



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



1/25.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TÜRE İSTİRAHAT



İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
TABLO LİSTESİ	3
GRAFİK LİSTESİ	3
HARİTA LİSTESİ	3
GİRİŞ.....	5
1. KONUM.....	6
2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	6
2.1. Karayolu Ulaşımı	6
2.2. Demiryolu Ulaşımı	8
2.3. Kent İçi Ulaşımı	8
3. TARİHSEL GELİŞİM	10
4. SOSYO-EKONOMİK YAPI.....	11
4.1. Nüfus Yapısı.....	11
4.2. Nüfus Artış Hızı	11
4.3. Nüfus Yoğunluğu	12
4.4. Ekonomik Yapı	13
5. DOĞAL YAPI	13
5.1. Topografik Yapı	13
5.2. İklim ve Bitki Örtüsü.....	14
5.3. Depremsellik	15
5.4. Jeolojik Yapı	16
6. MÜLKİYET ANALİZİ	21
7. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ BİLGİLERİ	22
8. MER'İ PLAN ANALİZLERİ	22
8.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	23
8.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	23
9. KURUM GÖRÜŞLERİ	24
10. SENTEZ.....	33
11. REVİZYON NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ.....	34



ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu.....	6
Şekil 2 Düzce İlinin Bölge ve İl Karayolları Ulaşım Ağı Haritası.....	7
Şekil 3 Türkiye Demiryolu Ulaşım Haritası İçerisinde Düzce İlinin Konumu.....	8
Şekil 4 Çevresel İlişkiler (Genel)	9
Şekil 5 Çevresel İlişkiler (Detay)	10
Şekil 6 Planlama Alanına İlişkin Eşyükselti, Eğim ve Bakı Analizleri	14
Şekil 7 Düzce İline İlişkin Deprem Risk Haritası	15
Şekil 8 Planlama Alanına İlişkin Türkiye Deprem Tehlike Haritası	16
Şekil 9 İmar Alanına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası.....	17
Şekil 10 Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası.....	18
Şekil 11 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Analizi	21
Şekil 12 Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenagzi Mahallesi 1 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı.....	22
Şekil 13 Planlama Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Mer’i Çevre Düzeni Plan Durumu	23
Şekil 14 Planlama Alanına İlişkin 1/25.000 Ölçekli Mer’i Çevre Düzeni Plan Durumu	24

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Düzce İli ve Akçakoca İlçesine İlişkin 2010-2023 Yılları Arası Nüfus Verileri.....	11
Tablo 2 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Bilgileri.....	21

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Düzce İline İlişkin Nüfus Artış Hızı	12
Grafik 2 Akçakoca İlçesine İlişkin Nüfus Artış Hızı	12

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 1/25.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	35
---	----



DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI		1/25.000
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		



GİRİŞ

Planlama alanı Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenagzi Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 202.110,30 m² (20,21 ha) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Alan sınırı içerisindeki parseller Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı mülkiyetine aittir.

Planlama alanı, 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, **775 sayılı Gecekondu Kanunu** ve **Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği** uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın; **21/05/2024** tarih ve **617021** sayılı Başkanlık Olur'u ile "**Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenagzi Mahallesi, 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi**" ilan edilmiştir.

Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.02.2015 onay tarihli "**1/25.000 Ölçekli Akçakoca Çevre Düzeni Planı**" içerisinde "**Kamu Tesis Alanı ve Tarım Araziler**" hakim fonksiyonlarında kalmaktadır.

Konu alana ilişkin planlamanın amacı; düşük gelirli insanların barınma ihtiyacına cevap veren, kırsal alanlarda düzensiz ve plansız yapılaşmanın önüne geçilerek deprem ve afetlere karşı dirençli yapılaşmayı sağlayan hem planlama alanının hem de yakın çevresindeki kırsal yerleşmelerin sosyal ve kentsel teknik altyapı alanları gibi kamusal ihtiyaçlarını karşılayan, kentin ve kırsalın dinamikleri ile uyumlu, işlevsel ve nitelikli konut ile donatı alanlarının oluşturulmasını sağlamaktır. Belirlenecek bu alanlarda gelecek adına adım atıldığı unutulmadan sosyal dokunun da korunabilmesi ve güçlenebilmesi adına yatay mimari temelli mahallelerin kurgulanması önem arz etmektedir.

Bu kapsamda, söz konusu planlama alanında çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda ve üst ölçekli plan ilkelerine uygun olarak ortaya çıkan yeni koşullar karşısında arazi kullanımını yönlendirici üst ölçekli plan kararlarının güncellenmesi amacıyla eş zamanlı imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

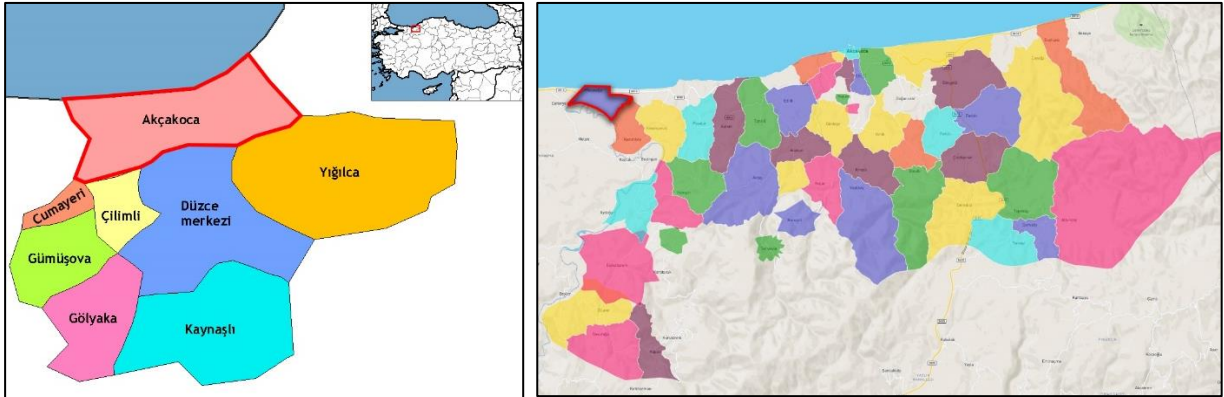


1. KONUM

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 Bolu ve Zonguldak, batısında Sakarya, güneyinde ise Bolu ili yer almaktadır.

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

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



Şekil 1 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

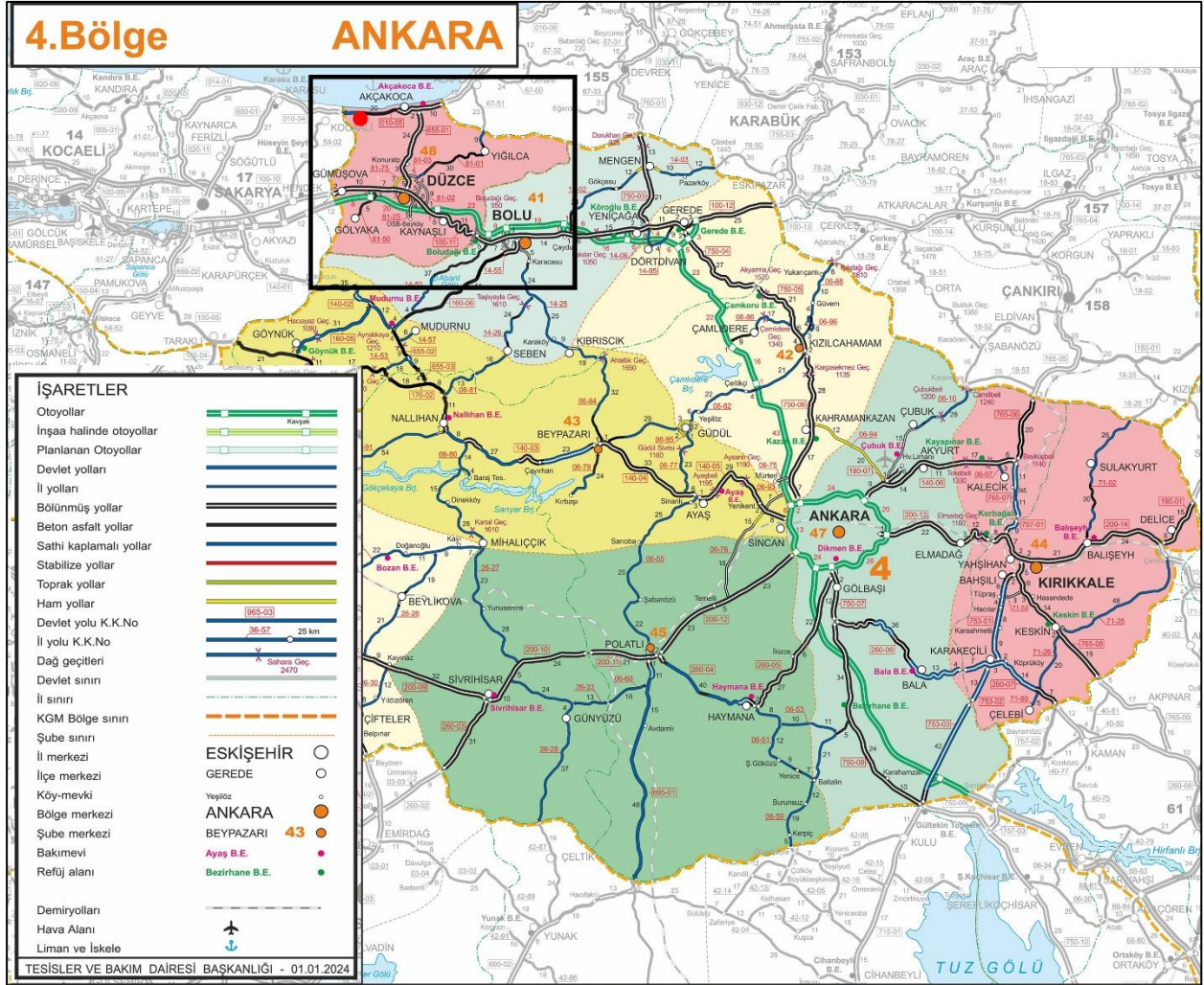
2.1. Karayolu Ulaşımı

Düzce ilinde ulaşım türleri arasında en yoğun kullanılanı karayolu ve denizyolu ulaşımıdır. İlin en önemli karayolu ulaşım bağlantılarını E-80 ve D-100 Otoyolları oluşturmaktadır. Otoyollar dışında, Düzce ilinin çevre iller ile bağlantısını sağlayan devlet yolları da bulunmaktadır.

Düzce ili İstanbul-Ankara istikameti üzerinde kalması nedeniyle birçok önemli karayolu aksıyla bağlantı kurmaktadır. Bunlardan en önemlisi ilin içerisinde doğu-batı aksında uzanan ve 2. derece ulaşım bağlantısını oluşturan D-100 D-80 karayollarıdır. Kuzey-güney aksında ise bağlantı D-655 karayolu ile sağlanmaktadır.



DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 2 Düzce İlinin Bölge ve İl Karayolları Ulaşım Ağı Haritası



2.2. Demiryolu Ulaşımı

Düzce ili içerisinde kullanımda olan demiryolu ulaşım bağlantısı bulunmamaktadır.

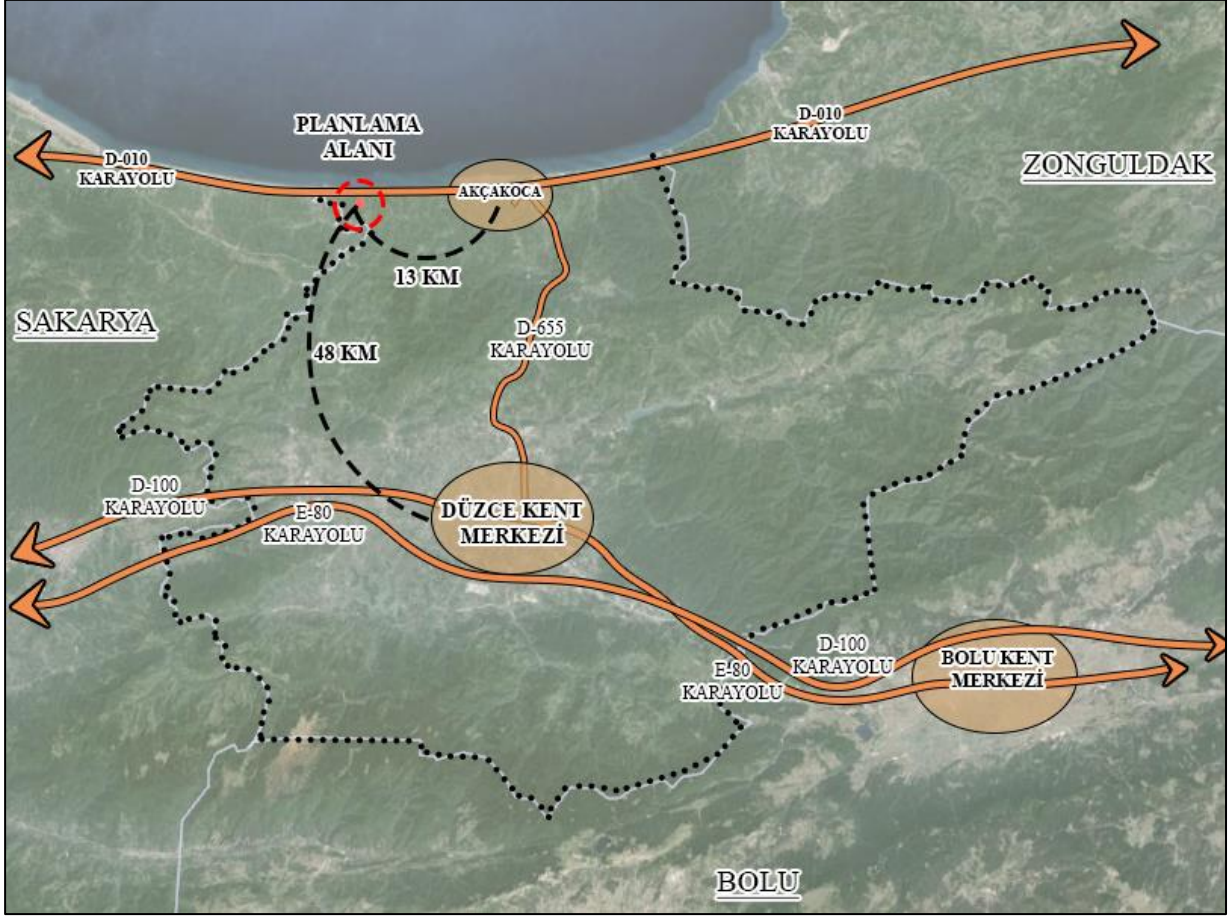


Şekil 3 Türkiye Demiryolu Ulaşım Haritası İçerisinde Düzce İlinin Konumu

2.3. Kent İçi Ulaşımı

Planlama alanının yer aldığı Akçakoca ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgenin ulaşım sisteminin ağırlıklı olarak karayolu ve kısmen denizyolu üzerine kurulu olduğu görülmektedir. Düzce il merkezi ve planlama alanı arası uzaklık yaklaşık **48 km** ve Akçakoca ilçe merkezi ve planlama alanı arası uzaklık yaklaşık **13 km**'dir.

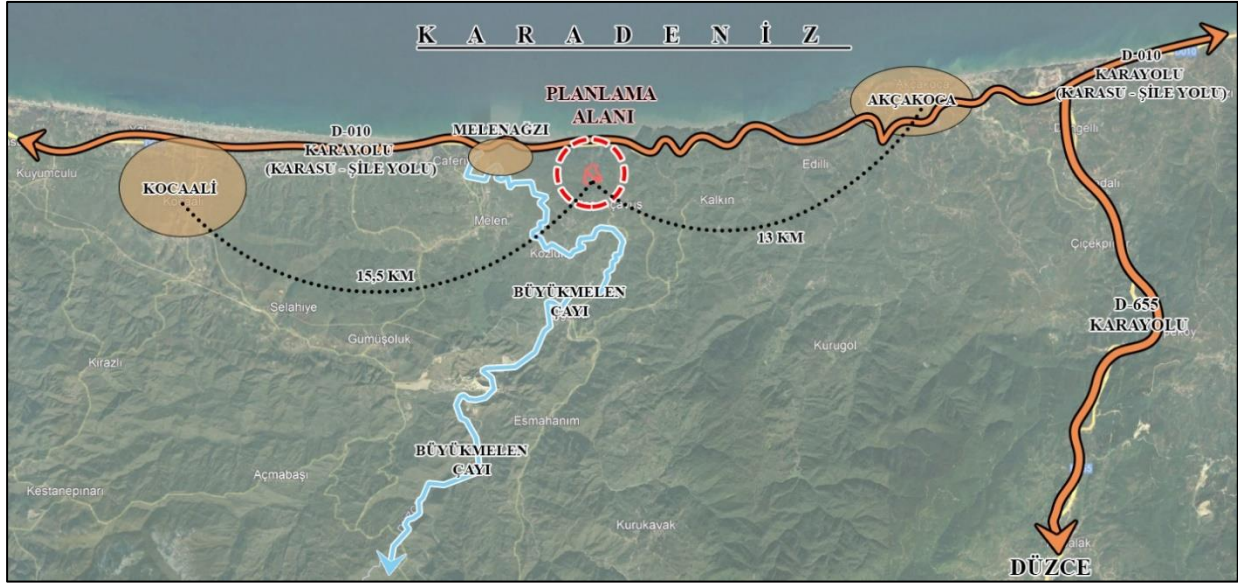
Düzce il merkezine **D-100 karayolu** ile ulaşılmakta olup, Akçakoca ilçe merkezine ulaşmak için **D-655** karayolu kullanılmaktadır. Akçakoca ilçesinden, planlama alanının bağlı bulunduğu Melenagzi mahallesine ise **Karasu-Akçakoca yolu** ile bağlantı sağlanmaktadır.



Şekil 4 Çevresel İlişkiler (Genel)

Akçakoca İlçesi, Sakarya – Zonguldak illeri arası ulaşım güzergahları üzerinde ve Akçakoca limanına yakınlığı sebebiyle önemli bir konumda bulunmaktadır.

Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenağzı Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanı, kuzeyde Kocaali - Akçakoca ilçelerini birbirine bağlayan **D-010 Karayolu (Karasu – Şile)**'na bağlanan yollardan giriş almaktadır. Bununla birlikte alanın Batı sınırından Büyükmelen çayı akmaktadır.



Şekil 5 Çevresel İlişkiler (Detay)

3. TARİHSEL GELİŞİM

Akçakoca ilçesi ve çevresinin tarihi hakkında kesin bilgi ve belgeler olmamakla birlikte, bölgede yapılan kazılar ve kapsamlı araştırmalar sonucunda elde edilen veriler, M.Ö. 1200 yılına dek dayanmaktadır. Akçakoca ilçesinin bugün kurulu olduğu bölge ve çevresine ilk gelenlerin Track ve Frickler olduğu tahmin edilmektedir.

1319 yılından bu yana Türk toprağı olarak varlığını sürdüren Akçakoca ilçesi, tarihi boyunca denizle iç içe yaşayan önemli bir liman konumunda olmuştur. Çerkezler, Gürcüler, Abhazlar, Lazlar ve Hemşinliler, mücadeleler sonucunda Akçakoca kıyılarına göç etmiş ve bölgede köyler kurarak Akçakoca ilçesine yerleşmişlerdir. Akçakoca ilçesi, Türk hakimiyetine geçtiği günden bu yana idari yönden pek çok değişikliğe uğramıştır. 1324-1692 yılları arasında Bolu Sancak Beyliği'ne bağlı bir voyvodalık şeklinde yönetilen ve 15 divana ayrılan Akçaşar'a (Akçakoca) bağlı yerleşim birimlerinin bir kısmı, bugün hala isimlerini korumaktadır. Akçakoca ilçesinin Türk hakimiyetine geçmeden önceki eski adları, Latince'de "arasından ayırmak, iki parçaya ayırmak" anlamlarına gelen Dia, Dias, Diapolis ve Tospolis'tir. İlçenin Türk hakimiyetine geçtikten sonraki isimleri ise sırasıyla Akçaşar, Akçaşehir ve "Akçakoca" olmuştur. Akçaşehir, Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından yaklaşık 11 yıl sonra 23 Haziran 1934 tarihli ve 2529 sayılı kanunla Bolu iline bağlı bir ilçe haline gelmiş ve 7 Eylül 1934'te ilçeye **Akça Koca Bey**'in adı verilerek Akçaşehir'in adı "Akçakoca" olarak tescil edilmiştir.



4. SOSYO-EKONOMİK YAPI

4.1. Nüfus Yapısı

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 ve Türkiye'deki illerin nüfus büyüklüğü açısından 49. sırada yer almakta olup Türkiye nüfusunun %0.48'ini oluşturmaktadır.

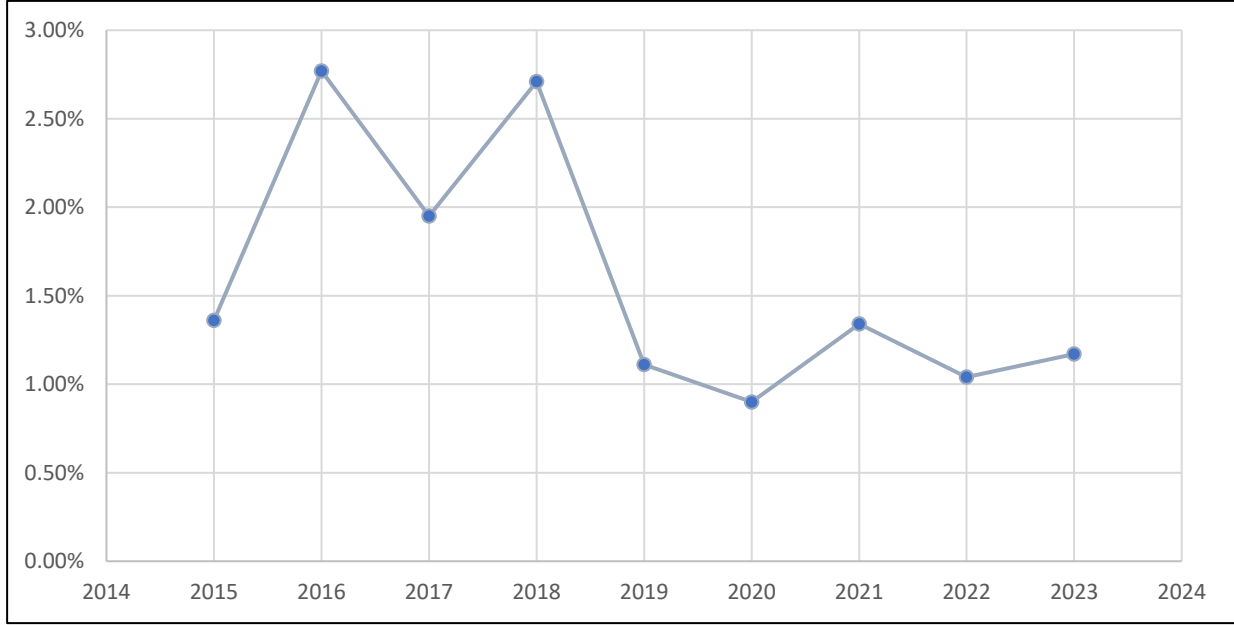
Düzce ili içerisinde yer alan Akçakoca ilçesinin nüfusu ise 41.363 kişi ile il sınırları içerisinde, 8 ilçe arasından nüfus sıralamasında 2. sıradadır. Düzce ilinin 2010-2023 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusun artma eğiliminde olduğu görülmektedir.

Tablo 1 Düzce İli ve Akçakoca İlçesine İlişkin 2010-2023 Yılları Arası 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

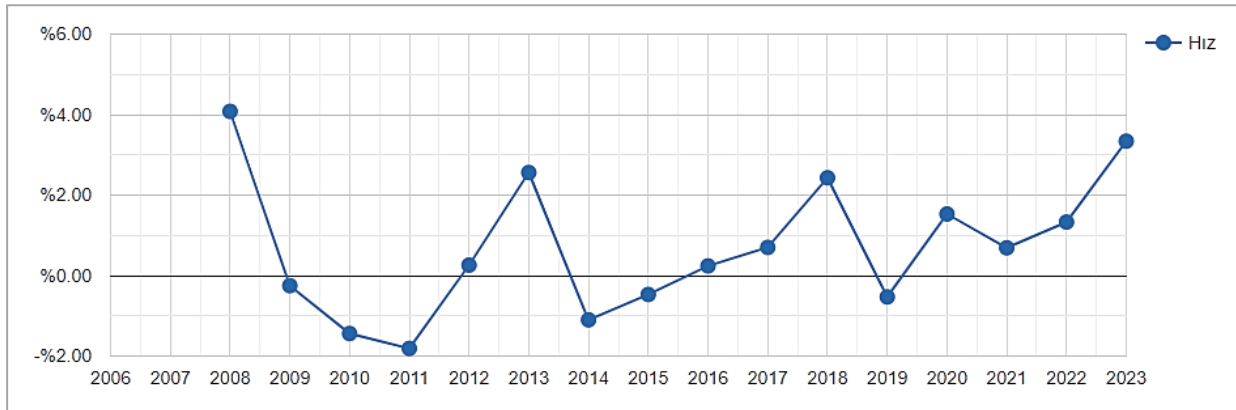
4.2. Nüfus Artış Hızı

Düzce ilinin nüfus artış hızının en yüksek olduğu zaman dilimi 2015-2016 yılları arasındaki dönemdir. 2018-2020 yılları arasında nüfus artış hızında düşüş görülmüş olup bu dönemden sonra 2021 yılına kadar artmaya devam etmiş ve 2023 yılına kadar ise yatay devam etmiştir.



Grafik 1 Düzce İline İlişkin Nüfus Artış Hızı

Akçakoca ilçesi nüfus artış hızı incelendiğinde ise en yüksek olduğu dönem 2011-2013 yılları arası dönemdir. Nüfus artış hızı 2008-2011 yılları arasında çok ciddi bir düşüş yaşamış olup, 2009-2012, 2014-2016 ve 2019 yılları arasında eksi değerlere inmiştir. 2019 yılından sonra nüfusta yükseliş görülse de 2021 yılına kadar tekrar düşüş yaşanmıştır. 2022-2023 yılları arasında nüfus artış hızında tekrar bir yükseliş gözlemlenmiştir. Bu kapsamda Akçakoca ilçesi nüfus artış hızı için iniş çıkışlı bir yapıya sahip olduğu söylenebilir.



Grafik 2 Akçakoca İlçesine İlişkin Nüfus Artış Hızı

4.3. Nüfus Yoğunluğu

TÜİK 2023 verilerine göre Türkiye'nin nüfus yoğunluğu km² başına 111'dir. Düzce ilinin nüfus yoğunluğu km² başına **159** kişi olarak karşımıza çıkmaktadır. Düzce ilinin nüfus yoğunluğunun Türkiye ortalamasının üstünde olduğu görülmektedir. Akçakoca ilçesinin nüfus yoğunluğu ise km² başına **99,56** kişidir.



4.4. Ekonomik Yapı

Düzce ilinin ekonomisinin dinamik bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Dinamik yapısında iki metropol kent arasında konumlanması önemli rol oynamaktadır. Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı olarak ifade edilen Marmara Bölgesi ile sınır oluşu da bu noktada etkilidir. Metropollere olan mesafesi incelendiğinde 2 - 2,5 saat aralığında Ankara ve İstanbul illerine karayolu ile rahat ve güvenli şekilde ulaşım sağlanabildiği görülmektedir.

Düzce ilinin ekonomisinde tarım sektörü, Düzce ilinin 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 gerçekleştirilmiştir. 38.963 hektarlık 1., 2. ve 3. sınıf tarım arazisine sahip olan Düzce ovasının %78'inde fındık ve kavak dikili olup, geriye kalan %22'lik alanda sebze tarımı yapılmaktadır.

Düzce ilinin 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 koru ormanı, %6'sı baltalık ormandır. Koru ormanının %92'si verimli koru ormanıdır.

Düzce ili, 5084 sayılı kanun ile coğrafi konumu itibariyle gözde bir yatırım bölgesi haline gelmiştir. Şu anda mevcut iki adet organize sanayi bölgesiyle üretim yapmaktadır. Ayrıca Düzce ilinin metropol kentlere yakınlığı, liman ve hammadde kaynaklarına yakınlığı, ulaşım kolaylığı, deniz ve doğa turizmüne sahip oluşu olası yatırımlar için önemli bir merkez olmasını sağlamaktadır.

5. DOĞAL YAPI

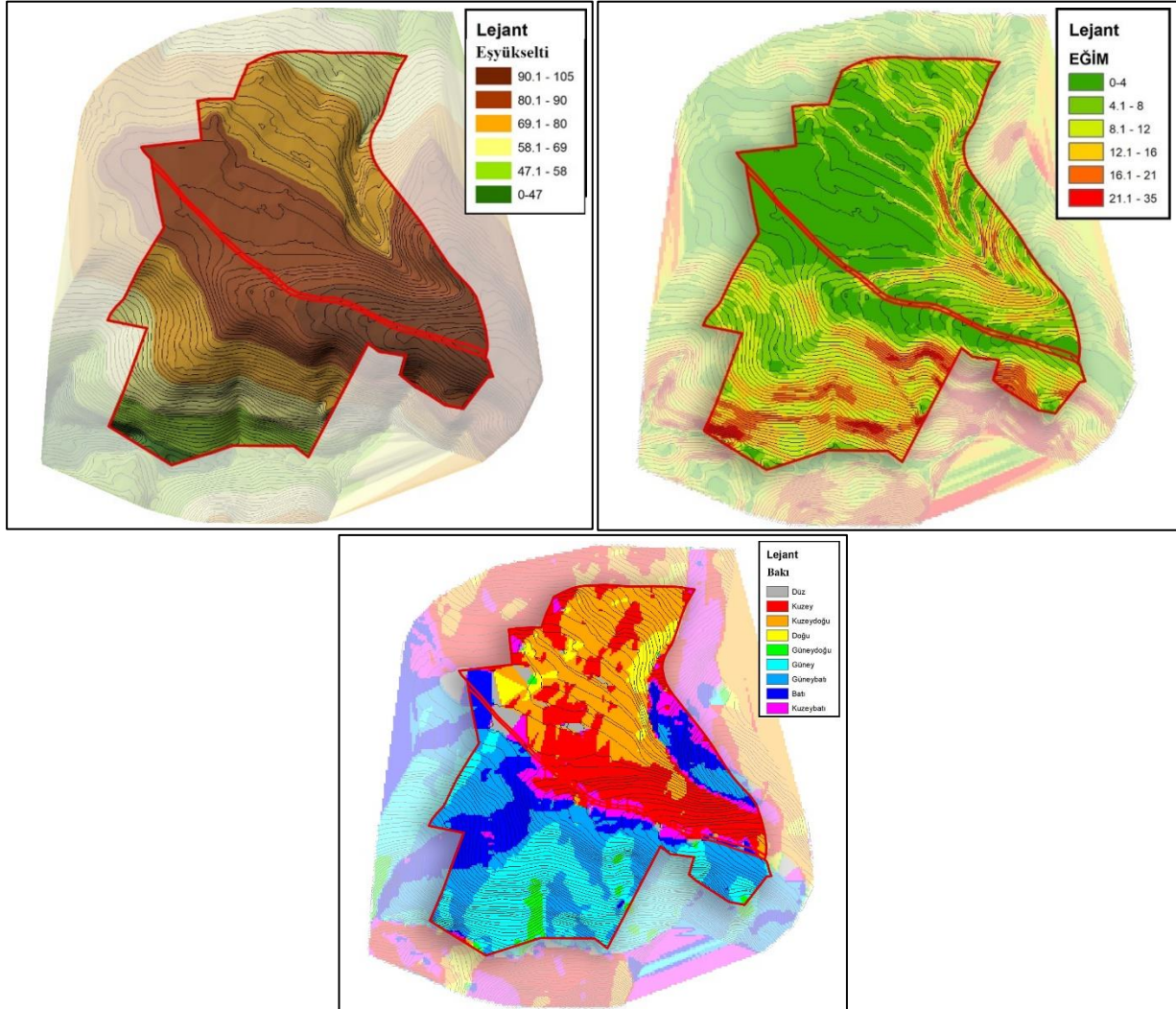
Doğal yapı analizleri başlığı altında planlama alanına dair topografik yapı, iklim, bitki örtüsü, depremsellik ve jeolojik yapı analizleri yapılmıştır.

5.1. Topografik Yapı

Planlama alanı Melenağzı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenağzı Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi alanlarıdır.

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 eğimli bir yamaç oluşmaktadır. Alan genelinde kuzey, kuzeydoğu, güney, güneybatı, batı yönelişleri bulunmaktadır.



Şekil 6 Planlama Alanına İlişkin Eşyüksekti, Eğim ve Bakı Analizleri

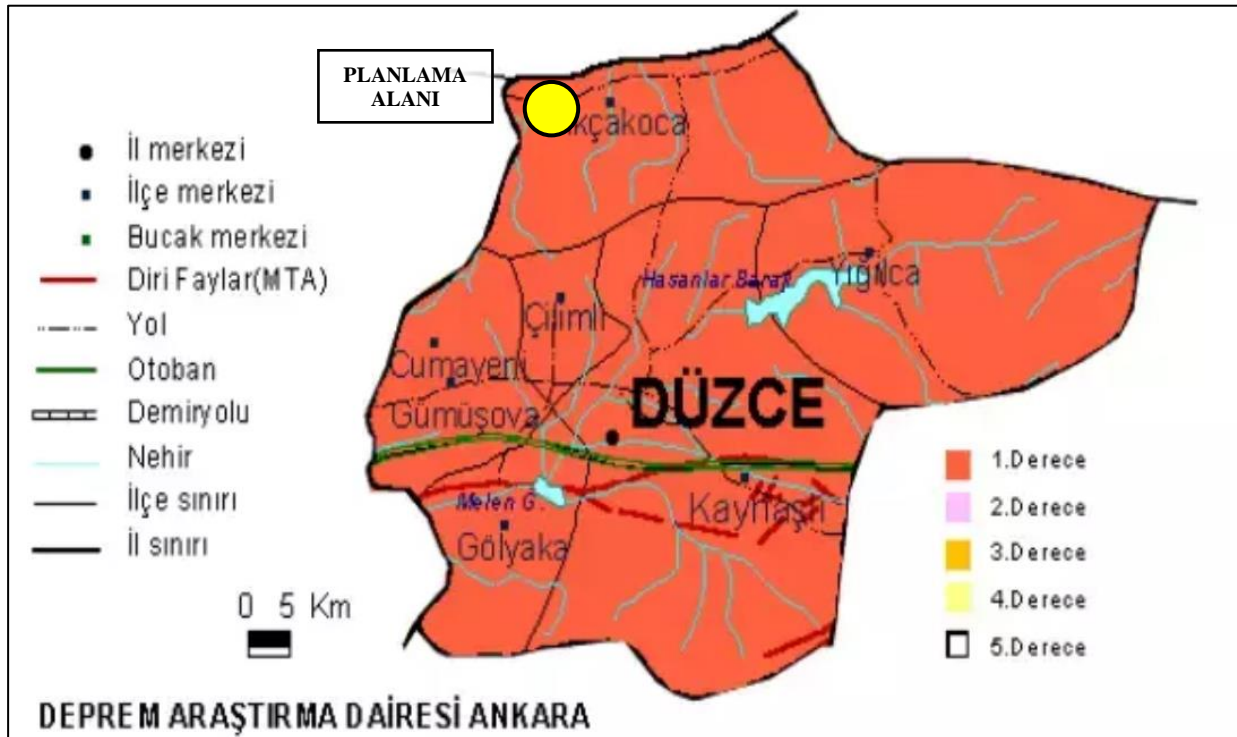
5.2. İklim ve Bitki Örtüsü

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 ili, doğal bitki örtüsü açısından zengin sayılabilecek 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.

5.3. Depremsellik

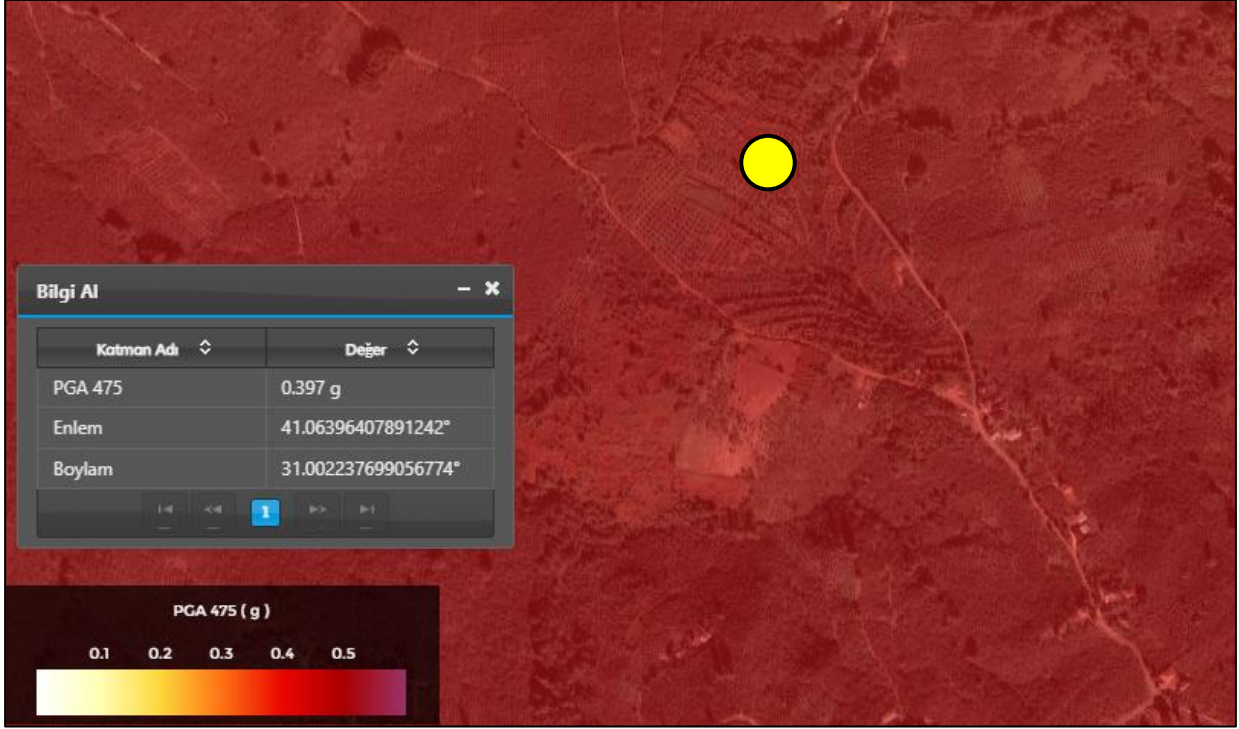
Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan 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 Haritasına” 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. Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



Şekil 7 Düzce İline İlişkin Deprem Risk Haritası

Ayrıca “Türkiye Deprem Tehlike Haritasına” göre PGA 475 sınıfında 0,397 g katsayısında (2. Bölge 0.33 g) yani orta derece tehlikeli deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 8 Planlama Alanına İlişkin Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Kaynak: Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulaması,

<https://tdth.afad.gov.tr/TDTH/main.xhtml>

5.4. Jeolojik Yapı

Planlama alanını kapsayan “Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenağzı 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.



DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



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 hâlihazır 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 hâlihazır paftalarda sınırı belirtilen alan	
ADA	: -	
PARSEL	: -	
YERBİS NO	: 24001300101307	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

 Sezai YILDIRIM Jeoloji Mühendisi	 Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi	 Esra ERENBAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi
 Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi	 Banu ŞAŞMAZ Jeoloji Mühendisi	 Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

 16.07/2024 Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı	 17.07/2024 Dr. Nurullah ÖSMANLI Genel Müdür Yardımcısı V.
---	---

ONAY

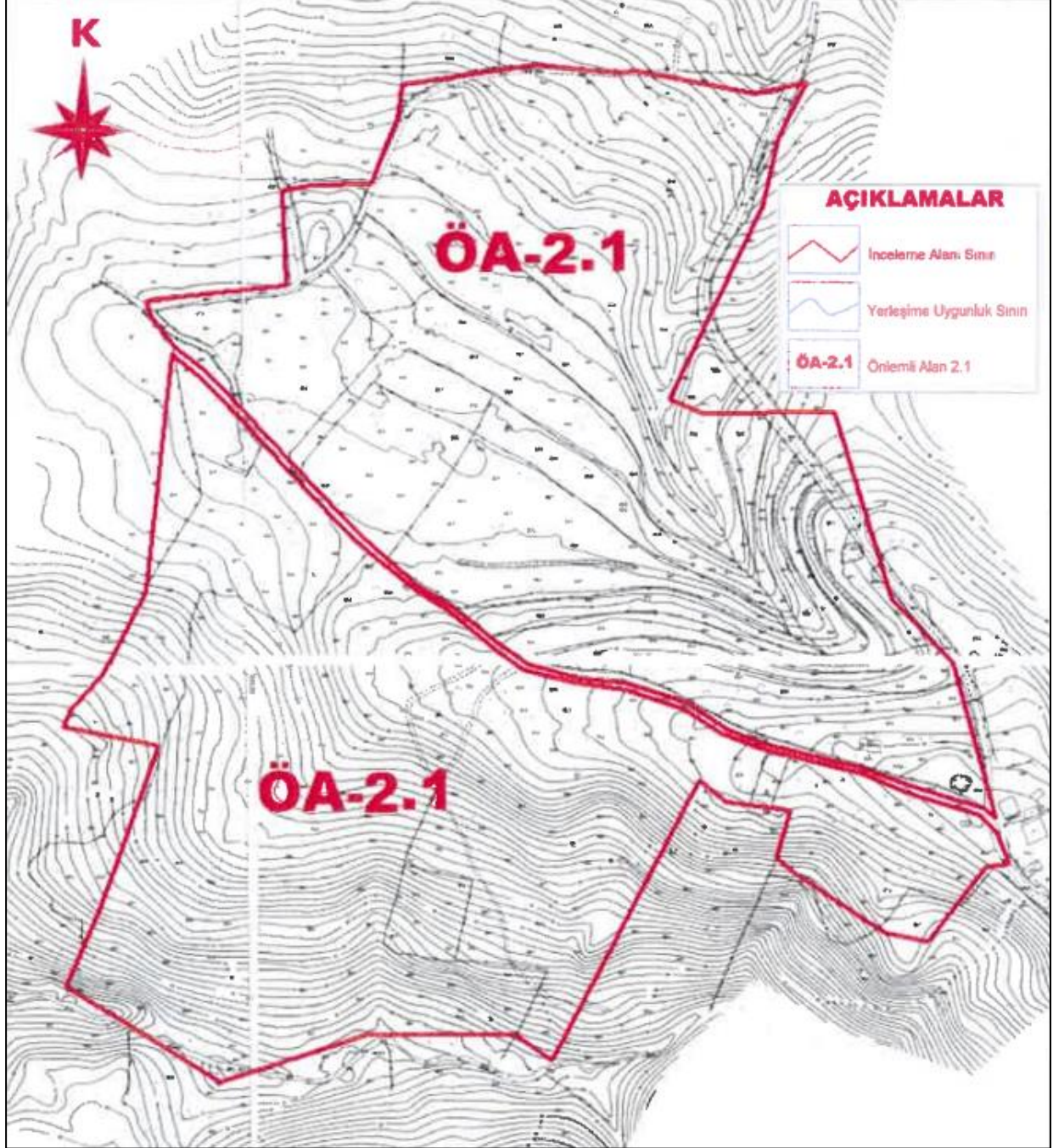
17.07/2024

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 9 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 10 Planlama Alanına İlişkin 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 taşıttırılacağı 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 taşıttırılmalıdır.
- 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.

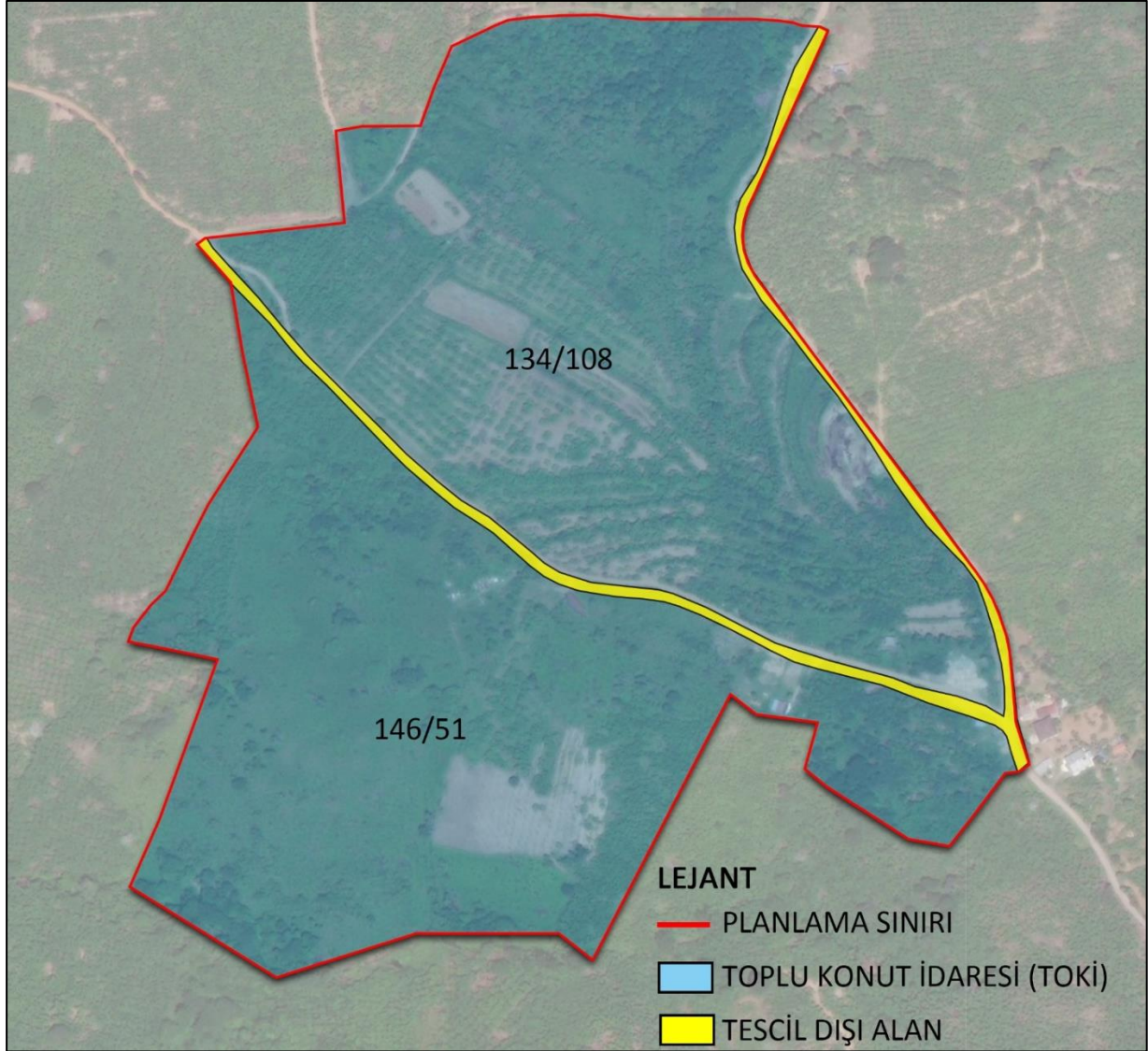


6. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 134 ada 108 parsel, 146 ada 51 parsel ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır. Alan toplam 202,110.3 m² büyüklüğe sahiptir. Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parseller “*Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)*” mülkiyetindedir.

Tablo 2 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Bilgileri

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%

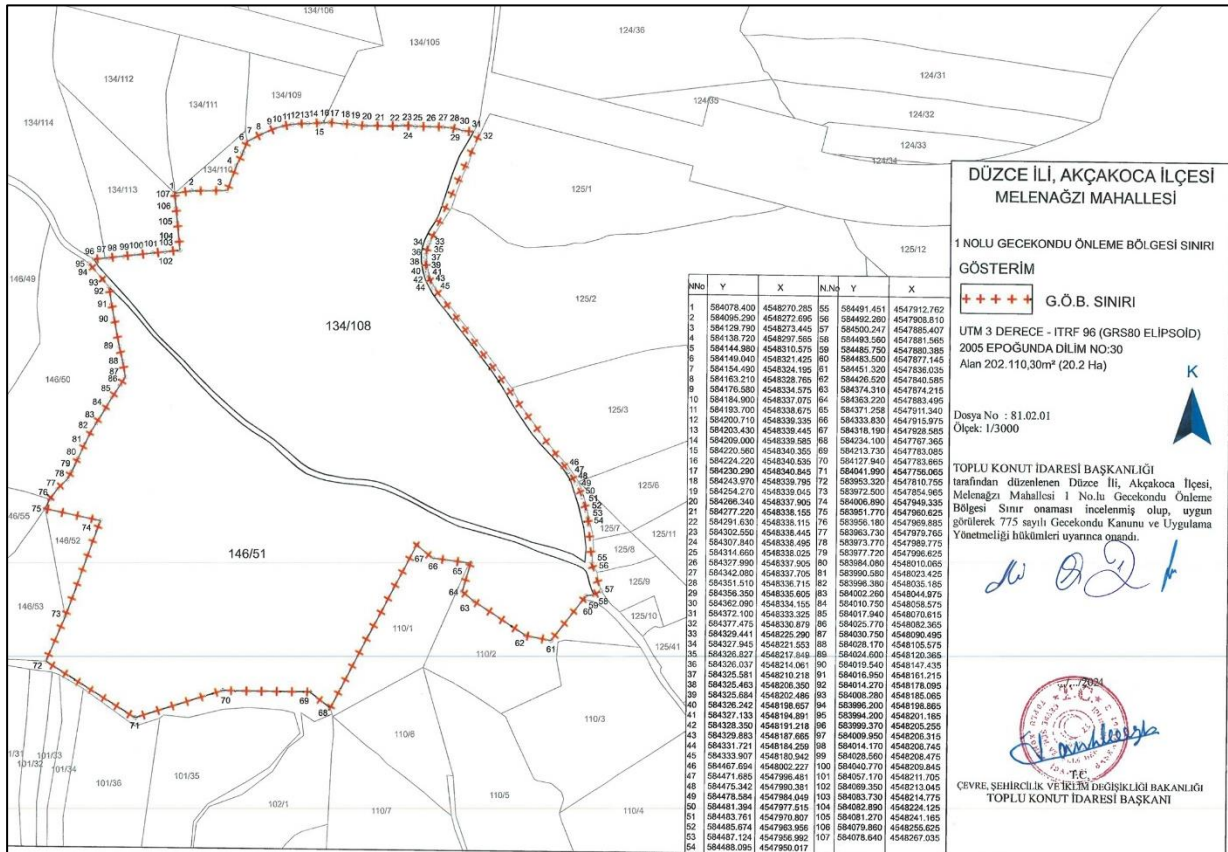


Şekil 11 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Analizi



7. GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ BİLGİLERİ

Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenagzi Mahallesi sınırları içerisinde kalan mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait 20,21 ha'lık 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, 775 sayılı *Gecekonu Kanunu* ve *Gecekonu Kanunu Uygulama Yönetmeliği* uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın; 21/05/2024 tarih ve 617021 sayılı Başkanlık Olur'u ile "Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenagzi Mahallesi 1 No'lu Gecekonu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.



Şekil 12 Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenagzi Mahallesi 1 No'lu Gecekonu Önleme Bölgesi Sınırı

8. MER'İ PLAN ANALİZLERİ

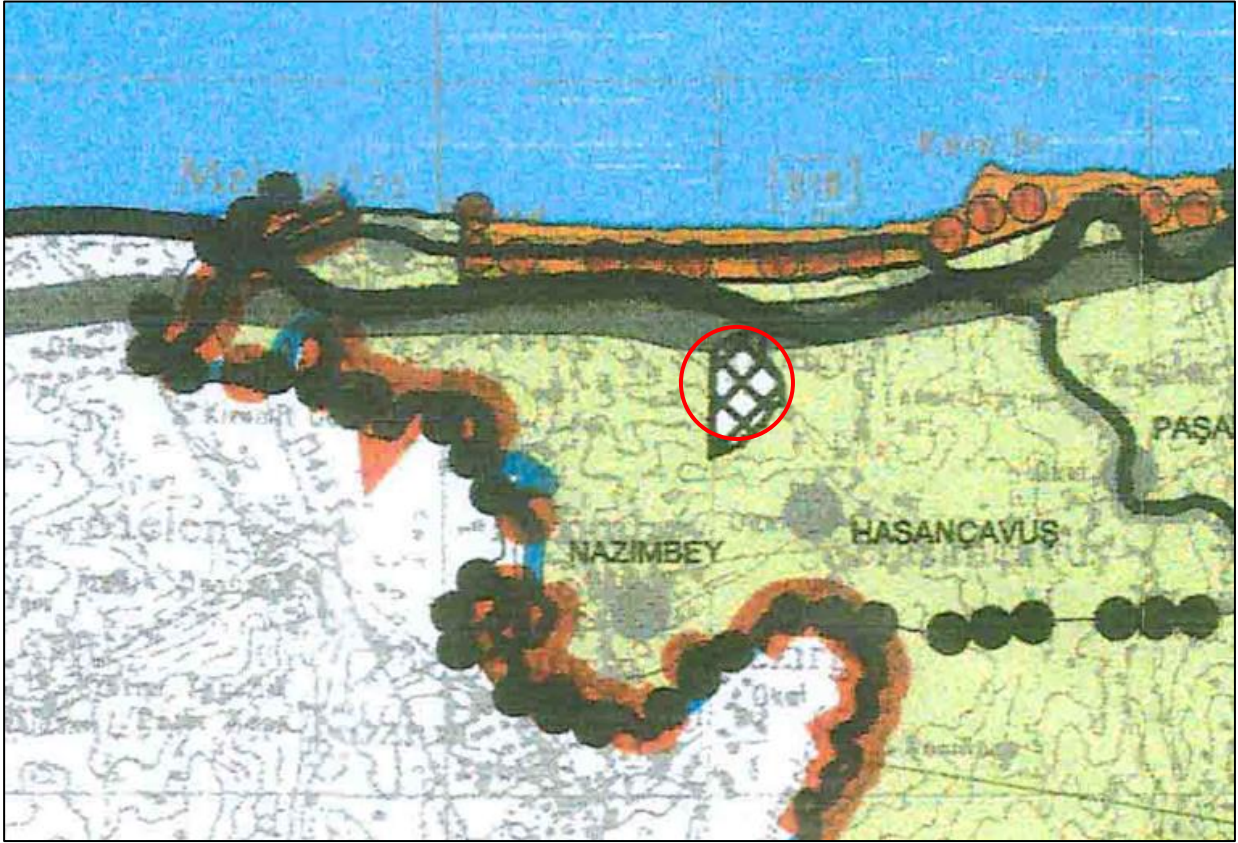
Planlama alanı Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenagzi Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 20,21 ha büyüklüğündeki alandır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırcası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca planlama alanını kapsayan üst ölçekli planlar incelenmiştir.



8.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 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 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 13 Planlama Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Plan Durumu

8.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin ilgili kurumlardan imar planı çalışmalarına esas görüşleri, projeleri, yatırım kararları ve ileriye dönük plan - programları sorulmuş ve görüş alınmıştır.

1) T.C. DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI / İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.02.2023 tarih ve E-41269112-100-72013 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Söz konusu parsel, Düzce Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları dışında kaldığından, yapılacak planlama çalışmaları ile ilgili görüş veya talebimiz olamayacağı gibi, Melenagzi 0 ada 494 ve 498 numaralı parsellerde, Belediyemizce yapılacak herhangi bir proje veya yatırım kararı da bulunmamaktadır.” denilmektedir.

2) T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / 4. Bölge Müdürlüğü'nün;

• 13.03.2023 tarih ve E.96989113- 754 / 1112355 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Yapılan incelemede; 498 parsel numaralı taşınmaz Akçakoca-Melenagzi Devlet Yolu güzergahında (Km:3+400-3+750) kamulaştırma sınırlarımız içerisinde ve tünelin üst bölgesinde; 494 parsel numaralı taşınmaz ise tünele 20 m uzaklıkta bulunduğu tespit edilmiştir. İlgili kesime ait kamulaştırma ve proje sınırlarımız ekte gönderilmektedir. Tünel



yapımına başlanmadığı için detaylı jeolojik model ve kazı klasları nihai olarak oluşturulamamıştır. Tünel alanlarında yapım çalışmaları tamamlanmadan nihai olarak görüş verilememektedir.

Tarafınızca yapılacak plan çalışması neticesinde ilgili alanın yapılaşmaya açılmasının hem trafik güvenliği hem de cam ve mal güvenliğini tehlikeye atacağı öngörülmekte olup yapılacak çalışma İdaremizce uygun görülmemektedir.” denilmektedir.

- **03.11.2023 tarih ve E.96989113- 754 / 1350698 sayılı görüşü** incelendiğinde;

“İlgili kesimde yapım çalışmalarına henüz başlanmadığı için detaylı jeolojik model ve kazı klasları nihai olarak oluşturulamamıştır. Bu sebeple bu aşamada yapılacak değerlendirmeler proje öngörüsüne göre olacaktır. İlgili (c) yazınızda belirtilen 2 katı geçmeyecek ve derin temel-kazı yapılmayacak olan yapıların ilgili kesimde proje öngörülerine göre stabilite problemi oluşturmayacağı düşünüldüğünden uygun görülmüştür. Ancak söz konusu kesimde yapılaşma ile ilgili çalışmalar başlayacağı zaman tünel imalatlarının da başlayabileceği göz önüne alınarak İdaremiz tüm süreçlerde bilgilendirilmeli, İdaremizce tünel imalat çalışmaları başladığında bedelsiz olarak irtifak hakkı kurulmasına ve yapım çalışmalarına izin verilmesi şartıyla tarafınızca yapılacak işlemler İdaremizce uygun görülmüştür.” denilmektedir.

- 3) **T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI / Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü - 5. Bölge Müdürlüğü'nün 22.02.2023 tarih ve E-77214799-754-3187716 sayılı görüşü** incelendiğinde;

“Söz konusu alanın; DSİ projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj ve göl koruma alanında bulunmadığı, ayrıca 494 taşınmazın güneybatı sınırından Kömürocağı deresinin geçtiği tespit edilmiştir. Bu nedenle Kömürocağı deresinin sağ şevi üzerinden 30 metre şeritvari alanın koruma bandı olarak bırakılması gerekmektedir. Ayrıca Civarda ki mevcut dere yataklarına müdahale edilmemesi, dere yatakları içerisine temel hafriyat kazısı atıkları dahil çöp, moloz, hafriyat vb. atık maddelerinin atılmaması, söz konusu alanın çevresindeki arazilerin yeraltı ve yerüstü sularında herhangi bir kirlenmeye sebebiyet verilmemesi bakımından kullanılmış atık su ve çöpler için gerekli önlemlerin alınması, yağmur suları ile yüzeysel suların alandan uzaklaştırılmasının alt yapı sisteminde çözülmesi gerekmekte olup, bahsi geçen alanda planlama çalışması yapılmasında İdaremizce bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.



4) SAKARYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. / Enerji Şebeke Yönetimi Direktörlüğü - Kamulaştırma Birimi'nin 13.02.2023 tarih ve 79700012-410[EU]-E.3169 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu alan üzerinde Şirketimiz kullanımında mevcut elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı, planlanan trafo tesisleri olduğu tespit edilmiş olup, elektrik dağıtım tesislerine ait sayısal veriler (ITRF96-3-30) yazımız ekinde sunulmaktadır. Yapılacak olan çalışmalarda söz konusu alan üzerinde planlanan 5.00mX13.00m boyutunda trafo binalarının imar planları üzerinde belirtilmesi ve emniyet mesafeleri ile ilgili olarak Şirketimizden görüş alınarak uygulama yapılması, Plan notlarına “Yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafeleri için Şirketimizden Ruhsat görüşü alınmasının gerektiği” ibaresinin eklenmesi şartı ile belirtilen alan üzerinde yürütülecek planlama çalışmalarının yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca yoktur.” denilmektedir.

5) TEİAŞ - T.C. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / 5.Bölge Müdürlüğü (Sakarya) - Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'nün 31.01.2023 tarih ve E-54426194-754-1672466 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, söz konusu parsellerden Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı geçmemektedir.

-Her ölçekte imar planı plan notlarına; "Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)' a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır." ve "TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri(EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır." şeklinde plan notlarının eklenmesi ile 2942 Kamulaştırma Kanunu'nun İrtifak Hakkı Kurulması başlıklı 4. Maddesi' ne aykırı bir şekilde tel altı irtifak alanlarının isabet ettiği taşınmazlarda Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan notunun eklenmemesine dikkat edilmesi,

-Enerji İletim Hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği" hükümlerinin geçerli olduğu ve trafo merkezlerinin "TEİAŞ Trafo Merkezi", direk yerlerinin "Teknik Altyapı (Direk yeri)" olarak imar planları lejantlarında gösteriminin yer alması,

-Enerji İletim Hatlarımıza ait irtifak alanlarının mevcut imar planlarına işlenmesi sürecinde, enerji iletim hattı koruma kuşağı altında bulunan taşınmazların yapılaşmalarında 'Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği gereğince tamamen kısıtlama hali



bulunmadığından plan fonksiyonlarının değiştirilmemesi, yeni yapılacak imar planlarında ise, Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan fonksiyonunun oluşturulmaması, ayrıca Teşekkülümüze ait Enerji İletim Hatlarından ve Trafo Merkezi alanlarından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisinin yapılmaması gerekmektedir.” denilmektedir.

6) T.C. DÜZCE VALİLİĞİ / Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü’nün 27.01.2023 tarih ve E-88083822-622.02-4453792 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Bahse konu taşınmazlar, Organize Sanayi Bölgeleri, Bakanlığımıza kayıtlı Küçük Sanayi Siteleri, Endüstri Bölgeleri, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri vb. sanayi bölgeleri içerisinde yer almamakta olup, mer’i mevzuata uyulması şartıyla, ilgi konuda Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

7) T.C. DÜZCE VALİLİĞİ / Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 02.02.2023 tarih ve E-30523593-310.02-5667098 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) kullanıma açılmış olan Sit Alanları Yönetim Sisteminde (says.ücsb.gov.tr) yapılan incelemede mezkur taşınmazların bulunduğu alanların ilimizde bulunan doğal sit alanları içerisinde yer almadığı ve bu alanlarda tecilli tabiat varlığı olmadığı görülmüştür.

Bahsi geçen taşınmazın onaylı "Köy Yerleşik Alan Sınırı" nın dışında kaldığı anlaşılmakta olup, 1/25.000 Ölçekli Akçakoca Çevre Düzeni Planında ise “Kamu Tesis Alan ve Tarım Arazileri” lejantında kalmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 5. Maddesinde (1). fıkra h bendinde “Resmi kurum alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.” olarak tanımlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun Mekansal Planlama Kademeleri başlıklı 6. Maddesi'nde "Mekansal planlar, kapsadıkları alanlar ve amaçları açısından Mekansal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." denilmektedir.

1/100.000 ölçekli Düz& Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin V.1.2. maddesinde “1/100000 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...” ve V.1.8. maddesinde “Uygulamalarda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri çerçevesinde, planda belirlenen kullanımların bütünlüğünü bozmamak koşuluyla, planın karar ve hükümlerine aykırı olmayacak şekilde işlem yapılacaktır...” denilmektedir.

1/25.000 Ölçekli Düzce İli Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planında 5.33. maddesinde; “Toplu konut İdaresi’ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek Toplu Konut Alanlarına ilişkin yürütülen faaliyetlerin alan kullanım türlerine ilişkin imar planları bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ile yerleşme için belirlenmiş olan nüfus kabulleri doğrultusunda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın ilgili İdaresince değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Kentsel ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda söz konusu talepler çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili İdaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir” ile 4.4.2. Geliştirme ve Planlama İlkeleri İle ilgili Olarak Kurum ve Kuruluşların Görev ve Sorumlulukları başlıklı 4.4.2.2. maddesinde “MÇDP plan hükümlerine uygun olarak ilgili idarelerce oluşturulacak olası toplu konut alanlarının, önerilen eğitim ve sağlık alanlarının alt ölçekli planlarda yer alması ve ilgili idarece sağlanacaktır” denilmektedir.

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97. maddesi (1b) fıkrası “Çevrenin korunması, iyileştirilmesi ile çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik prensip ve politikaların belirlenmesi amacıyla gerekli çalışmaları yapmak, standart ve ölçütler geliştirmek, programlar hazırlamak; bu çerçevede eğitim, araştırma, projelendirme, eylem planları ve kirlilik haritalarını oluşturmak, bunların uygulama esaslarını tespit etmek ve izlemek, iklim değişikliği ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek” ve (11) fıkrasında yer alan “Küresel iklim değişikliği ve bununla ilgili gerekli tedbirlerin alınması için plan ve politikaların belirlenmesi amacıyla çalışmalar yapmak” görevi Bakanlığımıza verilmiştir.

Bakanlığımızın 22.01.2019 tarih ve 18201 sayılı İklim Değişikliği ve Afet Önlemleri konulu 2019/2 Genelgesinde ise “yeni yerleşim alanları belirlenirken arazi çalışmaları ve değerlendirmeleri yaptırılarak, heyelana ve diğer afetlere maruz kalmış ve afet beklenebilecek alanların belirlenmesiyle hazırlanacak duyarlık haritaları oluşturulması ve imar planları hazırlanırken ve onaylanırken bu haritaların da dikkate alınması”, “yeni yerleşim alanları için mühendislere, kent planlamacılarına yüksek riske sahip alanlardan



kaçınılması konusunda yeterli bilgi ve verilerin sunulması” ve “afete maruz kalmış alanlardaki vatandaşların tekrar afet bölgelerine dönmemesi için gerekli teşvik ve bilgilendirmenin yapılması” hükümleri yer almaktadır.

Bu itibarla ilimizde en son 23 Kasım 2022 tarihinde yaşanan deprem afeti de göz önüne alındığında, öncelikle mezkur Genelgede yer alan “afete maruz kalmış alanlardaki vatandaşların tekrar afet bölgelerine dönmemesi için gerekli teşvik ve bilgilendirmenin yapılması” hükmü gereği bu tür afete maruz kalmış alanlardan kaçınılması; planlama yapılacaksa “yeni yerleşim alanları belirlenirken arazi çalışmaları ve değerlendirmeleri yaptırılarak, heyelana, depreme ve diğer afetlere maruz kalmış ve afet beklenebilecek alanların belirlenmesiyle hazırlanacak duyarlık haritaları oluşturulması ve imar planları hazırlanırken ve onaylanırken bu haritaların da dikkate alınması” hükmü gereği bahsi geçen duyarlık haritalarının oluşturularak imar planları hazırlanırken ve onaylanırken bu haritaların da dikkate alınması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili Yönetmelikleri ile diğer mevzuatlarda plan yapımı sırasında göz önüne alınması gereken maddelere, yukarıda belirtilen tüm hususlara, Çevre Düzeni Planının diğer ilgili hükümlerine, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulması, konu ile ilgili AFAD (afete maruz bölge kararı olup olmadığı) ve ilgili diğer kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması gerekmektedir.” denilmektedir.

- 8) **T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI / Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü - Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 17.03.2023 tarih ve E-95741949-165.02.04-3586409 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenagzi Köyü, ilgi (a) yazı ekinde koordinatları gönderilen 0 ada 494 ve 498 parsel numaralı taşınmazların tescil edilmiş 2863 sayılı Kanunu kapsayan herhangi bir taşınmaz, tescilli eser, anıt, tarihi ve kültürel sit alanı ve kurul kararının olmadığı, 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı ve alanda yapılması planlanan uygulama ile ilgili olarak Konuralp Müze Müdürlüğüne herhangi bir sakınca bulunmadığı ilgi (b) yazı eki Konuralp Müze Müdürlüğü Raporunda bildirilmiş olup, konu Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından incelendiğinden ve mevzuat gereği görüş verildiğinden dolayı Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.” denilmektedir.

- 9) **T.C. DÜZCE VALİLİĞİ / İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 03.04.2023 tarih ve E-65649667-168.01.01-3639031 sayılı görüşü incelendiğinde;**



“Söz konusu çalışmalara ilişkin 2634/4957 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında Müdürlüğümüz tarafından hazırlanan rapor ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Konuralp Müze Müdürlüğü tarafından hazırlanan rapor ve ilgi (b) yazı ekte gönderilmektedir.” denilmektedir.

10) T.C. MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI / Lojistik Genel Müdürlüğü - İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 07.02.2023 tarih ve E-54356954-420.02-2074342 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Bakanlığımız sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi, ANT Akaryakıt Boru Hattı ve Mania Planı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.” denilmektedir.

11) BOTAŞ - T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI / Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. - Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 02.02.2023 tarih ve 26106802-622.02-E.2695613 sayılı görüşü incelendiğinde;

“İdarenizce muhtelif yerlerde ayrı ayrı yapılması planlanan imar planı çalışmalarına esas olmak üzere Kuruluşumuz görüşünün talep edildiği ilgide kayıtlı yazılarınız incelenmiş olup ekli haritalarda sınırları belirtilen söz konusu planlama alanları dâhilinde Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” denilmektedir.

12) T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI / Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 28.02.2023 tarih ve E-11937228-754-997160 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Bu kapsamda; ilgi yazılarınız ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.” denilmektedir.

13) MAPEG - T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI / Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü - Özel Alanlar Ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın 03.02.2023 tarih ve E-91714819-101.27.00.00-2023063645 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 01.02.2023 tarihinde yapılan sorgulamada, talep edilen proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden, 20,04 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Düzce ili, Akçakoca ilçesi sınırlarında 20,04 hektar alan sistem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3444563 sayılı TOKİ İlk Evim-Arsa projesi (bilgi



amaçlı saha) olarak işlenmiş olup, bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında ruhsat sahası dahilinde TOKİ İlk Evim-Arsa (bilgi amaçlı saha) proje alanının bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

14) T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / Bolu Orman Bölge Müdürlüğü'nün 24.02.2023 tarih ve E-80393997-255.01.01-7363955 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Menağzı köyünde bulunan ilgi sayılı yazınız ekinde belirtilen 494 numaralı taşınmazların, kesinleşen orman kadastro çalışmalarına göre ve 498 parsel orman sınırları dışında orman sayılan alanlardan olmadığı tespit edilmiş olup, yürütülecek planlama çalışmalarında kurumumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı, ayrıca 494 ve 498 nolu parseller ile ilgili Düzce İl Tarım ve Orman Müdürlüğünce de 03.02.2022 tarih ve 8774026 sayılı yazıları ile görüş sorulmuş olduğu hususunda...” denilmektedir.

15) T.C. DÜZCE VALİLİĞİ / İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün;

- **23.02.2023 tarih ve E-67647689-230.04.02-8748579 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Talep doğrultusunda ilgili Kurumlardan Görüşler (DSİ, Orman, Mera) sorulmuş olup 5403 sayılı Kanun kapsamında inceleme ve değerlendirmeler devam etmektedir. Yapılacak değerlendirmelerin ardından Kurum Görüşümüz netleşecek olup nihai Görüşümüz ayrıca bildirilecektir.

3194 Sayılı İmar Kanununun 8. maddesi "c)(Ek: 3/7/2005-5403/25 md.)Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere plânlanamaz" hükmü gereği nihai görüşümüz bildirilmeden herhangi bir arazi bozulması veya planlama çalışması yapılmaması hususunda...” denilmektedir.

- **25.10.2023 tarih ve E-67647689-230.04.02-11762843 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Talep Düzce İl Toprak Koruma Kurulunun 26.09.2023 tarih ve 9 Karar numaralı oturumunun 5. maddesi ile görüşülmüş olup; yaklaşık 19,64 hektar yüzölçümlü taşınmazların 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesi gereğince, bahsi geçen alanı talep amacı doğrultusunda kullanmak şartıyla uygun olduğuna, talep ile ilgili olarak ilgili Bakanlıktan Kamu Yararı Kararı Belgesi alınmasının ardından nihai karar verme yetkisinin Bakanlıkta olması dolayısı ile konu ile ilgili dosyanın Tarım ve Orman



Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne gönderilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Bu bağlamda yaklaşık 19,64 hektar (196.397,10 m²) yüzölçümlü İlimiz, Akçakoca İlçesi, Melenağzı Köyü 146 ada 51 parsel ve 134 ada 108 parsel numaralı taşınmazların Kuru Dikili Tarım Arazisi niteliğinde olması sebebiyle ilgili Bakanlıktan alınacak Kamu Yararı Kararının İl Müdürlüğümüze gönderilmesinin ardından talep dosyası nihai Karar için Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne gönderilecektir. Bahse konu Kamu Yararı Kararının Müdürlüğümüze ulaştırılması ve talep ile ilgili olarak nihai görüş oluşturulmadan herhangi bir arazi bozulması veya planlama çalışması yapılmaması hususunda...” denilmektedir.

16) T.C. DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ / İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 01.02.2023 tarih ve E-37027336-754-25583 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Melenağzı köyü 494 ve 498 numaralı parseller, Bolu İl İdare Kurulunun 23.06.1983 tarihli ve 975 sayılı kararı ile belirlenen köy yerleşik alan sınırlarının dışında kalmaktadır.

Bahse konu parselde yapılacak planlama çalışmalarına ilişkin ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması ve çevre düzeni planı hükümleri ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmekte olup planlama çalışmalarına ilişkin İdaremiz sorumluluk sahasında kalan kısmında Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir iş ve işlem bulunmamaktadır. Söz konusu alana ilişkin gerekli bilgi, belge ve dokümanlar ekte gönderilmektedir.” denilmektedir.

17) T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI / Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 24.02.2023 tarih ve E-62865314-754-9017819 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Genel Müdürlüğümüz bünyesinde yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde ilgi yazılar ile tarafımıza gönderilen taşınmaz sınırları dahilinde yetki ve sorumluluk alanımızda kalan herhangi bir korunan alan ve sulak alanın bulunmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

18) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı - Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 15.02.2023 tarih ve E-99517575-755.01-441705 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Bahse konu alan, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü uhdesinde yürütülen Bartın-Çaycuma-Ereğli-Akçakoca-Karasu Demiryolu projesi ile yaklaşık 129 m mesafededir. Proje



alanında mevcut ve ileriye yönelik herhangi bir projemiz bulunmamakta olup, projenin yapımı Teşekkürümüzce uygun mütalaa edilmektedir.” denilmektedir.

10.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 İli, Akçakoca İlçesi, Menağzı Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. Menağzı Mahallesi'nde yer alan planlama alanı 1/100.000 ölçekli Düzce İli Çevre Düzeni Planı'nda **“Etaplı olarak Kullanışa Açılacak Gelişme Alanları”** fonksiyonlu alanda kalmakta olup, **Akçakoca 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda** ise kısmen **“Kamu Tesis Alanı”** kısmen de **“Tarım Arazileri”** fonksiyonunda kalmaktadır. Alan, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli mer'i imar planlarında ise **“Plansız Alanda”** kalmaktadır.

Planlama alanı Menağzı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Düzce ili 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi alanından oluşmaktadır. 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde eğim çizgileri arasında 55 metre yükseklik farkı bulunmaktadır. Alan genellikle %0-10 eğim aralığında yer yer düz, yer yer eğimli bir yapıya sahiptir. Bu kapsamda planlama alanı genelinde eğim aralıklarının yerleşime uygunluk açısından bir engel teşkil etmediği görülmektedir.

1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi'nde alanın güneyinden geçen Kömürocağı Deresi ve alanın kuzeyinde planlanan Karayolu Tünel Hattı yerleşilebilirlik kistası oluşturan temel unsurlardır. Kömürocağı Deresi ile ilgili alınan kurum görüşü kapsamında derenin sağ şevi üzerinden 30 m olmak üzere dere hattını korumak amacıyla dere koruma kuşağı bırakılmıştır. Planlama alanı kuzeyinde planlanan Karayolu Tünel Hattı sınırı için bildirilen kurum görüşünde hat üzerinde derin-temel kazı çalışması gerektirmeyecek ve Yençok=2 Kat olacak şekilde yapılaşma izni verilmiştir. Belirtilen hususlara dikkat edilmesi dışında, kurum görüşlerinde alan içerisinde yapılaşmaya engel teşkil edecek bir durum görülmemiştir.



11.REVİZYON NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ

Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenağzı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı 134 ada 108 parsel, 146 ada 51 parsel ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır. Planlama alanı, 202.110,3 m² (20,21 ha) büyüklüğe sahiptir. Planlama alanı içerisindeki parsellerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı'na aittir.

Ülke çapında geliştirilen alt ve dar gelirli vatandaşların barınma ihtiyaçlarının karşılanması, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, planlı arsa üretimi, bu aralarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait olan Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Melenağzı Mahallesinde bulunan alanda planlama çalışmaları yapılmaktadır.

Yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda, kentin nüfusunun artış eğiliminde olduğu ve bu doğrultuda artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yeni yerleşim alanlarının oluşturulması, bu alanların kentin bütünüyle uyum içinde planlanması, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekânlar oluşturulması, kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi hedeflenmiştir.

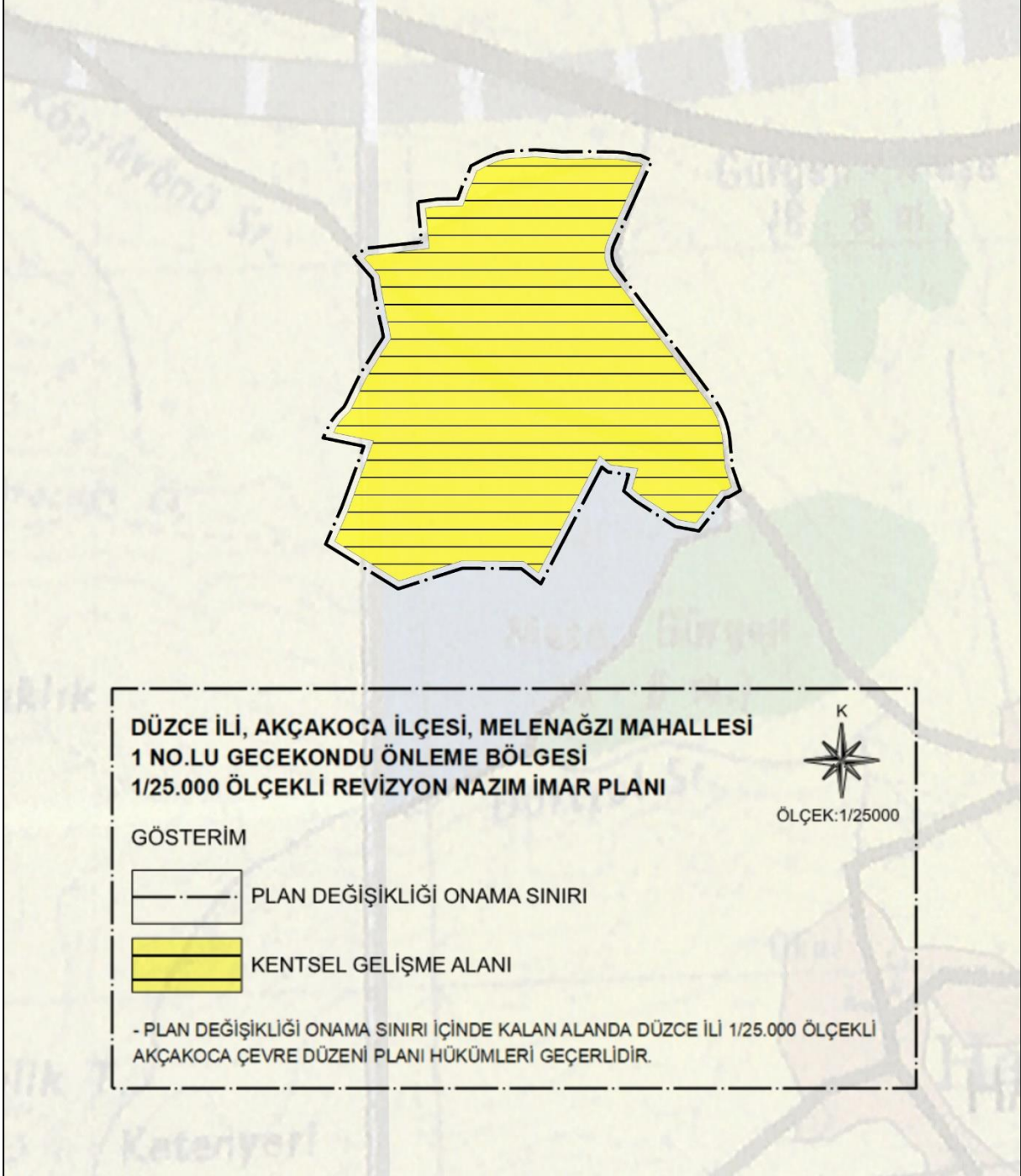
Planlama alanına ilişkin farklı kurumlardan alınan yazılar ile kurumların talepleri değerlendirilmiş ve bu talepler doğrultusunda plan kararları alınmıştır.

Bu bağlamda yapılan incelemeler, araştırmalar, eşik analizi, sentez, ilgili kurumlardan alınan görüşler, İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde, üst ölçekli plan kararlarını güncelleme amacıyla 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı fonksiyonları dikkate alınarak plan değişikliğine gidilmiştir.

Bölgeyi kapsayan Düzce İli Akçakoca 1/25.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı teklifi kapsamında planlama alanı "**Kentsel Gelişme Alanı**" olarak planlanmıştır.



**DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI**



Harita 1 1/25.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı



Ali Suat KARTAL
Uzman

**DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, MELENAĞZI
MAHALLESİ 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI**

Ufuk DÜKKANCI
Şube Müdürü

Plan İşlem No: ABÇDP-811067388
Ölçek: 1/25.000

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 1/25.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı**

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak sayfası dahil - 36 - sayfadır-

Serhat GÜNKAN
İstanbul Planlama ve
Projeler Dairesi
Başkanı

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

Ömer CANIKLIOĞLU
Başkan Yardımcısı v.