

DÜZCE (MERKEZ)
AYNALI KÖYÜ 397 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1-KONUMU

2-PLANLAMANIN AMACI

3-MEV CUT PLAN DURUMU

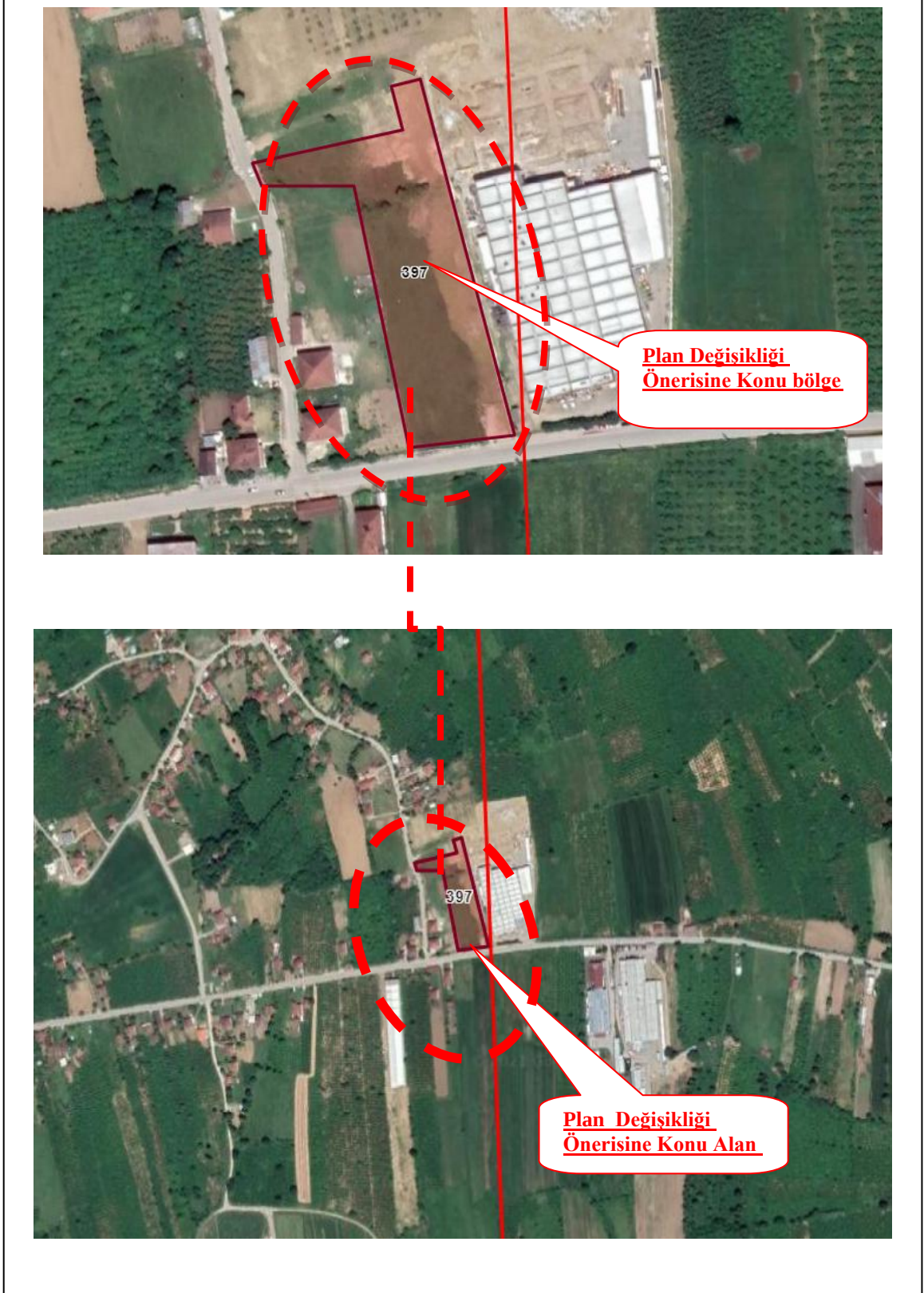
4-ÖNERİ PLAN DURUMU

5-PLAN NOTLARI

**G26-A-08-C-4-A PAFTA 397 NOLU PARSEL İÇİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

KONUMU:

G26-A-08-C-4A İmar Paftası İçerisinde yer almaktadır. Plana konu alan Y:596300-596500,X:4530800-4531100 koordinatları arasında 397 nolu parselin bulunduğu bölgede kayıtlıdır. Alan mevcut imar planı sınırları içinde, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımında yer almaktadır. Değişikliğe konu alan Aynalı köyü sınırları içindedir. Alanın yaklaşık büyüklüğü 6683.76 m2 dir.



AMANIN AMACI

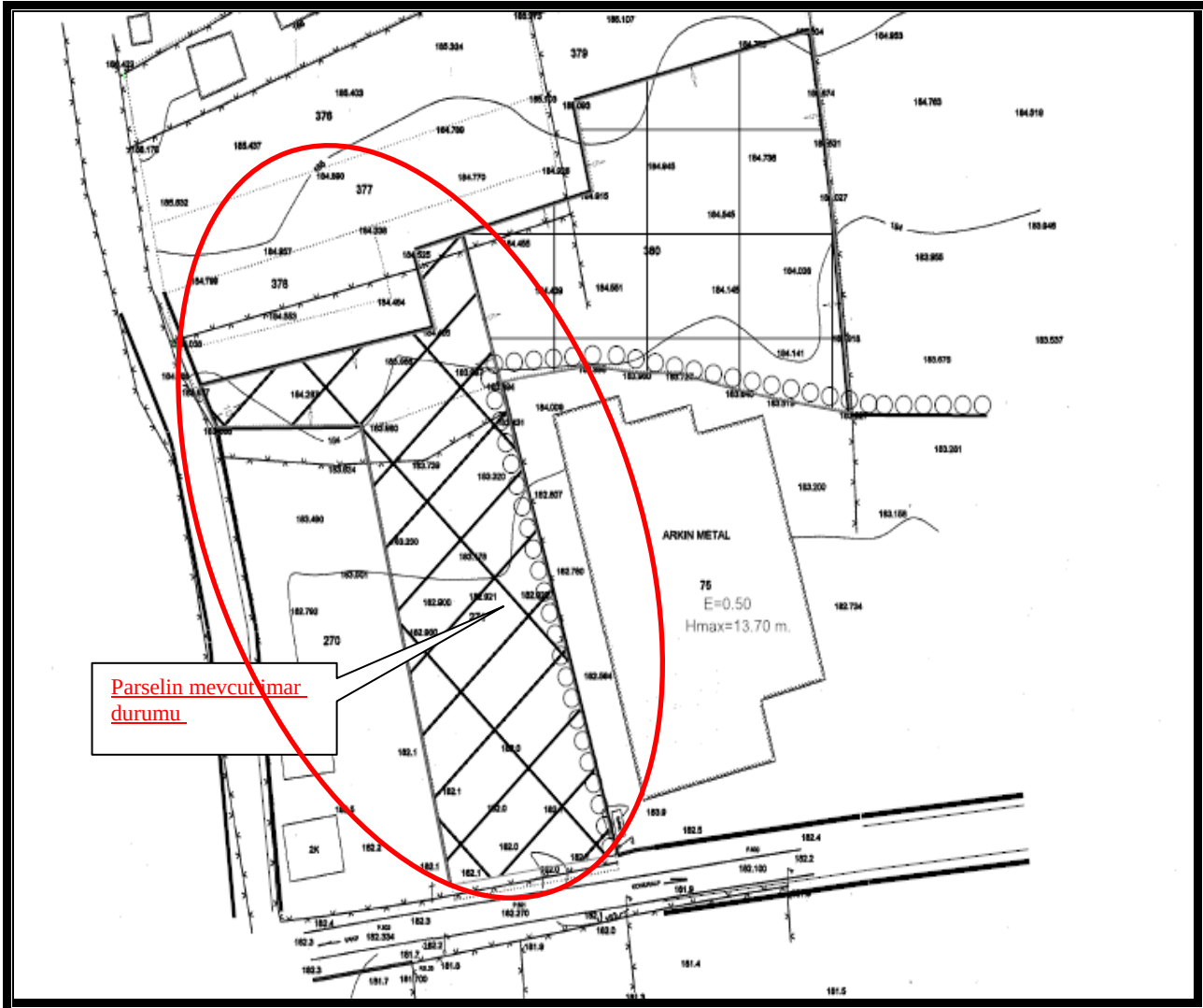
Plan sınırları içerisinde bulunan 397 nolu parseli içine alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) alanı E:0,50 ve hmax: 9.50 m olarak tanımlıdır. Bu alanlardaki Kullanımda değişikliğe gidilerek alanın Sanayi Alanı olarak tahsis konulabilmesi için uygulama imar planı değişikliği yapımı yoluna gidilmiştir. Böylelikle alanda arazi kullanım fonksiyonu olarak bütünlük hedeflenmiştir.

Alan Büyüklükleri Tablosu

Arazi Kullanımı	Mevcut İmar Planı Alan Büyüklükleri (m ²)	Plan Değişikliği Sonrası Alan Büyüklükleri (m ²)
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	6683.76	-
Sanayi Alanı	-	6683.76
TOPLAM	6683.76	6683.76

MEVCUT PLAN DURUMU:

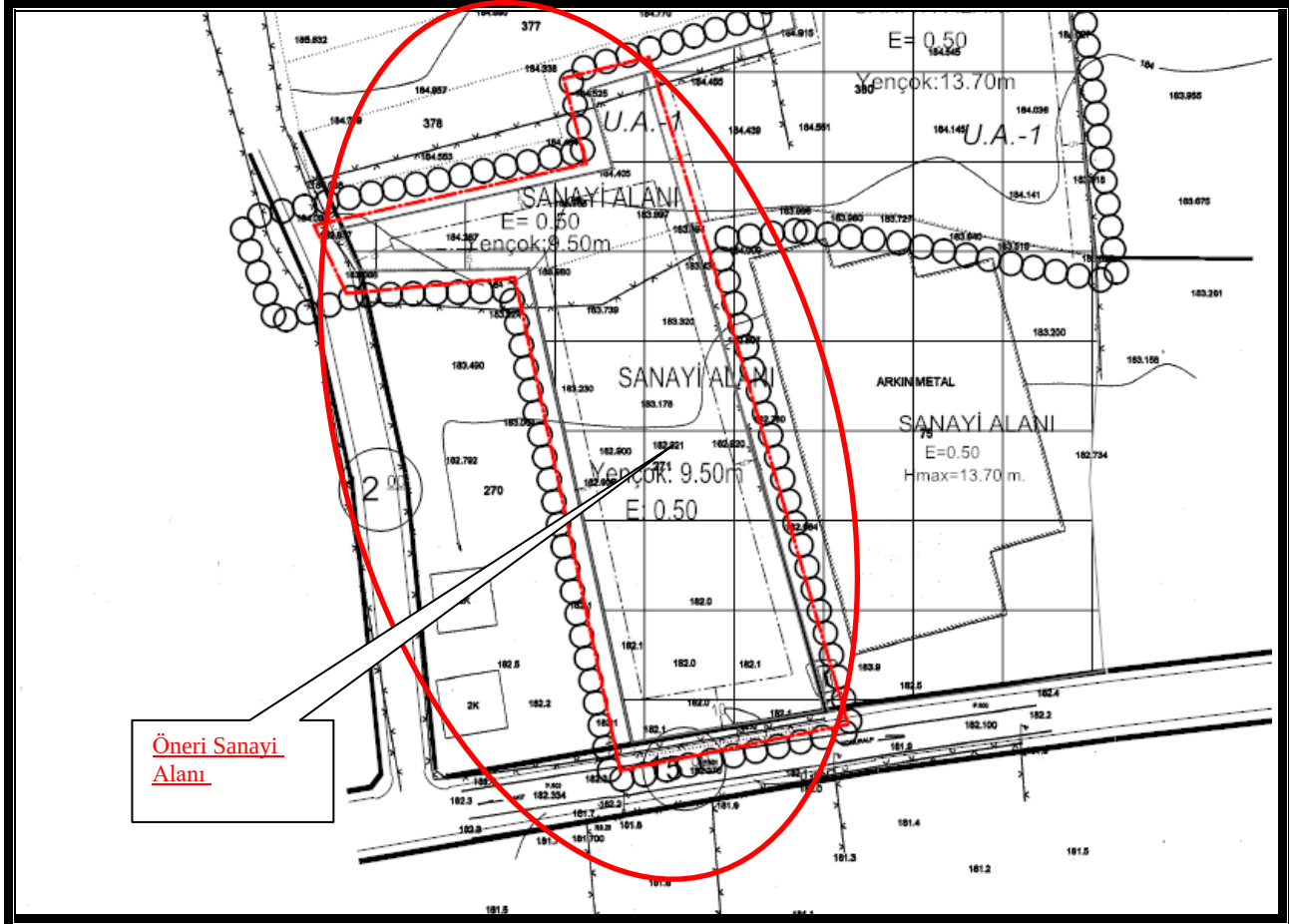
- Yürürlükte onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı parsellerde bulunmaktadır.
1/1000 MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI



ÖNERİ PLAN DURUMU:

- Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğiyle parsellerdeki arazi kullanım fonksiyonunda değişikliğe gidilmiştir.
- Değişikliğe gidilmesinin en önemli nedeni arazi kullanımı yönünden bütünlük sağlanmak istenmesidir. Bununla birlikte alanda Sanayi Faaliyet kolu yapılmak istenmektedir.

1/1000 ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI



Plan Notları:

- AÇIKLANMAYAN HUSULARDA MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLANLAMA ALANINDA, TUZ İLE METAL SERTLEŞTİRME, METAL KAPLAMA, ASİTLE YÜZEY TEMİZLEME, TEKSTİL BOYAMA-YIKAMA VE EMPRİME BASKI, MADENİN İŞLENMESİNE YÖNELİK AĞIR SANAYİ, LİFTLİ YIKAMA-YAĞLAMA, SELÜLOZ VE /VEYA SAMAN KULLANARAK KAĞIT İMAL TESİSLERİ, HAM DERİ İŞLEME, ASİT İMAL VE DOLUM YERLERİ, PİL, BATARYA, AKÜ İMAL YERLERİ, İLAÇ SENTEZ FABRİKALARI, KÖMÜR YIKAMA TESİSLERİ, AĞIR METAL TUZU ÜRETİMİ, DEMİR-ÇELİK ÜRETİMİ, PETRO KİMYA, KLOR-ALKALİ TESİSLERİ YER ALAMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA, PROTESTEN KAYNAKLI TEHLİKELİ ATIK VE TEHLİKELİ MADDE ÜRETMEYECEK, DEPOLAMAYACAK VE ENDÜSTRİYEL ATIKSU OLUŞTURMAYACAK FAALİYETLER YER ALABİLİR.
- PLANLAMA ALANINDA ,SANAYİ ALANI OLARAK DÜZENLENEN ALANDA EMSAL :0.50 Yençok :9.50 M., YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İŞE YOLDAN 10 M. , KOMŞULARDAN 5 M. OLACAKTIR.
- BU ALANDA AÇIKLANMAYAN HUSULARDA 24.09.2020 TARİHLİ MELEN BARAJ GÖLÜ ÖZEL HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4 530 778.26

Hidayet KABA
İmar ve Planlama Şube Müdürü
Düzce Çevre ve Şehircilik
İl Müdürü.

DÜZCE (MERKEZ)
AYNALI KÖYÜ 397 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1-KONUMU

2-PLANLAMANIN AMACI

3-MEVCUT PLAN DURUMU

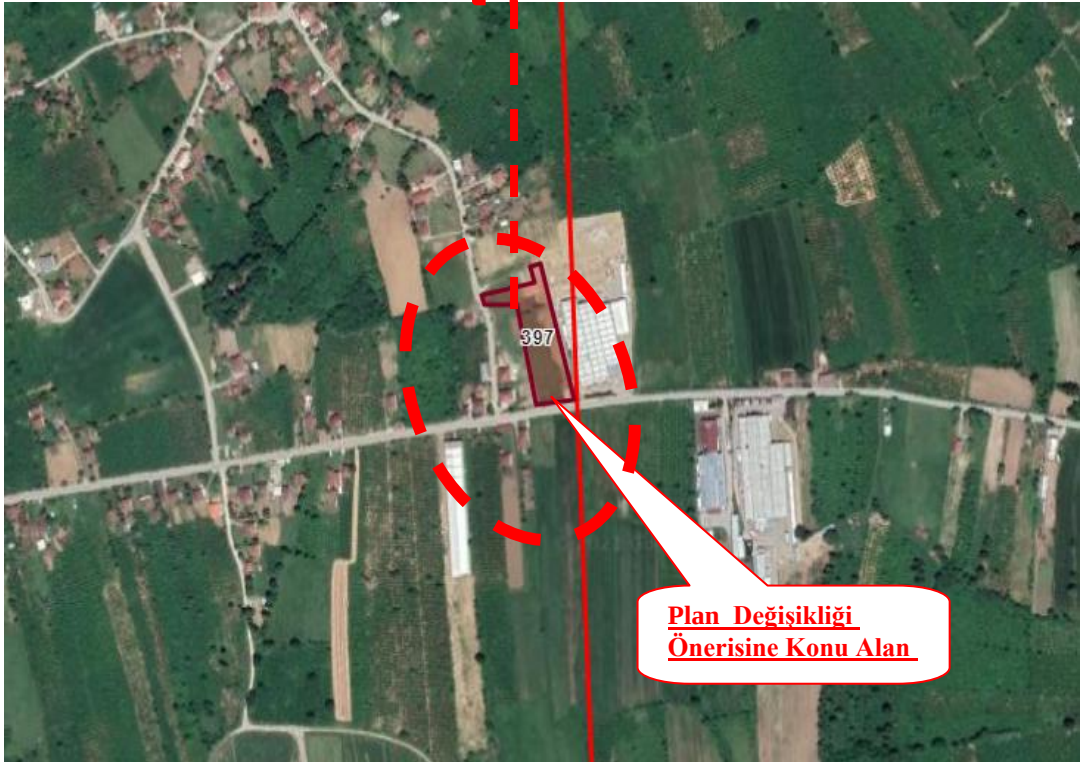
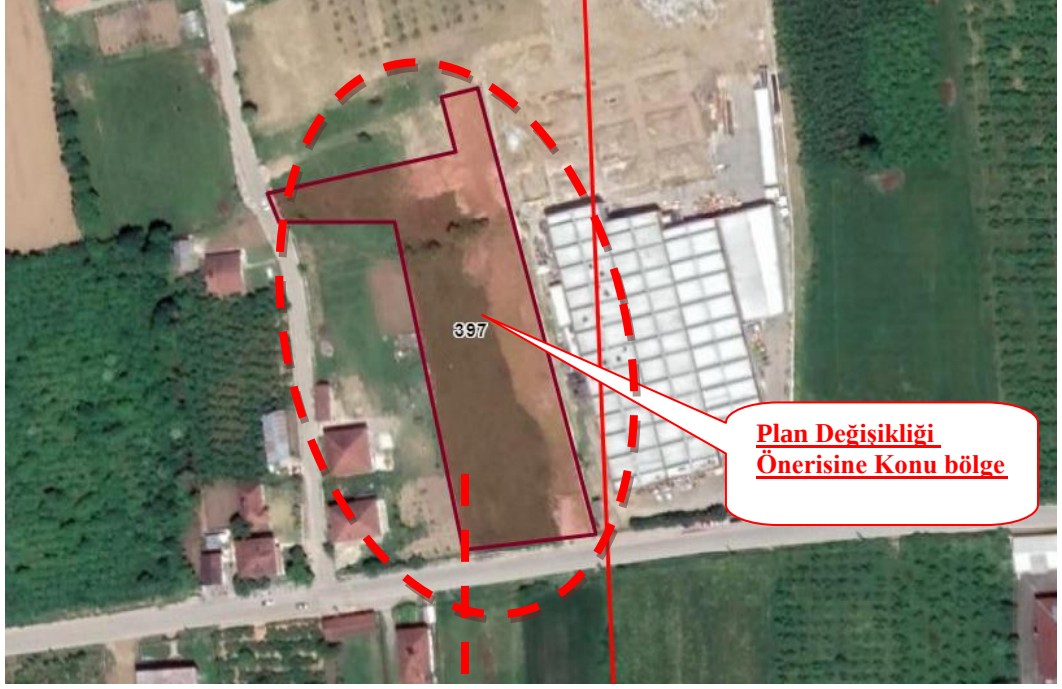
4-ÖNERİ PLAN DURUMU

5-PLAN NOTLARI

DÜZCE İLİ MERKEZ İLÇESİ AYNALI KÖYÜ
G26-A-08-C PAFTA 397 NOLU PARSEL İÇİN
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONUMU:

G26-A-08-C Nazım İmar Paftası İçerisinde yer almaktadır. Plana konu alan Y:596300-596500,X:4530800-4531100 koordinatları arasında 397 nolu parselin bulunduğu bölgede kayıtlıdır. Alan mevcut nazım imar planı sınırları içinde, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımında yer almaktadır. Değişikliğe konu alan Aynalı köyü sınırları içindedir. Alanın yaklaşık büyüklüğü 6683.76 m2 dir.



PLANLAMAMANIN AMACI

Plan sınırları içerisinde bulunan 397 nolu parseli içine alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) alanı olarak tanımlıdır. Bu alanlardaki kullanımda değişikliğe gidilerek alanın Sanayi Alanı olarak tahsis konulabilmesi için Nazım imar planı değişikliği yapımı yoluna gidilmiştir. Böylelikle alanda arazi kullanım fonksiyonu olarak bütünlük hedeflenmiştir.

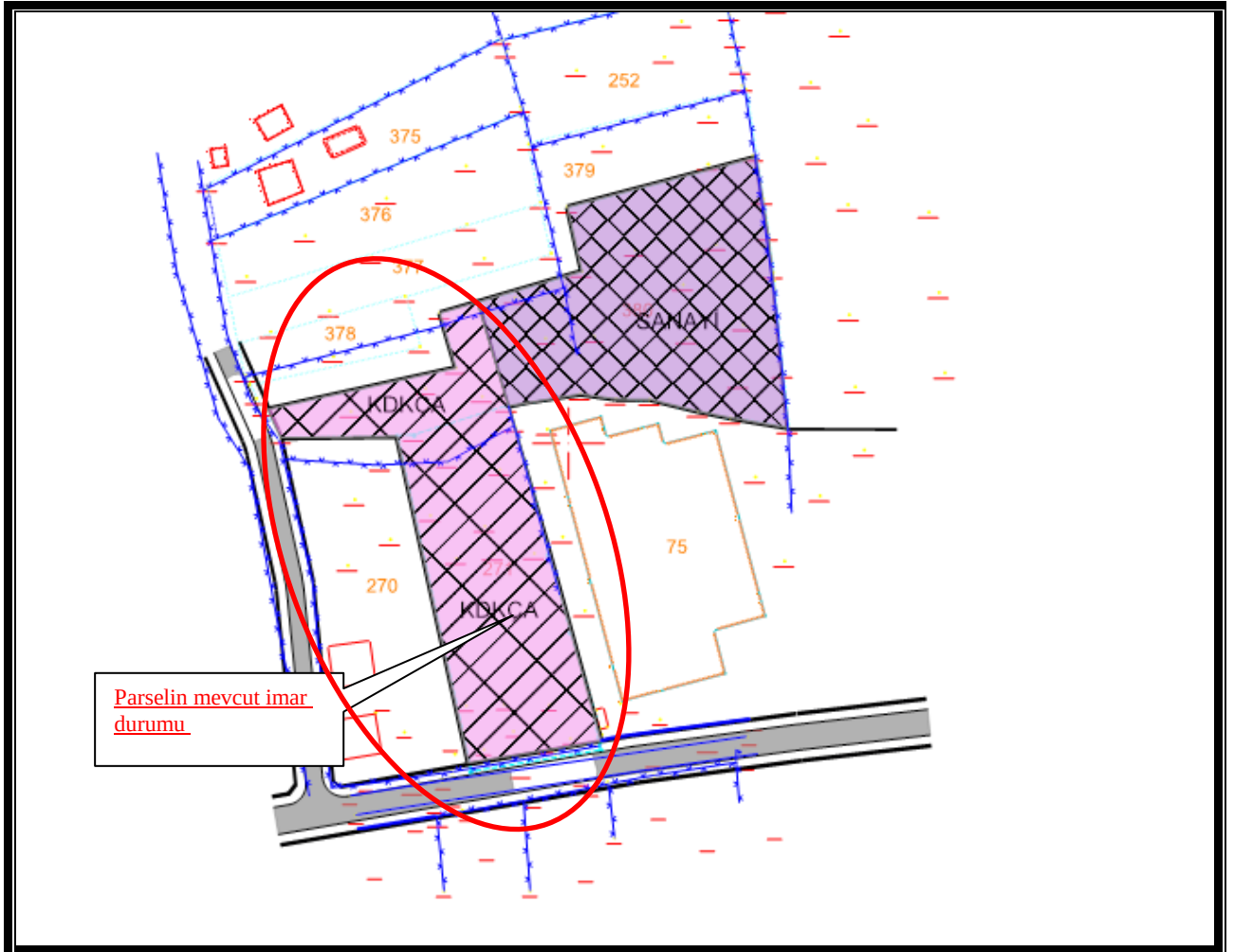
Alan Büyüklükleri Tablosu

Arazi Kullanımı	Mevcut İmar Planı Alan Büyüklükleri (m ²)	Plan Değişikliği Sonrası Alan Büyüklükleri (m ²)
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	6683.76	-
Sanayi Alanı	-	6683.76
TOPLAM	6683.76	6683.76

MEVCUT NAZIM PLAN DURUMU:

Yürürlükte onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı parsellerde bulunmaktadır.

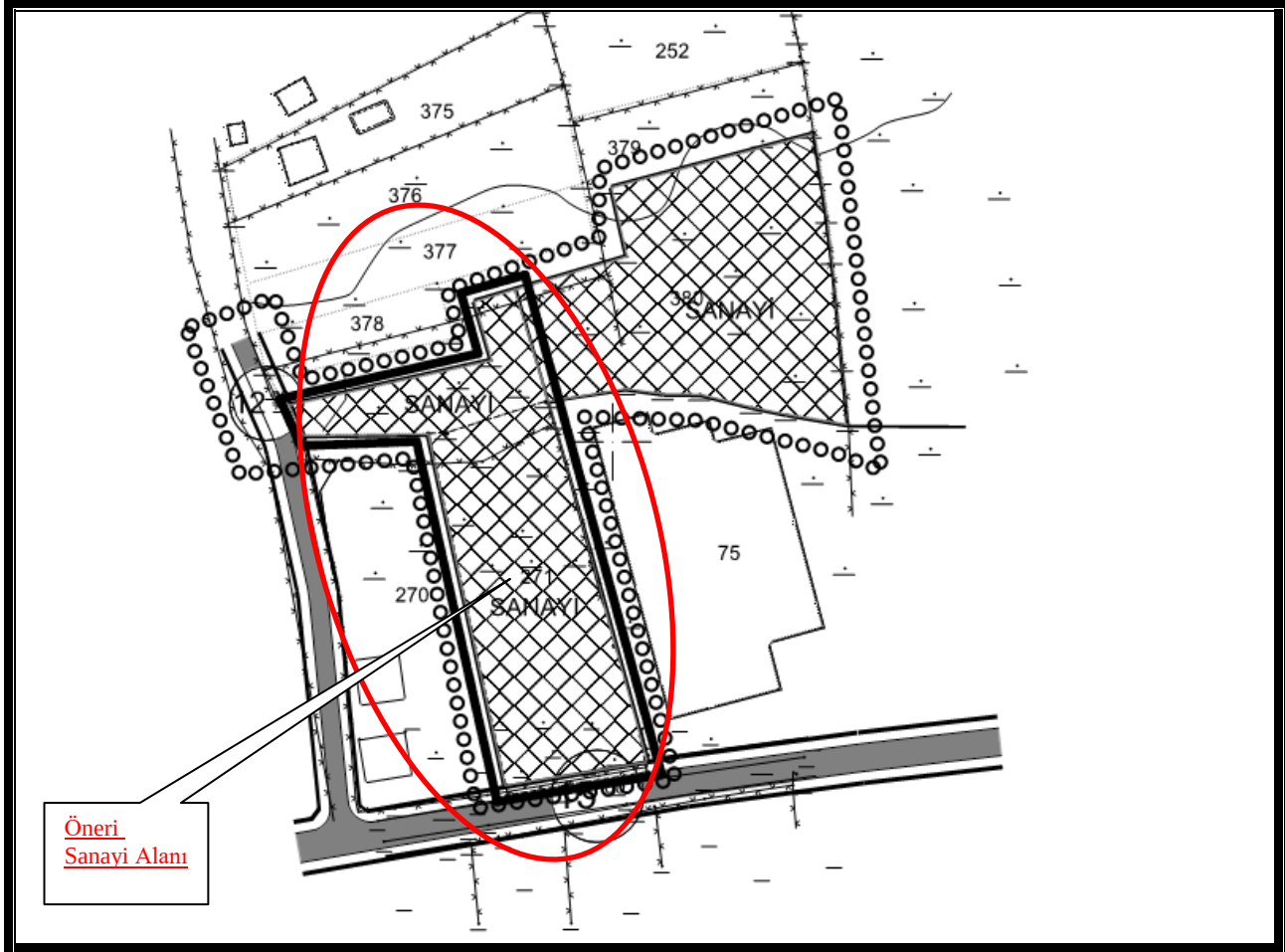
1/5000 MEVCUT NAZIM İMAR PLANI



ÖNERİ PLAN DURUMU:

- Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğiyle parsellerdeki arazi kullanım fonksiyonunda değişikliğe gidilmiştir.
- Değişikliğe gidilmesinin en önemli nedeni arazi kullanımı yönünden bütünlük sağlanmak istenmesidir. Bununla birlikte alanda Sanayi Faaliyet kolu yapılmak istenmektedir.

1/5000 ÖNERİ NAZİM İMAR PLANI



Plan Notları:

- AÇIKLANMAYAN HUSULARDA MERİ NAZİM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLANLAMA ALANINDA, TUZ İLE METAL SERTLEŞTİRME, METAL KAPLAMA, ASİTLE YÜZEY TEMİZLEME, TEKSTİL BOYAMA-YIKAMA VE EMPRİME BASKI, MADENİN İŞLENMESİNE YÖNELİK AĞIR SANAYİ, LİFTLİ YIKAMA-YAĞLAMA, SELÜLOZ VE /VEYA SAMAN KULLANARAK KAĞIT İMAL TESİSLERİ, HAM DERİ İŞLEME, ASİT İMAL VE DOLUM YERLERİ, PİL, BATARYA, AKÜ İMAL YERLERİ, İLAÇ SENTEZ FABRİKALARI, KÖMÜR YIKAMA TESİSLERİ, AĞIR METAL TUZU ÜRETİMİ, DEMİR-ÇELİK ÜRETİMİ, PETRO KİMYA, KLOR-ALKALİ TESİSLERİ YER ALAMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA, PROTESTEN KAYNAKLI TEHLİKELİ ATIK VE TEHLİKELİ MADDE ÜRETMEYECEK, DEPOLAMAYACAK VE ENDÜSTRİYEL ATIKSU OLUŞTURMAYACAK FAALİYETLER YER ALABİLİR.
- BU ALANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 24.09.2020 TARİHLİ MELEN BARAJ GÖLÜ ÖZEL HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ASKI İLAN TUTANAĞI

İlimiz Merkez İlçesi Aynalı Köyü 397 numaralı parselde, İl Genel Meclisinin 07.04.2022 tarih ve 88 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım (NİP: 81980151) ve 1/1000 Ölçekli Uygulama (UİP: 81927396) İmar Planı Değişikliği 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 Aynalı Köyü Muhtarlığında askıya çıkartılmıştır.

İş bu tutanak 3 nüsha halinde düzenlenerek imza altına alınmıştır. 12.05.2022


Feyza Gökçen SUH
Şehir Plancısı

TASDİK OLUNUR
12/05/2022


Serkan HAYIRLI
İmar ve Kent. İylş. Md. V.

T.C.
DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİSİ

Dönemi	: 2022	Birleşim	: 5	Karar Sayısı	: 88
Toplantı ayı	: NİSAN	Oturum	: 1	Karar Tarihi	: 07.04.2022
Karar Özeti: İlimiz Merkez İlçesi, Aynalı köyü 397 numaralı parselde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanının Sanayi Alanı" olarak değiştirilmesi amacıyla hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinin 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, 07.04.2022 Perşembe günü saat 11.00'da İl Genel Meclis Başkanı Çiğdem GÜNAL başkanlığında 21 üyenin iştirakiyle İl Genel Meclisi Toplantı Salonunda toplandı.

İlimiz Merkez İlçesi, Aynalı köyü 397 numaralı parselde "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanının Sanayi Alanı**" olarak değiştirilmesi amacıyla hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinin görüşülmesi ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 24.02.2022 tarih ve 3028715 sayılı yazısı ile ilgili, İl Genel Meclisinin 04.03.2022 tarih ve 63 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmişti

KARAR

İl Genel Meclisinin Nisan ayı olağan toplantısı 5 inci birleşimindeki gündemin 5 inci maddesi; İhtisas Komisyonlarından gelecek raporların görüşülüp karara bağlanması maddesinde;

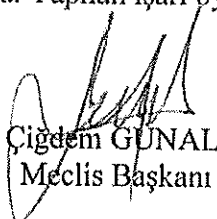
İl Genel Meclisinin 2022 yılı Mart ayı olağan toplantısı 4 üncü birleşiminde komisyonumuza havale edilen, İlimiz Merkez İlçesi, Aynalı köyü 397 numaralı parselde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanının Sanayi Alanı" olarak değiştirilmesi amacıyla hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinin görüşülmesi 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.

Aynalı köyü 397 numaralı parsel köy yerleşik alan sınırları içerisinde kalmakta olup söz konusu alanda İl Genel Meclisinin 03.07.2014 tarihinde onaylanan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmakta idi. Söz konusu parsel, İl Genel Meclisinin 07.01.2021 tarih ve 22 sayılı kararı ile onaylanan ilave imar planı ile 380 parselin "Sanayi ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı imar planına eklenmiştir. İmar planı talebi mer'i mevzuata aykırılık teşkil etmemektedir.

"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanının Sanayi Alanı" olarak değiştirilmesi amacıyla hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri talebi, söz konusu parsel için "parsel bazında fonksiyon değişikliği" yapılması nedeniyle "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" Hükümleri gereğince işlem yapılması çerçevesinde, komisyonumuz tarafından uygun görülmüştür." şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 2022/07 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