

DÜZCE MERKEZ İSTİLLİ KÖYÜ 197, 198, 199, 204, 224, 225, 263, 264, 265, 740, 1159, 1161, 1259, 1273 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 **197, 198, 199, 204, 224, 225, 263, 264, 265, 740, 1159, 1161, 1259, 1273** 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: 592 300 - 593 200 dikey koordinatları arasında kalmaktadır.



Şekil-1- PLANLAMA ALANI KONUMU

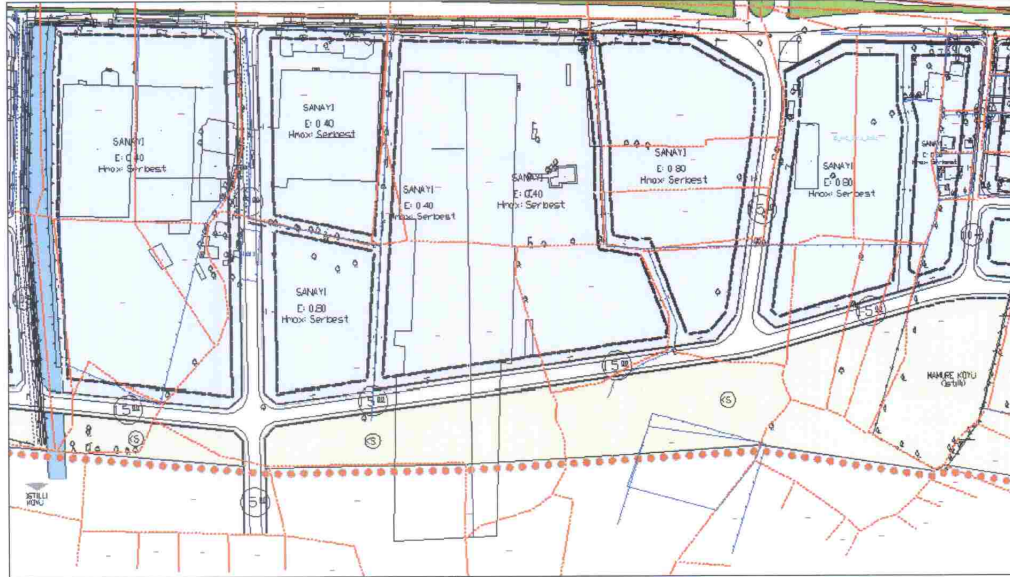
MEVCUT DURUM ve MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI

Söz konusu taşınmazlar çatı, cephe ve soğuk depo kaplama panelleri üreten firmaya ait olup İstilli köyü sınırları içerisinde bulunmaktadır. Taşınmazlar, D100 Karayolunun güneyinde kalmaktadır. Taşınmazlardan 1259, 204 ve 198 nolu parseller üzerinde fabrika yapısı bulunmaktadır. 198 nolu parselin doğusunda kalan bölüm (tapunun 6/12 oranında miktarı) talep sahibi firmaya aittir. Fabrikada, faaliyetleri açısından büyük alan kullanmayı gerektiren bir üretim söz konusu olup taşınmazlar bütünde birlikte kullanılmak istenmektedir. Ancak imar planında getirilen kullanım kararları ve imar yolları bu bütünlüğü bozmaktadır.

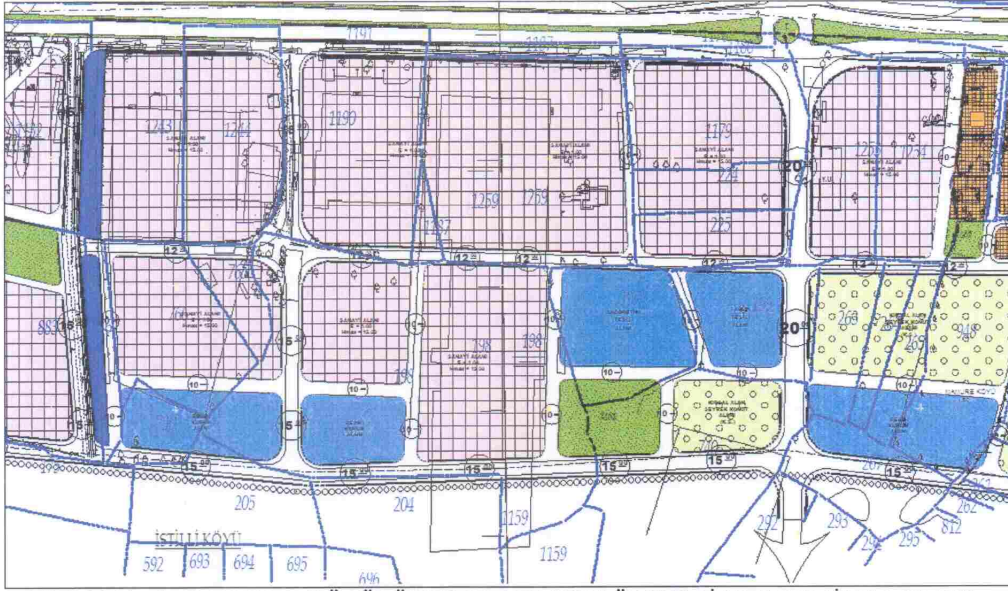


Şekil-2- PLANLAMA ALANI GÖSTERİMİ

2012 yılında Düzce İl Özel İdaresince yapılan İmar Planında plan değişikliği hazırlanan parseller büyük ölçüde bütün olarak Sanayi alanı olarak düzenlenmiştir. Ancak 2014 Yılında Düzce İl Özel İdaresince revize edilerek onaylanan ve yürürlükte olan imar planında taşınmazlar üzerinde farklı kullanım kararları (ilköğretim, sağlık , yeşil alan vb.) getirilmiş çok fazla imar yollarıyla taşınmazlar bölünmüştür.



Şekil-3-2012 yılı ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI



Şekil-4-2014 yılı ONAYLI ve YÜRÜLÜKTE OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI

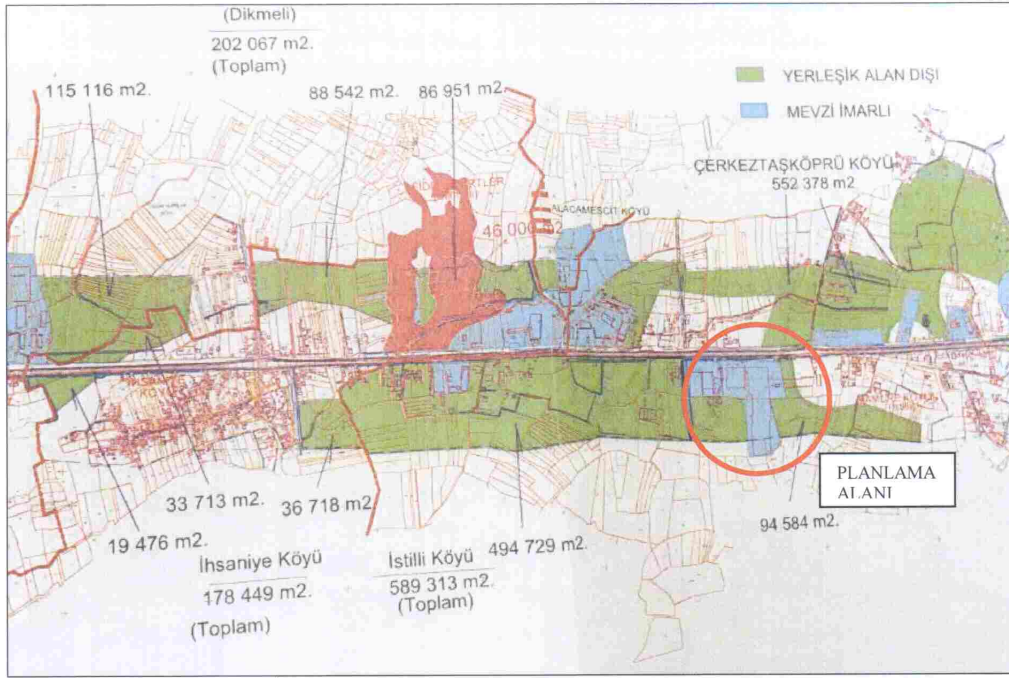
1/1000 Ölçekli mevcut imar planında, plan değişikliği hazırlanan parsellerden **224, 225, 1259, 1273** nolu parseller sanayi alanı ve imar yolu olarak; **198** nolu parcel kısmen Resmi Kurum Alanı kısmen sanayi alanı ve imar yolu olarak **197** nolu parcel İlköğretim Alanı , park alanı ve imar yolu olarak ; **199** nolu parcel Sağlık Tesisi Alanı ve imar yolu olarak; **263, 264 ve 265** nolu parseller Resmi Kurum Alanı , Kırsal Seyrek Konut Alanı ve imar yolu olarak; **1161** nolu parcel kısmen park alanı, Kırsal Seyrek Konut Alanı ve imar yolu olarak kısmen imar planı dışında kalacak şekilde ; **740** nolu parcel kısmen Kırsal Seyrek Konut Alanı ve imar yolu olarak kısmen imar planı dışında kalacak şekilde, **204** nolu parcel kısmen imar yolu olarak kısmen imar planı dışında kalacak şekilde planlanmıştır; **1159** nolu parcel ise tamamen imar planı sınırları dışında bırakılmıştır.

Sanayi alanı olarak düzenlenen alanlarda Yapılaşma koşulları, Kat Alanı Katsayısı Kaks (Emsal) :1.00 ve Hmaks: 15.00m olacak şekildedir.

GEREKÇE

Çatı, cephe ve soğuk depo kaplama panelleri üreten firmaya ait olan taşınmazların bütünlüğü, imar planında getirilen imar yolları ve farklı kullanım kararları nedeniyle bozulmuştur. Bu nedenle aynı firmaya ait olan taşınmazların mümkün olduğunca bütünde Sanayi Alanı olarak kullanılmasını sağlamak amacıyla plan değişikliği yapılmak istenmektedir.

İmar planı yapılırken Tarım İl Müdürlüğünden de görüş alınmıştır. **Tarım İl Müdürlüğü 17.11.2011 tarih ve 6317 sayılı olur ile plan yapılacak alanlara yönelik Toprak Koruma Projesine uyulması kaydıyla 29.11.2011 tarih ve 6506 sayılı yazılarıyla uygunluk görüşü vermiştir.** Bu görüşe göre plan yapılabilecek alanlar , kamu yararı kararı alınan alanlar, yerleşik alanlar ve mevzi imar planı olan alanlar olup talep sahibi parsellerin büyük bir bölümünü kapsamaktadır. Ancak 2012 yılında yapılan imar planında ve 2014 yılında yapılan revizyon imar planında talep sahibi firmaya ait ana yapının bulunduğu 198 parselin güneyde kalan bir bölümü ile 204 ve 1159 nolu parseller imar planı dışında bırakılmıştır. Dolayısı ile mevcut ana fabrika binasının güneyde kalan bölümü plan dışında kalmıştır.



Şekil-4-2011 yılında tarım İl Müdürlüğü Görüşü Alınan Alan Haritası

Ayrıca söz konusu parseller üzerinde düzenlenen İlköğretim Alanı, Yeşil Alan, Sağlık Tesisi ve Resmi Kurum alanı tahsisleri , konum itibari ile planlama açısından ulaşım ilişkileri ve kullanım kararları gözetilerek yapılmamıştır. Bu tür donatı alanlarının sanayi alanı içinde değil konut alanları içinde düzenlenmesi planlama ilkelerine daha uygun olacaktır.

Plan değişikliği yapılan alandaki kullanımlar ve ulaşım ilişkileri mevcut yapılaşmalar ve mülkiyet yapısı çok da gözetilmeden yapılmıştır. Tüm bu nedenlerle plan değişikliği yapılmıştır.

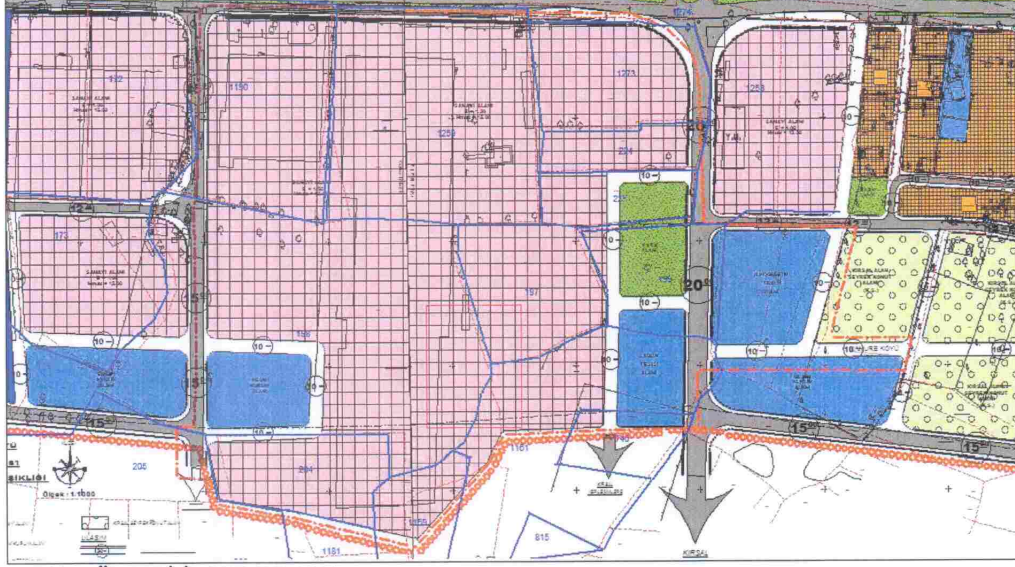
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Plan değişikliği önerisinde; İstilli köyü 197, 1259, 1273, 224 ,204 nolu parseller sanayi alanı olarak; 198 nolu parsel kısmen Sanayi Alanı kısmen Resmi Kurum Alanı ve kısmen yol olarak , 225 nolu parsel kısmen Sanayi Alanı, Park Alanı kısmen yol olarak, 199 nolu parsel kısmen Sanayi Alanı, kısmen Park Alanı ve kısmen yol ve yeşil alan olarak; 263, 264, 265 nolu parseller İlköğretim Alanı , Resmi Kurum Alanı ve yol olarak, 1161 nolu parselin plan içinde kalan bir bölümü Sanayi Alanı, bir bölümü ise Sağlık Tesisi Alanı ve yol olarak, 740 nolu parselin plan içinde kalan bir bölümü Sanayi Alanı, bir bölümü Sağlık Tesisi Alanı ve yol olarak , 1159 nolu parselin plan içinde kalan bölümü Sanayi Alanı olarak planlanmıştır. Donatı alanlarından İlköğretim alanı, park alanı ve Sağlık Tesisi alanı büyüklükleri korunacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Taşınmazların ortasındaki 12.00m enkesitli imar yolu ile güneyindeki 15.00m enkesitli imar yolu mevcut yapı üzerinden geçtiği için talep sahibi parsellerin doğusundaki 20.00m enkesitli imar yolu ile batısındaki 15.00m enkesitli imar yolları arasında kalan bölümde kısmen iptal edilmiştir. Talep sahibi taşınmazlar üzerinde düzenlenen bazı 10.00m enkesitli imar yolları iptal edilmiştir. Yeni düzenlenen kullanımlar arasında 10.00m enkesitli imar yolu düzenlemesi yapılmıştır. Yapılaşma koşullarından Emsal değeri, sanayi yapılaşmalarının genellikle tek katlı yapılar olup zemin

kat alanı ihtiyacının fazla olması nedeniyle **E: 1.50** olarak yeniden belirlenmiştir. Diğer hususlarda bir değişiklik yapılmamıştır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALANDA ALAN KULLANIMLARI (m2)

KULLANIM	MEVCUT	ÖNERİ
SANAYİ	81 556	121 701
KIRSAL SEYREK KONUT ALANI	12 900	-
SAĞLIK TESİSİ ALAN	5 213	5 210
RESMİ KURUM ALANI	7 444	6 842
İLKÖĞRETİM ALANI	7 807	7 810
YEŞİL ALAN	5 010	5 041
YOL	29 698	16 374
PLAN DIŞI	13 350	-
TOPLAM	162 978	162 978



Şekil-5-ÖNERİ İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

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

Fadimana ERKAN
Şehir Plancısı