

Resmi Kurum

Planlama çalışmaları ile alan sınırları içerisinde yaklaşık 2.909 m² büyüklüğe sahip resmi kurum alanı alan planlanmıştır. Söz konusu resmi kurum alanı toplam içerisinde %1.99 oranında paya sahiptir.

Yeşil Alanlar:

Planlama çalışmaları ile alan sınırları içerisinde yaklaşık 19.489 m² büyüklüğe sahip kentsel açık ve yeşil alan planlanmıştır.

Planlama alanını güney yönünden kuzey yönüne bağlayan ve yaya güzergahı olarak kullanılacak yeşil aks oluşturulmuş söz konusu yeşil aksı doğuya kent merkezine bağlayan diğer aksla planlama alanın merkezinde bir araya getirilmiştir. Planlama alanının merkezinde oluşturulan cami alanı ve kentsel yeşil alanların konumlandırıldığı bu bölgede yoğun ticaret kullanımı da yer almaktadır.

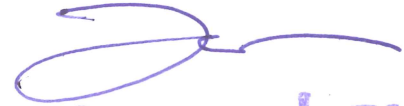
Plan çalışmaları sonrasında elde edilen arazi kullanım dağılımı aşağıda tablo halinde verilmektedir.

Tablo 8.Riskli Alan Öneri Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Dağılım

KULLANIM	ALAN (m ²)	ORAN (%)
KONUT MEVCUT ÇOK YÜKSEK ALANI	4,454	3.04
KONUT TİCARET ALANI	81,856	55.95
TİCARET ALANI	5,734	3.92
PARK ALAN	19,498	13.33
İBADET ALANI	3,140	2.15
EĞİTİM ALANI	9,857	6.74
RESMİ KURUM	2,909	1.99
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,012	0.69
TEKNİK ALTYAPI	98	0.07
YOL	17,748	12.13
TOPLAM	146,306	100,00

Egeplan Planlama Ltd. Şti.

Hüseyin Yeldiren


Egeplan
planlama ltd.şti.
Göreme Sokak No:8/11 (06680) Kavaklıdere / ANKARA
Tel: (0312) 467 6080- 467 6081 Faks: (0312) 467 6065
Hitit Vergi Dairesi 325 006 7449

Riskli alan ilan edilen ve planlamaya konu alanın ulaşım bağlantıları oldukça güçlü olup, riskli alanın kuzeyinden geçen ve ana ulaşım akslarında olan Anıt Caddesi 30 metre genişlikte, alanın doğusundan geçen ve ana ulaşım akslarında olan İstasyon Caddesi 30 metre genişlikte ve alanın batısında geçen Mustafa Seyran Caddesi 20 metre genişlikte düzenlenmiştir.

Riskli alan sınırları içerisinde, mülkiyeti Ereğli Belediyesine ait 11.086 m² büyüklüğünde, Maliye Hazinesine ait 6.397 m² büyüklüğünde, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait 656 m² büyüklüğünde, Diyanet Vakfına ait 108m² büyüklüğünde ve TEDAŞ'a ait 127 m² büyüklüğünde taşınmaz bulunmaktadır.

10. PLAN KARARLARI

6306 Sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” Kapsamında; 2016/9508 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “riskli alan” ilan edilen, Konya İli, Ereğli İlçesi, Hamidiye, Hıdırlı Ve Dalmaz Mahalleleri sınırları içinde bulunan 14,6 hektar büyüklüğündeki alanda planlama çalışmaları yürütülmüştür.

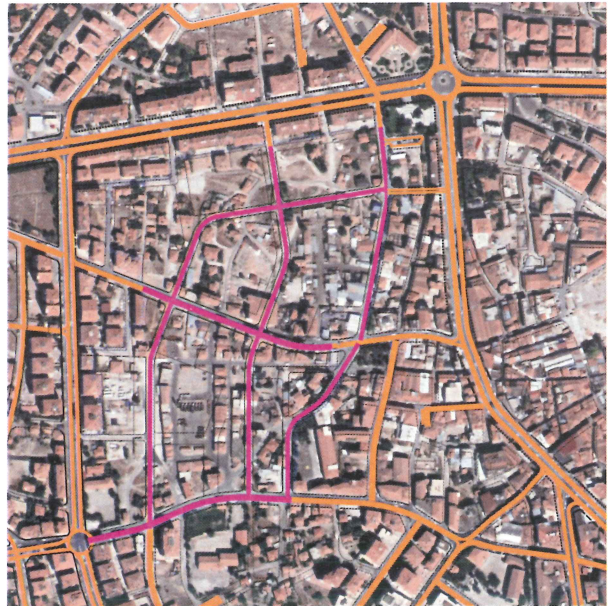
Hazırlanan planlama çalışmaları kapsamında yürürlükte bulunan imar planı arazi kullanım değerleri ile üretilen plan ait arazi kullanım değerleri genelde korunmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda planlama alanı sınırları içerisinde yer alan konut, ticaret ve konut + ticaret alanlarındaki yapılaşma hakları korunmuş, riskli alan ilan edilen çalışma alanında yaşanabilir sağlıklı bir çevre elde etmek amacıyla yürütülen planlama çalışmaları tamamlanmıştır.

Planlama çalışmalarında mevcut dokunun ve yürürlükte bulunan imar planının tüm olumsuzluklarını ortadan kaldıran sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturmak üzere plan kararları ve yapılaşma koşulları üretilmiştir. Plan çalışması kapsamında geliştirilen ulaşım ve arazi kullanım durumu aşağıda detaylandırılarak açıklanmıştır.

Ulaşım:

Planlamaya konu olan alanın ulaşım bağlantıları oldukça güçlüdür. Söz konusu alanın kuzeyinden geçen ve 30 metre genişliğe sahip Anıt Caddesi, batısından geçen ve 20 metre genişliğe sahip Mustafa Seyran Caddesi, doğusundan geçen ve 25 metre genişliğe sahip İstasyon Caddesi ve güneyinden geçen ve 15 metre genişliğe sahip İsmat Paşa Caddesinden bağlanan ulaşım aksları ile alan hizmet edecek güzergahlar oluşturulmuştur.

Ayrıca alanı doğu batı aksında geçen ve 15 metre genişliğe sahip olan Bahriye Üçok Caddesi korunarak alanın ana ulaşım aksı olarak kullanılmıştır.

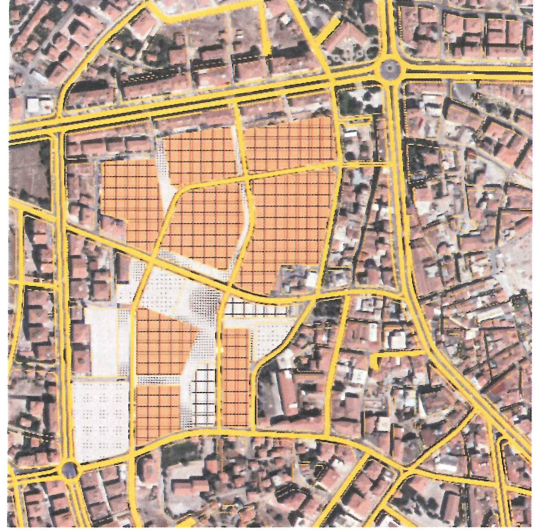


Alana kuzey yönünden ulaşımı sağlayan Cahı Caddesi 12 metre olarak düzenlenmiş olup devamında Şehit Kamil Atalay Sokak kullanılarak İsmet Paşa Caddesine bağlanmıştır. Cahı caddesinin yaklaşık 150 metre batısından kuzeyden alana giriş sağlayan taşıt ulaşım aksı güney yönüne doğru 10 metre genişliğe sahip olacak şekilde planlanarak güneyde İsmet Paşa Caddesine bağlanmıştır. Planlama alanına doğu aksından giriş sağlayan Güneşli Sokak devamı niteliğinde 10 metre genişlikte planlanan yol önce Bahriye Üçok caddesine ardından da Ulubatlı Sokağı kısmen kullanarak İsmet Paşa Caddesine bağlanmıştır.

Planlama alanını kuzeyden güney yönüne kat eden üç taşıt aksı ve doğudan batıya kat eden yine üç ulaşım aksı kullanılarak alandaki taşıt trafiği çözümlenmiştir.

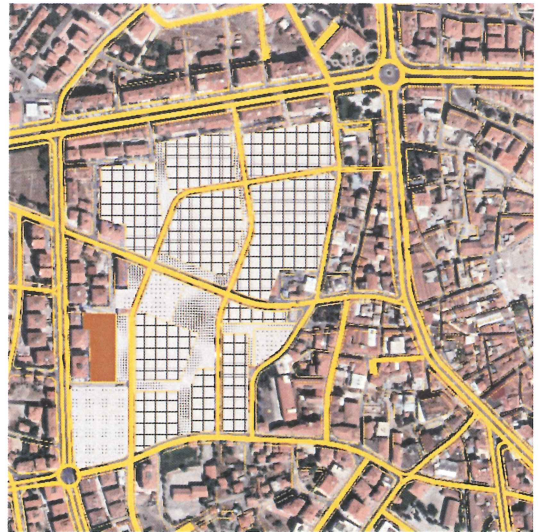
Konut Ticaret Karma Kullanım Alanları:

Planlama çalışmaları ile alan sınırları içerisinde yaklaşık 76.786 m² büyüklüğe sahip sekiz adet konut + ticaret alanı planlanmıştır. Söz konusu alanların toplam yapılaşma hakkı yaklaşık 164.351 m² olarak planlanmış olup, söz konusu alanların emsal değeri bir adet yapı adasında 2,20, dört adet yapı adasında 2,30, bir adet yapı adasında 2,50 ve bir adet yapı adasında ise 2,60 olarak belirlenmiştir. Söz konusu yapı adalarında yapı yüksekliği minimum 7 maksimum 10 kat olarak belirlenirken tüm adalarda yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olarak belirlenmiştir. Plan dönemi sonunda alanda yaklaşık olarak 26.711 m² ticaret alanı, 167.691 m² konut alanı inşa edilebilecektir.



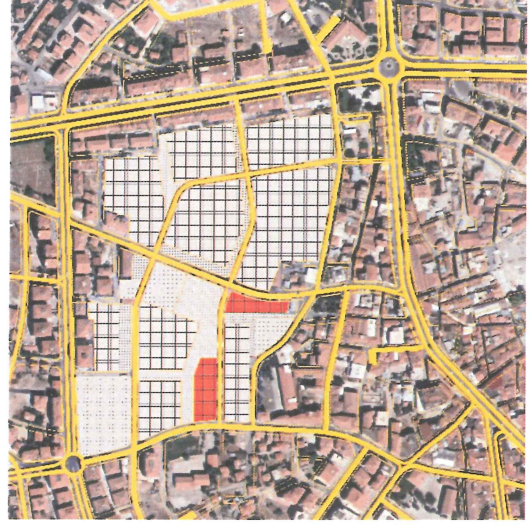
Konut Kullanım Alanları:

Planlama çalışmaları ile alan sınırları içerisinde yaklaşık 4.497 m² büyüklüğe sahip bir adet konut alanı planlanmıştır. Söz konusu alanların toplam yapılaşma hakkı yaklaşık 9.893 m² olarak planlanmış olup, söz konusu alanın emsal değeri 2,20 olarak belirlenmiştir. Söz konusu yapı adasında yapı yüksekliği 7 kat olarak belirlenirken yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olarak belirlenmiştir.



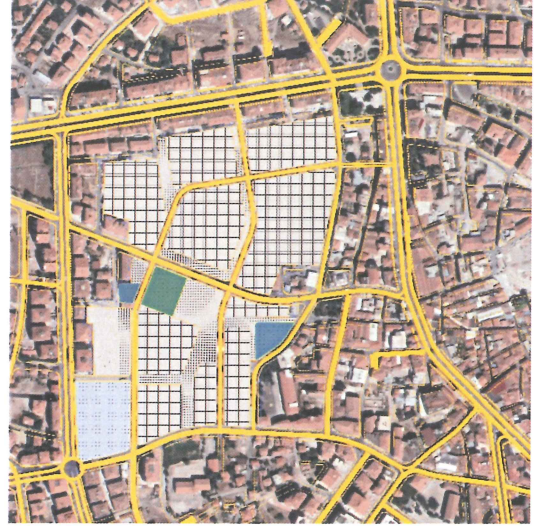
Ticaret Alanları:

Planlama çalışmaları ile alan sınırları içerisinde yaklaşık 5.112 m² büyüklüğe sahip iki adet ticaret alanı planlanmıştır. Söz konusu alanların toplam yapılaşma hakkı yaklaşık 7.668 m² olarak planlanmış olup, söz konusu alanların emsal değeri 1,50 olarak belirlenmiştir. Söz konusu yapı adalarında yapı kat adedi maksimumu 2 kat olarak belirlenirken tüm adalarda yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olarak belirlenmiştir.



Sosyal Donatı Alanları:

Planlama çalışmaları ile alan sınırları içerisinde yaklaşık 13.859 m² büyüklüğe sahip sosyal donatı alanı planlanmıştır. Plan çalışmaları kapsamında yaklaşık 3.047 m² büyüklüğünde cami alanı, yaklaşık 842 m² büyüklüğünde kültürel tesis alanı, yaklaşık 9.970 m² büyüklüğünde ilkokul alanı planlanmıştır. Vakıflar genel müdürlüğüne ait ve üzerinde cami bulunan taşınmaz hazırlanan plan ile yeni yerine taşınarak alansal büyüklüğü artırılarak yeniden konumlandırılmıştır. Plan sınırları içerisinde yer alan 1.970 m² büyüklüğündeki resmi kurum alan 341 m² artırılarak 2.311 m² büyüklüğünde yeniden düzenlenmiştir.

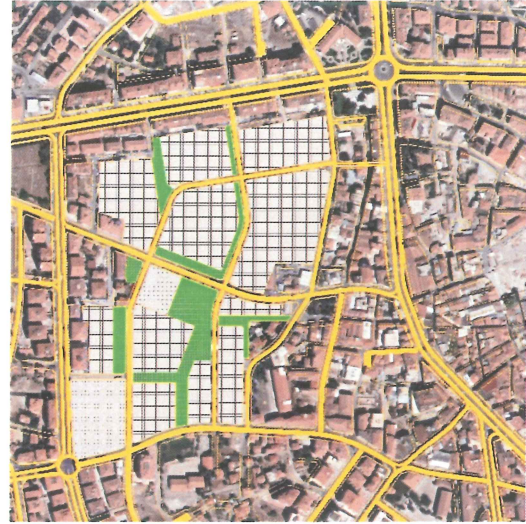


Yeşil Alanlar:

egeplan
planlama ltd. şti.
Göreme Sokak No: 8/11 (06680) Kavaklıdere ANKARA
Tel: (0312) 467 6080 - 467 6081 Faks: (0312) 467 60 65
Hizmet Vergi Dairesi: 325 606 7449
HÜSEİN YELDİREN
Şehir Plancısı
Şehir Plancılar Odası Üye No: 743

Planlama çalışmaları ile alan sınırları içerisinde yaklaşık 12.521 m² büyüklüğe sahip kentsel açık ve yeşil alan planlanmıştır.

Planlama alanını güney yönünden kuzey yönüne bağlayan ve yaya güzergahı olarak kullanılacak yeşil aks oluşturulmuş söz konusu yeşil aksı doğuya kent merkezine bağlayan diğer aksla planlama alanın merkezinde bir araya getirilmiştir. Planlama alanının merkezinde oluşturulan cami alanı ve kentsel yeşil alanların konumlandırıldığı bu bölgede yoğun ticaret kullanımı da yer almaktadır.



Plan çalışmaları sonrasında elde edilen arazi kullanım dağılımı yürürlükte bulunan plan ile karşılaştırmalı olarak aşağıda tablo halinde verilmektedir.

Tablo 9.Riskli Alan Öneri Plan Arazi Kullanım Dağılımı

Kullanım	Alan (M ²)	Oran (%)
Konut Ve Ticaret Yerleşme Alanı	86941.8	59.42
Park	12520.6	8.56
Cami	3047	2.08
Pazaryeri	0	0.00
İlkokul	9970.4	6.81
Resmi Kurum	2310.6	1.58
Kültürel Tesis	842.3	0.58
Trafo	98	0.07
Yol	30575.3	20.90
Genel Toplam	146306	100.00

Tablo 10.Riskli Alan Mevcut Ve Öneri Plan Arazi Kullanım Karşılaştırması

Kullanım	Yürürlükteki İmar Planı Alan (m ²)	Öneri İmar Planı Alan (m ²)	Fark
Konut Ve Ticaret Yerleşme Alanı	79970	86942	6972
Park	9379	12521	3142
Cami	1075	3047	1972
Pazaryeri	3177	0	-3177
İlkokul	7188	9970	2782
Resmi Kurum	1970	2311	341
Kültürel Tesis	0	842	842
Trafo	275	98	-177
Yol	43272	30575	-12697
Genel Toplam	146306	146306	0

Tablo 11.Donatı Alanları Karşılaştırması

	Standart	Mevcut Yaşayan Kişi Sayısına Göre		Mevcut Onaylı İmar Planı Doyum Nüfusuna Göre			Öneri Plan Durumu	Mevcut Yaşayan Kişi Sayısı-Öneri Plan Karşılaştırması
		957		7033			6848	
	m ² /kişi	m ² /kişi	Alan(m ²)	m ² /kişi	Alan (m ²)	m ² /kişi	Alan (m ²)	Alan (m ²)
Park Ve Yeşil Alanlar	10	9.8	9379	1.33	9379	1.88	12521	3142
Cami	0.5	1.12	1075	0.15	1075	0.45	3047	1972
Kültürel Tesis Alanı	0.5	-	-	-	-	0.12	842	842
İlkokul Alanı	1.5	7.51	7188	1.02	7188	1.46	9970	2782
Trafo Alanı		0.29	275	0.04	275	-	98	-177
Yollar	-	-	-	-	43272	-	30575	-12697

Planlama çalışması sonrasında oluşan arazi kullanım tablosunun önceki planla karşılaştırılması sonrasında alandaki Konut Ve Ticaret Yerleşme Alanı miktarı 6.972 m², Park alanları 3.142 m², cami alanı 1.972 m², İlkokul alanı 2.782 m² Resmi Kurum kullanımı 341 m² arttırılmıştır. Bunun yanı sıra planda var olan pazaryeri kaldırılmış, Trafo kullanımını ise 177 m² azaltılmıştır. Planlama alanında 842 m² büyüklüğünde kültürel tesis alanının oluşturulmuştur.

Planlamaya konu alandaki meri planda yaklaşık 43.272 m² büyüklüğe sahip olan yol alanları öneri plan ile 30.575 m² büyüklüğe sahip olarak yeniden düzenlenmiş, toplam yol alanı 12.697 m² azaltılmıştır.

Yapılan bu düzenlemeler ile alanda daha sonra yapılacak olan 18. Madde uygulamasının ve dönüşüm senaryolarının hayata geçirilmesini kolaylaştırmak amacı ile yapılmıştır.

Yapılan düzenlemeye göre Nazım ve Uygulama İmar planlarının onayından sonra İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılacak olan düzenlemede kamu eline geçmesi gereken alanlar ile özel mülkiyete konu olan alanlar için yapılan taslak hesaplama özeti aşağıda verilmiş olup, Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOP) %39,98 olarak bulunmuştur.

Tablo 12.Riskli Alan Meri İmar Planı ve Öneri İmar Planı Taslak Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

Sahiplik	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)
Vatandaş Payı	79.970	54.66	89.636	61.26
Düzenleme Ortaklık Payı	60.914	41.63	55.313	37.81
Kamu Tesisleri Katılım Payı	5.422	3.71	1.357	0,93
Toplam	146.306	100.00	146.306	100.00