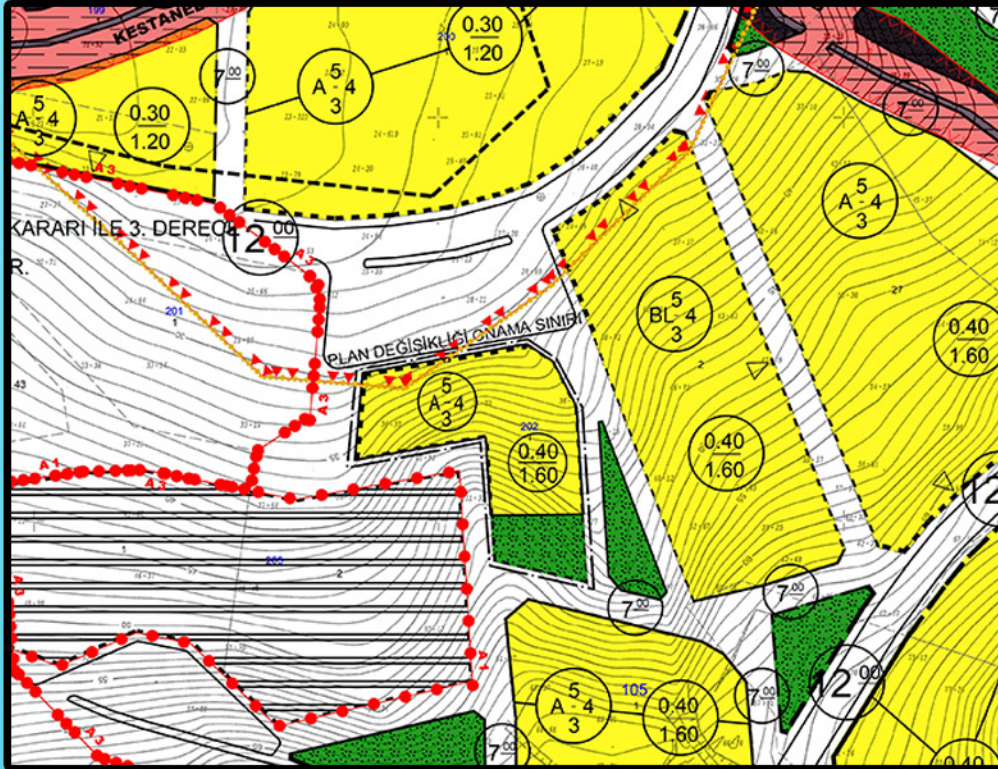


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



BARTIN İLİ AMASRA İLÇESİ KALEŞAH MAHALLESİ 202 ADA 1 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



MODERN PLANLAMA
ŞEHİRCİLİK MÜH. VE DANIŞMANLIK A.Ş.



OCAK-2025

BARTIN BELEDİYESİ AMASRA İLÇESİ
KALEŞAH MAHALLESİ 202 ADA 1 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI GENEL DEĞERLENDİRME	4
2.Doğal Yapı VERİLERİ	6
2.1. İklim	6
2.2. Jeomorfolojik Yapı	7
2.3.Jeolojik Yapı	9
2.3.1.Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	10
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	12
3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	12
3.2. NAZIM İMAR PLANI	14
3.3. UYGULAMA İMAR PLANI	15
4.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT DURUM DEĞERLENDİRMELERİ	16
4.1. PLANLAMA ALAN SINIRI	16
4.2. ARAZİ KULLANIM DURUMU	16
4.3. MÜLKİYET DURUMU	17
5.ARAŞTIRMA VERİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE MÜDAHALE BİÇİMLERİ/ÖNGÖRÜLERİ	17
5.1. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME	18
5.1.1. Eşik Sentezi	18
5.1.2. Kurum Görüşleri	18
6. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI	19
7. PLAN HÜKÜMLERİ	24

SEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Amasra İlçesi, Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri	4
Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	5
Şekil 3: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri.....	6
Şekil 4: Türkiye İklim Bölgeleri Haritası	7
Şekil 5: Amasra İlçesine Ait Hâkim Rüzgâr Yönü	7
Şekil 6: Planlama Alanı Eğim Analizi	8
Şekil 7: Planlama Alanı Bakı Analizi	9
Şekil 8: Planlama Alanı Yerleşim Durumu.....	11
Şekil 9: Türkiye Depremsellik Haritası.....	11
Şekil 10: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	13
Şekil 11: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
Şekil 12: Planlama Alanının Mer'î Nazım İmar Planı Askı Hali.....	14
Şekil 13: Planlama alanının Mer'î Nazım İmar Planı Yürürlük hali.....	14
Şekil 14: Planlama Alanının Mer'î Uygulama İmar Planı Askı Hali.....	15
Şekil 15: Planlama alanının Mer'î Uygulama İmar Planı Yürürlük hali.....	15
Şekil 16: Planlama Alan Sınırı Ve Pindeksi	16
Şekil 17: Planlama Alanı Arazi Kullanımı.....	17
Şekil 18: Bartın İli Amasra İlçesi Kaleşah Mahallesi 202 Ada 1 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	25

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Planlama Alanı Kent Karakter Tablosu	17
Tablo 2: Uygulama İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu.....	24

1. PLANLAMA ALANI GENEL DEĞERLENDİRME

Planlamaya konu olan alan Bartın İli, Amasra İlçesi, Kaleşah Mahallesi'nde kayıtlı 202 ada 1 parselden oluşmaktadır. Alanın yüzölçümü 1.883 metrekaredir. Bu alanın yer aldığı Amasra ilçesi, Karadeniz Bölgesinde Bartın il merkezinin 17 km. kuzeyinde yer alır. Amasra ilçesi deniz seviyesinde Bartın il merkezine ve Kurucaşile ilçesine komşu olarak kurulmuştur. İlçe karayolu ulaşımının doğrudan sağlandığı Kastamonu-Cide karayolu üzerinde konumlanmaktadır. Surlar ve kayalıklar arasında yerleşen Amasra kenti geçmişten günümüze önemli bir liman ve kıyı özelliği taşımaktadır.

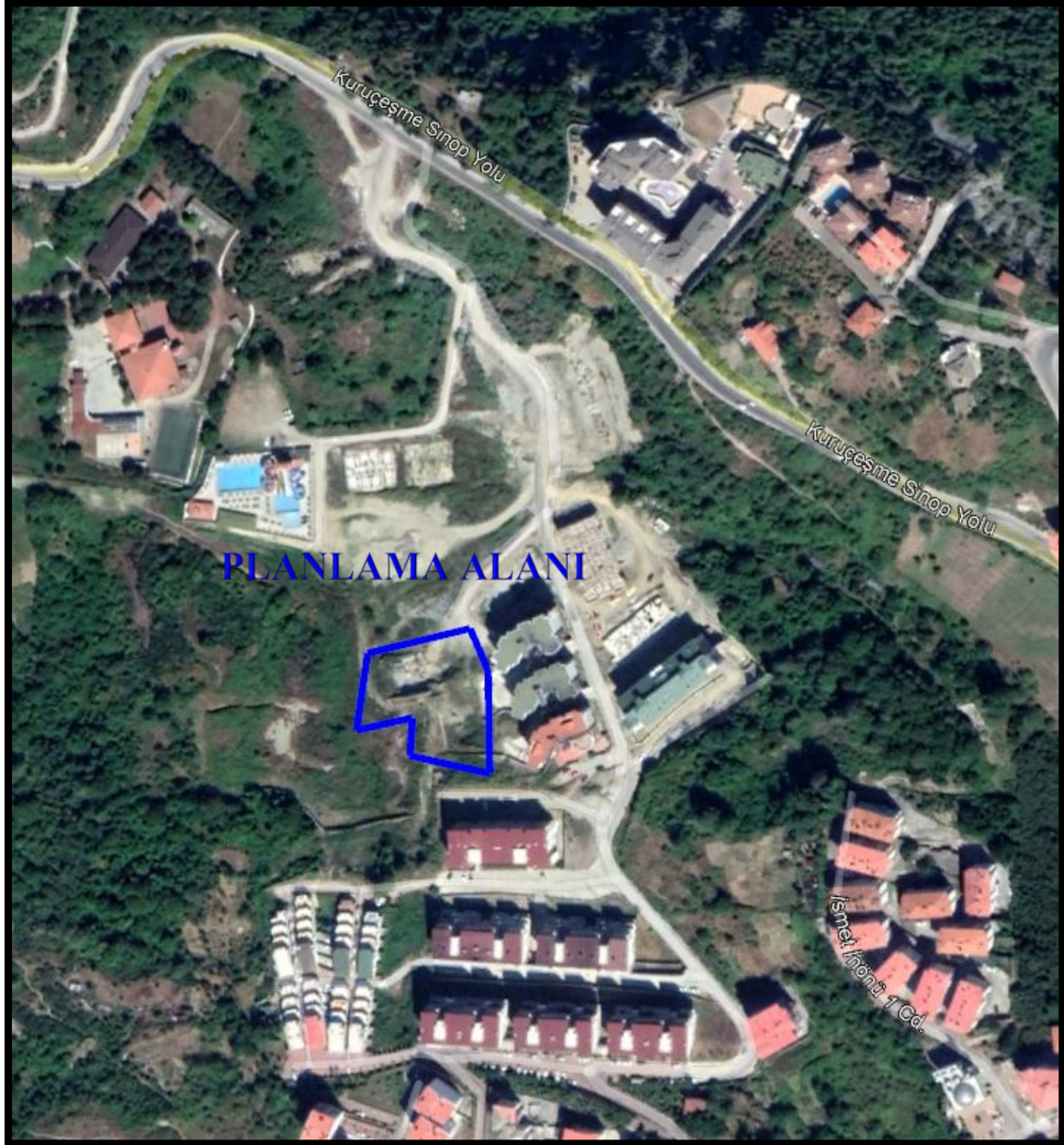
Amasra ilçesi, Karadeniz Bölgesinin Batı Karadeniz bölümünün kıyı kesiminde yer alan Bartın ilinin 4 ilçesinden denize kıyısı olanlardan biridir. Bartın ilinin doğusunda ve il merkezine 19 km mesafede yer alan Amasra ilçesi, batısında Merkez İlçesi, doğusunda Kurucaşile ve güneyinde ise Ulus ilçeleriyle çevrilidir.



Şekil 1: Amasra İlçesi, Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri

Amasra ilçesinin yüzölçümü 178.8 km² olup toplam nüfus bakımından 4 ilçe içerisinde 3. sırada yer almaktadır. Amasra, Bartın'ın kuzeyinde dik yamaçları Karadeniz'le buluşturan yedi tepe, beş yarımada ve iki ada üzerinde kurulmuştur. Amasra yerleşiminde Boztepe, Kum, Kaleşah, Kaleiçi ve Fatih Mahalleleri olmak üzere 5 mahalleye bulunmaktadır. Boztepe ve Kaleiçi Mahallelerinin tamamı sit alanı sınırları içerisinde kalırken Fatih ve Kum Mahallelerinin bir kısmı sit alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Kum mahallesi 2.904 kişi ile en yüksek nüfusa sahip mahalle iken Boztepe Mahallesi 237 kişi ile en düşük nüfusa sahiptir.

Bu idari yapılanma içerisinde Planlama Alanı Kaleşah Mahallesi'nde yer almaktadır. Planlama alanı uydu görüntüsü ise aşağıda şekil 3'te verilmiştir.



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı ilçenin güneydoğu bölgesinde yer almaktadır. Söz konusu alana ulaşım ilçenin merkezinden geçen Bülent Ecevit caddesinden (Kuruçeşme – Cide Yolu) ayrılan Çeşme-i Cihan Sokağından sağlanmaktadır. Hastane ve okul gibi kentsel kullanımlara olan yakınlığı ile de ulaşım açısından avantajlı konumdadır.



Şekil 3: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi veri tabanına göre Amasra ilçe nüfusu 14,086 kişidir. Hane halkı büyüklüğü Amasra ilçesinde 2,58'dir. Planlama alanı olan Kaleşah Mahallesi nüfusu ise 1778 kişidir ve hane halkı büyüklüğü 2,64 şeklindedir. Amasra ilçesinin nüfusunda düzenli olarak bir azalma görülmektedir. Planlama alanı Kaleşah Mahallesi'nin nüfusunda ise yıllar içerisinde ufak azalış-artışlar görülmektedir.

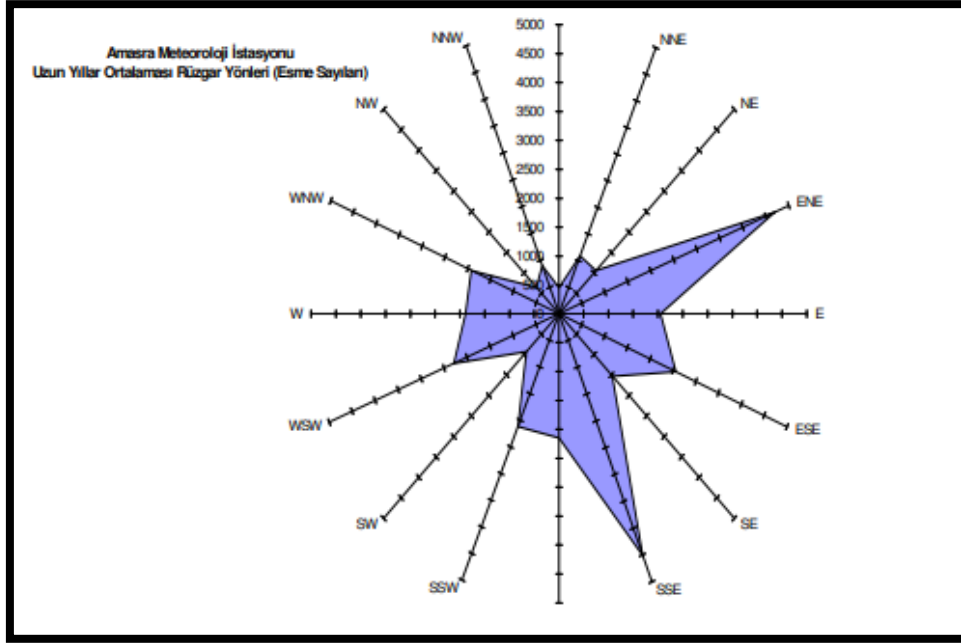
2.DOĞAL YAPI VERİLERİ

2.1. İklim

Amasra ilçesinde de Karadeniz kıyılarına özgü her mevsim yağışlı orta kuşak iklimi görülür. Yıllık sıcaklık farkları azdır. Yazları serin, kışları ılık geçer. En yağışlı mevsim sonbahardır. En soğuk ay Şubat, en sıcak ay Ağustostur. Bir yılın 250 günü tamamen açık veya parçalı bulutlu, 115 günü çok bulutlu ve yağışlı geçmektedir. Ortalama bağıl nem oranı % 72,3 tür. Hâkim rüzgâr Poyraz olup, Yıldız, Karayel ve Lodos rüzgârlarına da açıktır. Deniz suyu sıcaklığı yaz aylarında ortalama 20,8 derecedir.



Şekil 4: Türkiye İklim Bölgeleri Haritası



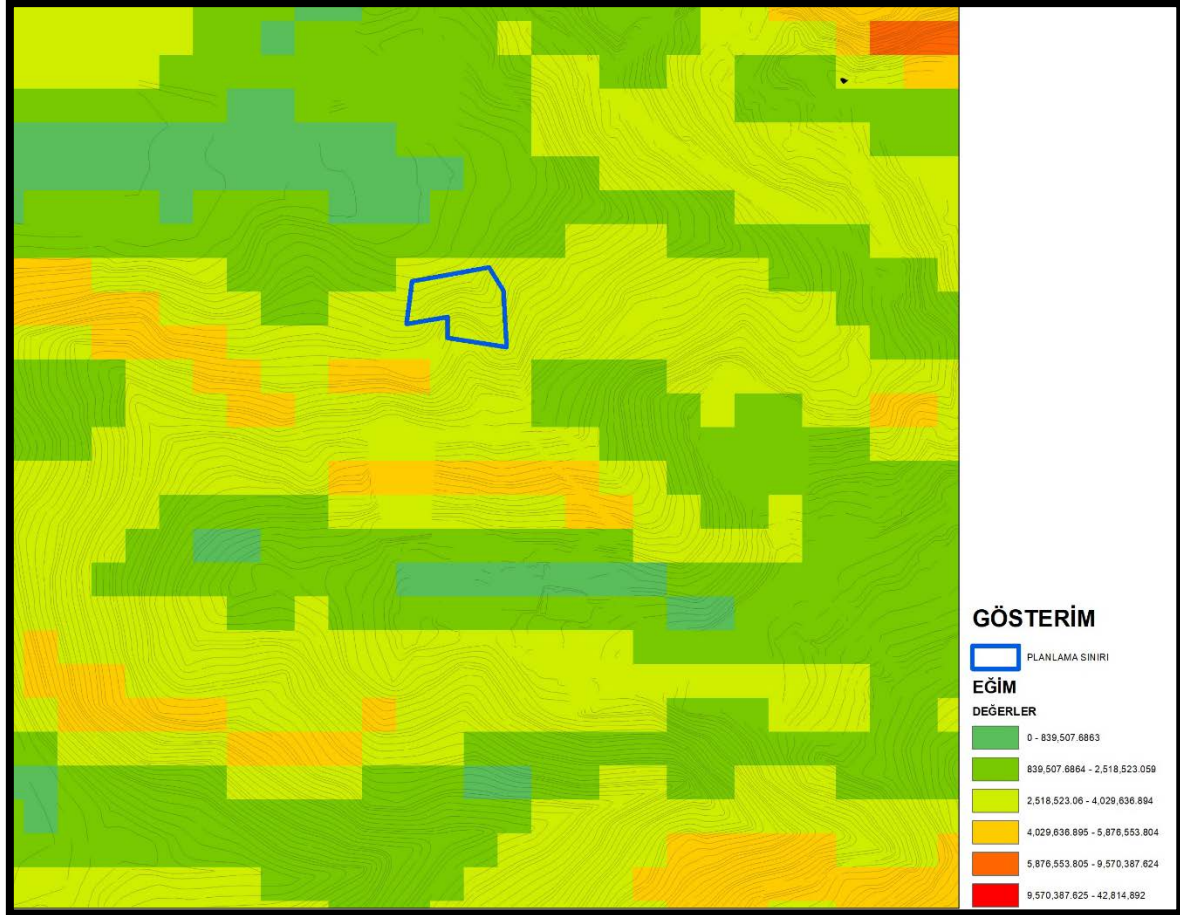
Şekil 5: Amasra İlçesine Ait Hâkim Rüzgâr Yönü

2.2. Jeomorfolojik Yapı

Amasra ilçesi tipik Karadeniz coğrafik yapısına uygun biçimde denize paralel konumlanan yükseltilerin kuzey yamaçları ile bu yamaçların deniz seviyesinde birleştiği kesimlerdeki düzlük alanlardan oluşmaktadır. Tekke Tepesi, Küçük Ada, Boztepe ve Zindan adalarının dağ eteklerindeki alüvyal alana bağlanmasıyla oluşan yarımada ile bunun Kum Mahallesi olarak adlandırılan karayla bağlantısını sağlayan kıyı oku alanın jeomorfolojik yapısını tarifler. İlçenin denizle ilişkisi ise kent çevresindeki dağların denize paralel uzandıkları için ağırlıklı olarak dik kayalıklarla kurulmuştur. Kumsal vb. oluşumlar ise sadece iki liman

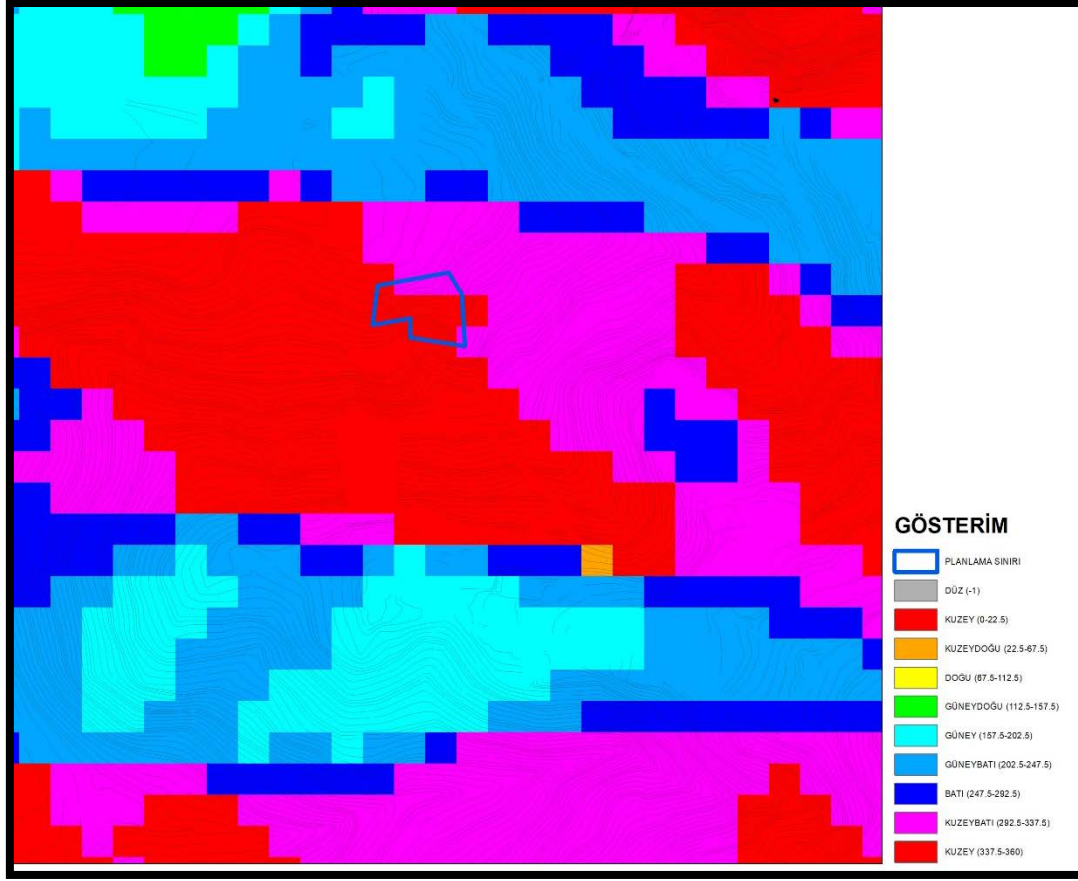
sahilinde görülmektedir. Amasra ilçesi genel itibariyle kuzey yamaçlarının eğimli – engebeli arazileri ile bu yamaçların birleştiği deniz seviyesindeki düz bir morfolojik yapıya sahiptir.

Planlama alanında eğim durumu değerlendirildiğinde, alanın en düşük kotunun kuzey kesiminde 31 metre olduğu, bu kottan güney yönünde yükselerek 50 metreye kadar ulaştığı görülmektedir. Eğim değerinin ise %20-25 aralığında olduğu alanda nispeten homojen ve yamaç formu bir arazi plastığı hakimdir.



Şekil 6: Planlama Alanı Eğim Analizi

Amasra ilçesinde arazinin engebeli olması, çok büyük oranda sırt ve yamaçlardan oluşması nedeniyle çok çeşitli bakı yönleri ortaya çıkmaktadır. Planlamaya konu alanda ise hâkim bakı yönü kuzey ve kuzeybatı olan bir arazi modeli bulunmaktadır. Planlama alanı bakı analizi aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 7: Planlama Alanı Bakı Analizi

2.3. Jeolojik Yapı

Bartın ilinin 1/25.000 ölçekli inceleme alanını da kapsayan genel jeoloji haritasına bakıldığında bölgede paleozoikten başlayan ve aktüele kadar uzanan birimler mevcuttur.

Bölgenin temelini Orta Ordovisiyen-Alt Devoniven yaşlı Ereğli formasyonu oluşturur ve üzerinde birbirleri ile geçişli olan Orta Devoniyen-Alt Karbonifer yaşlı Yılanlı formasyonu, Üst Viziye-Üst Namuriyen yaşlı Alacağzı formasyonu, Westfaliyen yaşlı Karadon formasyonu yer alır. Permo-Triyas yaşlı karasal Çakrazboz formasyonlar birbirleri ile geçişli olup daha yaşlı birimleri aşıl uyumsuzlukla örterler. Karasal kırıntılar üzerine uyumsuz olarak birbirleri ile yanal ve dikey yönde geçişli olan Malm-Apsiyen yaşlı İnaltı formasyonu, Alt Kretase yaşlı Kilimli formasyonu, Üst Kretase yaşlı Yemişliçay formasyonu, Üst Kampaniyen-Alt Eosen yaşlı Akveren formasyonu, Alt-Orta Miyosen yaşlı Çaycuma formasyonu ve Kaynarca üyesi yer alır. Kuvaterner yaşlı güncel çökeller uyumsuz olarak yaşlı birimleri örterler. Planlamaya konu alanda oluşmuş formasyon ise Kilimli Formasyonudur.

2.3.1. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Planlama alanı sınırını da kapsayan imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporu Bartın İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce 02.08.2011 tarihinde onaylanmıştır. Hazırlanan bu çalışma Amasra ilçesi merkez yerleşiminin tamamını kapsamaktadır. Rapor sonucunda yerleşime uygunluk değerlendirmesine göre alan;

1. Uygun Alanlar (UA-2)

2. Önlemlili Alanlar

2.1. Deprem Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar

2.1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar (ÖA1-1)

2.1.2 Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3)

gruplarına ayrılmıştır.

Planlama alanının çok büyük kısmı bu değerlendirme gruplarından Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alanlarda (ÖA-2.3), kuzey yönünde küçük bir bölümü ise Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlarda (ÖA1-1) kalmaktadır.

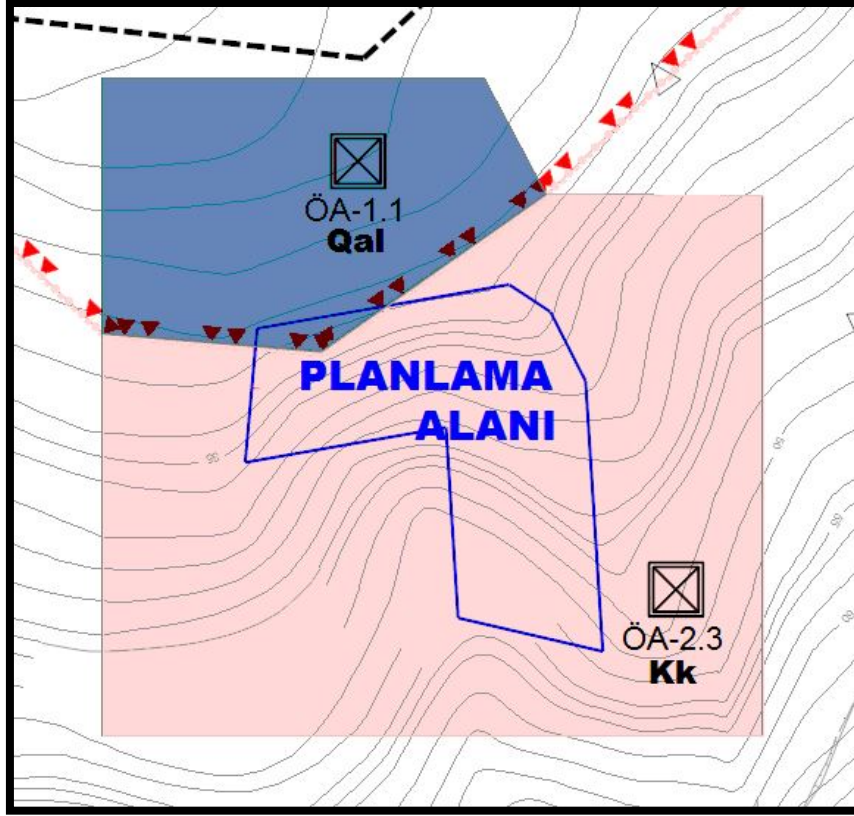
Bu alanlar söz konusu etüt raporunda aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar (ÖA-1.1)

Etüt sahasında yapılan sıvılaşma risk analiz hesaplarında sıvılaşma açısından risk taşıdığı görülmüştür. Bu nedenle (ÖA-1.1) olarak adlandırılmıştır.

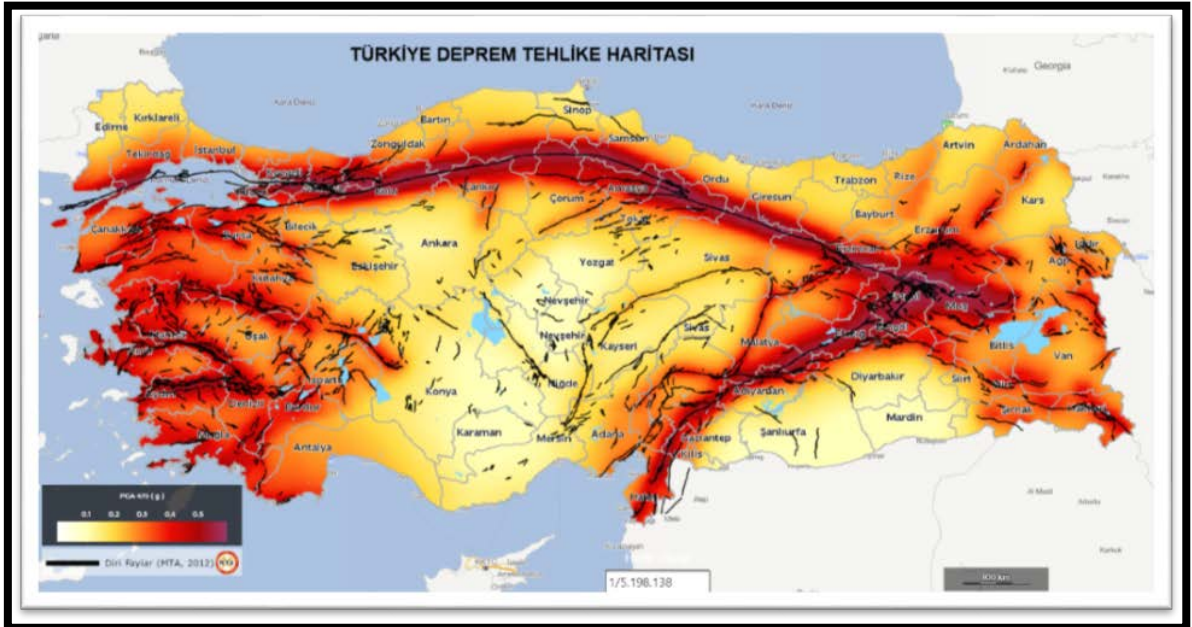
Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3)

Etüt sahasında yapılan saha gözlemleri ve sondajlarda daha önceden toprak hareketi olduğu saptanmıştır. Yine eğimin yüksek olduğu yerlerde muhtemel kaya düşme tehlikesi açısından risk taşıdığı görülmüştür. Bu nedenle (ÖA-2.3) olarak adlandırılmıştır.



Şekil 8: Planlama Alanı Yerleşim Durumu

Bartın ili, Kuzey Anadolu Fay'ına kuşbakışı 132 km. uzaklıktadır. Kuzey Anadolu Fayı boyunca oluşan sismotektonik faaliyetlere sık rastlanılmıştır. Bugüne kadar Düzce-Bolu-Gerede-Tosya-Ladik Kuzey Anadolu Hattı boyunca orta-yüksek yıkıcı altı adet deprem kaydedilmiştir. Bunlardan Bartın'a en yakını 12/11/1999 tarihli Düzce Depremidir. Ve bu deprem 7.2 büyüklüğünde olmuştur.



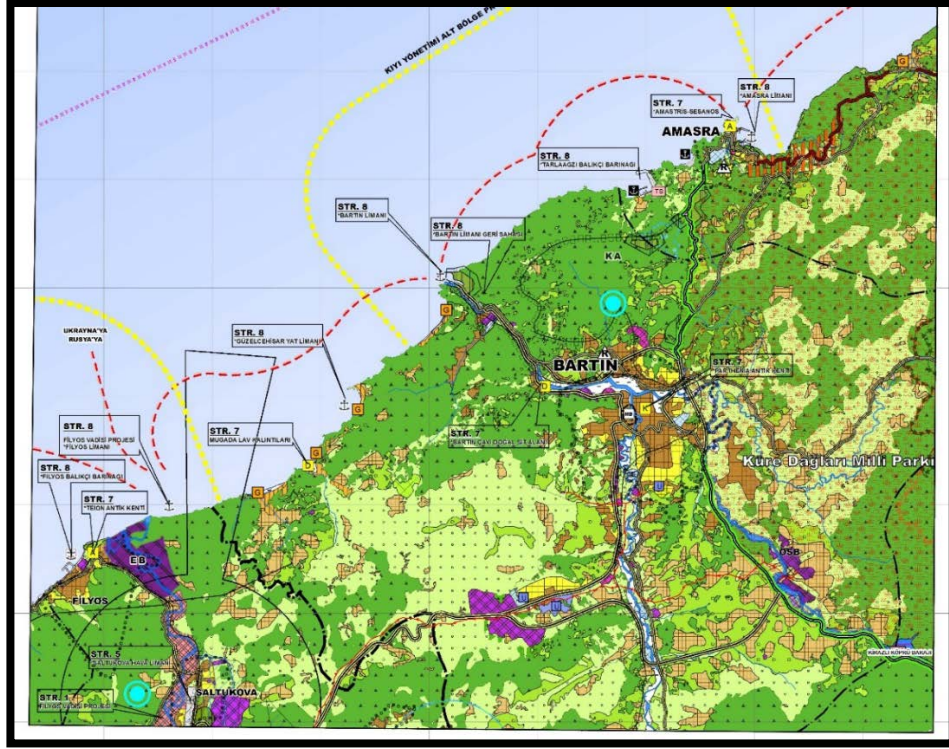
Şekil 9. Türkiye Depremsellik Haritası

Bartın'da bilinen en büyük deprem ise 3 Eylül 1968 tarihinde gerçekleşen 6.5 büyüklüğündeki depremdir. Karadeniz kıyı şeridinde meydana gelen, aletsel olarak kaydedilebilen depremler içinde en büyük olanıdır. Orta büyüklükte olarak değerlendirilmesine rağmen Bartın, Amasra ve çevrelerindeki köylerde önemli hasara yol açmış ve can kaybına neden olmuştur. Resmi raporlara göre 24 kişi hayatını kaybetmiş, yüzlerce kişi yaralanmış, binlerce ev hasar görmüştür. Deprem İstanbul, Ankara, Bursa ve Samsun gibi çevre illerde de hissedilmiştir. Bartın depreminin ana şok merkez üstü ISC (International Seismological Center) tarafından Amasra'nın 10 km kuzeyinde, deniz içinde gösterilmiştir. Kıyı 30-40 cm kadar yükselmiştir. Araştırmacılar, depremin oluşum nedenini, çok kırıklı ve faylı olan deprem bölgesinde jeolojik olarak nispeten genç fayların küçük ölçüde harekete geçmesiyle açıklamıştır. Amasra ile Çakraz arasında böyle bir fayın oluşturduğu kıyı yamacının, deniz seviyesine nazaran 35-40 cm kadar yükselmesi bu tür hareketlerin açık bir kanıtı olarak ileri sürülmüş, merkez üstünde alüvyonlarda çatlaklar gözlemlendiği ve heyelanlara rastlandığı belirtilmiştir. Planlama alanının yer aldığı Amasra, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na (2018) göre orta-üst derecede deprem bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

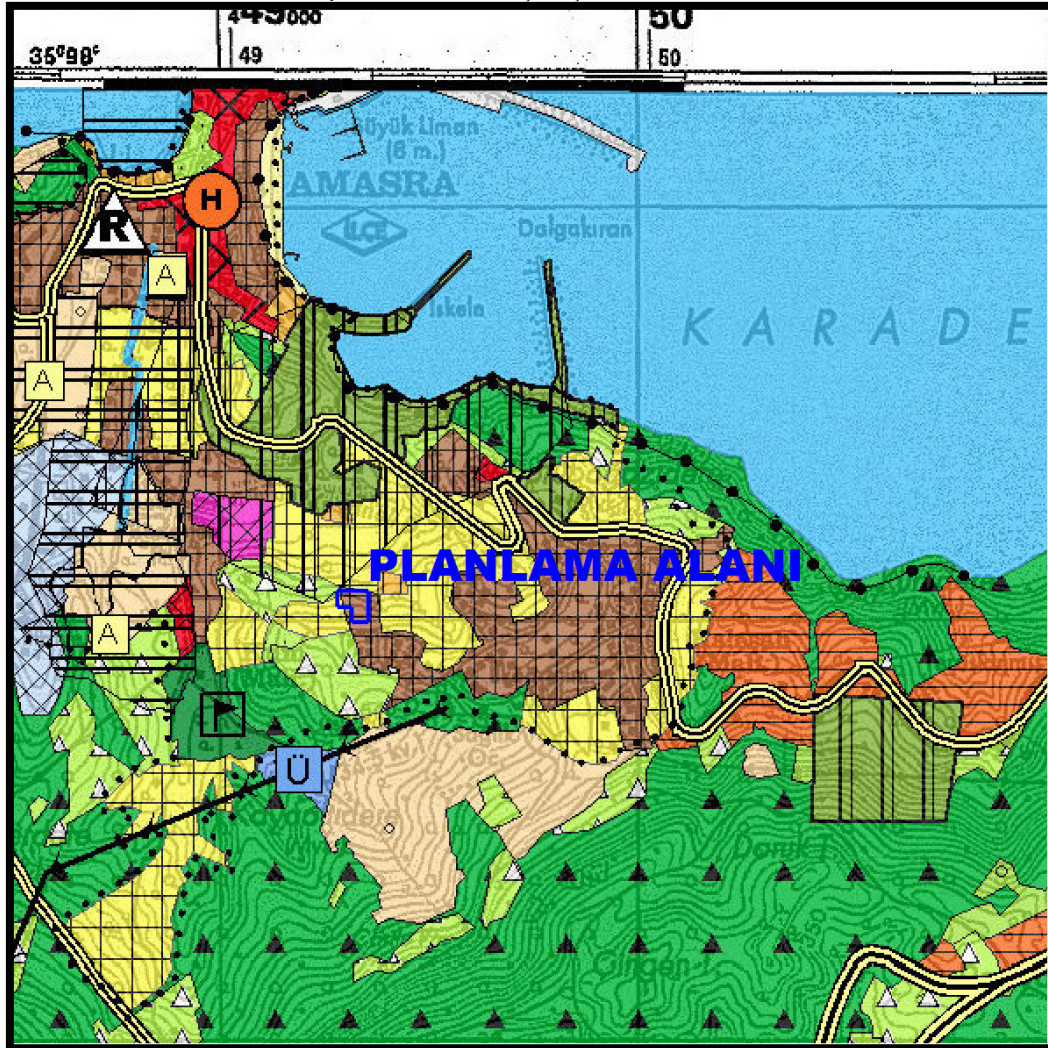
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama Alanını kapsayan üst ölçekli planlar sırasıyla; Zonguldak – Bartın - Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25000 Bartın ve Bartın Kıyı Kesimi Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planıdır. Söz konusu bu planlarda planlamaya konu olan alan kentsel yerleşik alan olarak gözükmemektedir.



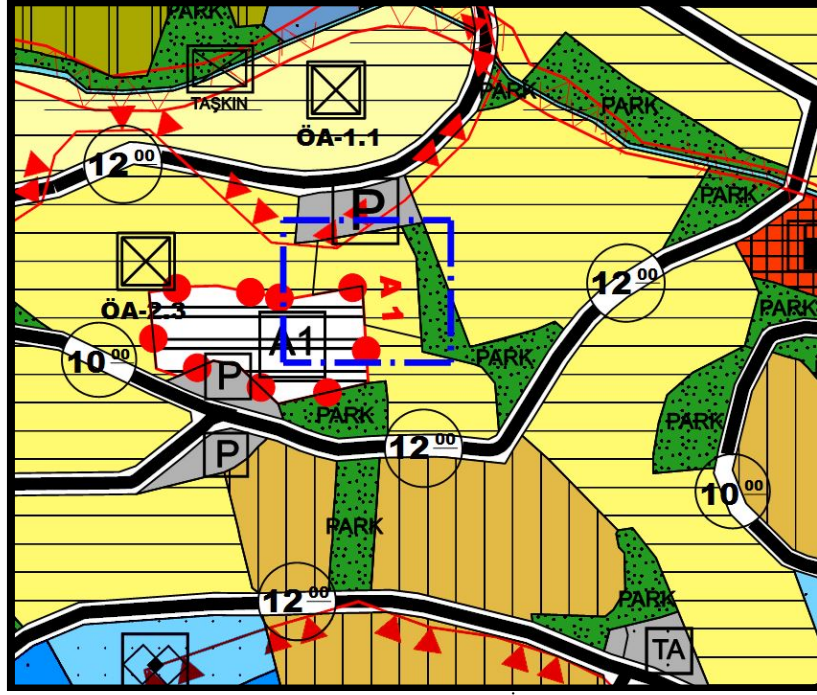
Şekil 10: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



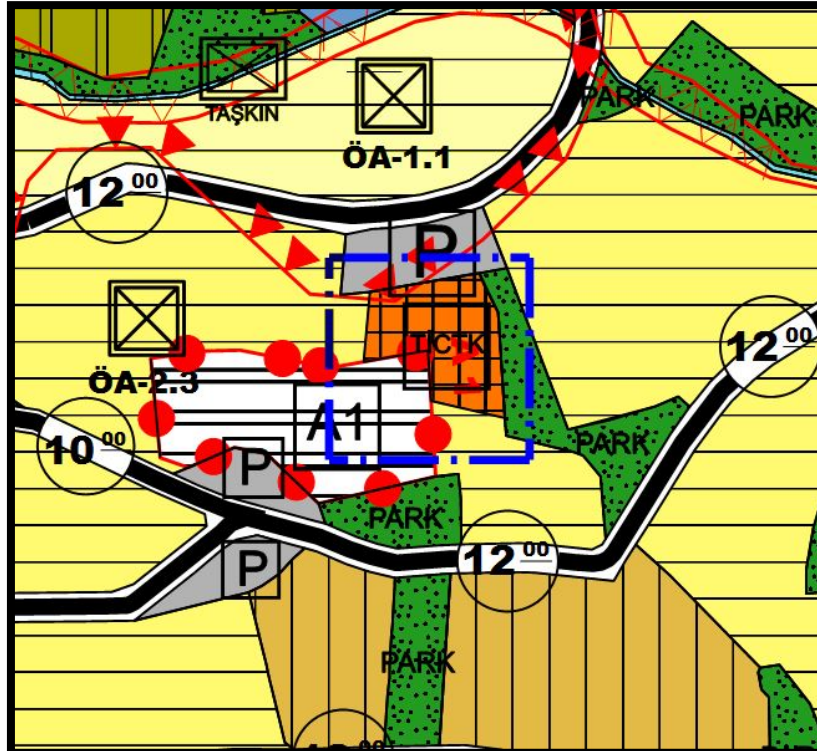
Şekil 11: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.2. NAZIM İMAR PLANI

Planlamaya konu olan Kaleşah Mahallesi 202 ada 1 parsel, İller Bankasınca yaptırılan ve Amasra Belediye Meclisince 2019 yılında onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Amasra (Bartın) İlave+Revizyon Nazım İmar Planında gelişme konut alanı olarak planlanmış ancak söz konusu planın askı süresinde yapılan itirazın kabulü ile ticaret – turizm – konut karma kullanım alanına değiştirilerek plana işlenmiştir.



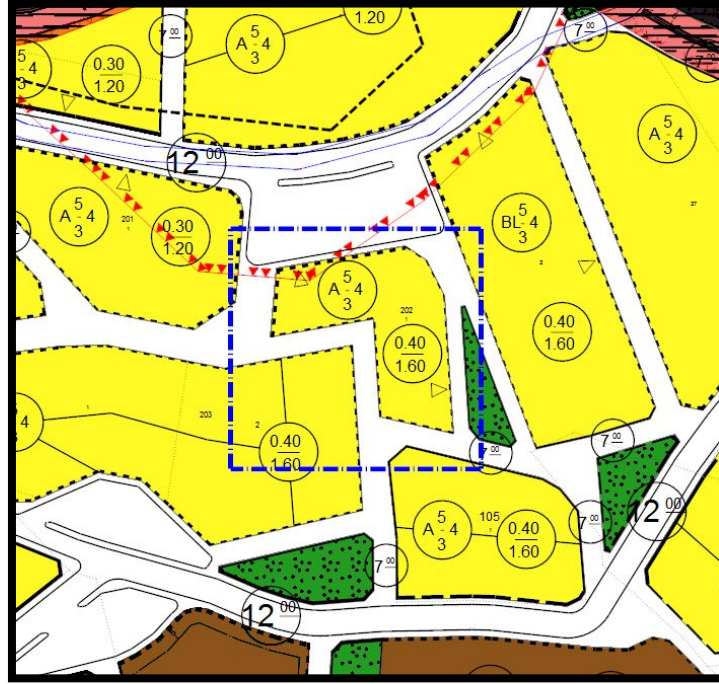
Şekil 12. Planlama Alanının Mer'i Nazım İmar Planı Askı Hali



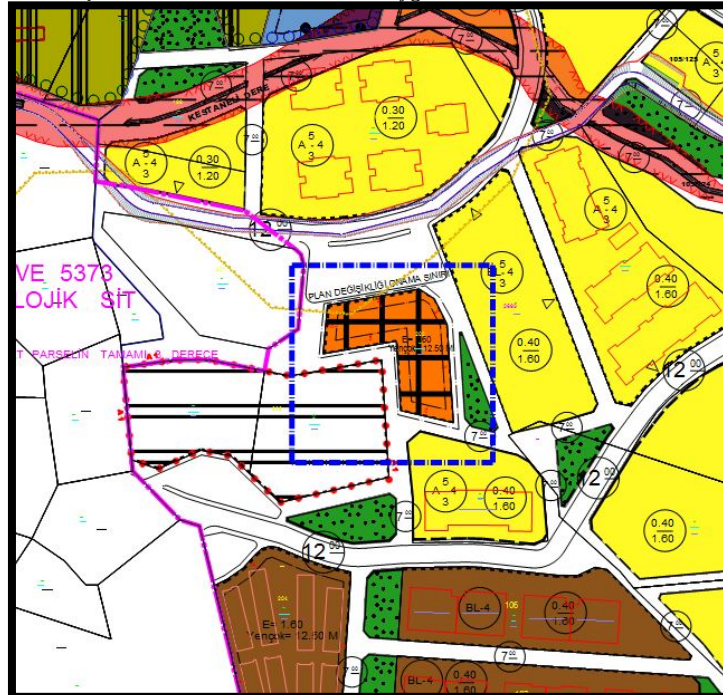
Şekil 13. Planlama Alanının Mer'i Nazım İmar Planı Yürürlük Hali

3.3. UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan Kaleşah Mahallesi 202 ada 1 parsel, İller Bankasınca yaptırılan ve Amasra Belediye Meclisince 2019 yılında onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli Amasra (Bartın) İlave+Revizyon Uygulama İmar Planında Ayırık Nizam, 4 kat 0.40/1.60 TAKS/KAKS oranları ile gelişme konut alanı olarak planlanmış ancak söz konusu planın askı süresinde yapılan itirazın kabulü ile E:1.60, Yençok=12.50 metre yapılaşma kararları ile ticaret – turizm – konut karma kullanım alanına değiştirilerek plana işlenmiştir.



Şekil 14. Planlama Alanının Mer'i Uygulama İmar Planı Askı Hali

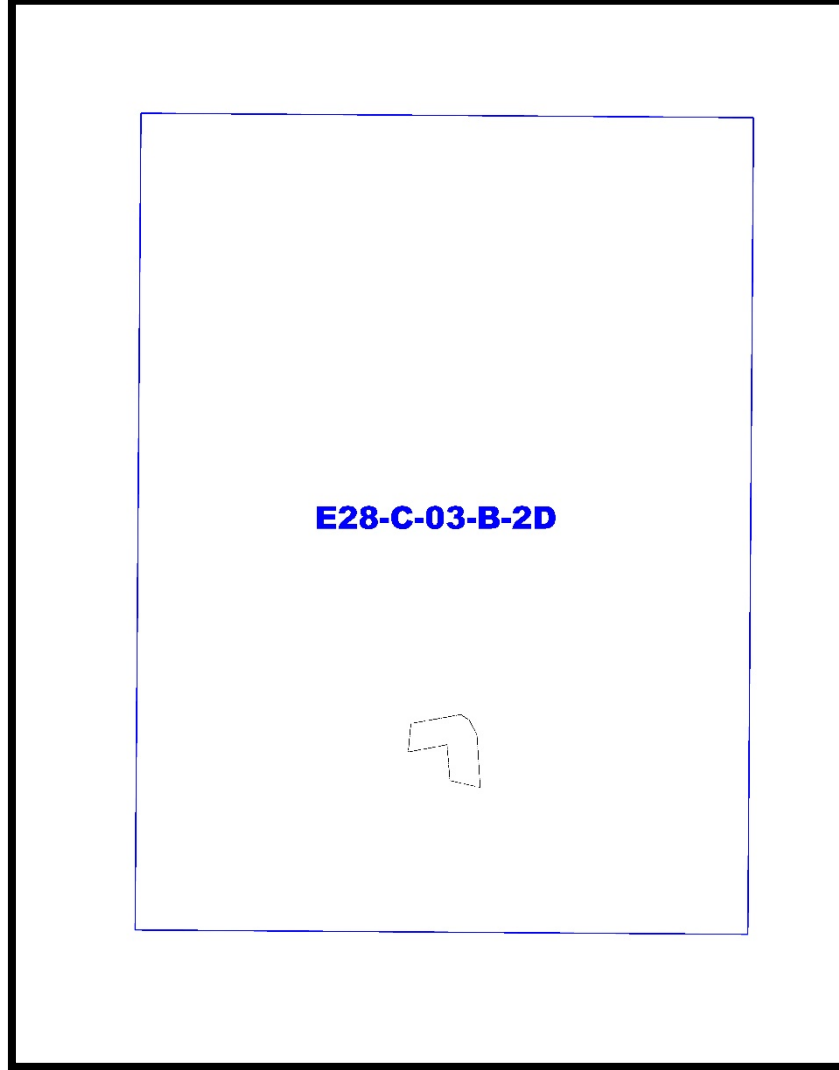


Şekil 15. Planlama alanının Mer'i Uygulama İmar Planı Yürürlük hali

4.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT DURUM DEĞERLENDİRMELERİ

4.1. PLANLAMA ALAN SINIRI

Planlama alanı 1/1000 ölçekli halihazırın E28-C-03-B-2D paftasında yer almaktadır. Bu hâlihazır UTM 3 derece ITRF 96, dilim no 33 projeksiyonundadır. Planlama alanı sınırları ve pindeksi aşağıda gösterilmiştir.



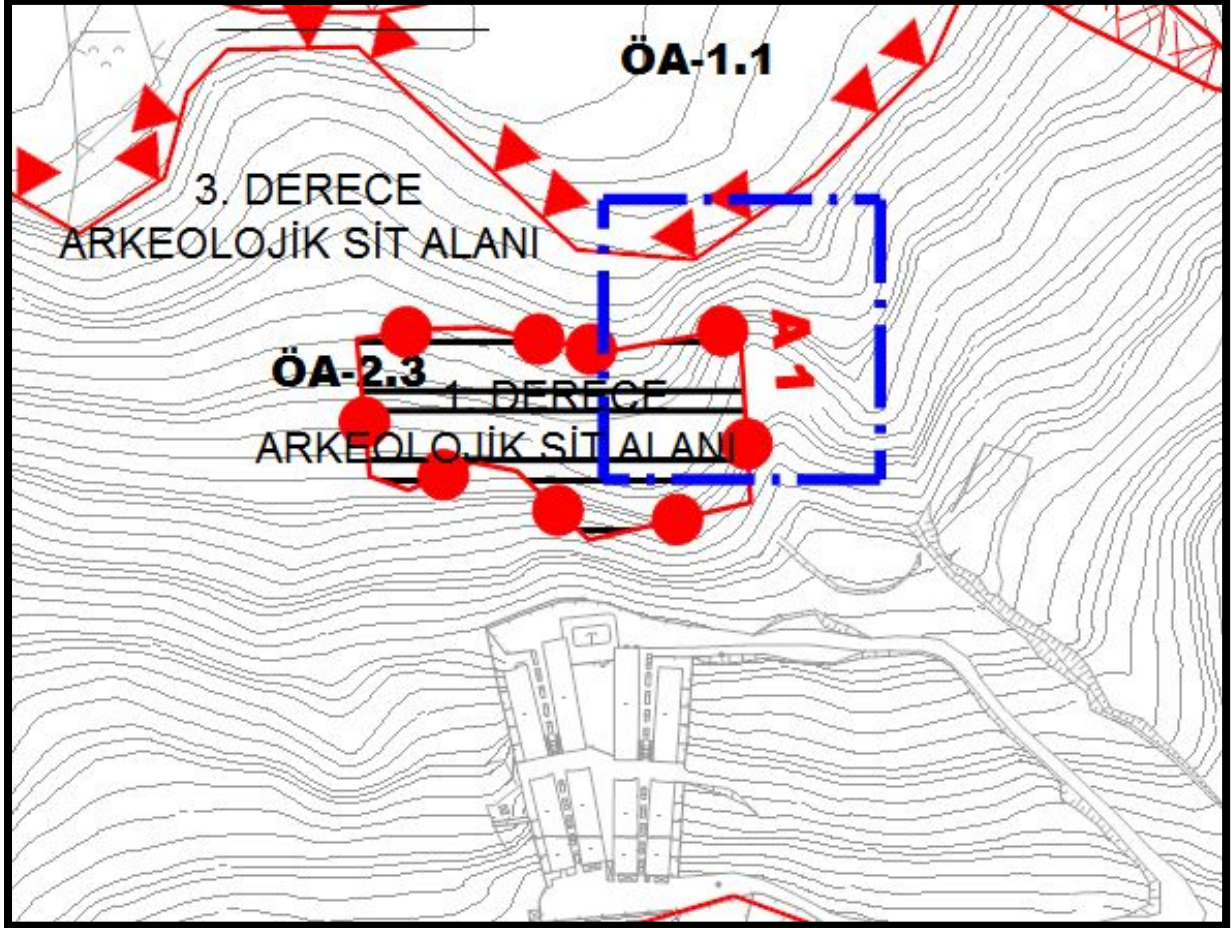
Şekil 16: Planlama Alan Sınırı Ve Pindeksi

4.2. ARAZİ KULLANIM DURUMU

Planlama alanı boş alan statüsünde olup, alana hâkim herhangi bir arazi kullanım deseni bulunmamaktadır. Öte yandan alanın kuzey, güney ve doğu yönlerinde konut alanları bulunurken, batısında ise herhangi bir arazi kullanım deseni bulunmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte alanın batı ve güneybatı yönlerinde 3. ve 1. Derece arkeolojik sit alanları bulunmaktadır.

Tablo 1: Planlama Alanı Kent Karakter Tablosu

Alan Adı	Durum (m2)
BOŞ ALAN	1.883



Şekil 17: Planlama Alanı Arazi Kullanımı

4.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanını oluşturan 202 ada 1 parsel özel mülkiyete konu olup, imar uygulamaları ile kadastral durumundan dönüşmüş tapuda kayıtlı bir imar parselidir. Planlama alanına ait tapu belgesi ekte sunulmaktadır.

5.ARAŞTIRMA VERİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE MÜDAHALE BİÇİMLERİ/ÖNGÖRÜLERİ

Bartın İli, Amasra İlçesi, Kaleşah Mahallesi 202 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde Uygulama İmar Planı değişikliği alanın sosyal, ekonomik ve fiziki bilgileri ile bir senteze ulaşılarak yapılaşmanın konut odaklı gelişmesini amaçlamaktadır.

5.1. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Uygulama imar planı değişikliği kapsamında analizlerden elde edilen veriler, saha çalışmalarında yapılan tespitler ve kurum görüşleri irdelenerek bir sentez değerlendirilmesine gidilmiştir. Bu irdelemeler ile bir eşik sentezi değerlendirmesi yapılarak doğal ve yapay eşikler tespit edilmiştir.

5.1.1. Eşik Sentezi

Planlama alanında yapılan analizler neticesinde mutlak tarım alanı, orman, dere, afet vb. yönlerde doğal, karayolu, demiryolu, enerji nakil hattı vb. yapay eşik olarak ele alınabilecek herhangi bir unsur tespit edilmemiştir. Zaten plan değişikliğine konu olan parsel hâlihazır durumda imar planına konu edilmiş olup yapılaşmasını engelleyecek bir duruma haiz de değildir.

5.1.2. Kurum Görüşleri

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin; 4. Bölümünün, Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar, Araştırma ve analiz başlıklı kısmında;

*“MADDE 8 – (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda **ilgili kurum ve kuruluşlardan** veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.”*denilmektedir.

Bu anlamda, söz konusu alanın yürürlükteki imar planı kapsamında kalması ve plan değişikliği olması nedeniyle tüm kurumlardan görüş alınması yerine planlama konusu ile ilgili kurumlardan görüş alınmasının yeterli olacağı değerlendirilmiştir. Bu kapsamda planlama konusunun “karma kullanım alanının” aynı büyüklükte “konut kullanım” alanına değiştirilmesi ve alanın özel mülkiyete konu olması, herhangi bir kentsel sosyal donatı alanı veya yol değişikliği içermemesi, mer’i imar planının ana kararlarını değiştirmemesi, planın dil birliğini ve bütüncüllüğünü bozmaması nedenleriyle kurum görüşlerinin alınması gerekli görülmemiştir. Bununla birlikte görüş alınması gereken Amasra Belediyesinin görüşü ise plan inceleme ve onama sürecindeki kararına göre zaten alınmış olacağı için Belediye nezdinde de bir görüş yazısı oluşturulmamıştır.

6. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Amasra kenti bulunduğu coğrafik konum nedeniyle kentsel gelişme olanakları son derece sınırlı bir yerleşimdir. Karadeniz kıyılarının engebeli ve yerleşime izin vermeyen yapısında antik dönemden beri yerleşime konu olan kesimleri güney yönünde topoğrafyanın izin verdiği ölçüde gelişmeye konu olmuş ve bugünkü sınırlarına ulaşmıştır. Öte yandan kentin gelişmesini kısıtlayıcı bir diğer unsur ise kuzeydeki Karadeniz haricinde tüm yönlerden kenti çevreleyen arkeolojik ve doğal sit alanlarıdır. Bu alanların önemli bir kısmı 1. Derece statüye haiz olup yapı yasaklı alanlardır. Gerek arazi plastiği gerekse de yapılaşmaya kapalı sit alanları kentin gelişme yönünün son derece sınırlı olmasına yol açmıştır.

Bu koşullar altında kent genelinde yapılan ve yürürlüğünü devam ettiren imar planı ile ortaya konulmuş olan arazi kullanım verileri de bu kısıtlılık halinin göstergesidir. 2019 yılında onaylanmış olan Nazım ve Uygulama İmar Planı Plan Açıklama raporundan elde edilen verilere göre imar planının toplam alanı 205 hektardır. Bunun 147,52 hektarı uygulama imar planına konu olup, doğrudan konut alanları ise bu alanın ancak % 33,25'ine karşılık gelen 49.06 hektardır. Konut alanlarının gelişme konut alanı olarak planlanmış yani yapılaşmaya henüz konu olmamış kısmı da sadece toplam alanın %10 u kadardır.

Normal şartlar altında bir kent bütününde planlama alanının %45'i kentsel sosyal donatılar ile yol alanlarından, %15'i konut dışı kullanım (ticaret, idari alanlar, çalışma alanları vb.) alanlarından kalan %40'ı ise konut alanlarından oluşmaktadır. Bu teorik çerçeve aslında fiili uygulamada konut alanları yönünden en az oranı göstermektedir. Yani konut alanları aslında bu %40'lık oranın üzerine çıkmaktadır. Bu durum göz ardı edildiğinde bile Amasra'da konut alanları %33'lük seviyesi ile teorik çerçevede çizilmiş %40'lık oranın çok altındadır. Kentin yukarıda bahsedilen kısıtlılıklarından kaynaklanan bu husus Amasra'da konut alanlarının yetersizliğinin çok net bir göstergesidir. Konut alanlarındaki bu yetersizlik haliyle kentte konut üretim piyasasını da olumsuz yönde etkilemekte konut arzı talebi karşılamaktan uzak kalmaktadır.

Plan değişikliği ile ticaret – turizm – konut karma kullanım alanından konut alanına dönüşümü sağlayacak önerinin bu anlamda kentin konut alanı ve arzındaki eksiklik noktasında olumlu etkileri olacağı çok açıktır.

Öte yandan değişikliğe konu parselin askıya çıkarılan Uygulama İmar Planının ilk halindeki kullanım kararının da konut olduğu göz önüne alındığında planın aslında bu kesimde bir konut gelişimi önerdiğini de göstermektedir. Daha sonra askı itirazlarında yapılan

değişikliğin planın ana kararları ile örtüşmemiştir. Zira plan kurgusunda söz konusu bölge gelişme konut alanı olarak tasarlanmış ve bu şekilde temel plan kararları üretilerek Uygulama İmar Planı Şeması oluşturulmuştur. Nitekim Uygulama imar planının mer'î durumuna bakıldığında plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu kesimden başka bir alanda karma kullanım alanına dönük bir plan kararının olmadığı görülmektedir. Planın kentsel kullanım bölgelemesinde söz konusu alan aslında gelişme konut alanıdır. Sonradan planın bölgelemeye dayalı ana kararlarına uyumsuz olacak şekilde karma kullanım alanına çevrilmiştir. Hatta öyle ki mer'î imar planının plan açıklama raporunun “Plan Kararları” başlıklı planın öngördüğü tüm kullanımların detayları ile aktarılmış olduğu bölümde ticaret – turizm – konut başlığı hiç yer almamaktadır. Yani yürürlükteki İmar Planının ana kararları arasında karma kullanımın ticaret – turizm – konut türevi bir fonksiyon olarak hiç ele alınmamıştır. Tüm plan genelinde sadece bu parsel haiz bir durum defakto olarak askı sürecinde gelişmiştir.

Bu bakımdan gerek Nazım planın ana kararlarına uygun biçimde gerekse de kentin konut alanı ihtiyacının karşılanması bakımından söz konusu taşınmaz üzerinde karma kullanım alanından konut alanına değişimi öngören plan değişikliğinin plan bütünlüğü, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri ile uyumlu olduğu değerlendirilmiştir.

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 hesaplanmaya çalışılmıştır.

Mer'î 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 6.000 kişinin yaşayacağı kabul edilmiştir.” denilerek plan dönemi olan 2035 yılı itibarıyla 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. Söz konusu 202 ada 1 parsel planın askıya çıktığı bir başka

deyişle ilk onaylandığı halinde gelişme konut alanında kalmaktadır. Bu anlamda planın tüm kentsel sosyal altyapı alanlarının hesaplamalarında bu parsel konut alanı olarak ele alınmış ve burada bir nüfus olduğu kabulü ile plan kararları oluşturulmuştur. Sonradan askı sürecinde parsel karma kullanım alanına değiştirilmiş, nüfus kullanım kararına bağlı olarak azalmış ancak burada azalan nüfus ile ilgili aynı bölgede bu nüfusu tekrar yerine koyacak herhangi bir konut alanı ilavesine de gidilmemiştir.

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 alınmıştır. 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 arttırmayacaktır.

Bununla birlikte söz konusu parsel ile ilgili 17.04.2024 tarihinde Belediyeye sunulmuş olan plan değişikliğinin değerlendirildiği Amasra Belediye Meclisinin 07.08.2024 tarih ve 108 no'lu kararında plan değişikliği ile oluşabilecek nüfusun ihtiyacına yönelik sosyal donatı ayrılmadığı gerekçesi ile teklifin uygun olmadığına karar verilmiştir.

Bu nedenle planlama alanında mevcut (karma kullanım alanı) ve öneri (konut alanı) duruma göre yürürlükteki İmar Planının veri ve kabulleri doğrultusunda nüfus hesapları yapılmıştır. Bu hesaplamalar aşağıda verildiği gibidir.

Mevcut Durum (TİCTK) Nüfus Hesabı

2019 yılında yürürlüğe giren ve İller Bankasınca 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 kısmında 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 alınmıştır.

Plan değişikliğine konu alandaki nüfus ancak eldeki bu veriler doğrultusunda hesaplanabilmiştir. Buna göre;

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 olabilecektir. Bu koşula göre ise 3.012,80 m² inşaat alanının %20'si ise 602,56 m² dir. Yani söz konusu imar parselinde ancak 602,56 m² konut alanı üretilebilecektir. Amasra kentinde söz konusu parselin de bulunduğu kesimlerde ortalama konut büyüklüğünün 125 – 150 metrekare arasında değiştiği ilgili Belediyesince bildirilmiştir. Buna göre söz konusu alanda en az 4 (602,56 m² /125= 4,82) en çok ise 5 (602,56 m² /150= 4,01) bağımsız konut birimi yapılabilecektir.

İhtiyatlılık ilkesi göz önüne alınarak nüfusun en az çıkacağı en az konutun üretilebileceği senaryoda 4 (bağımsız konut birimi) x 3 (aile büyüklüğü) = **12 kişilik** bir nüfusun alanda iskân edileceği hesaplanmıştır. Aile büyüklüğü Plan Açıklama Raporu verilerinde olduğu gibi 3 olarak kabul edilmiştir.

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 Plan Açıklama Raporunda konut alanlarının nüfus hesabında 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. Bu doğrultuda toplam yüzölçümü 1.883 m² olan parsel en küçük parsel büyüklüğünün 800 metrekare olarak belirlenmesi nedeniyle bu koşula göre ifraz edildiğinde en fazla 2 adet parsel üretilebilecektir. Matematiksel olarak bakıldığında 1.883 m² toplam alan 800 m² 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 adet parsel x 12 kişi = **28,2 kişilik** bir nüfusun alanda iskân edileceği hesaplanmıştır.

Plan Değişikliği İle Öngörülen Nüfus Artışı Hesabı

Yürürlükteki imar planına göre yüzölçümü 1.883 m² 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 kişi – 12 kişi = **16,2 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 kişi x 20,25 kişi/m² = **328 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		328	

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

Tüm bu açıklanan nedenler, yapılan değerlendirmeler ve ortaya konmuş olan gerekçe ve veriler doğrultusunda Kaleşah Mahallesi 202 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde fonksiyon değişikliğini içeren ve nazım plan kararları doğrultusunda uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Yapılan bu değişiklik ile mer'i İlave+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/KAKS 0.40 – 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.

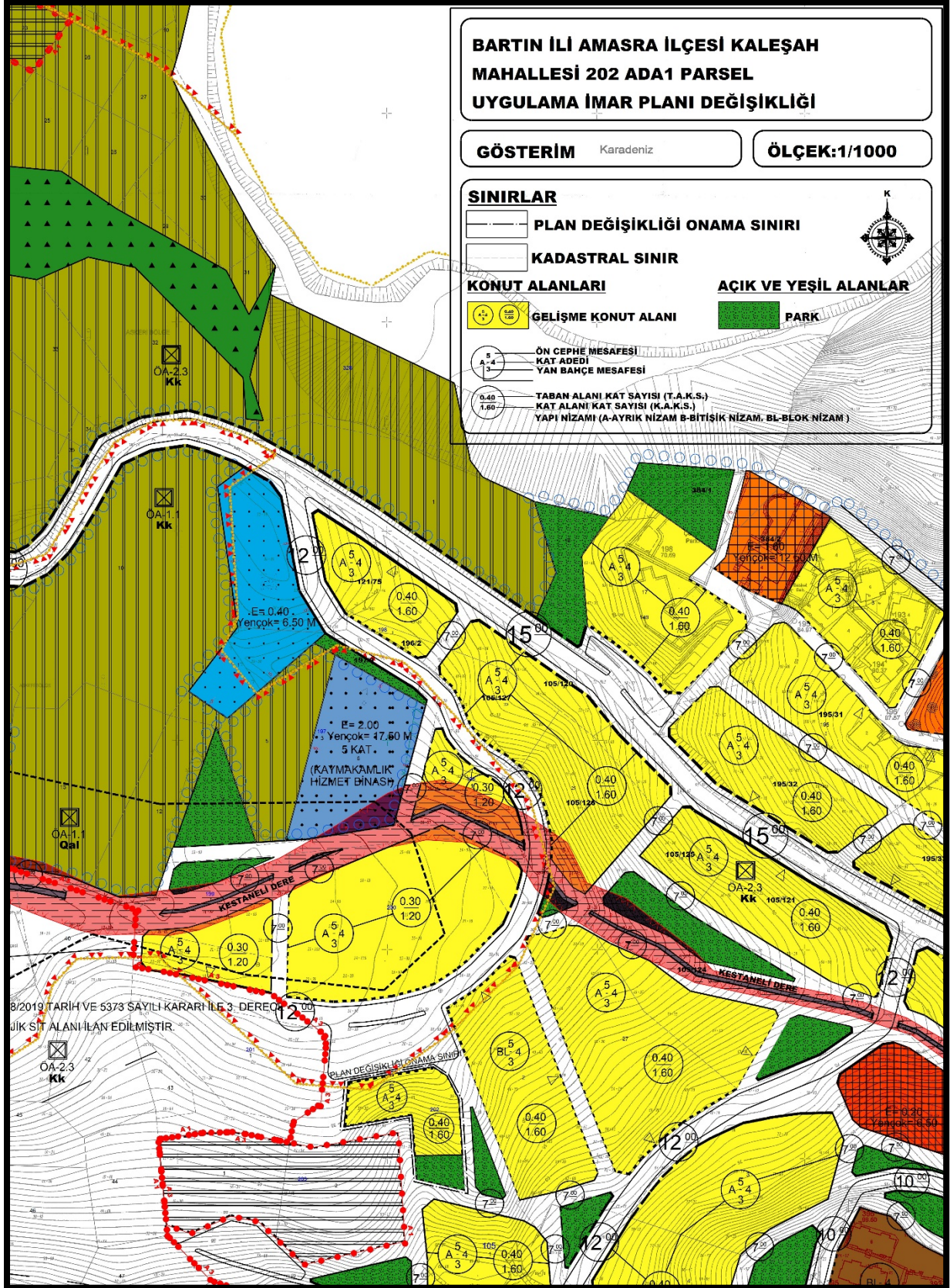
Planlama alanında gerek yürürlükteki imar planları ile bütüncül bir yaklaşım ile ele alınan gerekse de söz konusu parselin önceki plan kararları ile uyumlu şekilde düzenlenen plan kararları doğrultusunda biçimlenen Uygulama İmar Planının alan dağılım tablosu ile plan şeması aşağıda verilmiştir.

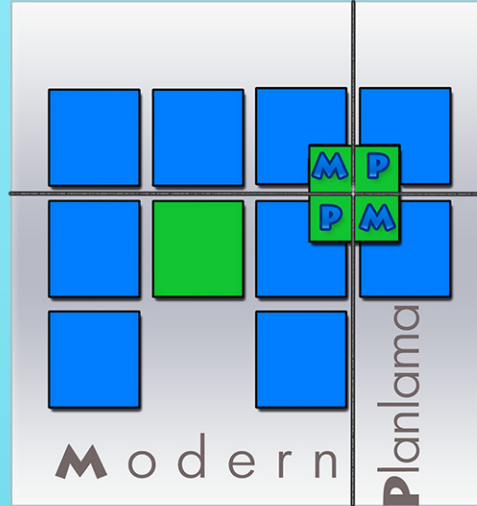
7. PLAN HÜKÜMLERİ

1. Planlama alanında Amasra 1/1000 Ölçekli İlave + Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Tablo 2: Uygulama İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu

Arazi Kullanım Türü	Alan (m2)	%
Gelişme Konut Alanı	1.555	82.5
Açık Yeşil Alan	328	17.5





Aşağı Öveçler Mahallesi 1325 Cadde
Balı Apartmanı No : 2/6 Öveçler/Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 466 87 37 Fax: (0312) 466 87 38
E-mail: modernplanlama@gmail.com