T.C.

DÜZCE BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

DÜZCE KENTİ

NALBANTOĞLU –KAZUKOĞLU-KUYUMCUHACIALİ

YAHYALAR-YUKARI YAHYALAR

MAHALLELERİ

(KUYUMCUHACIALİ MAHALLESİ'NİN DOĞUSU, KAZUKOĞLU MAHALLESİ'NİN GÜNEYİ, NALBANTOĞLU MAHALLESİ'NİN GÜNEYİ, YAHYALAR MAHALLESİ'NİN DOĞUSUNDA YUKARI YAHYALAR MAHALLESİ'Nİ KAPSAYAN BÖLGE)

1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

KASIM 2026

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

2.MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

3.UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, GEREKÇE

4.İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

5.PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, İlimiz, Merkez İlçe, Bahçeşehir-Merkez bölgelerinin ulaşımını sağlayan bağlantı yolunun kuzeydoğusunda bulunan alanı kapsamaktadır. Bu bağlamda çalışma alanı Kuyumcuhacıali Mahallesi'nin doğusu, Kazukoğlu Mahallesi'nin güneyi, Nalbantoğlu Mahallesi'nin güneyi, Yahyalar Mahallesi'nin doğusunda Yukarı Yahyalar Mahallesi'ni kapsayan bölgede bulunmaktadır. (Harita 1 ve 2)



Harita 1: Uydu Görüntüsü



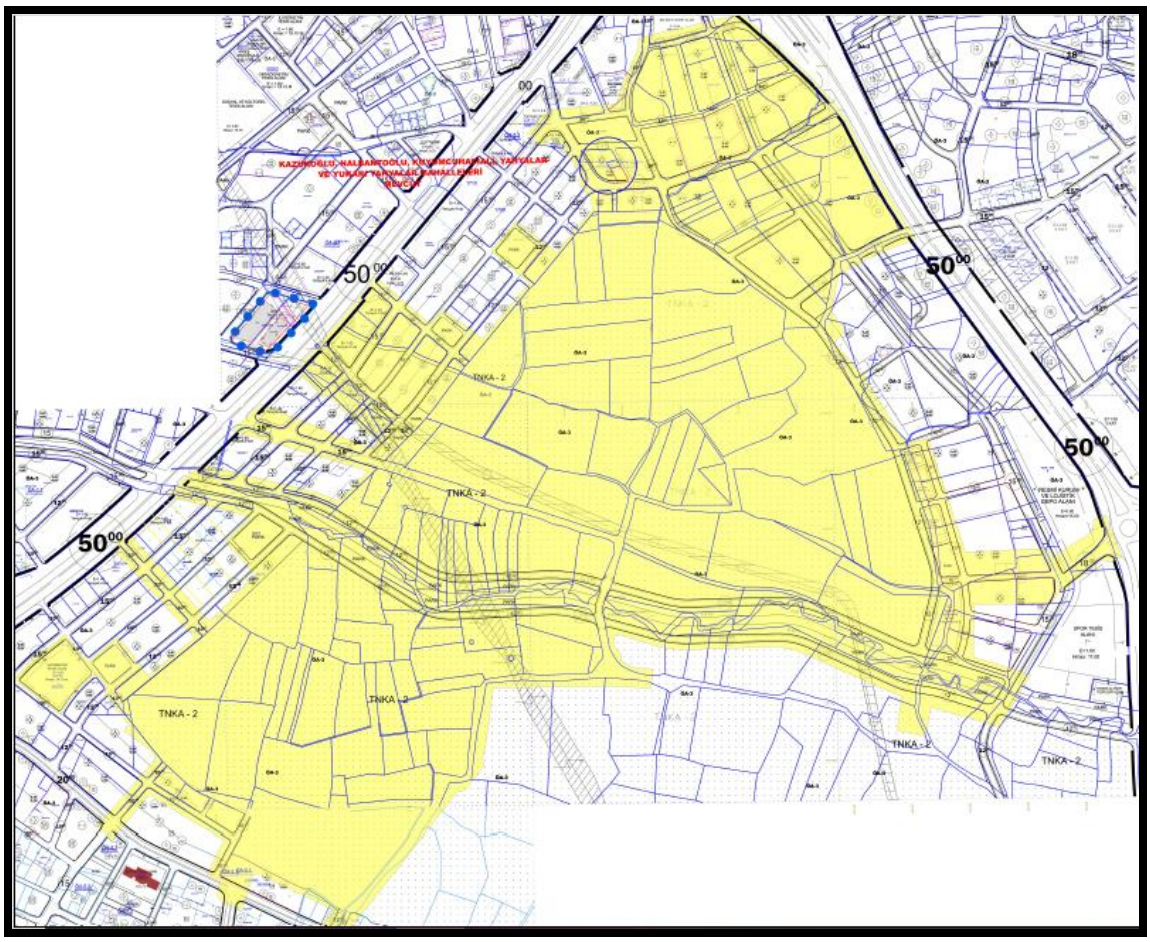
Harita 2: Mülkiyet Durumu

2. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanı batısında, Düzce Merkez-Bahçeşehir Yerleşimi bağlantı yolu ve Kuzeydoğu Çevre Yolu olmak üzere iki ana ulaşım hattı bulunmakta olup gösterimleri yapılmıştır. Planlama alanının merkezinden Karaca Deresi'nin kuzey kolu geçmekte olup, ilgili kurumun verdiği kurum görüşleri doğrultusunda dere en kesiti oluşturulmuş, dere en kesiti boyunca sürekliliği korunacak şekilde 18.00 metre derinliğinde yeşil bant (park alanı) düzenlenmiş ve derenin her iki tarafında 12.00 metre en kesitli imar yolları oluşturulmuştur. Planlama alanının güneyinde de doğu-batı doğrultulu 20.00 metre en kesitli mahalle içi toplayıcı yol bulunmakta olup, söz konusu yolun güney yönünde devamlılığı sağlanacak şekilde düzenlenmiştir.

Planlama alanını çevreleyen düşük yoğunluklu konut alanlarında yapılaşma koşulları 2 kat TAKS: 0,30, KAKS: 0,65 olarak düzenlenmiştir. Bunun yanında planlama alanının güney bölümünde, kırsal yerleşme özelliği devam eden ve mevcut uygulama imar planında 2 kat, E=0,40 yapılaşma koşullarında düşük yoğunluklu konut alanları düzenlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde ilgili kurum görüşleri doğrultusunda BOTAŞ doğalgaz hattı, TEİAŞ yüksek gerilim hattı ve SEDAŞ orta gerilim hattının gösterimleri yapılmıştır.



Harita 3: Mevcut Uygulama İmar Planı

3. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, GEREKÇE

Planlama süreci devam eden, Düzce İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, 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 Müdürlüğünün 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 Kurulunun 25.12.2024 tarihli toplantısında görüşülerek uygun görülmüş, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 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 Makamının 05.09.2025tarih, 20906001 sayılı yazısı ile onaylanmıştır.

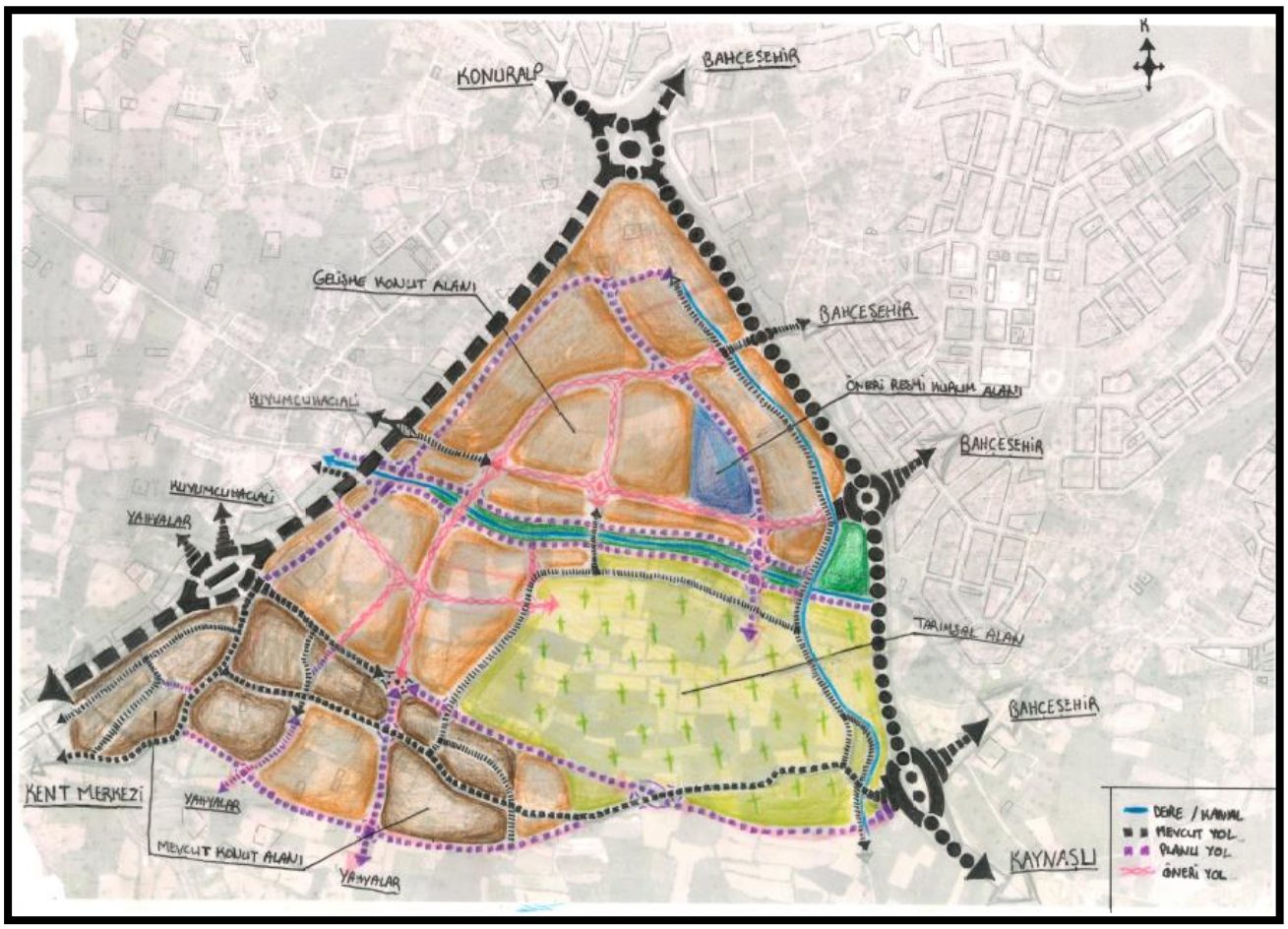
Kazukoğlu, Nalbantoğlu, Kuyumcuhacıali, Yahyalar ve Yukarı Yahyalar Mahalleleri sınırları içerisinde, Düzce Kent Merkezi ile Bahçeşehir Yerleşimi bağlantısını sağlayan karayolu doğusunda, Karaca Deresi kuzey kolunun kuzey ve güneyinde kalan bölgede, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün anılan yazısı eki haritada kırmızı renk ile gösterimi yapılan alanda, imar planları yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması ilgili kurumlarca uygun bulunan ada ve parseller ile, bu bölgenin yakın çevresini de kapsayan alanlarda, mevcut imar planına ait kurum görüşleri ile plan yapmaya esas zemin etütleri esas olmak üzere, mevcut imar planı kararları da dikkate alınarak ilave uygulama imar planı çalışması yapılması gerekmektedir.

4. ULAŞIM ANALİZİ VE PLANLAMA KARARLARI

Planlama çalışması yürütülen alanın, mevcutta doğusunda bulunan Bahçeşehir-Düzce Kent Merkezi bağlantı yolu ve doğusunda bulunan Kuzeydoğu Çevre Yolu olmak üzere iki ana arter sınırlarını oluşmaktadır. Planlama alanının diğer bölgelerle bağlantısını sağlamak amacıyla, söz konusu iki ana arter üzerindeki kavşak ve bağlantı noktalarının önem taşıdığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda Bahçeşehir-Merkez bağlantı yolu üzerindeki Yahyalar Katlı Kavşağı, planlama alanına batıdan giriş yapan ve devamında bölgenin toplayıcı yolu niteliğinde olan önemli bağlantılardandır. Söz konusu yol, Yahyalar ve Yukarı Yahyalar Mahallelerinin mevcut yapılaşmış alanlarının ana ulaşım aksını oluşturarak, planlama alanının doğusundaki Bahçeşehir Yerleşimi ile bağlantısını sağlayan, alanın önemli ulaşım akslarından biri olduğu tespit edilmiştir.

Kuzeydoğu Çevre Yolu üzerinde bulunan AFAD kavşağı ile batıda Bahçeşehir-Düzce Kent Merkezi bağlantında bulunan alt geçit arasında, güçlü bir toplayıcı yol bağlantısı ile planlama alanının ana ulaşım aksını oluşturmak, yol üzerinde emniyet kampüsü olarak faaliyet göstermek üzere yer seçimi yapan resmi kurum alanının da ulaşım ihtiyacını karşılayacak şekilde kent merkezine bağlantısını sağlayan toplayıcı yol ihtiyacı öngörülmektedir. Söz konusu ulaşım kararlarının yanında mevcutta bulunan yollar ve planlı yolların devamlılığını sağlayacak nitelikte, planlama alanının da ulaşım kademelenmesi anlamında ihtiyacını gidermek üzere toplayıcı yollar oluşturulması gerekmektedir.

Yahyalar ve Yukarı Yahyalar Mahalleleri arasında mevcut imar planında kuzey-güney doğrultulu 20.00 metre en kesitli olarak düzenlenen imar yolunun, planlama alanı içerisinde kuzeye devamlılığı sağlanarak, Bahçeşehir yerleşimi ve resmi kurum alanı (emniyet kampüsü) alanına servis verecek şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. (Harita: 4)



Harita 4: Ulaşım Analizi ve Kararları

5. İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Bahçeşehir-Düzce Merkez bağlantısını sağlayan yolun kuzeydoğusu ile Kaynaşlı-Konuralp bağlantısını sağlayan çevre yolu arasında kalan bölgede, mevcut planda tarımsal niteliği korunacak alan olarak düzenlenen alanlar ve yakın çevresinde, mevcut imar planı kararlarını da uygunluk sağlayacak şekilde düşük yoğunluklu konut alanı içerikli olacak şekilde planlama çalışması yapılmıştır.

Planlama alanı içerisinde ilgili kurum yetkililerince belediye başkanlığımızdan talep edilen, Düzce Merkez ve Bahçeşehir bölgelerine hizmet verecek, emniyet birimlerinin bulunduğu Emniyet Müdürlüğü Kampüs Alanı (Resmi Kurum Alanı) planlama alanı doğusunda, mera vasıflı olan parsellerde (halihazırda bu amaçla kullanılmadığı için bu vasfı kaldırılarak maliye hazinesi adına tescili yapılacak parseller) oluşturulmuştur.

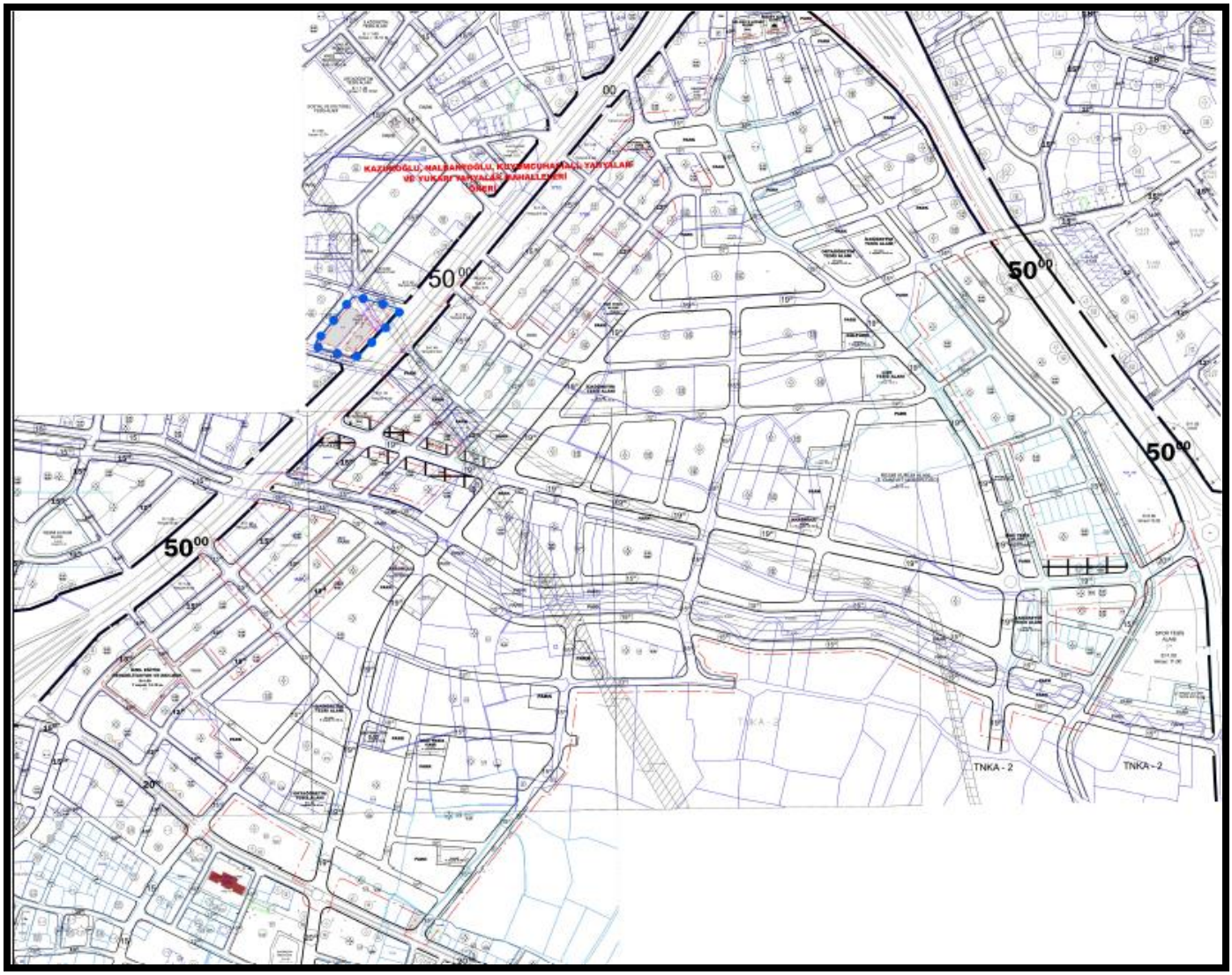
Planlama çalışması kapsamında, mevcut plan kararları ve yerleşim dokusu esas olmak üzere, erişebilirlik olanakları da dikkate alınarak ulaşım kademelenmesi oluşturulmuştur. Planlama alanının ana ulaşım gereksinimlerini karşılayacak ve söz konusu emniyet kampüsünün ulaşım bağlantılarını sağlayacak şekilde, Kuzeydoğu Çevre Yolu ile Bahçeşehir-Merkez aksının bağlantısını sağlayacak nitelikte 19.50 metre olmak üzere imar yolu düzenlenmiştir. Söz konusu 19.50 metre imar yolu ile ana ulaşım omurgasını oluşturarak ulaşım hiyerarşisine uygun olacak şekilde 15.00 metre ve 12.00 metre en kesitli toplayıcı yollar ile bölgenin ulaşım ihtiyacını

karşılamak hedeflenmiş, 10.00 metre en kesitli yollar ile konut adalarına erişim sağlanacak şekilde ulaşım unsurları düzenlenmiştir.

Planlama alanının ana ulaşım omurgası olan söz konusu 19.50 metre olarak düzenlenen yolun planlama alanının batısında Kuzeydoğu Çevre Yolu'na ulaşım sağladığı bölge ve planlama alanının doğusunda Bahçeşehir-Merkez bağlantı yoluna ulaşım sağladığı bölgede bölge halkının ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla konut+ticaret alanları önerilmiştir.

Mevcut düşük yoğunluklu yerleşim karakterinin, planlama alanında da devam ettirilmesi için, öneri konut alanlarında mevcut plan kararlarında olduğu gibi, 2 (iki) kat E=0.40 ve 2 (iki) kat, E=0.65 yapılaşma koşulları önerilmiştir. Bu doğrultuda alınan kararlar planlama alanında 2 kat, E=0.65 yapılaşma koşullarında 260.840 m2 ve 2 kat E=0,40 yapılaşma koşullarında 135.240 m2 olmak üzere, toplamda 396.080 m² konut alanları düzenlenmiştir.

Plan kapsamında öngörülen nüfus hesaplamalarında, E=0,65 ve E=0,40 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda, Düzce bütününde satışı yapılan müstakil konut fonksiyonlu bağımsız bölümlerin ortalama büyüklüğü 150 m² ölçüsü de dikkate alınarak, planlama alanında toplam 1.490 bağımsız birim hesaplanmıştır. 2013 yılı onaylı plan açıklama raporundaki kişi başına 3.25 hane halkı büyüklüğü esas alınarak, planlama alanı için öngörülen toplam nüfus 4.846 kişi olarak hesaplanmıştır. Plan çalışması yapılan bölge için 4.846 kişi olarak hesaplanan nüfusun ihtiyacına yönelik, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tabloda belirlenen standartlara ve anılan yönetmeliğin Yürüme Mesafeleri başlığı altındaki 12. Madde Hükümlerine göre sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmıştır. (Harita:5) (Tablo:1)



Harita 5: Öneri Uygulama İmar Planı

KULLANIMLAR		Mekânsal Planlar Yönetmeliği Standartları (kişi/m^2)	Nüfus yoğunluğuna göre (4846 kişi) olması gereken (m^2)	Mevcut İmar Planındaki Alan Büyüklükleri (m^2)	İlave İmar Planında Gerçekleşen (m^2)
Eğitim Tesisleri Alanı	**Anaokulu**	0.60	2908	-	3800
	İlkokul	2.00	9692	14250	24250
	Ortaokul	2.00	9692	-	12000
	Lise	2.00	9692	-	14960
Sağlık Tesisleri Alanı		1.50	7269	2180	9860
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı		1.25	6058	1340	8250
İbadet Yeri		0.75	3635	2540	6380
Açık ve Yeşil Alanlar		10.00	48460	13000	61760

TOPLAM	20.10	97406	33310	141260
Resmi Kurum Alanı	-	-	-	57500
Genel Otopark Alanı	-	-	-	6046
GENEL TOPLAM	-	-	33310	204806

Tablo 1: Donatı Alanları Hesap Tablosu

6. PLAN NOTLARI

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