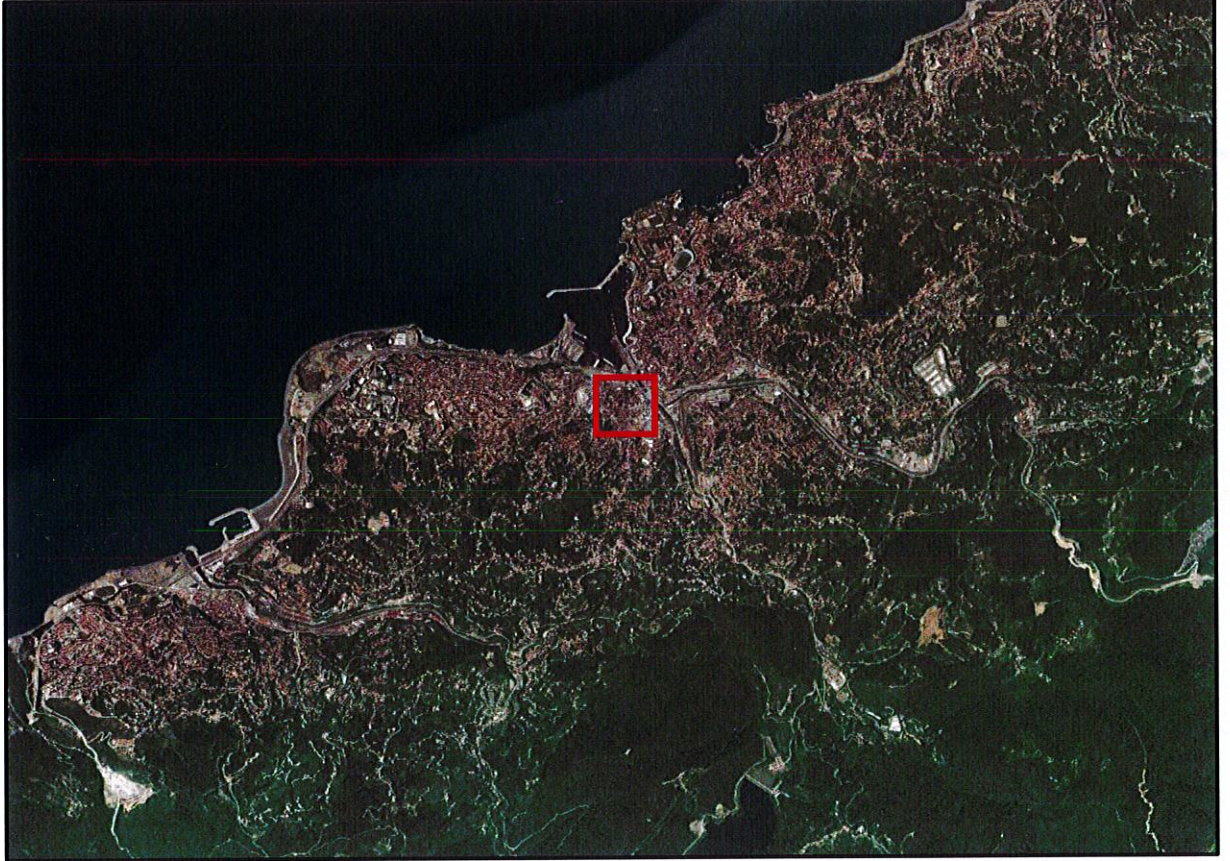


ZONGULDAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
ONTEMMUZ MAHALLESİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2021

İÇİNDEKİLER

1	BÖLÜM: GİRİŞ	4
1.1	PLANIN GEREKÇESİ	4
1.2	PLANIN AMACI	5
1.3	PLAN SİSTEMATIĞI	6
2	BÖLÜM: ANALİZ ÇALIŞMALARI	7
2.1	Alanın Jeolojik Yapısı	7
2.1.1	Yerleşime Uygunluk.....	7
2.1.2	Eşyüksekti Analizi.....	9
2.2	Mülkiyet Durumu	10
2.3	Üst Ölçekli Plan Kararları	11
2.3.1	1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
2.3.2	1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	13
2.3.3	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
2.3.4	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	15
3	BÖLÜM: SENTEZ-EŞİK ANALİZİ	16
4	ZONGULDAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ONTEMMUZ MAHALLESİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI	17

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1: Çalışma Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası.....	8
Şekil 2: Zonguldak İli Deprem Haritası	9
Şekil 3: Halihazır Durumu	10
Şekil 4: Kadastral Durum	11
Şekil 5: Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	12
Şekil 6: Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Yakın)	13
Şekil 7: Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	14
Şekil 8:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	15
Şekil 9: 07.02.2012 t.t.'li 1/1000 ölçekli Zonguldak Revizyon İmar Planı	16
Şekil 10: Eşik Analizi.....	17
Şekil 11: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	18

TABLO DİZİNİ

Tablo 4: Mülkiyet Durumu.....	10
-------------------------------	----

1 BÖLÜM: GİRİŞ

1.1 PLANIN GEREKÇESİ

Zonguldak, coğrafi yapısı ve tarihiyle bütünleşmiş, geçmişinden günümüze liman kenti olma özelliğini korumuştur. Marmara bölgesine olan yakınlığı, doğal kaynaklar açısından ilin zenginliği, ulaşım kolaylığı gibi birçok özelliği kentte sanayi sektörünün gelişmesinde önemli bir rol oynamıştır. Özellikle bölgedeki maden yataklarının zenginliği bölgede birçok sanayi tesisinin oluşmasını sağlamıştır. Sanayi yatırımları ile süreç içerisinde işçi konutları üretilmiş ve kent bir sanayi kenti imajına bürünmüştür.

İşçi konutları ile gelen göç dalgası ilin kentleşme sorunlarını da beraberinde getirmiştir. 1964 yılında Zonguldak kentini kapsayacak “Zonguldak Alt Bölgesi Planı” yapılmış olup, 775 sayılı Gecekondu Yasası uyarınca; Zonguldak, Kozlu ve Kilimli’de gecekondu ıslah ve tasfiye bölgeleri tespiti yapılmıştır.

Zonguldak kentinin geçmişinde ve şekillenmesinde bölgedeki kömür üretiminin yeri ve önemi oldukça büyüktür. Zonguldak; kömüre dayalı tesislerin ve işletme birimlerinin kurulması sonrasında bölgede hızla artan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda yapılan işçi konutları ve diğer kentsel fonksiyonlar ile kurgulanarak yapılaşmış, diğer bir deyişle kömür ile var olmuş bir sanayi kentidir. Zonguldak “maden kenti” kimliğiyle, Türkiye için önemli bir odak noktası olmuş ve farklı illerden göç almaya başlamıştır. Böylece farklı kimlikler, farklı konut dokularıyla kente yansımıştır. Kent hayatı ile maden sahaları ve doğanın iç içe olması, bir başka kentte kolaylıkla görülemeyecek bir özelliktir. Kömür üretiminin öncelikli ele alınması ve kömür yan sanayii ile ülke ekonomisinin önemli bir payına sahip olan kent, yıllarca ülke sanayinin lokomotifini olarak anılmıştır.

Kömür üretiminin öncelikli ele alınması, bunun yanı sıra bölgeye çalışmak için gelen insanların yaşam-konut alanlarının ikinci plana atılması Zonguldak’ta kentsel açıdan birçok sorunun oluşmasına neden olmuştur. 2000’li yıllarında kente yönelik politikalar sanayinin desantralizasyonu ve kömür çıkarma politikalarının sorgulanmasıyla birlikte kent hızlı bir şekilde göç vermeye başlamıştır.

Bu kapsamda kentleşme konusunda yaşanan sıkıntıların ve sorunların çözümüne yönelik planlama yaklaşımı benimsenmiş olup; 12.05.2009 tarihinde Zonguldak kentini kapsayan Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 08/08/2014 tarihinde ise Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “planlama bölgesi göç veren bir bölge olduğu için genel olarak nüfuslar azalmaktadır. Planlama Bölgesi’nde yer alan özellikle kentsel yerleşimlere yönelik nazım ve uygulama imar plan nüfusları irdelenerek, gelişme potansiyeli olan bazı yerleşmelerin gelişme yönleri ve nüfusları, çeşitli veriler ışığında (orman, tarım, taşkın, topografya vd.) değerlendirilerek geleceğe yönelik ana gelişme kararları verilecektir.

Oluşan göçün önemli nedenlerinden biri olan işsizliğin önlenmesi ve çarpık kentleşmenin düzenli hale getirilmesine ilişkin politika ve stratejiler geliştirmek amacıyla, önemli sektörlerden biri olan turizm ve hizmet sektörlerinin geliştirilmesine yönelik stratejik projeler geliştirilerek ve bunların mekana yansıtılması için; çağdaş ve sürdürülebilir “Kentsel Gelişim ve Dönüşüm” öncelikli, şehrin gelecekteki niteliğini belirlemeye yönelik, nitelik ve ölçeği ile bağlantılı Kent Bütünü, Mahalle, Yaşam Çevresi ölçeklerinde “Stratejik” ve “Yapısal” (Yapısal çeşitli plan, kent tasarım ve projelerinin hazırlanması gereklidir.

Bu kapsamda; alt ölçekli planlama ve projelendirme çalışmaları yapılarak kent merkezlerinde çağdaş mekânlar, teknik ve sosyal donatısı tamamlanmış sağlıklı ve yaşanabilir kentler oluşturmak, Zonguldak kent gelişimini kontrol altına alarak çarpık yapılaşmayı önlemek, artan nüfusun ihtiyacını karşılayacak konut alanları için kentsel mekânda çözüm önerileri aramak amacıyla, 12/02/2021 tarih ve 281765 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilmiştir.

1.2 PLANIN AMACI

Zonguldak ili içinde sahip olduğu doğal kaynaklar ile orman ve kıyı ile yaşayan yerleşmeler açısından oldukça önemli bir konuma sahip olan Merkez İlçesi yaklaşık 121,157 kişi nüfusa ve 596 km² yüz ölçümüne sahiptir. İlçe doğuda Çaycuma, güneydoğuda Gökçebey, güneyde Devrek ve batıda Ereğli ilçeleri ile kuzeyinde Karadeniz ile çevrelenmektedir.

Bu kapsamda; ilçenin doğal, tarihi, kültürel, sosyo-ekonomik potansiyeli bakımından sahip olduğu özgün kimlik yapısını dikkate alan ve bu farklılıkları koruyan, ilçe potansiyelleri ön plana çıkartarak geleceğe ait eylemlerin yöntem, metot ve stratejik yaklaşımlarının ortaya konulmasının ilçeye sağlayacağı ekonomik ve sosyal değerler dikkate alınıp planlama çalışması yapılarak kentsel mekân kalitesinin artırılması ve yerleşik nüfusun yaşam koşullarının iyileştirilmesine imkân sağlanması amaçlanmıştır.

6306 sayılı kanunun 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren uygulama yönetmeliğinde Madde-1 (e) bendinde Rezerv Yapı Alanı “Rezerv yapı alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları, ... ifade eder.” şeklinde tanımlanmıştır.

Söz konusu Kanunun Amaç başlıklı Madde-1’de; “Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Yerinde dönüşümü mümkün olmayan alanlarda, kentsel dönüşümün tetikleyicisi olarak rezerv yapı alanları ile dönüşüm sağlanıp, sağlıklı ve bütüncül kent parçaları oluşturulmaktadır. Planlama alanı ve

çevresi için de rezerv yapı alanları ile dönüşüm amaçlanarak çevresi için örnek teşkil etmesi ve sağlıklı yapılaşma gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır.

Ayrıca kentsel yerleşik alan içerisinde dönüşüme ihtiyaç duyan yapılar için, dönüşümü tetikleyici nitelikte ve bu yapıların da örnek şehircilik anlayışı ile planlanmasına ve kentsel dönüşümlerinin başlamasına ön ayak olması açısından önemli bir konum ve potansiyel taşımaktadır.

1.3 PLAN SİSTEMATİĞİ

Çalışma alanı özelinde yapılan tespit çalışmalarının verileri doğrultusunda mevcut durum analizleri ilk aşamayı oluşturmaktadır. 2. aşamada yapılan sentez ve değerlendirmeler ile; 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları dikkate alınarak nüfus, ulaşım ve kentsel kullanımlarla ilgili kararlarının yer aldığı 3. aşama kurgulanmıştır. Bu kapsamda; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve bu plan kararları dikkate alınarak planlama alanına ilişkin nüfus, ulaşım ve kentsel kullanım kararları kurgulanmıştır.

2 BÖLÜM: ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1 Alanın Jeolojik Yapısı

2.1.1 Yerleşime Uygunluk

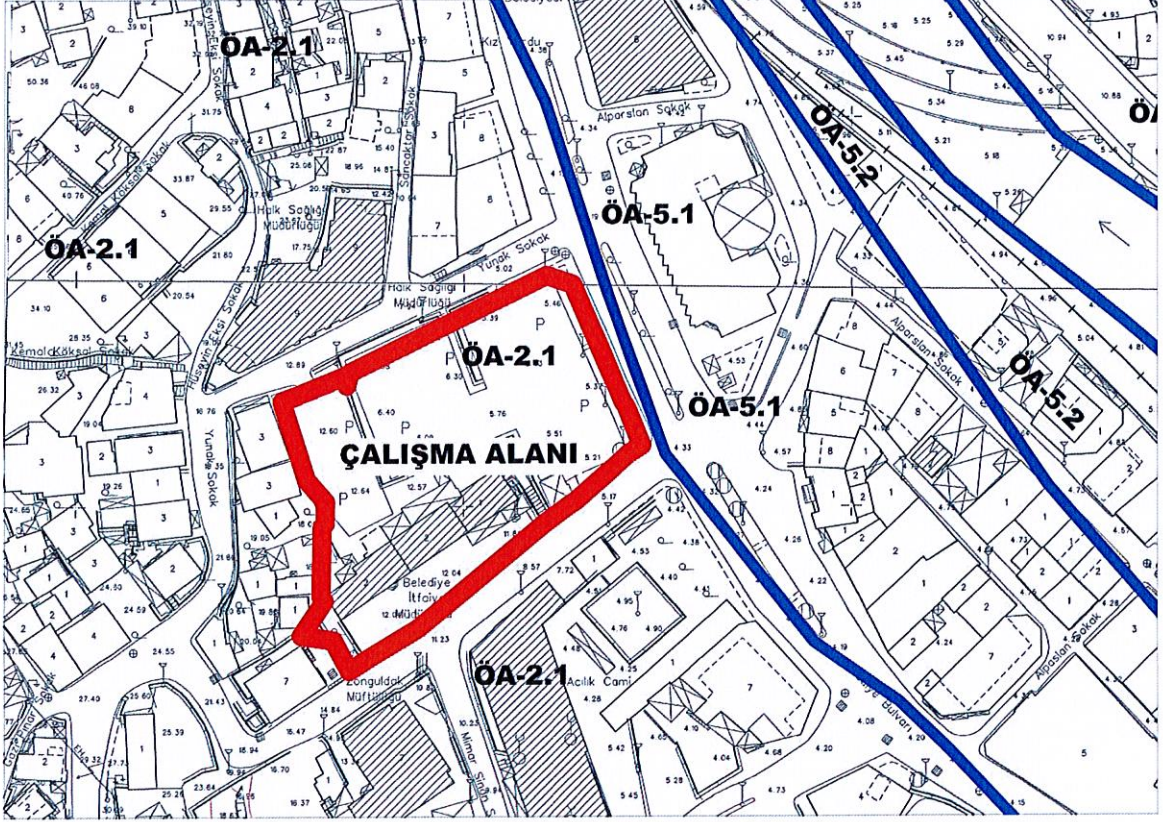
Planlama Alanı'na ilişkin 23.12.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları mevcuttur. Söz konusu raporda, planlama alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde, ÖA-2.1 lejantında kaldığı görülmüştür.

Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

İnceleme alana yerleşebilirlik açısından Önemli Alan 2.1 olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk açısından ÖA 2.1 sembolü ile gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Bu alanlarda; zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar ve planlanacak yapı yükleri ve dış etkenler dikkate alınarak stabilite analizleri yamaç boyunca yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak önlem projeleri belirlenmelidir.
- Kozlu formasyonuna ait rezidiel kısmında şişme ve oturmalar tespit edilmiş olup zemin ve temel etüt çalışmalarında şişme, oturma vb. Mühendislik sorunlarına karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde, mevcut stabiliteyi artırıcı yönde eğimi düşürmeye yönelik (teraslama, şev yatırması vb.) önlemler alınmalıdır.
- Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yamaç boyunca yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır
- Binalardaki farklı oturmadan kaynaklı hasarları önlemek için yapı temelleri aynı jeolojik birimin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyelerine taşıtılmak, mümkün olmadığı durumlarda ise gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve stabilite analizleri temel ve zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Ayrıca kireçtaşı birimde karstik boşluk gözlenememiş olmakla birlikte, kireçtaşı birimi mineralojik, petrografik, litolojik özellikleri nedeniyle karstik boşluk oluşturmaya yatkın olduğundan zemin-temel etütlerinde detaylı olarak araştırılmalıdır.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

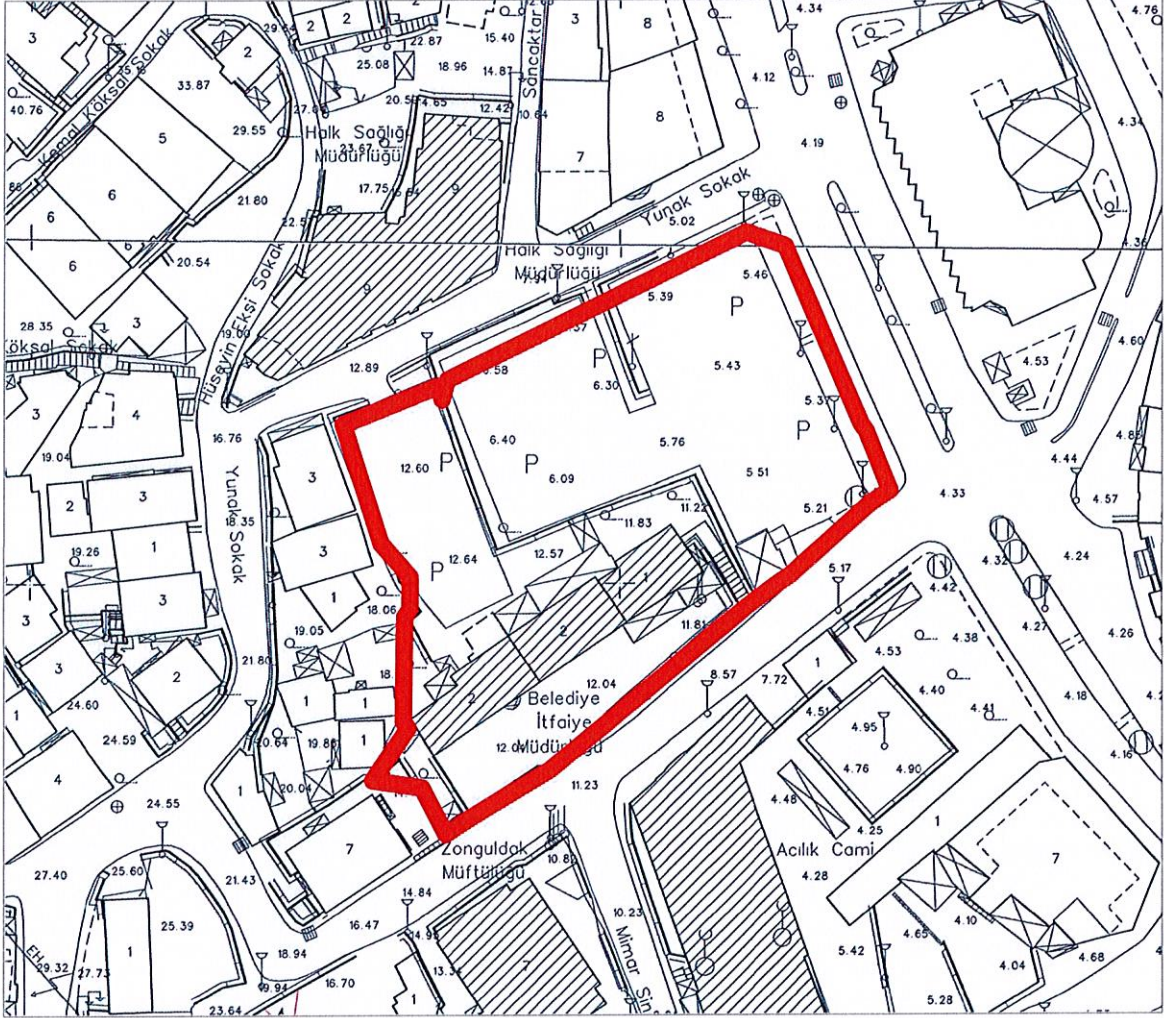
Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Ontemmuz Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu



Şekil 1: Çalışma Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

Planlama alanı II.derece tehlikeli deprem bölgesinde yer almaktadır. Ancak, Kuzey Anadolu Fay Zonunun etki alanı içerisinde olup, her türlü proje ve hesaplamalarda I.derece deprem bölgesi verilerinin kullanılması gerekmektedir. Her türlü yapılaşmada 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.

Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Ontemmuz Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu



Şekil 3: Halihazır Durumu

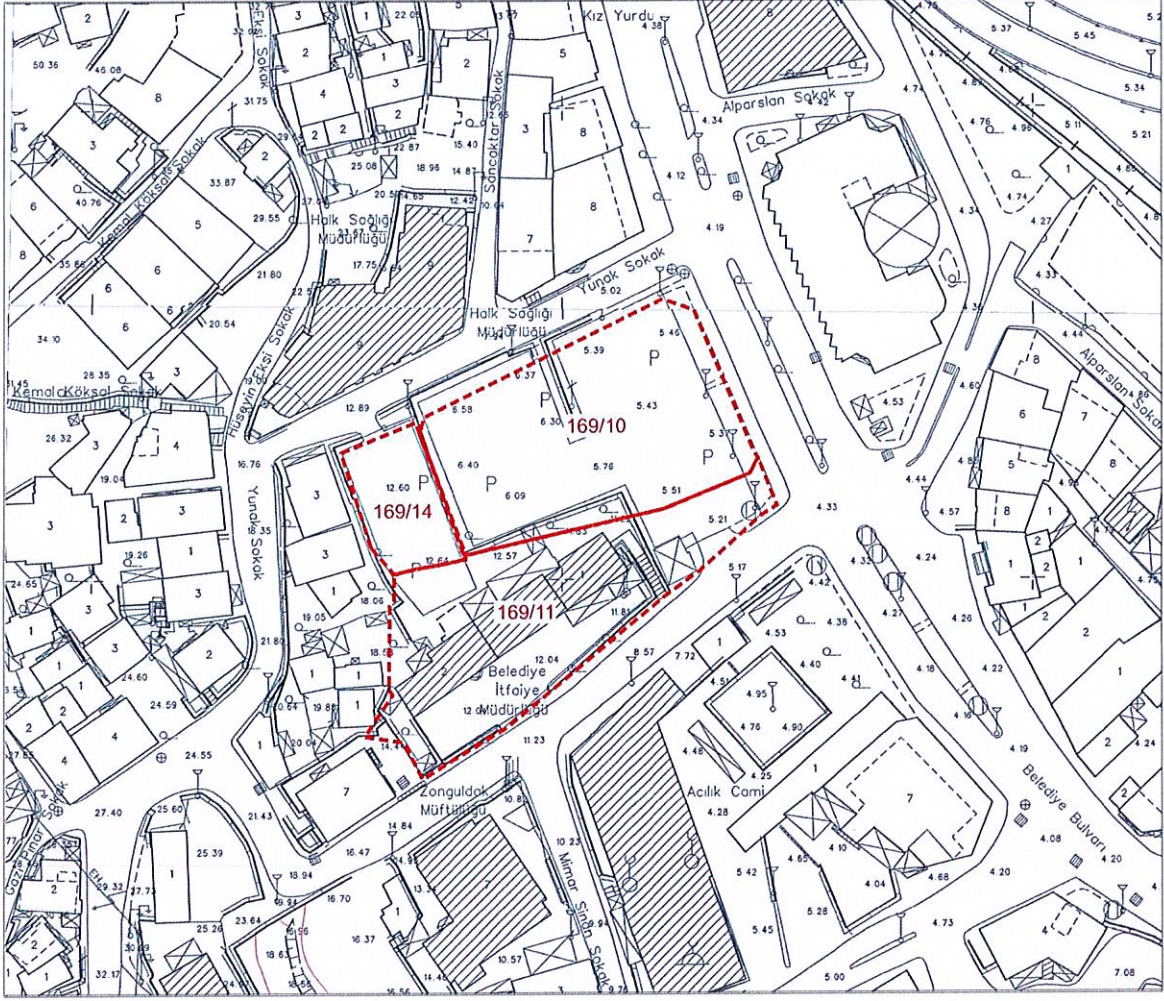
2.2 Mülkiyet Durumu

Planlama alanındaki mülkiyet durumu incelendiğinde; alanda toplam 3 parsel ve tescil harici bir kısım olduğu görülmektedir. Söz konusu alanın %90.3'ü Belediye mülkiyetinde, %9.7'si TOKİ mülkiyetindedir.

ADA/PARSEL	MÜLKİYET	TAPU ALAN(m ²)	YÜZDE (%)
169/14	TOKİ	500.00	9.7%
169/10	BELEDİYE	2,366.39	45.9%
169/11	BELEDİYE	2,293.43	44.4%
TOPLAM		5,159.82	100.0%

Tablo 1: Mülkiyet Durumu

Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Ontemmuz Mahallesi Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu



Şekil 4: Kadastral Durum

2.3 Üst Ölçekli Plan Kararları

2.3.1 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama Alanı; 12/05/2009 onay tarihli Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda tamamen "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kalmaktadır.

Kentsel Yerleşik Alan

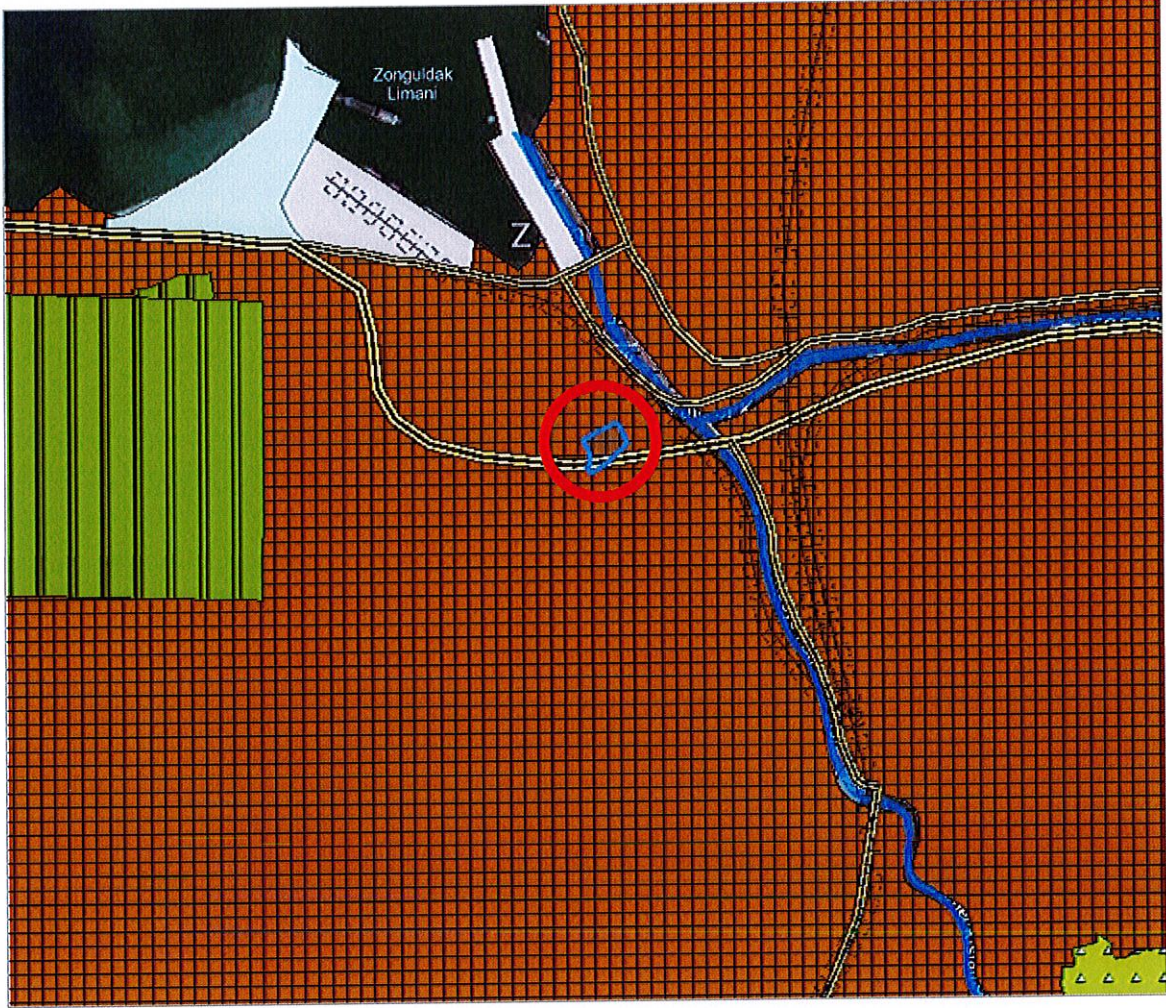
"Kentsel yerleşik ve kentsel gelişme alanlarında, konut alanları ile birlikte kentsel sosyal altyapı alanları ile kentsel servis alanları kapsamındaki kullanımlar yer alabilir. Kentsel yerleşim alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile sanayi ve endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

Bu planda kentsel yerleşme alanları olarak gösterilemeyen ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlamalarda; yerleşmenin

mahalle olarak bağlandığı sınırlar kentsel yerleşik alan olarak esas alınır, bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları, bağlandıkları Belediyenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenir.” denilmektedir.



Şekil 5: Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 6: Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Yakın)

2.3.2 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

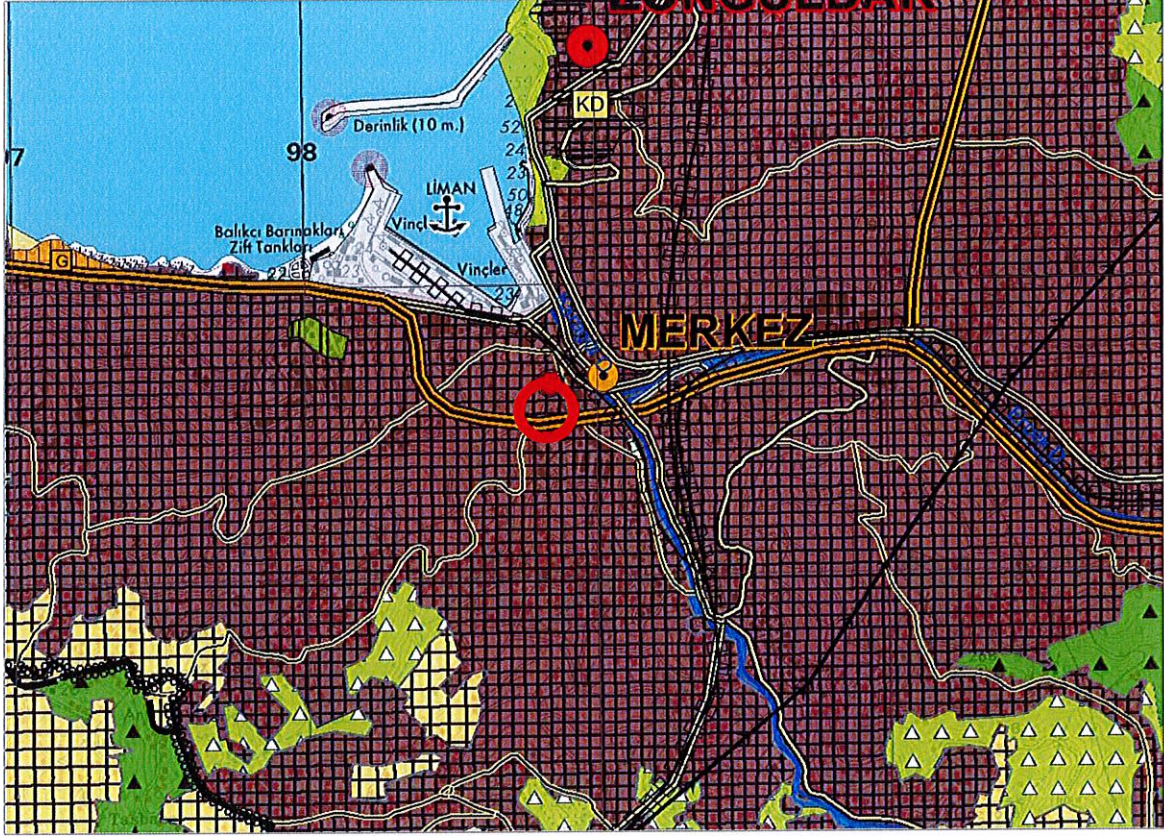
Planlama Alanı; 08.08.2014 onay tarihli Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda tamamen "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kalmaktadır.

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" için;

"7.1.1.1. Belediye yetkisindeki alanlarda yer alan, bu planda kentsel yerleşik ve kentsel gelişme olarak gösterilen alanları birlikte ifade eder.

7.1.1.4. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik kentsel ve sosyal altyapı alanları, kentsel çalışma alanları, turizm yerleşme alanları, açık ve yeşil alanlar, büyük alan gerektiren kamu kuruluşları alanı, belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, ticaret alanı ile kentsel teknik altyapı alanları yer alabilir. Bu alanlarda, bu planın onayından sonra, madencilik faaliyeti

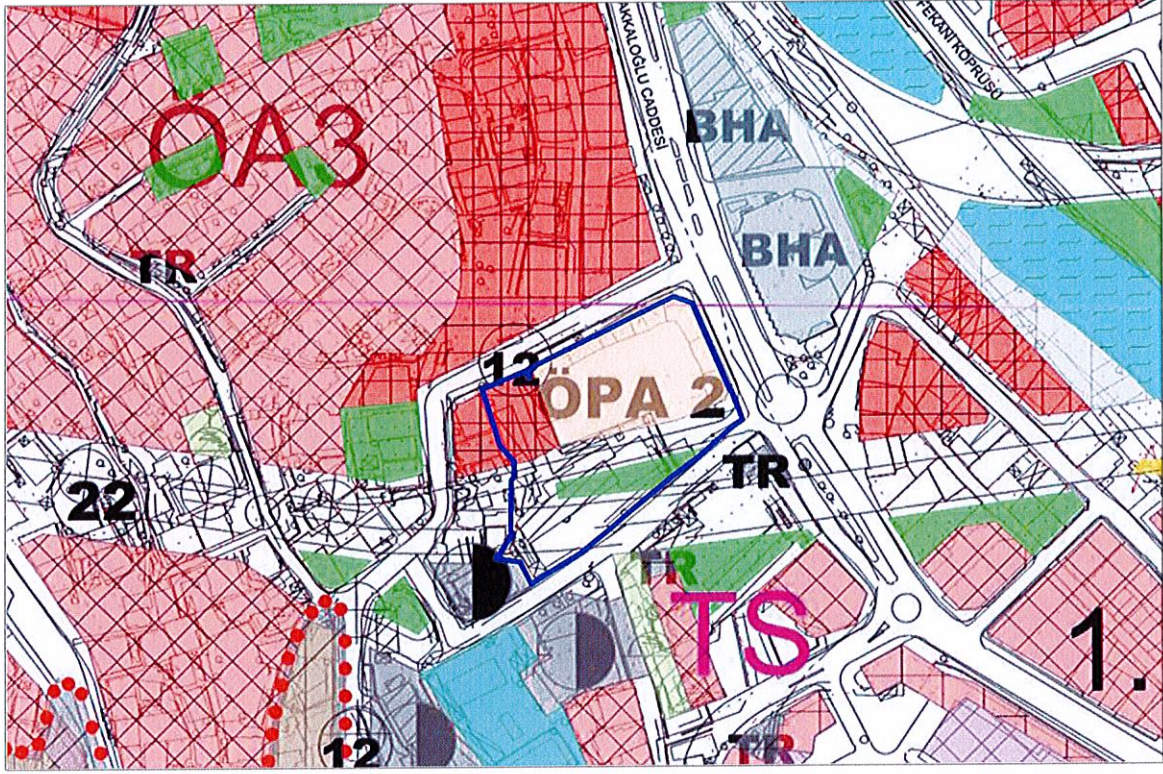
işletmeleri, sanayi tesisleri ile sanayi ve endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Mevcut tesislerden/kullanımlardan bu planda gösterilen yeni sanayi alanında yer seçecek olanlar, yeni alandaki faaliyetlerine başladıklarında eski tesisteki faaliyetler durdurulur.” denilmektedir.



Şekil 7: Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 06.03.2016 onay tarihli Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup, Özel Proje Alanı, Ticaret alanı ve Park Alanı lejantında kalmaktadır.



Şekil 8:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

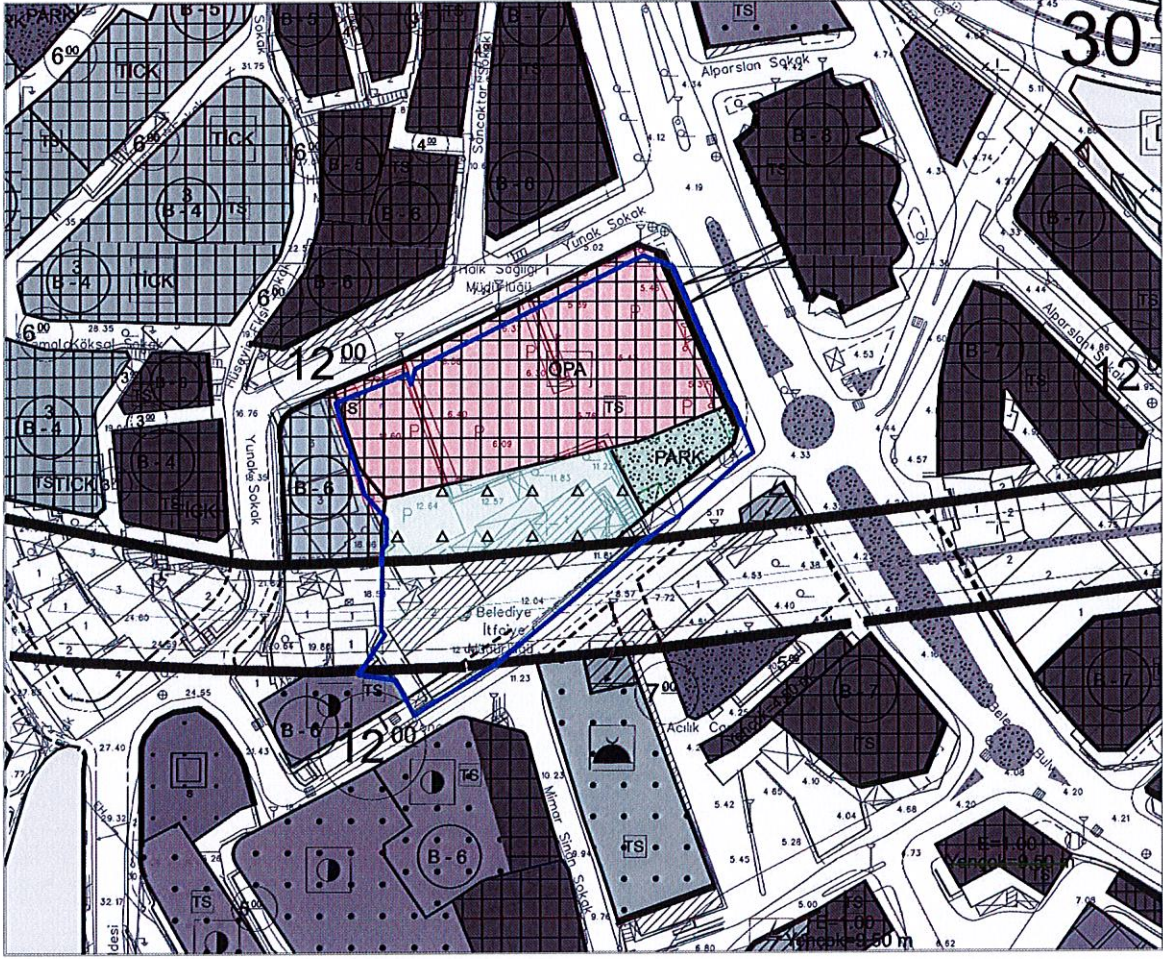
Planlama alanı 07.02.2012 onay tarihli Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup, Özel Proje Alanı, Ağaçlandırılacak Alan ve Park Alanı lejantında kalmaktadır.

Özel Proje Alanları için plan hükümlerinde;

“Planda ÖPA olarak gösterilen alanlarda kentsel ve bölgesel iş merkezleri, show-roomlar, eğlence merkezleri, alışveriş merkezleri, büyük marketler, yapı marketler, çok katlı mağazalar, büro, gazino, lokanta, çarşı, banka, otel, sinema ile diğer ticari amaçlı yapılar, sosyal-kültürel tesisler, spor tesisleri, özel eğitim ve sağlık tesisler, yönetim ile ilgili tesisler ile diğer ticari amaçlı yapılar yer alabilir. Bu alanlarda üst katlarda konut yapılabilir.” denilmektedir.

Ağaçlandırılacak alanlar için;

“Bu alanlar konumları nedeniyle ağaçlandırma yapılacak alanlardır. Bu alanlardan özel mülkiyete konu olanlarda ise; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun “Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinin” “İskan Dışı Alanlarda Uygulanacak Esaslar” bölümünde verilen yapılaşma ve ifraz koşulları geçerlidir.” denilmektedir.



Şekil 9: 07.02.2012 t.t.'li 1/1000 ölçekli Zonguldak Revizyon İmar Planı

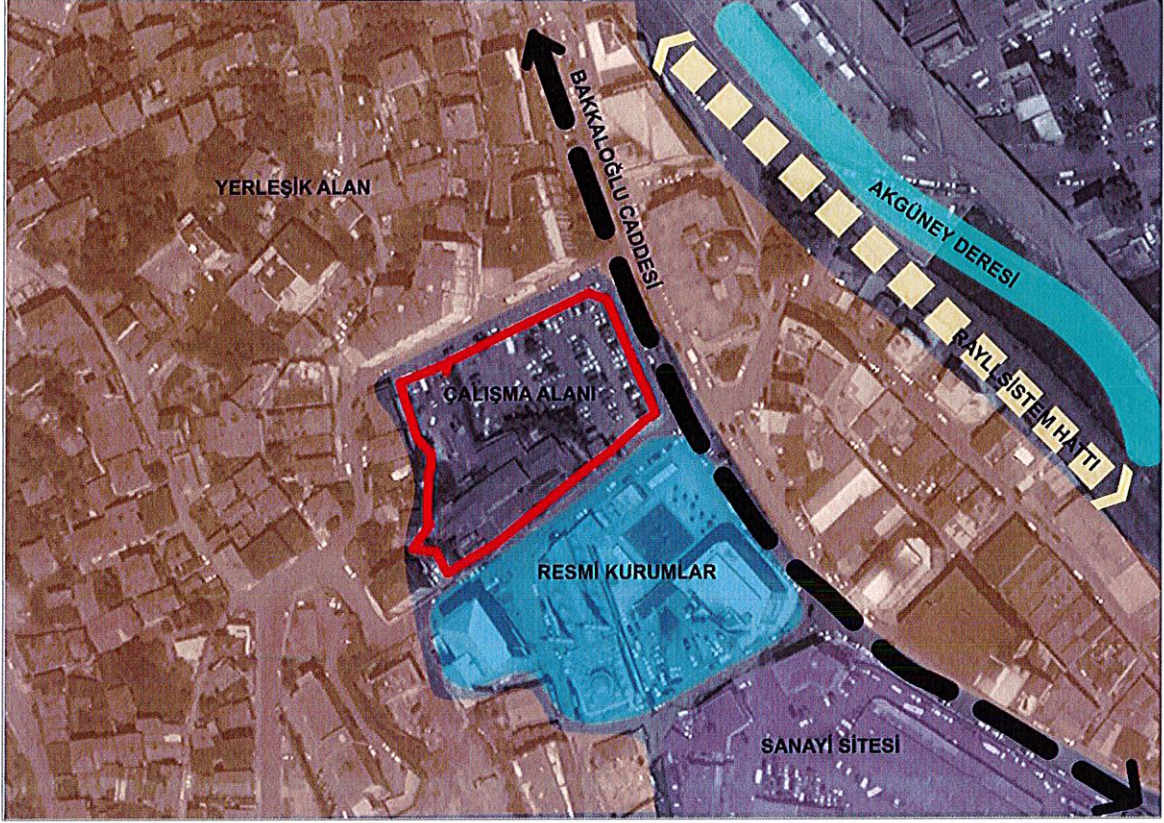
Bununla birlikte planlama alanı üzerinden geçtiği görülen ve Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yapması planlanan Zonguldak Şehir Geçişi Projesi'nin Karayolları 15. Bölge Müdürlüğü'nün 06.02.2018 tarih ve E.50962 sayılı yazısına göre iptal edildiği belirtilmiştir. Aynı yazı ile iptal edilen yol projesinin imar planlarından çıkarılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

3 BÖLÜM: SENTEZ-EŞİK ANALİZİ

Planlama alanı konumu itibari ile Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Ontemmuz Mahallesinde yer almaktadır. Zonguldak Limanının güneyinde ve Tren Garının batısında bulunan planlama alanı, kent içi 3. Derece aks olan Bakkaloğlu Caddesi üzerinde konumlanmaktadır.

Kent merkezinde konumlanan ve çevresi yapılaşmış alanlardan oluşan planlama alanı üzerinde İtfaiye binası ve otopark alanı bulunmaktadır. Alanın güneyinde ise cami alanı ile resmi kurumlardan İl Tarım Müdürlüğü ve İl Müftülüğü bulunmaktadır. Bununla birlikte yine alanın güneyinde oto sanayi sitesi bulunmaktadır. Alanın yakın çevresinde ise doğal eşik olan Akgüney Dersi geçmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili yapılan analizlere bakıldığında alanın eğiminin düze yakın olduğu görülmektedir. Alanın en düşük kot yüksekliği 5 m iken en yüksek kot noktası 12.64 m yüksekliğindedir. Bununla birlikte alan içerisinde yapılan analizler sonucunda doğal ve yapay eşik olmadığı görülmektedir.



Şekil 10: Eşik Analizi

4 ZONGULDAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ONTEMMUZ MAHALLESİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN NAZİM İMAR PLANI

Planlama alanı Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Ontemmuz Mahallesinde konumlanmakta olup; 169 ada 14, 11, 10 parselleri ve bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında kullanılmak üzere 12.02.2021 tarih ve 281765 sayılı Makam Olur’u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmiştir.

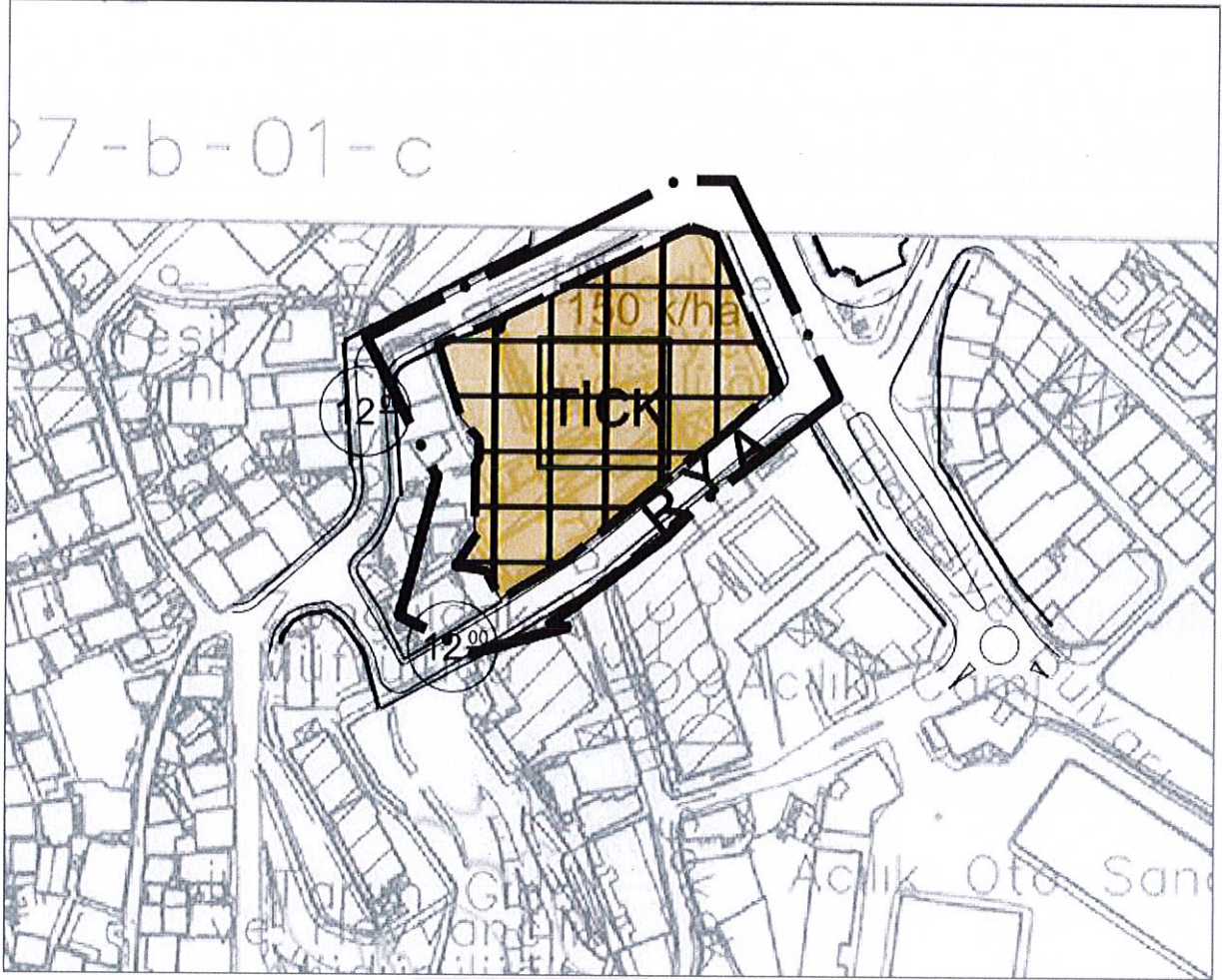
Planlama çalışmaları analizler doğrultusunda planlama esasları ve şehircilik ilkeleri gözetilerek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması, dayanıklı konut alanlarının üretilmesi, yaşam standartlarının yükseltilmesi ve planlama alanının çevresiyle bütünleşmesi amacıyla yapılmıştır.

Planlama alanı çevresindeki konut dokusu ve meri plandaki fonksiyonları göz önünde bulundurularak alan çevresinde konut ihtiyacını karşılayacak alanların üretilmesi için Ticaret-Konut alanı planlanmıştır.

Daha önce planlanan ancak yatırım kararı kaldırılan Çevre Yolu imar planının dışında tutulmuştur. Ticaret-Konut alanlarında plan notlarında belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda nüfus hesapları yapılmıştır.

Konut alanlarında da plan notlarında belirlenen konut kullanımı göz önünde bulundurularak 150 Kişi/Ha yoğunluk değerinden hareketle konut alanlarında yaşayacak **nüfusun 78 kişi** olacağı öngörülmektedir.

Planlama alanı yaklaşık 5,181 m²'lik alana sahip olup; tamamen ticaret-konut alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 11: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Aslı ÖZÜSTÜN
Şube Müdürü V.

Zonguldak İli, Merkez, Ontemmuz Mahallesi, Rezerv Yapı
Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

E K İ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR
-Bu Plan Açıklama Raporu -18- sayfadır-



Selma TOSUN
Daire Başkanı