



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI

DÜZCE İLİ, MERKEZ İLÇESİ
AYDINPINAR VE ÇINARLI KÖYLERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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: 29..11.2023 Onay tarihli Aydınınar ve Çınarlı Köyleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
Şekil 5: Aydınınar ve Çınarlı Köyleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	22

Tablolar Dizini:

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu.....	4
---	---

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI-KONUMU

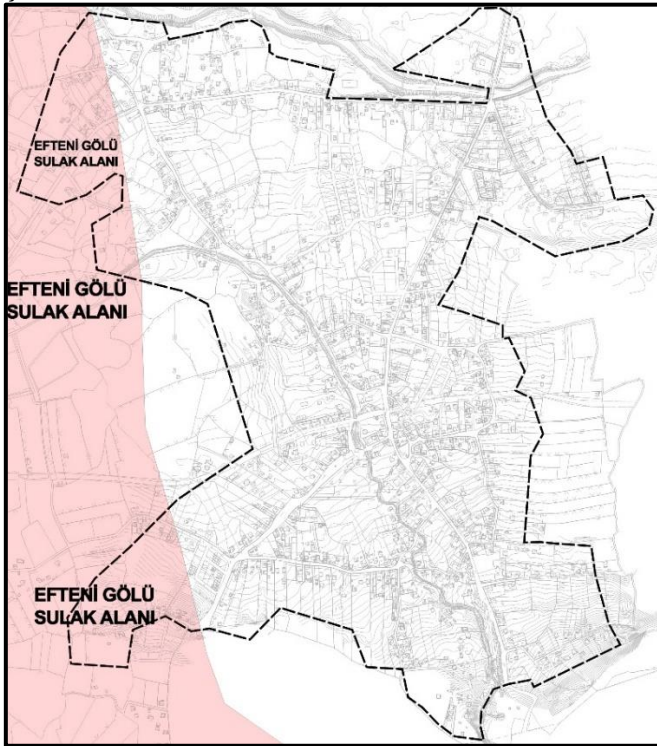
Plan değişikliğine konu olan Aydınınar ve Çınarlı köyleri, Düzce ilinde yer almakta olup Merkez ilçesine bağlıdır.

Aydınınar 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. Aydınınar köyü, bağlı olduğu Düzce Merkez ilçesine kuş bakışı yaklaşık 10 kilometre uzaklıkta olup Çınarlı köyü ise yaklaşık 9 kilometredir. Güncel nüfus verileri ise; Aydınınar köyünün 2021 yılı nüfusu 2.677 kişi olup Çınarlı köyünün ise 2021 yılı nüfusu ise 412 kişidir.

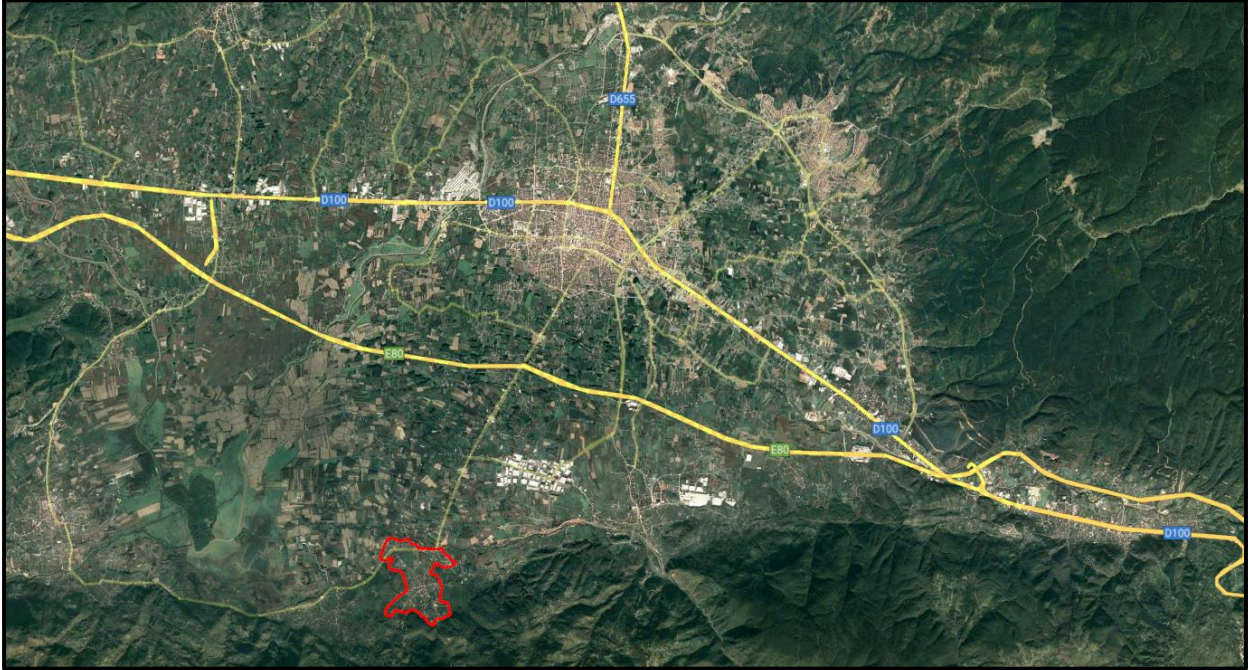
Planlama alanları sınırları 1/5000 ölçekli halihazır haritalardan; G26-A-23-D ve G26-A-22C no'lu paftalarında yer almaktadır. Planlama alanından Kurudere ve Köyiçi Deresi geçmekte olup doğal sınır oluşturmaktadır.

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

Sekil 1: Efteni Gölü Sulak Alanı



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



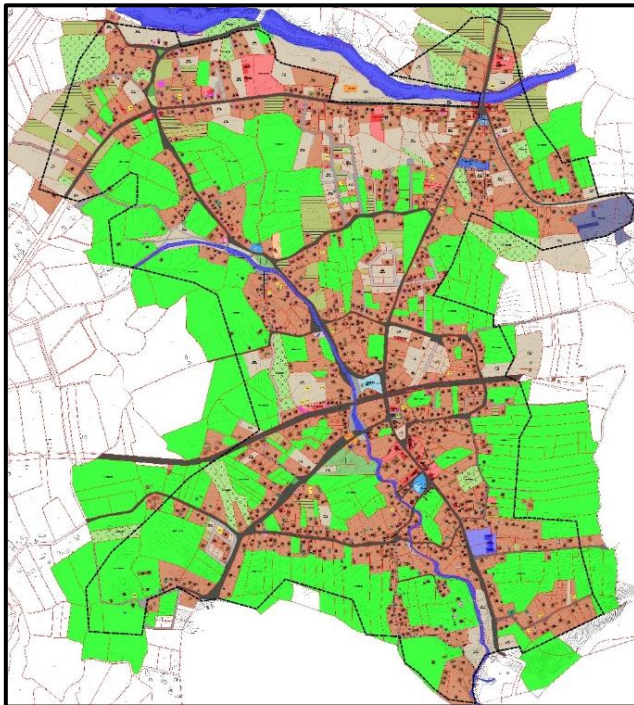
Düzce ili, 1999 yılında gerçekleşen deprem felaketleri ile aynı yıl içerisinde il statüsü kazanmıştır. 1999 yılı Aralık ayında yapılan yasal düzenleme ile Düzce ilinin idari yapısı değişmiştir. Düzce ili önceden Bolu iline bağlı bir ilçe iken, 9.12.1999 tarih ve 23091 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan “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.

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

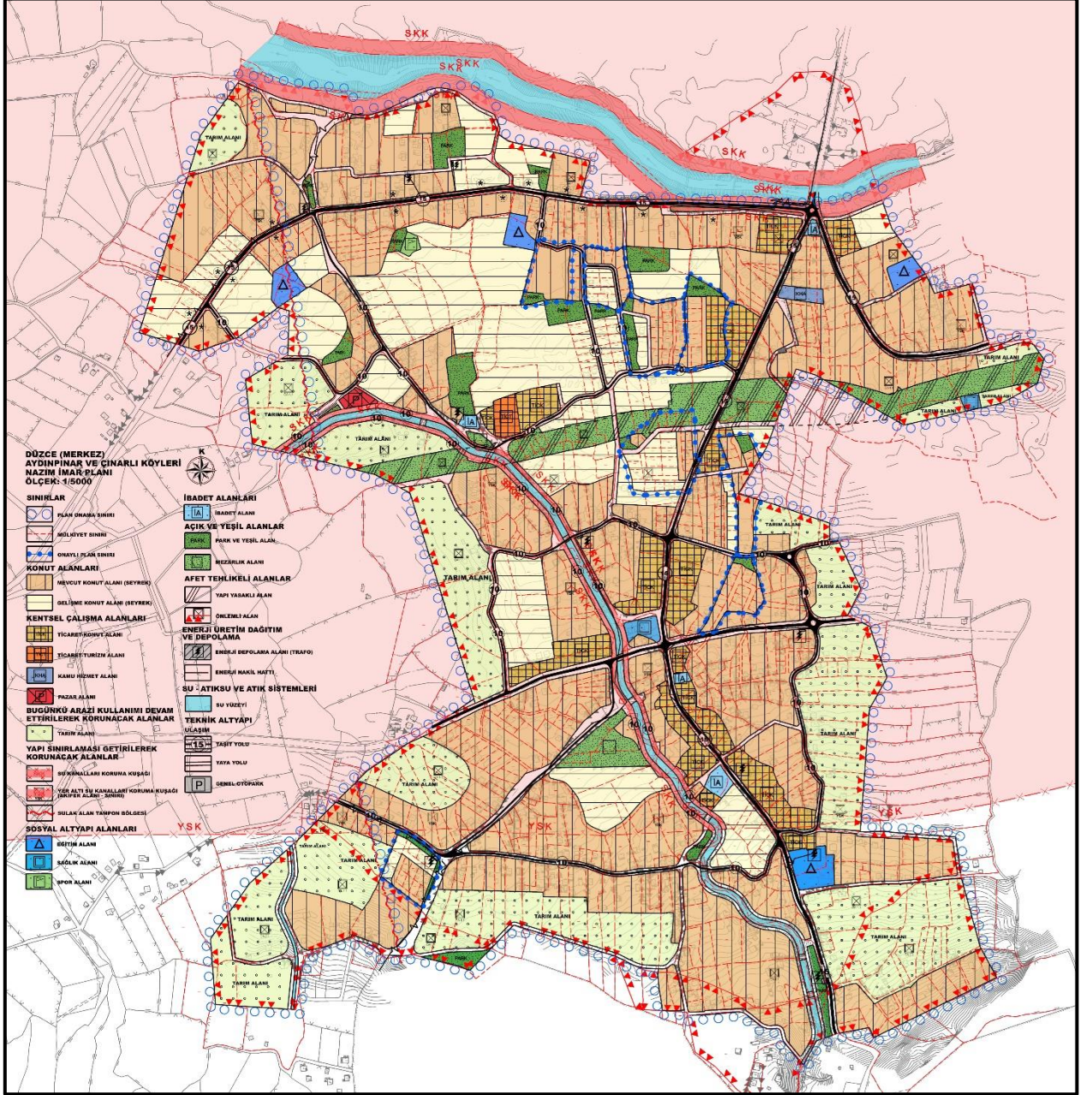
ALAN KULLANIMI	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	ORAN(%)
KONUT ALANI	839617.13	83.96	35.56
TİCARET ALANI	27856.11	2.79	1.18
TİCARET+KONUT ALANI	10776.95	1.08	0.46
TİCARET+TURİZM ALANI	2071.89	0.21	0.09
RESMİ KURUM ALANI	3308.7	0.33	0.14
AT ÇİFTLİĞİ	18938.028	1.89	0.80
EKİLİ ALAN	98044.592	9.80	4.15
FINDIKLIK ALANI	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
Aydınınar ve Çınarlı Köyleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu

Şekil 4: 29.11.2023 Onay tarihli Aydınınar ve Çınarlı Köyleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

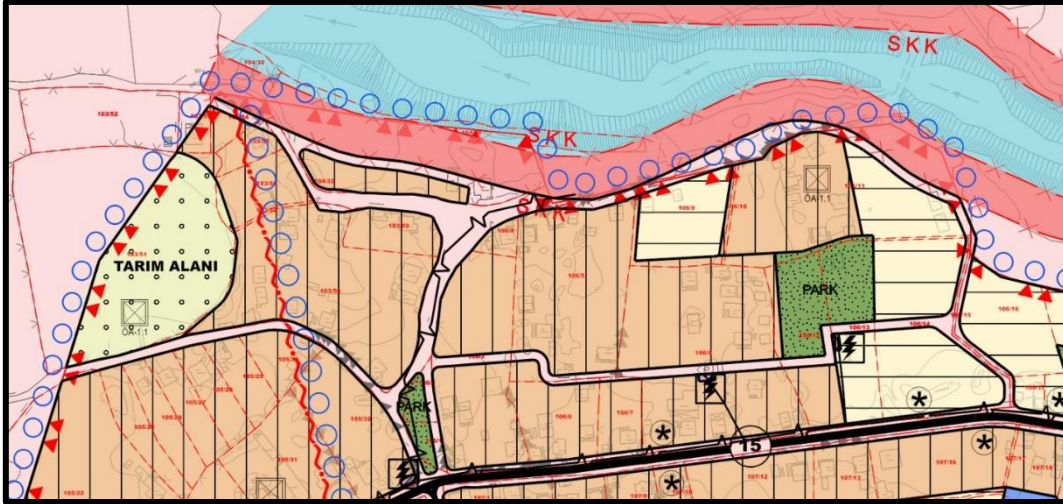


2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE KARARLARI

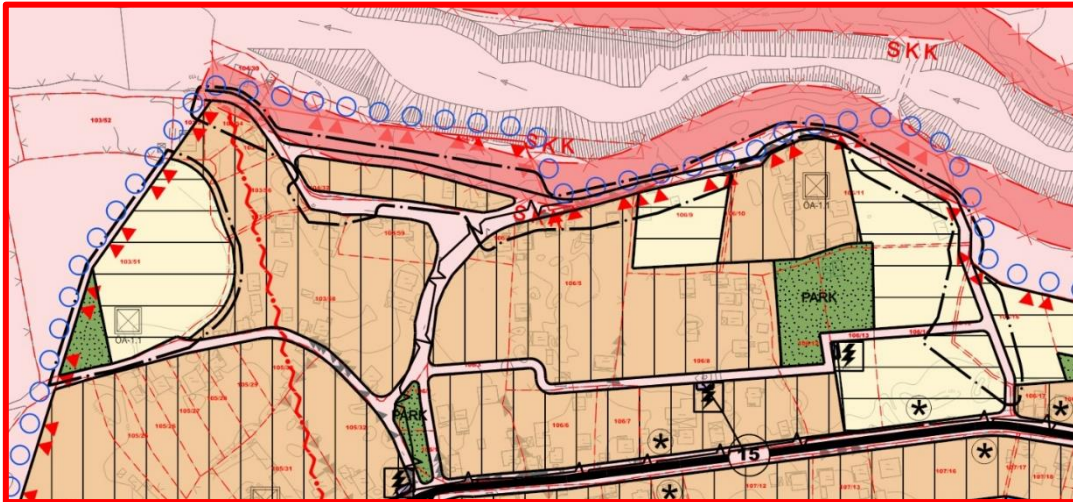
Aydınınar ve Çınarlı Köyleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 29.11.2023 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu plana gelen itirazların değerlendirilmesi neticesinde plan değişikliği yapılması gerekmiştir. Bu kapsamda hazırlanan imar planı değişiklikleri aşağıda gösterilmektedir.

- 106 ada 15 ve 16 parsellerde bulunan DSİ mülkiyetindeki kanal güzergâhı ile ilgili çevre parsellerin hak sahipleri ile görüşülmüş, hâlihazırda yanlış gösterilen kanal güzergâhı yerinde tespit edilerek güncel güzergâha göre düzenleme yapılmıştır.
- 103 ada 51 numaralı parsel tarım alanından çıkartılarak gelişme konut alanı olarak düzenlenmiştir. Komşu parseli ile arasındaki yol her iki parselden eşit geçecek şekilde düzenlenmiştir.
- 103 ada 55 parseldeki yapı dikkate alınarak konut alanında tekrar düzenleme yapılmıştır.
- Ayrıca Uğursuyu deresi “Su Kanalları Koruma Kuşağı” boyunca konut alanlarında, hem koruma kuşağı hem de plan sınırı dikkate alınarak tekrar düzenleme yapılmıştır.

Onaylı Plan

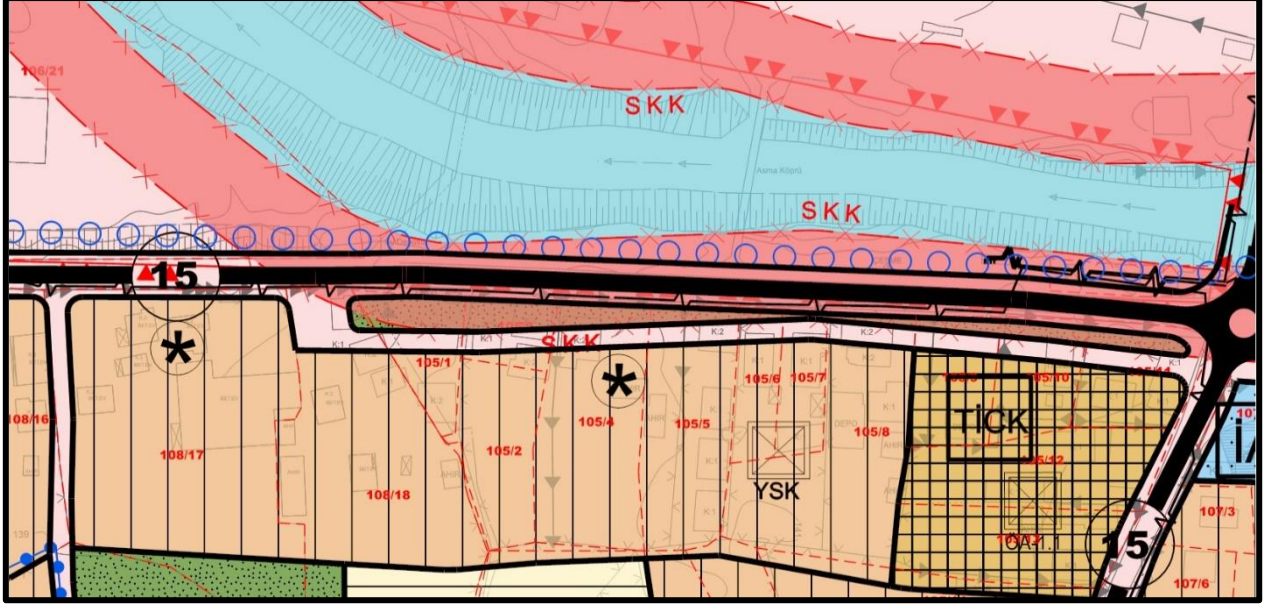


Değişiklik

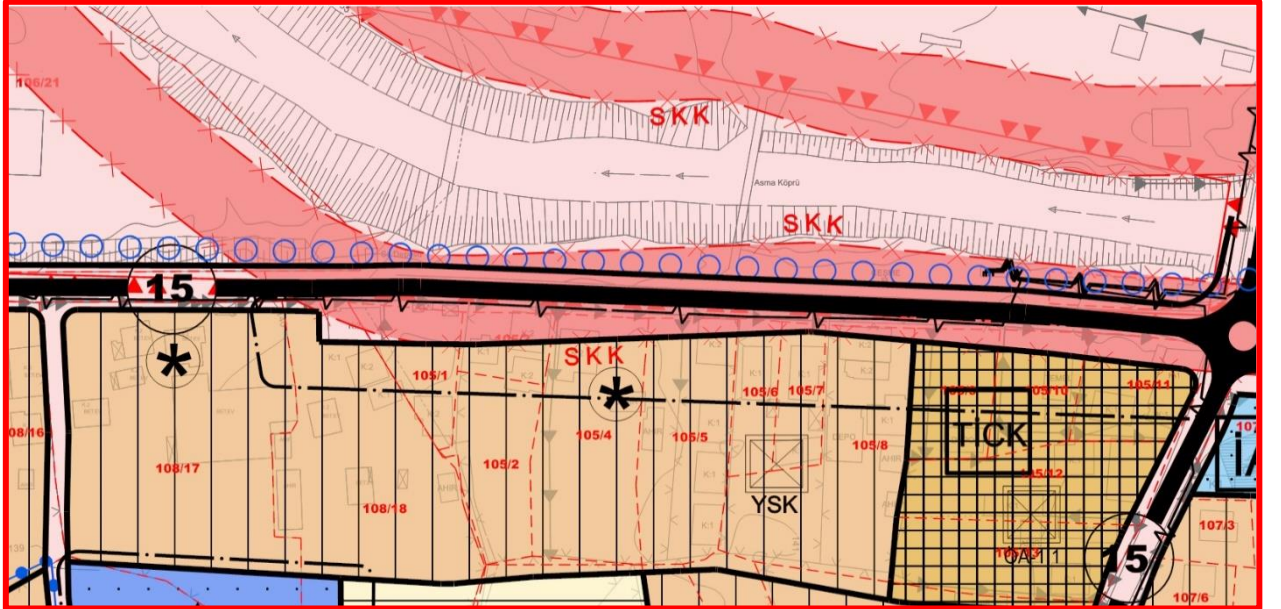


- 108 ada 18 parsel, 105 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 numaralı parsellerde Uğursuyu Deresi "Su Kanalları Koruma Kuşağı" boyunca konut alanlarında ve ticaret konut alanlarında düzenleme yapılmış, yol koruma kuşağına kaydırılarak konut ve ticaret konut alanları büyütülmüştür.

Onaylı Plan

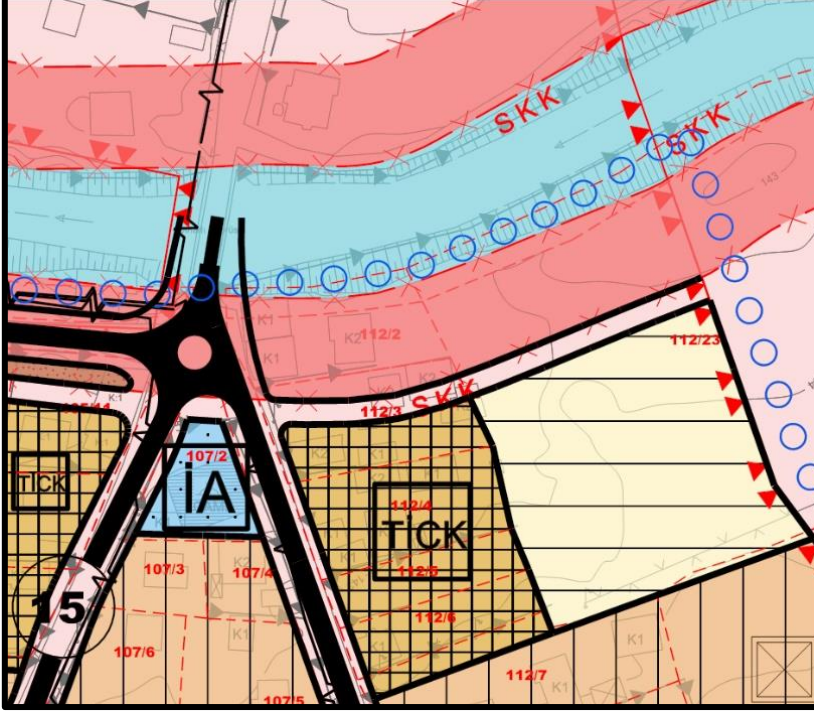


Değişiklik

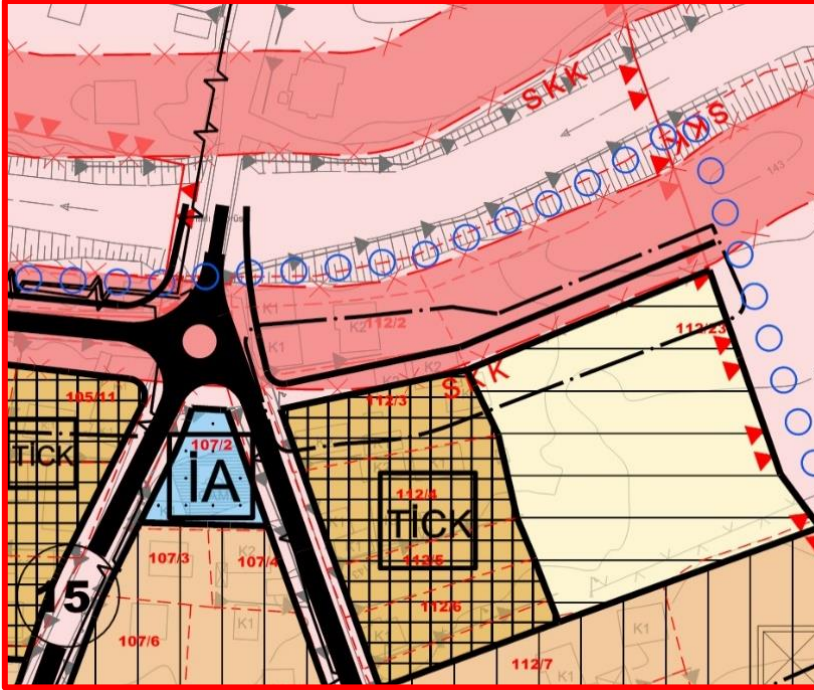


- 112 ada 2 ve 3 numaralı parsellerde Uğursuyu Deresi “Su Kanalları Koruma Kuşağı” boyunca konut alanlarında ve ticaret konut alanlarında düzenleme yapılmış, yol koruma kuşağına kaydırılarak konut ve ticaret konut alanları düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

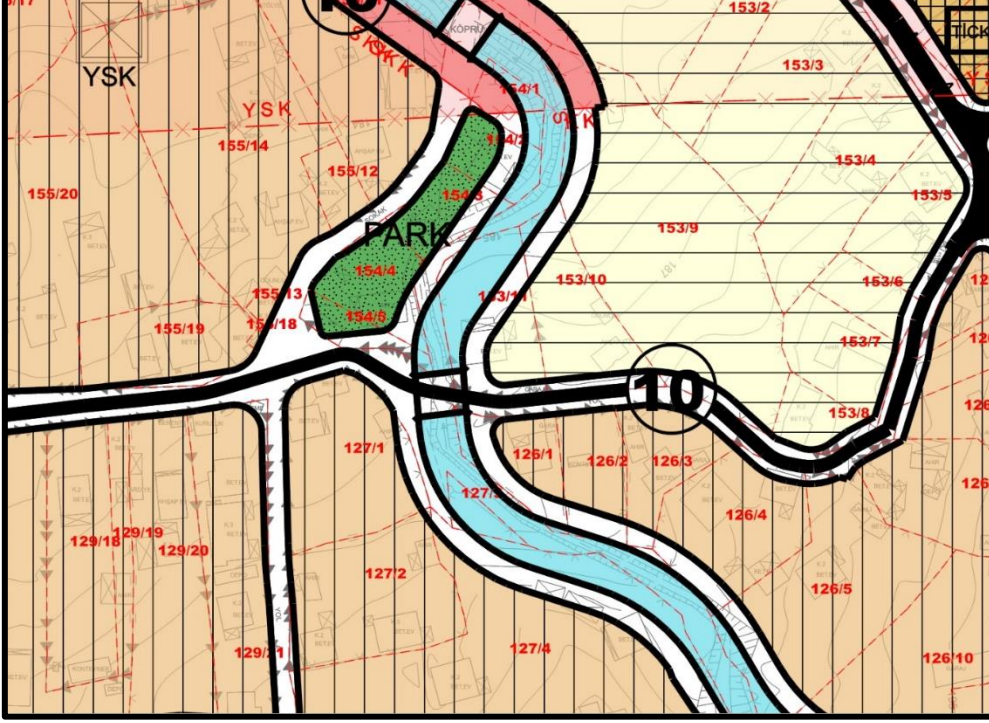


Değişiklik

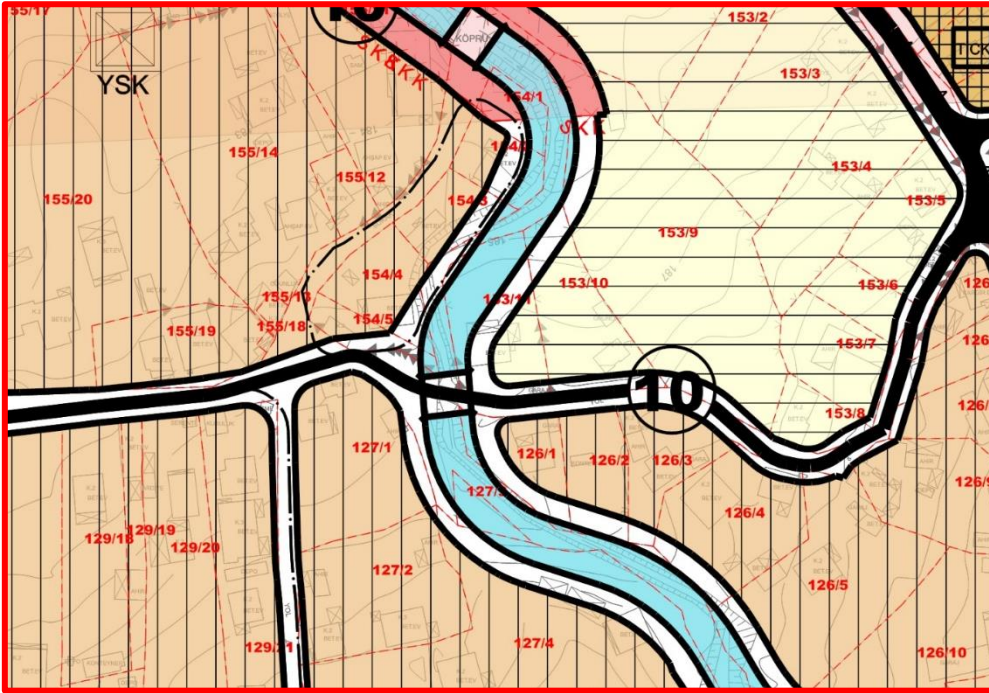


- 154 ada 3, 4 ve 5 numaralı parsellerin yeşil alandan çıkartılması talep edilmektedir. Mevcut doku dikkate alınarak tekrar düzenleme yapılmış, konut alanı olarak değerlendirilmiştir.

Onaylı Plan

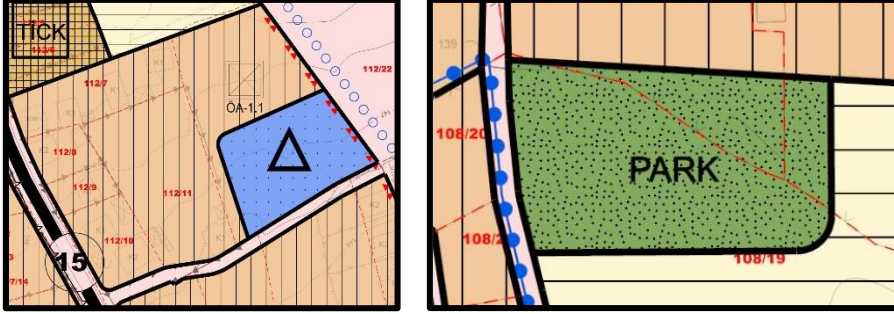


Değişiklik



- 112 ada 22 numaralı parselde önerilen eğitim (ilkokul) alanı kaldırılarak konut alanına dahil edilmiştir. Kaldırılan eğitim alanına eşdeğer olarak 108 ada 17, 18 ve 19 numaralı parsellerde bulunan yeşil alan eğitim alanı olarak ayrılmıştır. Ayrıca kaldırılan yeşil alan yerine daha önce tarım alanı olup gelişme konut alanına çevrilen 129 ada 16, 17 ve 22, 128 ada 1, 103 ada 51 ve 122 ada 6 numaralı parsellerde yeşil alan ayrılmıştır.

Onaylı Plan

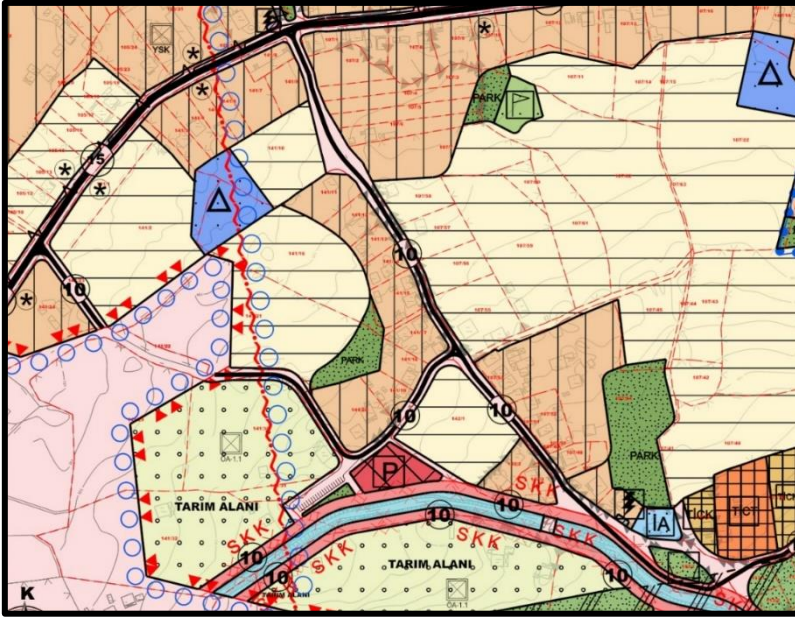


Değişiklik

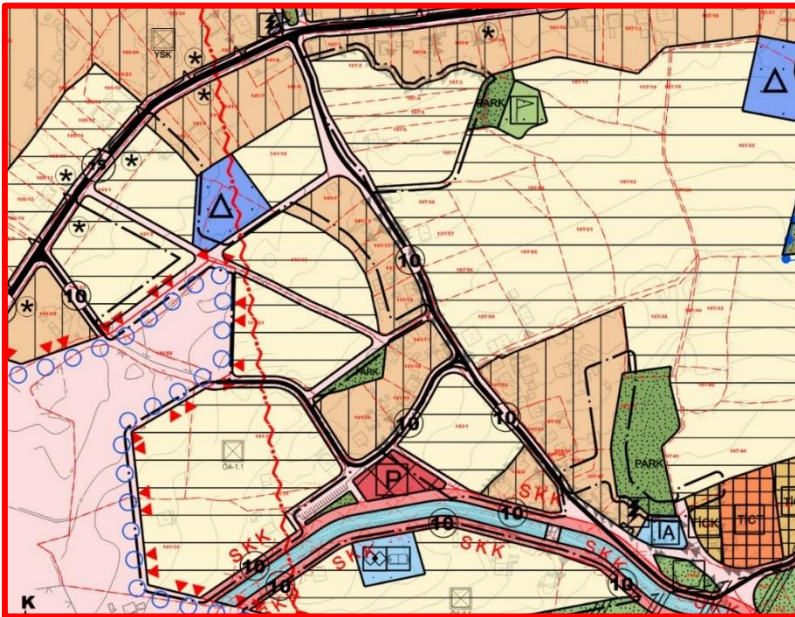


- Planlama alanının çeper kısımlarında kalan tarım alanları, plan bütününde alınan karar doğrultusunda gelişme konut alanı olarak değerlendirilmiştir.
- 141 ada 2 numaralı parsel de yol düzenlenmesi, 16 ve 21 numaralı parsellerin tamamının konut alanı olarak düzenlenmesi ve 29, 30, 32 numaralı parsellerin ise tarım alanından çıkartılması talep edilmiştir. Bu doğrultuda ilgili parseller tarım alanından çıkartılarak konut alanı olarak düzenlenmiştir. 141 ada 2, 16 ve 21 numaralı parsellerden geçen yaya yolu düzenlenmiştir.
- 144 ada 10 numaralı parsel de konut alanı olarak düzenlenmiş ve parselde sosyal-kültürel tesis alanı ayrılmıştır.

Onaylı Plan

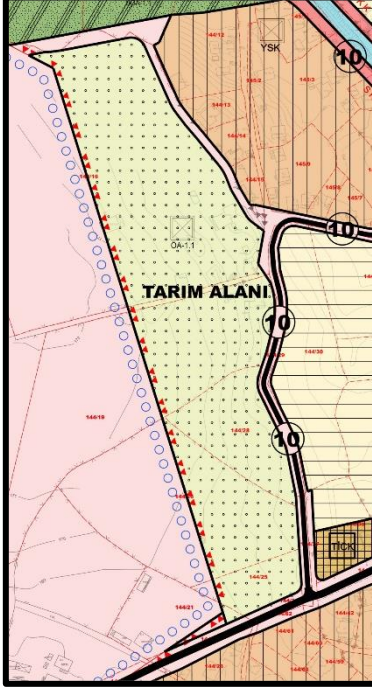


Değişiklik

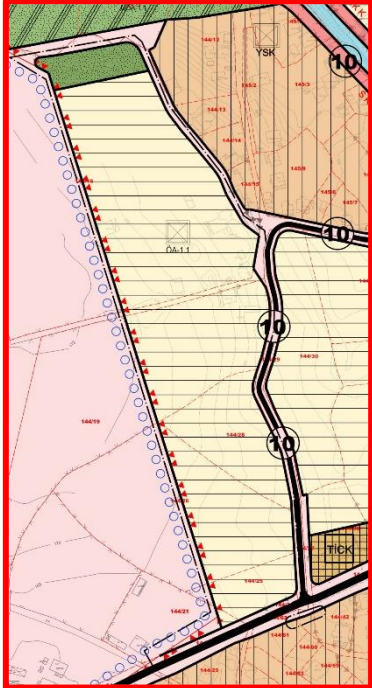


- Planlama alanının çeper kısımlarında kalan tarım alanları, plan bütününde alınan karar doğrultusunda gelişme konut alanı olarak değerlendirilmiştir.
- 144 ada 21 numaralı parselde ise tarım alanının iptali istenmektedir. İlgili parselde plan sınırı düzenlenmiştir.
- 144 ada 60 numaralı parselde konu alanı ada kenarında düzenleme yapılmıştır.

Onaylı Plan

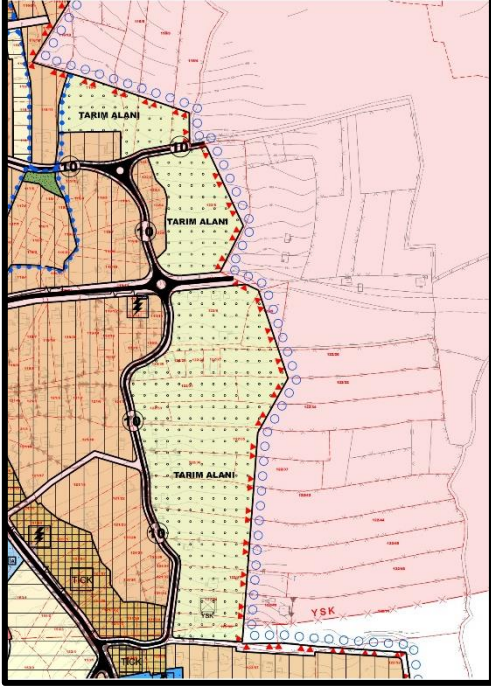


Değişiklik

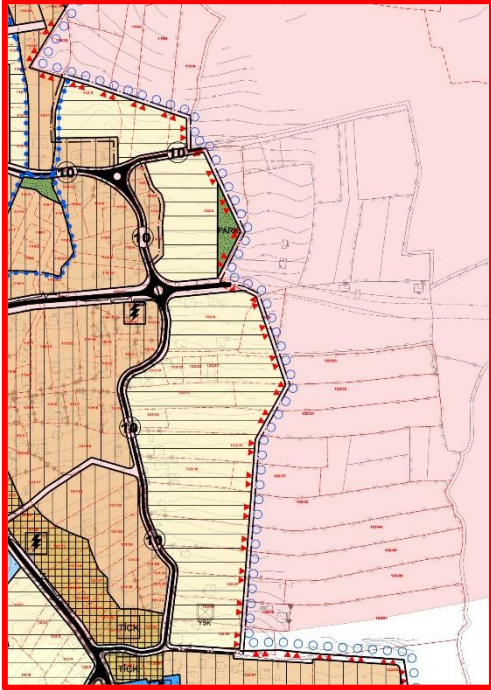


- Planlama alanının çeper kısımlarında kalan tarım alanları, plan bütününde alınan karar doğrultusunda gelişme konut alanı olarak değerlendirilmiştir.

Onaylı Plan

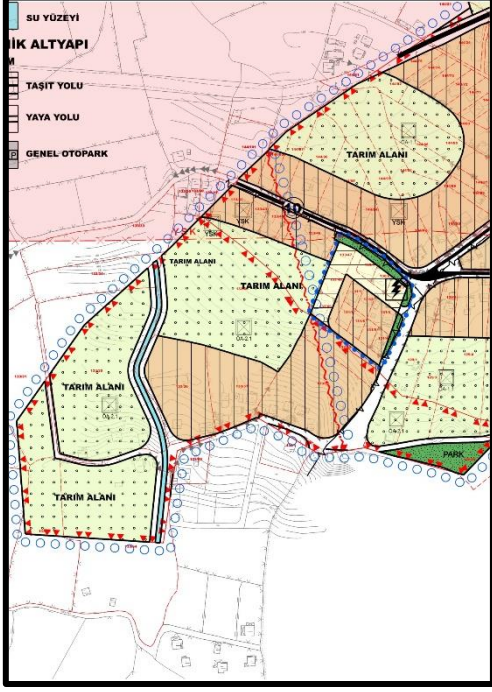


Değişiklik



- Planlama alanının çeper kısımlarında kalan tarım alanları, plan bütününde alınan karar doğrultusunda gelişme konut alanı olarak değerlendirilmiştir.
- Güneyde bulunan mevcut konut alanı, gelişme konut alanı olarak düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

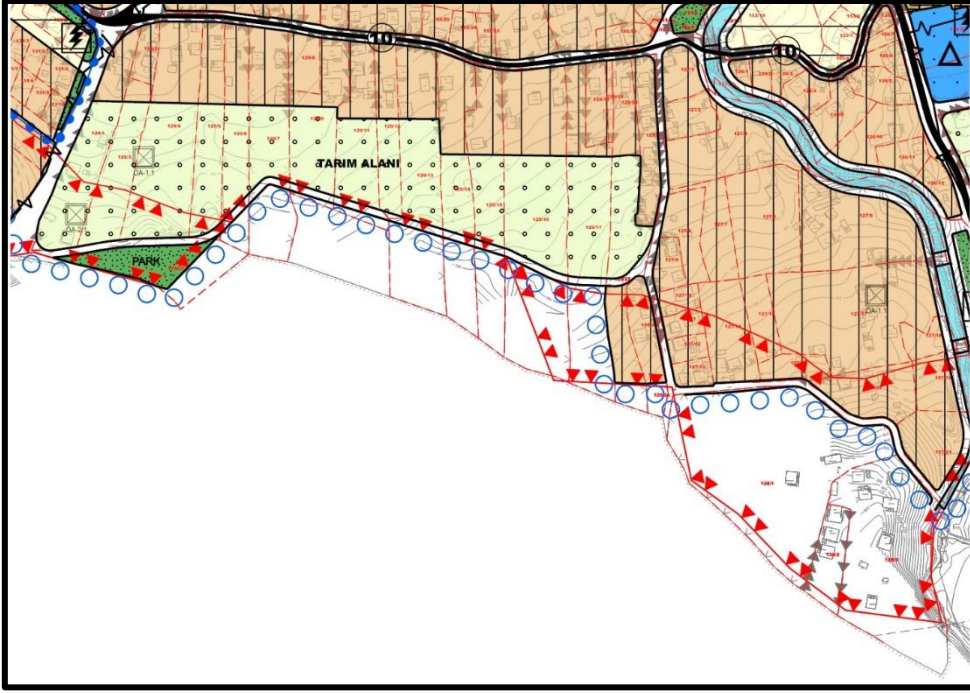


Değişiklik

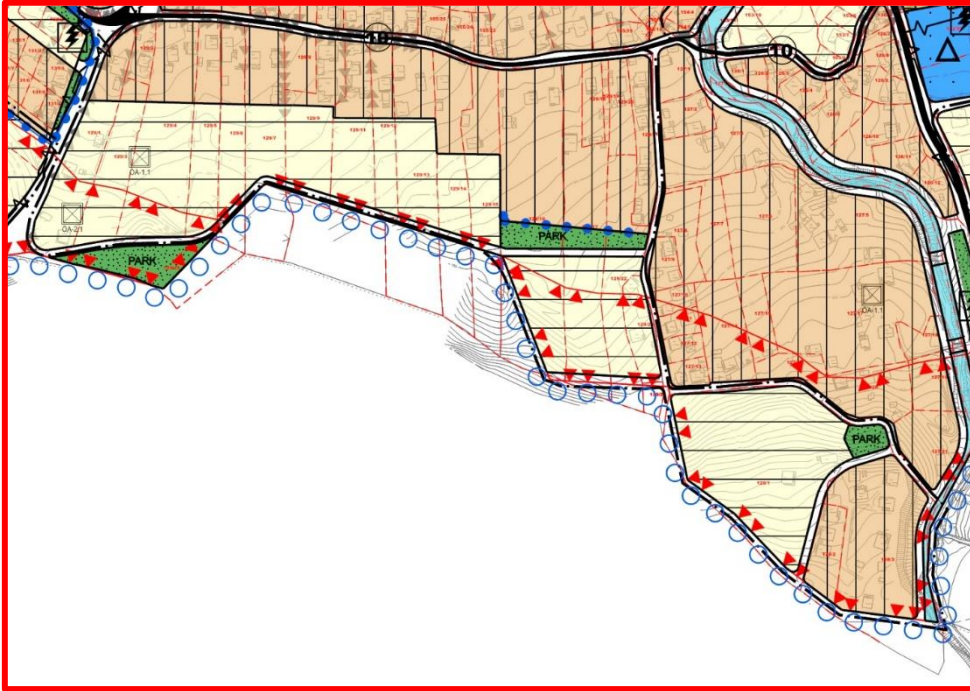


- Alanın güney çeperinde kalıp tarım alanı olarak değerlendirilmiş olan alanlar, plan bütününde alınan karar neticesinde gelişme konut alanı olarak düzenlenmiş, alandaki ihtiyaca yönelik yeşil alanlar eklenmiştir.
- Ayrıca, çalışma alanının güney sınırında hâlihazır haritaları eksik olduğundan plana dâhil edilemeyen alanlar, hâlihazır haritaları tamamlandığı için plana dâhil edilerek gelişme konut alanı olarak düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

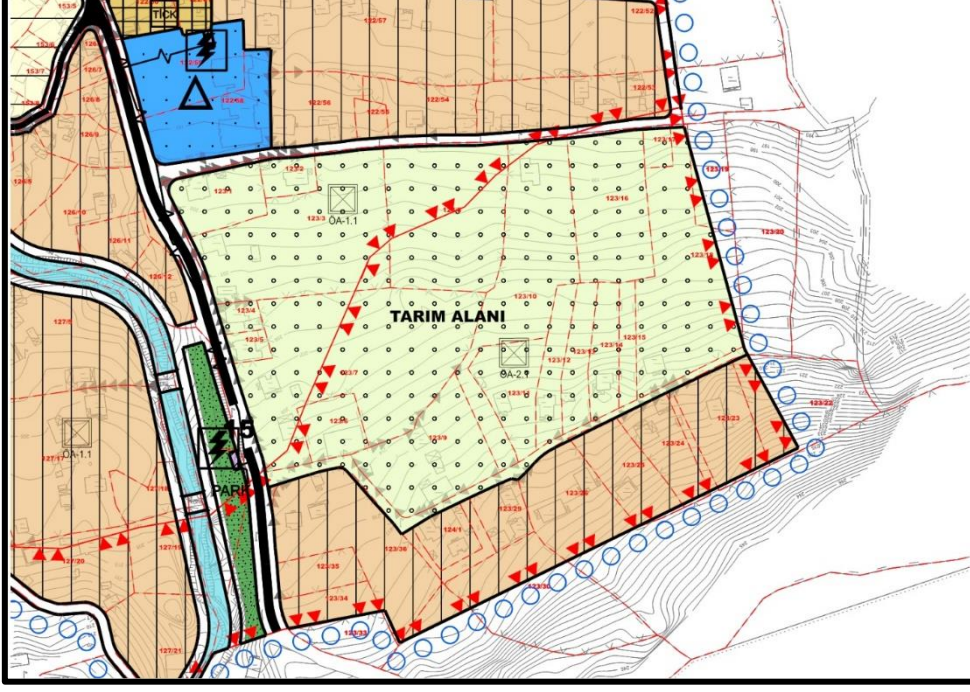


Değişiklik

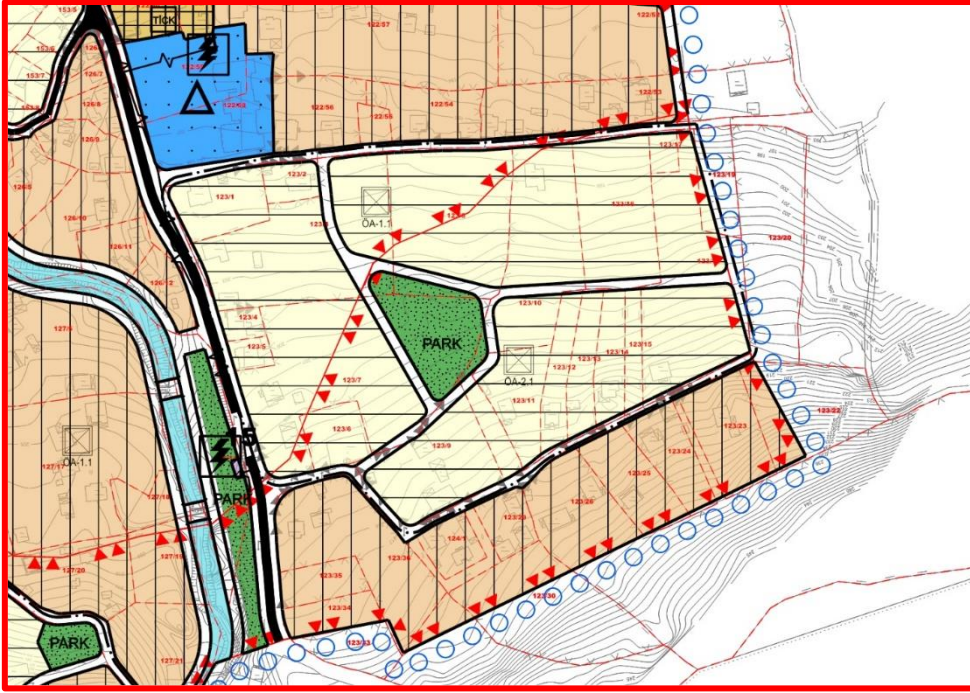


- Yine alan bütününde alınan karar doğrultusunda, alan çeperinde bulunan ve tarım alanı olarak düzenlenmiş olan alanlar, ihtiyaca yönelik yeşil alanları ile birlikte gelişme konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

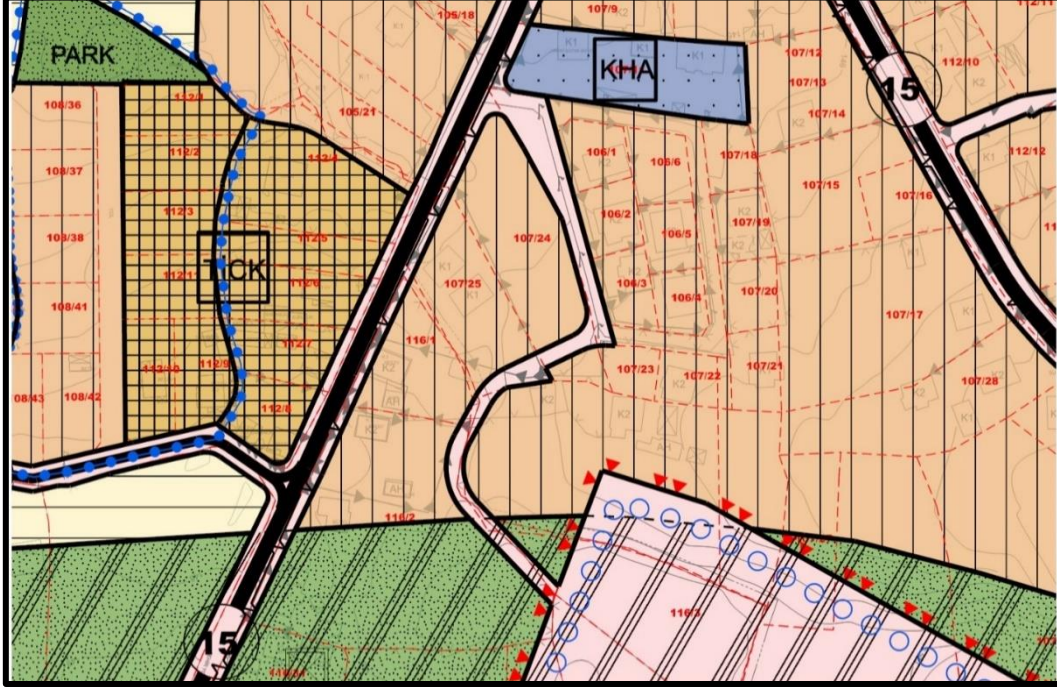


Değişiklik

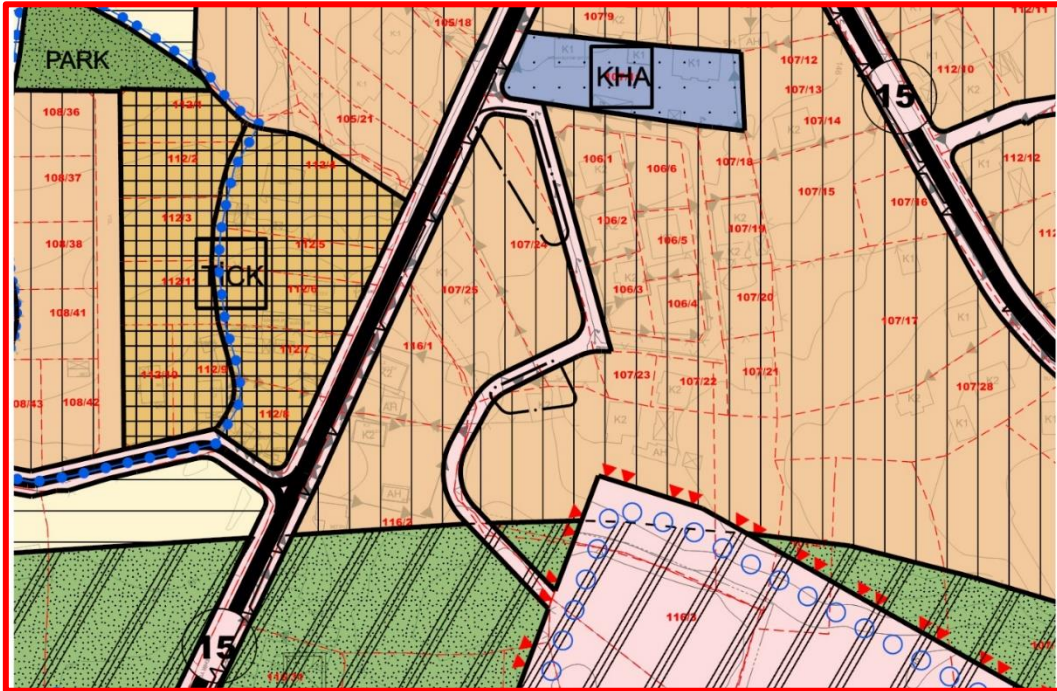


- 107 ada 24 numaralı parselde değişiklik olduğu ve bu parselden geçen yolun değişikliğe göre düzenlenmesi istenmiştir. Yaya yolu parsel değişikliğine göre düzenlenmiştir.
- Ayrıca, 107 ada 25 ve 26 parseller arasından geçen 7 metrelik yol düzenlenmiştir

Onaylı Plan

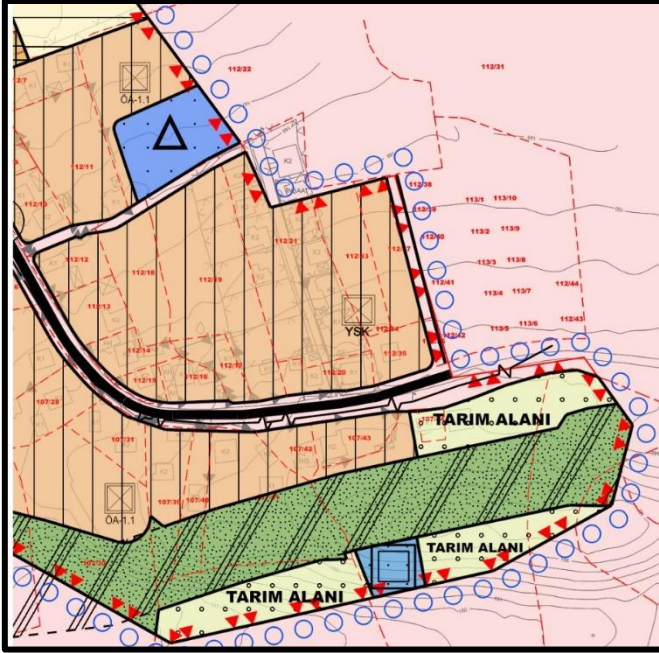


Değişiklik

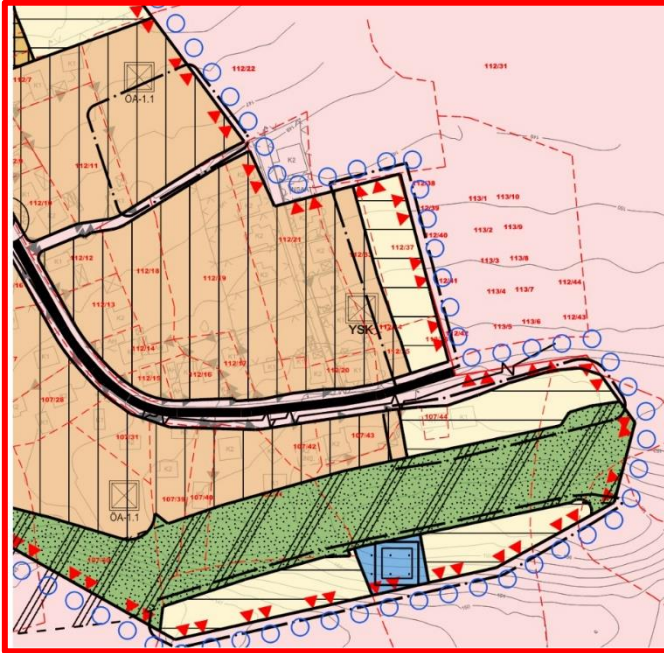


- 112 ada 36 ve 37 numaralı parsellerden geçen yolun, plan sınırı dışında ve parsellere çok yakın bir yol daha olduğu için tekrar değerlendirilmesi talep edilmiştir. Bu doğrultuda yol kaldırılmış (uygulama imar planı değişikliğinde yol batıya kaydırılmıştır), adanın bir kısmı gelişme konut alanı olarak düzenlenmiştir.
- 107 ada 45 numaralı parsel ve bu parsel komşu tarım alanları, plan bütünü için alınan karar neticesinde konut alanı olarak değerlendirilmiştir.

Onaylı Plan

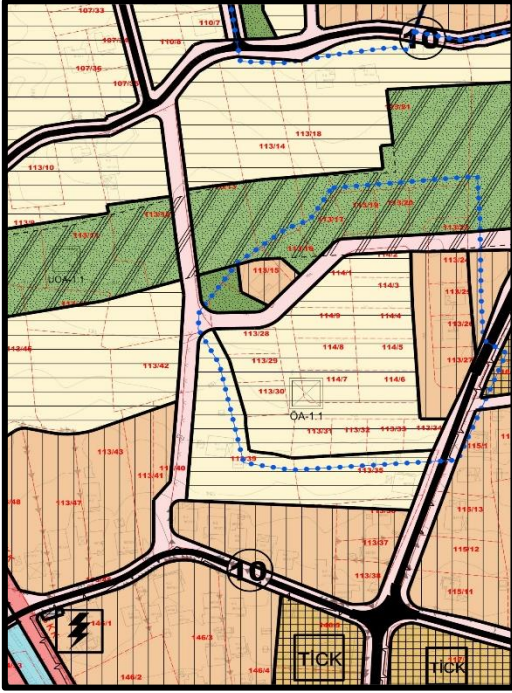


Değişiklik

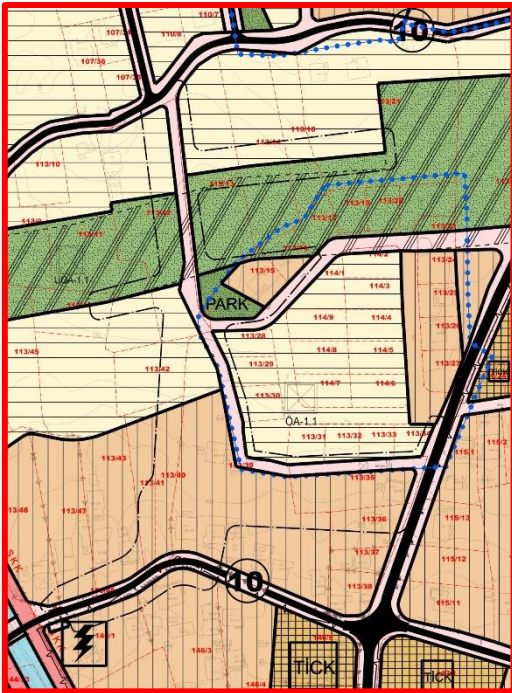


- 113 ada 12 ve 13 numaralı parsellerden geçen 10m'lik yaya yolu daraltılarak 7m'ye düşürülmüştür.
- 113 ada 36, 39 ve 40 numaralı parsellerden geçen yaya yolları kaldırılarak mevcut onaylı plan sınırından geçirilmiştir. Bu sayede söz konusu alanda güneyde bulunan mevcut konut alanı bütünleştirilmiş olup, alana hizmet veren yeni yaya yolu tasarlanmıştır.
- 113 ada 43 numaralı parselden geçen 10 m'lik yol düzenlenmiştir.

Onaylı Plan



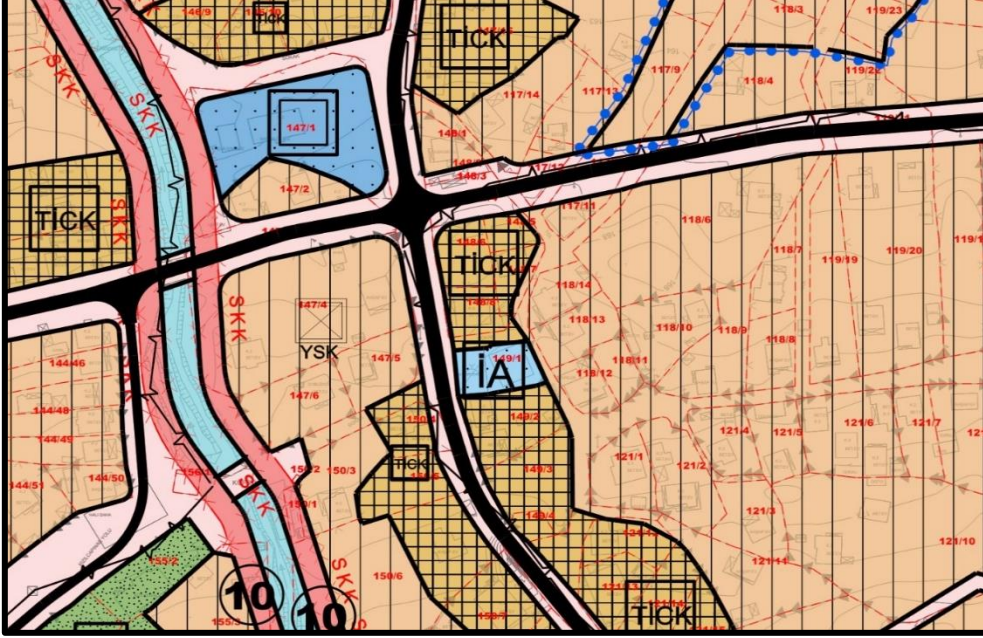
Değişiklik



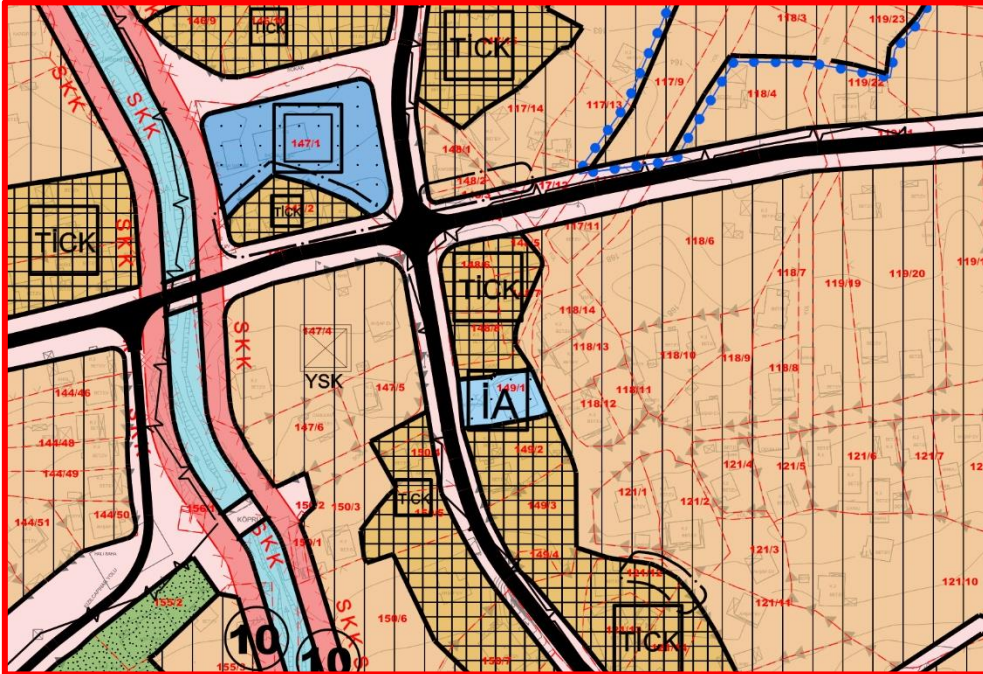
Düzce İli, Merkez İlçesi
Aydınpinar ve Çınarlı Köyleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu

- 148 ada 2 numaralı parselin tamamının yolda kaldığı belirtilmiştir. İlgili parsel konut alanına dahil edilerek düzenleme yapılmıştır.
- 147 ada 2 numaralı parseldeki konut alanı ticaret konut alanı olarak düzenlenmiştir.
- 121 ada 12 numaralı parselde mülkiyet dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır.

Onaylı Plan

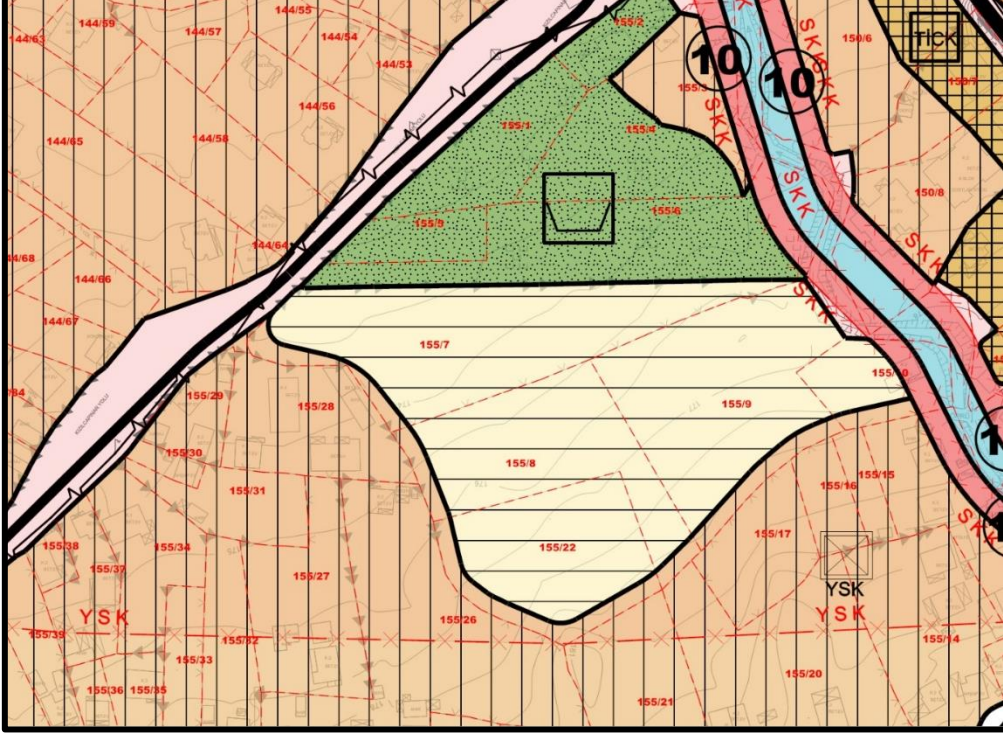


Değişiklik



- 155 ada 8, 9, 21 ve 22 numaralı parseller arasındaki ada çizgisinin eşitlik ilkesi gözetilerek tekrar değerlendirilmesi talep edilmiştir. Söz konusu alanda bulunan ada çizgisinde mülkiyetler dikkate alınarak tekrar düzenleme yapılmıştır.

Onaylı Plan



Değişiklik

