



T.C.  
DÜZCE BELEDİYESİ  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı : 23684786/ 340  
Konu : Plan Notu

10-12-2020

MECLİS KARARI

Belediye Meclisi Belediye Başkanının çağrısı üzerine, 10-12-2020 Perşembe günü saat 17:00'da Fevzi Çakmak Mahallesi Bolu Caddesi Kültür Merkezi küçük toplantı salonunda, Meclis 1. Başkan V. Mesut SANCAKLI Başkanlığında ARALIK ayı 2. birleşim 1. oturumuna başladı.

Gündemin bu maddesinde Meclis Üyeleri Celal KASAPOĞLU, Hüdaver GÖSTERİŞLİ, Cihat İNAN, Ergin ÇELİKAĞ, Basri KARSLIOĞLU, Ömer ARDAHAN, Güler GÜNEŞ, Erdem AKALIN, Ayhan CİCÜ, Nurullah YILDIZ, Emre GÜLEÇ, Leyla AĞAN, Burak COŞKUN, Hüseyin ÇİFCİ, Ahmet ÇALIŞKAN, Oğuz ÖZYİĞİT, Oya KOCAMAN, Hakan ÇETİN, İlknur YILDIRIM, Kudret TAŞ, Hasan GÜNDEN, İlknur BAHAR, Ender ÇAKAR, Hasan KÜÇÜK'nin katıldığı görüldü.

Gündemin 17. maddesi, Plan Notu eklenmesi. Konu hakkındaki imar komisyon raporu okundu, yansıda gösterilen plan krokisi üzerinden açıklama yapıldı.

İMAR KOMİSYON TUTANAĞI

SAYI : 68834033/30337

ADI SOYADI: Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

İSTEĞİ : Kent hayatında sosyal, kültürel ve ekonomik alanlarda yaşanan gelişim ve değişimler nedeni ile oluşan toplumsal ihtiyaçlar ve talepler, kentin yapılaşmasında ve imar planlarında bir takım farklı düzenlemeler yapmayı gerekli kılmaktadır.

Bunun için imar planlarında kentin belirli bölgelerinde farklı mimari ve teknik çözümler getirilerek özellikli ve özgün yapıların yapılmasına olanak sağlayacak özel proje alanlarının tahsisinin yapılması gerekmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Madde 11. Fıkrası'nda, "İmar Planlarında, Özel Proje Alanı olarak belirlenen yerlerde, nüfus veya yapı yoğunluğu ile kullanım ve yapılaşmaya ilişkin kararlar belirtilir." hükmü bulunmaktadır.

Bu kapsamda, Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı Plan Notları'na;  
Özel Proje Alanı (Özellikli Yapılar):

1: Bu alanlarda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. maddesinde belirtilen, ticaret alanları ile, ticaret+ konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut gibi karma kullanım alanları için belirlenen yapı çeşitleri ve kullanım kararları geçerlidir.

2: Planlama alanında mimari çözümlerle esneklik sağlamak amacıyla, rüzgar ve güneşlenme ile, yönelme dikkate alınarak, planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında (ada bazında) blok ebatları, blok şekilleri, yapı nizamı, kat yükseklikleri, kat sayıları, yapı yaklaşma mesafeleri, bloklar arası mesafeler, kapalı ve açık çıkmalar, çatı şekli saçak uzunluğu ve bodrum katlar gibi yapılaşma koşulları ile karma kullanımlardaki farklı kullanım oranları, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında belirlenecektir. Konut alanı dışındaki fonksiyon alanları için hazırlanacak Özel Proje Alanı (Özellikli Yapılar) olarak belirlenmesi içerikli hazırlanan Kentsel Tasarım Projelerinde, daha önce konut dışı alan iken konut alanı olarak düzenlenen bölümler nedeni ile oluşan artı nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları ihtiyacı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek:2 tabloda belirtilen standartlara göre Kentsel Tasarım Projeleri'nde gösterilecek olup, Özel Proje Alanlarında (Özellikli Yapılar) maksimum Kaks: 3.00 tür.

1/4



T.C.  
DÜZCE BELEDİYESİ  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı : 23684786/ 340  
Konu : Plan Notu

10-12-2020

MECLİS KARARI

3: Kentsel Tasarım Projeleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. madde (g) bendi veya 30. maddesi kapsamında, proje alanının büyüklüğüne göre uyarlanması çerçevesinde, mimar, peyzaj mimarı ve şehir plancısı imzaları ile Belediye Başkanlığı'na sunulur.

4: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 30. madde 3. fıkrası gereği, Kentsel Tasarım Projeleri'nin incelenmesi ve değerlendirilmesi amaçlı Belediye'ce "Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonu" kurulur. Kurulan komisyonda, Kentsel Tasarım Projesi'nin kapsamına göre ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından uzman kişiler de görevlendirilebilir. Komisyon, değerlendirme sonuçlarını komisyon başkanı ve üyelerinin tamamının onayı ile rapor haline getirerek, ilgisine tebliğ eder.

5: İmar planında istenen Özel Proje Alanı (Özellikli Yapılar) Değişikliği talebi, Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonu tarafından onaylanmış, Kentsel Tasarım Projesi ve Komisyon Raporu ile birlikte Belediye Başkanlığı'na yapılır.

6: Düzce Kenti Revizyon ve İlave Plan Notları'nın Özel Proje Alanı (Özellikli Yapılar) Hükümleri ile çelişen maddelerinde, bu plan notu hükümlerine uyulur. Hükümlerinin ilave edilmesi konusunun, Belediye Meclisi'nce görüşülerek karara bağlanması isteniyor.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı Plan Notları'na; Özel Proje Alanı (Özellikli Yapılar):

1: Bu alanlarda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. maddesinde belirtilen, ticaret alanları ile, ticaret+ konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut gibi karma kullanım alanları için belirlenen yapı çeşitleri ve kullanım kararları geçerlidir.

2: Planlama alanında mimari çözümlerle esneklik sağlamak amacıyla, rüzgar ve güneşlenme ile, yönelme dikkate alınarak, planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında (ada bazında) blok ebatları, blok şekilleri, yapı nizamı, kat yükseklikleri, kat sayıları, yapı yaklaşma mesafeleri, bloklar arası mesafeler, kapalı ve açık çıkmalar, çatı şekli saçak uzunluğu ve bodrum katlar gibi yapılaşma koşulları ile karma kullanımlardaki farklı kullanım oranları, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında belirlenecektir. Konut alanı dışındaki fonksiyon alanları için hazırlanacak Özel Proje Alanı (Özellikli Yapılar) olarak belirlenmesi içerikli hazırlanan Kentsel Tasarım Projelerinde, daha önce konut dışı alan iken konut alanı olarak düzenlenen bölümler nedeni ile oluşan artı nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları ihtiyacı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek:2 tabloda belirtilen standartlara göre Kentsel Tasarım Projeleri'nde gösterilecek olup, Özel Proje Alanlarında (Özellikli Yapılar) maksimum Kaks: 3.00 tür.

3: Kentsel Tasarım Projeleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. madde (g) bendi veya 30. maddesi kapsamında, proje alanının büyüklüğüne göre uyarlanması çerçevesinde, mimar, peyzaj mimarı ve şehir plancısı imzaları ile Belediye Başkanlığı'na sunulur.

4: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 30. madde 3. fıkrası gereği, Kentsel Tasarım Projeleri'nin incelenmesi ve değerlendirilmesi amaçlı Belediye'ce "Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonu" kurulur. Kurulan komisyonda, Kentsel Tasarım Projesi'nin kapsamına göre ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından uzman kişiler de görevlendirilebilir. Komisyon, değerlendirme sonuçlarını komisyon başkanı ve üyelerinin tamamının onayı ile rapor haline getirerek, ilgisine tebliğ eder.

5: İmar planında istenen Özel Proje Alanı (Özellikli Yapılar) Değişikliği talebi, Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonu tarafından onaylanmış, Kentsel Tasarım Projesi ve Komisyon Raporu ile birlikte Belediye Başkanlığı'na yapılır.