



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

TOKİ

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

DÜZCE İLİ, GÜMÜŞOVA İLÇESİ, YONGALIK KÖYÜ

122 ADA 12 PARSELE İLİŞKİN

UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025

İÇİNDEKİLER

1	GİRİŞ	3
2	AMAÇ	4
3	KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ	5
3.1	KONUM	5
3.2	YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ	7
3.3	ULAŞIM İLİŞKİLERİ	7
4	DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI	8
4.1	NÜFUS YAPISI	8
4.2	EĞİTİM	12
5	DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	13
5.1	EŞYÜKSELTİ ANALİZİ	13
5.2	EĞİM ANALİZİ	14
5.3	BAKİ ANALİZİ	15
5.4	İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	15
5.5	DEPREMSELLİK	16
5.5.1	DÜZCE FAYI	17
5.6	JEOLÖJİK YAPI	17
5.6.1	ZEMİN ÖZELLİKLERİ	17
6	MÜLKİYET DURUMU	20
6.1	KADASTRAL DURUM	20
7	MER'İ PLAN DURUMU	20
7.1	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	20
7.2	1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	21
7.3	1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	23
7.4	1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	23
8	Yakın Çevre Plan Durumu	23
9	PLANLAMA YAKLAŞIMI	25
9.1	AMAÇ	25
9.2	İLKELER	25
9.3	HEDEFLER	25
9.4	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	26
9.5	VAZİYET PLANI	28

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Düzce İlinin Türkiye'deki Konumu.....	5
Harita 2: Gümüşova İlçesinin Düzce'deki Konumu	6
Harita 3: Planlama Alanının Konumu	6
Harita 4: Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkileri	7
Harita 5: Ulaşım İlişkileri.....	7
Harita 6: Gümüşova İlçesi Depremsellik Durumu	16
Harita 7: İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	19
Harita 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Planlama Alanı	21
Harita 9: Yakın Çevre Uygulama İmar Planı	24
Harita 10: Yakın Çevre Uygulama İmar Planı ve OSB Sınırı.....	24
Harita 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	27
Harita 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Yakın Çevre Plan Durumu	28
Harita 13: Vaziyet Planı	28

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Gümüşova İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	9
Tablo 2: Gümüşova İlçesi Kadın – Erkek Nüfusları	10
Tablo 3: Yongalık Köyü Nüfus Dağılımı.....	11
Tablo 4: Gümüşova İlçesi Eğitim Seviyesi (2021)	12
Tablo 5: Planlama Alanı Parsel Listesi	20
Tablo 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı	26
Tablo 7:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	26

1 GİRİŞ

Düzce ili genelinde 23 Kasım 2022 tarihinde yaşanan deprem sonrasında yaklaşık 800 adet konut depremden etkilenerek riskli ve acil yıkılması gerekir hale gelmiş, bu durumda Düzce ilinde tüm ilçelerde konut ve afet konutu ihtiyacı doğmuştur.

Planlama alanı, Düzce İli Gümüşova İlçesine bağlı Yongalık Köyünde bulunan tek parselden oluşan 13.429,32 m²'lik alana sahiptir. Düzce İlçe Merkezinin batısında, Sakarya'ya bağlı Hendek İlçesinin doğusunda yer almaktadır. Planlama alanı, E-80 Anadolu Otoyolu'na 365 m, D-100 Karayolu'a 1,50 km mesafede yer almaktadır.

Konum ve çevresindeki gelişme odakları doğrultusunda büyük bir potansiyel taşıyan planlama alanı, planlama çalışmaları yapılan tüm analizler doğrultusunda; planlama etiği ve şehircilik ilkeleri gözetilerek, yaşam standartlarının yükseltilmesi, planlama alanının çevresiyle bütünleşmesi, çevre fonksiyonlarla birlikte gelişim göstermesi ve çevre fonksiyonların beraberinde getirdiği ihtiyaçların karşılanması ile birlikte ihtiyaç olunan konut ihtiyacı karşılanarak ve ihtiyaç duyulan donatılar sağlanarak hazırlanmıştır.

2 AMAÇ

23 Kasım 2022 tarihinde yaşanan deprem ardından hasar gören, riskli ve acil yıkılması gerekir hale gelen konutlardan ötürü, konut ihtiyacı açığa çıkmıştır. Ortaya çıkan mağduriyetin giderilmesi amacıyla TOKİ tarafından planlama çalışmaları başlatılmıştır. Bu kapsamda;

- Planlı gelişme stratejisi ile sağlıklı kentsel mekanlar oluşturmak,
- Ortaya çıkan konut ve afet konutu ihtiyacını karşılamak,
- Önemli iki ana arter arasında bulunan planlama alanında nitelikli, sağlıklı, güvenli ve planlı bir kentleşme sağlamak hedeflenmektedir.

3 KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

3.1 KONUM

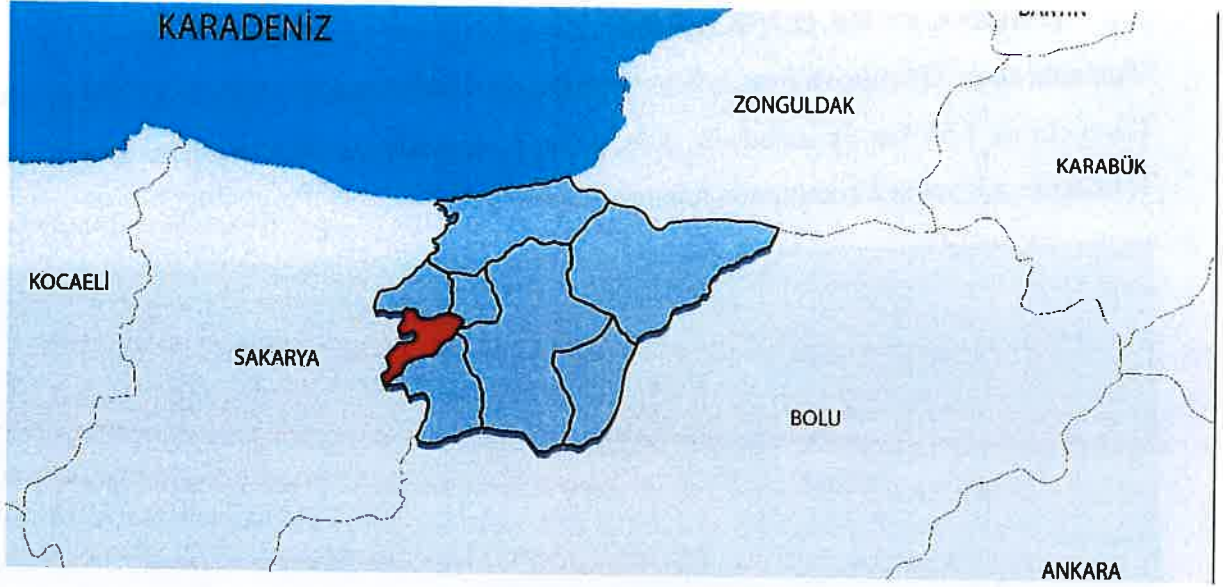
Düzce ili, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde, Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak ilinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırlıdır. Batı Karadeniz Bölümü, Karadeniz Bölgesi'nin batı kesimiyle, Marmara Bölgesi'nin doğusu ve İç Anadolu'ya geçiş bölgesinin bir kısmını kapsamakta, kabaca 40°-42° kuzey enlemleri ile 30°-33° doğu boylamları arasında kalmaktadır. Düzce'nin, rakımı 150 m'dir. Efteni Gölü ve Büyük Melen boyunca rakım 112 m'ye kadar düşmektedir.



Harita 1: Düzce İlinin Türkiye'deki Konumu

Gümüşova İlçesinin yüzölçümü 188 km² olup, İl genelinin yüzölçümü 2.492 km²'dir. Düzce İli; merkez ilçeyle beraber 8 ilçe, 10 belediye, bu belediyelerde 115 mahalle, ayrıca 278 köy bulunmaktadır.

İlçe, D-100 Karayolu üzerinde bulunmaktadır. İlçe Düzce iline 18 km mesafede olup Düzce ovasının bitişiğindedir. Düzce'nin güneybatısında yer alır. Batısında Sakarya, güneybatıda Bolu, doğuda Çilimli ilçesi ve kuzeyde de Cumayeri komşularıdır. İlçenin doğusundan Büyük Melen Çayı geçmektedir. 41°51' derece kuzey paraleli ile 30°56' doğu boylamı üzerinde yer alan Gümüşova, D-100 Karayolu üzerinde **Sakarya'ya 53, Ankara'ya 257, İstanbul'a ise 193 km** mesafede yer almaktadır.



Harita 2: Gümüşova İlçesinin Düzce'deki Konumu

Planlama alanı, Düzce İlının Gümüşova İlçesine bağlı Yongalık Köyü'nde yer almaktadır. Konumu itibari ile gelişmekte olan bir bölge içerisinde yer alan planlama alanı ilçe merkezine 18 km, Hendek İlçesine 2 km uzaklıktadır.



Harita 3: Planlama Alanının Konumu

Toplam büyüklüğü 13.429,32 m² olan planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

3.2 YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanı, Gümüşova İlçesinde bulunmaktadır. E-80 Anadolu Otoyolu'na 350 m., D-100 Karayolu'na 1,50 km. mesafededir. Köy yerleşik alanında yer alan planlama alanını sanayi tesislerine çok yakın bir konumda bulunmaktadır.



Harita 4: Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkileri

3.3 ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Planlama Alanı E-80 Anadolu Otoyoluna 350 m, D-100 Karayolu (Adapazarı Bolu Yolu)'na 1,50 km. mesafededir.



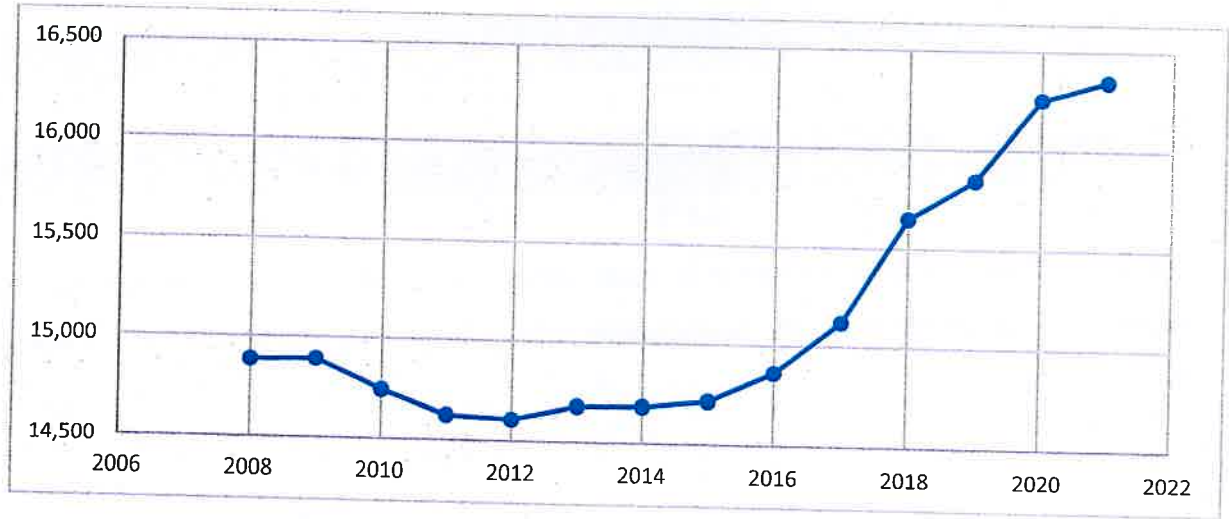
Harita 5: Ulaşım İlişkileri

4 DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI

4.1 NÜFUS YAPISI

Planlama alanı, gelişme bölgesinde olduğu için üzerinde yaşayan nüfus bulunmamaktadır. Planlama alanı ile ilgili plan kararlarının oluşturulabilmesi için, Gümüşova İlçesinin ve Yeni Mahallenin genel nüfus yapısı ve gelişimi incelenerek alan üzerinde yaşayacak olan nüfusun yapısına uygun kararların verilebilmesi sağlanmıştır. Düzce İli, 9 Aralık 1999 Tarihli “Bir İl ve İki İlçe Kurulması ve 190 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” ile Bolu İlinden ayrılmıştır. Gümüşova İlçesi, 2008 yılında yapılan nüfus sayımına göre ilçenin kır nüfusu 8.405 (%56) kişi, kent nüfusu 6.479 (%44) kişi ve toplam nüfus ise 14.884 kişidir. 2021 yılına kadar yapılan nüfus sayımları incelendiğinde 2008 yılına oranla çok düşük bir artış gerçekleşmiş ve yaklaşık %10'luk bir nüfus artışı olmuştur.

Hane halkı büyüklüğü Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre; Türkiye 3.17, Düzce ili 3.11 hanehalkı büyüklüğüne sahiptir.

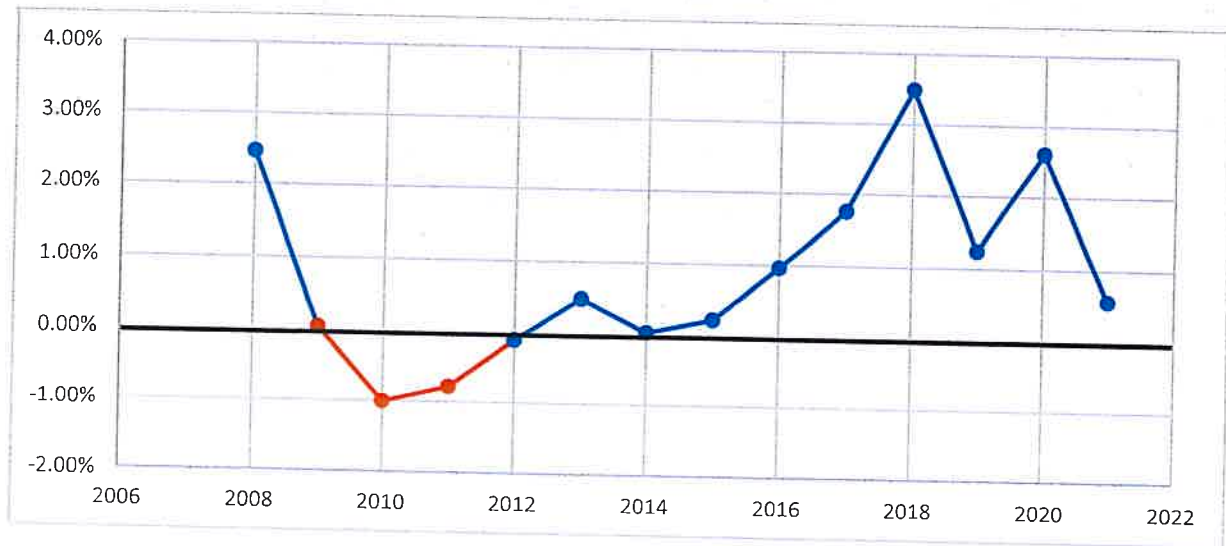


Grafik 1: Gümüşova İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

Tablo 1: Gümüşova İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

	TOPLAM	KENT NÜFUSU (Kişi)	KENT NÜFUS ORANI (%)	KIR NÜFUSU (Kişi)	KIR NÜFUS ORANI (%)
2021	16.347	8.785	54%	7.562	46%
2020	16.254	8.579	53%	7.675	47%
2019	15.842	8.206	52%	7.636	48%
2018	15.647	7.742	49%	7.905	51%
2017	15.120	7.194	48%	7.926	52%
2016	14.860	6.872	46%	7.988	54%
2015	14.718	6.761	46%	7.957	54%
2014	14.685	6.600	45%	8.085	55%
2013	14.681	6.529	44%	8.152	56%
2012	14.610	6.354	43%	8.256	57%
2011	14.626	6.327	43%	8.299	57%
2010	14.741	6.306	43%	8.435	57%
2009	14.890	6.483	44%	8.407	56%
2008	14.884	6.479	44%	8.405	56%

Gümüşova İlçesinde kırsal ve köylerde yaşıyan nüfus kent merkezine doğru hareket etmeye başlamıştır. Toplam nüfus ve kent merkezindeki nüfusta düzenli bir artış görülürken, kır nüfusu ise azalmaktadır.



Grafik 2: Gümüşova İlçesi Nüfus Artış Hızı

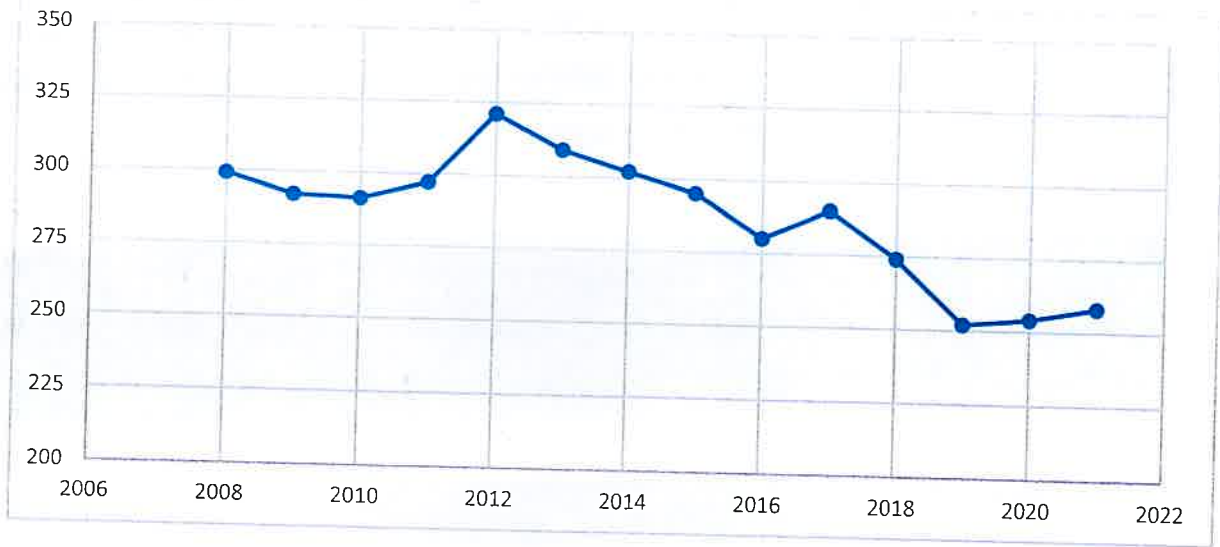
Gümüşova ilçesinde nüfus artış hızı özellikle 2010 yılından sonra artış göstermeye başlamış ve bu artış 2018 yılına kadar devam etmiştir. 2009 ve 2012 yılları arasında nüfus kaybı yaşanmış ancak bu nüfus kaybı 2012 yılında sona ermiştir.

Tablo 2: Gümüşova İlçesi Kadın – Erkek Nüfusları

	TOPLAM	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2021	16.347	8.231	8.116
2020	16.254	8.188	8.066
2019	15.842	7.974	7.868
2018	15.647	7.862	7.785
2017	15.120	7.602	7.518
2016	14.860	7.456	7.404
2015	14.718	7.401	7.317
2014	14.685	7.387	7.298
2013	14.681	7.375	7.306
2012	14.610	7.321	7.289
2011	14.626	7.282	7.344
2010	14.741	7.344	7.397
2009	14.890	7.415	7.475
2008	14.884	7.420	7.464

Gümüşova İlçesinde kadın-erkek nüfusu birbirine oldukça yakındır. Her zaman yarı yarıya olan oran günümüze kadar hiç değişmemiştir.

Gümüşova İlçesinde 6 adet mahalle ve ilçeye bağlı 18 adet köy bulunmaktadır. Planlama alanı, Yongalık Köyü'nde yer almaktadır.



Grafik 3: Yeni Mahalle Yıllara Göre Nüfusu

Yeni Mahalle özellikle 2019 yılına kadar nüfus kaybetmiştir. 2012 yılında en kalabalık dönemini yaşayan ilçe sürekli olarak nüfus kaybetmiş, ancak 2019 yılından sonra düşük olsa nüfus artışı yaşamaya başlamıştır.

Tablo 3: Yongalık Köyü Nüfus Dağılımı

YIL	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2021	258	127	131
2020	254	126	128
2019	252	121	131
2018	274	132	142
2017	290	142	148
2016	280	141	139
2015	295	145	150
2014	302	149	153
2013	309	149	160
2012	321	155	166
2011	297	145	152
2010	291	146	145
2009	292	143	149
2008	299	150	149
2007	279	142	137

Yongalık Köyünde kadın-erkek nüfusları birbirine yakın olmakla birlikte, genelde kadın nüfus oranı, erkek nüfus oranından daha fazladır.

4.2 EĞİTİM

Gümüşova İlçesinde halkın büyük çoğunluğu ilkokul (%27,92) mezundur. Bu orana en yakın oran lise ve dengi meslek okullarıdır (%20,33). Okur-yazarlığın yüksek olduğu ilçede çok düşük bir kesim (%2,52) okuma yazma bilmemektedir.

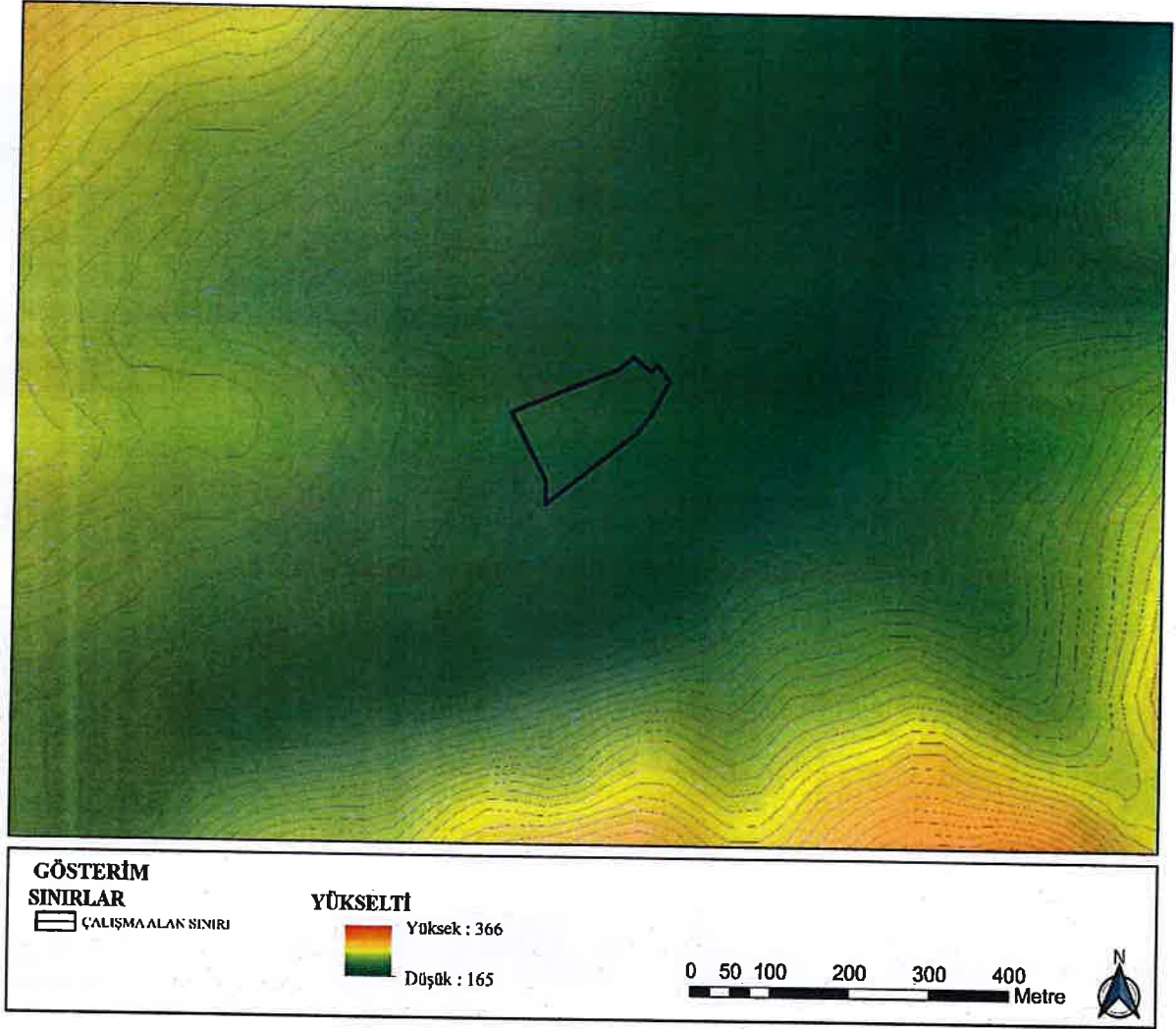
Tablo 4: Gümüşova İlçesi Eğitim Seviyesi (2021)

Okuma Yazma Durumu	Kişi	Oran
Bilinmeyen	111	0,74%
Doktora	6	0,04%
İlkokul	4.195	27,92%
İlköğretim	1.517	10,10%
Lise ve Dengi Meslek Okulu	3.054	20,33%
Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	1.426	9,49%
Okuma Yazma Bilmeyen	379	2,52%
Ortaokul veya Dengi Meslek Ortaokul	2.806	18,68%
Yüksek Lisans (5 veya 6 Yıllık Fakülteler Dahil)	81	0,54%
Yüksekokul veya Fakülte	1.449	9,64%
Genel Toplam	15.024	

5 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

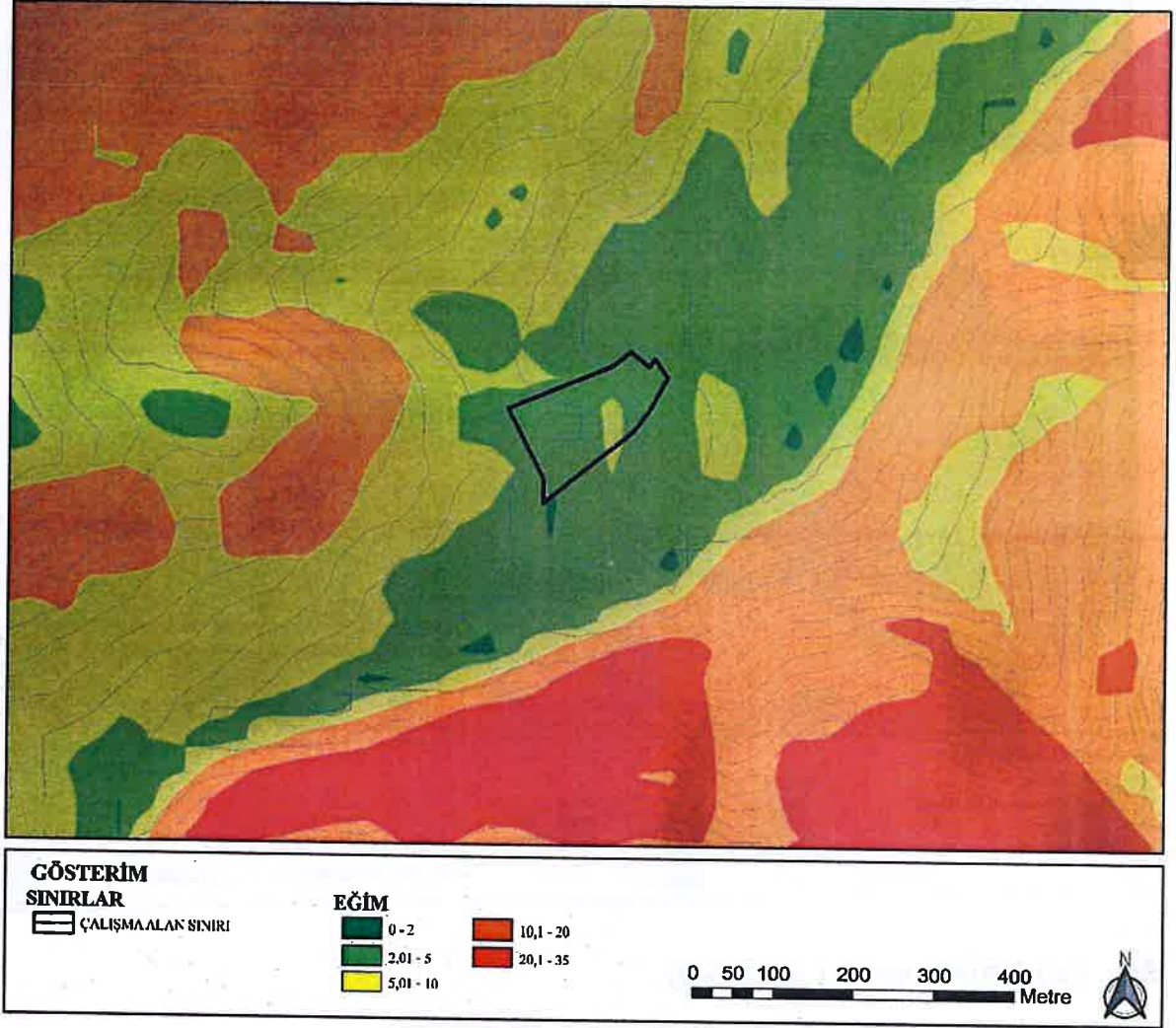
5.1 EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

Çalışma alanı genelinde yükseklik 165 metre düşük mertebelerde sınırlanmaktadır.



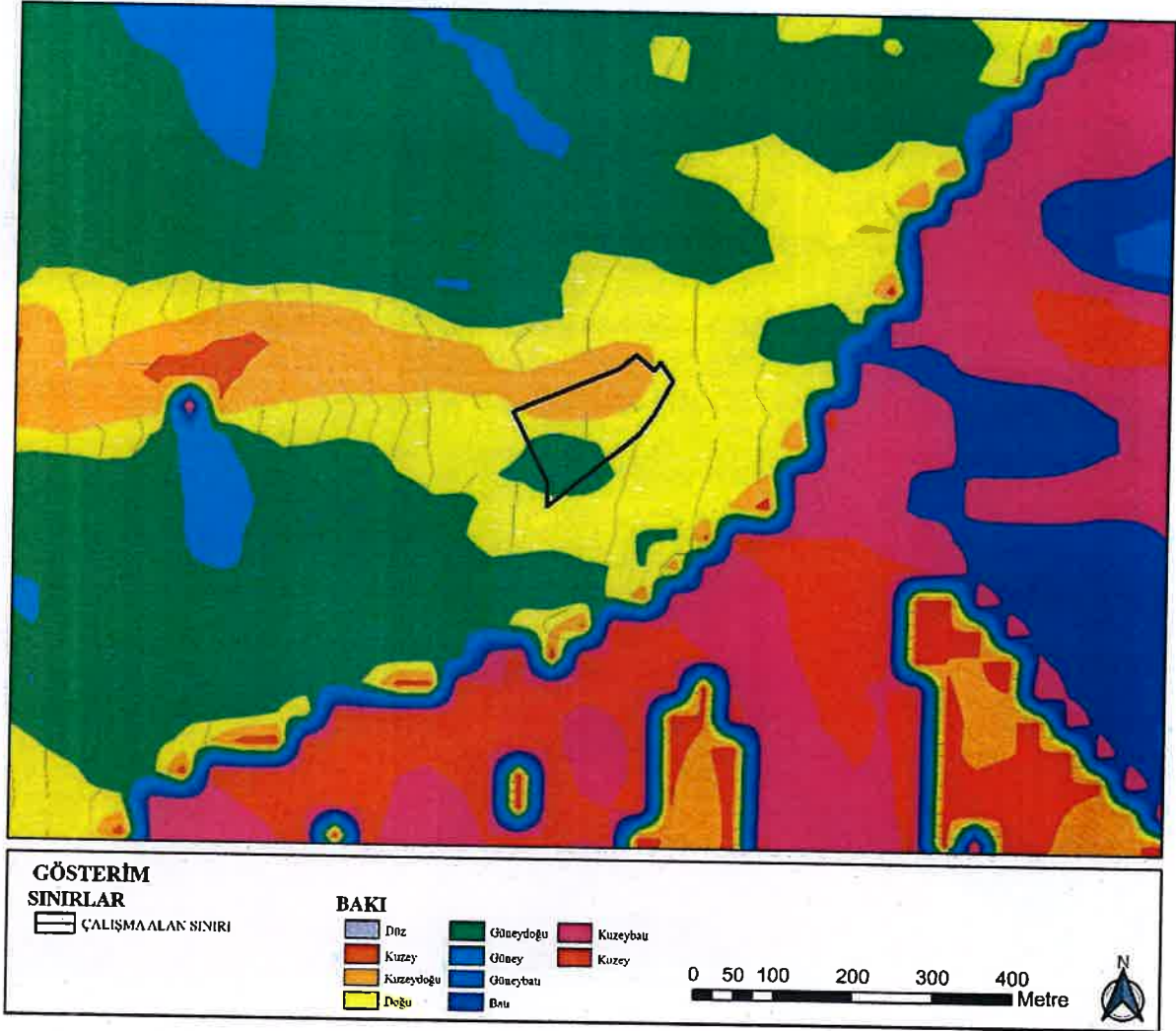
5.2 EĞİM ANALİZİ

Proje sahasının doğu, batı ve güneybatı kısımlarının büyük bölümünde eğimin %2,01-5 ve %5,01-10 seviyesi üzerinde seyrettiği gözlemlenmiştir. Alanın genel anlamda düşük eğimli olduğu tespit edilmiştir.



5.3 BAKI ANALİZİ

Proje sahası kuzeydoğu, doğu ve güneydoğu arazi yönelimindedir.



5.4 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Gümüşova bölgesinde yazlar ılık ve açık ve kışlar çok soğuk ve parçalı bulutlu. Yıl içerisinde sıcaklık normalde 1°C ila 28°C arasında değişiklik gösterir ve nadiren -4°C altında ve 31°C üzerinde olur.

Ilık mevsim 3,4 ay uzunluğundadır ve 6 Haziran tarihinde başlayıp 19 Eylül tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 24°C üzerindedir. Gümüşova bölgesindeki en sıcak ay Ağustos ayıdır; bu ayda ortalama yüksek sıcaklık 27°C iken düşük sıcaklık 17°C düzeyindedir.

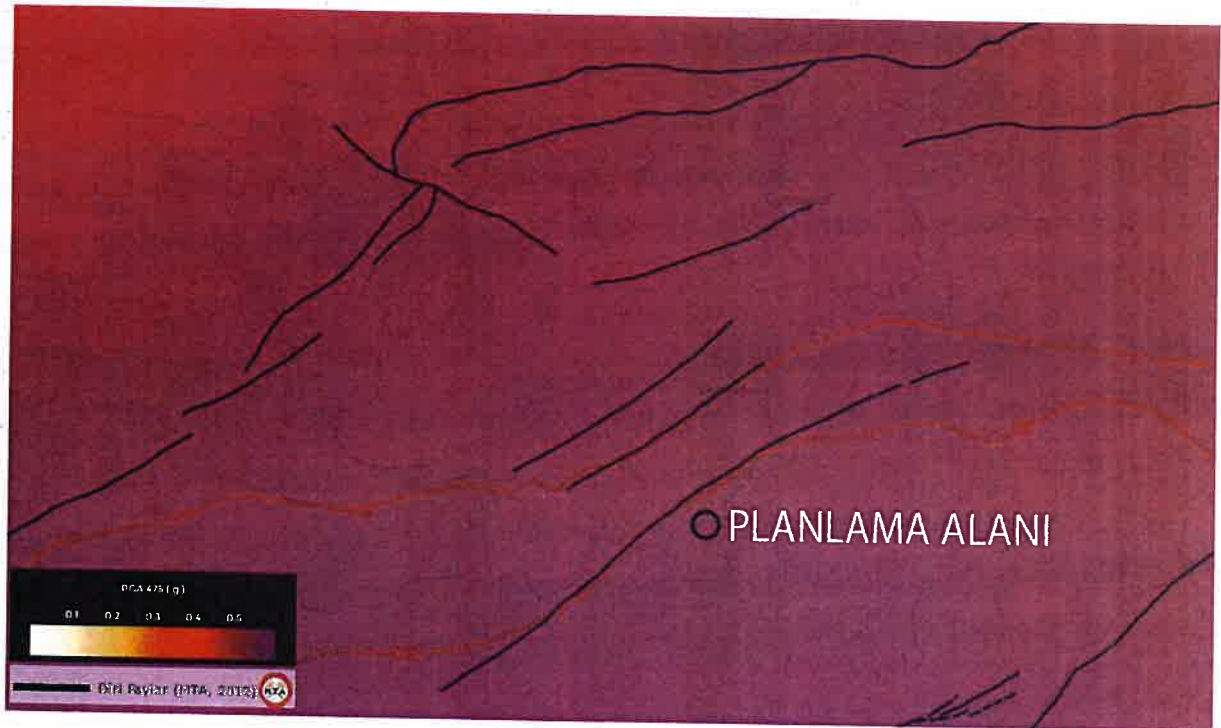
Serin mevsim 3,4 ay uzunluğundadır ve 1 Aralık tarihinde başlayıp 15 Mart tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 12°C altındadır. Gümüşova bölgesindeki en soğuk ay Ocak ayıdır; bu ayda ortalama düşük sıcaklık 1°C iken yüksek sıcaklık 8°C düzeyindedir.

Bitki örtüsü fındık, çay ve diğer kayın, ceviz gibi Karadeniz iklimine has bitki dokusuna sahiptir.

5.5 DEPREMSELLİK

Düzce havzası ülkemizin en önemli aktif faylarından olan Kuzey Anadolu Fayı (KAF) üzerinde yer almaktadır. Bu fay, doğuda Karlıova yöresinden başlayarak ülkenin kuzey yarısının doğu batı yönünden boydan boya kat eder. Bolu yöresine kadar genelde tek kırıklardan meydana gelen dar bir zonda izlenen bu fay, Bolu batısında (Dokurcum Vadisi) çatallanır. Ve iki ana kola ayrılarak Marmara Denizine doğru uzanır. Sakarya-Düzce yöresindeki Hendek fayları da KAF sistemine katılır ve fay zonunun genişliği 40 km.'ye ulaşır.

Düzce havzasında yer alan yerleşmeler son yüzyılda bu zonda bulunan aktif fayların oluşturduğu büyük depremlerin yıkıcı etkisinde kalmıştır. 1944, 1957 ve 1967 yıllarındaki depremler bu fayın Bolu Abant ve Abant Gölü-Adapazarı Ovası arasında yüzey faylanması oluşmuştur. Düzce havzasına en yakın olan ve deprem potansiyeli taşıyan aktif faylar ise bu havzanın oluşumuna yol açmış bulunan Düzce, Hendek fayları aktif fay karakterindedir. Çilimli fayı ise olası aktif bir faydır.



Harita 6: Gümüşova İlçesi Depremsellik Durumu

Gümüşova İlçesi'nde yer alan planlama alanı aktif deprem kuşağı bölgesinde yer almaktadır.

1. derece deprem bölgesinde yer alan ilçenin güneyinden Düzce Fay Hattı geçmektedir.

5.5.1 DÜZCE FAYI

Düzce havzasının morfolojik olarak güneyden sınırlandıran bu fay Akyazı-Kaynaşlı arasında 70 km. uzunluğundadır. Birbirini bütünleyen üç alt parçadan oluşan Düzce fayı sağ yönlü doğrultulu atılımlı aktif bir faydır. Akyazı bölümünde kuvaterner öncesi temel kayalar içerisinde izlenmektedir. Düzce havzası bölümünde ise genelde yine kuvaterner yaşlı alüvyonlarla temel kayalar arasında dokunak oluşturmaktadır. Günümüz morfolojisinde izlenen drenaj özellikleri; fay sarplıkları, ötelenmiş dere ve sırtlar bu fayın aktivitesini gösteren verilerdir. Fayın aktivitesi 17 Ağustos ve 12 Kasım depremleriyle de ortaya çıkmıştır. 17 Ağustos depreminde gelişmiş olan 130 km. uzunluğundaki yüzey kırığının 30 km.lik doğu bölümü Düzce fayı üzerinde yer almaktadır. Bu deprem Düzce fayının Efteni gölüne kadar olan kesiminde gerçekleşmiştir. 12 Kasım 1999 depreminde Düzce fayının doğu bölümünde olan Efteni Gölü ile Bolu'nun kuzey batısında Pirahmetler arasında kırılmıştır. (Bu depremde yaklaşık kırılan fayın uzunluğu 45 km.'dir.)

5.6 JEOLÖJİK YAPI

Düzce İli, aktif deprem kuşağı içinde yer almaktadır. (1. Derece deprem kuşağı) Tektonik bakımdan çok hareketli olan bu bölge Düzce'de de etkisini gösterir. Düzce arazisi henüz oturmuş ve yerleşmiş değildir. Bu nedenle konveksiyon ve çökme hareketleri başlıca faktördür.

Gümüşova, Yığılca üyesi volkanit üzerinde yerleşmiştir. Burada litoloji volkanik breş ve tüflerdir. Birimin üzerinde, topoğrafyaya bağlı olarak 0,5-1,5 kalınlığında toprak örtüsü gelişmiştir. Cumayeri, batıdan gelen mevsimlik bir akarsuyun Melen Çayına ulaştığı yerde yerleşmiştir.

5.6.1 ZEMİN ÖZELLİKLERİ

06.08.2024 onay tarihli Düzce İli, Gümüşova İlçesi, Yongalık Mahallesi, 122 ada, 12 parsel içerisinde yer alan 1 adet 1/5000 ölçekli G25-B-19-B nolu halihazır haritada ve 1 adet 1/1000 ölçekli G25-B-19-B-4-C nolu halihazır haritada sınırları belirtilen 1.34 Ha. alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu içerisinde yer verilen zemin etütleri kapsamında planlama sahasının “Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu alanlar” olarak tespit edildiği görülmektedir.

“12.1 Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu alanlar

İnceleme alanının jeolojisini üste 1.00-4.00 m arasında dolgu birimi, devamında ise Alt Eosen yaşlı Doğanlar Volkanit Üyesine ait kırıklı çatlaklı gri renkli andezit kaya birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 0-10 arasında

değişmektedir. Doğanlar Volkanit Üyesi kaya birimler % RQD 'ye göre; "Çok kötü, Kötü, Orta, iyi ve çok iyi" kaya kalitesinde olduğu, ayrışma derecesi tanımlama ölçütlerine göre "W3(orta derecede ayrışmış), W2 (Az Ayrışmış), W1 (Taze)" ayrışma derecesine sahiptir. Tek eksenli basınç dayanım deneyine göre düşük dayanımlı kayaç grubundadır.

İnceleme alanında 1.00-4.00 m arasında dolgu birimi bulunması nedeni ile inceleme alanı Dolgu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya harfedilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oturtulmalı ya da taşıtılmalıdır.
 - Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
 - Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme,oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
 - Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
 - İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
 - Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri kırıklı çatlaklı gri renkli andezit birimlerin mühendislik/stabilite

sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmak veya taşıttırılmalıdır.

Yol, boru hattı, kanalizasyon v.b. yeraltı ve yerüstü sistemleri depreme dayanıklı tasarlanmalıdır.

İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır."



Harita 7: İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

6 MÜLKİYET DURUMU

6.1 KADASTRAL DURUM

Planlama alanı Düzce İli, Gümüşova İlçesi, Yongalık Köyü sınırları içerisinde yer alan 122 ada 12 parselden oluşmaktadır.

Tablo 5: Planlama Alanı Parsel Listesi

No	Ada	Parsel	Alan (m ²)
1	122	12	13.429,32 m ²
TOPLAM			13.429,32 m ²

7 MER'İ PLAN DURUMU

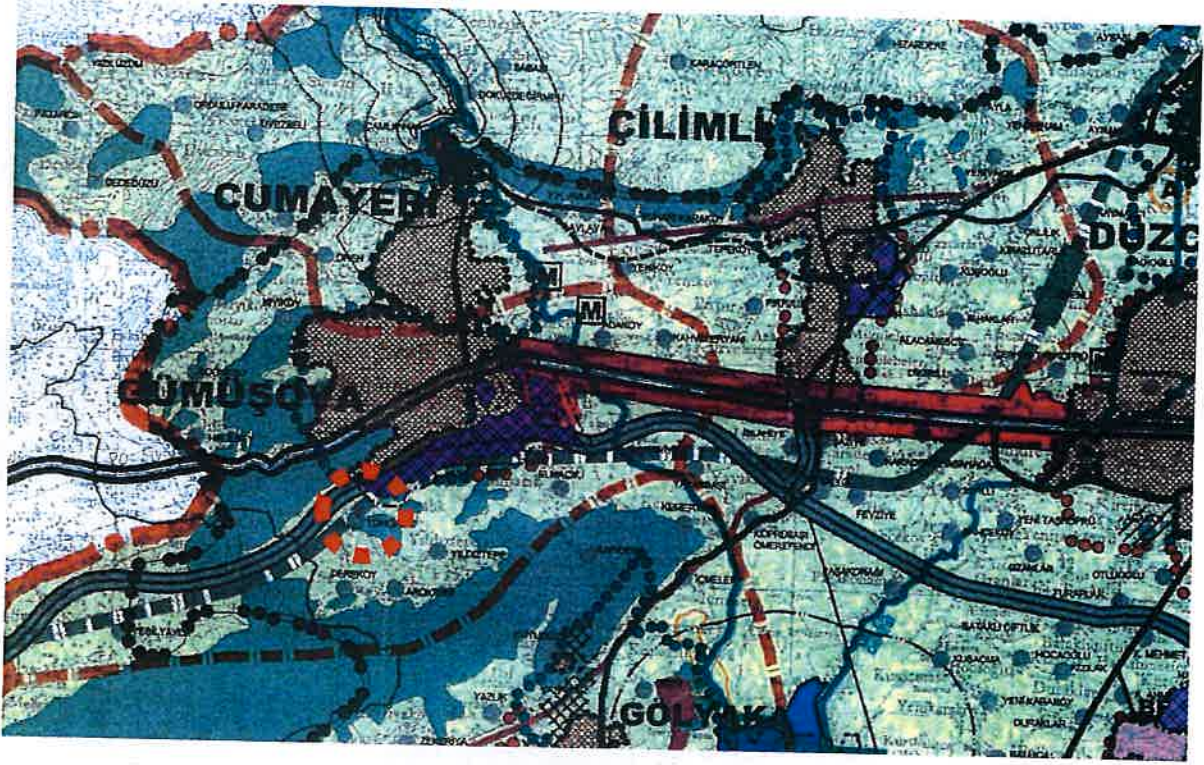
7.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Düzce İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükmü Değişikliği 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 16.07.2014 tarihinde onaylanmıştır.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.07.2014 tarihinde onaylanan “**Düzce 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı**” plan hükmü değişikliğine ilişkin 30 günlük ilan-askı işlemleri sonucunda yapılan değişiklikler 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 05.02.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Düzce İli 1 /100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (DÇDP) –Uygulama Hükümleri Genel Hükümler başlığında;

“V.1.2. 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda işaretlenen koruma alanları ile çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ilişkin sınırlar şematiktir, plan üzerinden ölçüm, yer saptaması ve uygulama yapılamaz.” Şeklinde açıklanmaktadır.



Harita 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Planlama Alanı

Planlama Alanı, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "**Tarım Alanları**"nda yer almaktadır.

7.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümü Değişikliği 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 16.07.2014 tarihinde onaylanmıştır.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.07.2014 tarihinde onaylanan "**1/25.000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı**" plan hükmü değişikliğine ilişkin 30 günlük ilan-askı işlemleri sonucunda yapılan değişiklikler 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 05.02.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama Alanı, Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Arazileri" sınırları içerisinde yer almaktadır.

Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde;

“6.4.3. Tarım Arazileri

Bu planda yer alan tarım alanları “Tarımsal Nitelikli Alanlar” olarak tek gösterim altında gösterilmiş olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan “Tarım Arazileri Sınıflarına” ayrılmamıştır.

Tarım alanlarında yapılacak ifraz işlemlerinde; bu planla getirilen ifraz koşulları dikkate alınarak 5403 sayılı kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılır.

Tarım arazileri sınıflaması, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı’ nca yapılacak / yaptırılacaktır. Tarımsal nitelikli alanlarda, belirlenmiş / belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre yapılaşmalar, aşağıdaki maddelerde belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. (16.07.2014 Onay Tarihli Plan Değişikliği Onama Sınırı)

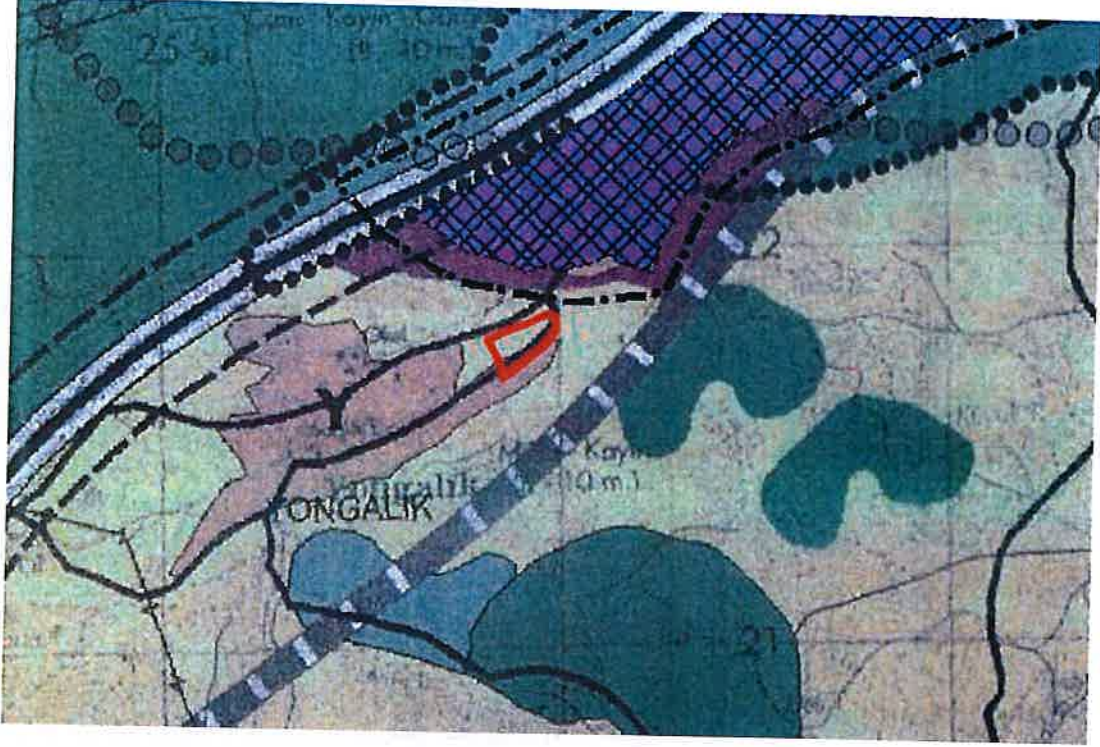
Tarım dışı kullanım istemlerinin, öncelikle verimi en düşük tarım alanlarında değerlendirilmesi esastır.

Tarım alanlarındaki yapılaşma istemlerinde, 5403 sayılı kanuna göre gerekli izinler valiliklerinden alınır. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda tanımlanan tarım arazilerinden fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde; bu planın, Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları hükmü çerçevesinde ilgili idarelerce yapılacak olan uygulamalar haricinde öncelikle Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ile Orman ve Su İşleri Bakanlığı’ndan ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 100 m²’yi geçemez. Bu alanlarda Tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal = 0,20 olup “Tarımsal Amaçlı Entegre Yapılar”a izin verilmez. (16.07.2014 Onay Tarihli Plan Değişikliği Onama Sınırı)

Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılarda bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu “Plansız Alanlar Yönetmeliği” nin 6. Bölüm’ünde belirtilen esaslara uyulur. (16.07.2014 Onay Tarihli Plan Değişikliği Onama Sınırı)

Tarımsal faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık.vb.) çiftçinin barınabileceği yapı haricinde tarımsal faaliyetten bağımsız barınma amaçlı yapı yapılamaz. (16.07.2014 Onay Tarihli Plan Değişikliği Onama Sınırı)” Şeklinde dir.



Harita 9: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Planlama Alanı

7.3 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İnceleme alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

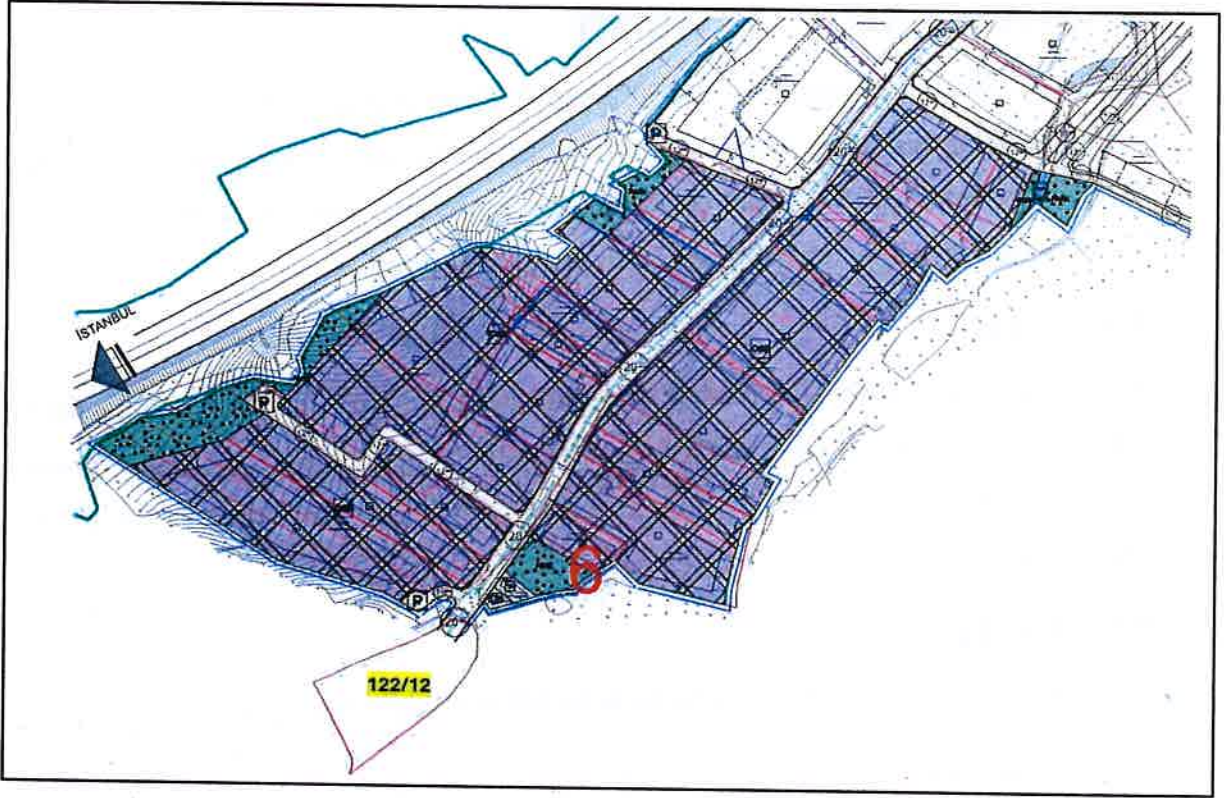
7.4 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İnceleme alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

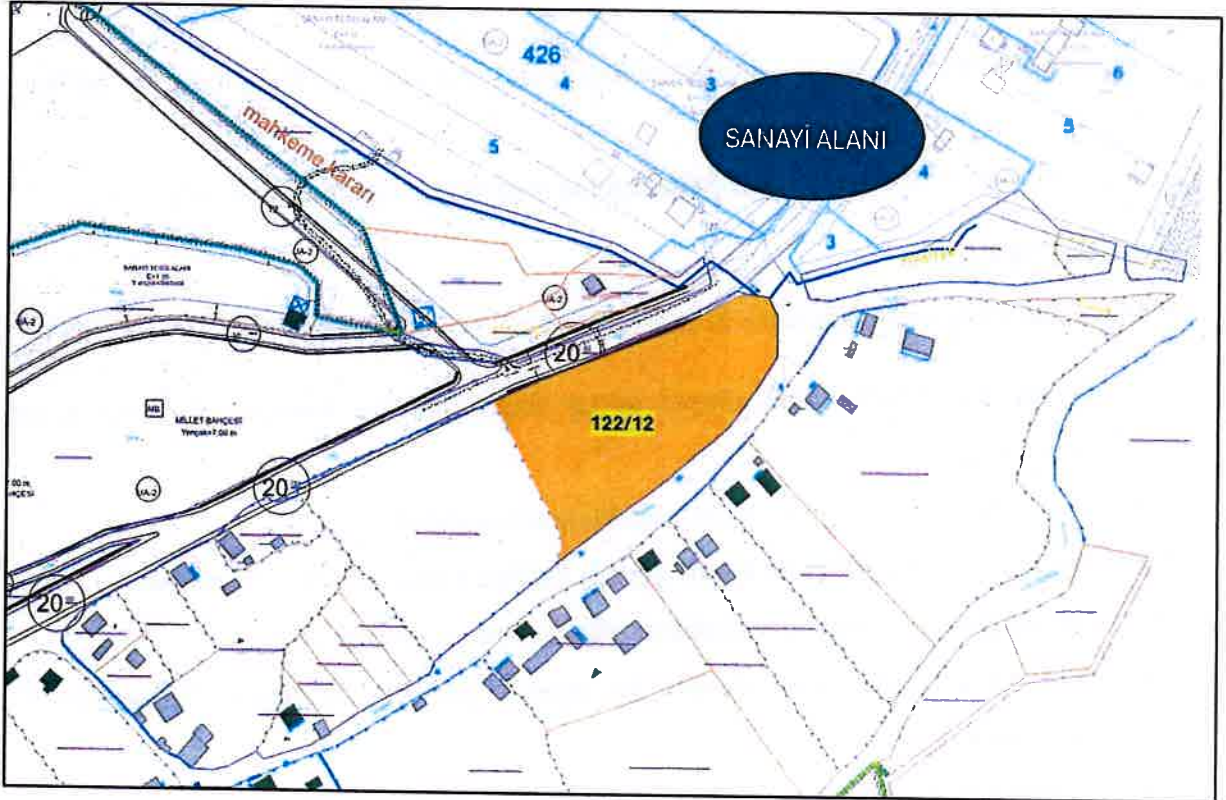
8 Yakın Çevre Plan Durumu

Planlama alanına konu 122 ada 12 parselin kuzeydoğusunda Düzce Gümüşova Organize Sanayi Bölgesinin yer aldığı 17.05.2022 t.t'li İmar Planları bulunmaktadır.

Organize Sanayi Bölgesi sınırı olarak tanımlanmış olan sınır, 122 ada 12 parselin bir kısmından geçmekte olup, bu kısım plan çalışmalarına konu edilmemiştir.



Harita 9: Yakın Çevre Uygulama İmar Planı



Harita 10: Yakın Çevre Uygulama İmar Planı ve OSB Sınırı

9 PLANLAMA YAKLAŞIMI

Bu bölüm Düzce İli, Gümüşova İlçesi, Yongalık Köyü sınırları içerisinde bulunan 13.429,32 m² büyüklüğündeki alana yönelik hazırlanan Uygulama İmar Planı kararlarını içermektedir. Bölgede 23 Kasım 2022 tarihinde meydana gelen depremde sonra konut ihtiyacı ortaya çıkmış ve bunu sağlamak için imar planı yapılması ihtiyacı doğmuştur.

9.1 AMAÇ

Planın amacı; 23 Kasım 2022 tarihinde yaşanan deprem sonrası Düzce genelinde depremde etkilenecek riskli ve acil yıkılması gereken 800 konut ortaya çıkmasından dolayı oluşan konut açığının ve ihtiyacının kapatılmasına yönelik sosyal konut yapımına yönelik çalışmaların yapılmasıdır.

9.2 İLKELER

Bu amaca yönelik olarak plan kararlarını ve hedeflerini şekillendiren plan ilkeleri ise;

- Kapsayıcılık,
- Küresel Krizlere Dayanıklı,
- Afete Dirençli
- Ulusal, bölgesel, yerel ve sektörel öncelikler arasında tamamlayıcılık ve bütünsellik içeren
- Kamu yararı ve etkin kaynak kullanımının sağlandığı yaşam alanları üretimidir.

9.3 HEDEFLER

Planın amacına yönelik belirlenen hedefler;

- Kentin depremde sonra oluşan konut ihtiyacının bir kısmını planlama alanında karşılamak,
- Alt ve orta gelir grubuna yönelik sağlıklı konut üretmek,
- Değişen çevre koşulları ve iklime duyarlı sağlıklı yaşam alanları oluşturmak,
- Yoğunluğun az olduğu, hava kalitesi yüksek, açık ve güvenli alanlar,
- Planlama alanında yatay mimari ile sağlıklı, güvenli ve modern bir yaşam alanı oluşturmak,
- Kentten bağımsız olmayan ve kentle bütünleşecek konut alanları oluşturmak,

Planlama alanına ilişkin kurum Görüşleri ile kurumların talepleri değerlendirilmiş ve bu talepler doğrultusunda plan kararları üretilmiştir.

9.4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

TOKİ tarafından planlama alanı çevresinde yürütülen muhtelif planlarda kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² olarak kabul edilerek planlama süreçleri yürütülmüştür. Bu sebeple planlama alanı içerisinde oluşturulan Konut Alanlarında yaşaması ön görülen projeksiyon nüfus hesaplanırken bu değere bağlı alınarak hesaplama yapılmıştır.

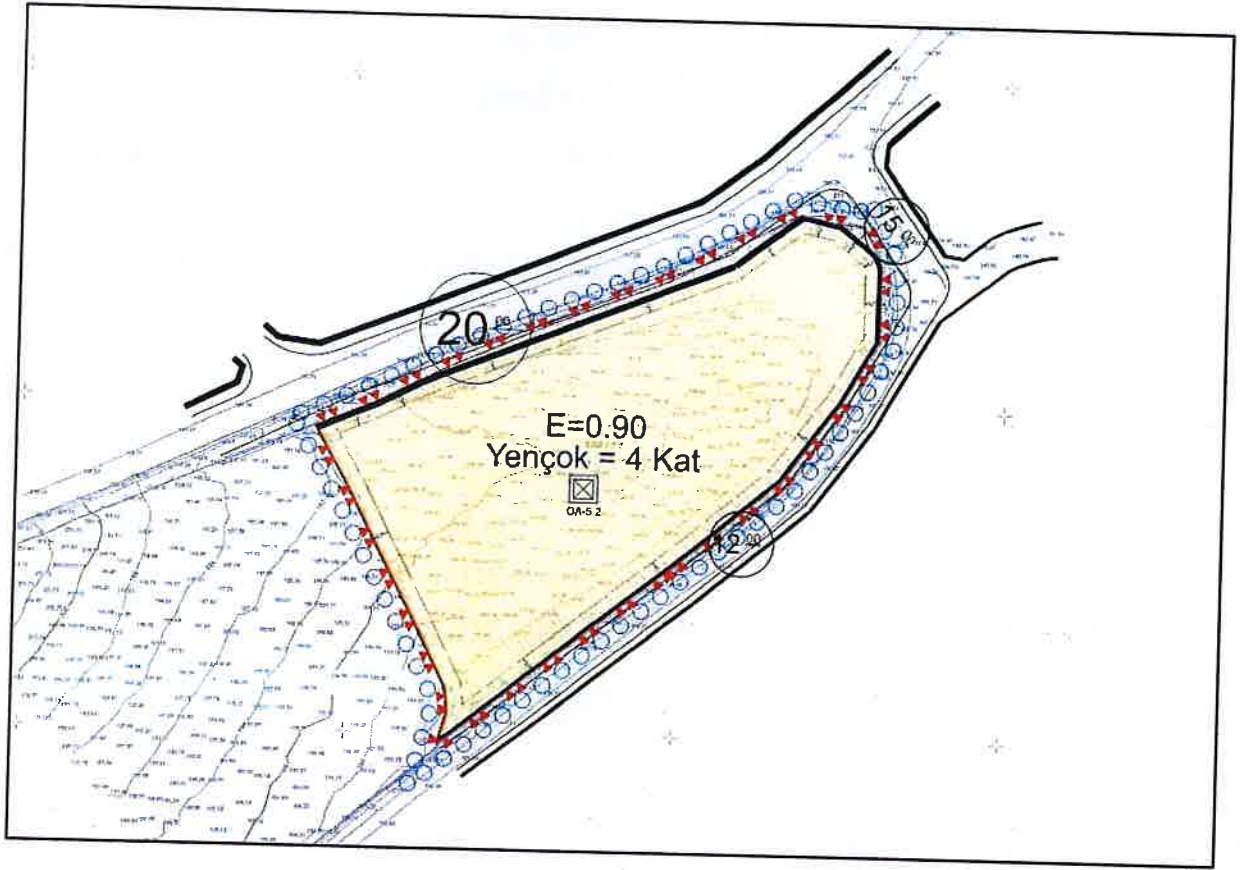
Teklif İmar Planı'nda Konut Alanları 13,193.15m²'dir. Buna göre planlama alanında yaşayabilecek nüfus yaklaşık 338 kişidir.

Tablo 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

FONKSİYON	ALAN (m ²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI (m ²)	KİŞİ BAŞINA ORT. KONUT ALANI	NÜFUS (kişi)
Gelişme Konut Alanı	13,181.06	0.90	13,181.06	35	338

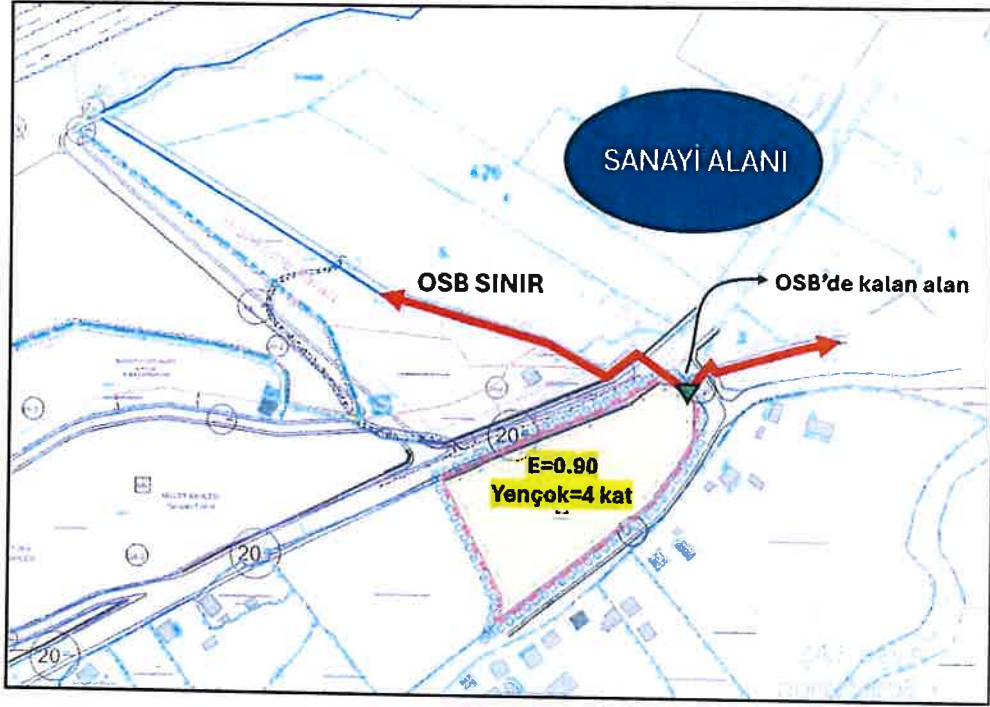
Tablo 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Gelişme Konut Alanı	13,181.06	98
Yol Alanı	232.95	2
Toplam Alan	13,414.01	100



Harita 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

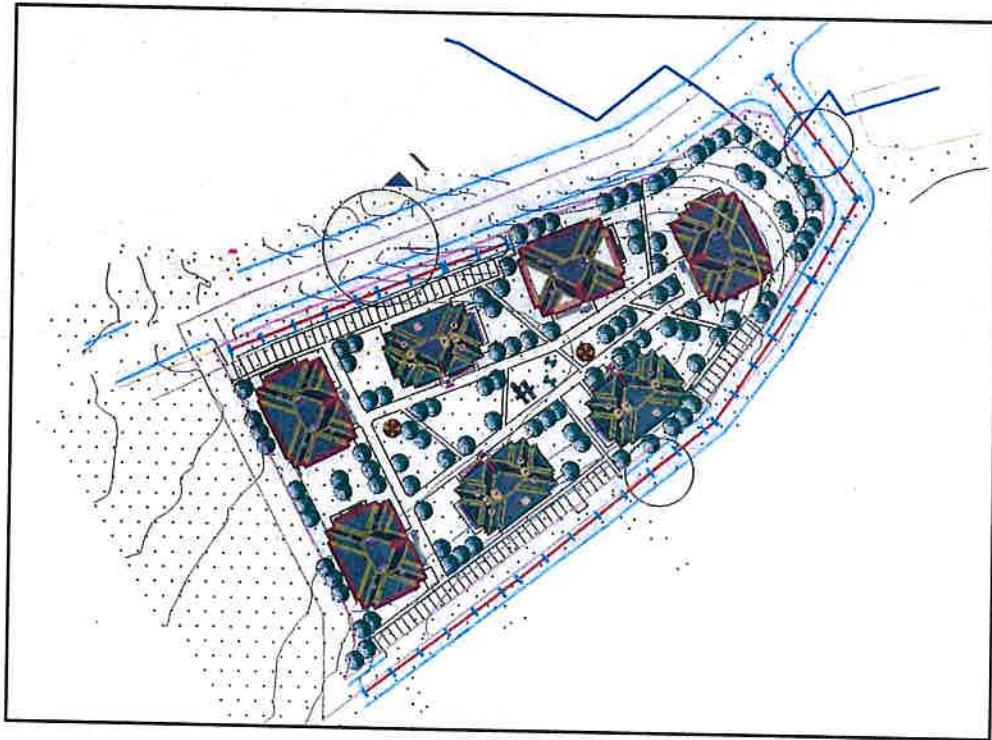
Planlama alanına konu 122 ada 12 parselin kuzeydoğusunda yaklaşık 15.3 m²'lik kısmı Düzce Gümüşova Organize Sanayi Bölgesi bölge sınırı içerisinde yer almakta olup, bu kısım plan onama sınırı dışında bırakılmıştır. Bu alanda yer alan araç yolunun mevcut genişliği 15 metre olarak imar planına aktarılmıştır.



Harita 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Yakın Çevre Plan Durumu

9.5 VAZİYET PLANI

Vaziyet planı kapsamında 109 konut tasarlanmış olup, Düzce İli hane halkı büyüklüğü 3.11'dir. Bu kapsamda toplamda 338 kişilik nüfusun bu alanda yaşaması planlanmıştır.



Harita 13: Vaziyet Planı

