

DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ

UYGULAMA-NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ

KÖY: DARIYERİHASANBEY

PAFTA: G26B22C2A

ADA: -

PARSEL: 4-7-1202

ELİF ÜSTÜN-Şehir Plancısı

Cedidiye Mah. Bolu Cad. No:18/201 Merkez/ DÜZCE Tel: 0380 5232851

İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Düzce, Batı Karadeniz Bölgesi' nin Bartın'dan sonra en küçük ili (2 593 km²) olup, kuzeyde Zonguldak, doğu ve güneyde Bolu ve batıda Sakarya illeriyle sınırlıdır. Akçakoca İlçesi ile Karadenize açılan Düzce İli, 30 km. uzunlukta bir kıyıya sahiptir. Düzce İli coğrafi bakımdan, Ankara ve İstanbul metropollerinin orta yerinde olmasına rağmen, fiziki eşikler ve İstanbul metropolünün Ankara'ya oranla daha etkin olması nedeniyle, İstanbul'un etki alanında kalmakta, bununla birlikte sağlık ve eğitim gibi bazı hizmetleri Ankara'dan almaktadır.

İLİ	DÜZCE
İLÇESİ	KAYNAŞLI
KÖYÜ	DARIYERİHASANBEY
PAFTA ADI	G26B22C2A
ADA/PARSEL NO	- /4-7-1202

Mülk sahiplerinin talebi doğrultusunda, yukarıda bilgileri verilen Düzce ili Kaynaşlı ilçesinin, Darıyerihasanbey Köyü'nde yer alan 4 ve 7 numaralı parsel alanının Emsal:1,20, Hmax:10.00m yapılaşma şartlarında 'Ticaret Alanı' olarak planlanması ve mevcutta Bakım ve Akaryakıt İstasyonu ve Konaklama Alanı olarak planlanmış olan 1202 parselin bir kısmının ticaret alanı olarak planlanması ve hmax:4,50 m, TAKS:0,10 yapılaşma şartlarında olan Konaklama Alanının yapılaşma şartlarının Emsal:1,20, Hmax:10.00 m olarak yeniden düzenlenmesi, mevcutta TAKS:0,10 yapılaşma şartlarında plan Bakım ve Akaryakıt İstasyon Alanının yapılaşma şartının Emsal:0,20 olarak yeniden düzenlenmesi amacı ile Nazım ve Uygulama İmar Planı dosyaları hazırlanmıştır.

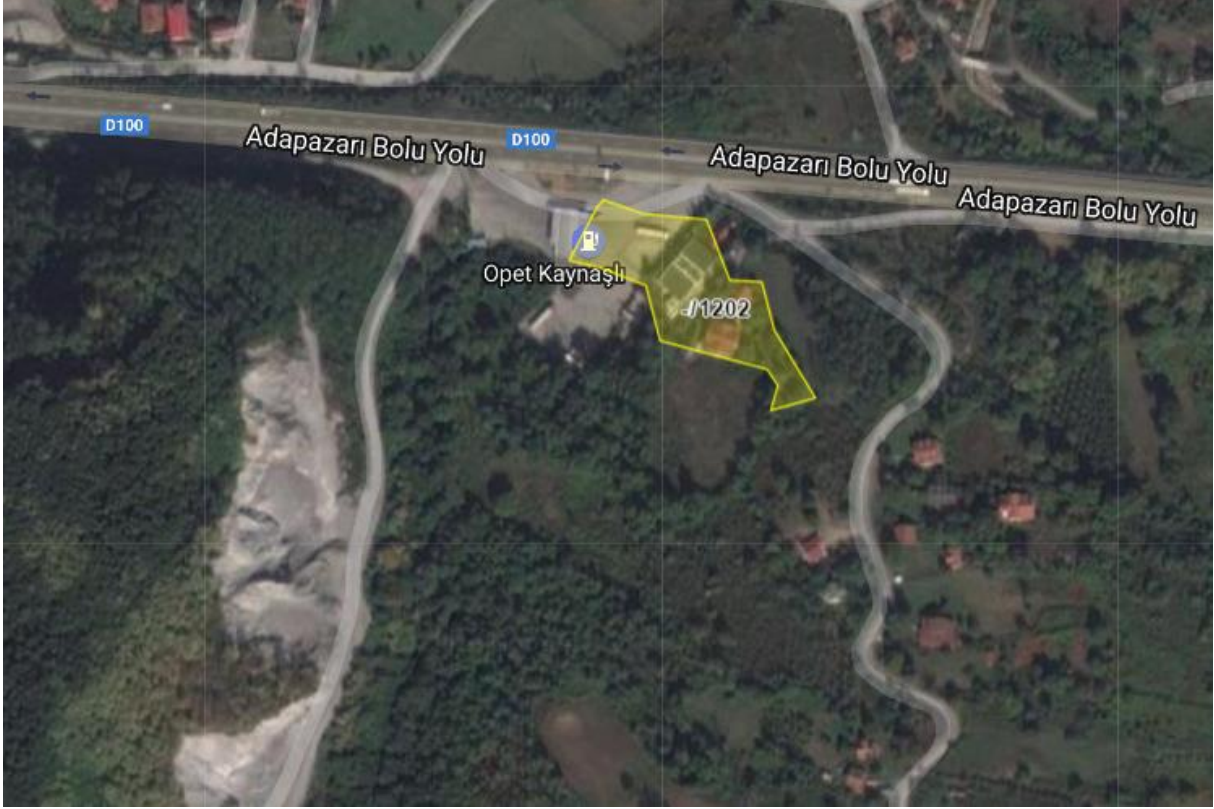
Söz konusu planlama alanı, Kaynaşlı kent merkezinin doğusunda yer almaktadır. (Şekil.1) Planlama alanı toplam 10.022 metrekaredir.

ELİF ÜSTÜN KUDU-Şehir Plancısı

Cedidiye Mah. Bolu Cad. No:18/201 Merkez/ DÜZCE Tel: 0380 5232851

Sayfa 2

Şekil.1: Planlama Alanı Gösterimi



2. FİZİKSEL ve JEOLJİK YAPI

Karadeniz Bölgesinin yer şekillerinin özelliklerini yansıtır. Dağlar Karadeniz kıyısına paralel olarak sıralar halinde uzanır. Bu yüzden kıyıda doğal limanlar oluşmamıştır. Kıyıda yer yer falezler ve aralarında genişçe plajlar yer alır. Shef (Kıta sahanlığı) sahası dardır.

Dağların kıyıdan iç kısımlara doğru yükseltisinin artması kıyı ile iç kısımlar arasında yıl içinde sıcaklık farklarının fazla olmamasına ve yağış miktarının da buralarda yeterli olmasına etkisi olur. İç kısımda yer alan Düzce ovası dört tarafı dağlarla çevrilidir. Bu dağlar ovanın kuzeyinde ve güneyinde fazla arızalı sayılmayan sıralar halinde uzanırlar. Ovanın doğu ve batısında birbirlerine yaklaşırlar. Ovanın kuzeyini Kaplandede dağları ile uzantısını Orhan dağları oluşturur. Güneyindeki sırayı Keremali Elmacık Güney Bolu ve

ELİF ÜSTÜN KUDU-Şehir Plancısı

Cedidiye Mah. Bolu Cad. No:18/201 Merkez/ DÜZCE Tel: 0380 5232851

Sünnice dağları oluşturur. Ovanın önemli çıkış kapıları (geçitleri) Karadeniz'e Melen vadisi (Dokuz- Esmahanım) boğazı ile Sarıbayır (Şifalı Su) geçididir. Bu geçitle Zonguldak iline ulaşılır. Batıda Nüfren boğazı ile Aksu vadisi geçidi; güneyde Uğur dere (Derdin) geçididir.

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda, sınırlama potansiyel riski yoktur. İnceleme alanı ve yakın çevresi 1. Derece deprem bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup, yapılacak yapılarda Deprem bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik esaslarına ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uygun yapılması gerekmektedir.

3. ÇEVRESEL KAYNAKLAR VE KORUMA ALANLARI

Düzce İli'nde 120 sivil mimari, 25 dini-kültürel yapı, 2 askeri yapı, 4 idari yapı, 61 doğal anıt bulunmaktadır. 24 arkeolojik, 1 kentsel, 5 doğal sit alanı bulunmaktadır. İl genelinde 2 adet içme suyu havzası, 2 adet tabiat parkı, 1 adet tabiatı koruma parkı bulunmaktadır. Planlama alanın ve çevresinde herhangi bir koruma alanı bulunmamaktadır.

4. EKONOMİK YAPI

Düzce ekonomisinin dinamik bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Bu dinamikliğinde iki metropol kent arasında oluşu önemli rol oynar. Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı diye ifade edebileceğimiz Marmara Bölgesi ile sınır oluşu da bunda etkindir. Metropollere mesafesi zaman açısından uzak denilemeyecek düzeyde olup 2-2,5 saatte Ankara ve İstanbul illerimize karayolu ulaşımı rahat ve güvenli şekilde otoban bağlantılı olarak yapılmaktadır.

5. PLANLAMA KARARLARI

1/5.000 Nazım ve 1/1.000 Uygulama İmar Planına konu olan 4-7-1202 parselde yeni düzenlemeyle 'Ticaret Alanı', 'Konaklama Alanı' ve 'Akaryakıt ve LPG İstasyon Alanı' kullanım tashihi getirilmiştir. 4 ve 7 numaralı parsel alanının Emsal:1,20, Hmax:10.00m yapılaşma şartlarında 'Ticaret Alanı' olarak planlanması ve mevcutta Bakım ve Akaryakıt İstasyonu ve Konaklama Alanı olarak planlanmış olan 1202 parselin bir kısmının ticaret alanı olarak planlanması ve hmax:4,50 m, TAKS:0,10 yapılaşma şartlarında olan Konaklama Alanının yapılaşma şartlarının Emsal:1,20, Hmax:10.00 m olarak yeniden düzenlenmesi, mevcutta TAKS:0,10 yapılaşma şartlarında plan Bakım ve Akaryakıt İstasyon Alanının

ELİF ÜSTÜN KUDU-Şehir Plancısı

Cedidiye Mah. Bolu Cad. No:18/201 Merkez/ DÜZCE Tel: 0380 5232851

yapılaşma şartının Emsal:0,20 olarak yeniden düzenlenmesi amacı ile Nazım ve Uygulama İmar Planı dosyaları hazırlanmıştır.

(Tablo.1)

Tablo.1: Arazi Kullanım Tablosu

	Alan(m2)	%
Ticaret Alanı	4.017	40
Akaryakıt+LPG İstasyon Alanı	2.004	20
Konaklama Alanı	4.001	40
Toplam	10.022	100

PLAN NOTLARI:

1. PLANLAMA ALANI TİCARET ALANI, KONAKLAMA ALANI VE AKARYAKIT İSTASYON ALANI AMAÇLI PLANLANMIŞTIR.
2. YAPILAR BULUNDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR.
3. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.
5. SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
6. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK ETÜT RAPORUNDA VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYGULAMA İMAR PLANINDA UYULACAKTIR.
7. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 1/25.000 DÜZCE MERKEZ İLÇE VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ 3194 SAYILI İMAR KANUNU BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ELİF ÜSTÜN KUDU-Şehir Plancısı

Cedidiye Mah. Bolu Cad. No:18/201 Merkez/ DÜZCE Tel: 0380 5232851

