

BARTIN İLİ-AMASRA İLÇESİ-KUM MAHALLESİ **KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ** **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME** **RAPORU**

1.ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1.Alanın Adı Bağlı Bulunduğu İl ve İlçe

İmar planı değişikliğine konu alan, tapuda Bartın İli, Amasra İlçesi, Kum mahallesi, tapunun 306 ada 4 parseli kapsamaktadır.



Planlama Alanı Konum Krokisi

Planlama alanı, E28c03a numaralı nazım imar, E28c03a2c numaralı uygulama imar planında; 447850-447900 yatay, 4622885-4672995 düşey koordinatlar arasında yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu parsel Amasra ilçe merkezi ve merkezi iş alanlarının güneybatısında yer almaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak boş parseller ve konaklama amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır.

Doğusunda TTK Amasra Müessese Müdürlüğü, İlçe Jandarma Komutanlığı, Amasra Polisevi, Amasra Devlet Hastanesi, kuzeybatısında TTK Sosyal Tesisleri mevcuttur.

1.2.Pafta, Ada, Parsel Bilgileri

Plan değişikliğine konu alan, Kum mahallesi, tapunun 306 ada 4 parseli kapsamaktadır. Uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir.



Uydu Görüntüsü

1.3.Mülkiyet Yapısı

Plan değişikliğine konu parselin sahipliliği kamu (maliye hazinesi) tasarrufundadır.

1.4.Plan Değişikliği Gerekçesi:

Milli Emlak Müdürlüğü'nün 01.02.2024 tarih, 8662393 sayılı yazısında; kamu konutu inşa edilmesi kaydıyla plan değişikliğine kona parsel İçişleri Bakanlığı'na 2 yıl süreyle ön tahsisi yapıldığı, ön tahsise uygun yatırımın yapılarak amacına uygun kullanımının başlanması halinde ön tahsisin kesin tahsise dönüşeceğini belirtmiştir.

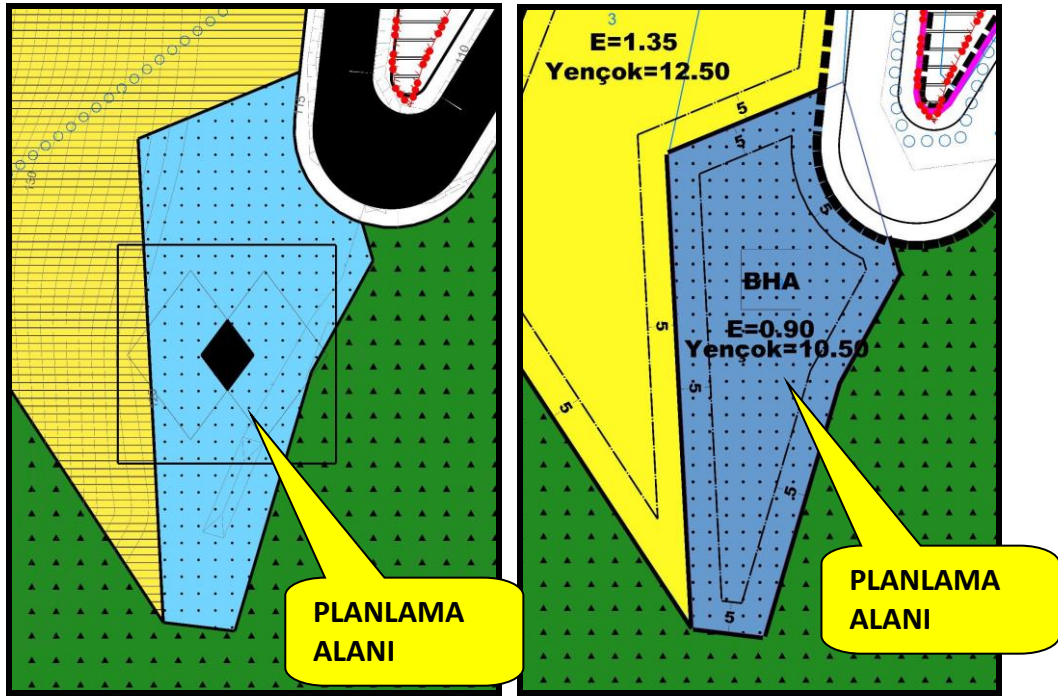
Taşınmazın ön tahsis amacına uygun olarak kullanılmasının sağlanması ve ön tahsisin kesin tahsise dönüştürülmesi için parselin sosyal tesis alanı içinde yer alması nedeniyle fonksiyon değişikliği amaçlı plan tadilatına ihtiyaç duyulmuştur.

2.MEVcut DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

2.1.Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

Plan değişikliğine konu alan, Amasra Belediyesi koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmaz, nazım imar planında "Sosyal Tesis Alanı" uygulama imar planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmiştir.

Onaylı uygulama imar planı aşağıdaki gibidir.



Meri Nazım İmar Planı

Meri Uygulama İmar Planı

2.2.Ulaşım

Ulaşımı kuzey yönde Zübeyde Hanım Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bu yolun doğu yönde Bartın-Amasra Karayoluna bağlantısı bulunmaktadır.



Ulaşım Krokisi

2.3. Teknik Altyapı

Planlama alanının pis ve temiz su altyapısı, iletişim altyapısı ve elektrik iletimi Zübeyde Hanım Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

2.4. İklimlendirme

Plan değişikliğine konu alanda inşa edilecek bina iklimlendirme kriterleri, ilin iklim özellikleri, sıcaklık, hakim rüzgar, güneşlenme durumları dikkate alınarak konumlandırılacaktır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

3.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

Parselin plan tadilatı sonucunda fonksiyon değişikliği yapılmış, yapılaşma katsayılarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Yapılaşma katsayıları, yakın

çevresindeki adalar ile uyumlu olacak ve silueti bozmayacak şekilde, “E” katsayısı 0.15, Yençok=10.50 m. olarak belirlenmiştir.

3.2.Ulaşım

Ulaşım ilgili genel kriterler dikkate alınarak; plan tadilatı sonucunda fonksiyon değişikliği yapılmış, “E” katsayısı azaltılmış, yükseklikte herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Yoğunluk artışı yapılmamıştır. Plan değişikliği ulaşım ve trafik sirkülasyonu ile ilgili olumsuzluğa yol açacak nitelikte değildir.

3.3.Teknik Altyapı

Teknik Altyapı ilgili genel kriterler dikkate alınarak; plan tadilatı sonucunda fonksiyon değişikliği yapılmış, “E” katsayısı azaltılmış, yükseklikte herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Yoğunluk artışı yapılmamıştır. Plan değişikliği teknik altyapıya ilave yük getirecek nitelikte değildir.

3.4.İklimlendirme

İklimlendirme ilgili genel kriterler dikkate alınarak; plan tadilatı sonucunda fonksiyon değişikliği yapılmış, “E” katsayısı azaltılmış, yükseklikte herhangi bir değişiklik gidilmemiştir. Yoğunluk artışı yapılmamıştır. Plan değişikliği iklimlendirme kriterlerini olumsuz yönde etkilemeyecektir.

4.YERBİLİMSEL VE RİSK ANALİZİ

Parselin bulunduğu bölgeye ait imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt çalışmaları yapılmış olup, alan “Önlemler Alan” olarak belirlenmiştir. Ayrıca inşaat aşamasından önce parsel bazında zemin etüdü yapılarak taşıma kapasitesi ile ilgili veriler proje aşamasından önce belirlenmektedir. Bu nedenle deprem riski ile ilgili önlemler proje aşamasında alınarak, imalat aşamasında da yapı denetim şirketleri tarafından binaları projesine uygun inşa edilmesi sağlanmaktadır. Yangın ve patlayıcı riskler ve yangın ile ilgili önlemlerde projelendirmede ortak alanlar ile ilgili kriterlere uyulması, imalat da standartlar oluşturularak gerekli malzemeler kullanılarak önlenecektir.

5.ALTERNATİF SENARYO

Plan değişikli ile parselde fonksiyon değişikliği yapılmış, emsal azaltılmış ve kat artışına gidilmemiştir. Değişiklik bölgenin sosyal altyapı ve teknik altyapı kriterlerine ek yük getirmeyeceği için alternatif senaryo oluşturulmamıştır.

6.DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Plan değişikliği ile yoğunluk artışı yapılmadığı için önerilen değişiklik sosyal altyapı bütünlüğünü bozacak, ulaşımda aşırı araç yoğunluğu oluşturacak ve teknik altyapının kapasitesini yetersiz etkileyecek bir niteliğe sahip değildir.

Yukarıda belirtilen öngörülerden dolayı plan değişikliğinin sosyal ve teknik altyapı yönünden bölgede eksiklik oluşturmayacağı düşünülmektedir.