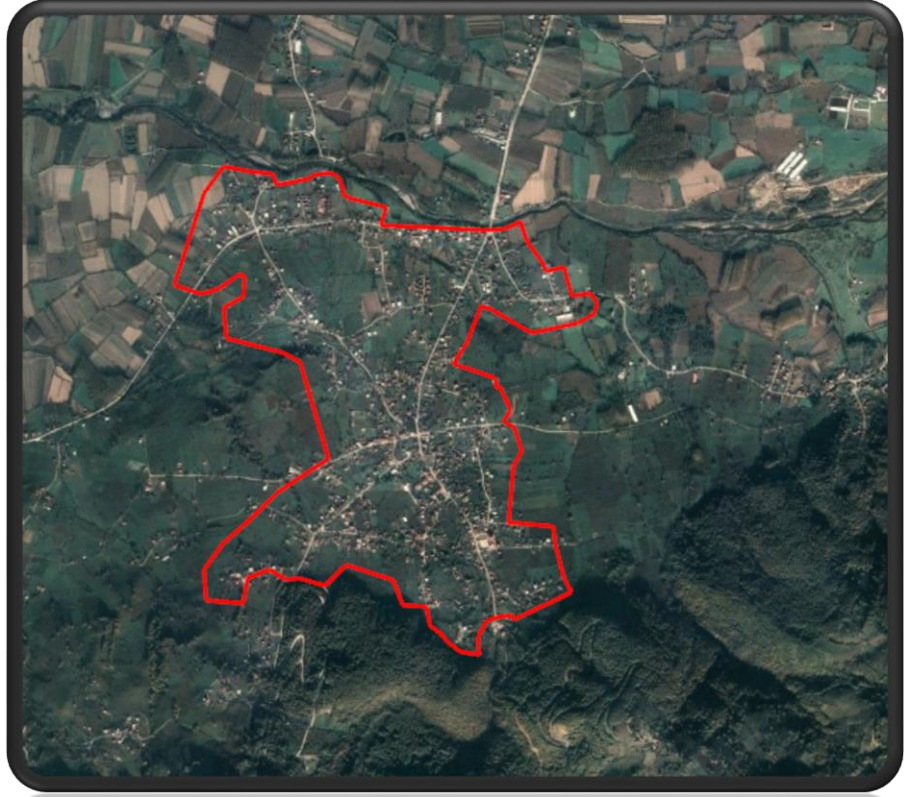




TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI

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: 25.11.2024 Onay Tarihli Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	5
Şekil 5: Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	20

Tablolar Dizini:

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

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI-KONUMU

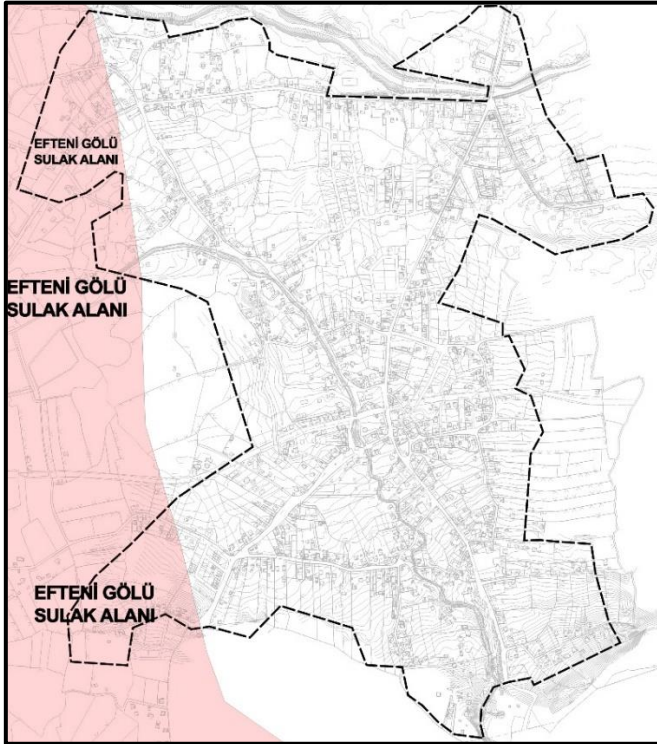
Plan değişikliğine konu olan Aydınpınar ve Çınarlı köyleri, Düzce ilinde yer almakta olup Merkez ilçesine bağlıdır.

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.

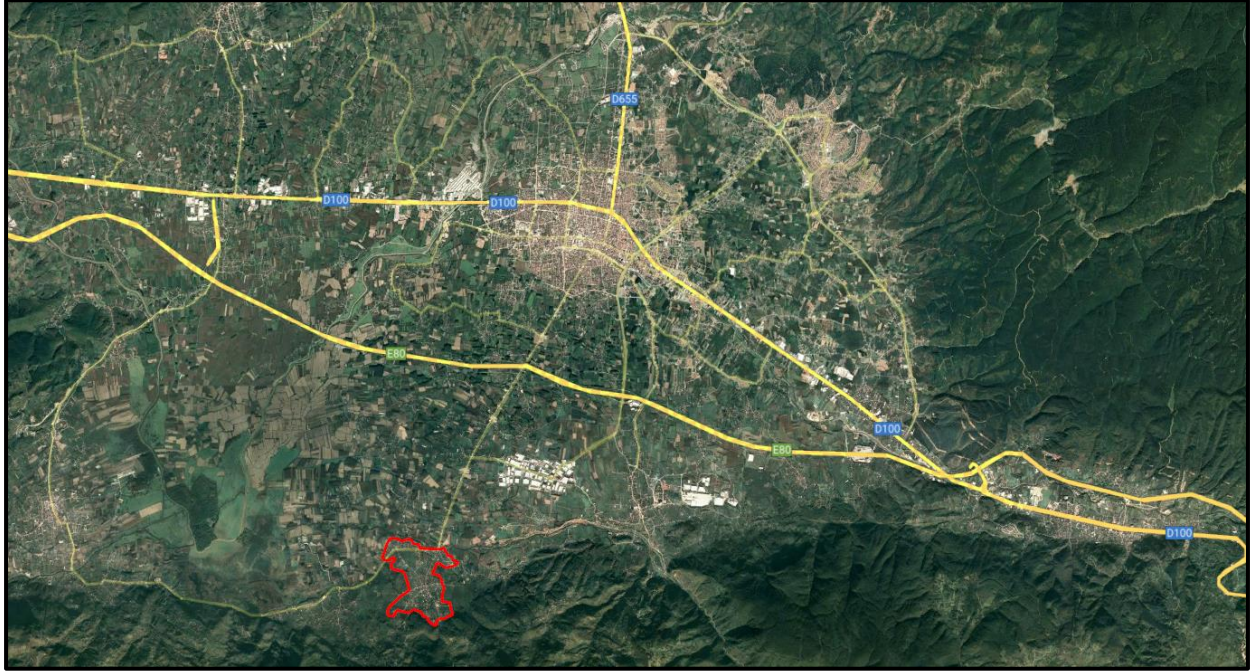
Planlama alanları sınırları 1/5000 ölçekli halihazır haritalardan; G26-A-23-D ve G26-A-22C no'lu paftalarında yer almaktadır. Planlama alanından Kurudere ve Köyiçi Deresi geçmekte olup doğal sınır oluşturmaktadır.

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

Şekil 1: Efteni Gölü Sulak Alanı



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



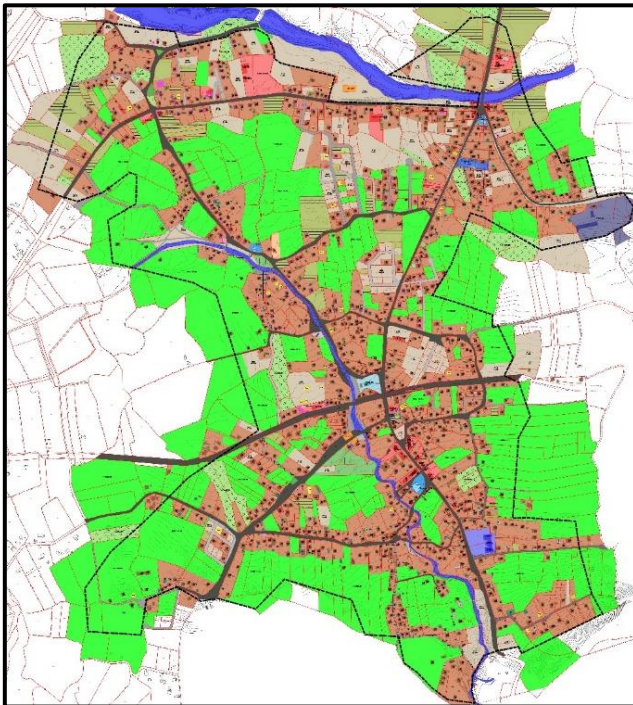
Düzce ili, 1999 yılında gerçekleşen deprem felaketleri ile aynı yıl içerisinde il statüsü kazanmıştır. 1999 yılı Aralık ayında yapılan yasal düzenleme ile Düzce ilinin idari yapısı değişmiştir. Düzce ili önceden Bolu iline bağlı bir ilçe iken, 9.12.1999 tarih ve 23091 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan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

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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu

Şekil 4: 25.11.2024 Onay Tarihli Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

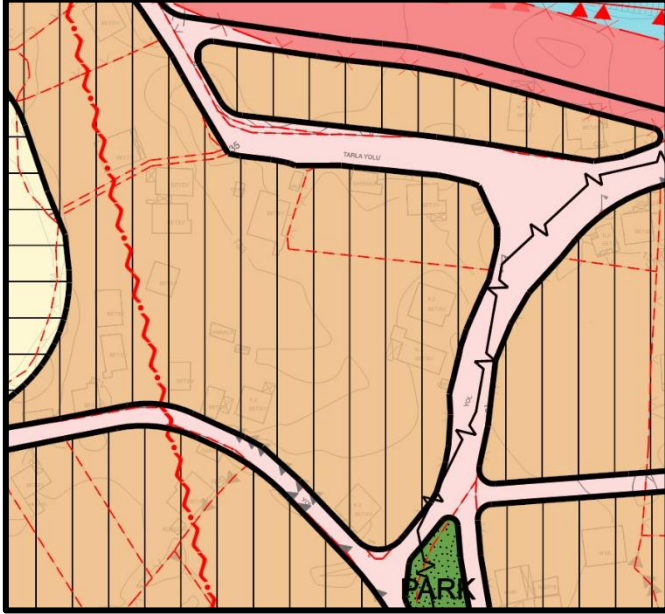


2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE KARARLARI

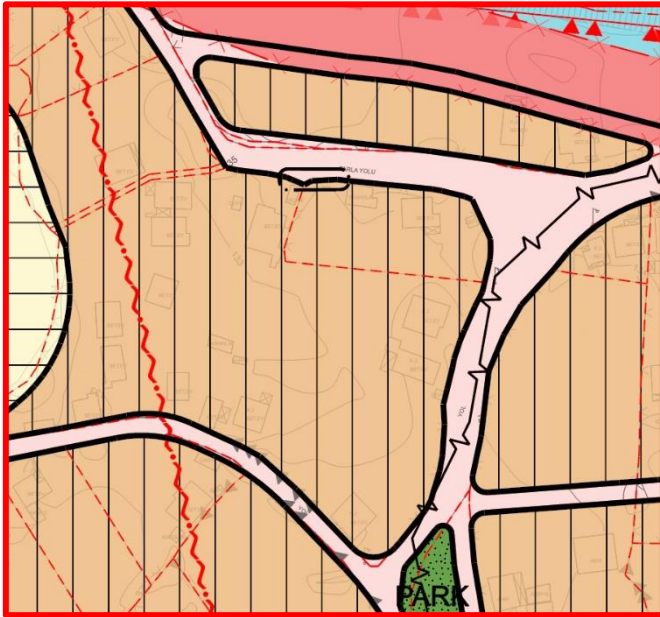
Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 25.11.2024 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu plana gelen itirazların değerlendirilmesi neticesinde plan değişikliği yapılması gerekmiştir. Bu kapsamda hazırlanan imar planı değişiklikleri aşağıda gösterilmektedir.

- 103 ada 58 ve 59 parselde bulunan konut alanı ada çizgisinde düzenleme yapılmıştır.

Onaylı Plan

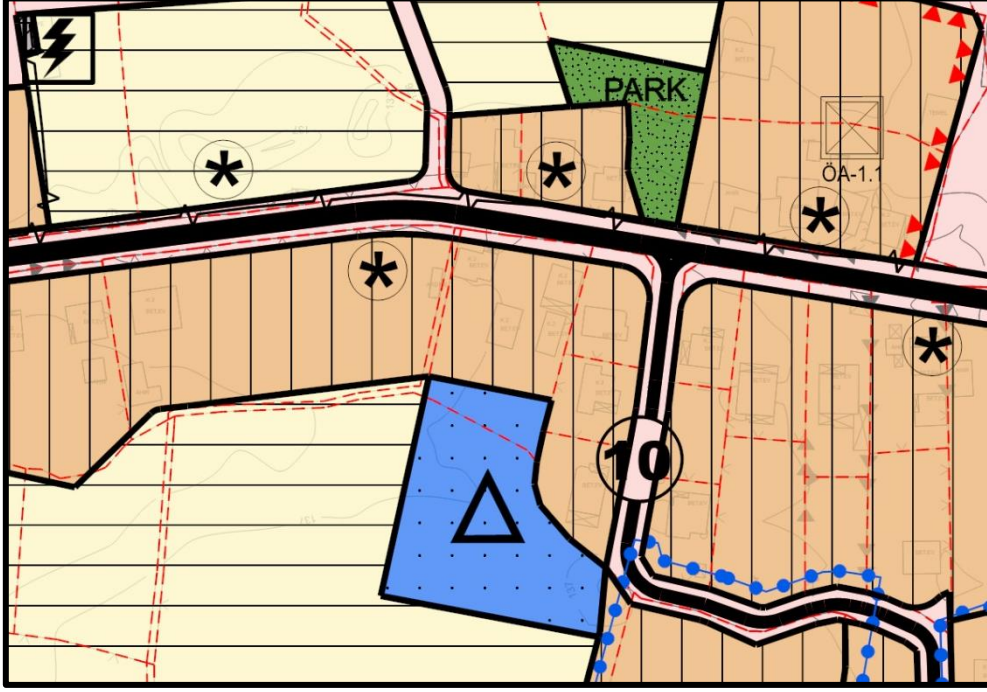


Değişiklik

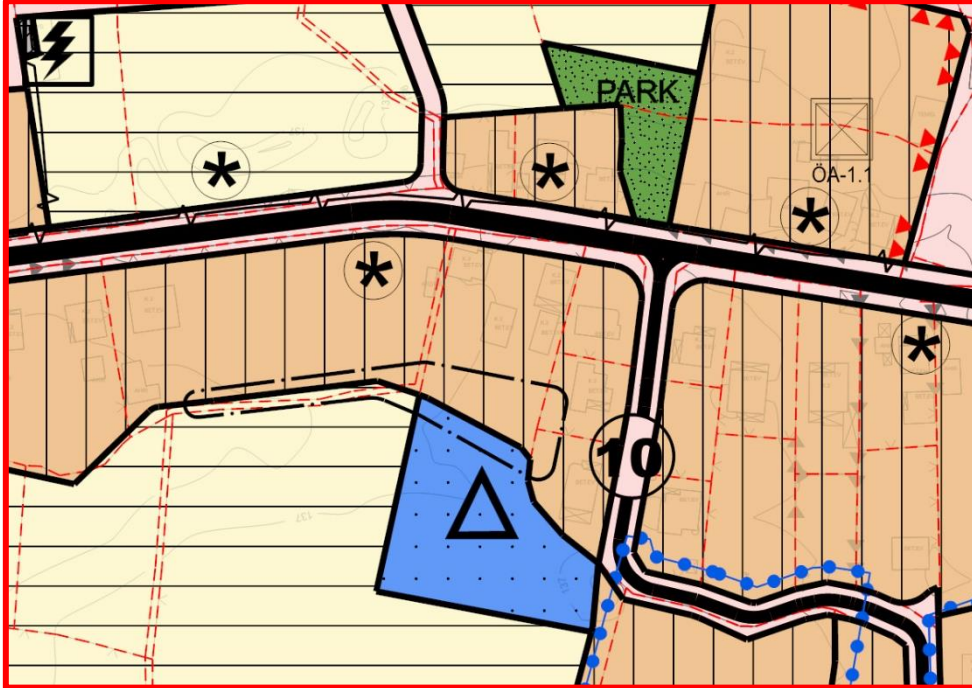


- 107 ada 18 ve 22 parsellerde bulunan mevcut konut alanı ve eğitim alanı mülkiyet çizgisine göre tekrar düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

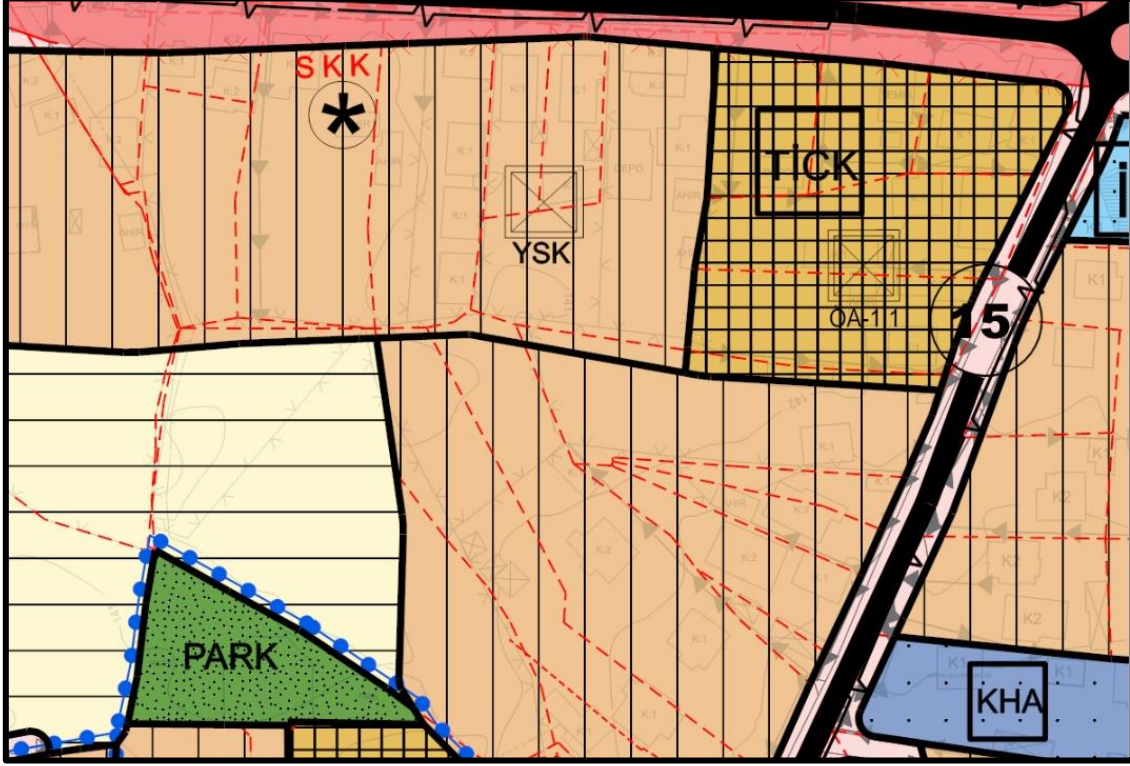


Değişiklik

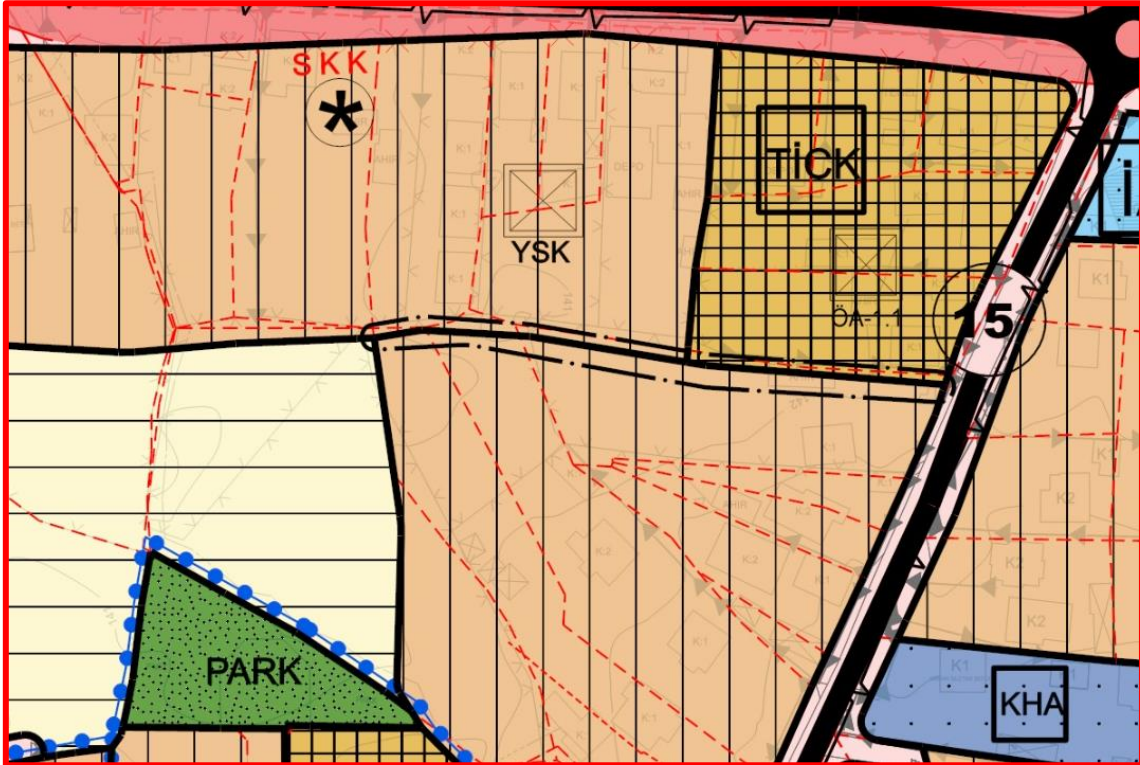


- 105 ada 13 ve 14 parsellerde bulunan ticaret konut alanı ve mevcut konut alanının kesişimi kuzeye ötelenerek düzenleme yapılmıştır.

Onaylı Plan

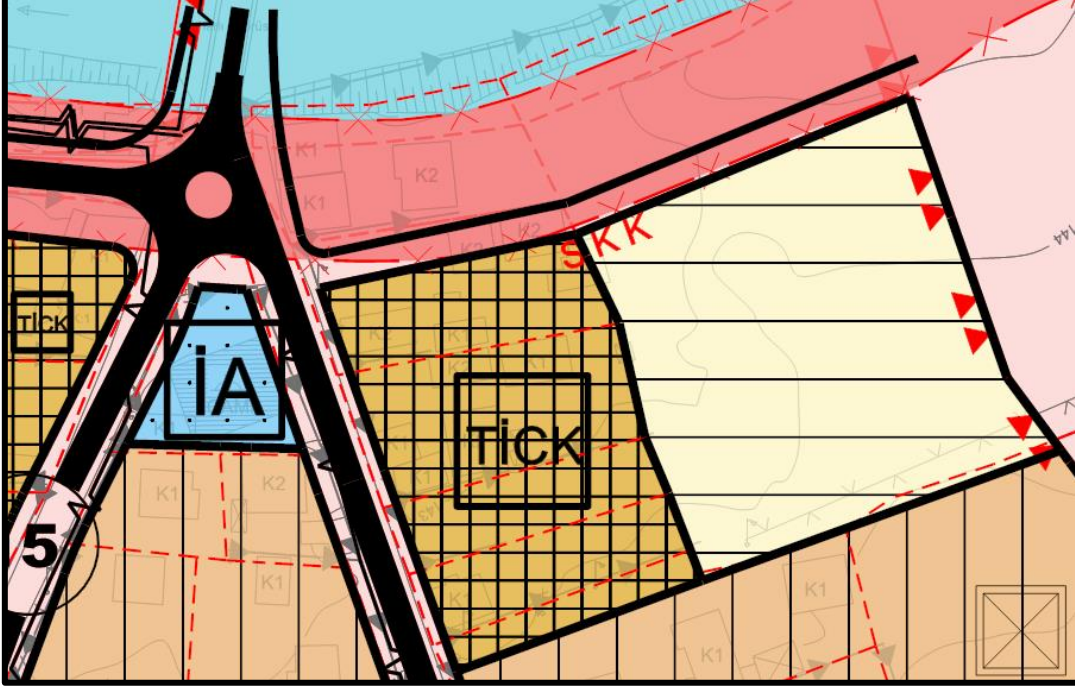


Değişiklik

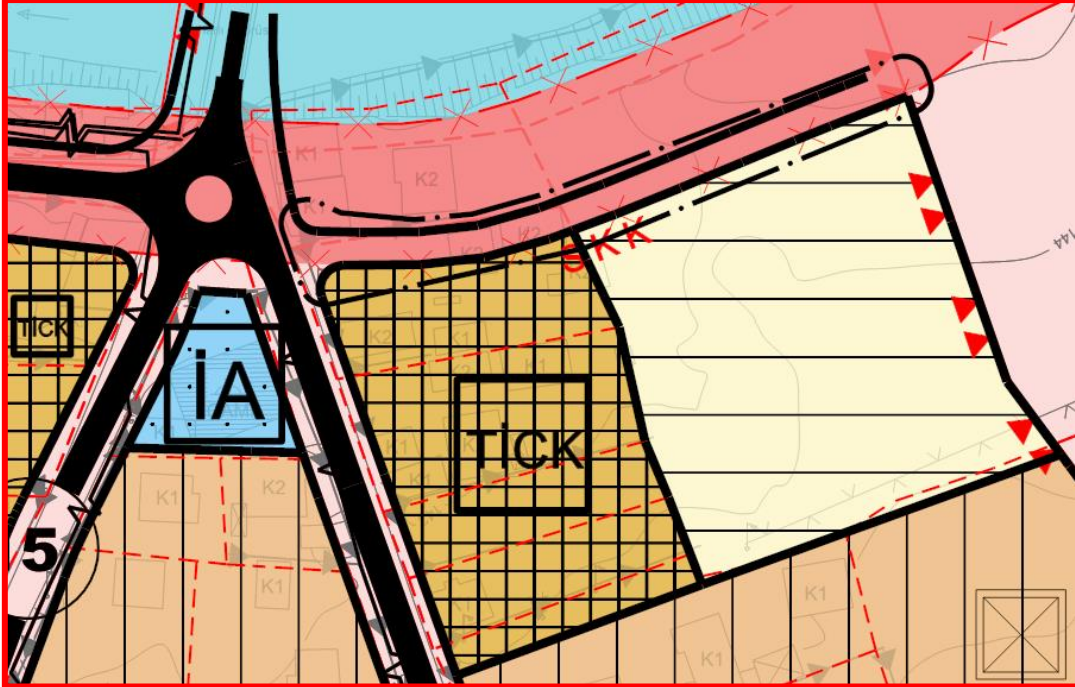


- 112 ada 3 ve 23 parsellerde bulunan yaya yolu, SKK sınırına göre tekrar düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

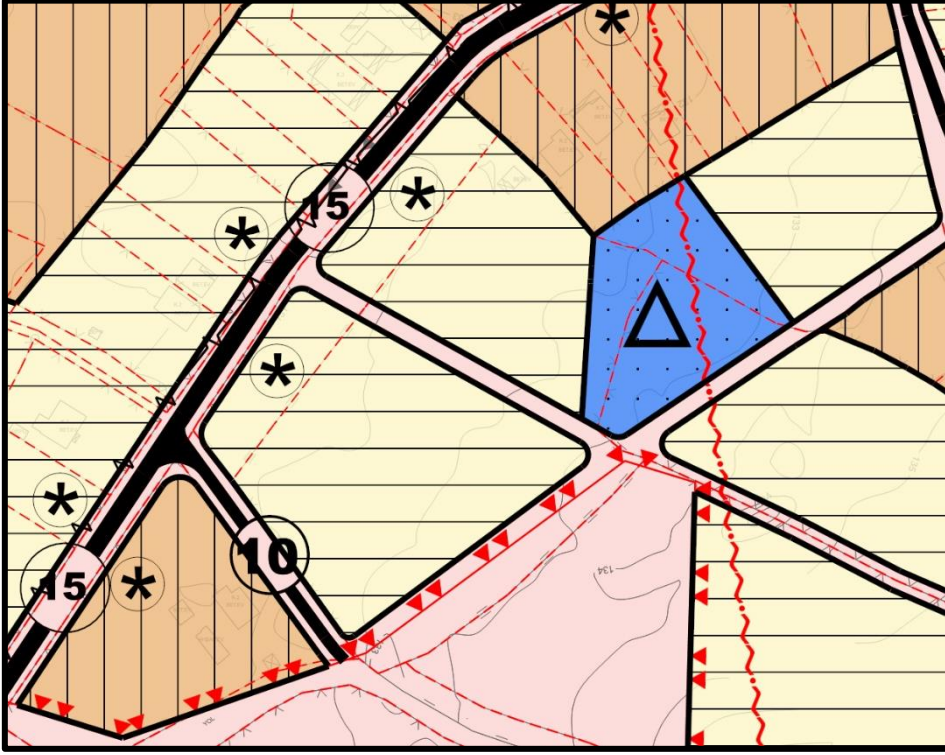


Değişiklik

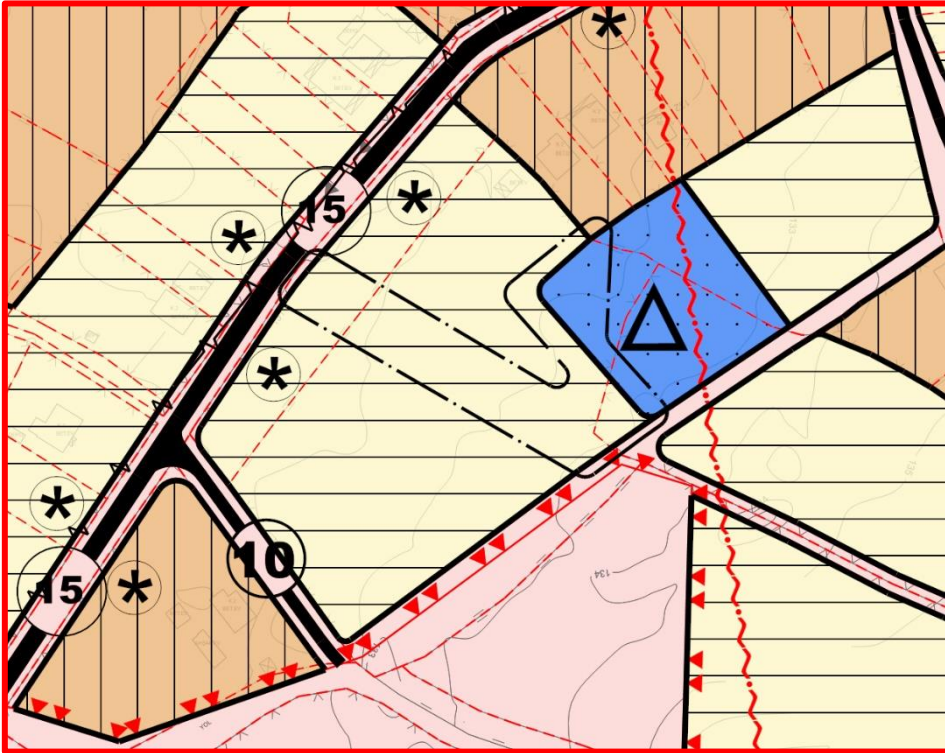


- 141 ada 1 ve 2 parselde bulunana eğitim ve mevcut konut alanında düzenleme yapılmıştır.

Onaylı Plan

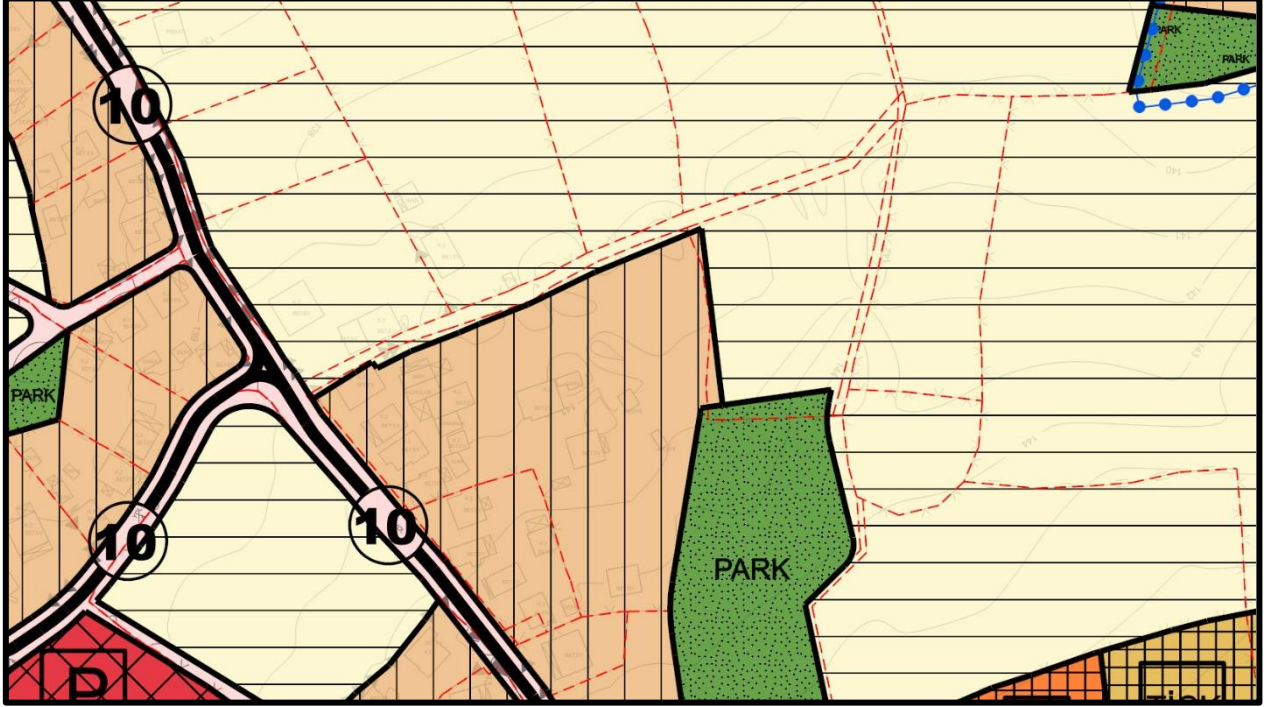


Değişiklik

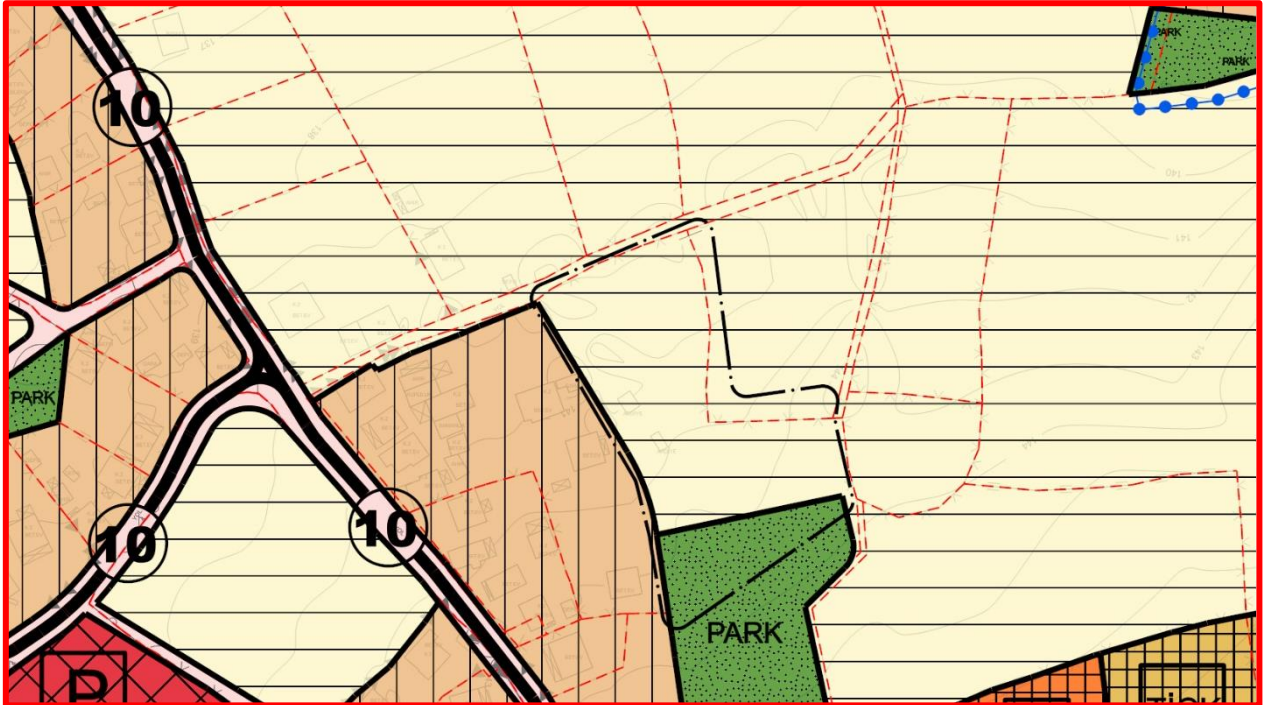


- 107 ada 54 parselde bulunan mevcut konut alanı ve park alanı küçültülerek gelişme konut alanı büyütülmüştür.

Onaylı Plan



Değişiklik

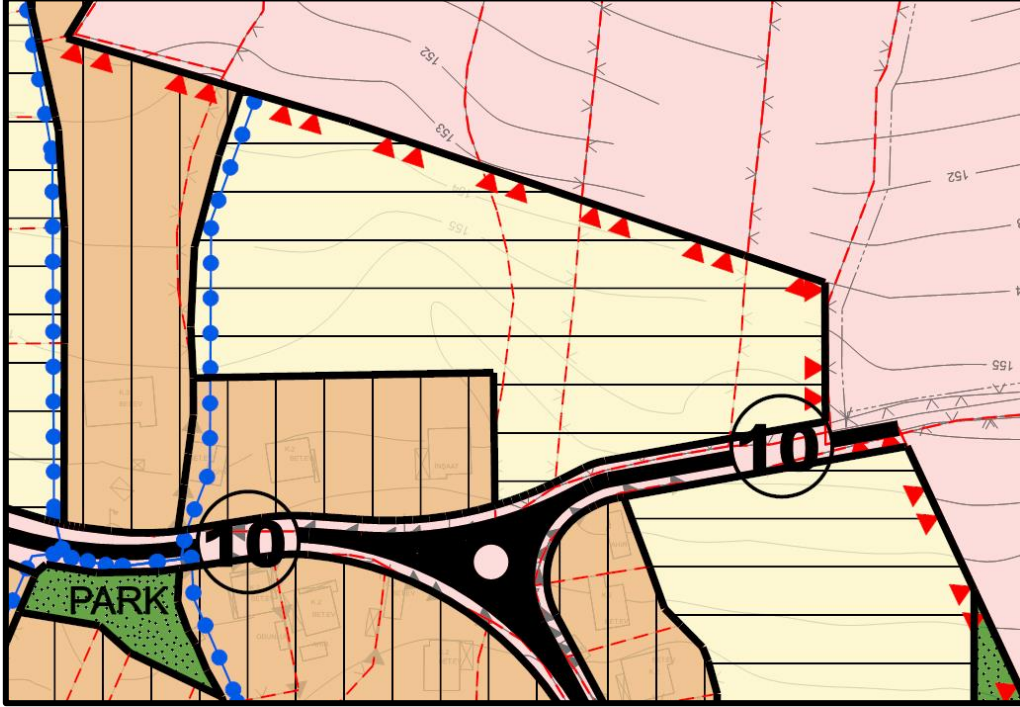


- ## Onaylı Plan

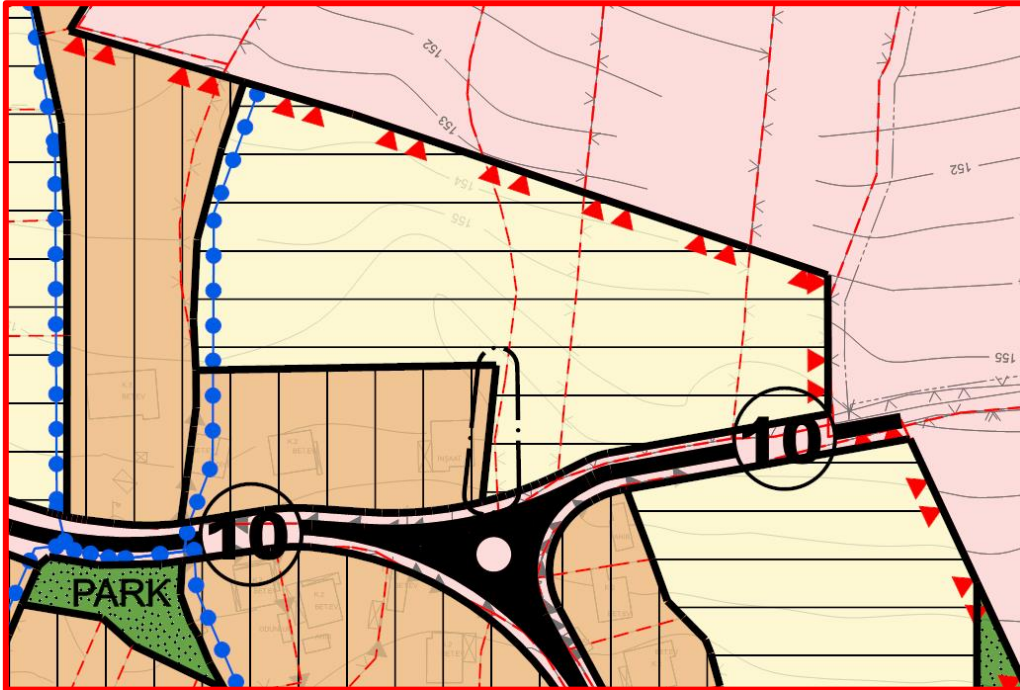


- 116 ada 6 ve 9 parsellerde bulunan gelişme konut alanı ile mevcut konut alanı sınırı, mülkiyete göre tekrar düzenlendi.

Onaylı Plan

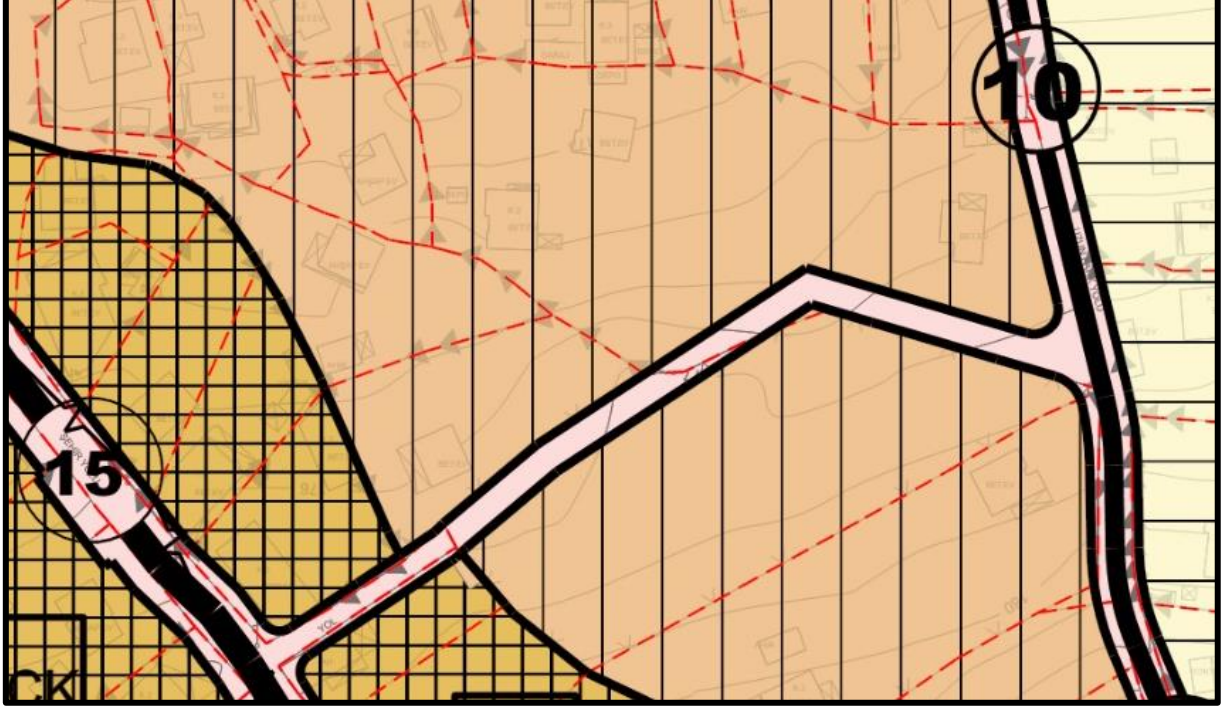


Değişiklik

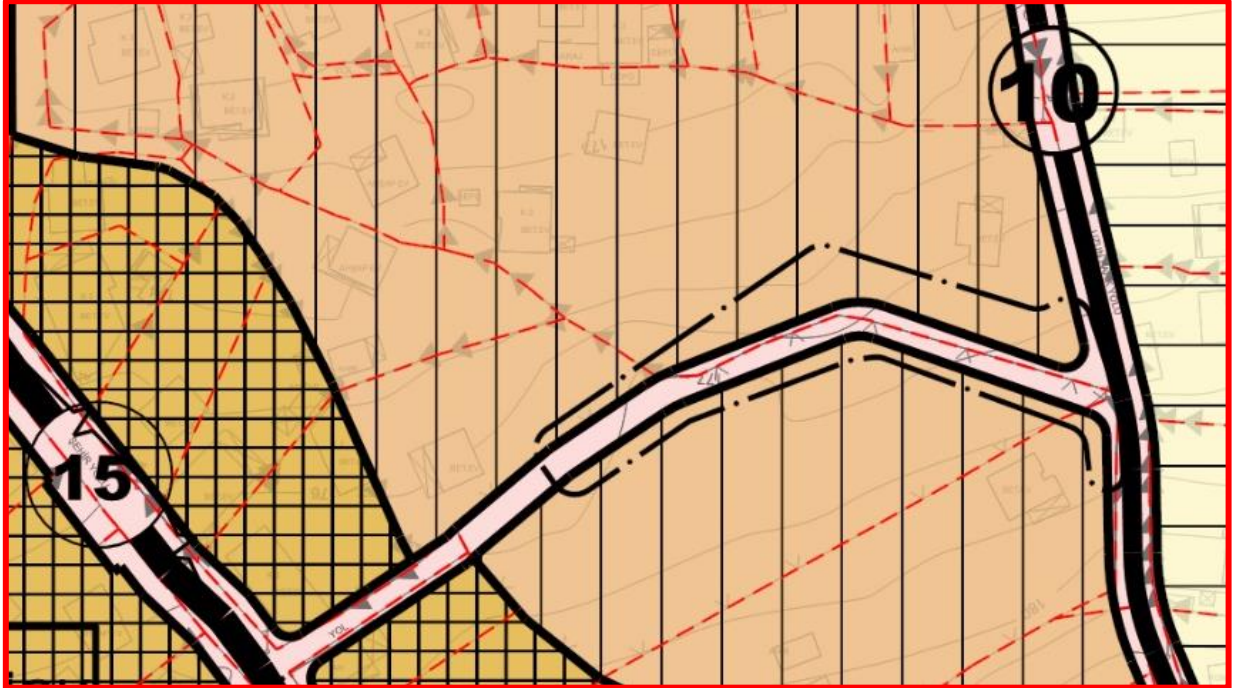


- 121 ada 10, 17 ve 18 parsllere giren yaya yolunda, mülkiyetlerden eşit almak amacıyla tekrar düzenleme yapılmıştır.

Onaylı Plan

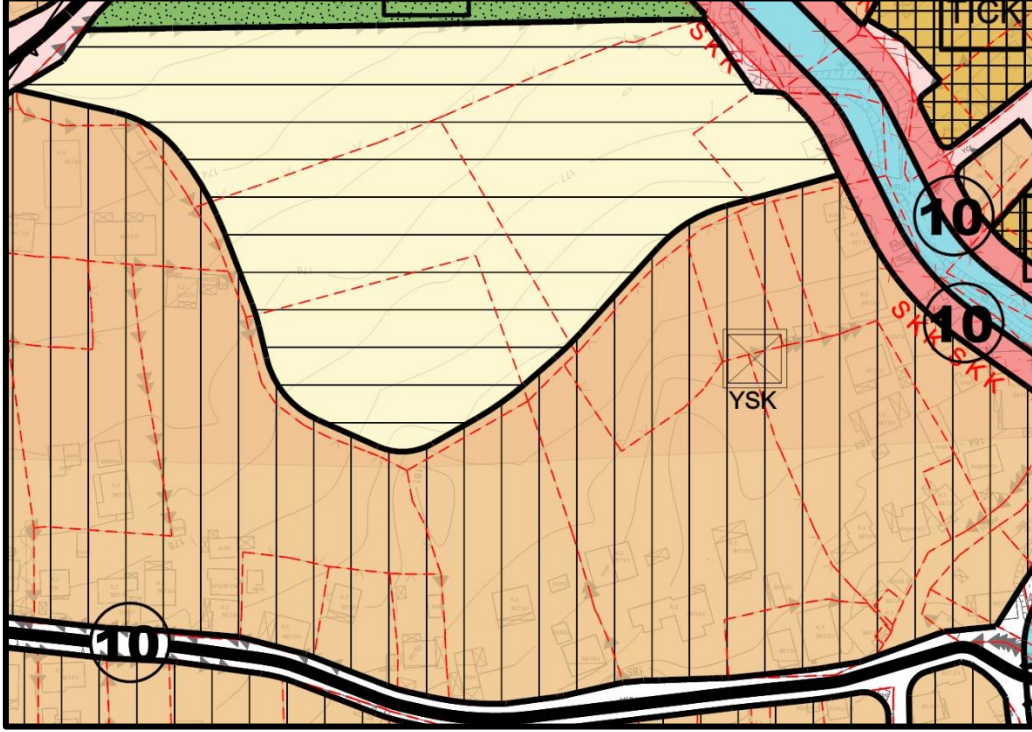


Değişiklik



- 155 ada 17, 20, 21, ve 22 parsellere giren gelişme ve mevcut konut alanlarının sınırında mülkiyete göre tekrar düzenleme yapılmıştır.

Onaylı Plan

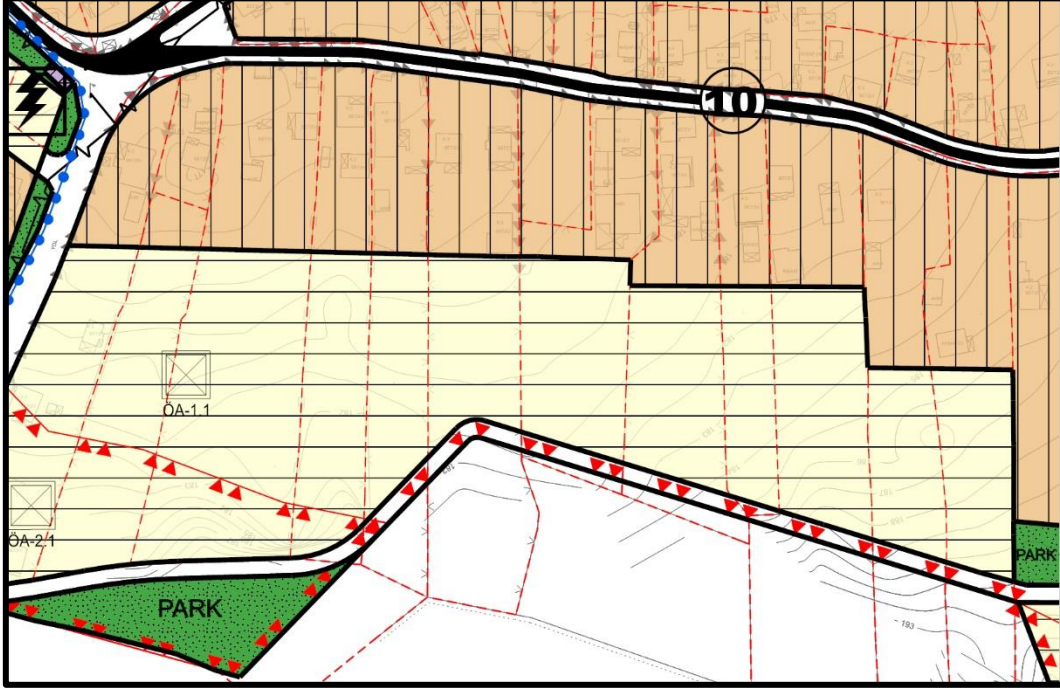


Değişiklik

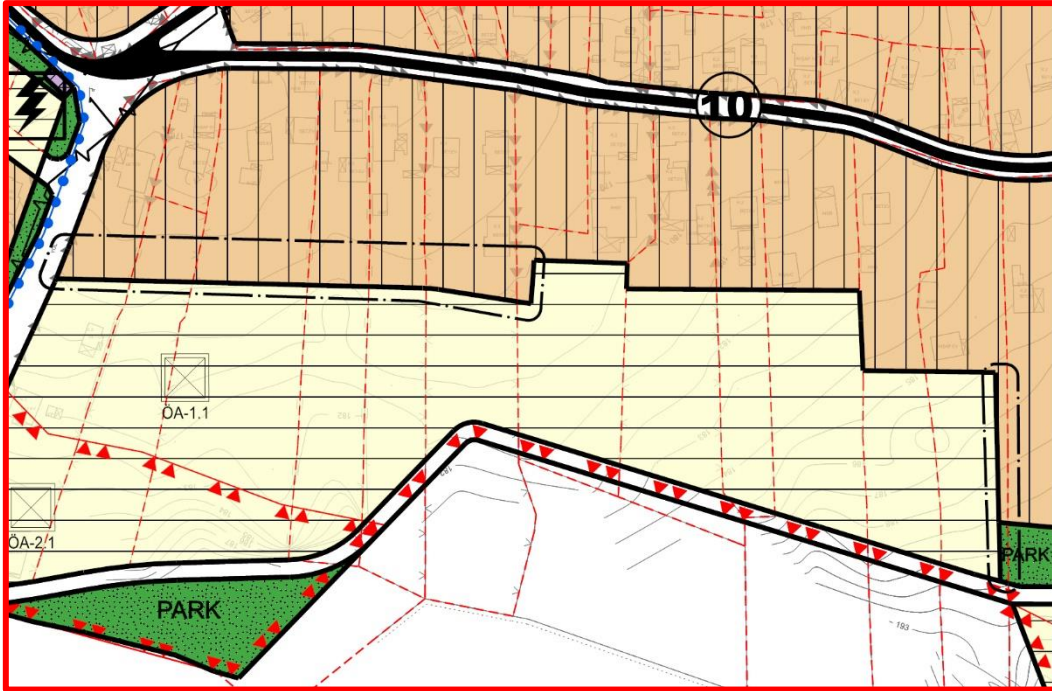


- 129 ada 1, 3, 4, 5, 6 ve 7 parsellerde bulunan mevcut ve gelişme konut alanlarının sınırında değişiklik yapılmıştır.
- 129 ada 15 parselde park, mevcut konut ve gelişme konut alanlarında mülkiyete göre tekrar düzenleme yapılmıştır.

Onaylı Plan

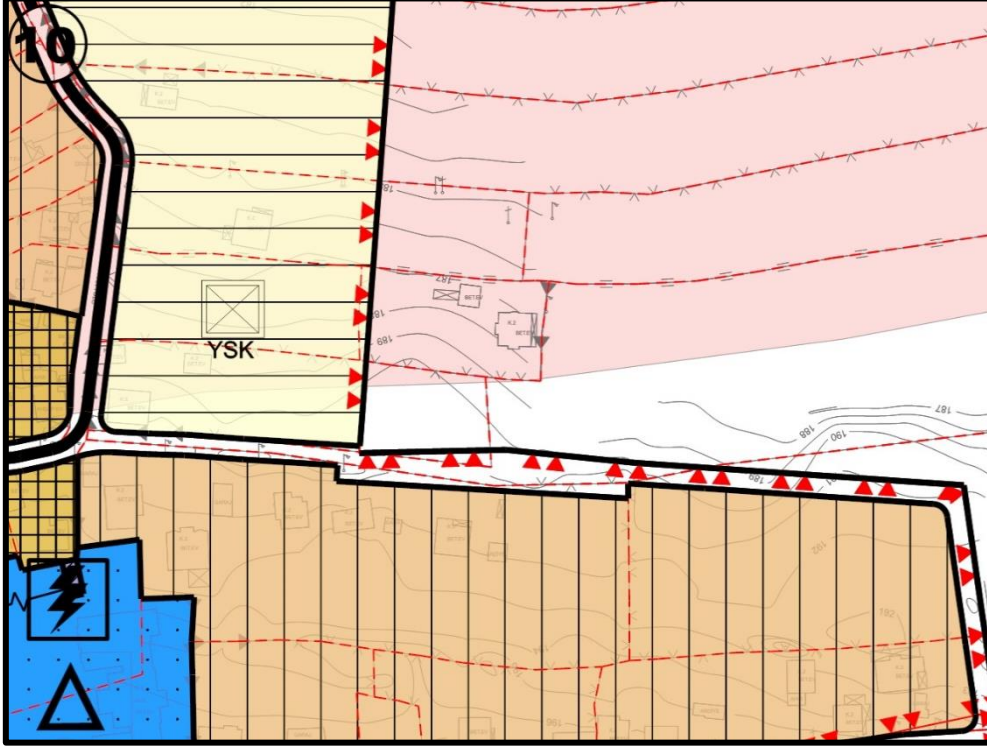


Değişiklik

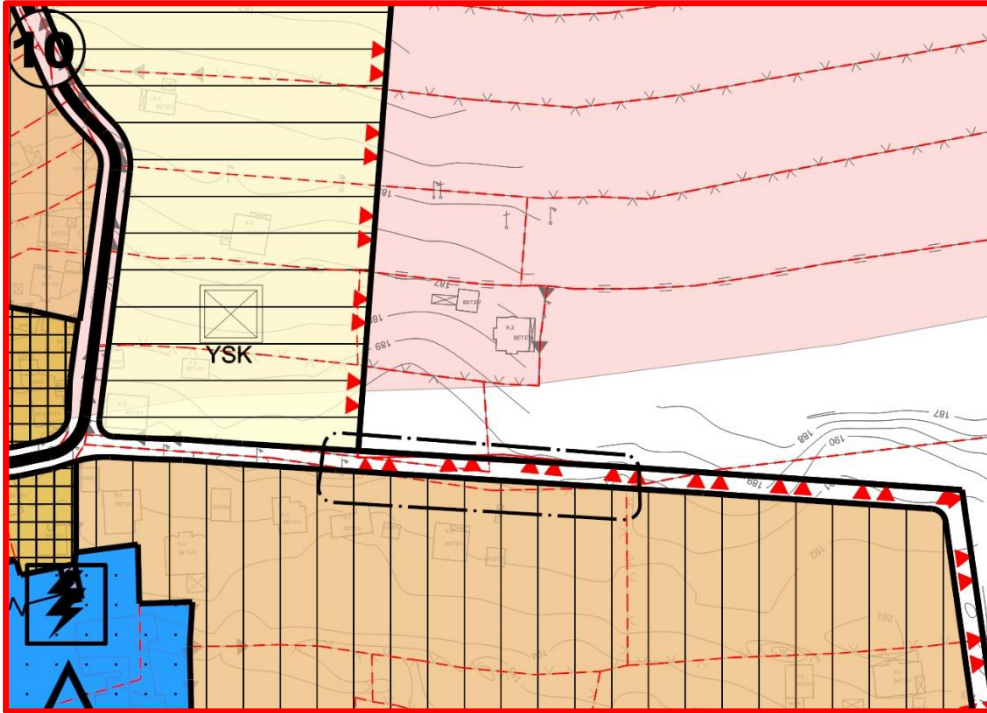


- 102 ada 50, 51 ve 57 parsellerde bulunana yaya yolu ve açıklık tekrar, düz alınacak şekilde düzeltilmiştir.

Onaylı Plan



Değişiklik

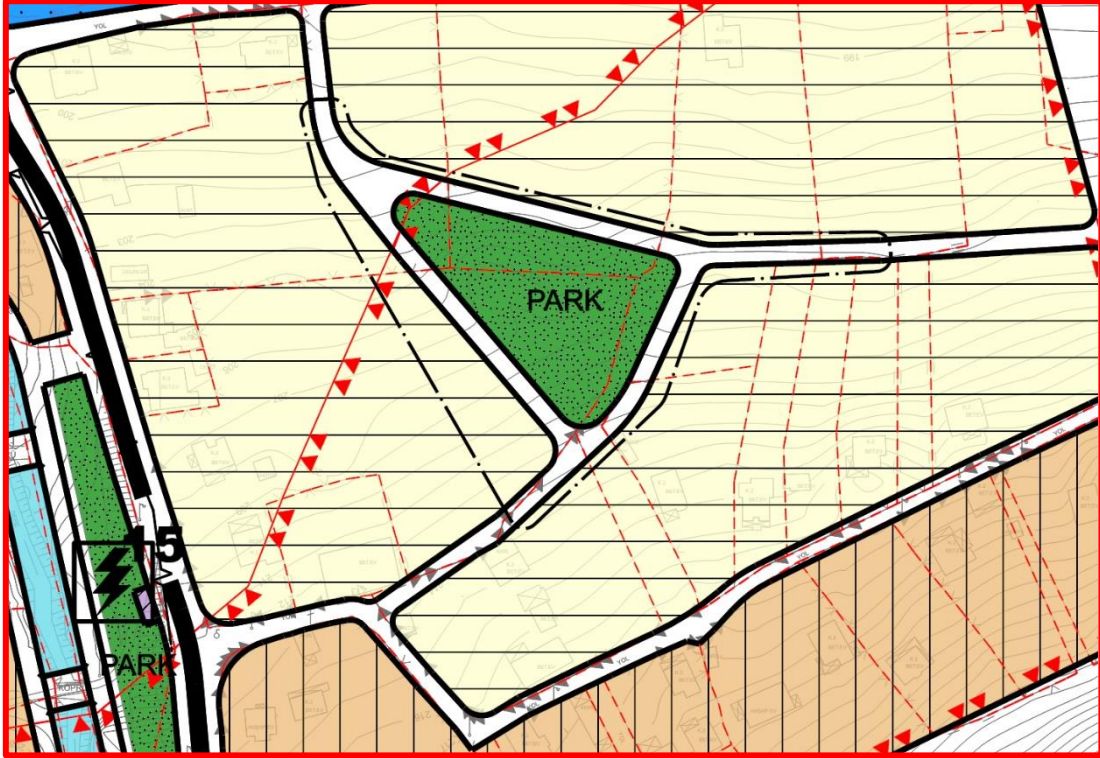


- 123 ada 7, 8 ve 10 parsellerde bulunan park alanı, eşitlik sağlanması amacıyla 8 ve 10 numaralı parsellere kaydırılarak tekrar düzenlenmiştir.

Onaylı Plan

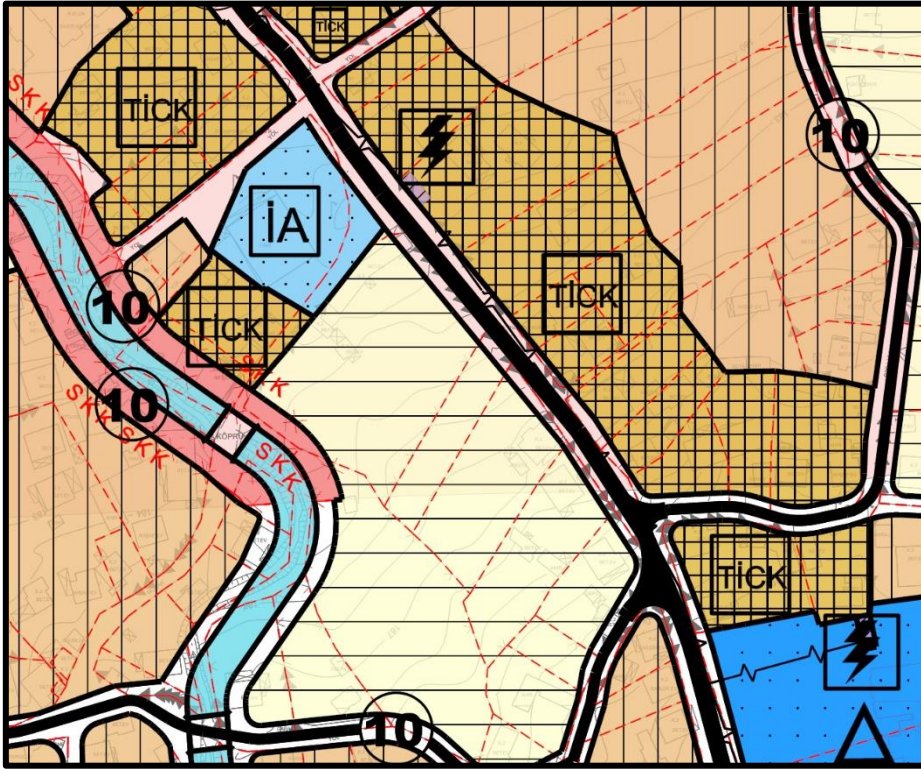


Değişiklik

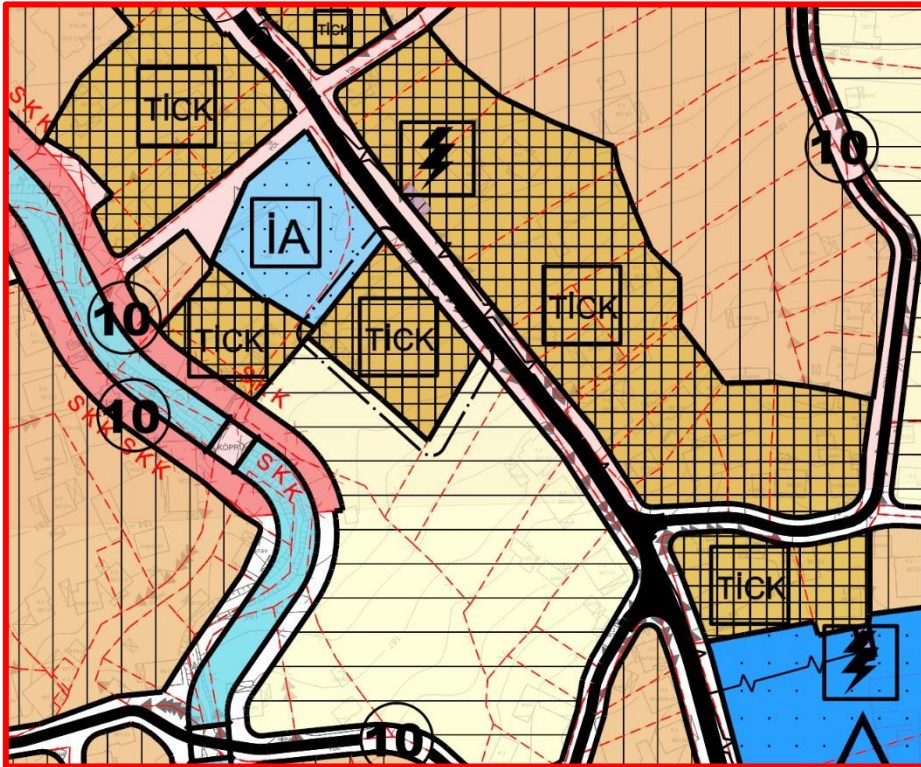


- 153 ada 12 ve 13 parsel TİCK olarak düzenlenmiştir.

Onaylı Plan



Değişiklik



Şekil 5: Aydınpınar ve Çınarlı Köyleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

