

	AMASRA BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA	Sayı:2026/03
		Komisyon Toplanma Tarihi 08.10.2026
	İMAR KOMİSYON RAPORU	06.10.2026 tarih ve 90 Sayılı Belediye Meclis Kararı

Konunun Özeti: Amasra İlçesi, sit dışı alanları kapsayan revizyon nazım ve uygulama imar planlarının görüşülmesi talebi.

Komisyonumuz, Amasra Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlatılan sit dışı alanları kapsayan Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı teklifini ve mezkûr plana altlık teşkil eden kurum/kuruluş görüşleri ile teknik analiz verilerini detaylı şekilde incelemiştir. Yapılan değerlendirmeler neticesinde:

- Planlama alanında öncelikle revizyon gerekçelerinin temel başlıklarından olan korunan alanlar kapsamında yapılan sınır değişiklikleri ile ilgili düzenlemeler yapılmış ve alan sınırları net biçimde tariflenmiştir. Bu kapsamda gerek Fatih Mahallesinde yer alan doğal sit gerekse de Kum Mahallesinde yer alan arkeolojik sit sınırları ilgili kurumlarından alınan verilere göre plana aktarılmış ve mer'i planın bu kısımlara giren kararları kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu sınırlar ile mevcut planın kenarlaştığı kesimlerde gerek farklı statüye haiz planların gerekse de mevcut dokunun sürekliliğinin sağlanabilmesi amacıyla revizyon imar planında düzenlemeler yapılmıştır. Böylece çevresindeki korunan alanlar ile plan kararları yönünden tutarlılığın sağlandığı, sınırları tarifli planlama alanı belirlenmiştir.
- İkinci olarak ise Amasra'da kenti çevreleyen ve birçok noktada yapılı çevre ile iç içe geçmiş ve neredeyse bölgenin temel bitki örtüsünü oluşturan orman alanlarına ait gerek Orman İdaresi gerekse de Kadastro Müdürlüğünden alınan güncel sınırlar mevcut imar planı ile karşılaştırılmıştır. Bunun sonucunda, bu güncel orman alanlarının, Kaleşah, Kum ve Fatih mahallelerinde kalan kısımlarının yüzölçümü olarak küçük de olsa imar planında park, otopark ve konut alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda imar planının doğal eşik olan orman alanlarında getirmiş olduğu kararlar kaldırılmış ve bu alanlar asli niteliğine göre orman olarak plana işlenmiştir.
- Planlama alanında doğal eşik olarak değerlendirilen ve yapılaşma kısıtlılığı getirmesi nedeniyle plan kararları ile öncelikle düzenlenmesi gereken bir başka durum ise dere yatakları kapsamında ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda Amasra Belediyesince imar planı yapılması için hazırlattırılan ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 23. Bölge Müdürlüğü tarafından uygun bulunan Bartın İli Amasra İlçesi İmar Planı Hidrolik Etüt Raporunda belirlenmiş olan dere kesitleri ve yayılım (taşkın) alanları imar

planına aktarılmıştır. Bunun sonucunda mevcut plan üzerinde yer alan taşkın alanları ve dere kesitleri ile bunlarla ilgili diğer gösterimler kaldırılmış ve etüt raporu doğrultusunda bu kısımlar yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenlemede DSİ 23. Bölge Müdürlüğünün E-47454071-754-7541713 sayılı yazısında belirtmiş olduğu "...imar düzenlemesi yapılabilmesi maksadıyla "Hidrolik Etüt Raporunda" taşkın alanı olarak belirlenen alanların imar planında taşkın alanı olarak belirtilmesi koşulu ile imar planı yapılmasında sakınca bulunmamakta olup hidrolik raporda belirtilen taşkın kontrol tesislerinin imalatı tamamlanarak taşkın riski azaltılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekmektedir" görüşü doğrultusunda yayılım alanlarında imar planları güncellenmiş ancak plan notlarına taşkın kontrol tesislerinin imalatı tamamlanarak taşkın riski azaltılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerektiği yönünde madde eklenmiştir. Yine aynı kurumun Kestaneli deresi ile ilgili vermiş olduğu görüş doğrultusunda bu derenin de güzergahı da yeniden düzenlenerek plan kararlarına konu edilmiştir.

- Revizyon imar planında kısıtlılık hali doğuran bir başka husus olan maden kaynakları ve işletmesi yönünden de düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda Amasra Taşkömürü İşletme Müessesesine ait karo sahası, lavuar alanı, ocak kuyu girişi ile rödovans usulü işletmecilik yapan Hattat A.Ş.'ye ait 3 no'lu ocak kuyu girişinin bulunduğu kesim aynı yerinde, aynı plan kararı ile korunarak, güncel kadastral sınırları ve işletme ruhsatı esasları doğrultusunda sınırlar bağlamında yeniden düzenlenerek plana işlenmiştir.
- Planlama alanının güneyinden geçen ve mevcut imar planında da yer alan 80 kV Zetes3 TM -Amasra TM Enerji Nakil Hattı korunmuş ve plan notlarında bu hat ile etkileşim içinde olan alanlarda yapılacak uygulamalar ile ilgili hükümler kayıt altına alınmıştır.
- Kentin Bartın – Kurucaşile Karayolundan tünel ile bağlanarak ana ulaşım akslarından birisi olan ve kentin yerleşik alanına dek devam eden karayolu ve yol koruma kuşağı mevcut imar planında yer almaktadır. Ancak Karayolları Genel Müdürlüğü yol ağında bulunan 74-03 K.K. No.lu (Bartın-Kurucasıle) (010-08) DYA-Amasra İl Yolunun 4+200 – 5+200 km'leri arasındaki 1 km'lik kesimin, yapılan güzergâh değişikliği kapsamında Karayolları Genel Müdürlüğü yol ağından çıkarılması uygun görülmüştür. Bu kapsamda mevcut planın karayolu ağından çıkarılan kısmında yer alan taşıt yolu korunarak, yol koruma kuşağı kaldırılmış, ağda yer alan diğer kısım ile ilgili olarak ise mevcut planın karayolu projesine de uygun olan kararı revizyon planda da sürdürülmüştür.
- Revizyon imar planında yapılaşma kararlarını etkileyen kıyı kenar çizgisi bakımından mevcut imar planı kararlarında kıyı mevzuatı yönünde değişiklik yapılmasını gerektirecek bir husus tespit edilmediği için bu yönde herhangi bir düzenlemeye gidilmemiştir.
- Mevcut imar planında ulaşım sistemi arazinin engebeli ve eğimli yapısı nedeniyle zorunlu olarak mevcut yollar ile biçimlenmiştir. Bu bakımdan sistemin tümüyle yeniden belirlenmesinin; topografik yapı nedeniyle çok güç olduğu, birçoğu halihazırda çalışan yollar olması ve kendi içerisinde bir kurgu oluşturması ayrıca

yıllar içerisinde bu yollar esas alınarak imar uygulamalarının çok büyük oranda tamamlanmış olması nedenleriyle gerek olmadığı değerlendirilmiştir. Bununla birlikte sistemin iç bileşenlerinden olan ve fiili olarak halihazırda yer almayan ancak plan kararı ile belirlenmiş bazı taşıt yollarının arazi plastığına uyumlu olmadığı ve açılmasında son derece büyük güçlükler bulunduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda Kaleşah Mahallesi Cide yoluna bağlanan 264 ada ile 378 adaların olduğu kesimdeki taşıt yolları arazi yapısına göre yeniden düzenlenmiştir. Yine aynı mahallede 105 ada 1-5 parsellerin olduğu bölgedeki 10 metrelik taşıt yolu da arazi plastığı gözetilerek plana konu edilmiştir. Bu konuda son düzenleme Kaleşah ile Kum mahallelerinin sınırında kalan 121 ve 203 adaların olduğu kesimdeki 10 metrelik yolda yapılmış ve söz konusu yol yarma – doldurma ile arazi yapısının bozulmayacağı bir şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Kentin ulaşım açısından en önemli sorunu hatta belki de kentin sorunlarının içerisindeki en büyük konu ise otopark ihtiyacıdır. Özellikle turizm sezonunda had safhaya çıkan otopark ihtiyacına kentin mevcut park kapasitesi cevap verememektedir. Bu kapsamda tümü yapılaşmış olan planlama alanının kuzeyinde Kum Mahallesi sınırları içerisinde kalan kesimde mevcut kamusal alanların düzenlemesi ile bir adet otopark alanı planlanmıştır. Bununla birlikte Kum Mahallesi'nin güneyinde, konumu itibarıyla kentin tümüne hizmet edeceği öngörülen Emniyet Müdürlüğü'nün batısında 121 adanın olduğu kısımda 3.460 metrekarelik bir alan kapalı otopark olarak planlanmıştır. Söz konusu alanın yapılaşma koşulları, en fazla kapasite ile kullanılabilmesi için Emniyet Müdürlüğü'nün de inşaat koşulları esas alınarak E:3.00 ve Yençok:18.50 metre olarak belirlenmiştir. Bölgenin arkeolojik sit alanlarına komşu olması nedeniyle yer altına çok fazla gidemeyeceği öngörülerek yüksek katlı olarak çözülen alanda verilen inşaat hakkı ile yaklaşık 500 araçlık bir kapasiteye ulaşılacağı öngörülmüştür. Bunun dışında ise Kaleşah Mahallesi'nde hizmet etkileri de düşünülerek toplamda yaklaşık 4.000 metrekarelik otopark alanı planlanmıştır.

- Mevcut imar planının iskana dönük konut ve karma kullanım alanlarına dönük genel bölgeleme kararları kentin halihazırdaki arazi kullanım deseni ile eşleşecek şekilde düzenlenmiştir. Fiili durumda, yapılaşma yasakları ve kısıtlamalarını beraberinde getiren arkeolojik sit alanları, doğal yapının topografik olarak engebeli ve yüksek eğimli durumu kentsel gelişmenin alternatifsiz kalmasına yol açmış ve gelişme ağırlıklı olarak Kum Mahallesi'nin güney kısımları ile Kaleşah Mahallesi'ne yönelmiştir. Mevcut imar planına da bu şekilde yansımış olan bu gelişme eğiliminin devam edeceği öngörülmüş ve mer'i planın iskana dayalı gerek yoğunluk bölgelemesi gerekse de arazi kullanım bölgelemesi kararları revizyon planda korunmuştur.

Bu kapsamda planlama alanının Büyük Liman'a bakan kuzeydoğu kısmının, gösterdiği konut ve ticaretin iç içe geçtiği, kamu kurumlarının bir kısmının yer aldığı, salt ticaret ve konaklama faaliyetlerinin yoğun olarak görüldüğü, yapılaşmanın çok büyük oranda yoğun ve bitişik nizam olarak teşekkül ettiği temel özellikler revizyon planda, mevcut imar planında olduğu gibi korunarak genelde bitişik nizamlı ticaret – konut odaklı bölge kararı devam ettirilmiştir.

Bu kesimin batısında, Küçük Limanın güneyindeki tepenin sırt ve yamaçlarında denizden ani bir yükselişle 60 kotlarına dek çıkan ve Fatih Mahallesi'nin planlama alanındaki tek yerleşik kısmı olan ve blok nizam, konut odaklı apartmanlaşmanın hâkim olduğu bölgede yapılaşmanın büyük ölçüde tamamlanmış olması nedeniyle mevcut planın yapılaşma ve bölgeleme kararları korunmuştur.

Planlama alanının çok büyük bir kısmını oluşturan Kaleşah Mahallesi'nde ise daha çok yeni, site tarzı konut yapıları yer almaktadır. Kentin yeni gelişme bölgesini de oluşturan bu bölgenin, mahallenin eski merkezini oluşturan kesimi ise 1-3 katlı bitişik nizam yapılaşma niteliğindedir. Mevcut imar planına da yansımış olan bu genel özellikler korunmuş ve yapılaşma ve bölgeleme kararları devam ettirilmiştir.

Kum Mahallesi'nde yer alan ve planın güneye doğru saçaklandığı kesimde ise az katlı bağ – bahçe evi niteliğinde konut yapılaşmaları hakimdir. Diğer bölgeleme alanlarında olduğu gibi bu kısımda da mevcut planın yoğunluk ve arazi kullanım kararları korunmuştur.

Planlama alanının mevcut imar planına da yansımış olan mevcut belirgin arazi kullanım deseninde köklü değişiklikleri gerektirecek bir durum tespit edilmemiş olması nedeniyle, yukarıda izah edilen tüm temel bölgeleme alanlarında mevcut planın kat rejimi ve yapılaşma haklarında bir değişikliğe gidilmemiştir.

- Temel bölgeleme ve yoğunluğa bağlı kararları korunan mevcut imar planının, kamu kurumları tarafından yapılan/yaptırılan ve eğitim alanlarını kaldırarak konut ve sosyal tesis alanına dönüştüren plan değişiklikleri ile özellikle eğitim alanları yönünden donatı dengesi asgari standartların altına düşecek şekilde aleyhte sakatlanmıştır. Bu kapsamda öncelikle söz konusu tadilatlar plana işlenmiş ve durum tespiti yapılmıştır. Bunun sonucunda da söz konusu bölgelerde gerek planın arazi kullanım kararlarının gerekse de kentsel hizmetler için tanımladığı hesaplamaların tümüyle kaldırıldığı görülmüştür. Revizyon imar planında bu temel soruna çözüm bulunabilmesi adına ilgili kurumları ile görüşmeler yapılmış ve daha önceden kısmi şekilde eğitim alanı olarak kullanılması için izinlendirilen 373 ada 1 parselin kalan büyük bir kısmı için Orman İdaresinden eğitim fonksiyonda kullanılmak üzere uygun görüş alınmıştır. Bu görüş doğrultusunda ilgili parselin kullanım izni verilen kısmı tümüyle eğitim alanı olarak planlanmıştır. Bu düzenleme yapılırken çok büyük kısmında 18 uygulamalarının ve yapılaşmanın tamamlanmış olduğu bölgede yer alan ve düzenleme ortaklık payı oranını yasal sınırın çok üzerinde bırakan 121 ada 2 parselde yer alan ortaokul alanı da bu bölgeye taşınmıştır. Bu kapsamda söz konusu parselin güney ucunda ise kentte eksikliği olan anaokulu alanı oluşturulmuştur. Yine aynı bölgenin kuzeyinde yer alan belediye sosyal tesis alanı da oluşturulan bu anaokulu ile ilişkilendirilecek şekilde, park – BHA – anaokulundan oluşan bir kamusal odak olarak plana konu edilmiştir. Böylece yapılan düzenlemeler sonucunda hem planlama alanının eğitim alanı ihtiyacı asgari standartlara ulaştırılmış, hem ilgili bölgede 18. Madde kapsamında kamusal alanların elde edilmesini sağlayan uygulanabilir bir plan oluşturulmuş hem de kamusal odak ile mekânın tanımlı hale gelmesi sağlanmıştır.

Eğitim alanları ile birlikte diğer sosyal donatı alanları da değerlendirilmiştir. Kentin projeksiyon nüfus ihtiyacının üzerinde olan ve 18 uygulamalarında düzenleme

ortaklık payı oranını yükselterek yasal sınırın üzerine çıkmasına yol açan donatı alanlarının DOP ile alınamayacak kısımları kamu mülkiyetindeki arazilerden karşılanma veya kamulaştırılma durumunu ortaya çıkarmaktadır. Böylece ihtiyacın üzerinde olan bu alanlar kamusal fayda sağlamak yerine başka kentsel hizmetlerde kullanılacak kamu kaynaklarının gereksiz yere sarf edilmesine yol açmaktadır. Bu bakımdan mevcut imar planına göre ihtiyacın üzerinde olduğu tespit edilen donatı alanlarında 18 uygulamaları kapsamında planın uygulama imkan ve kabiliyetinin artırılması ve kamu kaynaklarının etkin ve daha verimli kullanılabilmesi açısından nüfus projeksiyonu ile belirlenmiş büyüklüğün aşılmaması hususu da dikkate alınarak fonksiyon değişikliklerine gidilmiştir.

- Kent için sınırlandırıcı etkiye sahip dere kesitlerinin ve yayılım alanlarının plan üzerine aktarılması neticesinde 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11 numaralı dereler ile Horhor ve Kestaneli derelerinin olduğu kısımlarda mekânsal değişikliklerin olduğu saptanmıştır. Bunlardan Kestaneli ve 11 numaralı derelerin dışında kalanlarında sınır düzenlemelerine dayalı müdahalelerde bulunulmuş ve plan hatları ile dere aksları uyumlu hale getirilmiştir. Alanın en doğu uç noktasında yer alan 11 nolu dere ise tamamen yeninden tanımlanmış olan kesiti ile planın kamping alanı olarak tanımladığı kullanımın formunun değişmesine yol açmıştır. Bu kısımda dere kesitinin çevresindeki servis yolları ile plana işlenmesi ile birlikte kamping alanı yeniden düzenlenmiştir. Kaleşah Mahallesinde yer alan Kestaneli Derenin ilgili kurumunca belirtilen kesiti ise dere aksı boyunca mekânsal kararların yenilenmesini gerektirmiştir. Bu kapsamda derenin başlangıç (membra) kısmında mevcut planda konut adası olarak tasarlanmış alan bozulmuş dere kesiti adayı doğrudan bölerek geçmiştir. Bu veri doğrultusunda derenin batısında kalan alan yine konut alanı olarak diğer tarafında kalan kısmı ise park ve belediye hizmet alanı olarak plan kararlarına konu edilmiştir. Membasından mansabına doğru planlama alanı içerisinde kısmi düzenlemeler ile plan hatları ile uyumlu hale getirilen dere, 393 ada 1 parselin olduğu kısımda mevcut planda kuzeye yönelerek batı yönünde bir kavis çizerek geçtiği alanları dere yatağı olarak plan kararına konu edip planlama alanının dışına çıkmaktayken; yeni güzergahına göre ise yine aynı parselin olduğu alanda batı yönünde 12 metrelik yolun ortasından geçirilmiştir. Bu noktada söz konusu yol, ortasından derenin üstü açık bir şekilde geçmesinin sağlanması adına kaldırım ve taşıt izleri bağlamında yeniden tasarlanmıştır. Mevcut imar planında dere yatağı olarak planlanan ancak yeni görüş kapsamında dere aksının kaldırılması ile oluşan alanlar mer'î planın kararlarına uyumlu biçimde imar uygulaması sonucu oluşmuş imar parsellerin hatları da dikkate alınarak konut ve park alanı olarak planlanmıştır.
- Mevcut imar planına göre yapılan 18 uygulamalarının, arsa ve arazi düzenlemelerinde yetkili olan kurumlar tarafından imar planından kaynaklandığı belirtilen nedenlerle kesintiye uğraması da revizyon plan kapsamında ele alınan önemli bir sorunu oluşturmaktadır. Bu kapsamda öncelikle ilgili kurumları ile yapılan görüşmeler neticesinde plandan kaynaklandığı dile getirilen sorunlar saptanmıştır. Bu anlamda mevcut imar planında aslında şematik olarak gösterilerek sadece parselasyonu yönlendirme amacı taşıyan çizgisel hatların ilgili kurumlarınca kati

parşel sınırları olarak ele alındığı anlaşılmıştır. İmar planı düzeyinde uygulamaya esas olmayan ve şematik gösterimleri içeren bu hatlar ile bünyesinde birçok detayı (mülkiyet dağılımı, hisse oranları, eski terkler, kat mülkiyeti, DOP oranı vb.) barındıran imar uygulamaları ile oluşması zorunlu parşel hatlarını ile eşleştirmek haliyle mümkün değildir. Bu bakımdan uygulama kolaylığı sağlanması açısından plan üzerinde yer alan bu çizgisel hatlar revizyon imar planında yer almamıştır. Bununla birlikte Belediyesinde belirlenmiş olan 18 bölgeleri ise plan kararlarına yansıtılarak planın gerçekleşebilme imkân ve kabiliyeti arttırılmıştır. Yine bu kapsamda mevcut imar planında uygulamaya konu olmamış ham kadastral hatlar sanki plan kararları ile oluşan imar parşelleri olarak değerlendirilmiş ve ada/cephes hatları bu ham kadastral sınırlara göre düzenlenmiştir. Yerleşik dokuda bir ölçüde kabul edilebilecek bu durum gelişme bölgelerinde de aynı şekilde düzenlenmiştir. Böylece gelişme bölgelerinde bile ortaya amorf, girintili – çıkıntılı, düzgün cephe hatlarının oluşmasını engelleyen ada geometrileri çıkmış ve buna bağlı yapılacak parşelasyonlarda da parşel cephelerinin kimisinin yola yakın kimisinin ise içerde kalması durumu oluşmuştur. Bu anlamda revizyon imar planında özellikle Kaleşah Mahallesiinde birçok noktada ada geometrilerinin düzgün hatlar ile geçirilmesine dayalı düzenlemeler yapılmıştır.

Plan kararları ile oluşacak yapıli çevrenin daha nitelikli hale gelmesi açısından yapılan bu düzenlemeler ile birlikte mevcut planın yer seçim kararları kapsamında da bazı düzenlemeler yapılmıştır. Bu anlamda mülkiyeti Amasra Belediyesine ait olan Kaleşah Mahallesiinde yer alan 338 ada 1 parşel üzerinde mevcut imar planında akaryakıt istasyonu kararı getirilmiştir. Ancak söz konusu parşel halihazırda herhangi bir taşıt yoluna cephesi olmayıp, dere yatağının yanında yer almaktadır. Çevresine göre çukurda kalan ve plana göre cephe aldığı yoldan da giriş – çıkış yapılmasının çok zor olduğu parşelde üretilmiş olan plan kararının konumu yönünden uygun olmadığı değerlendirilmiştir. Aslında Belediyemiz açısından son derece değerli bir arsa vasfında bulunan ancak uygulanma imkânı olmadığı için potansiyel değeri kâğıt düzleminde ikinci boyutta kalan söz konusu parşelin kullanım kararı konut alanı olarak değiştirilmiştir. Bu düzenlemede belediye kaynaklarının korunması ve etkin biçimde kullanılması gözetilerek kamu lehine plan kararı üretilmiştir.

Yine bu bağlamda Kaleşah Mahallesiinde belediye hizmetlerinin daha etkin yürütülebilmesi amacıyla 18 bölgeleri çalışmalarında da kamu eline geçecek şekilde belediye hizmet alanları düzenlenmiştir. Bu şekilde planlanan belediye hizmet alanlarında sosyal tesislerin, itfaiye hizmet biriminin ve Pazar alanlarının yer alacağı öngörülmüştür. Mekânsal anlamda bir başka düzenlemede içinde halihazırda stat da yer alan spor tesisi alanında yapılmıştır. Alanın güneyinde mülkiyeti kamuya ait olan yarısı spor yarısı konut alanı olarak planlanmış parşelin konut alanında kalan kısmı son derece büyük bir arazi kırığından oluşan şevde kalmaktadır. Arazinin bu durumu alanın konut alanı olması için elverişli değildir. Ayrıca spor alanı ile konut adası birbirinin içine geçen bir şema oluşturmaktadır. Bu nedenlerle söz konusu parşel tümüyle spor alanına dahil edilmiştir.

Mekânsal düzenlemeler anlamında kentin enerji altyapısının gelecekte oluşacak kullanımlar göz önüne alınarak iyileştirilmesine dayalı da çözümler üretilmiştir. Bu

bağlamda ilgili kurumunun da talebi ve yapılan görüşmeler sonucunda Kum, Kaleşah ve Fatih Mahallelerinde en az 40 metrekaare ve yola bakan cephesi müdahale edilmesini kolaylaştırmak amacıyla yine en az 8 metre uzunlukta olacak şekilde trafo ve teknik altyapı alanları düzenlenmiştir.

Yukarıda tüm detayları ile anlatılan plan kararları sonucu ortaya çıkan arazi kullanım desenine göre alanda kabul edilen nüfusun iskanına imkân verecek şekilde belirlenmiş olan yapılaşma koşulları mevcut imar planının temel kararları doğrultusunda düzenlenmiştir. Nitekim, Revizyon imar planı mevcut imar planının kapsadığı sınırlar bütününde ve bu planın plan dönemi esas alınarak yapılmıştır. Mevcut planın revizyonunu gerektiren ve mekânsal karşılığı olan bu raporun giriş kısmında detayları ile açıklanmış hususlar dışında plan ana kararlarının değiştirilmesini gerektirecek içsel ve dışsal defakto etkenlerin olmadığı da yapılan analizlerden anlaşılmıştır. Bu bakımdan özellikle mevcut planın karma kullanım ve konut alanlarındaki nüfus ve yoğunluk hesapları, aile büyüklüğü kabulü, doku analiz verileri gibi temel kararları revizyon imar planında da kullanılmıştır. Bu kapsamda mer'i planın plan açıklama raporunda yoğunluk bölgelerine göre aşağıdaki verilen esasları kabul ettiği tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ekinde yer alan ve kişi başına asgari standartların belirlenmiş olduğu (Ek-2 standartlar cetveli) yasal düzenlemeye göre oluşturulan donatı alanlarında gereken alansal büyüklüğün ayrıldığı görülmektedir. Bu donatılardan açık yeşil ve sosyal tesis alanlarının daha fazla plan kararlarına yansıtılmış olması da ayrıca kentin sosyal yaşama katılma alanları yönünde revizyon planın yerinde ve kamusal faydayı öncelediğini göstermektedir.

Yapılan tüm analizlerden elde veriler doğrultusunda oluşturulan sentez ile üretilen plan kararları ile kamusal faydayı önceleyen, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarını dayanak alan revizyon nazım ve uygulama imar planı hazırlandığı anlaşılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda; sit dışı alanları kapsayan Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı ve eklerinin: 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği esaslarına, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına **uygun olduğu** tespit edilmiş, Belediye Meclisi'nin onayına sunulmasına İmar Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisine arz olunur.

KARAR ALAN İMAR KOMİSYON ÜYELERİ

Sinan AMASRALI
Kom. Üyesi

Ali DEMİRCİOĞLU
Kom. Bşk. Yrd.

Galip Kaan BAŞARAN
Kom. Başkanı

ğü