

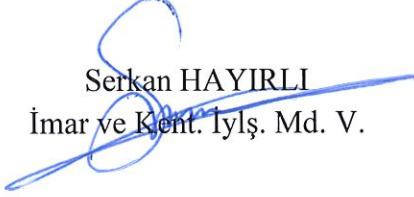
## ASKI İLAN TUTANAĞI

İlimiz Merkez ilçesi Aydınpınar köyü 125 ada 4 numaralı parselde, İl Genel Meclisinin 05.05.2023 tarihli ve 104 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama (UIP: 811016588) İmar Planı teklifi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesi gereğince 1 ay (30 gün) süre ile Düzce İl Özel İdaresi ilan panosunda ve internet sayfası ile Aydınpınar Köyü Muhtarlığında askıya çıkartılmıştır.

İş bu tutanak 3 nüsha halinde düzenlenerek imza altına alınmıştır. 29.05.2023

  
Feyza Gökçen SUH  
Şehir Plancısı

TASDİK OLUNUR  
29.05.2023

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

T.C.  
DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ  
İL GENEL MECLİSİ

Dönemi	: 2023	Birleşim	: 4	Karar Sayısı	: 104
Toplantı ayı	: MAYIS	Oturum	: 1	Karar Tarihi	: 05.05.2023
<b>Karar Özeti:</b> İlimiz Merkez İlçesi, Aydınpınar köyü 125 ada 4 numaralı parselde onaylı imar planında 6.50 metre olan yükseklik değerinin Yençok: 7.50 olarak yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi.					

Düzce İl Genel Meclisi, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 12 nci maddesi ve İl Genel Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 6 ncı maddesi gereğince, 05.05.2023 Cuma günü saat 10.00'da İl Genel Meclis Başkanı Fazlı KOÇ başkanlığında 21 üyenin iştirakiyle İl Genel Meclisi Toplantı Salonunda toplandı.

Düzce İli, Merkez İlçesi, Aydınpınar köyü 125 ada 4 nolu parselde imar planında yapılaşma koşullarından mevcut 6,50 metre olan yükseklik değerinin Yençok:7,50 olarak yeniden düzenlenmesi amacıyla planlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin görüşülmesi talebi ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 22.03.2023 tarih ve 5979307 sayılı yazısı, İl Genel Meclisinin 04.04.2023 tarih ve 78 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmişti.

**KARAR**

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

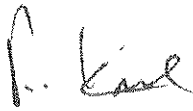
İl Genel Meclisinin Nisan ayı toplantısı 2 nci birleşiminde komisyonumuza havale edilen, İlimiz Merkez İlçesi, Aydınpınar köyü 125 ada 4 numaralı parselde onaylı imar planında 6.50 metre olan yükseklik değerinin Yençok: 7.50 olarak yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan araştırma ve inceleme neticesinde;

Aydınpınar köyü 125 ada 4 numaralı parsel, köy yerleşik alan sınırları içerisinde kalmakta olup Düzce İl Genel Meclisinin 07.03.2022 tarihli ve 67 sayılı kararı ile onaylı imar planında Turizm Tesis Alanı lejantında kalmaktadır.

Söz konusu imar planı değişikliği talebi konut alanı içermediğinden ilave nüfus getirmeyeceği dolayısıyla Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek 2 tablosuna göre sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının da ayrılmasına gerek olmadığı tespit edilmiştir. Aynı zamanda Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.04.2023 tarihli ve 6222541 sayılı yazısında köy tüzel kişiliği mülkiyetinde bulunan imar planı değişikliğine konu parselin, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Yönetmeliğinin "Değer Artış Payına Konu Olmayan Alanlar ve İşlemler" başlıklı 7/2. maddesinde "Kamu yatırımları ve kamu mülkiyetindeki alanlardan değer artış payı alınmaz" hükmüne tabi olduğu bir başka ifadeyle kamu mülkiyetinde olması nedeniyle değer artış payına konu olmadığı belirtilmektedir.

Bahse konu imar planı değişikliği talebinde planın onaylı hâlihazır üzerine çizildiği, plan yapım ve gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlandığı, plan müellifinin plan yapım yeterliliğine sahip olduğu ve plan teklifleri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırılık teşkil etmediği tespit edilmiş olup imar planı değişikliği talebi komisyonumuz tarafından *uygun görülmüştür.* "şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 2023/06 numaralı raporu okundu. Rapor meclisin oylarına sunuldu. Yapılan işari oylama neticesinde, oy birliği ile kabul edildi.



Fazlı KOÇ  
İl Genel Meclis Başkanı



İbrahim KELEŞ  
Kâtip Üye



Mustafa ÖZLÜ  
Kâtip Üye

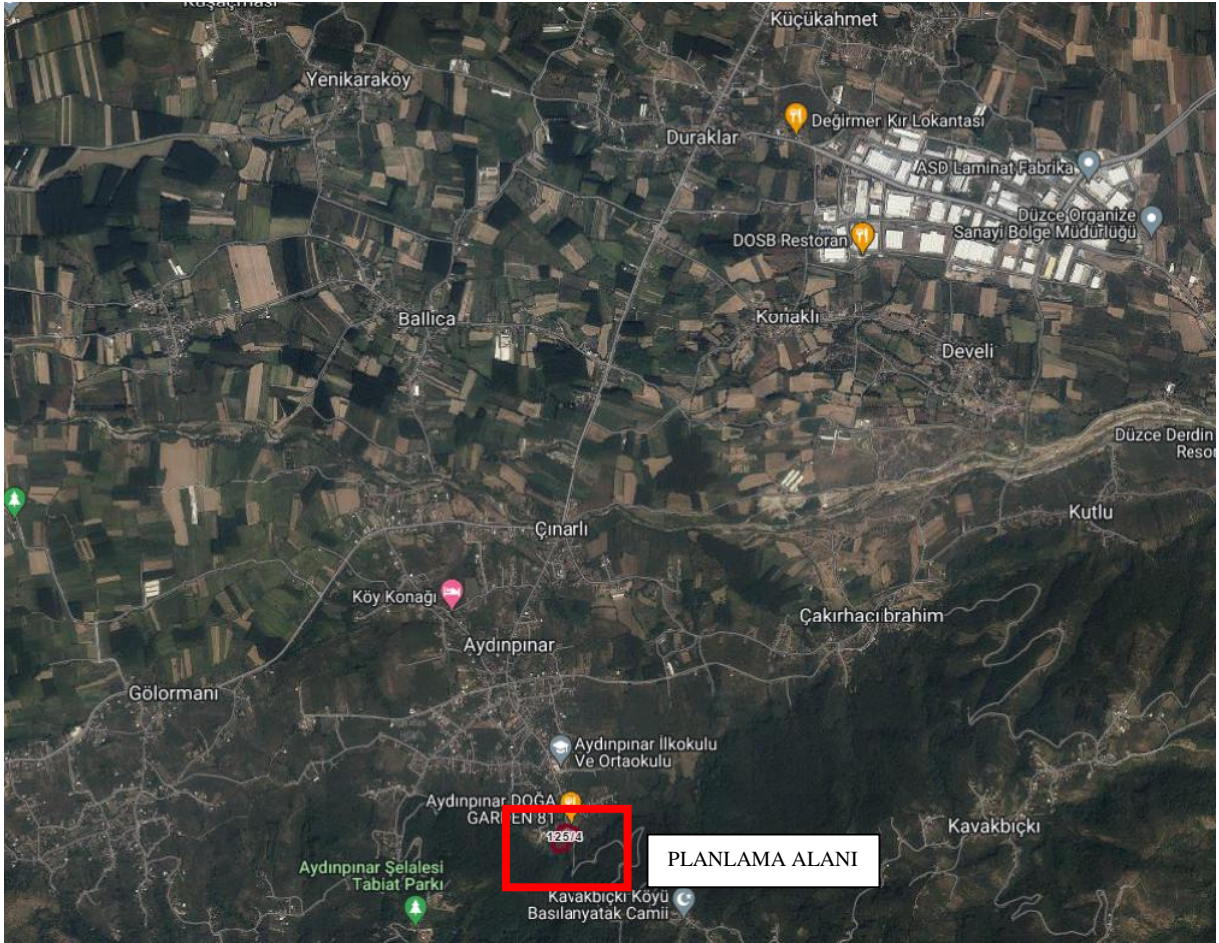
# DÜZCE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, AYDINPINAR KÖYÜ 125 ADA, 4 NOLU PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Düzce ili, Merkez ilçesi, Aydınpınar köyü sınırları içerisinde bulunan, 125 ada, 4 nolu parsel olup 1/1000 ölçekli G32A-23D3D ve G32A23D4C nolu imar paftasında yer almakta ve

X : 4 513 500 - 4 513 800 yatay,

Y: 593 800 – 594 100 dikey koordinatları arasında kalmaktadır.



Şekil-1- PLANLAMA ALANI KONUMU

## MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Düzce İli, Merkez İlçesi, Aydınpınar Köyü sınırları içerisinde bulunmakta olup; ulaşımı Aydınpınar köy içi yolu üzerinden sağlanmaktadır. Bahse konu alan, Merkez ilçe merkezinin yaklaşık 9km güneyinde , Aydınpınar köy yerleşik alanı içinde bulunmaktadır.

Söz konusu parsel üzerindeki mevcut yapılar yıkılmış olup imar planı kullanım kararı kapsamında ( restoran , otel vb.) yeni yapılaşmaya gidilmek istenmektedir.

Taşınmaz, 07.03.2022 tarih ve 67 sayılı Düzce İl Özel İdaresi Meclis kararıyla Turizm Tesis Alanı (OTEL) olarak planlanmıştır.



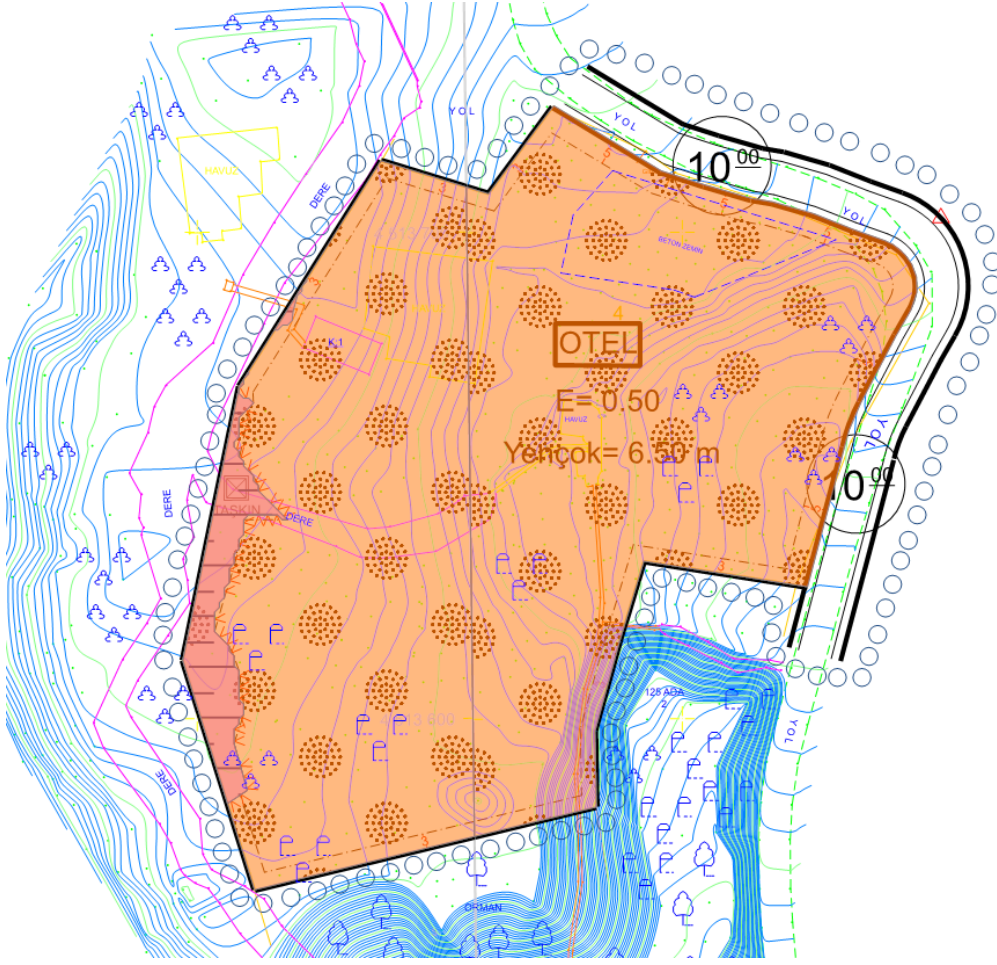
Şekil-2- PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ

## MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu 125/4 nolu parsel, Düzce İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi Tarafından onaylanmış ve imar planında Turizm Tesis Alanı (Otel) olarak belirlenmiştir.

Parsele ulaşım 10 metre enkesitli imar yolu ile sağlanmaktadır. Mevcut imar planında ,Turizm Tesis Alanında (Otel), Yapılaşma Koşulları E=0.50, Yençok=6.50m, Yapı Yaklaşma

mesafeleri, imar yolundan 5 metre, komşu parsellerden ise 3 metre ve taşkın alanı esas alınarak belirlenen sınır olacak şekildedir.



Şekil-3-1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

Bahse konu taşınmazların hali hazır haritası 06.01.2022 tarihinde Düzce Valiliğince onanmış, Jeolojik– Jeoteknik etüt raporları da 01.04.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onanmıştır. Söz konusu Raporda planlama alanı, Deprem tehlike açısından Önlemlili Alan 1-2 (ÖA-1-2) olarak belirlenmiştir.

## GEREKÇE

Parsel üzerinde restoran, amfi, spor alanları, çocuk oyun alanları, botanik alanlar, ahşap bungalovlar, taş evler, otopark, otel alanlarından oluşan turizm tesisi yapılmak amacıyla imar planı hazırlanmış ve onaylanmıştır. Bu doğrultuda yapılaşmaya gidilecektir. Ancak imar planında yapı yüksekliği Yençok:6.50m olarak belirlenmiştir. Yapılmak istenilen turizm amaçlı yapılarda bu yükseklik yeterli gelmemektedir. Şöyleki:

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Kat yükseklikleri başlıklı 28. Maddesinde:

**“MADDE 28- (1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;**



## PLAN NOTLARI

1. Burada belirtilmeyen hususlarda 07.03.2022 tarih onaylı İmar planı plan notları ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
2. Planlama alanında Emsal: 0.50, Yençok:7.50 m, ön bahçe çekme mesafesi: 5.00 m, yan bahçe çekme mesafesi: 3.00 m ve taşkın alanı esas alınarak belirlenen sınırlardır.

Fadimana ERKAN  
Şehir Plancısı

01					
08					
11	A				
18					
21	22	23	24	25	

# AYDINPINAR / MERKEZ / DÜZCE

G32-a-23-d-3-d

G32-a-23-d-3-a

4 514 185.02

## DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ AYDINPINAR KÖYÜ 125 ADA 4 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/1000 PAFTA NO: G32A23D3D-G32A23D4C

### GÖSTERİM

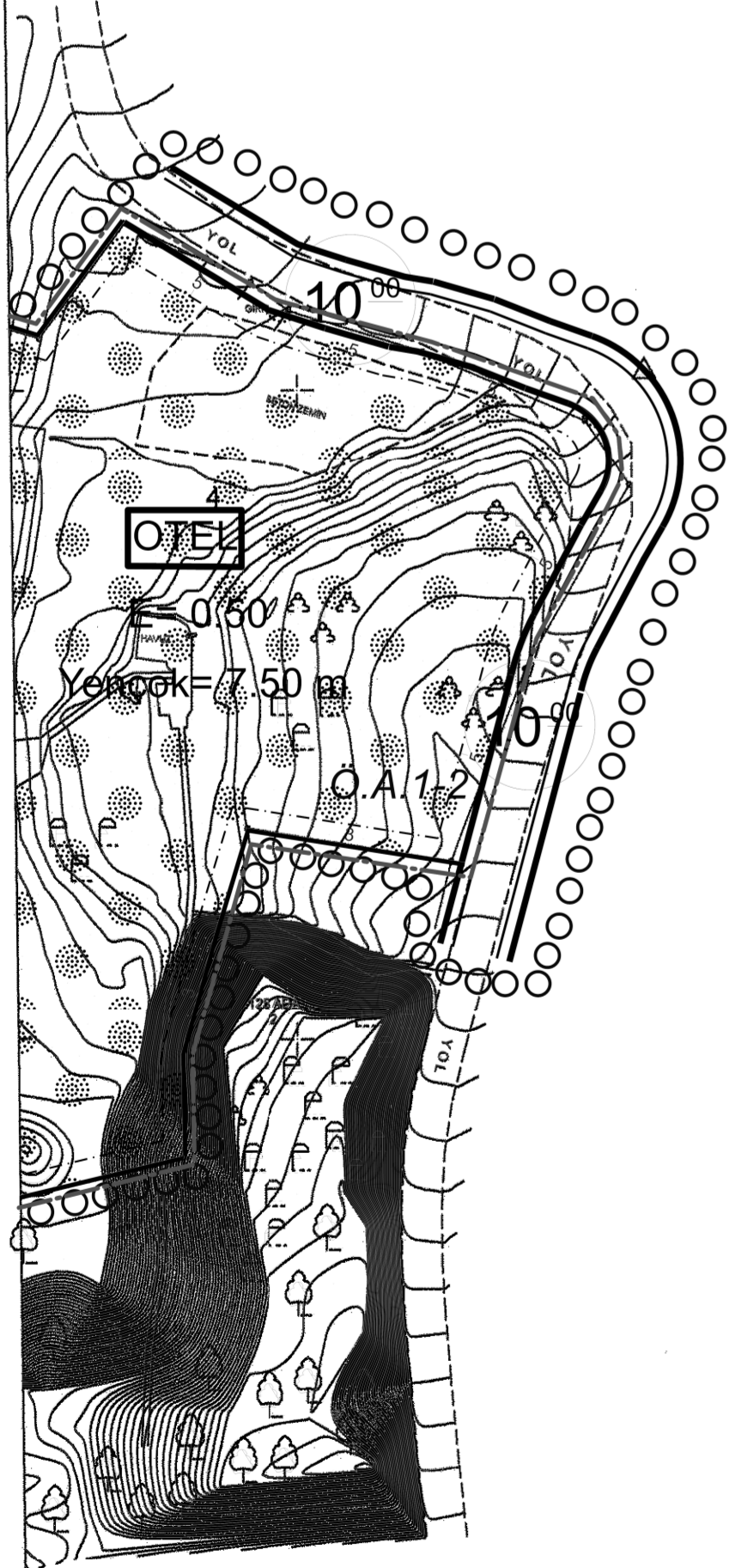
○○○○○	PLAN ONAMA SINIRI
— — — — —	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
OTEL	OTEL ALANI
TAŞKIN	TAŞKINA MARUZ ALAN
10 <sup>00</sup>	TAŞIT YOLU
— — — — —	TAŞKINA MARUZ ALAN SINIRI

E=0.50 EMSAL (KAKS)  
Yençok=7.50 m. YAPI YÜKSEKLİĞİ

Ö.A.1-2 YERLEŞLİME UYGUNLUK PARAMETRESİ

### PLAN NOTLARI:

- DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- KOTLANDIRMA PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNUN İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.
- İMAR PLANI YAPILACAK ALAN İÇERİSİNDE VEYA CIVARINDA BULUNAN BAZ AKIMLI DERELERİN MEVCUT YATAKLARI KORUNACAKTIR.
- DERE YATAKLARINA KATI ATIK, HAFRİYAT VS ATILMAMASI/STOKLANMAMASI SABİT TESIS YAPILMAMASI, DERE YATAKLARINI DARALTACAK VE AKIŞ REJİMLERİNİ BOZACAK MÜDAHALELERDE BULUNMAMASI GEREKMEKTEDİR.
- OLASI AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK SU BASKINLARINA KARŞI TUM TEDBİRLER ALINACAKTIR.
- FAALİYET ESNASINDA VEYA SONRASINDA DERE GEÇİŞLERİ İÇİN GEREKLİ KÖPRÜ VE MENFEZLER 03.05.2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE UYGUN PROJELENDİRİLECEK DSI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN HİDROLİK OLARAK UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANMAYACAKTIR.
- SU İHTİYACININ YERALTINDAN TEMİNİ HALİNDE 167 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DSI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINACAKTIR.
- ATIKLAR KONUSUNDA SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE KATI ATIK YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ESASLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANININ MELEN BARAJI UZAK MESAFE KORUMA BANDI İÇERİSİNDE KALMASI SEBEBİ İLE 28.10.2017 TARİH VE 30224 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN HAVZA YÖNETİM PLANLARININ HAZIRLANMASI, UYGULANMASI VE TAKİBİ YÖNETMELİĞİ MADDE 12 HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK ETÜT RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULAMA İMAR PLANINDA UYULACAKTIR.
- BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 1/25.000 DÜZCE MERKEZ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1/100.000 VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINA VE BU PLANLARIN ALTYAPI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİNE VE İSKİ ATIKSULARIN KANALİZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE İSENECEK TEDBİRLERE UYULMASI GEREKLİDİR.
- PLANLAMA ALANINDA EMSAL: 0.50, YENÇOK: 7.50 M, ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ: 5.00 M, YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ: 3.00 M VE TAŞKIN ALANI ESAS ALINARAK BELİRLENEN SINIRLARDIR.
- PLANLAMA ALANI OTEL ALANI AMAÇLI PLANLANMIŞTIR.
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞARTLARA VE MESAFELERE UYULACAKTIR.
- İMAR UYGULAMASI(PARSELASYON PLANI) 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDESİ İLE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE YAPILACAKTIR.
- İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN VE KAMUYA AYRILMASI GEREKEN (YOL, PARK, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VB.) ALANLAR KAMUYA BIRAKILMADAN HERHANGİ BİR İŞLEM VE UYGULAMA (YAPI RUHSATI, İŞLETME RUHSATI VB.) YAPILAMAZ.



Müt. AYDIN HARİTA  
Tarafından yapılan Düzce İli Merkez İlçesi  
Aydınpinar Köyü 125 Ada 4 nolu  
Parsel'e ait  
ITRF96 Koordinat sisteminde  
2 Adet 1/1000 ölçekli Halihazır Harita  
3194sayılı İmar Kanununun 7. a Maddesine Göre Onandı

06/01/2022

*Nurhan KARTAL*  
Nurhan KARTAL  
Vali Adına  
Çevre Şehircilik ve İklim  
Değişikliği İl Müdürü

ELİPSOİD :GRS80  
DATUM :ITRF96  
BAŞLANGIÇ EPOKU :2005.00  
PROJEKSİYON :UTM(30-3)

G32-d-03-a-2-a

1/1000

HAZIRLAYAN  
MÜTEAHT : AYDIN HARİTA BÜROSU  
Betül ÇAKAR  
Harita Mühendisi

KONTROL EDEN  
Fatih KILIÇARSLAN  
Harita Mühendisi  
Çevre Şehircilik ve İklim  
Değişikliği İl Müdürü

Hidayet KABA  
Çevre Şehircilik ve İklim  
Değişikliği İl Müdürü  
İmar Ve Planlama Şube Müdürü V.



