

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

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1.** Bu plan; plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- 1.2.** Planlama alanında yer alacak bütün yapılarda fen, sanat ve sağlık kurallarına ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
- 1.3.** Konut ve ticaret alanları ile açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan alanlarda (eğitim, sağlık, sosyal, park, yol vb.) proje ve uygulama aşamasında yasal mevzuat ve standartlar doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 1.4.** 17.07.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan “Düzce İli Akçakoca İlçesi Melenagzi Mahallesi İçerisinde Kalan Alanın İmar Planına Esas Mikrobölge Etüt Raporu”nun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
- 1.5.** Planlama alanı bütününde her türlü yapılaşma (kamu, özel vb.) için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ve zemin etüt raporları yapılmadan ve ilgili kurum tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 1.6.** Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan katlarda toplam emsal alanına dahil olmak üzere sadece birinci bodrum katlar iskân edilebilir. Diğer bodrum katlar ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, depo otopark vb.) olarak kullanılacaktır. Emsale dâhil olmayan alanlar ve binalarda kot verilmesine ait esaslar konusunda mer’i yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 1.7.** 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 4. maddesi gereği inşai ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak ivedilikle en yakın mülki idare amirliğine veya müzesine veya İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü’ne haber verilmesi gerekmektedir.
- 1.8.** TC. Karayolları Genel Müdürlüğü - 4. Bölge Müdürlüğü’nün 03.11.2023 tarih ve 1350698 sayılı kurum görüşüne göre; tünel hattı üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları “müstakil nitelikte 2 katı geçmeyen konutların yapılacağı, proje alanında derin temel ve kazı çalışmaları yapılmayacağı” kararına uyulması gerekmektedir.
- 1.9.** Planlama alanında tüm iletim hatları (elektrik, telefon vb.) yer altından geçirilecek olup, hiçbir koşulda iletim hatlarının havai hat olarak geçirilmesine müsaade edilmeyecektir. Planlama alanı içerisinde yer alacak yer altı kablo şebekelerinin güzergâh belirleme ve uygulaması ilgili mevzuat ve kurum görüşü doğrultusunda yapılacaktır.
- 1.10.** Planlama alanında bulunan her türlü fonksiyonda kamu yararı için; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda minimum parsel şartı aranmaksızın belirlenecek olan trafo, telekom yapıları, santral binaları, vb. kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.
- 1.11.** Planlama alanında gerekmesi durumunda imar adasının yola cepheli bölümlerinde ilgili kurum görüşü alınarak teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları ayrılabilir. İmar adalarının yola cephesi olmayan bölümlerinde ise teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarının mülkiyeti kat mülkiyetine göre belirlenebilir
- 1.12.** Arazi, kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Yapıların subasman kotları vaziyet planında belirlenir. Yapılara, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlardan giriş yapılabilir. Yapılar genellikle tabii zeminden kot

alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilceği gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir.

1.13. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde TEİAŞ görüşü alınacaktır.

1.14. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerine göre uygulama yapılmasını teminen ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmadan uygulama yapılmayacaktır.

1.15. Sosyal altyapı alanlarında ilgili mevzuata göre gerekli otopark ihtiyacı söz konusu kullanımların kendi parsellerinde karşılanacaktır.

1.16. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15.16. ya da 18. Maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemeleri tek etap olarak yapılabileceği gibi etaplara halinde de yapılabilir.

1.17. İmar uygulamasında karşılaşılan sorunların çözülebilmesi için T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı re'sen parsel büyüklüklerini değiştirebilir.

1.18. İmar uygulamalarında mevcut yapılaşma ve kadastral yapıya uyulması zorunluluğu durumunda veya uygulama imar planı ile mülkiyet hatları arasında uyuşmazlık bulunması durumunda yol aksını değiştirmemek ve yol genişliğini daraltmamak koşulu ile 1 (bir) metreye kadar değişiklik ve düzenleme yapmaya ilgili idaresi yetkilidir.

1.19. Açıklanmayan hususlarda 3194 ve 775 sayılı Kanunlar ile ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. Gelişme Konut Alanı

2.1.1.1. K1 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı

- Emsal= 0,35 ve Yükseklik $Y_{ENÇOK}= 2$ Kat olarak uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlarda inşa edilecek konut bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanı 150 m²'yi geçemez.
- Parsel bütününde birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.
- Parsel içerisinde ilgili yönetmeliklere uymak ve toplamda 10 m²'yi geçmemek şartıyla müştemilat yapılabilir.
- Bu alanlarda konut dışı ticaret vb. birimler yer alamaz.

2.1.1.2. K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı

- Emsal= 0,75 ve Yükseklik $Y_{ENÇOK}= 4$ Kat olarak uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlarda inşa edilecek konut bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanı 150 m²'yi geçemez.
- Parsel içerisinde ilgili yönetmeliklere uymak ve toplamda 10 m²'yi geçmemek şartıyla müştemilat yapılabilir.
- Bu alanlarda konut dışı ticaret vb. birimler yer alamaz.

2.1.1.3. K3 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı

- Emsal= 1,00 ve Yükseklik $Y_{ENÇOK}= 4$ Kat olarak uygulama yapılacaktır.

- Gelişme Konut Alanlarında ada ya da parsel için belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alınının %5'ini aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının sadece zemin ve bodrum katlarında yapılabilir.
- Parsel içerisinde ilgili yönetmeliklere uymak ve toplamda 10 m²'yi geçmemek şartıyla müstemilat yapılabilir.
- Bu alanlarda konut dışı ticaret vb. birimler yer alamaz.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. Ticaret Alanı

- Günübirlik ihtiyaçların yanı sıra haftalık ihtiyaçlara cevap verecek nitelikte bakkal, market, kahvehane, manav, kasap, eczane, terzi, tuhafiyeye, berber, kuaför, yöresel ürün satış birimleri vb. mahalle kültürünü yansıtan küçük esnaf türlerine yönelik farklı büyüklükte dükkânları içeren mahalle çarşısı birimleri yer alacaktır.
- Bu alanlarda konut kullanımının yanı sıra parlayıcı, patlayıcı özelliği olan ve gürültü, hava vb. çevre kirliliğine neden olan ticari kullanımlar yer alamaz.
- Bu alanlarda E= 0,80 ve Yükseklik $Y_{ENÇOK}= 2$ Kat ile E= 0,50 ve Yükseklik $Y_{ENÇOK}= 2$ Kat olarak uygulama yapılacaktır. Ticaret alanlarında yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtildiği şekilde uygulama yapılacaktır.

2.2.2. Belediye Hizmet Alanı

- Bu alanlarda E= 0,80 ve Yükseklik $Y_{ENÇOK}= 2$ Kat olacak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. Eğitim Tesisleri Alanı

2.3.1.1. Anaokulu Alanı

- Emsal= 0,80 ve $Y_{ENÇOK}= 2$ Kat olacak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.3.1.2. İlkokul Alanı

- Emsal= 1,00 ve $Y_{ENÇOK}= 3$ Kat olacak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.3.2. Sağlık Tesisleri Alanı

2.3.2.1. Aile Sağlığı Merkezi

- Emsal= 0,80 ve $Y_{ENÇOK}= 2$ Kat olacak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.3.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

2.3.3.1. Sosyal Tesis Alanı

- Emsal= 1,00 ve $Y_{ENÇOK}= 3$ Kat olacak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.
- İmar Yönetmeliği'nde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.

2.3.4. İbadet Alanları

2.3.4.1. Cami

- Caminin yanı sıra dini tesis fonksiyonunu tamamlayıcı nitelikte ve dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla lojman, kütüphane, kuran kursu, taziye evi, aşevi gibi birimler, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar barındıran ile açık veya zemin altında kapalı otopark yer alabilir.
- Emsal= 1,00 olacak şekilde uygulama yapılacaktır.
- Cami alanında, Diyanet İşleri Başkanlığı'nca uygun görülecek mimari proje ve vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır.

2.3.5. Açık ve Yeşil Alanlar

2.3.5.1. Park

- Planlama alanında yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlar olup; açık havuz/süs havuzu, oyun alanı, genel tuvalet, pergola ve kamerye yapılabilir.
- Bu alanlarda yer altı otoparkı yapılabilir.
- Planlama alanındaki park alanları afet sonrası 1.kademe toplanma alanları olarak belirlenmiştir. Belediyenin yönlendirici levhaları ile bu alanlarda insanların afet sonrası toplanması sağlanacaktır.

2.3.5.2. Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı

- Bu alanlar, yalnızca çocukların güvenli bir şekilde oyun oynayabileceği, yeşil alanlar ve oyun donatılarından oluşan mekanlar olarak düzenlenecektir.
- Bu alanlar başka bir amaçla kullanılamaz ve bu alanlara başka bir fonksiyon eklenemez.

2.4. TEKNİK ALTYAPI

2.4.1. Ulaşım

2.4.1.1. Karayolları

Üçüncü Derece Taşıt Yolu (15 m)

- “Üçüncü Derece Taşıt Yolu” olarak gösterilen yollara yönelik uygulamada 15 metre yol genişliği esas alınacaktır.

Dördüncü Derece Taşıt Yolu (12 m – 10 m)

- “Dördüncü Derece Taşıt Yolu” olarak gösterilen yollara yönelik uygulamada 12 ve 10 metre yol genişlikleri esas alınacaktır.

Yaya Yolu ve Bölgesi

- Planda, 7 metre olarak planlanmış olan bu yollar, alt bölge içerisinde ve alt bölgelerin kent merkezine erişimini ile planda belirlenmiş donatı alanlarına erişimin sağlandığı yollardır.
- Yaya yolu ve yaya bölgesinde yaşlılar, engelliler, pusetli anneler gibi dezavantajlı kesimler dâhil tüm yaya profili için yürüme konforu sağlayacak döşeme malzemeleri kullanılacak ve güvenlik için yeterli düzeyde aydınlatma sağlanacaktır.

2.4.2. Trafo Alanı

- Ana ve dağıtım trafoları ile şalt sahası (elektrik üretim, iletim ve dağıtımının yapıldığı tesisler) yapılabilecektir.
- İlgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.4.3. Teknik Altyapı Alanı

- Teknik altyapı alanında $E=0,50$ ve $Y_{ENÇOK}=2$ Kat olarak uygulama yapılacak olup, imar yönetmeliğinde belirtilen tesisler yer alabilir.