



**DÜZCE İLİ ÇİLİMLİ İLÇESİ SÖĞÜTLÜ MAHALLESİ
SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN 492 ADA 1 PARSELİ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANIN BİR KISMINDA
İTİRAZA İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



T.C. İKLİM, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



Halkalı Atakent Mh. 321. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



GEDAŞ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. (EYVİD - Gayrimenkul ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI)
10010 İSTANBUL



PLANIN İSMİ		DÜZCE İLİ ÇİLİMLİ İLÇESİ SÖĞÜTLÜ MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN 492 ADA 1 PARSELİ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANIN BİR KISMINDA İTİRAZA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
		ADI SOYADI	İMZA
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Şehir Plancısı	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	Şehir Plancısı	Bilge Nisa YILMAZ	
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL	

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Atakent Bölü 221 S. No: 101 Hizmet Binası No:5 A/1
Hüseyin - Kağıthane / İSTANBUL
Tel: 0212 669 09 15 (Duk) Fax: 0212 669 09 16
Halkalı V.B. 3ER 002 9539
Tic.Sic.No: 313376



İçindekiler

1.GENEL BİLGİLER.....	4
1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ.....	5
2.1. GEREKÇE.....	5
2.2. AMAÇ VE HEDEFLER	6
2.3. DÜZENLEME YAPILAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	6

Şekiller

Şekil 1 Planlama Alanının Konumu.....	4
Şekil 2 Düzenleme Yapılan İmar Planı Değişikliği	7



1.GENEL BİLGİLER

1.1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

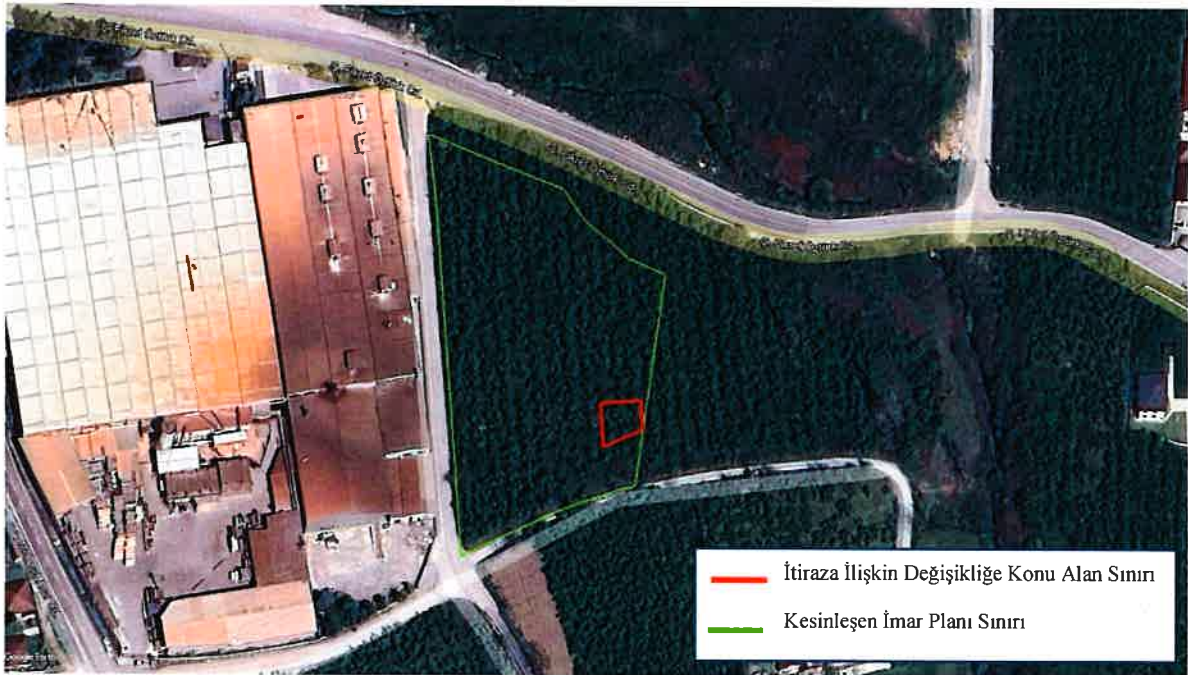
Düzce İli, Çilimli İlçesi, Söğütlü Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 492 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazı kapsayan Rezerv Yapı Alanına ilişkin kurgulanan planlama çalışması, bölgenin ihtiyacı olan konut ve ticaret alanına yönelik çevresel olumsuz etkisi bulunmayan ve sosyal donatıları ile sürdürülebilir ve yaşanabilir alanlar oluşturularak, nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli bölgelerin planlanması hedeflenmektedir.

Söz konusu alan şehircilik, estetik, sağlık ve çevre şartlarına uygun, gelişme süreci içinde halkın ihtiyacı olan donanımlara cevap verebilen, bu süreçte önceki uygulamaları göz ardı etmeyen bir planlama çalışması olacaktır. Kadastro verilerine uygun olacak şekilde, kamu yararı ve şehircilik ilke ve kararlarına uygun, düzenli ve sağlıklı gelişmeyi destekleyici bir imar planı çalışması olacaktır.

Düzce İli, Çilimli İlçesi, Söğütlü Mahallesi 492 Ada 1 Parseli Kapsayan Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 27.12.2023 tarihinde askıya çıkarıldığı ve 10.01.2024 tarihinde askıdan indirildiği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Düzce İl Müdürlüğü tarafından ilan panosu, e-plan sistemi ve internet sayfası üzerinden duyurulmuştur.

Bu rapor Düzce İli, Çilimli İlçesi, Söğütlü Mahallesi 492 Ada 1 Parseli Kapsayan Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımında İtiraza İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait açıklamaları içermektedir.

Şekil 1 Planlama Alanının Konumu





2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

2.1. GEREKÇE

Düzce İli, Çilimli İlçesi, Söğütlü Mahallesi 492 Ada 1 Parseli Kapsayan Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 27.12.2023 tarihinde askıya çıkarıldığı ve 10.01.2024 tarihinde askıdan indirildiği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Düzce İl Müdürlüğü tarafından ilan panosu, e-plan sistemi ve internet sayfası üzerinden duyurulmuştur.

Askı sürecinde yapılan itiraz dilekçeleri incelendiğinde Düzce İli Çilimli İlçesi Söğütlü Köyü Muhtarlığı yoluyla başvuru edilen 200 adet itiraz dilekçesi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Düzce İl Müdürlüğü'ne, 1 adet itiraz dilekçesinin Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün itiraz dilekçesi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'ne iletilmiştir. İletilmiş olan itirazlar aşağıdaki listede yer almaktadır.

Sıra No	İtiraz Sahibi	İtiraz Konusu
1	Düzce İli Çilimli İlçesi Söğütlü Köyü Muhtarlığı yoluyla 200 Adet Şahıs	“İtiraz Ediyorum”, “Onaylamıyorum”, “İptalini Talep Ediyorum” şeklindeki 200 adet şahıs beyanı
2	T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 4. Bölge Müdürlüğü	Düzce İli, Çilimli İlçesi, Söğütlü Mahallesi 492 Ada 1 Parseli Kapsayan Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin İmar Planlarındaki Teknik Hataların Düzeltilmesi

Plan değişikliği yapılan alan Bakanlık Makamı'nın 14.12.2022 tarihinde 5263708 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiş olup, Rezerv yapı alanlarında 6306 sayılı Kanun'un 6.maddesinde belirtildiği üzere “Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir. Bu Kanun çerçevesinde



dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.” ifadesi gözetilerek hazırlanmıştır. Bu şahıslar nedenle itirazlar uygun görülmemiştir.

Düzce İli, Çilimli İlçesi, Söğütlü Mahallesi 492 Ada 1 Parseli Kapsayan Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde gösterilen İmar planındaki kamulaştırma sınırının kapalı alan oluşturularak gösterilmiştir. Gönderilen kamulaştırma sınırına uyulması talep edilmiştir. İncelemeler sonucunda itiraz uygun görülerek, İmar Planı Değişikliğinde Karayolları Yol kenarı Koruma Kuşağı yönetmeliğe uygun olacak şekilde revize edilmiştir. K4 kavşak koluna yapılan 10 metrelik imar yolu bağlantısı Karayolu Tasarım Kriterlerine aykırı olduğundan ve trafik güvenliğini tehlikeye atacağından uygun görülmemiştir. Bu nedenle imar yolu bağlantısının kaldırılması talep edilmiştir. İncelemeler sonucunda itiraz uygun görülerek yol bağlantısı kaldırılmıştır.

2.2. AMAÇ VE HEDEFLER

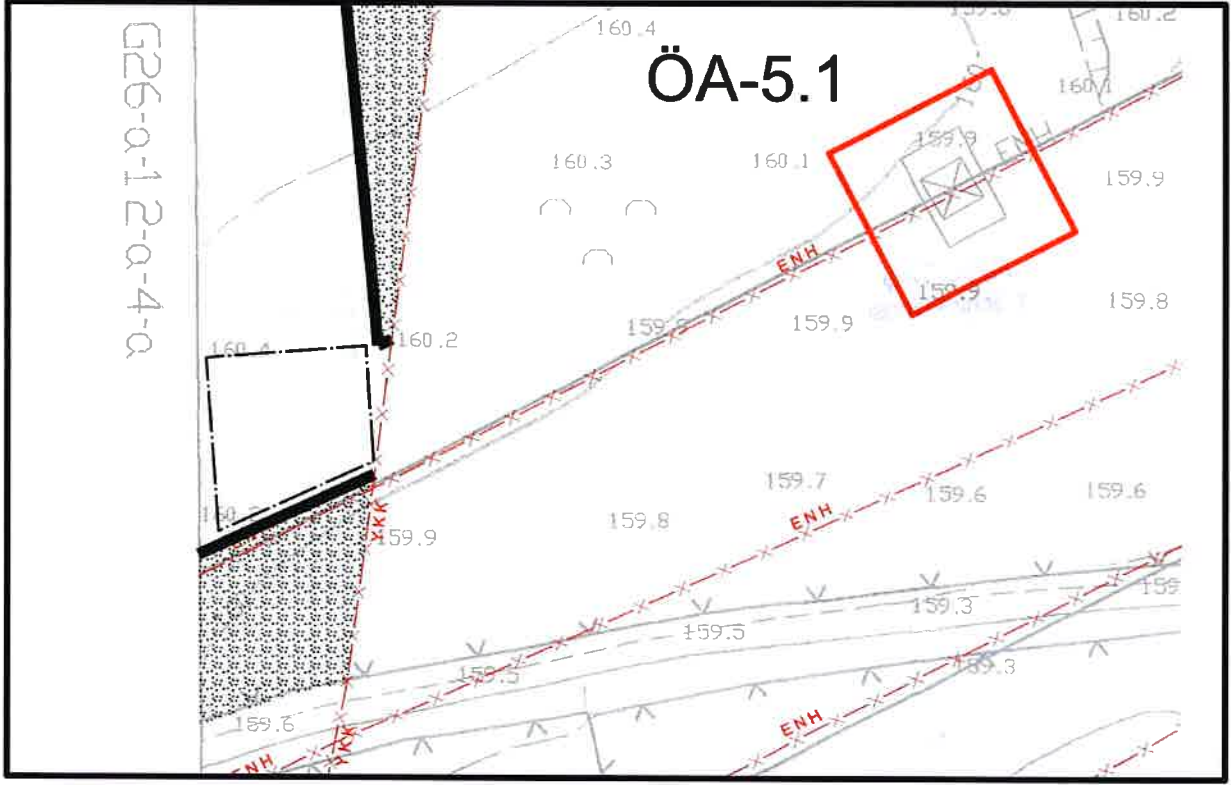
Düzce İli, Çilimli İlçesi, Söğütlü Mahallesi 492 Ada 1 Parseli Kapsayan Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin düzenleme yapılan planda, itirazlara yönelik imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2.3. DÜZENLEME YAPILAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Düzce İli, Çilimli İlçesi, Söğütlü Mahallesi 492 Ada 1 Parseli Kapsayan Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 2 Düzenleme Yapılan İmar Planı Değişikliği





Dosya No : 810132138
Plan No: : UİP-811055588
Ölçek : 1/1000

Ayşe Z. S.
Şube Müdürü
**DÜZCE İLİ, ÇİLİMLİ İLÇESİ, SÖĞÜTLÜ
MAHALLESİ, 492 ADA 1 PARSELİ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANININ BİR
KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -8-
sayfadır.-

ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.

