

	AMASRA BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA	Sayı:2026/02
		Komisyon Toplanma Tarihi 16.09.2026
	İMAR KOMİSYON RAPORU	03.09.2026 tarih ve 81 Sayılı Belediye Meclis Kararı

Konunun Özeti: İlçemiz Kum Mahallesi, Maliye Hazinesine ait olan 286 ada 2 parsel numaralı taşınmazın güney cephesinde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği talebinin görüşülmesi:

Bahse konu koruma amaçlı imar planı değişikliği talebi mevzuat kapsamında komisyonumuzca değerlendirilmiştir. Yapılan değerlendirmeler neticesinde:

Belediyemiz sınırları içerisinde yer alan Amasra İlçesi, Kum Mahallesi, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan, tapuda E28C03B1B pafta 286 ada 2 parsel numaralı, 146,27 m² yüzölçümlü taşınmaz, Amasra Belediye Meclisi'nin 07.01.2021 tarih ve 7 sayılı kararı ile onaylanan yürürlükteki İlave + Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında "Sosyal Tesis Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Taşınmaz üzerinde, bitişik nizamda inşa edilmiş ruhsatlı altı katlı Öğretmen Evi binası bulunmaktadır.

Amasra İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 29.06.2026 tarih ve 163037194 sayılı yazısı ile söz konusu kamu binasının "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hale getirilmesi amacıyla, binanın güney cephesine yangın merdiveni yapılması talep edilmiştir. Bu yasal ve yapısal zorunluluğun imar planına işlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ve Teknik Açıklama Raporu İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne sunulmuştur.

MEVZUATSAL VE TEKNİK DEĞERLENDİRME:

1. 3194 Sayılı İmar Kanunu Yönünden:

- **Madde 8:** Taşınmaz, 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarında "**Kentsel Yerleşik Alan**" olarak belirlenmiş olup, önerilen alt ölçekli plan değişikliği üst ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.
- Değişiklik teklifinde; Amasra Belediyesi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmeliklerinin geçerli olacağına dair plan notları getirilmiştir.

2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Yönünden:

- **Madde 26:** Kamu binalarında can ve mal güvenliğini sağlamaya yönelik, kamu yararı taşıyan bu tip yapısal zorunluluk imar planı değişiklikleri



mevzuata uygundur.

3. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Yönünden:

- o **Madde 17 ve Madde 56:** Sit alanlarında yapılacak imar planı değişikliklerinin belediye meclisince onaylanmadan önce incelenmek üzere ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na sunulması zorunludur. Kurul tarafından planların uygun görüldüğü tarihten itibaren iki ay içinde planların Belediye Meclisince onaylanması gerekmektedir. Onaylanmadığ  takdirde planlar resen y t rl ğ  girmektedir.

4. Koruma Amaçlı İmar Planları ve  evre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik Yönünden:

- o **Madde 8:** Sit alanlarında yapılacak imar planı değişikliklerinin sitin dokusunu bozmayacak, koruma esaslarına ve kamu yararına uygun gerekçelere dayanması esastır. Taşınmazın 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalması nedeniyle, anılan yönetmelik maddeleri gereğince hazırlanan plan değişikliğ  teklifinin belediye meclis kararına müteakip ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na sunulması gerekmektedir. Kurulun uygun görüşü ve onayı alınmadan alanda hiçbir fiziki ve inşai uygulamaya geçilemez.
- o Müelliflik yönünden yapılan incelemede; plan değişikliğ  dosyasının bahse konu yönetmelikte belirtilen yeterlilik standardına ve akademik unvana sahip koruma amaçlı plan müellifince (şehir Plancısı) mevzuata uygun gösterim (lejan) teknikleri kullanılarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

5. Plan Değişikliğ  Gerekçesi ve Can G venliğ  Zorunluluğ :

- o Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Y netmeliğ in 40. ve 42. maddeleri uyarınca, yüksek kullanıcı yoğunluğ una sahip bu tip konaklama tesislerinde acil durum tahliyesini sağlayan korunaklı kaçış yollarının yapılması yasal bir zorunluluktur.
- o Hazırlanan uygulama projesine göre; binanın güney cephesindeki giriş üstüne, **1. normal kattan başlayarak yukarıya doğru yükselen dış kapalı yangın merdiveni** tasarlanmıştır. 1. kattan zemin kata tahliye ise acil durumlarda açılacak bir **gemici merdiveni** ile sağlanacaktır. Bu tasarım sayesinde zemin kattaki mevcut yaya sirkülasyonu ve kaldırım kullanımı olumsuz etkilenmeyecektir.
- o Bu yangın merdiveninin yapılabilmesi için mevcut imar planındaki **Sosyal Tesis Alanı sınırının güney yönüne doğru bina cephesinden 2.75 metre genişletilmesi** teknik olarak zorunlu hale gelmiştir.

Mevzuat ve teknik olarak yapılan incelemeler neticesinde; mevcut altı katlı kamu binasının ( ğretmen Evi) kullanıcı yoğunluğ u ve kat y ksekliğ i göz önüne alındığ ında, acil tahliye imkanı sağlayan bir yangın merdiveninin bulunması yasal ve hayati bir zorunluluk

arz etmektedir.

Plan değişikliği teklifinin, ortak mekânsal standartları bozmayacak ve sadece can güvenliği amacına yönelik bir yapısal düzenlemeyi (yangın merdivenini) plan altlığına işleme amacını taşıdığı görülmüştür.

Bu minvalde; Bartın İli, Amasra İlçesi, Kum Mahallesi, 286 ada 2 parsel numaralı taşınmazda yer alan Öğretmen Evi binasının yangın güvenliği standartlarına uygun hale getirilmesi amacıyla hazırlanan PİN: TEKLİF-741142571 numaralı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Paftası ve Plan Açıklama Raporu; kamu yararı, can ve mal güvenliği ilkeleri ile imar/koruma mevzuatına uygun bulunduğundan **kabulü** Komisyonumuzca oy birliği ile **uygun** değerlendirilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 24. maddesi ile Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliği'nin 21. maddesi uyarınca; hazırlanan teklifin Belediye Meclisince karara bağlanması ve 2863 sayılı Kanun'un 17. maddesi gereğince nihai onay ve karar üretilmek üzere **Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne sunulması** hususundaki işbu İmar Komisyonu Raporu, Belediye Meclisi'nin takdir ve onaylarına arz olunur.

KARAR ALAN İMAR KOMİSYON ÜYELERİ

Sinan AMASRALI
Kom. Üyesi

Ali DEMİRCİOĞLU
Kom. Bşk. Yrd.

Galip Kaan BAşARAN
Kom. Başkanı