



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI

DÜZCE İLİ, MERKEZ İLÇESİ
AYDINPINAR VE ÇINARLI KÖYLERİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI-KONUMU	2
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE KARARLARI	6

Şekiller Dizini:

Şekil 1: Efteni Gölü Sulak Alanı	2
Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	3
Şekil 3: Arazi Kullanımı.....	4
Şekil 4: 25.11.2024 Onay tarihli Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	5
Şekil 5: Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	23

Tablolar Dizini:

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu.....	4
Tablo 2: 25.11.2024 Onay tarihli Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	5
Tablo 3: Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	23

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI-KONUMU

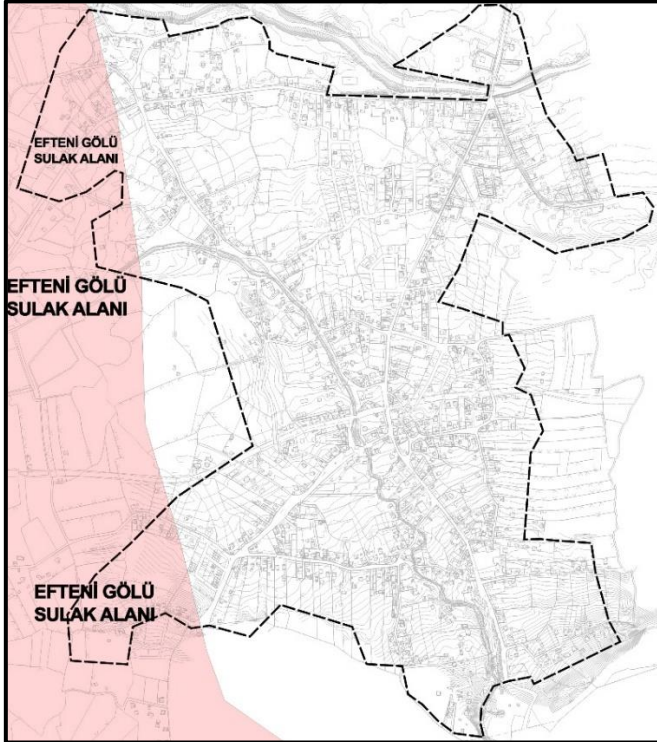
Plan değişikliğine konu olan Aydınpınar ve Çınarlı köyleri, Düzce ilinde yer almakta olup Merkez ilçesine bağlıdır.

Aydınpınar köyünün harita konumu, 40° 45' 45.3312" Kuzey ve 31° 6' 31.1832" Doğu gps koordinatlarıdır. Çınarlı köyünün harita konumu ise 40° 46' 7.9644" Kuzey ve 31° 6' 44.6112" Doğu gps koordinatlarıdır. Aydınpınar köyü, bağlı olduğu Düzce Merkez ilçesine kuş bakışı yaklaşık 10 kilometre uzaklıkta olup Çınarlı köyü ise yaklaşık 9 kilometredir. Güncel nüfus verileri ise; Aydınpınar köyünün 2021 yılı nüfusu 2.677 kişi olup Çınarlı köyünün ise 2021 yılı nüfusu ise 412 kişidir.

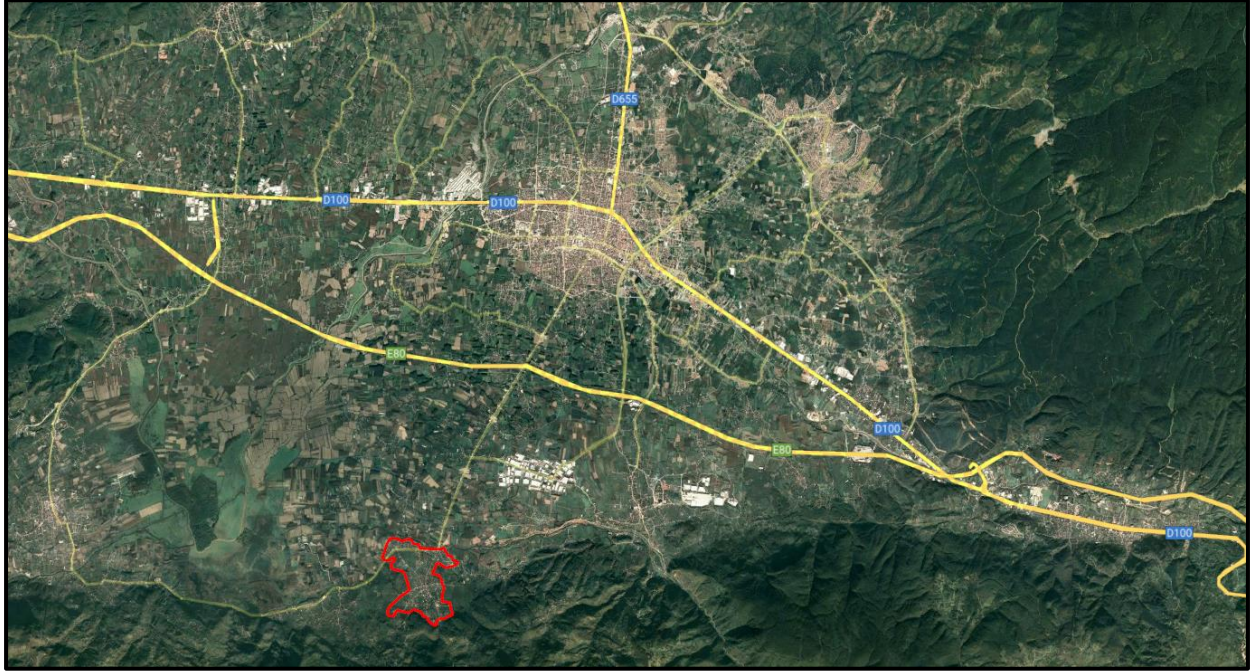
Planlama alanları sınırları 1/1000 ölçekli halihazır haritalardan; G26-A-23-D-3-D, G-26-A-23-D-2-A, G26-A-23-D-2-D, G26-A-23-D-3-A, G26-A-23-D-4-C, G26-A-23-D-4-D, G26-A-23-D-1-B, G26-A-23-D-1-A, G26-A-23-D-1-D, G26-A-23-D-4-A, G26-A-23-D-1-C, G26-A-23-D-4-B, G26-A-22-C-2-B, G26-A-22-C-2-C, G26-A-22-C-3-B, G26-A-22-C-3-C no'lu paftalarında yer almaktadır. Planlama alanından Kurudere ve Köyiçi Deresi geçmekte olup doğal sınır oluşturmaktadır.

Bununla birlikte planlama alanının batı kısmı Efteni Gölü Sulak Alanı tampon bölge sınırları içerisinde kalmaktadır.

Şekil 1: Efteni Gölü Sulak Alanı



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Düzce ili, 1999 yılında gerçekleşen deprem felaketleri ile aynı yıl içerisinde il statüsü kazanmıştır. 1999 yılı Aralık ayında yapılan yasal düzenleme ile Düzce ilinin idari yapısı değişmiştir. Düzce ili önceden Bolu iline bağlı bir ilçe iken, 9.12.1999 tarih ve 23091 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan “Bir İl ve İki İlçe Kurulması ve 190 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerde Değişiklik Yapılması Hakkında 584 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname” ile il statüsüne kavuşmuştur. Daha önce Bolu iline bağlı Akçakoca, Cumayeri, Çilimli, Gölyaka, Gümüşova, Yığılca ilçeleri ve 584 sayılı KHK ile ilçe yapılan Kaynaşlı ilçesi, Düzce iline bağlanmıştır. Düzce iline bağlı ilçe sayısı Merkez ilçe dâhil olmak üzere 8, belediye sayısı 10, köy sayısı 278, mahalle sayısı ise 115’dir. İlin yüzölçümü 2492 km²’dir.

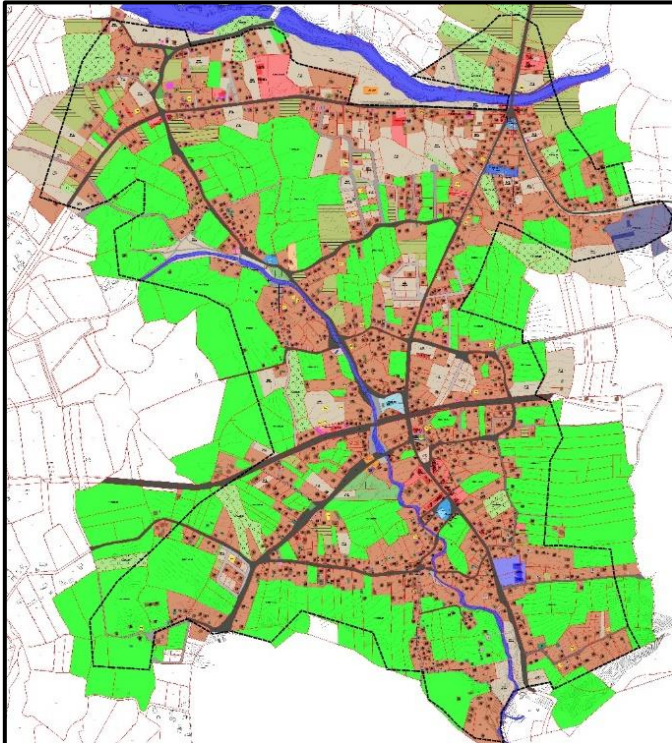
Şehir merkezi, Batı Karadeniz bölgesinde bulunan en verimli ovalardan olan Düzce Ovası üzerinde kurulmuştur. Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde, Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak ilinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırdır. İstanbul ve Ankara gibi iki büyük metropol arasında yer alan Düzce, komşu illere ve bu metropollere sadece karayolu ile ulaşım sağlamaktadır. Ayrıca ilden D-100 ve TEM otoyolu geçmekte olup, Doğu-Batı yönünde uzanan D-100 karayolu şehir içinden geçer iken TEM otoyolu şehrin güneyinden geçmektedir.

Düzce İli, Merkez İlçesi
Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMI	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	ORAN(%)
KONUT ALANI	839617.13	83.96	35.56
TİCARET ALANI	27856.11	2.79	1.18
TİCARET+KONUT ALANI	10776.95	1.08	0.46
TİCARET+TURİZM ALANI	2071.89	0.21	0.09
RESMİ KURUM ALANI	3308.7	0.33	0.14
AT ÇİFTLİĞİ	18938.028	1.89	0.80
EKİLİ ALAN	98044.592	9.80	4.15
FINDIKLIK ALANI	808194.7	80.82	34.23
EĞİTİM TESİSİ	7345.57	0.73	0.31
SAĞLIK TESİSİ	3285.34	0.33	0.14
DİNİ TESİS	4005.13	0.40	0.17
PARK/ÇOCUK OYUN ALANI	1758.22	0.18	0.07
İNŞAAT ALANI	6359.72	0.64	0.27
HARABE	1562.17	0.16	0.07
BOŞ ALAN	221822.462	22.18	9.40
AĞAÇLIK ALAN	73000.95	7.30	3.09
MEZARLIK ALANI	10406.84	1.04	0.44
DERE/KANAL	27335.35	2.73	1.16
ASFALT YOL	122887.35	12.29	5.21
KİLİTTAŞ YOL	9747.96	0.97	0.41
STABİLİZE YOL	27625.13	2.76	1.17
BETON YOL	6474.12	0.65	0.27
TOPRAK YOL	26704.88	2.67	1.13
PAZAR ALANI	276.72	0.03	0.01
TOPLAM	2359406.012	235.94	100.00

Şekil 3: Arazi Kullanımı

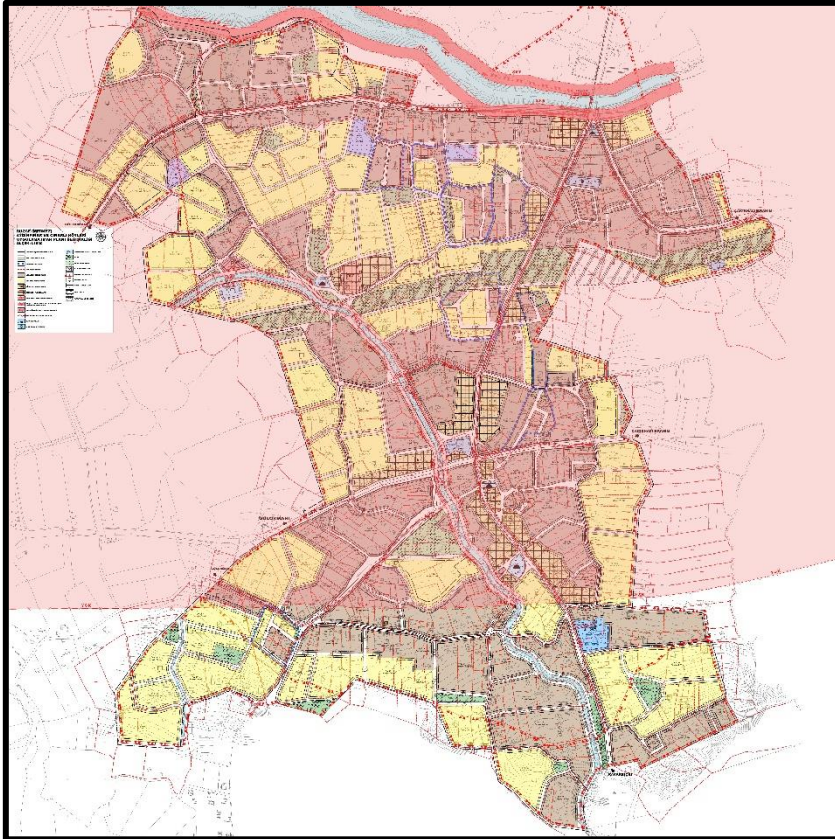


Düzce İli, Merkez İlçesi
Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu

Tablo 2: 25.11.2024 Onay tarihli Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMLARI	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
YERLEŞİK KONUT ALANI	861024.65	86.10	37.56
GELİŞME KONUT ALANI	738816.04	73.88	32.23
TİCARET - KONUT ALANI	90096.62	9.01	3.93
TİCARET-TURİZM ALANI	4309.36	0.43	0.19
RESMİ KURUM ALANI	2773.05	0.28	0.12
PAZAR/SERGİLEME ALANI	2051.80	0.21	0.09
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN	0.00	0.00	0.00
İLKOKUL ALANI	14520.81	1.45	0.63
ORTAOKUL ALANI	5384.34	0.54	0.23
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	4023.35	0.40	0.18
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI	2233.80	0.22	0.10
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	1419.81	0.14	0.06
CAMİ	4543.67	0.45	0.20
PARK	49968.70	5.00	2.18
PASİF YEŞİL ALAN	68144.63	6.81	2.97
MEZARLIK ALANI	12815.87	1.28	0.56
ENERJİ DEPOLAMA ALANI (TRAFO)	586.43	0.06	0.03
SU YÜZEYİ	30959.48	3.10	1.35
YOLLAR	398997.43	39.90	17.40
TOPLAM	2292669.84	229.27	100

Şekil 4: 25.11.2024 Onay tarihli Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

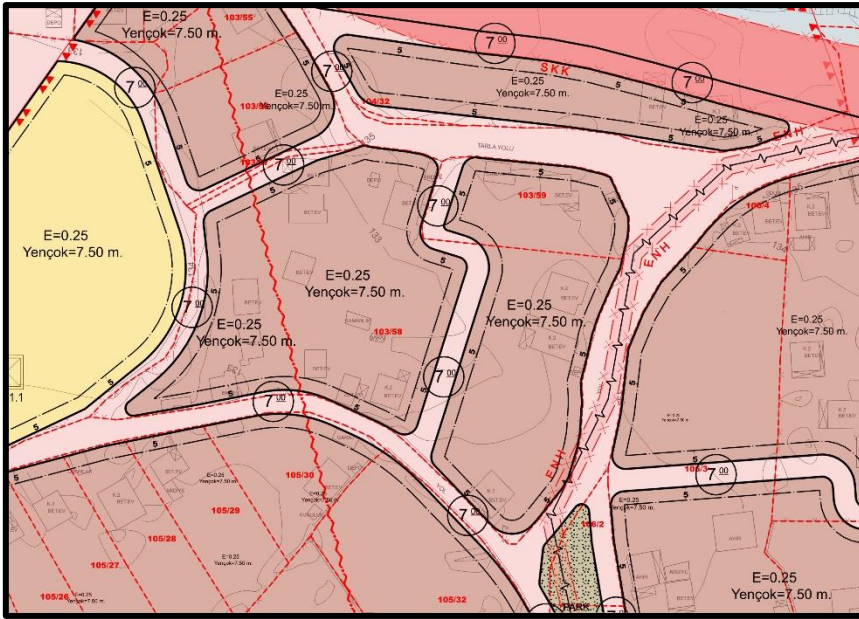


2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE KARARLARI

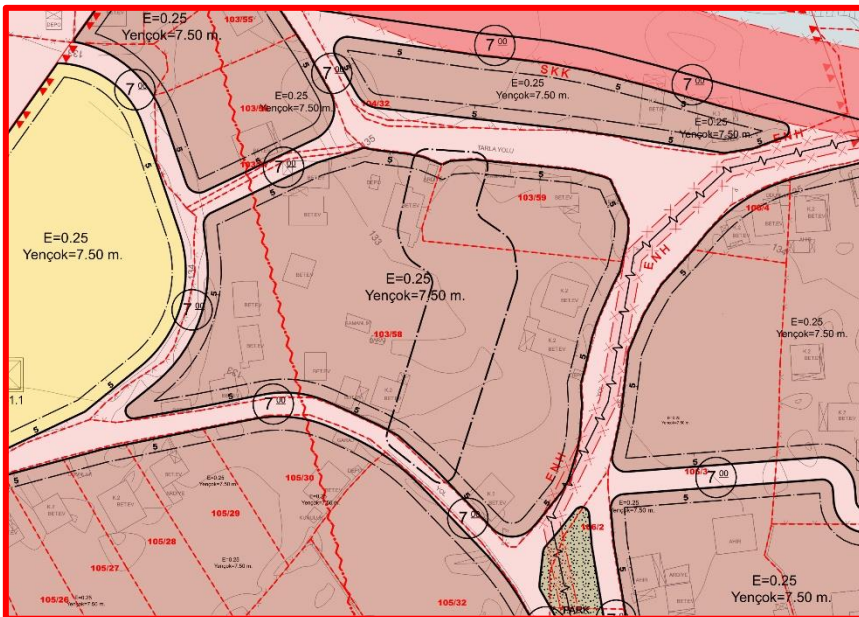
Aydınınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 25.11.2024 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu plana gelen itirazların değerlendirilmesi neticesinde plan değişikliği yapılması gerekmiştir. Bu kapsamda hazırlanan imar planı değişiklikleri aşağıda gösterilmektedir.

- 103 ada 58 ve 59 parsellerden geçen yaya yolu kaldırılarak yerleşik konut alanı bütünlüştürülmüştür.

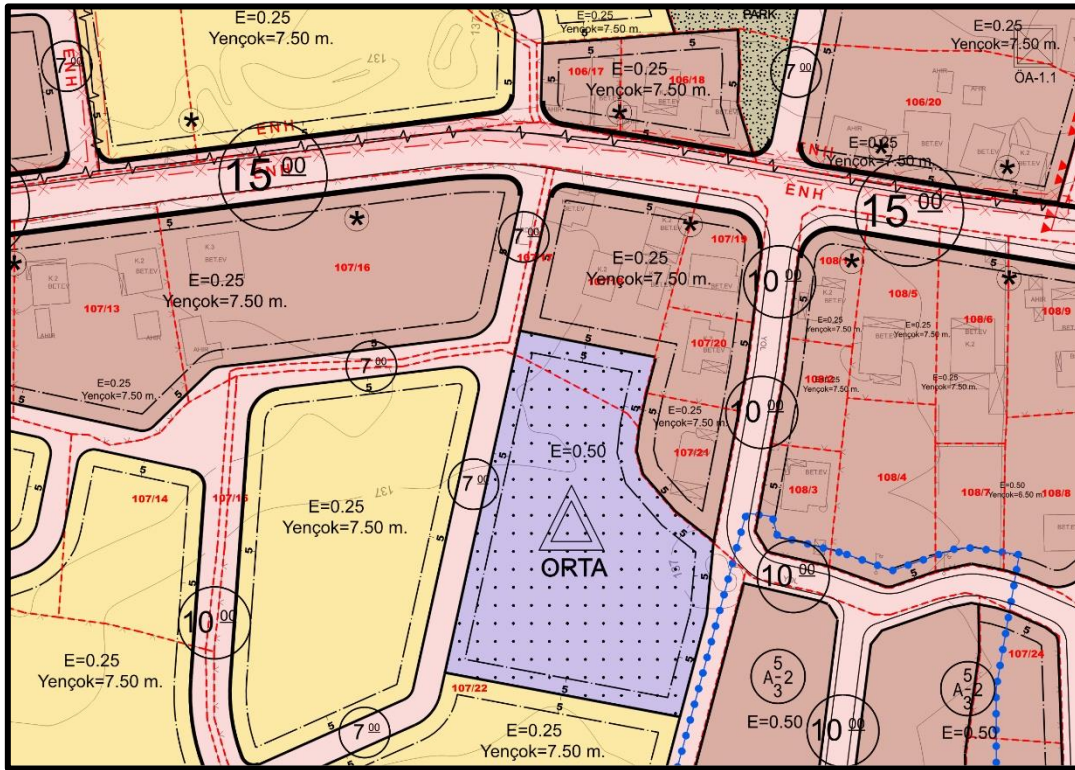
Onaylı Plan



Değişiklik

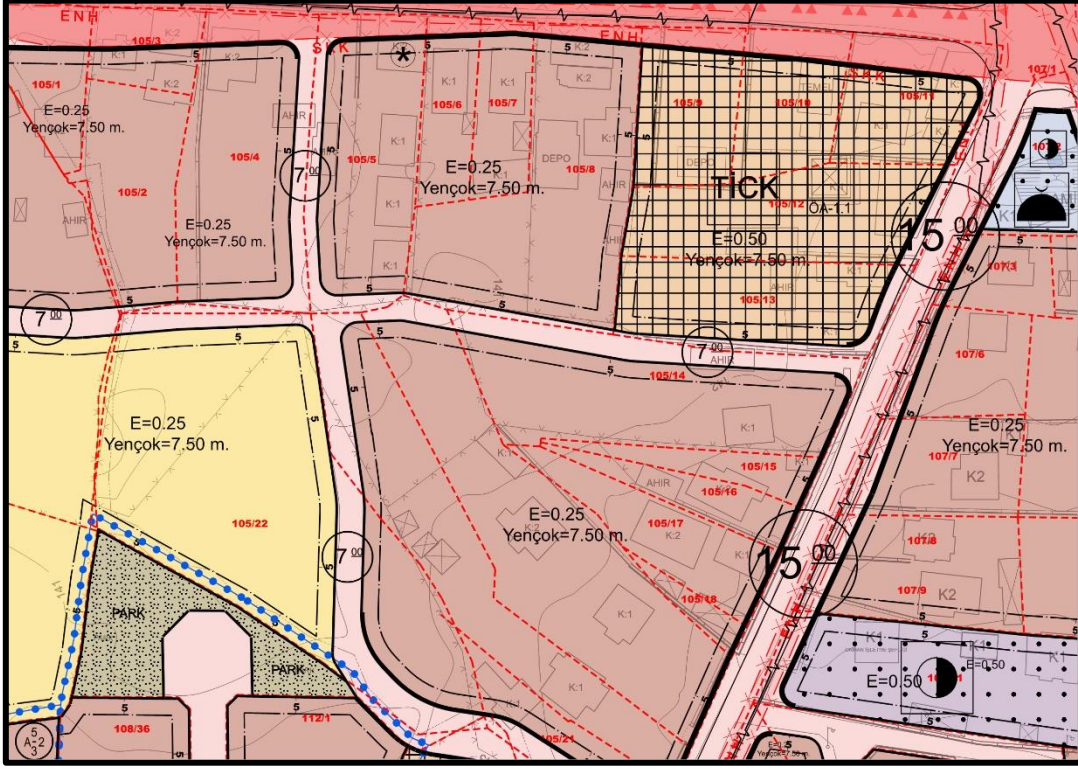


- ## Onaylı Plan

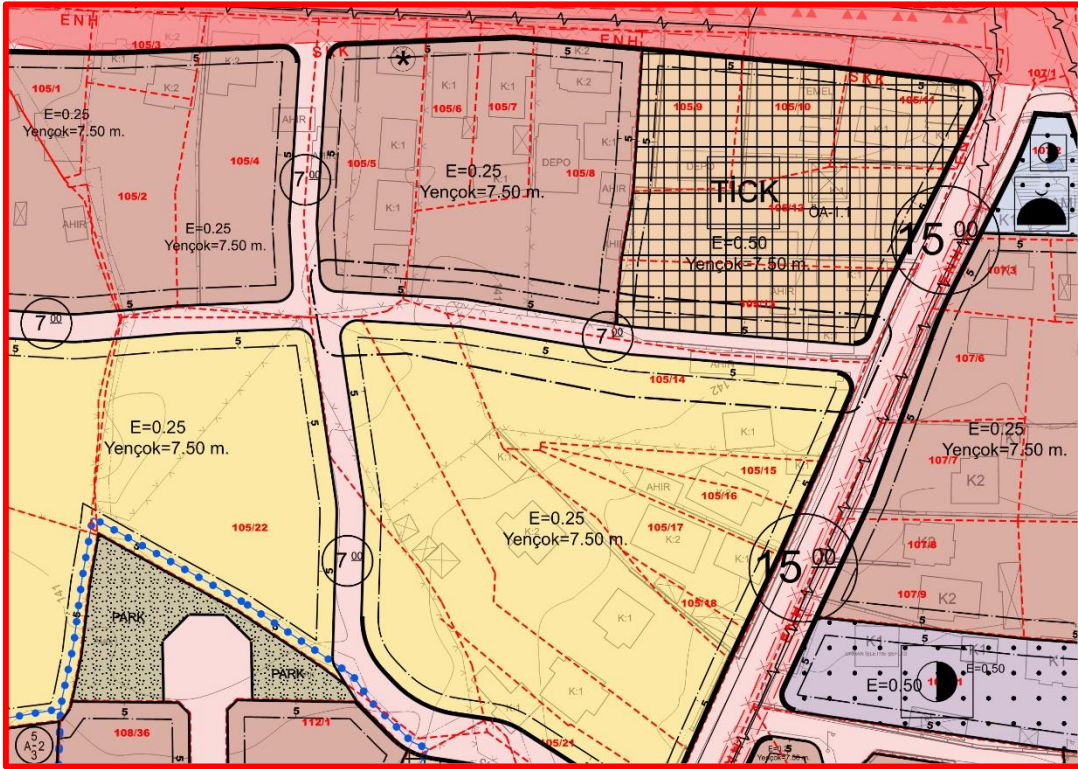


- 105 ada 13 ve 14 parsellerden geçen yaya yolu, mülkiyet sınırlarına göre tekrar düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

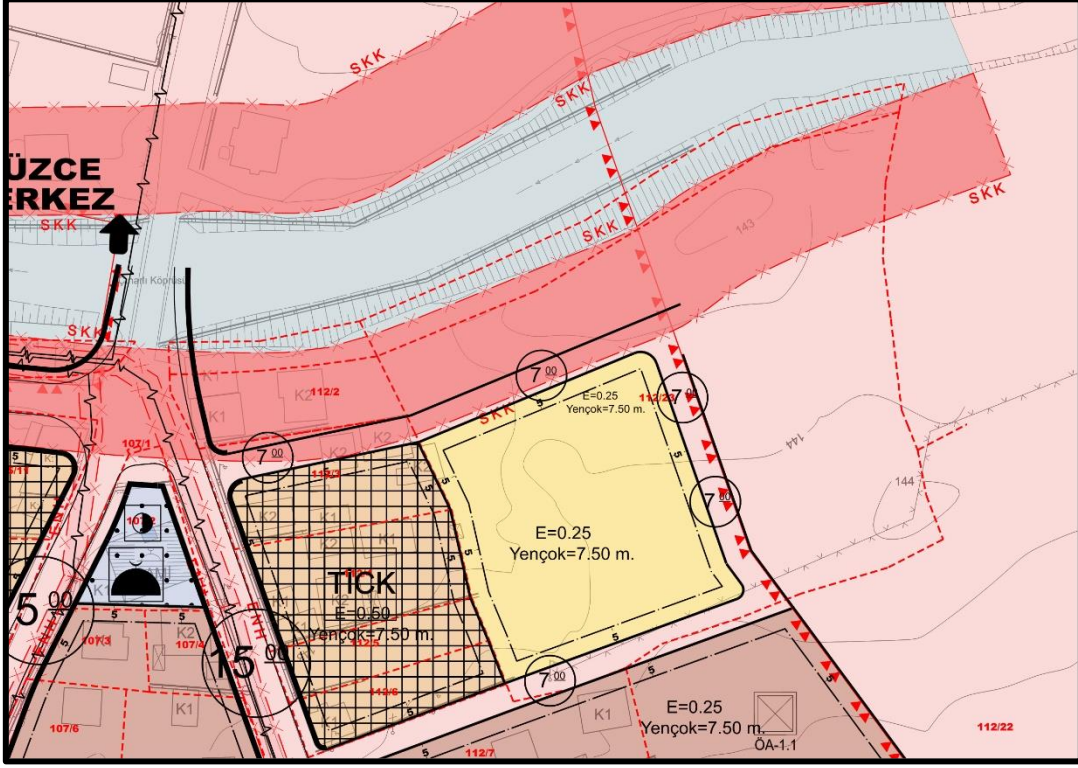


Değişiklik

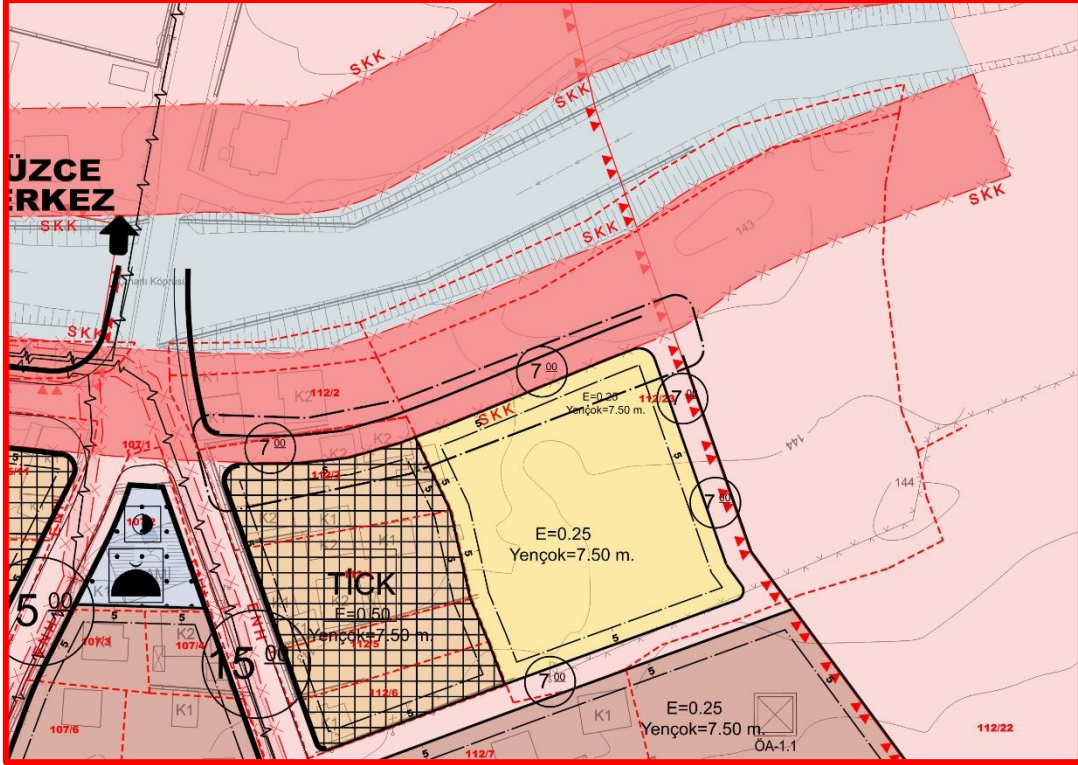


- 112 ada 3 ve 23 parsellerde bulunan yaya yolu, SKK sınırına göre tekrar düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

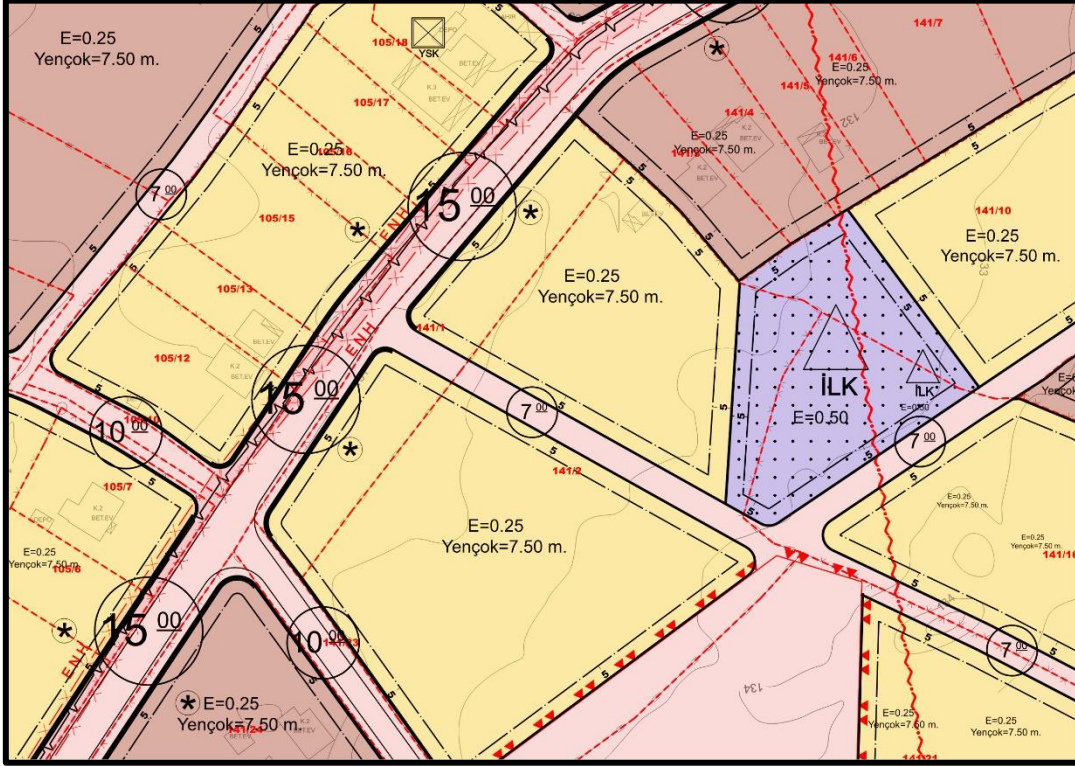


Değişiklik

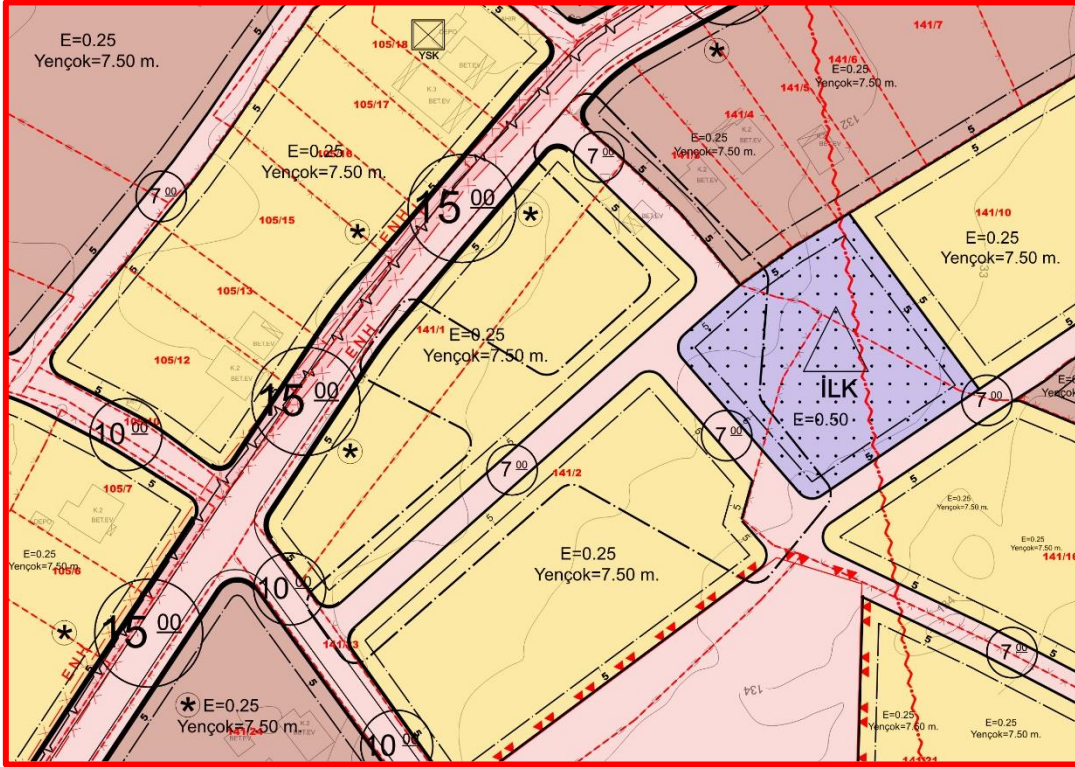


- 141 ada 1 ve 2 parselde bulunan eğitim ve yerleşik konut alanında düzenleme yapılmıştır.

Onaylı Plan

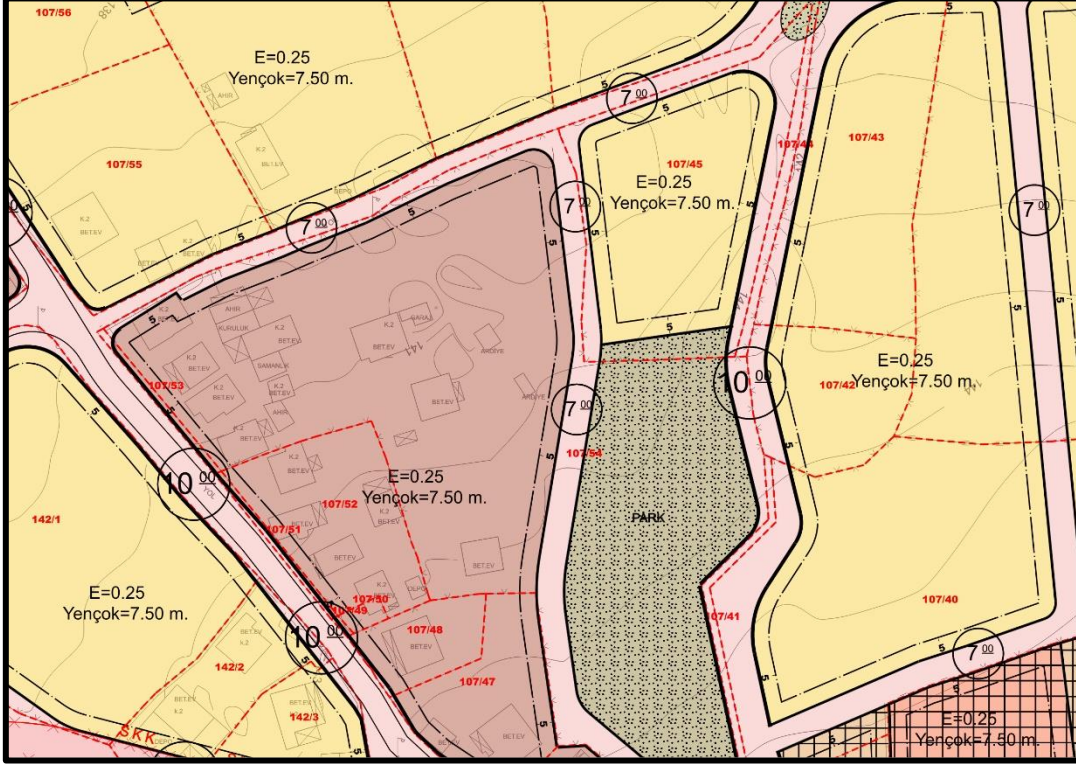


Değişiklik

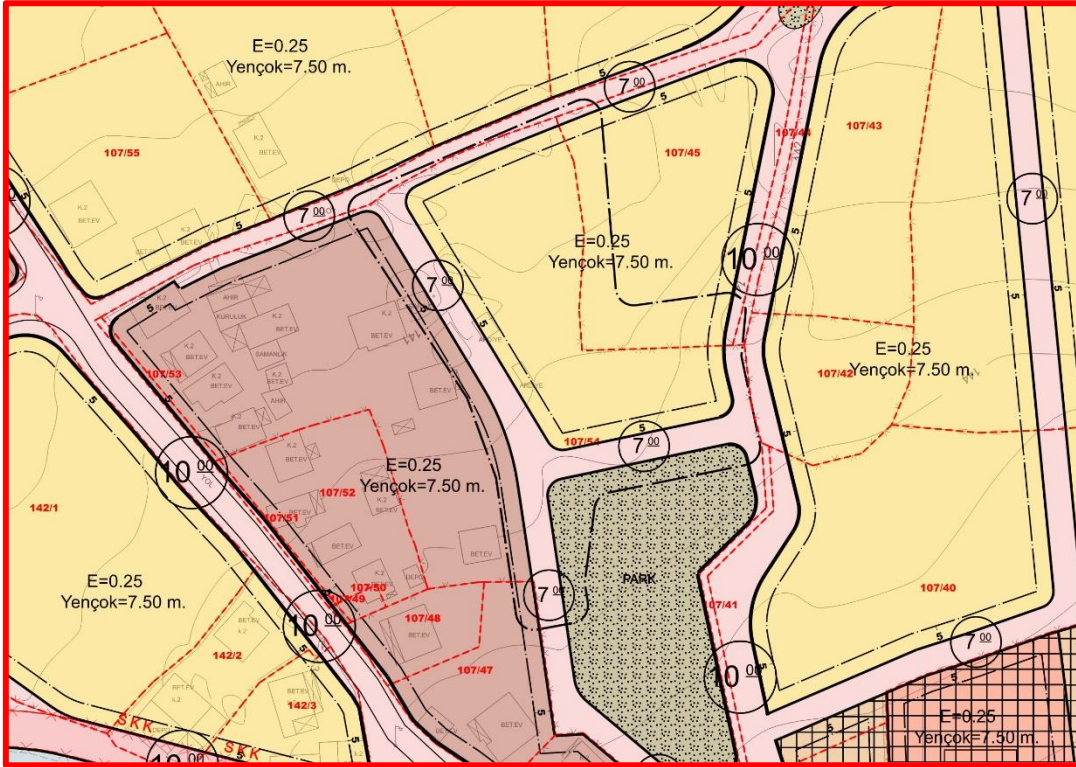


- 107 ada 54 parselde bulunan yerleşik konut alanı ve park alanı küçültülerek gelişme konut alanı büyütülmüştür.

Onaylı Plan



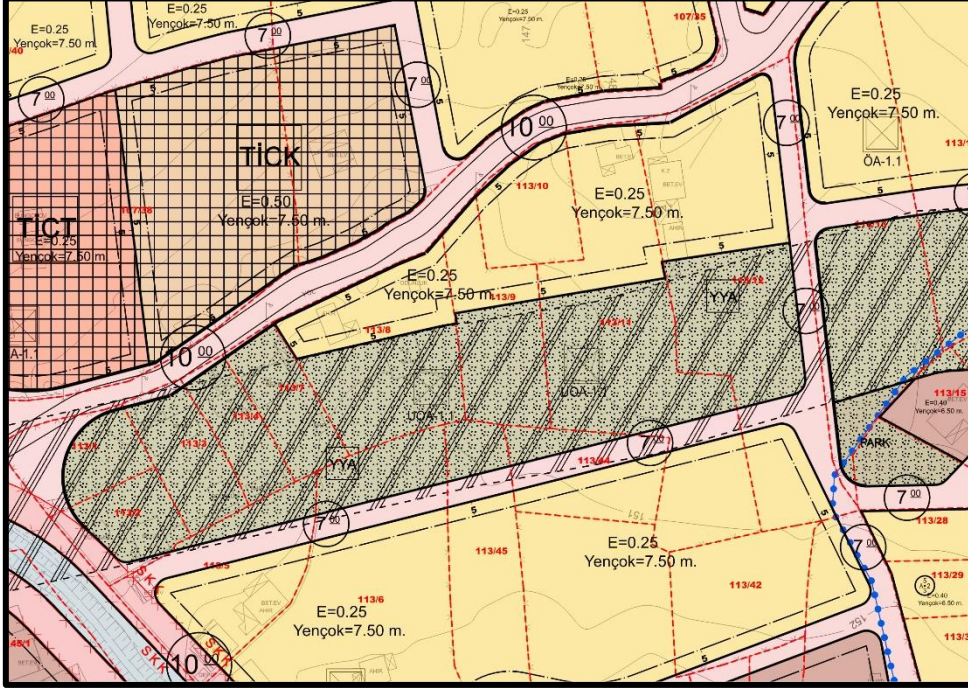
Değişiklik



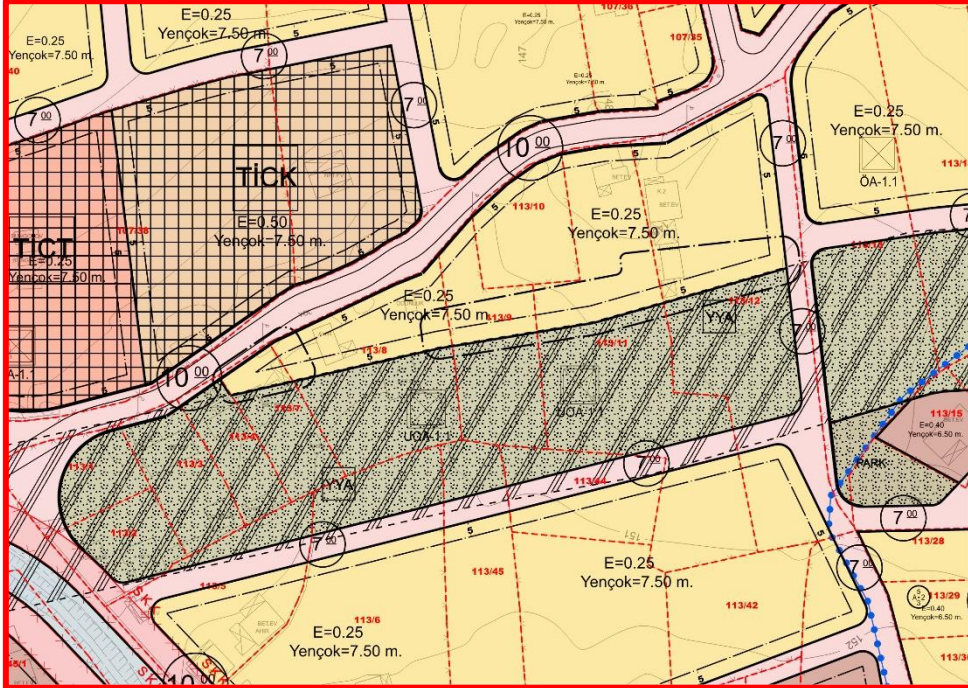
Düzce İli, Merkez İlçesi
Aydınınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu

- 113 ada 4, 7, 9, 11 ve 12 parsellerde bulunan gelişme konut alanları, yapı yasaklı alan sınırına göre tekrar düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

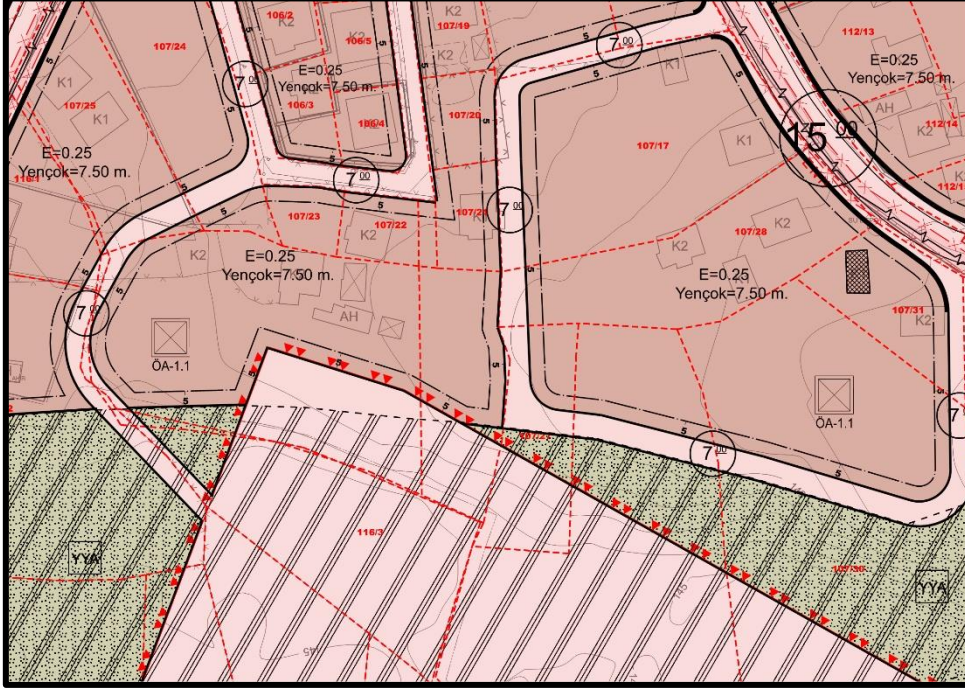


Değişiklik

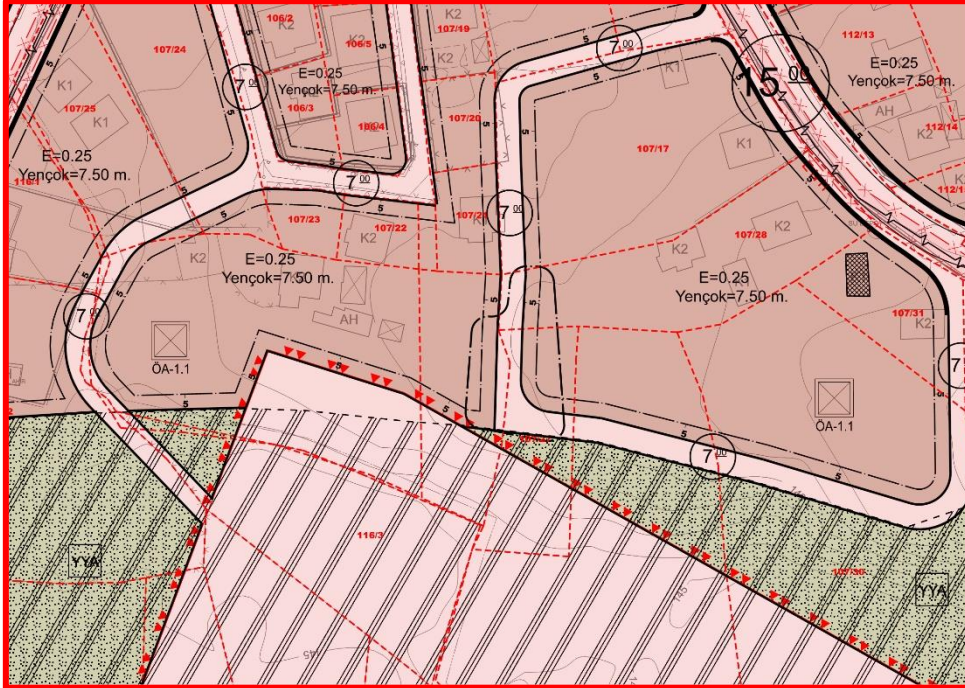


- 107 ada 26, 27 ve 28 parsellerde bulunan yaya yolu, mülkiyet sınırına göre tekrar düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

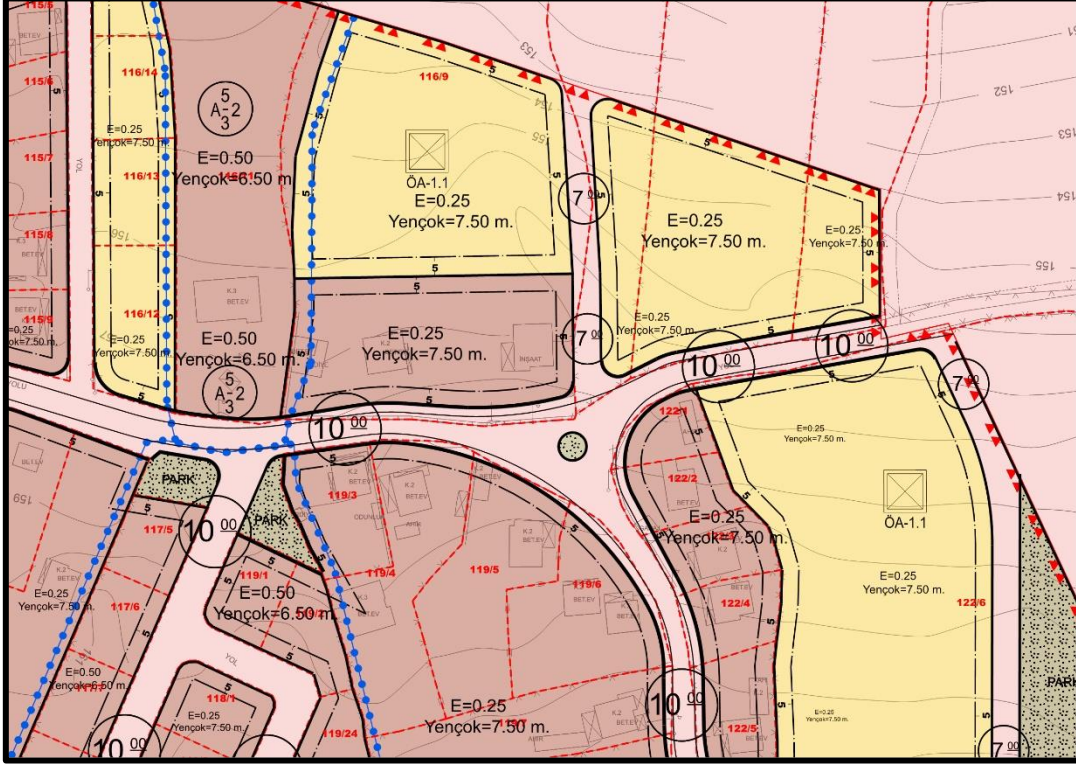


Değişiklik

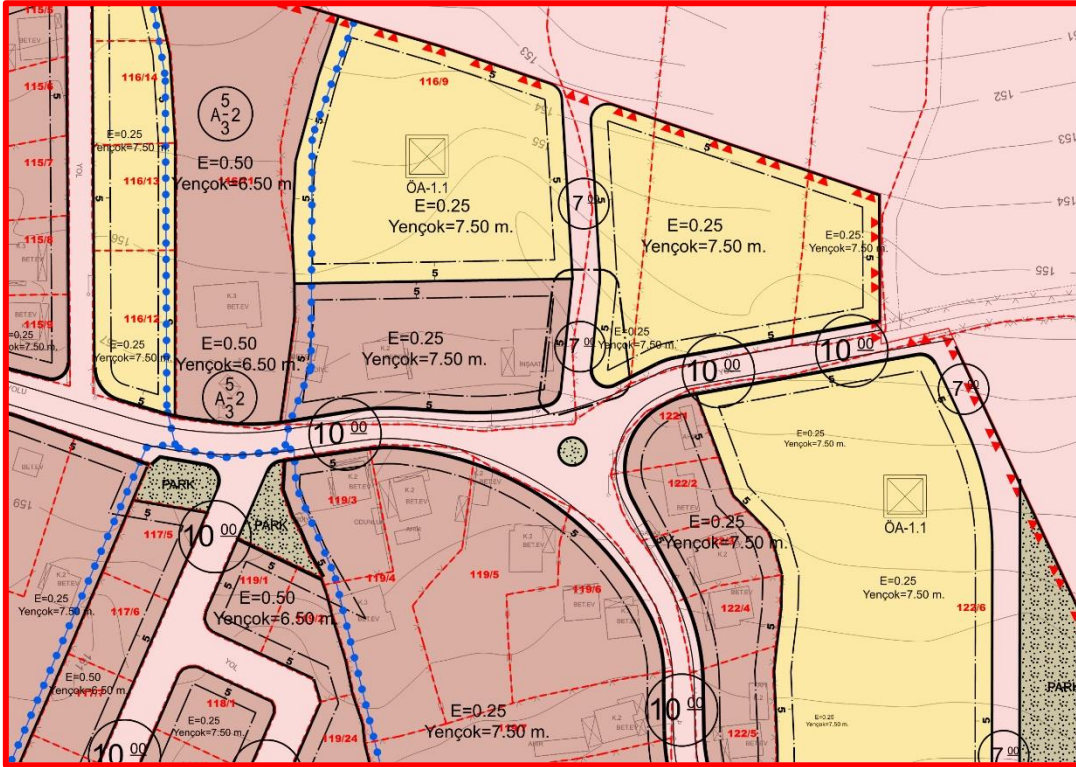


- 116 ada 6 ve 9 parsellerde bulunan yaya yolu, mülkiyet sınırını ortalayacak şekilde tekrar düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

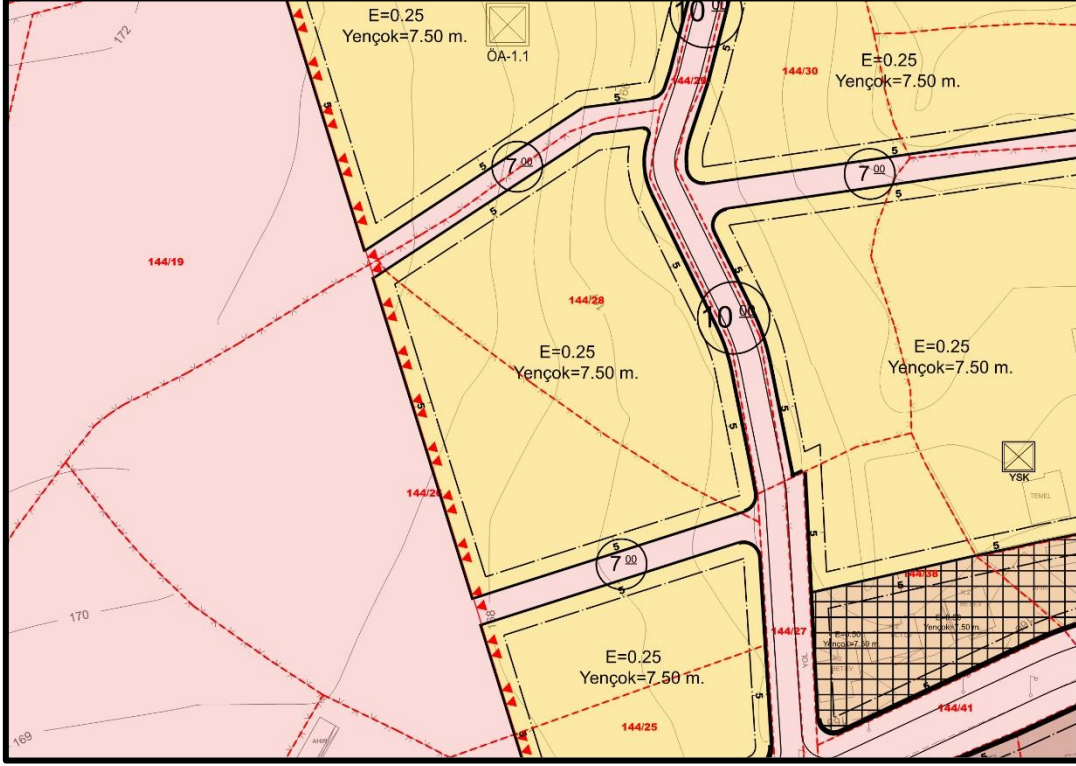


Değişiklik

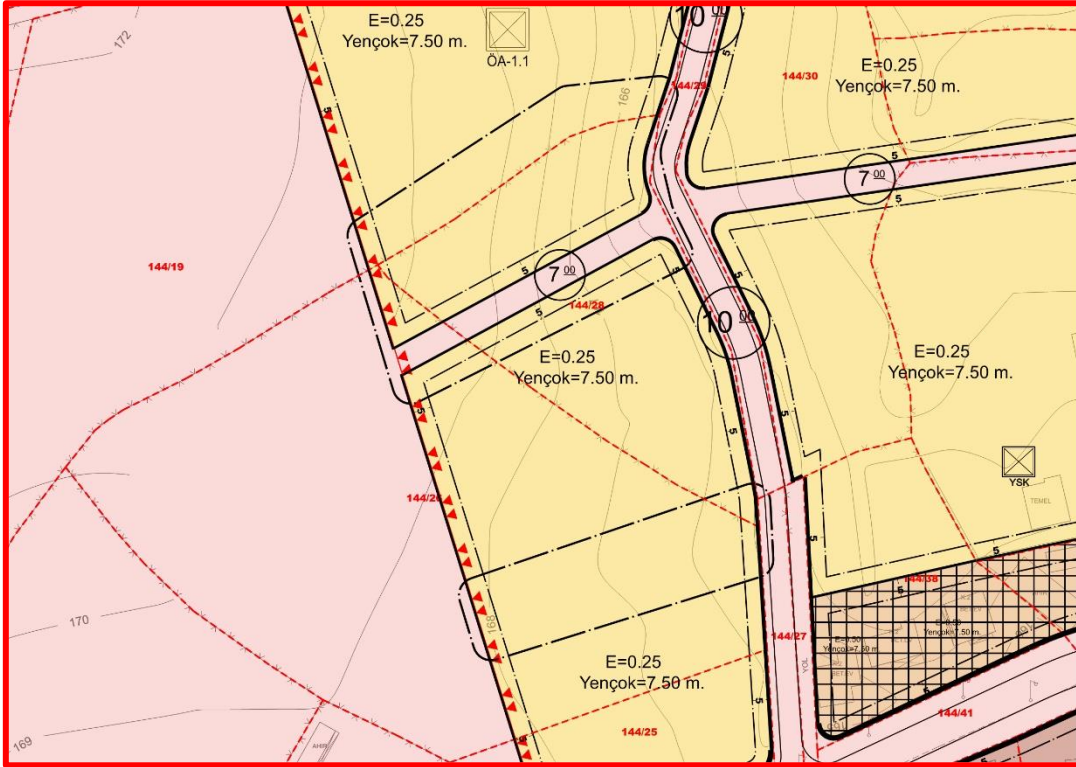


- 144 ada 19, 26 ve 28 parsellerde bulunanan yaya yolları iptal edilerek 144 ada 26 ve 28 parsellerden geçen yeni bir yaya yolu düzenlemesi yapılmıştır.

Onaylı Plan

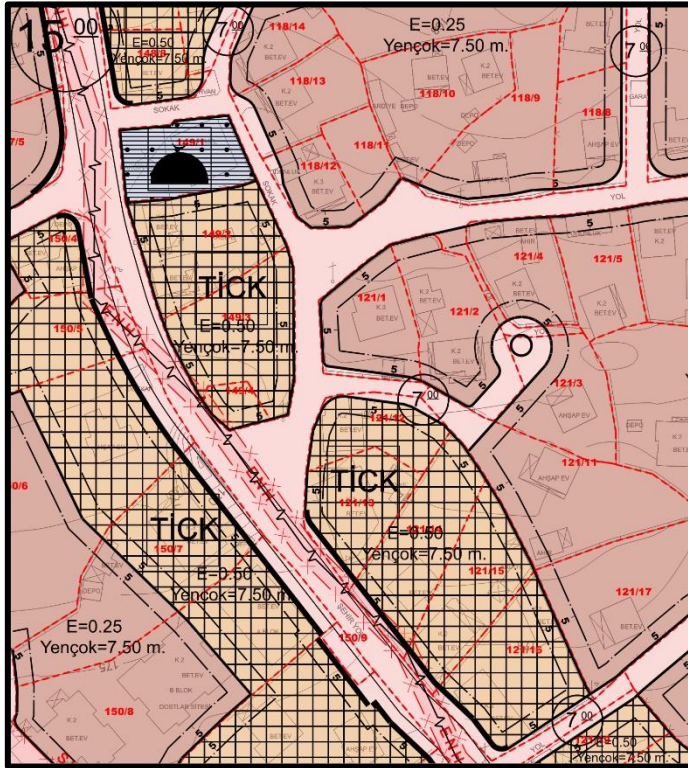


Değişiklik

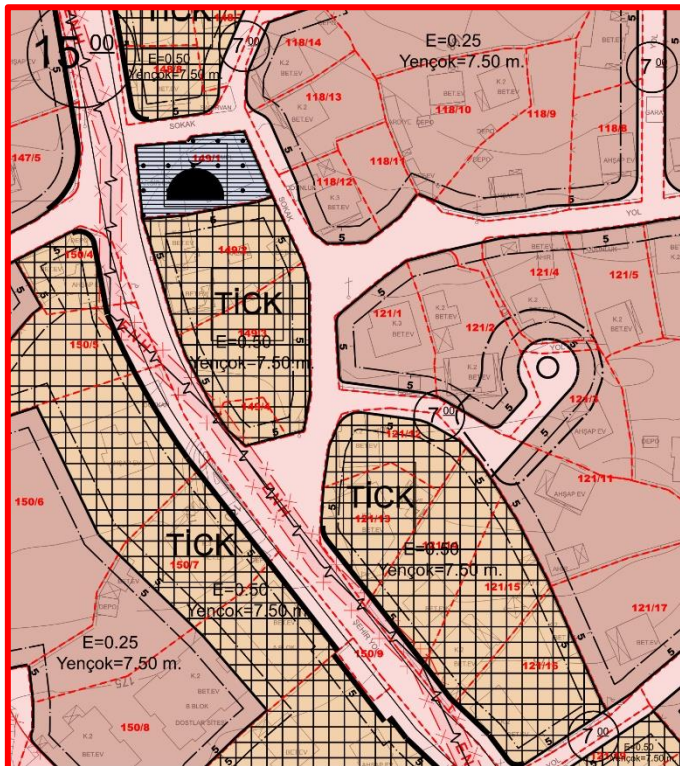


- 121 ada 2, 3, 4 ve 11 parsellerden geçen yaya yolu, mülkiyet sınırları dikkate alınarak güneydoğuya kayıdırılmıştır.

Onaylı Plan

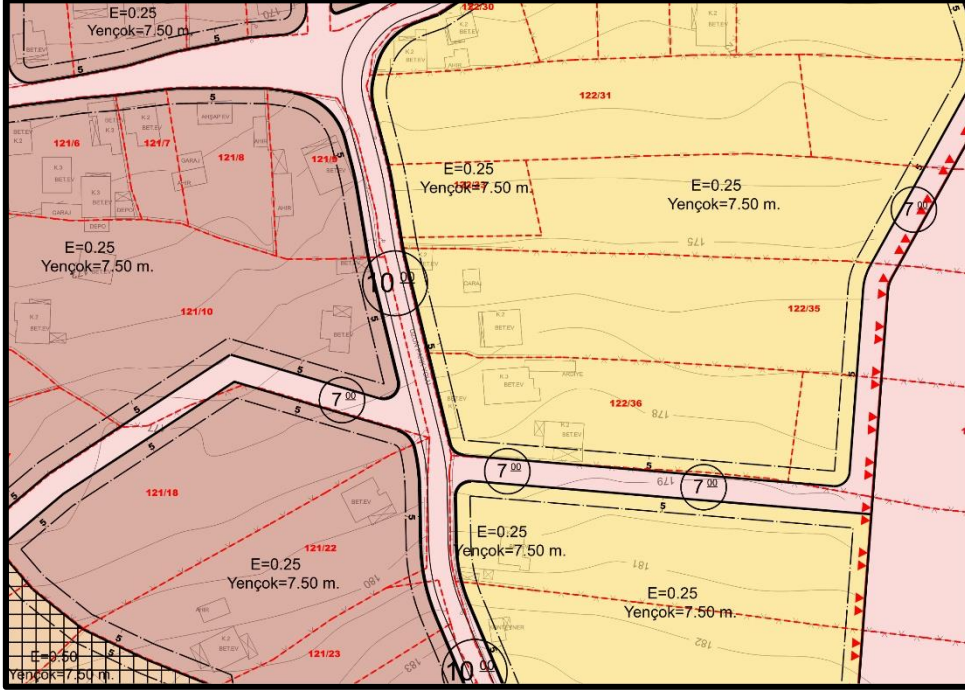


Değişiklik

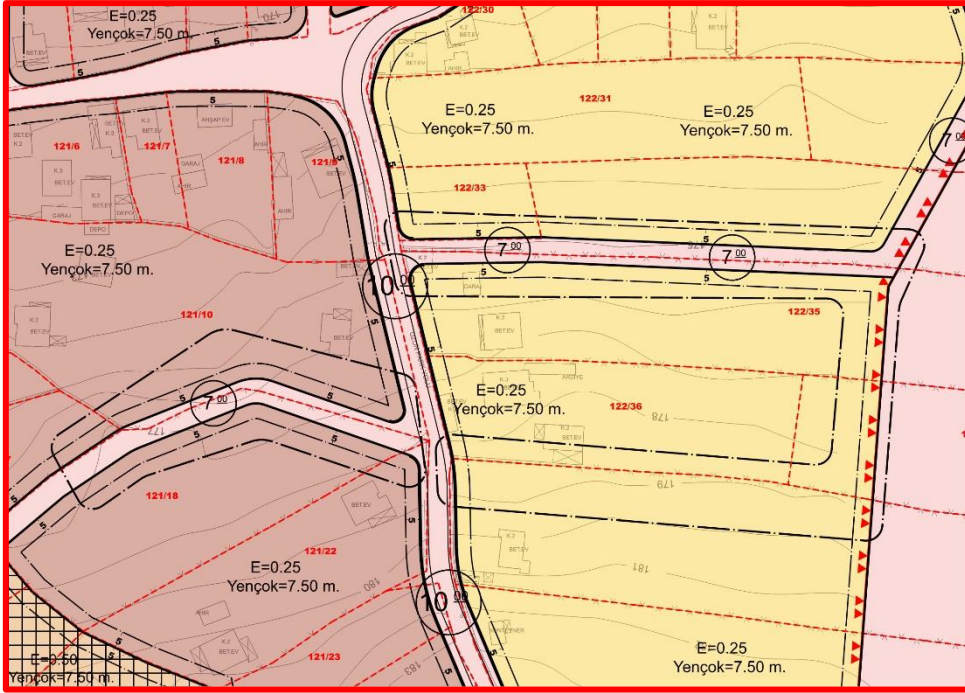


- 121 ada 10, 17 ve 18 parsllere giren yaya yolunda, mülkiyetlerden eşit almak amacıyla tekrar düzenleme yapılmıştır.
- 122 ada 35, 36, 37 ve 43 parsellerden geçen yaya yolu iptal edilerek 122 ada 33, 34 ve 35 parsellerden geçirilen yeni yaya yolu düzenlenmiştir.

Onaylı Plan



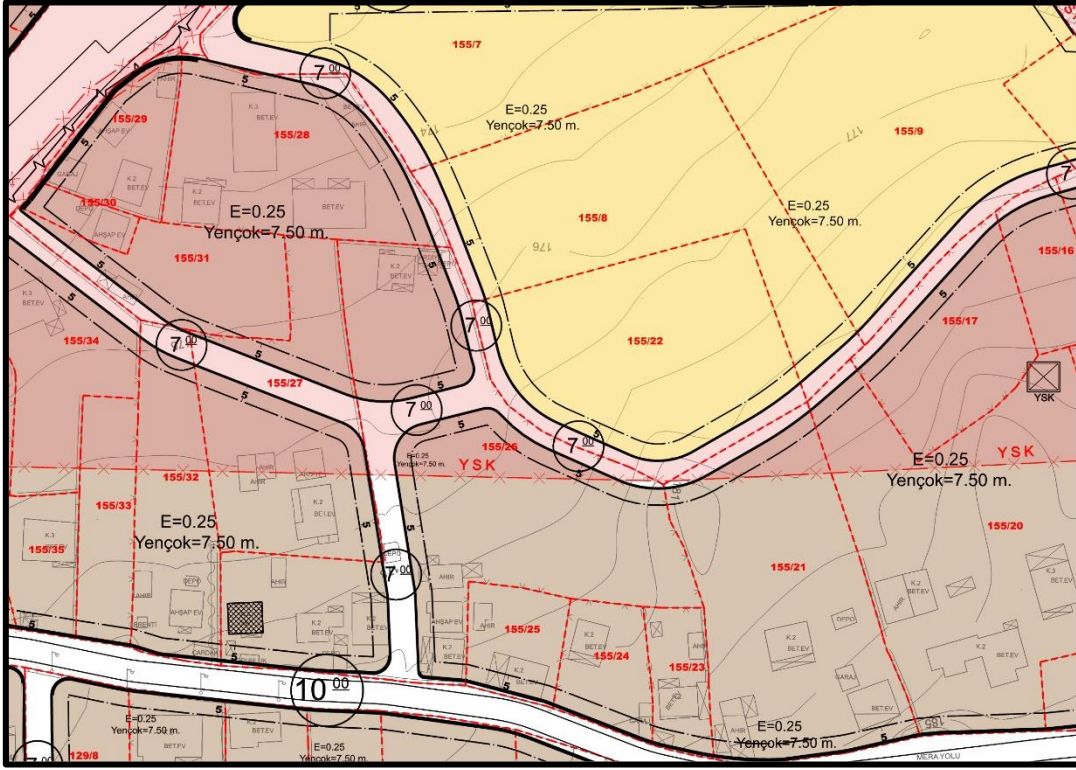
Değişiklik



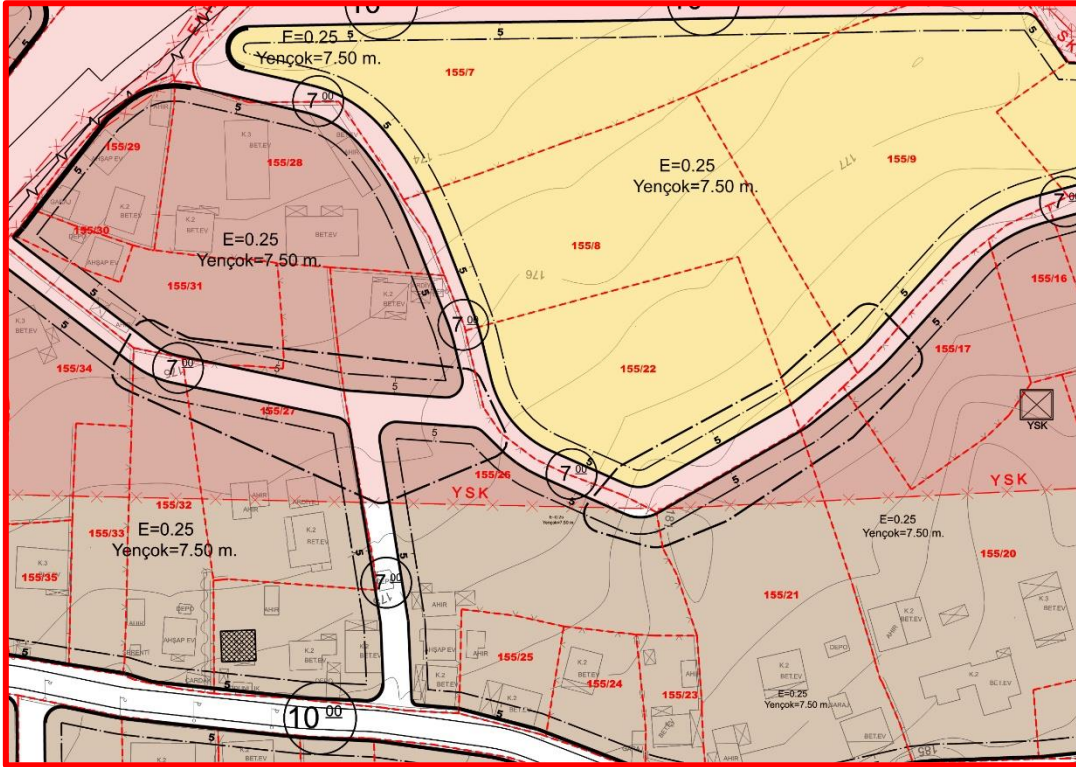
Düzce İli, Merkez İlçesi
Aydınınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu

- 155 ada 17, 20, 21, ve 22 parsellere giren yaya yolunda, mülkiyete göre tekrar düzenleme yapılmıştır.

Onaylı Plan

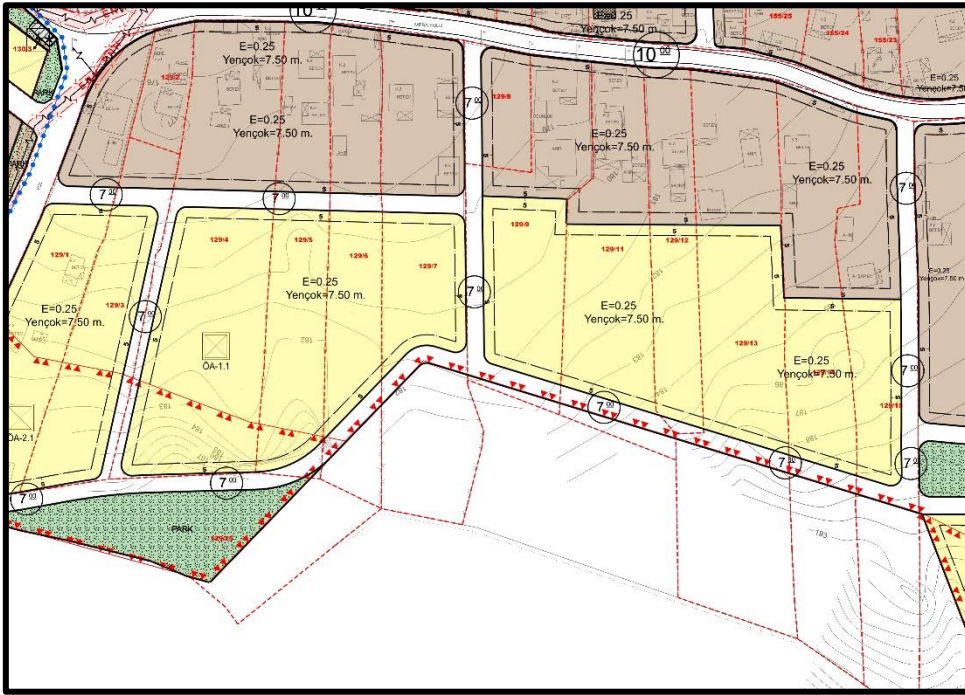


Değişiklik

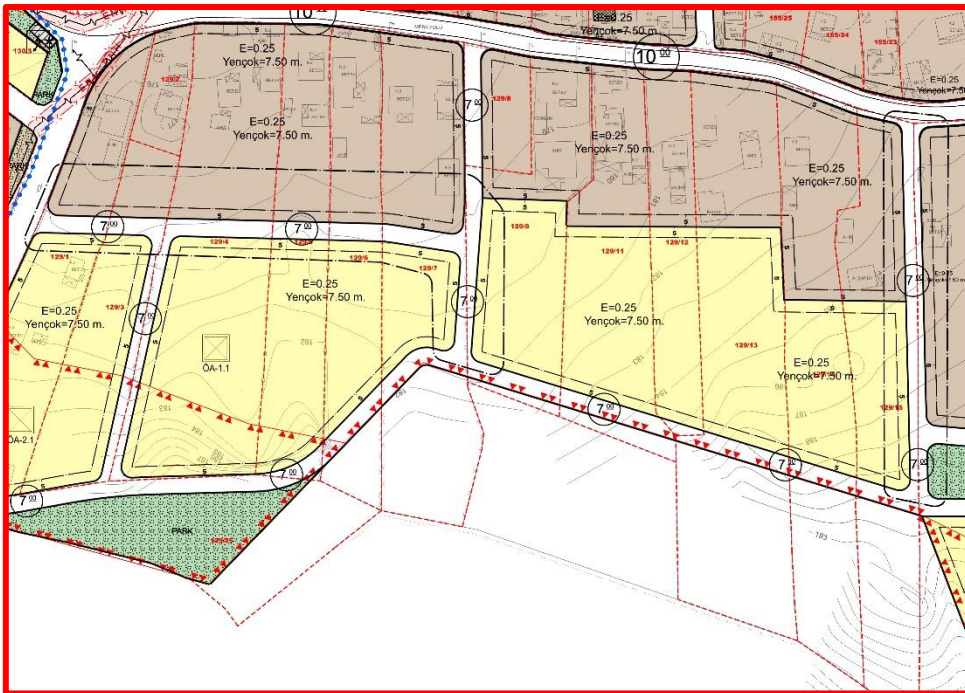


- 129 ada 1, 3, 4, 5, 6 ve 7 parsellerde bulunan doğu-batı eksenindeki yaya yolu güneye kaydırılmıştır.
- 129 ada 7 ve 9 parsellerde bulunan kuzey-güney eksenindeki yaya yolunda mülkiyet sınırlarına göre düzenleme yapılmıştır.
- 129 ada 15 ve 16 parsellerden geçip kuzeyde bulunan 10m taşıt yoluna bağlanan yaya yolu, mülkiyet sınırlarına göre tekrar düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

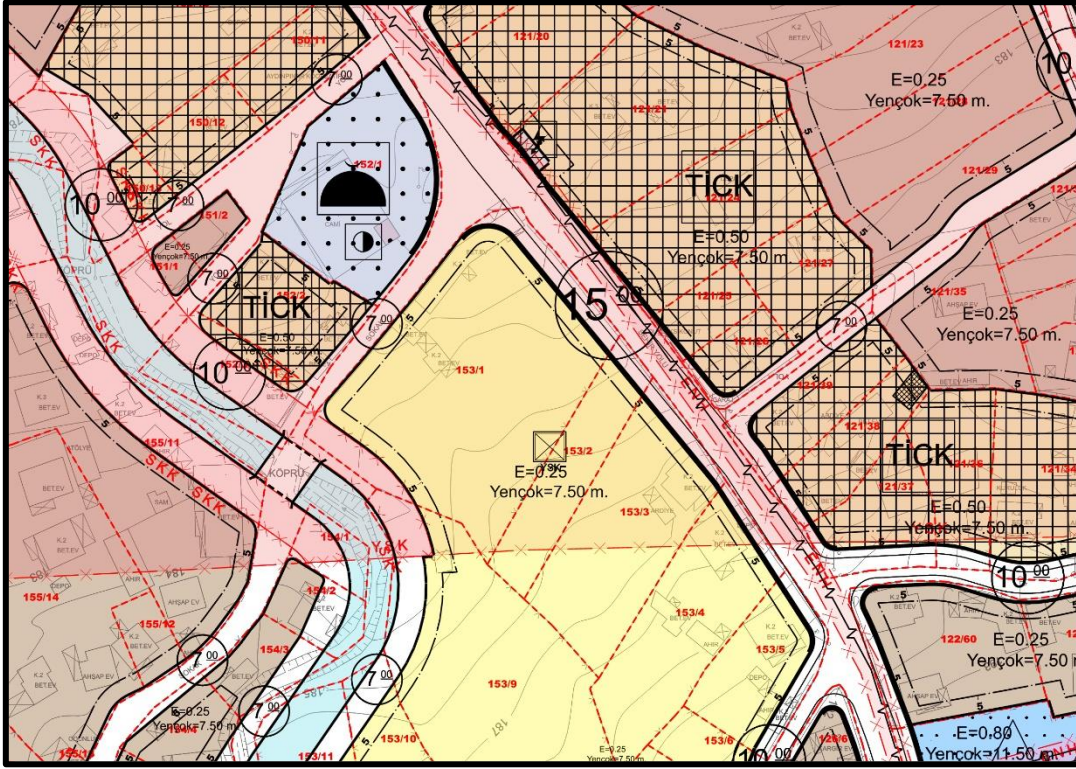


Değişiklik

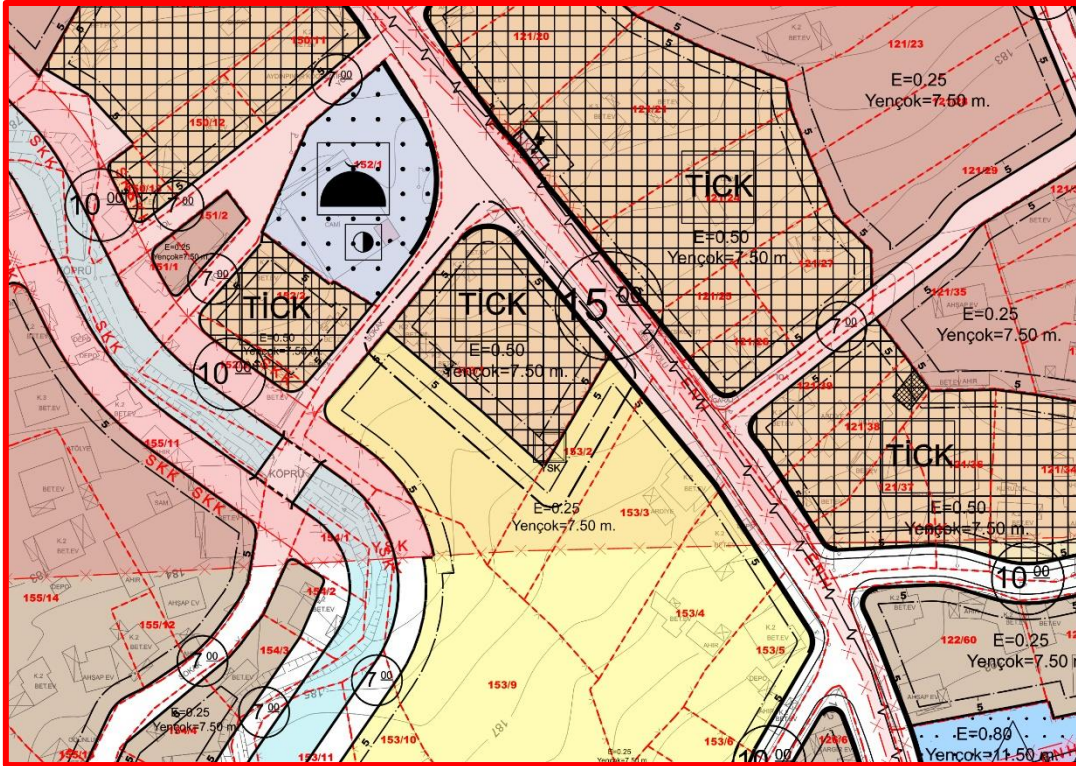


153 ada 12 ve 13 parsel TİCK olarak düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

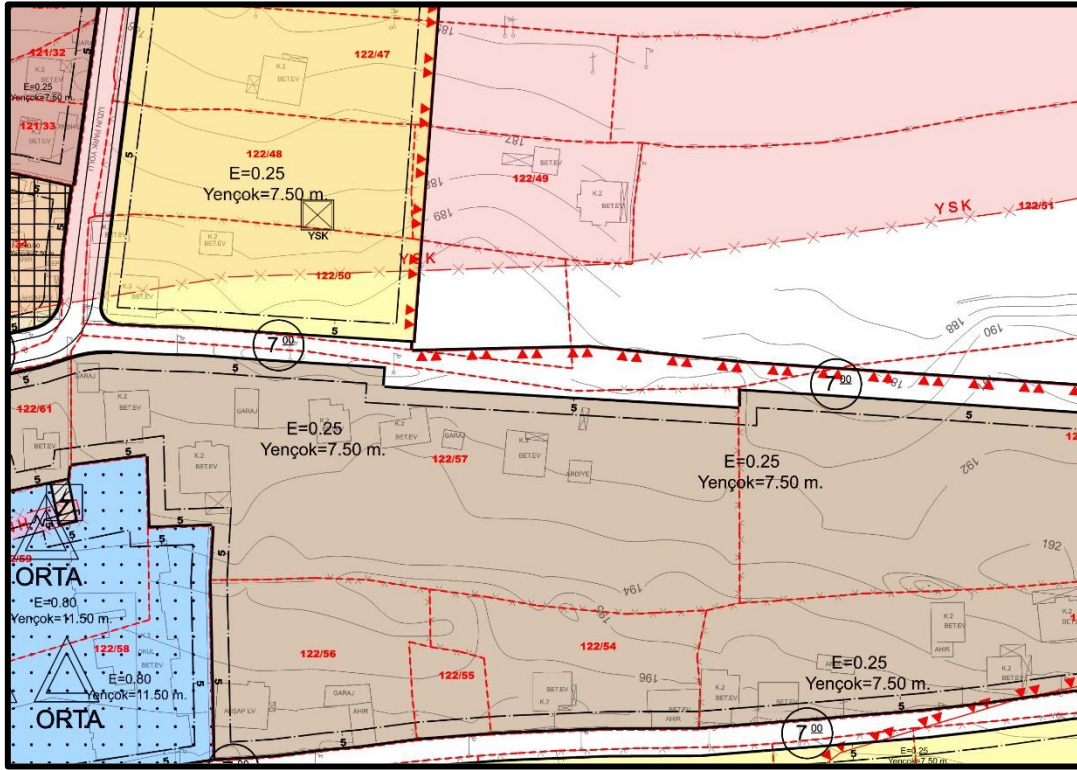


Değişiklik

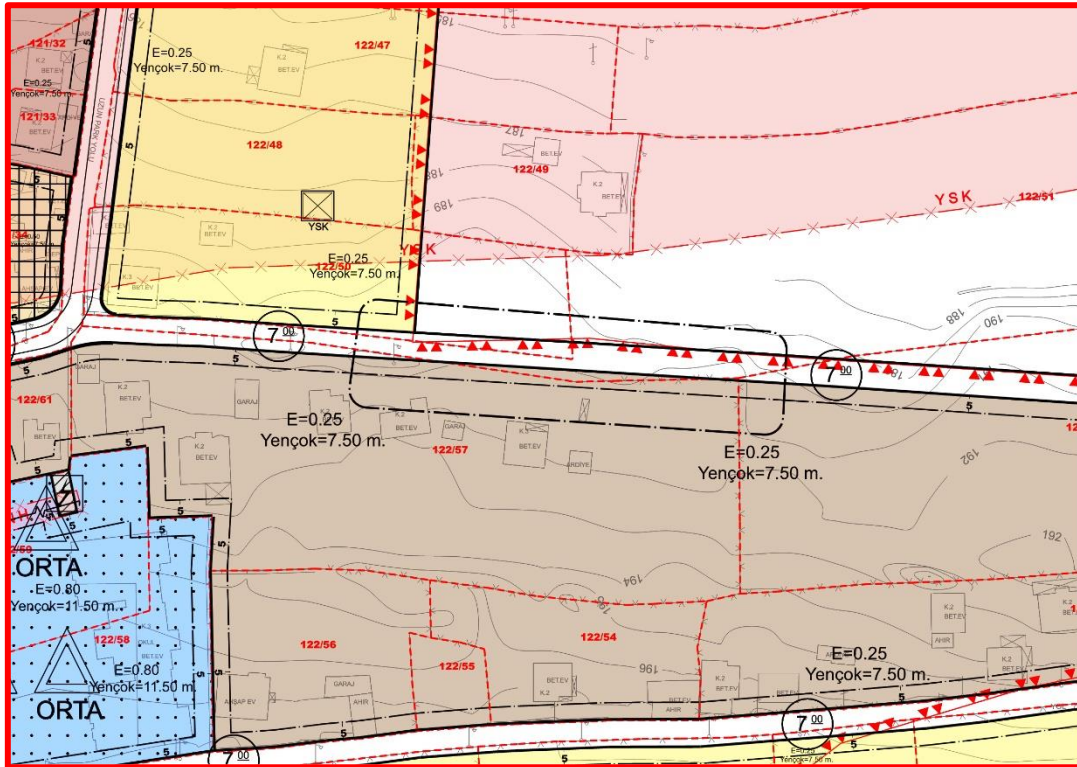


- 102 ada 50, 51 ve 57 parsellerde bulunana yaya yolu ve açıklık tekrar, düz alınacak şekilde düzeltilmiştir.

Onaylı Plan

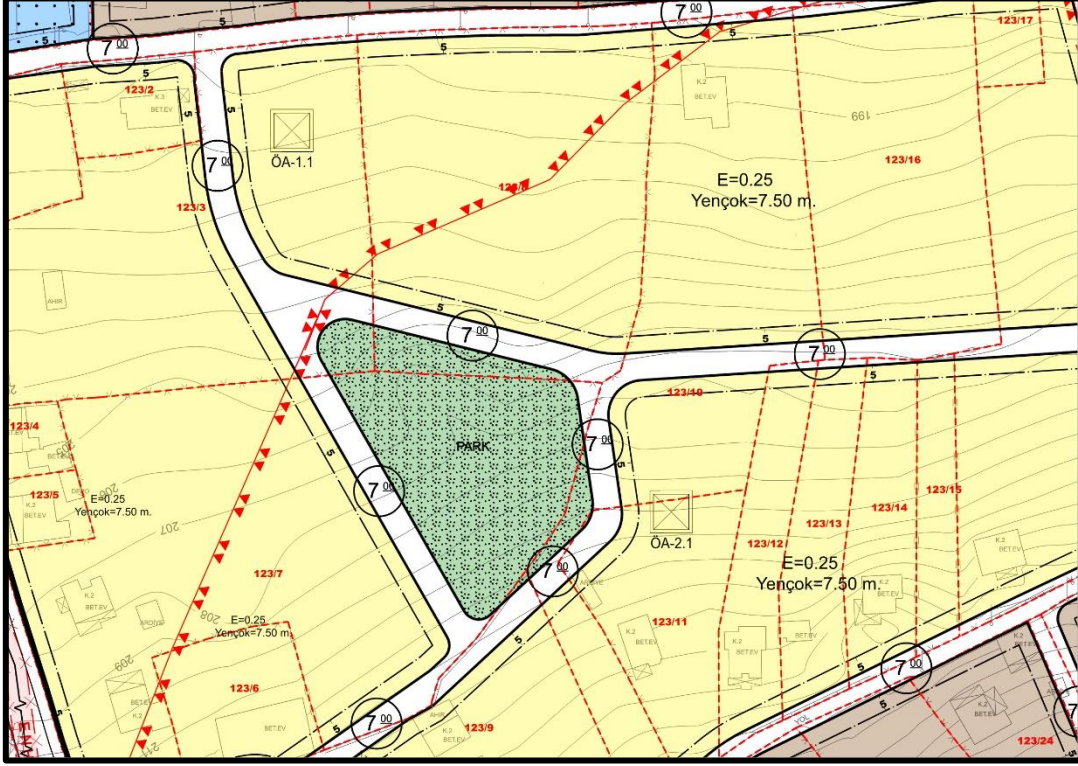


Değişiklik

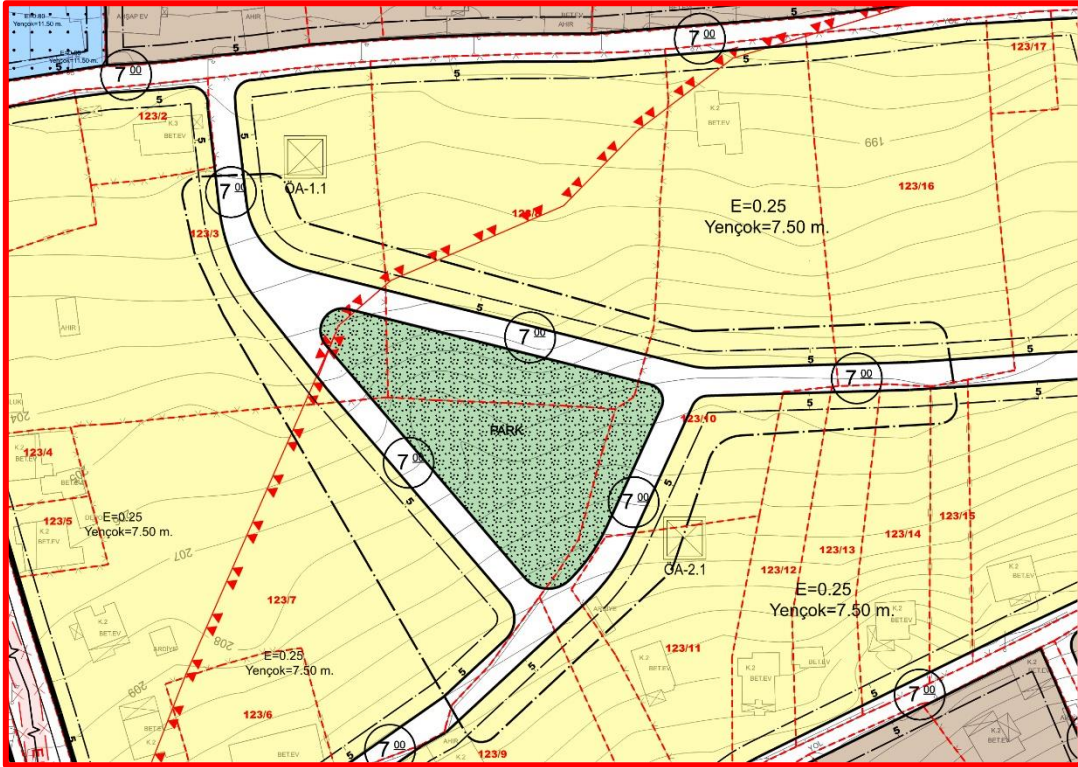


- 123 ada 7, 8 ve 10 parsellerde bulunan park alanı, eşitlik sağlanması amacıyla 8 ve 10 numaralı parsellere kaydırılarak tekrar düzenlenmiştir.

Onaylı Plan



Değişiklik



Düzce İli, Merkez İlçesi
Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu

Tablo 3: Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMLARI	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
YERLEŞİK KONUT ALANI	849080,25	84,91	37,03
GELİŞME KONUT ALANI	752212,93	75,22	32,81
TİCARET - KONUT ALANI	92208,41	9,22	4,02
TİCARET-TURİZM ALANI	4309,36	0,43	0,19
RESMİ KURUM ALANI	2773,05	0,28	0,12
PAZAR/SERGİLEME ALANI	2051,80	0,21	0,09
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN	0,00	0,00	0,00
İLKOKUL ALANI	14458,86	1,45	0,63
ORTAOKUL ALANI	4926,22	0,49	0,21
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	4023,35	0,40	0,18
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI	2233,80	0,22	0,10
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	1419,81	0,14	0,06
CAMI	4543,67	0,45	0,20
PARK	48504,48	4,85	2,12
PASİF YEŞİL ALAN	67567,05	6,76	2,95
MEZARLIK ALANI	12815,87	1,28	0,56
ENERJİ DEPOLAMA ALANI (TRAFO)	586,43	0,06	0,03
SU YÜZEYİ	30959,48	3,10	1,35
YOLLAR	397995,02	39,80	17,36
TOPLAM	2292669,84	229,27	100

Şekil 5: Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

