T.C.

DÜZCE BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

DÜZCE KENTİ

KUYUMCUHACIALİ MAHALLESİ

(KUYUMCUHACIALİ MAHALLESİ'NİN BATI YÖNDE BEYCİLER MAHALLESİ KUZEY YÖNDE KAZUKOĞLU MAHALLESİ İLE SINIR OLUŞTURAN BÖLGESİ)

1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Mayıs 2026

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

2.MEVCUT NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

3.NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, GEREKÇE

4.İLAVE NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

5.PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

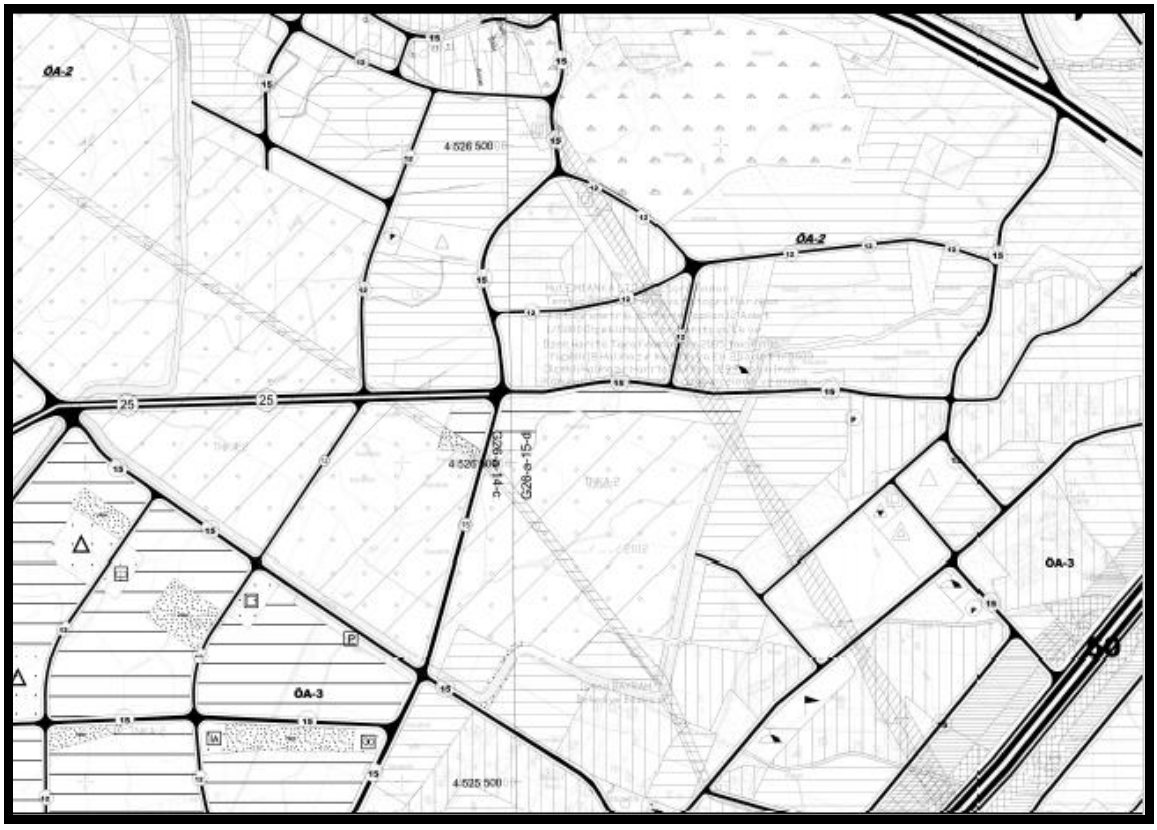
Planlama alanı, İlimiz, Merkez İlçe, Kuyumcuhacıali Mahallesi'nin batı yönde Beyciler Mahallesi, kuzey yönde Kazukoğlu Mahallesi ile sınır oluşturan bölgesini kapsamaktadır. (Harita 1 ve 2)

Harita 1: Uydu Görüntüsü

Harita 2: Mülkiyet Durumu

2. MEVCUT NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanı, mevcut imar planında tarımsal niteliği korunacak alan olarak düzenlenmiştir. Söz konusu alanın yakın çevresi konut, ticaret-konut, eğitim, ibadet, spor tesisi, park ve genel otopark alanı olarak düzenlenmiş olup, yapı adaları arasında 25.00, 18.00, 15.00 ve 12.00 metrelik imar yolları düzenlenmiştir. (Harita 3)



Harita 3: Mevcut Nazım İmar Planı

3. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, GEREKÇE

Planlama süreci devam eden, Düzce İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, 2053 yılı projeksiyon nüfusu kapsamında gelişme alanları olarak talep edilen, Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı sınırları içerisinde veya bitişik konumda yer alan bölgelerden, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 12.07.2025 tarih, 20104632 sayılı yazısı eki haritada, kırmızı renk ile gösterimi yapılan, tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığı belirtilen, 5403 sayılı Kanuna tabii 332,2391 hektarlık alanın, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması; Düzce İl Toprak Koruma Kurulu'nun 25.12.2024 tarihli toplantısında görüşülerek uygun görülmüş, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 11.02.2025 tarihli Olur'u ile Kamu Yararı Kararı alınmış, 10.07.2025 tarih, 18299552 sayılı Tarım ve Orman Bakanlığı Oluru ile uygun bulunmuştur.

Söz konusu alanlar için hazırlanan Toprak Koruma Projesi de, Valilik Makamı'nın 05.09.2025 tarih, 20906001 sayılı yazısı ile onaylanmıştır.

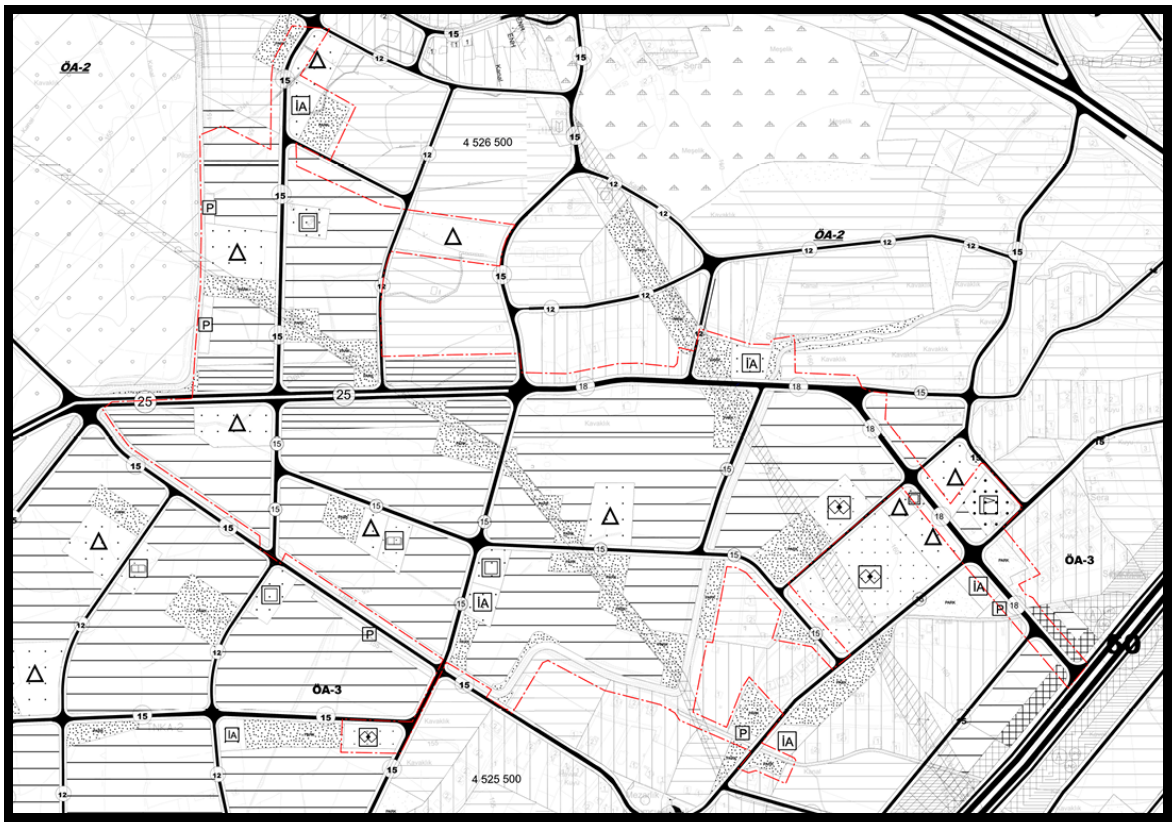
Bu çerçevede, Kuyumcuhacıali Mahallesi ve Kazukoğlu Mahallesi sınırları içerisinde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün anılan yazısı eki haritada kırmızı renk ile gösterimi yapılan, imar planları yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması ilgili kurumlarca uygun bulunan ada ve parseller ile bu bölgenin yakın çevresini de kapsayan alanın, mevcut imar planına ait kurum görüşleri ile plan yapmaya esas zemin etütleri esas olmak üzere, yakın çevresindeki mevcut imar planı kararları da dikkate alınarak (fonksiyon alanları, yapı yoğunlukları, ulaşım bağlantıları v.b. gibi) konut alanı içerikli olmak üzere imar planlarının hazırlanması gerekmektedir.

4. İLAVE NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Kuyumcuhacıali Mahallesi ve Kazukoğlu Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgede, mevcut imar planında tarımsal niteliği korunacak alan olarak düzenlenen alanlar ve yakın çevresinde, mevcut imar planı kararlarına da uygunluk sağlayacak şekilde, düşük ve orta yoğunluklu konut alanı içerikli olarak plan çalışması yapılmıştır. Plan çalışması yapılan bölge için 3604 kişi olarak hesaplanan nüfusun ihtiyacına yönelik, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tabloda belirlenen standartlara göre sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmıştır.

Planlama çalışması kapsamında, planlama alanının güneydoğu–kuzeybatı doğrultusunda uzanan BOTAŞ doğal gaz iletim hattının geçtiği alanlar, koruma kuşaklarının gözetilmesi ve yapılaşmaya konu edilmemesi amacıyla park alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanının güneyi ile doğusunda yer alan ve yüzey sularının toplandığı, DSİ tarafından kısmen kamulaştırma işlemleri yapılan, imar planında dere-kanal olarak gösterilen bölümlerde, mevcut plan kararları korunarak, ilgili kurum görüşü çerçevesinde, bölge için önerilen ulaşım sistemine entegrasyonu da sağlanacak şekilde, bakım-onarım faaliyetlerine erişimin kolaylaştırılması ve plan bütünlüğünün oluşturulması amacıyla, dere-kanal boyunca, imar yolları düzenlenmiştir.



Harita 4: Öneri Nazım İmar Planı

KULLANIMLAR	Mekânsal Planlar Yönetmeliği Standartları (kişi/m^2)	Nüfus yoğunluğuna göre (377 kişi) olması gereken (m^2)	Mevcut İmar Planındaki Alan Büyüklükleri (m^2)	İlave İmar Planında Gerçekleşen (m^2)
Eğitim Tesisleri Alanı	6.60	23.787	6.389	31.207
Sağlık Tesisleri Alanı	1.50	5.404	-	5.511
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	1.25	4.505	5.828	10.627
İbadet Yeri	0.75	2.703	1.945	5.035
Açık ve Yeşil Alanlar	10.00	15.103	36.040	53.746
TOPLAM	20.10	72.439	29.265	106.126

Tablo 1: Donatı Alanları Hesap Tablosu

5. PLAN NOTLARI

3194 Sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile Düzce Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı Plan Hükümlerine uyulacaktır.