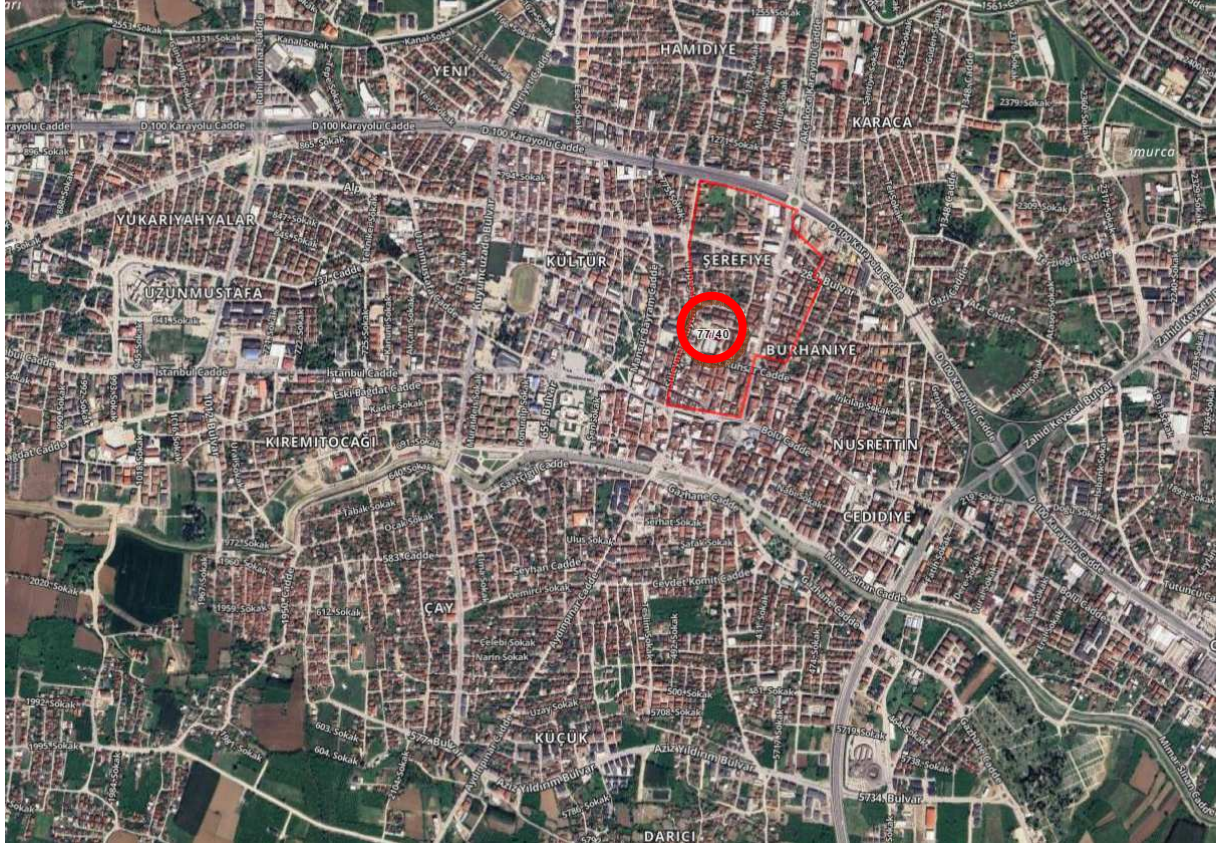


DÜZCE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ŞEREFIYE MAHALLESİ 77 ADA 40 NOLU PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP DEĞİŞİKLİĞİ

PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Düzce İli, Merkez İlçesi, Şerefiye Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 77 ada 40 nolu parsel olup, İnönü sokak üzerinde bulunmaktadır. Taşınmaz, 1/1000 ölçekli G26-A-19-A-1C nolu imar paftasında yer almakta ve

X : 4 523 600 - 4 523 700 yatay ,
Y: 597 900 - 598 100 dikey koordinatları arasında kalmaktadır.



Şekil-1- PLANLAMA ALANI KONUMU

MEVCUT DURUM

Söz konusu taşınmazlar, Şerefiye Mahallesi, İnönü caddesi üzerinde bulunmakta olup taşınmaz Düzce Katlı Otoparkın bitişiğinde yer almaktadır. Taşınmaz, imar parseli niteliğindedir.

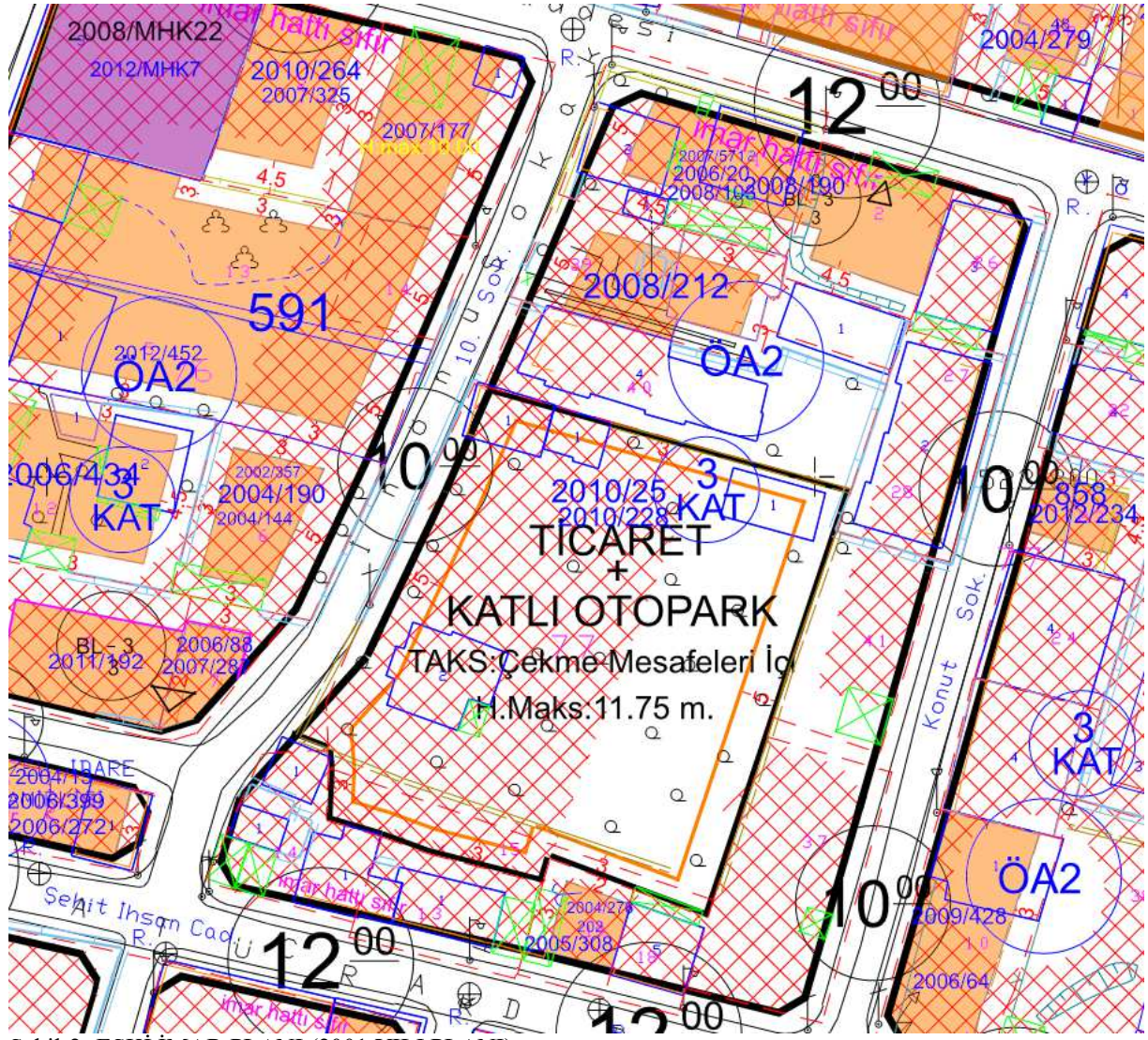
Taşınmaz üzerinde 1997/8172 ruhsat numarasıyla ruhsatlı yapı, riskli yapı olarak tespit edilmiş ve yapı yıkılmıştır. 6306 sayılı yasa Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Riskli Bina olarak tespit edilmiş ve bu kapsamda yıkılmış olan yapının yerine yeni yapı yapılmak istenmektedir.

Bilindiği üzere 1999 depremi sonrasında kentin bütününde yapıların çoğunluğu yenilenmiş yapılardır. Bu kapsamda hisseli olan parselde hissedarlar arasında uzlaşma sağlanmış olup kat karşılığı yapılaşma yapılacaktır.

Taşınmazların içinde bulunduğu imar adasında katlı otopark yer almakla birlikte talep sahibi 40 parselin kuzeyindeki 42 nolu parselde blok olarak yeni yapı yapılmıştır.

An aerial photograph of a residential neighborhood in Ankara, Turkey. The image shows several streets and buildings. A red outline highlights a specific plot of land, labeled '77/40'. A black arrow points from the text 'PLANLAMA ALANI' (Planning Area) to this red-outlined plot. Another black arrow points from the text 'KATLI OTOYOL' (Multi-story Highway) to a large, paved area in the center of the image, which is identified as a parking lot. The surrounding area is densely packed with residential buildings, mostly with red-tiled roofs. Street names visible include 'Süleyman Kuyumcu Caddesi' (Süleyman Kuyumcu Street) on the left, 'Necatibey Caddesi' (Necatibey Street) at the top, 'İnönü Sokak' (İnönü Street) running vertically through the center, 'Konut Sokak' (Konut Street) on the right, 'Cumhuriyet Sokak' (Cumhuriyet Street) on the far right, and 'Şehit Ruhsar Caddesi' (Şehit Ruhsar Street) at the bottom.

Şekil-2- PLANLAMA ALANI KADASTRAL DURUMU



Şekil-2- ESKİ İMAR PLANI (2001 YILI PLANI)

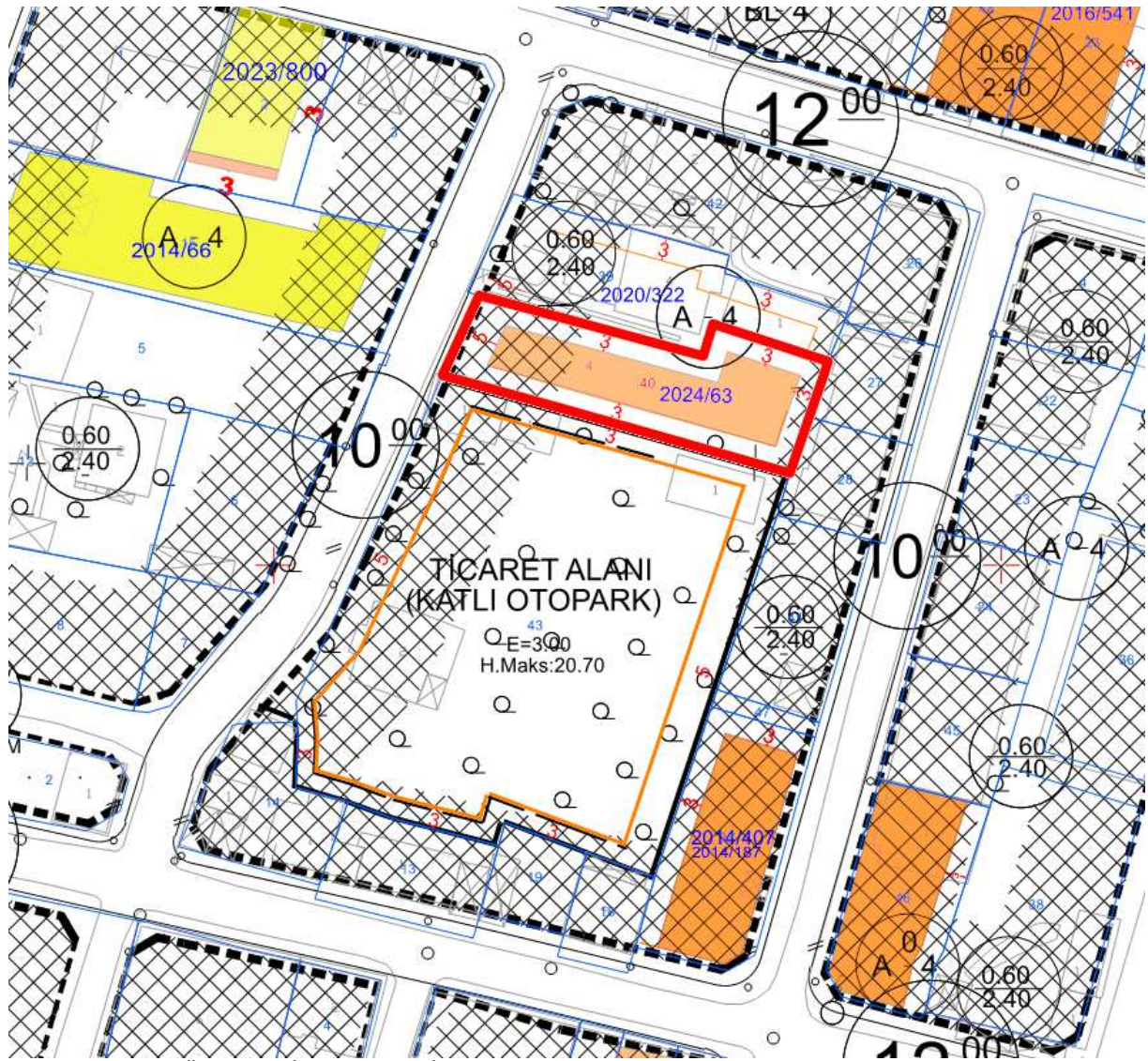
YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

Plan değişikliği hazırlanan parselin de içinde bulunduğu alanda en son yapılan İmar Planına Esas Etüd, Düzce İli, Merkez ilçesi sınırları içinde kalan yaklaşık 2870 hektarlık alanda yapılan ve Çevre , Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 19.08.2024 tarihinde onaylanan “İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Raporu” dur. Bu çalışmada plan değişikliği yapılan alan , Önemli Alanlar 5.1.(Ö.A.5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiştir.

1

Plan değişikliği hazırlanan 77 ada 40 nolu parselin içinde bulunduğu imar adası, Düzce Belediyesince onaylanmış olan, 08.02.2013 tarih onaylı Düzce Merkez, Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında kalmakta olup, imar adası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 4 kat olmak üzere konut+ ticari alanı ve Katlı Otopark Alanı olarak planlanmıştır. 77 ada 40 nolu parsel, imar planında Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma koşulunda Konut+ Ticaret Alanı olarak planlıdır. Konut+ ticaret alanı olarak planlı alanlarda diğer yapılaşma koşulları, Taban Alanı Katsayısı Maksimum Taks:0.60 ve Kat Alanı Katsayısı Kaks:2.40 olacak şekildedir.

Parselin bulunduğu imar adasının kuzeyinde ve güneyinde 12.00m enkesitli imar yolu, batısında ve doğusunda ise 10.00 m enkesitli imar yolu planlanmıştır.



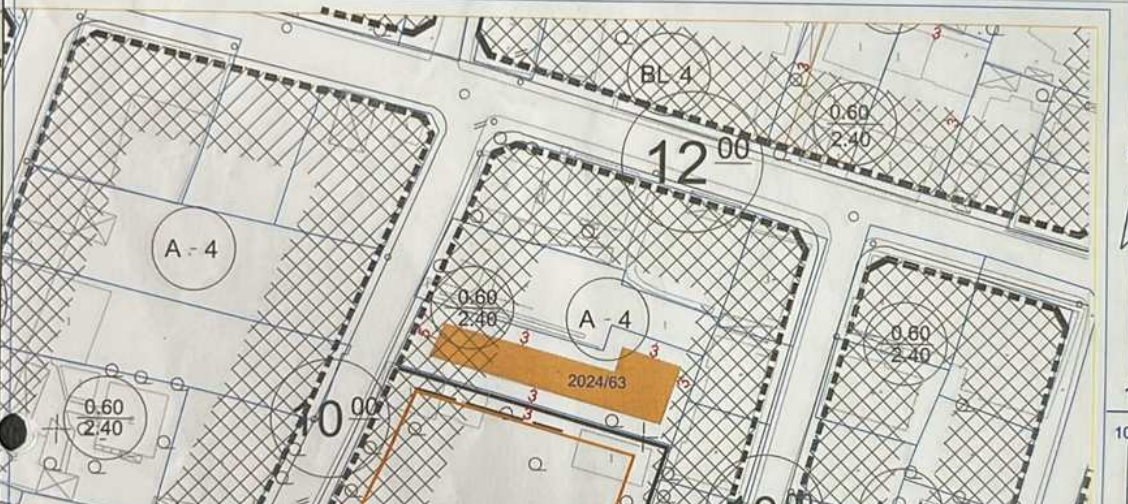
GEREKÇE

Plan değişikliği hazırlanan 77 ada 40 nolu parsel üzerinde yeni bir yapı yapılmak istenmektedir. Bu amaçla belediyeden imar durumu istenmiş ve 2024/63 sayılı İmar durum belgesi verilmiştir.

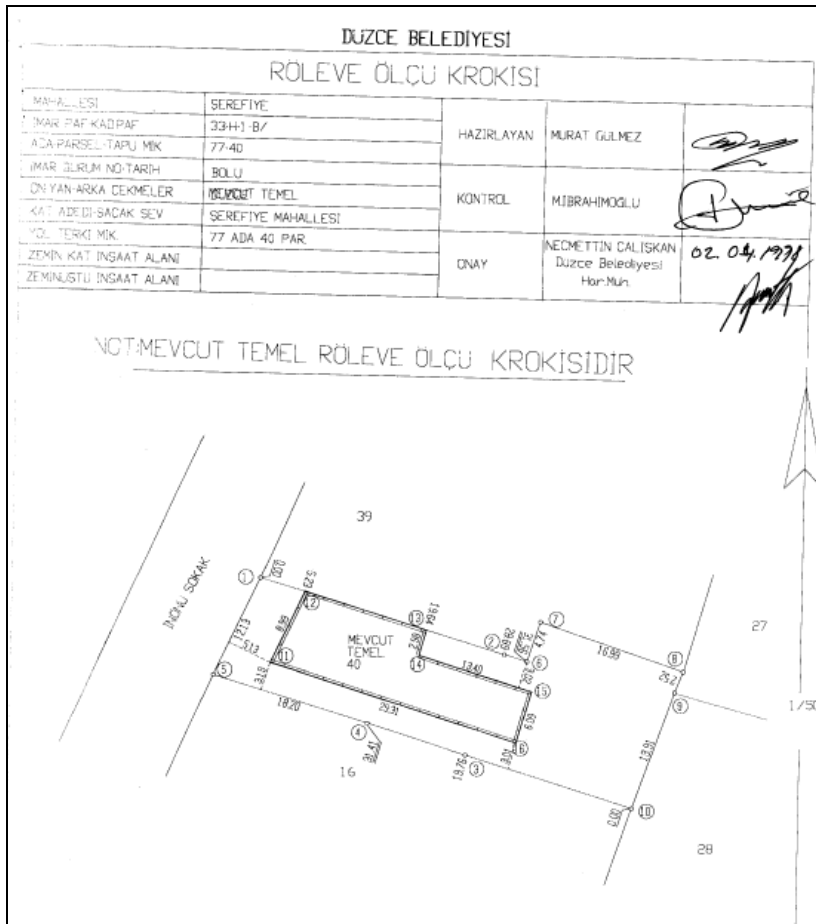
Yeni yapılacak olan yapının zemin katı ticaret üst katlar konut olarak projelendirilecektir. Ancak parselin formu incelendiğinde cephesi dar ve derinliği fazla olan bir parsel olduğu görülmektedir. Yapılmak istenen yapı zemin katta ticaret üst katlarda konut kullanımında olacağından oluşacak yapı cephesi ve derinliği hem statik açıdan hem de mimari açıdan nitelikli bir yapı yapılmasında olumsuzluklar yaratmaktadır.

Parselin cephesi 12.13 m olup mevcut duruma göre komşu bahçelerden 3.00m çekme mesafesi uygulanınca yapının cephesi 6.00m olmakta ve üst katlarda çıkma yapılması halinde statik olarak yapının zorlanması söz konusu olmaktadır. Ancak kuzeyde komşu parsel ile bitişik yapı yapılması halinde hem çıkma durumu ortadan kalkacak hem de yapının cephesi 9.00m olduğundan yapının statik olarak daha güçlü bir yapı olması söz konusu olabilmekte mimari olarak da nitelikli kullanım alanları oluşturma imkanı doğmaktadır.

Ayrıca parselde yapılaşma hakları Taks:0.60 olmakla birlikte bu değer göre zeminde kullanılabilecek alan 400.40m² olacak iken çekme mesafeleri nedeniyle bu alan kullanılamamaktadır. Çekme mesafesi uygulandığında mevcut plana göre zemin katta kullanım alanı 295 m² olabilmektedir.

 DÜZCE BELEDİYESİ T.C. KİMLİK NO: 52234797188	PLAN ONAMA TARİHİ : 08/02/2013 Sıra No : 2024/63	T.C. DÜZCE BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	İmar Pafta No : N9		
Mülkiyet Sahibi Mahalle/Köy Sokak/Kapı No Ada / Parsel no Parsel M²	DÜZCE MUTLU İNŞAAT ŞEREFİYE ----- 77/40 667.34 M2	İMAR DURUMU PROJELER PLANLI ALANLAR YÖN. 57.MADDESİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR ☒ PLAN TADİLATLARI İMAR DURUMUNU DEĞİŞTİRİR ☐ OTOPARK, ARSADA VE/ VEYA BODRUMDA ÇÖZÜLECEK, VAZİYET PLANINDA OTOPARK DÜZENİ AYRICA ÖLÇEKLİ OLARAK GÖSTERİLECEKTİR ☐ OTOPARK BEDELİ ÖDENECEKTİR ☐ 3D PROJE HAZIRLANACAKTIR ☐ PAİY 19. MD. F-1 BEND. BELİRTİLEN ŞARTLARA UYGUN OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİR	DÜŞÜNCELER		
RUHSAT MURACAATINDA TAPUNUN ARSA VASFINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR TEVHİD , İFRAZ , YOL TERKİ , İHDAS GİBİ İŞLEMLER YAPILARAK KADASTRAL PARSEL İMAR PARSELİ HALİNE GETİRİLECEKTİR.					
Ön Bahçe Mes.	: 5.00 M.	Bodrum	: Zemin Etütüne Bağlı	T.A.K.S.	: 0.60
Yan Bahçe Mes.	: 3.00 M.	İnşaat Derinliği (Max)	:	K.A.K.S.	: 2.40
Arka Bahçe Mes.	: 3.00 M.	Cephe Alınan İmar Yolu Genişliği	: 10.00 M	Yapı Nizamı	: AYRIK
Çak Seviyesi	* Planlı alanlar imar yön. 28. : Mad. göre belirlenecektir	Su Basman Sev.	: MAX=1.20 M.	Kat Adedi	: 4 (DÖRT) KAT
					

Her ne kadar 40 parseldeki yapı yıkılmış olsa da oluşacak yeni yapının cephesinin dar olması görsel olarak da çevredeki yapılarla kıyaslandığında bir uyumsuzluk söz konusu olacaktır. Talep sahibi parselin içinde bulunduğu imar adasındaki mevcut yapıların hepsi Blok olarak oluşmuş yapılardır. Şöyleki; çevredeki yapılara bakıldığında aynı imar adasındaki 42ve 26 parsellerdeki yapı, katlı otopark yapısı, yine aynı imar adasındaki18 ve 37 parsellerdeki yapılar, bu imar adasının batısındaki imar adasında yer alan 76 ada 15 parseldeki yapılar blok yapılmış yapılar olup blok ölçüleri de oldukça büyüktür.



Talep sahibi parsel ile kuzey komşu parseldeki yapılaşmalara mevcut plan kararlarına göre oluşacak olan yapı aşağıdaki gibi olacaktır.



“Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler

c) İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına olan değişikliklerinden,

Yukarıda açıklanan hususlar kapsamında, söz konusu parselde yapılaşma koşullarından Taks ve Kaks değerleri aynı kalmak koşuluyla , 77 ada 40 parselin bulunduğu alanda yapı cephesini genişleterek daha nitelikli bir yapı yapılmasını sağlamak amacıyla imar adasının batı cephesinde 40 nolu parselde yapı nizamının Blok Nizam olarak yeniden belirlenmesi için plan değişikliği teklifi düzenlenmiştir.

Plan değişikliği önerisinde 77 ada 40 nolu parselde, yapı nizamı, Blok Nizam olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme sonrasında parselin zemin katında oluşacak taban alanı en fazla 390m2 (tabanda parselin 0.58 oranında) olabilmektedir. Yani yine de plan kararlarıyla verilmiş olan Taks:0.60 değerinin altında bir alan kullanımı söz konusu olabilmektedir.

Planlama alanındaki Nüfus şu şekilde hesaplanmıştır:

Nüfus hesaplanırken zemin kat Ticaret olacağı için, konut inşaat alanı, zemin kat dışındaki inşaat alanı üzerinden hesaplanmıştır. Nüfusun en fazla olma durumu budur.

Toplam İnşaat alanı= Arsa alanı x Kaks değeri= 667.34 x 2.40=1601.62m

Konut İnşaat alanı : Toplam inşaat alanı – Zemin kat inşaat alanı= 1601.62m²-390m²=1211.62m²

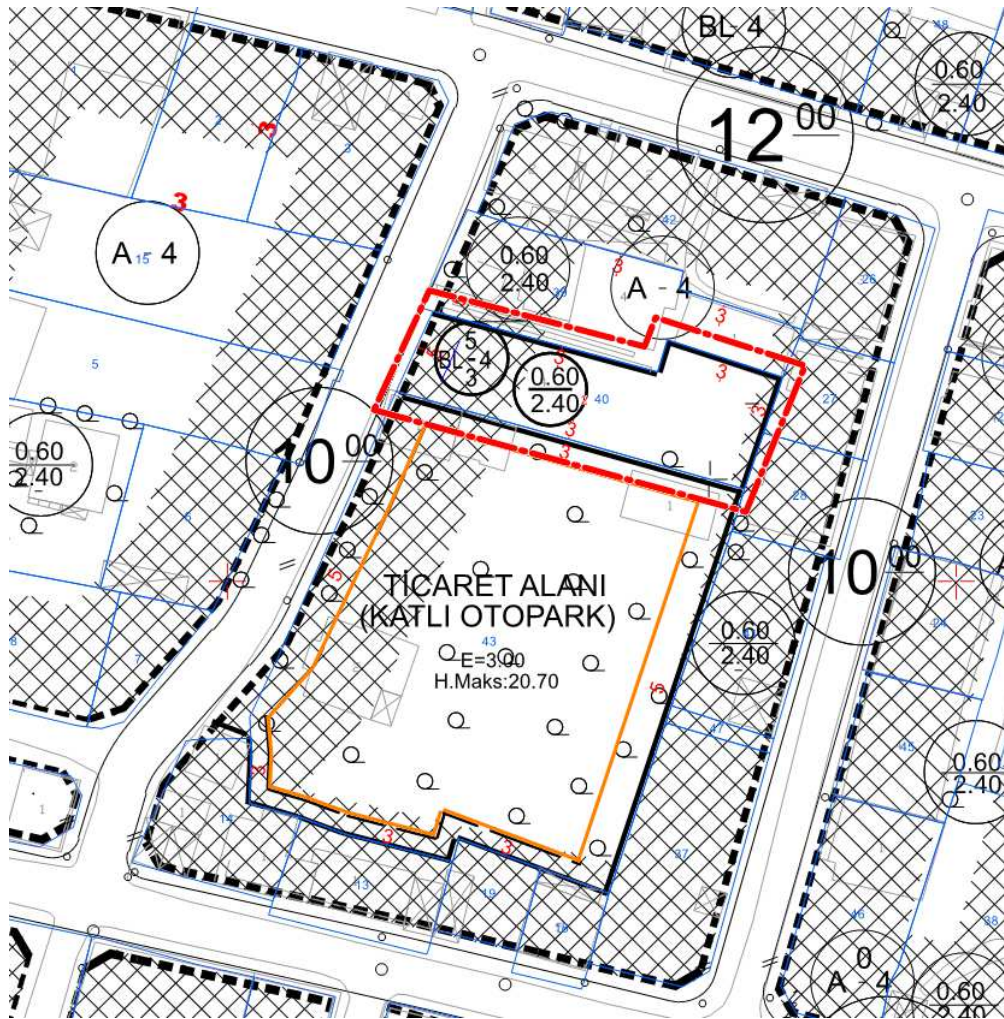
Daire Sayısı= Toplam konut inşaat alanı/ Daire Büyüklüğü=1211.62/125m²=9.69 (ortalama Daire Büyüklüğü 125 m² olarak kabul edilmiştir.

Nüfus: Daire Sayısı x Hane halkı sayısı=9.69 x 3.25=31.50 kişi (ortalama hane halkı büyüklüğü plan açıklama raporunda yer alan 3.25 kişi olarak kabul edilmiştir)

Plan değişikliği yapılan parselde mevcut plana ve teklif plana göre olacak taban alanı, inşaat alanı ve nüfus verileri aşağıdaki gibidir.

	MER' İ PLAN	TEKLİF PLAN
TAKS: (0.60)	400.40 m ²	400.40 m ²
KAKS: (2.40)	1601.62m ²	1601.62m ²
ÇEKME MESAFESİ İÇİ ALAN (Zemin Kat İnşaat Alanı)	297.35 m ²	390 m ²
NÜFUS	31.50 kişi	31.50 kişi

Plan değişikliği yapılan alan yaklaşık 667.34 m²'dir.



Şekil-7-ÖNERİ İMAR PLANI