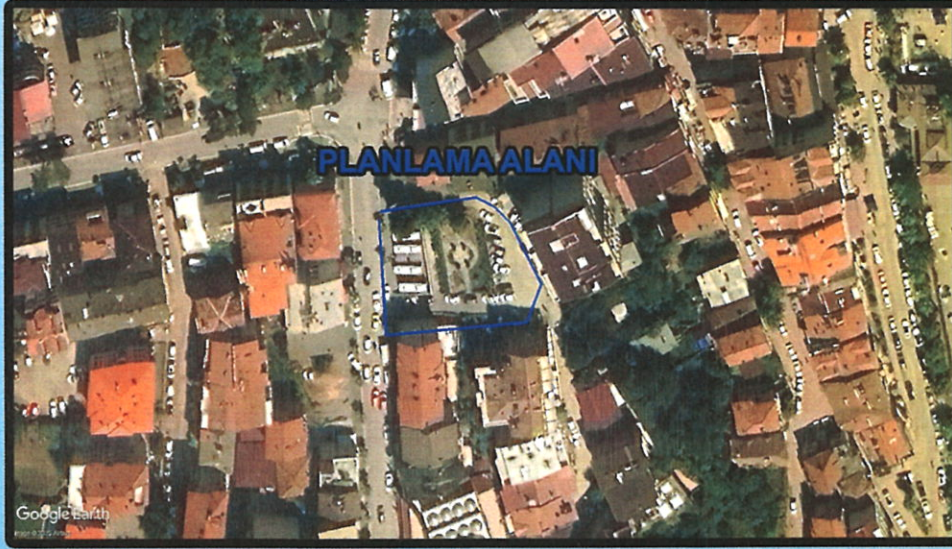
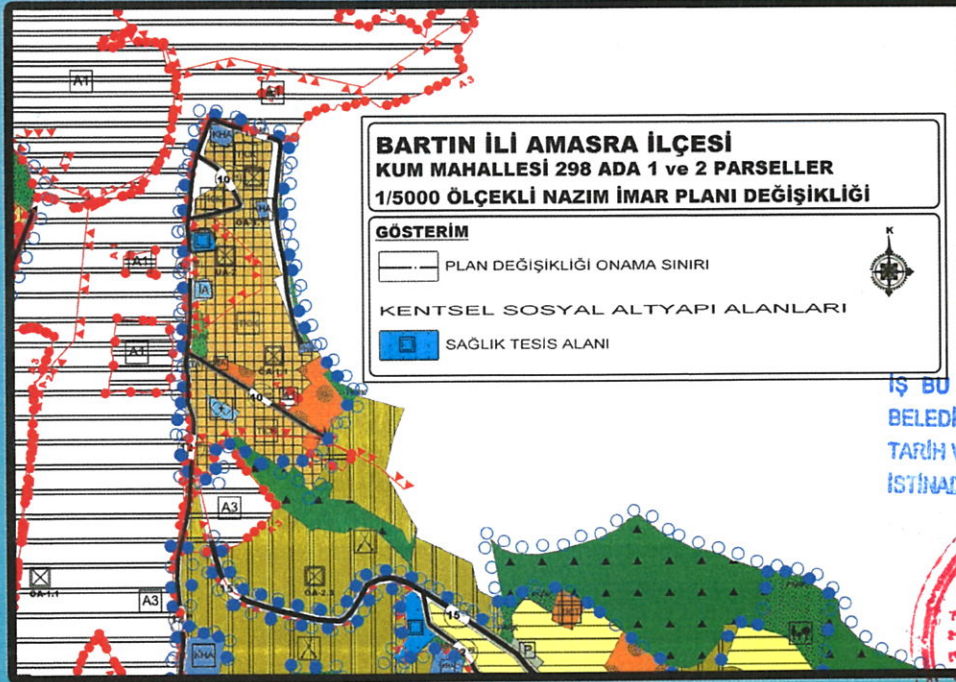


PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



BARTIN İLİ AMASRA İLÇESİ KUM MAHALLESİ 298 ADA 1 VE 2 PARSELLER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



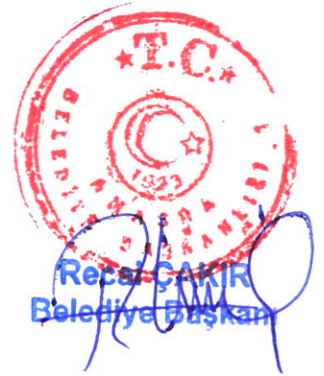
İŞ BU PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
BELEDİYE MECLİSİNİN 16.12.2025
TARİH VE 130... GAYET LİGARARINA
İSTİNADEN ONAYLANMIŞTIR.

T.C.
1923
Recai ÖAKİP
Belediye Başkanı

ARALIK - 2025

BARTIN İLİ AMASRA İLÇESİ
KUM MAHALLESİ 298 ADA 1 ve 2 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İŞ BU PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
BELEDİYE MECLİSİNİN 16.12.2025
TARİH VE 130 SAYILI KARARINA
İSTİNADEN ONAYLANMIŞTIR.



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.....	5
Şekil 4: Türkiye İklim Bölgeleri Haritası	6
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.....	12
Şekil 11: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
Şekil 13: Planlama alanının Mer'i Nazım İmar Planı Yürürlük hali.....	14
Şekil 14: Planlama Alan Sınırı Ve Pindeksi	15
Şekil 15: Planlama Alanı Arazi Kullanımı.....	16
Şekil 16: Bartın İli Amasra İlçesi Kum Mahallesi 298 Ada 1 ve 2 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	19

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Planlama Alanı Kent Karakter Tablosu	15
Tablo 2: Nazım İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu.....	18

1. PLANLAMA ALANI GENEL DEĞERLENDİRME

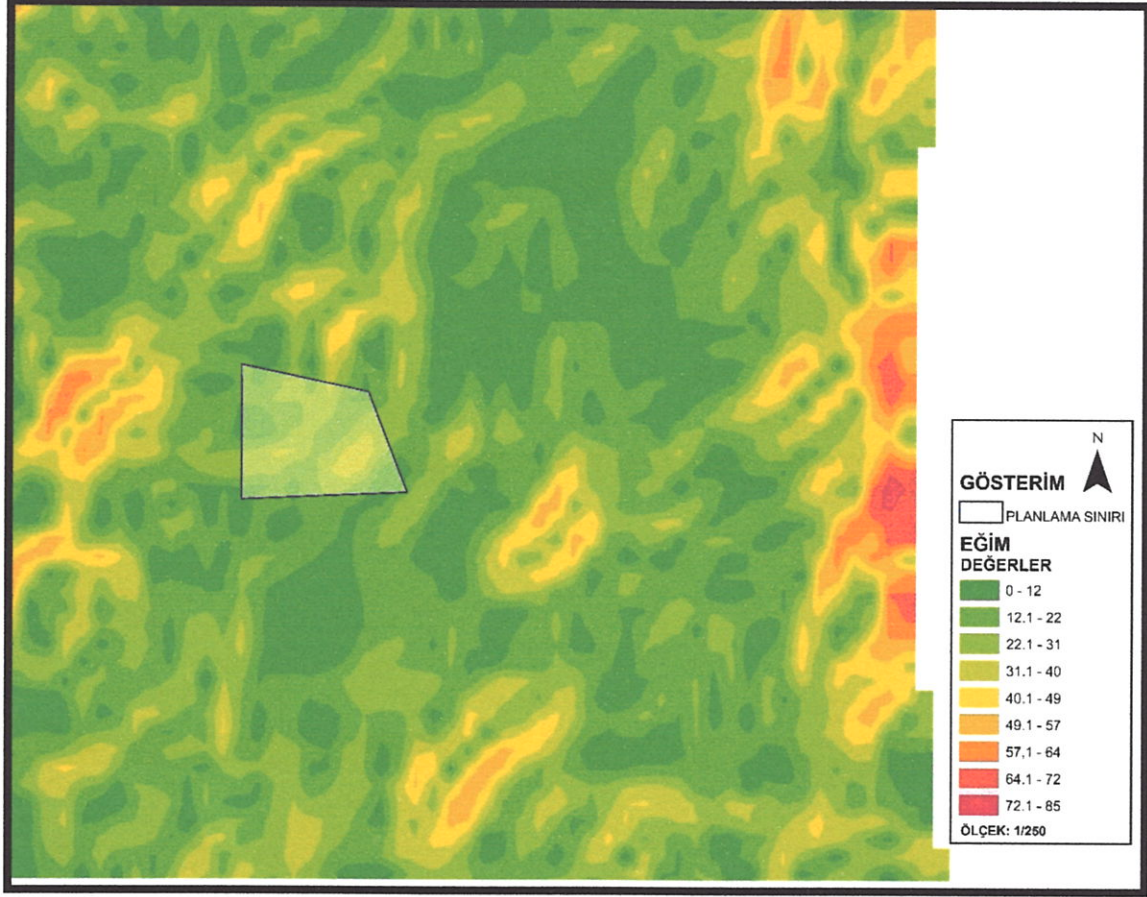
Planlamaya konu olan alan Bartın İli, Amasra İlçesi, Kum Mahallesinde kayıtlı 298 ada 1 ve 2 parsellerden oluşmaktadır. Alanın yüzölçümü yaklaşık 1000 metrekaredir. Bu alanın yer aldığı Amasra ilçesi, Karadeniz Bölgesinde Bartın il merkezinin 17 km. kuzeyinde yer alır. Amasra ilçesi deniz seviyesinde Bartın il merkezine ve Kurucasıle 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 Kurucasıle ve güneyinde ise Ulus ilçeleriyle çevrilidir.



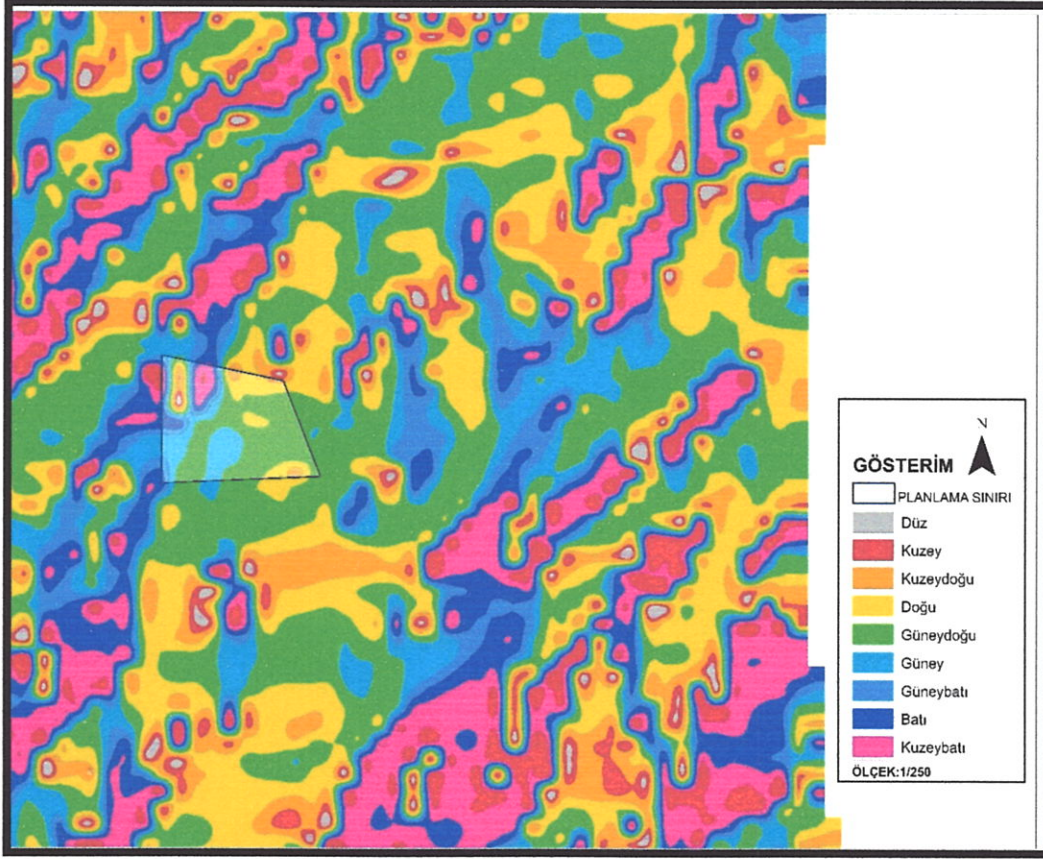
Şekil 1: Amasra İlçesi, Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri

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.



Şekil 6: Planlama Alanı Eğim Analizi

Amasra ilçesinde arazinin alanın genel topografyasının çevredeki yoğun sırt ve yamaç sistemlerinden etkilendiği, buna bağlı olarak farklı yönelimlerin ortaya çıktığı görülmektedir. Ancak planlama sınırı içerisinde baskın bakı yönünün kuzey ve kuzeybatı olduğu anlaşılmaktadır. Bu durum, alanın güneşlenme süresi, rüzgâr etkisi ve mikroklimatik özellikler açısından daha serin ve gölgeli bir karakter taşıdığını göstermektedir. 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 Viziyen-Üst Namuriyen yaşlı Alacaagzı formasyonu, Westfaliyen yaşlı Karadon formasyonu yer alır. Permo-Triyas yaşlı karasal Çakrazboz formasyonlar birbirleri ile geçişli olup daha yaşlı birimleri açısız 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 Formasyondur.

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. Önlemleri Alanlar

2.1. Deprem Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar

2.1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri 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 Önlemleri Alanlarda (ÖA1-1) kalmaktadır.

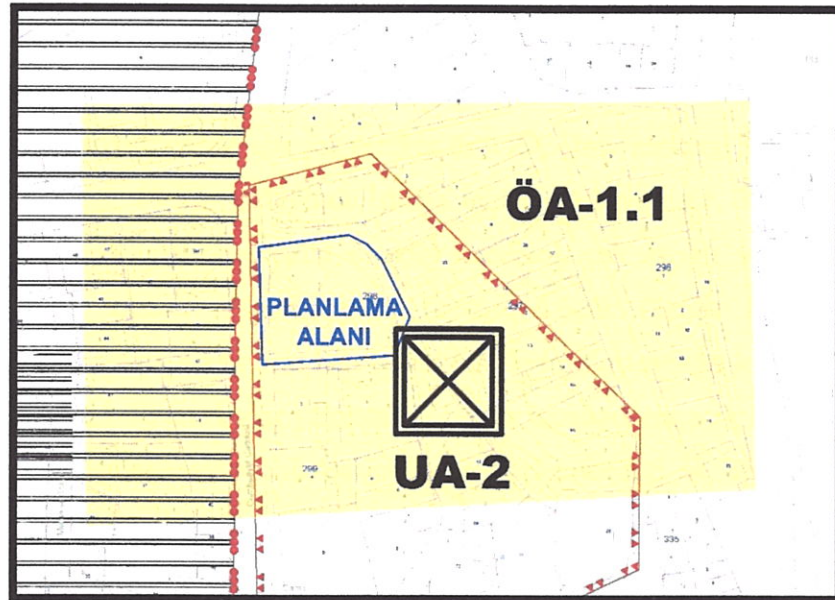
Bu alanlar söz konusu etüt raporunda aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar (ÖA-1.1)

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

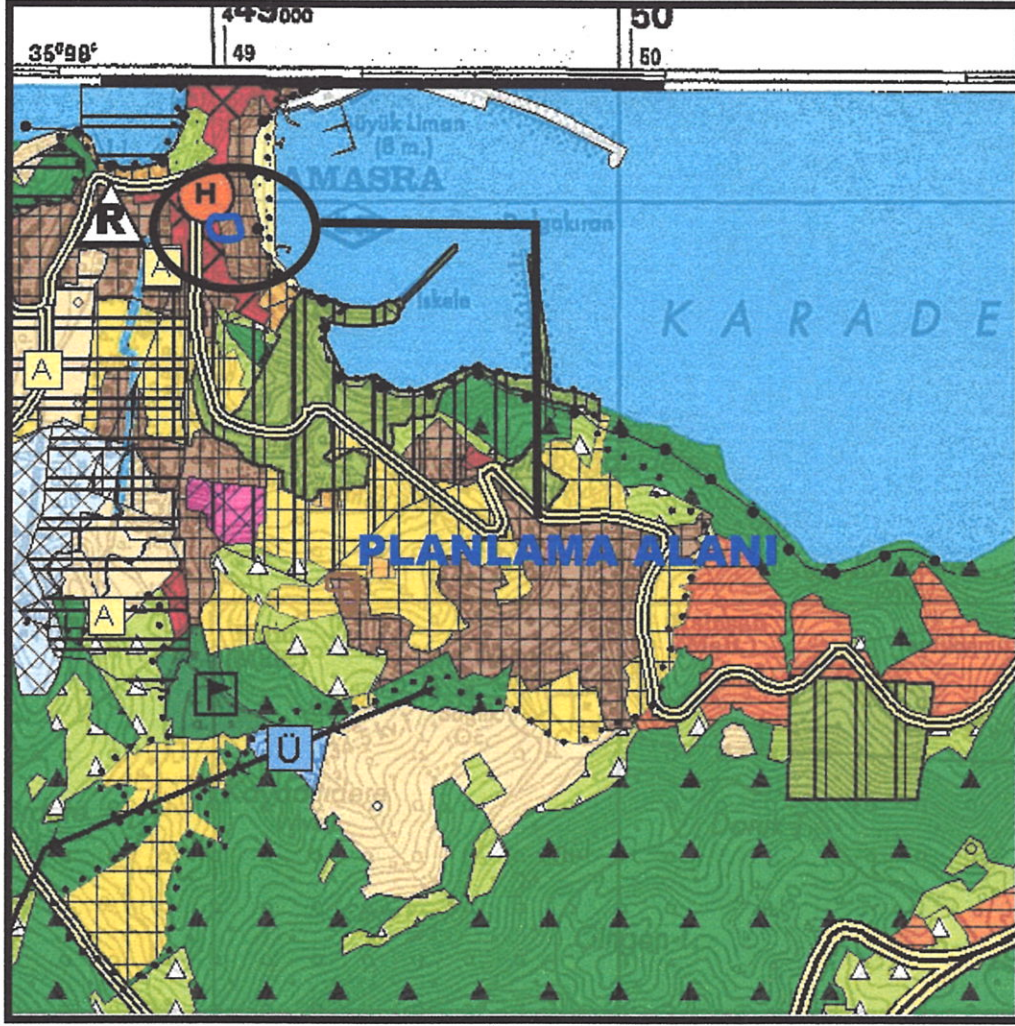
Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3)

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.



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-Lâdik 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.

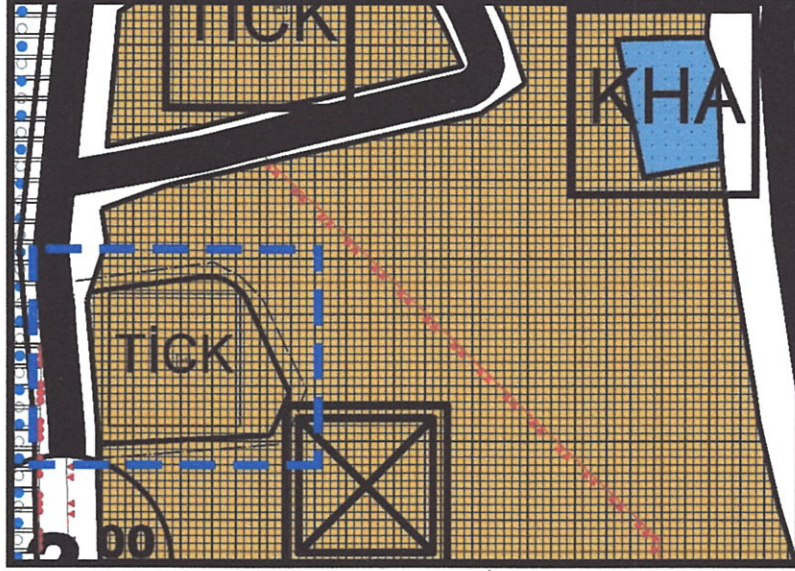
Bartın'da bilinen en büyük deprem ise 3 Eylül 1968 tarihinde gerçekleşen 6.5 büyüklüğündeki depremdir. Karadeniz kıyı şeridinde meydana gelen, aletsel olarak kaydedilebilen depremler içinde en büyük olanıdır. Orta büyüklükte olarak değerlendirilmesine rağmen Bartın, Amasra ve çevrelerindeki köylerde önemli hasara yol açmış ve can kaybına



Şekil 11: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.2. NAZIM İMAR PLANI

Planlamaya konu olan Kum Mahallesi 298 ada 1 ve 2 parseller, İller Bankası'na yaptırılan ve Amasra Belediye Meclisince 2019 yılında onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Amasra (Bartın) İlave+Revizyon Nazım İmar Planında ticaret + konut karma kullanım alanı olarak planlanmıştır.

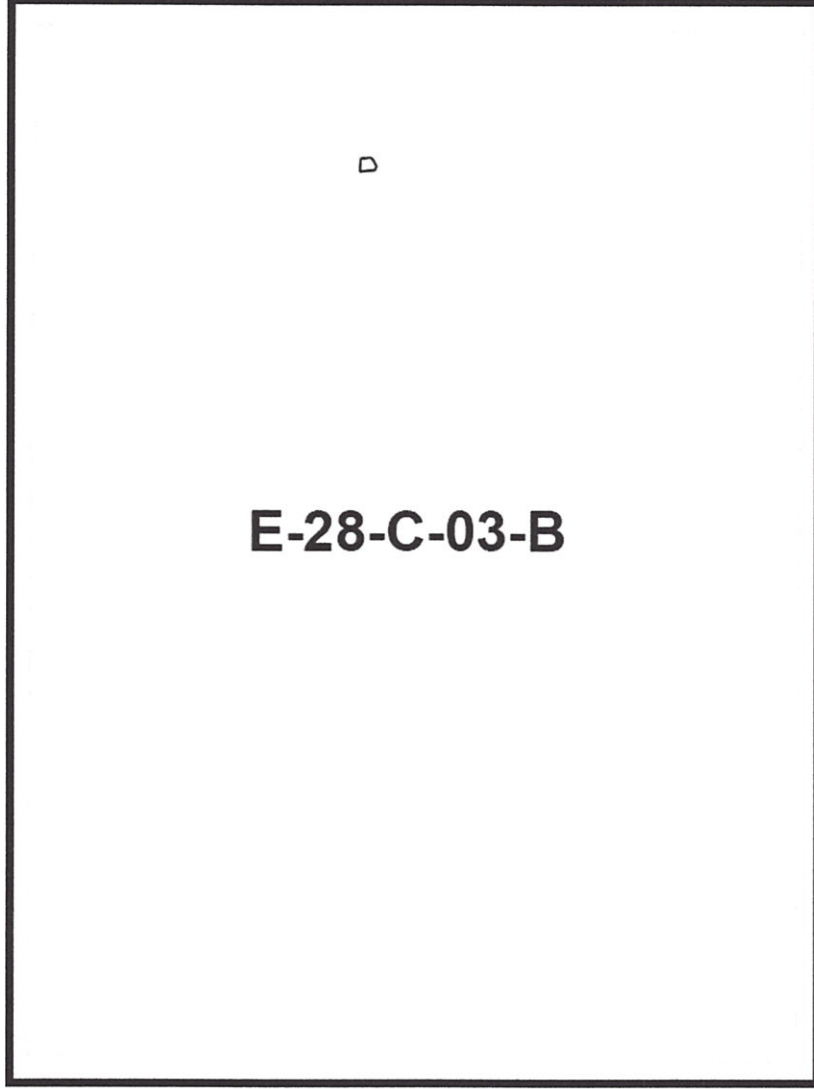


Şekil 12. Planlama alanının Mer'i Nazım İmar Planı Yürürlük hali

4.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT DURUM DEĞERLENDİRMELERİ

4.1. PLANLAMA ALAN SINIRI

Planlama alanı 1/5000 ölçekli hâlihazır E28-C-03-B paftasında yer almaktadır. Bu hâlihazır UTM 3 derece ITRF 96, dilim no 33 projeksiyonundadır. Planlama alanı sınırları ve pindeksi aşağıda gösterilmiştir.



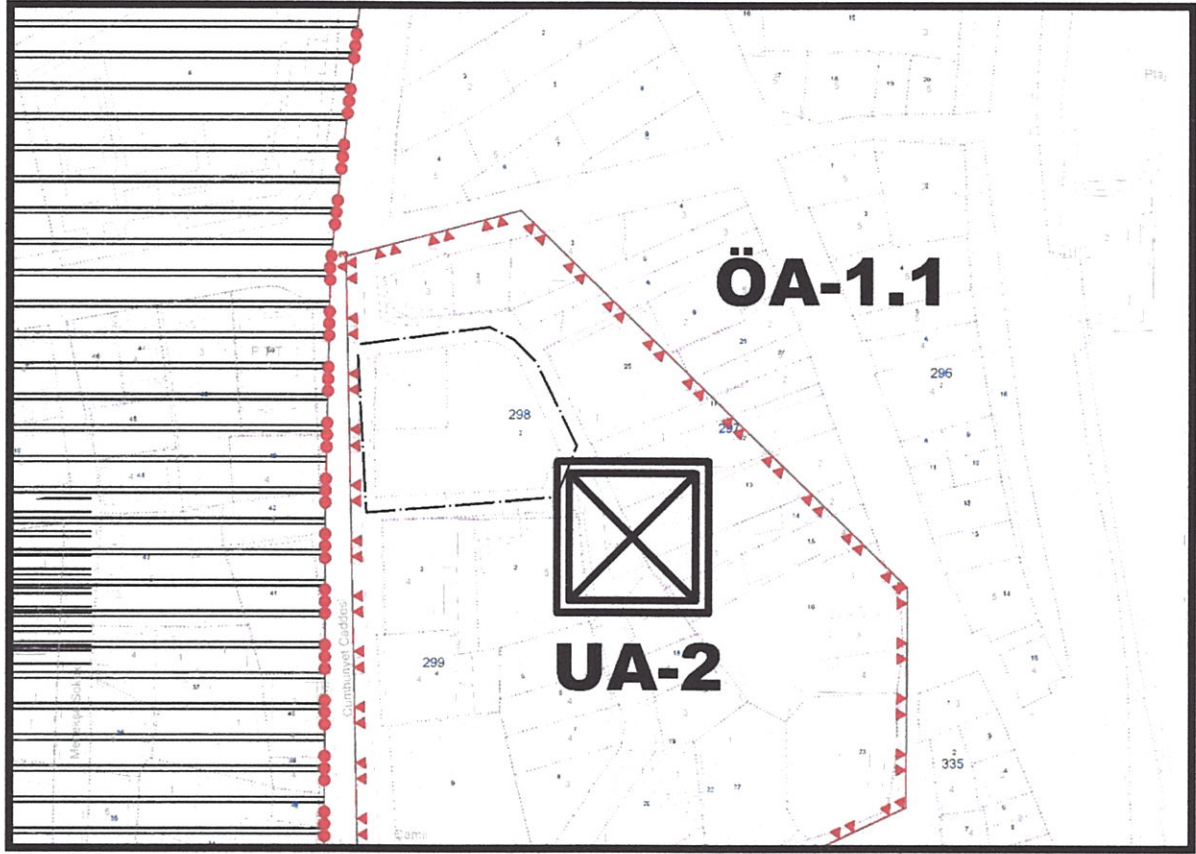
Şekil 13: Planlama Alan Sınırı Ve Pindexi

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 14: Planlama Alanı Arazi Kullanımı

4.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanını oluşturan 298 ada 1 ve 2 parseller Amasra belediyesi mülkiyetinde olup, imar uygulamaları ile kadastral durumundan dönüşmüş tapuda kayıtlı bir imar parselidir.

5.ARAŞTIRMA VERİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE MÜDAHALE BİÇİMLERİ/ÖNGÖRÜLERİ

Bartın İli, Amasra İlçesi, Kum Mahallesi 298 ada 1 ve 2 parsellerde kayıtlı taşınmaz üzerinde Nazım İmar Planı değişikliği alanın sosyal, ekonomik ve fiziki bilgileri ile bir senteze ulaşarak yapılaşmanın konut odaklı gelişmesini amaçlamaktadır.

5.1. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Nazım 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 – Talepleri

Bartın Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü E-43937823 – 754 sayılı yazısı ile Amasra kentinde sağlık hizmeti sunumu için hizmetten yaralanacak nüfusun kolaylıkla erişim sağlayabileceği lokasyonlarda ve mülkiyeti hazineye/belediyeye ait taşınmaz olmak üzere TSM-Aile Sağlığı Merkezi-112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapılmasına olanak sağlanması için plan değişikliği yapılması gerektiğini talep etmiştir.

Bu talep belediyesince değerlendirilmiş ve mülkiyeti belediyeye ait 298 ada 1 ve 2 parsellerin gerek ulaşılabilirliğinin üst seviyede olması gerekse de kentli nüfusun kolaylıkla erişim sağlayabileceği bir bölgede yer alması nedeniyle plan değişikliğine konu edilmesini uygun görmüştür.

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. Arazi kısıtlılığı ve topografik yapıdan kaynaklanan nedenler özellikle kamusal hizmetlerin yer seçiminde hizmet etki alanı mesafelerinin öngörülenden daha uzak mesafelere taşınmasını gerektirmiştir. Bu anlamda kentin merkez çekirdek kesiminde hizmet etki mesafesi bakımından eksik kalan sağlık hizmetlerinin daha etkin biçimde sunulabilmesi için ilgili kurumun talebi önemli bir fırsat olarak değerlendirilip, mülkiyeti belediyeye ait, ulaşılabilir ve erişilebilir bir

lokasyonda yer alan ilgili parsellerde yeniden bir düzenleme yapılması gerektiği tespit edilmiştir.

Tüm bu açıklanan nedenler, yapılan değerlendirmeler ve ortaya konmuş olan gerekçe ve veriler doğrultusunda Kum Mahallesi 298 ada 1 ve 2 parsellerde kayıtlı taşınmazlar üzerinde fonksiyon değişikliğini içeren bir nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Yapılan bu değişiklik ile İller Bankasınca hazırlattırılarak 2019 yılında onaylanarak yürürlüğe giren İlave+Revizyon Nazım İmar Planında ticaret – konut alanı olarak imar planına konu edilmiş olan 298 ada 1 ve 2 parseller aile sağlık merkezi ve 112 istasyonu yapılmasına olanak sağlayacak şekilde sağlık tesis alanı olarak olarak planlanmıştır.

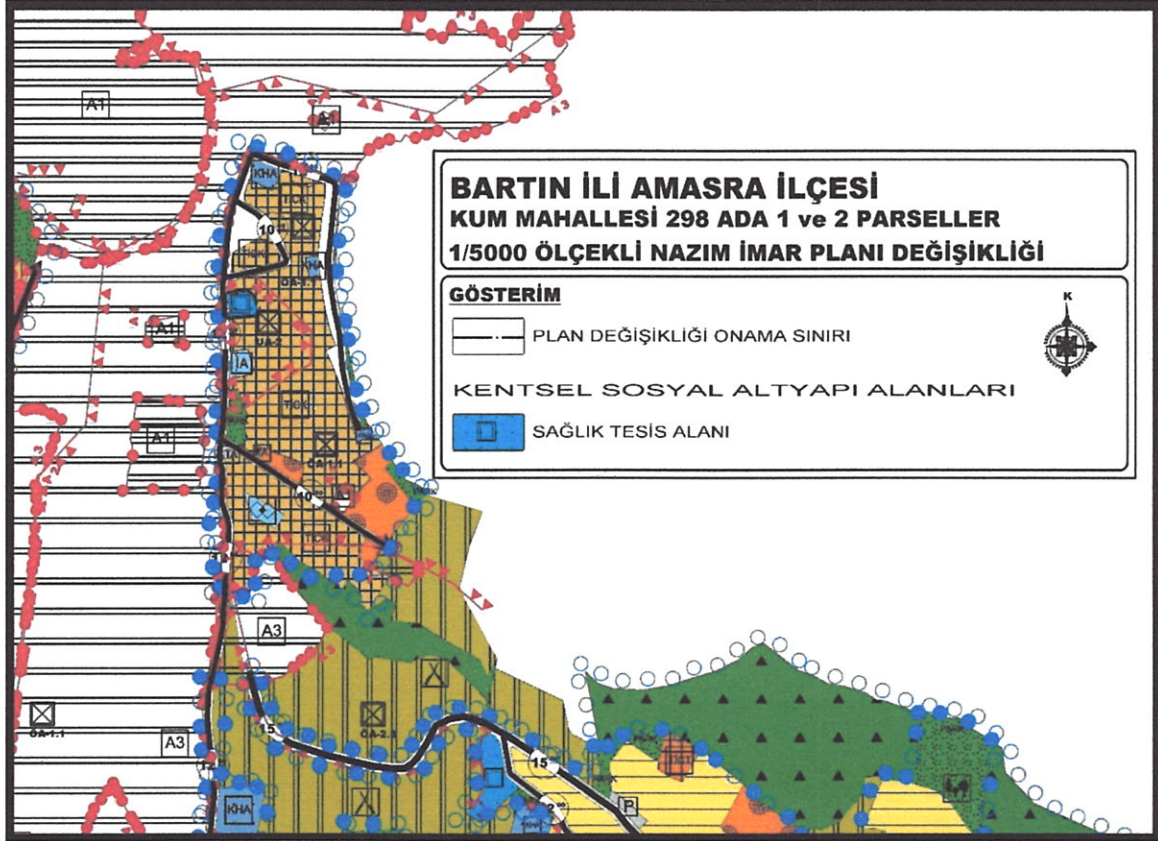
Planlama alanında kentsel hizmetlerin etkin sunumunu sağlamak ve kentsel sosyal donatı alanı standartlarını kamu lehine yükselterek kamu yararı içerecek şekilde düzenlenen plan kararları doğrultusunda biçimlenen Nazım İmar Planı değişikliğinin alan dağılım tablosu ile plan şeması aşağıda verilmiştir.

7. PLAN HÜKÜMLERİ

1. Planlama alanında Amasra 1/5000 Ölçekli İlave + Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Tablo 2: Nazım İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu

Arazi Kullanım Türü	Alan (m2)	%
Sağlık Tesis Alanı (Aile Sağlık Merkezi ve 112 İstasyonu)	1000	100



Şekil 15: Bartın İli Amasra İlçesi Kum Mahallesi 298 Ada 1 ve 2 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

BARTIN BELEDİYESİ AMASRA İLÇESİ KUM MAHALLESİ 298 ADA 1 ve 2 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

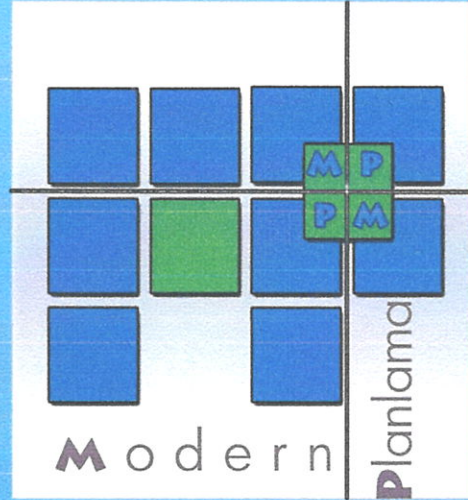
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

PLAN MÜELLİFİ



**MODERN PLANLAMA
ŞEHİRCİLİK MÜHENDİSLİK
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Aşağı Öveçler Mahallesi 1325. Cadde
No: 2/6 Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. No: 622 055 7260
Mersis No: 0-6220-5572-60000016
Tel: 0312 466 87 37-Fax: 0312 466 87 38

Dr. Kadir Hakan YAZAR
Y.Şehir Plancısı
Dip. No: 222
Oda Sicil No: 1910



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