

**BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-GÖVEM KÖYÜ  
TAPUNUN 101 ADA-21,22 PARSELLER  
(ESKİ 779-1112 PARSELLER)**



**KONUT ALANI AMAÇLI  
NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

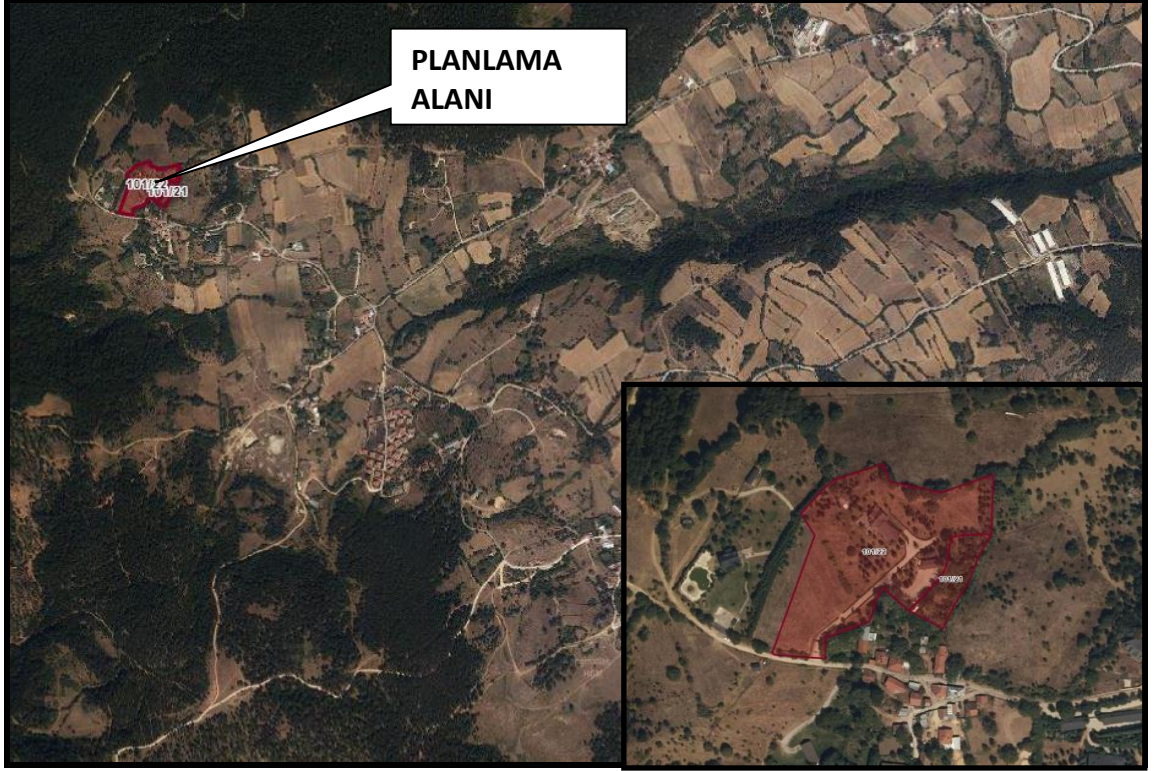
**İÇİNDEKİLER**

1-Planlama Alanının Genel Tanımı.....	3
2-Mevcut Plan Kararları.....	5
3-Plan Hazırlama ve Plan Değişikliği Gerekçesi.....	6
4-Planlama Kararları.....	7

## BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-GÖVEM KÖYÜ TAPUNUN 101 ADA-21,22 PARSELLER KONUT ALANI AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

### 1-Planlama Alanının Genel Tanımı:

Bolu ili, Merkez ilçesi, Gövem köyü, tapunun 101 ada, 21,22 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkullerdir. Parseller üzerinde konut amaçlı yapılaşma ve müştemilatları bulunmaktadır. Maliki Alp Karaağaç, yüzölçümü 16.775,69m<sup>2</sup>'dir. Parseller geometrik olarak amorf formundadır.

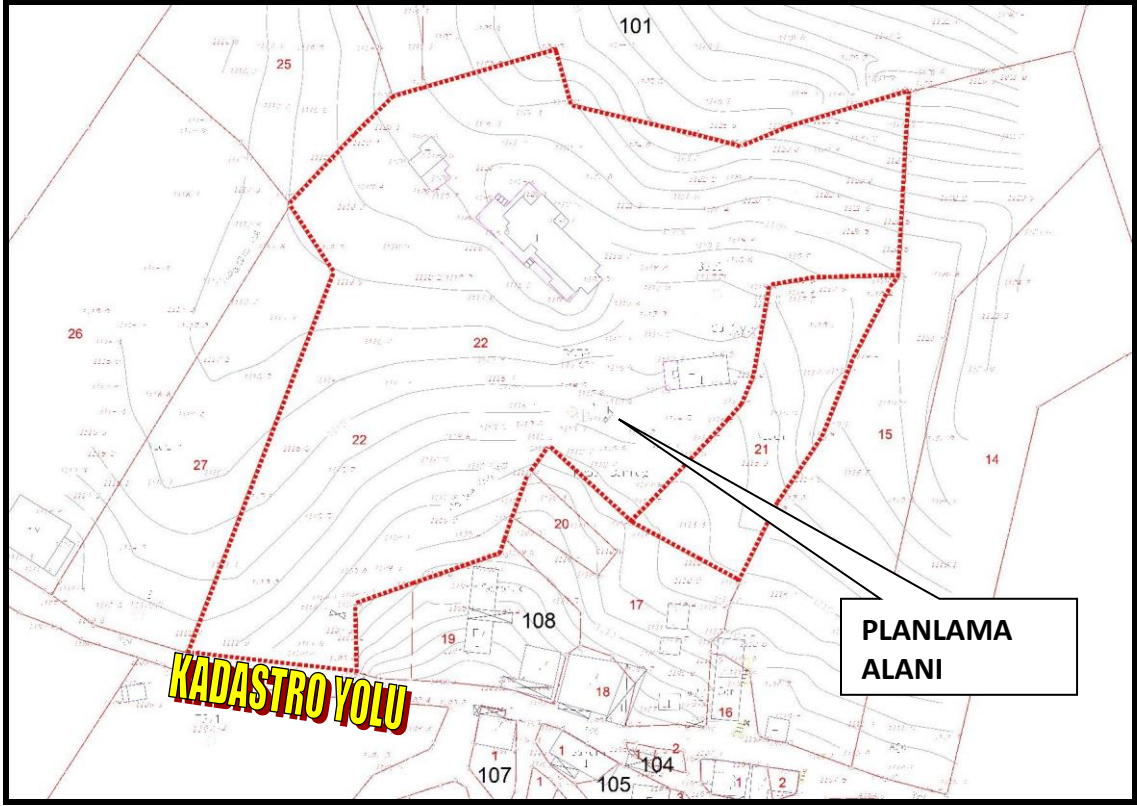


Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

Planlama Alanı Bolu kent merkezinin yaklaşık 17km güneybatısında, Gövem köy yerleşik alanı 1.6km kuzeybatısındadır. Yakın çevresinde boş tarlalar ile ayırık nizam 1-2 katlı seyrek yoğunluklu konut amaçlı yapılaşmalar mevcuttur.

Parsellerin güneyinden kadastro yolu geçmekte olup, diğer yönlerden komşu parseller ile sınırlıdır. Topoğrafik olarak 1118-1107m kotlarında, kuzeyden güneye

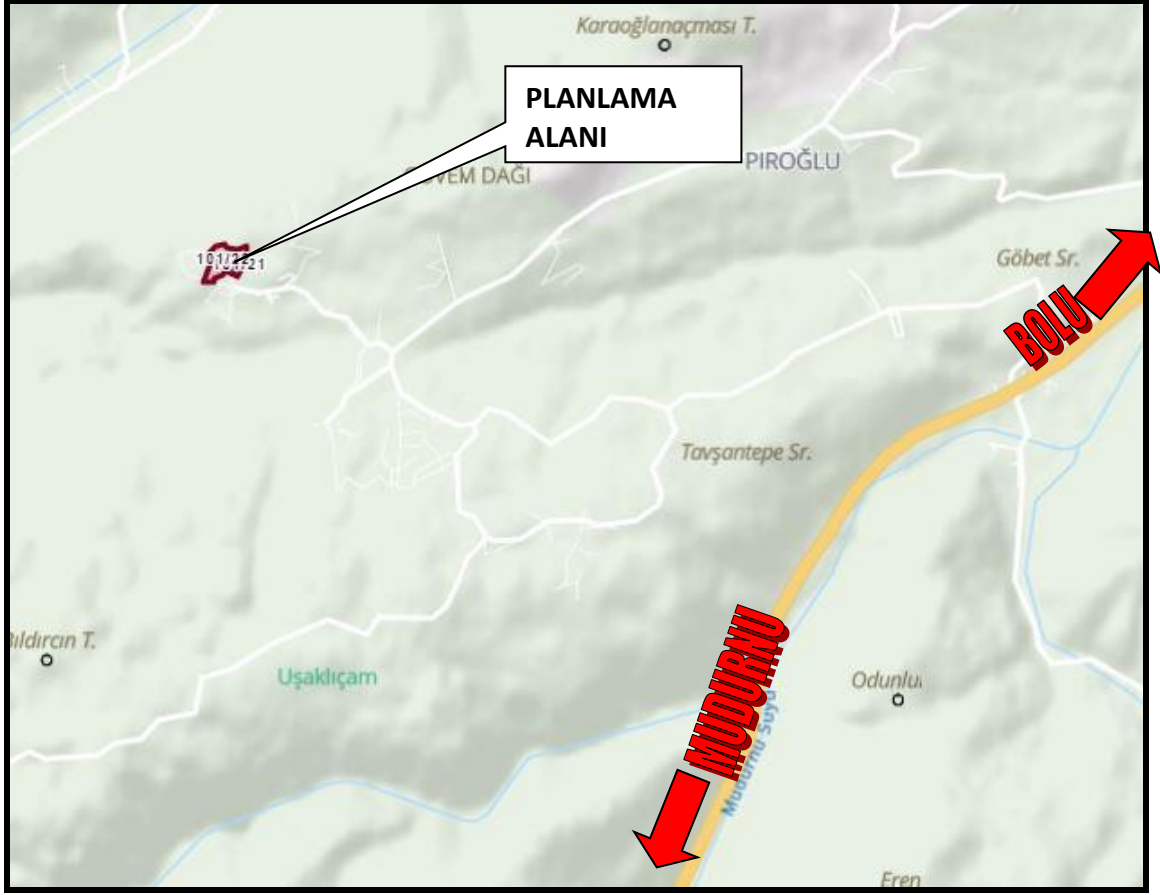
azalan eğimli bir arazi üzerindedir. İmar uygulaması yapılmamış olup, kadastro parseli niteliğindedir.



Halihazır Pafta Örneği

Ulaşımı Gövem Köy yolu üzerinde sağlanmaktadır. Gövem Köy yolu da güneydoğu yönde Bolu-Mudurnu Karayoluna bağlanmaktadır.



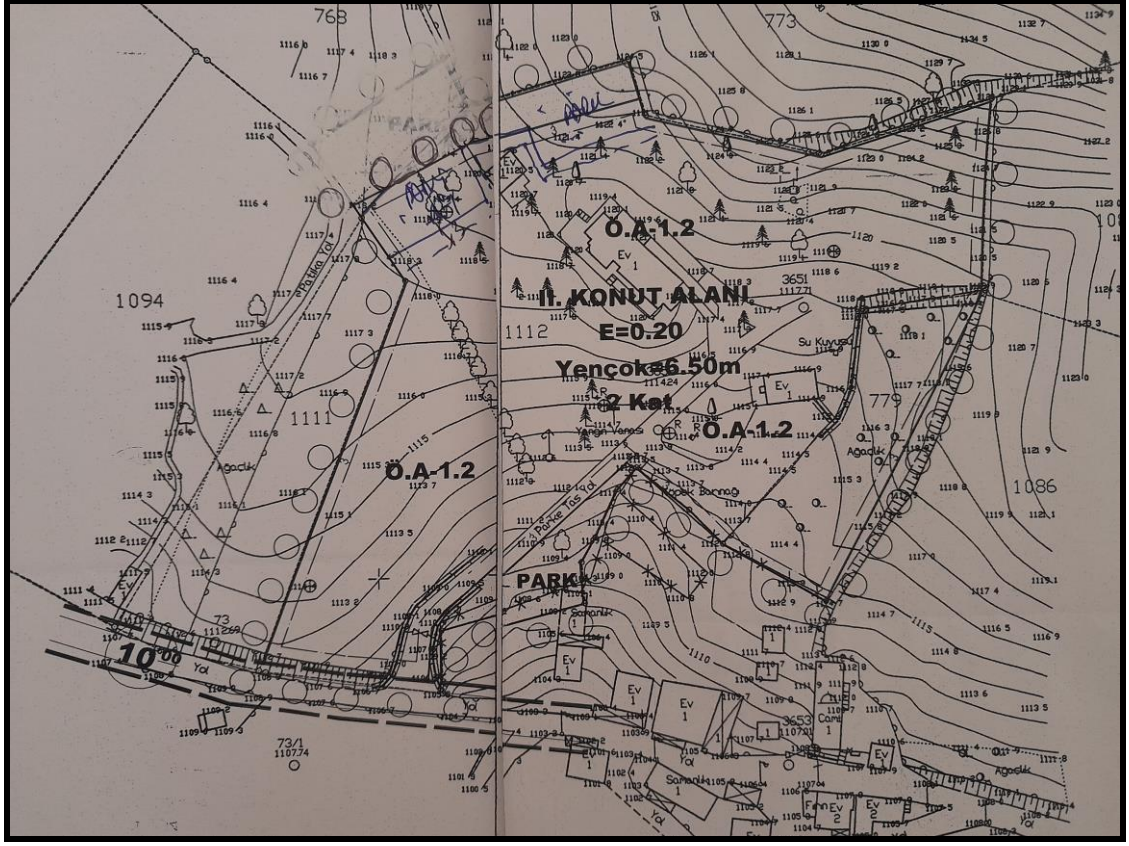


Ulaşım Krokisi

**2-Mevcut Plan Kararları:**

Parsellerin Bolu İl Genel Meclisinde onaylı uygulama imar planı bulunmakta olup, söz konusu planda taşınmazlar II. Konut Alanı olarak belirlenmiştir. Meri plana göre güneyinden 10 metrelik imar yolu geçmekte, güneydoğu ve kuzeybatısında 2 adet park alanı bulunmaktadır. Yapılaşma katsayıları  $E=0.20$ ,  $Yençok=6.50m$ , 2 kat uygulanmaktadır.

Onaylı uygulama imar planı aşağıdaki gibidir.

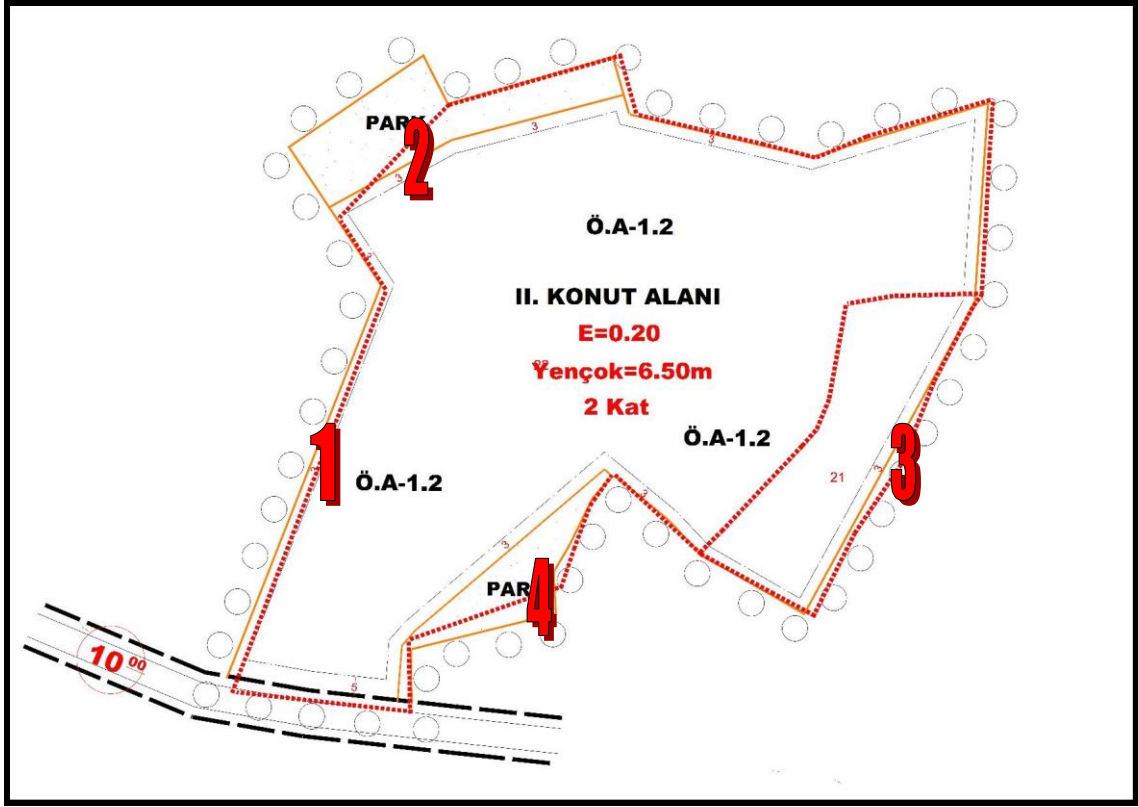


Meri Uygulama İmar Planı

### 3-Plan Hazırlama ve Plan Değişikliği Gereçesi:

Gövem Köyünde Kadastro Müdürlüğü tarafından kadastro yenilemesi yapılarak mülkiyet sınırları kesinleştirilmiştir. Aşağıdaki krokide görüldüğü gibi mevcut imar planı hatları ile kesinleşen kadastro sınırları arasında uyumsuzluklar bulunmaktadır. Söz konusu uyumsuzlukları giderilmesi, topoğrafya göz önüne alınarak park alanlarının yüksekliğin az olduğu alanının güney kısmında düzenlenmesi amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

Ayrıca parsellerin nazım imar planı bulunmadığı için plan kademelenmesi gereğince nazım imar planı hazırlanması gerekmektedir.



Meri İmar Planı Hatları ile Kadastro Hatları Krokisi

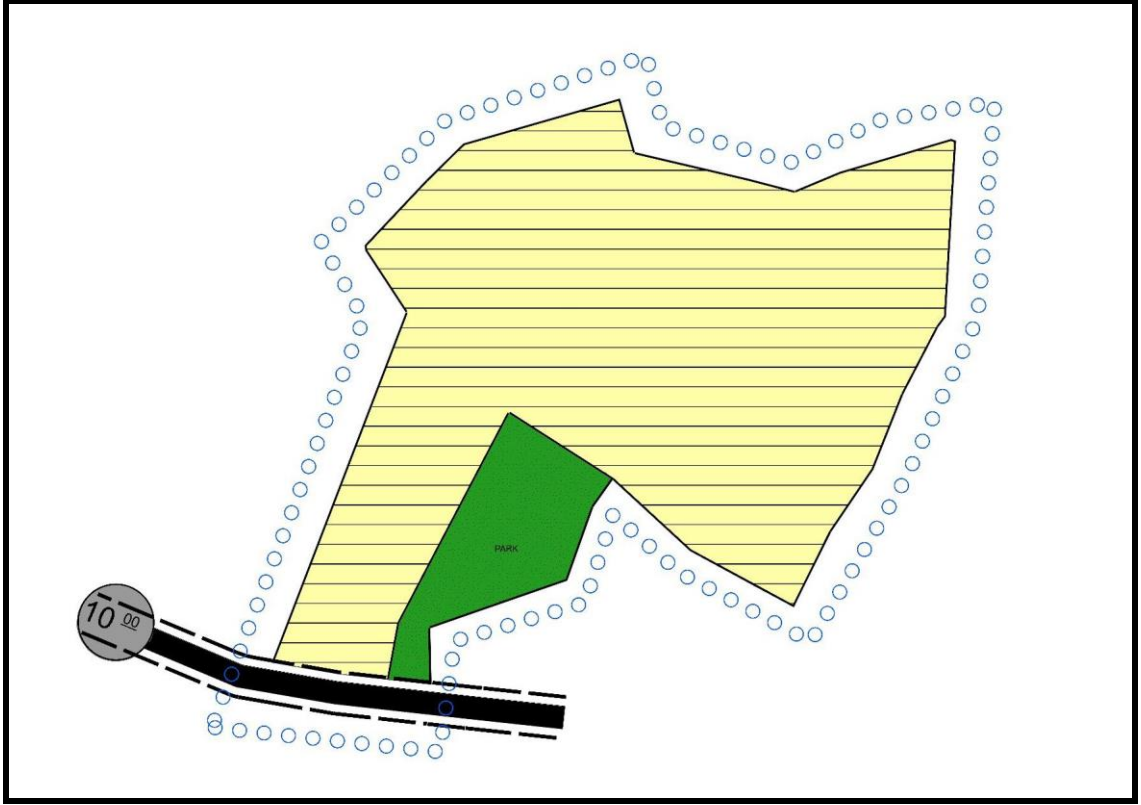
#### 4-Planlama Kararları:

İmar uygulamasının kolaylaştırılması amacıyla meri imar planındaki plan hatları, kadastro sınırlarına alınmak suretiyle düzenlenmiştir. Kuzey kısımdaki park, alanın güneyindeki park alanı ile birleştirilerek park alanlarının bütünlüğü sağlanmıştır. Yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğe gidilmiştir.

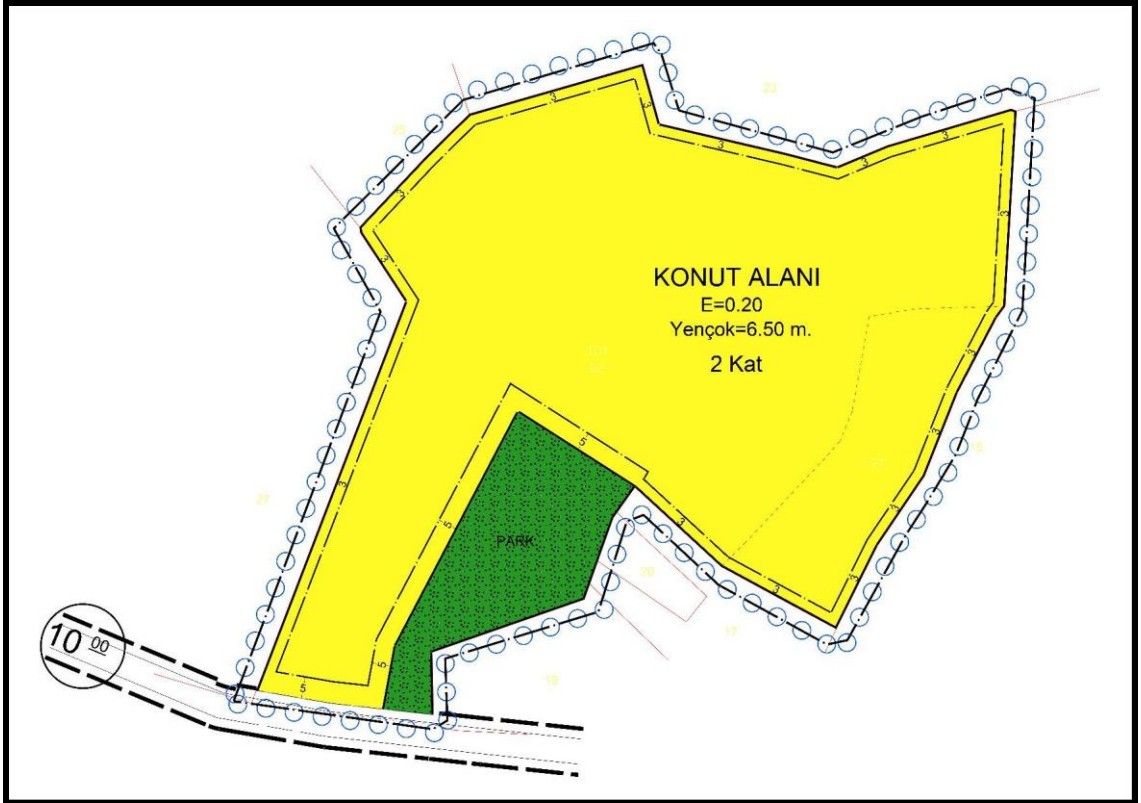
Plan kademelenmesi gereğince parsellerin nazım imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği gereğince oluşan fonksiyonların alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

Fonksiyon Alanı	Yüzölçümü(m2)	Yüzdelerik Dağılımı(%)
Konut Alanı	14.890,94	88,76
Park	1.770,08	10,55
İmar Yolu	114,67	0,69
Toplam	16.775,69	100,00



Nazım İmar Planı



Uygulama İmar Planı Değişikliği



# KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.  
BOLU VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-58052141-305.99-4567609  
Konu : İmar Planı (Bolu Merkez Gövem Köyü 101  
Ada 21 ve 22 parseller)

BOLU İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 22.08.2022 tarihli ve 31042737-754-16160 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile İlimiz, Merkez İlçesi, Gövem Köyü 101 ada, 21 ve 22 numaralı parsellerde İl Genel Meclisi'nin 05.02.2015 tarih ve 41 sayılı kararı ile onaylan II. Konut Alanı amaçlı İmar Planında, kadastro yenilemesi sonucu imar hatlarının yeni kadastro sınırına göre düzenlenmesi ve park alanının bütünleştirilmesi amaçlı plan değişikliği yapılması ile ilgili Müdürlüğümüzün görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin arşiv kayıtlarında (Sit Alanları Yönetim Sistemi) yapılan incelemelerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre korunması gerekli tescilli Tabiat Varlığı ile Doğal Sit Alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak bahse konu parselde yapılacak olan çalışmalarda herhangi bir tabiat varlığına (mağara, anıt ağaç, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

İlimiz, Merkez İlçesi, Gövem Köyü 101 ada, 21 ve 22 numaralı parseller, kadastro yenilemesi sonucu imar hatlarının yeni kadastro sınırına göre düzenlenmesi ve park alanının bütünleştirilmesi amaçlı plan değişikliği için, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin esas alınması kaydıyla İl Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

İçme suyu havzaları için DSİ 53. Şube Müdürlüğüne ve "ÇED Kapsam Dışı", "ÇED Gerekli Değildir", "ÇED Olumlu" kararı bulunan projeler haricindeki (faaliyet türünde ve kapasitesinde değişiklik olmaması kaydıyla) projelerle ilgili Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında Müdürlüğümüzün görüşü için proje sahibinin Müdürlüğümüze başvuru yapması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Oğuzhan KURT  
Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 7F0A259D-9312-49D6-8145-875E944C7581 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>  
Adres: Sağlık Mahallesi Şehitler Caddesi No: 54 PK:14300 BOLU Bilgi için:Ahmed ELJUNDI  
Fax:(374) 270 35 71 Şehir Plancısı  
e-posta: [bolu@csb.gov.tr](mailto:bolu@csb.gov.tr) İnternet Adresi: <http://www.csb.gov.tr/iller/bolu> Telefon No:(374) 270 35 73-  
1138

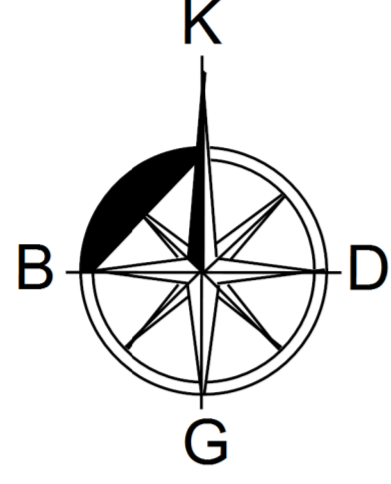


01					28
06					
11		C			
16					
21	22	23	24	25	

GÖVEM 101 ADA 21, 22 PARSELLER  
(BOLU-MERKEZ)  
G26-c-09-c

BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-GÖVEM KÖYÜ-101 ADA-21 VE 22 PARSELLER

NAZİM İMAR PLANI



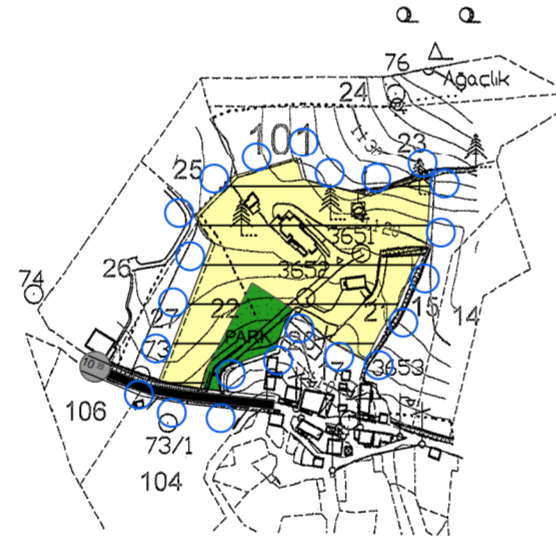
ÖLÇEK: 1/5000

LEJAND

	PLAN ONAMA SINIRI
	DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI
	PARK
	TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI:

- 1-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 2-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 3-DİĞER HUSUSLARA İLİŞKİN DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.



İTRF 98 KOORDİNAT SİSTEMİNDE 2008.5 EPOĞUNDA  
MUT. MEHMET TUNA ÖZCAN TARAFINDAN YAPILAN  
BOLU İLİ MERKEZ İLÇE GÖVEM KÖYÜNE AIT  
1 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİ-HAZİR HARİTA 3194 SAYILI  
İMAR KANUNUNUN 78. MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ VE  
ONANDI.

10/10/2022

M. Y. Ş.



GÖVEM 101 ADA 21, 22 PARSELLER-G26-c-09-c  
(BOLU-MERKEZ)

Mehmet Tuna ÖZCAN  
Harita Mühendisi



01					26
06		a/b			
11	C				
16					
21	22	23	24	25	

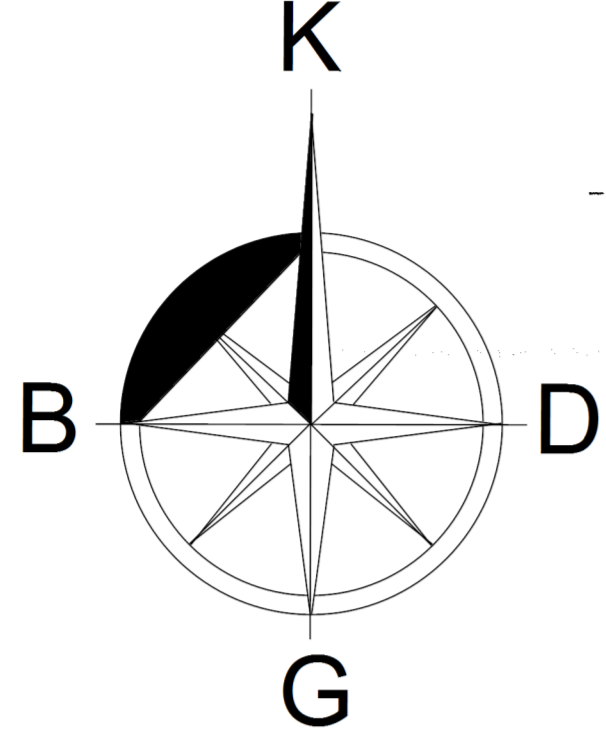
# GÖVEM 101 ADA 21, 22 PARSELLER

(BOLU-MERKEZ)

G26-c-09-c-4-a

## BOLU İLİ-MERKEZ İLÇESİ-GÖVEM KÖYÜ-101 ADA-21 VE 22 PARSELLER

### UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



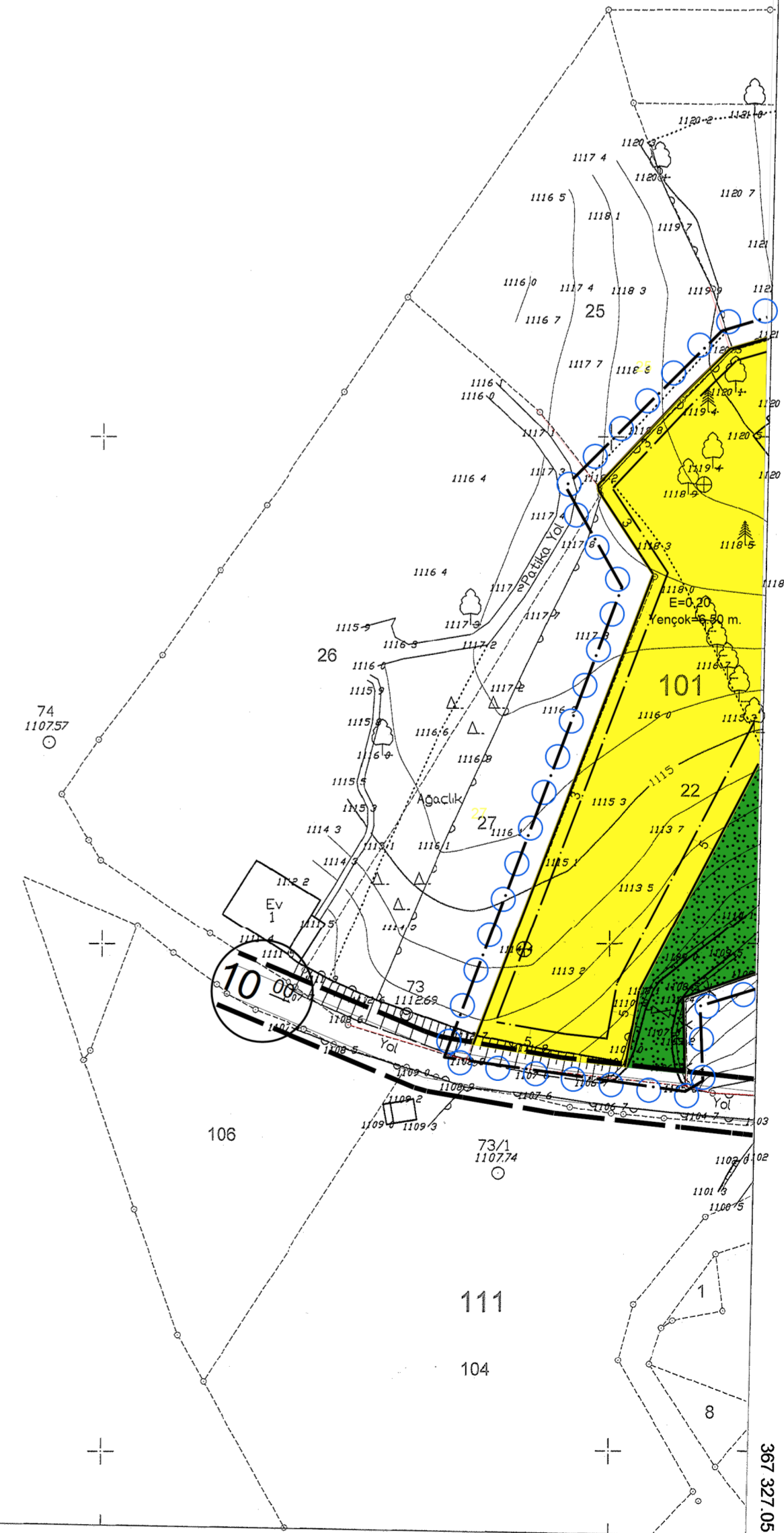
ÖLÇEK:1/1000

#### LEJAND

- ONAYLI PLAN SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KONUT ALANI
- PARK
- TAŞIT YOLU

#### PLAN NOTLARI

- 1-İMAR PLANI UYGULAMASI YAPILIP; KAMUYA AYRILMIŞ YOL,PARK VE YEŞİL ALANLARIN KAMUYA TERK İŞLEMLERİ YAPILACAK, İNŞAAT RUHSATI BU İŞLEMLERDEN SONRA DÜZENLENECEKTİR.
- 2-TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, SU, ELEKTRİK, KANALİZASYON) İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA ARANAN TEKNİK STANDARTLARINA UYGUN OLARAK GİRİŞİMCİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
- 3-ALTYAPI TESİSLERİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMEZ.
- 4-PİS SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE GÖL VE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, KATI ATIKLAR YÖNETMELİĞİ VE HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 5-ÇEVRE SORUNLARI KONUSUNDA İLGİLİ KURULUŞLARIN HER TALEBİNDE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
- 6-OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.
- 7-AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 8-BİNALAR TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR.
- 9-YAPILACAK OLAN TESİSİN İNŞAAT RUHSATINA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ KURUMDAN ENERJİ ALTYAPISI İÇİN BAĞLANTI GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.
- 10-BÖLGEDE, YÜZEY SUYU VE DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILARAK, BİNA TEMELLERİ VE ZEMİN İÇİN OLUŞABİLECEK OLUMSUZLUKLAR ÖNLENMELİDİR. YAPILACAK OLAN DERİN KAZILARDA, ÇEVREDEKİ YOLLARIN, KENDİ VE KOMŞU PARSELLERİN GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ İKSA ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR. MEVCUT VE KAZI AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, TEKNİĞİNE UYGUN İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.
- 11-ONAYLI TOPRAK KORUMA PROJESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 12-ONAYLI JEOLÖJİK ETÜT RAPORUNDA ÖNERİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 13- KONUT ALANINDA YAPILANMA KOŞULLARI; E=0.20, Yençok=6.50M (2 KAT) OLARAK UYGULANACAKTIR.
- 14-PLANDA VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ" İLE "1/100000 ÖLÇEKLİ BOLU İLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI", "1/25000 ÖLÇEKLİ ABANT GÖLÜ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



ITRF 98 KOORDİNAT SİSTEMİNDE, 2005.0 EPDĞUNDA MÜT. MEHMET TUNA ÖZCAN TARAFINDAN YAPILAN BOLU İLİ MERKEZ İLÇE GÖVEM KÖYÜNE AİT 2 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALI-HAZIR HARİTA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 7-a MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ VE ONANDI.

10/09/2022

H.ç



GÖVEM 101 ADA 21, 22 PARSELLER-G26-c-09-c-4-a (BOLU-MERKEZ)

1/1000

Mehmet Tuna ÖZCAN  
Harita Mühendisi

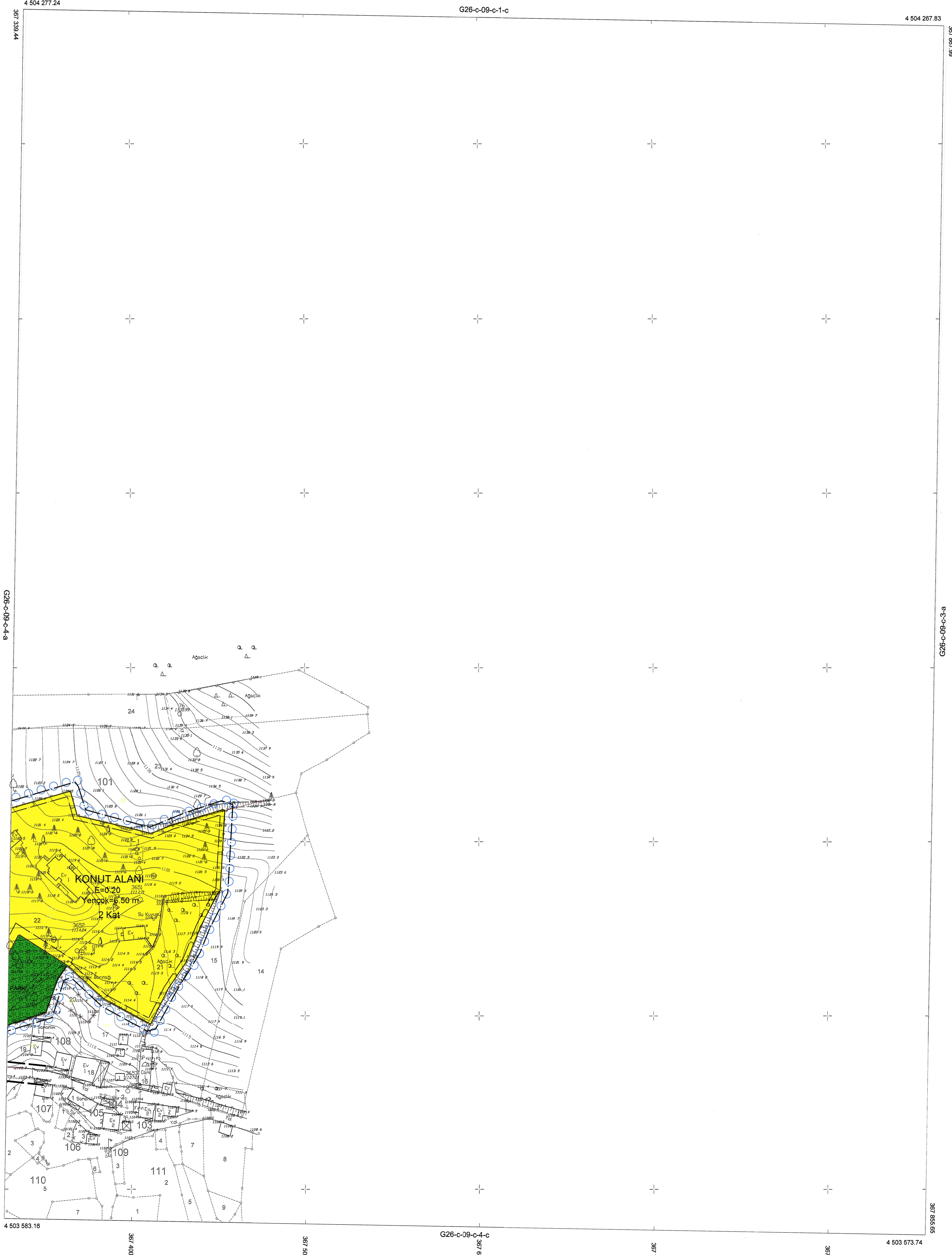


01					26
06	a	b			
11		c			
16					
21					
24					
25					

# GÖVEM 101 ADA 21, 22 PARSELLER

(BOLU-MERKEZ)

G26-c-09-c-4-b



ITRF 98 KOORDINAT SISTEMİNDE, 2005.0 EPOĞUNDA  
MUT. MEHMET TUNA OZCAN TARAFINDAN YAPILAN  
BOLU İLİ MERKEZ İLÇE GÖVEM KOYUNU 411  
2 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA 3194 SAYILI  
İMAR KANUNUNUN 76. MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ VE  
ONANDI.

10/09/2022  
M. Y. ÖZK



GÖVEM 101 ADA 21, 22 PARSELLER-G26-c-09-c-4-b  
(BOLU-MERKEZ)

1/1000

Mehmet Tuna OZCAN  
Harita Mühendisi