



T.C.
AMASRA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Birimi : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Konusu : İmar Plan Değişikliği Talebi
Evrak No : 20953
Evrak Tarihi : 06.01.2025

Karar Tarihi : 06.02.2025
Karar No : 24

TOPLANTIYA KATILANLARIN LİSTESİ

Recai ÇAKIR, Osman ARSLAN, Galip Kaan BAŞARAN, Gürkan ÖZENİ, Kehlibar DÖNMEZ, Hasan BALCI, Nuri İslam ÇİL, Sinan AMASRALI, Ali DEMİRCİOĞLU, Hızır SARI

TOPLANTIYA KATILMAYANLARIN LİSTESİ

TEKLİF

İlçemiz Kaleşah Mahallesi 202 Ada, 1 Parcele Ait Nazım ve Uygulama İmar Plan Değişikliği İle İlgili Olarak Hazırlanan İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

Belediye Meclisimizin 07.01.2025 tarih ve 18 sayılı meclis kararına istinaden İmar Komisyonu Başkanlığının 14.01.2025 tarih ve 2025/2 sayılı komisyon raporu doğrultusunda yapılan görüşmeler neticesinde;

İlçemiz Kaleşah Mahallesi tapuda 202 ada 1 parselin; 10.01.2019 tarih ve 10 sayılı meclis kararı ile onaylanan ilave + revizyon uygulama imar planı sınırları içerisinde kaldığı, plan incelendiğinde parselin gelişme konut kullanımlı, ayırık nizam 4 kat yapılaşma adasında, TAKS:0.40, KAKS:1.60 olduğu görülmektedir. 10.01.2019 tarihli imar planı askı aşamasında iken parsel maliki fonksiyon değişikliği talebinde bulunmuş, 01.08.2019 tarih ve 103 sayılı meclis kararı ile parselin bulunduğu alan Ticaret + Turizm + Konut kullanımlı (karma kullanımlı), Ayırık Nizam yapı adasında, Y Ençok:12.50, E:1.60 olduğu görülmektedir.

Parselin, 10.01.2019 tarihli imar planında konut gelişimi önerildiği, parsel çevresindeki bölgenin gelişme konut alanı olarak tasarlandığı ve bu şekilde temel plan kararları üretilerek Uygulama İmar Planı Şeması oluşturulduğu, askı itirazdan sonra yapılan 01.08.2019 tarihli imar plan değişikliğinin planın ana kararlarına uyumsuz olduğu, plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu kesimden başka bir alanda karma kullanım alanına dönük bir plan kararının olmadığı, hatta mer'i imar planına ait plan açıklama raporunun "Plan Kararları" başlıklı planın öngördüğü tüm kullanımların detayları ile aktarılmış olduğu bölümde ticaret + turizm + konut başlığı hiç yer almadığı, yani yürürlükteki İmar Planının ana kararları arasında karma kullanımın ticaret + turizm + konut türevi bir fonksiyon olarak hiç ele alınmadığı, tüm plan genelinde sadece bu parselde haiz bir durumun mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Kentin konut alanı ve buna bağlı olarak konut arzı eksikliğinin giderilmesi noktasında destek olacak ve aynı zamanda plan bütünlüğünü ve bölgelemesini planın ilk kurgusundaki haline getirebilecek plan değişikliği ile ilgili olarak İller bankasınca yaptırılan İlave + Revizyon İmar Planı nüfus hesapları üzerinden irdeleme yapılmış ve plan değişikliği ile ortaya çıkan nüfus hesaplanmıştır. Şöyle ki:

Mer'i imar planının kararlarının anlatıldığı Plan Açıklama Raporuna göre tüm kent genelinde yapılan projeksiyonlar sonucunda Amasra'da "...mevcut durumda sit alanı ve dışında yaşayan nüfus mahalle nüfuslarına göre oranlandığında Sit alanı içinde 4.000 ve sit dışında kalan planlama alanında

(Signature)

(Signature)

(Signature)

6.000 kişinin yaşayacağı kabul edilmiştir.” denilerek plan dönemi olan 2035 yılı itibariyle yerleşimin sit dışında yani bu plana konu kesimlerinde 6.000 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür. Bu doğrultuda da tüm plan kurgusu 6.000 kişilik nüfus üzerinden yapılmış, tüm kentsel sosyal teknik altyapı alanları (eğitim, sağlık, açık-yeşil alanlar, dini tesisler vb.) bu nüfusa göre belirlenerek alanları saptanmıştır. Bu nüfus büyüklüğü üzerinden yapılan kentsel sosyal donatı alanı hesabında da kentin herhangi bir eksiğinin olmadığı yine plan açıklama raporundan anlaşılmaktadır.

Bu durumda plan değişikliğine konu parselin planın ilk kurgusundaki durumu son derece büyük önem arz etmektedir. 10.01.2019 tarihli imar planında 202 ada 1 parselin gelişme konut alanında kaldığı, bu anlamda planın tüm kentsel sosyal altyapı alanlarının hesaplamalarında 202 ada 1 parselin konut alanı olarak ele alındığı, burada bir nüfus olduğu kabulü ile plan kararları oluşturulduğu; 01.08.2019 tarihli imar plan değişikliği ile parselin karma kullanım alanı olarak değiştirildiği, nüfusun kullanım kararına bağlı olarak azaldığı ancak burada azalan nüfus ile ilgili aynı bölgede bu nüfusu tekrar yerine koyacak herhangi bir konut alanı ilavesine gidilmediği,

Yürürlükteki Nazım ve Uygulama İmar planının tüm kararlarının üretilmesi sürecinde, nüfusun iskân edilmesini sağlayacak konut alanları yer seçim kararlarının alınmasında, kentsel sosyal altyapı alanlarının hesaplanmasında, plan değişikliğine konu 202 ada 1 parsel konut alanı olarak ele alındığı, bu nedenle askı sürecinde fonksiyonu değiştirilen parselin yeniden konut alanına dönüştürülmesi nüfus yönünden gerek planın 6000 kişilik nüfusunu gerekse de parselin bulunduğu bölgedeki plan kararlarına esas nüfusunu arttırmayacağı tespit edilmiştir.

Mevcut Durum (TİCTK) Nüfus Hesabı

2019 yılında yürürlüğe giren ve İller Bankası'na hazırlattırılan Amasra İlave – Revizyon Uygulama İmar Planında planlama alanını oluşturan ve yüzölçümü 1.883 m² olan 202 ada 1 parselin yapılaşma koşulları E:1.60, Yençok=12,50 olarak belirlenmiştir. Bu planın Açıklama Raporunun Plan kararlarının detaylarının verildiği kısımda ticaret + turizm + konut alanları (TİCTK) ile ilgili nüfus hesabı yönünden herhangi bir bilgi tespit edilememiştir. Bununla birlikte ilgili planın plan hükümlerinde TİCTK alanlarında konut kullanımının toplam emsalin %20'sini aşamayacağı kayıt altına alınmış, plan değişikliğine konu alandaki nüfus bu veriler doğrultusunda hesaplanmıştır.

Yüzölçümü 1.883 m² olan imar adasında, 1.60 emsal üzerinden toplamda 3012,80 m² emsale dâhil inşaat alanı yapılabilecektir.

Mer'i imar planının plan notlarına göre toplam emsalin ancak %20 si konut olabileceğinden 3.012,80 m² emsal alanının %20'sinin 602,56 m² olduğu, yani 202 ada 1 parselde 602,56 m² konut alanı yapılabileceği, İlçemizde 202 ada 1 parselin de bulunduğu kesimlerde ortalama konut büyüklüğünün 125 m² – 150 m² arasında değiştiği, buna göre söz konusu alanda en az 4 (602,56 m² /150= 4,01) en çok ise 5 (602,56 m² /125= 4,82) bağımsız konut birimi yapılabileceği anlaşılmıştır.

İhtiyatlılık ilkesi göz önüne alınarak nüfusun en az çıkacağı en az konutun üretilbileceği senaryoda 4 (bağımsız konut birimi) x 3 (aile büyüklüğü) = **12 kişilik** bir nüfusun alanda iskân edileceği hesaplanmıştır.

Öneri Durum (Konut) Nüfus Hesabı

Öneri durum ile söz konusu parsel konut alanına dönüştürülmüş olduğundan mer'i planın konut alanları ile ilgili verilerine göre bir nüfus hesabı yapılmıştır. İlave + Revizyon İmar Planına ait Plan Açıklama Raporunda, plan değişikliğine konu olan parselin bulunduğu bölge ile ilgili olarak şöyle denmektedir;

“Kaleşah Mahallesi'nde 13,33 ha. büyüklüğe sahip gelişme konut alanlarında ortalama aile büyüklüğü 3 olup, 4 kat yapılanma şartına sahip olacaktır. Ortalama parsel büyüklüğü 800 m² olan bu imar adalarında bir parselde yazlık kullanımı ve pansiyonculuk amaçlı kullanımlar dikkate alınarak yerleşik olarak 4 aile yani 12 kişi yaşayacaktır.”

Mer'i imar planı parsel sayısı üzerinden hesaplama yapmış olduğu için öncelikle plan değişikliği ile oluşan konut alanında kaç adet parsel oluşabileceğini saptamak gerekmektedir. Meri imar planına ait plan açıklama raporunda en küçük parsel büyüklüğünün 800 metrekare olarak belirlenmesi nedeniyle 202 ada 1 parselin bu koşula göre ifraz edildiğinde en fazla 2 adet parsel üretilebilecektir. Matematiksel olarak bakıldığında 1.883 m^2 toplam alan, 800 m^2 olan en küçük parsel büyüklüğüne bölündüğünde parsel sayısı 2,35 olarak hesaplanmaktadır. Ancak virgülden sonrası plan kararları gereği 800 metrekarelik tam bir parseli oluşturmadığı için bu artık kısım diğer parsellere katılmak durumunda kalacaktır. Bu nedenle 2 adet parsel oluşacağı yönünde bir öngörüye varılmıştır. Yine ihtiyatlılık ilkesi uyarınca nüfusun matematiksel hesaplamasında parsel sayısı 2,35 olarak alınmıştır.

Buna göre parsel başına iskân edilecek nüfusun plan kararlarına göre 12 kişi olmasından hareketle $2,35 \text{ adet parsel} \times 12 \text{ kişi} = 28,2 \text{ kişilik}$ bir nüfusun alanda iskân edileceği hesaplanmıştır.

Plan Değişikliği İle Öngörülen Nüfus Artışı Hesabı

Yürürlükteki imar planına göre yüzölçümü 1.883 m^2 olan 202 ada 1 parselde **12 kişilik** nüfusun iskân edilebileceği, teklif imar planı ile ise alanda **28,2 kişilik** bir nüfusun iskân edileceği hesaplanmıştır. Buna göre her iki plan arasında artış $28,2 \text{ kişi} - 12 \text{ kişi} = 16,2 \text{ kişi}$ olarak saptanmıştır.

Her iki duruma göre yapılan hesaplamalar neticesinde 202 ada 1 parselin konut alanına değiştirilmesi sonucu parsel ölçeğinde **16,2 kişilik** bir artış olacağı görülmektedir.

Bu 16,2 kişilik artış doğrultusunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ek2- tablosu uyarınca kişi başı 20,25 metrekare donatı alanı ayrılması gerekliliği ile birlikte gerekli donatı alanı ise $16,2 \text{ kişi} \times 20,25 \text{ kişi/m}^2 = 328 \text{ metrekare}$ olarak hesaplanmıştır.

16,2 kişilik nüfus artışına tekabül eden sosyal donatı alanları için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek.2 tablosu doğrultusunda gereken alanlar aşağıda çıkarılmıştır.

Kentsel Sosyal Teknik Altyapı Alanları	Kişi Başı Asgari Alan (m^2)	Olması Gereken Alan (m^2)	Asgari Birim Alan (m^2)
Anaokulu	0.50	8,1	1.500
İlkokul	2	32,4	5.000
Ortaokul	2	32,4	6.000
Lise	2	32,4	6.000
Açık ve Yeşil Alanlar	10	162,00	-
Sağlık Tesisleri Alanı	1.5	24,3	750
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	0.75	12,15	-
İbadet Yeri	0.50	8,1	1.000
Teknik Altyapı	1	16,2	-
TOPLAM	20.25	328	-

A

Planlama alanında yer alması öngörülen nüfus büyüklüğüne göre ihtiyaç duyduğu donatı alanlarının olması gereken alan büyüklüğü ve bu donatıların asgari birim büyüklüklerine ait tabloya bakıldığında alanda hiçbir donatının Ek-2 tablosunun öngördüğü asgari birim büyüklüğünü karşılamadığı görülmektedir. Bu donatılara planlama alanında yer verebilmek için alansal olarak 8,1 m² anaokulu, 32,4 m² ilkokul, ..., 8,1 m² İbadet yeri planlaması gerekmektedir. Ancak bu seferde bu alanların önerilmesi durumunda mevzuata aykırılık oluşacak ve önerilen alanlar asgari birim alanını karşılamayacaktır. Zira alanda bir anaokulu önerebilmek için en az 1500 metrekare alan ayrılması gerekmektedir. Ancak planlama alanındaki nüfusun ihtiyacı ise sadece 8,1 metrekaredir. Öte yandan böyle bir planlama tekniği de yoktur. Yukarıda izah edilen nedenlerden dolayı teklif imar planında alanın bir komşuluk ünitesi bile olmayan artış nüfusuna bağlı olarak planlama tekniklerinde de yer almayan, imar mevzuatına aykırı küçük küçük donatı alanlar oluşturulmamış, bunun yerine 162 metrekare olan yeşil alan ihtiyacına karşılık neredeyse bu alanın iki katı büyüklüğünde anlamlı bir bütünlükle park alanı yapılabilecek 328 metrekare yeşil alan önerilmiştir

Yapılan bu değişiklik ile mer'î ilave+Revizyon Uygulama İmar Planında turizm – ticaret – konut alanı olarak imar planına konu edilmiş olan 202 ada 1 parselin, nazım plan değişikliği kararları ile uyumlu olacak şekilde 1555 m²'si gelişme konut alanı, sosyal donatı alanları için gereken 328 m²'lik kısmı ise açık ve yeşil alan olarak planlanmıştır. Yapılaşma kararları ise yürürlükteki planın askı halindeki gibi Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS:0.40, KAKS 1.60 olacak şekilde belirlenmiştir. Buna göre plan değişikliği ile inşaat alanında herhangi bir artış önerilmemiştir. Zira alanın karma kullanım halindeki yapılaşma kararı da E:1.60, Yençok= 12,50 metredir.

Plan değişikliğine konu edilen alan onaylı imar planı ile plan bütünlüğü kapsamında ele alınmış ve komşuluk bölgesinde yer alan konut kullanım kararının aynı yapılaşma koşullarında olacak şekilde gelişme konut alanı olarak belirlenmiştir.

Bu minvalde, gerek meri nazım imar planının ana kararlarına uygun biçimde gerekse de kentin konut alanı ihtiyacının karşılanması bakımından İlçemiz Kaleşah Mahallesi, tapuda E28C03B2D pafta, 202 ada 1 parselin karma kullanım alanından konut alanına değişimi öngören "**PİN: NİP-741081658 İşlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği Paftası ve plan açıklama raporu, PİN: UİP-741081679 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği Paftası ve plan açıklama raporunun**", plan bütünlüğü, planlama esasları, şehircilik ilkelerine uygun olduğu anlaşıldığından, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesine istinaden askıya çıkarılmasına, Belediye Meclisimizce yapılan işaretle oylama sonucunda oy birliği ile karar verilmiştir.

Recai ÇAKIR
Meclis Başkanı

Hızır SARI
Meclis Katibi

Ali DEMİRCİOĞLU
Meclis Katibi

