

ASKI İLAN TUTANAĞI

İlimiz Merkez İlçesi İstilli Köyü 740, 815, 1161 ve 1291 numaralı parsellerde, İl Genel Meclisinin 03.06.2022 tarih ve 132 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım (NİP: 81862514) ve 1/1000 Ölçekli Uygulama (UİP: 81865923) 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 İstilli 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	: 132
Toplantı ayı	: HAZİRAN	Oturum	: 1	Karar Tarihi	: 03.06.2022
Karar Özeti: İlimiz Merkez İlçesi, İstilli köyü 740, 815, 1161, 1181 ve 1291 numaralı parsellerde "Sanayi Alanı" amaçlı ilave imar planı yapılmak istenildiği belirtilerek 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 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, İstilli Köyü 740, 815, 1161, 1181 ve 1291 numaralı parsellerde "Sanayi Alanı" amaçlı ilave imar planı yapılmak istenildiği belirtilerek 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı talebinin görüşülmesi talebi ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 06.05.2022 tarih ve 3596202 sayılı yazısı, İl Genel Meclisinin 09.05.2022 tarih ve 110 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmişti

KARAR

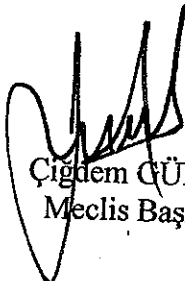
"İl Genel Meclisinin 2022 yılı Haziran ayı olağan toplantısı 3 üncü birleşimindeki gündemin 5 inci maddesi; İhtisas Komisyonlarından gelecek raporların görüşülüp karara bağlanması maddesinde;

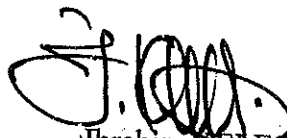
"İl Genel Meclisinin 2022 yılı Mayıs ayı olağan toplantısı 5 inci birleşiminde komisyonumuza havale edilen, , ilimiz Merkez İlçesi, İstilli köyü 740, 815, 1161, 1181 ve 1291 numaralı parsellerde "Sanayi Alanı" amaçlı ilave imar planı yapılmak istenildiği belirtilerek 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan araştırma ve inceleme neticesinde;

Planların onaylı hâlihazır üzerine çizildiği, plan yapım ve gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlandığı, plan müellifinin plan yapım yeterliliğine sahip olduğu tespit edilmiştir.

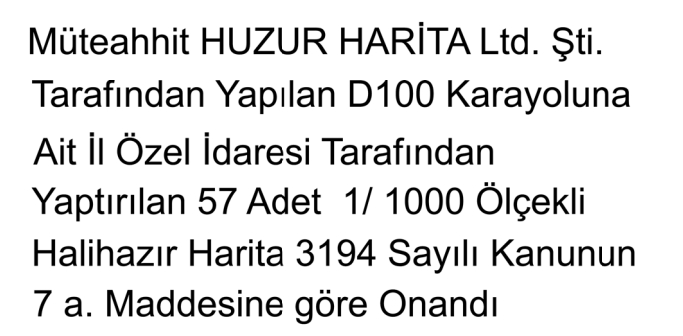
Söz konusu ilave imar planı teklifi köy yerleşik alan sınırları dışında ve Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazileri" lejantında kalmaktadır. D100 Karayolunun Her İki Tarafının Revizyon Uygulama İmar Planına ilave yapılacak olup mevcut planda 03.01.2017 tarih ve 15 sayılı İl Genel Meclis Kararı ile plan değişikliği yapılmıştır. Bahsi geçen imar planı ilavesi ise yukarıda bahsi geçen imar planı değişikliği için hazırlanmıştır. İmar planı talebi mer'i mevzuatlara ve ilgili Kurum görüşlerine uyulması şartıyla komisyonumuz tarafından uygun görülmüştür." şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 2022/14 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

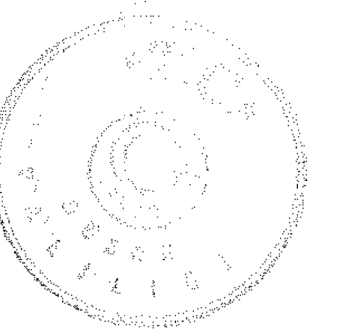
DÜZCE
(İL ÖZEL İDARESİ)
G26-A-18-A-1-A



10.06.2011

Ramazan ŞAHİN
Vali Adına
Vali Yardımcısı

Mühür ve İmza



DÜZCE-G26-A-18-A-1-A
(İL ÖZEL İDARESİ)

1/1000

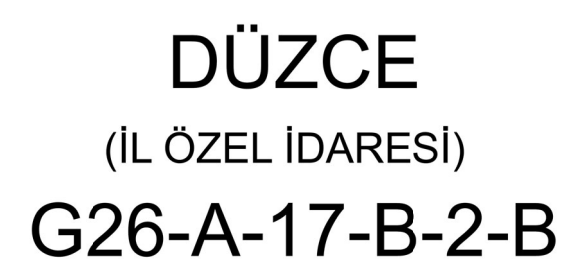
MÜTEAHHİT: HUZUR HARİTA LTD.ŞTİ.

MES.MÜH:ÖMER FARUK TELOĞLU

TERSİMAT:SATIHANIM TELOĞLU

KONTROL
NECMETTİN ÇALIŞKAN
HARİTA MÜHENDİSİ
İMAR VE KENT İYLS. MÜDÜRÜ

KONTROL



KONTROL
NECMETTİN ÇALIŞKAN
HARİTA MÜHENDİSİ
İMAR VE KENT İYLS. MÜDÜRÜ

DÜZCE MERKEZ İSTİLLİ KÖYÜ 1181, 1291, 1161, 815 ve 740 NOLU PARSELLERE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI , PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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. Doğanlı Köyü Merkez, ilçe sınırları içinde bulunmakla birlikte Düzce Belediyesi yetki sınırları (belediye ve mücavir alan sınırları) dışında kalmaktadır.

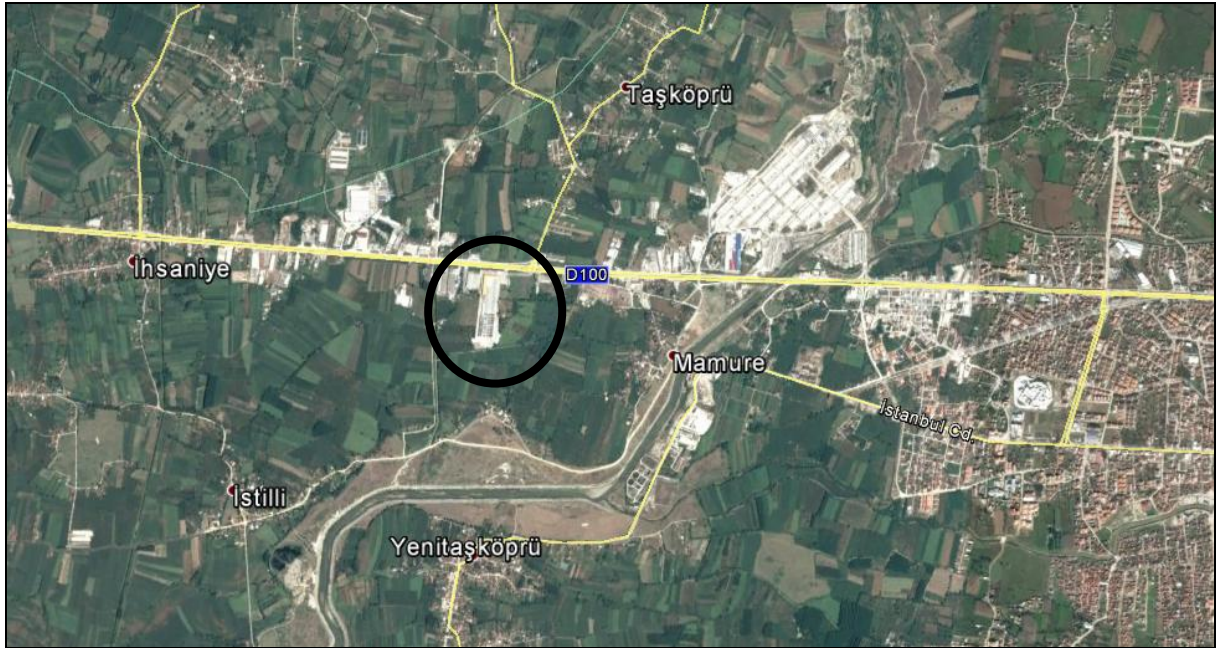
1.2. Planlama Alanının Tanımı

Planlama alanı, Düzce İli, Merkez İlçesi, İstilli köyü sınırları içerisinde bulunan **1181, 1291, 1161, 815 ve 740** nolu parseller olup, 1/1000 ölçekli G26-A-18A-1A ile G26-A-17B-2B nolu imar paftasında , 1/5000 ölçekli g26-a-18a ve g26-a-17 b nolu imar paftasında yer almakta ve

X : 4 523 800 - 4 524 300 yatay ,

Y: 592 600 - 593 100 dikey koordinatları arasında kalmaktadır.

Harita -3- Planlama Alanı Konumu



Söz konusu taşınmazlar çatı, cephe ve soğuk depo kaplama panelleri üreten firmaya ait olup İstilli köyü sınırları içerisinde bulunmaktadır. Taşınmazlar, D100 Karayolunun güneyinde kalmaktadır. Taşınmazlar , 1293 nolu parsel ile aynı firmaya ait olup 1293 nolu parsel üzerinde mevcut fabrika yapısı bulunmaktadır.

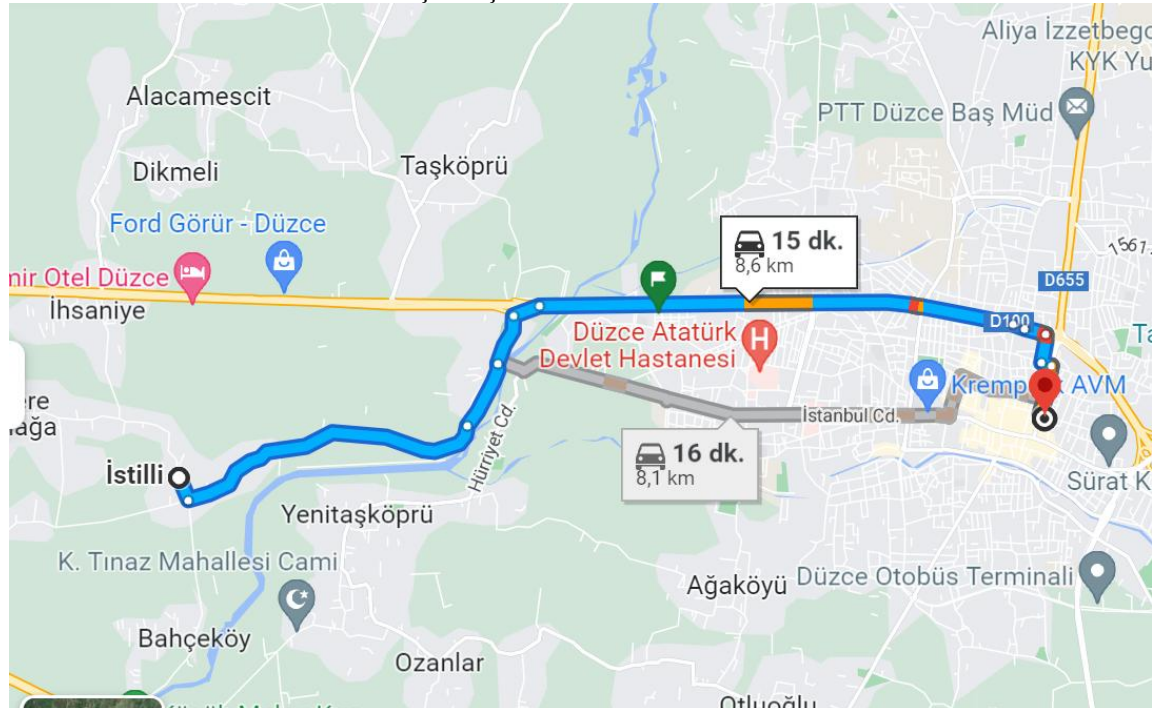
Harita -4- Planlama Alanı Gösterimi



Düzce’de iskan edilen Çerkeslerin ovada kurmuş olduğu ilk köy İstilli Köyüdür. Düzce şehir merkezinin batısında 7 km. uzaklıkta bulunmaktadır.

Köyün merkezi D100 karayolunun yaklaşık 1.5 km güneyinde bulunmakla birlikte D100 karayolunun hayata geçmesinden sonra yolun çok yakınında ikinci bir merkez oluşmuştur. Özellikle D100 karayolunun hayata geçmesiyle birlikte Karayolu güzergahı üzerinde pek çok konut dışı yapılaşmalar oluşmuştur.

Harita-5- Planlama Alanının İl Ulaşımı İçindeki Yeri



Köy ile şehir merkezi arası yaklaşık 7 km 'dir. Köy yolu asfalt olup köyde, demiryolu, kent içi raylı sistem ve havaalanı bulunmamaktadır.

Köyün iklimi, Karadeniz iklimi etki alanı içerisindedir.

Köyün ekonomisi genelde tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Köyün çevresinde bulunan küçük sanayi siteleri ve büyük fabrikalar sayesinde köy ekonomisine büyük katkıları olmaktadır.

Köyde, ilkokul ve ortaokul okulu vardır ve çalışır durumdadır. Köyün içme suyu şebekesi vardır ancak kanalizasyon şebekesi yoktur.

PTT şubesi ve PTT acentesi yoktur. Sağlık ocağı ve sağlık evi yoktur. Köye ulaşımı sağlayan yolu olup köyde elektrik ve sabit telefon vardır.

Köy, nüfusu itibariyle küçük bir köydür. 2021 ADNKS sonuçlarına göre, İstilli Köyü toplam nüfusu 608 kişidir. Yıllara göre köyün nüfus verileri aşağıda gösterilmiştir.

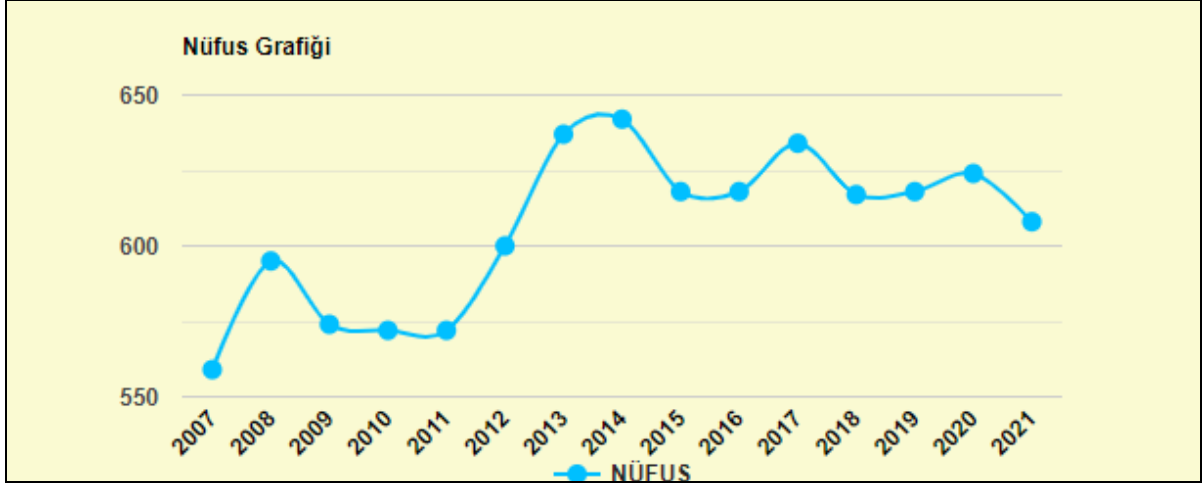
Tablodan da anlaşılaacağı üzere köy nüfusunda son yıllarda artma eğilimi olsa da son 14 yılın nüfusa bakıldığında kayda değer bir artış olmadığı anlaşılmaktadır.

Cinsiyet dağılımı incelendiğinde ise erkek nüfusunun kadın nüfusundan daha az olduğu gözlenmektedir.

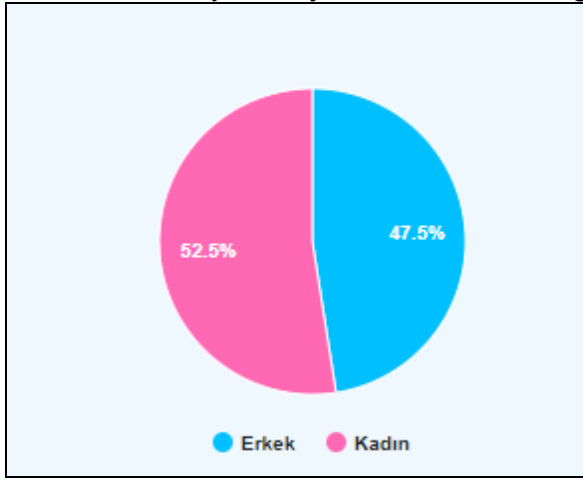
Tablo 1: İstilli Köyü Yıllara ve Cinsiyete Göre Nüfus Gelişimi

YIL	KÖY ADI	İSTİLLİ NÜFUSU	İSTİLLİ ERKEK NÜFUSU	İSTİLLİ KADIN NÜFUSU
2021	İSTİLLİ KÖYÜ	608	289	319
2020	İSTİLLİ KÖYÜ	624	292	332
2019	İSTİLLİ KÖYÜ	618	296	322
2018	İSTİLLİ KÖYÜ	617	297	320
2017	İSTİLLİ KÖYÜ	634	305	329
2016	İSTİLLİ KÖYÜ	618	292	326
2015	İSTİLLİ KÖYÜ	618	292	326
2014	İSTİLLİ KÖYÜ	642	308	334
2013	İSTİLLİ KÖYÜ	637	307	330
2012	İSTİLLİ KÖYÜ	600	293	307
2011	İSTİLLİ KÖYÜ	572	275	297
2010	İSTİLLİ KÖYÜ	572	278	294
2009	İSTİLLİ KÖYÜ	574	278	296
2008	İSTİLLİ KÖYÜ	595	288	307
2007	İSTİLLİ KÖYÜ	559	277	282

Grafik 1: İstilli Köyü Yıllara Göre Nüfus Gelişimi Grafiği



Grafik 2 : İstilli köyü Cinsiyete Göre Nüfus Grafiği



1.3.Mevcut İmar Planı Kararları

İlave İmar planı hazırlanan alanın bitişiğinde, 2014 yılı onaylı Kaynaşlı(Düzce) - Merkez(Düzce) , Gümüşova(Düzce) - Merkez(Düzce) Arasında Kalan D-100 Karayolunun Her İki Tarafının Revizyon İmar Planı bulunmaktadır. 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli mevcut bu imar planlarında, ilave imar planı hazırlanan parsellerden 1161 nolu parsel kısmen imar planı içinde bulunmakta olup plan kararları, kısmen sanayi alanı olarak kısmen Sağlık Tesisi Alanı kısmen imar yolu olacak şekilde kısmen plan sınırları dışında kalacak şekilde; 740 nolu parsel yine kısmen plan sınırları içinde ve plan kararları ise kısmen Sanayi Alanı olarak kısmen Sağlık Tesisi Alanı kısmen imar yolu olarak kısmen plan sınırları dışında kalacak şekilde planlanmış olup 1181,1291 815 nolu parseller ise tamamen plan sınırları dışında kalmaktadır.

Sanayi Alanı olarak düzenlenen alanlarda , Uygulama İmar Planında Yapılaşma koşulları, Kat Alanı Katsayısı Kaks (Emsal) :1.50 ve Hmaks: 15.00m olacak şekildedir.

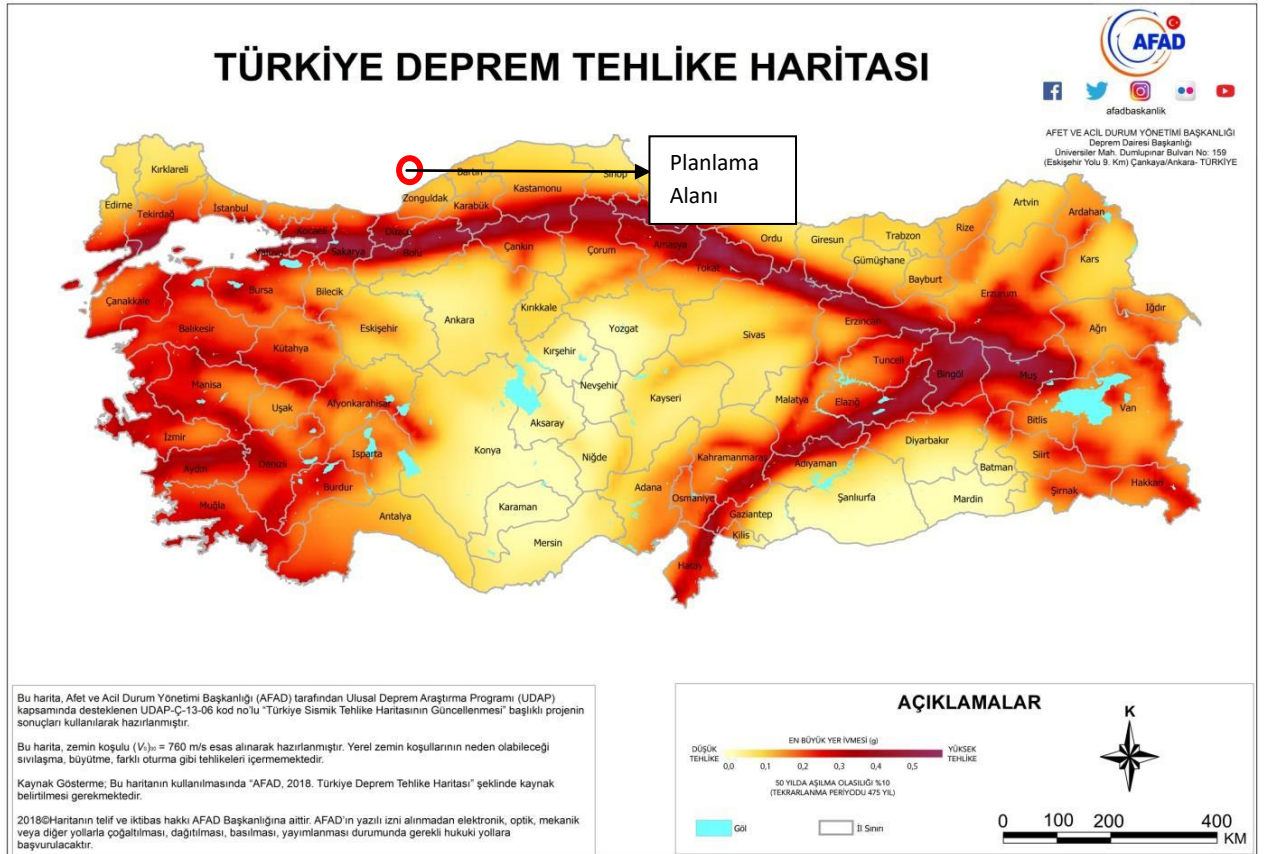
[illegible]

1.4. Depremsellik

İlave imar planı yapılan alanda mevcut imar planı içinde kalan bölümlerin olduğu alanda, Düzce İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 10 haziran 2011 tarih ve 1620 olur sayılı raporuyla onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu bulunmakta olup bu rapora göre mevcut imar planı içinde kalan bölüm “Yerleşime Uygun Alan” olarak belirlenmiştir. İlave İmar Planı yapılan ve mevcut imar planı sınırları dışında kalan alanda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 2022 yılında Ulcay Mühendislik Zemin Araştırma İnşaat Ltd. Şti. tarafından yapılmış , ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 31.03.2022 tarihinde onaylanmıştır.

En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmıştır. Planlama alanı, bu haritada Yüksek Tehlike bölgesinde kalmaktadır.

Harita 8 : Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: AFAD ,2018, Deprem Tehlike Haritası

1.5. İlave İmar Planı yapılan alanın Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

İlave İmar Planı yapılan alanı içerisinde, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu, Ulçay Mühendislik Zemin Araştırma İnşaat Ltd. Şti. tarafından yapılmış ve Düzce Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 31.03.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Bu çalışmaya göre; Planlama alanı , **alandaki alüvyon birimlerin heterojen olması, şişme ve oturma problemleri beklenmesi, ancak bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) : “Önemli Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiştir.** Söz konusu çalışmanın Sonuç ve Öneriler Bölümü aşağıdaki şekildedir.

“13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1) Çalışma alanı Düzce ili, Merkez İlçesi, İstilli Köyü sınırında kalan ve 1 adet 1/1000 ölçekli G26A17B2B-G26A18A1A nolu hâlihazır haritada sınırları belirtilen 3,26 hektar'lık alana ait 740, 815, 1161, 1181 ve 1291 Parsel alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması dır. Çalışılan alanın jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2) İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 6 adet derinliği 15,50m olan toplam 93,0m sondaj, 36m açılımlı 4 profil sismik kırılma ve 3 noktada mikrotremör ölçümü yapılmıştır.

3) İnceleme alanının daha önceden yapılmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır. İnceleme alanında fabrika amaçlı yapılaşma bulunmaktadır. İnceleme alanını kapsayan ve daha önceden yapılmış imar planına esas gözlemsel jeolojik etüt ve jeolojik-jeoteknik etüt çalışması bulunmamaktadır. Ayrıca inceleme alanında “Afete Maruz Bölge Kararı” bulunmamaktadır.

4) Sahada açılan sondaj verilerine göre yeraltı su seviyesi 3,00m aralığında değişim gösterdiği tespit edilmiştir. İnceleme alanında her hangi bir mevsimsel veya sürekli akış gösteren dere ve akarsu yoktur. İnceleme alanındaki içme ve kullanma suyu köy şebekesinden sağlanmaktadır. Yerleşim alanında herhangi bir su sorunu bulunmamaktadır.

5) Topografya eğimi % 0-5° arasındadır.

6) İnceleme alanında etüt günü itibarı ile heyelan, akma, kayma, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ayrıca MTA Heyelan envanteri haritasına görede inceleme alanında herhangi bir heyelan olayı gözlenmemektedir. İnceleme alanında stabilite sorunu yoktur.

7) İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre Kuvarterneryaşlı Alüvyon (Qal) oluşturmaktadır. İnceleme alanının jeolojisini oluşturan birim genellikle siltli kil, siltli kumlu kil, siltli kum ve siltli kum çakıl şeklinde birbirleri ile geçiş halinde gözlenmiştir.

8) İnceleme alanında gözlenen zeminlerin index ve fiziksel özelliklerini belirlemeye yönelik olarak 26 adet Atterberg Limitleri, 42 adet Elek Analiz, 42 adet Su Muhtevası deneyleri ile 42 adet zemin sınıfı tanımlaması yapılmıştır. Açılan sondaj kuyularından alınan örselenmemiş (UD) numuneler üzerinde 6 adet Üç Eksenli Basınç deneyi ile 6 Birim Hacim Ağırlık deneyi ve 3 adet Konsolidasyon deneyi yapılmıştır.

9) Kuaterner yaşı Alüvyon birimlerde kıvamlık indeksi değerleri en düşük 0,29 ve en yüksek 0,96 bulunmuş olup “Yumuşak/Yarı Sert”, Likit Limit değeri % 42,7-57,8 aralığında ve sıkışma indisi değeri 0.29-0,43 aralığında olması nedeniyle Sıkışabilirlik “Orta/Yüksek sıkışabilir”, Plastisite İndisi ortalama (PI) % 23,1-38,3 olduğundan Plastisite derecesi “Plastik”, Kuru dayanım “Orta” olarak sınıflandırılmıştır.

10) İnceleme alanında konsolidasyon ve şişme deneyi sonuçlarına göre şişme derecesi, şişme yüzdesi% 8-9 aralığında bulunmuş olup “Yüksek”, şişme basınç değerleri 52-62 kN/m³ olarak bulunmuş olup “Orta” olarak belirlenmiştir. Likit Limit değeri, Plastisite İndisi, ince tane oranına ve SPT darbe sayıları’na göre değerlendirildiğinde zemin şişme derecesi “Yüksek” olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında zemin şişme potansiyeli “Yüksek” olarak belirlenmiştir.

11) İnceleme alanında yapılan Sismik kırılma çalışmasında Kayma modülü (G_{max}) değerleri 1. Tabaka için 540-592kg/cm² aralığında bulunmuş olup “Gevşek Zeminler” olarak, 2. Tabaka için 2646-2937kg/cm² aralığında bulunmuş olup “Orta Sağlam Zeminler” olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılan Sismik kırılma çalışmasında Elastisite modülü ((E_d) değerleri 1. tabaka için 1383-1539kg/cm² aralığında bulunmuş olup “Gevşek Zeminler” olarak, 2. Tabaka için 7695-8528kg/cm² aralığında bulunmuş olup “Orta Sağlam Zeminler” olarak değerlendirilmiştir.

12) Yapılan oturma hesabı sonucunda oturma miktarı kil-silt birimlerde en fazla 6,17cm, kum-çakıl birimlerde en fazla 4,28cm olarak hesaplanmıştır. İzin verilebilir sınırlar kile oturan, tekil ve şerit temel sistemlerinde 7,5cm; radyelerde 12,5cm ve kuma oturan tekil ve şerit temel sistemlerinde 5,0cm; radyelerde 7,5cm dir. İnceleme alanında hesaplanan oturma değerleri izin verilebilir sınır değerler içerisinde. Münferit temeller için önlem açısından temel atılmadan önce (titreşimli vibrasyonlu silindir ile iyice sıkıştırılmak kaydıyla) elek üstü malzeme kademeli olarak ıslatılarak serilmesi önerilir. Ayrıca Sondaj noktaları arasında hesaplanan oturma farkları en fazla 1,15cm olarak hesaplanmış olup izin verilebilir farklı oturmalar, kile oturan temel sistemlerinde 4,5cm; kuma oturan temel sistemlerinde 3,2cm dir. İnceleme alanında hesaplanan farklı oturma değerleri izin verilebilir sınır değerler içerisinde. Ancak heterojen özelliğe sahip alüvyonlarda farklı oturmaların olabileceği hesap edilmelidir.

13) İnceleme alanında yapılan Sismik kırılma çalışmasında Bulk modülü ((K) değerlerine göre zemin sıkışma direnci; 1. tabaka için 1030-1370kg/cm² aralığında bulunmuş olup “Az” olarak, 2. Tabaka için 27935-29579kg/cm² aralığında bulunmuş olup “Yüksek” olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılan Mikrotremör çalışmalarından elde edilen Zemin Büyütmesi (H/V) değerleri 0,81-1,01 aralığında ve Zemin hakim titreşim periyodu (T₀) değerleri 0,49-0,60sn aralığında bulunmuş olup tehlike düzeyleri; Alüvyonda (Q_{al}) “A (Düşük)” olarak değerlendirilmiştir.

14) İnceleme alanında yapılan sıvılaşma analizi sonucunda SPT darbe sayıları ve İnce Dane İçeriğine göre İnceleme alanında SK1, SK2, SK3, SK4 ve SK5 ‘nolu sondaj kuyularında 1,00-15,50m’leri arasında sıvılaşma potansiyel riski yoktur. SK6’nolu kuyuda ise 10,50-13,50m’leri arasında sıvılaşma potansiyel riski olduğu kanatine varılmıştır. İnceleme alanında sıvılaşma potansiyel riski, yüzeysel temellerde gömme derinliğinden itibaren 10,0m’den daha yakın derinliklerde yapıyı etkileyeceğinden, 10m nin altında inceleme alanında sıvılaşma potansiyel riski görünmediğinden ayrıca 10m’nin

üzerinde sivilaşma potansiyel riski bulunan tabakaların dar bir alanı kapsadığından temel tasarımıda sivilaşmaya bağlı oturma riski olmadığı kanatine varılmıştır.

15) Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan 'Türkiye Deprem Tehlike Haritası' baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır. Planlama öncesi Devlet Su İşleri Müdürlüğü'nden görüş alınmalıdır.

16) İnceleme alanında kuaterner yaşlı alüvyonlar (siltli kil, kumlu kil silt) birimlerinin oluşturduğu alanlar arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuar verileriyle yapılan hesaplamalar, afet riskleri göz önüne alınarak jeolojik-jeoteknik değerlendirme yapılmıştır. İnceleme alanında alüvyon birimlerin heterojen olması, şişme ve oturma problemleri beklenmesi, ancak bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) : "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

-Alüvyonu oluşturan killerdeki şişme problemine karşı zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

-Alüvyon birimin yanal ve düşey yönde farklılık göstermesi, heterojen bir yapıya sahip olması ve yer altı suyunun varlığı yapıların şişme, farklı oturmalar ve taşıma gücü problemi ile karşılaşılabilmesi hesap edilmelidir. Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemleri beklenmeyen kesimlerine oturtulmalıdır.

-Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişimlerle karşılaşılabilmesinden yapılarda oturma yaşanmaması için yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalı, temel sistemi yapıdaki olası oturmaları üniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir.

-Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenlikle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek (sağlam) jeolojik seviyeler tercih edilmeli; başta zemin yenilmesi olmak üzere sivilaşma, oturma, şişme vb yapı güvenliğini risk altına alacak etkenlere karşı yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek uygun temel tipi seçilmeli; zemin ve temel etüt sonuçlarına göre gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.

-Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey, yeraltı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

-Bu alanlarda yapılacak kazılarda komşu binaların ve yol güvenliği sağlanmalı, kontrolsüz kazı yapılmamalı, açılacak kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.

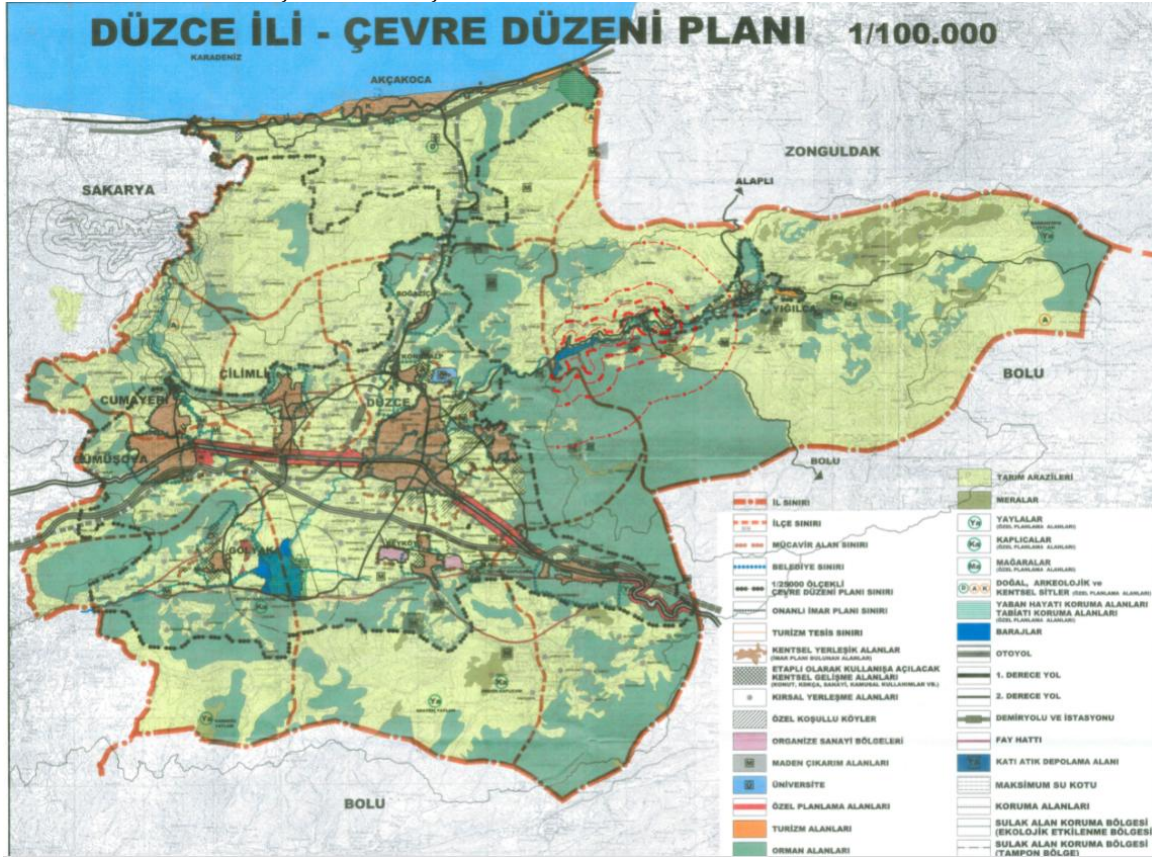
-Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında İnceleme alanında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve etkileyecek dış yükler de hesap edilerek stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar HakkındaYönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

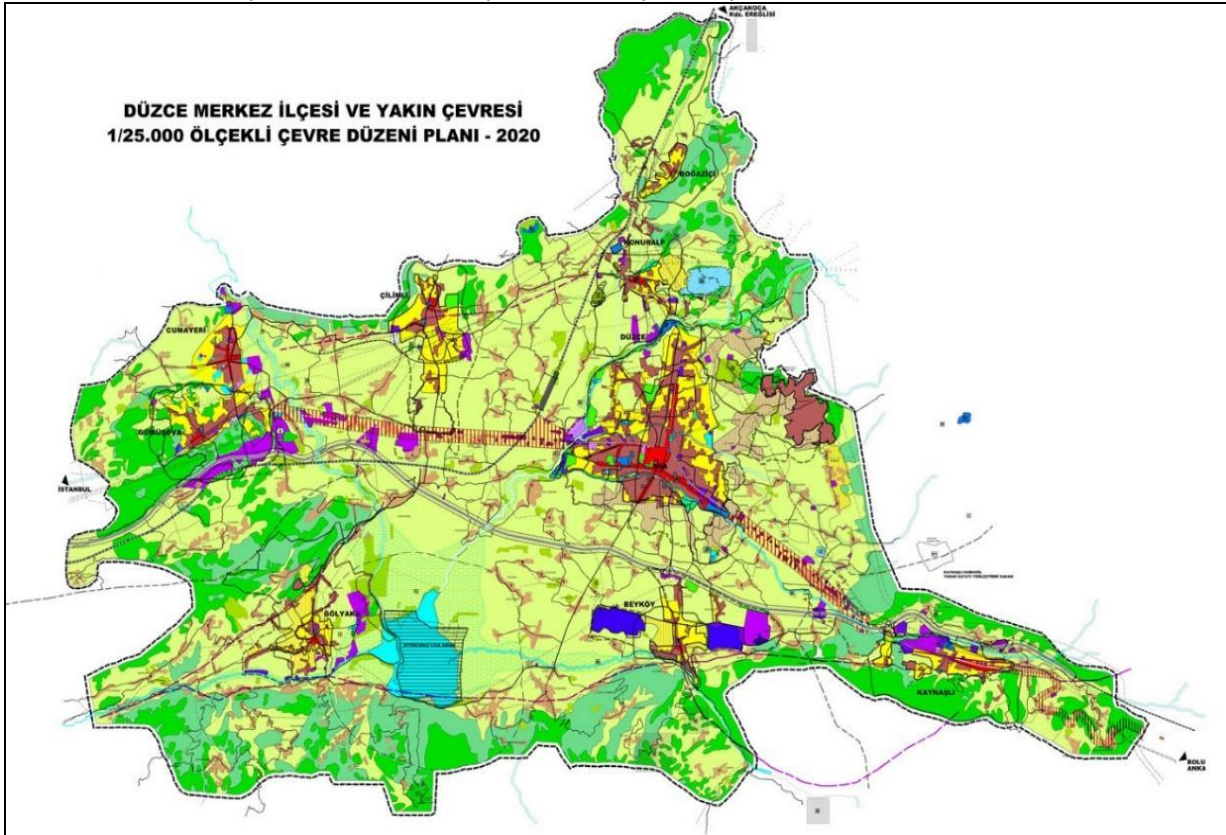
a) Düzce İli Çevre Düzeni Planı

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 10: 1/100 000 ölçekli Düzce Çevre Düzeni Planı



Harita 11 : 1/25 000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı



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 görselliklerinin titizlikle korunması ve sergilenmesi gereken alanlardır.

3.3.2. Yol Boyu Gelişmesi Denetlenecek 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.

6.4. Uzun Mesafeli Koruma Alanına İlişkin Özel Hükümler başlığı altında

6.4.3. Tarım Arazileri , Bu planda yer alan tarım alanları “Tarımsal Nitelikli Alanlar” olarak tek gösterim altında gösterilmiş olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan “Tarım Arazileri Sınıflarına” ayrılmamıştır. Tarım alanlarında yapılacak ifraz işlemlerinde; bu planla getirilen ifraz koşulları dikkate alınarak 5403 sayılı kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılır.

Tarım arazileri sınıflaması, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı’ nca yapılacak / yaptırılacaktır. Tarımsal nitelikli alanlarda, belirlenmiş / belirlenecek tarım arazileri

sınıflamalarına göre yapılaşmalar, aşağıdaki maddelerde belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

Tarım dışı kullanım istemlerinin, öncelikle verimi en düşük tarım alanlarında değerlendirilmesi esastır.

Tarım alanlarındaki yapılaşma istemlerinde, 5403 sayılı kanuna göre gerekli izinler valiliklerinden alınır. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

6.4.17. Diğer Planlama Alanları başlığı altında,

6.4.17.1. Özel Planlama Alanları Özel planlama alanları, Uygulama Hükümleri'nin 3.3.maddesinde tanımlanmış alanlarıdır. Milli parklar, tabiat parkları, şelaleler, sitler, tümülüsler, ören yerleri, yaylalar, göller ve göl çevreleri, kış turizmi vb. özel planlama bölgelerinin, öncelikleri belirlenerek, alt ölçek planları yapılacak ve ilgili idarelerce onaylanacaktır.

6.4.17.3. Bu alanlar özelliklerine göre yakınında bulundukları yerleşme ile birlikte ya da bağımsız olarak planlanabilirler. Nazım plan ölçeğinde yapılacak ön araştırmalar kapsamında arazi kullanım ve yapı yoğunlukları, ulaşım ilişkileri, çevre sorunlarına ilişkin koşullar, var olan ya da belirlenecek ilkeler doğrultusunda uygulama planları hazırlanacaktır. Nazım ve Uygulama planları onaylanmadan herhangi bir yapı, altyapı ve doğa düzenlemesi yapılamaz.

6.4.17.4. Bu planlama bölgeleri için hazırlanacak planlarda, ilgili tüm yasa ve yönetmelik hükümlerini tanımlayan, yaptırımları ve sınırlamaları açıklayan uygulama hükümleri yer alacaktır.

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. Farklı idarelerin yetki ve sorumluluk alanları içinde kalan bu alanların birlikte planlanması için gerekli yönetsel düzenlemeler yapılacak ve kaynak sağlanacaktır." denilmektedir.

İlave İmar planı yapılan alan, 1/25000 ölçekli ÇDP de "Özel Planlama Alanı ve Tarımsal alan" olarak planlı saha içinde kalmaktadır. Bu kapsamda söz konusu taşınmazların bulunduğu yaklaşık 2.09 hektar yüzölçümlü bölümü ile ilgili olarak Sanayi Alanı (Sandviç Panel Üretim Tesisi) amaçlı ilave imar planı yapılması ile ilgili olarak Tarım ve Orman Bakanlığı,Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne talebin ileildiği ve Bakanlık Makamının

03.02.2022 tarihli ve 3756256 sayılı “Olur”u üzerine Bakanlığın Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce uygun görüldüğü ; talep sahasının verilış amacı dışında kullanılmaması, ekte yer alan ve valilik makamının 15.02.2022 tarih ve 67647689-230.04.02-51 sayılı Onayı ile onayalanan Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu 14. Maddesi uyarınca uygun görüldüğü” kurum görüşünde ve ekte yer alan Toprak Koruma Projesinden anlaşılmaktadır.

Bu bağlamda söz konusu alanda ilgili kurum görüşlerinin tamamı alınmıştır.

2. AMAÇ VE HEDEFLER

Yürütölen bu çalışmanın temel amacı; söz konusu parselde ilgili kurumlardan alınan uygunluk görüşü doğrultusunda yeni yatırımların gerçekleştirilebilmesi için “Sanayi Alanı” amaçlı İlave imar planı yapılmak istenmektedir. Söz konusu parsellerin, Çevre Düzeni Planı ve 3194 sayılı İmar Kanunu gereğı imar planı kapsamına alınması 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

Çatı, cephe ve soğuk depo kaplama panelleri üreten firmaya ait olan taşınmazların bulunduğu alanda üretimde artırıma gidilecek olup bunu sağlamak amacıyla 1161, 740, 1291, 1181 ve 815 parseller, 1293 nolu parsel ile birleştirilerek fabrika bünyesine katılmak ve ilave fabrika binası yapılmak istenmektedir. Mevcut Fabrikada, faaliyetleri açısından büyük alan kullanmayı gerektiren bir üretim söz konusu olup taşınmazların tamamı bütünde birlikte kullanılmak istenmektedir. Ancak imar planında 740 parsel ile 1161 parselin bir kısmı plan sınırları içinde kalmakta diğer parseller ise tamamen plan sınırları dışında bulunmaktadır.

Ayrıca yeni bir üretim (güneş enerji paneli) için de yeni üretim binası yapılmak istenmektedir. **Mevcut 1293 nolu parsel üzerindeki fabrikada , Poliüretan ve taşıyünü dolgulu sandwich panel üretimi** yapılmaktadır. Ayrıca mevcut üretim yanında , ilaveten, Güneş Enerjisi Panelleri üretimi yapılmak istenmektedir. Enerji ile ilgili yaşadığımız problemlerin her geçen gün kendini daha fazla hissettirdiğı bir dönemde ‘yenilenebilir enerji’, gelecek için umut olmaya devam etmektedir. Yenilenebilir enerji denildiğinde akla ilk gelen Güneş enerjisi ise hem bir enerji kaynağı olarak yaygın olması hem de maliyetinin düşüklüğü nedeniyle yatırım dünyasında hızlı bir yükseliş içersindedir. Özellikle temiz bir enerji kaynağı olması ve kurulumdan sonra düşük maliyetle çalışması güneş enerjisinin önemini arttırmaktadır. Köklü bir sanayi kuruluşu olan talep sahibi

firmada günün değişen koşullarına ayak uydurma noktasında **güneş enerji panelleri üretimi** de yapılmak istenmektedir. Bu kapsamda yeni üretim binasına ihtiyaç duyulmakta ve mevcut sanayi alanı bitişiğinde aynı firmaya ait olan taşınmazlar birleştirilerek yeni fabrika binaları yapılmak istenmektedir.

Bu nedenlerle hem üretimin arttırılacak olması hem de yeni güneş enerjisi panelleri yapımı için ilave fabrika binaları yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Yapılacak olan yeni yapıların da aynı firmaya ait olan 1293 nolu parseldeki mevcut fabrika yapısı ile bütünlük içinde olması gerekmektedir.

Bu nedenlerle parsellerin bütünlüğü korunacak şekilde birleştirilerek yeni üretim binaları yapılmasını sağlamak amacıyla , 2014 yılı onaylı D100 Karayolu iki kenarı imar planı sınırları bitişiğinde bulunan ve kısmen bu plan içinde kalan parsellerin; alınmış olan kurum görüşleri doğrultusunda ve yapılan jeolojik-jeoteknik etüd verileri ışığında imar planına bütünüyle dahil edilerek Sanayi Alanı olarak planlanması amacıyla İlave İmar Planı hazırlanmıştır.

4- PLANLAMA EŞİKLERİ

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

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

5.1.Düzce İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

Düzce Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün E-88083822-045.99 sayılı yazısında İstilli Köyü 740,815,1161,1181 ve 129 nolu parseller üzerinde Sanayi Alanı amacıyla imar planı yapılması hususunda, 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 40778372-129 sayılı yazılarında, söz konusu İstilli Köyü 740,815,1161,1181 ve 129 nolu parseller üzerinde Sanayi Alanı amacıyla imar planı yapılması hususunda ; İnsani Tüketim Amaçlı Sular Yönetmeliğine göre su kaynağı bulunmadığı, mevcut sanayi tesisinin sağlık koruma bandının ihlal edilmemesi ve imar planı yapılacak olan alanda gerekli çekme mesafeleri bırakılması, çevre ve toplum sağlığının korunması, gerekli izinlerin alınması şartıyla, kurumlarınca sakınca olmadığı açıklanmıştır.

5.3. Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 16.06.2020 tarih ve E-409226 sayılı yazısı ve yazı eki raporlarda; söz konusu alanda yapılan yüzey araştırması sonucu 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı, imar planı yapılmasında kurumlarınca sakınca bulunmadığı , alanda yapılacak inşai ve fiziki müdahaleler esnasında kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. maddesi uyarınca ilgili birimlere haber verilmesi gerektiği açıklanmıştır.

5.4. Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş Dağıtım Müdürlüğü

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş Dağıtım Müdürlüğü SED.DIS.DAM.0.40/389 sayılı yazısında, 740,815,1161,1181 ve 129 nolu parseller üzerinde şirketleri kullanımında herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı ve “ sanayi alanı 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, 25.11.2020 tarih ve E-79828097-045.99-754856 sayılı yazılarında, söz konusu alanın “ Düzce Ovası Sulama Sahası “ ve “Düzce Ovası Sulaması Rehabilitasyon Projesi” içinde kaldığı;R-20 ve R-23 yedek kanal güzergahları 1161 numaralı parsel üzerinden geçtiği; R-20 yedek kanal güzergahının 815 nolu parsel züerinden geçtiği, R-6 yedek kanal güzergahının 119 nolu parel üzerinden geçtiği; tarım arazilerinin Tarım Dışı kullanılmasına karar veren kuruluş olan Toprak Koruma Kurulunca Konunun değerlendirilmesi ve değerlendirme neticesinde alınan kararın ,taşınmazın tarım dışı kullanılmöasına ilişkin karar olması halinde ilgili nihai kararın taraflarına iletilmesi ve taşınmaza ait alan ile ilgili kurumlarınca hesaplanacak proje bedelinin kurum hesaplarına yatırılması durumunda bölge müdürlüklerince ilgili alanlar için gerekli revizyon işlemi yapılarak ilgili alanın sulama sahasından çıkarılacağı açıklanmaktadır.

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

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü Düzce Orman İşletme Müdürlüğü'nün 15.05.2020 tarih ve E-972825-sayılı yazılarında, İstilli Köyü 740,815,1161,1181 ve 129 nolu parsellerin bulunduğu alanda 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastro çalışması yapılmadığı, Adapazarı G26-a4 1960 yılı memleket haritasında beyaz rankle gösterilen açıklık alanda kaldığı ve söz konusu parselelrin Düzce Orman İşletme Şefliği Amenajman Haritasında da ziarat ve iskan alnında kaldığı, bu nednelerle Sanayi Alanı amaçlı imar planı yapılmasında kurumlarınca herhangi bir sakınca bulunmadığı açıklanmaktadır.

5.7. Düzce İl Özel İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Düzce İl Özel İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 20.05.2020 tarih ve 37027336-000-E.3719 sayılı yazsında söz konusu alanın, Bolu İl İdare Kurulunun 10.11.1983 tarih ve 1291

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 İdaresi Genel Müdürlüğü

İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, 22.12.2020 tarih ve E.20200559302 sayılı yazısında, söz konusu alanın Melen Barajı Uzak Mesafe Koruma Alanı-2 içinde ve Alüvyon Akifer alanında, filtrasyon şeridi dışında ; 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 bu planlara uyulması gerektiği; ayrıca Melen Baraj Gölü Özel Hükümleri Madde: 4.6, madde 4.51 madde, 10.1, madde 10.8, madde 10.9 ,10.10 maddelerinden “ bahsedilerek Madde 10.10 : *Bu alanda , tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama- yıkama ve emprime baskı, madenin işlenmesine yönelik ağır sanayi, liftli yıkama-yağlama, selüloz ve / veya saman kullanarak kağıt imal tesisleri , ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri , pil, batarya, akü imal yerleri, ilaç sentez fabrikaları, kömür yıkama tesisleri, ağır metal tuzu üretimi, demir - çelik üretimi, petro kimya , klor-alkali tesislerine Organize sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği (RG: 02.02.2019- 30674) kapsamında sadece OSB içinde idarenin uygun görüşü ile izin verilebilir.”* Hükmünde yer alan yapılamayacak faaliyetlerin plan notu olarak yazılması, ayrıca “ *Planlama alanında , prosesten kaynaklı tehlikeli atık ve tehlikeli madde üretmemek ve, depolamamak, endüstriyel atıksu oluşturmamak şartıyla yeni münferid sanayi tesislerine izin verilir.* İfadesinin plan notu olarak eklenmesi gerektiği ; ayrıca altyapı bilgi sistemi arşivlerinde söz konusu alanın yakınından geçen idarelerine ait içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hattının bulunmadığı ,yapılacak çalışmalar esnasında, işsonu 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 veya yeşil alan olarak korunması gerektiği ve son olarak hazırlanacak plan tekliflerinin plan raporu, plan notları ve sayısal veriler ile birlikte idarelerine sunulması ve 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 30.06.2020 tarih ve E-452718 sayılı yazısında, söz konusu İstilli Köyü 740,815,1161,1181 ve 129 nolu parsellere ilişkin müdürlükleri arşivinde yapılan incelemeler neticesinde: söz konusu parsellerin Sit Alanları ve Koruma Alanlarının dışında kaldığı, söz konusu parsellerde Korunması gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı , 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunu kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir

kültür varlığına rastlanılmadığından söz konusu taşınmaza ilişkin olarak 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 bildirilmesi...” gerektiği açıklanmıştır.

5.10.Düzce İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Düzce İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E: 67647689-230.04.02-4614809 sayılı yazısında, İstilli köyü 199, 740,815,1161,1181 ve 1291 nolu parseller imar planı sınırları dışında kalan yaklaşık 2.09 hektar yüzölçümlü bölümü ile ilgili olarak Sanayi Alanı (Sandviç Panel Üretim Tesisi) amaçlı ilave imar planı yapılması ile ilgili olarak Bakanlıkları Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne talebin iletildiği ve bakanlık Makamının 03.02.2022 tarihli ve 3756256 sayılı “Olur” u üzerine Bakanlığın Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce uygun görüldüğü ; talep sahasının veriliş amacı dışında kullanılmaması, ekte yer alan ve valilik makamının 15.02.2022 tarih ve 67647689-230.04.02-51 sayılı Onayı ile onayalanan toprak koruma projesine uyulması şartıyla 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu 14. Maddesi uyarınca uygun görüldüğü , ayrıca verilen iznin Tarım Arazilerinin Korunması, kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesi 8. Fıkrası hükümlerine göre izin verildiği tarihten itibaren 2 yıl geçerli olduğu, bu süre içerisinde ruhsata bağlanamaması durumunda verilen Tarım Dışı kullanım izninin geçersiz Kabul edileceği açıklanmaktadır.

5.11.Düzce Ticaret İl Müdürlüğü

Düzce Ticaret İl Müdürlüğü'nün 76731609-430 sayılı yazısında, planlama alanında "Sanayi Alanı” amaçlı İmar Planı" yapılması konusunda , mer'i mevzuatlar çerçevesinde diğer kurumların da uygun görüşleri alınmak kaydıyla kurumları açısından bir sakınca olmadığı açıklanmaktadır.

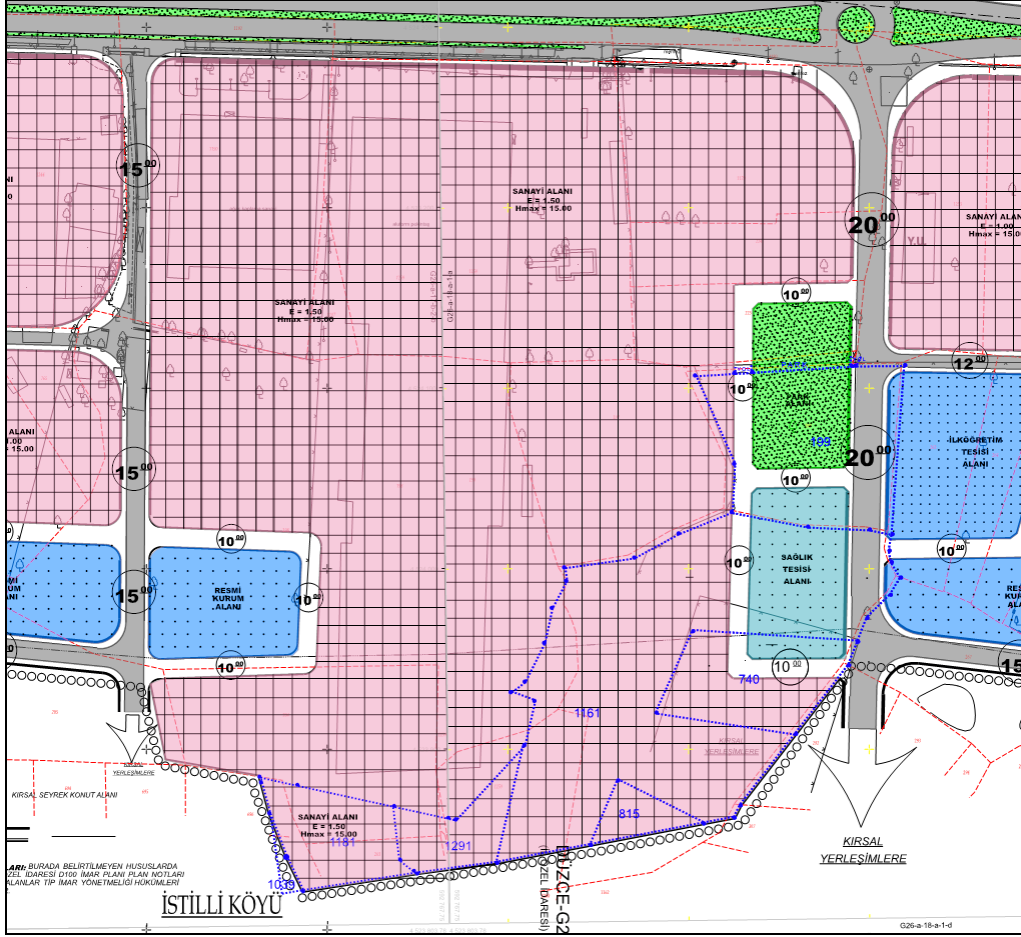
6-PLANLAMA KARARLARI

İlave İmar Planı önerisinde; İstilli köyü 1181, 1291,815 nolu parsellerin tamamı ve 1161 parsel ile 740 parselin mevcut onaylı imar planı sınırları dışında kalan bölümleri Çevre - Düzeni Planı kararı olan “ **Özel Planlama Alanı lejantı**” kapsamında mevcut Sanayi Alanı olarak planlanmış olan alana ilave olacak şekilde “Sanayi Alanı” olarak planlanmıştır. 740 nolu parsel içinde Sağlık Tesisi Alanının güneyinde 10 metrelik imar yolu planlanarak, Sağlık Tesisi Alanının batısındaki 10 metrelik yolun devamlılığı sağlanmıştır.

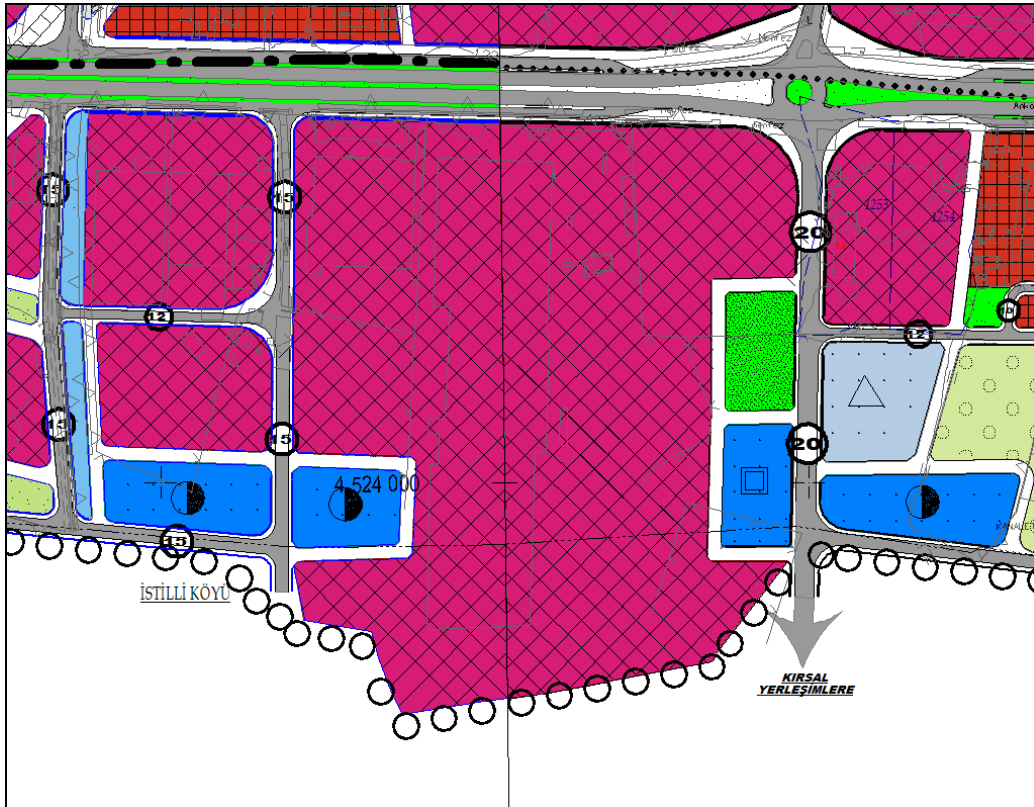
Sanayi alanı olarak planlanan bölümlerde Yapılaşma koşullarından Emsal değeri, Mevcut plandaki gibi E: 1.50 olarak , yükseklik ise yine mevcut plandaki gibi Yençok:15.00m olarak belirlenmiştir.

İlave imar planı yapılan alan toplamda yaklaşık olarak 2 hektardır.

Harita-12-Öneri İlave Uygulama İmar Planı



Harita-13-Öneri İlave Nazım İmar Planı



7- PLAN HÜKÜMLERİ

7.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI PLAN 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 31.03.2022 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4- Burada belirtilmeyen hususlarda Düzce İl Özel İdaresi D100 Karayolu İki Kenarı Nazım İmar Planı Plan notları ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

7.2.1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE E UYGULAMA İMAR PLANI PLAN 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 31.03.2022 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- Planlama alanında, tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama- yıkama ve emprime baskı, madenin işlenmesine yönelik ağır sanayi, liftli yıkama-yağlama, selüloz ve / veya saman kullanarak kağıt imal tesisleri , ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri , pil, batarya, akü imal yerleri, ilaç sentez fabrikaları, kömür yıkama tesisleri, ağır metal tuzu üretimi, demir - çelik üretimi, petro kimya , klor-alkali tesisleri yer alamaz.

- 5- Planlama alanında , prosesten kaynaklı tehlikeli atık ve tehlikeli madde üretmeyecek, depolamayacak ve endüstriyel atıksu oluşturmayacak faaliyetler yer alabilir.
- 6- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte belirtilen şartlara ve mesafelere uyulacaktır.
- 7- Burada açıklanmayan hususlarda 24.09.2020 tarihli Melen Baraj Gölü Özel Hükümlerine uyulacaktır.
- 8- Sanayi Alanı olarak planlanan alanda Yapılaşma koşulları, Emsal = E :1.50 ve yapı yüksekliği Yençok :15.000m' dir.
- 9- Burada belirtilmeyen hususlarda Düzce İl Özel İdaresi D100 Karayolu İki Kenarı Uygulama İmar Planı Plan notları ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

Fadimana ERKAN
Şehir Plancısı