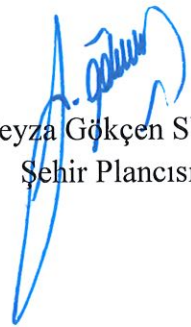


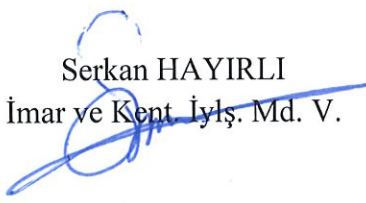
ASKI İLAN TUTANAĞI

İlimiz Merkez ilçesi İstilli köyü 249, 1321, 1322 numaralı parseller ve 1321 numaralı parselin bir kısmı ve Düzce Belediyesi yetki sahasında kalan Mergiç Mahallesi 3094 ada 9, 10, 11 ve 12 numaralı parsellerde, İl Genel Meclisinin 05.05.2023 tarihli ve 103 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım (NİP:811016595) ve 1/1000 Ölçekli Uygulama (UIP:811016594) 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 İstilli 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. İyış. Md. V.

T.C.
DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİSİ

Dönemi	: 2023	Birleşim	: 4	Karar Sayısı	: 103
Toplantı ayı	: MAYIS	Oturum	: 1	Karar Tarihi	: 05.05.2023
Karar Özeti: İlimiz Merkez İlçesi İstilli köyü 249, 1321, 1322 ve 1321 numaralı parsellerin bir kısmı ve Düzce Belediyesi yetki sahasında kalan Mergiç mahallesi 3094 ada 9, 10, 11 ve 12 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan “Özel Eğitim Alanı ve Ticaret+Konut Alanı” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik 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.

İlimiz Merkez İlçesi Düzce Belediyesi yetki sahasında kalan Mergiç Mahallesi 3094 ada 9-10-11 ve 12 nolu parseller ile İl Özel İdaresi yetki sahasında kalan İstilli Köyü, 0 ada 249-1321-1322 ve 1321 nolu parsellerin bir kısmına ilişkin; mevcut durumda bahse konu alanda İl Özel İdaresi ile Düzce Belediyesi tarafından onaylanmış imar planı bulunduğu, ancak imar planları arasında uyumsuzlukların bulunduğu, bu uyumsuzlukların giderilmesi adına 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebiyle ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 06.04.2023 tarih ve 6152746 sayılı yazısı, İl Genel Meclisinin 07.04.2023 tarih ve 86 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;

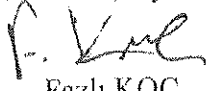
“İl Genel Meclisinin Nisan ayı toplantısı 5 inci birleşiminde komisyonumuza havale edilen, İlimiz Merkez İlçesi İstilli köyü 249, 1321, 1322 ve 1321 numaralı parsellerin bir kısmı ve Düzce Belediyesi yetki sahasında kalan Mergiç mahallesi 3094 ada 9, 10, 11 ve 12 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan “Özel Eğitim Alanı ve Ticaret+Konut Alanı” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik 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.

Plan değişikliğine konu alanın bir kısmı idaremiz sınırlarında bir kısmı belediye sınırlarında kalmakta olup her iki idarenin mevcut imar planlarındaki ulaşım şeması ve plan kararları birbiri ile örtüşmemektedir. İdaremiz yetki sahasında bulunan 15 metrelik yol, belediye yetki sahasında bulunan alanda 18 metre olarak planlanmıştır. Bu durum kamu yararına uygun düşmemektedir. Aynı zamanda uygun olmayan parsel geometrileri düzenli yapılaşma nizamı sağlayamayacağından imar planı değişikliği teklifi ile gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Planlama alanı, Özel Eğitim Alanı (E:1.00, Yençok: 18.50 metre), Ticaret+Konut Alanı (E: 0.50, Taks: 0.25, Yençok: 7.50, 2 kat) ve planlar arası uyumsuzluğa neden olan imar yolu 18 metre olacak şekilde düzenlenmiştir. İmar planı değişikliği ile gelişme konut alanı olarak planlanan alanda 165,35 m2 alan azalmış olup bunun yerine ticaret+konut alanındaki konut kullanımı getirilmiştir. Bu nedenle ilave nüfus gelmediğinden ilave sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı da olmamaktadır.

Söz konusu imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırılık teşkil etmemekte olup Özel Eğitim Alanı ve Ticaret+Konut Alanı amaçlı hazırlanan imar planı değişikliği talebi komisyonumuz tarafından **uygun görülmüştür.**”şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 2023/07 numaralı raporu okundu. Rapor meclisin oylarına sunuldu. Yapılan işari oylama neticesinde, oy birliği ile kabul edildi.


Fazlı KOÇ
İl Genel Meclis Başkanı

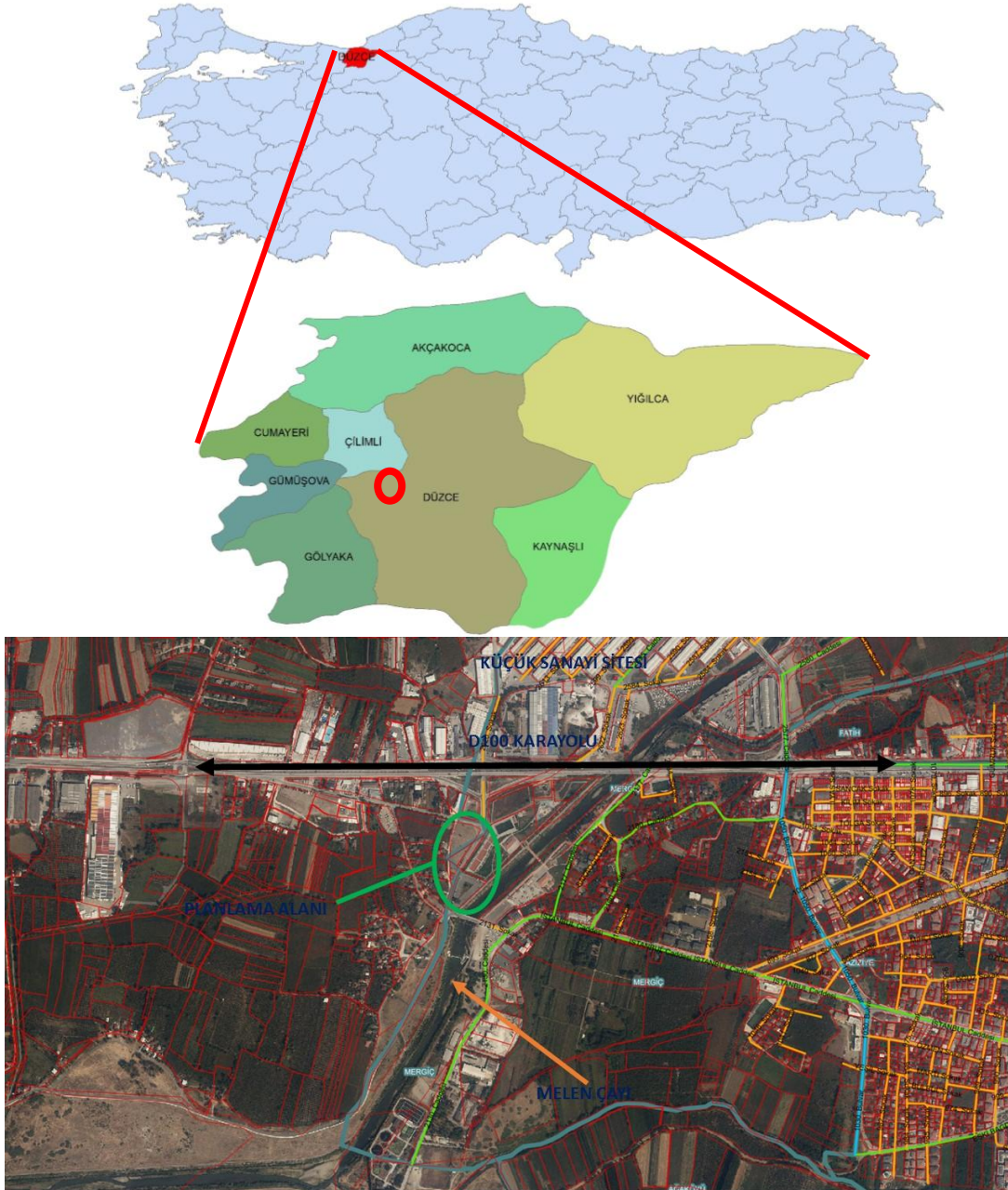

İbrahim KELEŞ
Kâtip Üye


Mustafa ÖZLÜ
Kâtip Üye

1. PLANLAMA ALANI

Bu çalışma, Düzce İli, Merkez İlçesi Mergiç Mahallesi ile İstilli Köyü sınırları'nda yer alan, 0 ada 249, 1321 1322 ve 1321 nolu parseller ile 3094 ada 9,10, 11 ve 12 nolu parsellerin bir kısmına ilişkin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini kapsamaktadır.

Planlama alanı Büyük Melen Çayının batı kısmında bulunmaktadır. Planlama alanının bir kısmı Belediye sınırında diğer kısmı da İl Özel İdaresi yetki sahasında kalmaktadır.

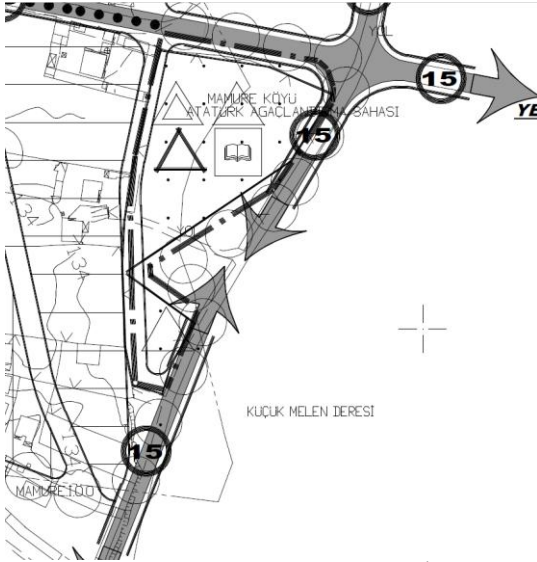


Şekil 1: Planlama alanının Ülke ve Bölgedeki Yeri

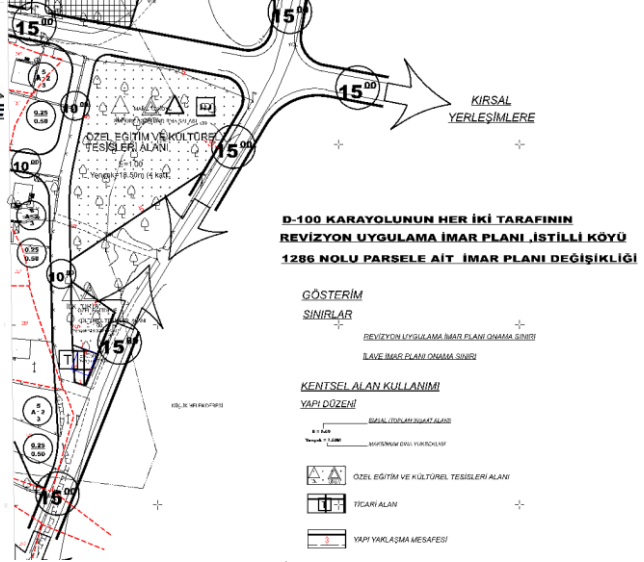


2. MEVCUT İMAR PLANI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

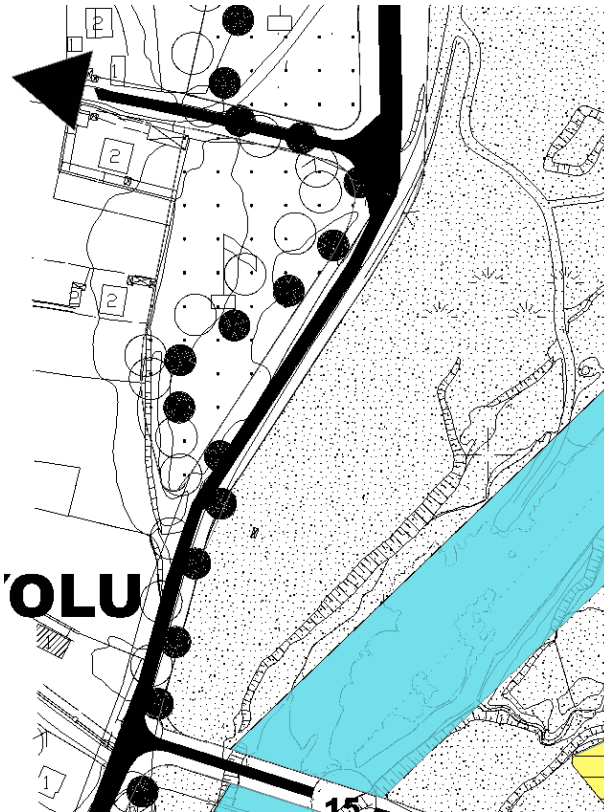


1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

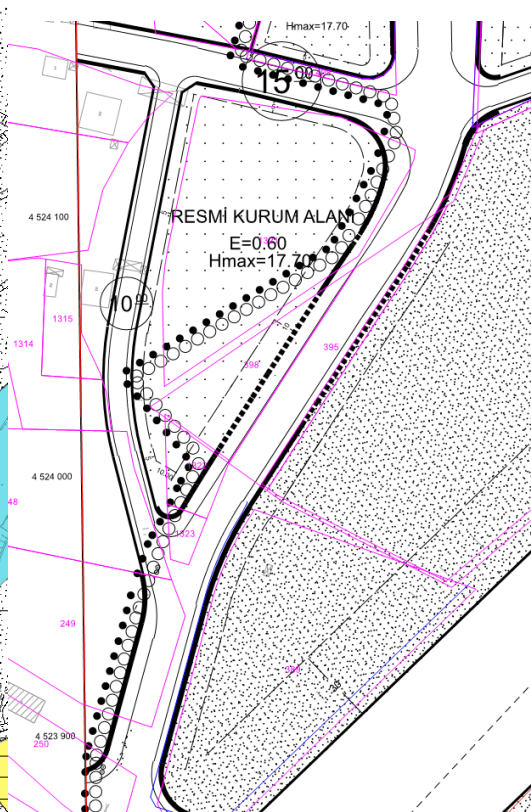


Şekil 2: İl özel idaresi yetki sahasında onaylı İmar Planı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 3: Düzce Belediyesi yetki sahasında onaylı İmar Planı



Planlama alanının Düzce İl Özel İdaresi yetki sahasında kalanı alanının “*Özel Eğitim ve Kültürel Tesisler Alanı*($E=1.00$, $Yençok=18.50(4\text{ kat})$)” ile bir kısmının “*Ticari Alan* ($E=0.50$ $Yençok=7.50\text{ m}$)” olarak planlı olduğu görülmektedir (Şekil 2). Düzce belediyesi yetki sahasında kalan kısmının ise “*Resmi Kurum Alanı* ($E=0.60$ $H_{max}=17.70\text{ m}$)” olarak planlı olduğu görülmektedir (Şekil 3).

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine alanın bir kısmı belediye sınırında diğer kısmı da il özel idaresi yetki sahasında kalmaktadır. Her iki idarenin de söz konusu alanda hazırlanmış ve yürürlükte olan imar planı mevcuttur. İl özel idaresi yetki sahasında kalan alanda hazırlanan imar planında ki ulaşım şeması ile belediye yetki sahasında hazırlanan imar planı ulaşım şeması örtüşmemektedir. Şöyle ki il özel idaresi yetki sahasında hazırlanan imar planının da planlama alanının ortasında geçen yol 15 m olarak öngörülmüşken, belediye yetki sahasında önerilen yol 18 m olarak öngörülmüştür. Dolayısıyla ileride yaşanabilecek olumsuzlukların önüne geçilmesi adına iki idarenin yetki sahalarındaki planların bütüncül bir bakış açısıyla ele alınarak ulaşım sisteminin çözülmesi gerekmektedir. Aksi taktirde her idare kendi planını uygulamaya kalkarsa farklı genişliklerde bir yol ortaya çıkacaktır ki bu da kamu yararına uygun düşmemektedir. Ayrıca planlama alanında ki imar adasında Belediye yetki sahasındaki kalan alanın Resmi Kurum Alanı, özel idare yetki sahasında kalan kısmın özel eğitim ve kültürel tesisler alanı olduğu, resmi kurum alanı parselinin yaklaşık 1800 m^2 ve parsel geometrisinin uygun olmadığı, yapılaşma durumunda düzenli bir yapılaşma nizamı sağlanamayacağı değerlendirilmektedir.

Bu nedenle imar planı değişiklik bilimsel ve teknik bir gerekçesinin olduğu ve kamu yararına da uygun olduğu görülmektedir.

4. ÖNERİ İMAR PLANI

Planlama alanındaki adanın büyük bir kısmı “*Özel Eğitim Alanı* ($E=1.00$, $Yençok=18.50\text{m}$)” olarak planlanmış, adanın 590 m^2 ’lik kısmı ise “*Ticaret-Konut Alanı* ($E=0.50$, $TAKS:0.25$, $Yençok=7.50\text{ m}$ (2 Kat))” olarak planlanmıştır.

Yapılan incelemede mevcut imar planında; belediye yetki sahasındaki 18 metrelik yol ile il özel idaresi yetki sahasındaki 15 metrelik yolun küçük sanayi kavşağına bağlantı sağladığı, ayrıca diğer taraftan melen çayı köprüsü ile kent merkezine bağlantıyı sağlayan önemli bir arter olduğu göz önüne alındığında, Düzce Belediyesi imar planında önerilen 18 metrelik yolun plan değişikliğinde korunması gerektiği, bu nedenle de plan değişikliğinde bu yolun genişliği 18 m olarak korunmuştur.

5. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI KONTROLÜ

Bu bölümde plan değişikliği öncesi ve sonrasında plandaki kullanım fonksiyonlarının alansal olarak değişmesi ele alınacaktır.



Tablo 1: Sosyal ve teknik altyapı kontrolü

Fonksiyon	Plan öncesi (m ²)	Plan sonrası (m ²)
Konut	-	-165,35
Ticaret	231,09	0
Ticaret- Konut	-	590
Özel Eğitim Alanı	7388,60	8437,75
Park	-	Aynen korunmuştur.

Mevcut imar planında; gelişme konut alanı(az yoğun) olarak planlanan alandan 165,35 m² alanın azaldığı, bunun yerine de ticaret-konut alanındaki konut kullanımının getirildiği, bu nedenle ilave nüfus getirilmediğinden ilave sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının da olmadığı değerlendirilmektedir.

Özel eğitim tesis alanında ise önceki duruma göre 1049 m²'lik artış olmuştur.

6. PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- İmar uygulaması(parselasyon planı), 3194 sayılı imar kanunu 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte belirtilen hususlar çerçevesinde yapılacaktır. İmar uygulaması yapılmadan ve kamuya ayrılması gereken (yol, park, sosyal ve teknik altyapı alanı vb.) alanlar kamuya bırakılmadan herhangi bir işlem ve uygulama (yapı ruhsatı, işletme ruhsatı vb.) yapılamaz. Ancak uygulamanın 3194 sayılı imar kanunu 15 ve 16. Maddesine göre yapılabilmesi durumunda, idare uygulamayı ilgili maddelere göre yapmaya yetkilidir.
- 2- Ticaret-Konut alanında; konut kullanım oranı %50'dir.
- 3- Konut alanında tek bağımsız bölüm yapılabilir.
- 4- Ticaret-Konut alanında imar uygulaması veya 3194 sayılı imar kanunu 15 ve 16. Maddesine göre yapılacak uygulamalarda minimum parsel büyüklüğü 500 m²'dir.
- 5- Özel eğitim alanında; ilkokul, ortaokul ve lise ayrı ayrı yer alabileceği gibi birlikte de bulunabilir. Bu alanda okullara ilave olarak Planlı alanlar imar yönetmeliğinde tanımlanan kullanımlara da yer verilebilir.
- 6- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'te belirtilen şartlara ve mesafelere uyulacaktır.
- 7- Otopark yönetmeliğindeki şartlar sağlanmadan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilemez.
- 8- Söz konusu parsele yakın konumda Melen çayı geçmesinden dolayı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Genel Hükümler başlıklı 5. Maddesinin, 10. Fıkrasına, "İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez (**Ek ibare:RG-18/8/2022-31927**) trafo ve enerji odası yapılamaz. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz.



Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır.” göre uygulama yapılması gerekmektedir. Ruhsat aşamasında ilgili mevzuatın güncel durumuna göre uygulama yapılır. Ayrıca su taşkınlarına yönelik olarak, ilgili diğer mevzuatlarda getirilen/getirilecek olan hususlara riayet edilir.

- 9- 27.02.2023 onay tarihli imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hususlar, plan hükümleri niteliğindedir.
- 10- Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlarda; Düzce Revizyon İmar Planı, D-100 İmar planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile ilgili TSE standartlarına uyulması zorunludur.

Mustafa TANRIVERDİ
Yüksek Şehir Plancısı



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

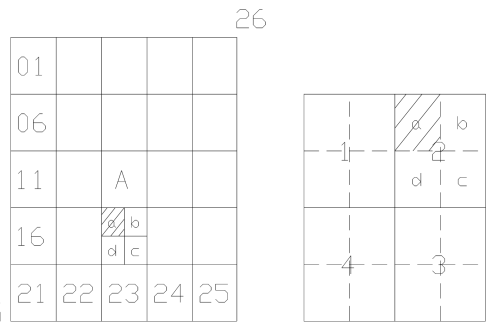
MERKEZ İLÇESİ, MERGİÇ MAHALLESİ 3094 ADA 9-10-11 VE 12 NOLU PARSELLER İLE İL ÖZEL İDARESİ YETKİ SAHASINDA KALAN İSTİLLİ KÖYÜ, 0 ADA 249-1321-1322 VE 1321 NOLU PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN	PİN	NİP-.....	UİP:.....
	ÖLÇEĞİ	1/5000-1/1000	
	MÜELLİFİ	Mustafa TANRIVERDİ Yüksek Şehir Plancısı	
KONTROL	HAVALE DURUMU	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün/...../..... tarih ve sayılı yazı eki planıdır.	
	RAPORTÖR	MÜDÜR	
		Kalender AYDIN İmar ve Şehircilik Müdürü	
MECLİS	KOMİSYON KARARI	/...../..... tarih vesayılı İmar ve Bayındırlık Komisyon kararının eki planıdır.	
	KOMİSYON BAŞKANI	Ergin ÇELİKAĞ Düzce Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyon Başkanı	
	MECLİS KARARI	Düzce Belediye Meclisinin/...../..... tarih ve sayılı kararıyla aynen/değiştirilerek kabul edilen karar eki planıdır.	

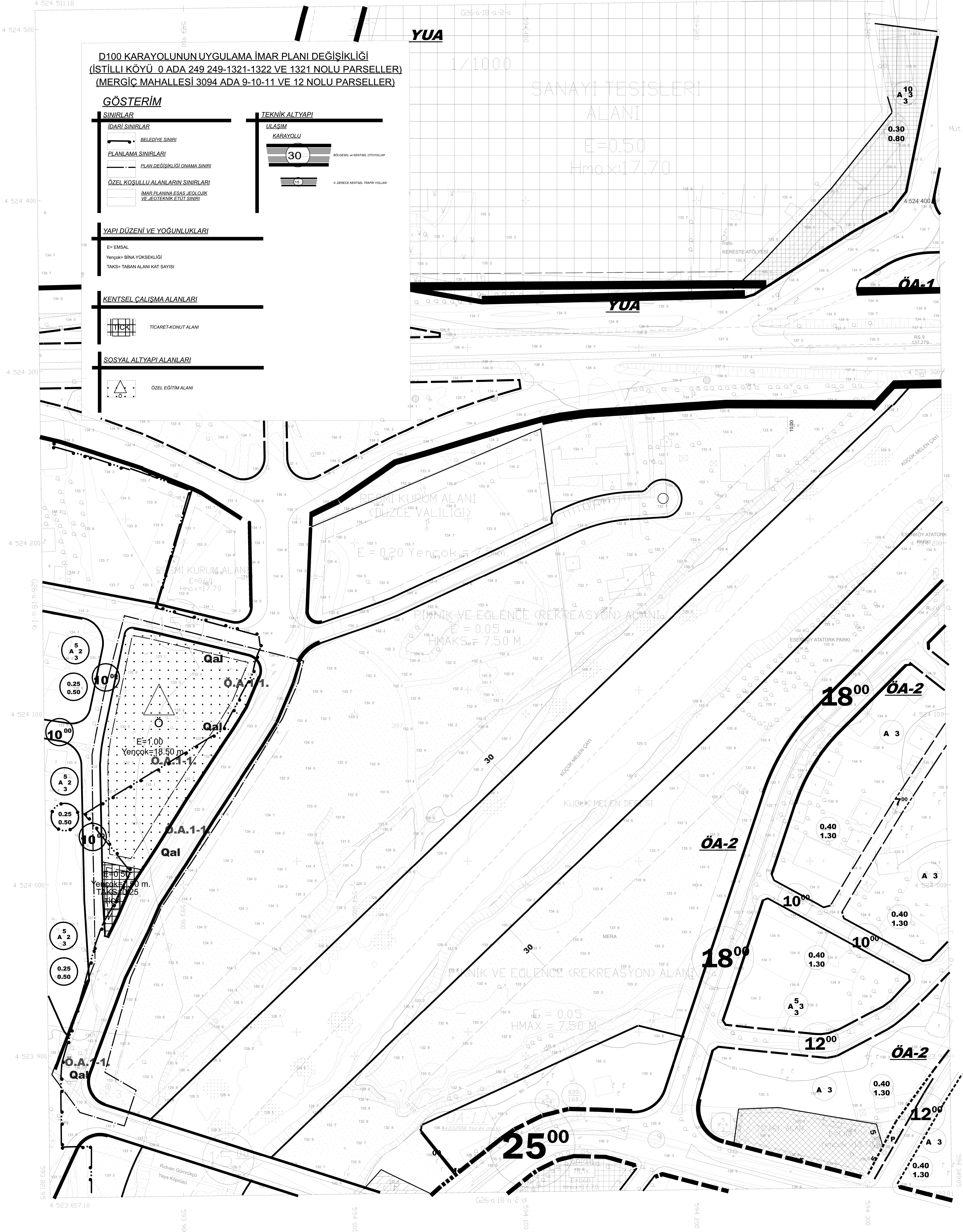
Düzce Belediye Başkanı
Dr. Faruk ÖZLÜ



DÜZCE • 2023



DUZCE
(MERKEZ)
G26-A-18-A-2-A



MERKEZ
(DÜZCE)
G26-A-18-A



HAZIRLAYAN
Hamit ERDOĞAN
Harita Mühendisi
İmar ve Şehircilik Müd.