

**BARTIN İLİ-AMASRA İLÇESİ
KUM MAHALLESİ
TAPUNUN 306 ADA-4 PARSEL**



**KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1-Plan Değişikliğine Konu Alanın Genel Tanımı	3
2-Kadastro Durumu.....	5
3-Üst Ölçek Plan Kararları.....	6
4-Yakın Çevresi Mevcut Plan Kararları.....	8
5-Parsele Ait Arkeolojik Araştırmalar.....	9
6-Plan Değişikliği Gerekçesi.....	10
7-Planlama Kararları.....	11

ŞEKİLLER

- 1-Uydu Krokisi
- 2-Konum Krokisi
- 3-Ulaşım Krokisi
- 4-Kadastro Krokisi
- 5-Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
- 6- Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
- 7-Meri Uygulama İmar Planı
- 8- Tuğla Mezar Koruma Sınırları Krokisi ve Fotoğrafı
- 9-Tuğla Mezar ve Koruma Alanı Sınırlarını Gösterir Kroki
- 10-Uygulama İmar Planı Değişikliği

BARTIN İLİ-AMASRA İLÇESİ-KUM MAHALLESİ
TAPUNUN 306 ADA-4 PARSEL
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1-Plan Değişikliğine Konu Alanının Genel Tanımı

İmar planı değişikliğine konu alan, Bartın İli, Amasra İlçesi, Kum Mahallesi, tapunun 306 ada 4 parseli kapsamaktadır. Parselin üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Yüzölçümü 2.277,20m², maliki Maliye Hazinesi'dir.



Şekil1:Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi

Plan değişikliğine konu parsel Bartın ilçe merkezi ve merkezi iş alanlarının güneybatısında yer almaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak boş parseller ve konaklama amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır.

Doğusunda TTK Amasra Müessese Müdürlüğü, İlçe Jandarma Komutanlığı, Amasra Polisevi, Amasra Devlet Hastanesi, kuzeybatısında TTK Sosyal Tesisleri mevcuttur.



Şekil2:Planlama Konum Krokisi

Plan değişikliğine konu parsel, E28c03a numaralı nazım imar, E28c03a2c numaralı uygulama imar planında; 447850-447900 yatay, 4622885-4672995 düşey koordinatlar arasında yer almaktadır.

Ulaşımı kuzey yönde Zübeyde Hanım Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bu yolun doğu yönde Bartın-Amasra Karayoluna bağlantısı bulunmaktadır

Ulaşım krokisi aşağıdaki gibidir.



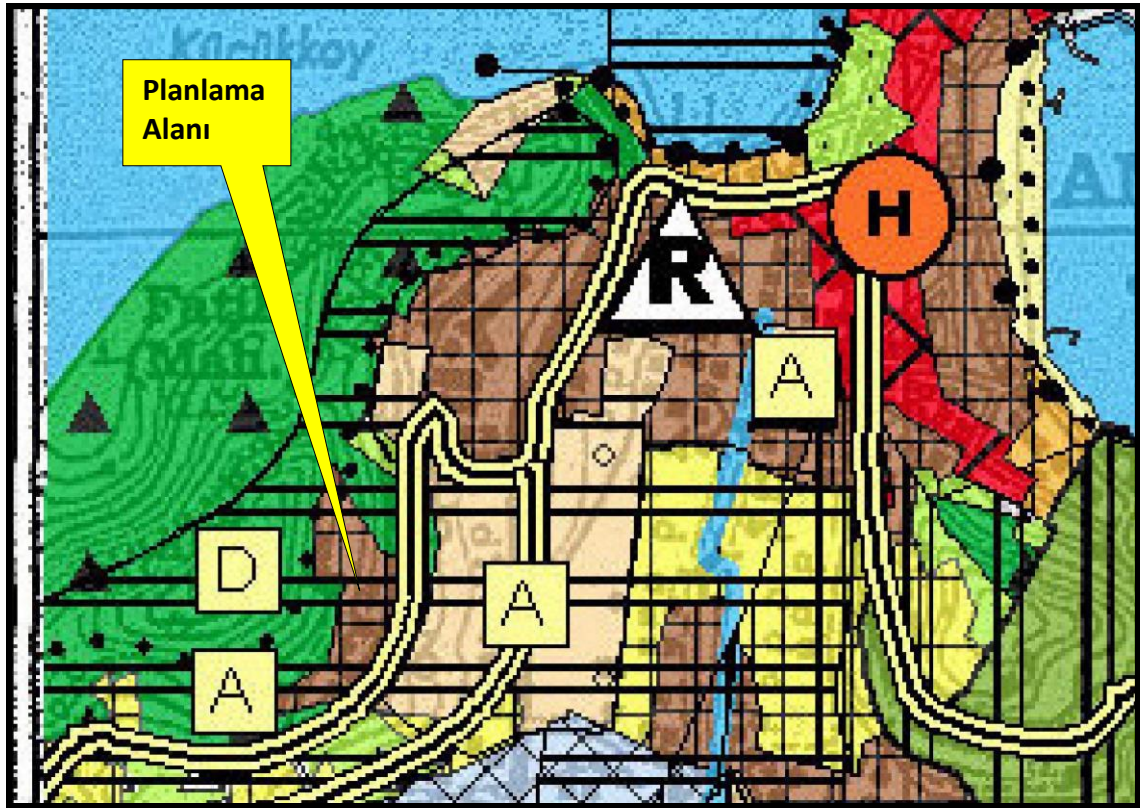
Şekil3:Ulaşım Krokisi

2-Kadastro Durumu:

Plan değişikliğime konu parsel kadastro parseli niteliğinde olup, imar uygulaması yapılmamıştır. Kuzeydoğu yönden imar yolu, kuzey ve batı yönlerden komşu parseller, güney yönden orman ile sınırlıdır. Geometrik olarak yamuk formunda, topoğrafik olarak batı 133m kotundan, doğuda 115m kotuna %30-40 arası eğimli bir arazi üzerindedir.



Şekil5:Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

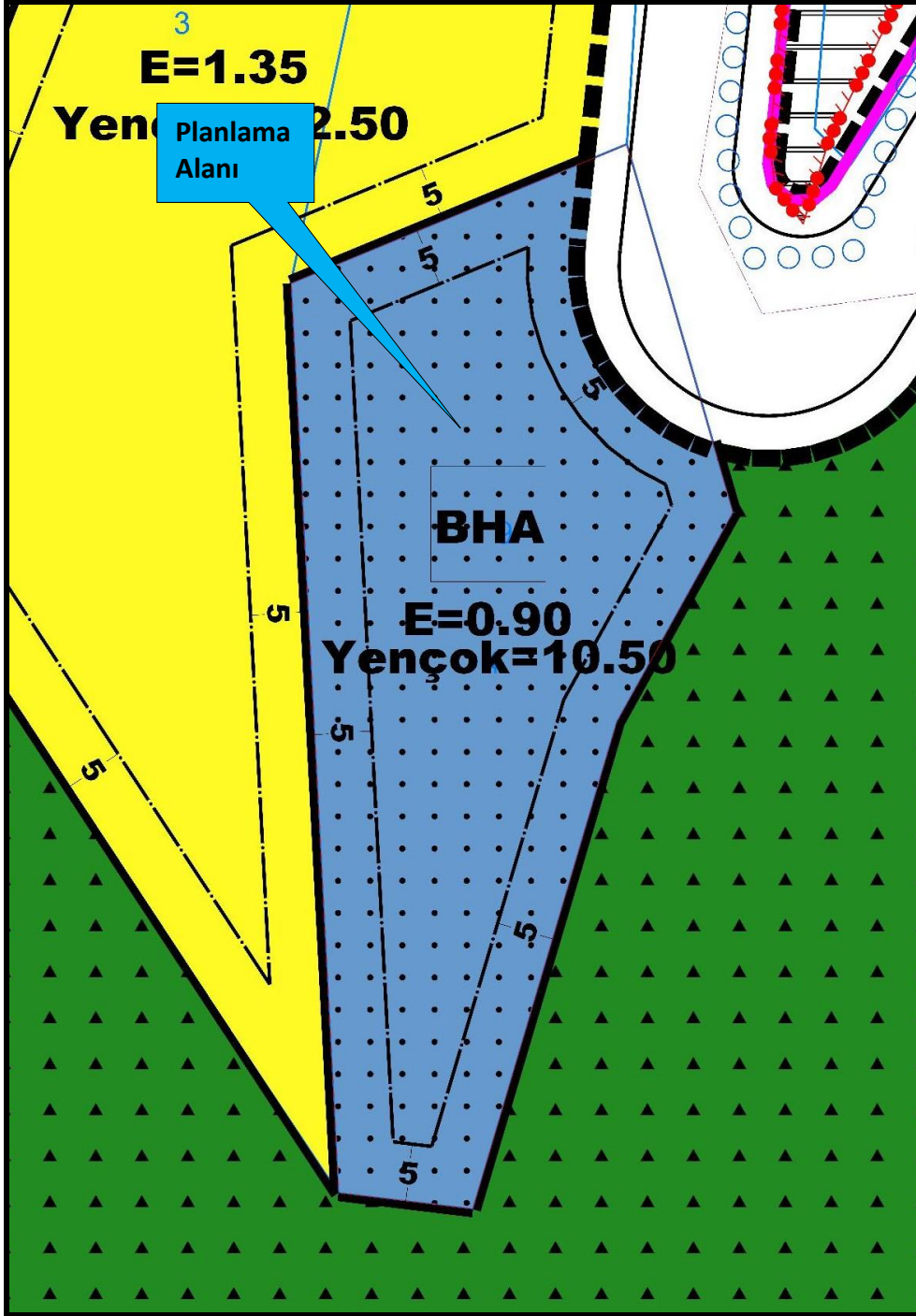


Şekil6:Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

4-Yakın Çevresi Mevcut Plan Kararları:

Plan değişikliğine konu alan, Amasra Belediyesi koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmaz uygulama imar planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmiştir.

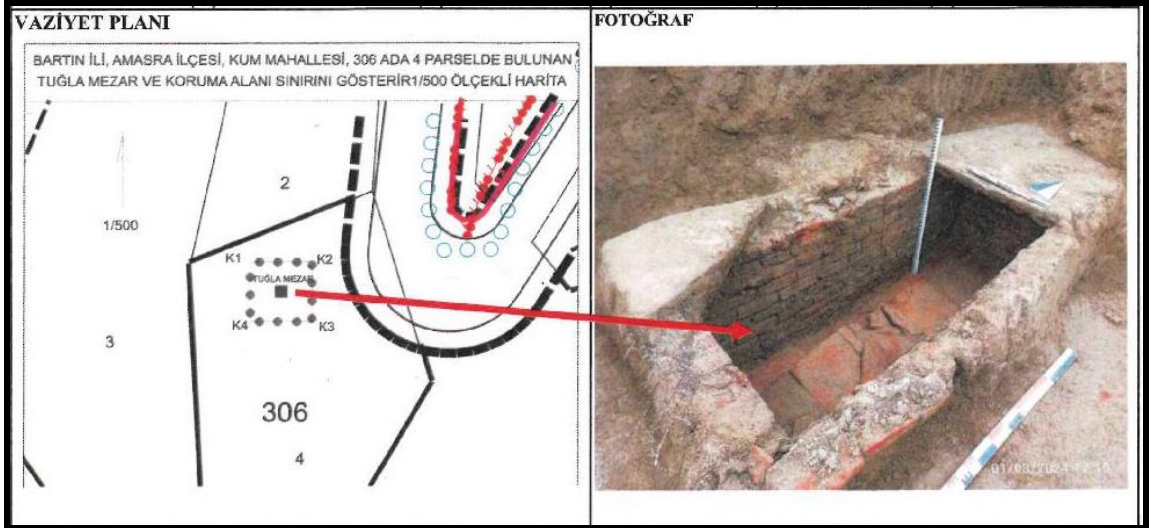
Onaylı plan durumu aşağıdaki gibidir.



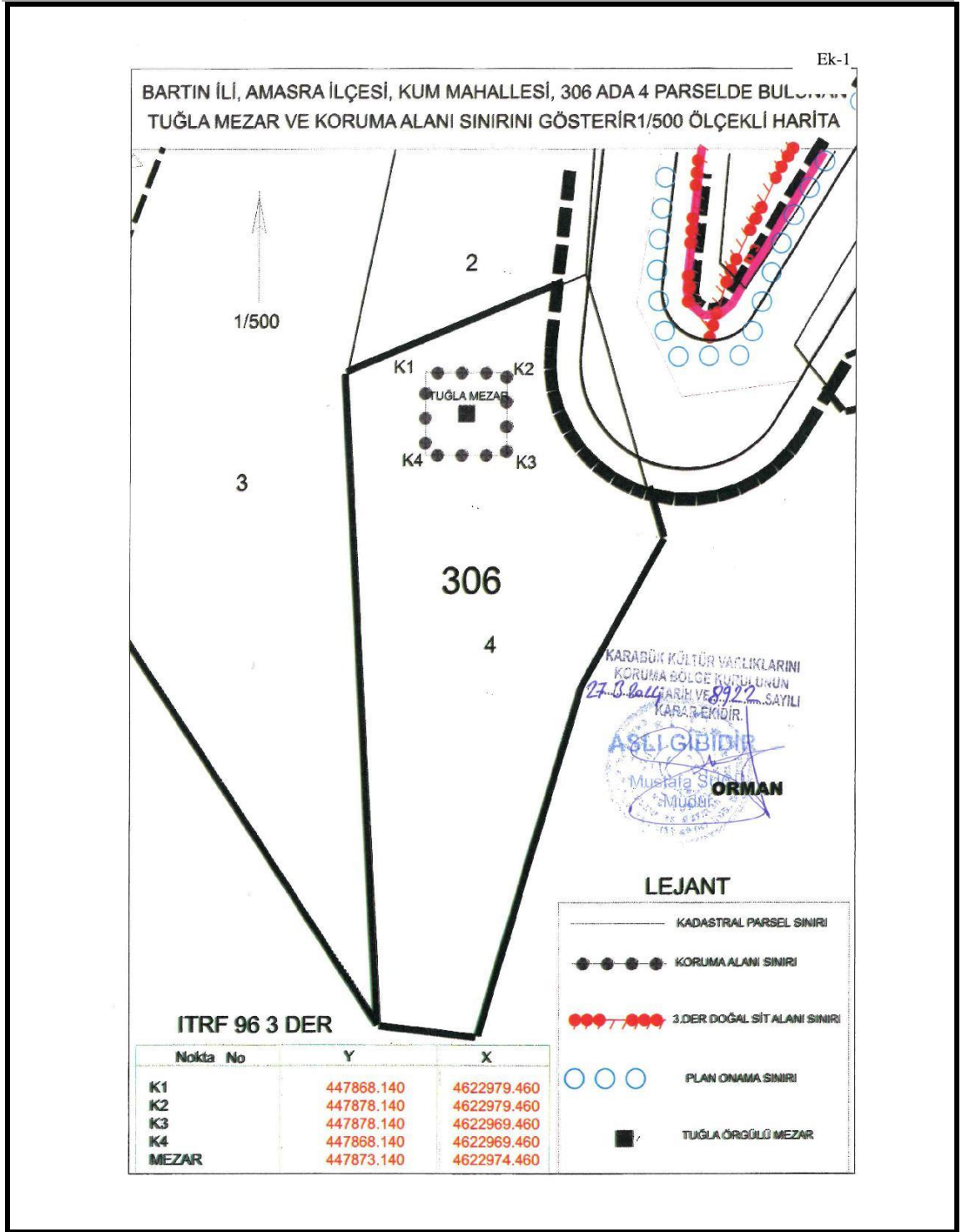
Şekil 7: Meri Uygulama İmar Planı

5-Parcele Ait Arkeolojik Araştırmalar:

Bartın İli, Amasra İlçesi, Kum Mahallesi, Zaim Köy Mevkiinde, 3. Derece arkeolojik sit alanı sınırları içerisinde kalan, 306 ada, 4 parsel üzerinde arazi şartlarının elverdiği alanlarda ana kayaya kadar ulaşan 14 adet sondaj açılmış, açılan sondajlarda 13 adedi yoğun tahribata uğramış kiremit çakıllı mezar, 8 adet basit formda toprak ve taş mezar ve 1 adet bütünlüğü korumuş tuğla örgülü mezardan oluşan toplam 22 adet mezar tespit edilmiştir. Sondajlarda tespit edilen mezarlardan biri hariç yoğun tahribata uğramış olması ve güvenlik gerekçesiyle açılarak temizlenmiş, açılan mezarda tespit edilen cam ve pişmiş toprak unguentariumlar, pişmiş toprak kandil, kase, tabak, sikke, metal obje vb buluntular Müze Müdürlüğü'ne nakledilerek kayıt altına alınmıştır. Sadece 14 nolu sondajda tespit edilen tuğla örgülü mezarın bütünlüğünün korumuş olması, herhangi bir tahribat ve bozulmaya uğramamış olması nedeniyle 2863 sayılı Kanunun 6. maddesi kapsamında taşınmaz kültür varlığı özelliği gösterdiği için, 14 nolu sondajda tespit edilen tuğla mezar 1. grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.



Şekil8:Tuğla Mezar Koruma Sınırları Krokisi ve Fotoğrafı



Şekil9:Tuğla Mezar ve Koruma Alanı Sınırlarını Gösterir Kroki

6-Plan Değişikliği Gerekçesi:

Karabük Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.03.2024 tarih, 3922 sayılı kararı ile parseldeki tuğla mezar 1. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilerek, sınırları belirlenmiştir. Tescilli kültür varlığının koruma alanı sınırlarının imar planına işlenerek, tescilli yapıya ait korumaya yönelik plan kararlarının üretilmesi;

Ayrıca Milli Emlak Müdürlüğü'nün 01.02.2024 tarih, 8662393 sayılı yazısında; kamu konutu inşa edilmesi kaydıyla plan değişikliğine kona parsel İçişleri Bakanlığı'na 2 yıl süreyle ön tahsisi yapıldığı, ön tahsise uygun yatırımın yapılarak amacına uygun kullanımının başlanması halinde ön tahsisin kesin tahsise dönüşeceğini belirtmiştir. Taşınmazın ön tahsis amacına uygun olarak kullanılmasının sağlanması ve ön tahsisin kesin tahsise dönüştürülmesi için parselin sosyal tesis alanı içinde yer alması nedeniyle fonksiyon değişikliği amaçlı; plan tadilatına ihtiyaç duyulmuştur.

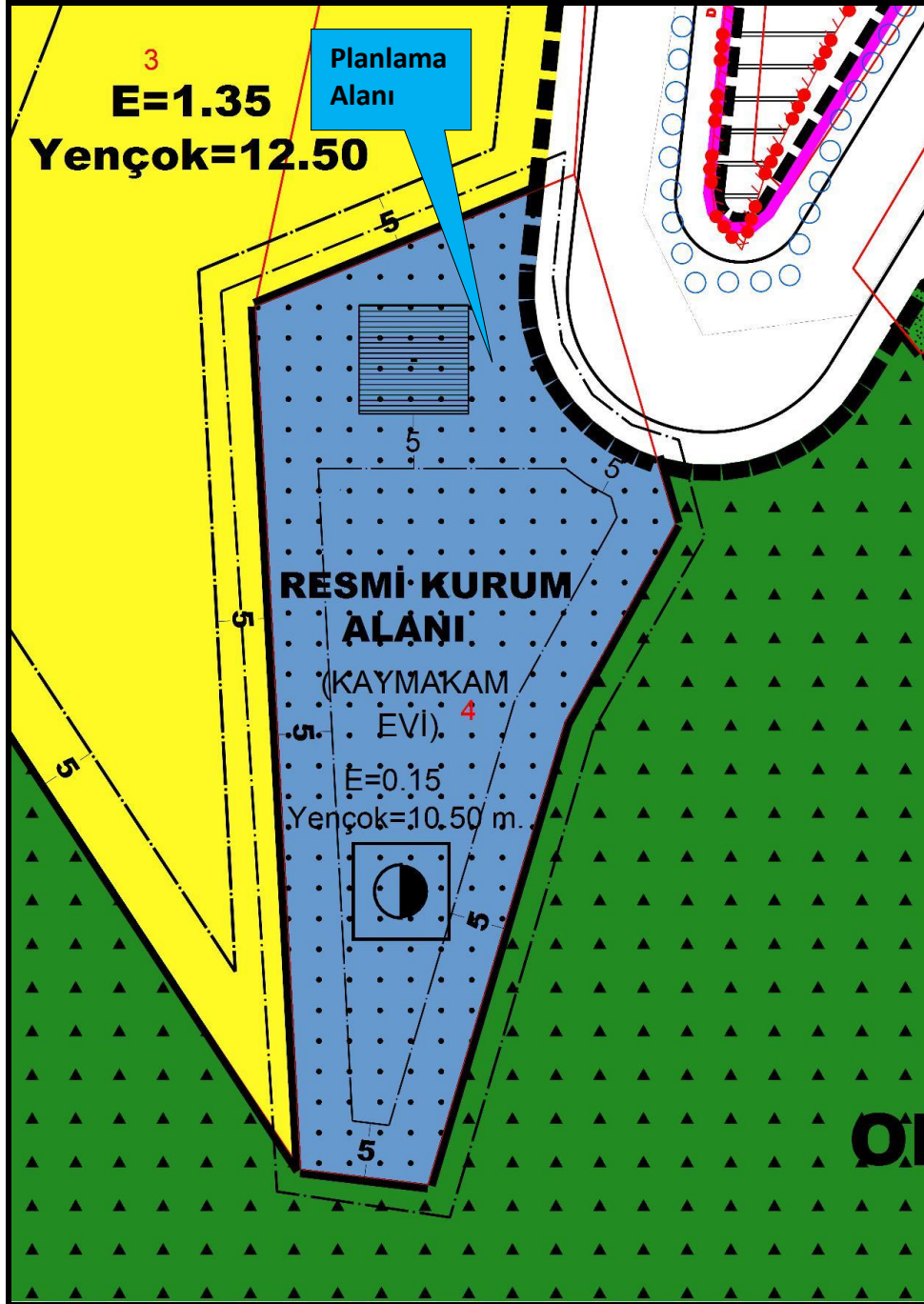
7-Planlama Kararları:

Tescil edilerek koruma sınırları belirlenen tuğla mezar imar planına işlenmiş, meri imar planı şartlarına göre tescilli yapının yapılaşma alanı içinde kaldığı tespit edilmiştir. Tescilli kültür varlığının korunması amacıyla yapı yaklaşma mesafesi mezarın koruma sınırının 5 metre güneyinden geçecek şekilde tadil edilmiştir. İnşa edilecek binanın tescilli kültür varlığı ile ilişkisi kesilmiştir.

Parselin ön tahsis amacına uygun olarak kullanılması ve ön tahsisin kesin tahsise dönüştürülmesi amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir. Plan değişikliği ile parsel "Resmi Kurum Alanı (Kaymakam Evi)" olarak düzenlenmiştir.

Amasra Belediyesi Koruma amaçlı imar planı koşullarına göre resmi kurum alanlarının emsalinin %10'luk kısmına lojman inşa edilebilmektedir. Parselde ise sadece kamu konutu inşa edileceği için, parsel inşa edilecek yapı ve müstemilatlarının alanları dikkate alınarak "E" katsayısı 0.15 belirlenmiştir. Yükseklikte herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.

Değişiklik planı aşağıdaki gibidir.



Şekli10:Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI:

1-PARSELDE KAYMAKAM EVİ VE MÜŞTEMİLATLARI DIŞINDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA GİDİLMEYECEKTİR.

2-PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA AMASRA BELEDİYESİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

Bülent KÖRPE
Şehir Plancısı

Nihat GÜLER
Yüksek Mimar

Hilal ÖZDEMİR
Arkeolog

Eray Kübra KOÇASLAN
Sosyolog

Öznur KESKİN
Şehir Plancısı

ÖN TAHSİS YAZISI



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-33685449-400[3121.147970]-8662393
Konu : (Ön Tahsis) Bartın Amasra Kum M. 306
Ada 4 Parsel

01.02.2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Bartın Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 30.01.2024 tarihli ve 8623267 sayılı yazısı.

Bartın İli, Amasra İlçesi, Kum Mahallesinde bulunan, Ohal KHK kapsamında Hazine adına tescil edilen, 3. derecede arkeolojik sit alanında kalan, 306 ada 4 parsel numaralı ve 2.277,40 m² yüzölçümlü taşınmazın "Kaymakam Evi yapılmak üzere" İçişleri Bakanlığına tahsisinin talep edildiği, Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.01.2024 tarihli ve 8623267 sayılı yazısıyla da taşınmazın tahsise ilişkin görüş belirtildiği ilgi yazıda bildirilmiştir.

Buna göre; Bakanlığımızın 14/09/2018 tarihli ve 160651 sayılı 2018/11 sayılı İç Genelgesi dikkate alınmak suretiyle, yukarıda yeri ve nitelikleri belirtilen taşınmazın, 2021/14 ve 2022/15 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgeleri kapsamında gerekli izinlerin İçişleri Bakanlığı tarafından alınması ve yazımız eki *Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.01.2024 tarihli ve 8623267 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması* kaydıyla, "*kamu konutu (kaymakam evi) yapılmak üzere*" İçişleri Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı) adına 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisi, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanununun 47'nci maddesi ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkındaki Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101'inci maddesinin (ç) bendi gereğince uygun görülmüştür.

Adına ön tahsis yapılan kamu idaresi tarafından ön tahsis süresi içerisinde tahsis amacına uygun yatırımın yapılmasına veya yatırımın tamamlanarak kullanılmasına başlanıldığı takdirde Valilikten (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) talepte bulunulması halinde ön tahsis, hizmetin devamı süresince olmak üzere kesin tahsise dönüştürülür. Aksi halde tahsis işlemi herhangi bir yazışmaya gerek olmaksızın kendiliğinden kalkmış sayılacaktır.

Bilgi edinilmesini ve gereğini arz/rica ederim.

Fatma VARANK
Bakan a.
Bakan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 5D6CC39C-0376-4A16-9972-B9DE94DA1C02
KEP Adresi : cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Özlem YILMAZ
Çevre ve Şehircilik Uzmanı

