

ASKI İLAN TUTANAĞI

İlimiz Merkez İlçesi İslahiye Köyü 693 numaralı parselde, İl Genel Meclisinin 03.06.2022 tarih ve 130 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım (NİP: 81979759) ve 1/1000 Ölçekli Uygulama (UİP: 81355941) İmar Planı teklifi, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesi gereğince 1 ay (30 gün) süre ile Düzce İl Özel İdaresi ilan panosunda ve internet sayfası ile İslahiye Köyü Muhtarlığında askıya çıkartılmıştır.

İş bu tutanak 3 nüsha halinde düzenlenerek imza altına alınmıştır. 21.06.2022


Feyza Gökçen SUH
Şehir Plancısı

TASDİK OLUNUR
21/06/2022

Cabir KÜTÜK
İmar ve Kent. İyış. Md. V.



T.C.
DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİSİ

Dönemi	:	2022	Birleşim	:	3	Karar Sayısı	:	130
Toplantı ayı	:	HAZİRAN	Oturum	:	1	Karar Tarihi	:	03.06.2022
Karar Özeti: İlimiz Merkez İlçesi, İslahiye köyü 693 nolu parselde "Kapalı Spor Salonu" amaçlı hazırlatılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Teklif:81626333) ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Teklif:81913551) görüşülmesi talebi.								

Düzce İl Genel Meclisi, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 12 nci maddesi ve İl Genel Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 6 ncı maddesi gereğince, 03.06.2022 Cuma günü saat 10.00'da, Düzce Belediyesine ait Prof. Dr. Erol Güngör Kültür Merkezi toplantı salonunda İl Genel Meclis Başkanı Çiğdem GÜNAL başkanlığında, 21 üyenin iştirakiyle İl Genel Meclisi Toplantı Salonunda toplandı.

İlimiz Merkez İlçesi, İslahiye köyü 693 nolu parselde "Kapalı Spor Salonu" amaçlı hazırlatılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin görüşülmesi talebi ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 30.05.2022 tarih ve 3741138 sayılı yazısı, İl Genel Meclisinin 01.06.2022 tarih ve 123 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmişti

KARAR

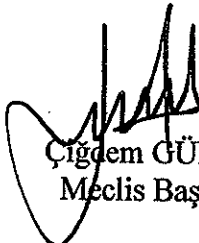
"İl Genel Meclisinin 2022 yılı Haziran ayı olağan toplantısı 3 üncü birleşimindeki gündemin 5 inci maddesi; İhtisas Komisyonlarından gelecek raporların görüşülüp karara bağlanması maddesinde;

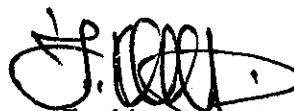
"İl Genel Meclisinin 2022 yılı Haziran ayı olağan toplantısı 1 inci birleşiminde komisyonumuza havale edilen, İlimiz Merkez İlçesi, İslahiye köyü 693 nolu parselde "Kapalı Spor Salonu" amaçlı hazırlatılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Teklif:81626333) ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Teklif:81913551) görüşülmesi talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan araştırma ve inceleme neticesinde;

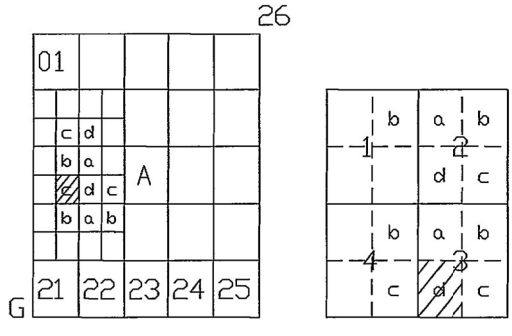
İlimiz Merkez İlçesi, İslahiye köyü 693 numaralı parsel köy yerleşik alan sınırları dışında kalmaktadır. Mülkiyeti Çilimli Belediyesine ait bahse konu parsel, Gençlik Spor Müdürlüğüne "Kapalı Yüzme Havuzu" yapılması amacıyla 07.07.2021 tarih ve 58 sayılı meclis kararıyla tahsis edilmiştir.

Söz konusu imar planı teklifi, Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Özel Planlama Alanları" sınırları içerisinde yer almaktadır. Planların onaylı hâlihazır üzerine çizildiği, plan yapım ve gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlandığı, plan müellifinin plan yapım yeterliliğine sahip olduğu tespit edilmiştir. Plan teklifi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırılık teşkil etmemekte olup, bahse konu imar planı talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 2022/16 numaralı raporu okundu. Rapor meclisin oylarına sunuldu. Yapılan işari oylama neticesinde, oy birliği ile kabul edildi.


Çiğdem GÜNAL
Meclis Başkanı


İbrahim KELEŞ
Kâtip Üye


Mustafa ÖZLÜ
Kâtip Üye

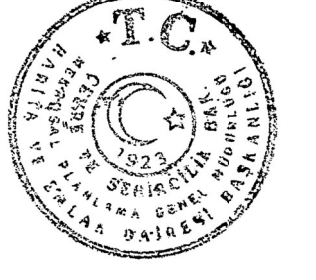


ÇİLİMLİ
DUZCE
G26-a-11-c-3-d

G26-a-11-c-3-a

4 525 133.91

ITRF '96 KORDİNAT SİSTEMİNE VE BÜYÜK
EPOKUNDA GÜNEŞ HAR. İNCE. TARAF. İDAR.
LTD. STİ. TARAFINDAN YAPILAN ÇILIMLI DÜZCE
İLİNE AIT 63 ADET HALIHAZIR HARİTA 644
SAYILI İNCE 7/4 NÜSRESİNE GÖRE DÜZENLENİŞTİR.



19/07/2016
YERLİ KAYIT
GENEL MÜDÜR

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

gl. p. 10

DÜZCE - MERKEZ İLÇESİ - İSLAHİYE KÖYÜ
693 NOLU PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI

Ölçek : 1/1000

**GÖSTERİM
SINIRLAR**

UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI

YKK

ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA SINIRI

ENERJİ NAKİL HATTI

YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ÇİZGİSİ

ALAN KULLANIMI

KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

ULAŞIM

1000

E=0.50

Yençok=9.50 m

YAPYÜKSEKLİĞİ

Ö.A.5-1, ÖNEMLİ ALAN 5-1 (YERLEŞİME UYGUNLUK PARAMETRESİ)

CEPHE YÖNÜ

PLAN/NOTLARI

1) BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN

HUSUSLARDA, KONU VE İLGİSİNE GÖRE, 5194 SAYILI İMAR

KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 1/100 000 ÖLÇEKTE DÜZCE İLİ

ÇEVRE DÜZENİ PLANI, 1/250000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE

YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE BU PLAN NOTLARI İLE İLGİLİ

DİĞER TÜM MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2) PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA DÜZCE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL

MÜDÜRLÜĞÜ PARAFINDAN 22.03.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR

PLANINA ESAS JEOLJİK - JEOTEKNİK ETİ RAPORUNDA BELİRTİLEN

HUSUSLAR UYULACAKTIR.

3) PLANLAMA ALANI, AFAD DEPREM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

TARAFINDAN YENİLENEN VE 01.04.2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE

GİREN DEPREM TEHLİKE HARİTASINDA "YÜKSEK TEHLİKE

BÖLGESİNDE" KALMAKTADIR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TİM

ÇALIŞMALARDA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ"

HÜKÜMLERİNE VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR

HAKKINDA YÖNETMELİK ESASLARINA UYULMALIDIR.

4) BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİKTE

BELİRTİLEN SARTLARA VE MESAFELERE UYULACAKTIR.

5) İMAR PLANI KAPSAMINDA 14.09.2019 TARİHİNDE YENİLEN

BARINAK GÖZET HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6) PLANLI ALAN İÇERİSİNDE YAPILANMA ASAMASINDA SEDAS

DÜZCE OPERASYON BİRİMİ GÖZETİMİNDE ÇALIŞMALARIN YAPILMASI

ZORUNLUDUR.

7) KADASTRAL HARİTALAR VE İMAR PLANI ARASINDAKİ

VE KADASTRAL DURUM GÖRE ESAS DOĞRULUĞU DEĞİŞTİRMEK

VE YOL GENİŞLİKLERİNİ BAKIMINAMAK KOSULU İLE 3 METREYE

KADAR OLAN AYKURUSMAZLIKLARI GİDERMEYE VE KADASTRAL

ARTIKLARI YOLA KATMANA TEHLİ İDAREYETKİDİR.

8) KAPALI SPOR TESİSİ ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA

YAPILANMA KOSULLARI, EMSAL = E=0.50 VE YAPYÜKSEKLİĞİ KAPALI

SPOR SALONU İÇİN YENÇOK = 350M DİĞER YAPILAR İÇİN YENÇOK 650

MDİR.

KÖY İÇİNE

E=0.50
Yençok=9.50 m (Spor Salonu)
Yençok=6.50 m (Diğer Yapılar)

DÜZCEYE

G26-a-16-b-2-a

1/1000

PAFTA KASIM 2015 YILINDA ÇEKİLEN HAVA
FOTOGRAFİ KESİMİ FOTOGRAFİTİK YÖNTEME
URETİLMİŞ OLAN BİNALAR CATI SINIRLARINDAN
ÇİZİLMİŞTİR.

MÜEHHİT : G.L. M.H. HAR. İNCE. TARAF. İDAR. LTD. STİ.

1- MEVCUT DURUM

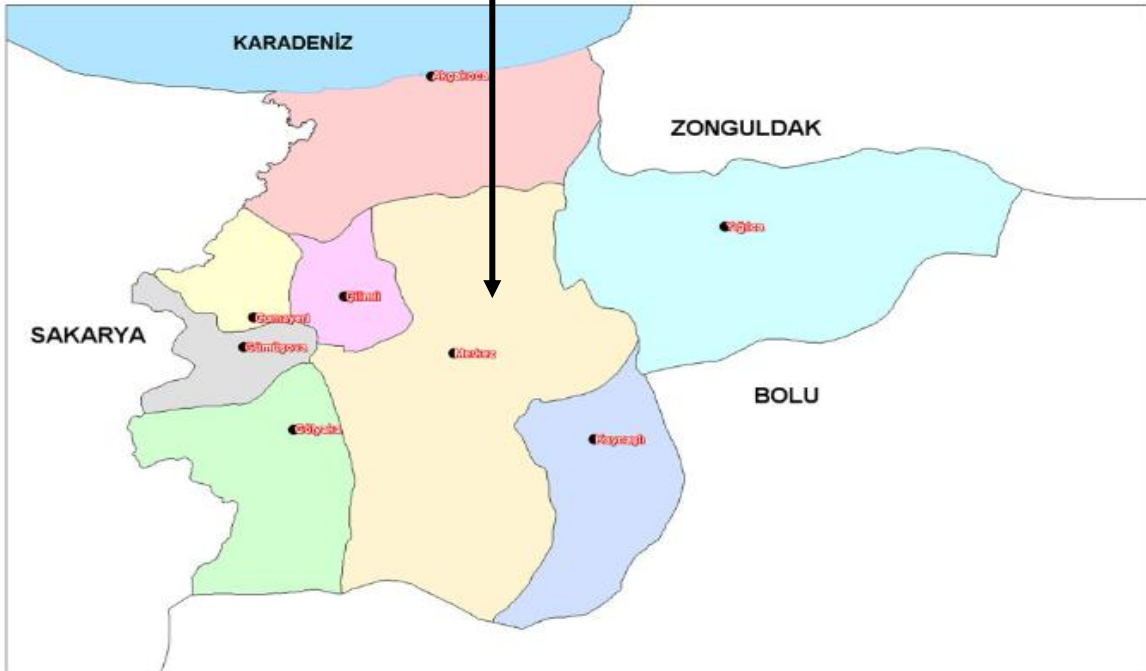
1.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Düzce İli, Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz Bölümünde, 30° 49' ve 31°50' doğu boylamları ile 40°37' ve 41°07' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Merkez İlçesi, Düzce İli'nin sekiz ilçesinden biri olup doğuda Yığılca ve Kaynaşlı, batıda Çilimli, Gümüşova ve Gölyaka, kuzeyde ise Akçakoca ilçeleriyle komşudur.

Harita 1 : Planlama Alanının Ülke İçerisindeki Konumu



Harita 2 : Planlama Alanının İl İçerisindeki Konumu

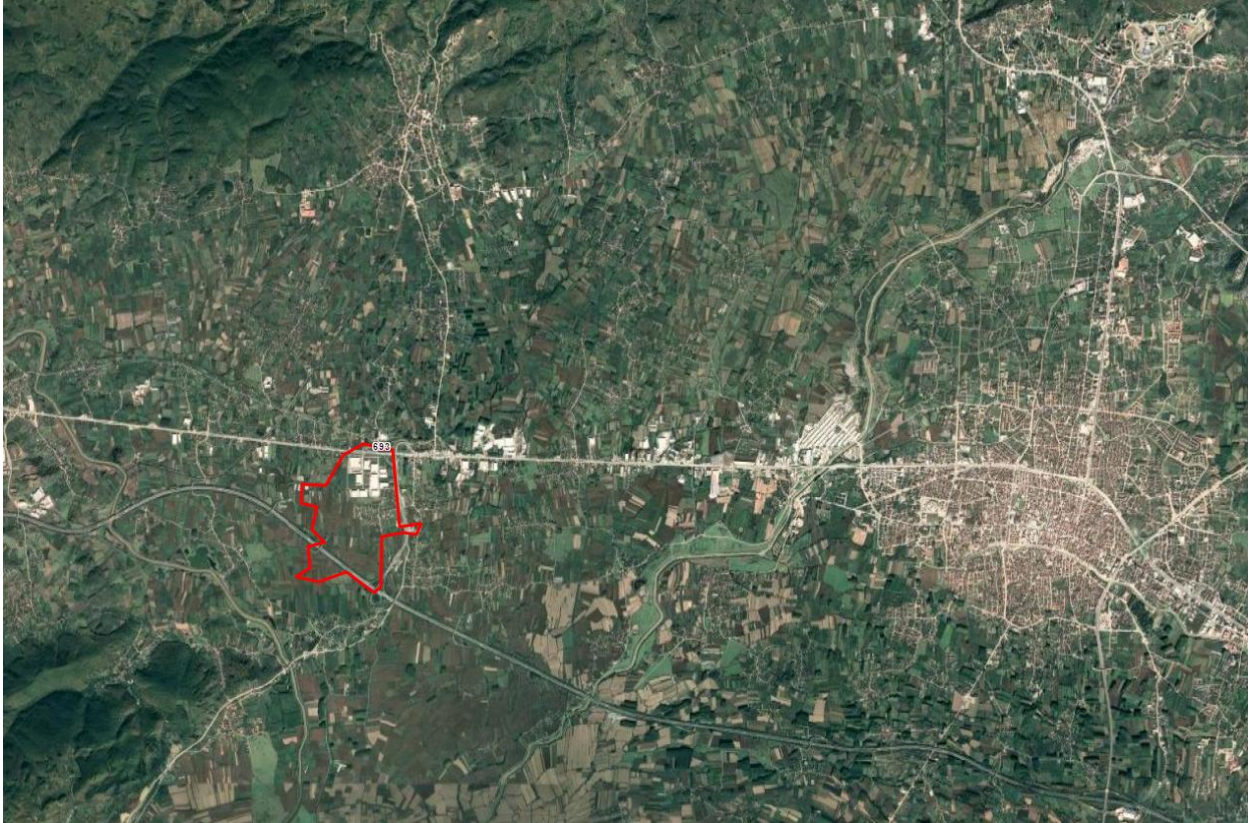


1999 yılında 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerini yaşayan Düzce, 09.12.1999 tarih ve 23091 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan 584 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca il olmuştur. Merkez İlçenin toplamda 97 köyü, Boğaziçi ve Beyköy olmak üzere 2 adet Belde Belediyesi bulunmaktadır. Merkez ilçenin, 11 adet mücavir köyü ve 56 mahallesi bulunmaktadır. İslahiye Köyü Merkez, ilçe sınırları içinde bulunmakla birlikte Düzce Belediyesi yetki sınırları (belediye ve mücavir alan sınırları) dışında kalmaktadır.

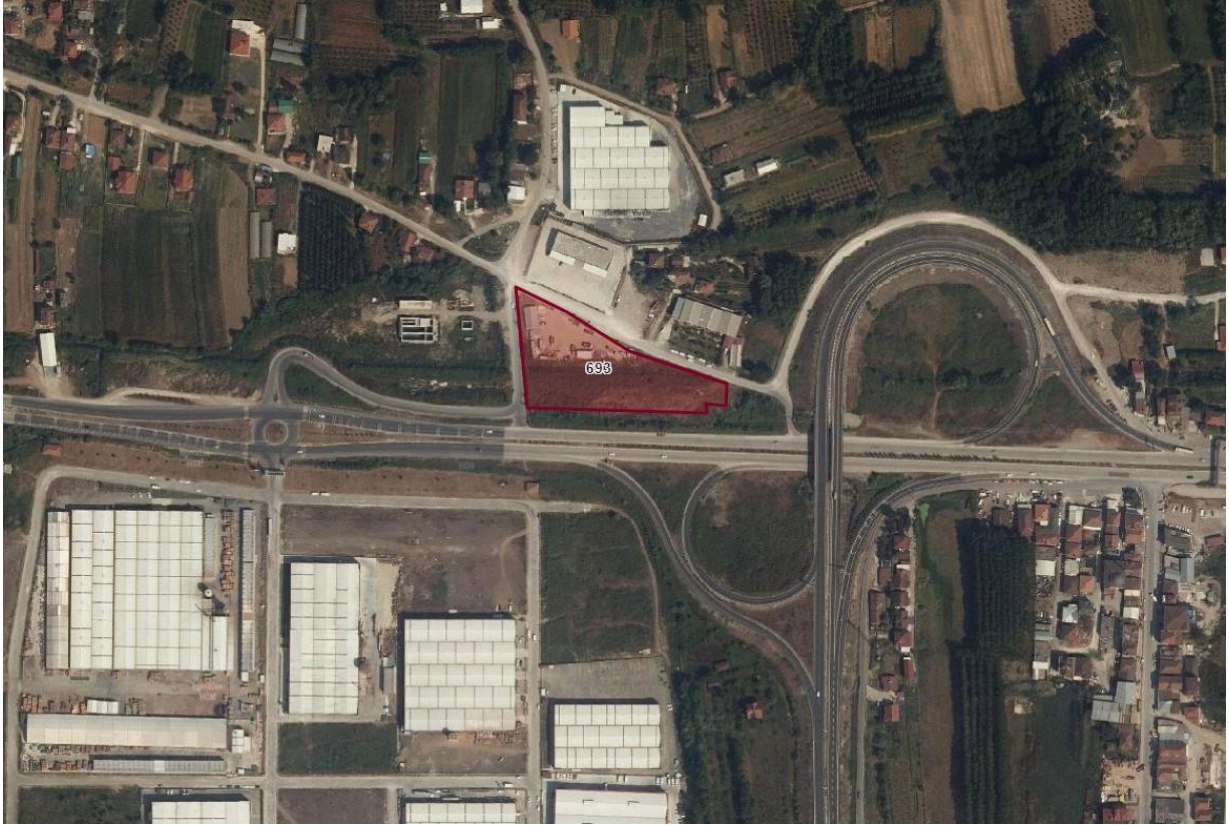
1.2. Planlama Alanının Tanımı

Planlama alanı; Düzce İli, Merkez İlçesi, İslahiye köyü sınırları içinde kalan ve 1/1000 ölçekli G26A 11C 3D paftasında, 1/5000 ölçekli G26A 11C paftasında yer alan 693 nolu parselin 3170 m²’lik bölümüdür. Söz konusu 693 nolu parsel, köyün merkezini D100 karayoluna bağlayan ve köy içinden geçen Kahveleryanı köyüne devam eden köy yolu üzerinde yer almaktadır. Parselin toplam yüzölçümü 10429, 37’ m²’dir. Bahse konu parsel, 02.04.1996 tarih ve 1244 sayılı Bolu İl İdare Kurulu Kararı ile onaylı köy yerleşik alan sınırları dışında kalmaktadır. Taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.

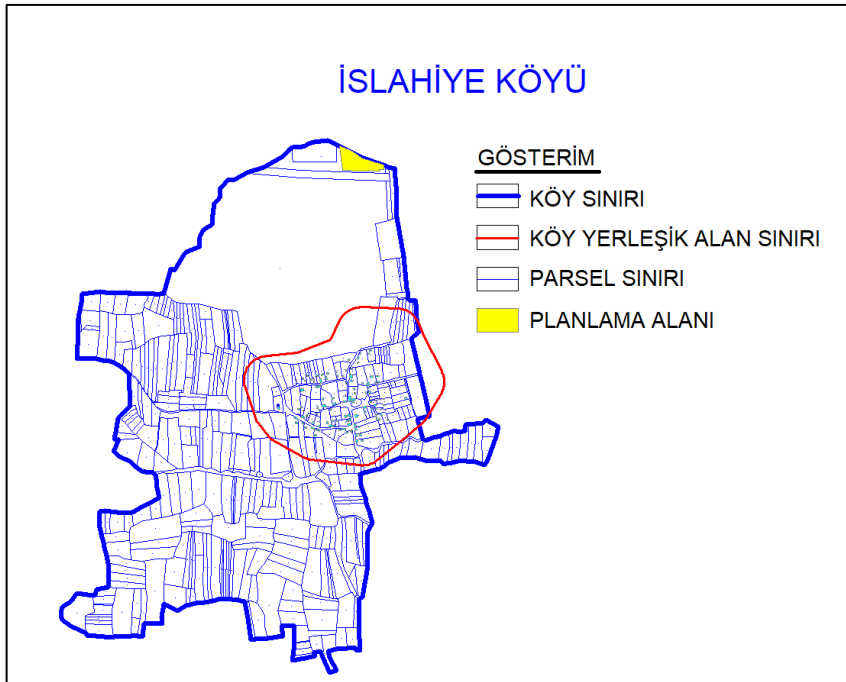
Harita 3 : Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu



Harita 4 : Planlama Alanı ve Yakın Çevresi uydu Görüntüsü



Harita 5 : Planlama Alanının Köy Sınırları İçerisindeki Konumu



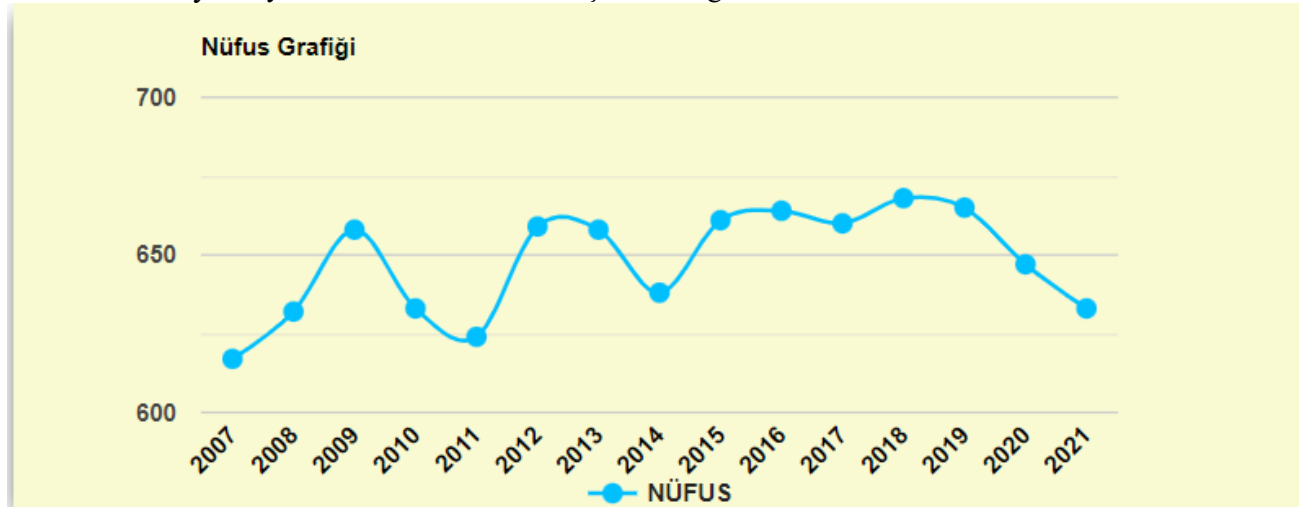
2021 ADNKS sonuçlarına göre, İslahiye Köyü toplam nüfusu 633 kişidir. Yıllara göre köyün nüfus verileri aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 1: İslahiye Köyü Yıllara ve Cinsiyete Göre Nüfus Gelişimi

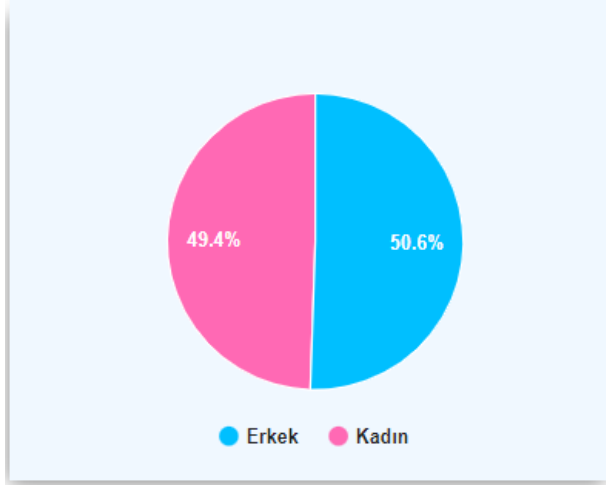
YIL	KÖY ADI	İSLAHİYE NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2021	İSLAHİYE KÖYÜ	633	320	313
2020	İSLAHİYE KÖYÜ	647	329	318
2019	İSLAHİYE KÖYÜ	665	334	331
2018	İSLAHİYE KÖYÜ	668	339	329
2017	İSLAHİYE KÖYÜ	660	335	325
2016	İSLAHİYE KÖYÜ	664	340	324
2015	İSLAHİYE KÖYÜ	661	341	320
2014	İSLAHİYE KÖYÜ	638	328	310
2013	İSLAHİYE KÖYÜ	658	332	326
2012	İSLAHİYE KÖYÜ	659	339	320
2011	İSLAHİYE KÖYÜ	624	316	308
2010	İSLAHİYE KÖYÜ	633	325	308
2009	İSLAHİYE KÖYÜ	658	339	319
2008	İSLAHİYE KÖYÜ	632	328	304
2007	İSLAHİYE KÖYÜ	617	316	301

Tablodan da anlaşılabacağı üzere köy nüfusunda son yıllarda azalma eğilimi olduğu görülmektedir. Cinsiyet dağılımı incelendiğinde ise erkek nüfusunun kadın nüfusundan fazla olduğu gözlenmektedir.

Grafik 1: İslahiye Köyü Yıllara Göre Nüfus Gelişimi Grafiği



Grafik 2 : İslahiye Köyü Cinsiyete Göre Nüfus Grafiği



Tarihi

Köy halkı Pehlivanoğullarının ve Haşimoğullarının 1900 yıllarında Bulgaristanın Karnaabat ili Taraş köyünden göç ederek kurdukları köy zamanla gelişerek büyümüştür. Köyün ismini Bulgaristandaki köyden alan köy 1950 yıllarında köy isim kanununa göre İslahiye köyü ismini almıştır.

Kültür

Köyde Bulgaristan Türkleri gelenek ve görenekleri yaşanmaktadır. Düğünlerde kız ve erkek tarafları ayrı renkten şalvar ve mintan giyerler.Yöresel tatlardan katlama, akıtma kolacı, oturtma tatlısı, dilber dudağı, kabak tatlısı ve su böreği başlıcalarıdır.

Coğrafya

Düzce merkezine 10 km uzaklıktadır. Taşınmaz düz arazi yapısına sahiptir.

İklim

Köyün iklimi, Karadeniz iklimi etki alanı içerisindedir. Merkez ilçesi yıllık sıcaklık ortalaması 13,6 derece, En düşük sıcaklıklar Aralık ve Mart aylarında rastlanır. Bölgede şiddetli donmalara rastlanmaz. Her mevsimde yağışlı bir iklim görülür. Yağışlar genellikle sonbaharda, hatta kış aylarında diğer mevsimlere göre daha fazladır.

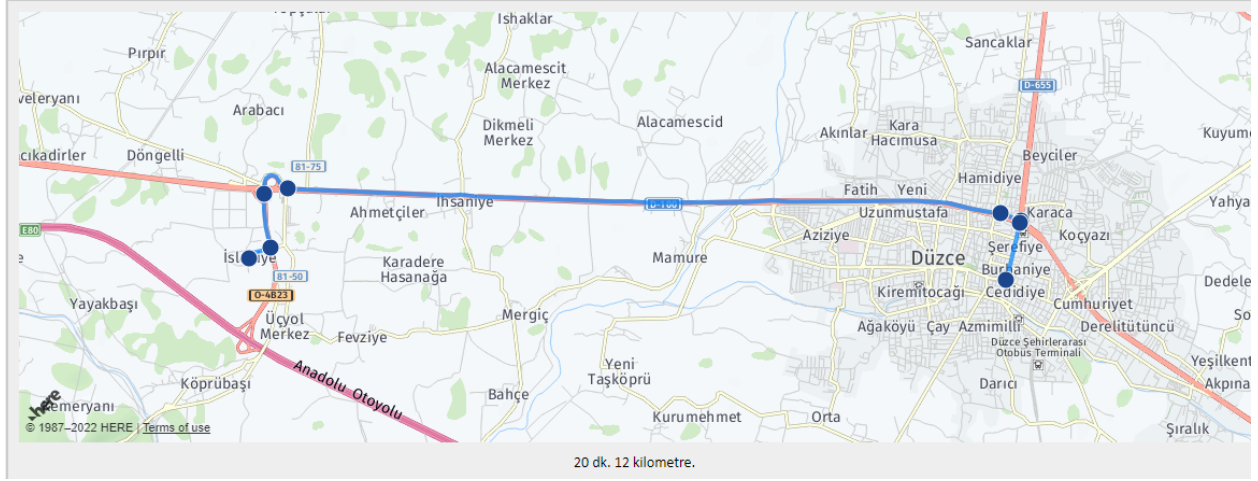
Ekonomi

Köyün ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Köy Nüfusu'nun %15 i Fabrikalarda ve kendi İşlerinde çalışmaktadır.

Altyapı bilgileri

Köyde ilköğretim okulu vardır. Köyün içme suyu şebekesi vardır ancak kanalizasyon şebekesi yoktur. PTT şubesi ve PTT acentesi yoktur. Sağlık ocağı ve sağlık evi yoktur. Köye ulaşımı sağlayan yol asfalt olup köyde elektrik ve sabit telefon vardır.

Harita 6: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



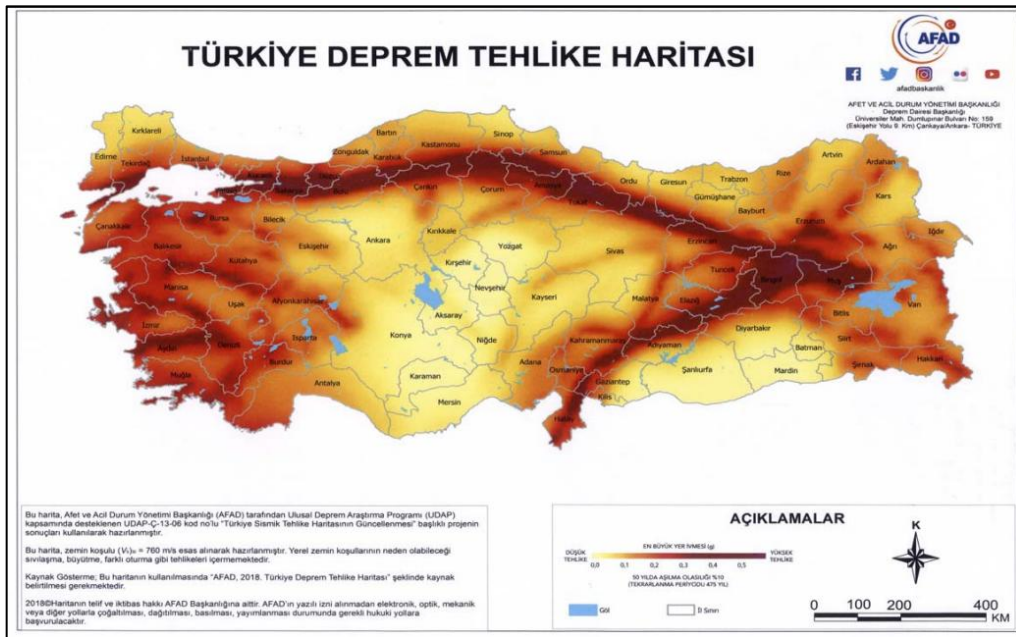
Köy ile şehir merkezi arası yaklaşık 10 km 'dir. Köy yolu asfalt olup köyde, demiryolu, kent içi raylı sistem ve havaalanı bulunmamaktadır.

1.3. Depremsellik

Planlama alanı içerisinde imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu, 2022 yılında Akkurt Mühendislik tarafından yapılmış ve Çevre- Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.03.2022 tarihinde onanmıştır.

Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı 1996 yılında hazırlanan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında 1. Derece Deprem Bölgesinde Kalmaktadır. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete' de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Harita 7: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



1.4. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

Planlama alanında İmar Planına esas Jeolojik -Jeoteknik etüdü, Akkurt Mühendislik tarafından hazırlanmış ve Düzce Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.03.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Bu çalışmaya göre İnceleme alanı, **Önlemleri Alanlar 5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak nitelendirilmiştir. Söz konusu raporun Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi ve Sonuçlar ve Öneriler Bölümü aşağıda sunulmuştur.

“ SONUÇ VE ÖNERİLER

*"Bu çalışmamız; Düzce ili, Merkez ilçesi, İslâhiye Köyü, G26A11C3D Pafta, *** Ada, 693 Parsel, yaklaşık 10429,37 m² yüzölçümüne sahip alanda yapılmıştır.*

Bu çalışma Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesinin atıfta bulunduğu 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesinde belirtilen Planlamaya esas Jeolojik-Jeoteknik etüt çalışmalarına ait olan Format-3' te belirtilen hususları kapsamında olup gerekli arazi incelemeleri ve arazi çalışmaları ile yapılan Jeolojik-Jeoteknik değerlendirilmeler sonucunda alanda 1/1000 ölçekli Birleştirilmiş Jeoloji, Kuyu Lokasyon, Eğim ve Yerleşime Uygunluk Haritası (Ek-11) ve Birleştirilmiş Jeofizik Haritalar (Ek-12) üretilerek yerleşime uygunluk durumu belirlenmiştir.

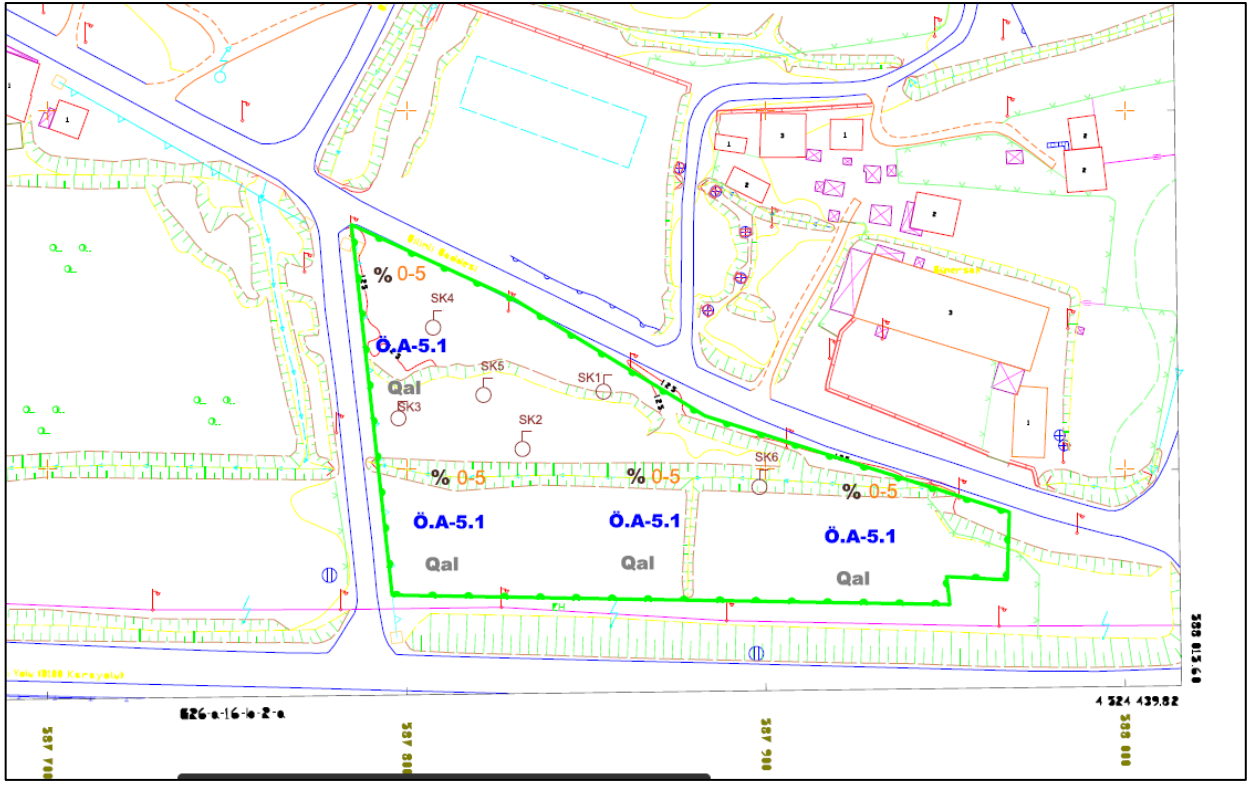
Bu çalışmalardan 5 adet sondaj ve presiyometre çalışmaları 05.08.2021 tarihinde yapılmış ve Düzce İl Özel İdaresi tarafından 20/09/2021 tarih ve 283 onay sıra no ile onaylanan zemin etüt raporundan alınmıştır.

Bu çalışma "Çilimli Belediyesi" tarafından alanda yapılması planlanan "Havuz Projesi" için "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" olarak yaptırılmıştır.

- 1. İnceleme alanında jeolojik alt birim "Alüvyon (Qal) – Az Siltli-Killi Çakıllı Kum / Az Kumlu Siltli Kil" olarak nitelendirilmiştir.*
- 2. İnceleme alanında açılan sondaj çalışmalarında yer altı suyuna 2,00 metre seviyelerinde rastlanılmıştır.*
- 3. Arazi çalışmaları, yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda, etüt alanında; heyelan, kaya düşmesi, çığ gibi doğal afet riski bulunmamaktadır. Alanımızda, 7269 sayılı yasaya göre "Afete Maruz Bölge" bulunmamaktadır.*
- 4. İnceleme alanı düz bir arazi yapısına sahiptir. (Eğim yüzdesi %0-5 aralığı)*
- 5. İnceleme alanı için heterojen zemin tipinin (Qal) olması, zemin hâkim titreşim periyodu alan için sismik verilere göre 0,75-0,92 sn aralığında, mikrotremör verilerine göre 0,85-0,93 sn aralığında belirlenmiştir. Mikrotremör verilerine göre elde edilen zemin büyütme değerleri 1,48-1,49 arasında, masw Vs30 hızı 239 m/sn, Midorikawa (1987)' ye göre 2,5 hesaplanmıştır. Buna göre Ansel ve ark. (2002)' ye göre C – Düşük Tehlike olarak değerlendirilmiştir.*

6. İnceleme alanının zemini 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)'e göre ZD yerel zemin sınıfına girmektedir. İnceleme alanında bulunan parseller için yapılaşma öncesinde zemin etüt raporu hazırlanırken parsel bazında yerel zemin sınıfı ve deprem hareket düzeyine göre <https://tdth.afad.gov.tr> sitesi üzerinden karakteristik spektrum katsayıları belirlenmelidir.
7. İnceleme alanı; "Önlemleri Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak nitelendirilmiştir. İnceleme alanında stabilite sorunu yoktur.
8. İnceleme alanı ve yakın çevresi 'Yüksek Tehlike' deprem bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup yapılacak yapılarda 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)' esaslarına uygun yapılması gerekmektedir.
9. $D_f=2,00$ metre için en yüksek 4,36 cm olarak hesaplanmıştır. Buna göre alanda tüm temel sistemleri için oturma değerleri kabul edilebilir sınırlar dahilinde olarak değerlendirilmiştir. Tüm temel sistemleri için "oturma problemi beklenmemektedir" olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında farklı zeminlerle karşılaşılması durumunda oturmaları önlemek amacıyla temel altı zemin iyileştirmesinde granüler zeminin 20-30cm aralıklarla sıkılaştırılmasına önem gösterilmelidir. Temel kazısı sırasında yeraltı suyuyla rastlanması durumunda suyun temel alanından uzaklaştırılması için drenaj sistemleri kurulmalıdır.
10. İnceleme alanında temel zemini likit limit, 200 nolu elekten geçen tane değeri ve SPT darbe sayısına göre şişme derecesi "Orta-Yüksek", şişme yüzdesi ve şişme basıncına göre değerlendirildiğine ise "Düşük-Orta" olarak belirlenmiştir. Buna göre değerlendirildiğinde; "şişme problemi beklenmemektedir" olarak değerlendirilmiştir. İnşaa çalışmalarından önce şişme problemine karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
11. İnceleme alanında killi zeminler için sıvılaşma potansiyel riski beklenmemektedir.
12. Bu Rapor, 1/1000 ölçekli imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup, zemin etüt raporu olarak kullanılamaz."

Harita 8 : Yerleşime Uygunluk Haritası (Kaynak: Akkurt Mühendislik ,2022)



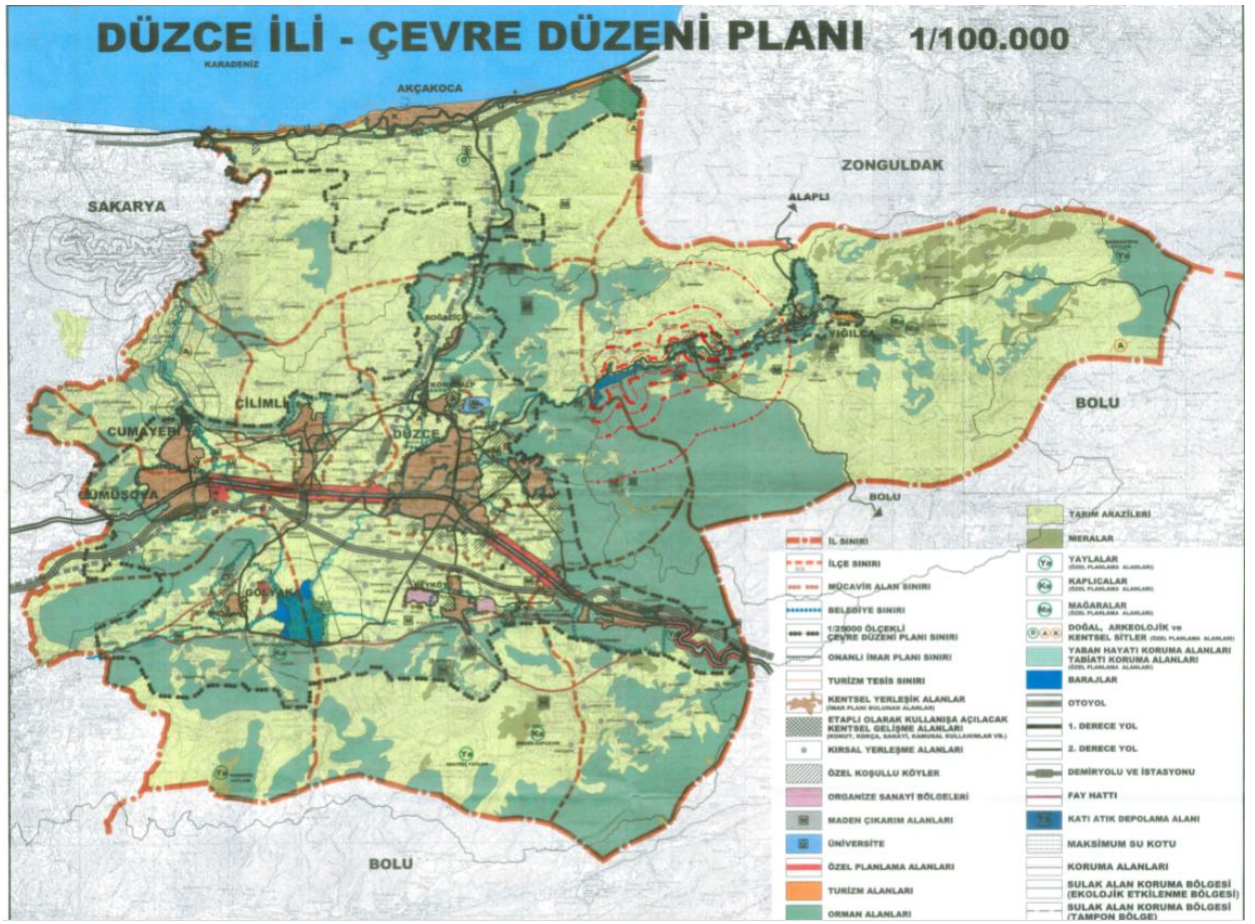
1.5. Plan durumu

a) Düzce İli Çevre Düzeni Planı

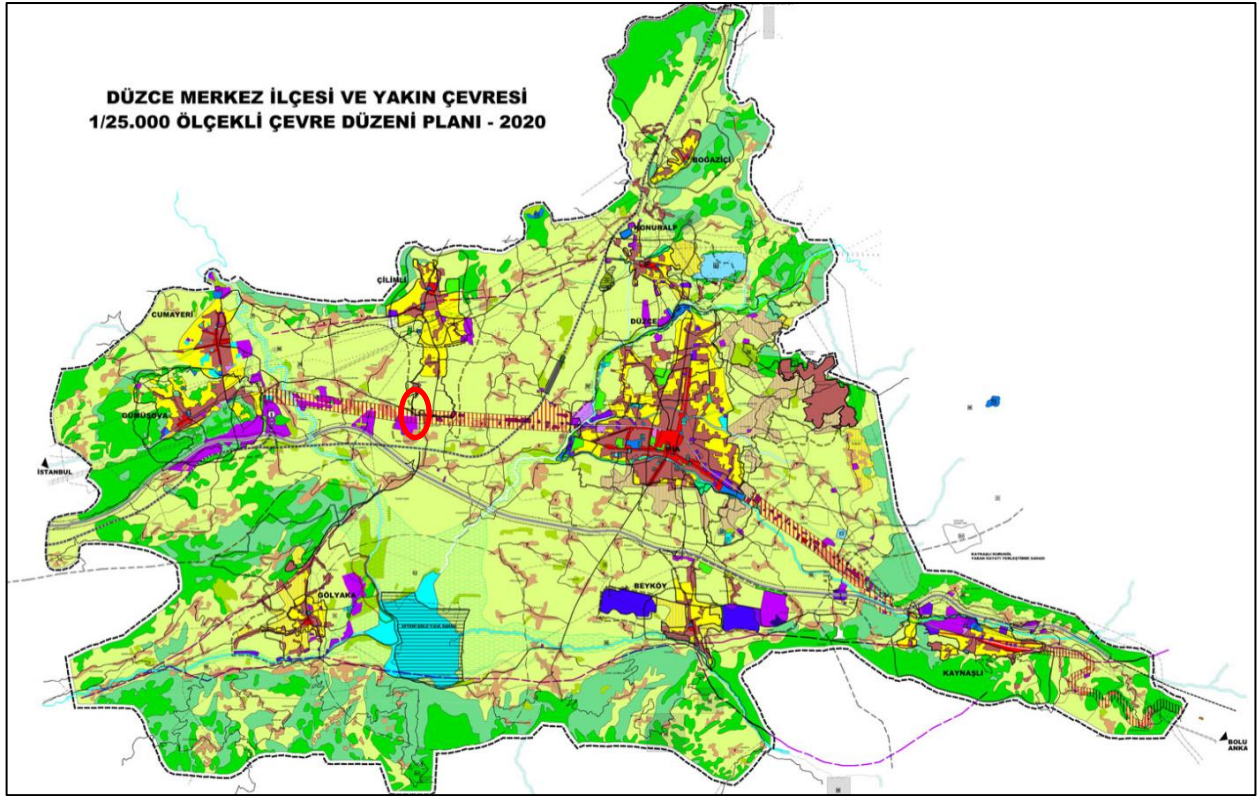
Planlama alanı, 2008 yılında İl Özel İdaresi ve Düzce Belediyesince Onaylanan daha sonra 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca bazı değişiklikler yapılarak yeniden 16.07.2014 tarihinde onaylanan 1/100 000 ölçekli Düzce İli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır.

Planlama alanı, 1/100 000 ölçekli Düzce İli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planında “ Tarım Arazileri “olarak planlanan saha içerisinde kalmakla birlikte taşınmazın bulunduğu alanda D100 Karayolunun her iki yönünde “ Özel Planlama Alanı” lejantı bulunmaktadır.

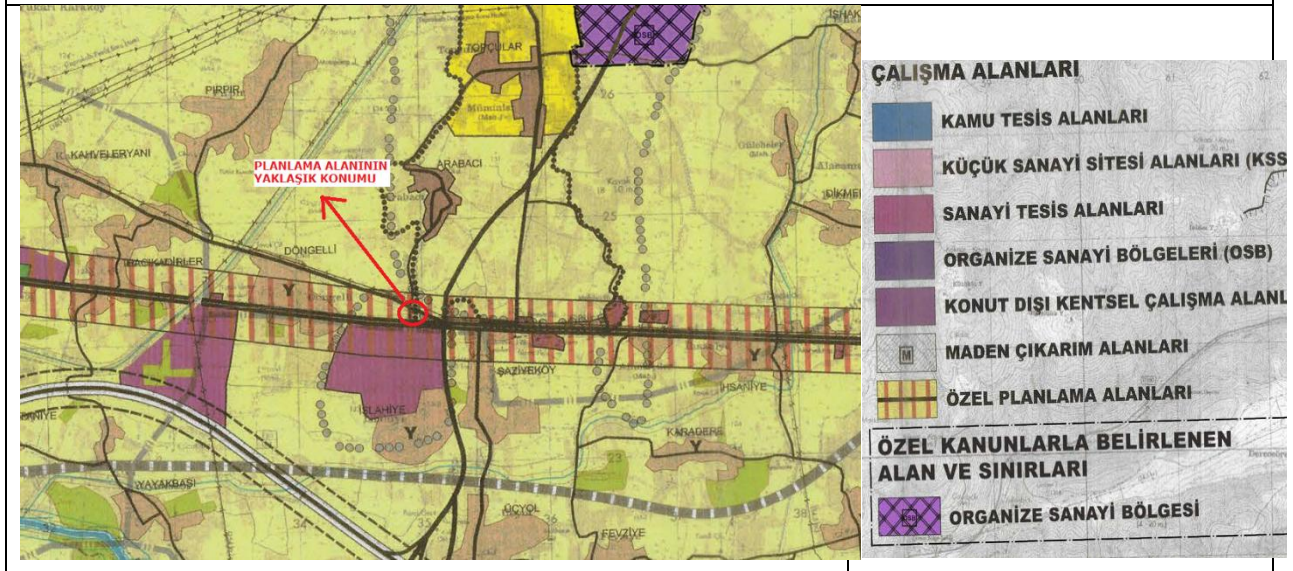
Harita 9: 1/100 000 ölçekli Düzce Çevre Düzeni Planı



Harita 10: 1/25 000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı



DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



1/25000 ölçekli çevre düzeni planı plan hükümleri incelendiğinde:

3 .Tanımlar başlıklı;

3.3. Özel Planlama Alanları Kentsel alanların genel özelliklerinden farklı özgün özellikleri bulunan; çeşitli işlevleri barındıran koruma - kullanma bağlamında titizlikle ele alınması zorunlu olan alanlardır. Yaylalar, bir / birden çok köy yerleşik alanını ve yakın çevresini kapsayan alanlar, milli parklar, tabiat parkları, sitler, ören yerleri, höyükler, tümülüsler, göller ve çevreleri, şelaleler, kış turizm alanları ve rekreasyon alanları vb ile düzensiz gelişmeleri nedeniyle işlevsel ve görsel olumsuzluklar

gösteren yol boyu gelişmiş alanlardır. Alt ölçeklerde yapılacak ön araştırma çalışması sonrasında belirlenecek benzer alanlar da bu kapsamdadır.

3.3.1. Peyzaj Değerleri Korunacak Alanlar Ülke ölçeğinde özgün peyzaj değerlerine sahip olan ve varlıkları ile görseelliklerinin titizlikle korunması ve sergilenmesi gereken alanlardır.

3.3.2. Yol Boyu Gelişmesi Denetlenen Alanlar Mevcut yapılaşma ile yeni yapılaşma istemlerin peyzaj değerleri ile birlikte tasarlanacağı, topoğrafya, görsel değerler, işlevsel gereksinim ve yapı niteliği birlikteliğinin titizlikle geliştirileceği alanlardır.

5. Genel Hükümler Başlığı altında,

5.3. Bu planın kararlarına aykırı olarak hiçbir ölçekte, yeni imar planı, değişikliği, ilavesi ve mevzi imar planı yapılamaz. Kentsel kullanım alanlarına ilişkin istem ve eğilimler ile ilgili önlemler ve uygulama esasları, 1/100 000 DÇP koşullarına aykırı olmamak koşulu ile 1/25 000 ölçekli MÇDP karar ve uygulama hükümleri doğrultusunda değerlendirilecektir. Uygun görülen istemler ölçekler arası ilişkiler gözetilerek ve mevcut yasal düzenlemeler çerçevesinde, 1/5 000 nazım plan ve 1 /1000 ölçekli uygulama planları hazırlanarak sonuçlandırılacaktır.

5.6. MÇDP üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Uygulamalarda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri çerçevesinde, bu planda belirlenen kullanımların bütünlüğünü bozmamak koşuluyla, planın karar ve hükümlerine aykırı olmayacak şekilde işlem yapılacaktır.

5.9. Bu plan sınırları içerisinde ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim v.b. sosyal donatı alanları, belediye hizmet alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, karayolu, demiryolu, denizyolu, havaalanı, baraj, yenilenebilir enerji üretim alanları, enerji iletimi ve doğalgaz depolamasına ilişkin imar planları; bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, İlgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince yapılır ve onaylanır. Kullanımlardan ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile hazırlanacak olan imar planları çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar.

6.4. Uzun Mesafeli Koruma Alanına İlişkin Özel Hükümler başlığı altında

6.4.2. **Kırsal Yerleşme Alanları** Belediye ve Valilik yetkisindeki köy statülü alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış alanlar; 442 sayılı Köy Kanunu uyarınca, köy yerleşme planları ile belirlenmiş/belirlenecek olan köy yerleşik ve gelişme alanı ile plan ölçeği gereği gösterilememiş olan köy ve mezarların yerleşik ve gelişme alanlarını birlikte ifade eder. Kırsal yerleşme alanları şematik olarak gösterilmiştir. Bu alanlarda, ilgili kanun ve yönetmeliklere göre karara bağlanmış ve bağlanacak olan köy yerleşik alanı ve civarı sınırları geçerlidir. Köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmamış köylerin sınırları, ilgili İdarece kısa sürede belirlenir. Kesinleşen sınırlar plan değişikliğine

gerek kalmaksızın geçerli kabul edilir. Bu sınırlar sayısal ortamda, veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

Kırsal yerleşme alanlarında imar planları yapılıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yapılanma koşulları Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenir. Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili İdaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) İmar Planı yapılması zorunlu olup; Emsal: 0,50 dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

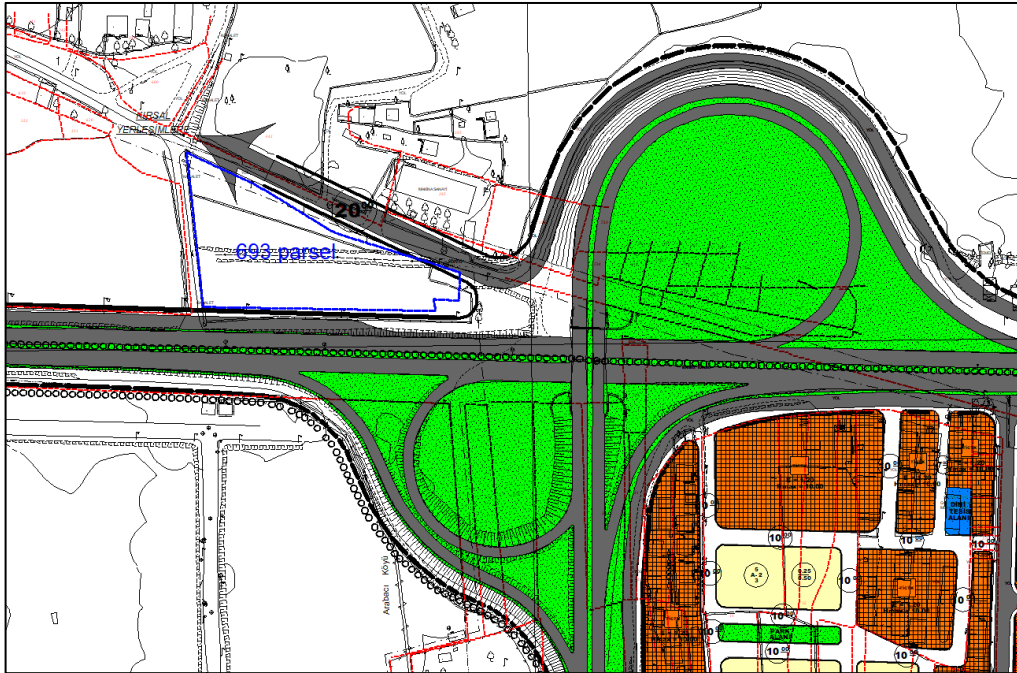
6.4.17. Diğer Planlama Alanları 6.4.17.1. Özel Planlama Alanları başlığı altında ,

6.4.17.11. Kaynaşlı' dan başlayarak Gümüşova'ya kadar olan ve MÇDP alanı içindeki D-100 Devlet Karayolu'nun iki tarafında bulunan 3.3.1. maddesinde tanımlanan "Peyzaj Değerleri Korunacak Alanlar"la, 3.3.2. maddesinde tanımlanan "Yol Boyu Gelişmesi Denetlenecek Alanlar"a ilişkin mevcut kullanım kararlarının irdelenerek, var olan yapılaşmanın işlevsel ve görsel değerlerinin iyileştirilmesi için bu alanlarda en az 1 / 500 ölçekli tasarım planları hazırlanacak ve bu planlar, nazım ve uygulama imar planı kararlarına dönüştürülecektir." denilmektedir.

b) İmar Planı

Söz konusu alanda İmar Planı (Nazım ve Uygulama İmar Planı) yoktur. Ancak taşınmazın doğusunda ve güneyinde D100 Karayolu Kenarı Revizyon İmar Planı bulunmaktadır. 693 parselin konumu bu plana göre aşağıda gösterilmiştir.

Harita 11: D100 Karayolu Kenarı Revizyon Uygulama İmar Planı



2- AMAÇ VE HEDEFLER

Yürütülen bu çalışmanın temel amacı; söz konusu parselde ilgili kurumlardan alınan uygunluk görüşü doğrultusunda kamusal bir yatırımın gerçekleştirilmesi için “Kapalı Spor Tesisi Alanı” amaçlı imar planı yapılmak istenmektedir. Söz konusu parsel üzerinde Çevre Düzeni Planı ve 3194 sayılı İmar Kanunu gereği söz konusu parselin imar planı kapsamına alınarak bahsedilen faaliyetin yapılabilmesi amacıyla imar planı hazırlanmıştır.

Düzce ili Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılacak olan yapılaşmanın, Çevre ve Sağlık açısından uygun, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda ve planlı olarak yapılması hedeflenmektedir.

3- GEREKÇE

Planlaması yapılan alan, İslahiye Köyü 693 nolu parselin 3170 m² ‘lik bölümüdür. Bahse konu parsel alanı 10429.37 m² büyüklükte olan ve mülkiyeti Çilimli Belediyesine ait olan , 07.07.2021 tarih ve 58 sayılı Çilimli Belediye meclis kararıyla 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 15/h ve 75/ d maddelerine uygun olarak , 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanunu’nun 45. Maddesine dayanılarak hazırlanan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis Ve Devri Hakkındaki Yönetmeliğin 25. Maddesine göre “ Kapalı Yüzme Havuzu “ yapılması şartıyla bedelsiz ve süresiz olarak Düzce Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü’ne tahsis edilmiş bir parseldir. Bu tahsis doğrultusunda taşınmaz üzerinde Kapalı Yüzme Havuzu yapılacaktır.

Ayrıca söz konusu yapı, yalnızca köyün ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olmayıp, bölgesel hizmet veren bir nitelik taşıdığından dolayı Düzce Çevre Düzeni Planı ve 3194 sayılı İmar Kanunu gereği 693 nolu parselin ilgili kısmının imar planı kapsamına alınması gerekmektedir. Bu nedenlerle imar planı hazırlanmıştır.

4- PLANLAMA EŞİKLERİ

Planlama alanındaki sınırlayıcı eşikler; başta 3194 sayılı İmar Kanunu ve Düzce İli Çevre Düzeni Planı olmak üzere ilgili kurum görüşleridir.

5.1. Düzce İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

Düzce Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 17.08.2021 tarih ve E-88083822-045.99-2807878 sayılı yazısında İslahiye Köyü 693 nolu parselde "Yüzme Havuzu" yapımı amacıyla imar planı yapılmasına yönelik görüşünde, söz konusu alanın organize sanayi bölgeleri, küçük sanayi siteleri, endüstri bölgeleri vb sanayi bölgeleri içinde yer almadığı ifade edilerek Müdürlükleri açısından sakınca bulunmadığı açıklanmaktadır.

5.2. Düzce Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü

Düzce Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü 13.08.2021 tarih ve E-40778372-129 sayılı yazılarında, söz konusu İslahiye Köyü 693 nolu parsel üzerinde İnsani Tüketim Amaçlı Sular Yönetmeliğine göre su kaynağı bulunmadığı açıklanarak çevre ve toplum sağlığının korunması, gerekli izinlerin alınması şartıyla, talebin kurumlarınca uygun mütaala edildiği açıklanmıştır.

5.3. Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 02.12.2021 tarih ve E-65649667-311.01-1968422 sayılı yazısı ve yazı eki raporlarda; söz konusu İslahiye Köyü 693 nolu parselde "Yüzme Havuzu" yapımı amaçlı imar planı yapılması husunda alanda yapılan yüzey araştırması sonucu 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı, arşiv araştırmasında yine 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilecek Arkeolojik sit alanı, Tescilli Taşınır ve Taşınmaz Varlığı olmadığı, alanda yapılacak inşai ve fiziki müdahaleler esnasında kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. maddesi uyarınca ilgili birimlere haber verilmesi gerektiği açıklanmıştır. Ayrıca 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında da alanda yapılması planlanan Kapalı Yüzme Havuzu ile ilgili olarak sakınca bulunmadığı açıklanmaktadır.

5.4. Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş Dağıtım Müdürlüğü

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş Dağıtım Müdürlüğü 79700012-410(EU)-E 1155 sayılı yazısında, İslahiye Köyü 693 nolu parsel üzerinde Mülkiyeti TEDAŞ Genel Müdürlüğüne ait şirketleri kullanımında bulunan mevcut belektrik dağıtım tesislerine ait sayısal veriler (ITRF 96-3derece) yazıları ekinde sunulmuş ve yapılacak olan çalışmalarda söz konusu taşınmaz üzerinde kalan elektrik dağıtım tesislerinin imar planları üzerinde belirtilmesi ve enerji nakil hattı güzergahında kalan sahalarda yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafeleri ile ilgili olarak şirketlerinden görüş alınarak uygulama yapılması şartıyla söz konusu alanda “ Kapalı Yüzme

havuzu” amacıyla imar planı yapılmasına ilişkin şirketlerince herhangi bir sakınca olmadığı açıklanmıştır.

5.5. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü, 28.09.2021 tarih ve E-79580170-622.02-1602051 sayılı yazılarında, söz konusu parselin içerisinde D2-9 drenaj kanalı geçtiği, bu kanalın İller Bankası Ankara Bölge Müdürlüğü ve Çilimli Belediyesi’nin gerçekleştireceği proje ile yağmur suyu isale hattına dönüştürülmesinin planlandığı, parselin batı sınırında kanalet geçtiği açıklanmakta, ayrıca söz konusu parselin “ Düzce Ovası Sulama Sahası içinde “ ve “Düzce Ovası Sulaması Rehabilitasyon Projesi” dışında kaldığının tespit edildiği;

Taşınmazda yapılacak yeni yapıda D2-9 drenaj kanalı için en az 6 metre mesafe bırakılması, yeni yapılacak yapının inşaat ve kullanım durumunda, idareleri taşınmazlarına müdahale edilmemesi ve 7.11.2019 /30941 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Su Yapıları Koruyucu Güvenlik Tedbirleri Yönetmeliği “ Yerel Yönetimler , su yapılarının inşaa edildiği dönemde meskun mahal olmayan , ancak daha sonra meskun mahal sınırlarında kalan yerlerde gerekli koruyucu güvenlik tedbirlerini, DSİ Bölge Müdürlüklerinin görüşleri doğrultusunda alırlar” hükmü gereği, Belediye Başkanlığı tarafından mevcut su yapılarında gerekli koruyucu güvenlik tedbirlerinin alınarak ve can ve mal güvenliğinin sağlanması ve mevcut sulama yapılarına hiç bir şekilde zarar verilmemesi, dere yataklarını daraltıcı ve akış rejimlerini olumsuz etkileyen müdahalelerde bulunulmaması, olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey sularına ve su baskınlarına karşı tüm tedbirlerin faaliyet sahibi tarafından alınması, 3 . kişilerin uğrayacağı zarar ziyardan Çilimli Belediye Başkanlığı’nın sorumlu olması , şartıyla söz konusu alanda “ Kapalı Yüzme Havuzu” yapılmasında, işletme ve bakım faaliyetleri kapsamında, işletme ve bakım şube müdürlüğünce herhangi bir sakınca olmadığı açıklanmaktadır.

5.6. Orman Genel Müdürlüğü Bolu Orman Bölge Müdürlüğü Düzce Orman İşletme Müdürlüğü

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü Düzce Orman İşletme Müdürlüğü’nün 21.09.2021 tarih ve E-38045155-255.01.05-2183957 sayılı yazılarında, " Kapalı Yüzme Havuzu" yapımı amacıyla tahsis edilen ve imar planı yapılmak istenilen Düzce Merkez İlçesi, İslahiye Köyü 693 nolu parselin, Adapazarı G26-a4 1960 yılı memleket haritasına göre ve Düzce Orman İşletme Şefliği Amenajman Haritasına göre Devlet Ormanı sınırları içerisinde kalmadığı açıklanmaktadır.

5.7. Düzce İl Özel İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Düzce İl Özel İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü’nün 23.08.2021 tarih ve E-37027336-000-6285 sayılı yazısında İslahiye Köyü 693 nolu parselin, Bolu İl İdare Kurulunun

02.04.1996 tarih ve 1244 sayılı kararı ile belirlenen köy yerleşik alanı sınırlarının dışında kaldığı ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması şartıyla söz konusu alanda imar planı yapılmasında idarelerince sakınca bulunmadığı açıklanmıştır.

5.8. İstanbul Su Ve Kanalizasyon Idaresi Genel Müdürlüğü

İstanbul Su Ve Kanalizasyon Idaresi Genel Müdürlüğü, 18.08.2021 tarih ve E.20210632665 sayılı yazısında, söz konusu alanın Melen Barajı Uzak Mesafe Koruma Alanı-2’de, Melen zengin ve yaygın Akiferler alanında, ve Düzce İli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25 / 000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı kapsamında kaldığı ve imar planlarının bu planlara uygun hazırlanması gerektiği, ayrıca Melen Baraj Gölü Özel Hükümleri Madde: 4.6, madde 4.7 madde 10.1 maddelerinden bahsedilerek bu hükümlere uyulması gerektiği ; idarelerine ait içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hattının bulunmadığı ,yapılacak çalışmalar esnasında, işonu projesi taraflarına ulaşmamış olduğu, İSKİ’de kaydı bulunmayan , belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemesi gerektiği ve bu hatlara ait güzergahların imar yolu ve yeşil alan olarak korunması gerektiği açıklanarak her türlü faaliyette meri Çevre Düzeni Planı hükümlerine ve yukarıda bahsedilen hususlara uyulması, ve söz konusu parselde hazırlanacak planların onay öncesinde idarelerinde sunulması nihai görüş alınması gerektiği açıklanmaktadır.

5.9. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü E-95741949-165.02.02-1901023 sayılı yazısında, söz konusu 693 nolu parselle ilişkin müdürlükleri arşivinde yapılan incelemeler neticesinde: söz konusu parselin Tescilli Kültür Varlıkları, Taşınmaz Ulusal Envanter Sistemine (TUES) kayıtlı olan sit alanları ve koruma alanlarının dışında kaldığı, bahse konu parselle ilişkin herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı ve tescilli parsel korunma alanında yer alamadığının anlaşıldığı; yerinde yapılan incelemelerde de bahse konu parselin incelenebilen ve görülebilen yüzeylerinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunu kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından söz konusu taşınmaza ilişkin yapılacak işlemlerde ve 2863 sayılı yasa kapsamında müdürlüklerince bir sakınca olmadığı açıklanmaktadır. Alanda yapılacak uygulamalar sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği” .. en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirdilmesi...” gerektiği açıklanmıştır.

5.10. Düzce İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Düzce İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E: 11610747-115.99-2546052 sayılı yazısında, İslahiye Köyü 693 nolu parselin , İslahiye köyü 353 parsel numaralı mera alanının 10.429.37m2 Lik kısmına kamu yatırımı kapsamında Belediye Hizmet Alanı için Çilimli Belediye Başkanlığı'nın talebi üzerine Mera Komisyonunca yapılan tahsis amacı değişikliği sonucu olduğu , bu nedenle 693 parselin “ 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi kullanım Kanunu” kapsamında değerlendirilecek alanlardan olmadığı ve söz konusu parsel için hazırlanacak imar planı , parselin yapılan tahsis amacı değişikliği doğrultusunda (Kamu Yatırımı) kapsamında kullanılması kaydıyla kurumlarınca uygun görüldüğü açıklanmaktadır.

5.10. Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü

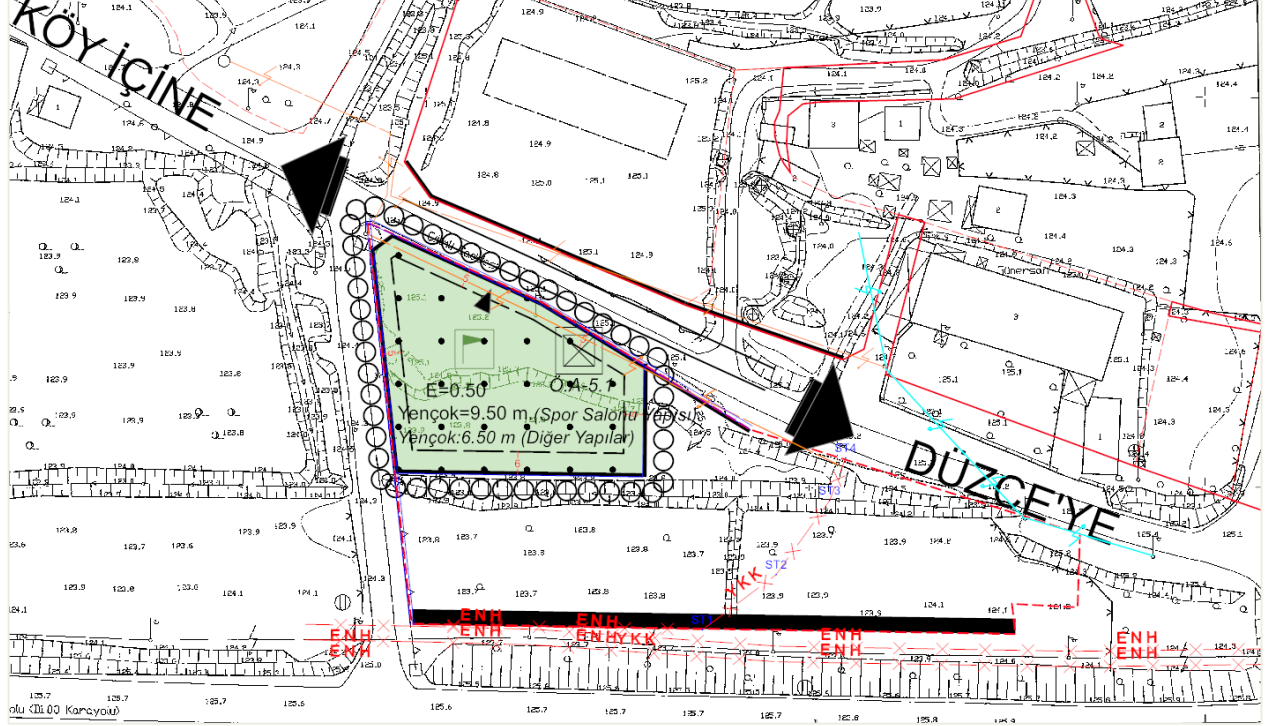
Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 24.09.2021 tarih ve E.33216296-175.09/572224 sayılı yazılarında, söz konusu parsel üzerinden yol projelerine göre K-6 kavşağı bağlantı ve katılım kolu geçtiğinden projelerine göre çalışan öneri kamulaştırma sınır koordinatları yazı ekinde sunulmuş ve devlet yoluna hiç bir suretle geçiş yolu bağlantısı yapılmaması, geçiş yolu bağlantısının parselin cepheli olduğu arabacı köy yoluna veya parselin arka kısmında bulunan imar yoluna yapılması , kamulaştırma sınırlarına uyulması ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunun 17. Maddesine bağlı çıkarılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 26. Maddesinde belirtilen geri çekme mesafelerine (kamulaştırma sınırından sonra en az 25 metre) uyulması şartlarıyla imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı açıklanmıştır.

6-PLANLAMA KARARLARI

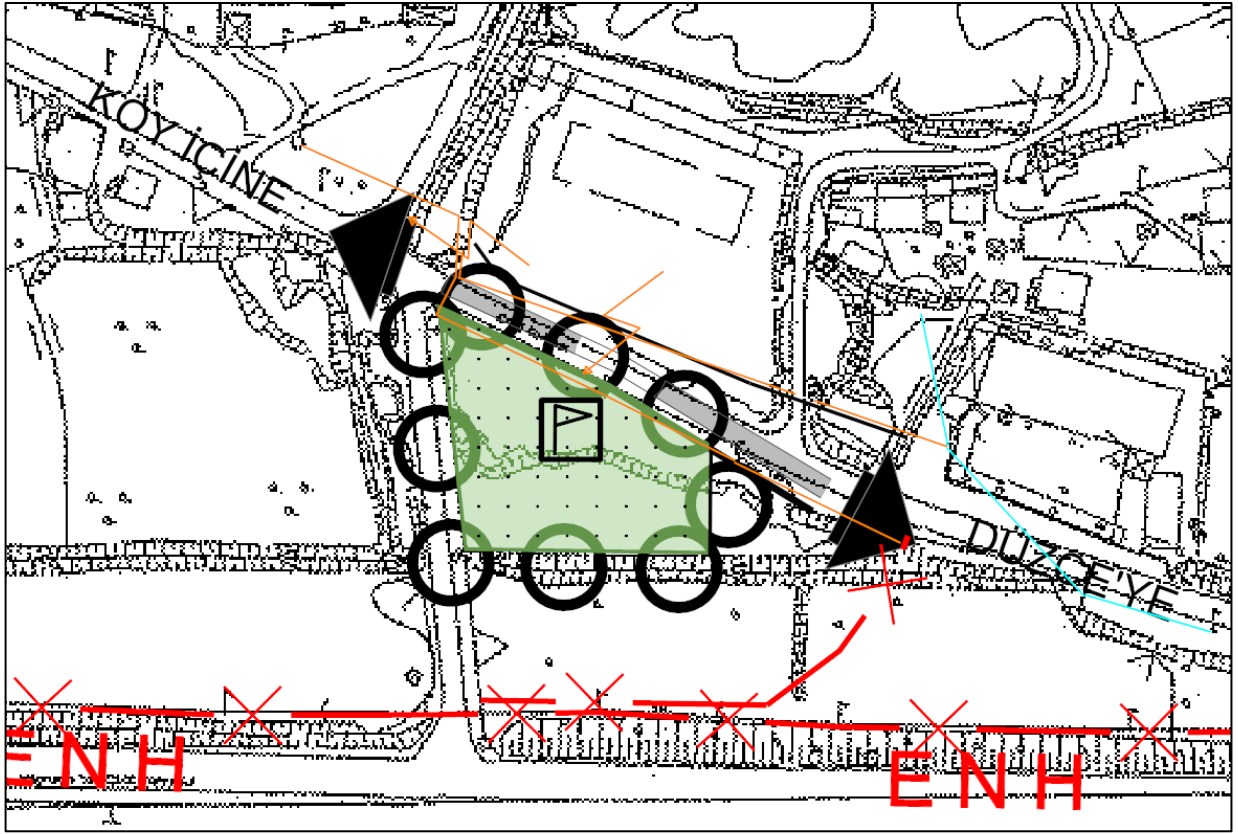
693 nolu parselin kuzeyinde 3170 m2 bölümü , " Kapalı Spor Tesis Alanı " olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları Emsal:0.50 ve yükseklik Yençok:9.50m olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri güneyde 6.00m, batıda, doğuda ve kuzeyde ise 5.00m olacak şekilde belirlenmiştir. Taşınmazın cephe aldığı köy yolu , belirli bir enkesit olmadığı için kadastral terkler dikkate alınarak kadastral sınırlara göre enkesit belirlenmeden planlanmıştır.

Yapılaşma koşulları belirlenirken 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümleri ile taşınmazın yakın çevresindeki planlama kararları dikkate alınmış ,taşınmaz her ne kadar köy yerleşik alanı sınırları dışında kalsa da Tarım İl Müdürlüğü'nün görüşü de dikkate alınarak taşınmazın köy sınırları içinde olması ve yakın çevresinin kırsal yerleşim olduğu gerçeği dikkate alınarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Ayrıca plan kararları oluşturulurken yukarıda açıklaması yapılan kurum görüşlerinde belirtilen hususlar dikkate alınmış ve yapılaşma koşulları bu kapsamda oluşturulmuştur.

Harita 9 : İslahiye Köyü 693 Nolu Parsele Ait Uygulama İmar Planı



Harita 10 : İslahiye Köyü 693 Nolu Parsele Ait Nazım İmar Planı



7- PLAN NOTLARI

7.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NOTLARI

- 1) Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Düzce İli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri , Melen Baraj Gölü Özel Hükümleri ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 2) Planlama alanı Yüksek Tehlike Deprem Bölgeleri sınıfında kaldığından “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
- 3) Planlama alanı ile ilgili olarak Akkurt Mühendislik tarafından hazırlanan ve Düzce Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.03.2022 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

7.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

- 1) Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, konu ve ilgisine göre; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 1/100 000 ölçekli Düzce İli Çevre Düzeni Planı , 1/250000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı ve bu Plan Notları ile ilgili diğer tüm mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 2) Planlama alanı kapsamında , Düzce Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.03.2022 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3) Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren deprem tehlike haritasında "Yüksek Tehlike Bölgesinde" kalmaktadır. Planlama alanında yapılacak tüm çalışmalarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.
- 4) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte belirtilen şartlara ve mesafelere uyulacaktır.
- 5) Burada açıklanmayan hususlarda 24.09.2020 tarihli Melen Baraj Gölü Özel Hükümlerine uyulacaktır.
- 6) Planlı alan içerisinde , yapılaşma aşamasında SEDAŞ Düzce Operasyon Birimi gözetiminde çalışmaların yapılması zorunludur.
- 7) Kadastral haritalar ve imar planı arasındaki uyumsuzlukları gidermek için, yollarda, yapılaşmanın biçimi ve kadastral duruma göre; esas doğrultuyu değiştirmemek ve yol genişliklerini daraltmamak koşulu ile 3 metreye kadar olan uyumsuzlukları gidermeye ve kadastral artıkları yola katmaya, ilgili idare yetkilidir.
- 8) Kapalı Spor Tesisi Alanı olarak planlanan alanda Yapılaşma koşulları, Emsal = E :0.50 ve kapalı spor salonu için yapı yüksekliği Yençok:9.50m, diğer yapılar için Yençok:6.50m'dir