

ASKI İLAN TUTANAĞI

İlimiz Merkez İlçesi Siyokoğlu köyü 402 numaralı parselde, İl Genel Meclisinin 06.03.2023 tarih ve 62 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım (NİP:811009285) ve 1/1000 Ölçekli Uygulama (UİP:811009280) 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 Siyokoğlu Köyü Muhtarlığında askıya çıkartılmıştır.

İş bu tutanak 3 nüsha halinde düzenlenerek imza altına alınmıştır. 21.03.2023


Feyza Gökçen SUH
Şehir Plancısı

TASDİK OLUNUR
21/03/2023


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

T.C.
DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİSİ

Dönemi	:	2023	Birleşim	:	4	Karar Sayısı	:	62
Toplantı ayı	:	MART	Oturum	:	1	Karar Tarihi	:	06.03.2023
Karar Özeti: Düzce İli, Merkez İlçesi, Siyokoğlu (Kirazlı) köyü 402 (yeni 115 ada 16) nolu parselde yapılması planlanan “Özel Sosyal Tesis Alanı” amaçlı hazırlatılan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 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, 06.03.2023 Pazartesi günü saat 10.00’da İl Genel Meclis Başkanı Çiğdem GÜNAL başkanlığında, 21 üyenin iştirakiyle İl Genel Meclisi Toplantı Salonunda toplandı.

Düzce İli, Merkez İlçesi, Siyokoğlu (Kirazlı) köyü 402 (yeni 115 ada 16) nolu parselde yapılması planlanan “Özel Sosyal Tesis Alanı” amaçlı hazırlatılan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin görüşülmesi talebi ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 31.01.2023 tarih ve 5599355 sayılı yazısı, İl Genel Meclisinin 06.02.2023 tarih ve 34 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmişti.

KARAR

İl Genel Meclisinin 2023 yılı Mart ayı olağan toplantısı 4 üncü birleşimindeki gündemin 6 ncı maddesi; İhtisas Komisyonlarından gelecek raporların görüşülüp karara bağlanması maddesinde;

“İl Genel Meclisinin Şubat ayı toplantısı 4 üncü birleşiminde komisyonumuza havale edilen, Düzce İli, Merkez İlçesi, Siyokoğlu (Kirazlı) köyü 402 (yeni 115 ada 16) nolu parselde yapılması planlanan “Özel Sosyal Tesis Alanı” amaçlı hazırlatılan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin görüşülmesi talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan araştırma ve inceleme neticesinde;

Söz konusu alan 1/25.000 Ölçekli Düzce Merkez ilçesi Çevre Düzeni Planında “Dere Koruma Alanları” ve “Kırsal Yerleşme Alanları” sınırları içerisinde ve Bolu İl İdare Kurulunun 11.08.1983 tarihli ve 1426 sayılı kararı ile belirlenen köy yerleşik alan sınırlarının içinde bulunmaktadır. Özel sosyal tesis alanına ait yapılaşma koşulları emsal:0.50, yençok:7.50 (2kat) olarak düzenlenmiştir.

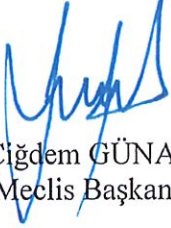
Bahse konu imar planı teklifi 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 8. maddesi gereği plan müellifi tarafından istenen kurum görüşleri doğrultusunda gelen cevabi yazılarda herhangi bir olumsuz görüşe rastlanılmadığı ve bahse konu plan teklifinin konut alanı içermediğinden ilave bir nüfus getirmeyeceği dolayısıyla Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosunda bulunan sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının ayrılmasına gerek olmadığı tespit edilmiştir.

Devlet Su İşleri 5. Bölge Müdürlüğünün 23.05.2022 tarihli ve 2290366 sayılı görüşünde söz konusu parselin kuzeyinden Asarsuyu Deresinin geçmekte olduğu ve parselin Asarsuyu Deresi ile parsel arasında yaklaşık olarak 10 metre kot farkı bulunduğu, derenin anılan kısmında İdarelerince yapılmış ya da yapılması planlanan herhangi bir taşkın koruma tesisinin bulunmadığı ve Su Yönetimi Genel Müdürlüğünce çalışılmış olduğu Q500 taşkın debisine göre çalışılan taşkın alanı belirlenmesinde bahse konu alanın taşkın alanında kalmadığı ve belirlenmiş kıyı oyulmalarına maruz kalabileceği tespit edilmiştir olup özetle Asarsuyu Deresi ekseninden itibaren 60 metre şeritvari alanın bakım onarım yolu ve koruma bandı olarak bırakılmasına yer verilmiştir.

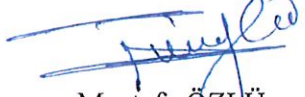
Devlet Su İşleri 5. Bölge Müdürlüğünün 23.11.2022 tarihli ve 2839661 sayılı görüşünde ise söz konusu parselin kuzeyinden Asarsuyu Deresinin geçmekte olduğu ve parselin Asarsuyu Deresi ile parsel arasında yaklaşık olarak 5-6 metre kot farkı bulunduğu, Asarsuyu Deresi sınırında herhangi bir taşkın koruma tesisi bulunmaması sebebiyle parsel sınırından itibaren 20 metre şeritvari alanın (dere boyunca) koruma bandı olarak bırakılması, taşınmaza yapılacak tesis veya yapının yola yakın yapılması, su basman kotunun 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirtilen yükseklikte yapılması ve tüm taşkın önlemlerinin taşınmaz malikince alınması (istinat duvarı vb. tutucu yapılar) hususlarına yer verilmiştir.

Bahse konu imar planı talebinde parselin Asarsuyu Deresi cephesinde yapı yaklaşma mesafesi, dere ekseninden itibaren toplamda 60 metre, parsel sınırından itibaren 20 metre olacak şekilde kurum görüşünde belirtilen çekme mesafelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Aynı zamanda imar planı talebi plan notlarında da "Su taşkınlarına yönelik olarak ilgili diğer mevzuatlarda getirilen /getirilecek olan hususlara riayet edilmeli, taşkından korunma amacıyla yapılacak olan yapısal önlemler (istinat duvarı vb.), DSİ tarafından uygun görülmeden yapı ruhsatı düzenlenemez." hükmü yer almakta olup plan uygulama aşaması plan hükümleri ve kurumlardan gelen görüşlere göre gerçekleştirilecektir.

Söz konusu imar planı teklifinin, planların onaylı hâlihazır üzerine çizildiği, plan yapım ve gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlandığı, plan müellifinin plan yapım yeterliliğine sahip olduğu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırılık teşkil etmediği tespit edilmiş olup "Özel Sosyal Tesis Alanı" amacıyla hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı talebi komisyonumuz tarafından **uygun görülmüştür.**"şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 2023/04 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

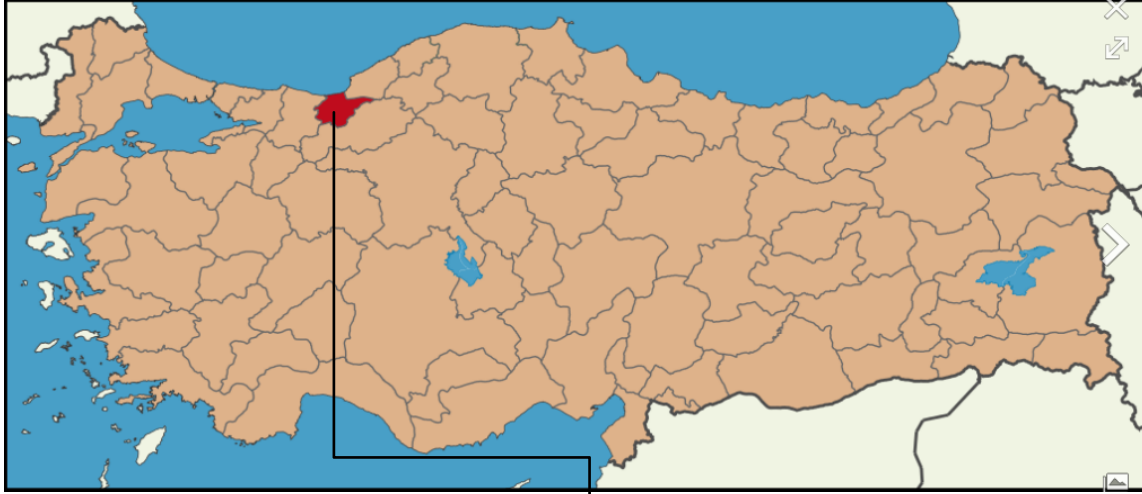
DÜZCE MERKEZ SİYOKOĞLU KÖYÜ 402 NOLU PARSELE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MEVCUT DURUM

1.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Düzce İli, Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz Bölümünde, 30° 49' ve 31°50' doğu boylamları ile 40°37' ve 41°07' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Merkez İlçesi, Düzce İli'nin sekiz ilçesinden biri olup doğuda Yığılca ve Kaynaşlı, batıda Çilimli, Gümüşova ve Gölyaka, kuzeyde ise Akçakoca ilçeleriyle komşudur.

Harita 1 : Planlama Alanının Ülke İçerisindeki Konumu



Harita 2 : Planlama Alanının İl İçerisindeki Konumu



1999 yılında 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerini yaşayan Düzce, 09.12.1999 tarih ve 23091 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan 584 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca il olmuştur. Merkez İlçenin toplamda 97 köyü, Boğaziçi ve Beyköy olmak üzere 2 adet Belde Belediyesi bulunmaktadır. Merkez ilçenin, 11 adet mücavir köyü ve 56 mahallesi bulunmaktadır. Siyokoğlu Köyü Merkez, ilçe sınırları içinde bulunmakla birlikte Düzce Belediyesi yetki sınırları (belediye ve mücavir alan sınırları) dışarısında kalmaktadır.

1.2. Planlama Alanının Tanımı

Planlama alanı, Düzce İli, Merkez İlçesi, Siyokoğlu köyü sınırları içerisinde bulunan 402 nolu parsel olup 1/1000 ölçekli G26A20D3A ve G26A20D4B nolu imar paftasında yer almakta ve

X : 4 5199 - 4 520 200 yatay ,

Y: 602 200 – 602 600 dikey koordinatları arasında kalmaktadır.

Harita -3- Planlama Alanı Konumu

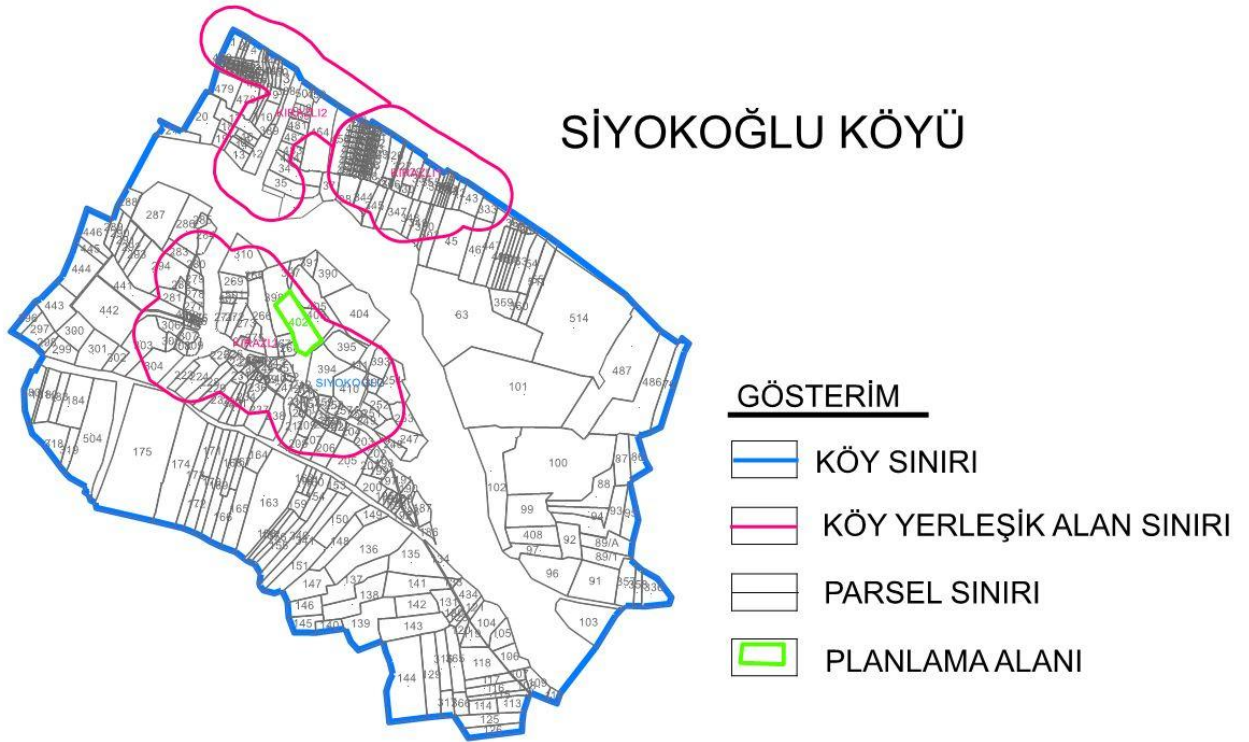


Taşınmaz D100 Karayolunun güneyinde kalmaktadır. Taşınmaz, 11.08.1983 tarih ve 1426 sayılı Bolu İl İdare Kurulu kararıyla belirlenen köy yerleşik alan içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz, köy merasına ve Asar suyu deresine yakın mesafededir. Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır, açık alan niteliğindedir.

Harita -4- Planlama Alanı ve Yakın Çevresi uydu Görüntüsü



Harita 5 : Planlama Alanının Köy Sınırları İçerisindeki Konumu

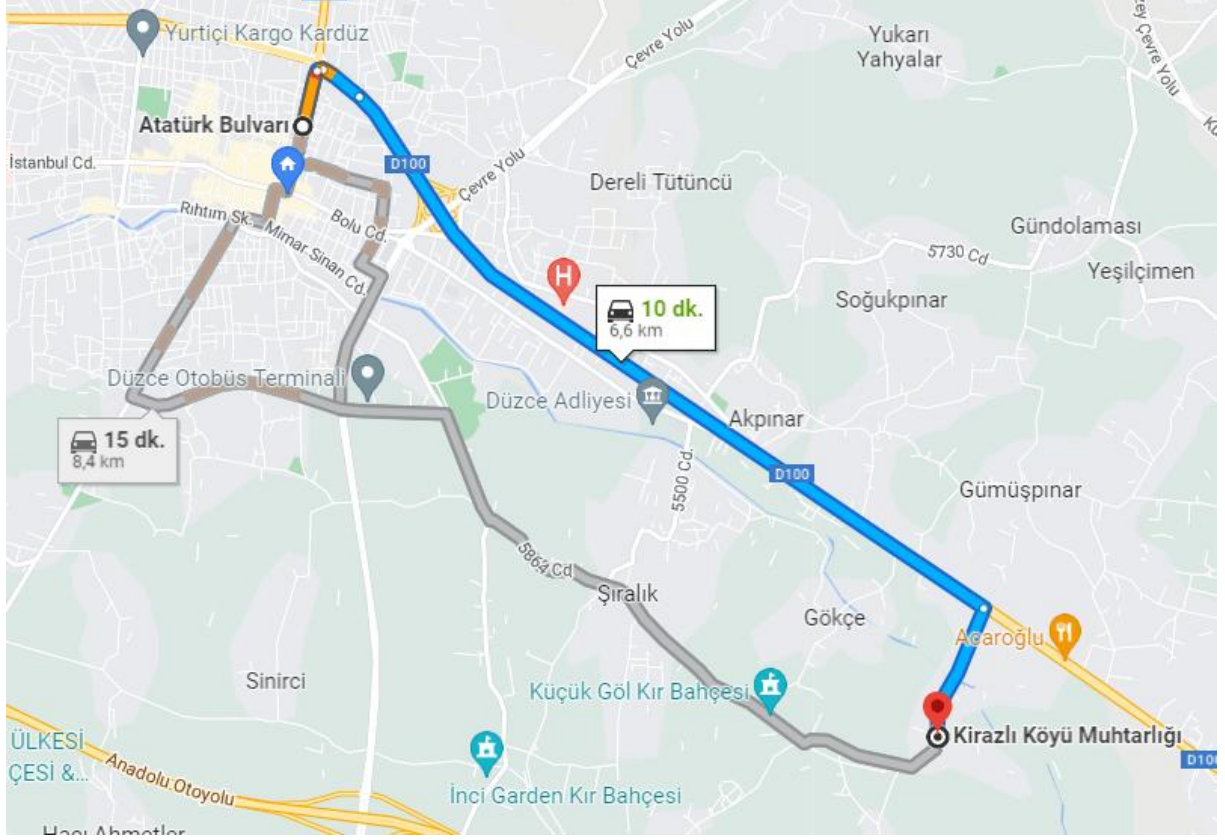


Siyokoğlu Köyü, Düzce şehir merkezinin doğusunda 4 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Köy, iç kesimleri merkez olarak kullanılmakta iken üzerinde D100 karayolunun hayata geçmesinden sonra yol boyunca bir merkez oluşmuştur. Özellikle D100 karayolunun hayata geçmesiyle birlikte Karayolu güzergahı üzerinde pek çok konut ve konut dışı

yapılaşmalar oluşmuştur. Köye ulaşım hattı için aşağıdaki haritada gösterilen yolların her ikisi de kullanılmaktadır. Köy iç kesimlerinde yaşayanlar Merkez-Şıralık Mah.-Gökçe köy-Siyokoğlu yol hattını kullanmaktadırlar.

Harita-6- Planlama Alanının İl Ulaşımı İçindeki Yeri



Tarihi

Köyün eski adı (siyokoğlu) yeni adı ise Kirazlıdır. Bu, köyde kiraz ağaçlarının fazlalığından kaynaklanır.

Kültür

Daha çok Kafkas kökenlilerin oyun ve adetlerinin hâlâ devam ettiğini söyleyebiliriz. Köyün büyük bir bölümünü Karadenizlilerden oluşmasına rağmen köyün ilk gelenleri Kafkas kökenli olduğundan, Kafkas ve Karadeniz olmak üzere iki farklı mutfak kültürüne sahiptir.

Coğrafya

Köy ile şehir merkezi arası yaklaşık 4 km 'dir. Köy yolu asfalt olup köyde, demiryolu, kent içi raylı sistem ve havaalanı bulunmamaktadır.

Köy Asar Deresi ve köy merası nedeniyle doğal unsurlarla ikiye bölünmüş bir yapıdadır.

İklim

Köyün iklimi, Karadeniz iklimi etki alanı içerisindedir.

Ekonomi

Köyün ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır, ayrıca köy halkı ,çevredeki fabrikalarda çalışmaktadırlar.

Altyapı

Yerleşim yerinin köy tüzel kişiliği alması ile birlikte köyün tüzel kişiliğini temsil etmesi için köy muhtarlık seçimleri de yapılmaktadır.

Köyde ilköğretim okulu vardır ancak faal değildir. Köyün içme suyu şebekesi ve kanalizasyon şebekesi vardır. PTT şubesi ve PTT acentesi yoktur. Sağlık ocağı yoktur, sağlık evi yoktur. Köye ulaşımı sağlayan yolu olup köyde elektrik ve sabit telefon vardır.

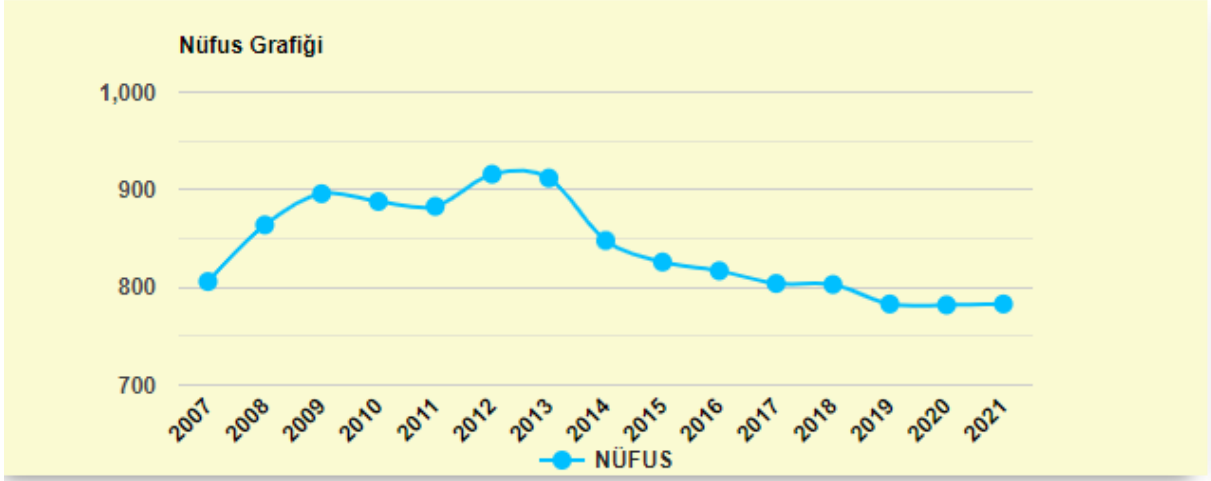
2021 ADNKS sonuçlarına göre, Siyokoğlu Köyü toplam nüfusu 783 kişidir. Yıllara göre köyün nüfus verileri aşağıda gösterilmiştir. Tablodan da anlaşılabacağı üzere köy nüfusunda son yıllarda azalma eğilimi ve son 14 yılın nüfusa bakıldığında kayda değer bir azalış olduğu anlaşılmaktadır.

Cinsiyet dağılımı incelendiğinde ise erkek nüfusunun kadın nüfusundan daha fazla olduğu gözlenmektedir.

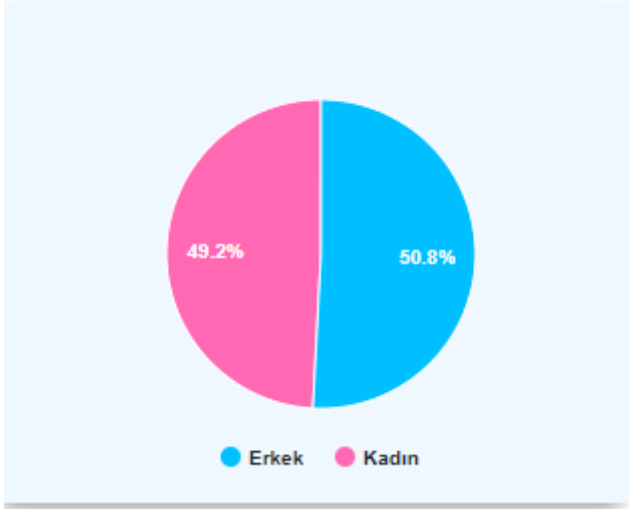
Tablo 1: Siyokoğlu Köyü Yıllara ve Cinsiyete Göre Nüfus Gelişimi

YIL	KÖY ADI	KİRAZLI NÜFUSU	KİRAZLI ERKEK NÜFUSU	KİRAZLI KADIN NÜFUSU
2021	KİRAZLI KÖYÜ	783	398	385
2020	KİRAZLI KÖYÜ	782	392	390
2019	KİRAZLI KÖYÜ	783	397	386
2018	KİRAZLI KÖYÜ	803	409	394
2017	KİRAZLI KÖYÜ	804	417	387
2016	KİRAZLI KÖYÜ	817	424	393
2015	KİRAZLI KÖYÜ	826	424	402
2014	KİRAZLI KÖYÜ	848	428	420
2013	KİRAZLI KÖYÜ	912	453	459
2012	KİRAZLI KÖYÜ	916	455	461
2011	KİRAZLI KÖYÜ	883	438	445
2010	KİRAZLI KÖYÜ	888	443	445
2009	KİRAZLI KÖYÜ	896	442	454
2008	KİRAZLI KÖYÜ	864	429	435
2007	KİRAZLI KÖYÜ	806	401	405

Grafik 1: Siyokoğlu Köyü Yıllara Göre Nüfus Gelişimi Grafiği



Grafik 2 : Siyokoğlu Köyü Cinsiyete Göre Nüfus Grafiği



1.3.Mevcut İmar Planı Kararları

İmar planı hazırlanan parselde imar planı olmamakla birlikte parselin içinde bulunduğu köyün D100 karayoluna cepheli bölümünde, 2014 yılı onaylı Kaynaşlı (Düzce) - Merkez(Düzce) , Gümüşova(Düzce) - Merkez(Düzce) Arasında Kalan D-100 Karayolunun Her İki Tarafının Revizyon İmar Planı bulunmaktadır.

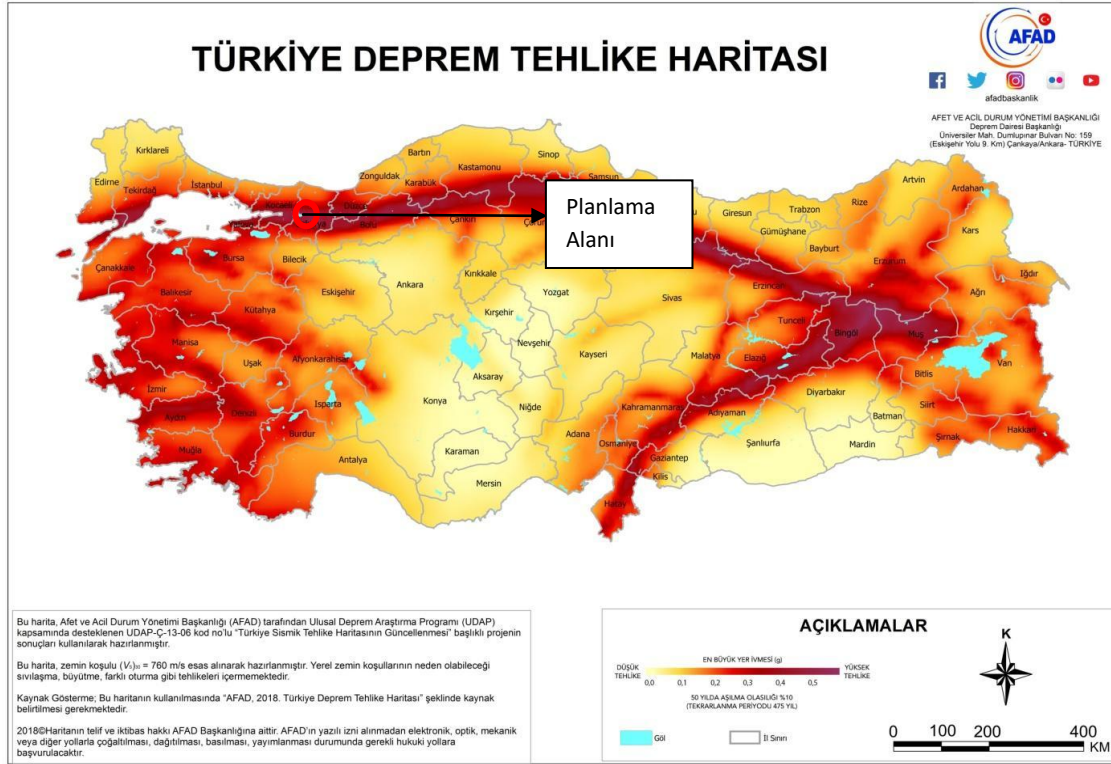
1.4. Depremsellik

İlave imar planı yapılan alanda mevcut imar planı içinde kalan bölümlerin olduğu alanda, Düzce İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 10 haziran 2011 tarih ve 1620 olur sayılı raporuyla onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu bulunmakta olup bu rapora göre mevcut imar planı içinde kalan bölüm “Yerleşime Uygun Alan” olarak belirlenmiştir. İlave İmar Planı yapılan ve mevcut imar planı sınırları dışında kalan alanda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 2022 yılında 2K Yer Bilimleri

Mühendislik tarafından yapılmış , ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 09.09.2022 tarihinde onaylanmıştır.

En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmıştır. Planlama alanı, bu haritada Yüksek Tehlike bölgesinde kalmaktadır.

Harita 9 : Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: AFAD ,2018, Deprem Tehlike Haritası

1.5. İmar Planı yapılan alanın Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

İlave İmar Planı yapılan alanı içerisinde, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu, 2K Yer Bilimleri Mühendislik tarafından yapılmış ve Düzce Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 09.09.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Bu çalışmaya göre; Planlama alanı , yerleşime uygunluk açısından **Önlemleri Alan- 3 (ÖA-3)** : **“Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar”** olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu çalışmanın Sonuç ve Öneriler Bölümü aşağıdaki şekildedir.

XIII. SONUÇ VE ÖNERİLER

Çalışmanın amacı, Düzce İli, Merkez ilçesi, Siyokoğlu Köyü, G26A20D3A Pafta, — Ada, 402 Parseli kapsayan 12784,00m² 'lik alanda yapılacak olan imar planı çalışması için jeolojik - jeoteknik etüt raporunun hazırlanmasıdır. Bu çalışma Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 tarih ev 102732 sayılı genelgesinin atıfta bulunduğu 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelgesinde belirtilen Planlamaya esas Jeolojik-Jeoteknik etüt çalışmalarına ait olan Format-3'te belirtilen hususları kapsamakta olup gerekli arazi incelemeleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan jeolojik-jeofizik değerlendirmeler sonucunda inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu belirlenerek rapor tamamlanmıştır. Bu çalışma HOSSEIN SHEKARI tarafından sosyal tesis inşaatı amacıyla yaptırılmış olup, bu çalışmalar sonucunda varılan sonuçlar aşağıda özetlenmiştir.

ARAZİ KOORDİNATLARI					
NO	Y	X	NO	Y	X
1	602311.0472	4520100.0987	7	602378.8111	4519963.1459
2	602357.4399	602311.0472	8	602364.6268	4520015.0055
3	602455.1894	4519989.7586	9	602355.1608	4520030.4588
4	602425.9241	4519968.1136	10	602355.9033	4520031.6844
5	602406.9017	4522021.7670	11	602331.7401	4520068.2857
6	602385.8151	4519955.4479	12	602311.0472	4520100.0987

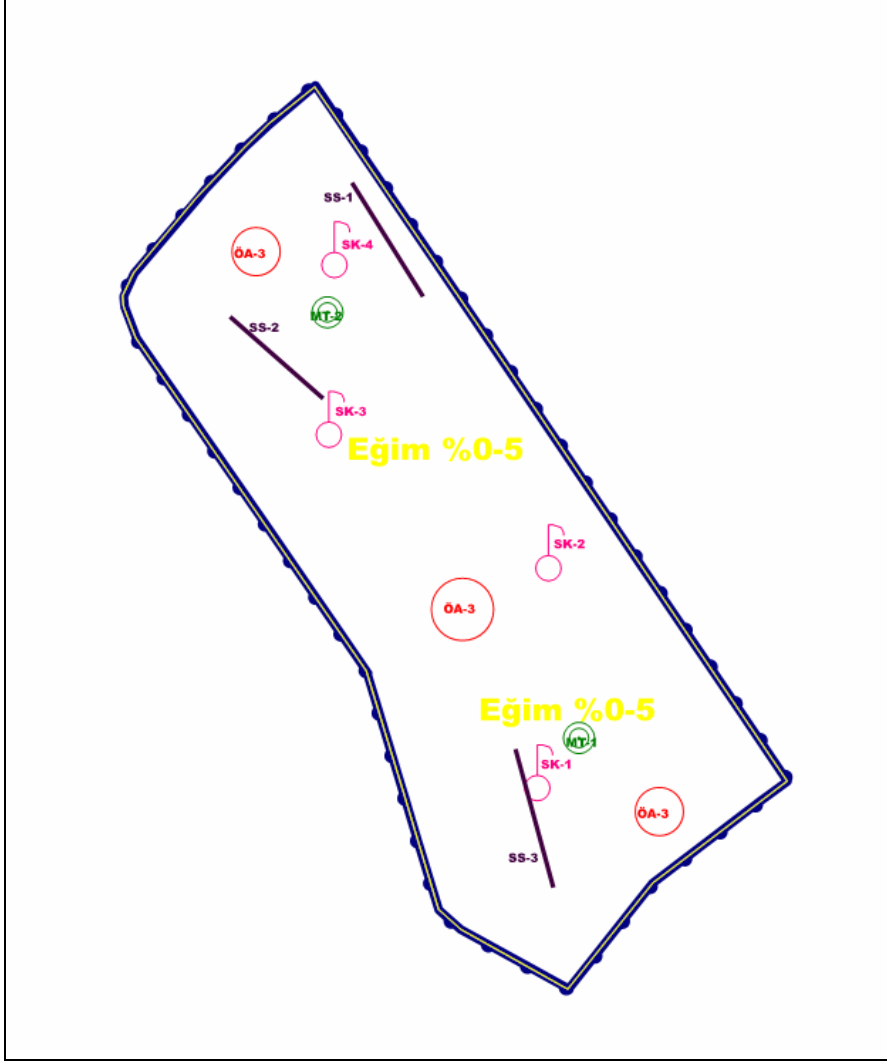
Çizelge.2 İnceleme Alanının Yaklaşık Sınır Koordinatları (ITRF96 Koordinat Sistemi)

- Çalışma alanında, toplam 4 adet zemin araştırma sondajı yapılmış olup, buradan alınan örnekler laboratuvarda incelenmiştir. Sonuçlar Ek-13'de sunulmuştur.
- Arazi çalışmaları kapsamında, sondaj verilerini desteklemek amacı ile etüt alanında, 3 adet sismik çalışma uygulanmıştır. Sismik çalışmalardan elde edilen zemin kesiti ve zeminin dinamik elastisite parametreleri Ek-9 ve Ek-10'da sunulmuştur.
- İnceleme alanında "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Uyumlu Basitleştirilmiş Zemin Sıvılaşma Potansiyel Analizi" programında yapılan değerlendirme sonucunda tüm kuyularda $F_s > 1,10$ olduğu için sıvılaşma potansiyel riski bulunmamaktadır.
- Düzce İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünden alınan 31.03.2022 tarih ve E-37027336-754-14313 sayılı yazıda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alındığı takdirde 'Özel Sosyal Tesis' amaçlı imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden alınan 29.03.2022 tarih ve E-95741949-165.02.02-2343003 sayılı yazıda inceleme alanında yapılan incelemeler neticesinde, Müdürlüğümüz arşivinde kayıtlı Sit Alanları ve Koruma Alanlarının dışında kaldığı, söz konusu alana ilişkin herhangi bir Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında başka herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı görülmektedir. Bahse konu alanda yapılacak işlemler hakkında 2863 sayılı kanun ve ilgili mevzuat kapsamında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır. Bununla birlikte söz konusu alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun 4. maddesi uyarınca '...en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi...' gerektiği belirtilmiştir.
- Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş. Enerji Şebeke Yönetimi Direktörlüğü Kamulaştırma Biriminden alınan 24.03.2022 tarih ve E-79700012-410 sayılı yazıda; söz konusu alanda TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne ait Şirketimiz tarafından herhangi bir mevcut ve planlanan elektrik dağıtım tesisi bulunmamakta olup, söz konusu parsel için 'Özel Sosyal Tesis' amaçlı imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü Bolu Orman Bölge Müdürlüğü Düzce Orman İşletme Müdürlüğünden alınan 25.03.2022 tarih ve E-38045155-265.01.3990312 sayılı yazıda; söz konusu parselin G26-a3 1960 yılı memleket haritasında beyaz renk ile gösterilen açıklık alanda kalması nedeniyle 'Özel Sosyal Tesis' amaçlı imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- g) Düzce Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünden alınan 10.03.2022 tarih ve E-40778372-129 sayılı yazıda; inceleme alanında yapılan değerlendirme sonucunda arazi üzerinde ve civarında içme ve kullanma amaçlı su kaynağının bulunmadığı görülmüştür. Yapılacak yapı ve sosyal tesislere Lağım Mecrası Yönetmeliğine göre gerekli atık kuyularının yapılması, çevre ve toplum sağlığının korunması, gerekli izinlerin alınması şartıyla sıhhi yönden uygun mütalaa edildiği belirtilmiştir.
- h) Düzce Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünden alınan 22.03.2022 tarih ve E-88083822-622.02.3483367 sayılı yazıda; söz konusu alan Organize Sanayi Bölgeleri, Bakanlığımıza kayıtlı Küçük Sanayi Siteleri, Endüstri Bölgeleri, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri vb. sanayi bölgeleri içerisinde yer almamakta olup, yürürlükteki mevzuata uyulması şartıyla ilgili konuda bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- i) Düzce Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünden alınan 22.03.2022 tarih ve E-88083822-622.02.3483367 sayılı yazıda; söz konusu alan Organize Sanayi Bölgeleri, Bakanlığımıza kayıtlı Küçük Sanayi Siteleri, Endüstri Bölgeleri, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri vb. sanayi bölgeleri içerisinde yer almamakta olup, yürürlükteki mevzuata uyulması şartıyla ilgili konuda bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- j) Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğünden alınan 23.05.2022 tarih ve E-79580170-622.02.2290366 sayılı yazıda; inceleme alanının 45m kuzey sınırından Asar suyu deresi geçtiği ve Asar suyu deresi talveg kotu ile arasında yaklaşık olarak 10m kot farkı bulunmaktadır. Derenin anılan kısmında DSI tarafından yapılmış ya da yapılması planlanan herhangi bir taşkın koruma tesisi bulunmamaktadır. Su Yönetimi Genel Müdürlüğünce çalışılmış Q500 tekerrür taşkın debisine göre çalışılan taşkın alanı belirlenmesinde bahse konu alanın taşkın alanında kalmadığı belirlenmiş kıyı oyulmalarına maruz kalabileceği tespit edilmiştir. Ancak Asarsuyu Deresi ekseninden itibaren 60 metre şeritvari alanın (dere boyunca) bakım onarım yolu ve koruma bandı olarak bırakılması, civarda bulunan baz akımlı ve kuru derelerin yataklarının korunması, Dere yataklarına katı atık, hafriyat vs. atılmaması/stoklanmaması, sabit tesis yapılmaması, Dere yataklarını daraltıcı ve akış rejimini olumsuz etkileyen müdahalelerde bulunulmaması, olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına ve Asarsuyu Deresinin neden olabileceği su baskınlarına karşı tüm tedbirlerin faaliyet sahibi tarafından alınması gerektiğinin belirtilmiştir.
- k) İnceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından, Önlemleri Alan-3 (ÖA-3-Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar) olarak nitelendirilmiştir. Bu alanların nitelikleri Bölüm 12'de detaylı olarak aktarılmış olup, 1/1.000 ölçekli Birleştirilmiş Jeoloji, Kuyu Lokasyon, Eğim ve Yerleşime Uygunluk Haritasında gösterilmiştir.
- l) Önlemleri Alan-3 (ÖA-3-Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar) olarak nitelendirilen bölgede; derin kazılı ve uzun süreli şevlerin; 2 düşey – 1 yatay şevle açılması veya istinat duvarı vb. tutucu yapıların projelendirilmesi uygun olacaktır.

Harita 10: Yerleşime Uygunluk Haritası



1.6. Üst ölçek plan kararları

a) Düzce İli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 2008 yılında İl Özel İdaresi ve Düzce Belediyesince Onaylanan daha sonra 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca bazı değişiklikler yapılarak yeniden 16.07.2014 tarihinde onaylanan Düzce İli Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır.

Planlama alanı, 1/100 000 ölçekli Düzce İli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planında “Kırsal Yerleşme Alanı” olarak planlanan saha içerisinde kalmaktadır. Ayrıca söz konusu 402 parsel Asar deresi yanında bir parsel olup ÇDP plan hükümlerine göre dere koruma alanı içinde kalmaktadır.

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümleri incelendiğinde:

“ 3.4.5. Dere Koruma Alanı; Dere yatağının ekseninden itibaren her iki sahilde islah amacıyla kullanmak üzere muhafaza edilecek alandır. Bu alanların genişliği alt ölçekli planlarda belirlenir.” Denilmektedir.

DÜZCE İLİ - ÇEVRE DÜZENİ PLANI 1/100.000

LEGJENDA

- YABANİ ARAZİLERİ
- MERALAR
- YAYLALAR (İKLİM PLANLARI ALANLARI)
- KAPILICILAR (İKLİM PLANLARI ALANLARI)
- MAĞARALAR (İKLİM PLANLARI ALANLARI)
- DOĞAL AKZELOJİK VE KENTSEL İTİMLER (İKLİM PLANLARI ALANLARI)
- YABAN HAYATİ KORUMA ALANLARI
- TABİATİ KORUMA ALANLARI (İKLİM PLANLARI ALANLARI)
- SARILAR
- OTOYOL
- 1. DERECE YOL
- 2. DERECE YOL
- DEMİRYOLU VE İSTASYONU
- FAY HATTI
- KATI ATIK DEPOLAMA ALANI
- MAKSİMUM SU KUTU
- KORUMA ALANLARI
- SULAK ALAN KORUMA BÖLGESİ (EKOLOJİK ETKİLEME BÖLGESİ)
- SULAK ALAN KORUMA BÖLGESİ (TARİHİ BÖLGESİ)

İL SINIRI

İLÇE SINIRI

MÜCAVİR ALAN SINIRI

BELİRSİTE SINIRI

1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI SINIRI

ONAKLI İMAR PLANI SINIRI

TURİZM YERİSİ SINIRI

KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR

ETAPLI OLARAK KULLANILMAÇI KENTSEL GELİŞME ALANLARI

KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

ÖZEL KOŞULLU KÖYLER

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

MADEN ÇIKARIM ALANLARI

ÜNİVERSİTE

ÖZEL PLANLAMA ALANLARI

TURİZM ALANLARI

ONAKLI ALANLARI

Yine 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümleri incelendiğinde:

“6.4.2 Kırsal Yerleşme Alanları: Belediye ve Valilik yetkisindeki köy statülü alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun ilgili yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış alanlar; 442 sayılı Köy Kanunu uyarınca, köy yerleşme planları ile belirlenmiş/belirlenecek olan köy yerleşik ve gelişme alanı ile plan ölçeği gereği gösterilememiş olan köy ve mezraların yerleşik ve gelişme alanlarını birlikte ifade eder.

Kırsal yerleşme alanları şematik olarak gösterilmiştir. Bu alanlarda, ilgili kanun ve yönetmeliklere göre karara bağlanmış ve bağlanacak olan köy yerleşik alanı ve civarı sınırları geçerlidir.

Köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmamış köylerin sınırları, ilgili İdarece kısa sürede belirlenir. Kesinleşen sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli kabul edilir. Bu sınırlar sayısal ortamda, veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

Kırsal Yerleşme Alanlarında, İmar Planları yapılıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu - “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”nin 5. Bölüm’ünde belirtilen esaslara göre yapılır.

Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda İmar Planları yapılıncaya kadar; Emsal: 0,50 ve H max: 6,50 m (2 kat)’yi geçemez. Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için hmax ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili İdaresince belirlenir.

Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) İmar Planı yapılması zorunlu olup;

Emsal: 0,50 dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir “ denilmektedir.

2. AMAÇ VE HEDEFLER

Yürütülen bu çalışmanın temel amacı; söz konusu parselde ilgili kurumlardan alınan uygunluk görüşleri doğrultusunda yeni yatırımların gerçekleştirilebilmesi için “Özel Sosyal Tesis Alanı” amaçlı İlave imar planı yapılmak istenmektedir. Söz konusu parsellerin, Çevre Düzeni Planı ve 3194 sayılı İmar Kanunu gereği imar planı kapsamına alınması amacıyla imar planı hazırlanmıştır.

Düzce ili Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılacak olan yapılaşmanın, Çevre ve Sağlık açısından uygun, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda ve planlı olarak yapılması hedeflenmektedir.

3-GEREKÇE

Mülkiyeti şahsa ait olan taşınmazın bulunduğu alanda “Özel Sosyal Tesis” yapılmak istenmektedir. Planlama alanı Kirazlı (Siyokoğlu) Köyü yerleşik alan sınırları içerisinde kalmaktadır.

Sosyal Tesis alanları, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yaşlı ve engelli bakım evi, rehabilitasyon merkezi gibi hizmetler vermek amacıyla yapılmaktadır. Bu doğrultuda söz konusu alanda ve yakın çevresinde böyle bir hizmetin bulunmaması, böyle hizmetlere ulaşılabilirliğin zor olması, taşınmazın huzurlu, sakin bir çevrede bulunması, yeşil alanlara yakın ve aynı zamanda kent merkezine uzak olmaması “sosyal tesis” hizmetleri için avantaj oluşturmaktadır.

Burada sosyal hizmetler verilmesi amacıyla 402 parsel tamamıyla kullanılmak istenmektedir.

Bu nedenlerle parsellin çeşitli sosyal hizmetler amaçlı kullanılmasını sağlamak amacıyla parselin; alınmış olan kurum görüşleri doğrultusunda ve yapılan jeolojik-jeoteknik etüd verileri ışığında “Özel Sosyal Tesis” olarak planlanması amacıyla İmar Planı hazırlanmıştır.

4- PLANLAMA EŞİKLERİ

Planlama alanındaki sınırlayıcı eşikler; başta 3194 sayılı İmar Kanunu ve Düzce İli Çevre Düzeni Planı olmak üzere ilgili kurum görüşleri ve ilgili mevzuattır.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

5.1.Düzce İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

Düzce Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 22.03.2022 tarihli E-88083822-622.02-3483367 sayılı yazısında Siyokoğlu Köyü 402 nolu parsel üzerinde “Özel Sosyal Tesis” amacıyla imar planı yapılması hususunda, söz konusu alanın organize sanayi bölgeleri, küçük sanayi siteleri, endüstri bölgeleri vb sanayi bölgeleri içinde yer almadığı ifade edilerek Müdürlükleri açısından sakınca bulunmadığı açıklanmaktadır

5.2. Düzce Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü

Düzce Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü 17.03.2022 tarihli E-40778372-129 sayılı yazılarında, söz konusu Siyokoğlu Köyü 402 nolu parsel üzerinde Özel Sosyal Tesis Alanı amacıyla imar planı yapılması hususunda ; İçme ve kullanma amaçlı su kaynağı bulunmadığı; Yapılacak yapı ve sosyal tesislere Lağım Mecrası Yönetmeliğine göre gerekli atık kuyularının yapılması, çevre ve toplum sağlığının korunması, gerekli izinlerin alınması şartlarıyla sıhhi yönden uygunluğu mütalaa edilmiştir.

5.3. Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ve Konuralp Müze Müdürlüğü

Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 08.04.2022 tarih ve E-65649667-168.01.01-2382770 sayılı yazısı ve yazı eki olan Konuralp Müze Müdürlüğü raporunda; söz konusu alanın yerinde yapılan incelemeler sonucu, 2634/4957 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında ve 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı, imar planı yapılmasında kurumlarınca sakınca bulunmadığı , alanda yapılacak inşai ve fiziki müdahaleler esnasında kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. maddesi uyarınca ilgili birimlere haber verilmesi gerektiği açıklanmıştır.

5.4. Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş Dağıtım Müdürlüğü

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş Dağıtım Müdürlüğü 79700012-410[EU]-E.1864 sayılı yazısında, 402 nolu parsel üzerinde şirketleri kullanımında herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı ve Özel Sosyal Tesis Alanı amacıyla imar planı yapılmasına ilişkin şirketlerince herhangi bir sakınca olmadığı açıklanmıştır.

5.5. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü, 23.05.2022 tarih ve E-79580170-622.02-2290336 sayılı yazılarında, söz konusu alanın yaklaşık 45 m kuzeyinden Asarsuyu Deresi geçtiği ve parsel ile Asar Deresinin talveg kotu ile arasında yaklaşık olarak 10 m kot farkı bulunduğu, Derenin anılan kısmında idarelerince yapılmış ya da yapılması planlanan herhangi bir taşkın koruma tesisi bulunmadığı, Su Yönetimi Genel Müdürlüğünce çalışmış olduğu Q500 tekerrür taşkın debisine göre çalışılan taşkın alanı belirlenmesinde bahse konu taşkın alanında kalmadığı, belirlenmiş kıyı oyulmalarına maruz kalabileceği tespit edildiği , Ancak; Asarsuyu ekseninden itibaren 60 m şeritvari alanın bakım onarım yolu ve koruma bandı olarak bırakılması, civarda bulunan baz akımlı ve kuru derelerin yataklarının korunması, Dere yataklarına katı atık, hafriyat vs. atılmaması ve stoklanmaması, Dere yataklarını daraltıcı ve akış rejimini olumsuz etkileyen müdahalelerde bulunulmaması gerektiği, olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına ve Asarsuyu deresinin neden olabileceği su baskınlarına karşı tüm tedbirlerin faaliyet sahibi tarafından alınması gerektiği açıklanmaktadır. Herhangi bir çalışmadan dolayı 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi taşkın

zararlarından DSI'nin sorumlu tutulmaması, su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı kanun gereği Kuruluşlarından izin alınması ve yeraltı/yerüstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ile Katı Atık Yönetmeliğinde belirtilen esaslara uyulması, Melen Barajının Uzun Mesafeli koruma alanı içerisinde kaldığından İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesi Hükümlerine tabi olduğu belirtilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü, 23.11.2022 tarih ve E-79580170-754-2839661 sayılı yazılarında ise bir önceki görüşten farklı olarak; Asar deresi ile sınır olan bölümde Parsel sınırından itibaren 20 metre şeritvari alanın (dere boyunca) koruma bandı olarak bırakılması, taşınmaza yapılacak tesis veya yapının yola yakın yapılması,, su basman kotunun 3194 sayılı imar kanununda belirtilen yükseklikte yapılması, tüm taşkın önlemlerinin taşınmaz malikince alınması (istinat duvarı vb.) hususlarına yer verilmiştir.

5.6. Orman Genel Müdürlüğü, Bolu Orman Bölge Müdürlüğü, Düzce Orman İşletme Müdürlüğü

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü Düzce Orman İşletme Müdürlüğü'nün 26.03.2022 tarih ve E.38045155-265.01-3990312 sayılı yazılarında, Siyokoğlu Köyü 402 nolu parselin bulunduğu G26-a3 1960 yılı memleket haritasında beyaz renk ile gösterilen açıklık alanda kaldığı, Düzce Orman İşletme Şefliği Amenajman haritasında ziraat ve iskan alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Siyokoğlu Köyü Orman Kadastro Haritasında beyaz renk ile gösterilen açıklık alanda kalması nedeniyle “Özel Sosyal Tesis Alanı” amaçlı imar planı yapılmasında kurumlarınca herhangi bir sakınca bulunmadığı açıklanmaktadır.

5.7. Düzce İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Düzce İl Özel İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 31.03.2022 tarih ve 37027336-754-E.14313 sayılı yazısında söz konusu alanın, Bolu İl İdare Kurulunun 10.11.1983 tarih ve 1426 sayılı kararı ile belirlenen köy yerleşik alanı sınırlarının içerisinde kaldığı ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması şartıyla söz konusu alanda “ Özel Sosyal Tesis Alanı” imar planı yapılmasında idarelerince sakınca bulunmadığı açıklanmıştır.

5.8. İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü

İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, 13.04.2022 tarih ve E-11255029-045-20220414707 sayılı yazısında, söz konusu alanın Melen Barajı Uzak Mesafe Koruma Alanı-2 içinde ve Alüvyon Akifer alanında, Siyokoğlu Köy Yerleşik Alnında filtrasyon şeridi dışında ; Düzce İli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25 000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı kapsamında kaldığı ve bu planlara uyulması gerektiği; ayrıca Melen Baraj Gölü Özel Hükümleri Madde: 4.5. madde, 4.6, madde,10.1, madde ve 10.24, maddelerinden bahsedilerek Altyapı Bilgi Sistemi Arşivinde, söz konusu alanın

yakınından geçen İdarelerine ait içme suyu, atıksu ve yağmur suyu hattının bulunmadığı; yapılacak çalışmalar esnasında İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine rastlanması halinde bu tesislere zarar verilmemesi, bu hatlara ait güzergahların imar yolu veya yeşil alan olarak korunması gerektiği açıklanmıştır.

Netice olarak; söz konusu Düzce İli Siyokoğlu Köyü 402 numaralı parselde yapılacak olan Özel Sosyal Tesis Alanı ile ilgili; engelleyici bir hüküm bulunmamakta olup, bahse konu talep için yapılacak olan işlemlerde İdarelerince engel bir husus olmadığı bildirilmiştir. Söz konusu parsel ile ilişkin herhangi bir imar planı teklifi hazırlanması durumunda idarelerine sunularak görüş alınması gerektiği açıklanmaktadır.

5.9. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 29.03.2022 tarih ve E-95741949-165.02.02-2343003 sayılı yazısında, söz konusu Siyokoğlu Köyü 402 nolu parselde ilişkin müdürlükleri yerinde yapılan incelemeler neticesinde: söz konusu parsellerin Sit Alanları ve Koruma Alanlarının dışında kaldığı, söz konusu parselde Korunması gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı , 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunu kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından söz konusu taşınmaza ilişkin olarak alanda yapılacak uygulamalar sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği” .. en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi...” gerektiği açıklanmıştır.

5.10. Düzce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Düzce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 25.03.2022 tarihli E-30523593-310.02-3257787 sayılı yazısında Siyokoğlu Köyü 402 numaralı parselde “Özel Sosyal Tesis “ alanı yapılması konusunda Düzce İli 1/25 000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planında gösterim olarak “Tarım Arazileri” ve “Dere Koruma Alanları” sınırları içerisinde yer almakta olduğu Çevre Düzeni planının 6.4.2 numaralı Kırsal Yerleşme Alanları başlıklı hükmü, 3.4.5. Dere Koruma Alanı hükmü, 4.1. Koruma İlkeleri 4.1.6. hükümleri ve 6.4.15.5. maddelerine uyulması, Melen Baraj Gölü Hükümlerinin “Uzak Mesafe Koruma Alanı-2” başlığındaki diğer hükümlere uyulması gerektiği belirtilmiş olup; uygun görüşleri bildirilmiştir

6-PLANLAMA KARARLARI

İmar Planı önerisinde; Mekansal planlar Yapım Yönetmeliği Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5. Maddesinde “ j) Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini

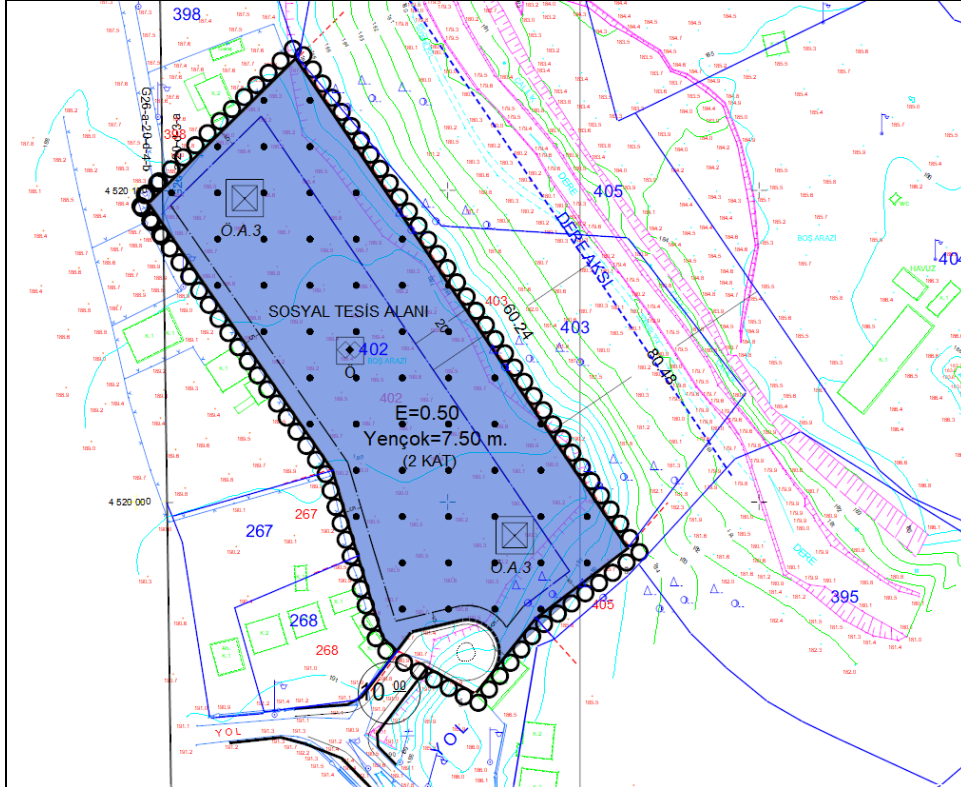
ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.” denilmekte olup parselde huzur evi ve rehabilitasyon merkezi yapılmak istenildiğinden , Siyokoğlu (Kirazlı) Köyü 402 nolu parselin tamamı “Özel Sosyal Tesis Alanı ” olarak planlanmıştır.

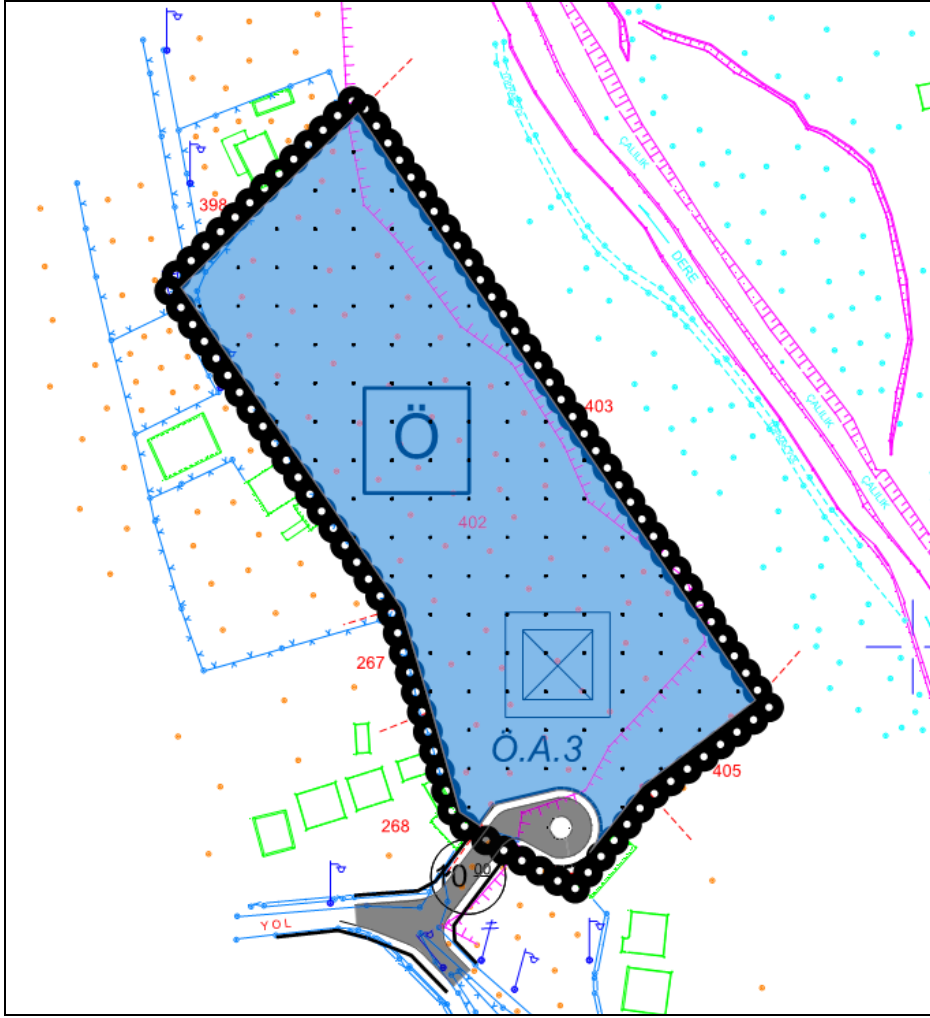
Parsele ulaşım, mevcut kadastral köy yolu, 10 metrelik imar yolu olarak planlanarak sağlanmıştır. Bu yolun, parsel içinde dönüş kurbu yapılarak geri dönüşü sağlanmıştır.

Parselin Asar Deresi cephesinde yapı yaklaşma mesafesi, DSİ görüşü dikkate alınarak derenin mevcutta aktığı aks daha doğuda olsa da mülkiyet sınırları esas alınarak belirlenen dere orta aksından itibaren 60 metre olacak şekilde ve parsel sınırından itibaren 19.76 metre olacak şekilde belirlenmiştir. Planlama alanı parsel bazında olması nedeniyle, dere boyunca diğer özel mülkte olan parselleri etkilememek amacıyla ayrıca derenin kadastral enkesiti dikkate alınarak (yaklaşık 80 metre) bu alan içinde de ileride yapılacak olan ıslah projesine göre yol düzenlemesi yapılmasının daha uygun olacağı dikkate alınarak , öneri planda yol düzenlemesi yapılmamış ancak bütüncül planlama yapılması aşamasında yol düzenlemesine imkan tanımak amacıyla bu alan koruma bandıyla yapılaşmaya kapatılmıştır. Parselin diğer cephelerinde yapı yaklaşma mesafeleri 5.00 metre olarak belirlenmiştir.

Diğer Yapılaşma Koşulları Emsal E:0.50 ve yapı yüksekliği Yençok:7.50 (2 kat) olacak şekilde belirlenmiştir.

Harita-12-Öneri Uygulama İmar Planı





7- PLAN HÜKÜMLERİ

7.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1- Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Düzce İli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri , Melen Baraj Gölü Özel Hükümleri ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 2- Planlama alanı Yüksek Tehlike Deprem Bölgeleri sınıfında kaldığından “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
- 3- Planlama alanı ile ilgili olarak 2K Yer Bilimleri Mühendislik tarafından hazırlanan ve Düzce Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 09.09.2022 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

7.2.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

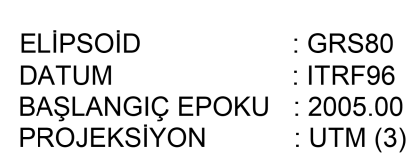
- 1- Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, konu ve ilgisine göre; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 1/100 000 ölçekli Düzce İli Çevre Düzeni Planı , 1/25 000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı ve bu Plan Notları ile ilgili diğer tüm mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 2- Planlama alanı kapsamında , Düzce Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 09.09.2022 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren deprem tehlike haritasında "Yüksek Tehlike Bölgesinde" kalmaktadır. Planlama alanında yapılacak tüm çalışmalarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.
- 4- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte belirtilen şartlara ve mesafelere uyulacaktır.
- 5- Burada açıklanmayan hususlarda 24.09.2020 tarihli Melen Baraj Gölü Özel Hükümlerine uyulacaktır.
- 6- Kadastral haritalar ve imar planı arasındaki uyuşmazlıkları gidermek için, yollarda, yapılaşmanın biçimi ve kadastral duruma göre; esas doğrultuyu değiştirmemek ve yol genişliklerini daraltmamak koşulu ile 3 metreye kadar olan uyuşmazlıkları gidermeye ve kadastral artıkları yola katmaya, ilgili idare yetkilidir.
- 7- Uygulamada Mülkiyet esastır.
- 8- Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanan alanda Yapılaşma koşulları, Emsal = E :0.50 ve yapı yüksekliği Yençok :7.50m (2 kat) dir. Yapı yaklaşma mesafeleri , Asar Deresi cephesinde 20 metre ,diğer tüm cephelerden 5.00 metre olacak şekildedir.
- 9- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 (10) maddesi kapsamında ; 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 , 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. Ruhsat aşamasında, yönetmeliğin bu maddesiyle ilgili olarak mevzuattaki güncel duruma göre uygulama yapılır.

10- Su taşkınlarına yönelik olarak ilgili diğer mevzuatlarda getirilen /getirilecek olan hususlara riayet edilmeli, taşkından korunma amacıyla yapılacak olan yapısal önlemler (istinat duvarı vb.) , DSİ tarafından uygun görülmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

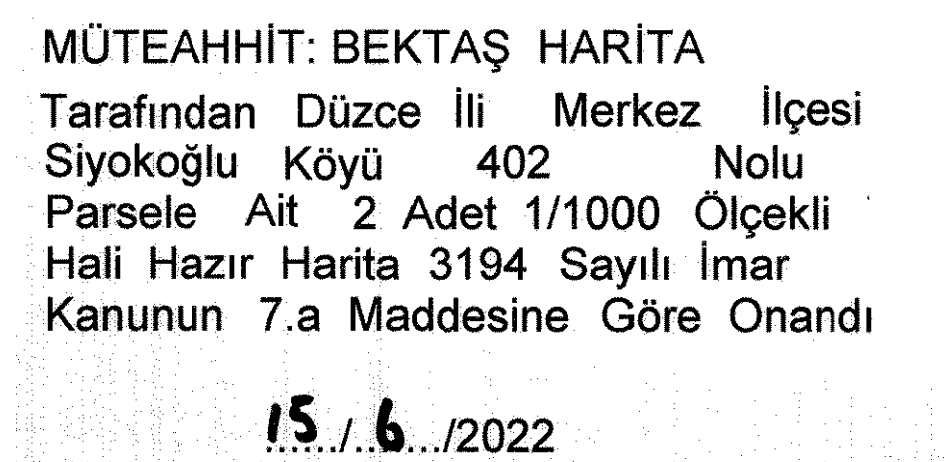
Fadimana ERKAN
Şehir Plancısı

DÜZCE / MERKEZ
(SİYOKOĞLU)
G26-a-20-d-3-a

4 520 465.89



DÜZCE / MERKEZ
(SİYOKOĞLU)
G26-a-20-d-4-b




Numan KARTAL
Vali Adına
Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

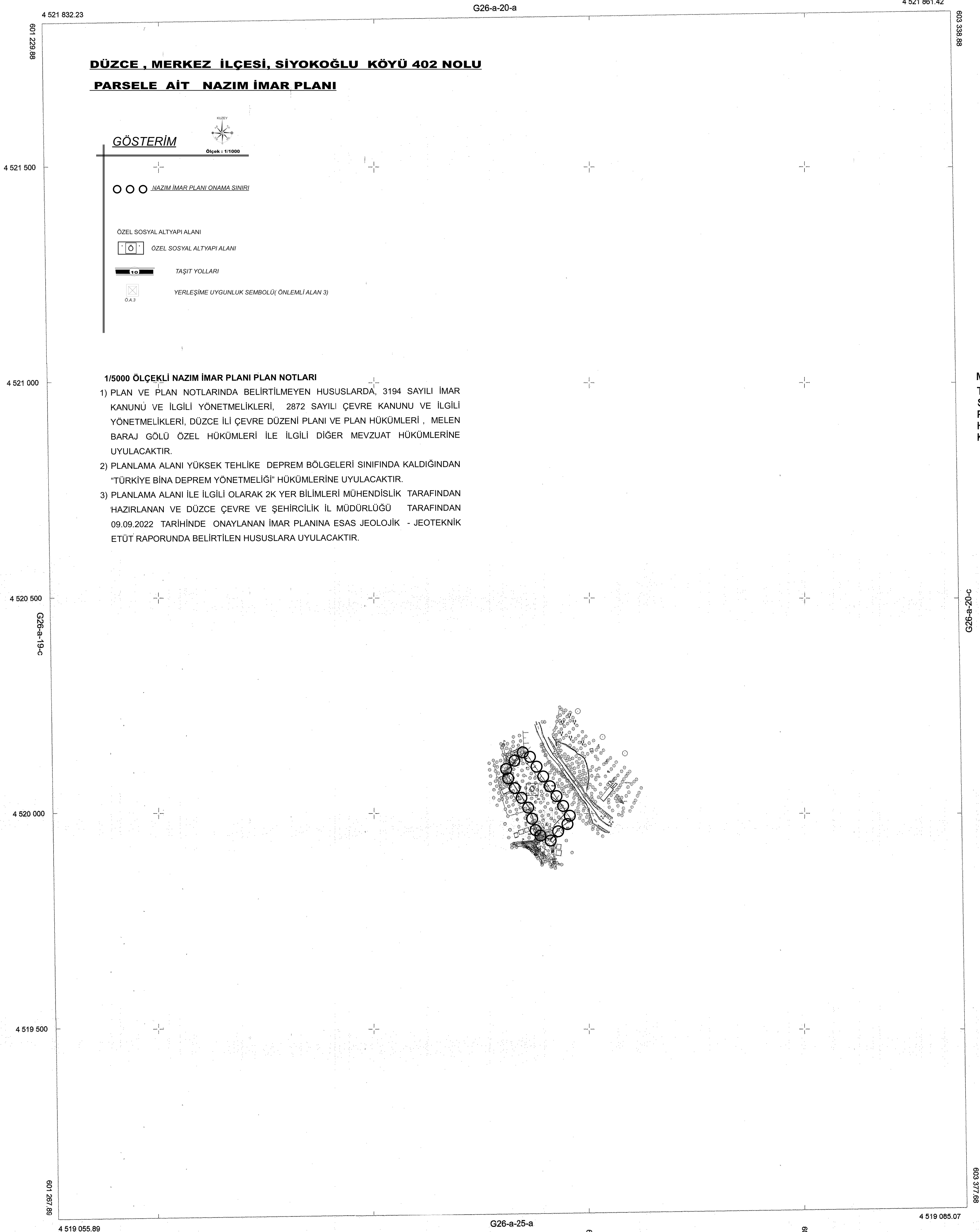
HAZIRLAYAN
MÜTEAHHİT : BEKTAŞ HARİTA MÜH.İNŞ.SAN. LTD.ŞTİ.
ERSEL BEKTAŞ
Harita Mühendisi

KONTROL EDEN
Fatih KILIÇARSLAN
Harita Mühendisi
Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
İmar Ve Planlama Şube Müdürlüğü

Çevre,Şehirçilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
İmar Ve Planlama Şube Müdürü

01					
06					
11		A			
16					
21	22	23	24	25	

DÜZCE / MERKEZ
(SİYOKOĞLU)
G26-a-20-d



MÜTEAHHİT: BEKTAŞ HARİTA
Tarafından Düzce İli Merkez İlçesi
Siyokoğlu Köyü 402 Nolu
Parsele Ait 1 Adet 1/5000 Ölçekli
Hali Hazır Harita 3194 Sayılı İmar
Kanunun 7.a Maddesine Göre Onandı

15.11.2022

Nurhan KARTAL
Mali Müşir
Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü