



**AMASRA ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
İLAVE – REVİZYON KORUMA AMAÇLI
NAZİM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	3
1. KENTİN PLANLAMA SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	5
1.1. 1988 tarihli Mer'i Koruma Amaçlı İmar Planı	6
1.2. Koruma Planının Gerçekleşme Durumu	10
1.3. Koruma Planının Güncel Sit Alanları İle Karşılaştırılması	12
1.4. Koruma Planının Nüfus Özellikleri	14
2. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	17
3. SORUNLAR ve OLANAKLAR	21
3.1. Sorunlar	21
3.1.1. Ulaşım Temalı Sorunlar	21
3.1.2. Turizm Temalı Sorunlar	21
3.1.3. Mekânsal ve Yapılaşma Temalı Sorunlar	22
3.1.4. Mer'i Koruma Planı Temalı Sorunlar	23
3.2. Olanaklar	24
4. PLAN KARARLARI	27
4.1. Plan Kararlarına Etki Eden Temel Unsurlar	27
4.1.1. Topografik ve Morfolojik Yapı	27
4.1.2. Sektörel Yapı	27
4.1.3. Demografik Yapı	28
4.1.4. Jeolojik Yapı ve Depremsellik Durumu	29
4.1.5. Sit Alanları ve Tescilli Kültür Varlıkları	29
4.2. Planlama Senaryosu	31
4.2.1. Ulaşım Senaryosu	31
4.2.2. Mekânsal Gelişim Senaryosu	32
4.3. Plan Kararları	37
5. NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ	43

Tablo Listesi

Tablo 1: Mer'i Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	7
Tablo 2: Plan Nüfusu ve Mevcut Nüfus	14
Tablo 3: Mahalle Nüfusları.....	28
Tablo 4. Amasra İlave – Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı Nüfus Tablosu	38
Tablo 5. İlave – Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	42

Grafik Listesi

Grafik 1: Mer'i Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı.....	8
Grafik 2: Gerçekleşme Durumu	10
Grafik 3: Mevcut Plan Nüfusu.....	15
Grafik 4: Mevcut Nüfus.....	15

Harita Listesi

Harita 1: Meri Uygulama İmar Planı.....	9
Harita 2: Mer'i İmar Planı Uygulama Durumu	11
Harita 3: Mer'i Plan Ve Güncel Sit Sınırları	13
Harita 4: Mer'i Uygulama İmar Planı Nüfusu.....	16
Harita 5: Kurum Görüşleri.....	20
Harita 6: Sorunlar Ve Olanaklar.....	26
Harita 7: Kavramsal Senaryo.....	36
Harita 8: İlave-Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	43

GİRİŞ

Doğal, tarihi, kültürel ve arkeolojik yönlerden çok önemli zenginliklere sahip olan Amasra Kenti tarih sahnesinde yer almaya başladığı dönemlerden günümüze sürekli iskâna konu olan ve konumu nedeniyle medeniyet farkı olmaksızın hep önemli bir liman ve kıyı şehir olma özelliği göstermiştir.

Bu denli güçlü bir karaktere sahip olan Kentin, ilk koruma planı 1988 yılında yapılmış, günümüze kadar geçen 30 yıllık dönemde kısmi değişikliklerle ilerleyen süreçte daha sonra ise revizyon çalışmaları yapılmış olsa da bu revizyon tamamlanamamış ve söz konusu plan yürürlüğünü sürdürmüştür. Günümüz koşullarına ve kentin gelişim eğilimlerine cevap veremeyen bu plan ile ilgili olarak Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.01.2011 tarihli ve planın revizyona tabi tutulması içerikli kararı planın ivedilikle revize edilmesi gerektiğini ortaya koymuştur.

Bu kapsamda ilave – revizyon koruma planına konu olan alan 11.09.1976 tarihinde Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın (GEEAYK) A157 sayılı kararı ile başlayan ve 2013 yılında Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca bütüncül olarak yeniden değerlendirilen arkeolojik sit alanlarından oluşan yaklaşık 83 hektarlık yüzölçümüne sahiptir.

Amasra kentinde ilave – revizyon koruma amaçlı imar planının amacı güncel veriler doğrultusunda, gerek mer'î Koruma Planının gerekse de kentin sorunlarını çözen; kentin yeni gelişme eğilimleri ve dinamiklerini göz önüne alarak, Amasra'da koruma, sağlıklılaştırma ve yenileme politikalarını üreten, kentin kendine has tarihi ve arkeolojik değerlerini gözeterek sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda koruyan bir planlama yaklaşımını oluşturmaktır.

Bu amaç doğrultusunda öncelikle koruma amaçlı imar planı teknik şartnamesinde belirtilen tüm hususlar doğrultusunda kent analiz edilerek bir senteze ulaşılmış ve bu veriler görsel ve yazılı dokümanlarla birlikte bir araştırma raporunda derlenmiştir.

Karabük Koruma Bölge Kurulu'nca uygun bulunan bu analiz-sentez çalışmalarından elde edilen veriler, mer'î koruma planının ayrıntılı biçimde ele alınması ile ortaya konan ilkeler, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan planlamaya etki eden görüşler, kentin araştırmalar ile belirlenen sorunları, olanakları ve potansiyelleri bir arada etkileşim içerisinde değerlendirilmiş ve planlama esasları oluşturulmuştur.

Bu planlama esasları kentin mevcut ve olası sorunlarına çözüm önerilerini ortaya koyacak biçimde senaryolaştırılmış ve bu senaryolarda belirlenen esaslar plan kararları ile fiziki mekâna yansıtılmıştır.

1. KENTİN PLANLAMA SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Amasra kentinde 11.09.1976 tarihinde Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın (GEEAYK) A157 sayılı kararı ile ilk sit alanı ilanı ile başlayan koruma süreci 01.04.1988 tarihinde Koruma Kurulu tarafından uygun bulunarak yürürlüğe giren Koruma Amaçlı İmar Planı ile korumaya dönük planlı bir döneme geçmiştir.

Bununla birlikte kentin mekânsal biçimlenişinin temellerini atan ilk plan ise İller Bankası tarafından yaptırılan 1970 tarihli plandır. Bu plan aslında kente kimlik özellikleri katan Boztepe ve Kaleiçi mahallelerinde eski Amasra Evleri'nin ve geleneksel dokunun, yerleşime özgün bir doku vermesi nedeniyle korunmasını temel hedef olarak belirlemiştir. Yine aynı planda, bu tarihi niteliklere sahip alanların geleneksel karakterlerini korumaları amacıyla yapı taban alanı, taban alanının arsaya olan oranı, yapı yüksekliği, yapılarının birbirine göre konumları, topoğrafik yapıya uyum, doğal yapıyı tamamlamaları ve siluet oluşturmaları bakımından bu kesimler "*Özel Koşullara Bağlı Bölge*" olarak tanımlanmış ve gelişmelerin kısıtlanması öngörülmüştür.

Bu hedefler doğrultusunda ise;

- Onarılacak ve yeni yapılacak yapılarda komşu eski Amasra Evleri ölçülerine ve kat yüksekliklerine (2 kat) uyulması,
- Kaleiçi' ne zorunlu durumlarda araç girişine olanak verecek 5 metrelik bir yol açılması,
- Diğer kesimlerin karakteristik yapılarına dokunulmadan aynen korunması, öngörülmüştür.

Her ne kadar koruma planı olmamakla birlikte koruma ilkelerini içeren planın uygulama sürecinde ise önerilen taban alanını çok aşan ve arsanın tümünü kaplayan çok katlı apartman tipi yapılanmalar ile birlikte günümüzde de sürmekte olan geleneksel dokuya ve silüete aykırı çok katlı ve çirkin apartmanlaşma olgusunun temeli atılmıştır.

Bu plandan sonra 1986 yılında onaylanarak yürürlüğe giren planda da bir önceki plana benzer biçimde Boztepe ve Kaleiçi' nin arkeolojik zenginlikleri ve doğal güzelliklerinin daha fazla tahrip olmaması temel hedefinden hareket edilmiştir. Bu doğrultuda planın temel kararlarından birisi giderek artan nüfusun daha güneye ve güney - doğuya yerleştirilmesi olmuş ve böylece çok katlı yapılaşma talebi de korunması hedeflenen bölgeden uzaklaştırılması istenmiştir. Ancak bu karar bu sefer de güney kesimlerinde günümüzde aşırı yoğun yapılaşma ile sonuçlanan hareketi başlatmıştır.

Kentin koruma sürecinde kapsamlı ilk koruma planı ise 1988 yılında yürürlüğe giren ve hala geçerliliğini koruyan "Amasra Kasabası Tarihi Çevre Koruma Planlaması Sözleşmesi" ile elde edilmiş plandır.

1.1. 1988 tarihli Mer'i Koruma Amaçlı İmar Planı

Söz konusu plan kenti ilki yöresel mimari özellikleri yansıtan Boztepe ve Kaleiçi Mahalleleri ile Antik Liman (Küçük Liman) ve Büyük Liman kesimi, ikincisi ise Boztepe ve Kaleiçi Mahallelerinin gerisinde kalan düzlükler için saptanmış bulunan arkeolojik sit alanları olarak iki ayrı bölümde ele almış ve bu özellikler doğrultusunda plan kararları üretmiştir. (Harita 1)

Bu temel yaklaşım doğrultusunda plan incelendiğinde, planın almış olduğu kararları şu şekilde sıralamak mümkündür;

1. Boztepe ve Kaleiçi Mahallelerinde "Nüfus Yoğunluğu ve Yapı Düzeni Korunacak Meskûn Konut Alanları" başlığı altında korunarak yenilenebilecek, koşullu yenilenebilecek ve yeni yapılanma alt başlıklarında yapılaşma kararları üretilmiştir.
2. Sur duvarlarına bitişik taşınmazlar üzerinde kısmi ayıklanma yapılarak surlar üzerinde ve bitişğinde kamuya açık, yeşil alanlar, gezinti yolları, bakı noktaları seçilmiş ve düzenlenmiştir.
3. Mevcut konut dokusu içinde bulunan boş parsellerde, yöresel yapılaşma özellikleri taşıyan yapıların yapılması önerilmiştir.
4. Mevcut Sur Duvarları ile Çekiciler çarşısı arasında kalan alan, çok büyük bir yüzölçümüne sahip şekilde pazaryeri ve otopark olarak düzenlenmiştir.

5. Güney kesimde yer alan Arkeolojik sit alanlarında ortaya çıkan yapılaşma bölgeleri, klasik imar adaları haline getirilerek konut gelişim bölgeleri oluşturulmuştur.
6. Yine bu kesimlerde Amasra'nın çevre ile bağlantısını sağlayan doğu yönünden gelen Bartın yolu ile batı yönünden gelen Kurucaşile yolu doğu-batı ekseninde arkeolojik sit alanlarını kat ederek geçen 15 ve 20 metrelik en kesitinde iki ana yol ile birbirine bağlanmıştır.
7. Klasik imar planı doğrultusunda belirlenen bu kesimlerde kentsel sosyal donatı alanları (eğitim tesis alanları, çok büyük ölçekte bir terminal, Pazar yeri vb.) planlanmıştır.
8. Bu bölgenin güneyinde bulunan ve Bedesten (Gymnasium) olarak anılan yapıyı içine alan bölge "Açık Hava Müzesi" olarak önerilmiştir.

Bu temel kararlar ile hazırlanmış plan sonucu ortaya çıkan alan kullanım dağılımı tablosu ve grafiği aşağıdaki gibidir.

Tablo 1: Mer'i Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

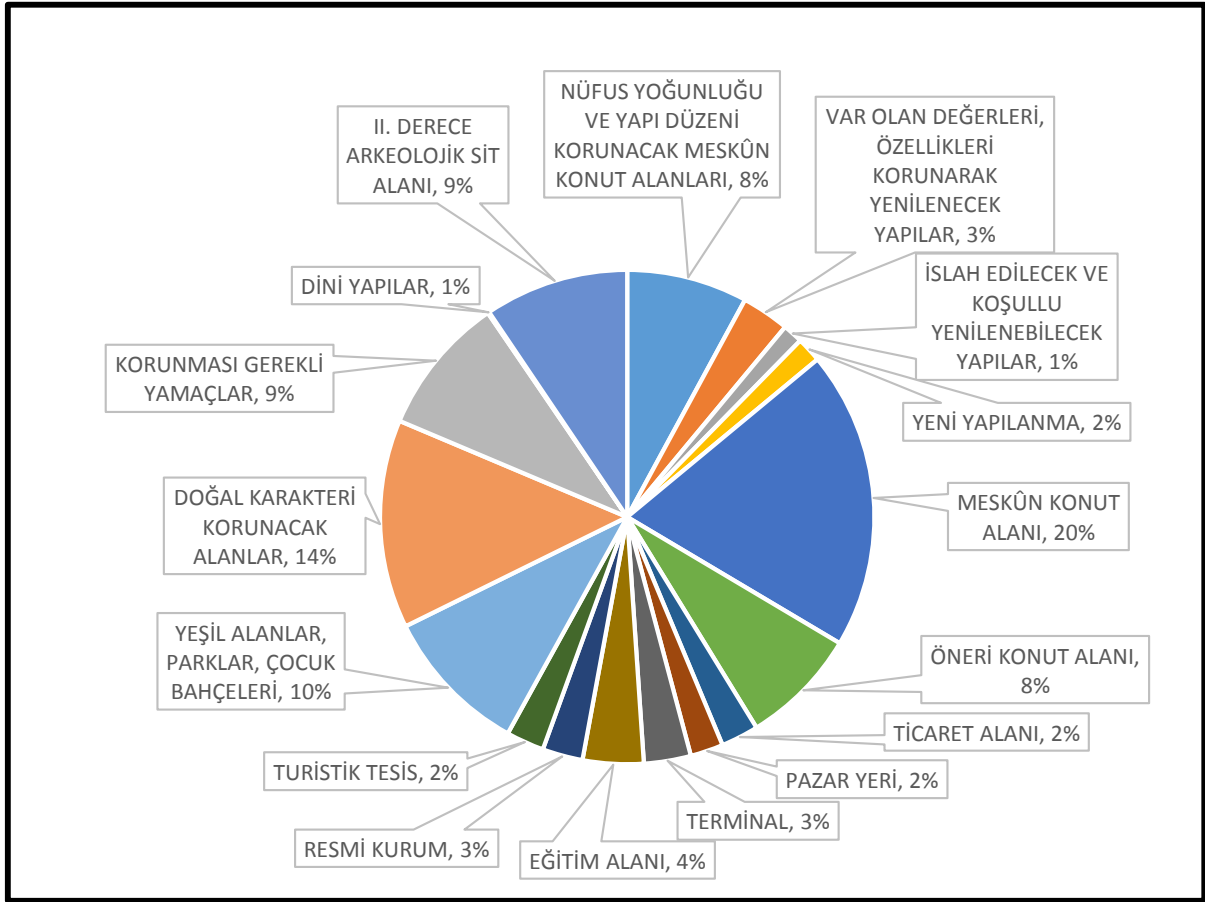
Alan Kullanımları	M ²	%
Nüfus Yoğunluğu Ve Yapı Düzeni Korunacak Meskûn Konut Alanları	26399	8
Var Olan Değerleri, Özellikleri Korunarak Yenilenecek Yapılar	10427	3
İslah Edilecek Ve Koşullu Yenilenebilecek Yapılar	4371	1
Yeni Yapılanma	5475	2
Meskûn Konut Alanı	65215	20
Öneri Konut Alanı	25717	8
Ticaret Alanı	8216	2
Pazar Yeri	7187	2
Terminal	10247	3
Eğitim Alanı	13274	4
Resmi Kurum	8819	3
Turistik Tesis	8282	2
Yeşil Alanlar, Parklar, Çocuk Bahçeleri	32325	10
Doğal Karakteri Korunacak Alanlar	45544	14
Korunması Gerekli Yamaçlar	30377	9
Dini Yapılar	325	1
II. Derece Arkeolojik Sit Alanı	31495	9

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2018

Plan kararlarının yansıdığı tabloya bakıldığında planlama alanının yaklaşık %45'lik bir kesiminin sit alanları, yamaç vb. doğal karakteri korunacak alanlar gibi yapılaşma için uygun olmayan alanlardan oluştuğu görülmektedir. Bu durum kentin planlı sahası içerisinde gelişme alanlarının son derece kısıtlı olduğunu göstermektedir.

Geriye kalan alanların ise 117331 m²'si konut alanı, 47743 m²'si kentsel çalışma alanı, 8282 m²'si turizm alanı olarak iskân edilebilecek alanlardan oluşmaktadır.

Grafik 1: Mer'i Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı



Kaynak: Büro Çalışmaları

AMASRA ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İLAVE-REVİZYON KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ANALİZ ÇALIŞMALARI

MERİ İMAR PLANI

GÖSTERİM

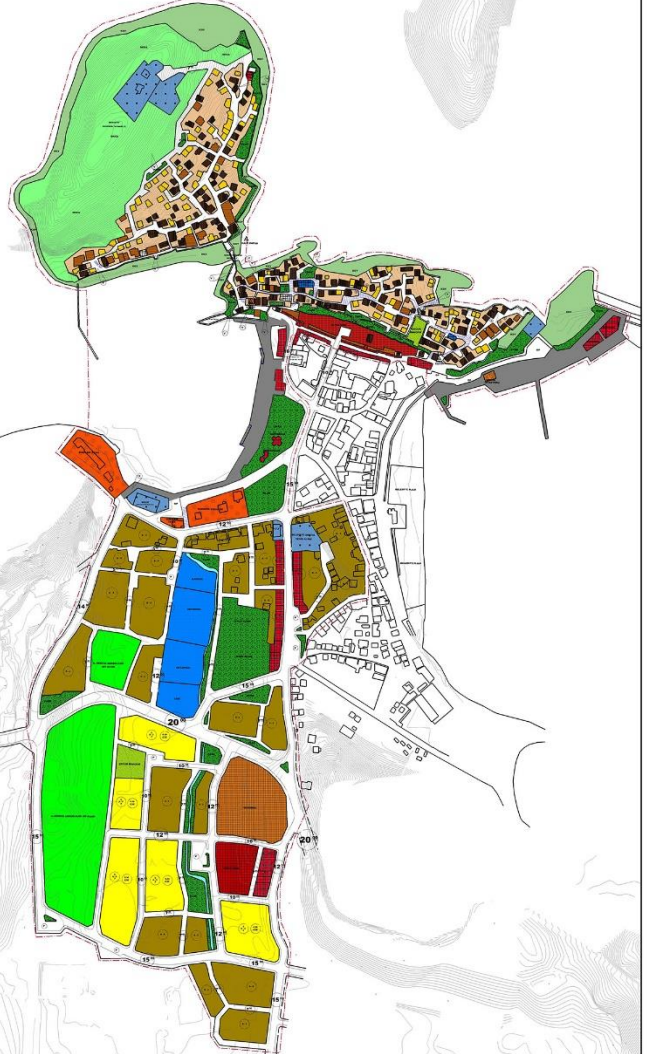
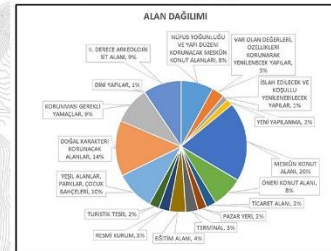
MERİ İMAR PLANI	
	İMAR PLANI SINIRI
	NÜFUS YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ KORUNACAK MESKUN KONUT ALANLARI
	VAR OLAN DEĞERLERİ, ÖZELLİKLERİ KORUNARAK YENİLENECEK YAPILAR
	İSLAH EDİLECEK VE KOSULLU YENİLENEBİLECEK YAPILAR
	YENİ YAPILANMA
	MESKUN KONUT ALANI
	ÖNERİ KONUT ALANI
	TİCARET
	AÇIK PAZAR
	TERMİNAL
	EĞİTİM
	RESMİ KURUM
	TURİSTİK TESİSLER
	TESCİLLİ ESKİ ESERLER
	DİNİ YAPILAR
	YEŞİL ALANLAR, PARKLAR, ÇOCUK BAĞÇELERİ
	DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR
	KORUNMASI GEREKLİ YAMAÇLAR
	II.DERECE SİT ALANI
	KORUNACAK AĞAÇLAR
	VİSTA, SEYİR NOKTALARI
	YÖRESEL DOKU ÖZELLİĞİ YANSITAN SOKAK
	KALE KAPILARI

ÖLÇEK: 1/2000

ALAN DAĞILIMI

NÜFUS YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ KORUNACAK MESKUN KONUT ALANLARI	26399 m ²
VAR OLAN DEĞERLERİ, ÖZELLİKLERİ KORUNARAK YENİLENECEK YAPILAR	10427 m ²
İSLAH EDİLECEK VE KOSULLU YENİLENEBİLECEK YAPILAR	4371 m ²
YENİ YAPILANMA	5475 m ²
MESKUN KONUT ALANI	65235 m ²
ÖNERİ KONUT ALANI	25717 m ²
TİCARET ALANI	8216 m ²
PAZAR YERİ	7187 m ²
TERMİNAL	10247 m ²
EĞİTİM ALANI	13274 m ²
RESMİ KURUM	8819 m ²
TURİSTİK TESİS	8282 m ²
YEŞİL ALANLAR, PARKLAR, ÇOCUK BAĞÇELERİ	32325 m ²
DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR	45544 m ²
KORUNMASI GEREKLİ YAMAÇLAR	30377 m ²
DİNİ YAPILAR	325 m ²
II.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	31495 m ²

ALAN DAĞILIMI GRAFİĞİ



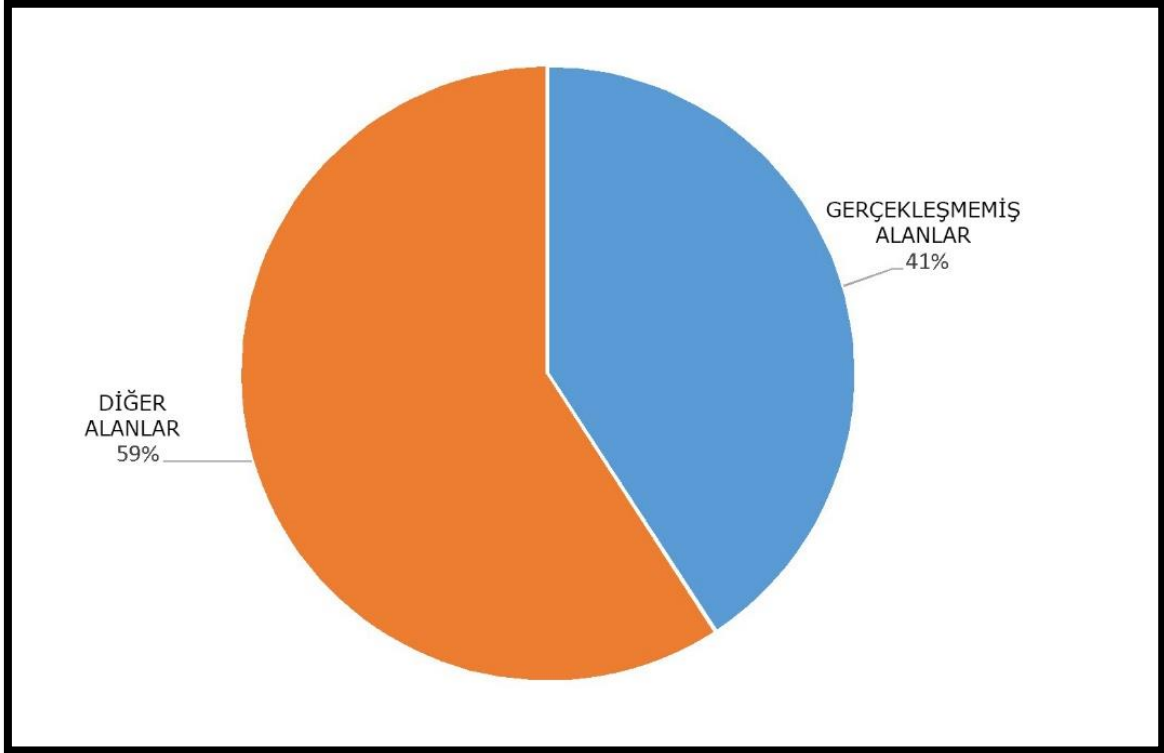
HARİTA 1: Meri Uygulama İmar Planı

1.2. Koruma Planının Gerçekleşme Durumu

1988 yılında yürürlüğe giren ve 30 yıldır uygulanmakta olan Planın gerçekleşme durumuna bakıldığında plan kararlarının uygulama düzeyinin özellikle belirli alanlarda düşük olduğu görülmektedir. (Grafik 2)

Bu alanlar arasında Boztepe ve Kaleiçi Mahallelerinde Y notasyonu ile önerilen yeni yapılanma kararları, Çekiciler Çarşısının batı girişinden başlayıp doğudaki kale kapısı ve meydana kadar uzanan pazar alanı, Kum mahallesinde yer alan oyun alanları, terminal ve pazar alanı, doğu batı yönünde önerilen ana ulaşım aksları ile yine aynı bölgede imar adaları olarak biçimlenen konut alanları sayılabilir. (Harita 2)

Grafik 2: Gerçekleşme Durumu



Kaynak: Büro Çalışmaları

AMASRA ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İLAVE-REVİZYON KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ANALİZ ÇALIŞMALARI

MERİ İMAR PLANI GERÇEKLEŞME DURUMU

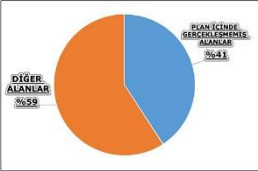
GÖSTERİM

- PLAN İÇİNDE GERÇEKLEŞMEMİŞ ALANLAR
- MEVCUT PLANLAMA ALANI



ÖLÇEK: 1/2000

PLAN İÇİNDE GERÇEKLEŞMEMİŞ ALANLAR	145050 m ²
DİĞER ALANLAR	210271 m ²



HARİTA 2: Mer'i İmar Planı Uygulama Durumu

1.3. Koruma Planının Güncel Sit Alanları İle Karşılaştırılması

Mer'i Koruma Amaçlı İmar Planının yürürlüğe girdiği 1988 yılından günümüze Amasra'da sit alanları birkaç kez bütüncül olarak irdelemeye tabi tutulmuştur. Bu irdelemeler neticesinde planın yapıldığı dönemdeki sit alanları ile uyumlu olan plan kararlarının günümüzdeki sit alanları ile örtüşmediği görülmektedir. (Harita 3)

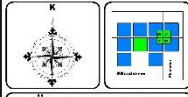
Özellikle Kum mahallesinde gerek bütüncül gerekse de parsel düzeyinde belirlenmiş olan ve yapılaşma yasaklı sit alanlarında planın kullanım kararlarının olduğu, Sur duvarlarının güney komşuluğunda yer alan ve sonradan sit alanına dahil edilen meskun alanlar ile yine güney kesiminde ilan edilen sit alanlarının ise plansız olduğu tespit edilmiştir.

AMASRA ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İLAVE-REVİZYON KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ANALİZ ÇALIŞMALARI

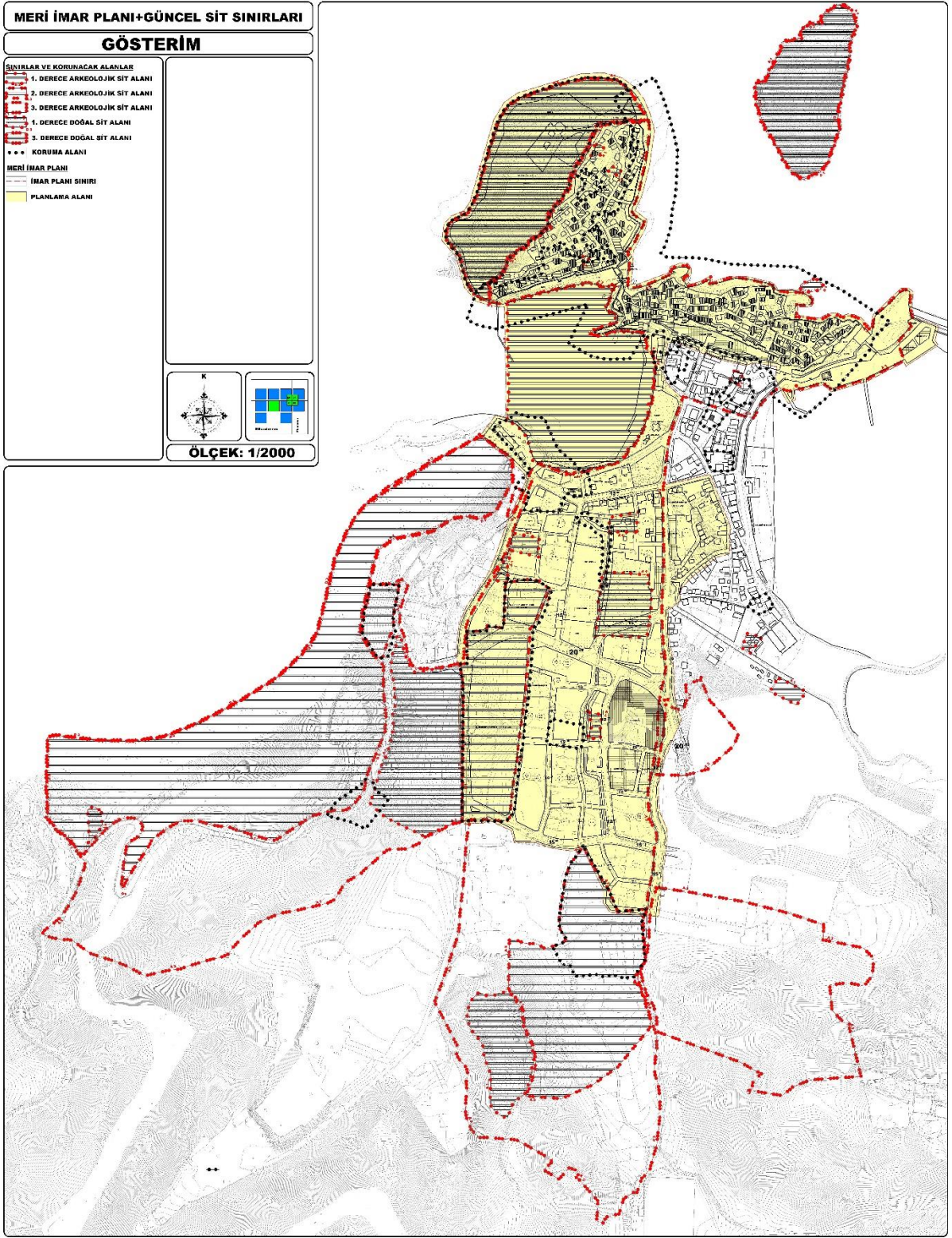
MERİ İMAR PLANI+GÜNCEL SİT SINIRLARI

GÖSTERİM

- SINIRLAR VE KORUNACAK ALANLAR
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
 - 2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
 - 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
 - 1. DERECE DOĞAL SİT ALANI
 - 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI
- KORUMA ALANI
- MERİ İMAR PLANI
- İMAR PLANI SINIRI
- PLANLAMA ALANI



ÖLÇEK: 1/2000



HARİTA 3: Mer'i Plan ve Güncel Sit Sınırları

1.4. Koruma Planının Nüfus Özellikleri

Yürürlükteki Koruma Planının vermiş olduğu yapılaşma kararlarından hareketle yapılan hesaplamalar neticesinde plan sınırları içerisinde yaklaşık 3.500 kişilik bir nüfusun iskân edilebileceği hesaplanmıştır. Bununla birlikte alanda yaşayan nüfus ise mahalle nüfuslarından yola çıkılarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda Boztepe ve Kaleiçi Mahalleleri tümüyle planlama alanında kalırken, Kum Mahallesinin ise Büyük Liman kıyı kesimi yerleşimi hariç planlama alanında kalmaktadır. Mahallenin planlama alanına girmeyen kesiminde yaşayan nüfus Belediye verileri ile sahada yapılan araştırmalar neticesinde saptanmaya çalışılmış; saptanan bu nüfus mahalle nüfusundan çıkarılarak planlama alanında kalan nüfus belirlenmiştir. Buna göre planlama alanı nüfusu Boztepe Mahallesi 239 kişi, Kaleiçi Mahallesi 253 kişi ve Kum Mahallesinin alana giren kısmındaki 1388 kişi olmak üzere toplamda 1880 kişi olarak hesaplanmıştır. Boztepe, Kaleiçi ve Kum Mahallelerinden oluşan planlama alanının toplam nüfusu 3510 kişidir. Bu alanın mevcuttaki nüfusu ise toplamda 1880 kişidir.

Bu veriler doğrultusunda planın kapasite nüfusuna daimi iskân açısından henüz ulaşamadığı ileri sürülebilir. Bununla birlikte kent içerisinde iskâna konu alanlarda yapılaşmayı kısıtlayıcı sit alanlarının yapılaşma sürecinde de ortaya çıkması nedeniyle yıllar içerisinde kentin güneybatı yönünde Kaleşah Mahallesi yeni yerleşim bölgesi olarak ortaya çıkmış ve nüfusun önemli bir kesimi bölgede yerleşmiştir.

Planlama alanı içerisinde planın en yoğun olarak iskâna konu etmiş olduğu bölge ise Kum Mahallesi olarak tespit edilmiştir. Boztepe ve Kaleiçi mahallelerinde ise az yoğun bir iskân politikası güdülmüştür. (Tablo 2)

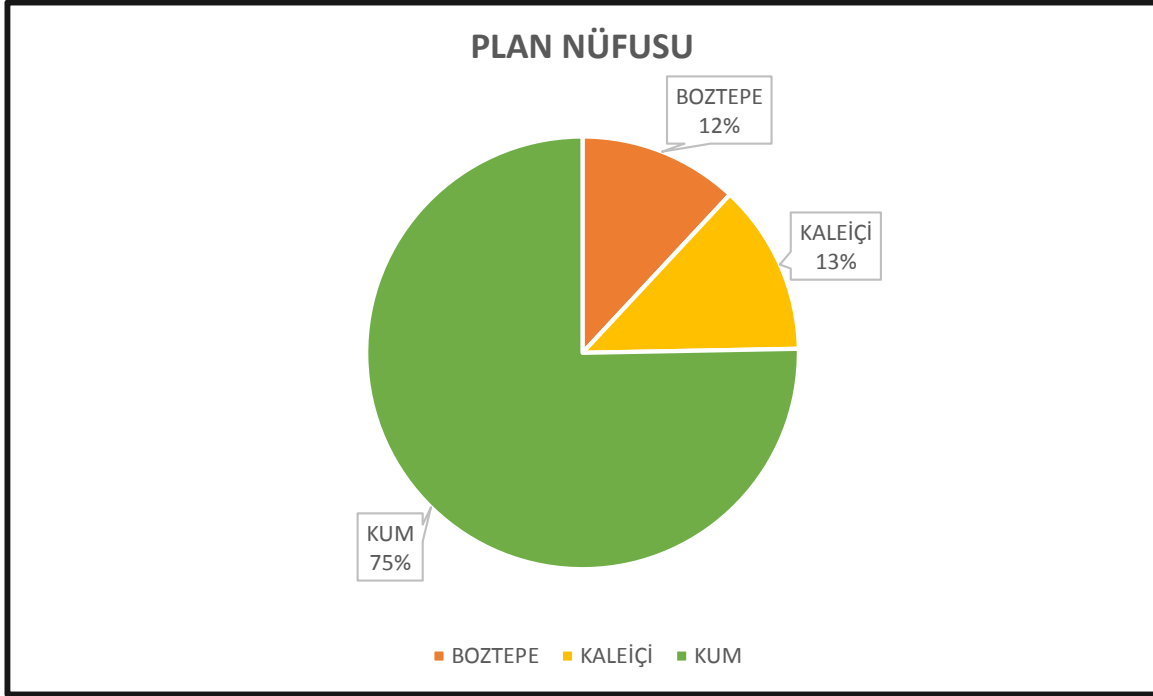
Tablo 2: Plan Nüfusu ve Mevcut Nüfus

MAHALLE	PLAN NÜFUSU (KİŞİ)	MEVCUT NÜFUS (KİŞİ)
BOZTEPE	419	239
KALEİÇİ	448	253
KUM	2643	1388

Kaynak: TÜİK verileri, 2018

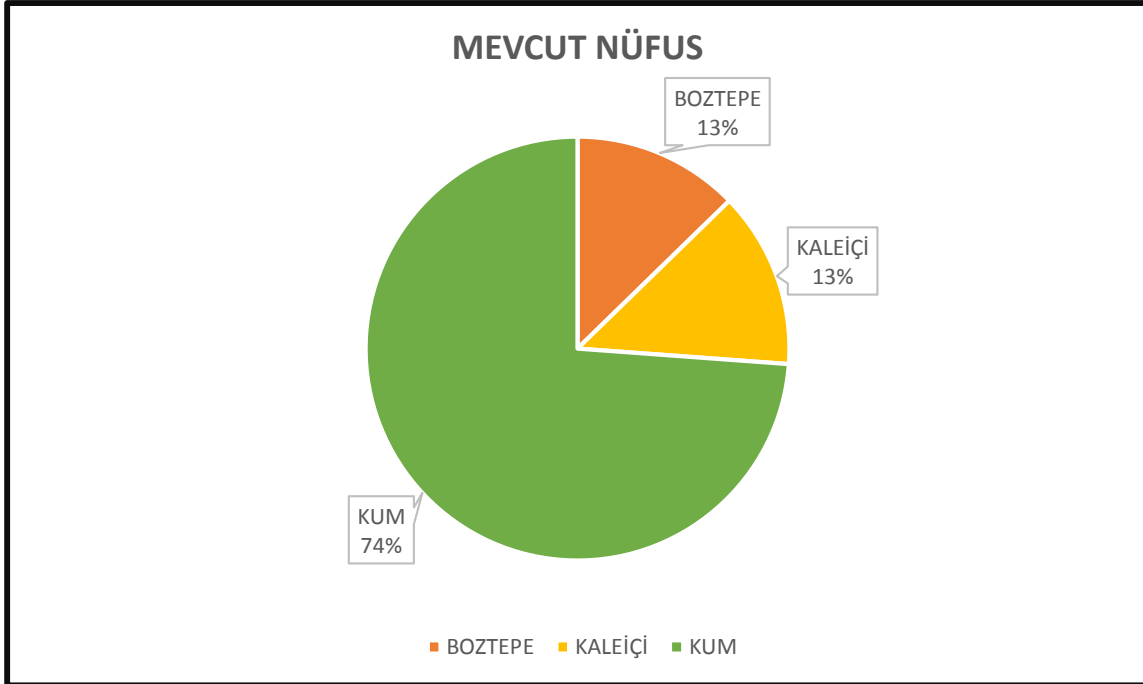
Plan kararlarının mevcut eğilime benzer biçimde yerleşim alanı yoğunluğu vermiş olduğu aşağıdaki grafiklerden de anlaşılmaktadır.

Grafik 3: Mevcut Plan Nüfusu



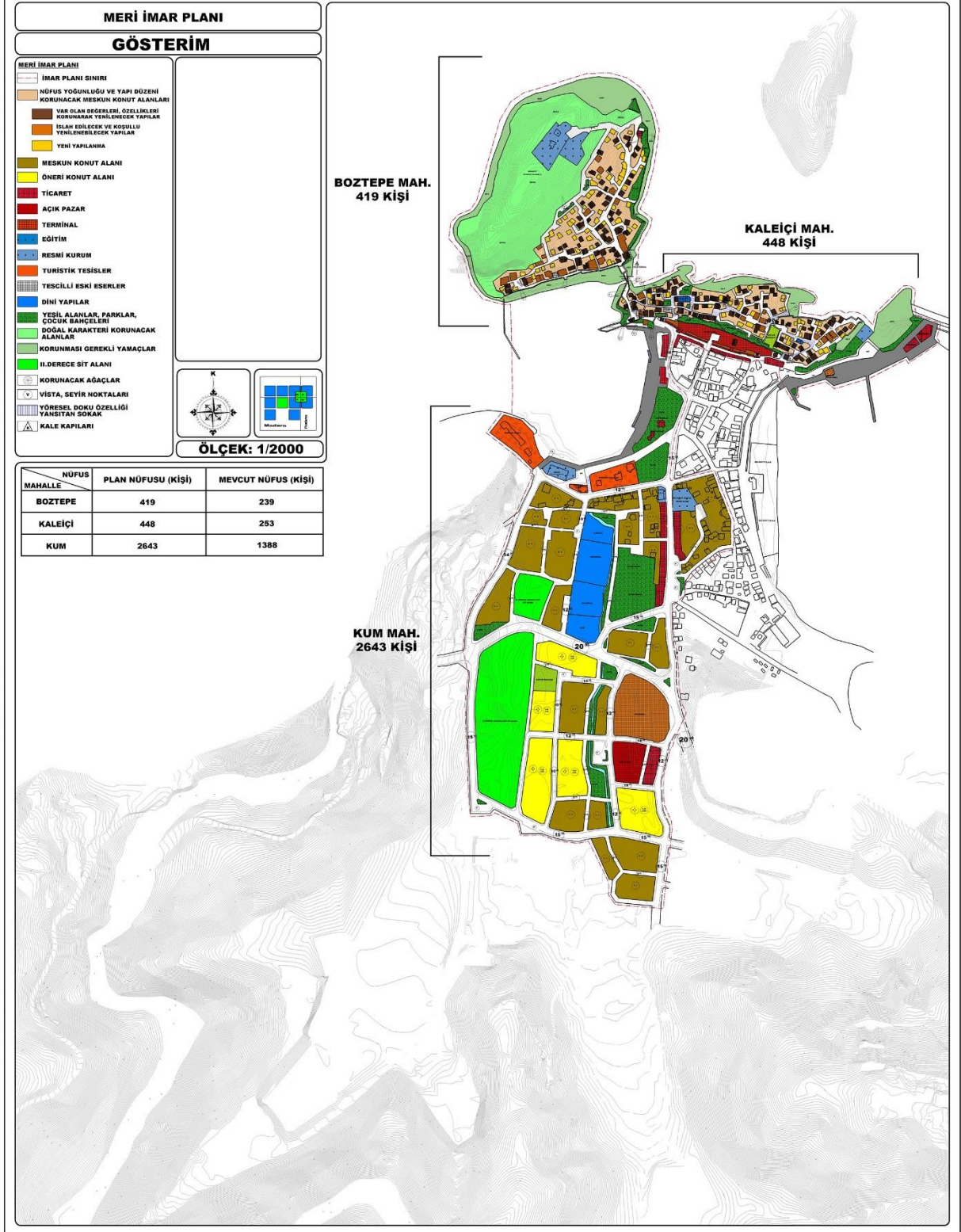
Kaynak: Büro Çalışmaları, 2018

Grafik 4: Mevcut Nüfus



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2018

AMASRA ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İLAVE-REVİZYON KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ANALİZ ÇALIŞMALARI



HARİTA 4: Mer'i Uygulama İmar Planı Nüfusu

2. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına dönük olarak Amasra Belediyesi'nce ilgili kurumlara görüşleri sorulmuş ve cevapları alınmıştır. (ek1) Buna göre;

- Bartın İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 13.12.2016 tarih ve 77548316 sayılı yazısı ile imar planı çalışmalarında bir sakınca olmadığı,
- Deniz Kuvvetleri Komutanlığı Bartın Deniz Komutanlığı 14.12.2016 tarihli 58972594 sayılı yazısından Askeri yasak bölge sınırları ve Jandarma Komutanlığı halihazırlarının iletilmesinde sakınca bulunmadığı,
- Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. 16.12.2016 tarih 48828 sayılı yazısında imar planı çalışmaları aşamasında elektrik tesisleri için teknik altyapı alanı ayrılmasının uygun olduğu,
- BOTAŞ 04.01.2017 tarih 26106802 sayılı yazısında bahse konu alanda boru hattı, tesis ve proje bulunmadığını,
- Bartın Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü 04.01.2017 tarih 29088571 sayılı yazısında 1/25000 Çevre Düzeni Planı plan hükümleri gereğince bu plan ve plan hükümlerine aykırı imar planı yapılamayacağını ve sit alanlarında plan onaylama yetkisinin Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünde olduğunu,
- Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü 27.10.2014 tarih 63025425 sayılı yazıda Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planları kontrol formu esaslarına uygunluğu açısından değerlendirileceğini,
- Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü 15.02.2017 tarih 85574628 sayılı yazısında taşınmazların tahsis ve fiili durumlarının dikkate alınarak imar planı çalışmasında hazine menfaatinin gözetilmesi koşuluyla bir sakınca olmadığı,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 19.12.2016 tarih 78941977 sayılı yazıda bahse konu alanda kurumun görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığını,
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 15.12.2016 tarih 54426194 sayılı yazısında imar planı notlarına elektrik iletim hattının geçtiği irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır ifadenin eklenmesi gerektiğini,

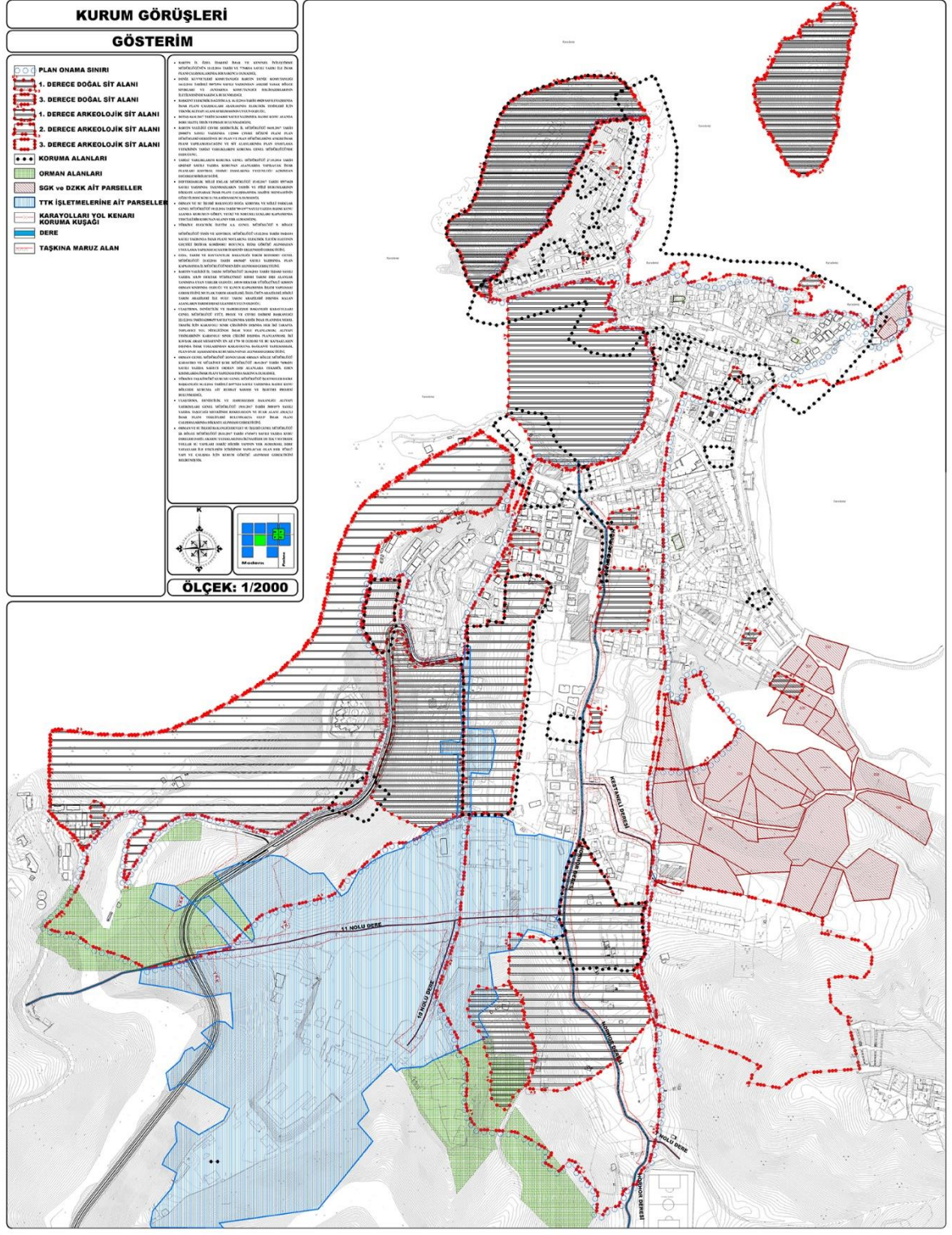
- Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü 21.12.2016 tarih 68656427 sayılı yazısında plan kapsamında il müdürlüğünden izin alınması gerektiğini,
- Bartın Valiliği İl Tarım Müdürlüğü 26.04.2011 tarih 5321683 sayılı yazıda 118.50 hektar yüzölçümlü kısmı tarım dışı alanlar tanımına uyan yerler olduğu, 185.50 hektar yüzölçümlü kısmın orman sınıfında olduğu ve kanun kapsamında işlem yapılması gerektiğini, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan alanların tarım dışı kullanımı uygun olduğu,
- Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı 22.12.2016 tarih 62888455 sayılı yazısında şehir imar planında yerel trafik için karayolu sınır çizgisinin dışında her iki tarafta toplayıcı yol niteliğinde imar yolu planlaması, altyapı tesislerinin karayolu sınır çizgisi dışında planlanması, iki kavşak arası mesafenin en az 1750 m olması ve bu kavşakların dışında imar yollarından karayoluna bağlantı yapılmaması, plan onay aşamasında kurumdan onay alınması gerektiğini,
- Orman Genel Müdürlüğü Zonguldak Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü 18.01.2017 tarih 76586251 sayılı yazıda sadece orman dışı alanlara tekabül eden kısımlarda imar planı yapılmasında sakınca olmadığı,
- Türkiye Taş Kömürü Kurumu Genel Müdürlüğü İşletmeler Daire Başkanlığı 06.12.2016 tarihli 26977624 sayılı yazısında bahse konu bölgede kuruma ait ruhsat sahası ve işletme projesi bulunmadığı,
- Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü 19.01.2017 tarih 58891979 sayılı yazıda taşocağı mevkiinde Rekreasyon ve Fuar Alanı amaçlı imar planı teklifleri bulunmakta olup imar planı çalışmalarında dikkate alınması gerektiğini,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 23. Bölge Müdürlüğü 28.11.2017 tarih 47454071 sayılı yazıda kuru dereler dahil akarsu yataklarında iki sahilde de ilk 5 metrede yollar su yapıları hariç hiçbir yapının yer almaması, dere yatakları ile etkileşim içerisinde yapılacak olan her türlü yapı ve çalışma için kurum görüşü alınması gerektiğini belirtmiştir.

Bu doğrultuda ilgili kurum ve kuruluş görüşleri içerisinde imar planı yapılması ve kararları üzerinde olumsuz etki edebilecek herhangi bir durumun olmadığı tespit edilmiştir.

Kurum ve kuruluşlardan gelen bu görüşlerden mekânsal yansımaları olan ve koruma politikaları ile aykırılık teşkil etmeyenleri (orman arazileri, karayolu ve kamulaştırma sahası vb.) plan kararlarına konu edilerek plana işlenmiş, mekânsal olarak ifade edilemeyenleri ise plan hükümleri ile kayıt altına alınmıştır(Harita 5).

Bununla birlikte Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce verilen dere yatakları ve en kesitlerini belirleyen görüşte Amastris Çayı'na dönük ıslah projesi kapsamında bir kanal öngörülmektedir. Ancak bu ıslah çalışmasının çok büyük kesimi 1. ve 2. Derece arkeolojik sit alanında kalması, belirli bölümlerde çayın sağ ve sol sahillerinde var olan korunması gerekli taş duvarlara müdahale öngörmesi nedenleriyle koruma politikaları ile örtüşmeyen kesimleri dikkate alınmamıştır. Zira, bu ıslah projesinin ancak Karabük Koruma Bölge Kurulu'na münferiden sunulacak ve çay etrafındaki taş duvarları ve arkeolojik alanları da dikkate alan bir restorasyon projesi ile birlikte sunulması halinde değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmiştir.

AMASRA ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İLAVE-REVİZYON KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ANALİZ ÇALIŞMALARI



HARİTA 5: Kurum Görüşleri

3. SORUNLAR ve OLANAKLAR

Planlama alanı bütününde yapılan saha araştırmaları, gözlemler, kentliler ile yapılan görüşmeler, Belediye ile yapılan toplantılar ve diğer belge ve bilgilerden elde edilen veriler doğrultusunda kentin sorunları ve olanakları tespit edilmiştir. Bu tespit neticesinde belirlenen sorunlar bütüncül olarak ele alınmış ve bunlara dönük çözüm önerileri mekânsal olarak plan üzerinde, politikalar düzeyinde ise plan hükümlerinde belirlenmiştir.

3.1. Sorunlar

3.1.1. Ulaşım Temalı Sorunlar

- Kent içinde ana arterlerin dışında kalan yolların büyük çoğunluğunun taşıt trafiği için yeterli ize sahip olmayan aslında yaya ölçeğindeki yollar olması ve bu yolların genelde taşıt trafiğine açık olması
- Yaya – taşıt ayırımı olmaması nedeniyle trafik yoğunluğu oluşması
- Çok ciddi seviyelerde otopark ihtiyacı ve bu ihtiyacın karşılanabileceği mekânların son derece kısıtlı olması,
- Yaya ölçeğindeki sokak dokusunun özđün niteliğini malzeme yönünden kaybetmiş olması,
- 2016 yılında onaylanarak yürürlüğe giren imar planı ile kruvaziyer yolcu gemilerine de hizmet vermesi beklenen limanın işletmeye alınması halinde kentin yolcu gemilerine de ev sahipliği yapabileceği ve bu durumun kentin kısıtlı kapasitesi üzerine ek bir yük getirecek olması,
- Mevcut ana arterlerin cephelerindeki yapılaşmanın tamamlanmış olması nedeniyle genişleme imkân ve kabiliyetinin son derece kısıtlı olması.

3.1.2. Turizm Temalı Sorunlar

- Kentin turizm sezonunda aşırı bir talep ile karşı karşıya kalmasının kent genelinde yaşanan sorunların temel kaynağı olması,
- Kentin sahip olduğu arkeolojik varlıkları nedeniyle genişleme/yeniden yapma olanaklarının son derece kısıtlı olması ve bu nedenle turizm sektörünün istenilen düzeyde gelişiminin sağlanamaması,
- Turizmin ağırlıklı olarak ev pansiyonculuğu ile yürütülmesi nedeniyle üst gelir grubu açısından cazibenin bulunmaması,

- Turizmin ağırlıklı olarak günübirlik veya çok kısa konaklama süreleri ile yürütülmesi nedeniyle kent ekonomisine katkısının beklenenden az düzeye olması,
- Turizmin kontrolsüz biçimde kentin her kesiminde özellikle turizm sezonunda konutların dahi konaklama alanları haline dönüşmesi nedeniyle kent genelinde aşırı yoğunluğa sebebiyet vermesi,
- Aşırı talebin karşılanması için mevcut yapılaşmada izinsiz, çarpık, eklenti vb. yöntemlerle mek n kazanma uygulamalarının ortaya çıkması.

3.1.3. Mekânsal ve Yapılaşma Temalı Sorunlar

- Mekânsal ve yapılaşma temalı sorunların temel kaynağının kentin fiziki gelişme imk nlarının coğrafik, yönetsel ve sit statüleri nedeniyle son derece kısıtlı olması,
- Kamu mülkiyetindeki arazilerin son derece kısıtlı olması,
- Planlama alanı bütününde yapılaşmaya konu edilemeyecek alanların toplam alan içindeki payının yaklaşık %50'lik bir oranda olması,
- Mekânsal gelişimin sürdürülebileceği arazilerin gerek coğrafik koşullar gerekse de sit statüleri nedeniyle kısıtlı olması, bu kısıtlılığın yoğun turizm talebinin karşılanmasında engel teşkil etmesi,
- Bu kısıtlılık halinin kentlilerin yapılaşma beklentileri önünde doğal olarak bir engel teşkil ettiği inancının oluşması nedeniyle korumaya katılımın ve bilincin üst seviyelere ıkarılamaması,
- Kent için de ayrıca bir eşik olma özelliği gösteren planlama alanının güneyinde çok büyük yüz ölçüme sahip kömür işletme arazilerinin yer alması,
- Merkezde bitişik nizam teşekkül etmiş ve eskimiş çok katlı apartmanlaşma yapısı,
- Geleneksel doku izlerinin devam ettiği Boztepe ve Kaleiçi Mahallelerinde bu dokuya kütle, konum veya gabari yönünden aykırı yapılaşmaların olması,
- Mevcut yapılaşmalarda yapılan eklentiler ile siluetin ve dokunun bozulması,
- Parsel bazında yapılan imar planı değişiklikleri nedeniyle kimi bölgelerde hem buldukları bölgenin kat rejimine aykırı hem de kentin genel silüetine aykırı y kseklıklerde binaların bulunması,

- Tescilli sur duvarlarının kimi bölgelerde bunlara bitişik olacak kadar yapılaşma baskısı altında olması,
- Sur duvarları ile kentin diğer bölgelerinde zaman içerisinde tespit edilen duvar kalıntılarının bitkilenme, bakımsızlık vb. nedenlerle görsel değerlerinin azalması,
- Çekiciler çarşısı ve sokağında 11.09.1976 tarihinde Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın A157 sayılı kararı ile vurgulanan yeni inşaat yapılmamasının temin edilmesi hususunun Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 01.06.1985 tarih ve 1098 sayılı kararı ile kaldırılması sonucunda bölgede sokağın ölçeğine ve dokusuna aykırı bir yapılaşmanın ortaya çıkması,
- Gerek kadastral yapı ile hâlihazır durum gerekse de imar planı – hâlihazır durum ve kadastral yapı arasında belirli bölgelerde uyumsuzlukların olması.

3.1.4. Mer'i Koruma Planı Temalı Sorunlar

- Plan onay tarihinden sonra gerek alansal gerekse de parsel bazında ilan edilen arkeolojik sit alanlarının planlama alanı içinde kalanları ile plan kararlarının örtüşmemesi, planlama alanı dışındaki sit alanlarının ise plansız statüde olması,
- Planın gerçekleşme oranının son derece düşük olması nedeniyle özellikle güney kesimlerde plan kararlarının uygulama kabiliyetinin olmaması,
- Boztepe ve Kaleiçi Mahallelerinde Y notasyonu ile önerilen yeni yapılanma kararları, Çekiciler Çarşısının batı girişinden başlayıp doğudaki kale kapısı ve meydana dek uzanan Pazar alanı, Kum mahallesinde yer alan oyun alanları, terminal ve Pazar alanı, doğu batı yönünde önerilen ana ulaşım aksları ile yine aynı bölgede imar adaları olarak biçimlenen konut alanları gibi plan kararlarının aradan geçen 30 yıllık uygulama sürecinde gerçekleşmemiş olması,
- Boztepe ve Kaleiçi mahallerinde Y notasyonu ile işlenmiş yeni kütle önerilerinin sur duvarlarına belirli yerlerde bitişik veya çok yakın konumlandırılmasının sur duvarları açısından olumsuzluklar içermesi,
- Ek Uygulama yönetmeliği olarak adlandırılan plan notlarının yapılaşmayı yönlendirmede yetersiz kalması.

3.2. Olanaklar

- 2016 yılında onaylanarak yürürlüğe giren imar planı ile kruvaziyer yolcu gemilerine de hizmet vermesi beklenen limanın işletmeye alınması ile birlikte kentin yolcu gemilerine de ev sahipliği yapabileceği ve bu durumun kentin uluslararası bilinirliğini artıracak olması ile birlikte kent ekonomisine önemli oranda katkı koyacak olması,
- Ev pansiyonculuğu, kent açısından kentlinin turizme doğrudan katılıp, sağladığı ekonomik fayda ile doğru orantılı olarak kente olan aidiyetlerinin güçlenmesi açısından olumlu etkide bulunması,
- Kentin kıyılarına hâkim olan sınır ögesi olarak tariflenebilecek dik kayalık formasyonların bulunması,
- Kenti güney yönünden çevreleyen ormanlık ve sık ağaçlıklı alanlara sahip olması,
- Estetik bir perspektifle bakı veren ve kentin birçok bölgesinde yer alan Vistalar,
- Kale ve surları, Kemere Köprüsü, Poseidon Tapınağı, Fatih Cami, sivil mimarlık örnekleri, Bedesten, Antik Tiyatro, Ceneviz Şatosu, Şövalye Armaları, Antik Liman gibi çok sayıda odak noktasına sahip olması,
- Çekiciler Çarşısı, Direklikaya ve çevresi, Antik Liman kıyıları, Büyük Liman ile Çekiciler Sokağı arasında yer alan meydan gibi yaya kullanımı özelliği gösteren kent parçalarının yoğun olarak bulunması,
- Ulaşım kolaylığı sağlayan yeni tünel yolunun bulunması,
- Boztepe ve Kaleiçi Mahallelerinde kentsel sit ile de uyumlu geleneksel dokunun varlığını sürdürmesi,
- Kentin çok büyük kesiminin yaya ölçeğinde ulaşılabilir ve erişilebilir olması,
- Mevcut sokak dokusunun insan ölçeği ile uyumlu olması ve yaya odaklı bir ulaşım sistemine imkân vermesi,
- Turizmin çok güçlü bir sektör olarak kentin biçimlenmesine etki etmesi,
- Kıyı, kültür, tarih, doğa vb. gibi çok çeşitli alternatiflere sahip bir turizm potansiyelinin bulunması,
- Merkez kesiminde eskimiş köhne bitişik nizam dokunun dönüşüm kabiliyetinin yüksek olması,

- Yine aynı bölgede arazi ve ticari ünite fiyatlarının yüksek olmasının turizm veya ticaret odaklı projelendirmenin uygulama kolaylığını sağlaması,
- Kentin yeni gelişme alanlarının kısıtlı olmasından dolayı mevcut eski ve köhnemiş yapılaşmanın kent kimliği ve dokusu ile uyumlu plan kararları ile getirilecek yeni önerilere açık olması.

AMASRA ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İLAVE-REVİZYON KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ANALİZ ÇALIŞMALARI



SORUNLAR-OLANAKLAR

GÖSTERİM

ULAŞIM TEMALİ SORUNLAR

-  YÜKÜM TAŞIT TRAFİĞİ
-  MEVCUTTA OTURAN OLARAK KULLANILAN VE OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAYAN ALANLAR
-  LİMAN-İLAVE KAPASİTE ARTIŞI

TURİZM TEMALİ SORUNLAR

-  TURİZM SEKTÖRÜ GELİŞİMİNİ KISITLAYAN ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
-  KAPASİTESİN ÜZERİNDE TURİZM TALEBİ İZLENİMİ

MEKANSAL VE YAPILAŞMA TEMALİ SORUNLAR

-  KÜLTÜREL DEĞERLERİNİ KORUYAN VE GABARTE YÖNÜNDE KAYIPLAR
-  KÜLTÜREL, TABİAH OTURUMU VE GABARTE YÖNÜNDE KAYIPLAR
-  GÖRSEL ÇEVRESEL YÖNDE RİSK ALTINDA OLAN SÜR DUVARLARI VE DUVAR KALINTILARI
-  ÇOK KATLI APARTMANLAŞMA YAPISI

MERKEZİ KORUMA PLANI TEMALİ SORUNLAR

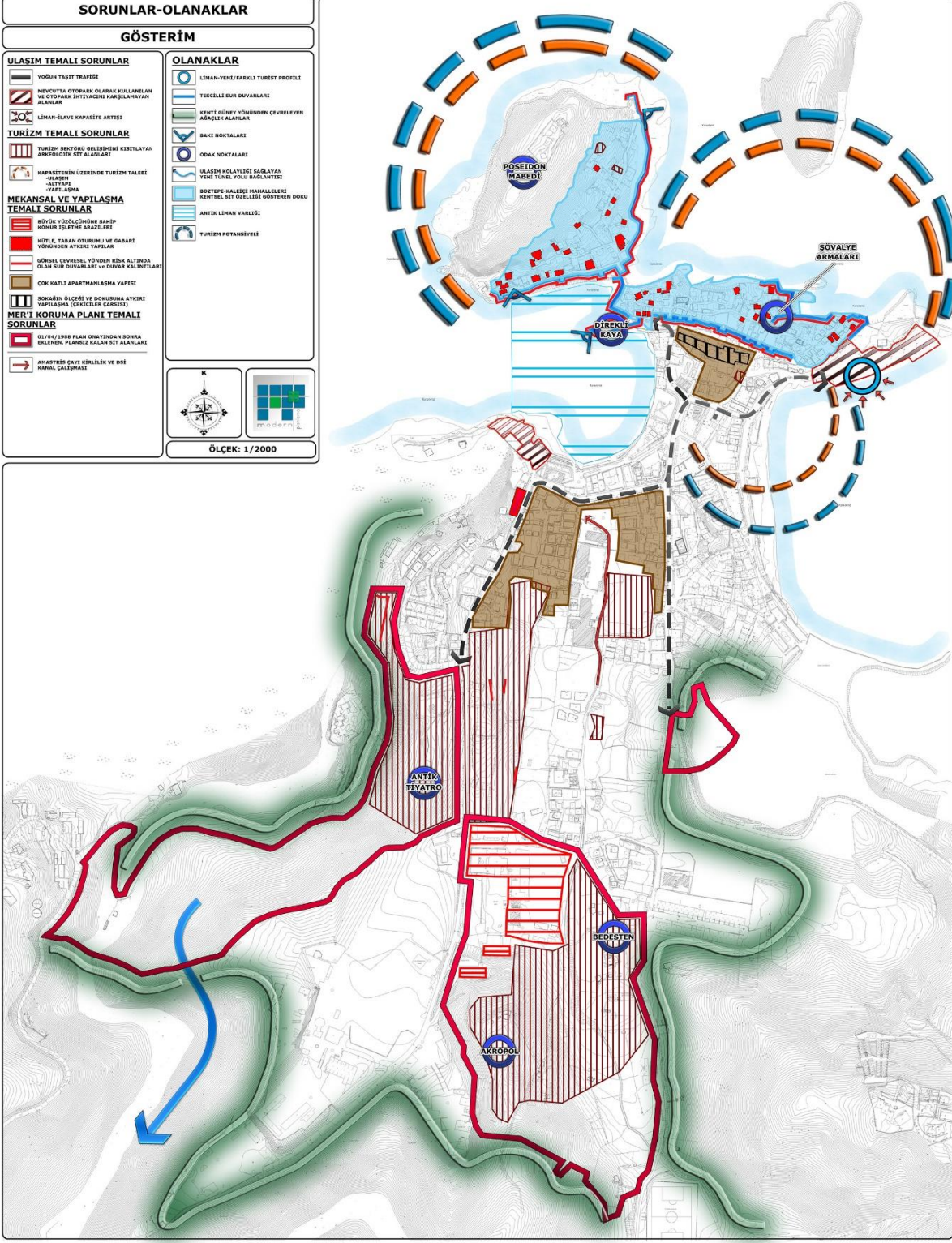
-  01/04/1988 PLAN ÖNGÖYÜNDEN SONRA EKLENEN, PLANISIZ KALAN SİT ALANLARI
-  AMARTEŞ ÇAYI KIRILIK VE DİĞİ KANAL ÇALIŞMASI

OLANAKLAR

-  LİMAN-YENİ FARKLI TURİST PROFİLİ
-  TESCİLLİ SÜR DUVARLARI
-  KENTİ GÜNEY YÖNÜNDE ÇEVRELEYEN ARKEOLOJİK ALANLAR
-  BAKI NOKTALARI
-  ODAK NOKTALARI
-  İLAVE KULLANILAN SAĞLAYAN YENİ TUNEL YOLU BAĞLANTISI
-  BÖLGE-KALEİÇİ MAHALLELERİ
-  KENTSEL SİT ÖZELLİĞİ GÖSTEREN DOKU
-  ANTIK LİMAN VARLIĞI
-  TURİZM POTANSİYELİ



ÖLÇEK: 1/2000



HARİTA 6: Sorunlar ve Olanaklar

4. PLAN KARARLARI

4.1. Plan Kararlarına Etki Eden Temel Unsurlar

Planlama alanı temelde üç bölgeye ayrılmaktadır. Birinci bölge geleneksel doku izlerinin görüldüğü Boztepe ve Kaleiçi Mahallelerinin oluşturduğu kesim, ikinci bölge birinci bölgeden Surlar ile ayrılarak kıyı oku olarak güneye inen ve Kum Mahallesinin kuzeyini oluşturan merkez ve çeperini de içine alan kesim, üçüncü bölge ise alanın en güney çeperlerini içeren genelde yapılaşmanın olmadığı veya seyrek olduğu kesimdir.

Bu üç bölgeli yapı plan kararlarına etki eden tüm temel unsurlarda net biçimde izlenmektedir.

4.1.1. Topografik ve Morfolojik Yapı

Planlama alanının birinci bölgesi eğimli, engebeli, zor bir arazi plastiğine sahipken, ikinci bölge bir kıyı oku da olması nedeniyle düz bir formda güneye doğru uzanmakta, üçüncü bölge ise akropole doğru yükselerek giden az eğimli bir yapıya sahiptir.

Bu bölgeler kendi içerisinde ise şu özellikleri gösterir; Boztepe'nin limana bakan yamaçları engebeli bir arazi plastiğine sahip olup, %10 ve üzeri eğime sahiptir. Yine alanın kuzey kesiminde bulunan Kaleiçi Mahallesi'nde Sur Duvarları bir eşik oluşturacak şekilde araziye geometrik olarak ortasından iki ayrı yükselti düzlemine ayırmaktadır. Bu düzlemlerden kentin merkezinin de yer aldığı kesim nispeten düz ve çok az engebeli bir form oluştururken, Surlar ile hattı çizilen yukarı kesimde ise daha eğimli bir arazi plastiği görülmektedir. Kent merkezinden güneye doğru yer alan Kum Mahallesinde ise mahallenin güney çeperinde kalan Akropol alanına dek %5-10 arası eğimle devam eden bir arazi yapısı hakim olup, Akropol alanında ise bu eğim hem engebeli bir forma dönüşmekte hem de eğim %30'lara ulaşmaktadır.

4.1.2. Sektörel Yapı

Kentin sektörel yapısı içerisinde turizmin başat sektör olduğu kesindir. Turizm sektörü kentin mekânsal yapısı içerisinde ikinci bölgede doğrudan turistik tesisler olarak, birinci bölgede ise pansiyon veya ev pansiyonculuğu şeklinde görülmektedir. Üçüncü bölgede ise hiç yoktur. Turizmden sonra kent genelinde en etkin ikinci sektör ise ticari hizmetlerdir. Ticaretin bu denli güçlü olması gerek turizm faaliyetinin etkisi gerekse de kentin M.Ö. 13 yüzyıldan beri sürdürdüğü liman odaklı gelişen ticari merkez

olmasından kaynaklanmaktadır. Sektörün kentin mekânsal yapısına yansımaları ise çok büyük oranda ikinci bölge olarak tarif edilen aynı zamanda kentin merkezini de oluşturan kesimde görülmektedir. Birinci ve üçüncü bölgelerde yürütülen ticari faaliyetler genelde konut ünitelerinin günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönüktür.

Üçüncü bölgede görülen en önemli faaliyet ise bahçecilik ve sera alanlarında gerçekleştirilen tarımsal üretimdir. Kent açısından bir diğer önemli sektör ise balıkçılık olarak belirmektedir. Günümüzde her ne kadar ailelerin birincil geçim kaynağı olmanın dışına çıkmış olsa da kente gelen ziyaretçiler açısından tüketilen en önemli ürün olma özelliği hala devam etmektedir.

Sektörel yapının mekânsal dağılımının genellemesi yapıldığında birinci bölgede pansiyon – ev pansiyonculuğu kapsamında turizmin, ikinci bölgede turizm ve ticaretin, üçüncü bölgede ise bahçecilik faaliyetlerinin olduğu söylenebilir.

4.1.3. Demografik Yapı

Planlamaya konu olan Amasra kentinin 2017 yılı verilerine göre toplam nüfusu 6589 kişidir (Tablo 3). Mahallelere göre nüfusun dağılımı gösteren tablo üzerinden hareketle

Tablo 3: Mahalle Nüfusları

Boztepe Mahallesi	239
Kaleiçi Mahallesi	253
Kum Mahallesi	3595
Kaleşah Mahallesi	1501
Fatih Mahallesi	1001
Toplam	6589

Kaynak: TÜİK Verileri, 2018

Planlama alanının nüfusu hesaplanmıştır. Bu doğrultuda Boztepe ve Kaleiçi Mahalleleri tümüyle planlama alanında kalırken, Kum Mahallesi ise Büyük Liman kıyı kesimi yerleşimi hariç planlama alanında kalmaktadır. Mahallenin planlama alanına girmeyen kesiminde yaşayan nüfus Belediye verileri ile sahada yapılan araştırmalar neticesinde saptanarak planlama alanında kalan nüfus belirlenmiştir. Buna göre planlama alanı nüfusu Boztepe Mahallesi 239 kişi, Kaleiçi Mahallesi 253 kişi ve Kum Mahallesi alanına giren kısmındaki 1388 kişi olmak üzere toplamda 1880 kişi olarak hesaplanmıştır.

Nüfusun mekânsal dağılımı da yine kentin üçlü bölge yapısına göre biçimlenmiştir. Nüfusun en yoğun olduğu kesim ikinci bölge olurken, üçüncü bölgede nüfus büyüklüğü son derece düşüktür. Birinci bölgede ise planlama nüfusunun %25'i yaşamaktadır.

Kentin hane halkı büyüklüğü ise TÜİK verilerine göre 2017 yılında 3,30'dur. Bu veri doğrultusunda kent bütününde çekirdek aile yapısının egemen olduğu söylenebilir.

4.1.4. Jeolojik Yapı ve Depremsellik Durumu

Kentin jeolojik yapısı planlama alanı bütününde ikili bir yapı göstermektedir. Bu ikili yapı kentin üçlü yapısına göre sınıflandığında kuzey kesimleri kapsayan birinci bölgede yerleşime uygun kaya ortamların olduğu, ikinci ve üçüncü bölgede ise zemin sıvılaşma tehlikesinin bulunduğu alüvyal bir yapının olduğu görülmektedir. Bu nedenle bu alanlar önlem alınarak yapılaşmaya uygun olup, çok katlı yapılaşmaya ise kesinlikle elverişli değildir.

Planlama alanının tamamı 1.Derece Deprem Bölgesi'nde yer almakta olduğundan deprem riskinin göz ardı edilmemesi gerekmektedir.

4.1.5. Sit Alanları ve Tescilli Kültür Varlıkları

Tarihsel gelişim sürecine bakıldığında bu üç bölgenin üç ayrı medeniyet izlerini yansıttığı rahatlıkla söylenebilir. Nüfusun en düşük olduğu planlama alanının güney kesimlerini Bedesten/Agora'sı, Antik Tiyatrosu, Akropolü ve bunların ekseninden geçen ve birçok tarihi metinde özellikle kirliliğinden şikâyet edilen Amastris Çayı ile aslında Roma'nın Amasra'sı olduğu şeklinde yorumlamak mümkündür. Nitekim bölgeye komşu olan Küçük Sanayi Sitesi yapımında çıkarılan büyük insan heykelleri de aslında yaşamın bu bölgede olduğu yönünde kuvvetli belirtiler ortaya koymaktadır. Öte yandan Amastris Çayı'nın kirliliği konusunda imparatora yazılan mektup bile Çayın memba ve mansabı dikkate alındığında bu savı desteklediği ortadadır. Nüfusun bu bölgeye göre yüksek ancak merkeze göre düşük olduğu Boztepe ve Kaleiçi Mahalleleri de Bizans Dönemi izlerinin en yoğun görüldüğü bölge olarak nitelenebilir. 7. Yüzyıla tarihlenen Kale, Surlar, Kemere Köprüsü, 9. Yüzyıla tarihlenen bugünkü adıyla Fatih Cami olan kilise ile İç Kale Kilisesi bu tespitin dayanaklarıdır. Merkez ve çevresinden oluşan üçüncü bölgenin ise bitişik nizam

apartmanları, kimi zaman 7-8 kata çıkan yapılaşmaları ile yakın tarihe ait olduğu ortadadır.

Tescilli sivil mimari örnekleri açısından bakıldığında ise bu yapıların çok büyük oranda Boztepe ve Kaleiçi mahallelerinden oluşan birinci bölgede bulunduğu görülmektedir. Diğer bölgelerde ise bu örneklerle rastlanmamaktadır.

4.1.6. Mevcut Arazi Kullanımı

Alanın mevcut arazi kullanımında da üçlü ayırım belirgin bir şekilde yer almaktadır. Birinci bölgede konut kullanımının alanın görsel/tarihsel değerlerinin yüksek olması nedeniyle kısmen turizm ile iç içe girdiği genel bir arazi kullanım türü yer alırken, ikinci bölgede konut, ticaret, turizmden oluşan karma bir kullanım vardır. Hatta bu karma kullanım Antik Limanın güney sahilinde turizm, Belediye Binasından her iki limana yönelen aksta ticaret olarak tek fonksiyona bile inmektedir. Üçüncü bölgede ise tamamen konut kullanımının görüldüğü bir arazi kullanım deseni yer almaktadır.

4.1.7. Ulaşım Yapısı

Ulaşım yönünden bakıldığında da bölgeler arasında önemli karakteristik farkların yer aldığı görülmektedir. Birinci bölge taşıt trafiğine neredeyse hiç uygun olmayan, yaya ölçeğinde dar ve farklı perspektifler sunan sokaklardan oluşmakta, ikinci bölge daha geniş caddelerin yer aldığı, taşıt trafiğinin çok yoğun olduğu, kavşakların olduğu tipik imar düzeni ile belirlenmiş bir ulaşım deseni çizmekte, üçüncü bölge ise yapılaşmaya çok fazla konu olmadığı için çoğunlukla kadastral güney yönlü ve taşıt amaçlı kullanılan lineer sokaklara sahiptir.

4.1.8. Doku Özellikleri ve Yapılaşma Karakteristiği

Doku özellikleri yönünde ise bu yapı iyice belirginleşmektedir. Birinci bölge geleneksel doku izlerini taşıyan, insan ölçeğinde, 2-3 katlı yapıların yoğun olduğu, tescilli sivil mimarlık örneklerinin yoğunlaştığı yaya odaklı dokusal özellikler gösterirken, ikinci bölgenin en büyük özelliği ise çok katlı, ana aksları boyunca bitişik nizam yapılaşmasıdır. Üçüncü bölgede ise kısmen kırsal nitelikli, az katlı, bahçeli imar uygulamalarının henüz ulaşmadığı, çoğunlukla kadastral yapısı üzerinde belirginleşen dokusal özellikler görülmektedir.

Yapılaşma oranları da benzer biçimde bu üç bölgeye göre birbirinden ayrılmaktadır. En yoğun yapılaşma ikinci bölgede görülürken, birinci bölgede bu oran daha da azalırken üçüncü bölgede iyice seyrekleşmektedir.

Parsel büyüklük oranlarında da benzer bir durum vardır. Birinci bölgede 200 metrekareden küçük parseller çok yoğun biçimde yer alırken, ikinci bölgede bu rakam 300-500 metrekare düzeyine çıkarken, üçüncü bölgede planlama alanının en büyük parselleri yer almaktadır.

4.1.9. Arazi Fiyatları

Kentsel arazi değerlerinde de yapılaşma oranlarına çok benzer bir sıralama görülür. Arazi fiyatlarının en yüksek olduğu kesim ikinci bölge olarak ortaya çıkarken, üçüncü bölge en düşük değere sahiptir. Birinci bölgede ise bakı veren kıyıya yakın kesimlerde fiyatlar yükselmekte, bunların arka kesimlerinde ise düşmektedir.

4.2. Planlama Senaryosu

Çok önemli doğal, tarihi ve kültürel potansiyeli bulunan Amasra'nın bu potansiyellerinin mekânsal karşılığı bulunmamaktadır. Zira kentin yeni alanlara doğru gelişim göstermesi mümkün değildir. Bu nedenle öncelikli olarak mevcut eskimiş doku üzerinde kentin arkeolojik mirası ile de uyumlu bir gelişme eğilimi yönlendirilmesi gerekmektedir.

Bu gelişme eğiliminin belirlenmesi ise ulaşım ve mekânsal gelişim senaryosu olarak iki ayrı başlıkta üretilmiş, nüfus yapısı ile ilgili öngörüler ise nüfus senaryosu altında belirlenmiştir(Harita 7).

4.2.1. Ulaşım Senaryosu

Bölgesel karakteristik özellikleri nedeniyle üç farklı temel yaklaşım ile ele alınması gereken planlama alanında işlevlerin ilişkilendirilmesini sağlayan ulaşım sistemi taşıt – otopark – yaya dizgesi içerisinde bir sisteme sahip olacak şekilde kurgulanmalıdır.

Planlama alanının çok büyük bir kısmının yaya olarak erişilebilir ve ulaşılabilir olması ve birinci bölgenin tamamında, ikinci bölgenin ise kuzey kesimlerindeki yol en kesitlerinin taşıt izi için yetersiz olması ve özellikle Boztepe bağlantısının sadece 5 metre kesitli Kemere Köprüsünden sağlanması nedenleriyle kentin ulaşım senaryosunun merkezine yaya önceliğinin oturtulması gerekmektedir.

Bu bağlamda özellikle kentin birinci bölgesinde kesintisiz ulaşımı sağlayabilmek amacıyla temiz ulaşım sistemlerine dönük bir kurgu oluşturulmalı ve bu kurgu aktarma/transfer istasyonları da belirlenerek yaya ile ilişkilendirilmelidir. Bu kurguda en önemli nokta seçilecek sistemin mutlaka hareket kabiliyeti yüksek, park sorunu en aza indirgenebilen ve egzoz gazlarından arındırılmış bir yapıya sahip olmalıdır.

Öte yandan bu kurgu içerisinde kentin turizm sezonunda yaşadığı yoğun talep de göz önünde bulundurularak taşıt trafik sistemi de okunabilir bir yapıya kavuşturulmalıdır. Bu amaçla, Bartın Yolu ile başlayan sırasıyla Selahattin Eyüce ve Cumhuriyet Caddelerine dönüşen U biçimli form mevcutta da olduğu gibi ana taşıt aksı olarak kabul edilerek buna asılan ve bölge içi dağıtıcı/toplayıcı özellik gösteren ikincil yollar ile çözümlenmelidir.

Yaya ulaşımı ise kesintisiz ve konforlu bir biçimde kentin belirlenmiş odak noktalarını esas alan bir anlayışta düzenlenmelidir. Yaya ulaşım sistemi bisiklet, elektrikli shuttle vb. diğer temiz ulaşım sistemleri ile desteklenmeli ve bu temiz sistemler için depolama/transfer bölgeleri oluşturulmalıdır.

Kente dışardan gelen ziyaretçilerin kültürel tur güzergâhında oluşturulacak bu sistemde öncelikle planlama alanının yapılaşması gerçekleşmemiş güney kesimlerinde merkezi bir depolama alanı oluşturulmalı, bu ana merkezden başlayan kurgu kentin iç kesimlerinde odak noktaları yakınlarında oluşturulacak otopark alanları ile de ilişkilendirilip bir döngü oluşturulmalıdır. Bu sistemin taşıt ile çakıştığı noktalarda ise kullanımların servis/hizmet almalarına dönük paylaşımlı yol uygulamalarına gidilmelidir.

Söz konusu bu sistemin organizasyon ve işletmesi mutlak surette Belediyesi eliyle gerçekleştirilmelidir.

4.2.2. Mekânsal Gelişim Senaryosu

Planlama alanının mekânsal gelişim senaryosu kentin turizm etkinliği birincil önemde olmak üzere, kentin üç bölge yapıları üzerine bina edilmelidir. Her biri kendi karakteristik özelliklerine sahip olan bölgelerde, bu özellikleri doğrultusunda müdahale biçimleri ve gelişme eğilimleri belirlenmelidir.

Planlama alan bütününe bakıldığında Boztepe ve Kaleiçi mahallerinde nitelikli ve sağlıklılaştırılabilecek yapıların daha yoğun olarak bulunduğu tespit edilmiştir. Kentin

diğer kesimlerinde koruma politikaları ile ilişkilendirilebilecek nitelikte kaliteye sahip yapıların yer almadığı görülmektedir. Bu nedenle geleneksel dokusal izlerin görülebildiği birinci bölge her ne kadar kentsel sit olmasa da parsel ölçeğinde kararlara konu edilerek bu dokunun sürdürülebilmesinin sağlanması gerekmektedir. Bu doğrultuda bölge uyumsuz yapılardan arındırılmalı, ölçek itibari ile tescilli / geleneksel yapılar ile uyumlu olan binalarda sağlıklılaştırmaya/yenilemeye ve onarıma dönük kararlar geliştirilmeli, boş parsellerde ise alanın görsel – çevresel – tarihi değerlerine aykırılık teşkil etmeyecek yapılaşma kararları getirilmelidir.

İkinci bölgede ise eskimiş, sağlıksız kent dokuları yenilemeye konu olacak biçimde ele alınmalı, çok katlı yapılaşmaların Kentin tarihi geçmişi ile uyumlu dönüşümünü sağlayacak politika doğrultusunda kararlar üretilmelidir. Bu kararların üretiminde kentin yeni gelişme alanlarının olmaması handikabı, turizm sezonunda aşırı bir talep ile karşı karşıya kalma sorunu da mutlaka göz önüne alınmalı, kentin artan talebe cevap vermesini sağlayacak çözümlere gidilmelidir. Bölgede yer alan Çekiciler Çarşısı bugünkü son derece kötü kullanımından Çarşının yeniden bir tarihi çarşı olmasını sağlayacak dönüşümü sağlanmalıdır.

Üçüncü bölge ise kendi içerisinde eski Bartın Yolunun Tünel yol ile kavşak oluşturduğu kentten kopuk olan ikinci kesim ve bunun dışında kalan kentin güneyini oluşturan birinci kesim olmak üzere iki kesimde değerlendirilmiştir. Bu bağlamda birinci kesim son derece önemli arkeolojik değerlerinin kent yaşamına katılmasını sağlayacak koruma politikası doğrultusunda ele alınmalı, alan gerek mevcut arazi kullanım deseni gerekse de Bedesten, Akropol, Tiyatro gibi değerler ile uyumlu bir biçimde plan kararlarına konu edilmelidir. Öte yandan bölgede yer alan kent açısından birçok olumsuzluğu beraberinde getiren kömür işletme tesislerinin de fonksiyonel olarak dönüşümünü sağlayacak orta-uzun vadede stratejik hedefler ortaya konmalıdır. İkinci kesim ise kentten kopuk olarak kamu idarelerine ait lojmanlar ile biçimlenmiş konut yapısına uygun biçimde ele alınmalıdır.

Planlama alanı bütününde ise kentin odak noktaları ile kritik bölgeleri daha alt ölçeklerde detaylarda çözüm önerileri üretilecek biçimde tasarım projelerine konu edilmeli ve bu odak noktaların kent için ifade ettiği değerler en üst seviyeye çıkarılarak, kritik bölgelerin de en katı biçimde korunması sağlanmalıdır.

4.2.3. Nüfus Gelişim Senaryosu

Kentin belirli bir parçasını içeren planlama alanını oluşturan sit alanı sınırları yıllar içerisinde yeni alanların ilave edilmesi veya sit alanından çıkarılması yöntemleri ile sürekli değişkenlik göstermiştir. Bu nedenle klasik imar planlarında kullanılan ve yıllara sari projeksiyon yöntemleri ile öngörülen 20 – 30 yıllık nüfus kestirimlerini baz alarak bir koruma planında nüfus saptaması yapmak hem mümkün değildir hem de koruma politikalarına uygun bir yaklaşım değildir.

Bu nedenle özellikle Amasra gibi kentsel gelişmenin sağlanabileceği arazilerin son derece kısıtlı olduğu yerleşimlerde bir koruma planında nüfus saptaması için en uygun yöntem mevcut alanların en efektif şekilde kullanılarak, kentin mevcut eğilimleri göz önüne alınarak kentin ihtiyaçlarını çözecek bir iskân politikasının belirlenmesidir. Zira koruma planında arazide kullanım kararları vermek klasik imar planlarında olduğu gibi arsa odaklı ve imar uygulamaları ile mülkiyet dönüşümünün sağlanmasını dayalı olarak değil, korunması gerekli kültür varlıklarının gelecek kuşaklara aktarılmasını sağlayabilmek amacıyla verilmelidir.

Bu doğrultuda kentte nüfus politikasına koşut mekânsal kararların verilmesinde Boztepe ve Kaleiçi mahallerinde mevcut nüfusun korunması ve sınırlı sayıdaki boş parsellerde dokunun geleneksel özellikleri doğrultusunda müstakil bir yapı hakkı koşulu ile yapılanma hakkı tanınması esas alınmalıdır. Böylece kentin birinci bölgesindeki mevcut yoğunluk korunabilecek ve bölgenin daimi iskâna dayalı bir nüfus baskısı ile karşı karşıya kalmasının önüne geçilebilecektir.

İkinci bölge ise planlama alanının en yoğun nüfusunun olduğu kesimdir. Bu bölgede de daimi iskâna koşut nüfusun seyreltilmesi yönünde bir eğilim izlenmelidir. Zira kentin tüm merkezi fonksiyonlarının yer aldığı bölgede kente gelen ziyaretçilerin oluşturduğu yoğunluğu önlemek mümkün değildir. Bu nedenle anılan bölgede konuttan ticarete veya turizme yönelik dönüşüm esaslı kararlarla daimi iskâna dayalı nüfus yoğunluğu üzerinde bir seyreltilme yapılmalıdır.

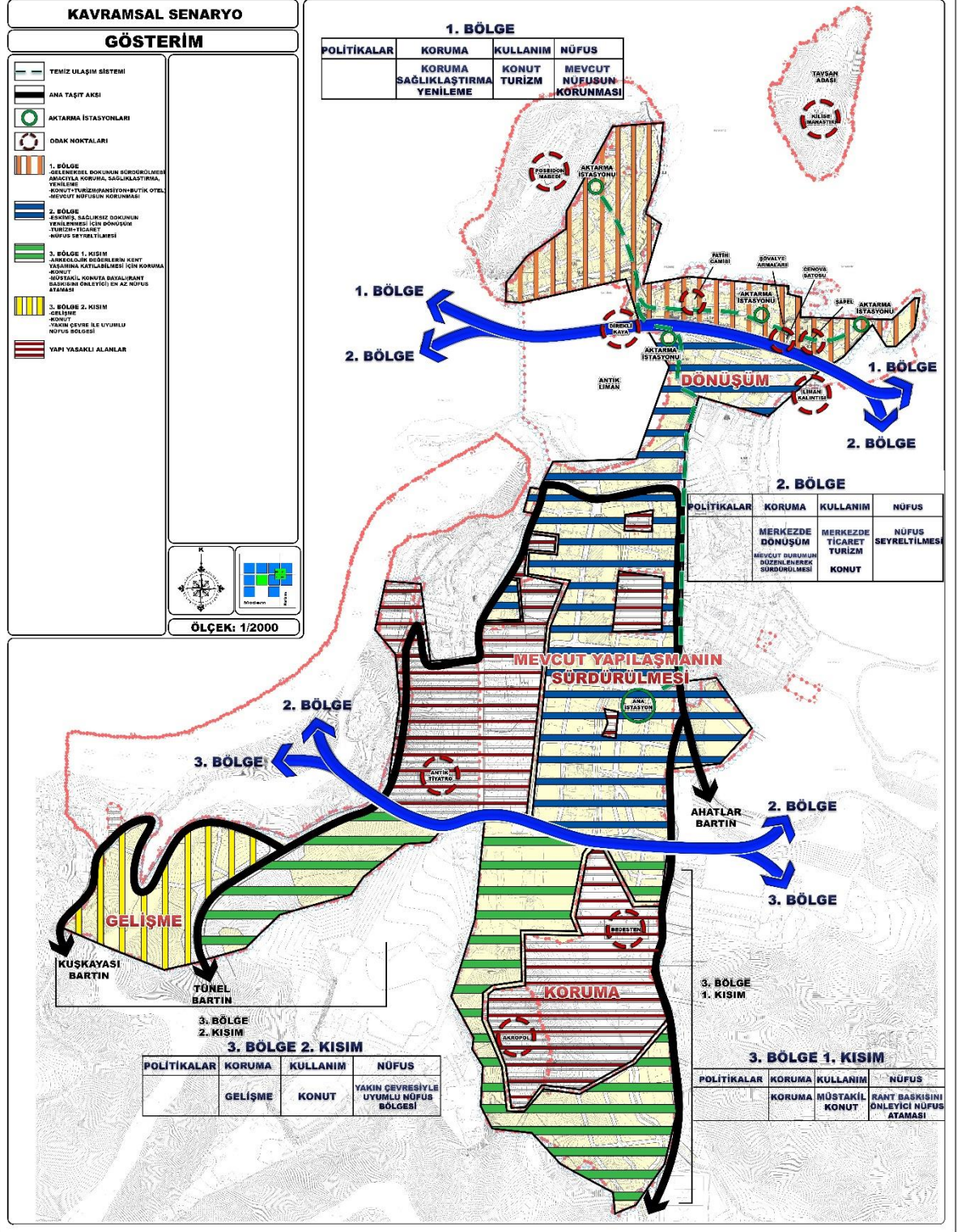
Üçüncü bölgenin birinci kesimi diğer bölgelerden sahip olduğu değerler ve arazi kullanımı yönünden farklılık göstermektedir. İlk iki bölgede kentin sahip olduğu kültürel miras göz önünde olup kent yaşamı ile bütünleşmiştir. Ancak üçüncü bölge birinci kesim henüz yapılaşma sürecine girmemiş ve son yıllarda yapılan çalışmalar

ile henüz ortaya çıkarılmamış son derece önemli değerlere sahip olduğu anlaşılmıştır. Bu nedenle bu bölgede nüfus politikası belirlenirken mülkiyet sahiplerinde herhangi bir beklenti oluşturmayacak ve çeşitli spekülasyonlara meydan vermeyecek şekilde olabilecek en düşük yoğunlukla bir iskân hedeflenmelidir. Bununla birlikte kentlilerin kendi parselleri üzerinde mevcut eğilimde de olduğu gibi yaşamlarını sürdürebilecekleri bir müstakil ev yapma imkânı tanınmalıdır. Böylece anılan bölge yapılaşmaya koşut rant baskısından uzak tutulabilecektir. Üçüncü bölge ikinci kesimde ise çevre yapılaşmalar ile uyumlu bir nüfus politikası izlenerek kentin ihtiyaç duyduğu konut alanlarının oluşturulması ve merkezde seyreltilen nüfusun kısmen de olsa yerleşimine imkan tanınmalıdır.

Bu politikalar doğrultusunda planlama alanında yapılan değerlendirme ve hesaplamalar neticesinde koruma planı sınırları içerisinde mer'î planın nüfus öngörüsünde de olduğu gibi en fazla 3.500 kişilik bir nüfusun iskân edilmesi gerektiği belirlenmiştir.

Nüfus – iskân politikaları çerçevesinde bir diğer husus ise bu nüfusun ihtiyaç duyduğu kentsel kamusal hizmetlere dönük alan kullanım kararlarıdır. Tıpkı nüfus politikalarında olduğu gibi bu alanda da kentsel gelişmenin sağlanabileceği arazilerin son derece kısıtlı olması nedeniyle en uygun yöntem mevcut alanların en efektif şekilde kullanılarak, kentin mevcut eğilimleri göz önüne alınarak kentin ihtiyaçlarını çözecek bir politikanın belirlenmesi gereklidir. Zira kentte mülkiyet dönüşümünü kamu lehine sağlayacak imar uygulamalarını yapmak kentin kendine has tarihsel değerler ile dolu arazi yapısında mümkün değildir. Öte yandan planlama alanı için belirlenmiş olan nüfus büyüklüğünün ancak bir komşuluk ünitesi büyüklüğünde olması, alanın tamamının yürüme mesafesi içerisinde bulunması, yapılaşmanın gerçekleşmediği alanlarda çok önemli arkeolojik varlıkların olduğunun bilinmesi nedenleriyle mevcut donatı alanlarının korunması ve kendi içerisinde geliştirilmesi yönünde bir eğilim belirlenmelidir.

AMASRA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU ANALİZ ÇALIŞMALARI



HARİTA 7: Kavramsal Senaryo

4.3. Plan Kararları

İlave – Revizyon Koruma Nazım Amaçlı Planın plan kararları 1., 2., ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması, geliştirilmesi ve alandaki imar faaliyetlerinin bu kapsamda düzenlenmesi ile koruma ve kullanma kararlarının verilmesi üzerine tesis edilmiştir.

Bu doğrultuda öncelikle nüfus senaryosu ile belirlenen 3.500 kişilik nüfusun iskânına dönük politikalar üretilmiştir. Mer'i planın daha dar bir alanda öngörmüş olduğu nüfusun revizyon plan kapsamında daha geniş bir alanda elde edilmesi aslında nüfus yönünden yürürlükteki planın yoğunluğunun seyreltildiği ve revizyon plan öngörülerinin iç tutarlılığa sahip olduğunu göstermektedir. Planlama alanında nüfusun iskânına dönük politikalar birinci bölgede mevcut nüfusun korunarak boş parsellerde yapılaşma hakkı tanınması, ikinci bölgede nüfus seyreltilmesi, üçüncü bölge birinci kesimde müstakil konutlardan oluşan seyrek yoğunluk, ikinci kesimde ise çevre ile uyumlu yapılaşma oluşturulması yönünde belirlenmiştir. Bu doğrultuda plan kararları ile yaklaşık olarak birinci bölgede 700 kişinin, ikinci bölgede 2200 kişinin üçüncü bölgede ise 650 kişinin iskânına dönük kararlar üretilmiştir. Bu nüfus büyüklüklerine göre hesaplamalar ise aşağıdaki tabloda verildiği gibidir.

Aşağıdaki tablodan nüfus senaryosu ile öngörülen 3.500 kişilik nüfusun iskân alanlarına dağılımının yapıldığı, planlama alanı toplam yüzölçümünün ancak %21'lik bir kesiminin iskân alanları için ayrıldığına dair plan kararlarının üretilmiş olduğu; planlama alanının gross yoğunluğunun ise 43 olduğu görülmektedir.

Tablo 4. Amasra İlave – Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı Nüfus Tablosu

AMASRA İLAVE - REVİZYON KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI NÜFUS HESAP TABLOSU																
YAPILAŞMA TÜRÜ		ALAN (m2)	ALAN (HA.)	EN KÜÇÜK PARSEL (m2)	TOPLAM PARSEL SAYISI	EMSAL/ TAKS/ KAKS	BEHER PARSEL İNŞAAT ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	OPTİMUM DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ	BEHER PARSEL DAİRE SAYISI	TOPLAM DAİRE SAYISI	HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	BEHER PARSEL NÜFUS (kişi)	TOPLAM NÜFUS (kişi)	
K - GEL	EMSAL 135	17819	1.78	PLAN KARARI ADA BAZLI		1.35		24056	4	150		160	3.3		529	
KARMA	TİCK AYRIK 5	2731	0.27	500	5	0.30	750		5	150	4		3.3	12	68	
KARMA	TİCK AYRIK 4	3370	0.34	500	7	0.30	600		4	150	3		3.3	10	67	
KARMA	TİCK AYRIK 3	9709	0.97	500	19	0.25	375		3	125	2		3.3	6	115	
KARMA	TİCK BİTİŞİK 5	6897	0.69	500	14	0.50	1250		5	125	8		3.3	25	341	
KARMA	TİCK BİTİŞİK 3	5825	0.58	400	15	0.50	600		3	100	4		3.3	12	173	
K - MES	AYRIK 4	24502	2.45	500	49	0.30	600		4	150	4		3.3	13	647	
K - MES	AYRIK 3	13041	1.30	500	26	0.30	450		3	150	3		3.3	10	258	
K - GEL	AYRIK 3	23837	2.38	500	48	0.25	375		3	125	3		3.3	10	472	
K - MES	AYRIK 2	3750	0.38	500	8	0.40	400		2	MÜSTAKİL	1		3.3	3	25	
K - GEL	AYRIK 2	23741	2.37	500	47	0.25	250		2	KONUT	1		3.3	3	157	
KONUT+KARMA	BOZTEPE - KALEİÇİ	Y1,Y2-MEVcut YAPILAR			164	MEVCUT MAHALLE NÜFUSU									492	
KONUT+KARMA	BOZTEPE - KALEİÇİ	Y3-BOŞ PARSELLER			79	PLAN KARARI MÜSTAKİL YAPILAŞMA						79	3.3		261	
İSKAN ALANLARI TOPLAMI		172614	17.26													3604
PLANLAMA ALANINA ORANI		829671	82.97	21												
GROSS YOĞUNLUK		43														

Kaynak: Büro Çalışmaları

Bu kapsamda öncelikle kentin henüz ortaya çıkarılmamış arkeolojik varlıklarının korunabilmesi amacıyla Planlama alanında yapılaşma izni verilen arkeolojik sitlerde Belediyesince inşaat izni verilmeden önce, sondaj kazısı yapılması ve bu kazı verileri doğrultusunda uygulamaya gidilmesi kararı verilmiştir.

Yapılaşma yasaklı olan 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanlarında ise Koruma Yüksek Kurulu'nun 658 sayılı ilke kararı doğrultusunda uygulamalara gidilmesi gerektiği plan hükümleri ile kayıt altına alınmıştır.

Kentin izlenebilen yer üstündeki kültürel değerlerinin ise öncelikle yapılaşma baskısından arındırılması ve görsel değerlerini olumsuz etkileyen bitkilenme, aşınma vb. hususlar kapsamında gereken temizlik ve onarım çalışmalarının yapılması gerektiği karar altına alınmıştır.

Bu temel yaklaşım kentin üçlü bölge yapısı içerisinde her bölgenin kendine has nitelikleri ile eşleştirilmiş ve plan kararlarına etki eden unsurların yönlendiriciliğinde plan kararları üretilmiştir.

Bu bağlamda Boztepe ve Kaleiçi Mahallerinde her türlü yapılaşma sürecinde tüm fonksiyon alanlarında (konut, turizm, ticaret vb.) geçerli olmak üzere cephelerde; yapıların mimari ve sanat tarihi açısından gösterdiği geleneksel özelliklerinin devamını ve bunların bir arada olarak doku bütünlüğünü sağlaması amacıyla geleneksel / yöresel mimari üslubun devamlılığının sağlanmasının gerekliliği kararlaştırılmıştır. Yine benzer biçimde söz konusu alanda yer alan doku bütünlüğünü ve sokak cephelerinde görünümü bozacak yapılaşmaların önüne geçilmesine dönük plan kararları üretilmiştir.

Planlama alanının birinci bölgesinde yapı oturma alanı yönünden dokuya aykırı büyük kütlelerin arındırılması amacıyla yapı taban oturumlarına dönük müdahale kararları geliştirilmiş ve planın ilkeleri ile geleneksel dokunun devamlılığının sağlanmasına dönük detayda kararlar geliştirilmiştir.

Aynı bölgede yeni yapılanmalar ile yenilenme süreçlerinde yapılara ait tüm mimari öğeler (çatı, pencere, kapı, çıkma, cumba, süsleme elemanları vb.) geleneksel yapı özelliklerinden yola çıkılarak saptanmış ve ölçülendirme detayında irdelenerek yapılaşmayı yönlendirecek şekilde kararlaştırılmıştır.

Planlama alanı bütününde alan kullanımlarına dönük kararlar ise üçlü bölge yapısının genel karakterine uygun biçimde belirlenmiştir. Bu kapsamda Boztepe mahallesinde konut ve turizm fonksiyonlarının yer alabileceği kararlaştırılmıştır. Ancak alanda bir yoğunluk baskısı olmaması amacıyla turizm yapılabilecek alanlar sınırlı tutulmuştur. Kaleiçi mahallesinde ise var olan konut kullanımının devamının gerekliliği kabulünden hareketle alan konut fonksiyonuna haiz olacak şekilde plan kararlarına konu edilmiştir.

Alanın ikinci bölgesinde planlamanın temel senaryosundan hareketle dönüşümün sağlanması amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda bütüncül proje alanları belirlenmiş gerek kentin ihtiyaç duyduğu nitelikli turizm tesislerinin elde edilmesi gerekse de konuttan dönüşümün sağlanarak nüfus seyreltilmesi sağlanması amaçlanmıştır. Bütüncül proje alanlarında girişimciler eliyle eskimiş yapıların yenilenmesinin sağlanması amacıyla proje alanı sınırları belirlenerek plan kararları üretilmiştir.

Bu projeler ağırlıklı olarak Çekiciler sokağının cephelerinde belirlenmiş ve sokağın yeniden insan ölçeğine uyumlu bir yapıya kavuşturulması amaçlanmıştır.

Bu kapsamda ikinci bölgenin turizm ve ticaret fonksiyonu ile yüklenmesi gerekliliğine dönük yapılan tespitler ve oluşturulan senaryo doğrultusunda alanda kullanım kararları üretilmiştir.

Üçüncü bölgede ise mülkiyet sahiplerinde herhangi bir beklenti oluşturmayacak ve çeşitli spekülasyonlara meydan vermeyecek şekilde düşük yoğunlukta, kentlilerin kendi parselleri üzerinde mevcut eğilimde de olduğu gibi yaşamlarını sürdürebilecekleri bir müstakil ev yapma imkânı veren plan kararları üretilmiştir.

Planlama alanının önemli görsel değerleri arasında yer alan ve sınırlayıcı etkiye sahip yoğun ağaçlık ve kayalık formasyonlarından oluşan alanlar ise doğal karakterlerinin korunarak yaşatılması amacıyla tümüyle yapılaşmadan ve yapılaşma baskısından arındırılacak biçimde ve kent yaşamına katılmasını sağlayacak şekilde konu edilmiştir.

Kentin planlama alanında işlevlerin ilişkilendirilmesini sağlayan ulaşım sistemi taşıt – otopark – yaya dizgesi içerisinde bir sisteme sahip olacak şekilde kurgulanmıştır.

Bu amaçla öncelikle Koruma Planı bütününde özellikle Boztepe, Kaleiçi ve kentin yaya ağırlıklı kesimlerinin taşıt trafiğinden arındırılması amacıyla Belediyesince temiz ulaşım sistemlerine (elektrikli araçlar, bisiklet) dönük bir işletme kurulacaktır. Söz konusu işletmenin ana/ara/aktarma istasyonları plan üzerinde belirlenmiştir. Bu işletme bünyesinde tüm sistemin projelendirilmesi Koruma Planında belirlenmiş olan ana/başlangıç – ara – aktarma istasyonları ile diğer depolama ve aktarma alanları ve yapılaşma esasları doğrultusunda bütüncül olarak projelendirilmesi ve Koruma Kurulu'nca uygun bulunmadan uygulama yapılmaması da plan hükümlerinde kayıt altına alınmıştır. Bu proje kapsamında temiz sistemlere ait yolların taşıt trafiğine açık yollar ile çakıştığı kesimlerde paylaşımlı yol düzenlemeleri yapılarak yol izleri belirlenecektir.

Öte yandan bu kurgu içerisinde kentin turizm sezonunda yaşadığı yoğun talep de göz önünde bulundurularak taşıt trafik sistemi de okunabilir bir yapıya kavuşturulmuştur. Bu amaçla, Bartın Yolu ile başlayan sırasıyla Selahattin Eyüce ve Cumhuriyet Caddelerine dönüşen U biçimli form mevcutta da olduğu gibi ana taşıt aksı olarak kabul edilmiş, buna asılan bölge içi dağıtıcı/toplayıcı özellik gösteren ikincil yollar oluşturulmuştur.

Yaya ulaşımı ise kesintisiz ve konforlu bir biçimde kentin belirlenmiş odak noktalarını esas alan bir anlayışta düzenlenmiş; kente dışardan gelen ziyaretçilerin kültürel tur güzergâhında oluşturulacak bu sistemde öncelikle planlama alanının yapılaşması gerçekleşmemiş güney kesimlerinde merkezi bir depolama alanı oluşturulmuştur. Bu ana merkezden başlayan kurgu kentin iç kesimlerinde odak noktaları yakınlarında oluşturulan otopark alanları ile de ilişkilendirilmiştir.

Öte yandan kent içi trafiğin servis amaçlı çözümünü sağlamak amacıyla da planlama alanı bütününde taşıt - yaya ayırımı net olarak belirlenen yollardan salt yaya olarak düzenlenmiş ve en kesiti 4 metre üzeri olanları servis amaçlı olarak 00.00 – 08.00 arasında trafiğe açılması karar altına alınmıştır.

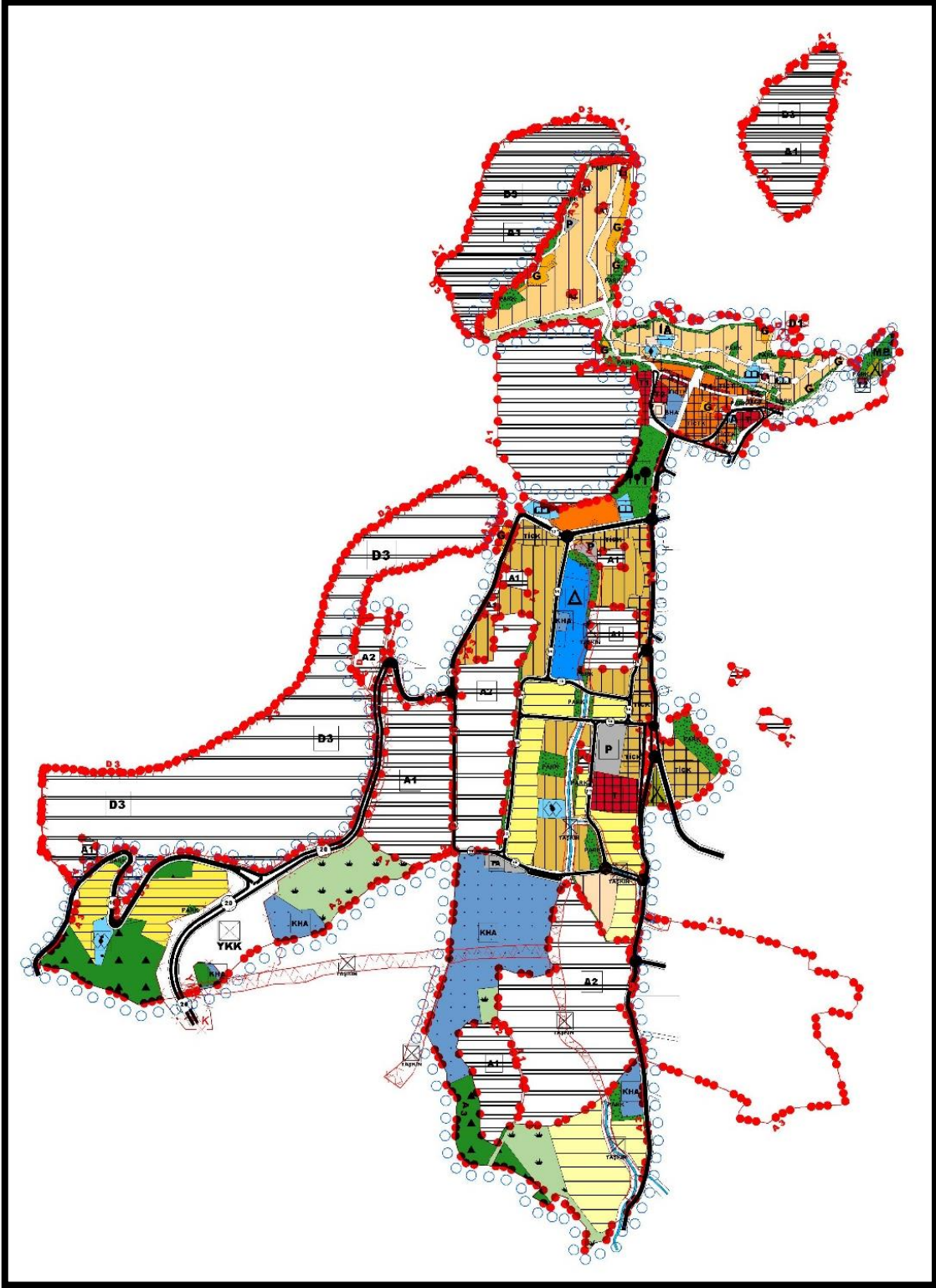
Ayrıca Koruma İmar Planı alanı içinde, toplayıcı ve dağıtıcı yollar dışında kalan ve geleneksel doku izlerinin görüldüğü kesimlerde; ara yol ve sokakların, zorunlu bir durum olmadıkça kadastral yönleri, eğimleri ve kaplama biçim ve malzemeleriyle birlikte korunması gerektiği kararlaştırılmıştır. Boztepe ve Kaleiçi mahallelerindeki dokusu bozulmuş yollardaki mevcut asfalt ve beton kaplamalarının kaldırılması

gerektiği ve bu yollarda yanlara eğimli, özgün, yöresel doğal taş malzeme ile kaplama yapılması gerektiği belirlenmiştir.

Bu plan kararları ile ortaya çıkan ve kentin alan kullanımlarını gösteren tablo ise aşağıdaki gibi oluşmuştur.

Tablo 5: İlave – Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

KULLANIM TÜRÜ	Durum (m2)
Doğal Karakteri Korunacak Alanlar	37529
Korunacak Bahçeler	242
Meydan	1185
Orman Alanları	31991
Park ve ocuk Bahçeleri	28686
Rekreasyon Alanları	8091
Eğitim Alanı	11254
İbadet Alanları	719
Kamu Hizmet Alanı	60477
Kültürel Tesis Alanları	3733
Sosyal Tesis Alanları	4407
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları	29125
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları	28232
Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları	20869
Seyrek Yoğunluklu Meskun Konut Alanları	5188
Düşük Yoğunluklu Meskun Konut Alanları	45116
Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanları	43797
Karma Kullanım Alanları (Ticaret-Turizm-Konut)	7233
Karma Kullanım Alanları (Ticaret-Konut)	23180
Karma Kullanım Alanları (Ticaret-Turizm)	1953
Askeri Alanlar	2447
Belediye Hizmet Alanları	1523
Ticaret Alanları	11517
Kanal – Dere	3015
Otopark Alanları	6022
Teknik Altyapı Alanları	1298
Günübirlik Tesis Alanları	5711
Turizm Alanları	6993



HARİTA 8: Amasra Arkeolojik Sit Alanları İlave-Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (1/5000 Ölçek)

5. NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

I. AMAÇ

Bu plan ve plan hükümlerinin amacı, Amasra İlave - Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde yer alan 1., 2., ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının;

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları,
- Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararları,

esas olmak üzere, sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması, geliştirilmesi, alandaki imar faaliyetlerinin bu kapsamda düzenlenmesi ile koruma ve kullanma kararlarının verilmesidir.

II. KAPSAM

Bu plan hükümleri, Amasra Belediyesi sınırları içinde yer alan 1., 2., ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarından oluşan planlama alanını kapsamaktadır.

Amasra İlave-Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Araştırma Raporu, Plan Açıklama Raporu ve bu plan hükümleri bir bütündür.

III. İLGİLİ MEVZUAT VE RAPORLARIN GEÇERLİLİĞİ

Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda;

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
- Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları ile koruma politikaları ve mevzuatına aykırı olmamak kaydıyla;
 - 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 6831 sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu,
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
 - Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,

- Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmelik ile Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği,
- Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelikleri geçerli olup;
- 02.08.2011 tarihinde Bartın İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce onaylanmış olan "Amasra Belediyesi İmar Planlarına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun" sonuç ve öneriler kısmında belirtilen koşullara uyulacaktır.
- Bu plan hükümleri esaslarına göre yapılacak tüm yapılarda sağlık ve fen koşullarına ve ilgili tüzük ve yönetmeliklere uyulacaktır.

GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanında yapılaşma izni verilen arkeolojik sitlerde Belediyesince inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin raporun, kültür varlığının bulunması halinde varsa kazı başkanının görüşleri ile birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçebilecektir.
2. Tescilli sur duvarları ile diğer arkeolojik varlıkların görünümünü engelleyen bitkisel oluşumların temizlenmesi zorunludur. Temizleme çalışmaları duvarlarda herhangi bir fiziki tahribata yol açmayacak şekilde Müze Müdürlüğü denetiminde ilgili idaresince yapılacaktır. Yapılacak temizlik çalışmalarının fiziki müdahale içermesi durumunda ise Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.
3. Dere yatakları mevcut hali ile korunacaktır. Yatak kesitinde yapılacak projelendirmelerde ve değişikliklerde D.S.İ 23. Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması zorunludur.
4. Koruma amaçlı imar planı içerisinde kalan sosyal teknik altyapı alanlarından büyüklük standardını sağlayamayanlara, ilgili kurumdan uygun görüş almak şartı ile minimum büyüklük koşulu aranmaksızın inşaat izni verilir.
5. Planlama alanında imar planına göre, parsellerin kamu kullanımında kalan kısımları, kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı düzenlenemez.

PLANLAMA EKİBİ

AD- SOYADI	UNVAN/MESLEK	İMZA
KADİR HAKAN YAZAR	DR./ YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI (PLAN MÜELLİFİ)	
ÇİĞDEM BELGİN DİKMEN	DOÇ. DR. / RESTORASYON UZMANI / YÜKSEK MİMAR	
OSMAN DOĞANAY	DOÇ. DR. ARKEOLOG	
AYSUN BERKANT	SOSYOLOG	