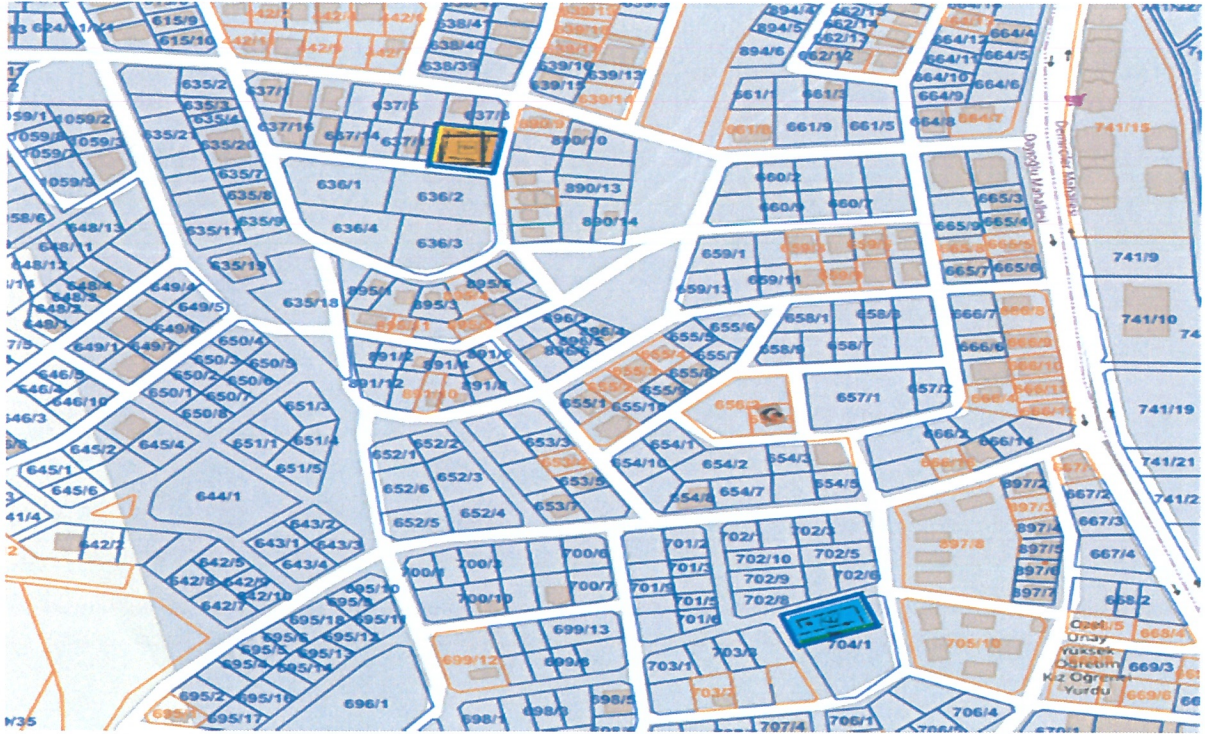


ASKIYA ÇIKIŞ TUTANAĞI

İlçemiz Sevriller (Dayıoğlu) Mahallesiinde bulunan 637 ada 17 parsel ve 704 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda, Sevriller Mahallesi 637 ada 17 parsel numaralı taşınmazın “Kültürel Tesis Alanı” olan plan vasfının İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliğı kapsamında kaldırılarak Konut+ Ticaret olarak planlanması ve kaldırılan Kültürel Tesis Alanının aynı hizmet etki alanında bulunan Orta (Dayıoğlu) Mahallesi 704 ada 1 parsel numaralı taşınmazda eşdeğer alan olarak planlanmasına yönelik hazırlatılan, **UİP-141127793** plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar tadilat planı ve **NİP-141127795** plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar tadilatın Belediye Meclisinin 04/03/2026 tarih 2026/14 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 **08/07/2026** tarihinden itibaren **1(bir) ay süre 08/08/2026 tarihine kadar** ile askıya çıkarılmıştır. İşbu tutanak tarafımızca imza altına alınmıştır. (08/07/2026)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI

Sevriller(Dayıoğlu) Mahallesi 637 ada 17 parsel ve Orta(Dayıoğlu) 704 ada 1 parsel için hazırlatılan imar plan tadilatı:



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR TADİLAT PLANI

Metin ÇELİKBAŞ

İmar ve Şehircilik Müdürü

Arif Emre ANTEPLİ

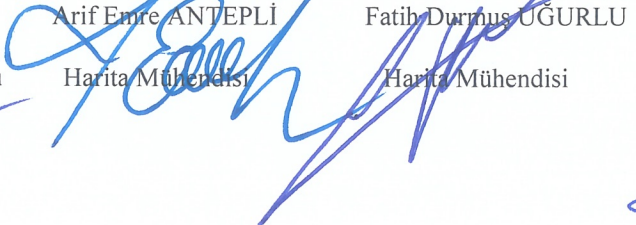
Harita Mühendisi

Fatih Durmuş UĞURLU

Harita Mühendisi

Durmuş DANIŞMAN

Dayıoğlu Mahalle Muhtarı





1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR TADİLAT PLANI

Metin ÇELİKBAŞ

İmar ve Şehircilik Müdürü

Arif Emre ANTEPLİ

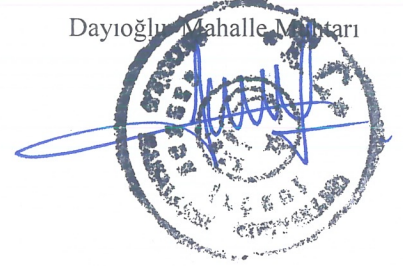
Harita Mühendisi

Fatih Durmuş UÇURLU

Harita Mühendisi

Durmuş DANIŞMAN

Dayıoğlu Mahalle Muhtarı



T.C.
BOLU GEREDE İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

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

Oturum : 1
Karar Tarihi : 04.03.2026
Karar No : 14

Karar Özeti:

Seviller Mah. 637 Ada 17 Parsel İle Orta Mah. 704 Ada 1 Parsel İmar Plan Tadilatı İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

Belediye Meclisi tarafından 04/02/2026 tarihli 2026/13 sayılı Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen, İlçemiz Seviller Mahallesi'nde bulunan 637 ada 17 parsel ve Orta Mahallede bulunan 704 ada 1 parselde ilgilisince hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin İmar Komisyonu tarafından incelenmesi ve uygun görüşü doğrultusunda;

Belediyemiz onaylı imar planlarında 'Kültürel Tesis Alanı' olarak görülen, İlçemiz Seviller Mahallesi 637 ada 17 parsel numaralı taşınmazın "**İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği**" nin Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri konu başlıklı 6.Maddenin 1. fıkrasının (b) bendinde "Parsel bazında; konut kullanımı hariç sadece fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır. Ancak, meri uygulama imar planında içerisinde konut kullanımının da olduğu, bir veya birden fazla kullanım kararı olan parsel/parsellerde, plan değişikliği öncesi mevcut nüfusu, yapı yoğunluğunu ve kat adedini/bina yüksekliğini değişiklik sonrası arttırmamak kaydıyla, ticaret+konut, turizm+konut, ticaret+turizm+konut gibi karma kullanım kararı getiren fonksiyon değişiklikleri yapılabilir. Bu suretle yapılan plan değişiklikleri değer artış payına konudur." hükmüne istinaden 'Ticaret-Konut' alanı olarak planlanması (fonksiyon değişikliğinin yapılması) ve "**Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği**" nin İmar Plan Değişiklikleri konu başlıklı 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

Başkan
Mustafa ALLAR

Katip
Hacer AYANOĞLU

Katip
İsmail YİĞİT

T.C.
BOLU GEREDE İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

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

Oturum : 1
Karar Tarihi : 04.03.2026
Karar No : 14

Karar Özeti:

Seviller Mah. 637 Ada 17 Parsel İle Orta Mah. 704 Ada 1 Parsel İmar Plan Tadilatı İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

yapılmasına müsaait olması zorunludur." hükmü gereğince söz konusu imar plan tadilatı yapılması planlanan taşınmazdan kaldırılan "Kültürel Tesis Alanı"nın yüzölçümü kadar alanın hitap ettiği hizmet etki alanında bulunan Orta Mahalle 704 ada 1 parsel numaralı taşınmazda eş değer "Kültürel Tesis Alanı" planlanmasının uygun olduğu değerlendirilmiş olup, ilgilisince hazırlatılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı, Raporu ve Ekleri ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Tadilatı, Raporu ve Eklerinin onaylanmasına, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği hükümlerine istinaden değer artış payı iş ve işlemlerinin tamamlanmasından sonra 30 (Otuz) gün süreyle askıya çıkarılmasına; Salih TURÇİN, Cafer BAŞER'in yokluğunda mevcutların oybirliği ile karar verildi.

Başkan
Mustafa ALLAR

Katip
Hacer AYANOĞLU

Katip
İsmail YİĞİT

GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Gerede Belediye Meclisinin 04/02/2026 tarihli 2026/13 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilen, İlçemiz Seviller Mahallesi'nde bulunan 637 ada 17 parsel ve Orta Mahallede bulunan 704 ada 1 parselde ilgisince hazırlatılan imar plan tadilatı, raporu ve eklerinin Komisyonumuz tarafından incelenmesi neticesinde;

Belediyemiz onaylı imar planlarında 'Kültürel Tesis Alanı' olarak görülen, İlçemiz Seviller Mahallesi 637 ada 17 parsel numaralı taşınmazın "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği" nin Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri konu başlıklı 6.Maddenin 1. fıkrasının (b) bendinde "Parsel bazında; konut kullanımı hariç sadece fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır. Ancak, meri uygulama imar planında içerisinde konut kullanımının da olduğu, bir veya birden fazla kullanım kararı olan parsel/parsellerde, plan değişikliği öncesi mevcut nüfusu, yapı yoğunluğunu ve kat adedini/bina yüksekliğini değişiklik sonrası arttırmamak kaydıyla, ticaret+konut, turizm+konut, ticaret+turizm+konut gibi karma kullanım kararı getiren fonksiyon değişiklikleri yapılabilir. Bu suretle yapılan plan değişiklikleri değer artış payına konudur." hükmüne istinaden 'Ticaret-Konut' alanı olarak planlanması (fonksiyon değişikliğinin yapılması) ve "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" nin İmar Plan Değişiklikleri konu başlıklı 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 gereğince söz konusu imar plan tadilatı yapılması planlanan taşınmazdan kaldırılan "Kültürel Tesis Alanı"nın yüzölçümü kadar alanın hitap ettiği hizmet etki alanında bulunan Orta Mahalle 704 ada 1 parsel numaralı taşınmazda eş değer "Kültürel Tesis Alanı" planlanmasının uygun olduğu değerlendirilmiş olup, ilgisince hazırlatılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı, Raporu ve Ekleri ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Tadilatı, Raporu ve Ekleri Komisyonumuz tarafından uygun bulunmuştur.

Bilgilerinize arz olunur. (10.02.2026)

Sefa ÇUBUKÇUOĞLU
Komisyon Üyesi



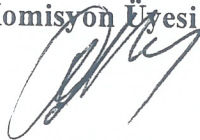
Hacer AYANOĞLU
Komisyon Üyesi



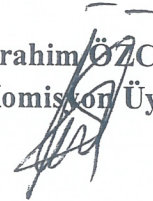
Hulusi CALAYIR
Komisyon Üyesi



Ekrem İPEK
Komisyon Üyesi



İbrahim ÖZCAN
Komisyon Üyesi



BOLU İLİ-GEREDE İLÇESİ
SEVİLLER MAHALLESİ 637 ADA-17 PARSEL
ORTA MAHALLESİ 704ADA-1PARSEL
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

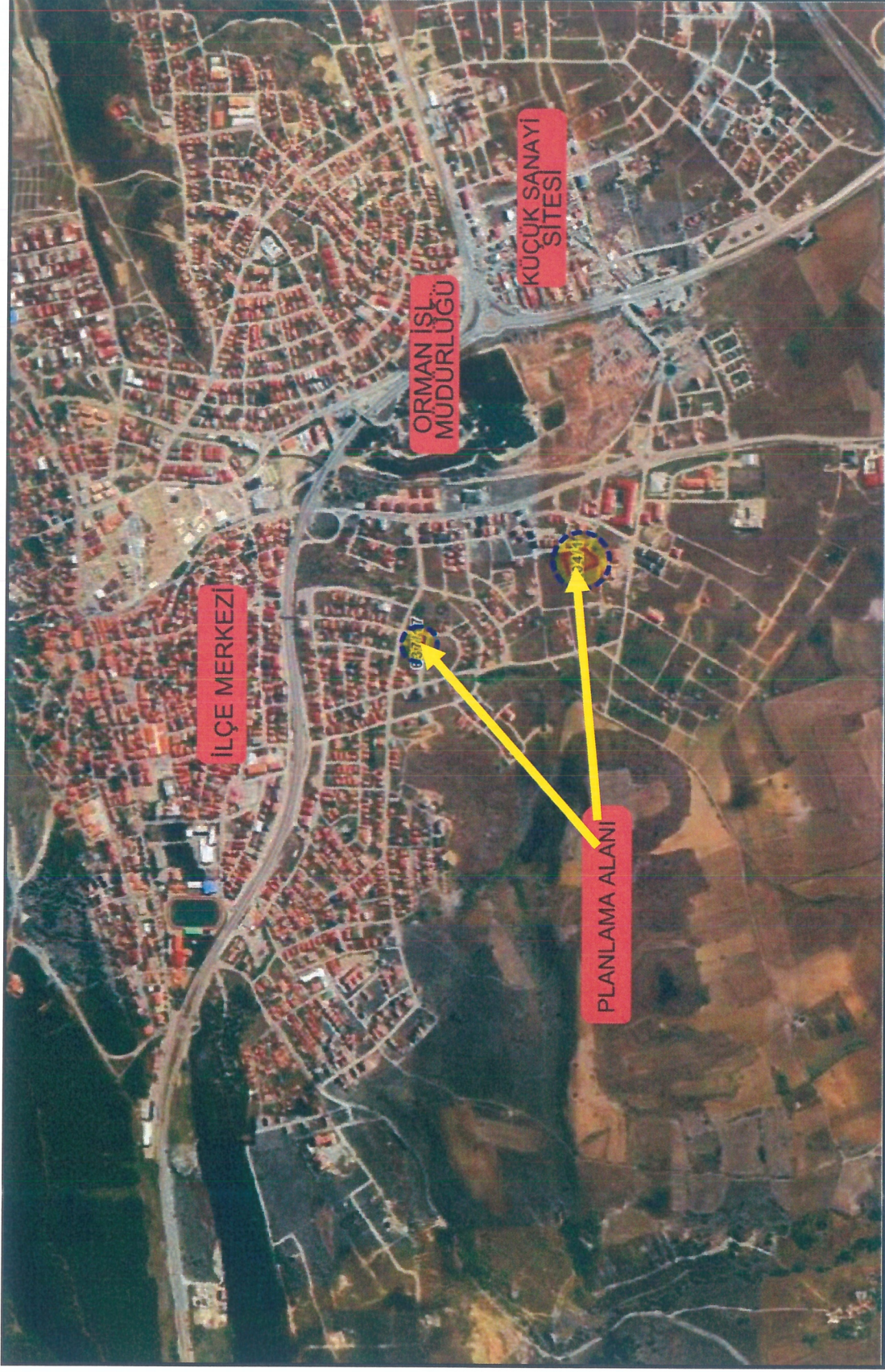
1-Plan Değişikliğine Konu Alanının Genel Tanımı:

İmar planı değişikliğine konu alan, Bolu İli, Gerede İlçesi, Seviller Mahallesi tapunun 637 ada, 17 parsel, Orta Mahalle, tapunun 704 ada, 1 parselleri kapsamaktadır. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Şekil1:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Plan değişikliğine konu alan ilçe merkezinin güneyinde konut bölgesi içinde kalmaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak boş parseller ile ayırık nizam 3-4 katlı konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Kuzeyinde ilçe merkezi, doğusunda Gerede Orman İşletme Şefliği, küçük sanayi sitesi, güneyinde Gerede KYK Öğrenci Yurdu, güneydoğusunda Gerede Organize Sanayi Bölgesimevcuttur.



Şekil2:Planlama Alanı Konum Krokisi

Plan değişikliğine konu parseller,G28a24a-G28a25a numaralı nazım imar G28a24b3b-G28a25a4a numaralı uygulama imar planında; 432269-432850yatay, 4517400-4517943 düşey koordinatlar arasında yer almaktadır.

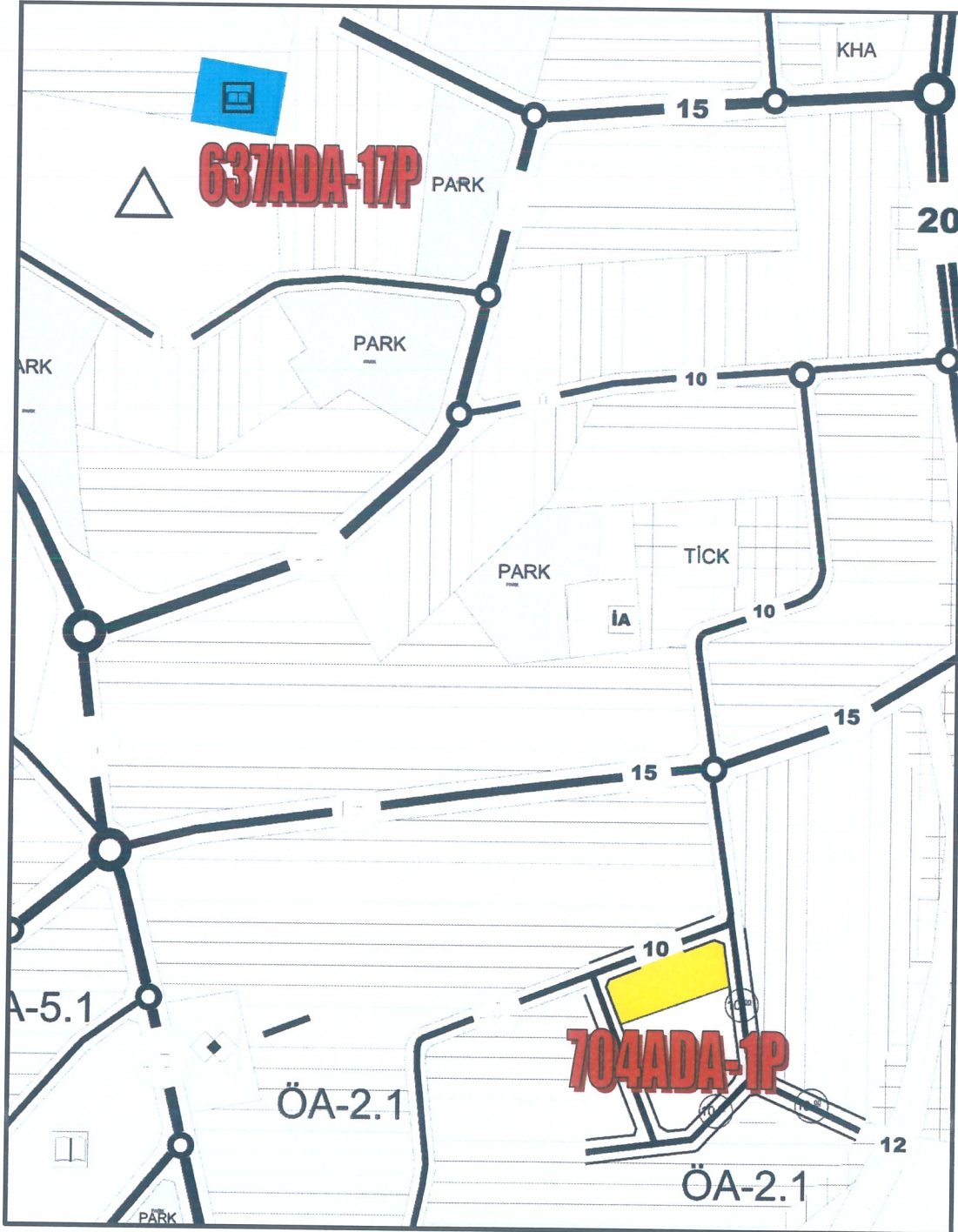
Plan değişikliğine konu parsellerin imar uygulaması yapılmış olup, imar parseli niteliğindedir.

Seviller Mahallesi 637 ada, 17 parselin, ulaşımı kuzey yönde Hayrettin Demiralp Caddesi, Orta Mahalle tapunun 704 ada, 1 parselin ulaşımı doğu yönde Osmanlı Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Hayrettin Demiralp Caddesi ve Osmanlı Caddesi'nin kuzey yönde ilçe merkezine, doğu yönde Gerede-Ankara Karayolu'na bağlantısı bulunmaktadır.

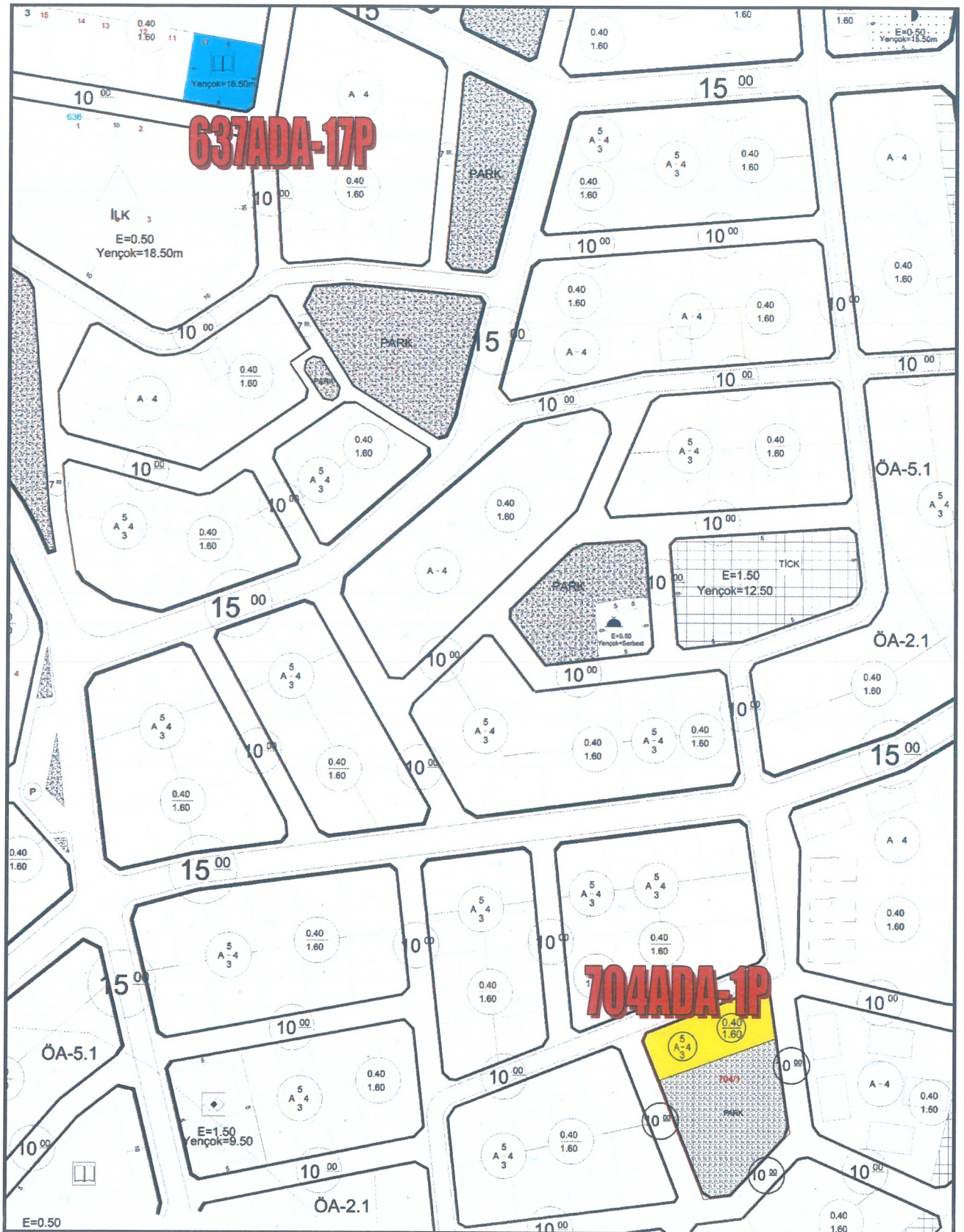


2-Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu alan, Gerede Belediyesi nazım ve uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Nazım imar planında 637 ada, 17 parsel “kültürel tesis alanı”, 704 ada, 1 parsel “orta yoğunluklu gelişme konut alanı ve park” uygulama imar planında ise 637 ada, 17 parsel “kültürel tesis alanı”, 704 ada, 1 parsel ayırık nizam 4 katlı konut alanı ve park” olarak belirlenmiştir.



Şekil4:Meri Nazım İmar Planı



3-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Plan değişikliğine konu Seviller Mahallesi 637 ada, 17 parsel meri imar planında 15 adet parselin bulunduğu konut adasının güneydoğu kısmında kalmaktadır. Bahse konu taşınmazın malikinin talebi üzerine 06.01.2011 tarih ve 2011/1/12-a sayılı Meclis Kararı ile mevcut plan vasfı olan konut alanı kaldırılarak düğün salonu yapılması amacıyla "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" olarak imar plan tadilatı yapılmıştır. Yine 2014 yılında yapılan ilave - revizyon imar planı ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine istinaden sadece "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlanmış olup, mevcut yürürlükteki uygulama imar planlarında da "Kültürel Tesis Alanı" olarak ayrılmıştır.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu adada ve yakın çevresinde mevcut imar planlarında konut amaçlı yapılaşmalar ve konut alanları yer almaktadır. Geçmişte taşınmaz malikinin talebine istinaden yapılmış olan mevcut imar planı, yürürlükteki plan vasfı ile taşınmaz malikinin geçmişteki talebine cevap vermemekte ve kısıtlılık oluşturmaktadır. Bununla birlikte Kültürel tesis alanları diğer sosyal donatı alanları ile yakın konumda bulunması gerektiği düşünülmektedir. Ayrıca meri planda ana ulaşım arteri üzerinde bulunmamaktadır.

Bu nedenlerden dolayı mevcut plan fonksiyonunun kısıtlılık oluşturmaması ve plan vasfının taşınmazın bulunduğu çevre ile benzer olmaması nedeniyle "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği" nin Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri konu başlıklı 6.Maddenin 1. fıkrasının (b) bendinde "Parsel bazında; konut kullanımı hariç sadece fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır. Ancak, meri uygulama imar planında içerisinde konut kullanımının da olduğu, bir veya birden fazla kullanım kararı olan parsel/parsellerde, plan değişikliği öncesi mevcut nüfusu, yapı yoğunluğunu ve kat adedini/bina yüksekliğini değişiklik sonrası arttırmamak kaydıyla, ticaret+konut, turizm+konut, ticaret+turizm+konut gibi karma kullanım kararı getiren fonksiyon değişiklikleri yapılabilir. Bu suretle yapılan plan değişiklikleri değer artış payına konudur." hükmüne istinaden fonksiyon değişikliği yapılması suretiyle plan tadilatına ihtiyaç duyulmuştur.

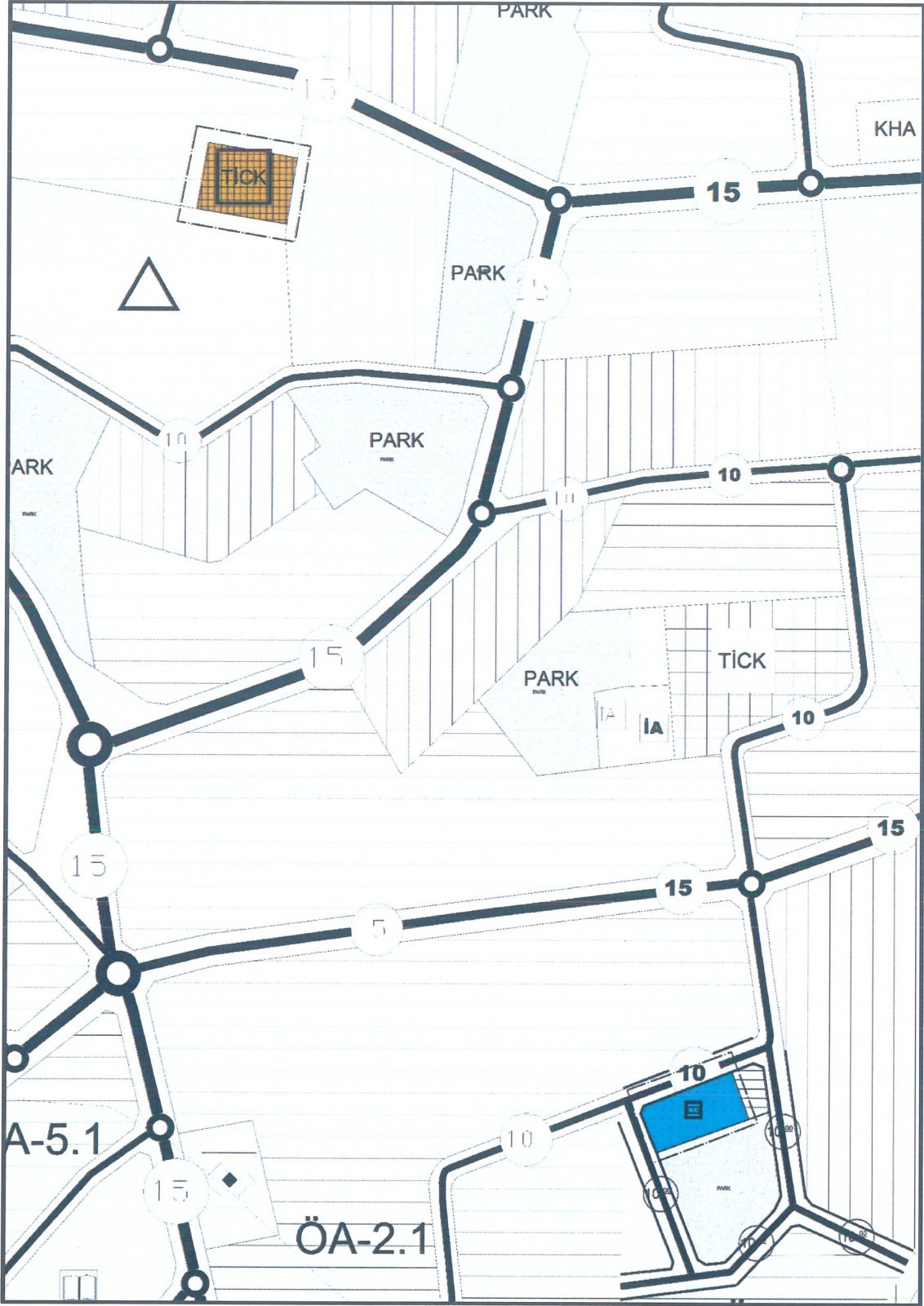
Kaldırılan Kültürel Tesis Alanına eşdeğer alan olarak aynı hizmet etki alanında bulunan Orta Mahalle 704 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Plan Değişiklikleri 26. Maddenin 3. fıkrasının (b) bendinde belirtilen hüküm gereğince, eş değer kültürel tesis alanı planlanmasının uygun olduğu değerlendirilmiştir.

4-Planlama Kararları:

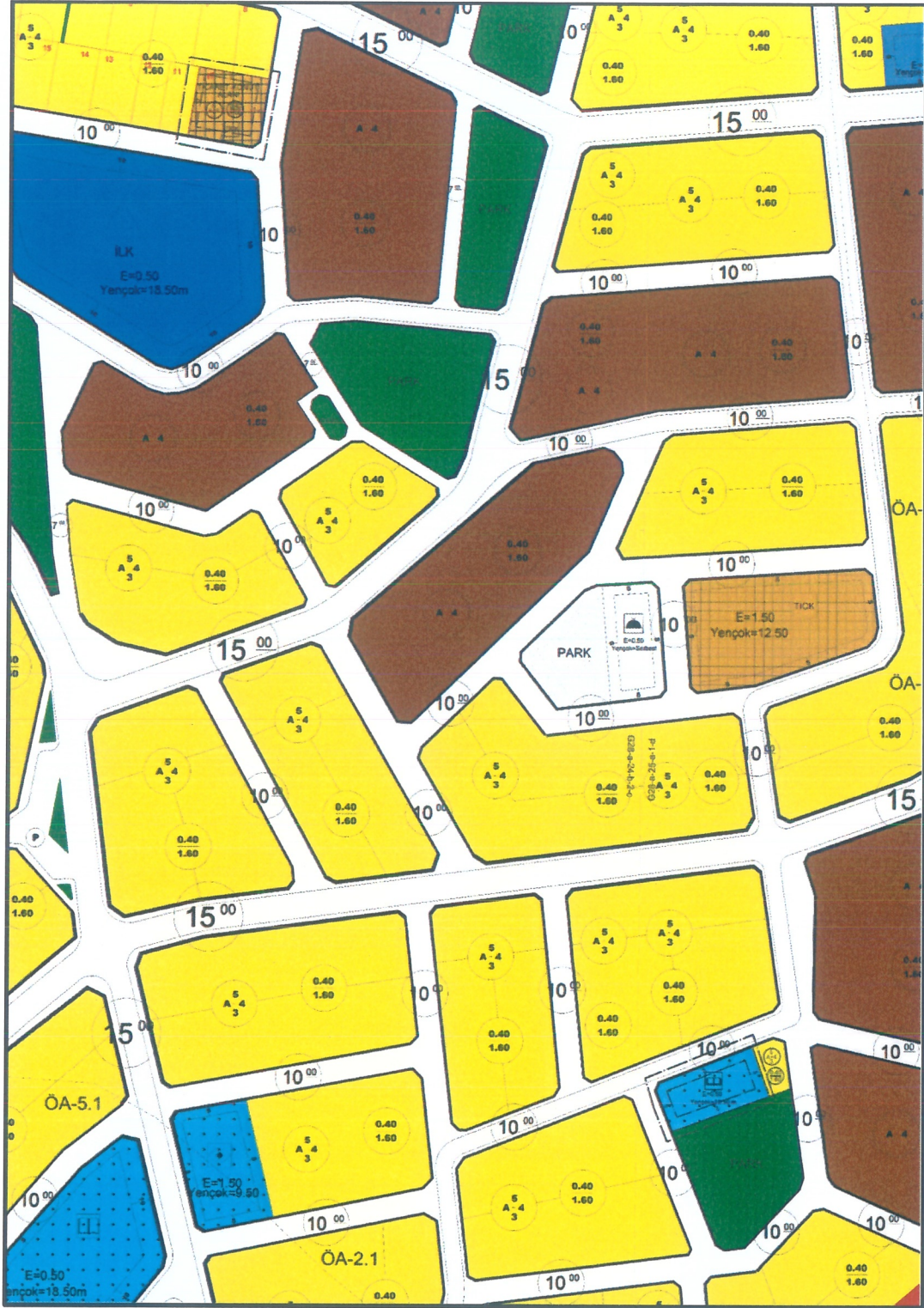
Yukarıda belirttiğim gerekçeler doğrultusunda plan değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği Seviller Mahallesi 637 ada, 17 parseldeki Kültürel Tesis Alanı, aynı hizmet etki alanında bulunan Orta Mahalle 704 ada, 1 parselde eş değer alan planlanarak, 637 ada, 17 parsel taşınmaz malikinin talebine istinaden fonksiyon değişikliği amaçlı olarak **“Ticaret-Konut”** alanı olarak düzenlenmiştir.

Seviller Mahallesi 637 ada 17 parsel ticaret-konut alanı olarak planlandığı için, imar planlarında konut ve park olarak görülen Orta Mahalle 704 ada 1 parsel üzerinde, 637 ada 17 parselden kaldırılan kültürel tesis alanına aynı hizmet etki alanında eş değer alan olarak Kültürel Tesis Alanı planlanması nedeniyle plan değişikliğinde yoğunluk oluşmamıştır, plan bütünlüğü korunmuştur.

Ayrıca 637 ada, 17 parsel; bulunduğu imar adasındaki yapılaşma şartları ile uyum sağlayacak şekilde “Ayrık Nizam, 4 Kat TAKS:0.40 KAKS:1.60”olarak düzenlenmiştir.



Şekil6:Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil7:Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Notları

Nazım İmar Planı Notları:

1-Gerede Belediyesi 1/5000 Nazım İmar Planında Belirtilen Hükümlere Uyulacaktır.

2-Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Bağlı Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

Uygulama İmar Planı Notları:

1-Ticaret+Konut Alanında zemin katta ticari kullanım bulunması zorunludur.

2-Gerede Belediyesi 1/1000 Uygulama İmar Planında Belirtilen Hükümlere Uyulacaktır.

3-Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Bağlı Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.