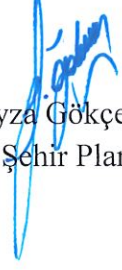


ASKI İLAN TUTANAĞI

İlimiz Merkez İlçesi İstilli Köyü 199, 225, 740, 815, 1161, 1181, 1291 ve 1293 numaralı parsellerde, İl Genel Meclisinin 04.08.2022 tarih ve 177 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım (NİP: 81521650) ve 1/1000 Ölçekli Uygulama (UİP: 81599796) 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. 22.08.2022


Feyza Gökçen SUH
Şehir Plancısı

TASDİK OLUNUR
22/08/2022


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

T.C.
DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİSİ

Dönemi	: 2022	Birleşim	: 4	Karar Sayısı	: 177
Toplantı ayı	: AĞUSTOS	Oturum	: 1	Karar Tarihi	: 04.08.2022
Karar Özeti: İlimiz Merkez İlçesi, İstilli köyü sınırları 199, 225, 740, 815, 1161, 1181, 1291 ve 1293 numaralı parsellerde yer alan "Sanayi Alanı, Park Alanı ve Sağlık Tesisi Alanı" kullanımlarının yeniden düzenlenmesini tanzim eden 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin 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, 04.08.2022 Perşembe günü saat 10.00'da, İl Genel Meclis Başkanı Çiğdem GÜNAL başkanlığında, 21 üyenin iştirakiyle İl Genel Meclisi Toplantı Salonunda toplandı.

İlimiz Merkez İlçesi, İstilli köyü sınırları 199, 225, 740, 815, 1161, 1181, 1291 ve 1293 numaralı parsellerde yer alan "Sanayi Alanı, Park Alanı ve Sağlık Tesisi Alanı" kullanımlarının yeniden düzenlenmesini tanzim eden 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin görüşülmesi talebi ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 01.08.2022 tarih ve 4222688 sayılı yazısı, İl Genel Meclisinin 02.08.2022 tarih ve 172 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmişti.

KARAR

İl Genel Meclisinin 2022 yılı Ağustos ayı olağan toplantısı 4 üncü birleşimindeki gündemin 5 inci maddesi; İhtisas Komisyonlarından gelecek raporların görüşülüp karara bağlanması maddesinde;

İl Genel Meclisinin 2022 yılı Ağustos ayı olağan toplantısı 1 inci birleşiminde komisyonumza havale edilen, İlimiz Merkez İlçesi, İstilli köyü sınırları 199, 225, 740, 815, 1161, 1181, 1291 ve 1293 numaralı parsellerde yer alan "Sanayi Alanı, Park Alanı ve Sağlık Tesisi Alanı" kullanımlarının yeniden düzenlenmesini tanzim eden 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin görüşülmesi 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 Planında değişiklik yapılmış olup 03.01.2017 tarih ve 15 sayılı İl Genel Meclis Kararı ile onaylanmıştır. İlave imar planı ise 03.06.2022 tarih ve 132 sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanmıştır.

Bahsi geçen imar planı değişikliği inşa edilecek tesislerin mevcut imar planı dahilinde çözümlenememesi gerekçesi ile yapıldığı, sosyal ve teknik altyapı alanlarının küçültülmediği, dosyasında ilgili Bakanlığın uygun görüşü bulunduğu ve hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer alan ayrılması nedeni ile "Sanayi Alanı, Park Alanı ve Sağlık Tesisi Alanı" amacıyla hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, söz konusu parsel için "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" Hükümleri gereğince işlem yapılması çerçevesinde ve imar planı değişikliği talebi mer'i mevzuatlara ve ilgili Kurum görüşlerine uyulması şartıyla komisyonumuz tarafından uygun görülmüştür." şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 2022/22 numaralı raporu okundu. Rapor meclisin oylarına sunuldu. Yapılan işari oylama neticesinde, oy birliği ile kabul edildi.

Çiğdem GÜNAL
Meclis Başkanı

İbrahim KİLEŞ
Kâtip Üye

Mustafa ÖZLÜ
Kâtip Üye

01						26
06						
11		A				
16						
21	22	23	24	25		

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

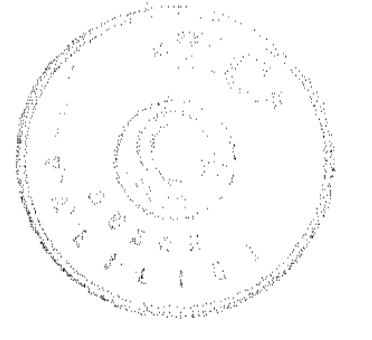


Müteahhit HUZUR HARİTA Ltd. Şti.
Tarafından Yapılan D100 Karayoluna
Ait İl Özel İdaresi Tarafından
Yaptırılan 57 Adet 1/ 1000 Ölçekli
Halihazır Harita 3194 Sayılı Kanununun
7 a. Maddesine göre Onandı

10.06.2011

Ramazan ŞAHİN
Vali Adına
Vali Yardımcısı

(Signature)
Mühür ve İmza



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

1/1000

MÜTEAHHİT: HUZUR HARİTA LTD.ŞTİ.

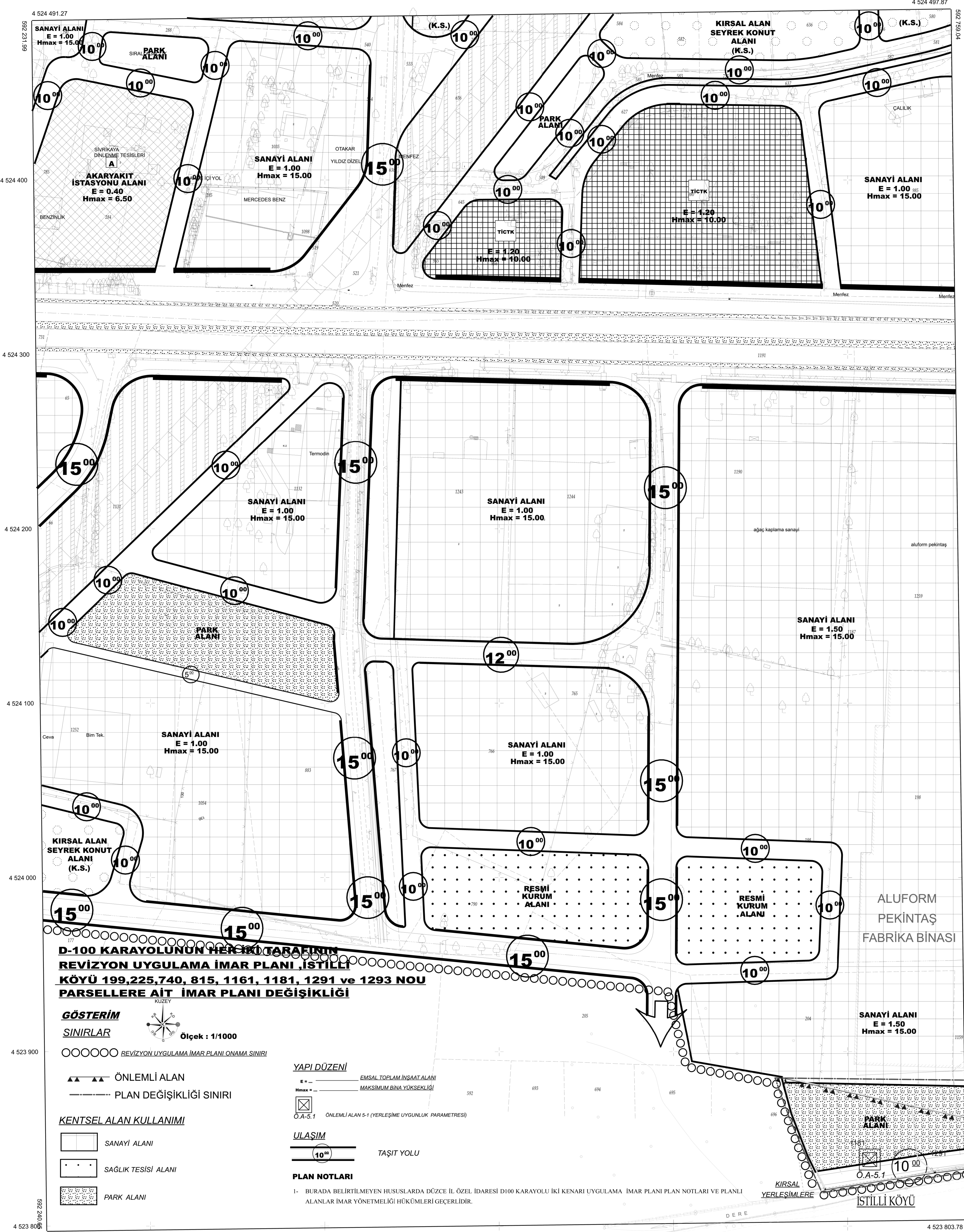
MES.MÖH:ÖMER FARUK TELOĞLU

TERSİMAT:SATHANİM TELOĞLU

KONTROL
NECMETTİN ÇALIŞKAN
HARİTA MÜHENDİSİ
İMAR VE KENT İYİL. MÜDÜRÜ

01									
06									
11		A							
16									
21									
26									

DÜZCE
(İL ÖZEL İDARESİ)
G26-A-17-B-2-B

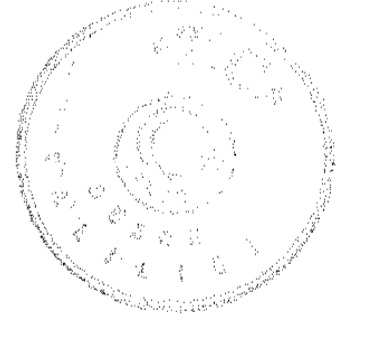


Müteahhit HUZUR HARİTA Ltd. Şti.
Tarafından Yapılan D100 Karayoluna
Ait İl Özel İdaresi Tarafından
Yapılan 57 Adet 1/ 1000 Ölçekli
Halihazır Harita 3194 Sayılı Kanunun
7 a. Maddesine göre Onandı

10.06.2011

Ramazan ŞAHİN
Vali Adına
Vali Yardımcısı

Mühür ve İmza



**D-100 KARAYOLUNUN HER İKİ YANINDA
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI, İSTİLLİ
KÖYÜ 199,225,740, 815, 1161, 1181, 1291 ve 1293 NO'LU
PARSELLERE AİT İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

- GÖSTERİM**
SINIRLAR Ölçek : 1/1000
○○○○○○ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI QNAMA SINIRI
- ▲▲▲▲ ÖNLEMLİ ALAN
- - - - - PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- KENTSEL ALAN KULLANIMI**
- SANAYİ ALANI
 - SAĞLIK TESİSİ ALANI
 - PARK ALANI

- YAPI DÜZENİ**
- E = ... EMSAL TOPLAM İNŞAAT ALANI
 - Hmax = ... MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ
 - Ö.A-5.1 ÖNLEMLİ ALAN 5-1 (YERLEŞİME UYGUNLUK PARAMETRESİ)
- ULAŞIM**
- 10.00 TAŞIT YOLU
- PLAN NOTLARI**
- 1- BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ D100 KARAYOLU İKİ KENARI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/1000

MÜTEAHHİT: HUZUR HARİTA LTD.ŞTİ.
MES.MÜH: ÖMER FARUK TELOĞLU
TERSİMAT: SATHANİM TELOĞLU

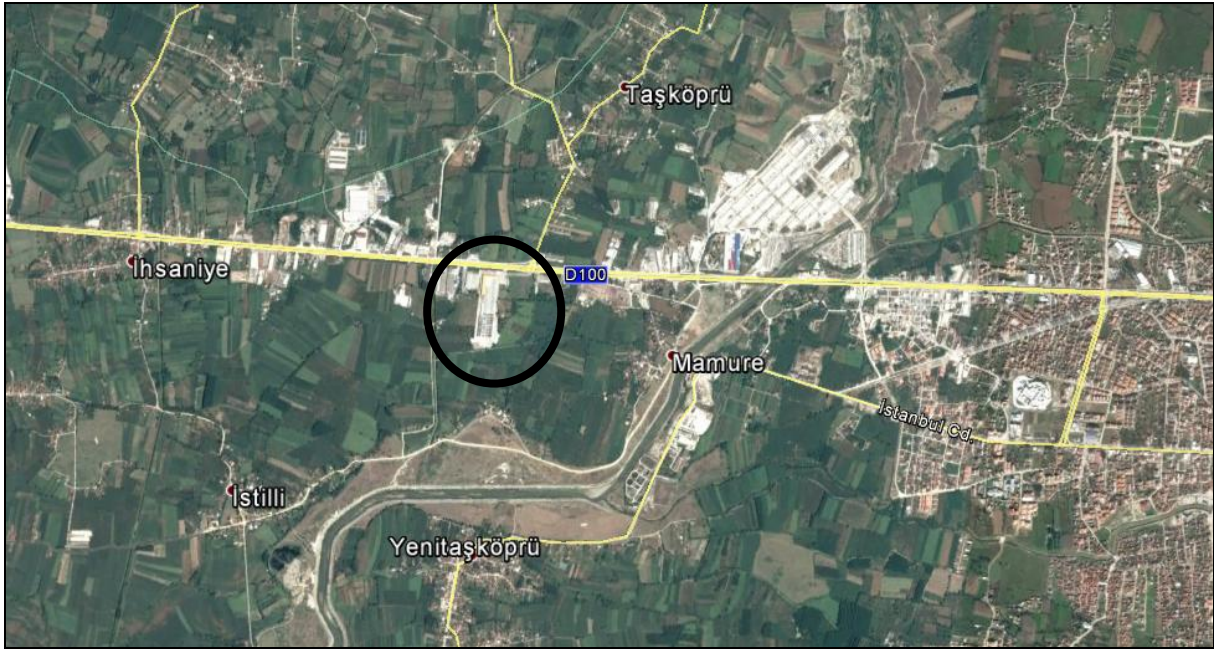
KONTROL
NECMETTİN ÇALIŞKAN
HARİTA MÜHENDİSİ
İMAR VE KENT İYİLEŞTİRME MÜDÜRÜ

DÜZCE-G26-A-17-B-2-B
(İL ÖZEL İDARESİ)

DÜZCE MERKEZ İSTİLLİ KÖYÜ 199,225,740, 815, 1161, 1181, 1291 ve 1293 NOLU PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Düzce İli, Merkez İlçesi, İstilli köyü sınırları içerisinde bulunan **199,225,740, 815, 1161, 1181, 1291 ve 1293** nolu parseller olup, 1/1000 ölçekli G26-A-18A-1A ile G26-A-17B-2B nolu imar paftasında yer almakta ve
X : 4 523 800 - 4 524 300 yatay ,
Y: 592 600 - 593 200 dikey koordinatları arasında kalmaktadır.



Şekil-1- PLANLAMA ALANI KONUMU

MEVCUT DURUM

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 , aynı firmaya ait olup 1293 nolu parsel üzerinde mevcut fabrika yapısı bulunmaktadır.

225,199,1161, 740, 1291, 1181 ve 815 parseller 1293 nolu parsel ile birleştirilerek fabrika bünyesine katılmak ve ilave fabrika binası yapılmak istenmektedir. Fabrikada, faaliyetleri açısından büyük alan kullanmayı gerektiren bir üretim söz konusu olup taşınmazlar bütünde birlikte kullanılmak istenmektedir. Ancak imar planında getirilen kullanım kararları ve düzenlenmiş olan imar yolları nedeniyle taşınmazların bütünlüğü bozulmuş durumdadır.

Mevcut fabrikada , Poliüretan ve taşıyıcı dolgu sandwich panel üretimi yapılmaktadır. Ancak enerji ile ilgili yaşadığımız problemlerin her geçen gün kendini daha fazla hissettirdiği bir dönemde ‘yenilenebilir enerji’, gelecek için umut olmaya devam etmektedir. Köklü bir sanayi kuruluşu olan talep sahibi firma da günün değişen koşullarına ayak uydurma noktasında enerjisini kendisi üretmek istemektedir. 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 içerisindedir. Özellikle temiz bir enerji kaynağı olması ve kurulumdan sonra düşük maliyetle çalışması güneş enerjisinin önemini arttırmaktadır. Bu nedenlerle bahse konu sanayi alanında yeni bir fabrika yapılmak istenmekle birlikte ilave yapıda güneş panelleri üretimi gerçekleştirilmek istenmektedir.

İmar planı içinde bulunan parsellere yönelik olarak , 1293 parselin doğusundaki park alanı ve Sağlık Tesisi alanı; 1293 parselin güneyinde yer alan diğer parseller üzerinde düzenlenerek mevcut fabrikayla bütünlük sağlayacak şekilde yeni üretim binası yapılmasına imkan verilmek istenmektedir. Üretim binası için uygun olan alan mevcut fabrikanın doğusundaki açık alan olduğu için plan kararlarının buna göre yeniden düzenlenmesi istenmektedir.

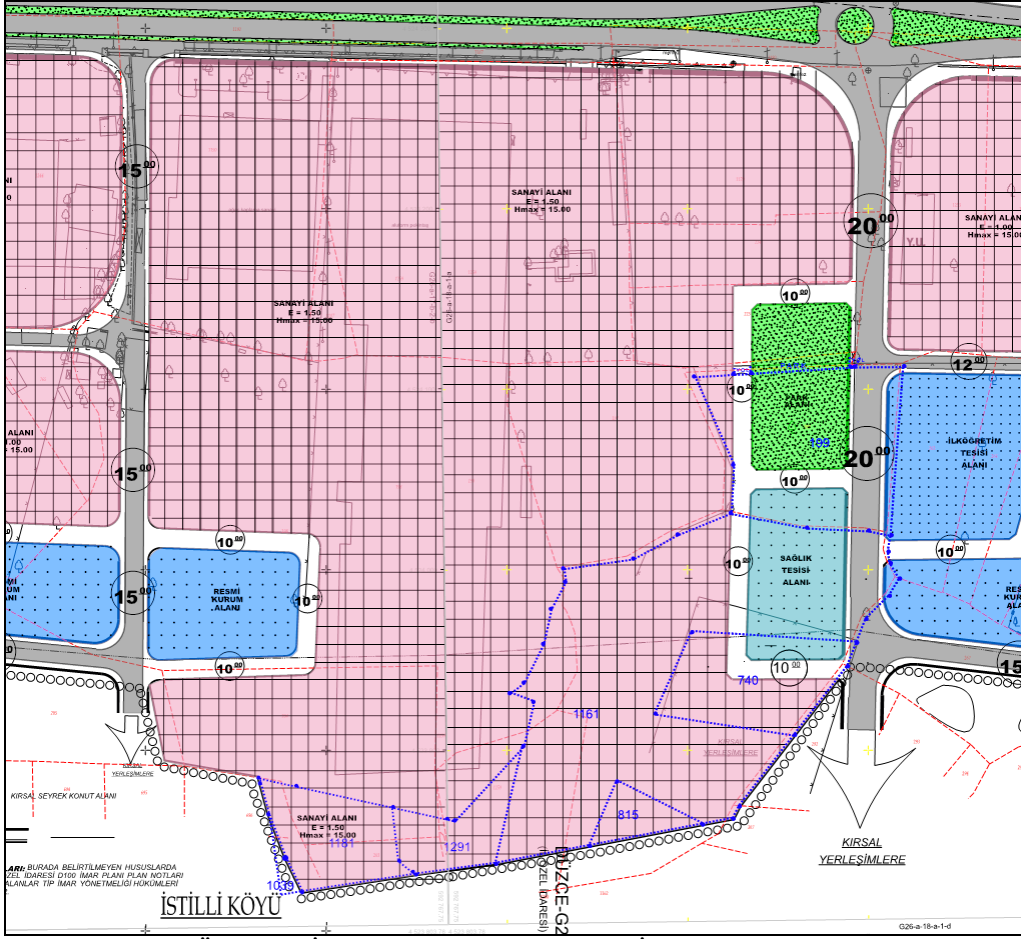


Şekil-2- PLANLAMA ALANI GÖSTERİMİ

MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI

1/1000 Ölçekli mevcut imar planında, plan değişikliği hazırlanan parsellerden 225, parsel kısmen sanayi alanı kısmen park alanı kısmen yol olarak; 199 nolu parsel kısmen sanayi alanı , kısmen Sağlık Tesisi alanı, kısmen İlköğretim Tesisi Alanı, kısmen park alanı ve kısmen imar yolu olarak; 1161 nolu parsel kısmen sanayi alanı olarak kısmen Sağlık Tesisi Alanı kısmen imar yolu olarak; 740 nolu parsel kısmen sanayi alanı olarak kısmen Sağlık Tesisi Alanı kısmen imar yolu olarak, 815,1181 ve 1291 parseller bütünüyle Sanayi Alanı olarak planlıdır.

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



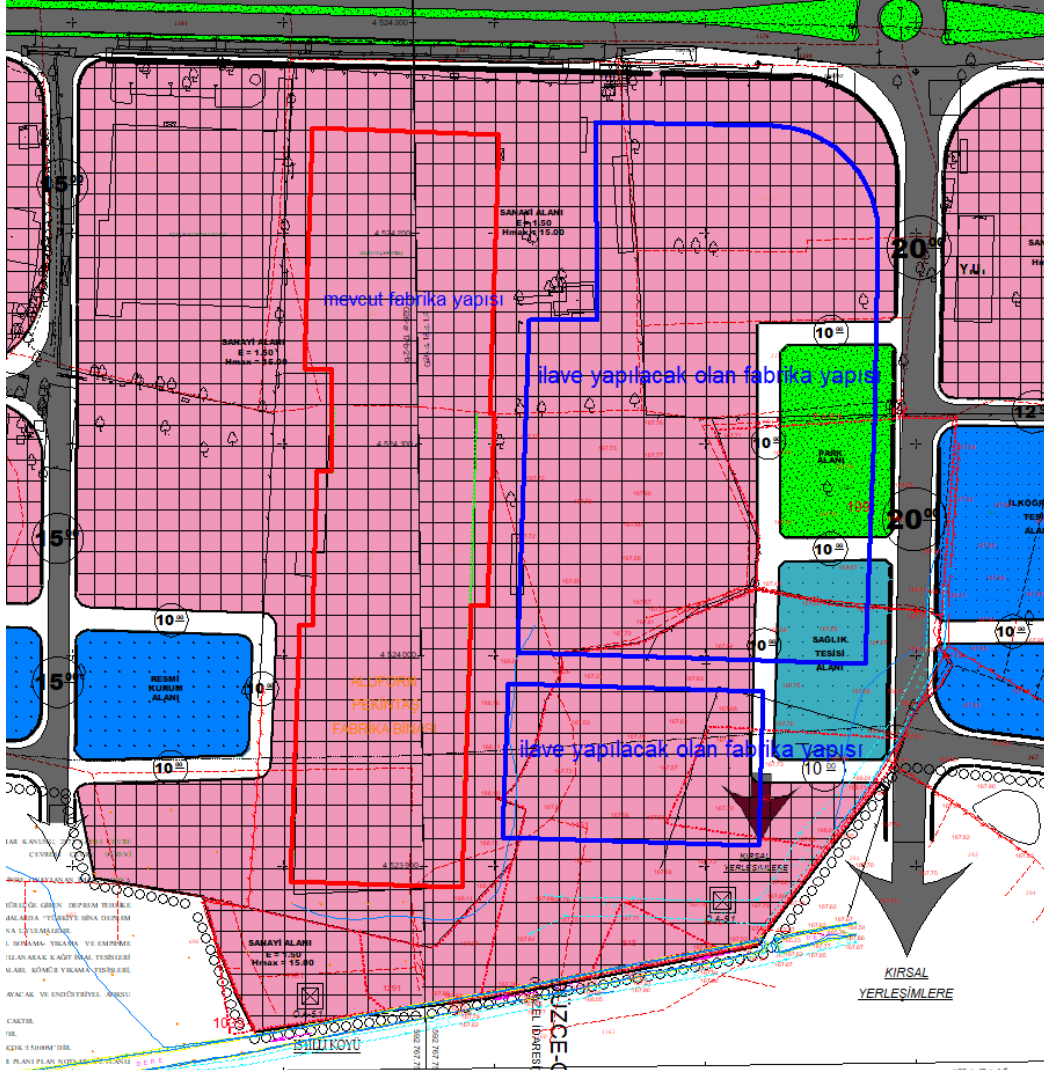
Şekil-4- 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

GEREKÇE

İmar planı içinde bulunan parsellere yönelik olarak , 1293 parselin doğusunda iki adet ilave fabrika yapısı yapılmak istenmektedir. Mevcut arazide yapı yapılmasına en elverişli alan doğudaki alan olup, fabrikaların birbirine entegre olması gerektiğinden, bu alanın imar planında park ve Sağlık Tesisi alanı olarak düzenlenmiş olması nedeniyle bu istek gerçekleştirilememektedir. 1293 nolu parselin güneyinde yer alan 1181,1291, 815 , parseller de aynı firmaya ait olup imar planında sanayi alanı olarak planlanmış olan bu alanda istenilen ölçülerde yeni yapı yapılması imkanı yoktur.

1293 parselin doğusundaki park alanı ve Sağlık Tesisi alanı; 1293 parselin güneyinde yer alan diğer parseller üzerinde düzenlenerek mevcut fabrikayla bütünlük sağlayacak şekilde yeni üretim binası yapılmasına imkan verilmek istenmektedir. Üretim binası için uygun olan alan mevcut fabrikanın doğusundaki açık alan olduğu için plan kararlarının buna göre yeniden düzenlenmesi istenmektedir.

Çatı, cephe ve soğuk depo kaplama panelleri üreten firmaya ait olan taşınmazların bütünlüğünün sağlanarak ve mevcut fabrika yapısıyla bağlantı kurulacak şekilde ilave yapılacak olan ve içerisinde güneş paneli üretimi gerçekleştirilecek olan yeni fabrika binalarının yapılmasına imkan tanımak amacıyla , imar planında getirilen imar yolları ve kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesi için plan değişikliği yapılmak istenmektedir.



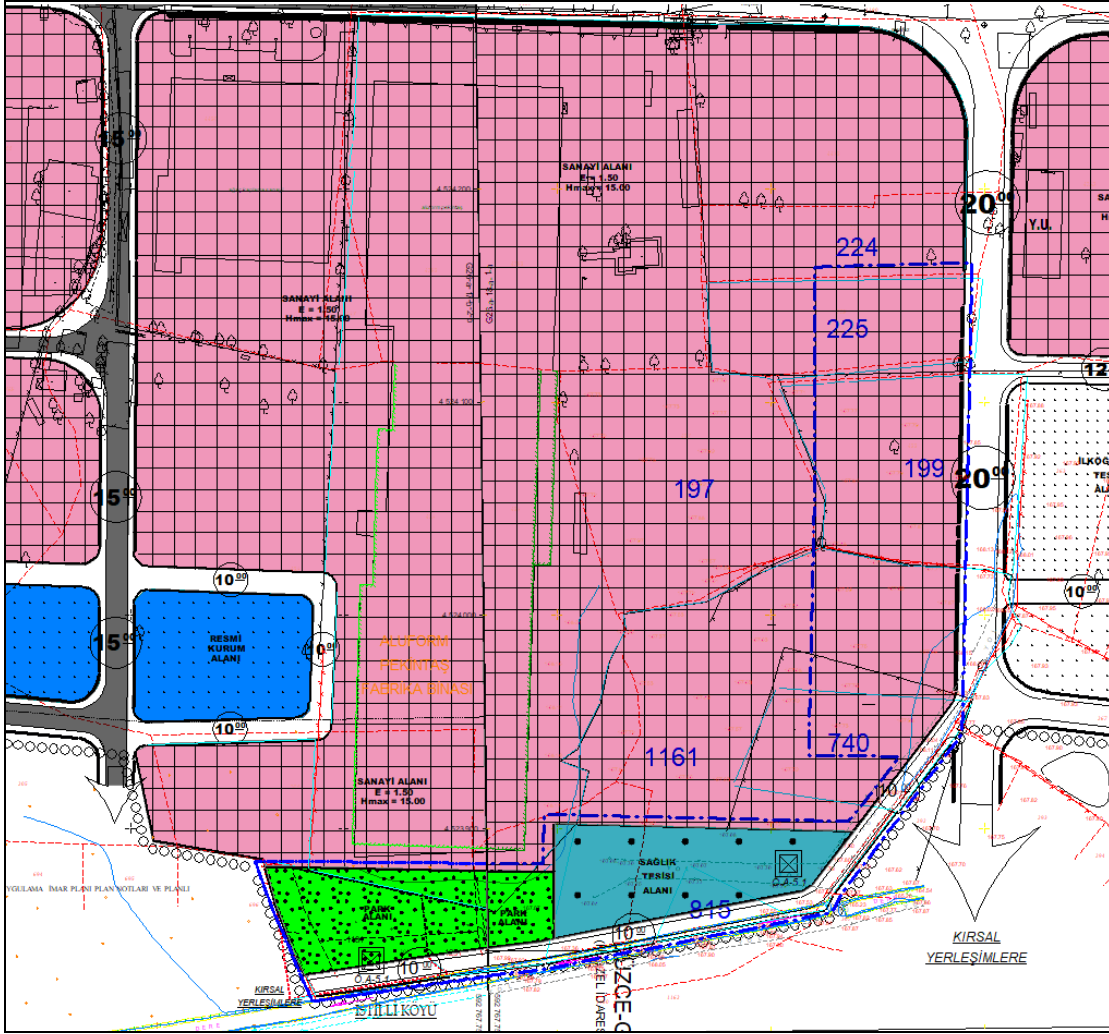
Şekil-4- MEVCUT YAPI İLE İLAVE YAPILACAK OLAN YAPILARIN İMAR PLANINDAKİ DURUMU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Plan değişikliği önerisinde; İstilli köyü 199 ve 225 nolu parseller üzerindeki park alanı ile Sağlık Tesisi Alanı kullanımları ile bu parseller üzerindeki 10 metrelik imar yolları kaldırılmış ve bu parseller sanayi alanı olarak düzenlenmiştir. 225 parselden kaldırılan park alanı 1181 ve 1291 parsel üzerinde yeniden düzenlenmiştir.. 199 parsel üzerinden kaldırılan Sağlık Tesisi Alanı, 815, 1291 parsel ile 11621 parselin güneyinde yeniden düzenlenmiştir. 1181,1291,1161 ve 815 parsellerin güneyinde, 740 parselin ise doğusunda 15 metrelik imar yoluna bağlantı yapılan 10 metrelik yeni bir yol düzenlemesi yapılmıştır. Yapılan düzenleme sonucu Sanayi alanları aynı kalacak şekilde kamusal alanlar ise (sağlık tesisi, park alanı, yol) toplamda aynı olacak şekilde korunmuştur. Öneri plana göre yol alanındaki azalma, park alanına ilave edilmiştir. Sanayi alanındaki yapılaşma koşulları yine mevcut durumdaki gibi Emsal E: 1.50 ve yükseklik Yençok: 15.00m olarak belirlenmiştir. Diğer hususlarda bir değişiklik yapılmamıştır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİYAPILAN ALANDA ALAN KULLANIMLARI (m2)

KULLANIM	MEVCUT	ÖNERİ
SANAYİ	13915	13915
SAĞLIK TESİSİ ALAN	5 210	5 220
YEŞİL ALAN	5 040	5 385
YOL	3 865	3 510
TOPLAM	28030	28 030



Şekil-5-ÖNERİ İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1- Burada belirtilmeyen hususlarda Düzce İl Özel İdaresi İmar Planı Plan notları ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

Fadimana ERKAN
Şehir Plancısı