

BARTIN İLİ-AMASRA İLÇESİ-KALEŞAH MAHALLESİ
UYGULAMA 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, Kaleşah mahallesi, tapunun 208 ada 22-23 parsel ile 376 ada 1 parseli kapsamaktadır.



Harita : Planlama Alanı Konum Krokisi



Recai ÇAKIR
Belediye Başkanı

Örnek Şehircilik Planlama

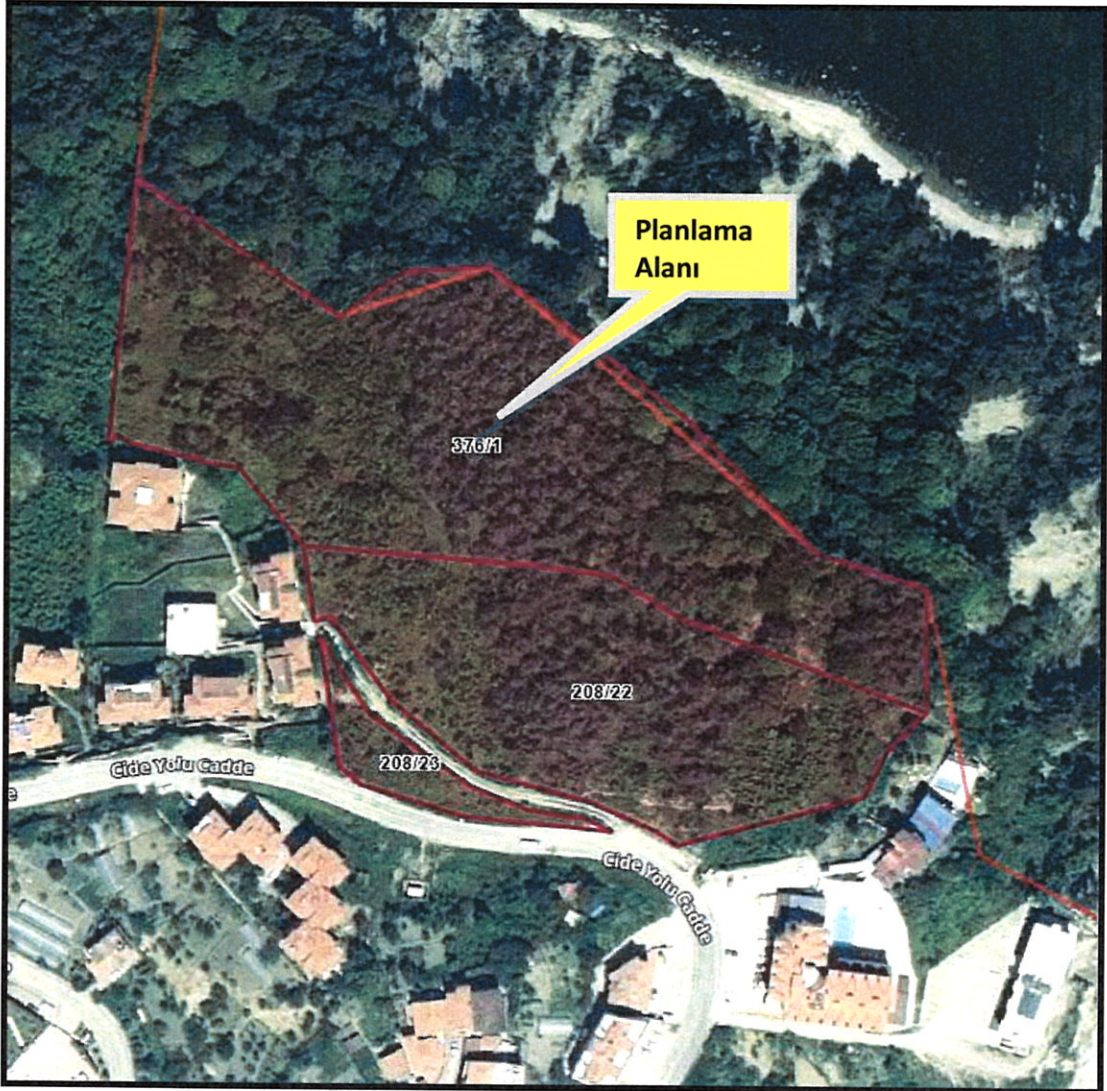
ÖRNEK ŞEHİRCİLİK
PLANLAMA
ŞEHİRCİLİK PLANLAMA
ŞAH. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Sahibiata Mah. Taşcamı Dönüşüm Cad. No: 16/3
Tel: 0 392 322 11 33 Fax: 0 392 322 11 34
Sayfa 1/73
Ömer ÖZÜYSAL

Planlama alanı, Bartın İli, Amasra İlçesi, Kaleşah Mahallesi'nde, ITRF koordinat sisteminde E28C03B2C-E28C04A1D paftasında 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. Kuzeybatısında: Belediye Binası, Kaymakamlık Binası, Batısında: İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü, İlçe Emniyet Binası, İlçe Adliye Binası, TTK Sosyal Tesisleri, güneybatısında: Entegre Devlet Hastanesi, Kaleşah İlkokulu ve Ortaokulu mevcuttur.

1.2.Pafta, Ada, Parsel Bilgileri

Plan değişikliğine konu alan, Kaleşah mahallesi, tapuda 208 ada 22-23 parsellerin tamamı ile 376 ada 1 parselin bir kısmını kapsamaktadır. Uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir.



Harita : Uydu Görüntüsü

1.3.Mülkiyet Yapısı

Plan değişikliğine konu 208 Ada, 22 ve 23 Parseller Adalet Bakanlığı (İdari İşler Dairesi Başkanlığı) tahsis edilmiştir.

1.4.Plan Değişikliği Gerekçesi:

Bartın İli, Amasra İlçesi, Kaleşah Mahallesi, 208 Ada 22 ve 23 Parseller Adalet Bakanlığı (İdari İşler Dairesi Başkanlığı) tahsis edilmiştir. Söz konusu 208 ada 22 ve 23 parsellerin toplam tapu yüzölçümü 11.226 m² olup, Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 'İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı' olarak işaretlenmiştir. Tadilat konusu 376 ada 1 parsel ise Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bir kısmı İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Park Alanı, Yol Alanı olarak işaretlenmiş olup diğer kısmı plansız alanda kalmaktadır.

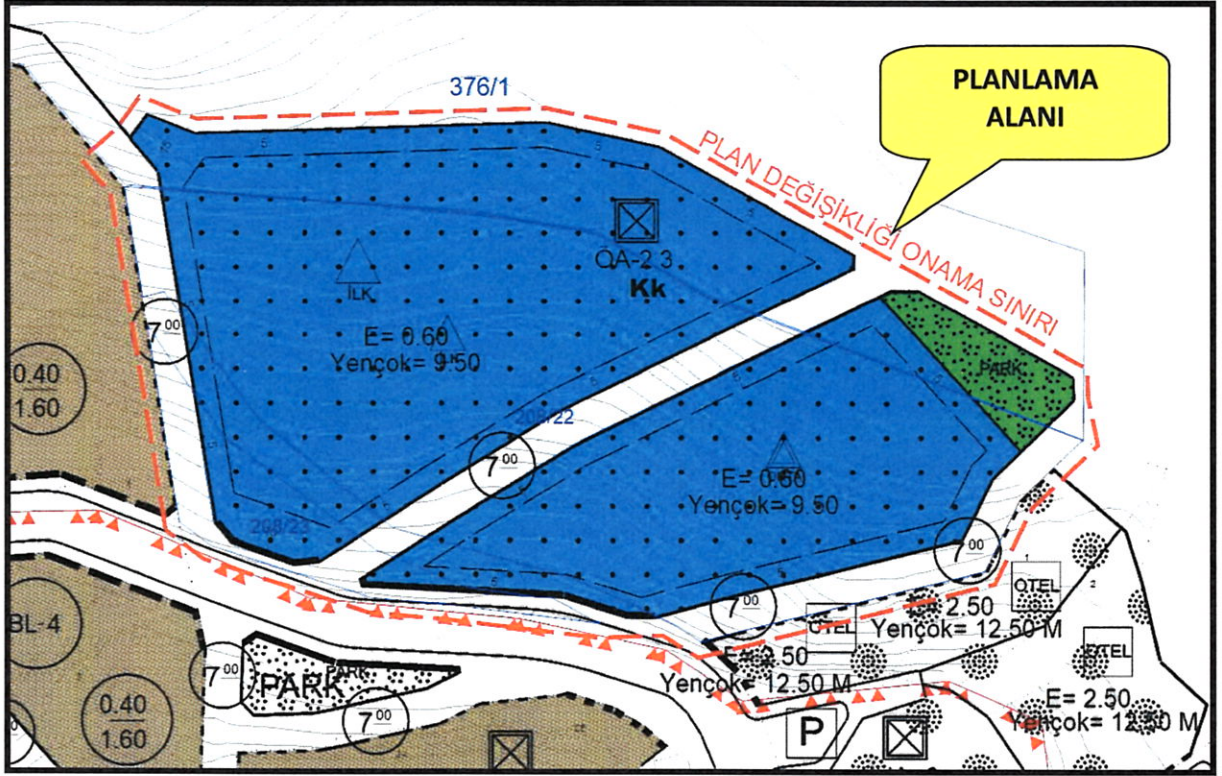
Hazırlanan imar planı değişikliğinde 16.537,33 m² planlama alanında Adalet Bakanlığı hizmetlerinde kullanılmak üzere mevcut kullanım kararlarının değiştirilerek 'Sosyal tesis Alanı (Hakimevi)-Park alanı-Orman alanı' yapılması amaçlanmıştır.

2.MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

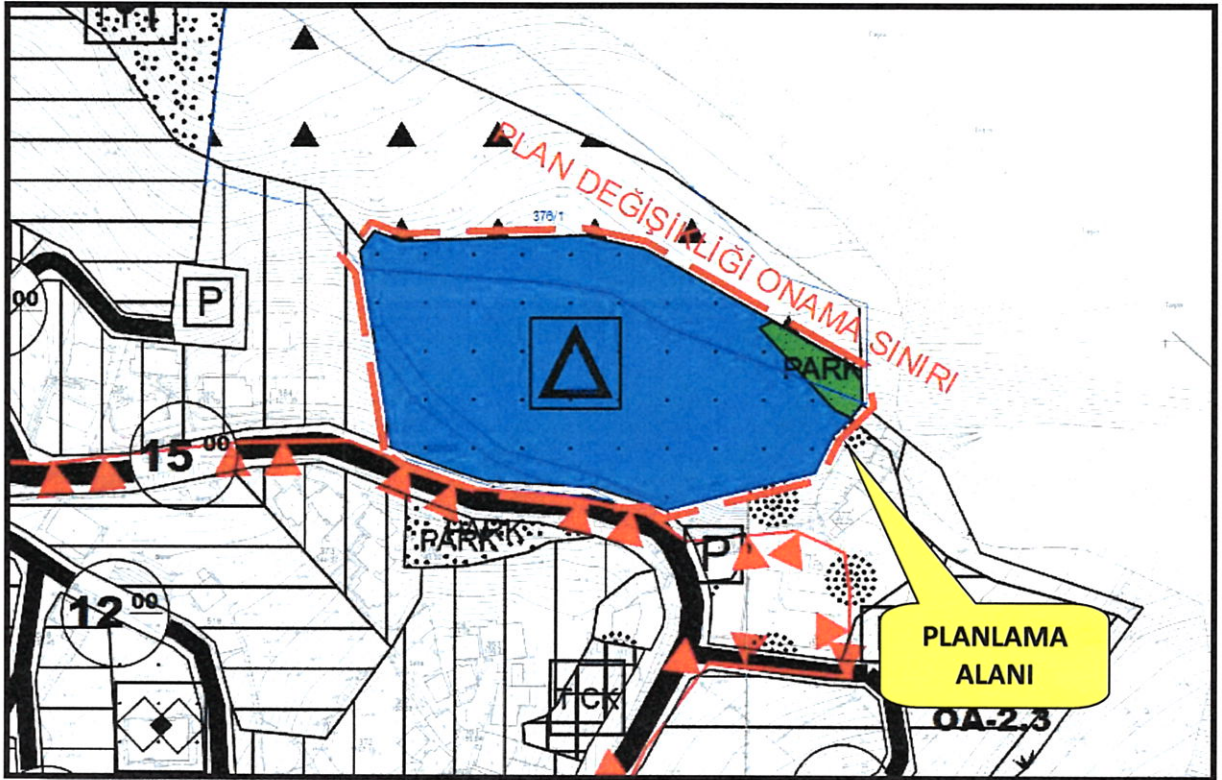
2.1.Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

Teklifi hazırlanan parseller Kaleşah Mahallesi Amasra ilçesinde bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 208 ada 22 ve 23 parseller ile 376 ada 1 parsel Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planında 8.109 m² alanlı, E=0,60 Yençok=9,50 m yapılaşma koşullarına sahip olan 'İlkokul Alanı', 4.535 m² alanlı E=0,60 Yençok=9,50 m yapılaşma koşullarına sahip olan 'Ortaokul Alanı', 508,6 alanlı 'Park alanı' ve 2.376 m² alanlı 'Yaya Yolu Alanı' tanımlıdır.

Onaylı uygulama imar planı aşağıdaki gibidir.



Harita : Mevcut Uygulama İmar Planı



Harita : Mevcut Nazım İmar Planı

2.2.Ulaşım

Ulaşımı kuzey yönde Cide yolu üzerinden sağlanmaktadır. Bu yolun doğu yönünde Bartın-Amasra Karayoluna bağlantısı bulunmaktadır.



Harita : Ulaşım Krokisi

2.3.Teknik Altyapı

Planlama alanının pis ve temiz su altyapısı, iletişim altyapısı ve elektrik iletimi Cide yolu 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

Hazırlanan imar planı değişikliğinde 16.537,33 m² planlama alanında E:2.00 Yençok : 4 kat Taks:0.60 yapılaşma koşullarına sahip 19.244,12 m² İnşaat alanına sahip 'Sosyal Tesis Alanı (Hakimevi)', 1.055,88 m² alanlı Park Alanı, 4.168,45 m² Orman Alanı ve 1.690,94 m² alanlı Yaya Yolu Alanı olarak işaretlenmiştir. Planlama alanında 15.00 m'lik taşıt yolu cephesinden 10.00 m yapı çekme mesafesi, diğer tüm cephelerden 5.00 m yapı çekme mesafesi uygulanmıştır.

3.2. Ulaşım

Ulaşım ilgili genel kriterler dikkate alınarak; plan tadilatı sonucunda fonksiyon değişikliği, yapı yoğunluğu, kat sayısında değişiklik yapılmıştır. 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, yapı yoğunluğu, kat sayısında değişiklik yapılmıştır. Plan değişikliği teknik altyapıya ilave yük getirecek nitelikte değildir.

3.4. İklimlendirme

İklimlendirme ilgili genel kriterler dikkate alınarak; plan tadilatı sonucunda fonksiyon değişikliği, yapı yoğunluğu, kat sayısında değişiklik yapılmıştır. Plan değişikliği iklimlendirme kriterlerini olumsuz yönde etkilemeyecektir.

4. YERBİLİMSSEL VE RİSK ANALİZİ

Parselin bulunduğu bölgeye ait imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt çalışmaları yapılmış olup, alan "ÖA-2.3" olarak belirlenmiştir. Ayrıca inşaat aşamasından önce parsel bazında zemin etüdüleri 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. Yanıcı 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 tadilatı sonucunda fonksiyon değişikliği, yapı yoğunluğu, kat sayısında değişiklik yapılmıştır. Değişiklik bölgenin sosyal altyapı ve teknik altyapı kriterlerine ek yük getirmeyeceği için alternatif senaryo oluşturulmamıştır.

6.DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Plan değişikliği ile önerilen imar planı teklifi sosyal altyapı bütünlüğünü bozacak, ulaşımında 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.