

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

“DÜZCE İLİ 1/100.000
ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI”

“1/25.000 ÖLÇEKLİ DÜZCE
MERKEZ İLÇESİ VE
YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE
DÜZENİ PLANI”

“1/25.000 ÖLÇEKLİ
YİĞİLCA ÇEVRE DÜZENİ
PLANI”

“AKÇAKOCA 1/25.000
ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI REVİZYONU”
DEĞİŞİKLİKLERİ

“DÜZCE İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ YIĞILCA ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“AKÇAKOCA 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU”
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI:

Düzce İli, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak İlinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırdır. Diğer illerle sınırlarını tabii sınırlar oluşturur. Bu sınırlar kuzeybatıda Sakarya ile Melen Çayı, batı ve güneyde dağların üst kısımları oluşturur. Deniz seviyesinden yüksekliği 160 metre kadardır. Güneydeki bu dağlar, batıdan doğuya Keremali, Elmacık, Güney Bolu ve Sünnice dağlarıdır.

Yollara göre doğu-batı yönünde uzanan D-100 karayolu ile TEM otobanı üzerinde yer alır. Bu yollar il merkezinden geçer. Bu konumu ile Avrupa-Asya arasında transit yol üzerindedir. D-100 karayolu il merkezinden ayrılarak Akçakoca ilçesi üzerinden Zonguldak İline bağlanır. Düzce bu konumu ile yol kavşağı şehridir. Düzce'nin kuzeyinde Akçakoca, kuzeydoğusunda Yığılca, kuzeybatısında Çilimli ve Cumayeri, batısında Gümüşova ile güneydoğusunda Gölyaka ilçeleri yer alır.



2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI:

Düzce Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Md.) tarafından, Düzce İlinde yer alan çevre düzeni planlarının 2008 yılında 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu uyarınca Düzce İl Özel İdaresi ve Düzce Belediyesi tarafından ikili Meclis kararları ile onandığı, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin yayınlanmasından sonra Bakanlığımızca söz konusu çevre düzeni planlarında kısmi değişiklikler yapıldığı, ancak yapılan bu değişikliklerin uygulamalarda yaşanan sıkıntıları tam olarak ortadan kaldırmadığı belirtilerek uygulamalarda yaşanan sıkıntıların çözülmesine yönelik olarak “Düzce İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”, “Akçakoca 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu”, “Yığılca 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” ve “1/25.000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı” plan hükümlerinde değişiklik yapılmasına yönelik talep Bakanlığımıza iletilmiştir.

“DÜZCE İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ YIĞILCA ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“AKÇAKOCA 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU”
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

3. “DÜZCE İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”, “1/25.000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”, “1/25.000 ÖLÇEKLİ YIĞILCA ÇEVRE DÜZENİ PLANI”, “AKÇAKOCA 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU” DEĞİŞİKLİKLERİ

Uygulamada yaşanan sıkıntıların önlenmesi ve alt ölçekli plan çalışmalarının yönlendirilmesi amacıyla ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler ve 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının amaç, ilke ve stratejileri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde;

1.“Düzce İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”, “1/25.000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı” ve “1/25.000 ölçekli Yığılca Çevre Düzeni Planı” plan hükümlerinin sonunda yer alan “Melen Havzasında OSB’lerde ve Sanayi Alanlarında Kurulmasına İzin Verilen Tesisler” başlıklı Ek-1 Liste iptal edilmiştir.

Düzce İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin;

“-IV.1.3. Planlama İlkeleri” başlığı altında yer alan;

“IV.1.3.2. Sanayi yeri istemleri, organize sanayi bölgelerine yönlendirilecektir. Organize sanayi bölgelerinde kirletici sanayinin yer almaması esastır. Ayrıca öneri sanayi alanlarının da yaşama geçirilmesi yasa ve yönetmelikler uyarınca sağlanacaktır. Organize Sanayi Bölgelerinde ve Sanayi alanlarında yer alacak tesisler EK :1’deki listede belirlenmiştir.” **hükmü;**

“IV.1.3.2. Sanayi yeri istemleri, organize sanayi bölgelerine yönlendirilecektir. Organize sanayi bölgelerinde kirletici sanayinin yer almaması esastır. Ayrıca öneri sanayi alanlarının da yaşama geçirilmesi yasa ve yönetmelikler uyarınca sağlanacaktır.” **şeklinde düzenlenmiştir.**

“-V.2. Alt Ölçekli Planlara İlişkin Hükümler” başlığı altında yer alan;

“V.2.1.4. Organize sanayi bölgelerinde hangi tür sanayinin yer alacağı konusunda Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı; ilgili kurum ve kuruluşlar arasında eşgüdümü sağlamakla yükümlüdür. Bu konuda EK :1 deki liste esas alınacaktır.” **hükmü;**

“V.2.1.4. Organize sanayi bölgelerinde hangi tür sanayinin yer alacağı konusunda Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı; ilgili kurum ve kuruluşlar arasında eşgüdümü sağlamakla yükümlüdür.” **şeklinde düzenlenmiştir.**

- “V.2.2. 1 /25.000 Ölçekli Merkez İlçe ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı (MÇDP)’na İlişkin Uygulama Hükümleri” başlığı altında yer alan;

“V.2.2.5. organize sanayi bölgelerinde Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ’nca onaylı imar planında Ek:1 listede belirlenen sanayi türleri yer alacaktır. Bu bölgelerde arıtma tesisi yapılması zorunludur.” **hükmü iptal edilmiştir.**

“DÜZCE İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ YIĞILCA ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“AKÇAKOCA 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU”
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

“V.1. 1/100 000 Ölçekli DCDP’na İlişkin Genel Hükümler” başlığı altına;

“V.1.26. Melen Havzası sınırları içerisinde kalan alanlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, dışında kalan alanlarda ise Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” ve,

“V.1.27.4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’yla kurulan organize sanayi bölgelerinde (OSB) ilgili kanun ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri uygulanır. OSB’lerde yer alacak sanayi türleri OSB mevzuatına tabidir.”
hükümleri ilave edilmiştir.

1/25.000 ölçekli Yığılca Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin;

“5. Genel Hükümler “ başlığı altına;

“5.38.4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’yla kurulan organize sanayi bölgelerinde (OSB) ilgili kanun ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri uygulanır. OSB’lerde yer alacak sanayi türleri OSB mevzuatına tabidir.” ve,

“5.39. Melen Havzası sınırları içerisinde kalan alanlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, dışında kalan alanlarda ise Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” **hükümleri ilave edilmiştir.**

1/25.000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin;

“3.5.6.6. Sanayi Tesisleri” başlığı altında yer alan;

“İmar planı, altyapı, çevre açısından irdelenecek, “Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği” ve “İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” ile Çevre Düzeni Planı Karar ve Hükümlerine göre izin verilmesi koşullara bağlanacak (noktasal) mevcut ve inşa halindeki sanayi tesisleridir. Bu tesislerin türleri EK:1 deki listede verilmiştir.” **hükmü,**

“İmar planı, altyapı, çevre açısından irdelenecek, “Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği” ve “İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” ile Çevre Düzeni Planı Karar ve Hükümlerine göre izin verilmesi koşullara bağlanacak (noktasal) mevcut ve inşa halindeki sanayi tesisleridir.” **şeklinde düzenlenmiştir.**

“5.16. numaralı başlık altında yer alan;

“Mevcut organize sanayi bölgelerinde Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’ nca onaylı imar planında belirlenen sanayi türleri yer alacaktır. Ancak bu türler EK.1 Listedeki türlerden farklı olamaz. Bu bölgelerde arıtma tesisi yapılması zorunludur.” **hükmü**

“4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’yla kurulan organize sanayi bölgelerinde (OSB) ilgili kanun ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri uygulanır. OSB’lerde yer alacak sanayi türleri OSB mevzuatına tabidir.” **şeklinde düzenlenmiştir.**

“5. Genel Hükümler” başlığı altına;

“5.38.Melen Havzası sınırları içerisinde kalan alanlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, dışında kalan alanlarda ise Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” **hükmü ilave edilmiştir.**

“DÜZCE İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ YIĞILCA ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“AKÇAKOCA 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU”
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

“6.4.1. Yerleşme ve Çalışma Alanları” başlığı altında ver alan;

“6.4.1.6. 1/25 000 ölçekli DÇDP kapsamında önerilecek sanayi bölgelerinin yer seçiminde ilgili kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınacak, ÇED raporunun ilgili kuruluşça onanması sağlanmış olacaktır. Ancak Bu alanlarda EK.1 Listede yer alan tesislerden başkası için izin verilemez.” hükmü,

“6.4.1.6. 1/25 000 ölçekli DÇDP kapsamında önerilecek sanayi bölgelerinin yer seçiminde ilgili kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınacak, ÇED raporunun ilgili kuruluşça onanması sağlanmış olacaktır.” şeklinde düzenlenmiştir.

2.Tarım Alanlarında Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı’nın (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü) ve İSKİ Genel Müdürlüğü’nün görüşleri doğrultusunda;

Düzce İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin;

“VI.3.4.3. Tarım Arazileri” başlığı altına;

“Melen Havzası sınırları içerisinde kalan tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılara ilişkin İSKİ Genel Müdürlüğü’nün görüşü alınır.” hükmü ilave edilmiştir.

“VI.3.4.3.1. Mutlak Tarım Arazileri” başlığı altında ver alan;

“Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı dışında yapı yapılamaz. Tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (toplam inşaat alanı/parsel alanı)=0,20 ...” hükmü,
“Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı dışında yapı yapılamaz. Tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (toplam inşaat alanı/parsel alanı)=0,25 ..” şeklinde düzenlenmiştir.

“VI.3.4.3.2. Özel Ürün Arazileri” başlığı altında ver alan;

“Bu alanlarda; tarımsal yapılar, uygulama hükümlerinin III.4.16 maddesindeki tanım çerçevesinde yapılabilir. Emsal =0.10’dur...” hükmü,
“Bu alanlarda; tarımsal yapılar, uygulama hükümlerinin III.4.16 maddesindeki tanım çerçevesinde yapılabilir. Emsal =0.30’dur...” şeklinde düzenlenmiştir.

“VI.3.4.3.5. Marjinal Tarım Arazileri” başlığı altında ver alan;

“Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar için Emsal =0.30’dur.” hükmü,
“Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar için Emsal =0.50’dur.” şeklinde düzenlenmiştir.

1/25.000 ölçekli Yığılca Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin;

“6.5. Tarım Arazileri” başlığı altına;

“Melen Havzası sınırları içerisinde kalan tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılara ilişkin İSKİ Genel Müdürlüğü’nün görüşü alınır.” hükmü ilave edilmiştir.

“6.5.1. Mutlak Tarım Arazileri” başlığı altında ver alan;

“Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı dışında yapı yapılamaz. Tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (toplam inşaat alanı/parsel alanı)=0,20” hükmü,
“Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı dışında yapı yapılamaz. Tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (toplam inşaat alanı/parsel alanı)=0,25” şeklinde düzenlenmiştir.

“DÜZCE İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ YIĞILCA ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“AKÇAKOCA 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU”
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

“6.5.2. Özel Ürün Arazileri” başlığı altında yer alan;

“Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapılar, uygulama hükümlerinin 3.5.11 maddesindeki tanım çerçevesinde yapılabilir.

Emsal =0.10’ dur.” **hükmü,**

“Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapılar, uygulama hükümlerinin 3.5.11 maddesindeki tanım çerçevesinde yapılabilir.

Emsal =0.30’ dur.” **şeklinde düzenlenmiştir.**

“6.5.5. Marjinal Tarım Arazileri” başlığı altında yer alan;

“Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar için Emsal =0.30’dur.” **hükmü,**

“Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar için Emsal =0.50’dir.”**şeklinde düzenlenmiştir.**

1/25.000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin;

“6.4.3. Tarım Arazileri” başlığı altına;

“Melen Havzası sınırları içerisinde kalan tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılara ilişkin İSKİ Genel Müdürlüğü’nün görüşü alınır.” **hükmü ilave edilmiştir.**

“6.4.3.1. Mutlak Tarım Arazileri” başlığı altında yer alan;

“Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı dışında yapı yapılamaz. Tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (toplam inşaat alanı/parsel alanı)=0,20” **hükmü,**

“Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı dışında yapı yapılamaz. Tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (toplam inşaat alanı/parsel alanı)=0,25” **şeklinde düzenlenmiştir.**

“6.4.3.2. Özel Ürün Arazileri” başlığı altında yer alan;

“Bu alanlarda; uygulama hükümlerinin 3.5.11. maddesindeki tanım kapsamındaki tarımsal yapılar inşa edilebilir. Emsal =0.10’dur...”**hükmü,**

“Bu alanlarda; uygulama hükümlerinin 3.5.11. maddesindeki tanım kapsamındaki tarımsal yapılar inşa edilebilir. Emsal =0.30’dur...” **şeklinde düzenlenmiştir.**

“6.4.3.5. Marjinal Tarım Arazileri” başlığı altında yer alan;

“Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar için Emsal =0.30’dur...”**hükmü,**

“Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar için Emsal =0.50’dir.”**şeklinde düzenlenmiştir.**

Akçakoca 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu plan hükümlerinin;

“VI.3.1. Mutlak Tarım Arazileri başlığı altında yer alan;

“Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı dışında yapı yapılamaz. Tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (toplam inşaat alanı/parsel alanı)=0,20” **hükmü,**

“Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı dışında yapı yapılamaz. Tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (toplam inşaat alanı/parsel alanı)=0,25” **şeklinde düzenlenmiştir.**

“DÜZCE İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ YIĞILCA ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“AKÇAKOCA 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU”
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

“VI.3.2. Özel Ürün Arazileri” başlığı altında yer alan;

“Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapılar, uygulama hükümlerinin III.2.2.5.2. maddesindeki tanım çerçevesinde yapılabilir.

Emsal =0.10’dur.” hükmü,

“Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapılar, uygulama hükümlerinin III.2.2.5.2. maddesindeki tanım çerçevesinde yapılabilir.

Emsal =0.30’ dur.” şeklinde düzenlenmiştir.

“VI.3.5. Marjinal Tarım Arazileri” başlığı altında yer alan;

“Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar için Emsal =0.30’dur.” hükmü,

“Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar için Emsal =0.50’dur.” şeklinde düzenlenmiştir.

3.Düzce İlinde yürürlükte bulunan çevre düzeni planlarında “Turizm Alanları”nda yapılaşma koşullarının alt ölçekli imar planlarında belirlenebilmesi, ayrıca planlar arasında birlikteliğin sağlanabilmesi amacıyla,

Düzce İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin;

“ VI.3.4.12. Turizm Alanları” başlığı altına;

“Bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir” hükmü eklenmiştir.

1/25.000 ölçekli Yığılca Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin;

“6.3. Turizm Tesis Alanları” başlığı altında yer alan;

“6.3.3. Bu tür istemlerde, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, 1/100.000 ölçekli DÇDP kararlarına, uygulama hükümlerine uyumlu ve ilgili idarece onaylanacak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanacaktır.” hükmü,

“6.3.3. Bu tür istemlerde, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, 1/100.000 ölçekli DÇDP kararlarına, uygulama hükümlerine uyumlu ve ilgili idarece onaylanacak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanacaktır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” şeklinde düzenlenmiştir.

1/25.000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin;

“6.4.7.Turizm Alanları” başlığı altında yer alan;

“Turizm Tesisleri; meskun konut alanları içerisinde yapılabilir. E:0,90, ve en çok 3 kat olacaktır.” hükmü iptal edilerek,

“Bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” hükmü ilave edilmiştir.

“DÜZCE İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ YIĞILCA ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“AKÇAKOCA 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU”
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

Akçakoca 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda;

“VI.11. Turizm Alanları” başlığı altında yer alan;

“VI.11.2. Turizm tesis alanları ve bu alanlarda yer alacak tesislere ilişkin Emsal hesaplarında net imar parseli yüzölçümü esas alınacaktır.

Otellerde, E:0,60 ve en çok kat kat adedi 5 olacaktır. Bu alanlarda kamu kurumları eğitim ve dinlenme tesisleri de yapılabilir. Bu durumda; E:0,30 ve h=6,50 m. 'dir. Bu tesisler için turizm yatırım belgesi alınması koşulu yoktur.

Motellerde, diğer turistik tesislerde ve tatil köylerinde: E:0.50 ve maks kat adedi: 3 kattır.

Turizm tesis alanlarında kamping ve günübirlik tesis yapılma istendiğinde kamping ve günübirlik alan koşulları geçerlidir.

Turistik tesislerde renk, çatı kaplama, cephede doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyulacaktır. Tesisat katı yapılması halinde yüksekliği maks 1,80 m'dir. (tesisat katı, kat adedinden sayılmaz). Zemin kat yüksekliği en az 3,50 m; asma kat yapılması halinde en çok 5,50 m.dir. (Asmakat kat adedinden sayılmaz). Zemin suyu yüksek olan yerlerde (0,50 m) subasman kotu 1,50 m'ye kadar çıkartılabilir.”

hükmü;

“VI.11.2.Bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” şeklinde düzenlenmiştir.

4.Kurum Görüşleri

-Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü) 17.01.2017 tarihli ve 116365 sayılı yazısı ile;

Çevre düzeni planlarında tarım alanlarına ilişkin;

-“Sulu tarım arazileri, I. ve II. Sınıf araziler ile mutlak tarım arazilerinde E:0.20”,

-“III. Sınıf ve özel ürün arazileri ile dikili tarım arazilerinde E:0.30”,

-“IV. Sınıf ve üzeri araziler ile marjinal tarım arazilerinde E:0.50”olarak belirlenmesinin uygun olduğu,

-Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü) 12.05.2017 tarihli ve 1158062 sayılı yazısı ile;

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13.maddesinde “*Tarımsal amaçlı yapılar için, projesine uyulması şartıyla ihtiyaç duyulan miktarda her sınıf ve özellikteki tarım arazisi valilik izni ile kullanılır.*” hükmü dikkate alındığında mevzuatında tarımsal amaçlı yapılarda uygulanması gereken emsal değerinin bulunmadığı, ancak tarım arazilerinin korunması ve tarım alanlarındaki uygun emsallerin belirlenmesinin önemli olduğu, 17/01/2017 tarih ve 116365 sayılı görüşte belirtilen emsal değerlerinin kullanılmasının uygun olacağı değerlendirildiği,

-İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (İSKİ Genel Müdürlüğü) 31.01.2017 tarihli 2017003359210 sayılı yazısı ile;

-İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.4. maddesi gereği Düzce İlindeki yürürlükteki çevre düzeni planları hükümlerinin esas alındığı,

-İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.9.d.3. maddesinde; “*Orta Mesafeli Koruma Alanlarında uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlara; her türlü sanayi maksatlı yapılara, serbest bölgeye, tıp fakültesine, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumlarına, hastaneye, akaryakıt istasyonuna, entegre hayvancılık tesislerine, mezbahaya, kimyevi madde, yakıt zehirli, zararlı*

“DÜZCE İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ YIĞILCA ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“AKÇAKOCA 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU”
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

ve tehlikeli madde depolarına, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezine yer verilemez.” hükmünde; 6.9.d.4. maddesi ise “Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, lifli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kağıttan kağıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, zipil, batarya, akü imal yerleri, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Katı atık nihai depolama ve bertaraf tesislerine uzun mesafeli koruma alanının orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 km genişliğindeki kısmında izin verilemez. Yukarıda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 20.maddesi hükümleri uygulanır.” hükmünün yer aldığı ve bu hükümlere uyulması gerektiği,

İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.9.d.2 maddesinde “Konut dışı yapılaşmalarda kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyo-kültürel tesis alanları hariç, KAKS:0.25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS:0.40 değeri aşılamaz.” hükmü gereği orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında yapılacak konut dışı alanlara (tavuk çiftliği, turizm..) ait KAKS değerinin 0.25'i aşmaması gerektiği,

-Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın (Su Yönetimi Genel Müdürlüğü) 18.01.2017 tarihli ve 16695 sayılı yazısı ile;

-Melen Havzasında İSKİ Genel Müdürlüğü İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'ndeki koruma alanları ve esaslarının uygulanması gerektiğinden, çevre düzeni planlarında bahse konu yönetmelik hükümlerinin esas alınması,

-İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından Melen Havzasında özel hüküm belirleme çalışmalarının devam ettiği, çalışmalar tamamlandıktan sonra belirlenen koruma alanlarının ve esaslarının uygulanacağı, özel hükümler belirleninceye kadar İSKİ Genel Müdürlüğü İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği kapsamında yasaklanan sanayi faaliyetlerinin ve Yönetmeliğin Ek-2 sinde verilen yoğunluk değerlerinin dikkate alınması gerektiği,

-Düzce Valiliği (Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü) 17.01.2017 tarihli ve 116657 sayılı yazı ile;

Turizm alanları belirlenirken öncelikle 5403 sayılı Kanun kapsamında izinlendirmenin yapılması gerektiği,

-Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü) 11.01.2017 tarihli ve 140 sayılı yazısı ile;

Ek-1 Listeye “4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunuyla kurulan organize sanayi bölgelerinde (OSB) ilgili kanun ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri uygulanır. OSB'lerde yer alacak sanayi türleri OSB mevzuatına tabidir.” maddesinin ilave edilmesi,

-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü) 11.01.2017 tarihli ve 441 sayılı yazısı ile;

-Ek-1 Listenin kaldırılması, bunun yerine içme ve kullanma suyu havzası içerisinde kalan alanlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, içme ve kullanma suyu havzası dışında kalan alanlarda ise SKKY hükümleri çerçevesinde işlem yapılmasının uygun olacağı,

-Düzce Valiliği'nin (Çevre ve Şehircilik İl Md.)16.01.2017 tarihli 214 sayılı yazısı ile.

-Ek-1 Listesinde Melen Havzasının korunması amacıyla yapılacak faaliyetler yerine yasaklı faaliyetlerin tanımlanması,

“DÜZCE İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“1/25.000 ÖLÇEKLİ YIĞILCA ÇEVRE DÜZENİ PLANI”
“AKÇAKOCA 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU”
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

- Turizm alanlarındaki yapılaşma koşullarının alt ölçekli imar planlarına bırakılması, Kısa ve Orta Mesafeli Koruma Alanlarında günübirlik turizm tesislerinin kurulmasına izin verilmesi,
- Mutlak Tarım Arazilerinde; tarımsal amaçlı yapılar için E:0.40, hmax:6.50 m, çiftçinin barınabileceği yapı 75 m² ve maks. 2 kat,*
- Özel Ürün Arazilerinde; tarımsal amaçlı yapılar için E:0.40, hmax:6.50 m, çiftçinin barınabileceği yapı 75 m² ve maks. 2 kat,*
- Dikili Tarım Arazilerinde; tarımsal amaçlı yapılar için E:0.40, hmax:6.50 m, çiftçinin barınabileceği yapı 75 m² ve maks. 2 kat,*
- Örtü Altı Tarım Arazileri; tarımsal amaçlı yapılar için E:0.40, hmax:6.50 m, çiftçinin barınabileceği yapı 75 m² ve maks. 2 kat,*
- Marjinal Tarım Arazilerinde; tarımsal amaçlı yapılar için E:0.40 çiftçinin barınabileceği yapı 150 m²'yi geçemez. “Tarımsal amaçlı yapılar dışında ilgili kurum/kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla turizm amaçlı konaklama tesisi, lokanta, günübirlik tesis, turistik eşya satış birimleri, akaryakıt satış ve LPG istasyonları, eğitim, sağlık gibi sosyal ve teknik altyapı tesisleri, rekreasyon amaçlı tesislerin yapılması durumunda E:0.30, doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri gereksinimi marjinal tarım arazilerinde karşılanır.” şeklinde düzenlenmesi,*
- Düzce Belediye Başkanlığı'nın 16.01.2017 tarihli ve 652 sayılı yazısı ile;
- Ek-1 Listenin İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinde tanımlandığı şekilde Melen Havzası Uzun Mesafeli Koruma Alanında yapılması yasak olan faaliyetleri tanımlayacak şekilde revize edilmesi,
- Turizm alanlarındaki yapılaşma koşullarının alt ölçekli planlarda tanımlanması, Kısa ve Orta Mesafeli Koruma Alanlarında “Günübirlik Turizm Tesisleri”nin kurulmasına izin verilmesi
- Düzce İl Özel İdaresi'nin (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) 17.01.2017 tarihli ve 535 sayılı yazısı ile;
- Ek-1 listenin kaldırılarak tek madde olarak “Melen Havzası uzun mesafeli koruma alanlarında Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin 20.maddesi kapsamındaki tesisler kurulabilir” hükmünün yazılması,*
- Turizm alanlarındaki yapılaşma koşullarının alt ölçekli imar planlarına bırakılması, Kısa ve Orta Mesafeli Koruma Alanlarında günübirlik turizm tesislerinin kurulmasına izin verilmesi,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı (DSİ Genel Müdürlüğü) 23.01.2017 tarihli ve 50185 sayılı yazısı ile;
- Tarım arazilerinin tarım dışı kullanım taleplerinin İl Toprak Koruma Kurulunca alınacak karar ve ilgili Bakanlıkça alınacak Kamu Yararı Kararı neticesinde DSİ Genel Müdürlüğü projelerinde gerekli revizyonun yapılabileceği,
- Düzce Valiliği'nin (Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü) 12.01.2017 tarihli ve 36 sayılı yazısı ile; değişiklik yapılması öngörülen konuların uygun bulunduğu, Bildirilmiştir.