

