

2025

BARTIN İLİ
AMASRA İLÇESİ
KALEŞAH MAHALLESİ

208 ADA 22-23 PARSELLER İLE 376 ADA 1 PARSEL DE

“SOSYAL TESİS ALANI AMAÇLI”

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

ÖRNEK
ŞEHİRCİLİK
PLANLAMA
Sahibiata Mah. Taşcamı Uzunharmanlar Cad. No: 16/3
Tel: 0.332 322 13 33 Fax: 0.332 322 23 38 Meram/KONYA
Mevlana V.D. 660 047 0511 Tic. Sic. No: 37437
Şirket Müdürü/Şehircilik Uzmanı
Ömer ÖZÜYSAL



Recat ÇAKIR
Belediye Başkanı

1 - PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bartın İli, Amasra İlçesi, **Kaleşah Mahallesi'nde**, ITRF koordinat sisteminde **E28C03B2C - E28C04A1D** paftasında yer almaktadır. Çalışma alanı;

X = 4622965-4622878

Y = 449941-450108

koordinatları arasında kalmakta olan 208 ada 22-23 parseller, 376 ada 1 parsel ile planlama alanı içerisinde kalan kadastro yolu alanı toplam tapu yüz ölçümü 29.323,43 m² olup planlama alanı 16.537,33 m² alanı kapsamaktadır.

		TAPU ALANI
208	22	10.141,52
	23	1.084,90
379	1	17.281,45
KADASTRO YOLU		815,56
TOPLAM TAPU ALANI		29.323,43
TOPLAM PLANLAMA ALANI		16.537,33

Harita: Planlama Alanının Konumu



2 - PLANIN AMACI

Bartın İli, Amasra İlçesi, Kaleşah Mahallesi, 208 Ada, 22 ve 23 Parseller Adalet Bakanlığı (İdari İşler Dairesi Başkanlığı) tahsis edilmiştir. Söz konusu 208 ada 22 ve 23 parsellerin toplam tapu yüzölçümü 11.226 m² olup, Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı” olarak işaretlenmiştir. Tadilat konusu 376 ada 1 parsel ise Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bir kısmı İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Park Alanı, Yol Alanı olarak işaretlenmiş olup diğer kısmı plansız alanda kalmaktadır.

Hazırlanan imar planı değişikliğinde 16.537,33 m² planlama alanında Adalet Bakanlığı hizmetlerinde kullanılmak üzere mevcut kullanım kararlarının değiştirilerek “Sosyal tesis Alanı (Hakimevi)-Park alanı-Orman alanı” yapılması amaçlanmıştır.

3 - MEVCUT DURUM

Teklifi hazırlanan parseller Kaleşah Mahallesi Amasra ilçesinde bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 208 ada 22 ve 23 parseller ile 376 ada 1 parsel, Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planında, 8.109 m² alanlı E=0,60 Yençok=9,50 m yapılaşma koşullarına sahip olan ‘İlkokul Alanı’, 4.535 m² alanlı E=0,60 Yençok=9,50 m yapılaşma koşullarına sahip olan ‘Ortaokul Alanı’, 5.086 m² alanlı ‘Park alanı’ ve 2.376 m² alanlı ‘Yaya Yolu Alanı’ tanımlıdır.

Tadilat konusu 208 ada 23 parsel güney cephesinde 15.00 m taşıt yoluna cephesi bulunmaktadır. Parsellerin güney ve batı cephesinde konut alanları, güneydoğu cephesinde otel alanları yer almaktadır. Parseller mahallinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup çevresi çalılık ve ağaçlıktır. Planlama alanında yapılan jeolojik ve jeoteknik etüt çalışmaları neticesinde alanın Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3) 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.

Planlama alanında, meri imar planında yer alan Eğitim tesisi alanlarına ilişkin, Zonguldak Orman Bölge Müdürlüğünün 06.08.205 tarih 16503817 sayılı yazısı ile Amasra Madencilik Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi yapılması için tahsis edilen Kum Mahallesi, tapuda mülkiyeti Maliye Hazinesine ait orman vasıflı 373 ada 1 parselde isabet eden 14.952,48 m²'lik alanın Eğitim Tesis Alanı olarak planlanmasında sakınca olmadığını bildirmiştir.

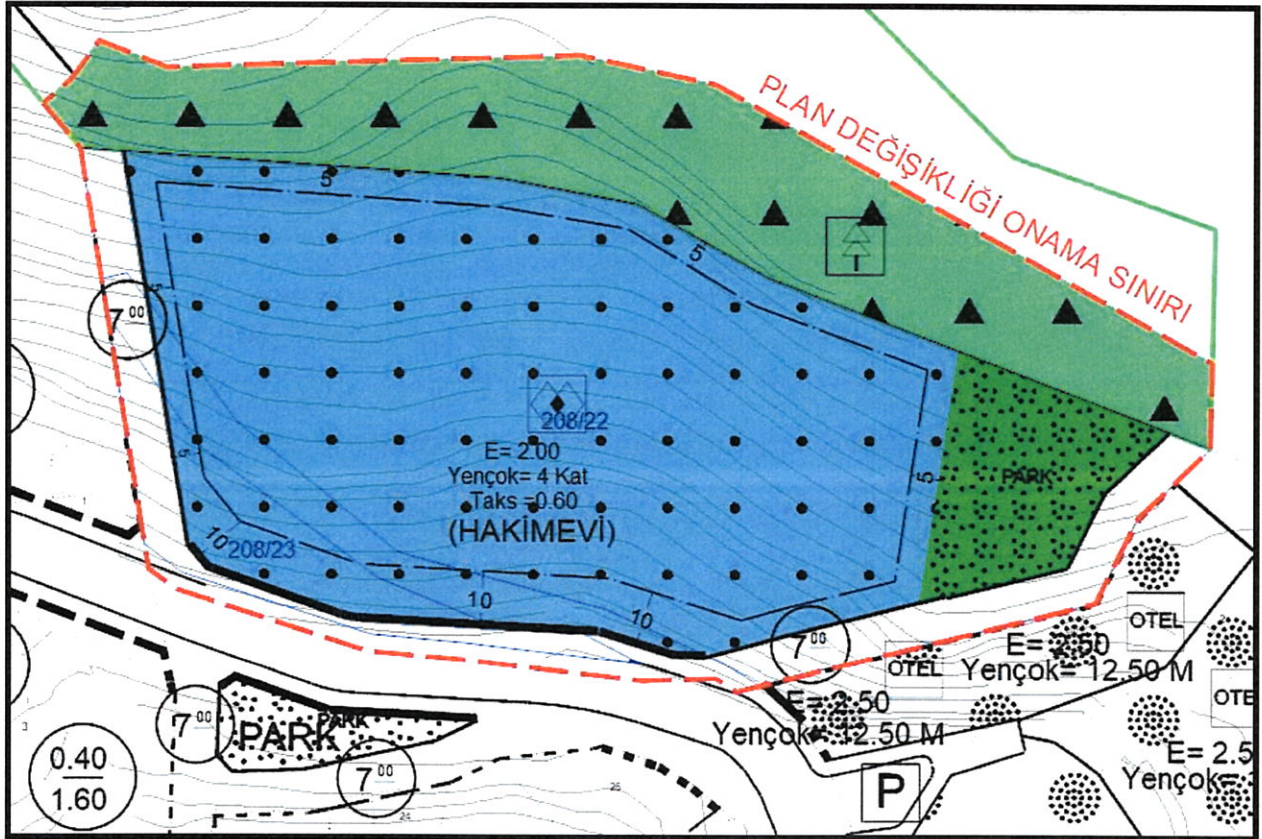
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. Maddesin 2. Fıkrasında, yer alan “İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir maddesi gereğince, mevcut imar planında yer alan Ortaokul Alanı 1000 m yürüme mesafesi şartına sağlarken İlkokul alanı yürüme mesafesi şartını sağlamadığı anlaşılmıştır. Bu hususa ilişkin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. Maddesin 4. Fıkrasında bahsedilen Planlama alanının Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde yer alması, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması ve bölgede fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilceği hüküm altına alınmıştır. Meri imar planında ilkokul alanı için yönetmelikte belirtilen 500 metre hizmet etki alanı koşulu, eğitim alanı planlanması için tahsis olunan 373 ada 1 parselde sağlanamadığı anlaşılmış olup Amasra topoğrafyasının engebeli ve dağlık olması ayrıca yerleşim yerlerinde uygun yer olmamasından dolayı mezkûr yönetmeliğin 12. Madde 4. Fıkrası uyarınca 373 ada 1 parselde planlanmasının uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Amasra Belediyesince meri imar planı sınırları içerisinde revizyon çalışması yapılacağı, plan yapılması ile ilgili 13.06.2025 tarihinde ihale edildiği ve ihale sürecinin tamamlandığı, meri imar planındaki ilkokul ve ortaokul alanının, mevcut imar planı sınırları içerisinde yapılacak revizyon imar planında 373 ada 1 parselde planlanacağı Belediyesince belirtilmiştir. Dolayısı ile eğitim alanı, tahsis olunan 373 ada 1 parselden karşılanacaktır.

PLANLAMA ALANI KULLANIM TABLOSU

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			

Harita: Uygulama İmar Planı Değişikliği



Uydu Görüntüsü

