

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ-SÜLELER KÖYÜ**  
**332-333-334-429-435-436-439-440-442-447-462 PARSELLER İLE**  
**102 ADA- 4 PARSEL**



**İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**İÇİNDEKİLER**

1-Planlama Alanının Yeri .....	3
2-Plan Hazırlanmasının Amacı.....	4
3-Jeolojik Etüt Sonuçları.....	4
4-Planlama Alanı Ulaşım.....	4
5-Kadastro Durumu.....	5
6-Planlama Kararları.....	6

**ŞEKİLLER**

- 1-Uydu Görüntüsü
- 2-Konum Krokisi
- 3-Ulaşım Krokisi
- 4-Tespit Krokisi
- 5-İmar Planları

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ-SÜLELER KÖYÜ**  
**332-333-334-429-435-436-440-447-462 PARSELLER İLE**  
**102 ADA-4 PARSEL**  
**YENİ YERLEŞİM ALANI AMAÇLI İMAR PLANI ve DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

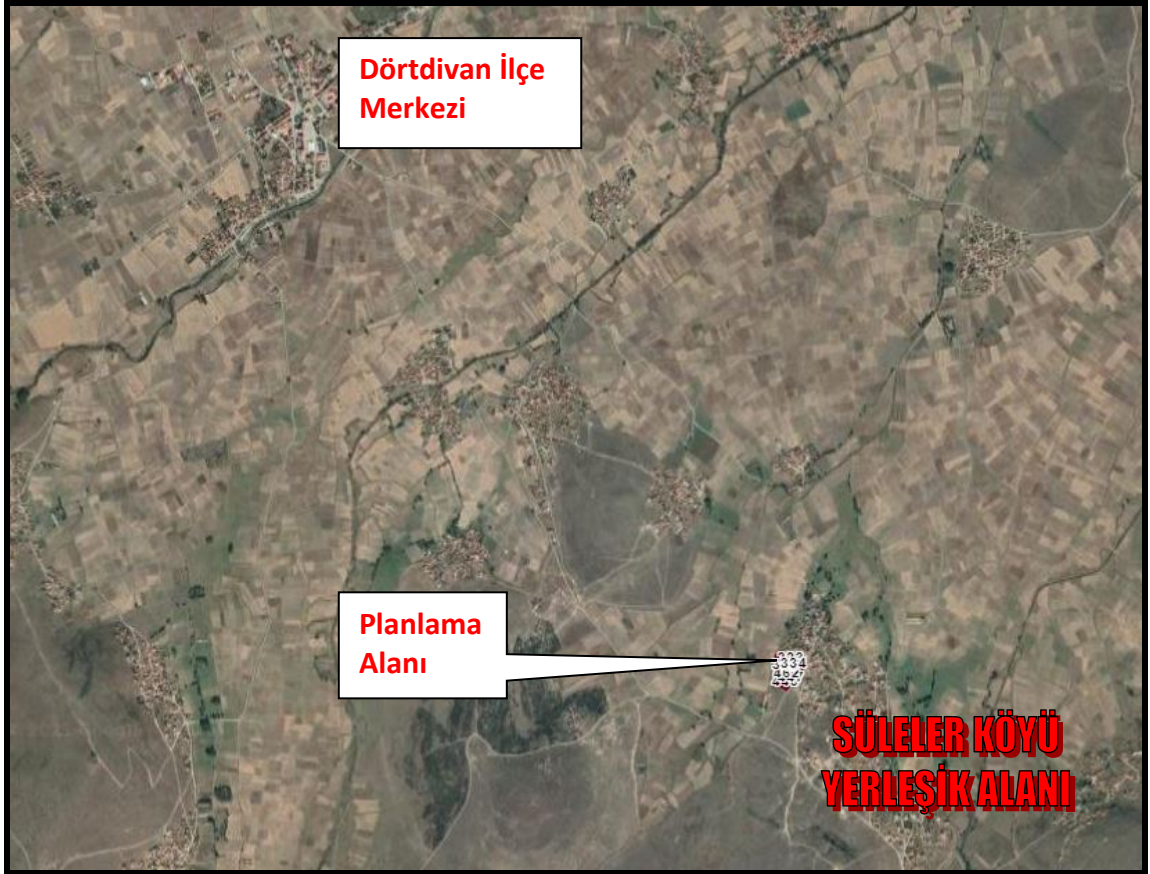
**1-Planlama Alanının Yeri:**

İmar planına alan, Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Süleler Köyü, tapunun 332-333-334-429-435-436-440-447-462 parseller ile 102 ada, 4 parseli kapsamaktadır. Parseller köy yerleşik alanı içinde bulunmakta olup, bir kısmı üzerinde yapılaşma bulunmamakta olup, bir kısmının üzerinde konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı Dörtdivan ilçe merkezinin yaklaşık 3km güneydoğusunda, Süleler köy yerleşik alanının kuzeybatısında yer almaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

## 2-Plan Hazırlanmasının Amacı:

Parseller köy yerleşik alanında bulunmakta olup, malikleri tarafından Yeni Yerleşim (Konut) Alanı amaçlı yapılaşmaya gidilmesi ve mevcut yapılaşmalara göre imar uygulamasının yapılması planlanmaktadır. Bu nedenle imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

## 3-Jeolojik Etüt Raporları Sonuçları:

Bu kapsamda yüzeysel gözlemler ve sondajlı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılmıştır. İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 tarih, 102732 sayılı genelgesi Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanmıştır.

## 4-Planlama Alanı Ulaşım:

Planlama alanı Bolu İli, Dörtdivan İlçesi, Süleler Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Süleler köy yolu üzerinden sağlanmaktadır.

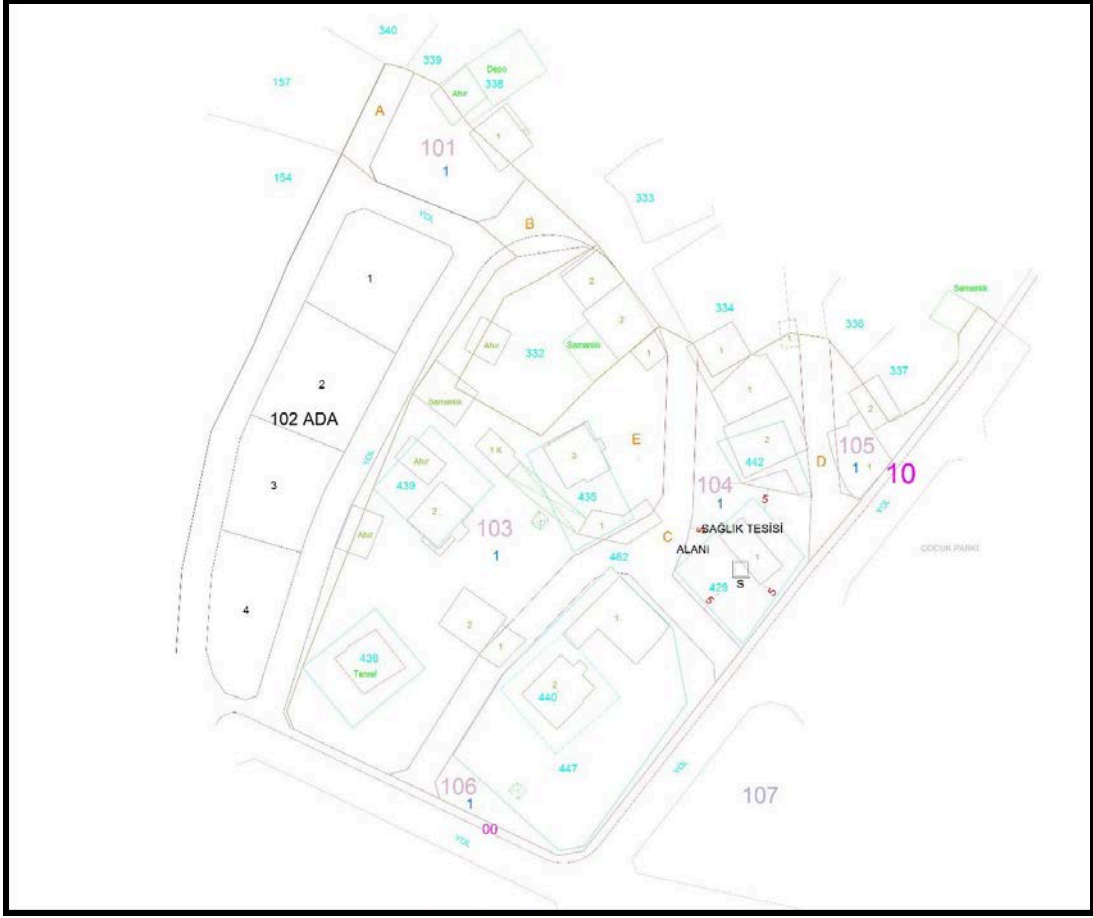


Planlama Alanı Ulaşım Krokisi

**5-Kadastro Durumu:**

Planlama çalışmasına başlanmadan önce parsellerin tespitleri harita mühendisi tarafından yapılarak sayısal ortama aktarılmıştır.

Tespit krokisi aşağıdaki gibidir.



Planlama Alanı Tespit Krokisi

### 6-Planlama Kararları:

İmar Planı, Bolu İli 1/100.000 ölçekli, Çevre Düzeni Planı hükümleri ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Süleler Köyünün güneyinde kalan gelişme alanının imar planı onaylanmıştır. Onaylı imar planına göre alanın güneyinden ve doğusundan 10 metrelik imar yolları geçmektedir. Doğusundan geçen 10 metrelik imar yolu kuzey yönde Seyitaliler köyüne ulaşımı sağladığı için aynı genişlikte devam ettirilerek, alan içi ulaşım mevcut doku dikkate alınarak 7 metrelik imar yolları ile sağlanmıştır. İmar planı ile 4 adet konut adası, 3 adet park ve alan içindeki mevcut sağlık ocağı sağlık tesisi alanı olarak planlanmıştır.

Nazım imar planında şekil ve fonksiyon olarak belirlenen alan, uygulama imar planında ayrıntıya geçilerek yapılaşma katsayıları ve yapı yaklaşma mesafelerini içermektedir.

İmar planı konut alanlarında, Emsal:0.20, Yençok=6.50m, kat adedi 2 kat olarak belirlenmiştir. Planda yapılaşmayı kısıtlayıcı yoldan ve komşu parsellerden çekme mesafeleri bulunmaktadır.

İmar planı sonucunda oluşan fonksiyonlar ve alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

Fonksiyon Alanı	Yüzölçümü	Oranı(%)
Konut Alanı	12.179,12	74,76
Sağlık Tesisi Alanı	610,11	3,74
Park	978,14	6,00
İmar Yolu	2.524,00	15,50
<b>TOPLAM</b>	<b>16.291,37</b>	<b>100,00</b>

İmar planında 12.179,12m<sup>2</sup> konut alanı planlanmış olup, bu konut alanı da 12.179,12m<sup>2</sup>x0.30=3.653,74m<sup>2</sup>, iskan alanlı binalar inşa edilecektir. Kişi başına inşaat alanı 40m<sup>2</sup>'den nüfus; 3.653,74m<sup>2</sup>:40=91,34 kişidir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 standartlar tablosunda belirtilen asgari yeşil alan standartı kişi başına 10m<sup>2</sup> olduğu için alanda 91,34kişix10kişi/m<sup>2</sup>=913,40m<sup>2</sup> park alanı ayrılması gerekirken planda 978,14m<sup>2</sup> park alanı ayrılmıştır.

#### PLAN NOTLARI

1-PLAN, 442/3367 SAYILI KÖY KANUNU KAPSAMINDA KULLANILMAK ÜZERE HAZIRLANMIŞTIR.

2-PLANDA GÖSTERİLEN KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA ŞARTLARI; EMSAL:0.30, YENÇOK:6.50M (2KAT) OLARAK UYGULANACAKTIR. YOLDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ 3 METREDİR. İNŞAAT ALANLARI NET İMAR PARSELLERİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. BİNALAR TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR.

3-SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA YAPILANMA MİMARİ PROJE DOĞRULTUSUNDA OLACAKTIR.

4-YOLLAR VE YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILMAYACAK VE İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

5-PLANLAMA SAHASINDA DAHA ÖNCEDEN TESCİL OLMUŞ HAZİNE PARSELLERİNDE İMAR ADA BÜTÜNLÜĞÜ KORUNARAK İMAR PARSELİ MİNİMUM 400M<sup>2</sup> OLACAK ŞEKİLDE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKTEKİ İFRAZ VE TEVHİD KOŞULLARI SAĞLANACAKTIR.

6-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BU PLANA DAYALI OLARAK HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

7-DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8-İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

9-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Nazım İmar Planı Örneği





Uygulama İmar Planı

01									
06	1/2								
11	D								
16									
21	22	23	24	25					

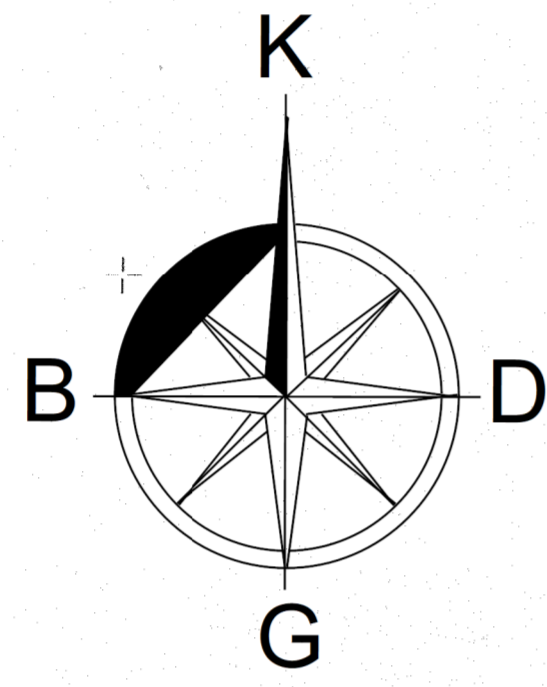
**DÖRTDİVAN-SÜLELER**  
(BOLU)  
G28-d-07-b

**BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ-SÜLELER KÖYÜ**

332-333-334-429-435-436-439-440-442-447-462 PARSELLER İLE

102 ADA-4 PARSELDE

YENİ YERLEŞİM ALANI AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/5000

**LEJAND**

- PLAN ONAMA SINIRI
- KONUT ALANI
- SAĞLIK ALANI
- TAŞIT YOLU
- SERVİS YOLU

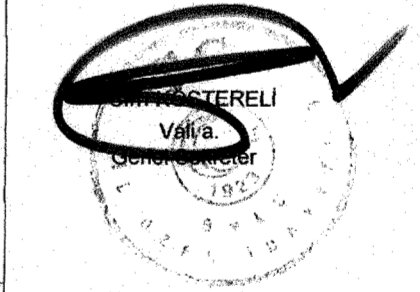
**PLAN NOTLARI**

- 1-PLAN, 442/3367 SAYILI KÖY KANUNU KAPSAMINDA KULLANILMAK ÜZERE HAZIRLANMIŞTIR.
- 2-PLANDA GÖSTERİLEN KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA ŞARTLARI;E:0.30, YENÇÖK:6.50M (2KAT) OLARAK UYGULANACAKTIR. YOLDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ 3 METREDİR. İNŞAAT ALANLARI NET İMAR PARSELLERİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. BİNALAR TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR.
- 3-SAĞLIK ALANINDA YAPILANMA MİMARİ PROJE DOĞRULTUSUNDA OLACAKTIR.
- 4-YOLLAR VE YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILMAYACAK VE İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECEKTİR.
- 5-PLANLAMA SAHASINDA DAHA ÖNCEDEN TESCİL OLMUŞ HAZİNE PARSELLERİNDE İMARADA BÜTÜNLÜĞÜ KORUNARAK İMAR PARSELİ MINİMUM 400M<sup>2</sup> OLACAK ŞEKLİNDE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKTEKİ İFRAZ VE TEVHİD KOŞULLARI SAĞLANACAKTIR.
- 6-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BU PLANA DAYALI OLARAK HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 7-DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 8-İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 9-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 10-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



MÜTAKKAK HRT ve İNŞ TIC.LTD.ŞTİ TARAFINDAN YAPILAN BOLU İLİ DÖRTDİVAN İLÇESİNE AIT 1 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ HALIHAZIR HARİTA 3194 SAYILI İMAR YASASININ 7/A MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ VE ONANDI.

05/06/2017  
H. Z. JK



1/5000

MÜTEAHHİT - KONAK HRT ve İNŞ TIC.LTD.ŞTİ  
SORUMLU MÜH. KAZIM KONAK

DÖRTDİVAN-SÜLELER-G28-d-07-b  
(BOLU)

01									
06	a/b								
11	D								
16									
21	22	23	24	25					

4 507 658.47

## DÖRTDİVAN-SÜLELER

(BOLU)

G28-d-07-b-2-a

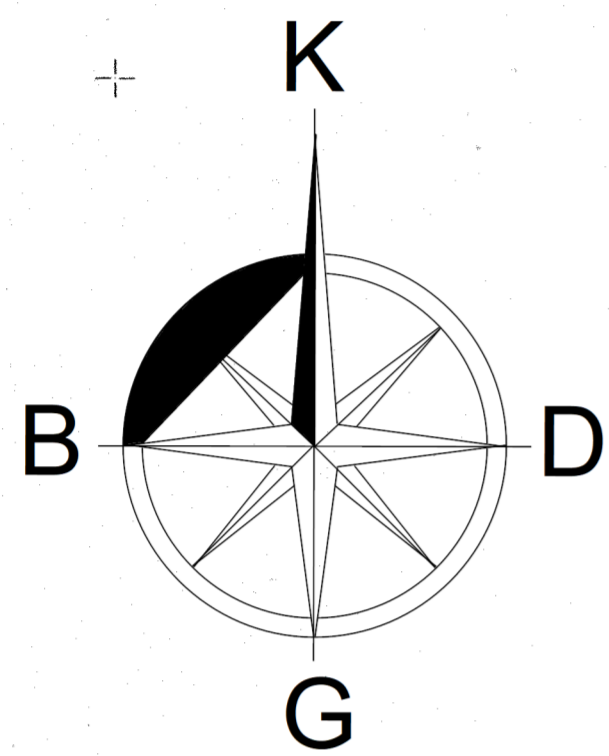
G28-d-02-c-3-d

### BOLU İLİ-DÖRTDİVAN İLÇESİ-SÜLELER KÖYÜ

332-333-334-429-435-436-439-440-447-462 PARSELLER İLE

102 ADA-4 PARSELDE

### YENİ YERLEŞİM ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/1000

#### LEJAND

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KONUT ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- PARK
- SERVİS YOLU
- SERVİS YOLU

#### PLAN NOTLARI

1-PLAN, 442/3367 SAYILI KÖY KANUNU KAPSAMINDA KULLANILMAK ÜZERE HAZIRLANMIŞTIR.

2-PLANDA GÖSTERİLEN KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA ŞARTLARI;E:0.30, YENÇOK:6.50M (2KAT) OLARAK UYGULANACAKTIR. YOLDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ 3 METREDİR. İNŞAAT ALANLARI NET İMAR PARSELLERİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. BİNALAR TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR.

3-SAĞLIK ALANINDA YAPILANMA MİMARİ PROJE DOĞRULTUSUNDA OLACAKTIR.

4-YOLLAR VE YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILMAYACAK VE İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİKTİR.

5-PLANLAMA SAHASINDA DAHA ÖNCEDEN TESCİL OLMUŞ HAZİNE PARSELLERİNDE İMAR ADA BÜTÜNLÜĞÜ KORUNARAK İMAR PARSELİ MINİMUM 400M2 OLACAK ŞEKİLDE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKTEKİ İFRAZ VE TEVHİD KOŞULLARI SAĞLANACAKTIR.

6-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BU PLANA DAYALI OLARAK HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

7-DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8-İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

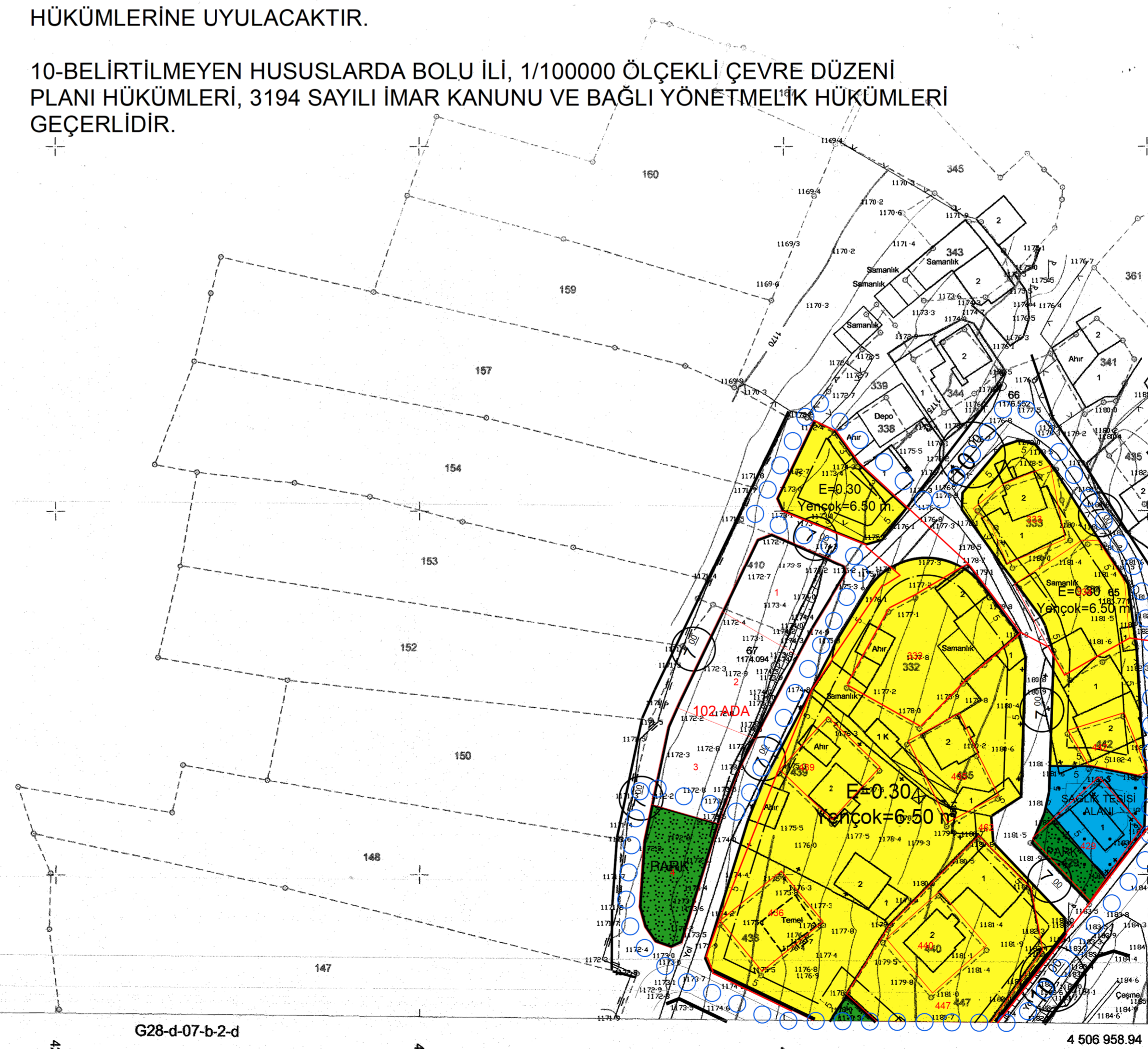
9-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MÜHÜR: KONAK HRT. VE İNŞ. TIC. LTD. ŞTİ TARAFINDAN YAPILAN BOLU İLİ DÖRTDİVAN İLÇESİNE AIT 4 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALIHAZIR HARITA 3194 SAYILI İMAR YASASININ 7/A MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ VE ONANDI.

05/06/2017

H.Y. YK



1/1000

MÜTEAHHİT: KONAK HRT. VE İNŞ. TIC. LTD. ŞTİ  
SORUMLU MHH: KAZIM KONAK

*[Signature]*

DÖRTDİVAN-SÜLELER-G28-d-07-b-2-a (BOLU)

01							
05	a	b	c	d	e	f	g
11			D				
16							
21							
22							
23							
24							
25							

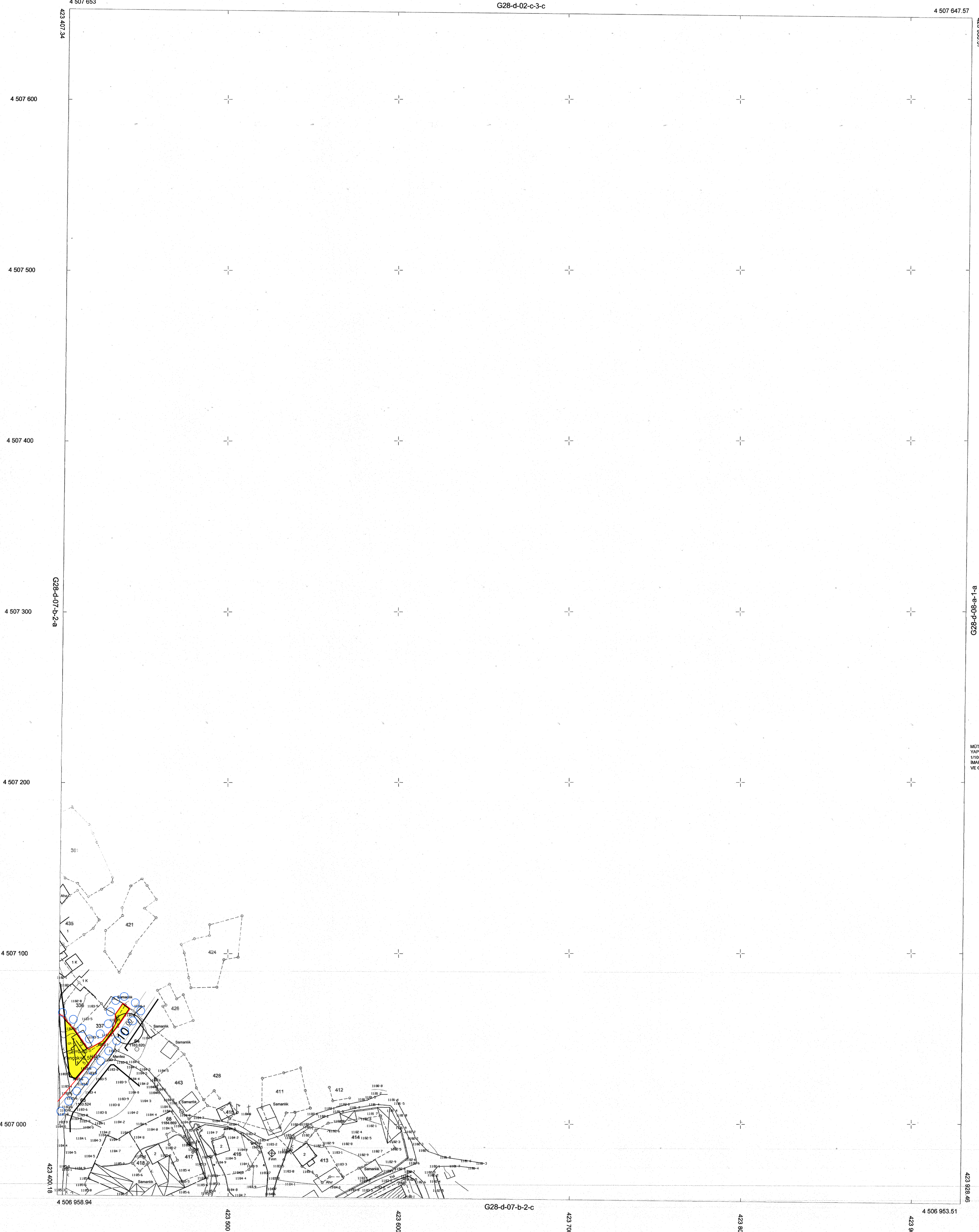
# DÖRTDİVAN-SÜLELER

(BOLU)

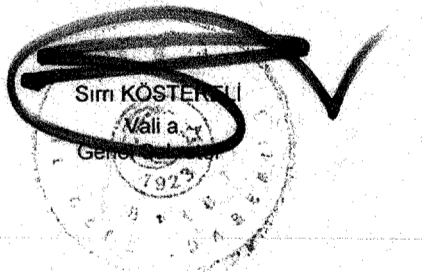
G28-d-07-b-2-b

G28-d-02-c-3-c

DÖRTDİVAN-SÜLELER-G28-d-07-b-2-b  
(BOLU)



MUT KONAĞ HRT ve İNŞ TIC LTD ŞTİ TARAFINDAN  
YAPILAN BOLU İLİ DÖRTDİVAN İLÇESİNE AIT 4 AJET  
1/1000 ÖLÇEKLİ HALHAZIR HARİTA 3184 SAYILI  
EMAR YASASININ 7/A MADDESİNE GÖRE İNCELENİP  
VE ONANDI.  
05/06/2017  
H. Y. JK



MÜTEAHHİT : KONAĞ HRT ve İNŞ TIC LTD ŞTİ  
SORUMLU MÜH: KAZIM KONAĞ  
*[Signature]*

01				
06	11			
11		D		
16				
21	22	23	24	25

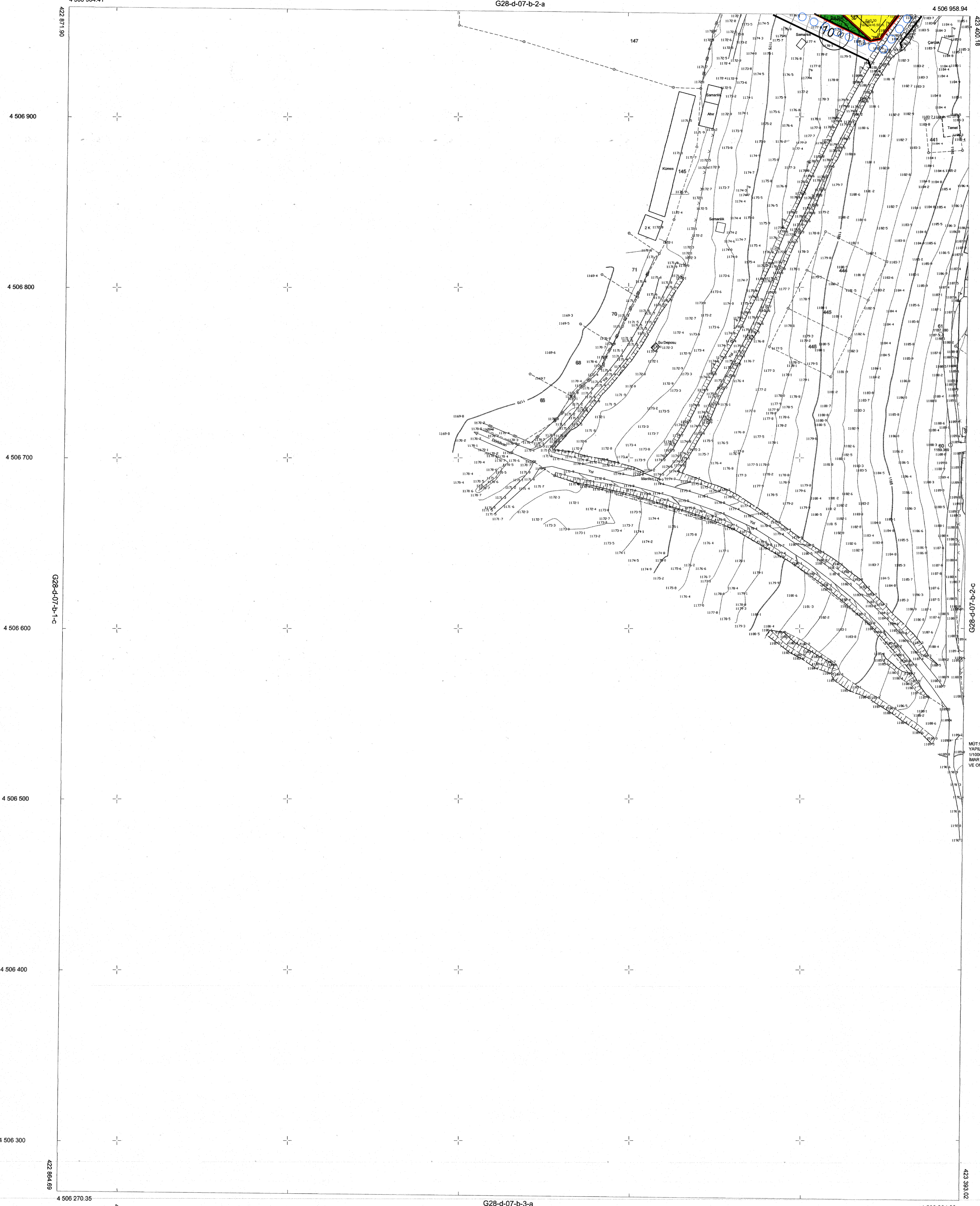
a	b
c	d

# DÖRTDİVAN-SÜLELER

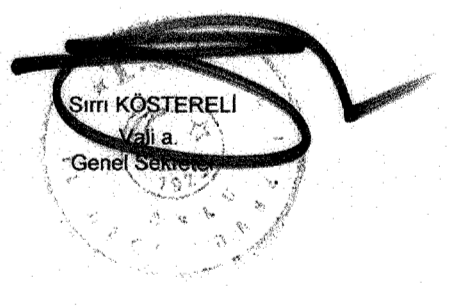
(BOLU)

G28-d-07-b-2-d

DÖRTDİVAN-SÜLELER-G28-d-07-b-2-d  
(BOLU)



MİTİ KONAK HRT. ve İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. TARAFINDAN  
YAPILAN BOLU İLİ DÖRTDİVAN İLÇESİNE AIT 4 ADET  
11000 ÖLÇEKLİ HALIHAZIR HARİTA 3184 SAYILI  
BMMŞ. YASASININ İTİHAZINA GÖRE İNCELENDİ  
VE ONANDI.  
05/06/2017  
H.Y. *[Signature]*



1/1000

MİTİ KONAK HRT. ve İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.  
SÖZLÜ MÜHÜR: KAZİM KONAK

*[Signature]*