

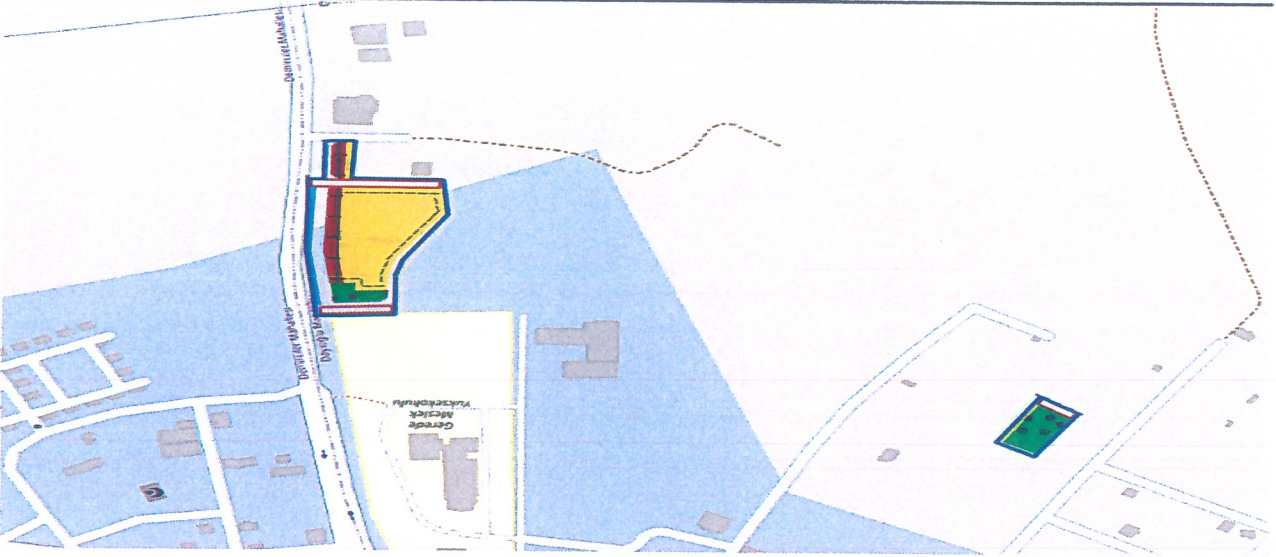
ASKIYA ÇIKIŞ TUTANAĞI

İlgemiz Orta Mahalle'de bulunan, mevcut uygulama imar planlarında 679 Ada 1 Parsel Park alanında, 2-3-4-5-6 Parsellerin ise Konut Alanında kaldığı görülmektedir. Belediyemizce 679 adada bulunan yola cephesi olmayan doğrudan dereye cephesi olan taşınmazların bulunduğu kısmında ilgili kurumlardan uygun Kurum Görüşleri alınmış olup , uygulama imar planlarında imar plan tadilatı yapılarak 10 metrelik imar yolu açılması ve bununla birlikte, Osmanlı Caddesinin 679 ada 3-5-6 ve 1110 ada 5-6 parseller hariç olmak üzere, tamamının Ticaret- Konut vasıflı olması nedeniyle, 679 ada 3-5-6 ve 1110 ada 5-6 parsel numaralı taşınmazların da (Osmanlı Caddesine cephesi olan mevcut imar planlarında Konut Alanı vasıflı taşınmazlar) Ticaret- Konut olarak imar plan tadilatı yapılması, ayrıca 679 adanın tamamının Blok Nizam 4 kat olan yapılaşma şartının, Ayrık Nizam, 4 Kat TAKS:0.40 KAKS:1.60 olarak imar plan tadilatı yapılması ve bahse konu imar plan tadilatı hazırlanan alanda, Orta Mahalle 679 adanın doğusunda imar planlarında 10m ilk yol açılabilmesi için Park Vasıflı 679 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bir kısmının yola ayrılması, Orta Mahalle 739 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Mekanusal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Plan Değişiklikleri 26. Maddenin 3. fıkrasının (b) bendinde belirtilen hüküm gereğince, kaldırılan park alanına eş değer park alanı planlanması amacıyla Belediyemiz tarafından hazırlanan, UİP-141119974 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar tadilatı ve NİP-141119983 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar plan tadilatı Belediye Meclisinin 07.01.2026 tarih 2026/1 sayılı kararı ile onanmış olup 3194 sayılı İmar Kanununun 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 13/01/2026 tarihinden itibaren 1(bir) ay süre (13/02/2026 tarihine kadar) ile askıya çıkarılmıştır.

İşbu tutanak tarafımızca imza altına alınmıştır. (13/01/2026)

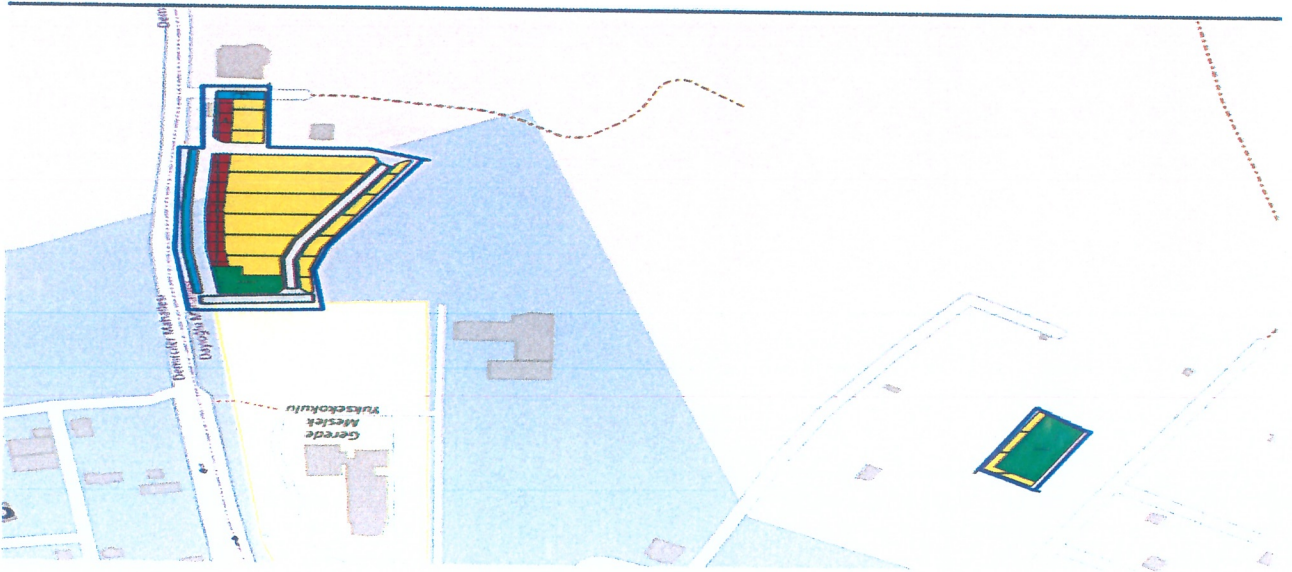
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI

Orta Mahalle 679-739-1110 adalar için hazırlanan imar plan tadilatı:



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR TADILAT PLANI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR TADİLAT PLANI



Mein ÇELİKBAŞ
İmar ve Şehircilik Md.

Arif Emre ANILCI
Harita Mühendisi
Fatih Durmuş UĞURLU
Harita Mühendisi

Durmuş DANIŞMAN
Dayıoğlu Mahalle Muhtarı

GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR KOMİSYONU RAPORU

Konu: Orta Mahalle 679-739 ve 1110 Adalar İmar Plan Tadilatı Hakkında.

Gerede Belediye Meclis'i'nin 05.12.2025 tarihli, 2025/102 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilen, İlçemiz Orta Mahallede bulunan 679-739 ve 1110 adalar için Belediyemiz tarafından hazırlanan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde;

İlçemiz Orta Mahalle'de bulunan, mevcut uygulamaya imar planlarımızda 679 Ada 1 Parsel Park alanında, 2-3-4-5-6 Parsellerin ise Konut Alanında kaldığı görülmektedir. Yine 679 Ada 1-3-5-6 Parsellerin doğu kısmında yol bulunmamakta olup taşınmazların doğrudan dereye cepheli durumda olduğu görülmektedir.

Taşınmazların doğrudan dereye cepheli olması nedeniyle, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Genel İlkeler 5. Madde 14. Fıkra'da belirtilen hüküm gereğince taşınmazlara yapı ruhsatı düzenlenememektedir. Belediyemizce Yola cepheli olmayan doğrudan dereye cepheli olan taşınmazların bulunduğu kısımda ilgili kurumlardan uygun Kurum Görüşleri alınmış olup , uygulamaya imar planlarında imar plan tadilatı yapılarak 10 metrelik imar yolu açılması ve bununla birlikte, Osmanlı Caddesinin 679 ada 3-5-6 ve 1110 ada 5-6 parseller haric olmak üzere, tamamının Ticaret-Konut vasıflı olması nedeniyle, 679 ada 3-5-6 ve 1110 ada 5-6 parsel numaralı taşınmazların da (Osmanlı Caddesine cepheli olan mevcut imar planlarında Konut Alanı vasıflı taşınmazlar) Ticaret-Konut olarak imar plan tadilatı yapılması, ayrıca 679 adanın tamamının Blok Nizam 4 kat olan yapılaşma şartının, Ayrık Nizam, 4 Kat TAKS:0.40 KAKS:1.60 olarak imar plan tadilatı yapılması hususunun uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bahse konu imar plan tadilatı hazırlanan alanda, Orta Mahalle 679 adanın doğusunda imar planlarında 10m ilk yol açılabilmesi için Park Vasıflı 679 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bir kısmının (10m ilk imar yolu açılmış olan imar planında taşınmaz yüzölçümlerinin korunması için) yola ayrılması, Orta Mahalle 739 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Mekanal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Plan Değişiklikleri 26. Madde'nin 3. fıkrasının (b) bendinde belirtilen hüküm gereğince, kaldırılan park alanına eş değer park alanı planlanmasının uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda Belediyemiz tarafından hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı, Raporu ve Ekleri ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Tadilatı, Raporu ve Ekleri Komisyonumuz tarafından incelenmiş ve uygun bulunmuştur. Ayrıca bahse konu imar plan tadilatının değer artış payı yönetmeliği kapsamında değerlendirilmemesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Bilgilerinize arz olunur.(12.12.2025)

Seta ÇUBUKÇUOĞLU
Komisyon Üyesi

Hacer AVANOĞLU
Komisyon Üyesi

Hulusi CALAYIR
Komisyon Üyesi

Ekrəm İPEK
Komisyon Üyesi

İbrahim ÖZCAN
Komisyon Üyesi

Dönem(Yıl) : 3(2024)
Toplantı : 1
Birleşim : 1

Oturum : 1
Karar Tarihi : 07.01.2026
Karar No : 1

Karar Özeti:

Orta Mah. 679-739-1110 Ada İmar Plan Tadilatı İle İlgili İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

İlgemiz Orta Mahalle'de bulunan, mevcut uygulama imar planlarında 679 Ada 1 Parsel Park alanında, 2-3-4-5-6 parsellerin ise konut alanında kaldığı görülmektedir. Yine 679 Ada 1-3-5-6 parsellerin doğu kısmında yol bulunmamakta olup taşınmazların doğrudan derece cephele durumda olduğu görülmektedir. Taşınmazların doğrudan derece cephele olması nedeniyle, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Genel İlkeler 5. Madde 14. Fıkra'da belirtilen hüküm gereğince taşınmazlara yapı ruhsatı düzenlenememektedir. Belediyemizce yola cephesi olmayan doğrudan derece cephesi olan taşınmazların bulunduğu kısımda ilgili Kurumlardan uygun Kurum Görüşleri alınmış ve Belediye Meclisine sunulmuş olup, uygulama imar planlarında imar plan tadilatı yapılarak 10 metrelik imar yolu açılması bununda birlikte, Osmanlı Caddesinin 679 ada 3-5-6 ve 1110 ada 5-6 parseller hariç olmak üzere, tamamının Ticaret-Konut vasıflı olması nedeniyle, 679 ada 3-5-6 ve 1110 ada 5-6 parsel numaralı taşınmazların da (Osmanlı Caddesine cephesi olan mevcut imar planlarında Konut Alanı vasıflı taşınmazlar) Ticaret-Konut olarak imar plan tadilatı yapılması, ayrıca 679 adanın tamamının Blok Nizam 4 kat olan yapılaşma şartının, Ayrık Nizam, 4 Kat TAKS:0.40 KAKS:1.60 olarak imar plan tadilatı yapılması ve bahse konu imar plan tadilatı hazırlanan alanda, Orta Mahalle 679 adanın doğusunda imar planlarında 10m'lik yol açılabilmesi için Park Vasıflı 679 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bir kısmının yola ayrılmasından dolayı Orta Mahalle 739 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Mekanşal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Plan Değişiklikleri 26. Maddenin 3. fıkrasının (b) bendinde belirtilen hüküm gereğince, kaldırılan park alanına eş değer park alanı planlanması için hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı, Raporu ve Ekleri ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Tadilatı, Raporu ve Eklerinin; 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 İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik kapsamında

Başkan

Mustafa ALLAR

Katip

Hacer AYANOĞLU

Katip

İsmail YİĞİT

Dönem(Yıl) : 3(2024)
Toplantı : 1
Birleşim : 1
Karar Özeti:

Orta Mah. 679-739-1110 Ada İmar Plan Tadilatı İle İlgili İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

değerlendirilmesine mevcutların oybirliği ile karar verildi.

Başkan

Mustafa ALLAR

Katip

Hacer AYANOĞLU

Katip

İsmail YİĞİT

**BOLU İLİ-GEREDE İLÇESİ-ORTA MAHALLE
TAPUNUN 679-739 VE 1110 ADALAR
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu alan, Bolu İli, Gerede İlçesi, Orta Mahalle, tapunun 679, 739 ve 1110 adaları kapsamaktadır. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

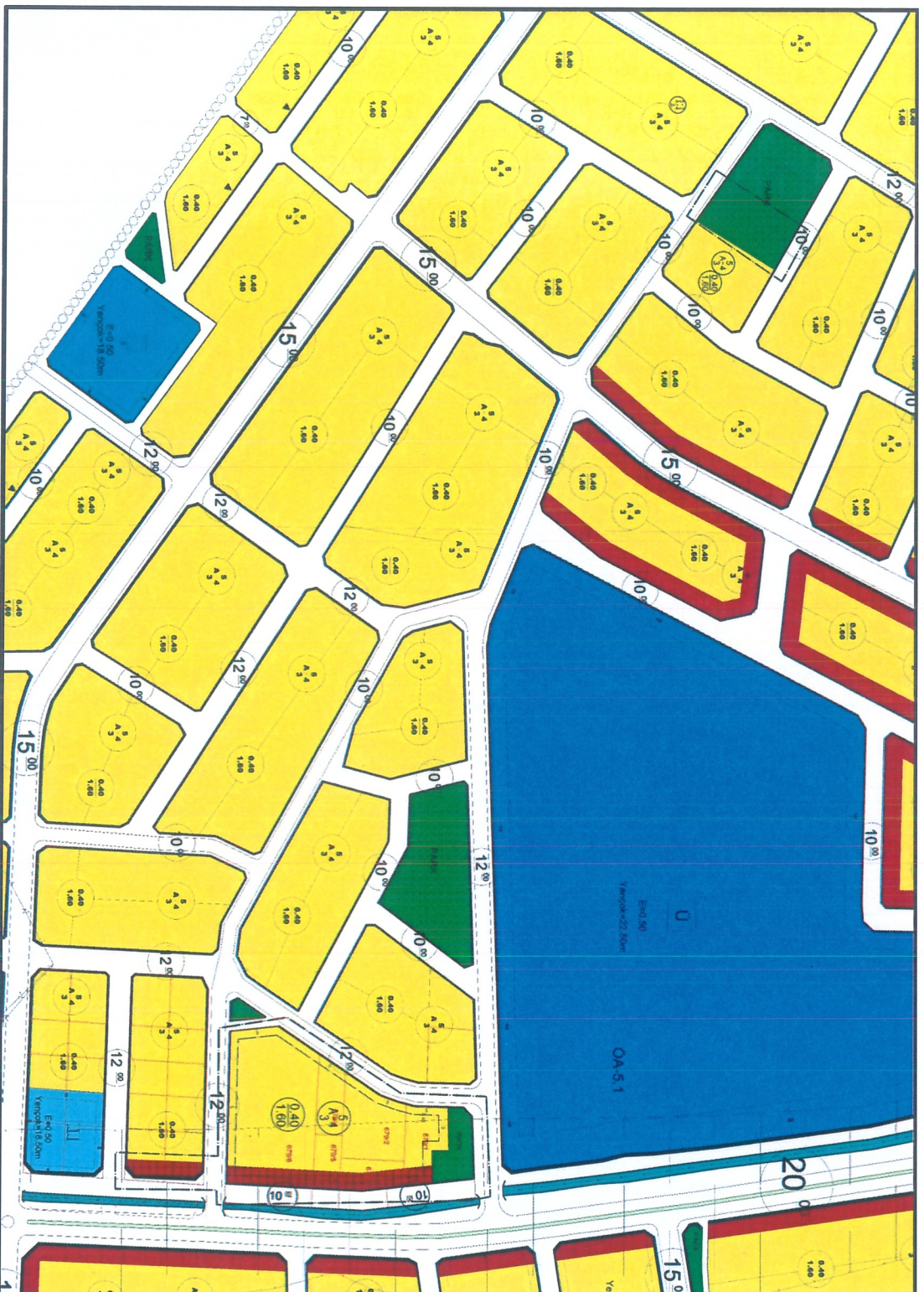


Şekil1:Planlama Alanı Uydü Görüntüsü

Plan değişikliğine konu alan ilçe merkezinin batısında konut bölgesi içinde kalmaktadır.. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak boş parseller ile ayrik nizam 3-4 katlı konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Kuzeyinden Abant İzzet Baysal Üniversitesi Gerede Meslek Yüksekokulu, Gerede Orman İşletme Şefliği, Gerede İlçe Merkezi, güneyinde Gerede KYK Hakkı Bey Öğrenci Yurdu, güneydogusunda Gerede Organize Sanayi Bölgesi mevcuttur.



Şekil2:Planlama Alanı Konum Krokişi



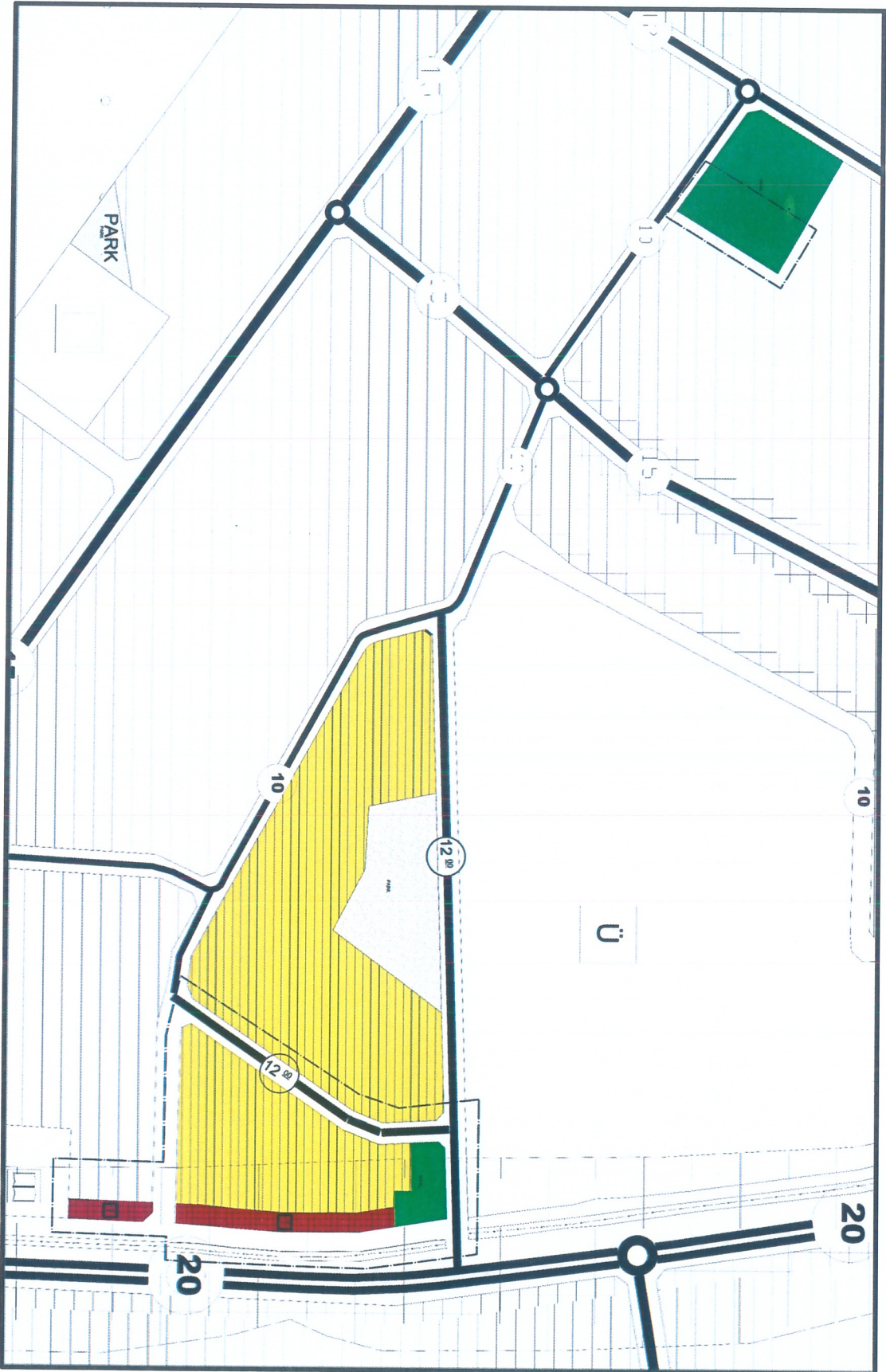
Plan Notları

Nazım İmar Planı Notları:

- 1-Gerede Belediyesi 1/5000 Nazım İmar Planında Belirtilen Hükümlere Uyuacaktır.
- 2-Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Bağlı Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

Uygulama İmar Planı Notları:

- 1-Gerede Belediyesi 1/1000 Uygulama İmar Planında Belirtilen Hükümlere Uyuacaktır.
- 2-Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Bağlı Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.



Şekil6:Nazım İmar Planı Değişikliği

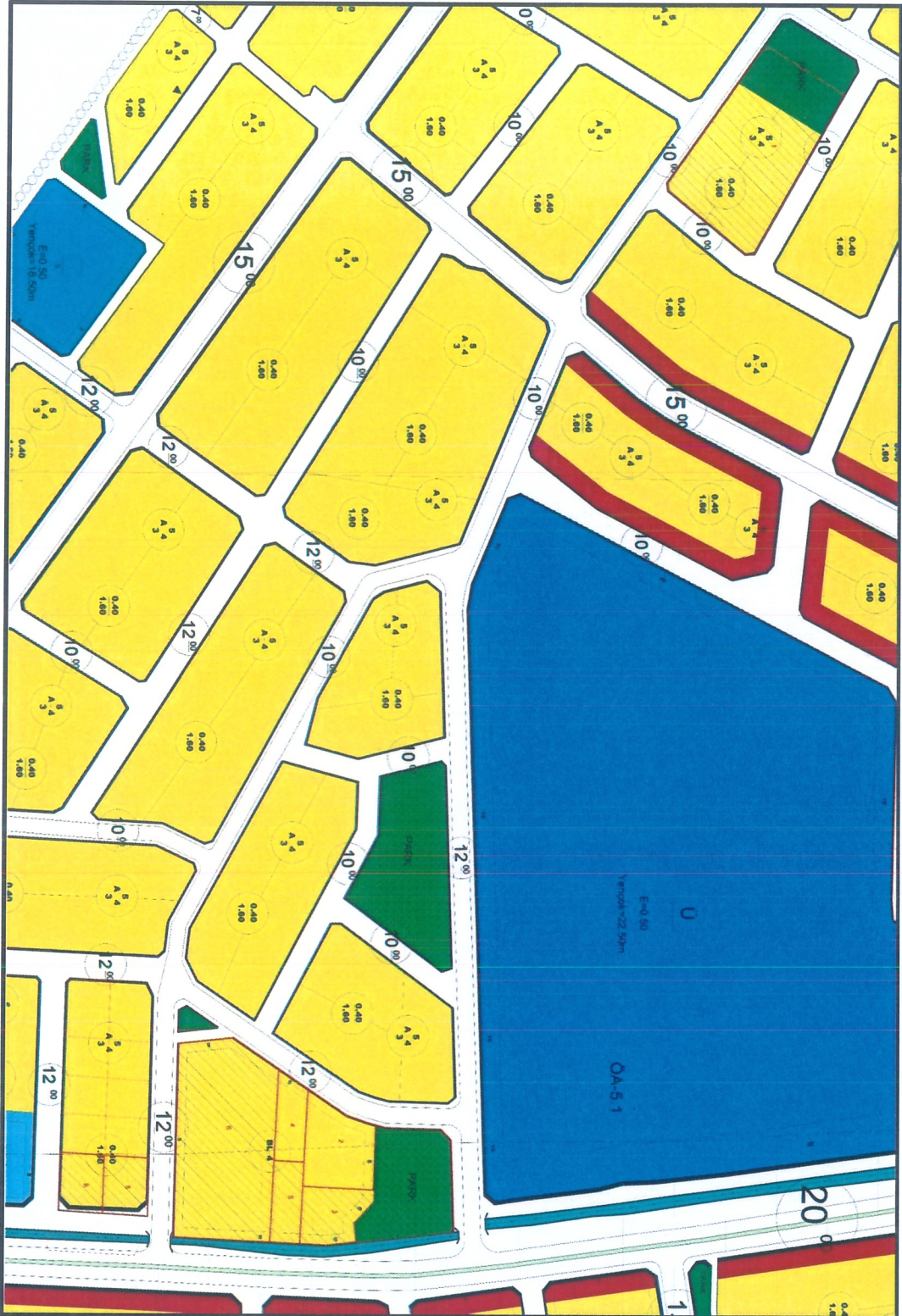
5-Planlama Kararları:

Yukarıda belirttiğim gerekçeler doğrultusunda plan değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği ile parsellere cephe verecek şekilde doğru yönden kuzey-güney istikametinde 10 metrelik imar yolu planlanmıştır.

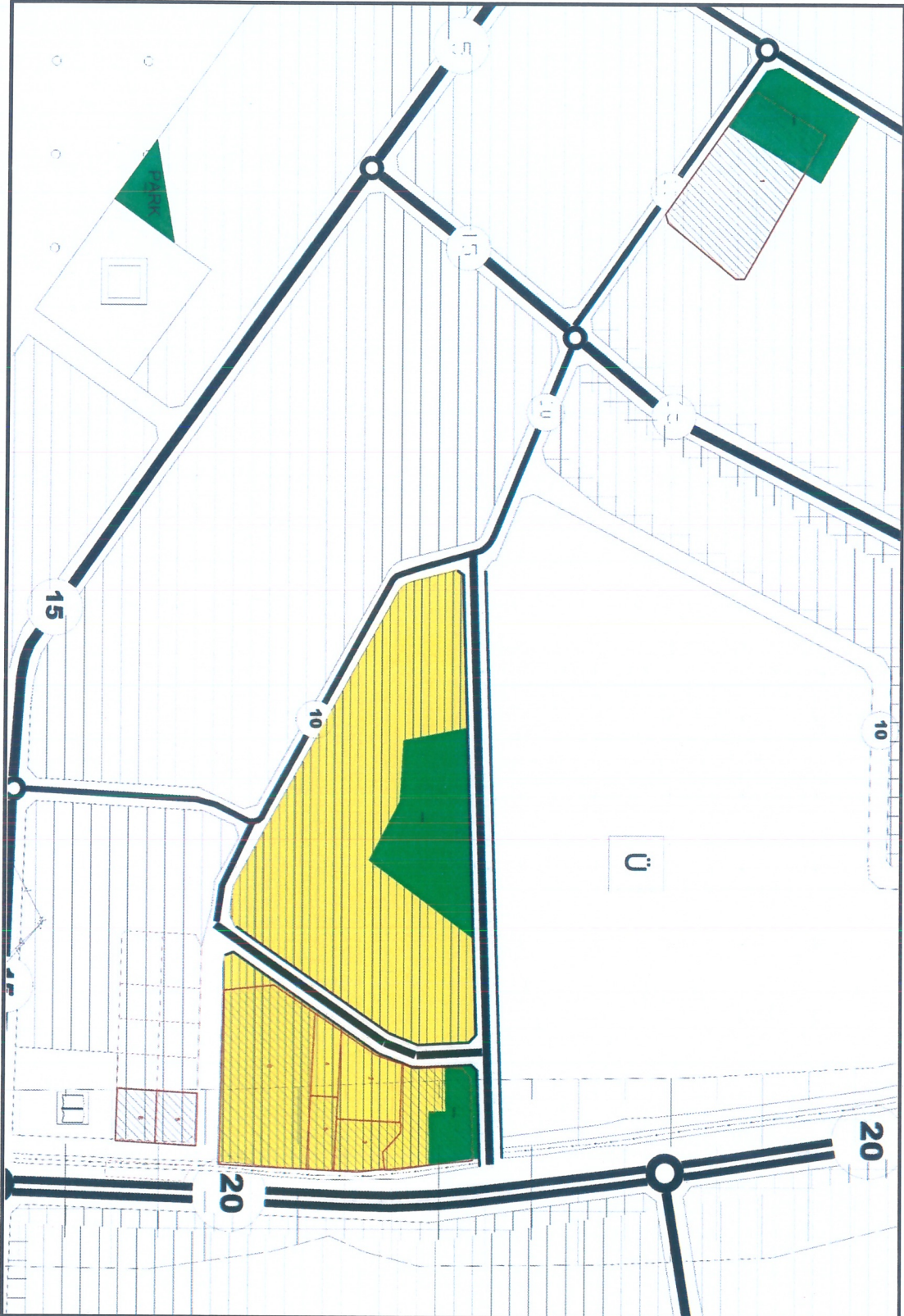
Osmanlı Caddesine cepheli parsellerde imar planının bütünlüğünün sağlanması aynı yoldan cephe alan parsellerin aynı yapılaşma şartlarına sahip olması amacıyla 679 ada 3, 5 ve 6 parseller ile 1110 ada, 5 ve 6 parseller ticaret+konut alanı olarak düzenlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 3. Fıkrası gereğince park alanında yer alan 679 ada, 1 parselde yol açılması sonucu kaldırılan park alanı 739 ada, 1 parselde ihdas edilmiştir.

Ayrıca 679 adanın tamamının Blok Nizam 4 kat olan yapılaşma şartının, çevre yapılaşmalarla uyumlu olması amacıyla Ayrıık Nizam, 4 kat TAKS:0.40 KAKS:1.60 olarak düzenlenmiştir.



Şekil5:Meri Uygulama İmar Planı



Şekil4:Meri Nazım İmar Planı

2-Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu alan, Gerede Belediyesi nazım ve uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Nazım imar planında taşınmazlar orta yoğunluklu gelişme konut alanı ve park, uygulama imar planında ise blok nizam 4 katlı konut alanı ve park olarak belirlenmiştir.

Parsellerin kuzeyinden ve batısından 12 metrelilik, imar yolları geçmektedir.

3-Plan Değişikliği Gerektesi:

Orta Mahalle'de bulunan, mevcut uygulama imar planlarında 679 Ada 1 Parsel Park alanında, 2-3-4-5-6 Parsellerin ise Konut Alanında kaldığı görülmektedir. Yine 679 Ada 1-3-5-6 Parsellerin doğu kısmında yol bulunmamakta olup taşınmazların doğrudan dereye cepheli durumda olduğu görülmektedir.

Taşınmazların doğrudan dereye cepheli olması nedeniyle, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Genel ilkeler 5. Madde 14. Fıkarda belirtilen hüküm gereğince taşınmazlara yapı ruhsatı düzenlenememektedir. Yola cepheli olmayan doğrudan dereye cepheli olan taşınmazların bulunduğu kısımda ilgili kurumlardan uygun Kurum Görüşleri alınmış olup , uygulama imar planlarında imar plan tadilatı yapılarak 10 metrelilik imar yolu açılması ve bununla birlikte, Osmanlı Caddesinin 679 ada 3-5-6 ve 1110 ada 5-6 parseller harif olmak üzere, tamamının Ticaret- Konut vasıflı olması nedeniyle, 679 ada 3-5-6 ve 1110 ada 5-6 parsel numaralı taşınmazların da (Osmanlı Caddesine cepheli olan mevcut imar planlarında Konut Alanı vasıflı taşınmazlar) Ticaret- Konut olarak imar plan tadilatı yapılması, ayrıca 679 adanın tamamının Blok Nizam 4 kat olan yapılaşma şartının, Ayrık Nizam, 4 Kat TAKS:0.40 KAKS:1.60 olarak imar plan tadilatı yapılması hususunun uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte Orta Mahalle 679 adanın doğusunda imar planlarında 10m ilk yol açılması için Park Vasıflı 679 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bir kısmının yola ayrılması, aynı hizmet etki alanında bulunan Orta Mahalle 739 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Mekanal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Plan Değişiklikleri 26. Maddenin 3. fıkrasının (b) bendinde belirtilen hüküm gereğince, kaldırılan park alanına eş değer park alanı planlanmasının uygun olduğu değerlendirilmiştir.

4-İzlenen Yöntem:

Plan değişikliği çalışmasına başlamadan önce ilgili kurumların görüşleri alınmış olup, görüş yazıları raporun sonuna eklenmiştir.