



DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ



1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İSTİSALAT



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE.....	1
2. İL VE İLÇENİN GENEL DURUMU.....	2
3. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	9
3.1. KONUMU VE ÇEVRESEL İLİŞKİLER	9
3.2. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	14
3.3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	15
3.3.1. ARAZİ KULLANIMI VE YAPILAŞMA	15
3.3.2. MÜLKİYET DURUMU	17
3.3.3. ARAZİ YAPISI	19
3.3.4. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK YAPI.....	23
4. SENTEZ.....	27
5. MER'İ PLAN KARARLARI	29
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ DÜZCE İLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	29
5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	29
5.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	30
5.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	30
6. PLAN KARARLARI	30
6.1. PLAN YAKLAŞIMI	31
6.2. GENEL KARARLAR.....	32
6.3. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	32
6.4. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	33
6.4.1. KONUT ALANLARI.....	34
6.4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	35
6.4.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	37
6.4.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	39
6.4.5. TEKNİK ALTAPI ALANLARI	41
6.4.6. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA	42



TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Türkiye, Düzce İli ve Akçakoca İlçesi 2010-2023 Yılına Ait Nüfus Verileri.....	4
Tablo 2 Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Mevcut Yapı Bilgileri.....	15
Tablo 3 Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı.....	18
Tablo 4 Eğitim Analizi Eğitim Dereceleri Oranları.....	21
Tablo 5 Bakı Analizi Yöneliş Oranları.....	23
Tablo 6 Planlama Alanı Nüfus Hesabı.....	33
Tablo 7 Teklif Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu.....	44

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Kadın-Erkek Nüfusunun Oranı.....	4
Grafik 2 Akçakoca İlçesi Nüfusunun Yaş Dağılımı (Kaynak: TÜİK 2023).....	5
Grafik 3 Akçakoca İlçesi Okuryazarlık Durumuna Göre Nüfus Dağılımı.....	6

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu.....	2
Şekil 2 Düzce ili Uydu Görüntüsü.....	3
Şekil 3 Planlama Alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritası Durumu.....	8
Şekil 4 Düzce İli Deprem Risk Haritası.....	9
Şekil 5 Planlama Alanı Düzce İli İçerisindeki Yeri.....	10
Şekil 6 Planlama Alanı.....	10
Şekil 7 Planlama Alanı Çevresel İlişkileri.....	11
Şekil 8 Planlama Alanı ve Çevresel İlişkiler.....	12
Şekil 9 1984-2024 Yılları Arası Kentsel Gelişim.....	13
Şekil 10 Melenagzi Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordinatlı Krokisi..	15
Şekil 11 Planlama Alanı Yapılaşma Durumu.....	16
Şekil 12 Planlama Alanı'nın Mülkiyet Durumu.....	17
Şekil 13 Planlama Alanı'nın Ada/Parsel Durumu.....	18
Şekil 14 Planlama Alanı'nın Arazi Yapısı.....	19
Şekil 15 Eşyükselti Analizi.....	20
Şekil 16 Eğitim Analizi.....	21
Şekil 17 Bakı Analizi.....	22
Şekil 18 Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu.....	23
Şekil 19 İmar Alanına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası.....	24
Şekil 20 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası.....	25
Şekil 21 Sentez.....	28
Şekil 22 Planlama Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Plan Durumu.....	29
Şekil 23 Planlama Alanına İlişkin 1/25.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Plan Durumu.....	30
Şekil 24 Gelişme Konut Alanları.....	35
Şekil 25 Kentsel Çalışma Alanları.....	36
Şekil 26 Sosyal Altyapı Alanı.....	38
Şekil 27 Açık ve Yeşil Alanlar.....	40
Şekil 28 Teknik Altyapı Alanları.....	41
Şekil 29 Enerji, Üretim ve Depolama Alanları.....	43
Şekil 30 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi.....	45



DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		1/1000
Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA	
MAKROFORM PLANLAMA KENTSEL TASARIM İNŞAAT VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.	Şehir Plancısı	Turgut GELERİ		
	Şehir Plancısı (A Grubu)	Abdurrahim ULUSOY		
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Planlama Şefi	Ahmet Hakan BIÇKICI		
	Uzman	Fatma Betül DEMİREL		
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL		



1. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Bir Devlet politikası olarak ülke genelinde alt ve orta gelir grubunun konut talebini karşılamaya yönelik ve Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonu ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından çalışmalar yapılmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olan arsalar ile proje kapsamında kullanılmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilen Maliye Hazinesi mülkiyetindeki arsalar ya da proje bütünlüğünü sağlamak üzere ağırlıklı olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olan alanlar tespit edilerek “ön değerlendirme” niteliğinde “*Alternatifli Uygunluk Araştırmaları*” yapılmıştır.

Bahse konu araştırmalar neticesinde ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri de alınarak belli alanların değerlendirilebileceği kararı alınarak plansız alanlarda plan hazırlama, mevcut planı olan alanlarda ise plan revizyonu hazırlamaya yönelik çalışmalar yürütülmektedir.

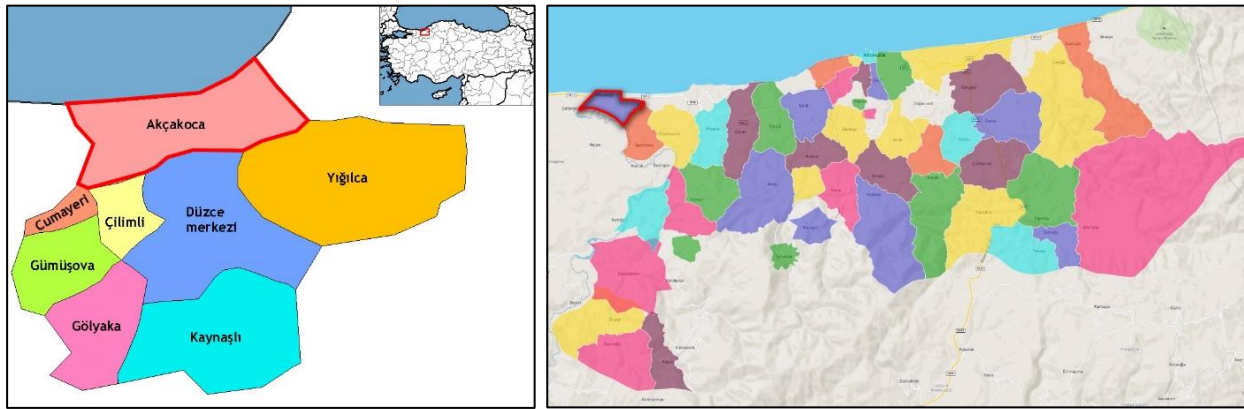
Düzce ili, Akçakoca ilçesi, Melenagzı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 134 ada 108 parsel, 146 ada 51 parsel ve bir kısım tescil dışı alan yaklaşık olarak 202.110,3 m² (20,21 ha) büyüklüğe sahiptir. Planlama alanında gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenagzı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 20,21 hektarlık Planlama Alanı; alt ve orta gelir grubunun barınma ihtiyacına cevap veren, kırsal alanda düzensiz ve plansız yapılaşmanın önüne geçerek deprem ve afetlere karşı dirençli yapılaşma örüntüsü sağlayan, planlama alanının ve yakın çevresinde yer alan kırsal yerleşmelerin sosyal ve kentsel teknik altyapı alanları gibi kamusal donatı ihtiyaçlarını karşılayan, kentin ve kırsalın kendi dinamikleri ile uyumlu olan işlevsel ve nitelikli alanların oluşturulması amacıyla, 775 sayılı Gecekondulaşma Kanunu ve Gecekondulaşma Kanunu Uygulama Yönetmeliği uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın; 21/05/2024 tarih ve 617021 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “*Düzce ili, Akçakoca ilçesi, Melenagzı Mahallesi 1 No.lu Gecekondulaşma Önleme Bölgesi*” olarak ilan edilmiştir.

2. İL VE İLÇENİN GENEL DURUMU

Düzce, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan Karadeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Düzce ilinin 8 adet ilçesi bulunmakta olup planlama alanı Akçakoca ilçesinde yer almaktadır. 2.492 km²'lik yüzölçümüne sahip Düzce ilinin; kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Bolu ve Zonguldak, batısında Sakarya, güneyinde ise Bolu ili yer almaktadır. 2023 yılı TÜİK verilerine göre Düzce ili nüfusu 409.865 kişi, Akçakoca İlçe nüfusu ise 41.363 kişidir. Düzce ili nüfus yoğunluğu yaklaşık olarak 159 /km²'dir. İlin Akçakoca İlçesi dâhil 8 ilçesi bulunmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Akçakoca ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgenin ulaşım sisteminin ağırlıklı olarak karayolu ve denizyolu üzerine kurulu olduğu görülmektedir. Düzce İl Merkezi ve planlama alanı arası uzaklık yaklaşık 48 km, Akçakoca İlçe Merkezi ve planlama alanı arası uzaklık ise yaklaşık 13 km'dir. Düzce il merkezinden kuzey yönünden D-655 Karayolu ve ardından D-010 Karayolu ile, Düzce il merkezinden batı yönünde ise D-100 karayolu ve ardından Adaköy yolu üzerinden planlama alanına ulaşım sağlanmaktadır. Akçakoca ilçe merkezinden Batıda bulunan D-010 Karayolu (Karasu – Şile Yolu) ile planlama alanına bağlantı sağlanmaktadır.



Şekil 1 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

Coğrafya

İl toprakları, kıyı kesimi dışında ortası çukur, çevresi dağlarla kuşatılmış alanlardan oluşur. Kuzey kesimde Akçakoca Dağları, doğu kesimde Bolu Dağları, güneydoğu ve güney kesimde de Abant Dağları'nın batı uzantıları yer alır. Düzce'nin denizden yüksekliği 150 metredir. Orta kesimdeki çukur alanda tarımsal üretim açısından büyük önem taşıyan Düzce Ovası yer alır.

İlin başlıca akarsuyu Melen Çayı'dır. Akçakoca Dağları'ndan doğan bu akarsuyun Melen Gölü de denilen Efteni Gölü'ne kadarki bölümü Küçük Melen Çayı, bu gölle denize döküldüğü Melenâğzı arasındaki bölümüne de Büyük Melen Çayı adı verilir. Tarım alanlarının sulanması ve bu alanların

taşkından korunması amacıyla Küçük Melen Çayı üzerinde yapılan Hasanlar Barajı'nın tamamlanma tarihi 1972'dir. Hasanlar Baraj Gölü ildeki tek yapay göldür.



Şekil 2 Düzce ili Uydu Görüntüsü

İklim

Düzce ili, Karadeniz Bölgesi'nin kıyı kesimlerinde görülen nemli ve fazla sert olmayan iklimin etkisi altındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 13,3 oC, yıllık toplam yağışların ortalaması 822,6 kg/m² olup, ortalama nispi nem %75,2'dir. Düzce, doğal bitki örtüsü açısından zengin sayılan bir ildir. Kıyı kesimi maki ve yalancı makiler, kıyı ardındaki dağlar ise gürgen, kayın, kestane ve meşelerden oluşan ormanlarla kaplıdır. Düzce Ovası'nı kuşatan dağların alçak kesimlerinde geniş yapraklılardan, yüksek kesimlerinde ise karaçam, sarıçam ve köknarlardan oluşan ormanlar vardır.

Sosyo-Demografik Yapı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ülke, il ve ilçe nüfusunun yıllara göre değişimi incelenmiştir. 2023 yılı itibari ile Düzce ilinin nüfusu 409.865 kişidir. Düzce İli nüfusu, Türkiye'deki illerin nüfus büyüklüğü açısından 49. Sırada yer almakta olup Türkiye nüfusunun % 0,4823'sini oluşturmaktadır.



DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

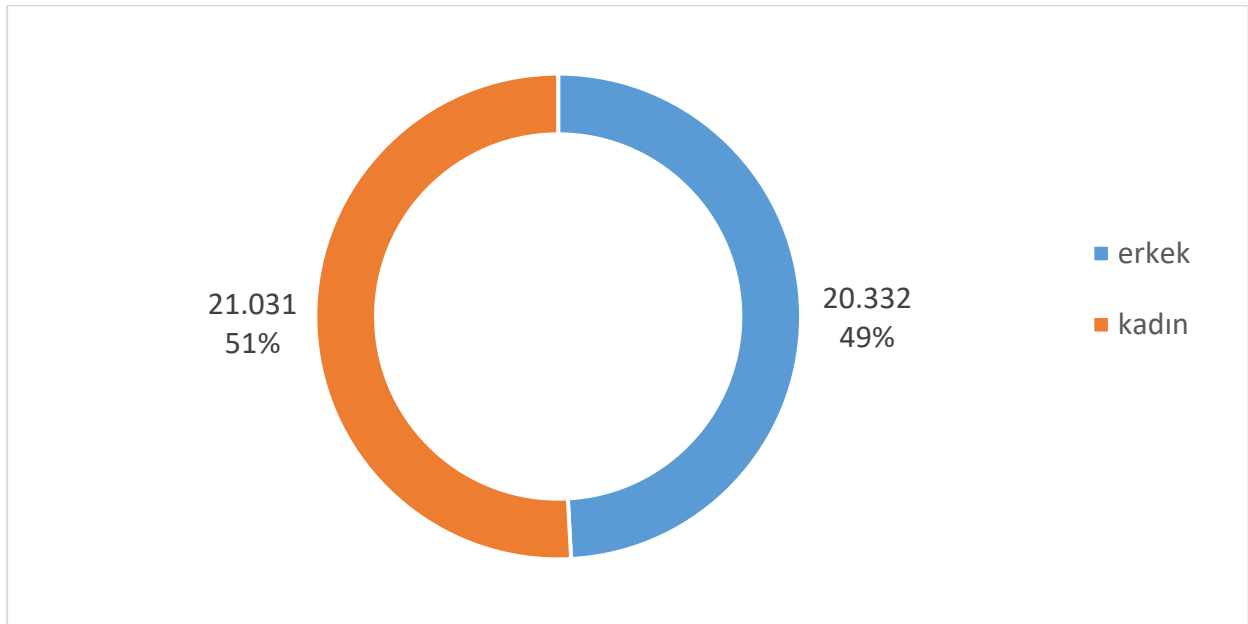


Düzce ili içerisinde yer alan Akçakoca ilçesinin nüfusu ise 41.363 kişi ile il sınırları içerisinde, 8 ilçe arasından nüfu sıralamasında 2. sıradadır. Düzce ilinin 2010-2023 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusun artma eğiliminde olduğu görülmektedir.

Tablo 1 Türkiye, Düzce İli ve Akçakoca İlçesi 2010-2023 Yılına Ait Nüfus Verileri

YIL	AKÇAKOCA	DÜZCE	TÜRKİYE
2023	41.363	409.865	85.372.377
2022	40.025	405.131	85.279.553
2021	39.5	400.976	84.680.273
2020	39.229	395.679	83.614.362
2019	38.639	392.166	83.154.997
2018	38.846	387.844	82.003.882
2017	37.924	377.61	80.810.525
2016	37.66	370.371	79.814.871
2015	37.57	360.388	78.741.053
2014	37.747	355.549	77.695.904
2013	38.167	351.509	76.667.864
2012	37.216	346.493	75.627.384
2011	37.119	342.146	74.724.269
2010	37.802	338.188	73.722.988

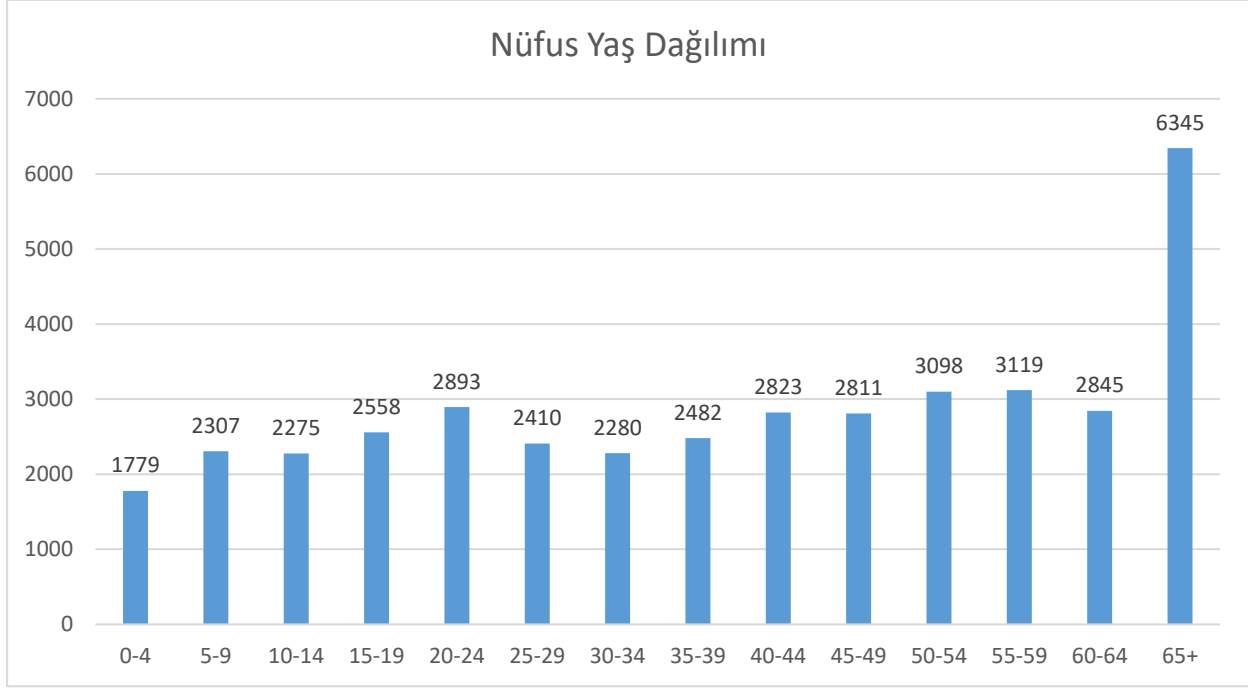
TÜİK 2023 yılı verilerine göre; Düzce ilçe nüfusunun 20.332'si erkek, 21.031'i kadın nüfusundan oluşmaktadır. Buna göre ilçe içerisinde Kadın nüfusunun Erkek nüfusundan fazla olduğu görülmektedir.



Grafik 1 Kadın-Erkek Nüfusunun Oranı

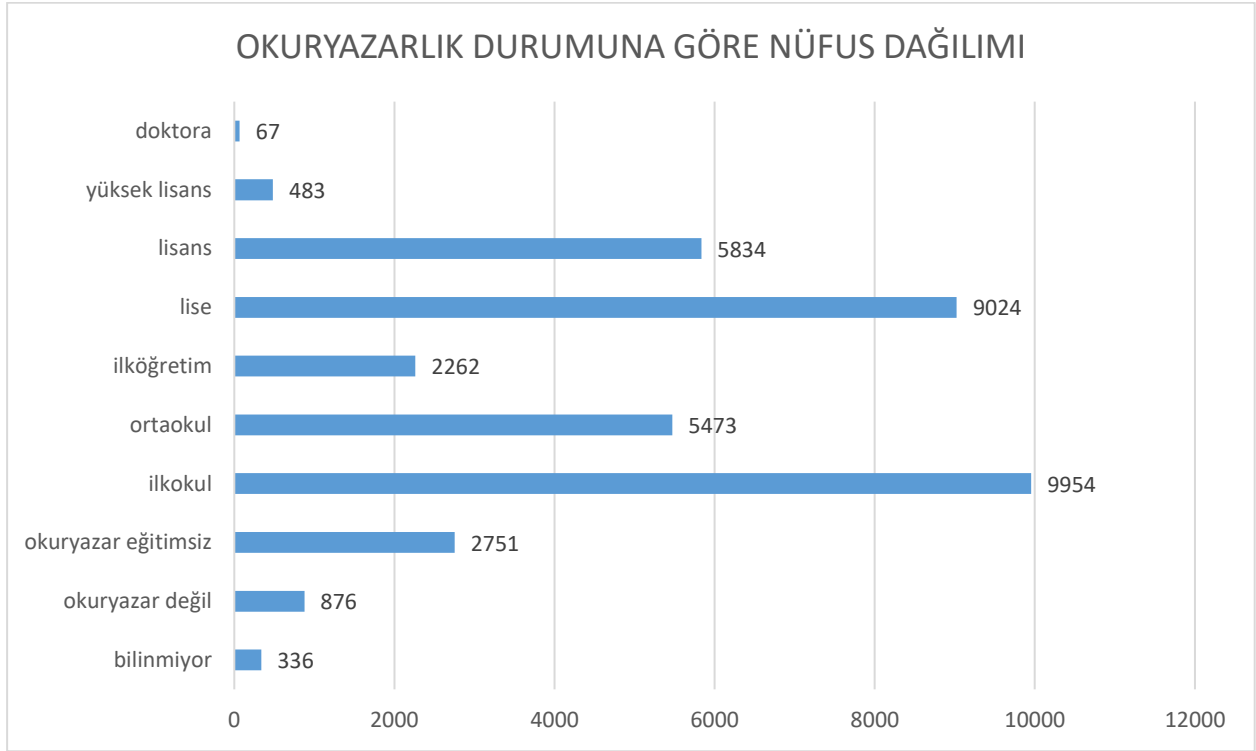


Düzce ilçesinin nüfusu yaş grupları ayırımına göre incelendiğinde; 0-14 yaş aralığında %16 oranına sahip olduğunu göstermektedir. Bu yaş aralığında ilçe nüfusunun dengeli olarak dağılım göstermektedir. 15-64 yaş aralığındaki nüfus oranı ise %68 olduğu görülmektedir. 65+ olarak kabul edilen yaşlı nüfus oranına bakıldığında ise %16 olduğu görülmektedir.



Grafik 2 Akçakoca İlçesi Nüfusunun Yaş Dağılımı (Kaynak: TÜİK 2023)

Akçakoca ilçesinin eğitim durumu incelendiğinde nüfusun %4'ünün okur yazar olmadığı, %10'unun okur yazar ancak eğitimsiz olduğu, %31'ünün ilkokul mezunu olduğu, %19'unun ortaokul mezunu olduğu, %9'unun ilköğretim mezunu olduğu, %17'inin lise mezunu olduğu, %9'unun lisans, %0.002'inin yüksek lisans eğitimine sahip olduğu görülmektedir. Kaynarca ilçe nüfusunda eğitim düzeyi oranları incelendiğinde; %31 oran ile ilçede en yüksek oranın ilkokul eğitimine sahip kişi sayısında olduğu, %0.002 oranı ile ilçede en düşük oranın Yüksek Lisans eğitimine sahip kişi sayısında olduğu görülmektedir. Eğitim düzeyi grafiğinde eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter olan nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen kişi sayısı Kaynarca ilçesinde incelendiğinde, nüfusun %4'ünün okuma yazma bilmediği görülmektedir. İlçe nüfusunun genel olarak ilkokul, ortaokul ve lise düzeyinde eğitim almıştır.



Grafik 3 Akçakoca İlçesi Okuryazarlık Durumuna Göre Nüfus Dağılımı

Ekonomik Yapı

Düzce ekonomisinin dinamik bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Bu dinamikliğinde iki metropol kent arasında oluşu önemli rol oynar. Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı diye ifade edebileceğimiz Marmara Bölgesi ile sınır oluşu da bunda etkindir. Metropollere mesafesi zaman açısından uzak denilemeyecek düzeyde olup 2 - 2,5 saatte Ankara ve İstanbul illerine karayolu ulaşımı rahat ve güvenli şekilde otoyol bağlantısı ile yapılmaktadır. Akçakoca ilçesinin deniz bağlantısı vardır. İstanbul metropolü ile anadolu illerini bağladığı için ulaşımda önemli bir rol üstlenmektedir.

Düzce ekonomisinde tarım sektörü, Düzce'nin gelir kaynağında önemli yer teşkil etmektedir. Ormanlık saha dışı kalan bölümlerde özellikle fındık, pancar, mısır, buğday, çeltik ve virjinya tütününü ekimi yapılmaktadır. 2000 yılında 57.464 ton fındık üretimi gerçekleştirilmiş olup çiftçiye yaklaşık 50 tonluk girdi sağlanmıştır. 38.963 hektarlık 1., 2., 3. sınıf tarım arazisine sahip olan Düzce ovası %78'i fındık ve kavak alanına sahip olup, geriye kalan %22'lik alanda tarla ve sebze tarımı yapılmaktadır.

Düzce İlının 59.300 hektarlık yüzölçümünü 105.564 hektarlık alanı ormanlık alandır. Ormanlık saha, ilin genel yüzölçümünün %40,7'sini oluşturmaktadır. Düzce il sınırları içindeki 105.564 hektar orman alanının %94'ü kuru ormanı, %6'sı baltalık ormandır. Kuru ormanının %92'si verimli kuru ormandır.



Düzce, 5084 sayılı kanun ile birlikte Düzce coğrafi konumu itibariyle gözde bir yatırım bölgesi haline gelmiştir. Şu anda mevcut iki adet organize sanayi bölgesinde tahsis edilecek arsa kalmamıştır. Ayrıca Düzce'nin metropol kentlere yakınlığı, liman ve hammadde kaynaklarına yakınlığı, ulaşım kolaylığı, deniz ve doğa turizmine sahip oluşu yatırım ve yatırımcılar için bir cazibe merkezi olmasını sağlamaktadır.

Ulaşım

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Karadeniz Bölgesi'nde, Düzce ili, Akçakoca ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Akçakoca İlçesi Düzce İli'nin Kuzeyinde yer alır. Doğuda Zonguldak iline bağlı Alaplı ilçesi, Batıda Sakarya iline bağlı Kocaali İlçesi, Güneyde Düzce iline bağlı Cumayeri, Çilimli ve Merkez İlçeleri ve Kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. İl merkezine uzaklığı 48 km2 dir. Akçakoca ilçesinin yüzölçümü 440 km2 dir.

Planlama alanı; Akçakoca ilçesi, Menağzı Mahallesi'nin Güneydoğusunda bulunmakta olup yaklaşık 20,21 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Menağzı Mahallesi, ilçenin Batısında yer almakta olup doğuda Nazımbey Mahallesi, batıda Sakarya ili, güneyde Cumayeri, Çilimli ve Merkez İlçeleri, kuzeyde ise Karadeniz ile sınırlıdır.

Planlama alanının yer aldığı Akçakoca ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgenin ulaşım sisteminin ağırlıklı olarak karayolu ve denizyolu üzerine kurulu olduğu görülmektedir. Düzce İl Merkezi ve planlama alanı arası uzaklık yaklaşık 48 km, Akçakoca İlçe Merkezi ve planlama alanı arası uzaklık ise yaklaşık 13 km'dir.

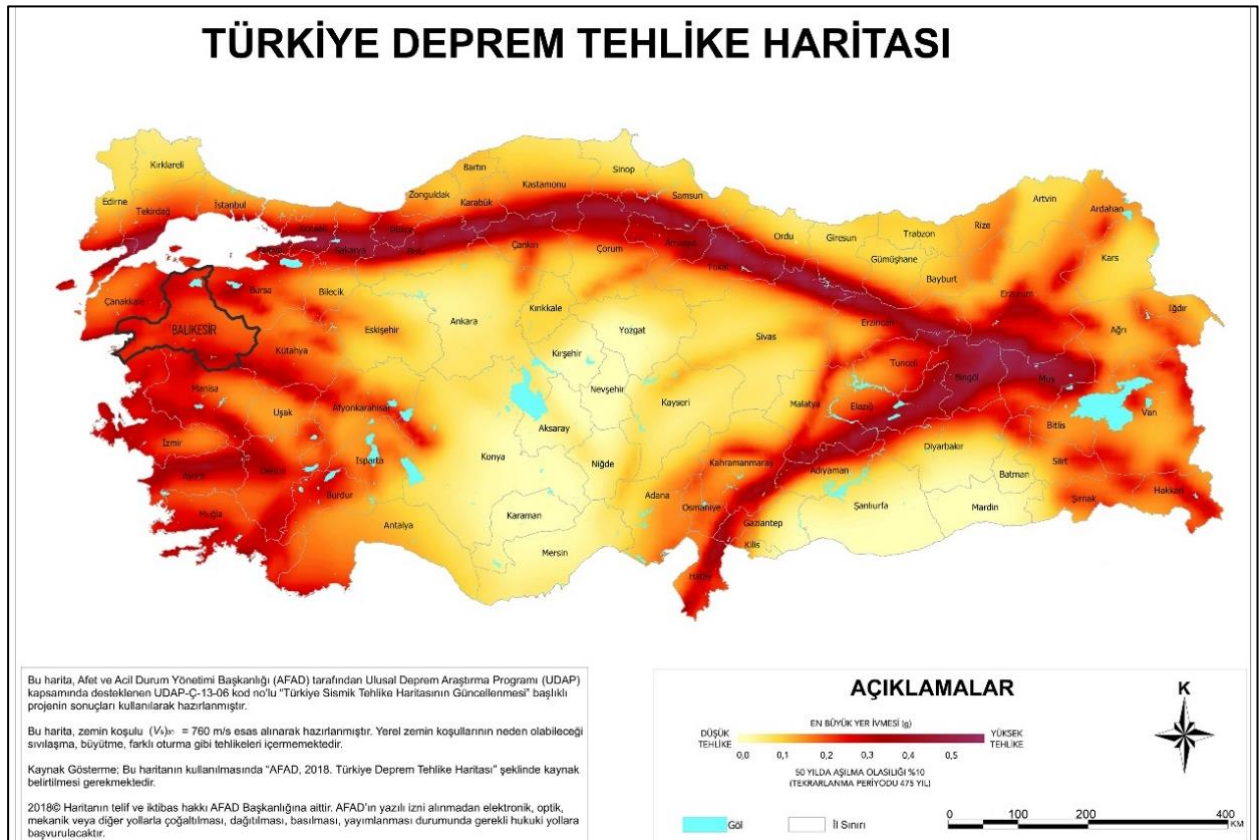
Düzce il merkezinden kuzey yönünden **D-655 Karayolu** ve ardından **D-010 Karayolu** ile, Düzce il merkezinden batı yönünde ise **D-100 Karayolu** ve ardından **Adaköy Yolu** üzerinden planlama alanına ulaşım sağlanmaktadır. Akçakoca ilçe merkezinden Batıda bulunan **D-010 Karayolu (Karasu – Şile Yolu)** ile planlama alanına bağlantı sağlanmaktadır.

Planlama alanı konumu itibari ile ana ulaşım güzergahlarına yakın sayılabilecek bir konumda kalmakta olup, kent merkezine uzak bir konum üzerinde yer almaktadır. Bu doğrultuda planlama alanı;

- Düzce İl Merkezi'ne 48 km,
- Akçakoca İlçe Merkezi'ne 13 km,
- Menağzı Mahalle Merkezi'ne 3,8 km,
- Sakarya İl Merkezi'ne 83 km,
- D-010 (Karasu – Şile Yolu) Karayolu'na 1 km,
- D-100 Karayolu'na 31 km uzaklıktadır.

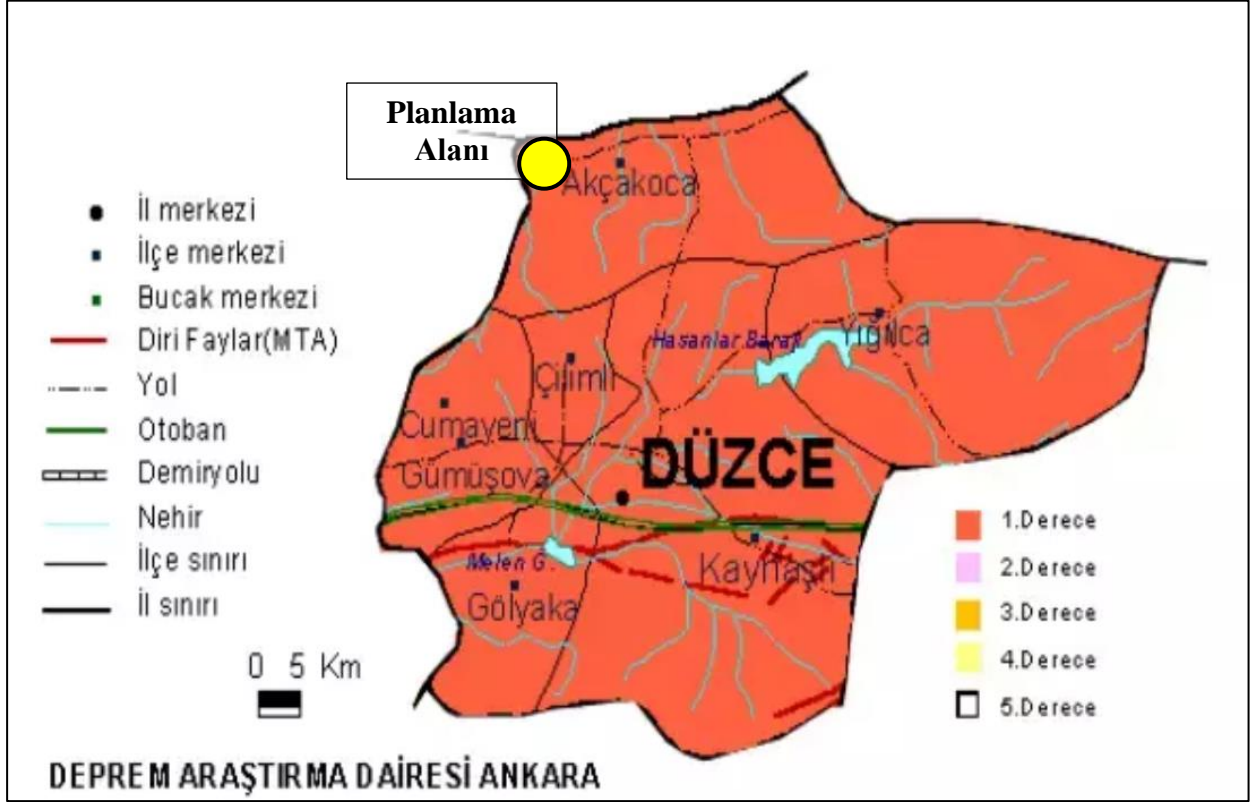
Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir. Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır. Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.



Şekil 3 Planlama Alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritası Durumu

Planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



Şekil 4 Düzce İli Deprem Risk Haritası

3. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

3.1.KONUMU VE ÇEVRESEL İLİŞKİLER

Düzce ili, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan Karadeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Düzce ilinin 8 adet ilçesi bulunmakta olup planlama alanı Akçakoca ilçesinde yer almaktadır. 2.492 km²'lik yüzölçümüne sahip Düzce ilinin; kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Zonguldak ve Bolu, batısında Sakarya, güneyinde ise Bolu illeri yer almaktadır.

Akçakoca ilçesi Menağzı mahallesinin Güneydoğusunda yer alan planlama alanı, Menağzı Mahallesi'ndeki 134 ada 108 parsel, 146 ada 51 parsel ve bir kısım tescil dışı alanı kapsamakta olup 20,21 ha büyüklüğündedir.



DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

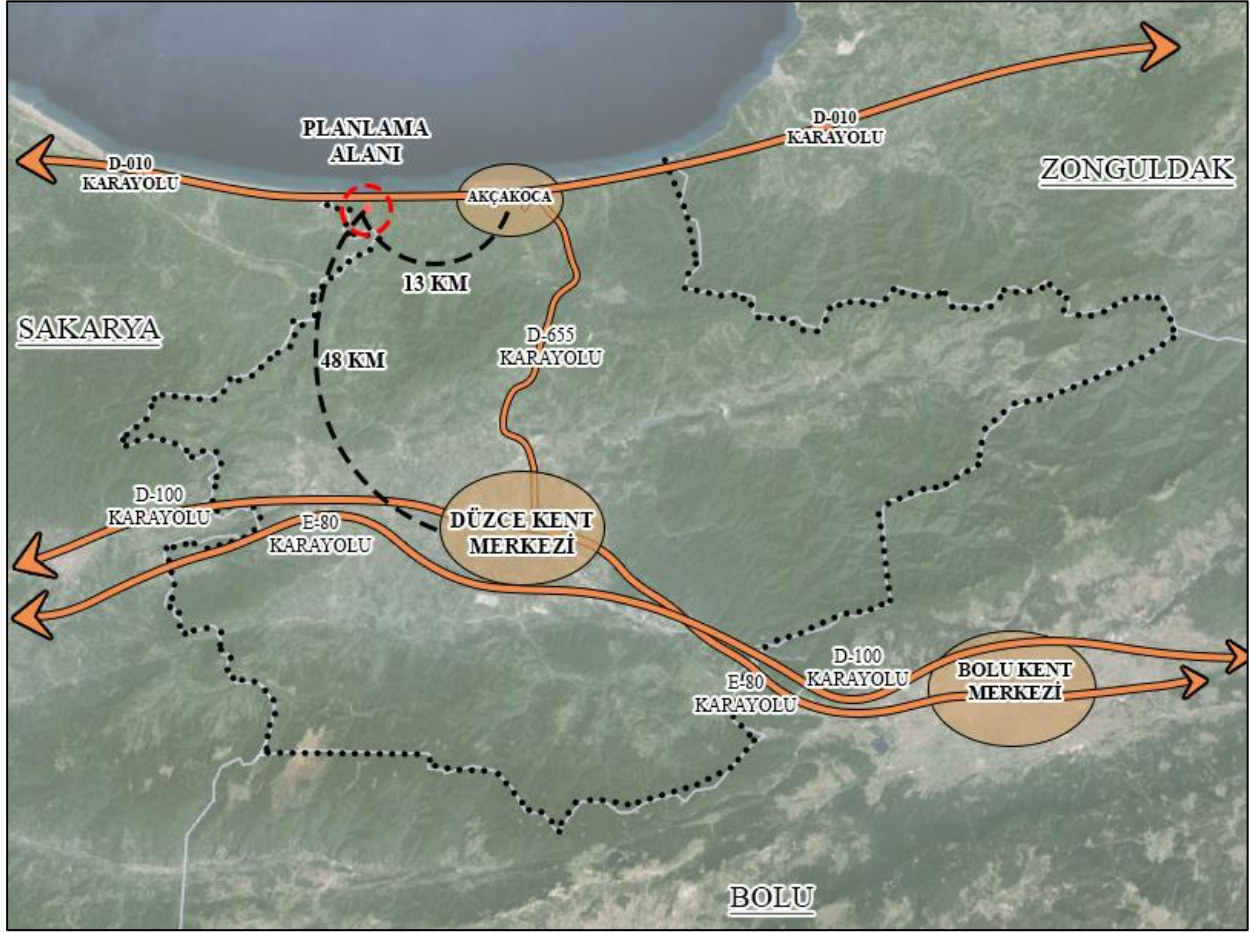


Şekil 5 Planlama Alanı Düzce İli İçerisindeki Yeri



Şekil 6 Planlama Alanı

Akçakoca ilçesi, Melenağzı Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanına, Düzce il merkezinden kuzey yönünden **D-655 Karayolu** ve ardından **D-010 Karayolu** ile, batı yönünde ise **D-100 karayolu** ve ardından **Adaköy yolu** üzerinden planlama alanına ulaşım sağlanmaktadır. Akçakoca ilçe merkezinden Batıda bulunan **D-010 Karayolu (Karasu – Şile Yolu)** ile planlama alanına bağlantı sağlanmaktadır. Düzce İl Merkezi ve planlama alanı arası uzaklık yaklaşık 48 km, Akçakoca İlçe Merkezi ve planlama alanı arası uzaklık ise yaklaşık 13 km'dir.



Şekil 7 Planlama Alanı Çevresel İlişkileri

Karadeniz sahil şeridinde 800 m mesafede yer alan planlama alanına; Sahil Şeridinden **D-010 Karayolu (Karasu – Şile)** üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. D-010 Karayolu batıda Sakarya ilinin Karasu ilçesini, Doğuda ise Düzce ilinin Akçakoca ilçesini birbirine bağlayan karayolu konumunda kalmakta olup planlama alanına bu yol üzerinden bağlantısı olan köy yolları sayesinde giriş yapılmaktadır.



Şekil 8 Planlama Alanı ve Çevresel İlişkiler

Düzce ili Akçakoca ilçesi, Melenagzi Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanı, kuzeyde Kocaalí - Akçakoca ilçelerini birbirine bağlayan **D-010 Karayolu (Karasu – Şile)**'na bağlanan yollardan giriş almaktadır. Bununla birlikte alanın Batı sınırından Büyükmele çayı akmaktadır.

Kentsel Gelişim ve Makroform

M.Ö. 708 tarihinde Pers İmparatorluğu kurulmuştur. Bolu ve havalisi Karadeniz kıyılarında Abanutikus, Sinope, Eolya, Heraclia, Kieros ve Dias şehirlerini kurmuşlardır.

M.Ö. 333 yılında Makedonya Kralı Büyük İskender Dörtüol ovasında Persleri kesin yenilgeye uğratarak Anadolu'ya hakim olmuştur. Babilde M.Ö. 323 de ölünce hanedan dağıldı ve miras generalleri arasında bölüştürülmüş; sekiz devlet kurularak Helenistik çağ başlamıştır..

M.Ö. 377 – 74 yılları arasında Bitinya Krallığının ilk kralı Bias ; merkezi ise, önceleri Astakos sonraları Nikomedia (İzmit) olmuştur. M.Ö. 91 – 74 de Bitinya tamamen Roma'ya verilmiştir. M.Ö. 74 de Roma Konsülü Lucullus Mihridata mislime Karadeniz komutanı Cotta'ya Heracliea, Diapolis, Alaplı'nın yıkılmasını emretmiştir.

Potnos kralı Mithridatın donanması Karadeniz'de fırtınaya yakalanarak Melen çayına sığınmış, Diapolis üzerinden karadan Heraclia'ya gitmiş. Mithridat kuvvetlerinin bölgeden ayrılması ile Roma kuvvetleri Bitinyaya girmişler; Antonius Heraklia'yı Galat prensi Adriyotorikse vermiş, Latin kültürüne kalan bölgenin isimleri dahi değiştirilmiştir.

395 yılında Roma İmparatorluğu ikiye bölünmüş, Doğu Bitinyaya Honoriat denilmiştir. Buranın merkezi Klodiopolis (Bolu), başlıca şehirleri Prusias (Üskibi), Diapolis (Akçakoca) dır.



1204 yılında 4. Haçlı orduları İstanbul'a yerleşmişler, Latin İmparatorluğunu kurarak hüküm sürmüşlerdir. Ceneviz'ler Karadeniz kıyılarında yerleşerek daha önceleri kurulmuş olan Diapolis, Herakliea, Amesus şehirlerinde ticaret ve deniz siteleri kurarak mevcut kaleleri onarmışlardır. Akçakoca'daki kale Ceneviz Kalesi olarak anılıyorsa da burası çok önce Yunan göçmenleri tarafından kurulan Diapolis şehrine aittir.1261 yılında Bizanslılar Latin hakimiyetine son vererek tekrar egemenliklerini ilan etmişlerdir..

Akçakoca ve yöresine ilk Türklerin gelmeleri 1085 tarihinde başlar. 1077 – 1086 Anadolu'da Selçuklular zamanında 49 beylik kurulmuş; bunlardan İznik Beyliği (Bolu – Kocaeli – Bursa) Bitinya'yı içine alıyordu. Selçuklu Anadolu Devleti ,1255 de Moğol idaresine girmiş, 1308 de Mesut'un ölmesiyle son bulmuştur.

Bizans 1285 – 1338 yılları arasında zor günler yaşıyordu. Türk akınlarını durduracak güçleri yoktu. Bitinya'ya bağlı şehirlerin çoğu Türklerin eline geçiyordu. 1319 yılında Diapolis, 1323 yılında Prusias, 1324 yılında Kladiapolis şehirleri Orhan Gazi ve Konuralp tarafından ele geçirilmişler Osmanlı Beyliği sınırlarına katılmışlardır.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde bölge Osman Gazinin silah arkadaşı olan Akçakoca Bey tarafından idare edilmiş, Bizanslıların verdiği Diapolis ismi Akçaşar olarak değiştirilmiştir. 18 yy. da Şar - Şehir olarak değiştirilmiş Akçaşehir adını almıştır. 1923 yılında Cumhuriyetin ilanı ile Teşkilatı Esasiye kanununa göre Bolu vilayet, Düzce kaza, Akçaşehir de nahiye olmuştur.

23 Haziran 1934 tarihinde bir nahiye iken ilçe haline getirilmiş ve bölgeyi zapteden Akçakoca Beyin ismine izafeten 1943'te Akçaşehir'in adı Akçakoca olmuştur.



Şekil 9 1984-2024 Yılları Arası Kentsel Gelişim



3.2.PLANLAMA ALANININ TANIMI

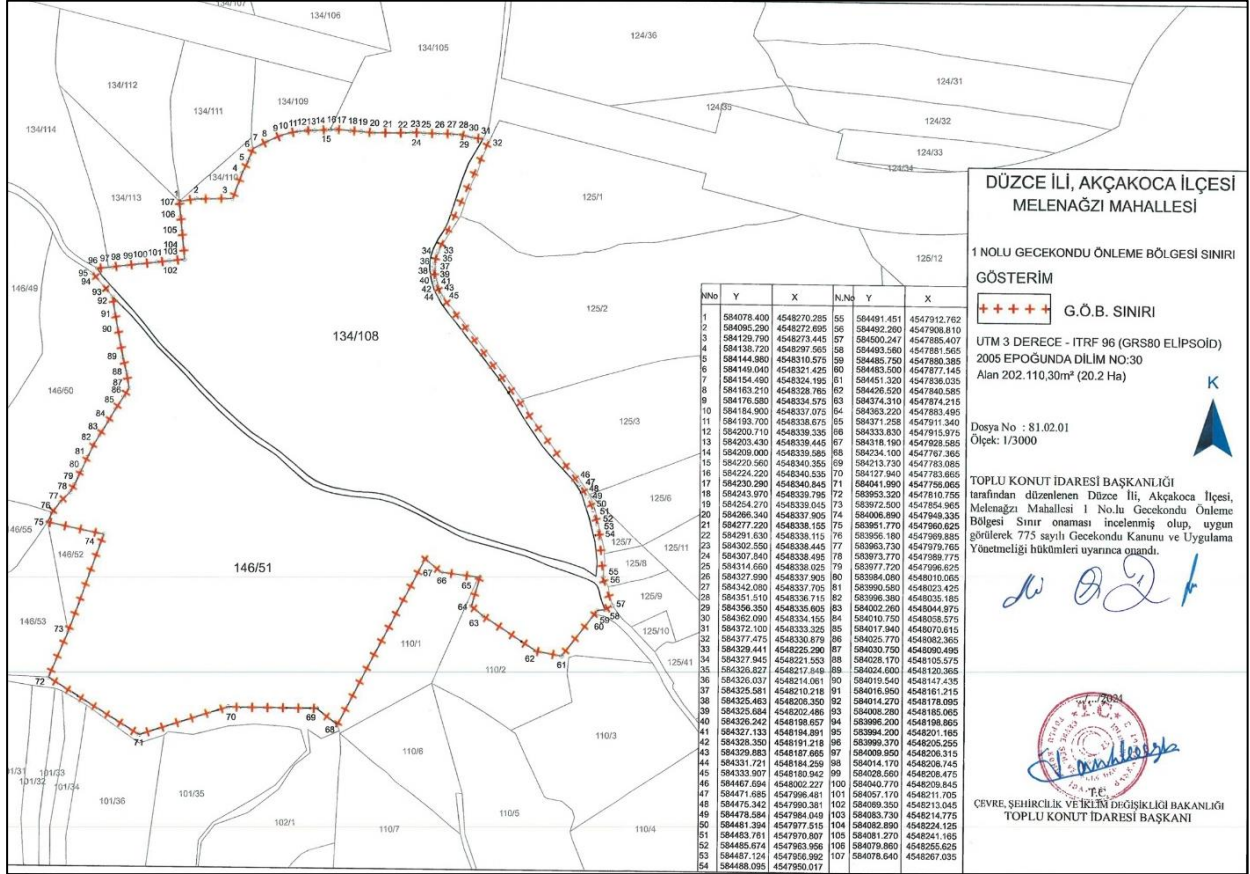
Düzce ili, Akçakoca ilçesi, Melenağzı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 20,21 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla **21/05/2024** tarih ve **617021** sayılı **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru** ile “Düzce ili, Akçakoca ilçesi, Melenağzı Mahallesi 1 No.lu Gecekodu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Ağırlıklı olarak alanda güneyden kuzeye doğru yükseltinin önce artmakta sonra azalmakta olduğu görülmektedir. 2 parselden oluşan toplam 202,110.3 m² yüzölçümüne sahip olan mülkiyetin hepsi Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı'na aittir.

Planlama çalışması ise yaklaşık 20,21 hektarda “Gecekodu Önleme Bölgesi” ilan edilen alanın içerisindeki 134 ada 108 parsel, 146 ada 51 parsel ve bir kısım tescil dışı alanda gerçekleştirilmektedir. Mülkiyet, parselasyon ve mer'i imar planı dikkate alındığında “Gecekodu Önleme Bölgesi” sınırının büyük bir kısmında yapılacak plan onama sınırı da “Gecekodu Önleme Bölgesi” sınırına ve meri plan fonksiyon kararlarına uyum gösterecek şekilde belirlenmiştir. Bu kapsamda planlama alanı, 1/5.000 F25C20C ve F25D16D ile 1/1.000 ölçekli F25C20C2C, F25C20C3B, F25D16D1D ve F25D16D4A ile ölçekli paftalarında yer almaktadır.



DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 10 Melenağzi Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordinatlı Krokisi

3.3.MEVCUY DURUM TESPİTİ

3.3.1. ARAZİ KULLANIMI VE YAPILAŞMA

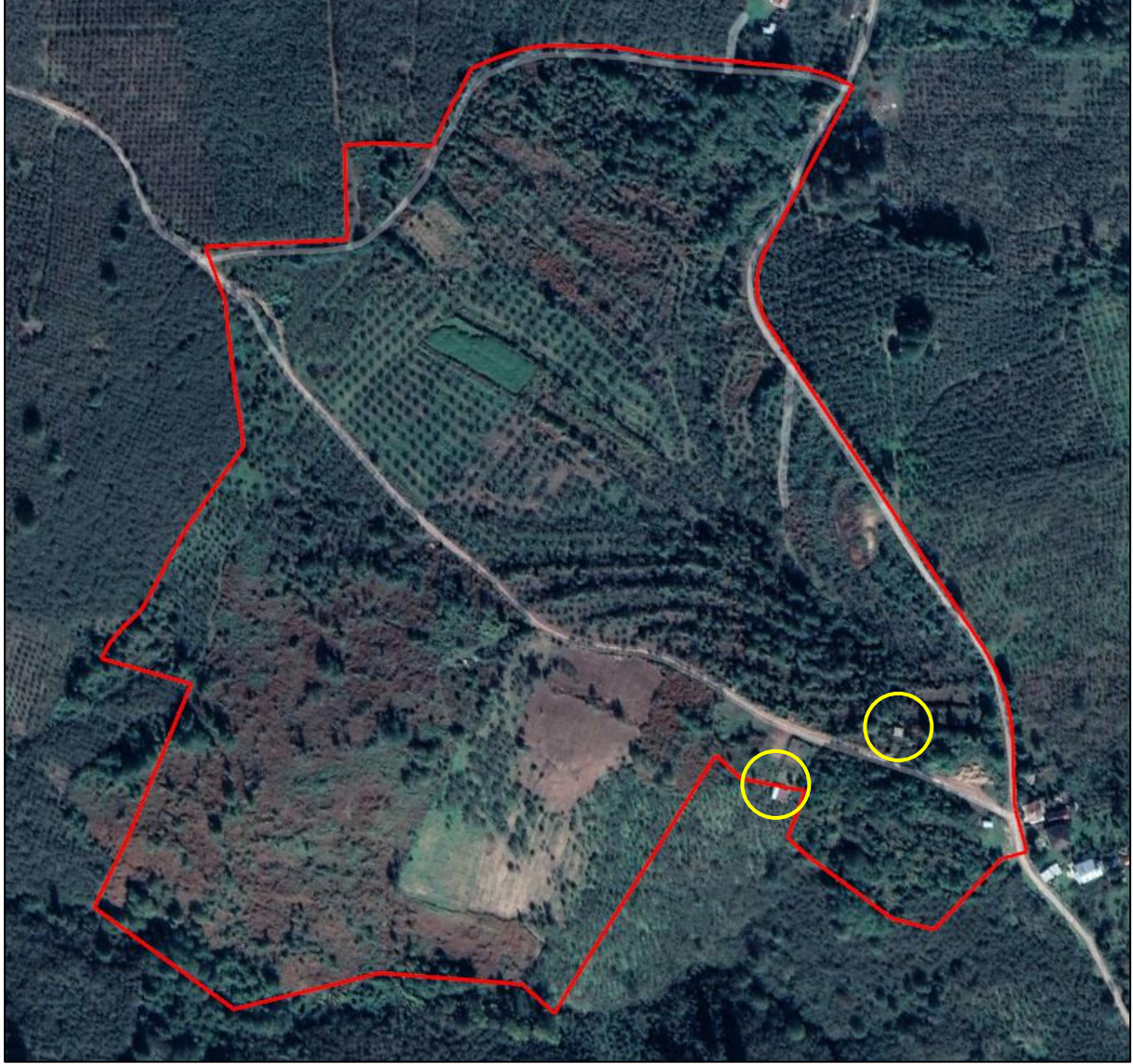
Planlama alanını oluşturan 134 ada 108 parsel, 146 ada 51 parsel ve bir kısım tescil dışı alanın üzerinde iki adet yapı bulunmaktadır. Yapıların durumuna ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

Tablo 2 Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Mevcut Yapı Bilgileri

Csbm Adı :	MELENAĞZI	Csbm Adı :	MELENAĞZI
Türü :	KumeEvler	Türü :	KumeEvler
Dış Kapı No :	290	Dış Kapı No :	291
Numarataj Kimlik Numarası :	675450514	Numarataj Kimlik Numarası :	680805066



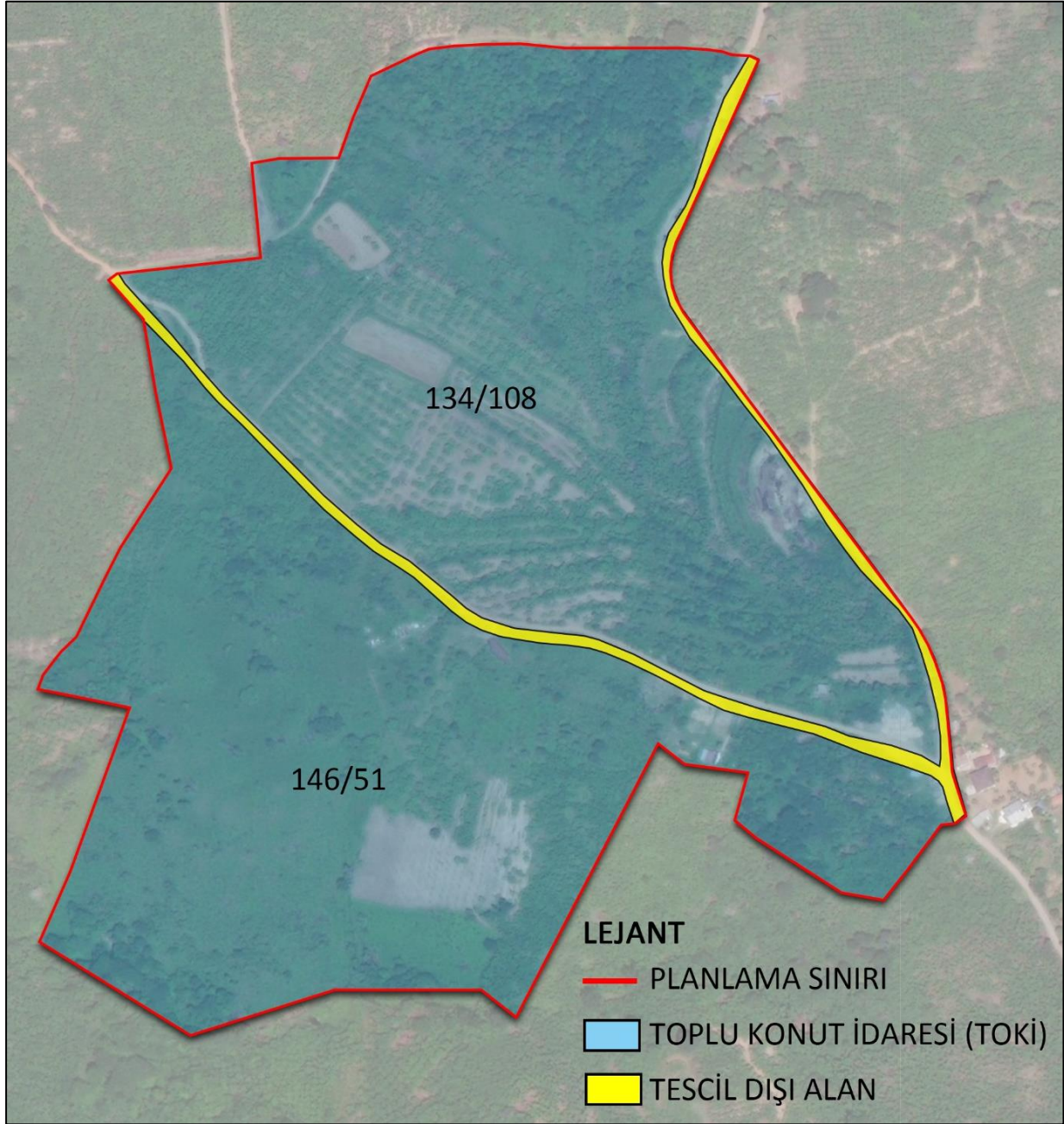
DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 11 Planlama Alanı Yapılaşma Durumu

3.3.2. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı 134 ada 108 parsel, 146 ada 51 parsel ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır. Alan birlikte toplam 202,110.3 m² büyüklüğe sahiptir.



Şekil 12 Planlama Alanı'nın Mülkiyet Durumu



Şekil 13 Planlama Alanı'nın Ada/Parsel Durumu

134 ada 108 parsel, 146 ada 51 parsel ve bir kısım tescil dışı alandan oluşan toplam 202,110.3 m² yüzölçümüne sahip alan mülkiyetinin tamamı Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı'na aittir.

Tablo 3 Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

Mülkiyet Durumu	Ada Parsel	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran
TOKİ	134/108	100,676	50%
	146/51	98,695	49%
Tescil Dışı Alan		2,739.30	1%
Toplam Alan Büyüklüğü		202,110.3	100%

3.3.3. ARAZİ YAPISI

Planlama alanının doğal yapısı; topografik yapısı eşyükselti, eğim ve bakı analizleri, iklim ve yerleşime uygunluk açısından ele alınmıştır. Doğal yapı analizinden elde edilen bulguların hazırlanarak imar planı çalışmaları için parametre olarak kullanılması hedeflenmektedir.

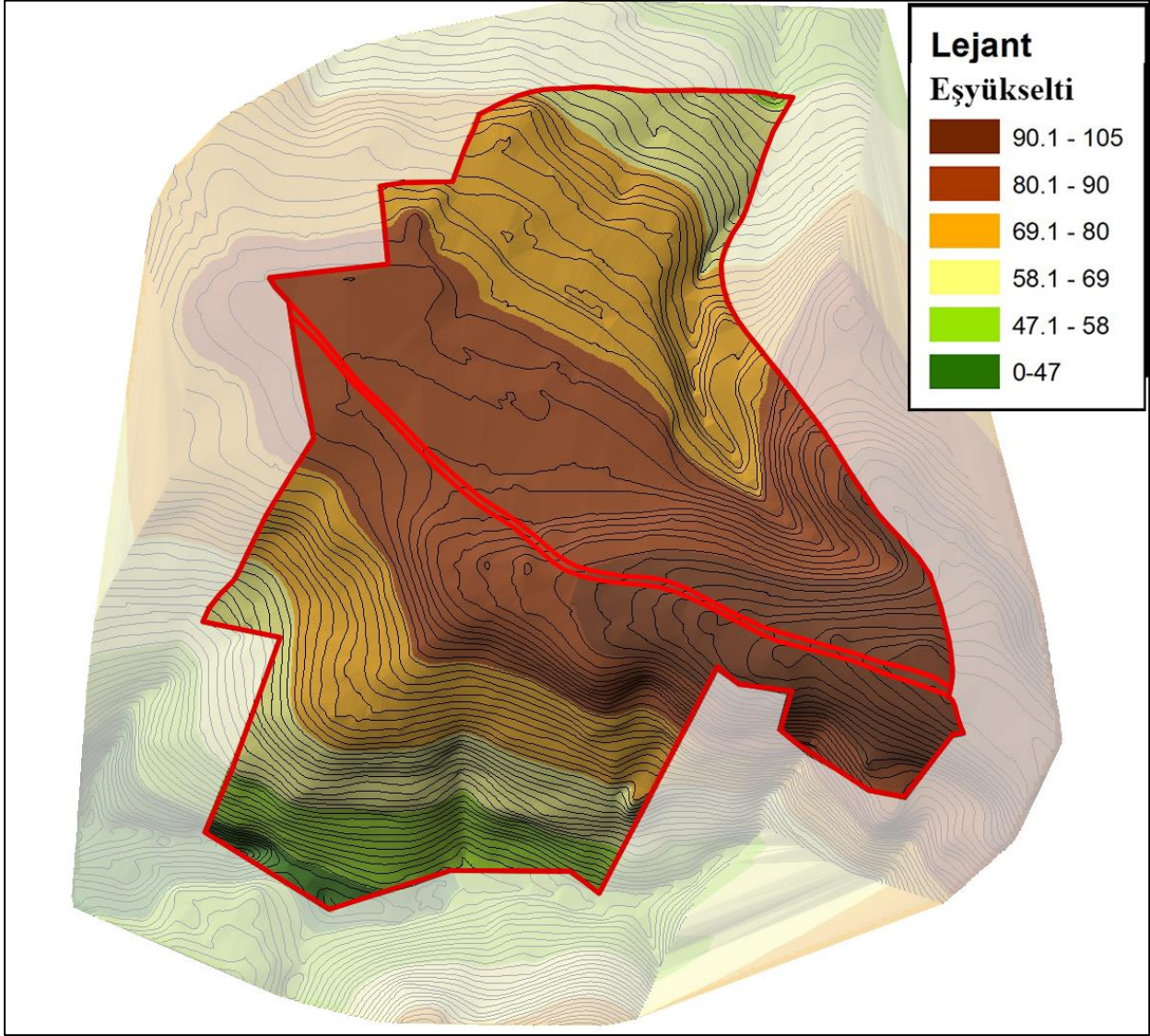


Şekil 14 Planlama Alanı'nın Arazi Yapısı

3.3.3.1. Yükselti Analizi

Arazi kullanım planlamasının öncelikli adımlarından biri arazinin mevcut durumunun tespit edilmesidir. Bu aşamada yapılması gereken işlemlerden biri de arazinin fiziksel ve topografik özelliklerini belirlemektir. Bu kapsamda öncelikle planlama alanının topografik özellikleri incelenerek eşyükselti analizi yapılmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 47 m, en yüksek yükseklik değeri 102 m'dir. Alanda kuzeyden güneye doğru yükselti önce artmakta olup sonra azalmaktadır, en düşük ve en yüksek yükseklik değeri arasında 55 m fark bulunmaktadır. Planlama alanı sınırı içerisinde doğudan batıya doğru azalan eğim bir yamaç oluşturmaktadır.



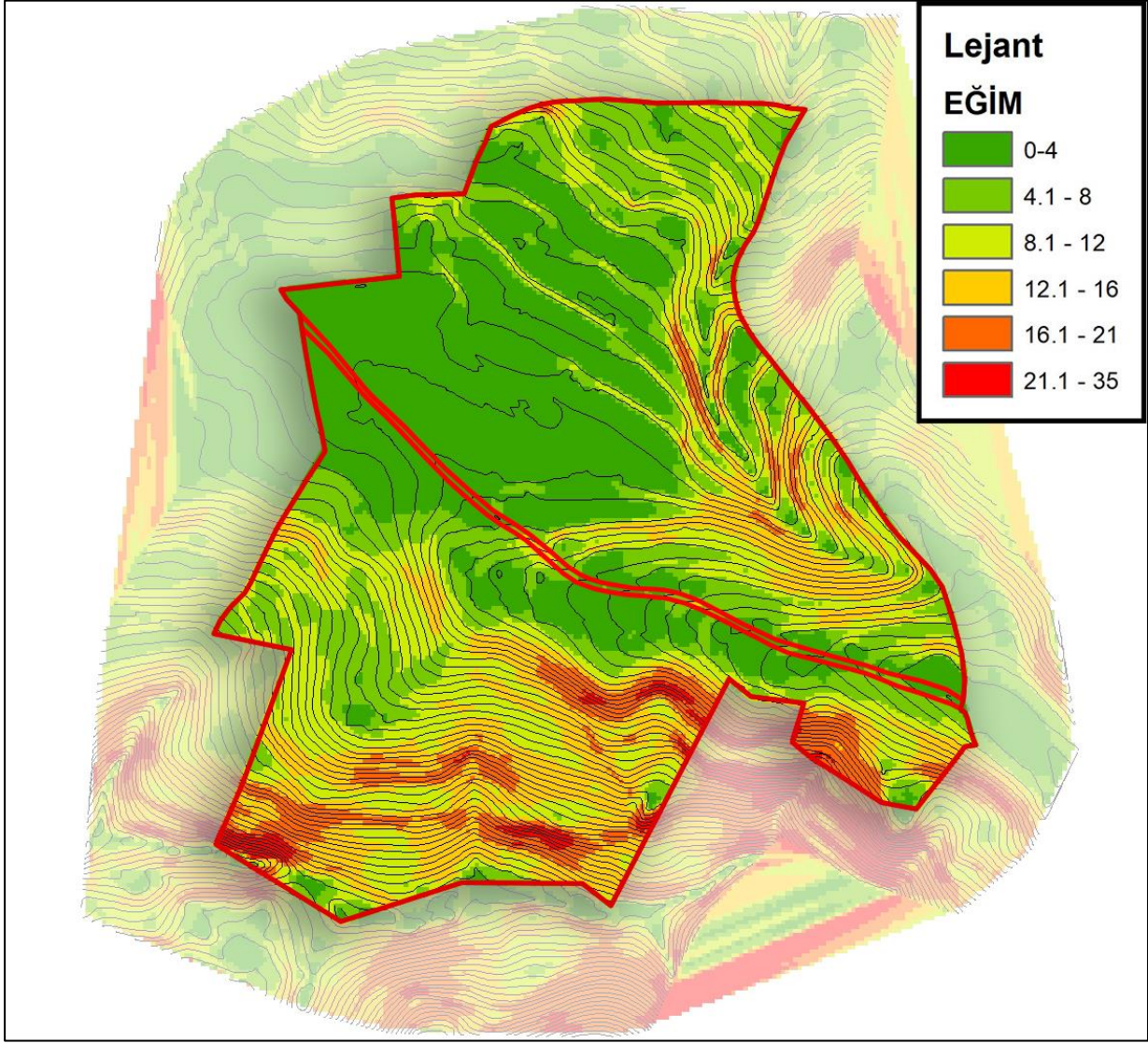
Şekil 15 Eşyükselti Analizi

3.3.3.2. Eğim Analizi

Planlama alanı eğim analizi incelendiğinde; Bölgede eğim açısından eşik oluşturabilecek yüksek eğimler bulunmamakla beraber, alan içerisinde kadastral yol aksına paralel şekilde kuzeye ve güneye doğru azalan eğim dereceleri %0 - %21 derece arasında değişiklik göstermektedir.



DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 16 Eğim Analizi

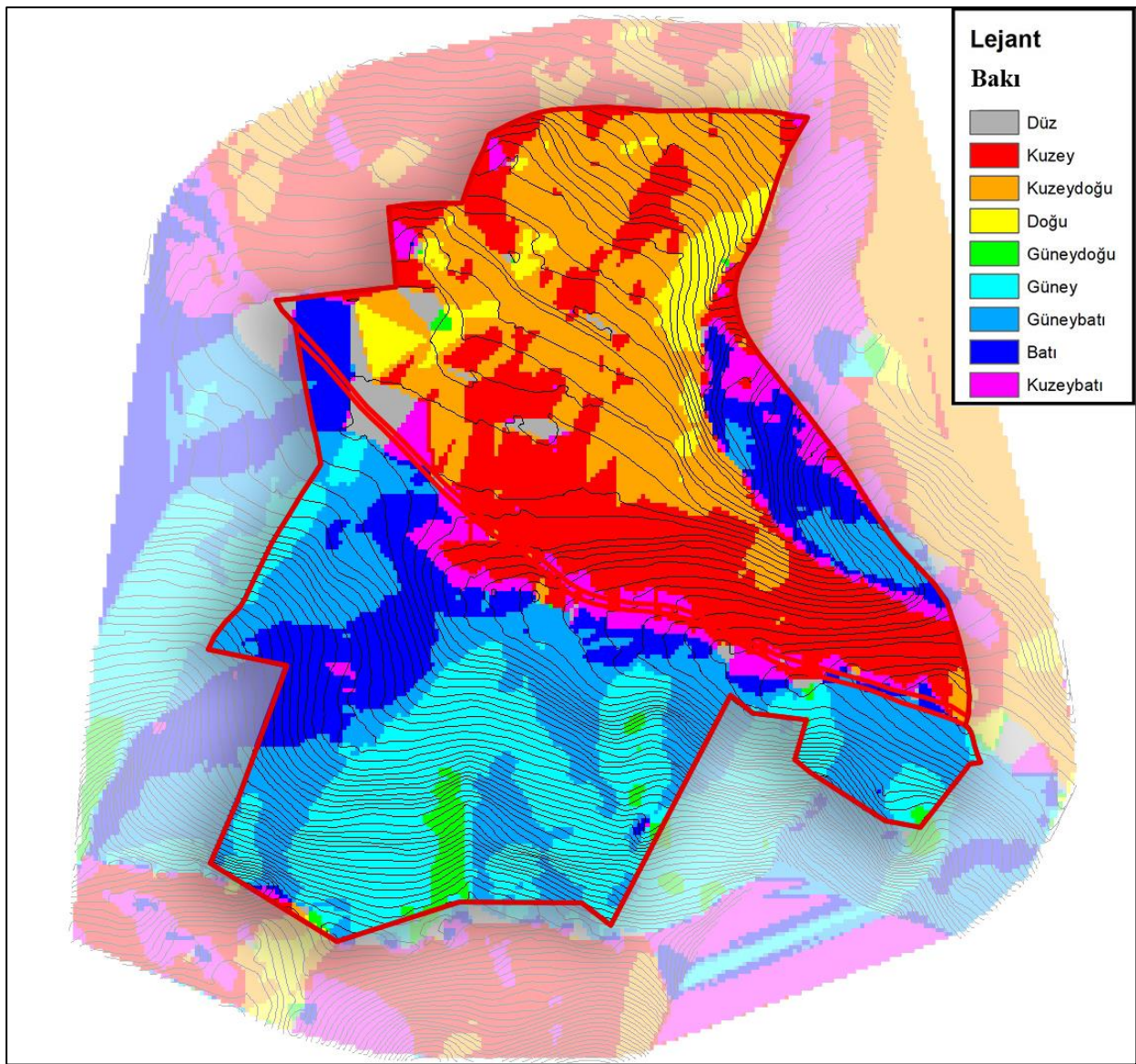
Tablo 4 Eğim Analizi Eğim Dereceleri Oranları

EĞİMLER(%)	ORAN
0-4	53%
4,1-8	15%
8,1-12	5%
12,1-16	10%
16,1-21	5%
21,1-35	12%

3.3.3.3. Bakı Analizi

Bir alanda arazinin yöneliş durumunu, alandan geçen vadiler, sırtlar ile topoğrafya tanımlamaktadır. Planlama alanı yöneliş analizi incelendiğinde alanın sahip olduğu çeşitli yükselti ve eğim farklarından dolayı yönelişinde de çeşitlenme olduğu görülmektedir.

Alan genelinde “**Düzlük, Kuzey, Kuzeydoğu, Doğu, Güney, Güneydoğu, Güneybatı, Batı ve Kuzeybatı**” yönelişleri bulunmaktadır. Alanın yaklaşık %8’ü düzlük alanlardan oluşmakta olup; %22’u kuzey, %23’i kuzeydoğu, %4’i doğu, %2’i güneydoğu, %14’ü güney, %12’i güneybatı, %10’i batı, %5’si ise kuzeybatı yönelişine sahiptir.



Şekil 17 Bakı Analizi

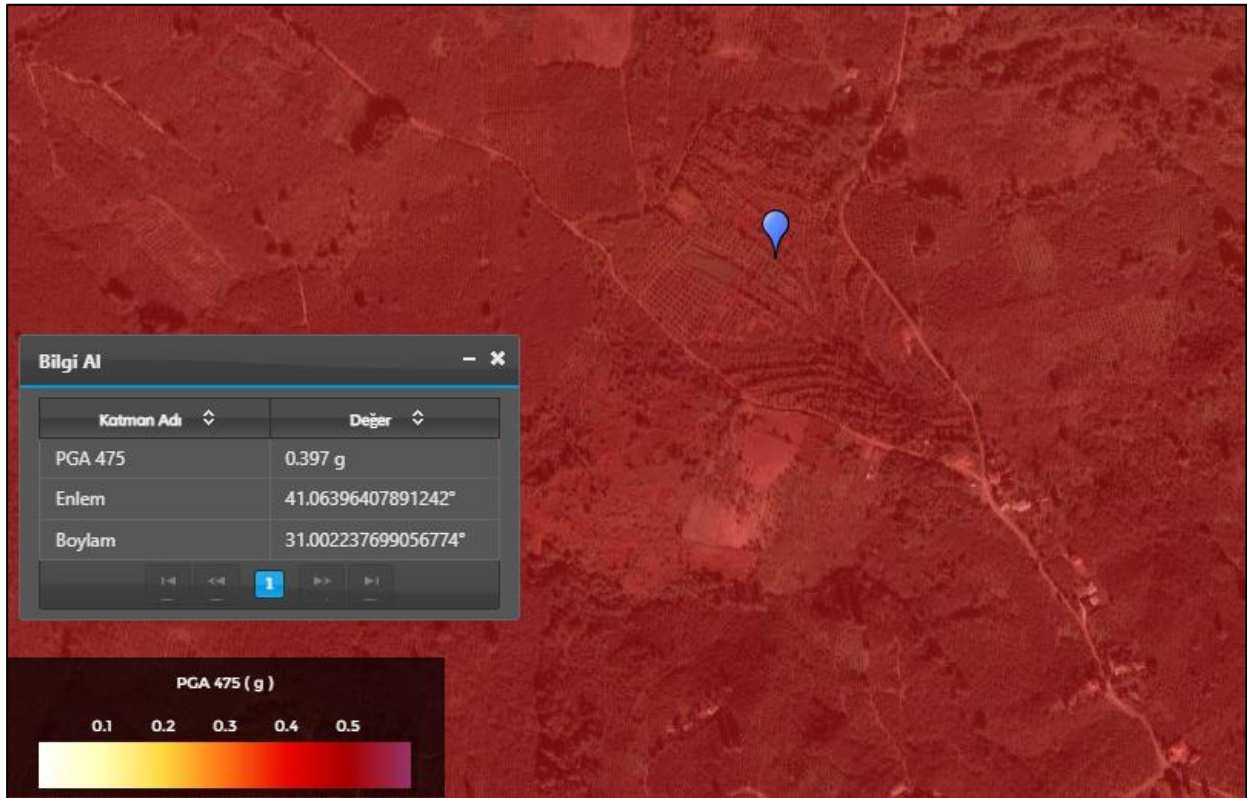
Tablo 5 Bakı Analizi Yöneliş Oranları

BAKI YÖNÜ	ORAN
Düzlük	8%
Kuzey	22%
Kuzeydoğu	23%
Doğu	4%
Güneydoğu	2%
Güney	14%
Güneybatı	12%
Batı	10%
Kuzeybatı	5%
TOPLAM	100%

3.3.4. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK YAPI

Depremsellik

Türkiye Deprem Tehlike haritasına göre, Düzce ili “1. Derece Deprem Bölgesi’nde” yer almaktadır. Ayrıca “Türkiye Deprem Tehlike Haritasına” göre PGA 475 sınıfında 0,397 g katsayısında (2. Bölge yer ivmesi 0.33 g) yani orta derece tehlikeli deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 18 Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu



DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



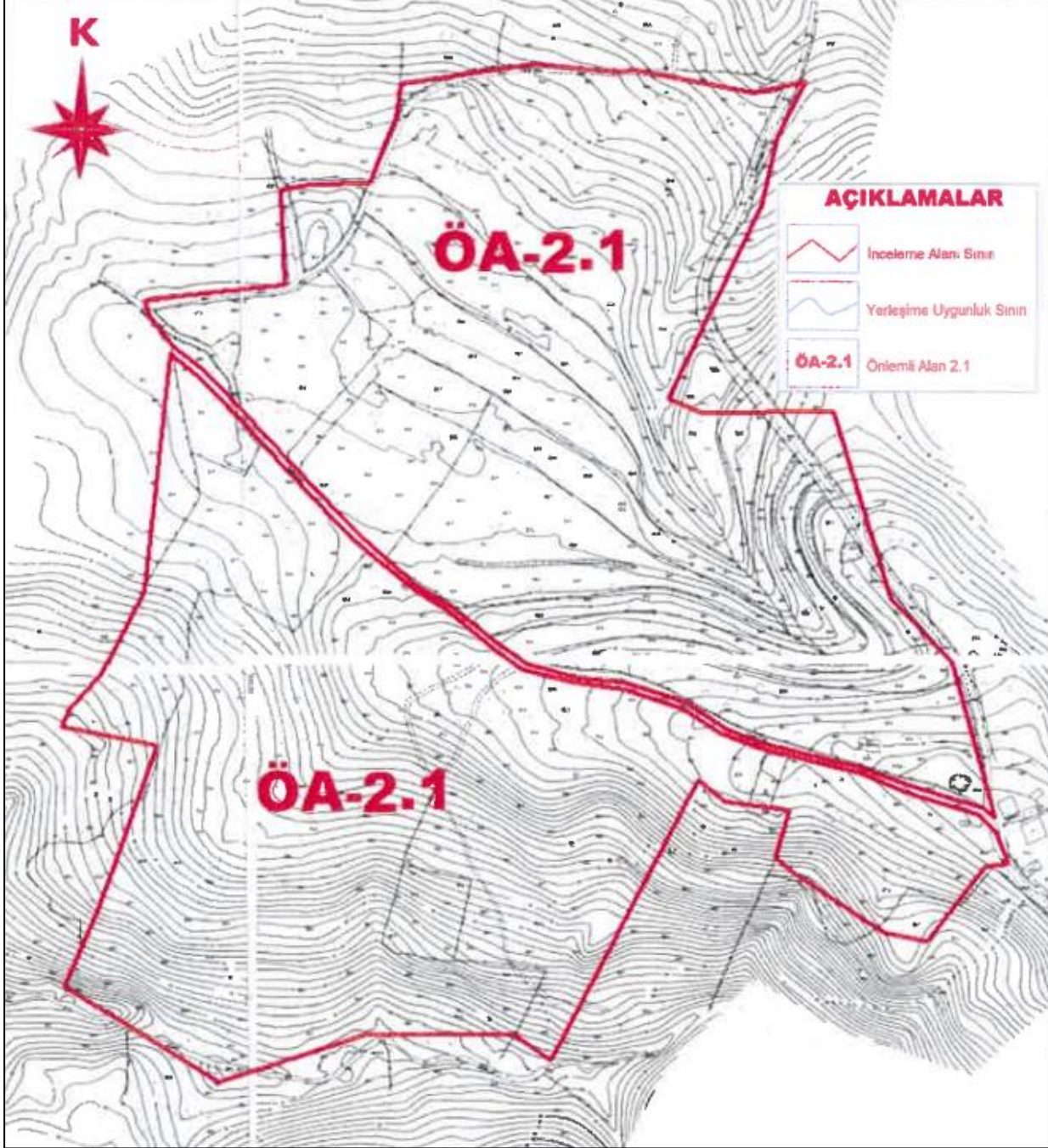
Jeolojik Yapı

Planlama alanını kapsayan “Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenağzi Mahallesi İçerisinde Kalan Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu”, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince 17.07.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

İL	: DÜZCE	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.			
İLÇE	: AKÇAKOCA				
BELDE	:				
KÖY/MAH	: MELENAĞZI				
PAFTA	: 2 adet 1/5000 ölçekli F25-C-20-C, F26-D-16-D nolu halihazır haritalar ile 4 adet 1/1000 ölçekli F26-D-16-D-1-D, F26-D-16-D-4-A, F25-C-20-2-C ve F25-C-20-C-3-B nolu halihazır paftalarda sınırları belirtilen alan				
ADA	:				
PARSEL	:				
YERBİS NO	: 24001300101307	Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi	Esra F. BAKSI Jeofizik Mühendisi		
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU					
Sezai YILMAZ Jeoloji Mühendisi				Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi	
Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi				Banu ŞAŞMAZ Jeoloji Mühendisi	
Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi					
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.					
16.07/2024 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı		17.07/2024 Dr. Nuruullah ÖSMANLI Genel Müdür Yardımcısı V.			
ONAY					
17.07/2024 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür					

Şekil 19 İmar Alanına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

Bahsi geçen Rapor doğrultusunda alanda yapılan jeoloji, jeofizik, laboratuvar verileri ve alana yönelik yapılan analizler sonucu planlama alanının tamamının Önlemler Alanları 2.1 (Ö.A.2-1) kapsamında kaldığı görülmektedir.



Şekil 20 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



Önemli Alanlar 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanının jeolojisini Pliyosen yaşlı Örencik formasyonuna ait kırmızımsı kahverenkli az çakıllı kumlu siltli katı kil oluşturduğu ve eğim değerinin %0-40 aralığında değiştiği alanlar, mevcut durum itibariyle doğal ve yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak, bu alanların jeolojisini oluşturan çakıllı kumlu siltli kil seviyelerde eğimin nispeten yüksek olmasından dolayı stabilite problemlerinin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kaanatine varıldığından inceleme alanında bu alanlar **Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)** olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

- Örencik formasyonuna ait birimlerde, şişme “düşük-orta” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Örencik formasyonuna ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı- zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Örencik formasyonuna ait birimin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve etkileyecek dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulanmalıdır.
- Mevcut şevler ve bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak şevler, uygun projelendirilmiş palyelendirme ve dayanma (istinat) yapıları ile desteklenmelidir.
- Bu alanlarda kazık ve istinat benzeri önlem alınmadan parsel sınırlarında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve sızıntı sularının oluşturulacak kazı şevlerini etkilemesine karşı drenaj sistemleri ve koruma yapıları uygulanmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) ve tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.



- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Yapı temelleri alanda yer yer gözlenen dolgu üzerine oturtulmamalı, jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelere oturtulmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri, temel tipi ve temel derinliği zemin ve temel etüt raporlarında detaylı olarak irdelenmeli ve olası stabilite sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulandıktan sonra planlamaya gidilmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı, şevler istinat duvarı vb dayanma yapıları ile desteklenmelidir. Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda uygun kanalizasyon sistemi yapılarak sızıntı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanında gözlenen çakıllı kumlu killi silt birimlerinde karstik boşluklar gözlenmemiş olup parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde karstik boşluk olup olmadığı detaylı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler (jet-graud, ankraj, kazık vb.) belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda bulunan tüm derelerle ilgili **güncel DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.**
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için **“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik”** ve **“Türkiye Bina Deprem Yönetmelik”** esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

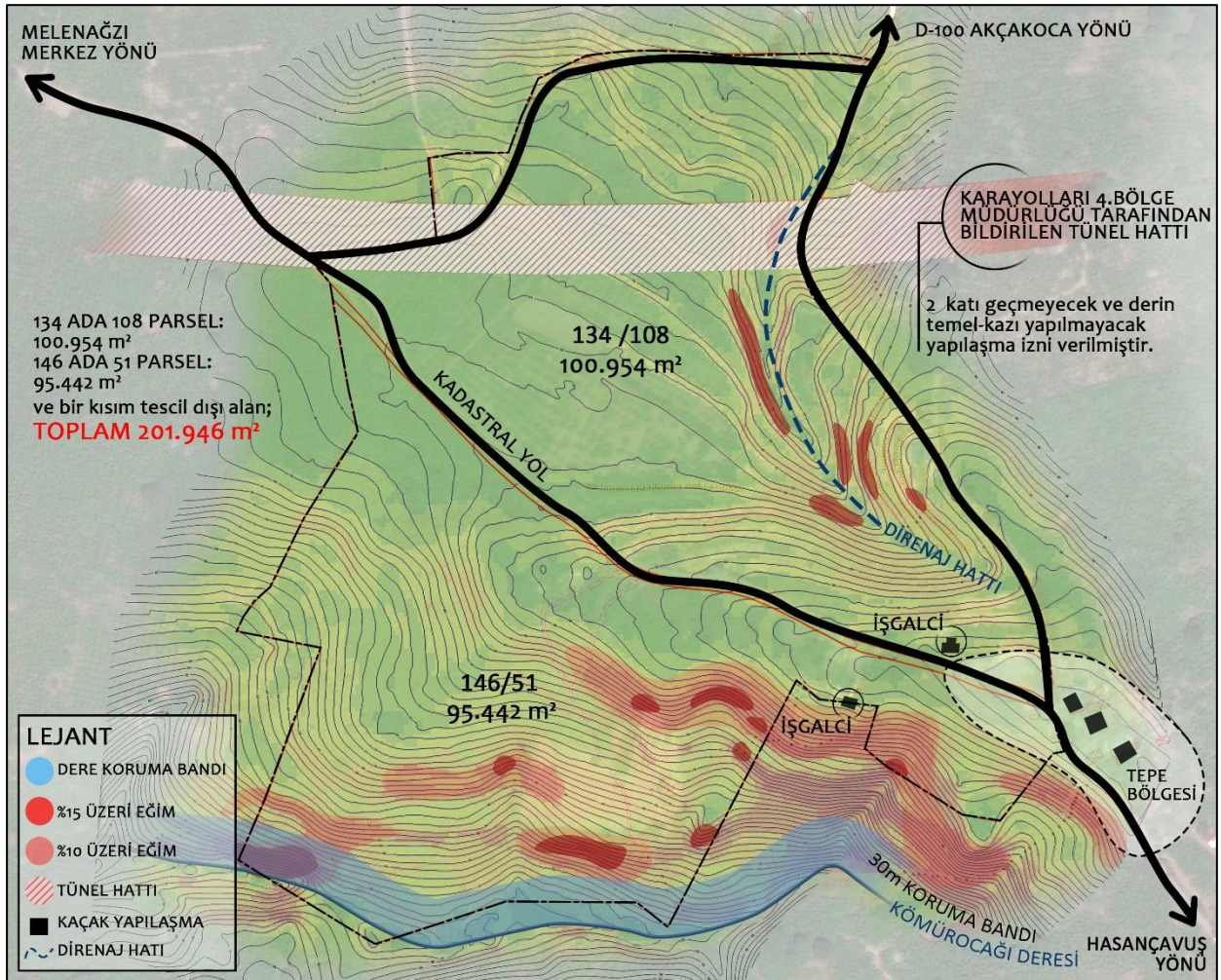
4. SENTEZ

Plan çalışması kapsamında alınan kurum ve kuruluş görüşleri, yerinde yapılan incelemeler ve yapılan analizler doğrultusunda sentez çalışması hazırlanmıştır. Bu çalışma, planlama alanının mevcut durumuna yönelik alanda risk oluşturabilecek ve yerleşim alanı olarak planlanması durumunda önlem alınması gereken konuları özetleyen, plan çalışmalarını yönlendiren bir çalışma niteliğindedir.

Planlama alanı Düzce ili, Akçakoca ilçesi, Melenağzı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında **“Plansız Alanda”** kalmaktadır.

Akçakoca ilçesi, Melenağzı Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanına, Düzce il merkezinden kuzey yönünden **D-655 Karayolu** ve ardından **D-010 Karayolu** ile, batı yönünde ise **D-100 karayolu** ve ardından **Adaköy yolu** üzerinden planlama alanına ulaşım sağlanmaktadır. Akçakoca ilçe merkezinden Batıda bulunan **D-010 Karayolu (Karasu – Şile Yolu)** ile planlama alanına bağlantı sağlanmaktadır. Düzce İl Merkezi ve planlama alanı arası uzaklık yaklaşık 48 km, Akçakoca İlçe Merkezi ve planlama alanı arası uzaklık ise yaklaşık 13 km'dir.

Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 47 m, en yüksek yükseklik değeri 102 m'dir. Alanda kuzeyden güneye doğru yükselti önce artmakta olup sonra azalmaktadır, en düşük ve en yüksek yükseklik değeri arasında 55 m fark bulunmaktadır. Planlama alanı sınırı içerisinde doğudan batıya doğru azalan eğim bir yamaç oluşturmaktadır. Ayrıca eğim analizi incelendiğinde; Bölgede eğim açısından eşik oluşturabilecek yüksek eğimler bulunmamakla beraber, alan içerisinde kadastral yol aksına paralel şekilde kuzeye ve güneye doğru azalan eğim dereceleri %0 - %21 derece arasında değiştiği görülmektedir.



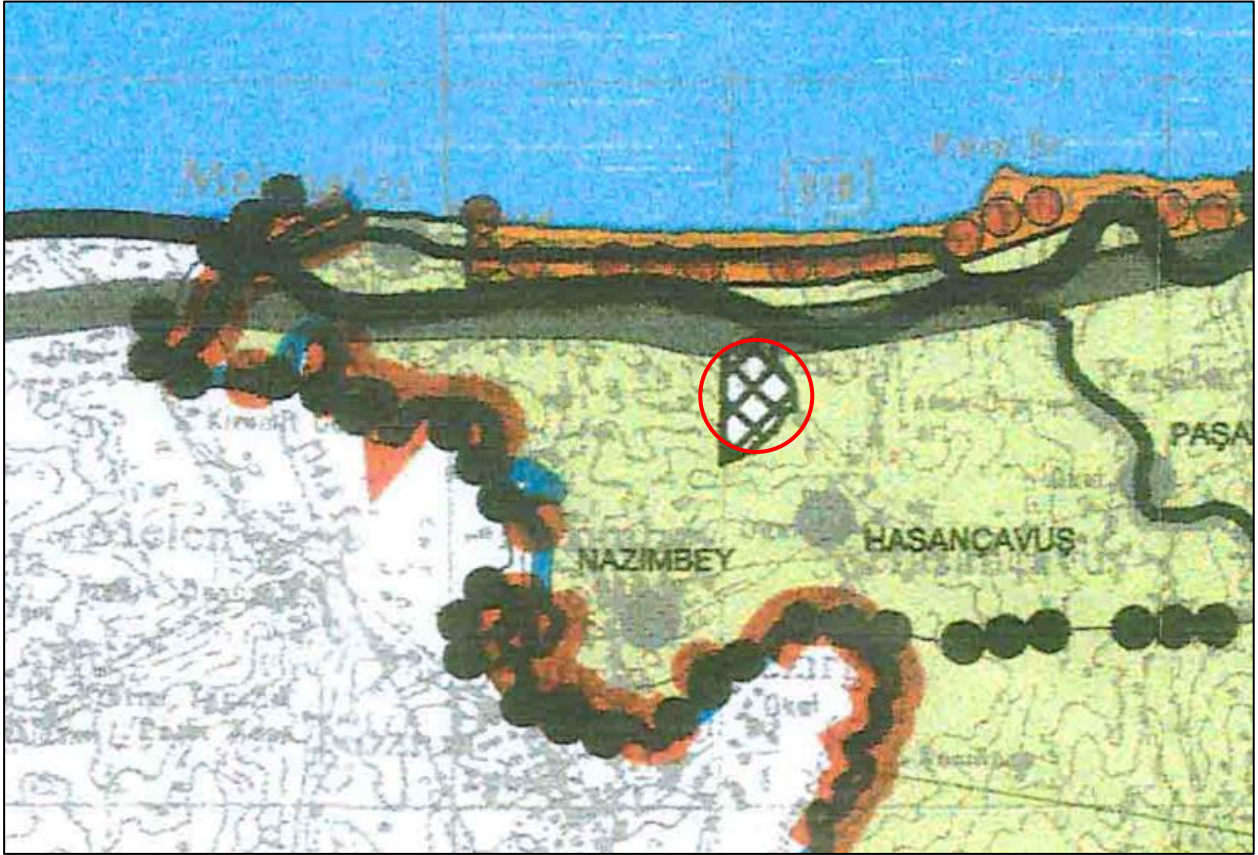
Şekil 21 Sentez

5. MER'İ PLAN KARARLARI

5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ DÜZCE İLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, Düzce İli 1/100.000 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 onaylanan planda **“Etaplı olarak Kullanışa Açılacak Gelişme Alanları”** fonksiyonlu alanda kalmaktadır.

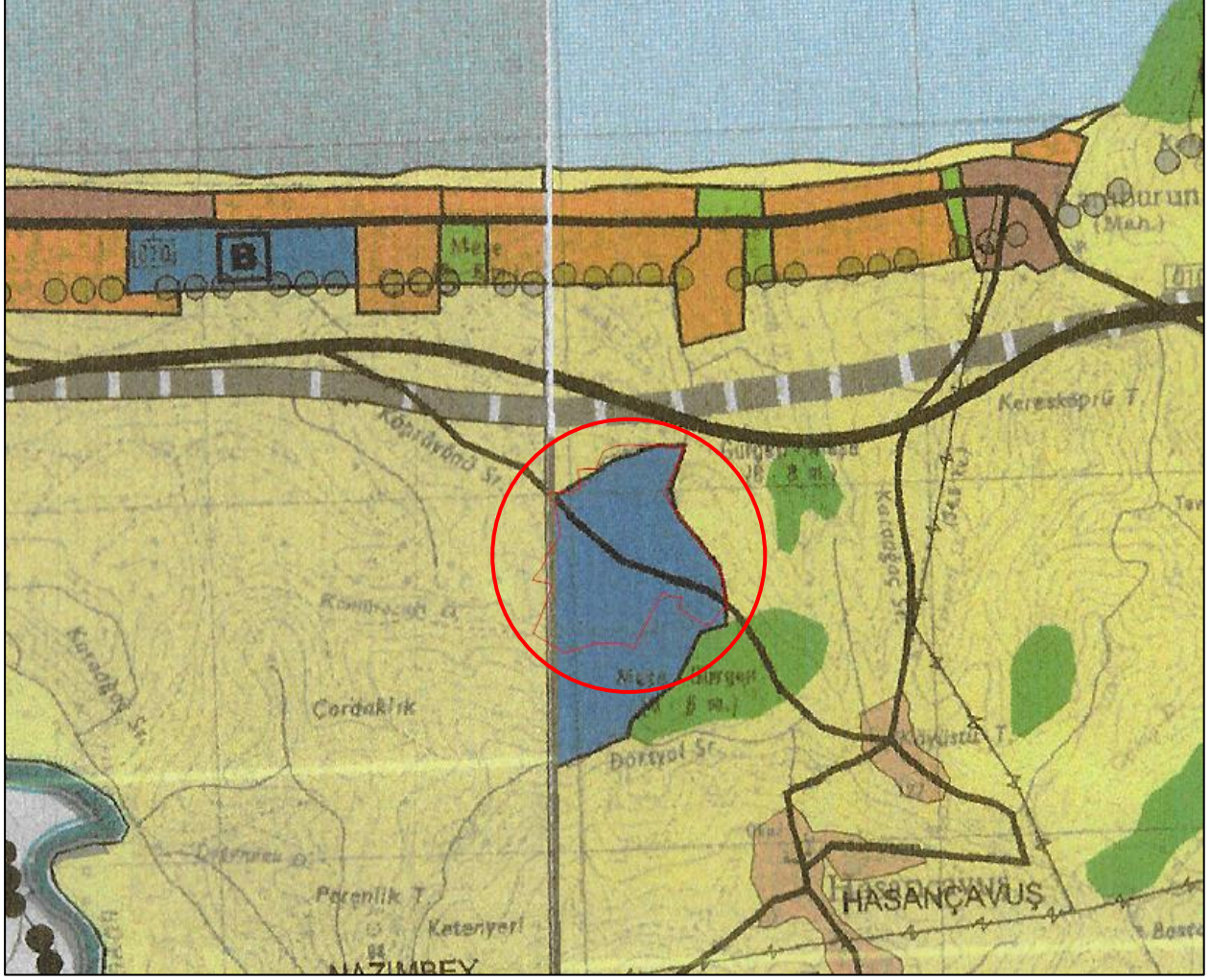
Söz konusu kullanımlara ilişkin olarak plan uygulama hükümlerinde; **“Etaplı Olarak Kullanışa Açılacak Kentsel Gelişme Alanları; Çevre Düzeni Planının projeksiyon nüfusuna, ilke ve stratejilerine göre bu planda işaretlenmiş, etaplanarak kentsel yerleşime açılacak alanlardır.”** hükümleri yer almaktadır.



Şekil 22 Planlama Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Plan Durumu

5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Planlama alanı, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 05.02.2015 tarihinde onaylanan **“Akçakoca 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”** içerisinde bulunmaktadır. Bu plan kapsamında planlama alanı kısmen **“Kamu Tesis Alanı”** kısmen de **“Tarım Arazileri”** fonksiyonlarında kalmaktadır.



Şekil 23 Planlama Alanına İlişkin 1/25.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Plan Durumu

5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı için onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

5.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı için onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

6. PLAN KARARLARI

Planlama alanı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 21/05/2024 tarih ve 617021 sayılı Olur'u ile ilan edilen "Gecekondu Önleme Bölgesi" sınırı 20,21 ha'dır.

2 parselden oluşan planlama alanının tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine aittir. Düzce ili, Akçakoca ilçesi, Melenagzi Mahallesi 1 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilen alanın mer'i imar planında plansız alanda kalmaktadır.



6.1.PLAN YAKLAŞIMI

“İlk Evim Arsa” projesi kapsamında Düzce ili, Akçakoca ilçesi, Melenagzı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 20,21 hektarlık alanın gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulmasına ve aynı zamanda Akçakoca yerleşmesine de “değer” katmasına yönelik 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanmasında; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının yanı sıra alanın planlanabilme kabiliyeti ile ilgili kurum ve kuruluşlarının planlama alanına yönelik görüş ve önerileri belirleyici olmuştur. Bu bağlamda, 1/1.000 ölçekli imar planı kararlarının geliştirilmesinde temel ilke esas alınmış olup bunlar;

- Planlama alanındaki eşiklerin dikkate alınması,
- Planlama alanının sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek, sağlıklı ve yaşanabilir yoğunlukta gelişmesinin sağlanması,
- Melenagzı Mahallesi'nin mevcut yerleşim alanıyla “sağlıklı” mekânsal bağlantısının kurulmasıdır.

Söz konusu temel ilkeler doğrultusunda mekan kurgu ve tasarımında ise aşağıdaki kriterler göz önünde bulundurulmuştur:

- Mahalleden, komşuluk birimine, komşuluk biriminden küçük komşuluk birimine geçiş şeklinde mekanda hiyerarşik bütünlük ilkesinin hissettirilmesi.
- Her bir farklı kademe hiyerarşik mekânsal birimin işlevsel açıdan kendine yetebilen ve hiyerarşik üst kademe birimi ile mekânsal ilişki kurabilen nitelikte tasarlanması.
- Geleneksel yerleşim dokularımızda var olan insan, mekân ve boyut ilişkisi bağlamında “Yatay Mimari” yaklaşım çerçevesinde yerleşim sağlayarak alanın verimli kullanılması.
- Konut uygulamalarında kişi başına 40 m² inşaat alanı ayrılması.
- Alanda yaşayacakların donatı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak merkez bölge oluşturulması.
- Park alanları gibi kamusal toplanma ve sosyal etkileşim alanlarının ticaret ve konut alanları ile bağlantısının sağlanması.
- Alanda dolaşımı rahatlatmak ve erişimi artırmak amacıyla yaya yollarının tasarlanması.
- Alanın merkez odaklarının açık/yeşil alan sistemi ile bütünleşecek şekilde konumlandırılması.
- Okul öncesi eğitim kurumlarının konut alanlarının içerisinde, park alanları ile bütünleşecek şekilde ve erişimin kolay sağlanabileceği alanlarda konumlandırılması.



- Alana giriş ve çıkışların belli sayıda yol ile tanımlı ve kontrollü bir şekilde olması.
- Alt kademe yolların doğrusal ve rutin düzende olmayan ve aynı zamanda bir park ya da kamusal alanla bütünleşecek bir örüntü ile kurgulanması.

6.2.GENEL KARARLAR

20,21 ha alandan oluşan planlama alanında; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcutta plansız olan planlama alanında, konut alanı, ticaret alanı, anaokulu, ilkokul alanı, ibadet alanı, aile sağlığı merkezi, sosyal tesis alanı, belediye hizmet alanı, park, teknik altyapı alanı ve yol kullanım kararları önerilmiştir.

Planlama alanı ve çevresinde mevcut durum ve bağlantılar göz önüne alınarak ulaşım ağı planlanmıştır. Alanda ulaşım 15, 12 ve 10 metrelik taşıt yolları ile 7 metrelik yaya yollarıyla sağlanmaktadır.

Planlama alanında öncelikle doğu- batı ekseninde uzanan 12 metrelik ana aks planlanmıştır. Bu aksa alanın kuzeyindeki kıyı bölgesine 15 metrelik ana yolla bağlanmıştır. Planlama alanı içerisindeki genel ulaşım kurgusu 15 ve 12 metrelik bu iki yolun 10 metrelik yollarla bağlanmasıyla oluşturulmuştur. Ayrıca konut ve donatı alanları arasında dolaşımı rahatlatmak ve erişimi artırmak amacıyla 7 metrelik yaya yolları kurgulanmıştır.

Planlama alanında, 113.818,96 m² gelişme konut alanı planlanmıştır. Gelişme konut alanında müstakil kullanım amacıyla planlanan yapı adalarında yapılaşma koşulu E=0.35, müşterek kullanım amacıyla planlanan yapı adalarında yapılaşma koşulu E=0.75 ve E=1.00 olarak planlanmıştır. Ticaret alanında yapılaşma koşulu kuzeyde E=0.50, güneyde E=0.80 olarak belirlenmiştir.

6.3.NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Düzce ili, Akçakoca ilçesi, Melenağzı Mahallesi'nde bulunan 20,21 ha'lık alana ilişkin nüfus hesaplanırken; planlama alanının bulunduğu üst ölçek planlara dair belirlenen nüfus projeksiyonları ve hanehalkı büyüklüğü değerlendirilerek, kent/ kır gelişimi dengesi korunması gözetilmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlanan nüfus politikasına uygun olacak şekilde planlanmıştır.

Nazım İmar Planında 2.058 kişinin yaşaması uygun görülen planlama alanına ilişkin bölgedeki yapılaşmaya uygun olacak şekilde yapılaşma şartları belirlenmiştir. Buna göre; Gelişme konut alanında müstakil kullanım amacıyla planlanan yapı adalarında yapılaşma koşulu E=0.35, müşterek kullanım amacıyla planlanan yapı adalarında yapılaşma koşulu E=0.75 ve E=1.00 olarak



belirlenmiştir ve kişi başı inşaat alanı 40 m² olarak planlanmıştır. Uygulama İmar Planında planlama alanında yaşaması öngörülen nüfus, 1.822 kişi olarak hesaplanmıştır. Planlama alanına ilişkin belirlenen projeksiyon nüfus için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2`de belirlenen asgari standartlara göre gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları hesaplanmıştır.

Tablo 6 Planlama Alanı Nüfus Hesabı

FONKSİYON	Alan Büyüklüğü (m ²)	Emsal	Emsale Esas İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (kişi)
GELİŞME KONUT ALANI (Müstakil)	49.838,63	0.35	17.443,52	436
GELİŞME KONUT ALANI (Müşterek)	34.184,42	0.75	25.638,32	641
GELİŞME KONUT ALANI (Müşterek)	29.795,91	1.00	29.795,91	745
TOPLAM	113.818,96		72.877,75	1822

6.4.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Alana ilişkin hazırlanan uygulama imar planında gelişme konut alanı ve ticaret alanı kullanımlarına ek olarak donatı alanları planlanmıştır. Bu alanlara ilişkin alan büyüklükleri belirlenirken; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablo 'da nüfus gruplarına göre belirlenen asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standart ve asgari alan büyüklükleri dikkate alınmıştır. Gelişme konut alanında müstakil kullanım amacıyla planlanan yapı adalarında yapılaşma koşulu E=0.35, müşterek kullanım amacıyla planlanan yapı adalarında yapılaşma koşulu E=0.75 ve E=1.00 olarak planlanmıştır. Ticaret alanında yapılaşma koşulu kuzeyde E=0.50, güneyde E=0.80 olarak belirlenmiştir. Planlama alanı içerisinde ilkokul alanı, anaokulu alanları, aile sağlığı merkezi, ibadet alanı, belediye hizmet alanı, sosyal tesis alanı, park, trafo alanı, teknik altyapı alanı ve yol planlanmıştır.

Planlama alanında yaşayan nüfusun erişim sağlayabilmesi amacıyla, alanın doğusunda yoğunlaşmak üzere donatı alanları yerleştirilmiştir. Alan içerisinde 1 adet İlkokul Alanı ve 1 Anaokulu Alanı olmak üzere alanın %3.8'i eğitim alanlarına ayrılmıştır. Bunun dışında alanda Aile Sağlığı Merkezi, Cami, Sosyal Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. Planlama alanının %12.9'u park fonksiyonunda kalmakta olup, bu alanlar planlama alanında yeşil sistem kurgusu oluşturmak, konut alanları arasında yeşil aks oluşturarak konut baskısını azaltmak ve enerji nakil hattı gibi yapılaşma kısıtlaması bulunan bölgelerde tampon alanları oluşturmak amacıyla yerleştirilmiştir.



Alan içerisinde teknik ihtiyaçların karşılanması amacıyla teknik altyapı alanı ve trafo alanları eklenmiştir. Ayrıca alan içerisinde dolaşımın sağlanabilmesi amacıyla 15, 12, 10 ve 7 metre genişliğinde taşıt ve yaya yolları kurgulanmıştır.

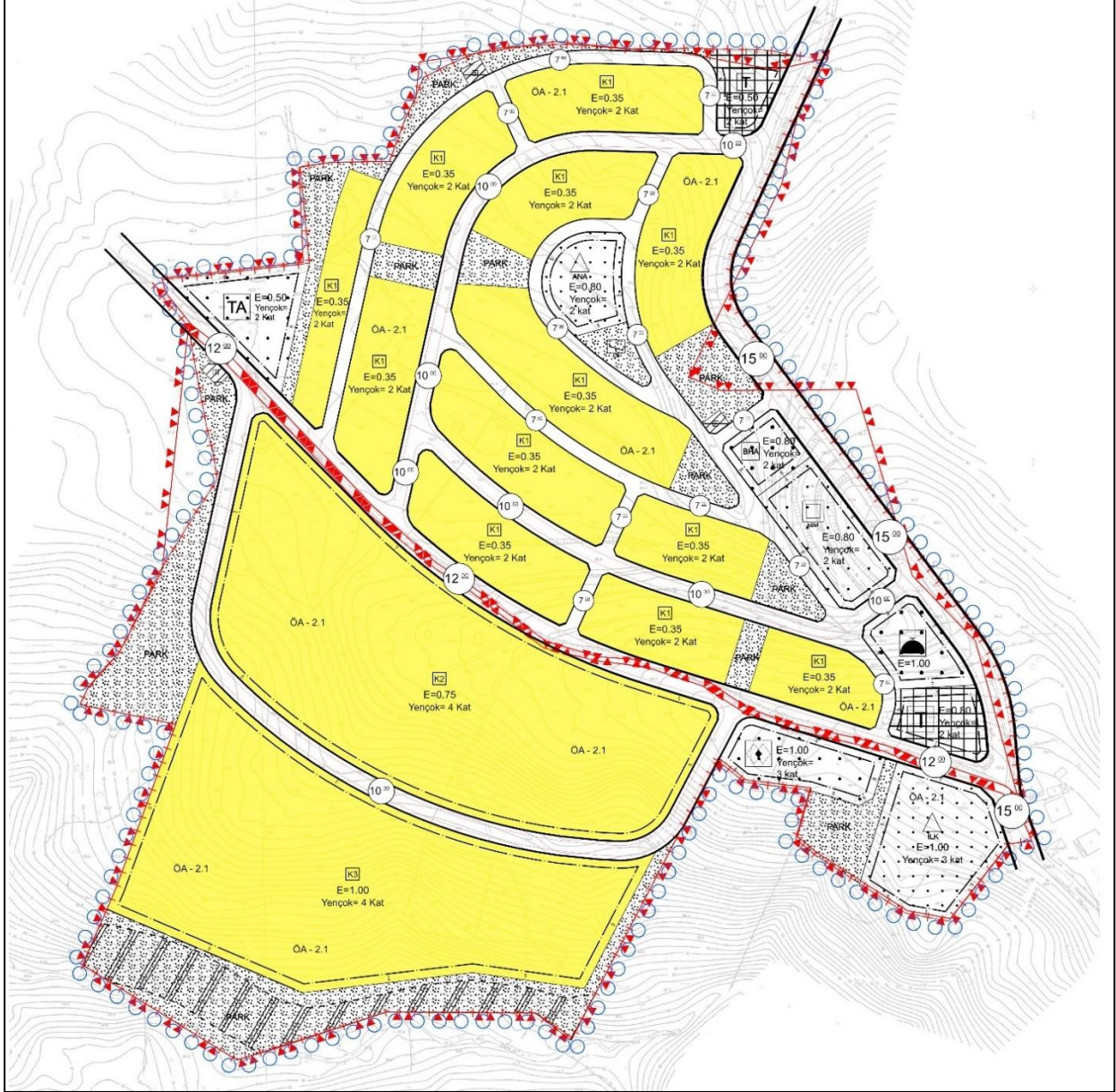
6.4.1. KONUT ALANLARI

6.4.1.1.Gelişme Konut Alanları (Müstakil)

Planlama alanı içerisinde müstakil kullanıma imkan sağlamak üzere toplam 49.838,63 m² gelişme konut alanı önerilmiştir. Bu alanlar planlama alanının %26'sını oluşturmaktadır. Bu alanlarda Emsal= 0.35 ve ayırık nizam, 2 kat olarak uygulama yapılacaktır.

6.4.1.2.Gelişme Konut Alanları (Müşterek)

Planlama alanı içerisinde müşterek kullanıma imkan sağlamak üzere toplam 63.980,33 m² gelişme konut alanı önerilmiştir. Bu alanlar planlama alanının %30'unu oluşturmaktadır. Bu alanlarda K2 rumuzlu yapı adasında Emsal= 0.75, K3 rumuzlu alanlarda Emsal= 1.00 olarak belirlenmiştir. Bu Yençok: 4 Kat olarak planlanmıştır.

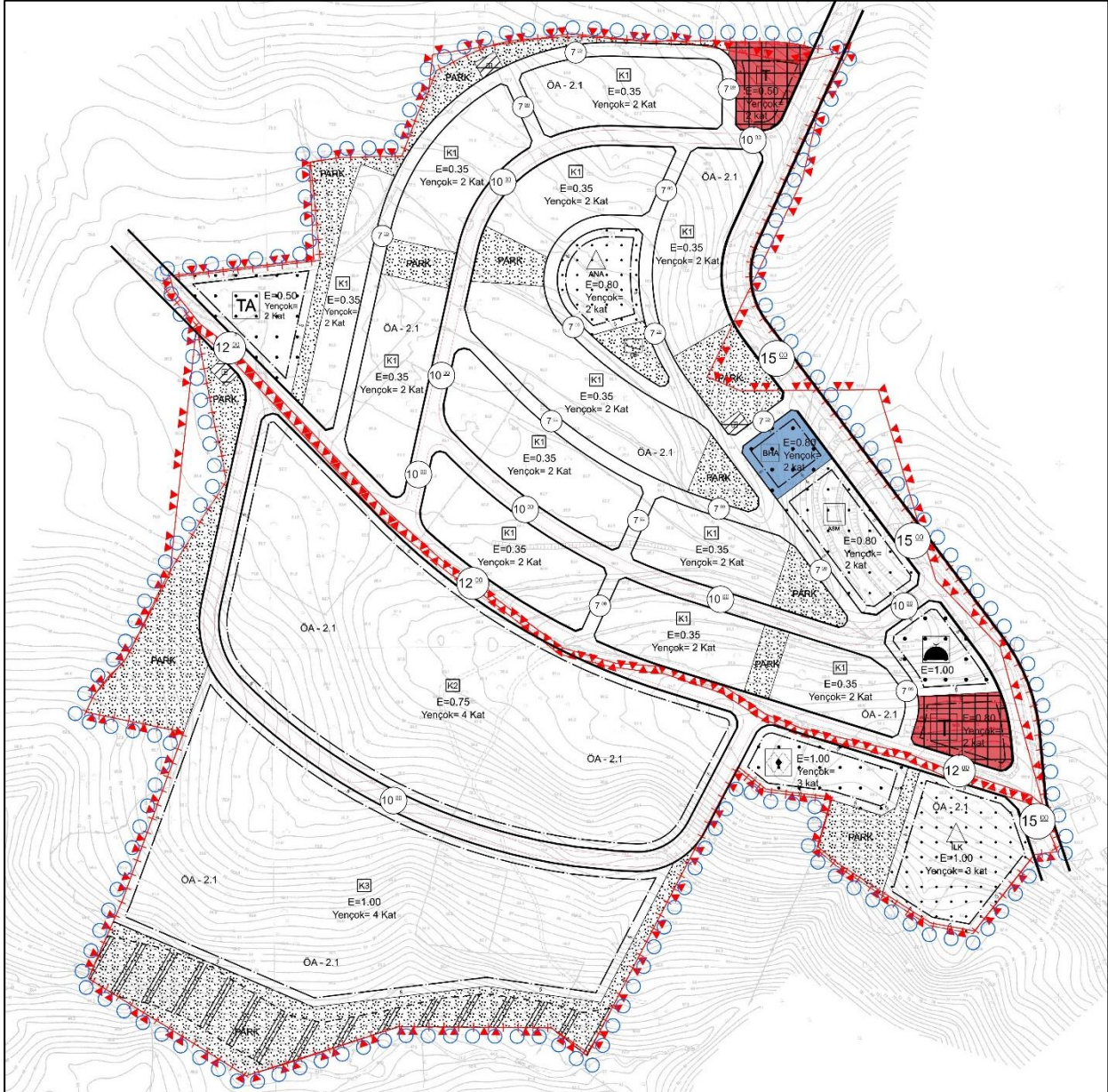


Şekil 24 Gelişme Konut Alanları

6.4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanında ikamet edecek nüfusun alışveriş ve belediye hizmetlerine erişim gereksinimlerini karşılamaya yönelik olarak komşuluk birimi ölçeğinde hizmet verecek “Ticaret Alanı” ile belediyenin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin etkin ve verimli bir şekilde götürülebilmesine yönelik “Belediye Hizmet Alanı” önerilmiştir.

Bu alanlar toplam 5.157,76 m² büyüklüğünde olup, planlama alanının %2.5’ini oluşturmaktadır.



Şekil 25 Kentsel Çalışma Alanları

6.4.2.1.Ticaret Alanı

Plan kapsamında, alanda ikamet edenlerin günlük temel gereksinimlerinin uzak mesafeye gitmek zorunda kalınmadan yaya olarak erişilebilir mesafelerde karşılanması esas alınmış ve bu doğrultuda “komşuluk birimi ölçeğinde” kurgulanan alanın “odak” noktalarında büro, ofis, lokanta, kafeterya, terzi, manav, bakkal, market vb. ticari birimleri içeren “küçük çarşı” niteliğinde 3.731,95 m² büyüklüğünde ticaret alanları önerilmiştir.

6.4.2.2.Belediye Hizmet Alanı

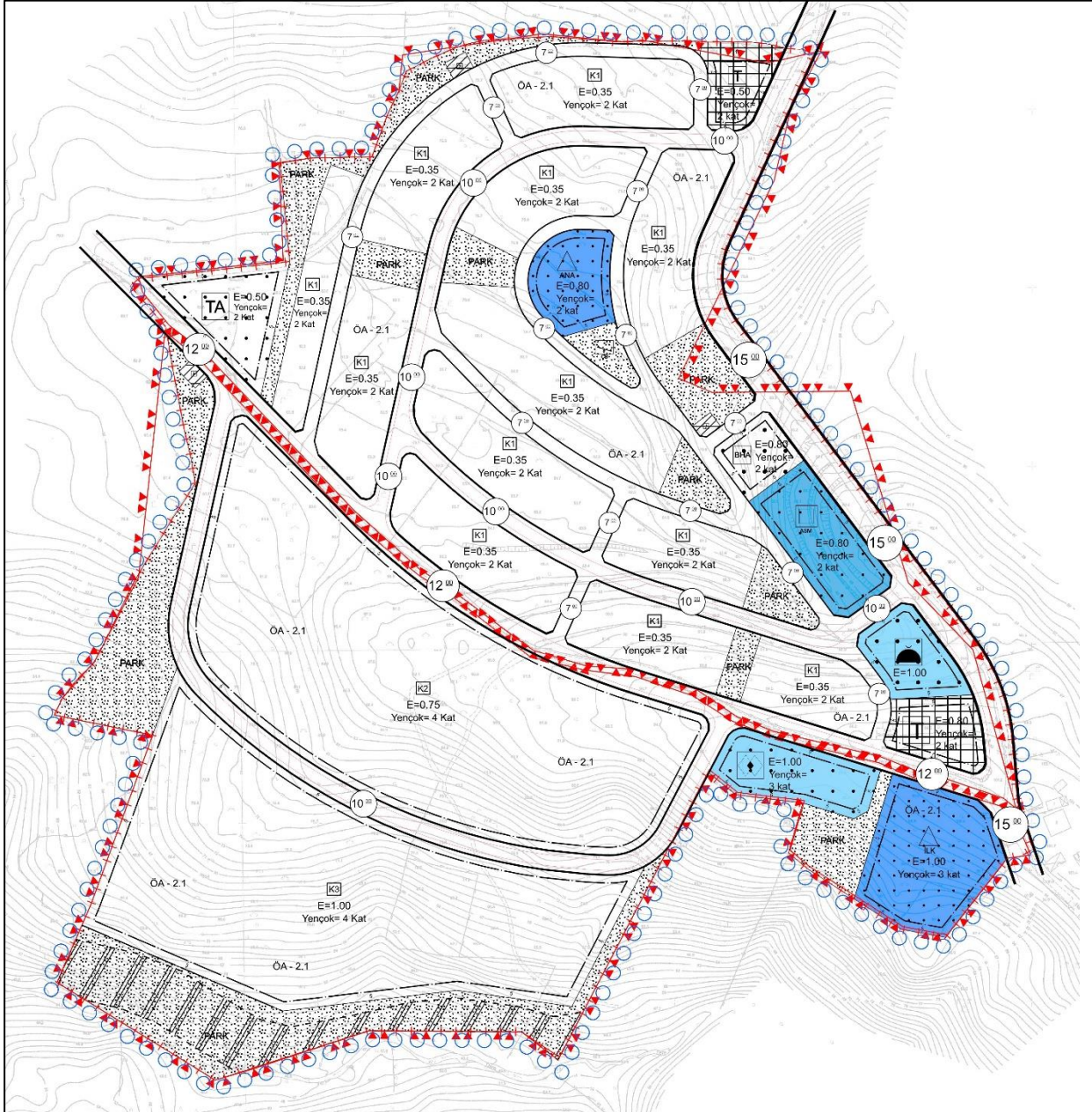
Belediyenin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım



ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, taş kırma tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamaya yönelik tesislerin yer alabilmesine yönelik olarak planlama alanının güneyinde 1.425,81 m² büyüklüğünde belediye hizmet alanı önerilmiştir.

6.4.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanında ikamet edecek nüfusun kamusal hizmet gereksinimlerini karşılamaya yönelik olarak komşuluk birimi ölçeğinde hizmet vermek üzere “anaokulu alanı”, “ilkokul alanı”, “aile sağlık merkezi”, “sosyal tesis alanı”, ve “cami” olmak üzere toplam 16.077,60 m² büyüklüğünde dört farklı sosyal altyapı alanı önerilmiş olup, planlama alanının %8’ini oluşturmaktadır.



Şekil 26 Sosyal Altyapı Alanı

6.4.3.1.Eğitim Tesisleri Alanı

6.4.3.1.1. Anaokulu Alanı

Plan kapsamında, alanda ve yakın çevrede ikamet edenlerin okul öncesi eğitim ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak konut alanlarından yaya olarak en fazla 400 metre erişim mesafesinde 2.372,21 m² büyüklüğünde anaokulu alanları önerilmiştir.

6.4.3.1.2. İlkokul Alanı

Plan kapsamında, alanda ve yakın çevrede ikamet edenlerin ilkokul alanı ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak konut alanlarından yaya olarak en fazla 500 metre erişim mesafesinde 5.199,97 m² büyüklüğünde ilkokul alanları önerilmiştir.



6.4.3.2.Sağlık Tesisleri Alanı

6.4.3.2.1. Aile Sağlığı Merkezi

Plan kapsamında, alanda ve yakın çevrede ikamet edenlerin temel sağlık gereksinimlerinin yaya olarak erişilebilir mesafede karşılanması esas alınarak 3.412,75 m² büyüklüğünde aile sağlığı merkezi önerilmiştir.

6.4.3.3.Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

6.4.3.3.1. Sosyal Tesis Alanı

Plan kapsamında, alanda ve yakın çevrede ikamet edenlerin sosyal yaşamlarının niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile bilgi, beceri ve meslek edindirme kursları, aşevi ve toplum merkezi gibi birimlerin yer alabileceği 2.929,88 m² büyüklüğünde sosyal tesis alanı önerilmiştir.

6.4.3.4.İbadet Alanları

6.4.3.4.1. Cami

Plan kapsamında, alanda ve yakın çevrede ikamet eden ve/veya çalışanların günlük ibadet ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak 2.162,79 m² büyüklüğünde cami önerilmiştir. Cami alanları; planlama alanının merkezindeki ticaret alanı ve diğer kamusal kullanımlarla bütünleşecek ve yaya erişim mesafesi 400 metre olacak ana ulaşım aksının üzerinde konumlandırılmıştır.

6.4.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Planlama alanında ikamet edecek nüfusun açık ve yeşil alan gereksinimlerini karşılamaya yönelik olarak diğer kamusal hizmet alanlarıyla bütünleşecek şekilde “park alanı” ve “çocuk oyun alanı” olmak üzere toplam 26.840,20 m² büyüklüğünde açık ve yeşil alan önerilmiştir. Açık ve Yeşil Alanlar planlama alanında yeşil sistem kurgusu oluşturmak, konut alanları arasında yeşil aks oluşturarak konut baskısını azaltmak ve donatı fonksiyonları arasında bağlantı kurmak amacıyla yerleştirilmiştir. Bu alanlar toplam 26.840,20 m² büyüklüğünde olup, planlama alanının %13.3’ünü oluşturmaktadır.



Şekil 27 Açık ve Yeşil Alanlar

6.4.4.1.Park

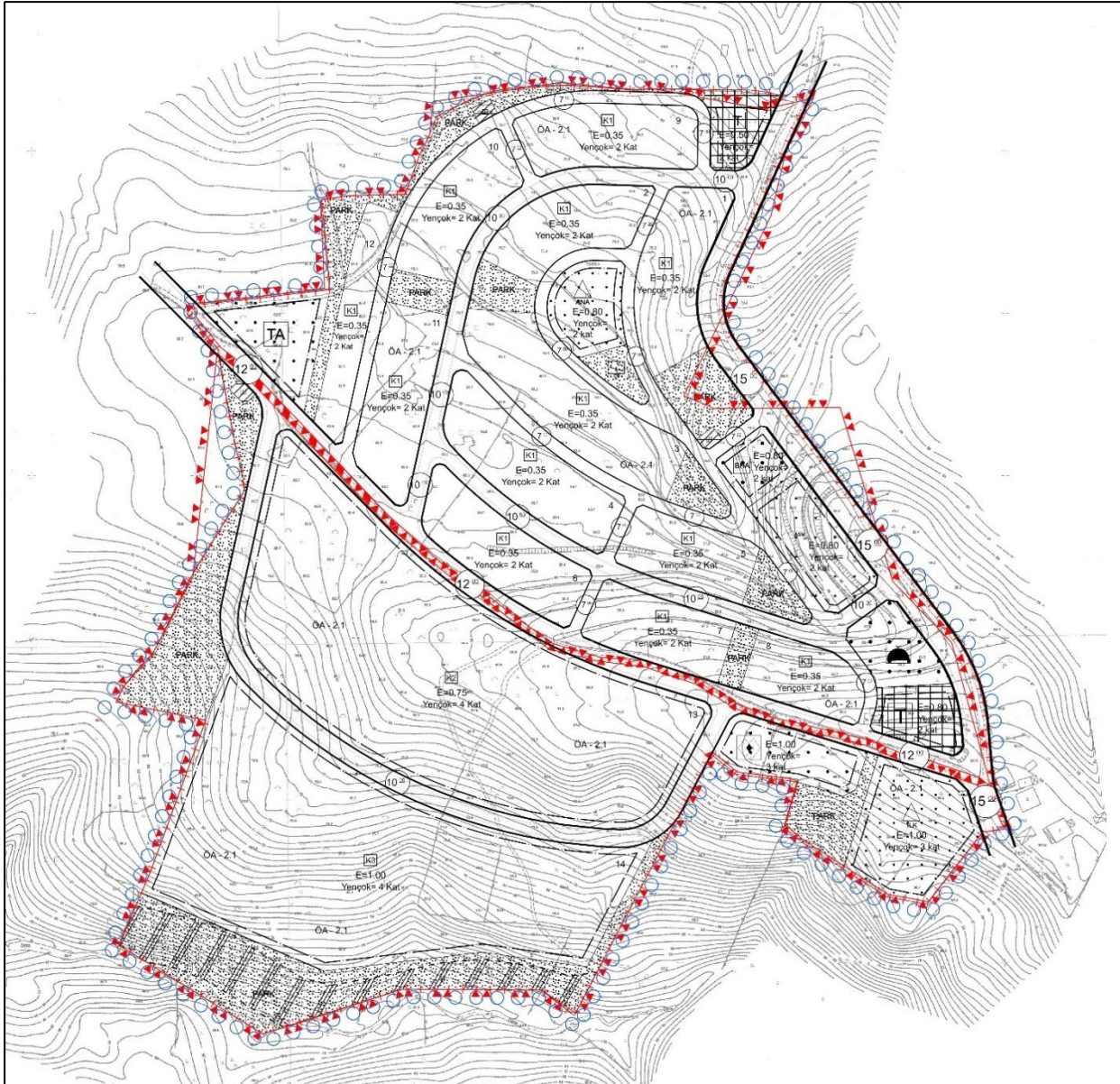
Plan kapsamında, alanda ikamet eden farklı yaş grubu çocuklara yönelik oyun alanları ile ebeveynlere yönelik oturma birimlerinin yer alacağı 26.081,71 m² büyüklüğünde “komşuluk birimi parkı” niteliğinde park alanı önerilmiştir.

6.4.4.2.Çocuk Oyun Alanı

Plan kapsamında, alanda 758.49 m² büyüklüğünde alan çocuk oyun alanı olarak önerilmiştir.

6.4.5. TEKNİK ALTAPI ALANLARI

Plan kapsamında, meri planlarda öngörülen karayolu ulaşım ağı ile bütünleşecek ve aynı zamanda mahalleler arası bağlantıyı sağlayan yollardan mahalle alt bölgelerine yani komşuluk gruplarına ulaşımı sağlama anlayışı ile ele alınmış ve bu kapsamda 15, 12 ve 10 metre enkesite sahip “taşıt yolları” ile 7 metre enkesite sahip “yaya yolları” ve “genel otopark alanı” planlanmıştır.



Şekil 28 Teknik Altyapı Alanları

6.4.5.1. Karayolları

6.4.5.1.1. Üçüncü Derece Taşıt Yolu (15 m)

Plan kapsamında, alan sınırları içerisinde meri planda yer alan aksın devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla; “Üçüncü Derece Taşıt Yolu” olarak gösterilen yollara yönelik uygulamada 15 metre yol genişliği planlanmıştır.



6.4.5.1.2. Dördüncü Derece Taşıt Yolu (12 m – 10 m)

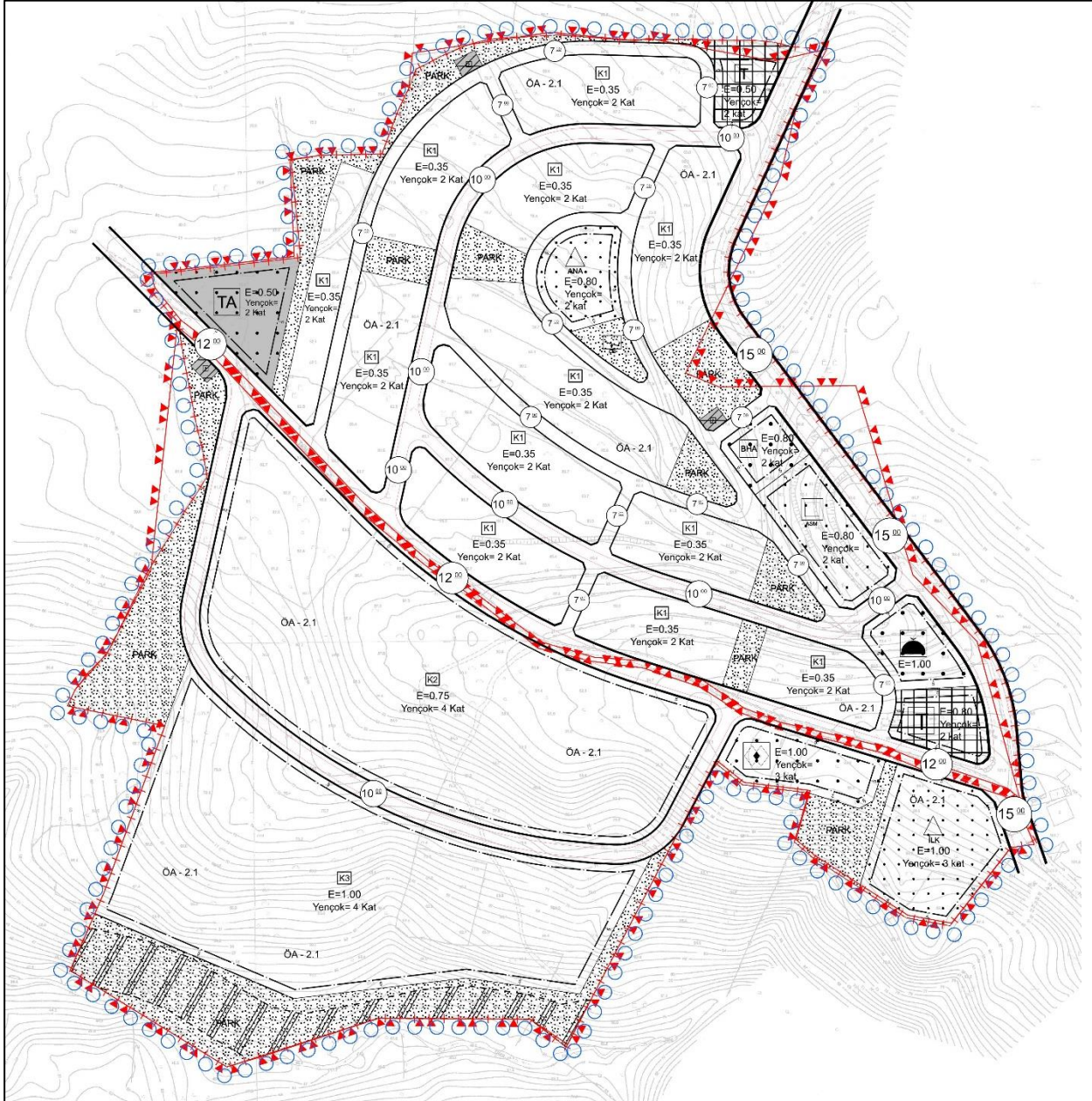
Plan kapsamında, “Dördüncü Derece Taşıt Yolu” olarak gösterilen yollara yönelik uygulamada 12 ve 10 metre yol genişlikleri planlanmıştır.

6.4.5.1.3. Yaya Yolu ve Bölgesi

Plan kapsamında, 7 metre olarak planlanan bu yollar, alt bölge içerisinde ve alt bölgelerin kent merkezine erişimini ile planda belirlenmiş donatı alanlarına erişimin sağlandığı yollardır. Yaya hareketliliğinin baskın olmasını sağlamak üzere “sokak” niteliğindedir.

6.4.6. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

Planlama alanında ihtiyaç duyulabilecek elektrik üretim, iletim ve dağıtımının yapıldığı tesisler ile doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon gibi teknik altyapı servis birimlerinin yapılabilmesi amaçlanmıştır. Bu alanlar toplam 3.466,95 m² büyüklüğünde olup, planlama alanının %1.7’sini oluşturmaktadır.



Şekil 29 Enerji, Üretim ve Depolama Alanları

6.4.6.1. Trafo Alanı

Plan kapsamında, ana ve dağıtım trafoları ile şalt sahası (elektrik üretim, iletim ve dağıtımının yapıldığı tesisler) yapılabilmesi amacıyla toplam 388,81 m² büyüklüğünde 3 adet trafo alanı önerilmiştir.

6.4.6.2. Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında ihtiyaç duyulacak doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon gibi teknik altyapı servis birimlerinin de yer alabileceği 3.078,14 m² büyüklüğünde 1 adet teknik altyapı alanı önerilmiştir.



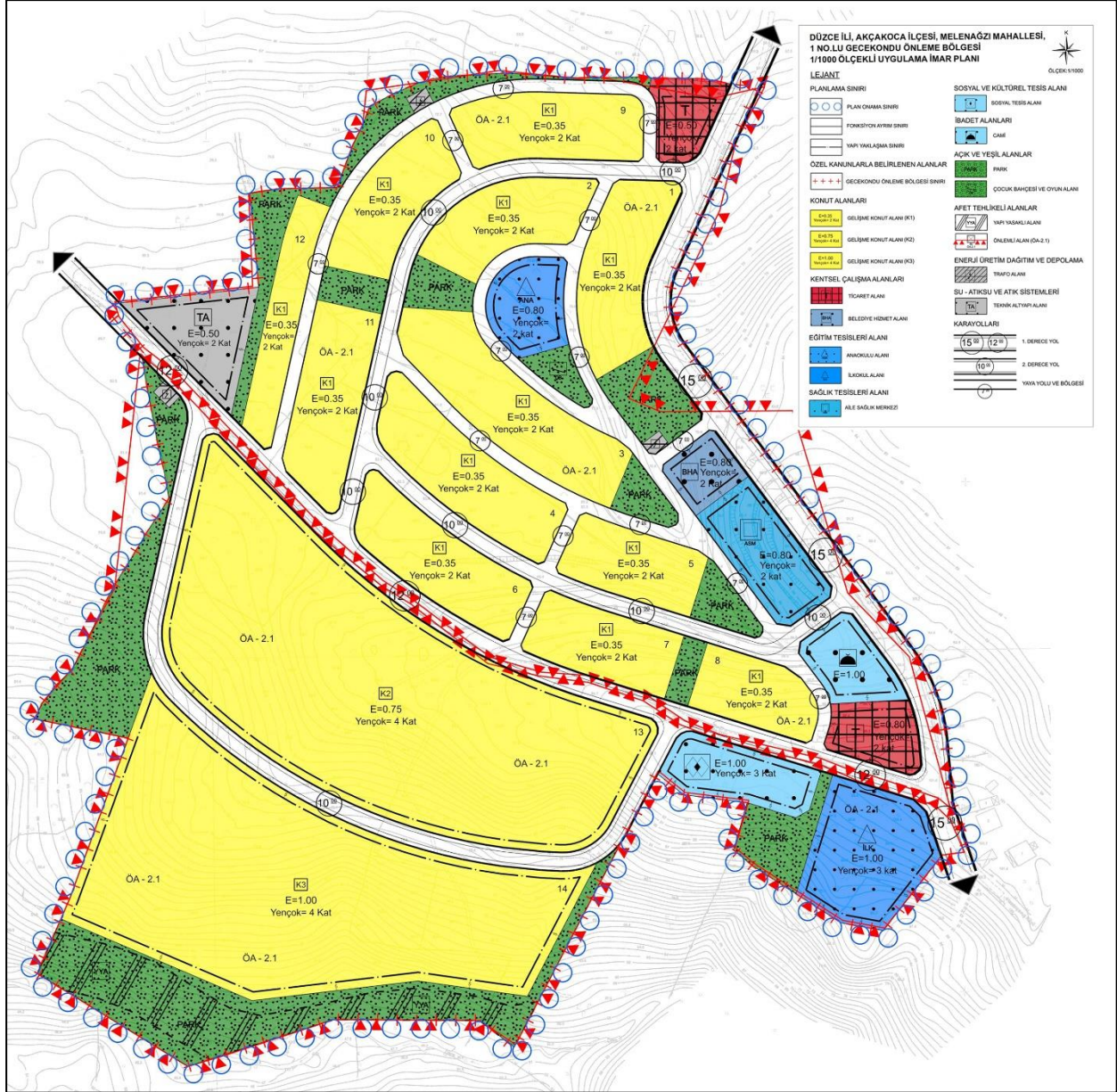
DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Tablo 7 Teklif Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

FONKSİYON		ALAN (m ²)	ORAN (%)
Konut Alanı		113,818.96	56.3%
Ticaret		3,731.95	1.8%
ARA TOPLAM		117,550.91	58.2%
Donatı Alanları	Anaokulu	2,372.21	1.2%
	İlkokul	5,199.97	2.6%
	Aile Sağlık Merkezi	3,412.75	1.7%
	Cami	2,162.79	1.1%
	Sosyal Tesis	2,929.88	1.4%
	Park	26,081.71	12.9%
	Çocuk Oyun Alanı	758.49	0.4%
	Teknik Altyapı Alanı	3,078.14	1.5%
	Belediye Hizmet Alanı	1,425.81	0.7%
	Trafo Alanı	388.81	0.2%
	Yol	38,174.64	18.9%
ARA TOPLAM		84,559.39	41.8%
TOPLAM		202,110.30	100.0%

**DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**



Şekil 30 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi



DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Ali Suat KARTAL
Uzman

**DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI
MAHALLESİ 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Ufuk DÜKKANCI
Şube Müdürü

Plan İşlem No: UİP-811067433
Ölçek: 1/1000

Başkanlık Makamı'nın 27/09/2024 tarih ve 686538 sayılı Olur'u ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19. ve Gecekondu Uygulama Yönetmeliği'nin 59. Maddeleri uyarınca onaylanan **Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Menağzı Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak sayfası dahil - 50 - sayfadır-

Serhat GÜNKAN
İstanbul Planlama ve
Projeler Dairesi Başkanı

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI**
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Ömer CANIKLIOĞLU
Başkan Yardımcısı v.