



T.C.
AMASRA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Birimi : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Konusu : İmar Planı Değişikliği Talebi
Evrak No : 24003
Evrak Tarihi : 07.08.2025

Karar Tarihi : 11.08.2025
Karar No : 95

TOPLANTIYA KATILANLARIN LİSTESİ

Recai ÇAKIR, Osman ARSLAN, Gürkan ÖZENİ, Kehlibar DÖNMEZ, Derya GÜLER, Nuri İslam ÇİL, Sinan AMASRALI, Hızır SARI

TOPLANTIYA KATILMAYANLARIN LİSTESİ

Galip Kaan BAŞARAN, Ali DEMİRCİOĞLU

TEKLİF

İlçemiz Kaleşah Mahallesi 208 Ada 22 ve 23 Parseller İle 376 Ada 1 Parsel Numaralı Taşınmazlara İlişkin Olarak Hazırlanan İmar Planı Değişikliği Talebi İle İlgili Olarak Hazırlanan İmar Komisyon Raporunun Görüşülmesi.

KARAR

Belediye Meclisimizin 2025 yılı ağustos ayı meclis toplantısında alınan 07.08.2025 tarih ve 90 sayılı meclis kararı ile İmar Komisyonu Başkanlığına havale edilen ilçemiz Kaleşah Mahallesi 208 Ada 22 ve 23 parseller ile 376 ada 1 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin olarak hazırlanan imar planı değişikliği talebi ile ilgili olarak hazırlanan İmar Komisyonu Başkanlığının 08.08.2025 tarih ve 2025/09 sayılı komisyon raporu doğrultusunda yapılan görüşmeler neticesinde;

İlçemiz Kaleşah Mahallesi, tapuda E28C03B2C-E28C04A1D pafta, 208 ada 22 ve 23 parseller ile 376 ada, 1 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili olarak;

Plan değişikliğine konu taşınmazlardan 208 ada, 22 ve 23 parsellerin 10.01.2019 tarih ve 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren İlave + Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “İlkokul Alanı”, “Ortaokul Alanı”, “Yol” ve “Park Alanı” fonksiyonlarında kaldığı, 376 ada, 1 parselin ise anılan fonksiyonların yanı sıra bir kısmının da plansız alanda kaldığı tespit edilmiştir.

Meri imar planına esas olmak üzere alınan kurum görüşleri incelendiğinde, Zonguldak Orman Bölge Müdürlüğünün 18.01.2017 tarihli yazısı ekinde bulunan orman paftasında bahse konu 208 ada 22- 23 parsellerin tamamı ve 376 ada 1 parselin bir kısmının tescil harici 2B orman alanına isabet ettiği anlaşılmaktadır. Mülkiyeti Hazine adına kayıtlı olan bahse konu taşınmazların meri imar planında “İlkokul Alanı”, “Ortaokul Alanı”, “Yol” ve “Park Alanı” olarak planlandığı, orman kadastrounun 25.04.2022 tarihinde tescillendiği, imar planına konu olan donatı alanlarının bir kısmının orman parseli olan 376 ada 1 parsel sınırlarının ihlalinin olduğu, donatı alanlarına isabet eden geri kalan alanın ise 02.01.2025 tarihinde 208 ada 22 ve 23 parseller olarak tescillendiği tespit edilmiştir.

Amasra Kaymakamlığı Milli Emlak Şefinin 11.08.2025 tarih ve 11843000 sayılı yazısı ile 208 ada 22-23 parsellerin Adalet Bakanlığı hizmetlerinde kullanılmak üzere Adalet Bakanlığına 2 (iki) yıl süreyle ön tahsis verildiği,

Kum Mahallesi, tapuda mülkiyeti Maliye Hazinesine ait orman vasıflı 373 ada 1 parsel isabet eden 14.952,48 m²'lik alanın Zonguldak Orman Bölge Müdürlüğünce Amasra Madencilik Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi yapılması için Milli Eğitim Bakanlığına tahsis edildiği, Amasra İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 11.08.2025

1

1

ve 128285986 sayılı yazısıyla Hakim Evi yapılacak yerdeki okul yeri eğitim alanının, 373 ada 1 parselde kaydırılması içerikli yazısının olduğu, Zonguldak Orman Bölge Müdürlüğünün 06.08.2025 tarih ve 16503817 sayılı yazısı ile Amasra Madencilik Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi yapılması için tahsis edilen alanın eğitim tesis alanı olarak planlanmasında sakınca olmadığına ilişkin görüş yazısının olduğu,

Meri imar planında eğitim alanı olarak planlanan söz konusu alanların (toplamda 12.644,46 m²), Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26'ncı maddesinin üçüncü fıkrası (b) bendi uyarınca, başka bir kullanıma dönüştürülebilmesi için aynı hizmet etki alanında eşdeğer nitelikte bir alanın ayrılması zorunluluğu bulunduğu ayrıca eş değer alanların mezkûr yönetmeliğin 12'inci madde 3. Fıkrasında belirtilen yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanması gerektiğinin anlaşıldığı, eğitim alanı yapılması için tahsis edilen ve plan değişikliği için eşdeğer olarak önerilen Kum Mahallesi 373 ada 1 parselin, "ortaokul için gerekli olan 1000 metre hizmet etki alanı içerisinde kaldığı, ilkokul alanı için yönetmelikte belirtilen 500 metre hizmet etki alanı koşulunu sağlamadığı fakat Amasra topoğrafyasının engebeli ve dağlık olmasından ayrıca yerleşim yerlerinde uygun yer olmamasından dolayı mezkûr yönetmeliğin 12'nci Maddesinin 4. Fıkrası uyarınca, eğitim alanının 373 ada 1 parselde planlanmasının uygun olduğu, Amasra Belediyesince meri imar planı sınırları içerisinde revizyon çalışmasına başlanıldığı, meri imar planındaki ilkokul ve ortaokul alanının, mevcut imar planı sınırları içerisinde yapılacak revizyon imar planında, 373 ada 1 parselde planlanacağına Belediyeince belirtildiği dolayısı ile eğitim alanı, tahsis olunan 373 ada 1 parselden karşılanacağına" ilişkin plan açıklama raporunda belirtme yapıldığı,

Yönetmeliğin 12'nci maddesi ikinci ve dördüncü fıkralarında belirtilen ilkokul ve ortaokul için yaya ulaşım mesafeleri ve kırsal-engebeli topoğrafyaya ilişkin istisnalar göz önünde bulundurulduğunda, plan değişikliği teklifiyle kaldırılan "İlkokul Alanı" ve "Ortaokul Alanı" fonksiyonlarının, Belediyemizce yapılacak imar plan revizyonu ile Kum Mahallesi, 373 ada, 1 parselde planlanmasının planlama ilkeleri ve yukarıda anılan mevzuat hükümleri açısından uygun olduğu,

208 ada 22-23 parselleri kapsayan plan değişikliği incelendiğinde; Ayrık Nizam 4 kat, TAKS:0.60, E:2.00 yapılaşma koşulları ile 9.622,06 m² Sosyal Tesis Alanı, meri imar planında 508,64 m² olan park alanının plan değişikliği ile 1.055,88 m²'ye çıkarıldığı, 4.168,45 m² orman alanı, 1.690,94 m² yaya yolu alanı önerildiği,

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT DURUM				ÖNERİ DURUM			
	ALAN	Emsal	Yençok	İnşaat alanı	ALAN	EMSAL	Yençok	İnşaat alanı
İLKOKUL ALANI	8109.8	0.6	9.5	4865.88	0			
ORTAOKUL ALANI	4534.66	0.6	9.5	2720.796	0			
SOSYAL TESİS ALANI	0				9622.06	2	4 KAT	19244.12
ORMAN ALANI	0				4168.45			
PARK ALANI	508.63				1055.88			
YAYA YOLU ALANI	3384.24				1690.94			
TOPLAM	16537.33				16537.33			

PLANLAMA ALANI KULLANIM TABLOSU

Plan değişikliğinin onaylı halihazır, kadastro, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt paftası üzerine yapıldığı, kurum görüşlerine riayet edildiği anlaşılmıştır.

Bahse konu plan değişikliği talebi, parselin eğitim alanı (ilkokul, anaokul) fonksiyonunun, sosyal tesis alanına dönüştürülmesini kapsamakta olup Örnek Şehircilik Planlama Yön. Dan. Mim. İnş. Tur. San. ve Tic. LTD. ŞTİ. tarafından hazırlanan "TEKLİF-741101870 PİN numaralı 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği Nazım İmar Planı, TEKLİF-741101891 PİN numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Paftaları ve Eklerinin" 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

Nuri İslam ÇİL
Meclis 1. Yedek Katibi