

## ASKI İLAN TUTANAĞI

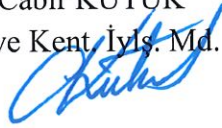
İlimiz Kaynaşlı İlçesi Darıyerihasanbey Köyü 179 ada 12 ve 13 (Eski 87, 88) numaralı parsellerde, İl Genel Meclisinin 05.07.2022 tarih ve 163 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım (NİP: 81884478) ve 1/1000 Ölçekli Uygulama (UİP: 81038750) İmar Planı teklifi, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesi gereğince 1 ay (30 gün) süre ile Düzce İl Özel İdaresi ilan panosunda ve internet sayfası ile Darıyerihasanbey Köyü Muhtarlığında askıya çıkartılmıştır.

İş bu tutanak 3 nüsha halinde düzenlenerek imza altına alınmıştır. 18.07.2022

  
Feyza Gökçen SUH  
Şehir Plancısı

TASDİK OLUNUR  
18/07/2022

Cabir KÜTÜK  
İmar ve Kent İyis. Md. V.



T.C.  
DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ  
İL GENEL MECLİSİ

Dönemi	: 2022	Birleşim	: 5	Karar Sayısı	: 163
Toplantı ayı	: TEMMUZ	Oturum	: 1	Karar Tarihi	: 05.07.2022
<b>Karar Özeti:</b> İlimiz Kaynaşlı İlçesi, Darıyerihasanbey köyü, 87, 88 nolu parsellerde(yeni179 ada 12, 13 parseller) "Ticaret+Turizm Alanı" amaçlı hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı (NİP teklif Numarası 81025916) ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı (UIP teklif Numarası 81186843) 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, 05.07.2022 Salı günü saat 10.00'da, İl Genel Meclis Başkanı Çiğdem GÜNAL başkanlığında, 20 üyenin iştirakiyle İl Genel Meclisi Toplantı Salonunda toplandı.

İlimiz Kaynaşlı İlçesi, Darıyerihasanbey köyü, 87, 88 nolu parsellerde(yeni179 ada 12, 13 parseller) "Ticaret+Turizm Alanı" amaçlı hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı (NİP teklif Numarası 81025916) ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı (UIP teklif Numarası 81186843) teklifinin görüşülmesi talebi ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 03.06.2022 tarih ve 3788269 sayılı yazısı, İl Genel Meclisininin 06.06.2022 tarih ve 133 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmişti.

**KARAR**

İl Genel Meclisininin 2022 yılı Temmuz ayı olağan toplantısı 5 inci birleşimindeki gündemin 5 inci maddesi; İhtisas Komisyonlarından gelecek raporların görüşülüp karara bağlanması maddesinde;

"İl Genel Meclisininin 2022 yılı Haziran ayı olağan toplantısı 4 üncü birleşiminde komisyonumuza havale edilen, İlimiz Kaynaşlı İlçesi, Darıyerihasanbey köyü, 87, 88 nolu parsellerde(yeni179 ada 12, 13 parseller) "Ticaret+Turizm Alanı" amaçlı hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı (NİP teklif Numarası 81025916) ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı (UIP teklif Numarası 81186843) teklifinin görüşülmesi talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan araştırma ve inceleme neticesinde;

Kaynaşlı İlçesi, Darıyerihasanbey köyü 87 ve 88 numaralı parsellerde hazırlanan imar planı teklifinin planlanan alanı, köy yerleşik alan sınırları içerisinde kalmaktadır. Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu alan "Özel Planlama Alanı, Kırsal Yerleşme Alanı ve Tarım Alanı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

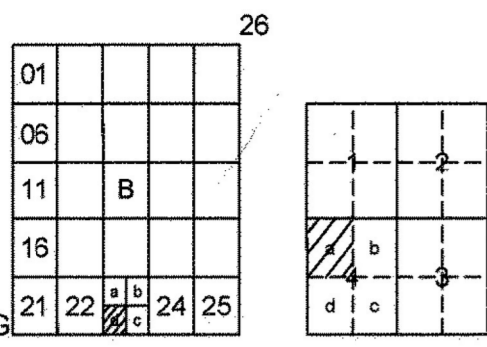
"Ticaret + Turizm Alanı" olarak planlanan alanda yapılaşma koşulları E:0.50, 2 kat, Yencok: 9.50 metredir. %25'ten fazla eğimli alanlar yapılaşmaya açılmamış olup yapı yaklaşma mesafeleri ile yapı yapılabilecek alanlar belirlenmiştir. Ruhsat aşamasında da arazi incelenerek %25'ten fazla eğimli alanlarda yapılaşmaması sağlanmalıdır. İlgili kurumlardan kurum görüşleri alınmış olup SEDAŞ kurum görüşüne göre; ruhsat aşamasında ve imar planının uygulama aşamalarında SEDAŞ kurum görüşü alınmadan arazi çalışmaları yapılmamalıdır. Karayolları Genel Müdürlüğü kurum görüşü ise yol bağlantısının 179 ada 2 numaralı parselin cephe aldığı köy yolundan yapılması gerektiği şeklindedir. "Ticaret + Turizm Alanı" amacıyla hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı talebinde; mer'i mevzuatlara, Çevre Düzeni Plan Hükümlerine ve ilgili Kurum görüşlerine uyulması gerekmektedir.

Bahse konu imar planı talebinde Planların onaylı hâlihazır üzerine çizildiği, plan yapım ve gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlandığı, plan müellifinin plan yapım yeterliliğine sahip olduğu ve plan teklifleri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırılık teşkil etmediği tespit edilmiş olup İmar planı talebi komisyonumuz tarafından uygun görülmüştür. Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 2022/19 numaralı raporu okundu. Rapor meclisin oylarına sunuldu. Yapılan işari oylama neticesinde, birleşime katılanların oy birliği ile kabul edildi.

Çiğdem GÜNAL  
Meclis Başkanı

İbrahim KELEŞ  
Kâtip Üye

Mustafa ÖZLÜ  
Kâtip Üye



KAYNAŞLI  
(DARIYERİHASANBEY)  
G26-b-23-d-4-a

G26-b-23-d-1-d

4515 083.59

**DÜZCE, KAYNAŞLI İLÇESİ, DARIYERİHASANBEY KÖYÜ, 87 VE 88 NOLU  
PARSELLERE (YENİ 179 ADA 12 VE 13 PARSELLER) AİT UYGULAMA İMAR PLANI**

**GÖSTERİM**

**SINIRLAR**

000000 UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ÇİZGİSİ

ENERJİ NAKİL HATTI

YKK KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

ÖNLEMLİ ALAN SINIRI

**ALAN KULLANIMI**

TİCARET+ TURİZM ALANI

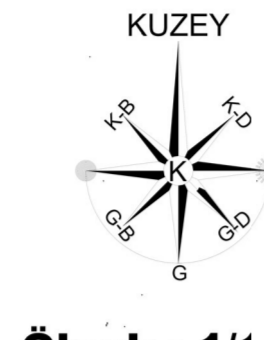
E=0.80 EMSAL  
Yençok=9.50 m. YAPI YÜKSEKLİĞİ

Ö.A.5-1 ÖNLEMLİ ALAN 5-1 (YERLEŞİME UYGUNLUK PARAMETRESİ)

**ULAŞIM**

15 2. DERECE TRAFİK YOLLARI

CEPHE YÖNÜ



Ölçek : 1/1

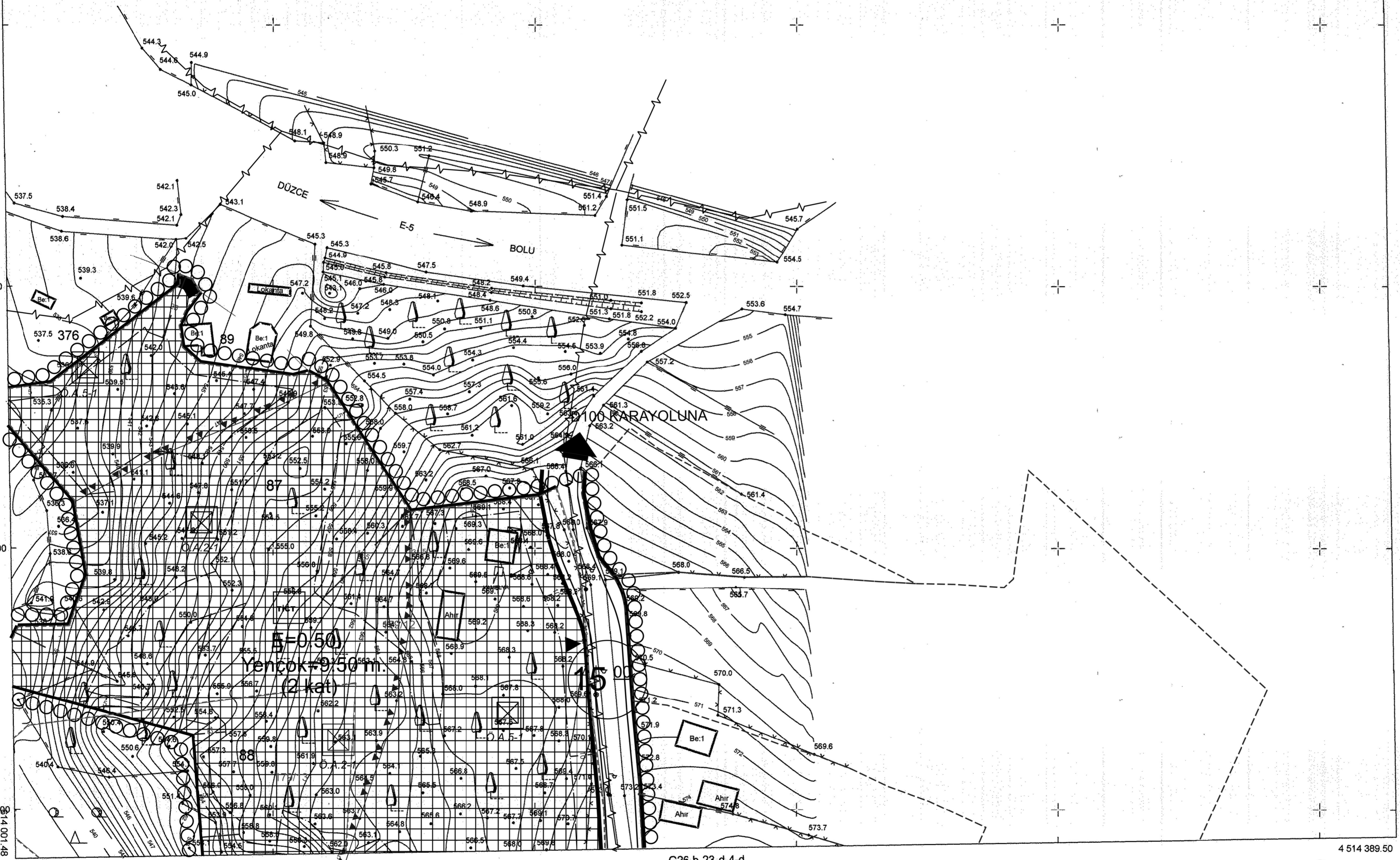
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI**

- 1) BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, KONU VE İLGİSİNE GÖRE; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU İLE 1/100 000 ÖLÇEKLİ DÜZCE İLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, 1/250000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE BU PLAN NOTLARI İLE İLGİLİ DİĞER TÜM MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2) KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULACAKTIR.
- 3) PLANLAMA ALANI, AFAD DEPREM DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN YENİLENEN VE 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN DEPREM TEHLİKE HARİTASINDA "YÜKSEK TEHLİKE BÖLGESİNDE" KALMAKTADIR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM ÇALIŞMALARDA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK ESASLARINA UYULMALIDIR.
- 4) TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5) BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞARTLARA VE MESAFELERE UYULACAKTIR.
- 6) BURADA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 24.09.2020 TARİHLİ MELEN BARAJ GÖLÜ ÖZEL HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7) FAALİYETTEN KAYNAKLANACAK ATIKSULARIN, 24.09.2020 TARİHLİ MELEN BARAJ GÖLÜ ÖZEL HÜKÜMLERİ İLE DÜZCE ÇEVRE DÜZENİ PLANININ BU ÖZEL HÜKÜMLERE AYKIRI OLMAYAN HÜKÜMLERİNE UYGUN ŞEKİLDE UZAKLAŞTIRILMASI ESASTIR.
- 8) PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, DÜZCE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 18.02.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 9) KADASTRAL HARİTALAR VE İMAR PLANI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEK İÇİN, YOLLARDA, YAPILAMANNIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE; ESAS DOĞRULUYU DEĞİŞTİRMEK VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE VE KADASTRAL ARTIKLARI YOLA KATMAYA, İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.
- 10) İMAR UYGULAMASI (PARSELASYON PLANI) 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDESİ İLE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE YAPILACAKTIR.
- 11) TİC (TİCARET + TURİZM) ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA YAPILAMA KOŞULLARI, EMSAL = E : 0.50 VE YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK : 9.50M2 ÇKATY DIR. KATLAR ARASINDAKİ YÜKSEKLİKLER PROJE KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR VE YENÇOK'U GEÇMEMEK KOŞULU İLE KENDİ İÇERİSİNDE İSTENİLDİĞİ GİBİ PLANLANABİLİR.
- 12) YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ KARAYOLU CEPHESİNDE 25.00METRE, DİĞER CEPHELERDE İSE İMAR PLANINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDİR.
- 13) TESİS GEÇİŞ YOLU BAĞLANTISI, 179 ADA 12 NOLU PARSELİN CEPHE ALDIĞI KÖY YOLUNDAN YAPILACAKTIR.
- 14) PLANLI ALAN İÇERİSİNDE, YAPILAMA AŞAMASINDA SEDAS GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.
- 15) PLANLI ALAN İÇİNDE %25 EĞİM ÜZERİNDEKİ ALANLARDA YAPILAMAYA GİDİLEMEZ. EĞİMLERE GÖRE BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

MÜTEAHHİT: BEKTAŞ HARİTA  
Tarafından Düzce İli Kaynaşlı İlçesi  
Darıyerihasanbey Köyü 87 ve 88 Nolu  
Parsellere Ait 3 Adet 1/1000 Ölçekli  
Hali Hazır Harita 3194 Sayılı İmar  
Kanununun 7.a Maddesine Göre Onandı

16.10.2021

Yakup TATOĞLU  
Vali Adına  
Vali Yardımcısı



G26-b-23-d-4-d

1/1000

ELİPSOİD : GRS80  
DATUM : ITRF96  
BAŞLANGIÇ EPOKÜ 2005.00  
PROJEKSİYON : UTM (3)

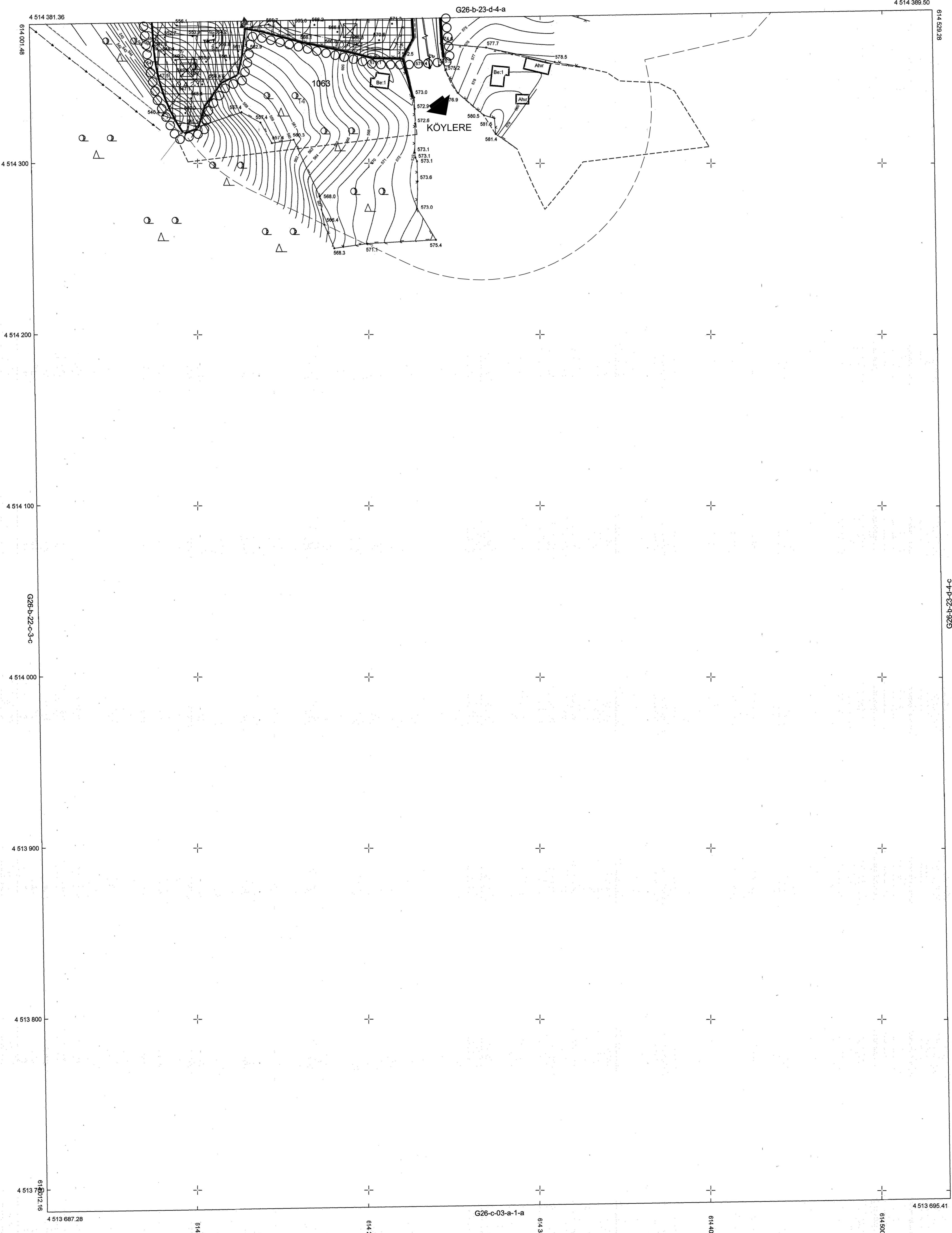
HAZIRLAYAN  
MÜTEAHHİT : BEKTAŞ HARİTA MÜH.İNŞ.SAN.LTD.ŞTİ.  
ERSEL BEKTAŞ  
Harita Mühendisi

KONTROL EDEN  
Fatih KILIÇARSLAN  
Harita Mühendisi  
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü  
İmar Ve Planlama Şube Müdürü

Fatih KILIÇARSLAN  
Fatih KILIÇARSLAN  
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü  
İmar Ve Planlama Şube Müdürü

01					26
06					
11	B				
16					
21	22	23	24	25	

**KAYNAŞLI**  
(DARIYERİHASANBEY)  
**G26-b-23-d-4-d**



MÜTEAHHİT: BEKTAŞ HARİTA  
Tarafından Düzce İli Kaynaşlı İlçesi  
Darıyerihasanbey Köyü 87 ve 88 Nolu  
Parsellere Ait 3 Adet 1/1000 Ölçekli  
Hali Hazır Harita 3194 Sayılı İmar  
Kanununun 7.a Maddesine Göre Onandı

16.1.2021

*(Signature)*

Yakup TATOĞLU  
Vali Adına  
Vali Yardımcısı

ELİPSOİD : GRS80  
DATUM : ITRF96  
BAŞLANGIÇ EPOKÜ : 2005.00  
PROJEKSİYON : UTM (3)

1/1000

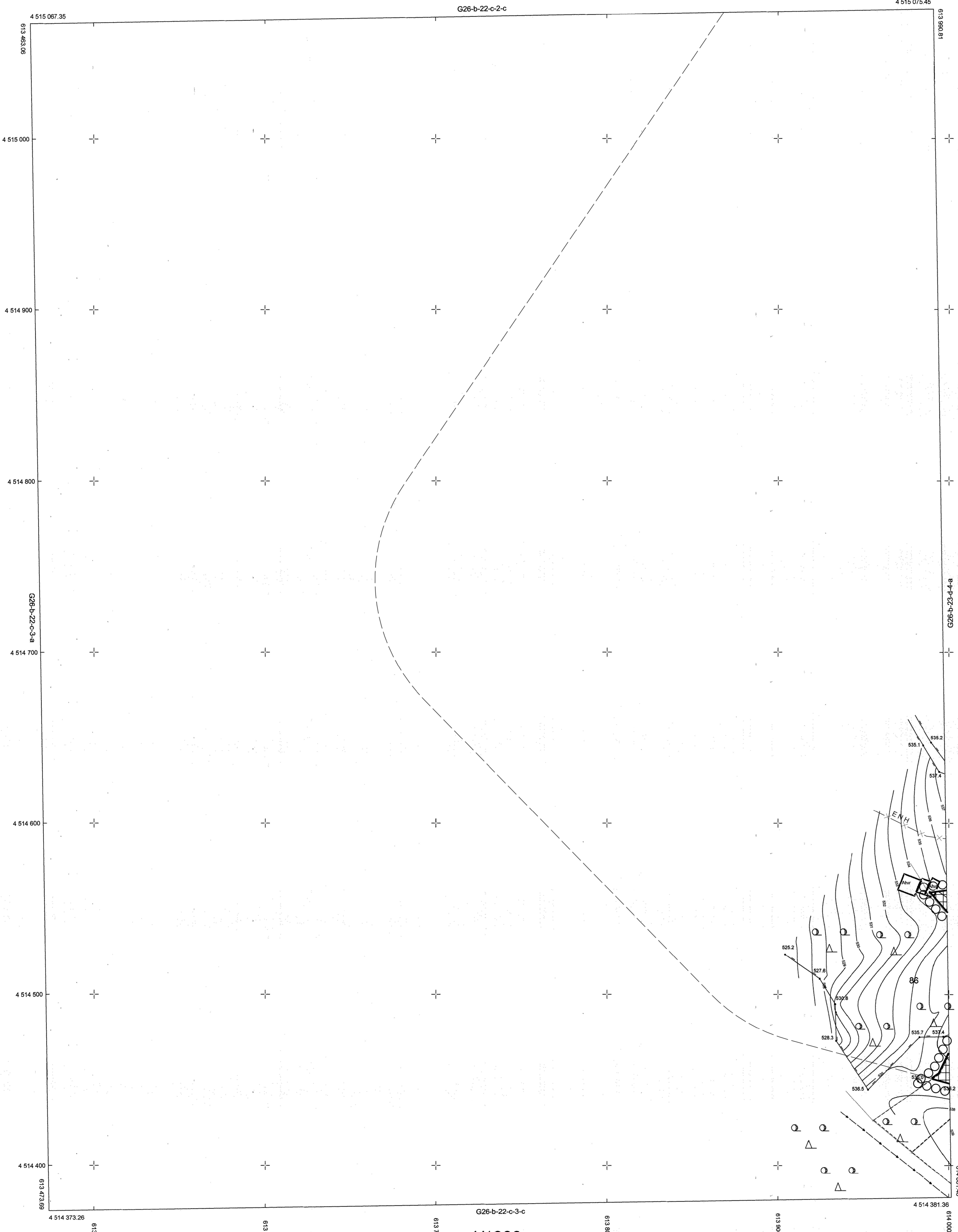
HAZIRLAYAN  
MÜTEAHHİT : BEKTAŞ HARİTA MÜH.İNŞ.SAN. LTD.ŞTİ.  
ERSEL BEKTAŞ  
Harita Mühendisi

KONTROL EDEN  
Fatih KILIÇARSLAN  
Harita/Mühendisi  
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü  
İmar Ve Planlama Şube Müdürlüğü

Fatih KILIÇARSLAN  
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü  
İmar Ve Planlama Şube Müdürü

01					
08					
11	B				
16					
21					
	23	24	25		

**KAYNAŞLI**  
(DARIYERİHASANBEY)  
G26-b-22-c-3-b



MÜTEAHHİT: BEKTAŞ HARİTA  
Tarafından Düzce İli Kaynaşlı İlçesi  
Darıyerihasanbey Köyü 87 ve 88 Nolu  
Parsellere Ait 3 Adet 1/1000 Ölçekli  
Hali Hazır Harita 3194 Sayılı İmar  
Kanununun 7.a Maddesine Göre Onandı

16.07.2021

*(Signature)*  
Yakup TATOĞLU  
Vali Adına  
Vali Yardımcısı

ELİPSOİD : GRS80  
DATUM : ITRF99  
BAŞLANGIÇ EPOKLU : 2005.00  
PROJEKSİYON : UTM (3)

1/1000

HAZIRLAYAN  
MÜTEAHHİT : BEKTAŞ HARİTA MÜH.İNŞ.SAN.LTD.ŞTİ.  
ERSEL BEKTAŞ  
Harita Mühendisi

KONTROL EDEN  
Fatih KILIÇARSLAN  
Harita Mühendisi  
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü  
İmar Ve Planlama Şube Müdürlüğü

KONTROL EDEN  
Fatih KILIÇARSLAN  
Harita Mühendisi  
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü  
İmar Ve Planlama Şube Müdürü

01					
06					
11	B				
16					
21	22	23	24	25	

KAYNAŞLI  
(DARIYERİHASANBEY)  
G26-b-23-d

G26-b-23-a

4 516 496.41

**DÜZCE , KAYNAŞLI İLÇESİ, DARIYERİHASANBEY KÖYÜ, 88 ve 89 NOLU  
PARSELLERE (YENİ 179 ADA 12 VE 13 PARSELLER) AİT NAZIM İMAR PLANI**

**GÖSTERİM**



Ölçek : 1/1000

○ ○ ○ NAZIM İMAR PLANI ÇİZİM SINIRI

▲ ▲ ▲ ÖNLEMLİ ALAN SINIRI

— ENERJİ NAKİL HATTI

— Y K K KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

□ TİCARET TURİZM ALANI

— TAŞIT YOLLARI

□ YERLEŞİME UYGUNLUK SEMBOLÜ (ÖNLEMLİ ALAN 2.1.)

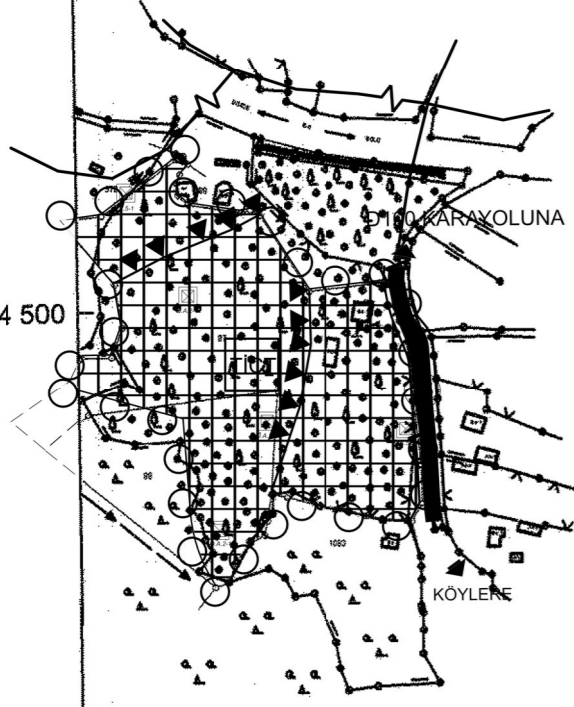
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

- 1) PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, DÜZCE İLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ, MELEN BARAJ GÖLÜ ÖZEL HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2) PLANLAMA ALANI YÜKSEK TEHLİKE DEPREM BÖLGELERİ SINIFINDA KALDIĞINDAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3) PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK ULCAY MÜHENDİSLİK ZEMİN ARAŞTIRMA İNŞAAT LTD. ŞTİ. TARAFINDAN HAZIRLANAN VE DÜZCE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 18.02.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

MÜTEAHHİT: BEKTAŞ HARİTA  
Tarafından Düzce İli Kaynaşlı İlçesi  
Darıyerihasanbey Köyü 87 ve 88 Nolu  
Parsellere Ait 2 Adet 1/5000 Ölçekli  
Hali Hazır Harita 3194 Sayılı İmar  
Kanununun 7.a Maddesine Göre Onandı

16.02.2021

*(Signature)*  
Yakup TATOĞLU  
Vali Adına  
Vali Yardımcısı



ELİPSOİD : GRS80  
DATUM : ITRF96  
BAŞLANGIÇ EPOKÜ: 2005.00  
PROJEKSİYON : UTM (3)

G26-c-03-a

1/5000

*(Signature)*  
HAZIRLAYAN  
ERSEL BEKTAŞ  
Harita Mühendisi

MÜTEAHHİT : BEKTAŞ HARİTA MÜH.İNŞ.SAN. LTD.ŞTİ.  
ERSEL BEKTAŞ  
Harita Mühendisi

615 500

*(Signature)*  
KONTROL EDEN  
Fatih KILIÇARSLAN  
Harita Mühendisi  
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü  
İmar Ve Planlama Şube Müdürlüğü

616 000

*(Signature)*  
Fatih KILIÇARSLAN  
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü  
İmar Ve Planlama Şube Müdürü

G26-b-23-c

616 123.98

513 398.44

4 516 000

4 515 500

4 515 000

4 514 500

4 514 000

614 012.16

4 513 687.28

614 500

615 000

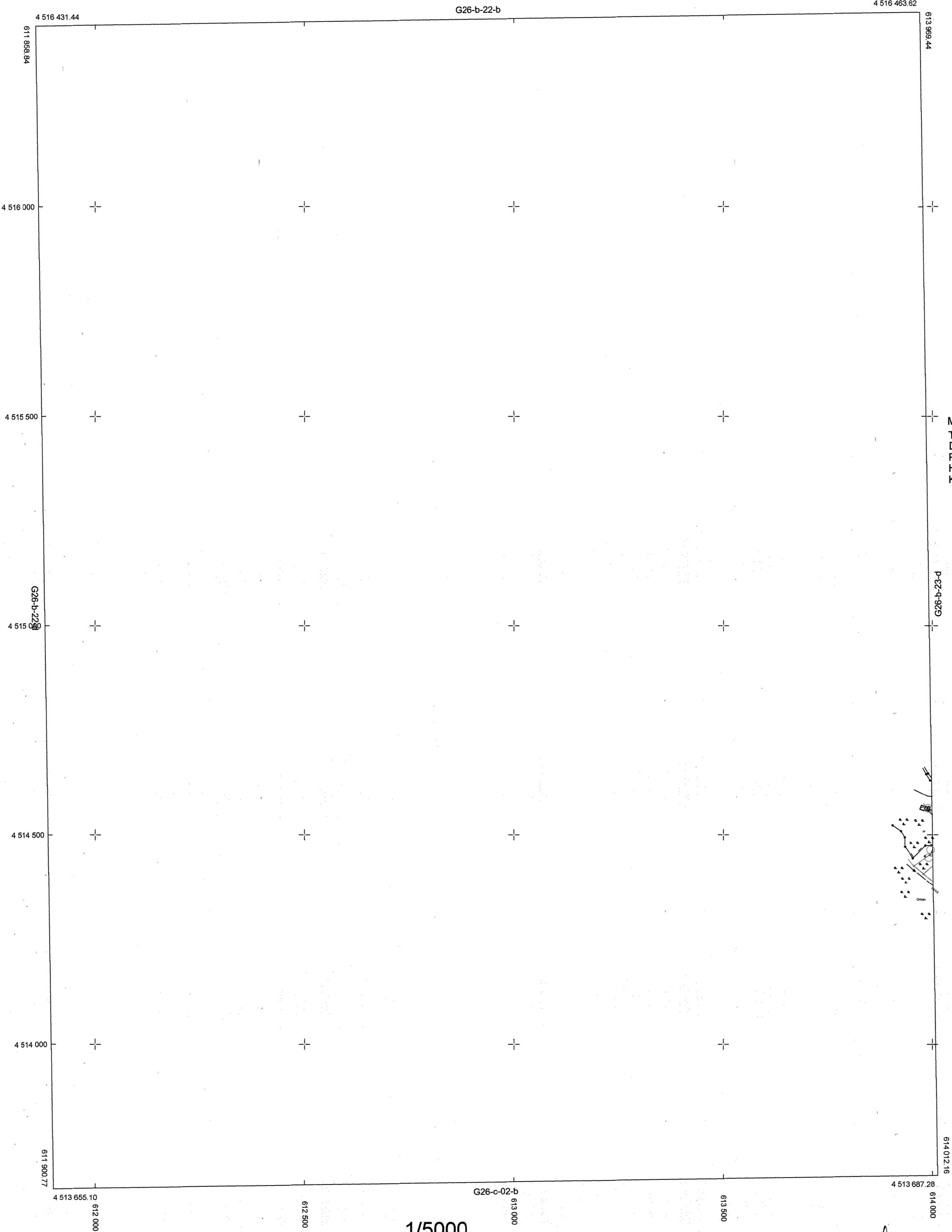
616 000

4 513 720.06

616 080.05

01									26
06									
11		B							
16									
21									
22									
23									
24									
25									

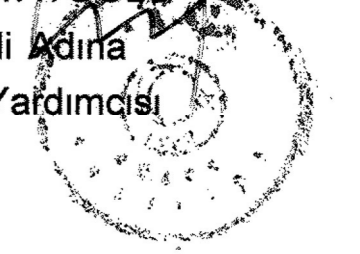
KAYNAŞLI  
(DARIYERİHASANBEY)  
G26-b-22-c



MÜTEAHHİT: BEKTAŞ HARİTA  
Tarafından Düzce İli Kaynaşlı İlçesi  
Darıyerihasanbey Köyü 87 ve 88 Nolu  
Parsellere Ait 2 Adet 1/5000 Ölçekli  
Hali Hazır Harita 3194 Sayılı İmar  
Kanununun 7.a Maddesine Göre Onandı

16.07.2021

Yakup TATOĞLU  
Vali Yardımcısı



ELİPSOİD : GRS80  
DATUM : ITRF96  
BAŞLANGIÇ EPOKÜ: 2005.00  
PROJEKSİYON : UTM (3)

1/5000

HAZIRLAYAN  
MÜTEAHHİT : BEKTAŞ HARİTA MÜH.İNŞ.SAN. LTD.ŞTİ.  
ERSEL BEKTAŞ  
Harita Mühendisi

KONTROL EDEN  
Fatih KILIÇARSLAN  
Harita Mühendisi  
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü  
İmar Ve Planlama Şube Müdürlüğü

M. KILIÇARSLAN  
Fatih KILIÇARSLAN  
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü  
İmar Ve Planlama Şube Müdürlüğü

# 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. Kaynaşlı İlçesi, Düzce İli'nin sekiz ilçesinden biri olup doğuda ve güneyde Bolu İli, kuzeyde Yığılca İlçesi ve batıda Merkez İlçeye 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. Merkez İlçenin toplamda 97 köyü, Boğaziçi ve Beyköy olmak üzere 2 adet Belde Belediyesi bulunmaktadır.

Kaynaşlı İlçesi'nin ise 20 adet köyü ve 7 mahallesi bulunmaktadır. Darıyerihasanbey Köyü, Kaynaşlı ilçe sınırları içinde bulunmakla birlikte Kaynaşlı Belediyesi yetki sınırları dışında kalmaktadır.

## 1.2. Planlama Alanının Tanımı

Planlama alanı; Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyerihasanbey Köyü sınırları içinde kalan ve 1/1000 ölçekli G26B 22C3B ve G26B 22D4A paftalarında yer alan ve ski numaraları 87 ve 88 olan 26/07/2021 Tarihli 3402 Sayılı yasanın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemi ile pasife alınarak 179 ada 12 ve 179 ada 13 nolu parsel numaralarını alan parsellerin köy yerleşik alan sınırları içinde kalan bölümüdür. Parsellerin toplam yüzölçümü 42.330.00m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazların büyük bir kısmı 09.10.1986 tarih ve 1847 sayılı Bolu İl İdare Kurulu Kararı ile onaylanan köy yerleşik alan sınırları içinde kalmakta olup imar planı yapılacak olan alan, parsellerin yerleşik alanı sınırları içinde kalan yaklaşık 35 600m<sup>2</sup>'lik bölümüdür.

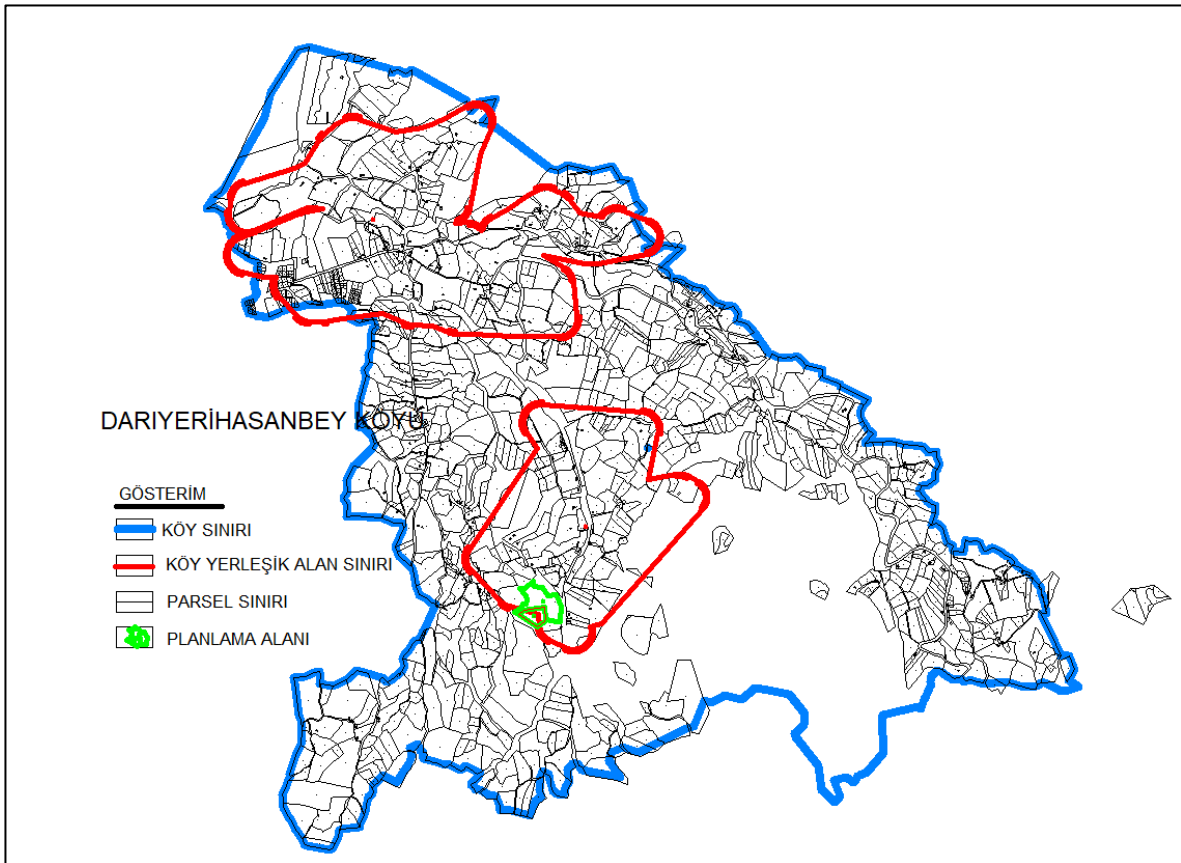
Harita 3 : Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu



Harita 4 : Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



Harita 4 : Planlama Alanının Köy Yerleşik Alanı Sınırları İçerisindeki Konumu

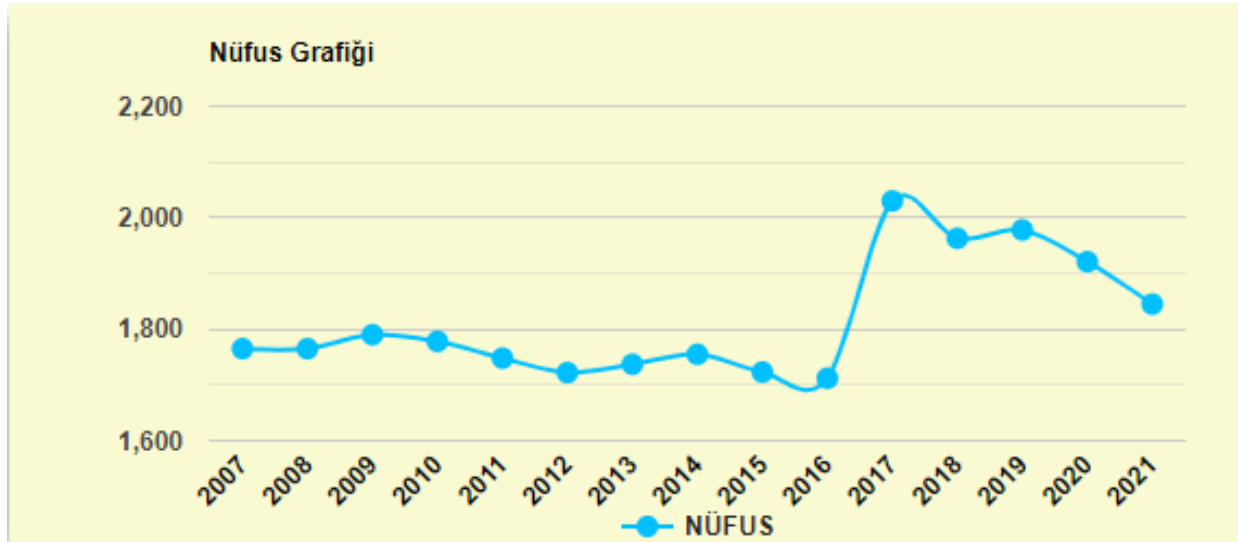


2021 ADNKS sonuçlarına göre, Darıyerihasanbey Köyü nüfusu 1845 kişidir. Yıllara göre köyün nüfus verileri aşağıda gösterilmiştir.

Tablo-1: Darıyerihasanbey Köyü Yıllara Göre Nüfus Verileri

YIL	KÖY ADI	NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2021	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	<b>1845</b>	920	925
2020	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	1921	958	963
2019	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	1978	990	988
2018	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	1963	980	983
2017	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	2030	1016	1014
2016	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	1712	853	859
2015	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	1723	853	870
2014	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	1755	866	889
2013	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	1737	854	883
2012	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	1722	844	878
2011	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	1748	853	895
2010	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	1778	873	905
2009	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	1790	878	912
2008	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	1765	855	910
2007	DARIYERİHASANBEY KÖYÜ	1765	861	904

Grafik 1: Darıyerihasanbey Köyü Yıllara Göre Nüfus Gelişimi Grafiği



Tablodan da anlaşılacağı üzere köyün nüfusu, son yıllarda azalma eğilimi göstermektedir.

## ***Coğrafya***

Darıyerihasanbey Köyünün doğusunda Bakacak Köyü, Batısında Kaynaşlı ve Sarıçökek Köyü, güneyinde Dipsizgöl, kuzeyinde ise Bolu Dağı'nın batıya doğru uzanan ormanları bulunur. Köyün rakımı 355 metredir.

Kulubeyanı, Dip, Camiiyanı, Taşaltı, Hendanoğlu, Elmalı, Meşelik ve Şevki Mahallesi adında 7 mahalle vardır.

## ***Altyapı***

Köyde İlköğretim okulu, elektrik, su ve telefonu mevcuttur. Ana yolları sıcak asfalttır.

## ***Tarihçe***

Köyün adı Kafkasya'dan gelen ilk ailelerinin adından (Hasan Bey) gelmektedir. Kafkasya'dan ve Karadeniz'den gelen aileler birlikte yaşamaktadır. İlk gelen ailelerden sonra Doğu Karadeniz yöresinden, Ordu, Giresun, Trabzon ve Samsun'dan gelenler çeşitli mahallelere yerleşerek köyün bugünkü nüfusunu oluşturmuşlardır. Köyde Şemsi Paşa döneminden kalma eserler tamamen yıkılmış ve yok olmuştur. Bolu Dağı bugünkü karayolu trafiğe açılmadan, tarihi eski E-5 yolu bu köyün içinden geçmektedir. Bolu Dağı geçişindeki herhangi bir tıkanmadan dolayı zaman zaman bu yoldan geçiş sağlanmaktadır.

## ***Ekonomi***

Köyde bir orman kooperatifi bulunmaktadır. Geçim tarım ve ticarete dayalıdır. Fındık en önemli tarım ürünlerinin başındadır. Ayrıca bu yörede yetişen kestane sonbahar mevsiminde pazarlarda aranan bir meyvedir. Bunun dışında D-100 kıyısında et mangal ve turistik eşya ticareti yapan aileler bulunmaktadır. Çalışan nüfusun bir kısmı da D-100 kıyısındaki konaklama tesisleri ve fabrikalarda çalışarak geçimini sağlamaktadır.

Bunun dışında karayolu taşımacılığı yapan aileler de vardır. Köy İlçeye en yakın köyler arasındadır. Bu nedenle ilçeye olan sosyal ilişkiler gelişmiştir.

## ***Eğitim -Kültür***

Köyde 8 sınıflı ilköğretim okulu bulunmaktadır.

İlköğrenim çağında bulunan 240 öğrenci 10 öğretmenle eğitim ve öğrenimlerini sürdürmektedir.

Köylü okulun sosyal etkinliklerini ilgi ile izlemektedir.

Okulun bünyesinde oluşturulan Kafkas Halk Oyunları ve Karadeniz Halk Oyunları ekipleri milli bayramlar ve özel günlerde çevre halkı tarafından ilgi görmektedir. Okul-aile ilişkileri oldukça iyi olan köy okulundan mezun olan birçok ünlü kişi yetişmiştir.

Kaynaşlı merkezine yakın olması nedeniyle toplumsal olaylara karşı ilgi oldukça iyidir.

Düğün, cenaze, sünnet, bayram, dini günler, asker uğurlaması, törenlerine katılım oldukça yoğundur.

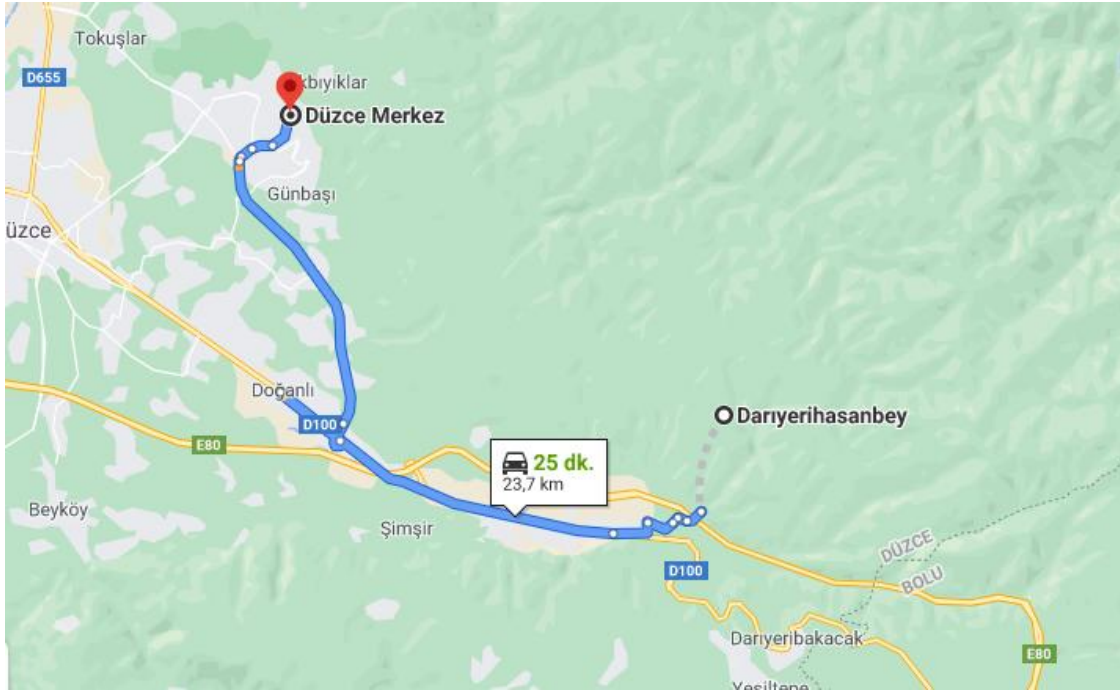
Kafkasya ve Doğu Karadeniz'den gelen ailelerden kurulmuş olan köyde toplumsal yaşamda ortak unsurlar göze çarpmaktadır. Ancak düğün ve yemek kültürü geleneklerinde geldikleri bölgenin kültür yapısını sürdürmektedirler.

Abhaz ailelerin düğünleri ile Karadeniz ailelerin düğünleri farklı olmaktadır. Birlikte yaşamının getirdiği yeni kültür yapısının yanında abhazların abışa, lepsi, agut, sızbal ve peynirleri; Karadenizlilerin, karalahana, ısırgan, hamsi, kaldirik ve tereyağlı yemekleri oldukça ünlüdür.

### ***Ulaşım***

Darıyerihasanbey Köyü ana ulaşım bağlantısı, ülke ulaşım ağında Düzce kent merkezine yaklaşık 25 km, Bolu il merkezine 28 km Kaynaşlı ilçesine 7 km mesafededir. Köy yolu asfalt olup köyde demiryolu, kent içi raylı sistem ve havaalanı bulunmamaktadır.

Harita 5 : Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



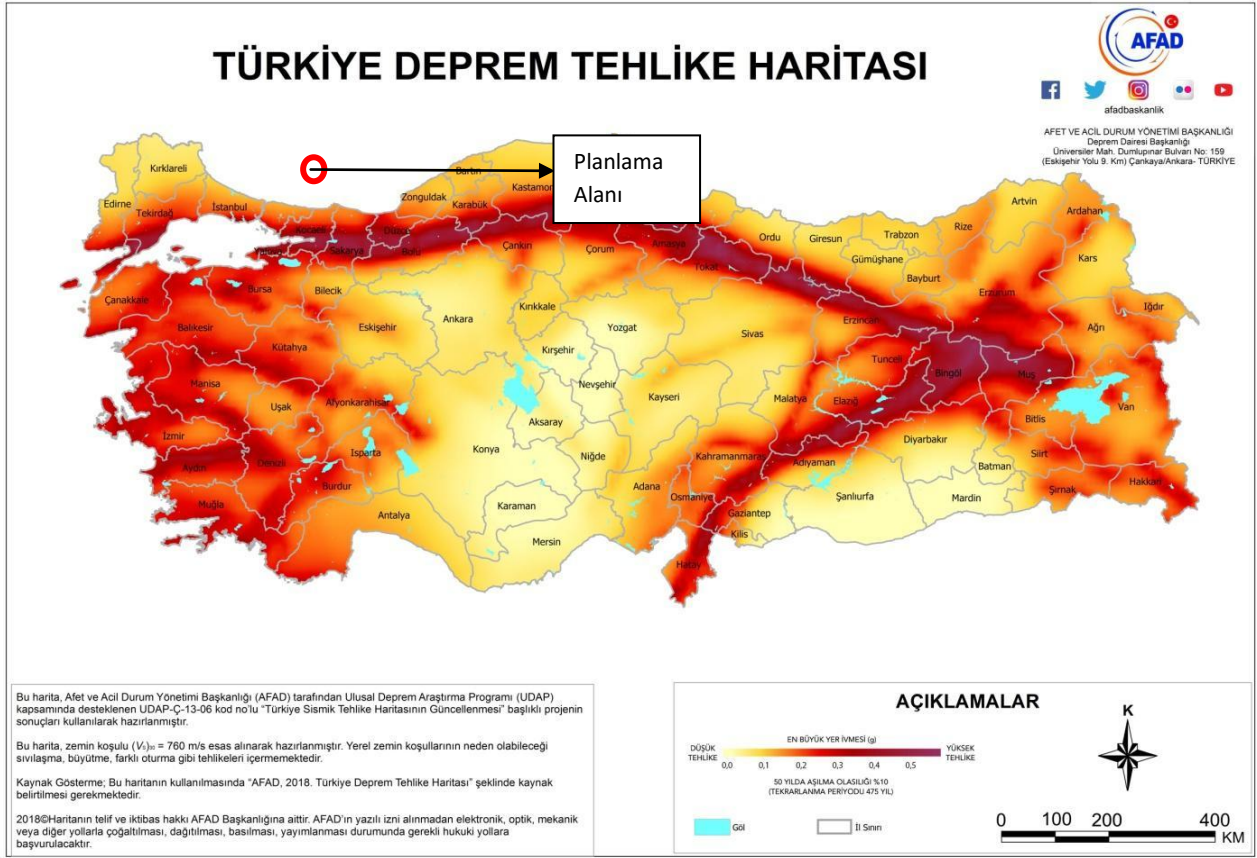
### **1.3. Depremsellik**

Planlama alanı içerisinde imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 2022 yılında Ulçay Mühendislik Zemin Araştırma İnşaat Ltd. Şti. tarafından yapılmış , ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 18.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

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 6 : 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, Ulçay Mühendislik Zemin Araştırma İnşaat Ltd. Şti. tarafından yapılmış ve 18.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Bu çalışmaya göre; Planlama alanı , **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1)** : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar ve **Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)** “Yüksek Eğim” Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak nitelendirilmiştir. Söz konusu çalışmanın Sonuç ve Öneriler Bölümü aşağıdaki şekildedir.

#### “13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1) Çalışma alanı tapu tescili Yıldırım İnşaat Tekstil Fidancılık ve Peyzaj Hayvancılık Otomotiv Petrol Elektronik Sanayi İç ve Dış Ticaret Ltd. Şti.'ne ait, Düzce ili, Kaynaşlı İlçesi, Darıyerihasanbey Köyü sınırında kalan ve 1 adet 1/1000 ölçekli G26B22C3B, G26B23D4A,

G26B23D4D nolu hâlihazır haritada sınırları belirtilen 4,29 hektar'lık alana ait 179 Ada 12 ve 13 Parsel (kadastro yenilemesi eski 88 ve 87 parsel) Nolu alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışmasıdır. Çalışılan alanın jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2) İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 8 adet derinliği 15,50m ve 30,0m olan toplam 138,50m sondaj, 36m açılımlı 5 profil sismik kırılma, 2 Ptofil Elektrik Rezistivite Tomografi, 3 noktada mikrotremör ve 2 noktada Düşey Elektrik Sondajı ölçümü yapılmıştır.

3) İnceleme alanının daha önceden yapılmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır. İnceleme alanında iki adet tek katlı yapılaşma bulunmaktadır. İnceleme alanını kapsayan ve daha önceden yapılmış imar planına esas gözlemsel jeolojik etüt ve jeolojik-jeoteknik etüt çalışması bulunmamaktadır. Ayrıca inceleme alanında İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün 28.05.2021 tarih ve 79495 sayılı yazısına göre "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.

4) Sahada açılan sondaj verilerine göre yeraltı su seviyesi 9,00-22,0m aralığında değişim gösterdiği tespit edilmiştir. İnceleme alanında her hangi bir mevsimsel veya sürekli akış gösteren dere ve akarsu yoktur. İnceleme alanındaki içme ve kullanma suyu köy şebekesinden sağlanmaktadır. Yerleşim alanında herhangi bir su sorunu bulunmamaktadır.

5) Topografya eğimi % 0-38° arasındadır.

6) İki hat boyunca yapılan Satabilite analizi sonuçlarında yamaç boyunca statik ve dinamik koşullarda yapılan analizlerde güvenlik katsayısı değerleri limit değerlerin üzerine çıkmış olup ( $F > 1.2$ ) kayma potansiyelinin olmadığı belirlenmiştir. İnceleme alanında etüt günü itibarı ile heyelan, akma, kayma, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebilir. Bu sebeplerden ötürü parsel bazında zemin etüt raporlarında şev stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Çıkacak sonuçlara göre gerekli mühendislik tedbirleri alınmalıdır İnceleme alanında stabilite sorunu yoktur.

7) İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre Eosen yaşlı **Safranbolu Formasyonu Rezidüeli** birimlerinden oluşturmaktadır. Rezidüel birimler sarı renkli siltli kil, siltli kumlu kil şeklinde birbirleri ile geçiş halinde gözlenmiştir.

8) İnceleme alanında gözlenen zeminlerin index ve fiziksel özelliklerini belirlemeye yönelik olarak 60 adet Atterberg Limitleri, 60 adet Elek Analiz, 60 adet Su Muhtevası deneyleri ile 60 adet zemin sınıfı tanımlaması yapılmıştır. Açılan sondaj kuyularından alınan örselenmemiş (UD) numuneler üzerinde 15 adet Üç Eksenli Basınç deneyi ile 15 Birim Hacim Ağırlık deneyi ve 3 adet Konsolidasyon deneyi yapılmıştır.

9) Rezidüel birimlerde kıvamlık indeksi değerleri en düşük 0,40 ve en yüksek 0,95 bulunmuş olup “Yumuşak/Yarı Sert/Sert”, Likit Limit değeri % 43,0-57,7 aralığında ve sıkışma indisi değeri 0.30-0,43 aralığında olması nedeniyle Sıkışabilirlik “Orta/Yüksek sıkışabilir”, Plastisite İndisi ortalama (PI) % 24,5-38,0 olduğundan Plastisite derecesi “Plastik”, Kuru dayanım “Orta” olarak sınıflandırılmıştır.

10) İnceleme alanında likit limit % 43,0-57,7 ve SPT N30 değerleri 10-37 sonuçlarına göre şişme yüzdesi % 5-10 olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında yapılan konsolidasyon ve şişme deneyine göre ise şişme basınç değeri 56-66 kN/m<sup>3</sup> ve şişme yüzdesi % 8-10 olarak belirlenmiştir. Likit Limit değeri, ince tane oranına, SPT darbe sayıları, Plastisite Indisi ve konsolidasyon deney sonuçları değerlendirildiğinde zemin şişme derecesi “Yüksek” olarak belirlenmiştir.

11) İnceleme alanında yapılan Sismik kırılma çalışmasında Kayma modülü (Gmax) değerleri 1. Tabaka için 624-779kg/cm<sup>2</sup> aralığında bulunmuş olup “Gevşek/Orta Sağlam Zeminler” olarak, 2. Tabaka için 2942-3279kg/cm<sup>2</sup> aralığında bulunmuş olup “Orta Sağlam/Sağlam Zeminler” olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılan Sismik kırılma çalışmasında Elastisite modülü ((Ed) değerleri 1. tabaka için 1573-2082kg/cm<sup>2</sup> aralığında bulunmuş olup “Gevşek/Orta Sağlam Zeminler” olarak, 2. Tabaka için 8571-9612kg/cm<sup>2</sup> aralığında bulunmuş olup “Orta Sağlam Zeminler” olarak değerlendirilmiştir.

12) Yapılan oturma hesabı sonucunda oturma miktarı en fazla 4,03cm olarak hesaplanmıştır. İzin verilebilir sınırlar kile oturan, tekil ve şerit temel sistemlerinde 7,5cm; radyelerde 12,5cm ve kuma oturan tekil ve şerit temel sistemlerinde 5,0cm; radyelerde 7,5cm dir. İnceleme alanında hesaplanan oturma değerleri izin verilebilir sınır değerler içerisinde. Ancak heterojen özelliğe sahip zeminlerde farklı otumaların olabileceği hesap edilmelidir.

13) İnceleme alanında yapılan Sismik kırılma çalışmasında Bulk modülü ((K) değerlerine göre zemin sıkışma direnci; 1. tabaka için 933-2711kg/cm<sup>2</sup> aralığında bulunmuş olup “Az” olarak, 2. Tabaka için 29142-57361kg/cm<sup>2</sup> aralığında bulunmuş olup “Yüksek” olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılan Mikrotremör çalışmalarından elde edilen Zemin Büyütmesi (H/V) değerleri 2,38-2,90 aralığında ve Zemin hakim titreşim periyodu (To) değerleri 0,53-0,61sn aralığında bulunmuş olup tehlike düzeyleri; rezidüel (Tes) “B (Orta)” olarak değerlendirilmiştir.

14) İnceleme alanında yapılan sıvılaşma analizi sonucunda SPT darbe sayıları ve İnce Dane İçeriğine göre sıvılaşma direnci  $F_s > 1,10$  olduğundan 1,00-15,50m’leri arasında inceleme alanında sıvılaşma potansiyel riski olmadığı kanaatine varılmıştır.



15) Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan 'Türkiye Deprem Tehlike Haritası' baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

16) Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanı, **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1)** "Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" ve **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) (Yüksek Eğitim)** "Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak iki kategoride değerlendirilmiştir.

**Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) : Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında eğim değerinin % 0-10 olduğu ve jeolojisini Safranbolu Formasyonu Rezidüeli (siltli kil) birimlerinin oluşturduğu alanlar arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar, afet riskleri göz önüne alınarak jeolojik-jeoteknik değerlendirme yapılmıştır. Bu gölgede rezidüelin heterojen olması, şişme ve oturma problemleri beklenmesi, ancak bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önenebileceği kanatine varıldığından **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) : "Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar"** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

\*Rezidüeli oluşturan killerdeki şişme problemine karşı zemin etütülerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

\*Rezidüel birimin yanal ve düşey yönde farklılık göstermesi, heterojen bir yapıya sahip olması ve yer altı suyunun varlığı yapıların şişme, farklı oturmalar ve taşıma gücü problemi ile karşılaşılacağı hesap edilmelidir. Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemleri beklenmeyen kesimlerine oturtulmalıdır.

\*Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişimlerle karşılaşılacağından yapılarda oturma yaşanmaması için yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalı, temel sistemi yapıdaki olası oturmaları üniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir.

\*Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenlikle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek (sağlam) jeolojik seviyeler tercih edilmeli; başta zemin yenilmesi olmak üzere sıvılaşma, oturma, şişme vb yapı güvenliğini risk

altına alacak etkenlere karşı yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek uygun temel tipi seçilmeli; zemin ve temel etüt sonuçlarına göre gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.

\*Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey, yeraltı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

\*Bu alanlarda yapılacak kazılarda komşu binaların ve yol güvenliği sağlanmalı, kontrolsüz kazı yapılmamalı, açıklacak kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.

\* Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında İnceleme alanında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve etkileyecek dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

\*İnceleme alanında yapılacak tüm yapılar için 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

\*İnceleme alanında yapılacak her türlü yapı için Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

### **Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) “Yüksek Eğim” Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında satabilite analizi sonuçlarında yamaç boyunca statik ve dinamik koşullarda yapılan analizlerde güvenlik katsayısı değerleri limit değerlerin üzerine çıkmış olup ( $F > 1.2$ ) kayma potansiyelinin olmadığı belirlenmiştir. Eğim değerinin % 10-38 olduğu ve jeolojisini Safranbolu Formasyonu Rezidüeli (siltli kil) birimlerinin oluşturduğu alanlar **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda etüt günü itibarı ile heyelan, akma, kayma, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, sahada yapılacak kazı çalışmaları sonrası oluşacak şevlerde eğim ve litolojiye bağlı stabilite sorunlarının gelişebileceği hesap edilmelidir. Muhtemel stabilite problemlerinde bir takım önlemlerle önlenebileceği belirlenmiştir. Bu alanlarda;

\* Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında İnceleme alanında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve etkileyecek dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

\* Mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

\* Zemin oluşturan killerin şişme derecesinin orta-yüksek olduğu belirlenmiş olup, stabilite sorunlarının artmasına neden olmaması için yüzey ve atık suların bölgeden uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

\*Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite problemi beklenmeyen kesimlerine oturtulmalıdır.

\* Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

\*Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve tüm yamaç boyunca stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, stabilite sağlayacak ve belirlenen mühendislik sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

\* Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabilite problemlerine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

\*İnşaat aşamasında oluşabilecek şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

\* İnceleme alanında yapılacak tüm yapılar için 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

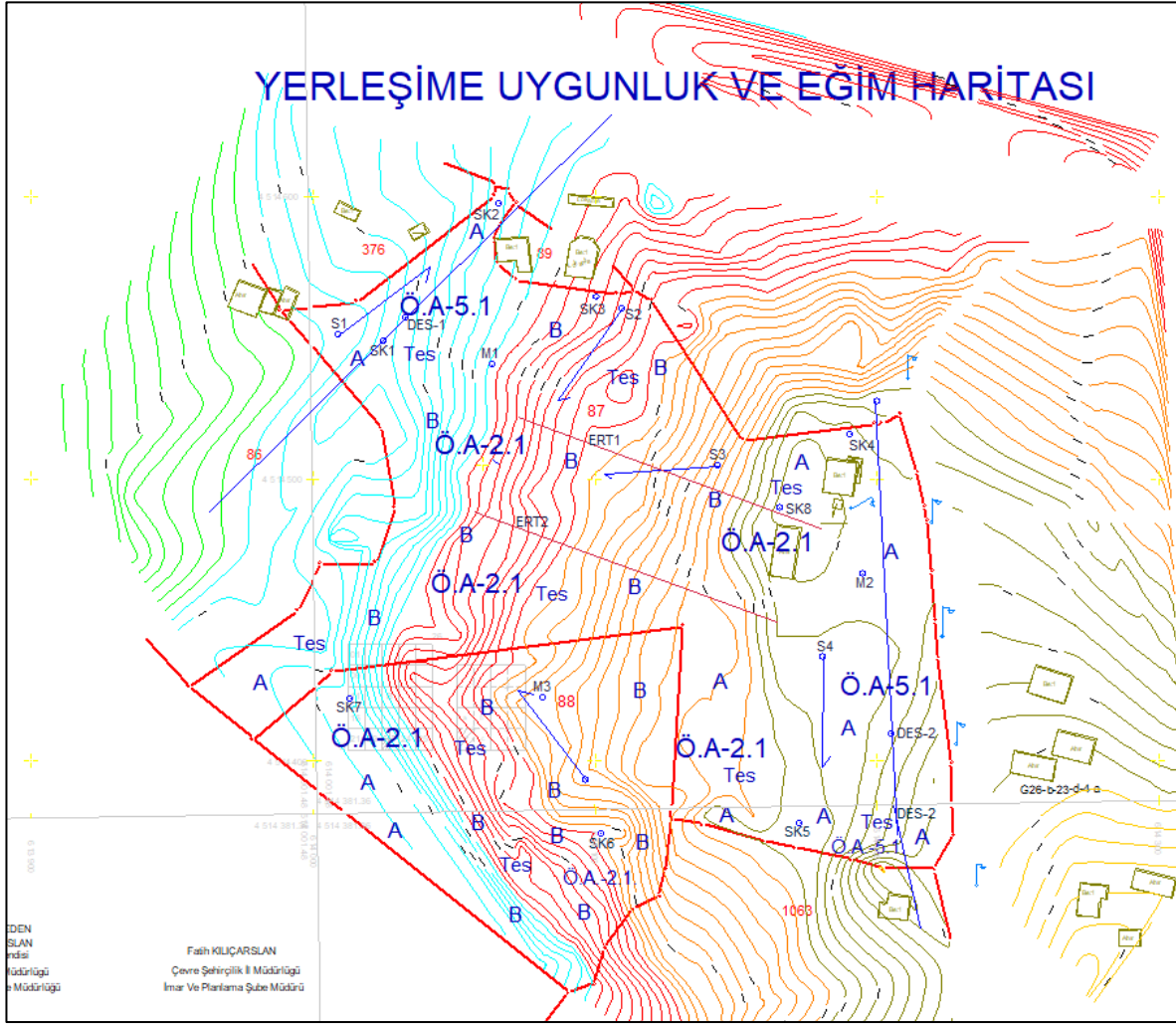
\*İnceleme alanında yapılacak her türlü yapı için **Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik** esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

17) İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

18) Çalışma alanı Düzce ili, Kaynaşlı İlçesi, Darıyerihasanbey Köyü sınırında kalan ve 1 adet 1/1000 ölçekli G26B22C3B, G26B23D4A, G26B23D4D nolu hâlihazır haritada sınırları belirtilen 4,29 hektar’lık alana ait 179 ada 12 ve 13 Parsel (kadaastro yenilemesi eski 88 ve 87 parsel) alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

19) Bu rapor 3 nüsha olup ekler haricinde 78 sayfadan oluşmaktadır.”

Harita 7 : Yerleşime Uygunluk Haritası



## 1.5. Plan durumu

### a) Düzce İli Çevre Düzeni Planı

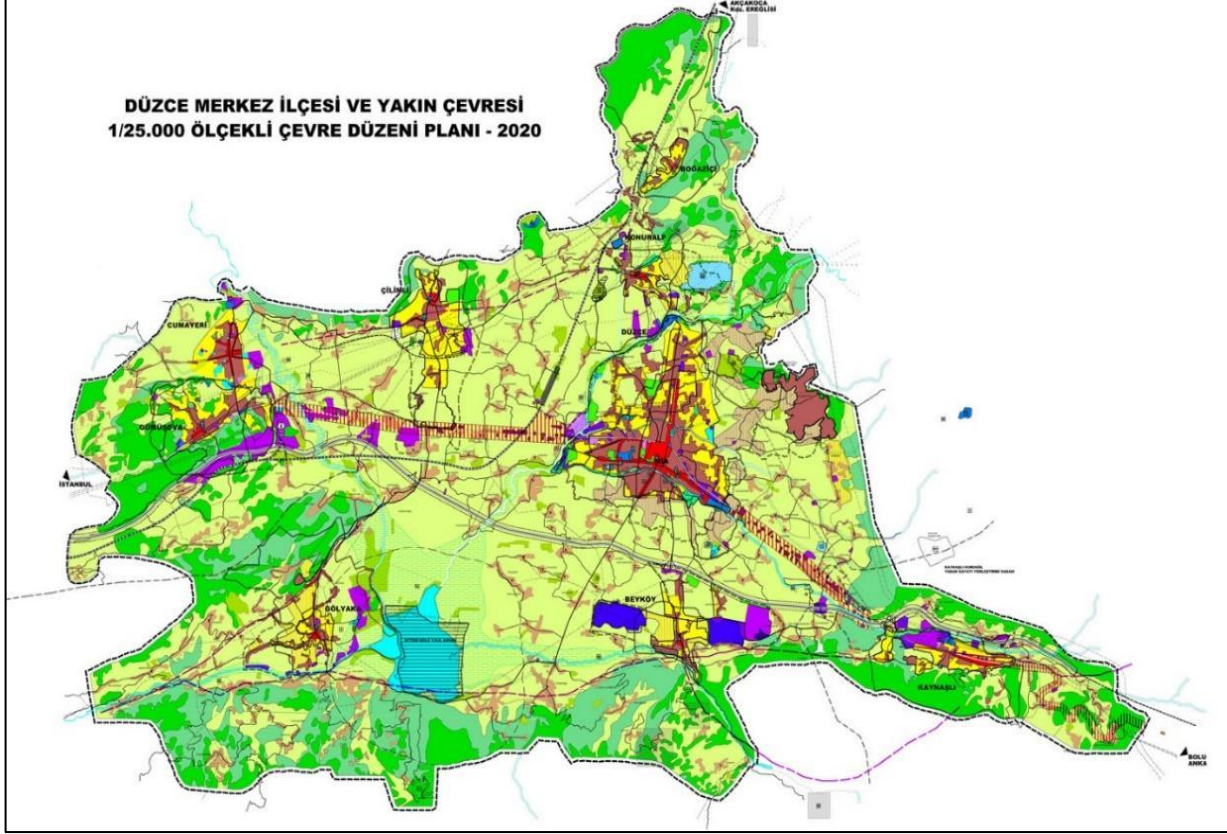
Planlama alanı, 2008 yılında İl Özel İdaresi ve Düzce Belediyesince Onaylanan daha sonra 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca bazı değişiklikler yapılarak yeniden 16.07.2014 tarihinde onaylanan Düzce İli Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır.

Planlama alanı ; 1/25000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planında kısmen Tarım Alanı kısmen Kırsal Yerleşme Alanı olarak planlanmıştır. Taşınmazlar aynı zamanda D100 Karayolu kenarı kenarında bulunmakta olup 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında , D100 karayolu yakın çevresi “ Özel Planlama Alanı “ lejanında kalmaktadır.

Nazım ve Uygulama İmar Planı hazırlanan alan, parsellerin “Yerleşik Alan Sınırları” içinde kalan bölümünü kapsamaktadır. Çevre Düzeni Planında Kırsal Yerleşme Alanları " 6.4.2.

Kırsal Yerleşme Alanları” adı altında yer almaktadır. Ayrıca 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan notlarında Turizm Alanları ile Özel Planlama Alanlarına ilişkin plan notları ile ilgili diğer plan notları aşağıda yer almaktadır.

Harita 9 : 1/25 000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı



Çevre Düzeni Planı Plan hükümlerinin 4.3 Planlama İlkeleri başlıklı maddesinde;

“4.3.4. %25 ‘ten fazla eğimli alanların kentsel gelişmeye açılmaması esastır. Ancak afet, ulusal nitelikli altyapı yatırımları ve benzeri hallerde ilgili kurumların görüşü alınarak, %25’den fazla eğimli araziler de jeolojik ve jeoteknik incelemeleri yapılmak ve bu inceleme sonuçlarına göre gerekli önlemler alınmak koşulu ile yerleşime açılabilir.” denilmektedir.

**“6.4.2 Kırsal Yerleşme Alanları:** Belediye ve Valilik yetkisindeki köy statüli 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. 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 “ denilmektedir.**

**6.4.7.Turizm Alanları** Düzce İli ’ndeki tüm turizm tesis işletmeleri, yumuşak ve alternatif turizm işletmeleri ile birlikte özendirilecek ve değerlendirilecektir.

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. 06.07.2017 tarihli plan değişikliği onama sınırı 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.

#### **6.4.17. Diğer Planlama Alanları**

**6.4.17.1. Özel Planlama Alanları** Özel planlama alanları, Uygulama Hükümleri'nin 3.3.maddesinde tanımlanmış alanlarıdır. Milli parklar, tabiat parkları, şelaleler, sitler, tümülüsler, ören yerleri, yaylalar, göller ve göl çevreleri, kış turizmi vb. özel planlama bölgelerinin, öncelikleri belirlenerek, alt ölçek planları yapılacak ve ilgili idarelerce onaylanacaktır.

**6.4.17.2.** Konumları, büyüklükleri ve özellikleri nedeniyle ilgili yasa ve yönetmeliklere uygun olarak ele alınır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bağlı yönetmelikleri uyarınca planlanacaklardır. Ele alınacak alanların öncelikleri ilgili idarece belirlenir.

**6.4.17.3.** Bu alanlar özelliklerine göre yakınında buldukları yerleşme ile birlikte ya da bağımsız olarak planlanabilirler. Nazım plan ölçeğinde yapılacak ön araştırmalar kapsamında arazi kullanım ve yapı yoğunlukları, ulaşım ilişkileri, çevre sorunlarına ilişkin koşullar, var olan ya da belirlenecek ilkeler doğrultusunda uygulama planları hazırlanacaktır. Nazım ve Uygulama planları onaylanmadan herhangi bir yapı, altyapı ve doğa düzenlemesi yapılamaz.

**6.4.17.4.** Bu planlama bölgeleri için hazırlanacak planlarda, ilgili tüm yasa ve yönetmelik hükümlerini tanımlayan, yaptırımları ve sınırlamaları açıklayan uygulama hükümleri yer alacaktır.

**6.4.17.5.** 1 / 25 000 ölçekli ÇDP' larında belirlenmemiş Özel Planlama Alanları'ndan başka alanlar da, gereksinimlere, bilimsel gerekçelere ve zorunluluklara dayalı olarak ele alınabilirler. Bu konuda ilgili idareler öncelikli planlama alanlarını belirler.

**6.4.17.6.** Bu bölgeler için hazırlanacak her ölçekli planda, doğal dengenin korunması esastır.

**6.4.17.7.** Bir bölümü Düzce İl sınırları içinde kalan Yedigöller Milli Parkı için, Milli Park Yasası uyarınca hazırlanacak "Uzun Devreli Gelişme Planı" ile bu plan uyarınca hazırlanacak uygulama imar planları onaylanıncaya kadar aşağıdaki koşullar geçerlidir :

Milli Park alanı içinde kalan araziler üzerinde mülkiyet farkı gözetilmeksizin Milli Park Yasası'nın öngördüğü tesisler dışında hiç bir tesis yapılamaz.

- Milli Park alanında ekolojik dengeyi ve doğal bitki örtüsünü bozacak hiç bir tesis ve uygulama yapılamaz.
- Yaban hayatını yok edecek hiç bir eyleme izin verilemez.
- Doğal dengeyi olumsuz yönde etkileyecek orman ürünleri üretimi ve satışı yapılamaz.
- Avlanma ve otlatmaya izin verilemez.

• Bu alanlar içindeki kırsal yerleşmelere, kırsal dokuyu bozmayacak konaklama tesislerine izin verilebilir.

**6.4.17.8.** Bu bölgelerdeki su yüzeylerinin koruma alanlarında, ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

**6.4.17.9.** Arkeolojik ve doğal sit alanlarında 2863 / 3386 sayılı yasayla, yasaya bağlı yönetmeliklere ; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun İlke Kararlarına ve ilgili Koruma Kurulu'nun kararlarına uygun koruma planları hazırlanacaktır.

**6.4.17.10.** Kış turizmi bölgelerinde yapılacak turizm tesislerinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınacak; tesislerde “ Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik “ hükümleri aranacaktır.

**6.4.17.11.** Kaynaşlı' dan başlayarak Gümüşova'ya kadar olan ve MÇDP alanı içindeki D-100 Devlet Karayolu'nun iki tarafında bulunan 3.3.1. maddesinde tanımlanan “Peyzaj Değerleri Korunacak Alanlar”la, 3.3.2. maddesinde tanımlanan “Yol Boyu Gelişmesi Denetlenecek Alanlar”a ilişkin mevcut kullanım kararlarının irdelenerek, var olan yapılaşmanın işlevsel ve görsel değerlerinin iyileştirilmesi için bu alanlarda en az 1 / 500 ölçekli tasarım planları hazırlanacak ve bu planlar, nazım ve uygulama imar planı kararlarına dönüştürülecektir. Farklı idarelerin yetki ve sorumluluk alanları içinde kalan bu alanların birlikte planlanması için gerekli yönetsel düzenlemeler yapılacak ve kaynak sağlanacaktır.

## 2- AMAÇ VE HEDEFLER

Yürütülen bu çalışmanın temel amacı; söz konusu parselde ilgili kurumlardan uygunluk görüşü alınan köy yerleşik alanı içinde kalan yaklaşık 35 600 m<sup>2</sup>'lik bölümde " Turizm ve Ticaret Alanı " amaçlı imar planı yapılarak turizm potansiyeli olan bölgeye katkıda bulunulmak istenmektedir.

Düzce, İklimi, zengin doğal kaynakları, bozulmamış çevresi, zengin tarihi ve kültürel varlıkları, yerel yaşam tarzı ve gelenekleri, coğrafi konumu nedeniyle ana pazarlara yakınlığı, bir üniversite kenti oluşu, genç ve dinamik nüfusu, alternatif turizme uygunluğu ve dört mevsim turizm imkanları ile bölgenin turist çeken merkezlerindedir.

Şehrin içinden geçen D-100 Karayolu ve otoyol Başkent Ankara'yı İstanbul'a bağlar. Türkiye'nin en yoğun trafiğine sahip olan bu iki yol, iki kalabalık yoğun nüfuslu kentin arasında bir dinlenme ve turizm şehri özelliğine sahip olan Düzce'ye ayrı bir önem katmıştır.



Batı Karadeniz Bölgesinde yeşil ve mavinin eşsiz tonlarıyla bezenen, İstanbul ve Ankara arasındaki karayolu ulaşımının önemli kavşak noktalarında yer alan Düzce, ormanları, gölleri, şelaleleri ve sahilleriyle deniz ve doğa tutkunları için önemli alternatifler sunmaktadır.

Düzce ili Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılacak olan yapılaşmanın, Çevre ve Sağlık açısından uygun, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda ve planlı olarak yapılması hedeflenmektedir.

### 3- GEREKÇE

Planlaması yapılan alan, köy yerleşik alan sınırlarının kısmen içinde kısmen dışında bulunmakta olup 87 ve 88 nolu parsellerde “Turizm ve Ticaret Alanı” amaçlı yapılaşmaya gidilmek istenmektedir. Mevcutta planlama yapılacak olan bu alan, fındık bahçesi olmakla birlikte parselin yerleşik alan içinde kalan bölümlerinde , imar planıyla mevzuata uygun yapılaşma gerçekleştirilebilmesi amacıyla bu imar planı teklifi hazırlanmıştır.

### 4- PLANLAMA EŞİKLERİ

Planlama alanındaki sınırlayıcı eşikler; 3194 sayılı İmar Kanunu ve Düzce İli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşleri ve ilgili mevzuattır.

### 5-KURUM GÖRÜŞLERİ

#### 5.1. Düzce Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

Düzce Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 17.05.2021 tarih ve 2574138 sayılı yazısında bahse konu parseller organize sanayi bölgeleri, küçük sanayi siteleri, endüstri bölgeleri vb. sanayi bölgeleri içerisinde yer almadığından "Turizm ve Ticaret Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında kurumları açısından sakınca bulunmadığı açıklanmaktadır.

#### 5.2. Düzce Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü

Düzce Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü, 20.05.2021 tarih ve E-40778372-129 sayılı yazılarında, söz konusu alanda "Turizm ve Ticaret Alanı" amaçlı imar planı yapılmasıyla ilgili olarak, söz konusu parsel üzerinde İnsani Tüketim amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmeliğe göre su kaynağı bulunmadığı açıklanarak “Lağım Mecrası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik “ e göre gerekli atık kuyularının yapılması , çevre ve toplum sağlığının

korunması, gerekli izinlerin alınması kaydıyla imar planı yapılmasında müdürlüklerince sakınca görülmediği açıklanmaktadır.

### **5.3. Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Konuralp Müzesi Müdürlüğü**

Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 27.05.2021 tarih ve 1411103 sayılı ve Konuralp Müzesi Müdürlüğü'nün 26.05.2021 tarih ve 1407993 sayılı yazılarında; Darıyerihasanbey Köyü 87 ve 88 nolu parsellerin bulunduğu alanda yapılan incelemelerde 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir taşınmaz, tescilli eser, anıt, tarihi ve kültürel sit alanı ve kurul kararının olmadığı tespit edilmiştir. Alanda yapılması planlanan "Turizm ve Ticaret Alanı Amaçlı İmar Planı" amacıyla planlama yapılmasında müdürlüklerince herhangi bir sakınca olmadığı açıklanmaktadır.

### **5.4. Düzce İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü**

Düzce İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü, 22.06.2021 tarih ve 4472 sayılı yazısında, söz konusu parseller Bolu İl İdare Kurulunun 09.10.1986 tarih ve 1847 sayılı kararı ile belirlenen "köy yerleşik alanı sınırlarının kısmen içerisinde kısmen dışında" kalmakta olup ilgili kurum ve kuruluşlarının uygun görüşlerinin alınması ve ilgili yönetmeliğe uygun parsel büyüklüğü şartını sağlaması durumunda söz konusu alana "Turizm ve Ticaret Amaçlı İmar Planı" yapılmasında bir sakınca olmadığı açıklanmaktadır.

### **5.5. Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş Dağıtım Direktörlüğü**

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş Dağıtım Müdürlüğü E.703 sayılı yazısında, yapılacak olan çalışmalarda söz konusu taşınmazlar üzerinde kalan elektrik dağıtım tesislerinin imar planı üzerinde belirtilmesi ve enerji nakil hattı güzergahında kalan sahalarda yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafeleri ile ilgili olarak Şirketlerince görüş alınarak uygulama yapılması şartı ile söz konusu alanda "Turizm ve Ticaret Alanı Amaçlı İmar Planı" yapılmasında Şirketleri açısından sakınca olmadığı açıklanmaktadır.

### **5.6. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü**

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü, 1284016 sayılı yazılarında, söz konusu parsellerde yapılan incelemeler neticesinde 87 nolu parselin köy yerleşik alan sınırları içerisinde kaldığı, 88 nolu parselin bir kısmının köy yerleşik alan sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş ve bahse konu parselin Düzce Ovası Sulama Sahası ve "Düzce Ovası Sulaması Rehabilitasyon Projesi" dışında, Melen Barajının Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Melen Barajının Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde yer almasından dolayı bu parselin kullanımı ile alakalı 28.10.2017 tarihli ve 30224 sayılı İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğinin 12. Maddesi hükümlerine göre değerlendirilmesi, yamaç ve çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin ilgisince alınması, civardaki dere yataklarına inşaat, hafriyat ve benzeri atıkların atılmaması/stoklanmaması, sahadaki

yapılaşmalardan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyandan DSİ'nin sorumlu tutulmaması, yapılacak yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterince yükseltilmesi, DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi ve su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı kanun gereği kuruluşlarından izin alınması, atıklar konusunda Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile Atık Yönetimi Yönetmeliğinde belirtilen hükümlere uyulması gerektiği alınması gerektiği açıklanmaktadır.

### **5.7. Orman Genel Müdürlüğü, Bolu Orman Bölge Müdürlüğü, Düzce Orman İşletme Müdürlüğü**

Orman Genel Müdürlüğü, Bolu Orman Bölge Müdürlüğü, Düzce Orman İşletme Müdürlüğü'nün 11.06.2021 tarih ve 1328474 sayılı yazılarında, yapılan incelemelerde söz konusu alanın içinde bulunduğu Darıyerihasanbey Köyünde 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında Orman Kadastro alışması yapıldığı ve 13.11.1982 tarihinde kesinleştiği ve söz konusu 87 ve 88 nolu parsellerin orman sayılmayan alan içinde kaldığı ve "Turizm ve Ticaret Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında kurumlarınca sakınca olmadığı açıklanmaktadır.

### **5.8. İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü**

İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, 25.05.2021 tarih ve 20210421609 sayılı yazısında, söz konusu alanın Melen Barajı Uzak Mesafe Koruma Alanı-2 de, kısmen Darıyerihasanbey Köy Yerleşik Alanında kalmakta olup; 1/25 000 lekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın evresi evre Düzeni Planı kapsamında kaldığı ve imar planlarının bu plana uygun hazırlanması gerektiği, Turizm Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda ilgili maddelerin uygulanması gerektiği, tereddüt yaşanan konularda kurumdan görüş alınabileceği ve hazırlanan planların onay öncesinde idarelerinde sunulması nihai görüş alınması gerektiği açıklanmaktadır.

### **5.9. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü**

Kocaeli Valiliği, evre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. 14.07.2021 tarih 1554671 sayılı yazısında, söz konusu 87 ve 88 nolu parsellerin herhangi bir arkeolojik , kentsel veya tarihi Sit Alanı içinde kalmadığı, ayrıca yapılan incelemelerde alan üzerinde 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı ve müdürlüklerinde bir sakınca olmadığı açıklanmaktadır. Alanda yapılacak uygulamalar sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. maddesi uyarınca ilgili birimlere haber verilmesi gerektiği açıklanmaktadır.

### **5.10. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü**

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 1474246 sayılı yazısında, söz konusu 87 ve 88 nolu parsellerde yapılması planlanan "Turizm ve Ticaret Alanı Amaçlı İmar Planı" ile ilgili olarak, köy

yerleşik alan sınırlarının dışına çıkılmaması ve çevresinde yer alan tarım arazilerine zarar verilmemesi şartı ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak işlem bulunmadığı açıklanmaktadır.

## 6-PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü görüşünde belirtilen 1/25 000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planının plan notları ve ilgili mevzuatlar değerlendirilerek " **Ticaret+ Turizm Alanı** "olarak planlanmıştır. Ayrıca İlgili kurum görüşlerindeki hususlar dikkate alınarak plan notları oluşturulmuştur.

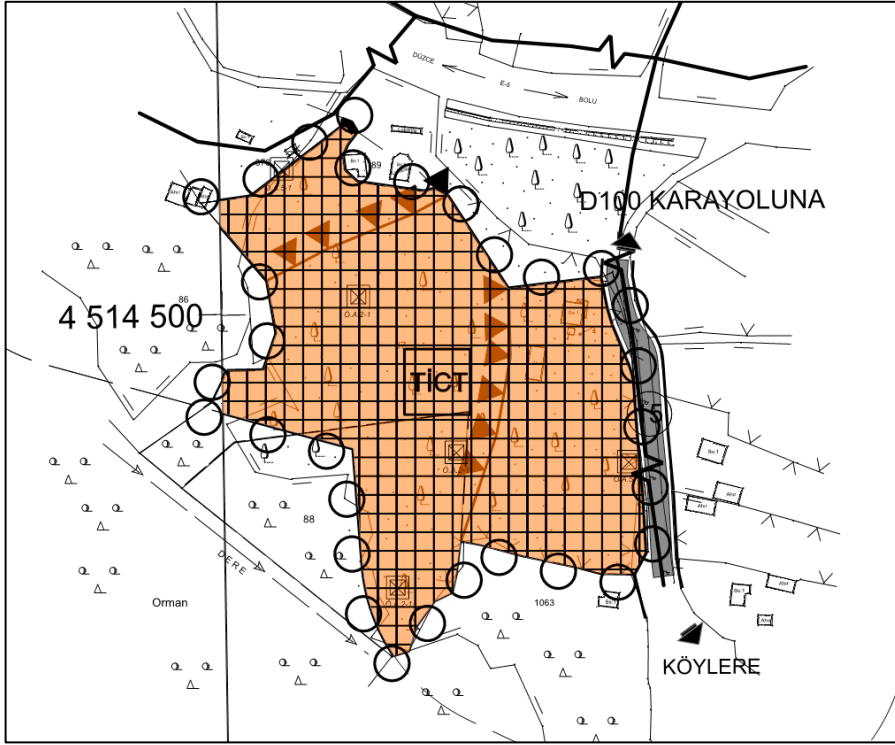
Planlama alanının kuzeyinde D100 karayolu bulunmakta olup bu alanda yapı yaklaşma mesafesi 25.00m olarak belirlenmiştir. Taşınmazların doğusundaki mevcut kadastral köy yolu, imar planında 15.00m yol olarak planlanmıştır.

Ticaret+ Turizm alanı olarak planlanan alanlarda yapılaşma koşulları 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümleri (6.4.2, 6.4.7, 6.4.17 . maddeleri) dikkate alınarak ; Kat Alanı Katsayısı (KAKS):0.50 ve Yapı Yüksekliği Yençok:9.50m (2kat) olacak şekilde planlanmıştır. Ticaret+ Turizm alanı olarak planlanan alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri, karayolu cephesinde 25.00m , 15.00 m yol cephesinde 10.00m ve diğer yan bahçelerde ise imar planı üzerinde gösterildiği şekildedir.

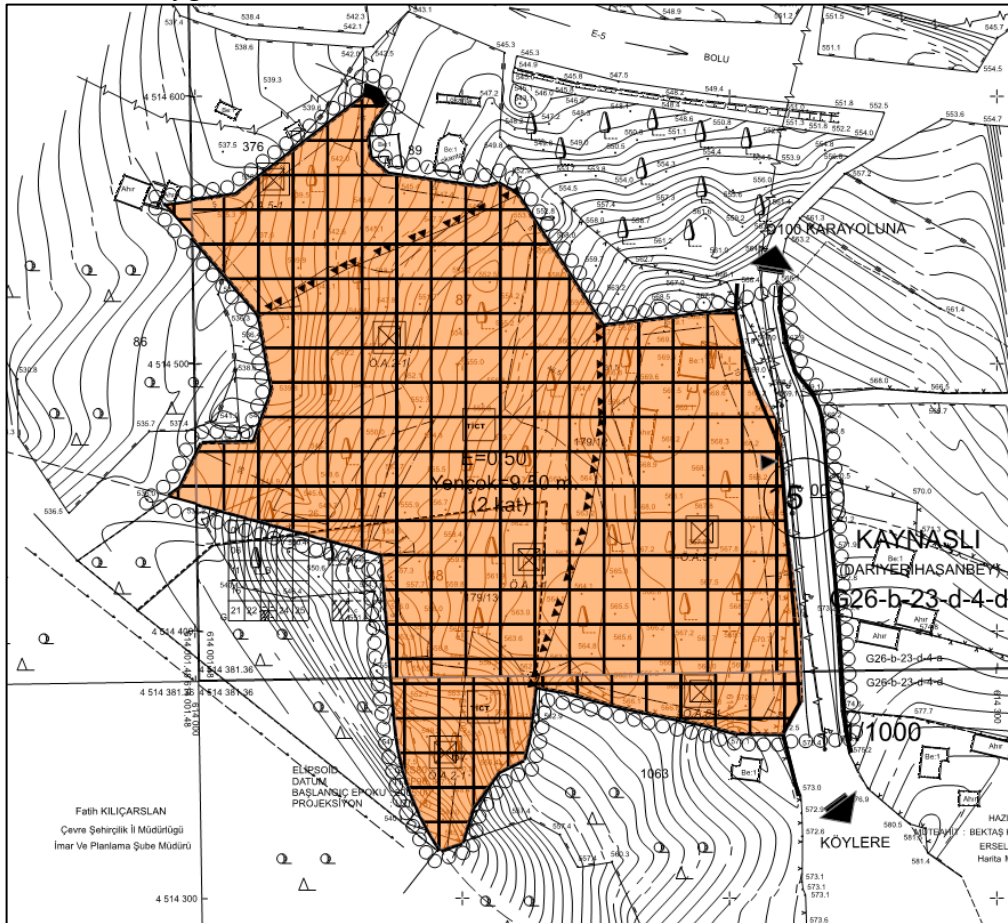
Çevre Düzeni Planı Plan hükümlerinin 4.3 Planlama İlkeleri başlıklı maddesinde;

*“4.3.4. %25 ‘ten fazla eğimli alanların kentsel gelişmeye açılmaması esastır. Ancak afet, ulusal nitelikli altyapı yatırımları ve benzeri hallerde ilgili kurumların görüşü alınarak, %25’den fazla eğimli araziler de jeolojik ve jeoteknik incelemeleri yapılmak ve bu inceleme sonuçlarına göre gerekli önlemler alınmak koşulu ile yerleşime açılabilir. “denildiğinden, planlama alanı içindeki %25 üzerinde eğim olan alanlar, yapı yaklaşma sınırları dışında bırakılarak yapılaşma yapılmasının önüne geçilmiştir.*

Harita 9 : Nazım İmar Planı



Harita 10 : Uygulama İmar Planı



## 7- PLAN HÜKÜMLERİ

### 7.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1) Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Düzce İli Çevre Düzeni planı ve Plan Hükümleri , Melen Baraj Gölü Özel Hükümleri ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 2) Planlama alanı Yüksek Tehlike Deprem Bölgeleri sınıfında kaldığından “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
- 3) Planlama alanı ile ilgili olarak Ulçay Mühendislik Zemin Araştırma İnşaat Ltd. Şti. tarafından hazırlanan ve Düzce Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 18.02.2022 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

### 7.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI

- 1) Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, konu ve ilgisine göre; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu ile 1/100 000 ölçekli Düzce İli Çevre Düzeni Planı , 1/250000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı ve bu Plan Notları ile ilgili diğer tüm mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 2) Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen şartlara uyulacaktır.
- 3) Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren deprem tehlike haritasında "Yüksek Tehlike Bölgesinde" kalmaktadır. Planlama alanında yapılacak tüm çalışmalarda “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.
- 4) Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
- 5) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte belirtilen şartlara ve mesafelere uyulacaktır.
- 6) Burada açıklanmayan hususlarda 24.09.2020 tarihli Melen Baraj Gölü Özel Hükümlerine uyulacaktır.

- 7) Faaliyetten kaynaklanacak atıksuların, 24.09.2020 tarihli Melen Baraj Gölü Özel Hükümleri ile Düzce Çevre Düzeni Planının bu özel hükümlere aykırı olmayan hükümlerine uygun şekilde uzaklaştırılması esastır.
- 8) Planlama alanı kapsamında , Düzce Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 18.02.2022 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 9) Kadastral haritalar ve imar planı arasındaki uyumsuzlukları gidermek için, yollarda, yapılaşmanın biçimi ve kadastral duruma göre; esas doğrultuyu değiştirmemek ve yol genişliklerini daraltmamak koşulu ile 3 metreye kadar olan uyumsuzlukları gidermeye ve kadastral artıkları yola katmaya, ilgili idare yetkilidir.
- 10) İmar Uygulaması (parselasyon Planı) 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte belirtilen hususlar çerçevesinde yapılacaktır.
- 11) TİCT (Ticaret + Turizm) Alanı olarak planlanan alanda Yapılaşma koşulları, Emsal = E:0.50 ve yapı yüksekliği Yençok :9.50m (2 kat) ' dir. Katlar arasındaki yükseklikler proje kapsamında değerlendirilir ve Yençok'u geçmemek koşulu ile kendi içerisinde istenildiği gibi planlanabilir
- 12) Yapı yaklaşma mesafeleri karayolu cephesinde 25.00metre, diğer cephelerde ise imar planında gösterildiği şekildedir.
- 13) Tesis geçiş yolu bağlantısı , 179 ada 12 nolu parselin cephe aldığı köy yolundan yapılacaktır.
- 14) Planlı alan içerisinde , yapılaşma aşamasında SEDAS görüşü alınmadan inşaat izni verilemez.
- 15) Planlı alan içinde %25 eğim üzerindeki alanlarda yapılaşmaya gidilemez, eğimlere göre belirlenmiş olan yapı yaklaşma mesafelerine uyulması zorunludur.

Fadimana ERKAN  
Şehir Plancısı