

ASKI İLAN TUTANAĞI

İlimiz Gümüşova ilçesi Yeşilyayla köyü 172 ada 52, 65 ve 66 numaralı parselde, Düzce İl Genel Meclisinin 08.01.2024 tarihli ve 18 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar 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 Yeşilyayla köyü muhtarlığında askıya çıkartılmıştır.

İş bu tutanak 3 nüsha halinde düzenlenerek imza altına alınmıştır. 23.01.2024


Feyza Gökçen GÜREŞİR
Şehir Plancısı

TASDİK OLUNUR
23.01.2024

Cabir KÜTÜK
İmar ve Kent. İyış. Md. V.


T.C.
DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİSİ

Dönemi	: 2024	Birleşim	: 5	Karar Sayısı	: 18
Toplantı ayı	: OCAK	Oturum	: 1	Karar Tarihi	: 08.01.2024
Karar Özeti: İlimiz Gümüşova İlçesi, Yeşilyayla köyü sınırları içerisinde yer alan 172 ada 52, 65, 66 numaralı parsel üzerinde “Konut Alanı” amacıyla tanzim eden 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı 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 uyarınca 08.01.2024 Pazartesi günü saat 10.00’da İl Özel İdaresi hizmet binasında bulunan İl Genel Meclis Toplantı salonunda İl Genel Meclis Başkanı Fazlı KOÇ başkanlığında 20 üyenin iştirakiyle toplandı.

İlimiz Gümüşova İlçesi, Yeşilyayla köyü sınırları içerisinde yer alan 172 ada 52, 65, 66 numaralı parsel üzerinde “Konut Alanı” amacıyla tanzim eden 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin görüşülmesi talebiyle ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 05.12.2023 tarih ve 8124139 sayılı yazısı, incelenmek üzere İl Genel Meclisinin 06.12.2023 tarih ve 291 sayılı kararı İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmişti.

KARAR

İl Genel Meclisinin 2024 yılı Ocak ayı olağan toplantısı 5 inci birleşimindeki gündemin 5 inci maddesi; İhtisas Komisyonlarından gelecek raporların görüşülüp karara bağlanması maddesinde;

“İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünden alınan bilgiler ile komisyonumuzca yaptığımız 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.

Söz konusu alan 1/25.000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi Çevre Düzeni Planında “Kırsal Yerleşme Alanı” sınırları içerisinde olup köy yerleşik alan sınırları içerisinde kalmaktadır. Çevre Düzeni Planının VI.2. numaralı “Kırsal Yerleşme Alanları” başlıklı plan hükümleri doğrultusunda yapılaşma emsali 0.50 ve 0.25 olacak şekilde iki ayrı konut alanı planlanmıştır. Çekme mesafeleri yoldan 5 metre ve komşu parsellerden 3 metre olarak tanımlanmıştır. Yapı yüksekliği 6.50 metreyi geçmemek koşuluyla kat adedi 2 ve ayrık nizamdır. Aile Sağlık Merkezi ve Sosyal Tesis Alanı olarak planlanan alanların yapılaşma emsali 0.50 ve yapı yüksekliği 6.50 metre olacak şekilde planlanmıştır.

Artan nüfus ihtiyacına yönelik olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunda belirtilen standartlara uyularak Aile Sağlık Merkezi, Sosyal Tesis Alanı ve Park Alanı kullanımları plana işlenmiş olup ilgili kurumlardan kurum görüşleri alınmıştır. İmar planı talebi mer’i mevzuata aykırılık teşkil etmemektedir.

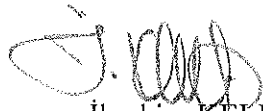
“Konut Alanı” amacıyla hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı talebi, 81 ile dağıtımli gelen Bakanlığımız Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 13.12.2022 tarihli ve 5236809 sayılı “Köy Yerleşik Alanlarında Kısmi İmar Planı Yapılması Hk.” konulu yazısında belirtilen ifraz yoluyla 1000 m2’den küçük parseller oluşturulmaması, parsellerin maliki/maliklerinin parselde yapılacak tüm inşaatlar ile ilgili inşaatların neden olduğu diğer parsellerde oluşacak tüm zararları karşılaması, iskan aşamasına kadar altyapı hizmetlerinin tamamlanması, tamamlanmadığı takdirde iskan düzenlenmemesi, parselin tamamı veya hisseli satışı durumunda satın alacak kişi/kişilere bu şartlara ilişkin bilgilerin verilmesi ve satın alan kişi/kişiler tarafından bu koşulların devam ettirilmesi, aynı zamanda satışın Düzce İl Özel İdaresi’ne bildirilmesini ve tapuya Düzce İl Özel İdaresi’ne bildirim yapılması ile ilgili şerh düşülmesi, yol, su, kanalizasyon, elektrik ve Düzce İl Özel İdaresi’nin hizmet alanına giren diğer tüm altyapı ve üstyapı



hizmetlerinin parsel maliki/malikleri tarafından karşılanması, Düzce İl Özel İdaresi'nden altyapı ve üstyapı hizmetlerine ilişkin talepte bulunulmayacağı ve parsel malikleri tarafından karşılanacağı ile ilgili kararın köy karar defterine işlenmesi, kanalizasyon bulunmadığı parsellerde atık sularının sızdırmaz özellikte fosseptikte toplanılacağı, köyün içme suyu isale hattı haricinde içme suyu kaynağı oluşturularak içme suyu temin edilmesi, muhtarlık tarafından bu hizmetlere ilişkin talepte bulunulmaması ve muhtardan taahhütname alınmaması, gerekli görüldüğü takdirde konuya ilişkin noter onaylı taahhütname düzenlenmesi, bu hizmetlerin parsel maliki/malikleri tarafından karşılanmaması durumunda Düzce İl Özel İdaresi'ne şartlı bağış yaparak hizmetlerden yararlanabileceği, yukarıda sayılan şartlar dahilinde İmar Kanunu'nun 27. maddesi, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesi ve ilgili tüm yönetmelikler kapsamı gereğince ilgili idareden inşaat izni alınması şartıyla imar planı talebi komisyonumuz tarafından uygun görülmüştür. " şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 2023/31 numaralı raporu okundu. Konu üzerinde yapılan müzakereler sonucunda;

Söz konusu ifraz yoluyla 1000 m2'den küçük parseller oluşturulmaması, parsellerin maliki/maliklerinin parselde yapılacak tüm inşaatlar ile ilgili inşaatların neden olduğu diğer parsellerde oluşacak tüm zararları karşılaması, iskan aşamasına kadar altyapı hizmetlerinin tamamlanması, tamamlanmadığı takdirde iskan düzenlenmemesi, parselin tamamı veya hisseli satışı durumunda satın alacak kişi/kişilere bu şartlara ilişkin bilgilerin verilmesi ve satın alan kişi/kişiler tarafından bu koşulların devam ettirilmesi, aynı zamanda satışın Düzce İl Özel İdaresi'ne bildirilmesini ve tapuya Düzce İl Özel İdaresi'ne bildirim yapılması ile ilgili şerh düşülmesi, yol, su, kanalizasyon, elektrik ve Düzce İl Özel İdaresi'nin hizmet alanına giren diğer tüm altyapı ve üstyapı hizmetlerinin parsel maliki/malikleri tarafından karşılanması, Düzce İl Özel İdaresi'nden altyapı ve üstyapı hizmetlerine ilişkin talepte bulunulmayacağı ve parsel malikleri tarafından karşılanacağı ile ilgili kararın köy karar defterine işlenmesi, kanalizasyon bulunmadığı parsellerde atık sularının sızdırmaz özellikte fosseptikte toplanılacağı, köyün içme suyu isale hattı haricinde içme suyu kaynağı oluşturularak içme suyu temin edilmesi, muhtarlık tarafından bu hizmetlere ilişkin talepte bulunulmaması ve muhtardan taahhütname alınmaması, gerekli görüldüğü takdirde konuya ilişkin noter onaylı taahhütname düzenlenmesi, bu hizmetlerin parsel maliki/malikleri tarafından karşılanmaması durumunda Düzce İl Özel İdaresi'ne şartlı bağış yaparak hizmetlerden yararlanabileceği, yukarıda sayılan şartlar dahilinde İmar Kanunu'nun 27. maddesi, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesi ve ilgili tüm yönetmelikler kapsamı gereğince ilgili idareden inşaat izni alınması şartıyla; İlimiz Gümüşova İlçesi, Yeşilyayla köyü sınırları içerisinde yer alan 172 ada 52, 65, 66 numaralı parsel üzerinde "Konut Alanı" amacıyla tanzim eden 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar Planının **onanmasına**, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 10. Maddesinin (c) bendi uyarınca oy birliğiyle karar verildi.


Fazlı KOÇ
İl Genel Meclis Başkanı


İbrahim KELEŞ
Kâtip Üye


Mustafa ÖZLÜ
Kâtip Üye

1- MEVCUT DURUM

1.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Düzce İli, Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz Bölümünde, 30° 49' ve 31°50' doğu boylamları ile 40°37' ve 41°07' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Merkez İlçesi, Düzce İli'nin sekiz ilçesinden biri olup doğuda Yığılca, batıda Çilimli, Gümüşova ve Gölyaka, Kaynaşlı, kuzeyde ise Akçakoca ilçeleriyle komşudur.



Harita 1: Planlama Alanının Ülke İçerisindeki Konumu



Harita 2: Planlama Alanının İl İçerisindeki Konumu

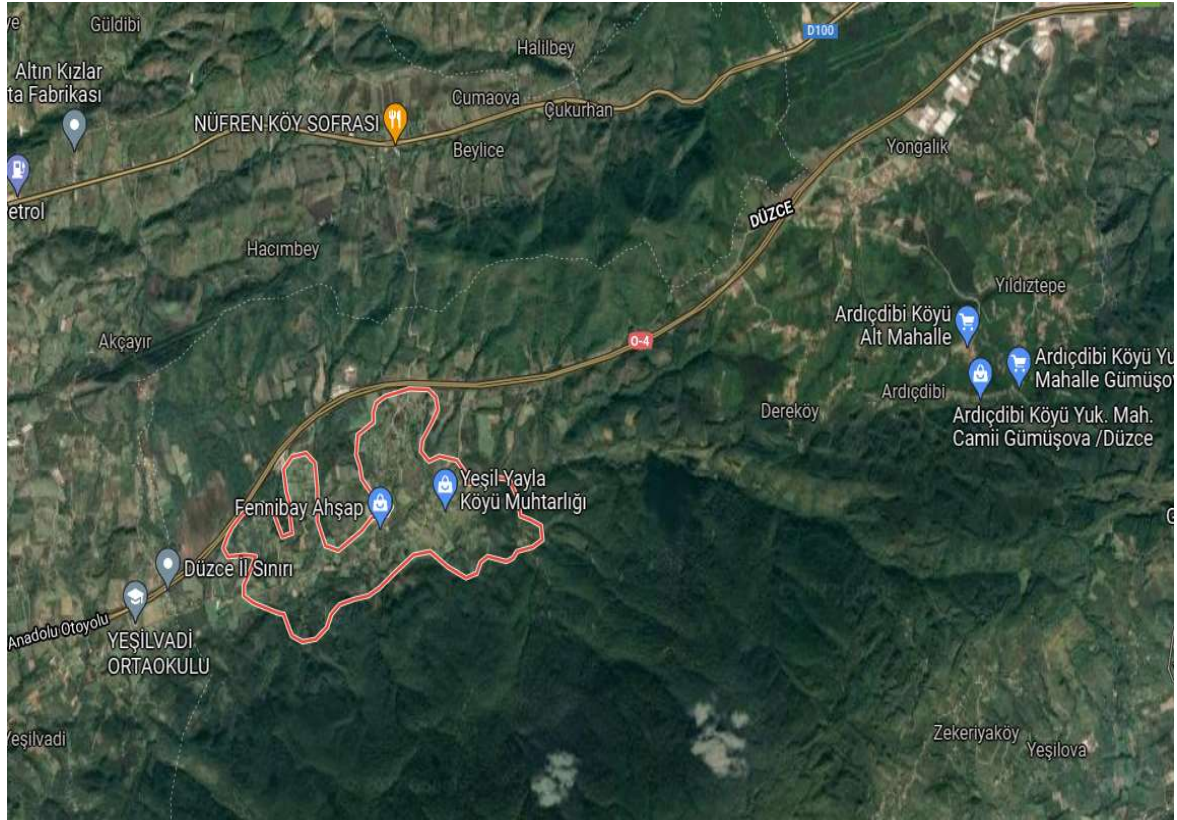
1999 yılında 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerini yaşayan Düzce, 09.12.1999 tarih ve 23091 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 584 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca il

olmuştur. Gümüşova İlçesinin toplamda 18 köyü, Gümüşova olmak üzere 1 adet İlçe Belediyesi ve 6 adet mahallesi bulunmaktadır. Yeşilyayla köyü, ilçe sınırları içinde bulunmakla birlikte Gümüşova Belediyesi yetki sınırları dışında olup Düzce İl Özel İdaresi yetki alanında kalmaktadır.

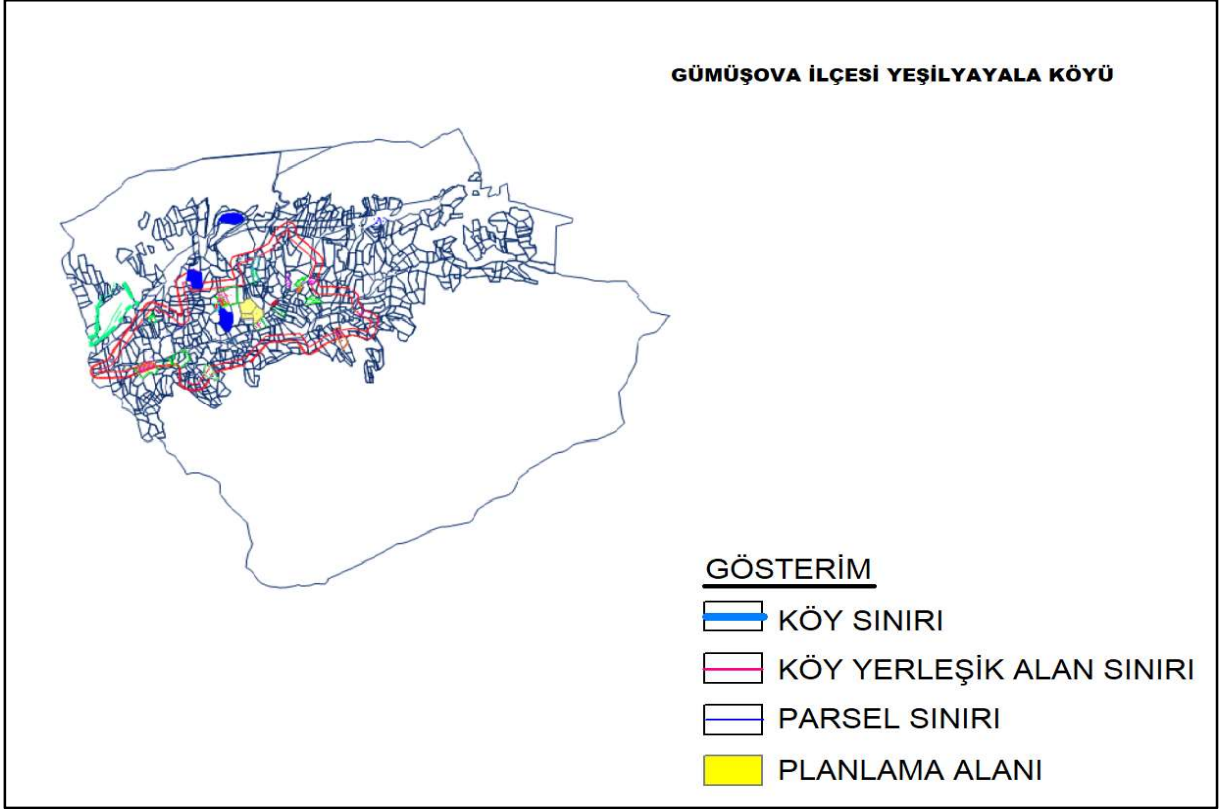
1.2. Planlama Alanının Tanımı

Planlama alanı; Düzce İli, Gümüşova İlçesi, Yeşilyayla köyü sınırları içinde kalan ve 1/1000 ölçekli G25B23A1B-G25B23A2A nolu imar paftalarında yer alan ve özel mülkiyette olan 172 ada 52-65-66 nolu parseldir. Parselin büyüklüğü 83239.290 m² dir. Bahse konu parsel, köy yerleşik alan sınırları içinde kalmaktadır.

Harita 3: Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu



Harita 4: Planlama Alanının Köy İçerisindeki Konumu



Harita 5: Planlama Alanının Yakın Çevresi



Tablo 1: Gümüşova İlçe Köy Nüfusları 2020

SIRA	DÜZCE GÜMÜŞOVA KÖYLERİ	NÜFUS (2020YILI)
1	Selamlar Köyü	803
2	Elmacık Köyü	743
3	Hacıkadirler Köyü	724
4	Yakabaşı Köyü	705
5	Kıyıköy Köyü	702
6	Çaybükü Köyü	570
7	Yeşilyayla Köyü	443
8	Yıldıztepe Köyü	427
9	Dededüzü Köyü	388
10	Adaköy Köyü	347
11	Sultaniye Köyü	291
12	Pazarcık Köyü	290
13	Kahveleryanı Köyü	284
14	Yongalık Köyü	254
15	Dereköy Köyü	210
16	Ardıçdibi Köyü	206
17	Halilbey Köyü	171
18	Soğuksu Köyü	119

Kaynak: TÜİK 2020 yılı sonuçları

2020 ADNKS sonuçlarına göre Yeşilyayla köyü, Gümüşova İlçe köyleri içinde nüfusu 1000 kişi altında olan 18 köyden birisi olup nüfusu düşük köylerden biridir. Yıllara göre köyün nüfus verileri aşağıda gösterilmiştir. 2020 ADNKS sonuçlarına göre, Yeşil yaylaköyü 443 kişidir.

Tablodanda anlaşılacağı üzere köyün nüfusu, 2007 yılında 481 kişi olan köy nüfusu azar azar da olsa azalış ve dönemsel olarak artış eğilimi göstermiştir. Aşağıdaki grafikte köyün son onbeş yıllık nüfus gelişimi verilmiştir.

Tablo 2: Yeşilyayla Köyü Yıllara Göre Nüfus Gelişimi

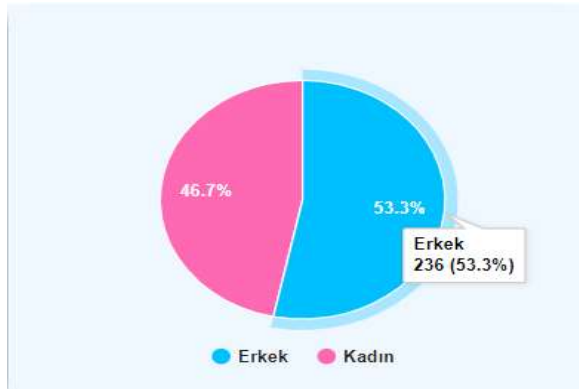
YILLAR	NÜFUS
2007	481
2008	473
2009	477
2010	453
2011	460
2012	456
2013	464
2014	451
2015	452
2016	474
2017	472
2018	461
2019	429
2020	443
2021	431

Kaynak: TÜİK ADNKS sonuçları

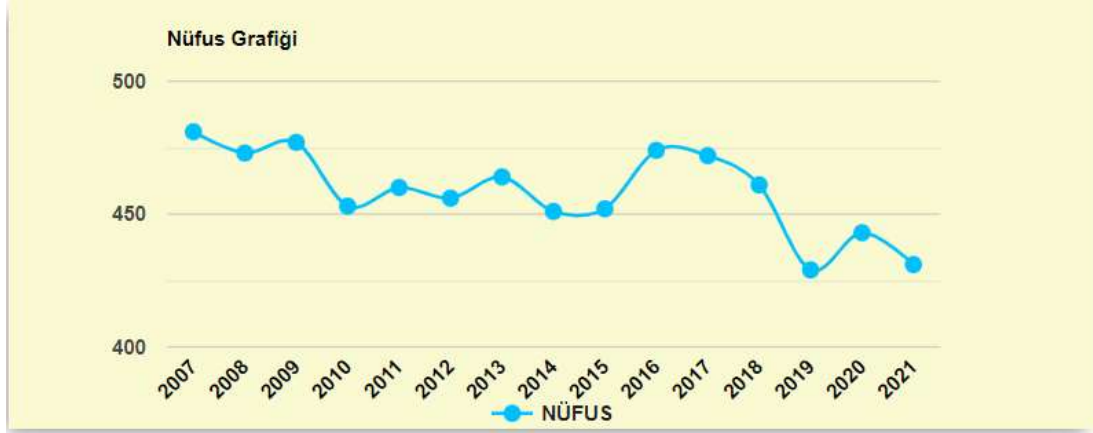
Tablo 3 : Yeşilyayla Köyü Yıllara ve Cinsiyete Göre Nüfus Gelişimi

YIL	KÖY ADI	YEŞİLYAYLA NÜFUSU	YEŞİLYAYLA ERKEK NÜFUSU	YEŞİLYAYLA KADIN NÜFUSU
2021	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	431	223	208
2020	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	443	236	207
2019	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	429	231	198
2018	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	461	239	222
2017	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	472	248	224
2016	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	474	247	227
2015	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	452	228	224
2014	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	451	229	222
2013	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	464	239	225
2012	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	456	235	221
2011	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	460	237	223
2010	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	453	233	220
2009	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	477	250	227
2008	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	473	252	221
2007	YEŞİLYAYLA KÖYÜ	481	245	236

Grafik 1 : Yeşilyayla Köyü Cinsiyete Göre Nüfus Grafiği



Grafik2: Yeşilyayla Köyü Yıllara Göre Nüfus Gelişimi



Yukarıdaki veriler doğrultusunda Yeşilyayla Köyümüzde yıllara göre nüfus bazen artış bazende azalış göstermiştir. Önceki yıllara göre azalış oranı % 2.71 olup 12 kişi eksilmiştir.

Büyük Bıçkı, Hücac Bey, Yeşilyayla köyü Düzce ili Gümüşova ilçesine bağlı 255 hane 1200 nüfuslu Kuzey Kafkasya kökenli bir Abhaz köyüdür. Köy 1864 yılında Kuzey Kafkasya'nın Ahçıpsı bölgesinden zorunlu göç sonucu gelen Abhaz ailelerin kurduğu bir köydür.

Kuruluş: 1864 yılının yazında Abhazy'a'dan İngiliz sömürge gemileriyle İstanbul'da Taksim Beşiktaş sahiline erzak almak için yanaşan İngiliz gemilerinden sahile inen Abhazlar Osmanlı yetkililerinin çabalarıyla sayıları tam olarak bilinmeyen ama köyü kuran Hücac beyin ailesinden yaklaşık 29 kişi de dahil Taksim Beşiktaş ve Nişantaşı semtlerine yerleştiriliyor. Bu bölgelerin o dönemde bataklık olması ve bu bataklıklardan sıtma tifo gibi hastalıkların bulaşması nedeniyle yeni bir yer arayışına geçiliyor. Osmanlı hükümetinin önerileriyle daha önceden ilk göçle gelen Kafkas kökenli ailelerin de yoğunlukta olduğu Düzce yöresine göç edilmesi kararlaştırılıyor. İpek yolu takip edilerek Düzce Köprübaşı mevkiine geliniyor. Grup büyüğü Koç Hücac Bey'in önderliğinde bir heyet uzun arayışlar sonucunda İpek Yolu'nun tam ortasından geçtiği dört tarafı ormanlarla, dağlarla çevrili, bol su kaynakları olan bir vadiye ulaşıyor. Köyün ismi Koçba Hücac Bey anısına kendilerine bu yerleşimi bulmalarında yardım ettiğinden dolayı minnetlerini dile getirmek amacıyla köyün ilk ismi Hücac Bey olmuştur. Daha sonra köyde ev yapımında kullanılmak üzere ağaçların tımar edilmesi gerektiğinden ve bu amaçla kullanılan bıçkı takımı kuruluyor. Bıçkının manası ağaçların düz kesilip geniş parçalar halinde yontulmasını sağlayan kesici alettir. 18. yüzyılda halk bu aleti kendilerine uyarlamış ve kullanmıştır. Bu sistemi de Türkiye'de yeni yerleştikleri köylerinde uyguladıklarından herkesin çok ilgisini çekmiştir ve Büyük Bıçkı Köyü olarak adı çıkmaya başlamıştır. Zamanın etkisiyle ve de çevrenin köyü Büyük Bıçkı olarak benimsemeye başlamasıyla köyün ismi bu nedenlerden dolayı Büyük Bıçkı olarak

değiştirilmiştir ve bu isim 1972 yılına kadar kalmıştır. 1972 yılında köyün ismi Yeşilyayla olarak değiştirilmiştir çağa ayak uyduracak herkesin ve her kesimin telaffuz edebileceği modern bir isim almıştır. Günümüzde de halk arasında hala Büyük Bıçkı ekseriyetle Bıçkı olarak bilinmektedir. Resmi işlemlerde Yeşilyayla olarak gözükmektedir.

BIÇKI köyümüzde 3 cami, 1 bakkal, köy konağı, aile çay bahçesi, 2 at harası, 3 futbol sahası, iki dinlenme tesisi, 12 tane mesire alanı, su fabrikası(yapım aşamasında). 1 mandıra, 4 göl (kışın 7 m.ye yükseliyor) ve yedi değirmenden maalesef bir tane olmak üzere mekânlarımız bulunmaktadır.

Yeşilyayla Köyü (Büyük Bıçkı) bir abaza (apsuva) köyü olup geleneklerine geçmişten günümüz yaşam koşullarına rağmen devam ettiren nadir köylerimizdendir.

Yemekleri: çerkes tavuğu olarak adlandırılan ama asıl abazaların yaptığı cevizli tavuk(aktu sızbal) mısır unundan yapılan ve ekmek yerine de yenebilen (abısta), harikulade olan abaza peyniri(kaşar peynirine benzeyen ama tel tel olabilen, genelde örgü peynir diye de bilinen bir peynir türü, iste de kurutulmuşu vardır) (ahul çapa) lahana ve cevizli sos karışımı. fasulye ezmesi, tam yazılışını bilmediğim(ahalu) hamur açılarak içine abaza peyniri, asıbra denilen bizlerin kullandığı bir baharatla yapılan ve suda haşlanan bir tür hamur işi(biraz mantıya benzer) (açamuka)abısta şeklinde yapılan pişmek üzere iken içerisine abaza peyniri katılarak karıştırılan ve tepsie konduktan sonra ortasına tereyağ ve şeker karışımı minik bir havuz yapılan ve sızball (yoğurt erik karışımı),acıka tüm bu lezzetlere lezzet katan (biber ve çeşitli baharatlar ve sarımsakla yapılan)cevizlisi kahvaltılık olarak tüketilen çok güzel bir sos çeşidi lezzetlerdir.

Düzce iline 32 km, Gümüşova ilçesine 14 km uzaklıktadır.Köyün iklimi, Karadeniz iklimi etki alanı içerisindedir. Köyün ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır.

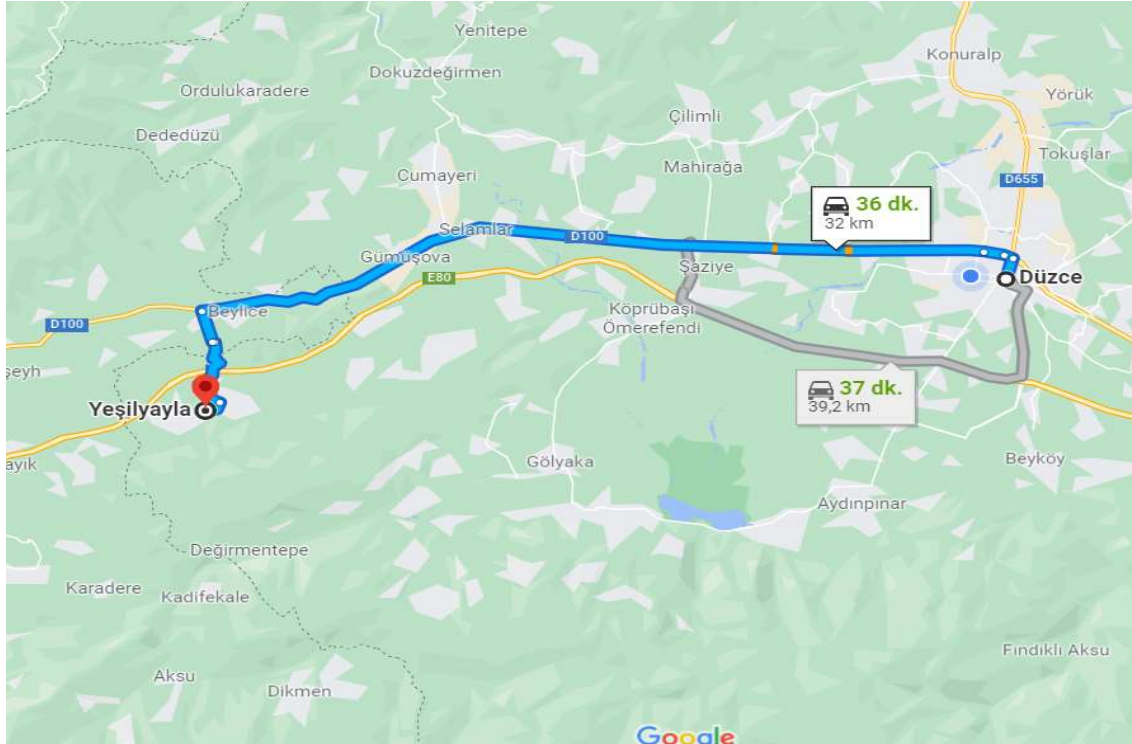
Köyde, ilköğretim okulu yoktur fakat taşınmalı eğitimden yararlanılmaktadır. Köyün içme suyu şebekesi vardır ancak kanalizasyon şebekesi yoktur. PTT şubesi ve PTT acentesi yoktur. Sağlık ocağı yoktur, sağlık evi faal değildir. Köye ulaşımı sağlayan yol asfalt olup köyde elektrik ve sabit telefon vardır.

Köyümüz E-5 karayolundan DÜZCE ye 14 m HENDEK e 10 km yakınlıktadır. Ulaşım köy otobüsleri aracılığıyla günlük belirli zamanlarda yapılmaktadır. Otobandan 312 km İstanbul, 314 km Ankara mesafe yakınlıktadır.

Harita 5: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 6: Planlama Alanının İl Ulaşımı İçindeki Yeri

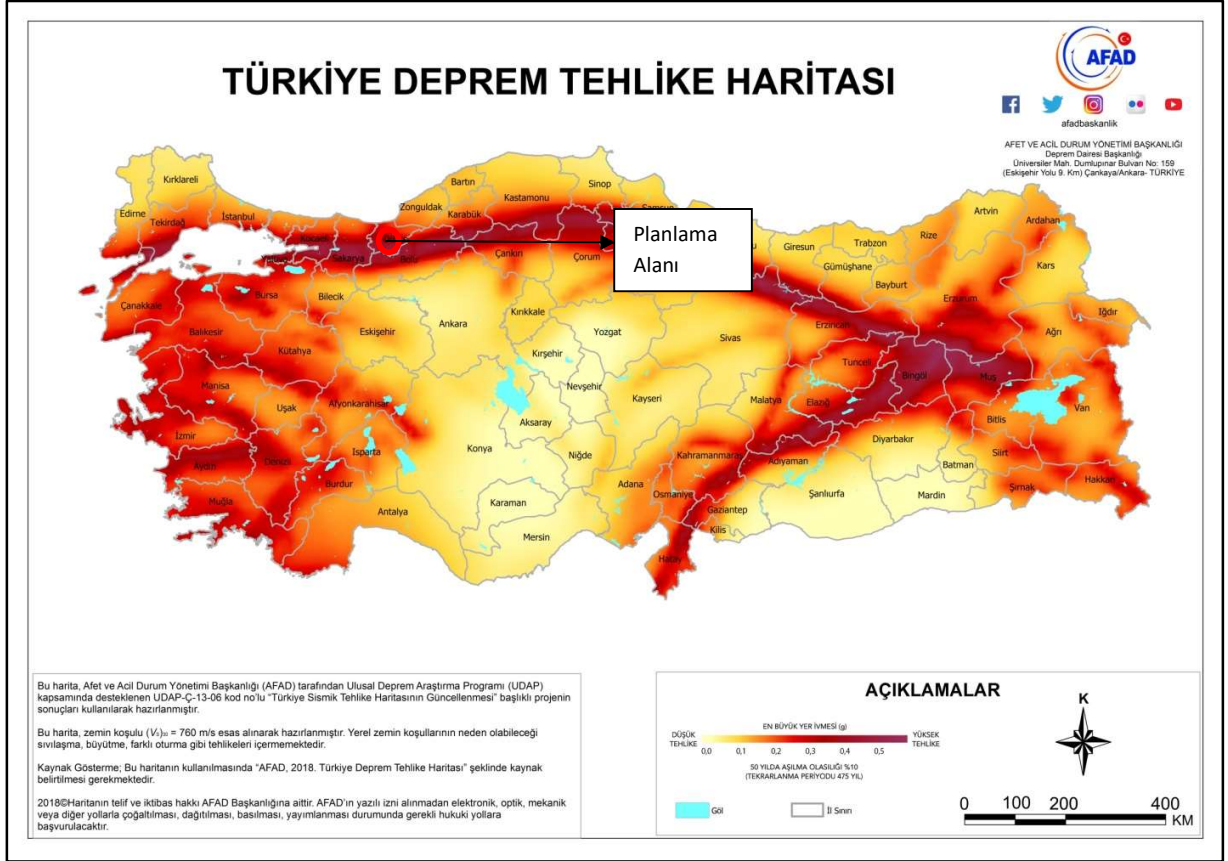


1.3. Depremsellik

Planlama alanı içerisinde imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 2022 yılında Tuna Mühendislik ve Müşavirlik ve Gürel Mühendislik ve Müşavirlik. Tarafından yapılmış ve Çevre - Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 03.01.2022 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 2022 yılında Tuna Mühendislik ve Müşavirlik ve Gürel Mühendislik ve Müşavirlik tarafından yapılmış ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 03.01.2022 tarihinde onaylanmıştır. Bu çalışmaya göre; planlama alanı, Önemli Alan-5.3(ÖA-5.3) olarak belirlenmiştir. Bahse konu raporun sonuç ve öneriler bölümü aşağıdaki şekildedir.



12 Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

- a- İnceleme alanında yapılan araştırmalar sonucu, **Önemli Alan 5.3 (ÖA-5.3)** Yüksek Yeraltı olarak tespit edilmiştir.
- b- İnceleme alanında yapılan araştırmalar sonucu, mühendislik jeolojisi özellikleri, eğim durumu, stabilite sorunları, taşıma gücü ve bölgenin depremselliği dikkate alınarak, 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası hazırlanmıştır.
- c- İnceleme alanı yapılaşma ve tektonik özellikleri de dikkate alarak Batı Karadeniz Bölgesi Düzce İli, 1.DERECE DEPREM BÖLGESİ içinde yer almaktadır.
- d- İnceleme alanındaki birimlerin Zemin olması, İnceleme alanının eğim haritasında belirttiği üzere 0-5 ° eğim bulunması,
- e- İnceleme alanında sivilaşma tehlikesinin bulunmaması,
- f- İnceleme alanında diri fayların tetiklediği ikincil(tali) fay yüzey formasyonlarının bulunmaması,
- g- İnceleme alanının yeraltı su seviyesinin 5,00m 'de olması,
- h- İnceleme alanında stabilite, heyelan, kaya düşmesi sorunlarının bulunmaması,
- ı- İnceleme alanında çığ düşmesi, su baskını sorunlarının bulunmaması,
- i- İnceleme alanında deniz suyu girişiminin bulunmaması,
- j- Yapılan jeofizik çalışmalardan, konsolidasyon deneyi sonuçlarına ve presiyometre deney sonucu oturma hesaplamalarına göre, inceleme alanında oturma miktarları Radye Temel sistemleri için kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalması,
- k- İnceleme alanında laboratuvar sonuçlarından elde edilen verilere göre; şişme problemi bulunmaması,
- l- İnceleme alanı için zemin hâkim titreşim periyodu (To) 0,62-0,91sn aralığında bulunması,
- m- İnceleme alanında zemin büyütme değeri 1,02 – 1,72 aralıklarında bulunması,
- n- İnceleme alanı ve yakın çevresi deprem açısından 'Yüksek Tehlike' alan içerisinde yer almakta olup, yapılacak yapıların 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)' esaslarına göre Yerel Zemin Sınıfı ZE; Spektrum Karakteristik Periyotları (TA, TB), TA = 0,162sn, TB = 0,812 sn olarak belirlenmiştir.
- ö- İnceleme alanında yapılan taşıma gücü hesaplamalarına göre, inceleme alanının taşıma gücü değerlerinin 2,89 kg/cm² - 4,56 kg/cm² aralığında bulunması,
- p- İnceleme alanında yapılan sondaj, sismik çalışmaları, jeolojik ve jeofizik gözlemlere göre jeolojik birim **SİLTİLİ KİL, İNORGANİK KİL, KİLLİ KUM, KUMLU ÇAKIL, SİLTİLİ ÇAKILLI KUM** birimlerinden oluşmaktadır.
- r- Bölgede; Yapılaşma öncesi, statik ve betonarme projeye esas teşkil edecek, Zemin ve Temel Etüd raporlarının hazırlanmasında su yalıtımı yapılmalıdır. Yeraltı suyu projelendirilmede uzaklaştırılmalıdır.
- s- İnceleme alanında yapılacak olan temel kazıları sırasında göçmeleri önlemek için 1/3 yatay şevle kazı yapılması ve ya gerekli iksa sistemleri ile desteklenmesi gerekmektedir.
- ş- Yapı zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirilme çalışmaları uygulanmalıdır.
- t- Yüzey suları, atık suları, ve yeraltı suları ortamdaki uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve altyapı unsurları için yeraltı suyu seviyesi göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri uygulanarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.
- u- Zemin ve temel etüd çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri detaylı olarak belirlenmelidir. İnceleme alanında yüzey suları ıslah altına alınmalıdır.
- ü- Projelendirme çalışmalarında, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)' e göre belirtilen hususlara uyulması uygun olacaktır.

Özden GÜREL TUNA
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 5443

GÜREL MÜHENDİSLİK ve MÜŞAVİRLİK
Özden GÜREL TUNA
Jeofizik Mühendisi
Cedidiye Mah. Nabi Sk. No: 1/1 Merkez/DÜZCE
Gsm: 0532 438 77 37 Oda Sicil No: 5443
Düzce V.D. 447 061 91 22 - T.C:198 320 636 64

TUNA MÜHENDİSLİK ve MÜŞAVİRLİK
Kerem TUNA
Jeofizik Mühendisi
Cedidiye Mah. Nabi Sk. No: 1/1 Merkez/DÜZCE
Gsm: 0532 267 20 50 Oda Sicil No: 15369
Düzce V.D: 861 044 5351 - T.C:168 951 612 76



13 Sonuç ve Öneriler

- a- Bu çalışmamız Düzce ili, Gümüşova ilçesi Yeşilyayla Köyü Konut amaçlı kullanılması planlanan G25b23a2a, G25b23a1b Pafta 172 Ada 52-65-66 Parsel Toplam 83200,00 m²'lik alan için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüd Raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesi amaçlanmıştır.
- b- İnceleme alanındaki zemin koşullarını belirlemek amacıyla, 8 adet toplam 120m derinlikte Sondaj çalışması, 6 adet toplam 216m açılımlı Sismik çalışması, 4 adet Microtremor çalışması, 9 adet Presiyometre çalışması, yapılmıştır.
- c- İnceleme alanında yapılan araştırmalar sonucu, **Önemli Alan 5.3 (ÖA-5.3)** Yüksek Yeraltı olarak tespit edilmiştir.
- ç- İnceleme alanında yapılan sondaj, sismik çalışmaları, jeolojik ve jeofizik gözlemlere göre jeolojik birim **SİLTİ KİL, İNORGANİK KİL, KİLLİ KUM, KUMLU ÇAKIL, SİLTİLİ ÇAKILLI KUM** birimlerinden oluşmaktadır.
- d- İnceleme alanında açılan sondaj kuyusu çalışmalarında 5,00 m'de yer altı suyuna rastlanılmıştır. Mevsimsel yüzey sularının drene edilmesi önerilmektedir.
- e- İnceleme Alanında, 7269 sayılı yasaya göre "Afete Maruz Bölge" bulunmamaktadır.
- f- İnceleme alanı ve yakın çevresi deprem açısından 'Yüksek Tehlike' alan içerisinde yer almakta olup, yapılacak yapıların 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)' esaslarına göre **Yerel Zemin Sınıfı ZE'** dir.
- g- İnceleme alanı için zemin hâkim titreşim periyodu (**To**) **0,62-0,91sn** aralığındadır.
- h- İnceleme alanı ve yakın çevresi deprem açısından 'Yüksek Tehlike' alan içerisinde yer almakta olup, yapılacak yapıların 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)' esaslarına göre **Yerel Zemin Sınıfı ZE; Spektrum Karakteristik Periyotları (TA, TB), TA = 0,162sn, TB = 0,812 sn** olarak belirlenmiştir.
- ı- İnceleme alanında yapılan taşıma gücü hesaplamalarına göre, inceleme alanının taşıma gücü değerlerinin **2,89 kg/cm² - 4,56 kg/cm²** aralığındadır.
- i- İnceleme alanında yapılacak olan temel kazıları sırasında göçmeleri önlemek için 1/3 yatay şevle kazı yapılması ve ya gerekli iksa sistemleri ile desteklenmesi gerekmektedir.
- j- Zemin ve temel etüd çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri detaylı olarak belirlenmelidir.
- k- İnceleme alanında yüzey suları ıslah altına alınmalıdır.
- l- Projelendirme çalışmalarında, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)' e göre belirtilen hususlara uyulması uygun olacaktır.
- m- İnceleme alanında yapılan çalışmalar neticesinde tüm temel sistemleri için sivilaşıma, şişme, taşıma gücü sorunu bulunmaması ve radye temel sistemleri için oturma miktarının kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalması,
- n- Bu rapor ilgili alanın yerleşime uygunluk değerlendirmesi için hazırlanmış olup, zemin etüd raporu yerine kullanılamaz.

TUNA MÜHENDİSLİK ve MÜŞAVİRLİK
Kökten TUNA
Jeolojik Mühendis
Cedidih. Mh. Nas. St. No: 1/1 Merkez/DÜZCE
Gsm: 0532 267 20 50 Oda Sicil No: 15369
Düzce V.D: 861 044 5351 - T.C: 168 951 612 76

Kökten TUNA
0532 267 20 50

GÜREL MÜHENDİSLİK ve MÜŞAVİRLİK
Özden GÜREL TUNA
Jeofizik Mühendis
Cedidih. Mh. Nas. St. No: 1/1 Merkez/DÜZCE
Gsm: 0532 488 79 79 Oda Sicil No: 5443
Düzce V.D: 442 931 8122 - T.C: 188 320 636 64

Özden GÜREL TUNA
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 5443

İL	DÜZCE
İLÇE	MERKEZ
MAHALLE	---
KÖYÜ	YEŞİLYAYLA KÖYÜ
MEVKİİ	---
PAFTALAR	G25-b-23-a-2-a, G25-b-23-a-1-b
ADA	172
PARSEL	52,65,66 nolu parseller
RAPOR TÜRÜ	1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz v.b. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif Mühendis/Firmada olmak üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 gün ve 102732(2011/9) sayılı Genelgesi gereğince, yapılan büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Serdal Alımdar
Jeoloji Yük. Mühendisi
03.01/2022

Mensur Turmuş
Jeoloji Mühendisi
03.01/2022

Şebnem Keskin
Jeofizik Mühendisi
03.01/2022

Hidayet KABA
İmar ve Planlama Şb. Md.
04.01/2022

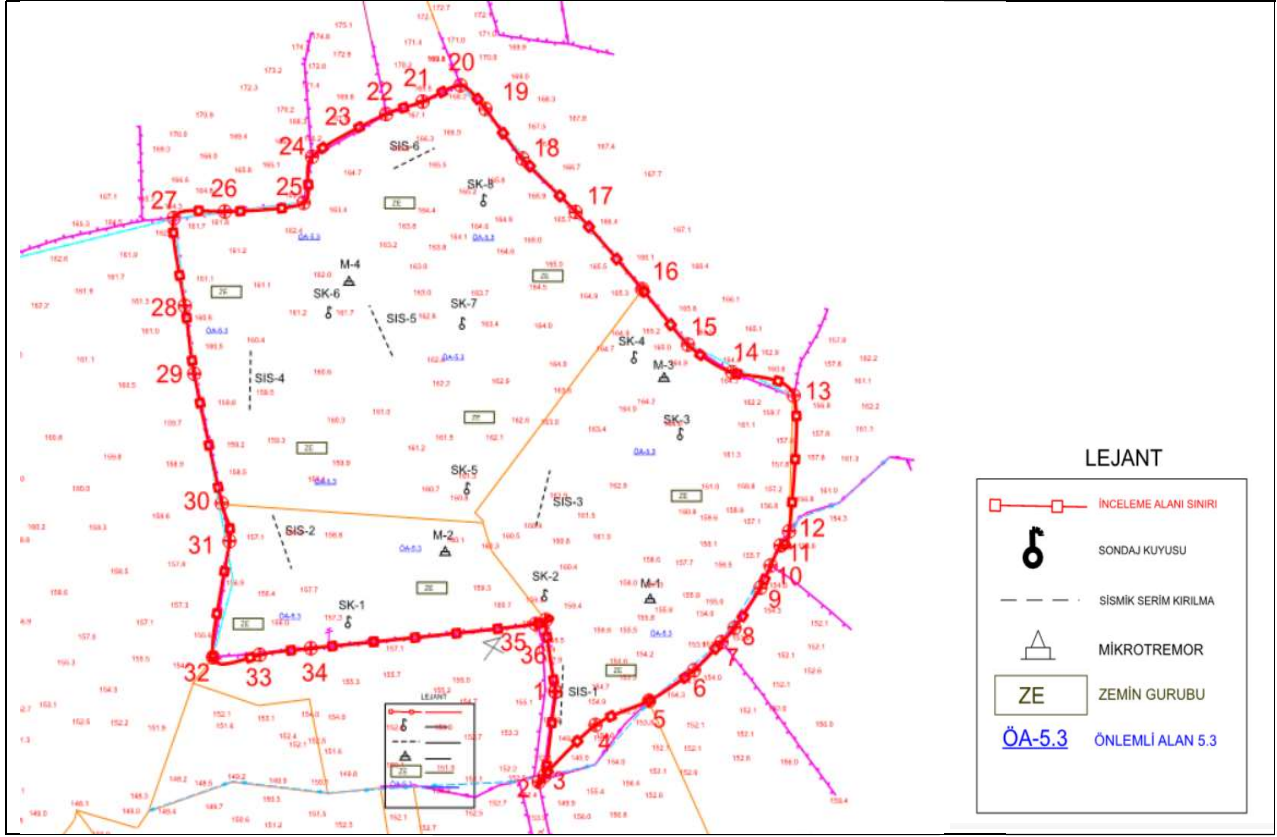
Ömer ZİHANGİR
Çevre ve Şehircilik İl Müd. Yrd.V.
03.01/2022

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı

Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
04.01/2022
NURHAN KARTAL
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRÜ

Harita 8: Yerleşime Uygunluk Haritası



1.5. Plan durumu

a) 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" 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 mezraların 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. Bölümü’nde 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.

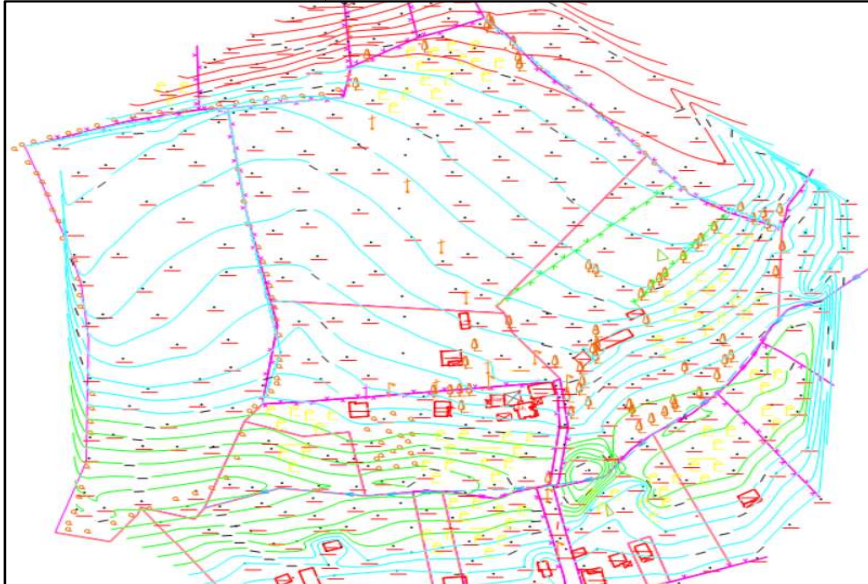
Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) İmar Planı yapılması zorunlu olup;

Emsal: 0,50 dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir “ denilmektedir.

b) İmar Planı

Söz konusu alanda imar planı bulunmamaktadır.

Harita 9: Düzcce Valiliği tarafından Onaylanmış Hali hazır haritamız mevcuttur.



2- AMAÇ VE HEDEFLER

Yürütülen bu çalışmanın temel amacı; söz konusu parselde ilgili kurumlardan uygunluk görüşü alınan 172 ada 52-65-66 nolu parsellerde yakın çevresindeki kullanım kararları dikkate alınarak " Konut Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Aile Sağlık Merkezi ve Park " amaçlı imar planı yapılarak bu amaçla parselasyon ve yapılaşma yapılmasını sağlamaktır.

Planı hazırlanan 172 ada 52-65-66 nolu parsellerin tamamında kurum görüşleri dikkate alınarak imar planı yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

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

3- GEREKÇE

Planlaması yapılan 172 ada 52-65-66 nolu parseller, Yeşilyayla köyü tapulamasında ve Köy yerleşik alan sınırı içinde bulunmakta olup bu parselde " Konut Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Aile Sağlık Merkezi ve Park " amaçlı imar planı yapılacaktır. Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından arazilere ait kurum görüşlerindeki olurlar doğrultusunda yapılaşmaya açılabilmesi için izin verilmiş ve bu izinler doğrultusunda imar planı çalışması amacıyla dosya hazırlanmıştır.

4-PLANLAMA EŞİKLERİ

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

5-KURUM GÖRÜŞLERİ

5.1. Düzce Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü

Düzce Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü , söz konusu alanda “ Konut alanı ,Sosyal Tesis Alanı , Aile Sağlık Merkezi ve Park Alanı amacıyla imar planı yapılması konusunda , 31.10.2023 tarih ve 228171562 sayılı yazısında; İnsani Tüketim Amaçlı içme ve kullanma su kaynağının bulunmadığı ,yapılacak yapı ve tesislere Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik Kapsamında atık kuyularının yapılması, çevre ve toplum sağlığının korunması,gerekli izinlerin alınması şartıyla uygun mütala edilmiştir.görüşü verilmiştir.

5.2. Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ve Konuralp Müze Müdürlüğü

Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 01.11.2023 tarih ve E. 4372907 sayılı yazısında; Yeşilyayla köyü 172 ada 52-65-66 nolu parsellerin bulunduğu alanla ilgili Müdürlüğümüzün uzmanlarınca yapılan inceleme sonucunda rapor hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor neticesinde Söz konusu belirtilen parsellerde ‘konut alanı ‘ amacıyla imar planı yapılmasının turizm açısından bir sakınca olmadığı kanatına varılmıştır. Ancak ;ruhsat alanı içerisinde yapılacak olan hafriyat çalışmaları ve diğer işletme faaliyetleri sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür varlığı yada kültür varlığı kalıntısı ile karşılaşılması durumunda Düzce Müze Müdürlüğüne haber verilmesi kanun gereğidir. Ayrıca gösterilen alanların dışında ,farklı bir noktada çalışma yapılmak istenildiğinde kurum görüşümüze tekrar başvurulması koşuluyla,söz konusu alanda yapılacak olan imar planında sakınca bulunmamaktadır.

Konuralp Müze Müdürlüğümüzün 01.11.2023 tarih ve 4371942 sayılı kurum görüşünde hazırlanan raporda Yerinde yapılan incelemede sahanın köy yerleşmesinin kuzeyinde kaldığı görülmüştür. Her üç parsel birbirine bitişik olarak konumlanmıştır ve mısır tarlası olarak kullanılmış olan kuzey parsel tel örgü ile ayrılmıştır. Alanın batısında tek katlı bir rev ve ahır olarak kullanılan bir yapı bulunmaktadır.

Yaptığımız yüzey araştırmasında 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Alanda yapılması planlanan uygulama ile ilgili olarak Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak alandaki inşai ve fiziki müdahaleler esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği çalışmanın derhal durdurularak müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir. Şeklinde görüş verilmiştir.

5.3. Orman Genel Müdürlüğü, Bolu Orman Bölge Müdürlüğü, Düzce Orman İşletme Müdürlüğü

Orman Genel Müdürlüğü , Bolu Orman Bölge Müdürlüğü, Düzce Orman İşletme Müdürlüğü’nün 31.10.2023 tarih ve 9841702 sayılı yazısında, sözkonusu alanın bulunduğu Yeşilyayla köyünde Orman Kadastro Haritasında sarı renk ile gösterilen ‘orman Sayılmayan Alan ‘içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Yeşilyayla Köyü 172 ada 52,65,66 nolu parsellerin orman sayılmayan alanda kalması nedeniyle ,söz konusu parseller üzerinde ‘Konut Alanı ‘ amacıyla imar planı yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır doğrultusunda görüş verilmiştir.

5.4. Düzce İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

Düzce İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 26.10.2023 tarih ve 5183963 sayılı yazısında, söz konusu alan,Organize Sanayi Bölgeleri, Küçük Sanayi Siteleri, Endüstri Bölgeleri v.b. ,Sanayi Bölgeleri içerisinde yer almamakta olup ,konu ile ilgili Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır doğrultusunda görüş verilmiştir.

5.5.Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı,Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü,07.11.2023 tarih ve 4007765sayılı yazısında, yerinde yapılan inceleme neticesinde :Düzce İli ,Gümüşova İlçesi,Yeşilyayla köyü yerleşik alan sınırları içinde yer alan söz konusu 172 ada 52,65 ve 66 numaralı parselin güney sınırlarından Köyiçi Deresi Geçmektedir.Köyiçi Deresinde idaremizce yapılmış yada yapılması planlanan herhangi bir taşkın koruma tesisi bulunmamaktadır.Ayrıca talep konusu parseller 'Düzce Ovası Sulama Sahası 've 'Düzce Ovası Sulaması Rehabilitasyon Projesi 'dışında yer almaktadır.

1/25.000 ölçekli haritada gösterilen 172 ada 52,65 ve 66 parsel nolu alanine içerisinde köyiçi deresi geçmektedir.Derenin her iki şevi üzerinden itibaren sağlı,sollu 16 metre genişliğindeki şeritvari alanine (dere boyunca) bakım ve onarım ve koruma bandı olarak bırakılması,derenin olası taşkınlarına ,yamaç ve çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin alınması,yapılacak konut ve benzeri yapıların kuru dere yataklarını olumsuz etkilememesi için inşaat aşamalarında personelden ve yapılardan kaynaklanacak hafriyat,inşaat molozlarının ve her neviden atık maddelerin civardaki dere yataklarına atılmaması/stoklanmaması ,taşınmazlardaki yapılaşmadan dolayı oluşabilecek ve 3.kişilerin görülebileceği zarar ziyandan DSİ'nin sorumlu tutulmaması,DSİ 'den zarar ziyan talep edilmemesi,su ihtiyacının yeraltısuyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı kanun gereği kuruluşlarımızdan izin alınması ve atıklar konusunda Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ile Katı Atık Yönetmeliğinde belirtilen esaslara uyulması gerekmektedir doğrultusunda görüş verilmiştir.

5.6. İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü

İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, 02.11.2023 tarih ve E.20231374904 sayılı yazısında , sözkonusu parseller ilgi (a) özel hükümlerine göre yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmakta olup,parsellerin içinde veya yakınında herhangi bir altyapı tesisimiz bulunmamaktadır.Netice olarak ;Düzce İli,Gümüşova İlçesi ,Yeşilyayla Köyü sınırları içerisinde yer alan 172 ada 52,65,66 parseller ilgi (a) Özel Hükümler

kapsamında bulunmamakta olup idaremiz sorumluluk sahaları dışındadır doğrultusunda görüş verilmiştir.

5.7. Düzce İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Düzce İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 03.11.2023 tarih ve 35060 sayılı yazıda 28.01.2021 tarih ve 675 sayılı idaremize ait görüşün yenilenmesi talep edilmiştir. Bu bağlamda Yeşilyayla Köyü 172 ada 52,65 ve 66 numaralı parseller, Bolu İl İdare Kurulunun 09.11.1993 tarihli ve 2701 sayılı kararı ile belirlenen köy yerleşik alanı sınırlarının içinde kalmaktadır. Bahse konu parsellerde ,ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınması ve 3194 sayılı İmar kanunu, Mezkur Çevre Düzeni Planı Hükümleri ,İSKİ İçme Suyu Havzalar Melen Baraj Gölü Özel Hükümleri ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla söz konusu alanda 'Konut Alanı ' amaçlı İmar Planı Yapılmasında idarece Sakınca olmadığına dair görüş verilmiştir.

5.8. Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş Enerji Şebeke Yönetimi DirektörlüğüKamulaştırma Birimi

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş Enerji Şebeke Yönetimi Direktörlüğü Kamulaştırma Birimi nin 27.10.2023 tarih ve E.360 sayılı yazısında Bahse konu parseller üzerinde planlanan TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne ait Şirketimiz kullanımında bulunan herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmamakta olup,ilgili taşınmaz üzerinde 'konut alanı ' için imar planı yapılmasında Şirketimiz açısından mahsur bulunmadığı hususunda görüş verilmiştir.

5.9. Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 27.10.2023 tarih ve 4358010 sayılı yazısına istinaden Bahse konu alan içerisinde yerinde yapılan incelemeler neticesinde, Müdürlüğümüz arşivinde kayıtlı olan Sit Alanları ve Koruma Alanlarının dışında kaldığı,söz konusu Alana ilişkin herhangi bir Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı,2683 sayılı kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında başka herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı görülmektedir.Söz konusu Alanda yapılacak işlemler hakkında 2863 sayılı kanun ve ilgili mevzuat kapsamında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.Bununla birlikte alan üzerinde yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi uyarınca '...en yakın müze müdürlüğüne veya köy de muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi 'gerekmektedir doğrultusunda görüş verilmiştir.

5.10. Düzce Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü

Düzce İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 11.02.2022 tarihli 42980160 sayılı yazısına istinaden Gümüşova İlçesi Yeşilyayla Köyünde Okul Alanına ait bilgi ve Aktif eğitimin yapılıp

yapılmadığına dair bilgi talep edilmiştir. Talep yazısına göre Gümüşova İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 08.02.2022 tarih ve 42880160 sayılı cevaba istinaden yeşilyayla köyünde öğrencilerin Hendek ilçesine ait okullara taşındığı ,İlgili köy okulunda aktif eğitim öğretimin yapılmadığı bilgisi verilmiştir. Ancak zaman içinde okulda eğitim öğretim yapılması gerekliliği ortaya çıkabileceği bildirilerek mevcut okulun 173 ada 19 parselde yer aldığı bilgisi ve tapu kayıt evrağı gönderilmiştir.

6-PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanında, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda 172 ada 52-65-66 nolu parsellerin yaklaşık 66639.395 m2 'lik bölümü 'Konut Alanı', ve yaklaşık1094.724 m2'lik bölümü "Sosyal Tesis Alanı ", yaklaşık 850.450 m2'lik bölümü "Aile Sağlık Merkezi "ve yaklaşık6242.157 m2'lik bölümü "Park Alanı "olarak planlanmıştır.Konut alanı olarak planlanan bölümde emsal 0, 25 ile 0, 50 olarak tanımlı alanlar 10 ve 7 metrelik yaya ve taşıt yollarıyla doğu-batı ekseninde ayrılmıştır. 172 ada 65 nolu parselin batısına Park , Aile Sağlık Merkezive Sosyal Tesis Alanı önerilmiştir. 172 ada 52 nolu parselin çevresinden 7.00 m en kesitli yayayolu önerilmiştir.Ayrıca 172 ada 52 parselin güneyine kurum görüşü doğrultusunda minimum 16 m. genişliğinde koruma bandı konulmuştur. Parsellerin güneyinde 10.00 m.en kesitli taşıt yolu oluşturulmuş ve alanın kuzey ekseninde devam ettirilerek 172 ada 66 nolu parselin kuzeyinden oluşturulan 10 m.lik ring yolu önerilmiştir.172 ada 58 nolu parselin doğusundanda 10 m.lik taşıt yolu önerilmiş ve güney-kuzey doğrultusunda aks düzeltilmiş ve parsel malikleri tarafındanda muaffakat verilmiştir.

Plan kararları oluşturulurken yukarıda açıklaması yapılan kurum görüşlerinde belirtilen hususlar dikkate alınmış ve yapılaşma koşulları bu kapsamda oluşturulmuştur. Plan yapılan 172 ada 52-65-66 nolu mülkiyet planlamaya dahil edilmiş olup söz konusu parsel bütünlüğünde planlama ilkelerine bağlı kalarak yerleşik alan içinde kalan alana Konut Alanı tanımlaması olacak şekilde yapılaşmaya açılmıştır.Konut Alanı olarak planlanan alanda yapılaşma koşulları, Kat Alanı Katsayısı (KAKS- Emsal)E: 0.50 ve E:0,25 veYapı yüksekliği Yençok: 6.50m olarak belirlenmiştir. Yollardan da çekme mesafesi 5m. Olacaktır.;Aile Sağlık Merkezi olarak planlanan alanda yapılaşma koşulları, Kat Alanı Katsayısı (KAKS- Emsal) :0.50 ve Yapı yüksekliği Yençok: 6.50m olarak, Sosyal Tesis Alanı olarak planlanan alanda yapılaşma koşulları, Kat Alanı Katsayısı (KAKS- Emsal) :0.50 ve Yapı yüksekliği Yençok: 6.50m olarak belirlenmiştir. Çekme mesafeleri ise her iki kullanım için de, yol cephesinden 5.00m, yan bahçelerden 3.00m olacak şekilde belirlenmiş ve plana işlenmiştir.

Tablo 4:Alan Büyüklükleri Tablosu

<i>Arazi Kullanımı</i>	<i>Mevcut İmar Planı Alan Büyüklükleri (m²)</i>	<i>Plan Sonrası Alan Büyüklükleri (m²)</i>
Konut Alanı E:0,50	-	19263.120
Konut Alanı E:0,25	-	47376.275
Park	-	6242.157
Aile Sağlık Merkezi	-	850.450
Sosyal Tesis Alanı	-	1094.724
Yol	-	8412.564
TOPLAM	-	83239.290

Yapılaşma Hükümleri Doğrultusunda ilgili parsellerde

Yapılama Emsali E:0,50 olan alandaki Toplam Parsel Büyüklüğü: 19263.120 m² dir.

Bu alanın Toplam İnşaat alanı ise: $19263.120 \times 0,50$: 9631.56m²dir.

Yapılama Emsali E:0,25 olan alandaki Toplam Parsel Büyüklüğü:47376.275m² dir.

Bu alanın Toplam İnşaat alanı ise: $47376.275 \times 0,25$ 11844.068

Her iki alanın toplam inşaat alanı:21475.628

Kişi başına 50 m² inşaat alanı kabul ile :

$21475.628/50$: 429,5 kişi yaşayacaktır.

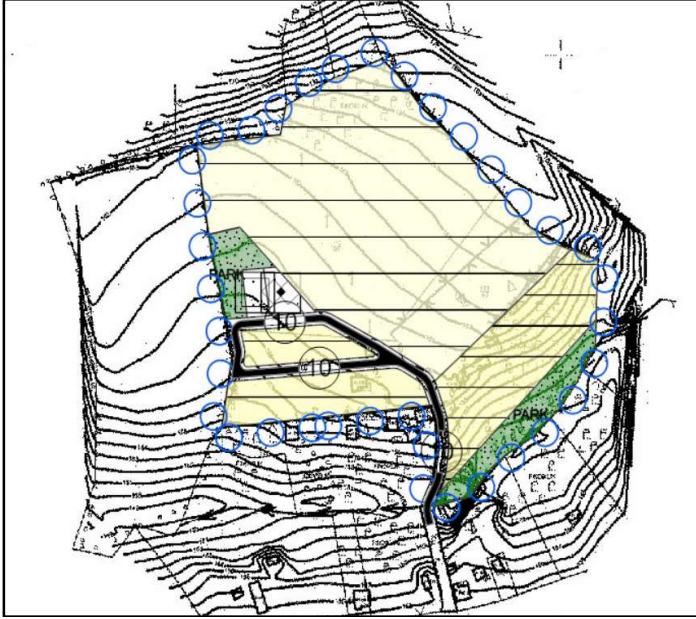
Kişi Başına 20,25 M² yeşil ve donatı alanı ihtiyacı doğrultusunda $429.50 \times 20,25$: 8697.375 m² donatı alanına gereksinim vardır. Yapılan plan çalışmasında parselde yoğunluğun ihtiyacı olan yeşil alan parselin güneyinde ve batı cephesinde yer alacak şekilde tasarlanmıştır.

Parsellere ait donatı alanı büyüklüğü ise: 16599.895m² dir.

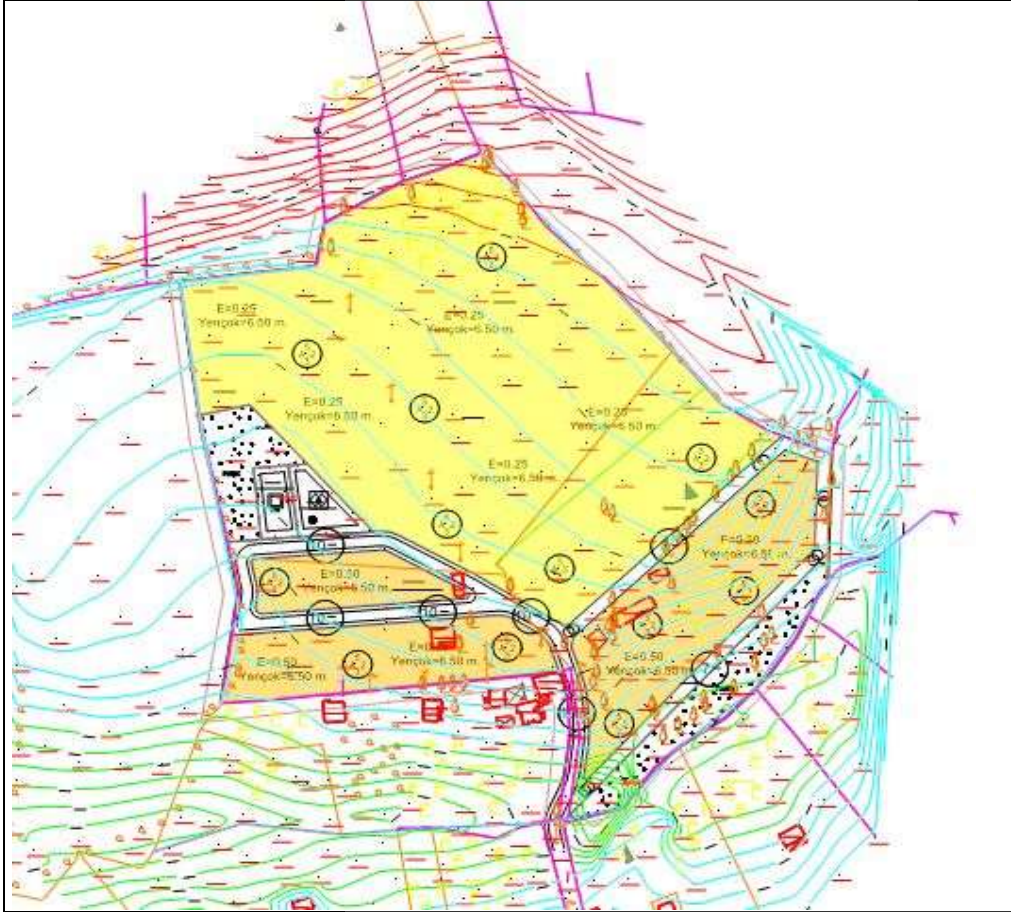
Bu değer ışığında Alanda Kişi Başına bırakılan donatı alanı büyüklüğü 40.68 m² dir.

Toplam parsel büyüklüğüne göre : $16599.895/83239.290$:19.94dır.

Harita 11: 172 ada 52-65-66 parsellere ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 12: 172 ada 52-65-66 parsellere ait, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



7- PLAN NOTLARI

7.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

■ AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

■ DÜŞÜK VE SEYREK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI AMAÇLI KULLANIMDA YASALAR VE YÖNETMELİKLERLE BELİRLENMİŞ STANDARTLARA VE KURUM GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

■ KOTLANDIRMA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

■ ONAYLI JEOLojİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR..

■ OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE SEYREK VE DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI AMAÇLI ALANDA GEREKLİ OTO PARK ALANI AYRILACAKTIR.

■ ALT YAPI TESİSLERİ TAMAMLANMADAN İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

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

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

7.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

■ AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

■ BİNA ÇEKME MESAFELERİ ÖN CEPHEDEN 5 M , YAN VE ARKA BAĞÇE SINIRLARINDAN İSE MINUMUM 3 METRE OLMALIDIR.

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

■ KOTLANDIRMA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

■ ONAYLI JEOLojİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.

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

■ ALT YAPI TESİSLERİ TAMAMLANMADAN İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

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

■ BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİKTEBELİRTİLEN ŞARTLARA VE MESAFELERE UYULACAKTIR.

■ BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN 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 ve 1/5000 Nazım İmar Planı Çalışması Yapılmıştır.

DÜZCE İLİ GÜMÜŞOVA İLÇESİ YEŞİLYAYLA KÖYÜ
172 ADA 52-65-66 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI

LEJAND

PLANLAMA SINIRI

