

ASKI İLAN TUTANAĞI

İlimiz Merkez İlçesi Kaledibi köyü 102 ada 1 numaralı parselde, İl Genel Meclisinin 05.10.2023 tarihli ve 236 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesi gereğince 1 ay (30 gün) süre ile Düzce İl Özel İdaresi ilan panosunda ve internet sayfası ile Kaledibi Köyü Muhtarlığında askıya çıkartılmıştır.

İş bu tutanak 3 nüsha halinde düzenlenerek imza altına alınmıştır. 23.10.2023


Feyza Gökçen GÜREŞİR
Şehir Plancısı

TASDİK OLUNUR
23/10/2023


Serkan HAYIRLI
İmar ve Kent İş. Md. V.

T.C.
DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİSİ

Dönemi	: 2023	Birleşim	: 4	Karar Sayısı	: 236
Toplantı ayı	: EKİM	Oturum	: 1	Karar Tarihi	: 05.10.2023
Karar Özeti: İlimiz Merkez İlçesi, Kaledibi köyü, 102 ada 1 nolu parselde yer alan Turizm+Ticaret+Konut Alanı olarak planlı alanda kuzey kısmının 27 Haziran 2022 tarihinde meydana gelen sel felaketinden etkilenmesi nedeniyle hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin görüşülmesi talebi.					

Düzce İl Genel Meclisi, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 12 nci maddesi ve İl Genel Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 6 ncı maddesi gereğince, 05.10.2023 Perşembe günü saat 10.00'da İl Genel Meclis Başkanı Fazlı KOÇ başkanlığında 20 üyenin iştirakiyle İl Genel Meclisi Toplantı Salonunda toplandı.

İlimiz Merkez İlçesi, Kaledibi köyü, 102 ada 1 nolu parselde yer alan Turizm+Ticaret+Konut Alanı olarak planlı alanda kuzey kısmının 27 Haziran 2022 tarihinde meydana gelen sel felaketinden etkilenmesi nedeniyle hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin görüşülmesi talebiyle ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 04.09.2023 tarih ve 7285832 sayılı yazısı, İl Genel Meclisinin 05.09.2023 tarih ve 203 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmişti.

KARAR

İl Genel Meclisinin Ekim ayı olağan toplantısı 4 üncü birleşimindeki gündemin 5 inci maddesi; İhtisas Komisyonlarından gelecek raporların görüşülüp karara bağlanması maddesinde;

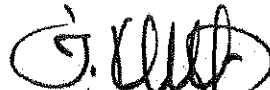
“İl Genel Meclisinin Eylül ayı toplantısı 3 üncü birleşiminde komisyonumuza havale edilen, İlimiz Merkez İlçesi, Kaledibi köyü, 102 ada 1 nolu parselde yer alan Turizm+Ticaret+Konut Alanı olarak planlı alanda kuzey kısmının 27 Haziran 2022 tarihinde meydana gelen sel felaketinden etkilenmesi nedeniyle hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin görüşülmesi talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan araştırma ve inceleme neticesinde, planların onaylı hâlihazır üzerine çizildiği plan yapım ve gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlandığı plan müellifinin plan yapım yeterliliğine sahip olduğu tespit edilmiştir. Kaledibi köyü 102 ada 1 numaralı parsel köy yerleşik alan sınırları içerisinde kalmakta olup Düzce İl Genel Meclisinin 12.11.2015 tarihli ve 376 sayılı kararı ile onaylanan imar planında Ticaret+Turizm+Konut lejantında kalmaktadır. 27 Haziran 2022 tarihinde yaşanan sel felaketi sonrasında yeniden kurum görüşleri talep edilmiş olup bu görüşler doğrultusunda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bahse konu imar planı değişikliği talebinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 06.09.2023 tarihli ve 7315839 sayılı yazısında belirtilen hususlara ve kurum görüşlerine uyulması koşuluyla söz konusu imar planı değişikliği talebi komisyonumuz tarafından uygun görülmüştür.” şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 2023/21 numaralı raporu okundu. Rapor meclisin oylarına sunuldu. Yapılan işaretleme neticesinde, oy birliğiyle kabul edildi.



Fazlı KOÇ
İl Genel Meclis Başkanı



İbrahim KELEŞ
Kâtip Üye



Mustafa ÖZLÜ
Kâtip Üye

1.AMAÇ

Yürütülen bu çalışmanın temel amacı; söz konusu parselde ilgili kurumun görüşü alınarak 102 ada 1 nolu parselde yakın çevresindeki kullanım kararları dikkate alınarak " Ticaret+Turizm+ Konut Alanı " amaçlı Uygulama İmar Planı bulunan alanın Taşkın Yayılım Haritası Dikkate alınarak Taşkın alanlarının imar planına işlenmesi ve sınırın yapı yaklaşma sınırı olarak tanımlamasını sağlamaktır.

Planı hazırlan 102 ada 1 nolu parselin kuzeyindeki taşkın sınırının imar planına aktarılabilmesi ve taşkın yayılım haritasında belirlenen sınırın yapı yaklaşma mesafesi olarak işlenebilmesi amacıyla DSİ. Genel Müdürlüğünün görüşü dikkate alınarak Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

2.TANIMLAR

Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır.

YASAL DAYANAK

Yasal Dayanak	3194 sayılı İmar Kanunu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
İç Paydaşlar	Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Müdürlüğü, İl Özel İdare
Rapora İlişkin Yasal Dayanak	Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 9. Madde

4.STANDARTLAR

4.1. Raporun Tanımı

Uygulama imar planı değişikliği kademesine göre yapılaş amacı, Zeminde yapılması düşünölen Turizm alanlarında yaya yolu bağlantısının verilerek, imar planı kullanımında selden kaynaklı hak sahipliği kaybının bu alanlarda karşılanmak istenmesidir.

4.2. Raporun İerięi

4.2.1. Düzce ili Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılacak olan yapılaşmanın, Çevre ve Sağlık açısından uygun ve 3194 imar kanunu kapsamında Uygulama İmar Planı yapılması hedeflenmektedir.

4.3.PLANLAMA EŐİKLERİ

Planlama alanındaki sınırlayıcı eşikler; başta 3194-sayılı İmar Kanunu ve Düzce İli Çevre Düzeni Planı olmak üzere ilgili kurum görüşleridir.

4.3.1 Kurum Görüşleri

4.3.1.1. Düzce İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Düzce İl özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünün 19.04.2023 tarih ve E :28166 sayılı yazısına istinaden Söz konusu parsel ,Düzce İl İdare Kurulunun 05.06.2015 tarih ve 210 sayılı kararı ile belirlenen köy yerleşik alanı sınırlarının içerisinde kalmakta olup, 1/25.000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planında kırsal yerleşme alanları lejantında kalmaktadır.Bahse konu parselde, Düzce İl Genel Meclisinin 12.11.2015 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan imar planında ‘Turizm+Ticaret +konut alanı ‘ amaçlı imar planı bulunmaktadır.Söz konusu alanda, ilgili kurum ve kuruluşlarının uygun görüşlerinin alınması ,DSİ 5.Bölge Müdürlüğünün belirlediği taşkın yayılım sınırları içerisinde yapılaşmaya gidilmemesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu, Merkez Çevre Düzeni Planı Hükümleri,İSKİ İçme Suyu Havzaları Melen Barajı Gölü Hükümleri ile İlgili yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla imar planı değişikliği yapılmasında idaremizce sakınca bulunmamaktadır.şeklinde görüş bildirilmiştir.

4.3.1.2. İl Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü

İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 12.04.2023 tarih ve 4651862 nolu yazısına istinaden söz konusu taşınmazlar: Organize Sanayi Bölgeleri, Bakanlığımıza kayıtlı Küçük Sanayi Siteleri, Endüstri Bölgeleri,Teknoloji Gelişme Bölgeleri v.b. sanayi bölgeleri içerisinde yer

almamakta olup , meri mevzuata uyulması şartıyla, ilgili konuda Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır . Denilmiştir.

4.3.1.3. Orman Genel Müdürlüğü Bolu Orman Bölge Müdürlüğü Gölyaka Orman İşletme Müdürlüğü

Orman Genel Müdürlüğü Bolu Orman Bölge Müdürlüğü Gölyaka Orman İşletme Müdürlüğünün 24.04.2023 tarih ve 7933750 nolu görüşü doğrultusunda Düzce ili , Merkez İlçesi , Kaledibi Köyü sınırları içerisinde yer alan 102 ada 1 parsel no'lu taşınmazın Kaledibi köyünde 2019 yılında yapılan ve 27.02.2020 tarihinde kesinleşen 6831 sayılı yasanın 3302 sayı ile değişik 2. Madde Orman Kadastro Çalışmalarına göre orman sayılmayan alanlardan olduğundan imar planı değişikliği ile ilgili Kurumumuz tarafından bir sakınca bulunmadığına dair görüş bildirilmiştir.

4.3.1.4. Düzce Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü

Düzce Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 17.04.2023 tarih ve E.129-213777481 sayılı yazısında, söz konusu alanla ilgili olarak Müdürlüğümüzün Denetim ekibi tarafından 14/04/2023 tarihinde mahallinde yapılan incelemede; ilgili parsel üzerinde yaklaşık 6*120 m2 ebatında yapıların bulunduğu ,yaklaşık 3000 m2 2 blok kaba inşaat halinde apartmanların olduğu ve yaklaşık 1500 m2 havuz temel inşaatı olduğu görülmüş olup ; Kurumumuz Mevzuat kapsamında,, Parselin içinde ve civarında insani tüketim amaçlı içme ve kullanma su kaynağının bulunmadığı, yapılacak yapı ve sosyal tesislere Lağım Mecrası inşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik kapsamında atık kuyuların yapılması ,çevre ve toplum sağlığının korunması , gerekli izinlerin alınması şartıyla uygun mütala edilmiştir. Yönünde görüş bildirilmiştir.

4.3.1.5. Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.

Sakarya Elektrik Dağıtım Aş.nin 14.04.2023 tarih ve E.209 sayılı yazısına istinaden Bahse konu Merkez ilçesi, Kaledibi Köyü sınırları içerisinde yer Alan 102 ada 1 nolu parsel üzerinde imar planı değişikliği yapılmasında Bölge Müdürlüğümüz açısından herhangi bir sakıncası bulunmadığına dair görüş verilmiştir.

4.3.1.6. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 02/05/2023 tarih ve E.20230487374

sayılı yazısına istinaden Sözkonusu 102 ada 1 parsel : Melen Uzak Mesafe Koruma Alanı-2 de , Melen yaygın ve zengin akiferler(alüvyon akifer) alanında,Düzce İli,Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi 1/25.000 ölçekli Çevre düzeni Planı ile Düzce ili 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sahalarında kalmakta olup, dere filtrasyon şeridi dışında bulunmaktadır., Yapılacak her türlü çalışmada dikkat edilecek hususlar aşağıdadır:

1. İlgi (a) Özel Hükümler Madde 4.5.'... Havza genelinde kurum ve kuruluşlar gerçek ve tüzel kişiler, havzada yapacakları her türlü faaliyet- yapı konusunda bu özel hüküm maddelerine aykırı işlem yapamazlar' hükmündedir.
2. İlgi (a) Özel hüküm Madde 4.6. 'Bu özel hükümler, her tür ve ölçekteki mevcut planlara, plan değişikliklerine ve yeni yapılacak planlara aynen işlenir. Yürürlükteki plan kararlarının özel hükümlere uygun olmayan kısımları özel hükümler doğrultusunda revize edilir. 'Hükmündedir.
3. İlgi (a) Özel hükümler 4.9.'Su ile ilişkili ekosistem servisleri (ES) kapasitesi bakımından kritik öneme sahip yüksek ve çok yüksek düzeyde ES temin edilen mevcut orman alanlarının havza genelinde korunması esastır ve orman alanlarının küçülmesine neden olacak faaliyetlere izin verilmez...' hükmündedir.
4. İlgi (a) Özel Hükümler Madde 10.8.'Bu alanda, procesten kaynaklı tehlikeli atık ve tehlikeli madde üretmemek ve depolamamak, endüstriyel atıksu oluşturmamamk şartıyla yeni münferit sanayi tesislerine izin verilir.' Hükmündedir.
5. İlgi (a) Özel Hükümler Madde 10.9.'Bu alanda procesten kaynaklı tehlikeli atık ve tehlikeli madde üretmeyen ve depolamayan, ancak endüstriyel atıksu oluşturan yeni sanayi tesislerinin kurulmasına EK-1'de sınırları verilen alüvyon akifer, karstic akifer ve karstic çöküntü özelliği gösteren alanlar dışında kalan bölgelerde,atıksuları devir daimli şeklinde kullanmak,uygun arıtma ile sonlanan kanalizasyon sistemine deşarj standartlarına uyarak deşarj etmek , ilgili taşıma belgelerini İDARE'ye sunarak atıksuları sızdırmaz şeklind4e depolayıp arıtma,ön arıtma ve/veya bertaraf tesislerine taşıyarak arıtmak ve / veya Madde 4.18'deki hükme uygun olarak bertaraf etmek şartı ile kurulmasına izin verilir.' Hükmündedir.
6. İlgi (a) Özel Hüküm Madde 10.10. 'Bu alanda tuz ile metal sertleştirme,metal kaplama,asitle yüzey temizleme,tekstil boyama-yıkama ve emprime baskı,madenin işlenmesine yönelik ağır sanayi , lifli yıkama-yağlama,selüloz ve/veya saman kullanarak kağıt imal tesisleri,ham deri işleme,ait imal ve dolum

yerleri,pil,batarya,akü imal yerleri, ilaç sentez fabrikaları,kömür yıkama tesisleri,ağır metal tuzu üretimi ,demir-çelik üretimi ,petrokimya,klor-alkali tesislerine Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği (R.G: 02/02/2019 -30674) kapsamında sadece OSB içinde İDARE'nin uygun görüşü ile izin verilebilir.Ayrıca ,Madde 10.9'da belirtilenler dışındaki diğer sanayilerin kurulmasına da ,atıksularının Madde4.18'de belirtilen deşarj standartlarını sağlayacak şekilde arıtılması şartıyla sadece OSB içinde İDARE'nin uygun görüşü ile izin verilebilir.'Hükmündedir.

7. İlgili (a) Özel Hükümler Madde 10.24. 'Bu alanda Çevre Düzeni Planı ve plan kararlarında belirlenmek şartı ile, Turizm Teşvik Kanunu (R.G: 2634-12/3/1982) ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda tespit ve ilan edilen turizm gelişim bölgesi ve Turizm Merkezleri ile turizm merkezleri ile turizm tesis alanlarına, bu alandaki tesislerden kaynaklanan atıksuların kanalizasyon sistemine bağlanması veya Madde 4.16'da belirtilen hükümlere uyulması şartıyla izin 'hükmündedir.
8. İlgili (a) Özel Hükümler Madde10.25. 'EK-1 'de sınırları verilen alüvyon akifer, karstik akifer ve karstik çöküntü özelliği gösteren alanlarda hafriyat toprağı ve inşaat yıkıntı atıklarının dökülmesine ve depolanmasına izin verilmez. İzin verilen alanlarda yapılacak uygulamalar kapsamında yapılan hafriyat, Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının kontrolü Yönetmeliği'ne (RG: 25406-18/03/2004) uygun olarak bertaraf edilir.' Hükmündedir.
9. Bu alanlarda açıklanmayan hususlarda 24.09.2020 tarihli Melen Baraj Gölü Özel Hükümleri geçerlidir.
10. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarına ilgili (a) Özel hükümler Madde 10.8., Madde 10.9.ve madde 10.10. Maddelerinin eklenmesi gerekmektedir.
11. Düzce ili 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında bu alanda Ticaret+Turizm +Konut Alanı yapılmasını engelleyici bir husus olmaması, ayrıca Çevre Düzeni Planında Ticaret+Turizm +Konut Alanı için belirlenen yapılaşma şartlarının aşılmaması, Plan Notlarına yapılaşma şartlarının eklenmesi koşuluyla söz konusu planların yapılmasına engel bir husus bulunmamaktadır.
12. Altyapı bilgi Sistemi arşivinde, söz konusu alanın yakınından geçen idaremize ait içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hattımızın bulunmadığı görülmüştür. Yapılacak çalışmalar esnasında işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine rastlanması halinde bu

tesislere zarar verilmemesi, bu hatlara ait güzergahların imar yolu veya yeşil alan olarak korunması gerekmektedir.

13. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına, bu Planların altyapı ile ilgili hükümlerine uyulması, ilgili ve yetkili tüm kurumların görüşlerinin alınması gerekmektedir.

Netice olarak; Düzce ili , Merkez İlçesi, Kaledibi Köyü 102 ada 1 parselin Ticaret+ Turizm + Konut Alanına alınmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile ilgili , yukarıda anılan 10.8,10.9, ve 10.10 maddelerinin özellikle dikkate alınması ve plan notlarına eklenmesi, ilgi (a) Özel hükümlerin ve Düzce İli Çevre Düzeni Planlarının ilgi (a) Özel Hükümlere aykırı olmayan hükümlerine riayet edilmesi;yapılacak planda,Melen Havzası içinde kalan alanlarda ilgi (a) Özel Hükümlerde yer almayan husus bulunması halinde ise 2560 sayılı İSKİ Kuruluş ve Görevleri hakkındaki Kanun, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği,Orman ve Su işleri Bakanlığı İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına dair Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerinin geçerli olduğu ,İlgi (a) Özel Hükümler Nadde10.24 'de belirlenen turizm gelişim gölgesi ve turizm merkezleri ile turizm tesis alanlarında kalması halinde bu parselde 'Ticaret+ Turizm + Konut Alanı ' amaçlı uygulama imar planı değişikliği yapılmasında yukarıdaki hususlara uyulması kaydıyla idaremizce sakınca bulunmadığına dair görüş bildirilmiştir. Ayrıca anılan alanda herhangi bir tesis, işletme vb.planlanması durumunda idaremizden ayrıca görüş alınması şartıyla ilgili kurum tarafınan onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde idaremizce esas alınacaktır. Şeklinde görüş verilmiştir.

14. 4.3.1.7. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su işleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü

DSİ.5. Bölge müdürlüğünün 12.05.2023 tarih ve 3427082 sayılı görüşüne istinaden Düzce İli. Merkez İlçesi, Kaledibi Köyü sınırlarında yer Alan 102 ada 1 nolu taşınmazda imar planı tadilatı (Değişikliği) yapılacağı belirtilerek, 27-28.06.2022 tarihinde meydana gelen taşkınlar göz önünde bulundurularak yapılan inceleme neticesinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.Buna göre:

1- Sözkonusu alanda Kuruluşumuzca yapılan veya yapılması planlanan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Ancak, Melen Barajının uzak mesafe koruma bandı içerisinde

yer almasından ötürü, İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesi hükümlerine uyulması gerekmektedir.

- 2- Etüt alanında mevcut yada planlama aşamasında olan herhangi bir yeraltı suyu tesisi bulunmamaktadır.167 Sayılı 'Yeraltı Suları Hakkında Kanun 've 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 'Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik ' ' Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ' ve ilgili diğer yönetmelik hükümlerine göre çalışma yapılması gerekmekte olup ; yeraltı suları ve kaynakların korunma çerçevesinde yürürlükte bulunan tüm mevzuata uyulması gerekmektedir.

167 Sayılı Kanun ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı ' İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ 'hükümlerine göre korumaalanı ve işletme sahasıbelirlenmesi halinde ,hiçbir hak talep edilmeksizin DSI'nin tüm direktiflerine uyulacaktır.Ayrıca ,proje çalışmaları kapsamında özel şahıslara ait belgeli kuyular ile karşılaşılması durumunda bu kuyuların tüm haklarının korunması gerekmektedir.Etüt alanı içerisinde içme-kullanma suyu amaçlı kuyu,kaynak ve keson kuyu bulunması durumunda ilgili belediyeden veya kurumdan görüş alınmalıdır.Talep edilen imar sahasında yapılacak Zemin etüt çalışmaları sonucunda tespit edilen yeraltı suyu seviyelerine göre ,projeler gerekli tedbirler alınarak yapılmalıdır.Söz konusu sahada yeraltı suları hakkındaki tüm mevzuatla ilgili DSI'nin hak ve yetkileri saklıdır.

- 3- Faaliyet esnasında, civarında bulunan tüm baz akımlı ve kuru dere yatakları korunmalı, dere yataklarına katı atık, hafriyat vb. Atılmamalı/stoklanmamalı, sabit tesis yapılmamalı, dere yataklarını daraltıcı ve akış rejimini olumsuz etkileyen müdahalelerde bulunulmamalıdır.
- 4- Planlama Alanının doğusundan geçen ve geçmiş yıllarda taş tahkimat yapılarak ıslah edilen Uğursuyu Deresinde 27-28.06.2022 tarihlerinde yaşanan taşkınlarda, kıyı oyulması nedeniyle mezkur parselin bir kısmında zarar meydana gelmiştir. Uygulama imar planı değişikliğinin, taşkın alanı olarak işaretlenrn bu kısımda yapıldığı görülmektedir. Taşkın alanında herhangi bir kalıcı tesis,vb. Yapılmamalı,taşkın ve kıyı oyulmasına karşı tüm tedbirler faaliyet sahibince alınmalıdır.
- 5- Aşırı yağışlar sonucu oluşabilecek yüzey ve yamaç suları Belediye altyapı (yağmursuyu) sistemi içerisinde bertaraf edilmelidir. Ayrıca Taşkın Ve rusubat

Kontrolü Yönetmeliği' nde belirtilen hususlara titizlikle riayet edilmelidir. Şartıyla, bahse konu alanda imar planı değişikliği yapılması hususu Kuruluşumuzca uygun değerlendirilmekte şeklinde görüş verilmiştir.

4.3.1.8. Düzce Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğünün 26.05.2023 tarih ve E.3817929 sayılı yazısına istinaden ilimiz Merkez ilçesi, Kaledibi köyü sınırları içerisinde yer alan 102 ada 1 nolu parselde imar planı değişikliği yapılması ile ilgili kurum görüşü verilmesi talep edilmiştir. Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünün 11.04.2023 tarih ve 6171914 sayılı yazısına istinaden Düzce Beyköy Beldesi sınırları dahilinde Kaledibi köyünde bulunan 102 ada 1 parsel üzerinde imar planı değişikliği projesi planlanan ve imar durumu sorulan ilgili projeye esas olmak üzere yapılan incelemede turizm açısından bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

4.3.1.10. Düzce Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Konuralp Müze Müdürlüğü

Konuralp Müze Müdürlüğünün 24.05.2023 tarih ve E.3811510 sayılı yazısı doğrultusunda Söz konusu alan ile ilgili olarak Müdürlüğün uzmanları tarafından yapılan inceleme neticesinde söz konusu alanine,Kaledibi Köyü yerleşkesinin dışında,Melen Nehrinin bir koluna paralel şeklinde konumlanmış arazi olduğu görülmüştür.Söz konusu çalışmalar beton santrali olan adlandırılan kısımda gerçekleştirecek olup bu kısımda küçük bir alanda beton örgüsü bulunmaktadır.Kuzyinde kalan alanda ana kaya açıkça ortaya çıkmış olup arazinin geneli düzlüktür.

Taşınmazda ilgili Müdürlüğümüz arşiv taramasında 2863 sayılı kanun kapsamında , Arkeolojik Sit alanı ve Tescilli Taşınır ve taşınmaz Kültür Varlığı olmadığı tespit edilmiştir. Denilmektedir.

Alanda yapılan yüzey araştırmasında 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanışmamıştır. Alanda yapılması planlanan uygulama ile ilgili olarak Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.denilmiştir.Ancak alandaki inşai ve fiziki müdehalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği çalışmanın derhal durdurularak müdürlüğe haber verilmesi gerekmektedir. Yönünde görüş bildirilmiştir.

4.4.1.ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Düzce ili, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde, Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak ilinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırlıdır. Batı Karadeniz Bölümü, Karadeniz Bölgesi'nin batı kesimiyle, Marmara Bölgesi'nin doğusu ve İç Anadolu'ya geçiş bölgesinin bir kısmını kapsamakta, kabaca 40°-42° kuzey enlemleri ile 30°-33° doğu boylamları arasında kalmaktadır. 1999 yılında 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerini yaşayan Düzce, 09.12.1999 tarih ve 23091 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 584 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca il olmuştur. Merkez İlçenin toplamda 97 köyü, Boğaziçi ve Beyköy olmak üzere 2 adet Belde Belediyesi bulunmaktadır. Merkez ilçenin ise 11 adet mücavir köyü ve 56 mahallesi bulunmaktadır. Kaledibi köyü Merkez ilçe sınırları içinde bulunmakla birlikte Düzce Belediyesi yetki sınırları dışında kalmaktadır.



Harita 1 : Planlama Alanının Ülke İçerisindeki Konumu

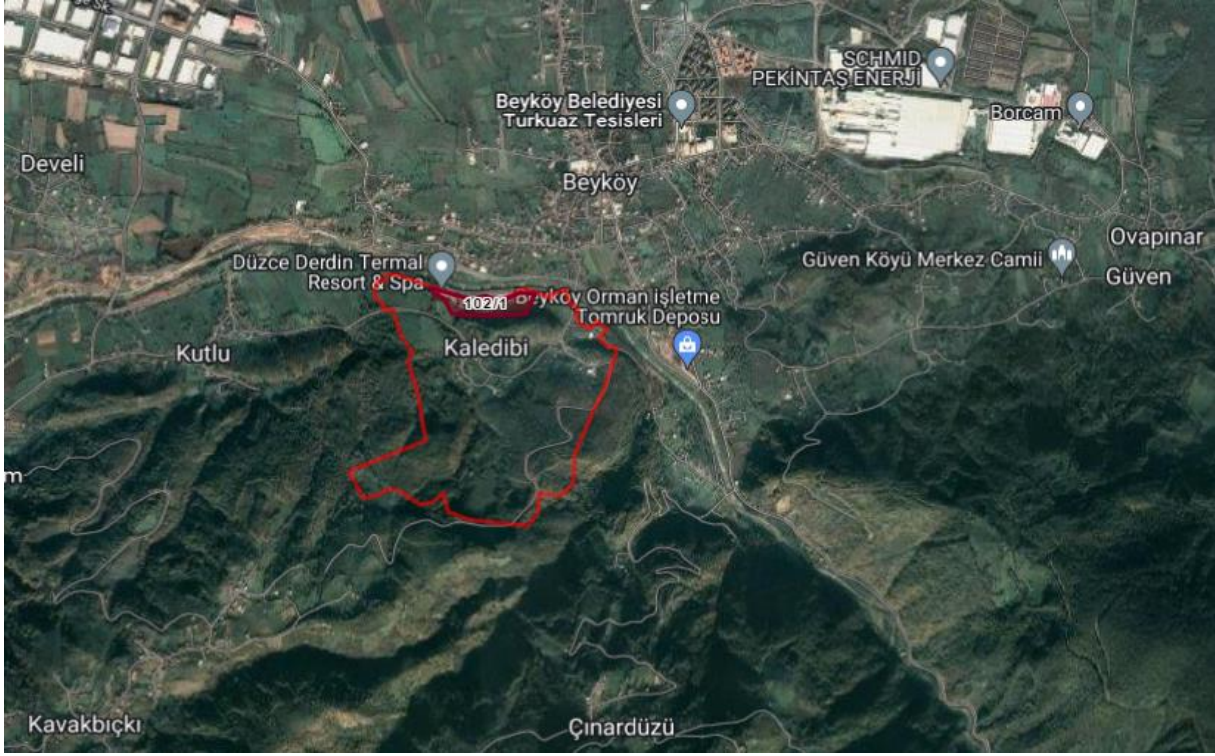


Harita 2: Planlama Alanının İl İçerisindeki Konumu

4.4.2. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Düzce İli, Merkez İlçesi, Kaledibi Köyü sınırları içinde kalan ve 1/1000 ölçekli G26A24D2A- G26A24D2B nolu imar paftalarında yer alan ve özel şahıs mülkiyetinde olan 102 Ada 1 nolu parseldir. Parselin toplam büyüklüğü 39430,37 m² dir. Bahse konu parsel, Düzce İl Özel İdare sınırları içinde kalmaktadır.

Harita 3: Planlama Alanının ilçe İçerisindeki Konumu



Harita 4: Planlama Alanının Köy İçerisindeki Konumu



Harita 5: Planlama Alanının Yakın Çevresi



4.4.2.1 İlçenin Coğrafi Yapısı

4.4.2.1.1. İlçenin Yeri ve Yüzey Şekilleri

İlimiz İstanbul, Ankara, Bursa ve Eskişehir gibi önemli anakentlere yakınlığının getirdiği coğrafi avantaj ve sahip olduğu zengin çeşitlilik nedeniyle hem bölgenin hem de ülkemizin cazibe merkezi olmaya aday bölgeler arasında bulunmaktadır. Düzce ili, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde, Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak ilinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırlıdır. Batı Karadeniz Bölümü, Karadeniz Bölgesi'nin batı kesimiyle, Marmara Bölgesi'nin doğusu ve İç Anadolu'ya geçiş bölgesinin bir kısmını kapsamakta, kabaca 40°-42° kuzey enlemleri ile 30°-33° doğu w boylamları arasında kalmaktadır. Düzce'nin, rakımı 150 m'dir. Efteni Gölü ve Büyük Melen boyunca rakım 112 m'ye kadar düşmektedir. Elmacık Dağları üzerinde bulunan Kardüz Yaylası 1.830 m yükselti ile ilin en yüksek noktasıdır. Düzce; akarsu ve gölleri, soğuk su kaynakları, yaylaları, eşsiz kumlu plajları ile dinlenmek için ideal bir ildir. Kuzeyde Karadeniz'de 22 km uzunluğunda kıyı şeridinde sahiptir. Merkez ilçenin yüzölçümü 710 km² olup, İl genelinin yüzölçümü 2.492 km²'dir. İlimiz toprakları, kıyı kesimi dışında ortası çukur, çevresi dağlarla çevrili alanlardan oluşur. Kuzey kesimde Akçakoca Dağları, doğu kesimde Bolu Dağları, güney kesiminde Elmacık Dağları yer almaktadır. Orta kesimdeki çukur alanda tarımsal üretim açısından büyük önem taşıyan Düzce Ovası yer almaktadır. Başlıca akarsuları; Küçük Melen,

Asar Suyu, Uğur 9 Suyu, Aksu Deresi ve Büyük Melen'dir. Akçakoca kıyı kesimi dışında kalan akarsuların tümü Efteni Gölü'nde birleşir ve Büyük Melen Nehri ile taşınarak Karadeniz'e dökülür.

4.4.2.1.2.Bitki Örtüsü

İl toprakları, kıyı kesimi dışında ortası çukur, çevresi dağlarla kuşatılmış alanlardan oluşur. Kuzey kesimde Akçakoca Dağları, doğu kesimde Bolu Dağları, güneydoğu ve güney kesimde de Abant Dağları'nın batı uzantıları yer alır. Düzce'nin denizden yüksekliği 150 metredir. Orta kesimdeki çukur alanda tarımsal üretim açısından büyük önem taşıyan Düzce Ovası yer alır. Düzce, doğal bitki örtüsü açısından zengin sayılan bir ildir. Kıyı kesimi maki ve yalancı makiler, kıyı ardındaki dağlar ise gürgen, kayın, kestane ve meşelerden oluşan ormanlarla kaplıdır. Düzce Ovası'nı kuşatan dağların alçak kesimlerinde geniş yapraklılardan, yüksek kesimlerinde ise karaçam, sarıçam ve köknarlardan oluşan ormanlar vardır. Düzce ili, Karadeniz Bölgesi'nin kıyı kesimlerinde görülen nemli ve fazla sert olmayan iklimin etkisi altındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 13,3 oC, yıllık toplam yağışların ortalaması 822,6 kg/m² olup, ortalama nispi nem %75,2'dir.

4.4.3 DEMOĞRAFİK YAPI

Tablo 1: Merkez İlçe Köy Nüfusları 2021

SIRA	DÜZCE MERKEZ KÖYLERİ	NÜFUS (2021 YILI)
2	Aktarla Köyü	117
3	Akyazı Köyü	404
4	Altınpınar Köyü	513
5	Asar Köyü	472
6	Aybaşı Köyü	230
7	Aydınpınar Köyü	2677
8	Aynalı Köyü	424
9	Bahçe Köyü	791
10	Balıca Köyü	916
11	Bataklı Çiftlik Köyü	189
12	Bostanlık Köyü	700
13	Büyük Açma Köyü	647
14	Çakırhacı İbrahim Köyü	503
15	Çalıcuma Köyü	527
16	Çamlısu Köyü	179
17	Çiftlik Köyü	801
18	Çınardüzü Köyü	503

SIRA	DÜZCE MERKEZ KÖYLERİ	NÜFUS(2021 YILI)
50	Kaledibi Köyü	122
51	Karadere Hasanağa Köyü	544
52	Kavakbıçkı Köyü	695
53	Kaymakçı Köyü	311
54	Kemerkasım Köyü	590
55	Kirazlı Köyü	783
56	Kızılıcak Köyü	214
57	Konaklı Köyü	159
58	Köprübaşı Köyü	393
59	Kozluk Köyü	155
60	Küçükahmet Köyü	387
61	Küçükmehtmet Köyü	519
62	Kurtsuyu Köyü	499
63	Kuşaçması Köyü	347
64	Kutlu Köyü	379
65	Mamure Köyü	329
66	Muncurlu Köyü	1.379

19	Çınarlı Köyü	412
20	Dağdibi Köyü	313
21	Derdin Köyü	335
22	Develi Besni Köyü	213
23	Doğanlı Köyü	2166
24	Duraklar Köyü	625
25	Düverdüzü Köyü	409
26	Düz Köyü	858
27	Eminaçma Köyü	242
28	Erdemli Köyü	91
29	Esençam Köyü	464
30	Esentepe Köyü	419
31	Eski Mengencik Köyü	441
32	Fındıklı Aksu Köyü	124
33	Gökçe Köy	628
34	Gölormanı Köyü	2006
35	Güldere Köyü	143
36	Gümüşpınar Köyü	893
37	Günbaşı Köyü	948
38	Gündolaması Köyü	458
39	Güven Köyü	477
40	Hacı Ahmetler Köyü	367
41	Hacı Aliler Köyü	640
42	Hasanlar Köyü	218
43	Hatipli Ketenciler Köyü	516
44	Hocaoğlu Köyü	277
45	İhsaniye Köyü	810
46	İslahiye Köyü	633
47	İstilli Köyü	608
48	Kabalak Köyü	980
49	Kadioğlu Köyü	387

67	Muradiye Mengencik Köyü	507
68	Musababa Köyü	765
69	Nasırlı Köyü	539
70	Nuhlar Köyü	231
71	Osmanca Köyü	312
72	Otluoğlu Köyü	1.879
73	Ovapınar Köyü	177
74	Ozanlar Köyü	572
75	Özyanık Köyü	262
76	Paşakonağı Köyü	166
77	Paşaoormanı Köyü	557
78	Pınarlar Köyü	330
79	Samandere Köyü	426
80	Sancakdere Köyü	131
81	Şaziye Köyü	823
82	Sinirci Köyü	560
83	Suncuk Köyü	363
84	Taşköprü Köyü	745
85	Turaplar Köyü	415
86	Üçyol Köyü	884
87	Uğur Köyü	536
88	Yaka Köyü	592
89	Yayakbaşı Köyü	354
90	Yayla Köyü	494
91	Yeni Aynalı Köyü	522
92	Yeni Karaköy Köyü	431
93	Yeni Taşköprü Köyü	2.016
94	Yeşilçam Köyü	565
95	Yeşilçimen Köyü	246
96	Yörük Köyü	4064

Kaynak: TÜİK 2021 yılı ADNKS sonuçları

2021 ADNKS sonuçlarına göre duraklar köyü nüfusu 1000 kişi altında olan 97 Köyden birisi olup nüfusu düşük köylerdendir. Yıllara göre Mahallenin nüfus verileri aşağıda gösterilmiştir. 2021 ADNKS sonuçlarına göre, Kaledibi Köyü 122 kişidir.

Tablodan da anlaşılacağı üzere köyün nüfusu, 2007 yılında 109 kişi olan Köy nüfusu azar azar da olsa artış ve dönemsel olarak azalış eğilimi göstermiştir. Aşağıdaki grafikte Köyün son on beş yıllık nüfus gelişimi verilmiştir.

Tablo 2: Kaledibi Köyünün Yıllara Göre Nüfus Gelişimi

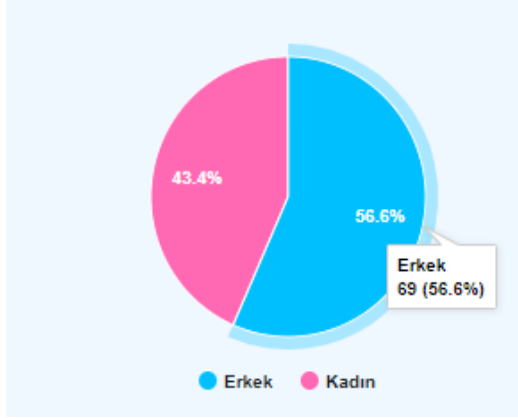
YILLAR	NÜFUS
2007	109
2008	99
2009	100
2010	106
2011	101
2012	107
2013	108
2014	108
2015	104
2016	99
2017	110
2018	113
2019	102
2020	120
2021	122

Kaynak: TÜİK ADNKS sonuçları

Tablo 3: Kaledibi Köyünün Yıllara ve Cinsiyete Göre Nüfus Gelişimi

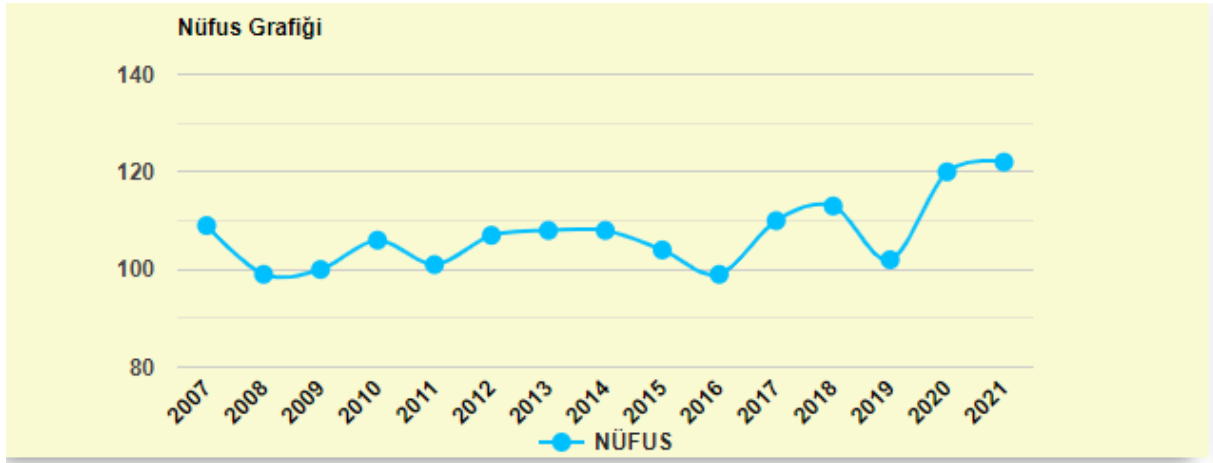
YIL	KÖY ADI	KALEDİBİ NÜFUSU	KALEDİBİ ERKEK NÜFUSU	KALEDİBİ KADIN NÜFUSU
2021	KALEDİBİ KÖYÜ	122	69	53
2020	KALEDİBİ KÖYÜ	120	65	55
2019	KALEDİBİ KÖYÜ	102	58	44
2018	KALEDİBİ KÖYÜ	113	65	48
2017	KALEDİBİ KÖYÜ	110	65	45
2016	KALEDİBİ KÖYÜ	99	58	41
2015	KALEDİBİ KÖYÜ	104	58	46
2014	KALEDİBİ KÖYÜ	108	61	47
2013	KALEDİBİ KÖYÜ	108	59	49
2012	KALEDİBİ KÖYÜ	107	56	51
2011	KALEDİBİ KÖYÜ	101	54	47
2010	KALEDİBİ KÖYÜ	106	55	51
2009	KALEDİBİ KÖYÜ	100	52	48
2008	KALEDİBİ KÖYÜ	99	52	47
2007	KALEDİBİ KÖYÜ	109	60	49

Grafik 1: Kaledibi Köyünün Cinsiyete Göre Nüfus Grafiği



Kaledibi Köyünün nüfusu toplam 122 dir. Bu nüfusun 69'u Erkek, 53'ü Kadındır.

Grafik2: Kaledibi Köyünün Yıllara Göre Nüfus Gelişimi



Yukarıdaki veriler doğrultusunda Kaledibi Köyümüzün yıllara göre nüfus bazen artış bazen de azalış göstermiştir. Önceki yıllara göre artış oranı % 1.67 olup 2 kişi artmıştır.

4.4.4. TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ

Kaledibi, Düzce ilinin Merkez ilçesine bağlı bir köydür. Köyün Abhazca adı Amtcaa olarak geçmektedir. Köyün adı, 1928 yılı kayıtlarında Cicubey olarak geçmektedir. Yerleşim yerinin köy tüzel kişiliği alması ile birlikte köyün tüzel kişiliğini temsil etmesi için köy muhtarlık seçimleri de yapılmaktadır.

Köyün ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Köyde, ilköğretim okulu yoktur fakat taşınmalı eğitimden yararlanılmaktadır. Köyün hem içme suyu şebekesi hem kanalizasyon şebekesi vardır. Ptt şubesi ve ptt acentesi yoktur. Sağlık ocağı ve sağlık evi yoktur. Köye ayrıca ulaşımı sağlayan yol asfalt olup köyde elektrik ve sabit telefon vardır.

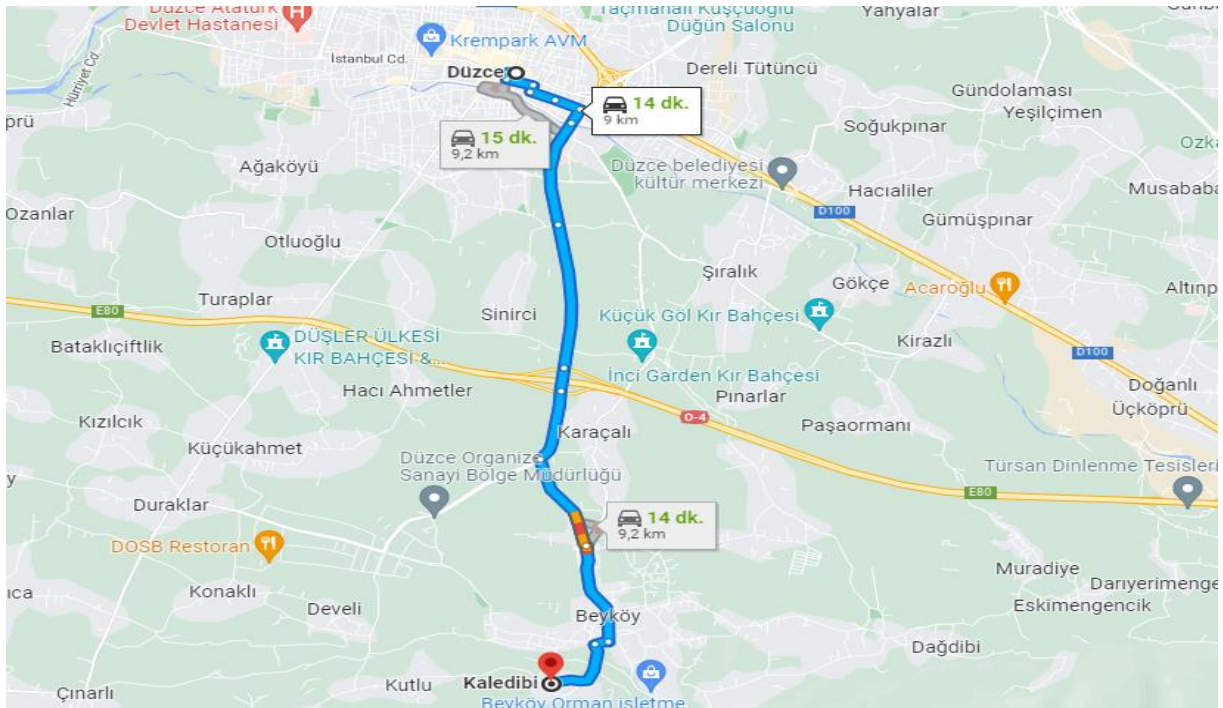
4.4.5. ULAŞIM

Planlama Çalışması yapılan alan; Düzce Merkez 6 km. oluşu ve birçok köy yolunun da üzerinde bulunuşu nedeniyle ulaşımı en kolay köylerdendir. Köye, merkezden 10-15 dakikada bir dolmuşlar kalkmakta, ulaşım süresi de 15 dakikayı geçmemektedir.

Harita 6: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 7: Planlama Alanının İl Ulaşımı İçindeki Yeri

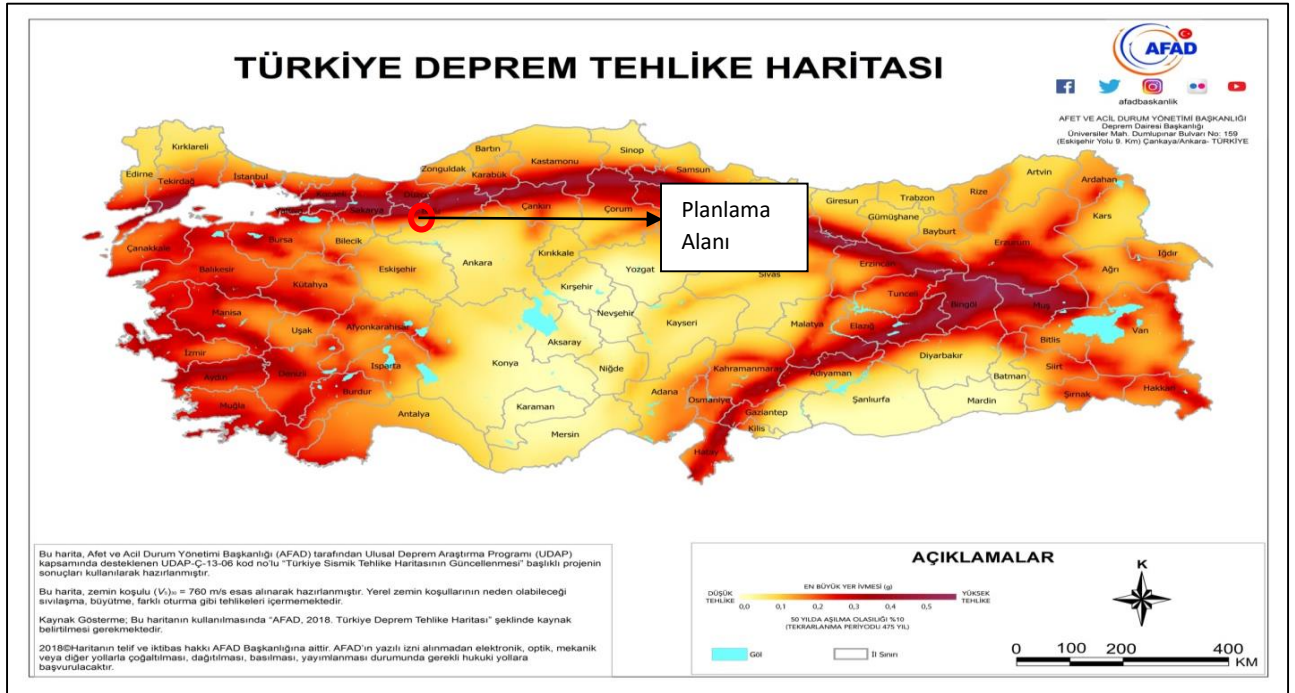


4.4.6. Depremsellik

Planlama alanı içerisinde imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 2016 ÖZYAPICI MÜHENDİSLİK. LTD.ŞTİ. tarafından yapılmış ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 04.03.2016 tarihinde onanmıştır.

En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Planlama alanı, bu haritada Yüksek Tehlike bölgesinde kalmaktadır.

Harita 7: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: AFAD, 2018, Deprem Tehlike Haritası

1.4. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

Planlama alanı içerisinde imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 2016 yılında ÖZYAPICI MÜHENDİSLİK. LTD.ŞTİ. tarafından yapılmış ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 04.03.2016 tarihinde onaylanmıştır. Bu çalışmaya göre; planlama alanı, Önlemlenmiş Alan -1 (ÖA-1) olarak belirlenmiştir. Bahse konu raporun sonuç ve öneriler bölümü aşağıdaki şekildedir.

XIII. SONUÇ VE ÖNERİLER

Çalışma alanı Düzce ili, Merkez İlçesi, Beyköy Beldesi, Kaledibi Köyü hudutlarında bulunan, G26A24D2A-2B, Pafta, 6-7-10-12-13-14-15-16-18°Nolu Parsellerden oluşan toplam 74.430,00m²'lik alanın 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planına Esas Jeolojik, Jeoteknik Raporu'nun yapılması istenmiştir. Buna göre SK1, SK2, SK3, SK4, SK5, SK6 ve SK7 noktalarında yedi adet toplam 106,00m derinliğinde temel sondaj çalışması, AÇ1, AÇ2 ve AÇ3 noktalarında üç adet araştırma çukuru çalışmaları yapılmıştır. Ayrıca S1, S2, S3, S4, S5, S6 ve S7 noktalarında yedi adet Sismik Kırılma çalışmaları, MT1, MT2, MT3 ve MT4 noktalarında dört adet de Mikrotremor çalışmaları yapılmıştır.

a) Yapılan sondaj çalışmasında SPT-N30 değeri en az 34 olarak bulunmuş bu değer derinlere doğru artmaktadır. Sondaj çalışmaları, sismik kırılma çalışmaları ve laboratuvar deney sonuçlarına göre taşıma gücü 1,50m için 6,00 kg/cm², 3,00m için 7,50 kg/cm² olarak tespit edilmiştir.

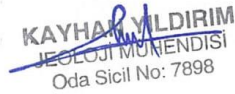
b) İnceleme alanı parsel zeminde sıvılaşma potansiyel riski olmadığı kanaatine varılmıştır.

c) Topografya eğimi alanın kuzeyinde 0-10° aralığında, güneye yakın orta kısımlar ise 10-30° arasında olduğundan bu kısımlarda stabilite sorunu bulunmamaktadır. Alanın güneyinde ise eğimin 30° 'den büyük olduğu kısımlarda zemin kaya birimlerinden oluştuğundan stabilite sorunu olmadığı kanaatine varılmıştır.

d) İnceleme alanında yapılan paleosismolojik çalışmalarda herhangi bir yüzey faylanma verisine rastlanmamıştır. Düzce fayı Aydınpınar segmentinin, tansiyon kırıkları şeklinde gözlenen Mezarlık Tepe güneyinden geçen kolunun, çalışma sahasına olan uzaklığı 48 metre olarak belirlenmiştir. Bu nedenle çalışma alanı içerisinde yerleşime uygunluk açısından, herhangi bir **Yüzey Faylanma Tehlike Zonu (Fay Tampon Bölge)** oluşturulmasına gereksinme duyulmamıştır.

e) İnceleme alanı yapılaşma ve tektonik özellikleri de dikkate alarak Batı Karadeniz Bölgesi Düzce ili, *1.Derece Deprem Bölgesi* içindedir. Bu husus dikkate alınarak tüm mühendislik tedbirleri alınmalı, deprem bölgesinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulmalıdır. İnceleme alanının yapılan çalışmalar ışığında; inceleme alanının tamamı deprem tehlikesi bakımından **Önemli Alan-1 (Ö.A-1)** olarak belirlenmiştir.


Ziya ULCA
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 8057


KAYHAN MILDİRİM
JEOLOJİ MÜHENDİSİ
Oda Sicil No: 7898

f) İnceleme alanında yer alan birim; eğimin düşük olduğu alanın kuzeyini oluşturan kısımlarda yapılan sondaj çalışmalarına göre siltli killi kum, çakıl, az siltli kum, çakıl karışımlarından oluşmaktadır. Birleştirilmiş zemin sınıflamasına (TS 1500, Aralık 2000) göre **SC, GC, SP, GP, SM ve GM** olarak simgelenmektedir. Bu kısımlarda birim alüvyon, karasal, çökel kaya olup (Q) ile temsil edilmektedir. Eğimin yüksek olduğu alanın güneyini oluşturan kısımlarda yapılan araştırma çukuru çalışmalarına göre ayrılmış, kırıklı çatlaklı metagranitoyit, metamorfik kaya birimlerinden oluşmaktadır.

g) Yer altı su seviyesi mevsimlere bağlı olarak değişimler göstermekle birlikte sondaj çalışmalarında yer altı su seviyesi SK1, SK2, SK3, SK4, SK6'nolu kuyularda **12,0m**, SK5 ve SK7'nolu kuyularda ise **13,00m** olarak tespit edilmiştir. İnceleme alanında yüzey suları ıslah altına alınmalıdır.

h) S1, S2, S3, S4, S5, S6 ve S7 noktalarında yapılan sismik kırılma çalışmaları ve MT1, MT2, MT3 ve MT4 noktalarında yapılan Mikrotremör çalışmaları verilerine göre zemin hakim titreşim periyodu $T_0:0,25\text{sn}-0,85\text{sn}$ aralığında olduğu tespit edilmiştir. İnceleme alanı "Deprem Bölgelerinde Yapılacak; Binalar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına göre C grubu zeminlere ve aynı yönetmelikteki Yerel Zemin Sınıflarına göre **Z2 ve Z3** Yerel Zemin Sınıfına girmektedir. Spektrum Karakteristik Periyotları (T_a , T_b) zemin sınıflamasına göre $T_a = 0,15\text{sn}$, $T_b = 0,60\text{sn}$ ve $T_a = 0,15\text{sn}$, $T_b = 0,40\text{sn}$ olarak belirlenmiştir.

i) Yapılan oturma hesabı sonucunda oturma miktarı yaklaşık 2,08cm olarak hesaplanmış olup bu değerler kılavuz değerler arasında kalmaktadır.


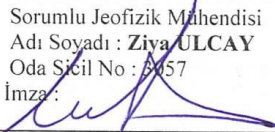
ii) İnceleme alanında yatak katsayısı $2400-4800 \text{ ton/m}^3$ aralığında olduğu hesaplanmıştır.

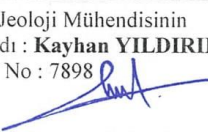
j) İnceleme alanımızda 7269 sayılı yasaya göre; kaya düşmesi, çığ düşmesi, kabarma, oturma, su baskını vb afet riski bulunmamaktadır.

k) Bu rapor imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup yapılan hesaplamalar zemin genel karakteristik özelliklerini belirlemeye yöneliktir. Projeye esas mühendislik parametreleri zemin etüt çalışmasında belirlenmelidir.

l) Bu rapor **4** nüsha olup ekler haricinde **48** sayfadan oluşmaktadır.

Saygılarımızla;


Sorumlu Jeofizik Mühendisi
Adı Soyadı : **Ziya ULCA Y**
Oda Sicil No : 3057
İmza : 

Sorumlu Jeoloji Mühendisinin
Adı Soyadı : **Kayhan YILDIRIM**
Oda Sicil No : 7898
İmza : 


ÖZYAPICI MÜHENDİSLİK
Zemin Araştırma-İnşaat-Tarım-Ür.
Nak.-Turizm-Tekstil San. Tic. Ltd. Şti.
Ceddiye Mh. Köprü Sk. No:1 Kat:1/1
Tel: 0380 503 34 14 - D U Z C E
Düzce Vergi Dairesi / 717 023 2842

İLİ	DÜZCE
İLÇESİ	MERKEZ
BELDE	BEYKÖY
KÖY/MAHALLE	KALEDİBİ KÖYÜ
MEVKİ	UĞURSUYU
PAFTA	G26A24D2A-2B
ADA	--
PARSELLER	6-7-10-12-13-14-15-16-18
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/1000 MEVZİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU


Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28/09/2011 tarih ve 102732 (2011/9) sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


KOMİSYON


Serdal ALEMDAR
Jeoloji Mühendisi
04/03/2016


Şebnem KESKIN
Jeofizik Mühendisi
04/03/2016


İlyas AKTAŞ
Jeoloji Mühendisi
04/03/2016


Nurhan KARTAL
İmar ve Planlama Şb. Müd.
04/03/2016


Gülen ÖZTÜRK
Müdür Yardımcısı
04/03/2016

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı

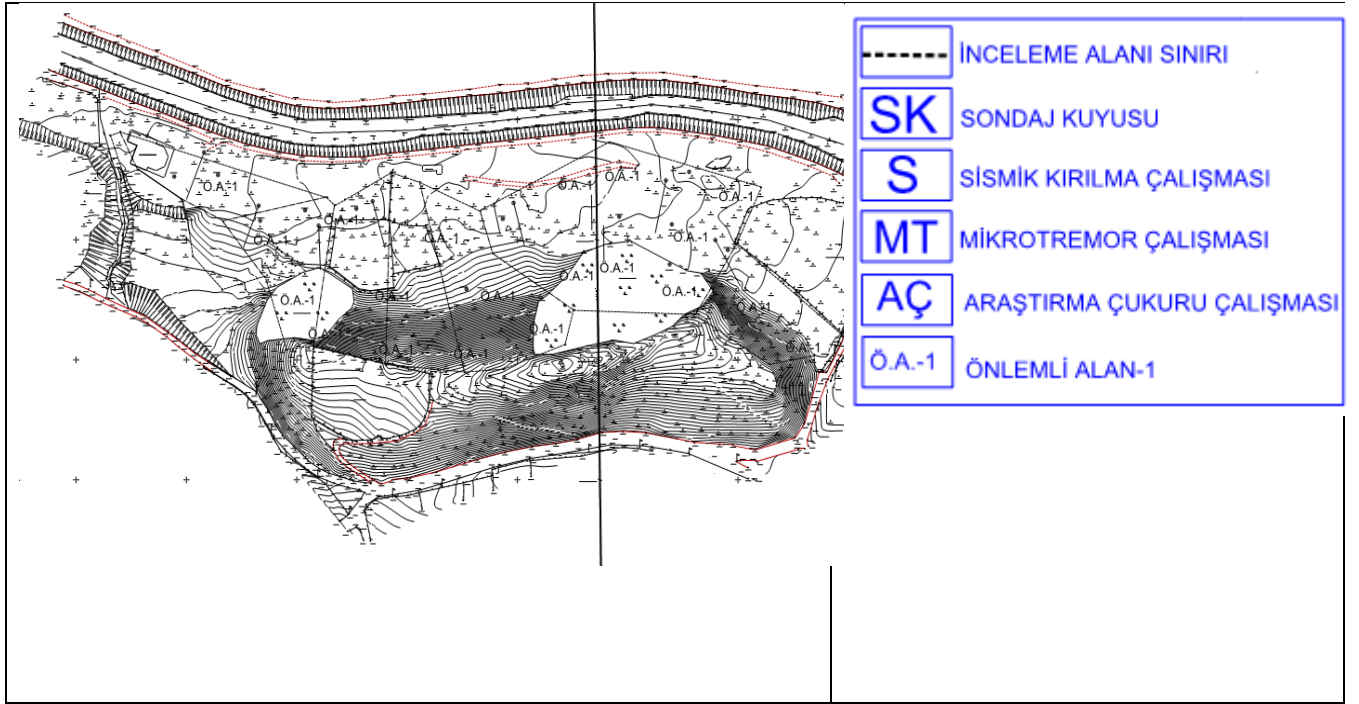
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY


04/03/2016

Ertuğrul DURAK
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü


Harita 8: Yerleşime Uygunluk Haritası



4.4.7.EKONOMİK YAPI

İlin genel ekonomik yapısı tarım, ticaret ve kısmen de olsa sanayiye dayanmaktadır. En önemli tarım ürünü fındıktır. Fındığın yanı sıra mısır, buğday ve çeltik önemli geçim kaynaklarıdır.

4.5.PLANLAMA DURUMU

4.5.1. Düzce İli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 2008 yılında İl Özel İdaresi ve Düzce Belediyesince Onaylanan daha sonra 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca bazı değişiklikler yapılarak yeniden 16.07.2014 tarihinde onaylanan Düzce İli Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır. Planlama alanı, köy yerleşik alan sınırları içinde kaldığından; 1/25000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planında " 6.4.2. Kırsal Yerleşme Alanları ve 6.4.7.Turizm Alanları" adı altında yer almaktadır.

6.4.2. Kırsal Yerleşme Alanları Belediye ve Valilik yetkisindeki köy statülü alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış alanlar; 442 sayılı Köy Kanunu uyarınca, köy yerleşme planları ile belirlenmiş/belirlenecek olan köy yerleşik ve gelişme alanı ile plan ölçeği gereği gösterilememiş olan köy ve mezarların yerleşik ve gelişme alanlarını birlikte ifade eder.

Kırsal yerleşme alanları şematik olarak gösterilmiştir. Bu alanlarda, ilgili kanun ve yönetmeliklere göre karara bağlanmış ve bağlanacak olan köy yerleşik alanı ve civarı sınırları geçerlidir. Köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmamış köylerin sınırları, ilgili

İdarece kısa sürede belirlenir. Kesinleşen sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli kabul edilir. Bu sınırlar sayısal ortamda, veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Kırsal Yerleşme Alanlarında, İmar Planları yapılıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu - “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”nin 5. Bölüm’ünde belirtilen esaslara göre yapılır. Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda İmar Planları yapılıncaya kadar; Emsal: 0,50 ve H max: 6,50 m (2 kat)’yi geçemez. Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için hmax ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili İdaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) İmar Planı yapılması zorunlu olup; Emsal: 0,50 dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

6.4.7.Turizm Alanları

Düzce İli’ndeki tüm turizm tesis işletmeleri, yumuşak ve alternatif turizm işletmeleri ile Bu planda mevcut ve / veya öneri tüm turizm merkez ve alanları ile turizm özel planlama alanlarında 2634 sayılı “Turizm Teşvik Kanunu“ ve “Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği“ne uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı’ dan Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunludur. Bu tür istemlerde, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, 1/100.000 Ölçekli DÇDP kararlarına, uygulama hükümlerine uyumlu ve ilgili idarece onaylanacak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanacaktır. Turizm tesis alanlarında 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarına göre hazırlanacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları yapılmadan ve bu planlar ilgili idarece onanmadan yapı izni verilemez. Turistik tesislerin tasarım ve yapımında çevre karakteristiklerine uyularak tesisin yer aldığı çevrenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır. Tesislerin mimari projelerinde topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

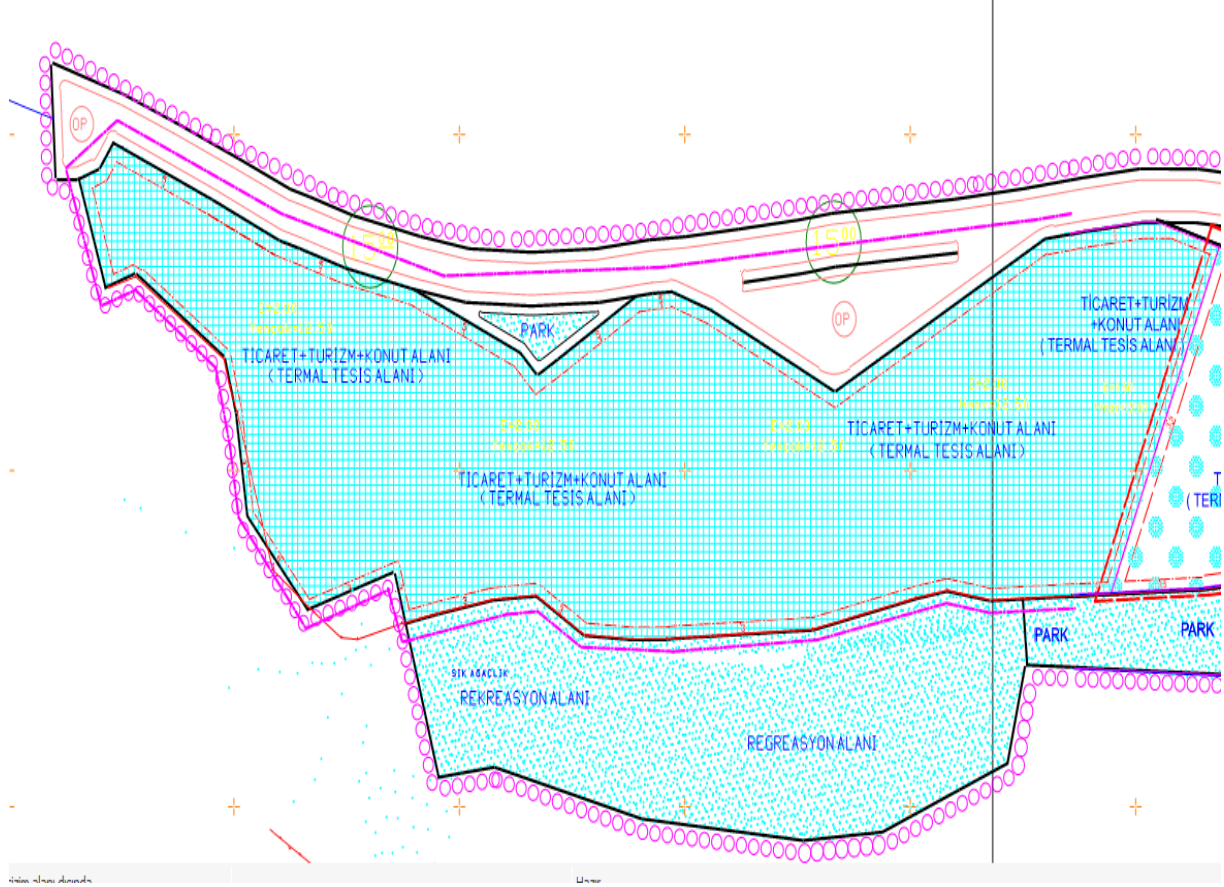
Düzce İli’nin gereksinimine yönelik piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları oluşturulacaktır. İçme suyu kaynağı olmayan baraj ve göletlerin çevreleri de turizm ve rekreasyon amacı ile planlanarak değerlendirilecektir.

Öncelikli planlama alanlarındaki tesislerde de bu hükümlere uyulacaktır.

4.5.2. İmar Planı

Söz konusu alanda, Ticaret+ Turizm+ Konut Amaçlı uygulama imar planı bulunmaktadır. Parsele ait Yapılaşma h k m  : E : 1,50 ve Yençok : 12.50 (4 Kat) dır.

Harita8: Mevcut İmar Planı



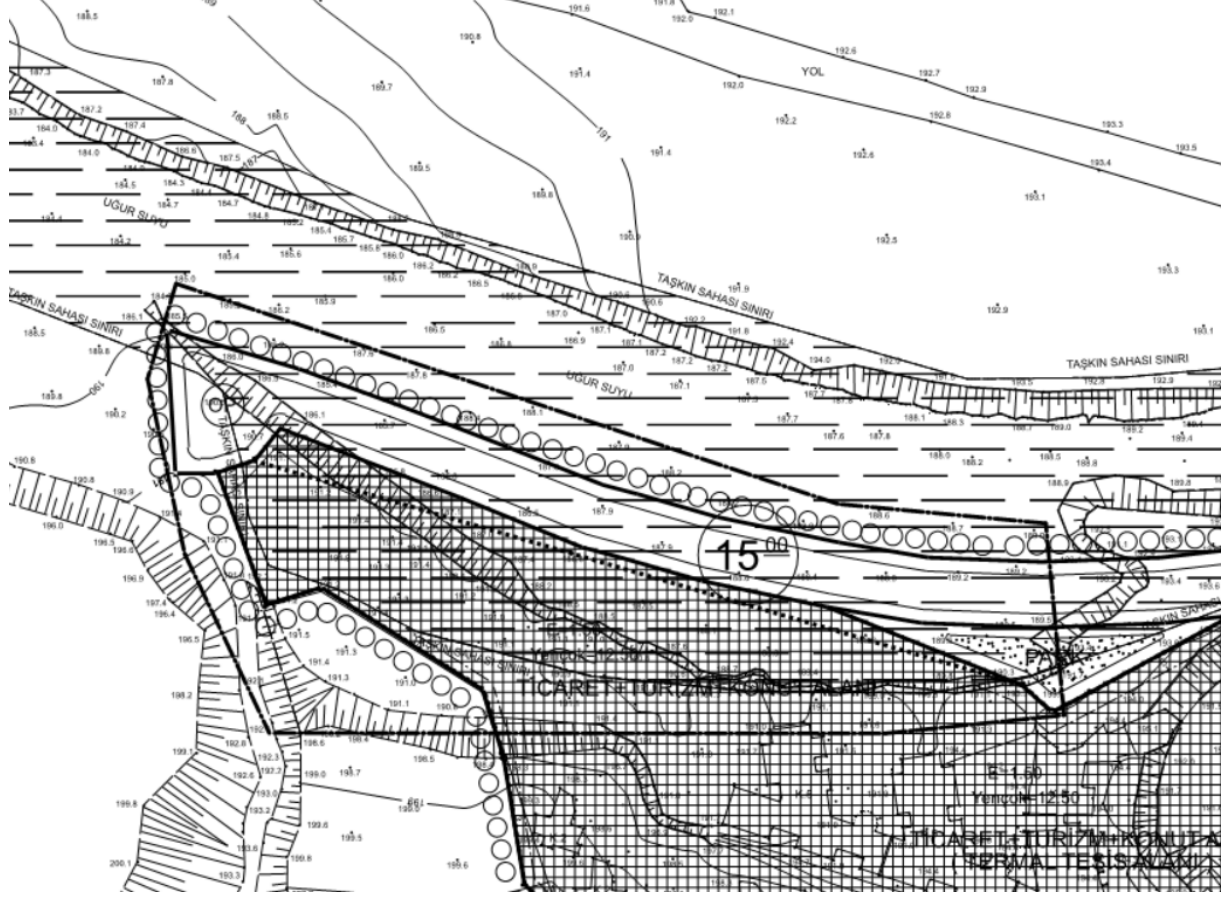
4.5.3. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanında, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda 102 Ada 1 nolu parselin tamamı olan 39430,37 m²'lik kısmına "Ticaret+ Turizm+ Konut Alanı" olarak planmıştır. Bahse konu alanda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü, 55. Şube Müdürlüğünün 06.03.2023 tarih ve E.3213016 sayılı yazısı doğrultusunda yapılması planlanan bütün alt ve üst ölçekli planlarında Uğursuyu Deresinin muhtelif noktalarında DSİ 5.Bölge M z rl đ nce taşkın yayılım analizleri yapılmış olup bu harita doğrultusunda düzenlemeye gidilmiştir.

Tablo 5:Alan Büyüklükleri Tablosu

Arazi Kullanımı	Mevcut İmar Planı Alan Büyüklükleri (m ²)	Plan Sonrası Alan Büyüklükleri (m ²)
Turizm+Ticaret+Konut Alanı	39430.37	39430.37
TOPLAM	39430.37	39430.37

Harita 9: 102 Ada 1 nolu parsel için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



5- PLAN NOTLARI

5.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

■ AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

■ İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİĞİN 12. MADDESİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

■ TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

■ MADDE 4.6. 'BU ÖZEL HÜKÜMLER, HER TÜR VE ÖLÇEKTEKİ MEVCUT PLANLARA, PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNE VE YENİ YAPILACAK PLANLARA AYKEN İŞLENİR. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARININ ÖZEL HÜKÜMLERE UYGUN OLMAYAN KISIMLARI ÖZEL HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA REVİSE EDİLİR. 'HÜKMÜNDEDİR.

■ MADDE 4.9.'SU İLE İLİŞKİLİ EKOSİSTEM SERVİSLERİ (ES) KAPASİTESİ BAKIMINDAN KRİTİK ÖNEME SAHİP YÜKSEK VE ÇOK YÜKSEK DÜZEYDE ES TEMİN EDİLEN MEVCUT ORMAN ALANLARININ HAVZA GENELİNDE KORUNMASI ESASTIR VE ORMAN ALANLARININ KÜÇÜLMESİNE NEDEN OLACAK FAALİYETLERE İZİN VERİLMEZ...' HÜKMÜNDEDİR.

■ MADDE 10.8.'BU ALANDA, PROSESTEN KAYNALI TEHLİKELİ ATIK VE TEHLİKELİ MADDE ÜRETMEK VE DEPOLAMAK, ENDÜSTRİYEL ATIKSU OLUŞTURMAMAK ŞARTIYLA YENİ MÜNFERİT SANAYİ TESİSLERİNE İZİN VERİLİR.' HÜKMÜNDEDİR.

■ MADDE 10.9.'BU ALANDA PROSESTEN KAYNAKLI TEHLİKELİ ATIK VE TEHLİKELİ MADDE ÜRETMEYEN VE DEPOLAMAYAN, ANCAK ENDÜSTRİYEL

ATIKSU OLUŞTURAN YENİ SANAYİ TESİSLERİNİN KURULMASINA EK-1'DE SINIRLARI VERİLEN ALÜVYON AKİFER, KARSTİK AKİFER VE KARSTİK ÇÖKÜNTÜ ÖZELLİĞİ GÖSTEREN ALANLAR DIŞINDA KALAN BÖLGELERDE, ATIKSULARI DEVİR DAİMLİ ŞEKLİNDE KULLANMAK, UYGUN ARITMA İLE SONLANAN KANALİZASYON SİSTEMİNE DEŞARJ STANDARTLARINA UYARAK DEŞARJ ETMEK, İLGİLİ TAŞIMA BELGELERİNİ İDARE'YE SUNARAK ATIKSULARI SIZDIRMAZ ŞEKLİNDE DEPOLAYIP ARITMA, ÖN ARITMA VE/VEYA BERTARAF TESİSLERİNE TAŞIYARAK ARITMAK VE / VEYA MADDE 4.18'DEKİ HÜKME UYGUN OLARAK BERTARAF ETMEK ŞARTI İLE KURULMASINA İZİN VERİLİR.' HÜKMÜNDEDİR.

■ MADDE 10.10. 'BU ALANDA TUZ İLE METAL SERTLEŞTİRME, METAL KAPLAMA, ASİTLE YÜZEY TEMİZLEME, TEKSTİL BOYAMA-YIKAMA VE EMPRİME BASKI, MADENİN İŞLENMESİNE YÖNELİK AĞIR SANAYİ, LİFLİ YIKAMA-YAĞLAMA, SELÜLOZ VE/VEYA SAMAN KULLANARAK KAĞIT İMAL TESİSLERİ, HAM DERİ İŞLEME, AİT İMAL VE DOLUM YERLERİ, PİL, BATARYA, AKÜ İMAL YERLERİ, İLAÇ SENTEZ FABRİKALARI, KÖMÜR YIKAMA TESİSLERİ, AĞIR METAL TUZU ÜRETİMİ, DEMİR-ÇELİK ÜRETİMİ, PETROKİMYA, KLOR-ALKALİ TESİSLERİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (R.G: 02.02.2019 -30674) KAPSAMINDA SADECE OSB İÇİNDE İDARE'NİN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE İZİN VERİLEBİLİR. AYRICA, MADDE 10,9'DA BELİRTİLENLER DIŞINDAKİ DİĞER SANAYİLERİN KURULMASINA DA, ATIKSULARININ MADDE4.18'DE BELİRTİLEN DEŞARJ STANDARTLAINI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI ŞARTIYLA SADECE OSB İÇİNDE İDARE'NİN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE İZİN VERİLEBİLİR.' HÜKMÜNDEDİR.

■ MADDE 10.24. 'BU ALANDA ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN KARARLARINDA BELİRLENMEK ŞARTI İLE, TURİZM TEŞVİK KANUNU (R.G: 2634-12/3/1982) VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER DOĞRULTUSUNDA TESPİT VE İLAN EDİLEN TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ VE TURİZM MERKEZLERİ İLE TURİZM MERKEZLERİ İLE TURİZM TESİS ALANLARINA, BU ALANDAKİ TESİSLERDEN KAYNAKLANAN ATIKSULARIN KANALİZASYON SİSTEMİNE BAĞLANMASI VEYA MADDE 4.16'DA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMASI ŞARTIYLA İZİN 'HÜKMÜNDEDİR.

■ MADDE10.25. 'EK-1 'DE SINIRLARI VERİLEN ALÜVYON AKİFER, KARSTİK AKİFER VE KARSTİK ÇÖKÜNTÜ ÖZELLİĞİ GÖSTEREN ALANLARDA HAFRİYAT TOPRAĞI VE İNŞAAT YIKINTI ATIKLARININ DÖKÜLMESİNE VE DEPOLANMASINA İZİN VERİLMEZ. İZİN VERİLEN ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALAR KAPSAMINDA YAPILAN HAFRİYAT, HAFRİYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NE (RG: 25406-18/03/2004) UYGUN OLARAK BERTARAF EDİLİR.' HÜKMÜNDEDİR.

■ BU ALANLARDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 24.09.2020 TARİHLİ MELEN BARAJ GÖLÜ ÖZEL HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

■ PARSELE AİT YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ E:1.50 VE YENÇOK: 12.50 M. (4 KAT) OLACAKTIR.

■ İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİĞİN 12.MADDE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

■ ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ GAYR-I SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ,TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATINA DAİR YÖNETMELİK VE KATI ATIK YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

■ BINA ÇEKME MESAFELERİ ÖN CEPHEDEN DSI TAŞIN YAYILIM HARITASI DIKKATE ALINARAK BELİRLENMESİ VE TAŞKIN SINIRININ DIŞINDAKİ ALANDA ÖN CEPHEDEN 5 M , YAN VE ARKA BAHÇE SINIRLARINDAN İSE MINUMUM 3 METRE OLMALIDIR.

■ TİCARET+TURİZM +KONUT ALANI AMAÇLI KULLANIMDA YASALAR VE YÖNETMELİKLERLE BELİRLENMİŞ STANDARTLARA VE KURUM GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

■ KOTLANDIRMA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

■ ONAYLI JEOLJİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.

■ OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE TİCARET+TURİZM + KONUT ALANI AMAÇLI ALANDA GEREKLİ OTO PARK ALANI AYRILACAKTIR.OTO PARK YÖNETMELİĞİNDEKİ ŞARTLAR SAĞLANMADAN YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

■ ALT YAPI TESİSLERİ TAMAMLANMADAN İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

■ LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

■ BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞARTLARA VE MESAFELERE UYULACAKTIR.

■ BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE TSE STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

■ İMAR UYGULAMASI (PARSELASYON PLANI) 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18.MADDESİ İLE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE YAPILACAKTIR.

■ İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN VE KAMUYA AYRILMASI GEREKEN (YOL, PARK, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VB.)ALANLAR KAMUYABIRAKILMADAN HERHANGİ BİR İŞLEM VE UYGULAMA (YAPI RUHSATI, İŞLETME RUHSATI VB.) YAPILAMAZ.

Sonuç olarak planlama ilkeleri içerisinde, bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Çalışması Yapılmıştır.

