



**AMASRA ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
İLAVE – REVİZYON KORUMA AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ**

İÇİNDEKİLER

I. AMAÇ	4
II. KAPSAM	4
III. İLGİLİ MEVZUAT VE RAPORLARIN GEÇERLİLİĞİ	4
IV. TANIMLAR	5
a. Yapı Gruplarına İlişkin Tanımlar	5
b. Bakım ve Onarıma İlişkin Tanımlar.....	5
GENEL HÜKÜMLER	6
UYGULAMA HÜKÜMLERİ	8
A. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER	8
A.1. Derece Arkeolojik Sit Alanları İçin Hükümler.....	8
A.2. Derece Arkeolojik Sit Alanları İçin Hükümler.....	9
B. MÜDAHALE KARARLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER	9
B.1. İnşai ve Fiziki Uygulamaya İlişkin Genel Hükümler	9
B.1.1. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına İlişkin Hükümler	10
B.1.2. Y1, Y2,ve Y3 Notasyonu ile Belirlenmiş Yapılara İlişkin Hükümler	10
B.1.2.1. Y1 Taban Oturumu ve Yapı Yüksekliği Yönünden Korunacak Yapılar	11
B.1.2.2. Y2 Yenilenecek Yapılar	12
B.1.2.3. Y3 Boş Parsellerde Yapılacak Yapılar	13
B.1.2.4. Yeni Yapılanma Koşulları ve Yapı Ögeleri	13
B.1.2.4.1. Çatılar.....	14
B.1.2.4.2. Çıkma / Cumbalar	14
B.1.2.4.3. Pencereler	15
B.1.2.4.4. Kapılar	15
B.1.2.4.5. Kat Silmeleri, Çörtenler, Köşe Pahi.....	15
B.1.2.4.6. Müştemilatlar	16
B.1.3. Diğer Yapılara İlişkin Hükümler.....	16
C. İFRAZ, TEVHİD VE PARSELASYON KARARLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER....	18
D. KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER	20
E. ALAN KULLANIMLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	22
E.1. Konut Alanları	22
E.1.1. Meskun Konut Alanları	22
E.1.2. Gelişme Konut Alanları	23
E.2. Ticaret Alanları	26
E.2.1. T1 Notasyonlu Ticaret Alanları.....	26

E.2.2. T2 Notasyonlu Ticaret Alanları.....	26
E.3. Karma Kullanım Alanları.....	26
E.3.1. Ticaret – Konut (TİCK) Alanları.....	26
E.3.2. Ticaret – Turizm – Konut (TİCTK) Alanları.....	27
E.3.3. Ticaret – Turizm (TİCT) Alanları	28
E.4. Turizm Tesis Alanları	28
E.5. Resmi Kurum Alanları (RK)	29
E.6. Belediye Hizmet Alanları (BHA)	29
E.7. Askeri Alanlar.....	30
E.8. Dini Tesis Alanları.....	30
E.9. Eğitim Tesis Alanları.....	30
E.10. Kültürel Tesis Alanları	30
E.11. Sosyal Tesis Alanları	30
E.12. Pazar Alanları	31
E.13. Günübürlük Tesis (GB) Alanları	31
E.14. Rekreasyon Alanları.....	31
E.15. Açık Yeşil ve Park Alanları	32
E.16. Millet Bahçesi.....	32
E.17. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar ve Korunması Gerekli Kayalıklar	33
F. ÖZEL PROJELENDİRİLECEK ALANLAR	33
F.1. Özel Proje Alanları	33
F.1.1. Burç Meydanı ve Aktarma Alanı Özel Proje Alanı (ÖPA1)	33
F.1.2. Zindan Ve Cenova Armaları Özel Proje Alanı (ÖPA2)	34
F.1.3. Belediye Hizmet Alanı Özel Proje Alanı (ÖPA3)	34
F.1.4. Arkeopark ve Çevre Düzenlemesi Özel Proje Alanı (ÖPA4)	35
F.1.5. Açık ve Yeşil Alan Çevre Düzenlemesi Özel Proje Alanı (ÖPA5)	36
F.1.6. Akropol ve Bedesten Çevre Düzenlemesi Özel Proje Alanı (ÖPA6)	37
F.1.7. Kent Meydanı ve Balıkçılar Çarşısı Özel Proje Alanı (ÖPA7).....	37
F.2. Bütüncül Proje Alanları.....	38
G. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN HÜKÜMLER.....	39
G.1. Ulaşım İlişkin Hükümler	39
G.2. Teknik Altyapıya İlişkin Hükümler.....	40
H. JEOLJİK ve JEOTEKNİK YAPIYA İLİŞKİN HÜKÜMLER.....	42

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.

IV. TANIMLAR

Bu plan ve plan hükümlerinde adı geçen kavramlara ilişkin başlıca tanımlar aşağıda verilmiştir.

a. Yapı Gruplarına İlişkin Tanımlar

Tescilli Yapılar: sanat, mimari, tarihi, estetik, mahalli, dekoratif, simgesel, belgesel, işlevsel, maddi, hatıra, izlenim, özgünlük, teklik, nadirlik, homojenlik, onarılabirlik değerlerinin yanı sıra, yapısal durum, malzeme, yapım tekniği, biçim bakımından özellik gösteren, kent ve çevre kimliğine, dokusuna katkıda bulunan, yöresel yaşam biçimini yansıtan yapıları,

Y1: ana yapı, taban oturumu ve yükseklik yönünden korunacak yapıları,

Y2: yenilenecek yapıları,

Y3: boş parsellerde yapılacak yeni yapıları,

Y3k: boş parsellerde plana işlenmiş kütle formunu,

Yk: kaldırılacak yapıları,

Kulluk: geleneksel Amasra konut mimarisinde eğimli arazi yapısında iki veya üç cephesi açığa çıkan ve bina girişinin de sağlandığı katı, ifade eder.

b. Bakım ve Onarıma İlişkin Tanımlar

Bakım: Sadece yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde, mimari öğelerde değişiklik gerektirmeyen müdahalelerdir. (Çatı aktarımı, oluk onarımı, boya-badana vb.)

Onarım: Yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde ve mimari öğelerde değişiklik gerektiren müdahalelerdir.

- **Basit Onarım:** Yapıların; ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş vb. çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerinin, özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak, özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesi bu kapsamda tanımlanmıştır.
- **Esaslı Onarım:** Yapının rölöveye dayanan restitüsyon ve / veya restorasyon projeleri ile diğer ilgili belgelerin içerikleri ve ölçekleri koruma kurulunca

belirlenen müdahalelerdir. Bunlar; Sağlamaştırma, Temizleme, Bütünleme, Yenileme, Yeniden Yapma, Taşıma olarak sıralanabilir.

- **Yeniden Yapma:** Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve / veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı olarak yeniden yapılmasıdır.
- **Sağlamaştırma:** Yapının malzemesinin, taşıyıcı sisteminin veya üzerinde bulunduğu zeminin sağlamaştırılması,
- **Temizleme:** Bir kültür varlığı üzerinde yapılacak müdahaleden önce özgün yapı elemanlarını, yapının mekânsal ve yapısal özellikleri ile aykırı eklentileri belirlemek için yapılan çalışmalardır.
- **Bütünleme:** Bir kültür varlığının eksik öğelerinin tamamlanması çalışmalarıdır.
- **Yenileme:** Yok olmuş bazı öğelerin yerine başka öğeler koyarak, bir kültür varlığını ilk haline yeniden dönüştürülmesi çalışmasıdır.
- **Taşıma:** Bir kültür varlığını özgünlüğünü koruyarak yerini değiştirme çalışmasıdır.

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. Hisarpeçe yolu olarak plana işlenen ve sur duvarlarının gezilmesine olanak veren yürüyüş yolu, ziyaretçilerin konforlu biçimde gezi yapabilmesi amacıyla belediyesince gereken detayları anlatacak ölçekte bütüncül olarak projelendirilecektir. Bu projelendirme kapsamında yolun zemin döşemesi ile baki noktaları belirlenecektir. Söz konusu projeler Koruma Kurulunca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.
4. Boztepe ve Kaleiçi Mahallerinde her türlü yeni yapılaşma / yıkıp yeniden yapma projelerinde, 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 devamlılığını sağlamak esastır. Bu alanlarda doku bütünlüğünü ve sokak cephelerinde görünümü bozacak yapılaşmalara izin verilmeyecektir.
5. Boztepe ve Kaleiçi Mahallerinde çevreye gürültü, koku, duman ile zarar veren imalathaneler yapılamaz.
6. Yol, otopark gibi altyapı ile ilgili yapımların uygulamasında oluşabilecek istinat duvarları yöresel taş malzeme ile inşa edilecektir.
7. Kıyı Kenar Çizgisinin deniz tarafında kalan gösterimler şematik olup, bu kesimlerde kıyı kenar çizgisi esas alınarak uygulama yapılacaktır.
8. DSİ 23. Bölge Müdürlüğü'nün 28.11.2017 tarih ve 828080 sayılı yazısında belirtildiği üzere taşkın kontrol önlemleri alınmadan hiçbir şekilde imar uygulama ve işlemleri yapılamaz. Dere yatakları plan üzerine işlendiği haliyle korunacaktır. Bunlar üzerinde yapılacak projelendirme ve değişikliklerde D.S.İ 23. Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması zorunludur.
Ancak Amastris Çayı (Horhor Deresi) bütünüyle tarihi kimliğe haiz olması ve etrafında özgün duvarlarının yer alması nedeniyle, bu çay için önerilen taşkın koruma projelerinin çayın içinden geçtiği arkeolojik alanlardaki sahilleri ile birlikte ele alınıp bütüncül olarak rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanması gerekmektedir. Söz konusu projeler Koruma Kurulunca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.
9. Cephe hattı dışında kadastral mülkiyet sınırlarının imar planı ile çakışmaması durumunda ± 1.5 metre sapmalarda plân değişikliği ve onayına gerek kalmadan düzenleme yapmaya Belediyesi yetkilidir. Ancak tescilli taşınmaz parsellerinde bu amaçla yapılacak düzenlemelerde Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan

uygulamaya gidilemez. Yapılacak düzenleme ile yol, yeşil alan, meydan vb. kamusal alanlar küçültülemez ve daraltılamaz.

10. Koruma planı üzerinde işlenmiş olan yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak zorundadır. Yapı yaklaşma mesafeleri dışında yapılaşmaya gidilemez.
11. Plan bütününde plan üzerinde yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin bir gösterim olmadıkça, tüm yapı nizamlarında, yapılaşma esnasında tescilli yapıların bitişik komşuluğundaki parsellerde yer alacak yapılar tescilli yapı parseline en fazla 1 (bir) metre yaklaşabilir.
12. 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.
13. Planlama alanında imar planına göre, parsellerin kamu kullanımında kalan kısımları, kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı düzenlenemez.
14. Plan onama sınırları içinde yeni yapılaşmalarda parseller içinde çapı 20 cm'den büyük ağaçlar korunacaktır. Belediyesi'nce uygun görülmesi koşuluyla zorunlu durumlarda kesilen her 1 adet ağaç için parsel içinde uygun yerlere 1 adet ağaç dikilecektir. Kesilen her ağaç için yeni bir ağaç dikilmeden iskân izni verilmez.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

A. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

A.1. Derece Arkeolojik Sit Alanları İçin Hükümler

1. Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmez. Bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz.
2. Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için Müze Müdürlüğü'nün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konu Koruma Bölge kurulunda değerlendirilir ve buna göre işlem tesis edilir.
3. Yeni tarımsal alanlar açılmaz. Yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetler devam edebilir; Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülmesi halinde seracılığa devam edilebilir.
4. Höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler kesinlikle yapılamaz. Ağaçlandırmaya gidilemez, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabilir.
5. Taş, toprak, kum vb. malzemeler alınamaz. Kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklar açılmaz. Toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

6. Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi üniteler koruma kurulundan izin alınarak yapılabilir.
7. Bu alanlar içerisinde bulunan ve günümüzde halen kullanılan umuma açık mezarlıklarda sadece defin işlemleri yapılabilir.
8. Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde Koruma Bölge kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.
9. Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu ya da doğal afet yaşanan yerlerde, yapılmasında zorunluluk bulunan geçici uygulamalara ilişkin, zemine en az müdahale edilecek şekilde hazırlanan ve süresi belirlenen projeler Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilebilir. Projesi Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülen geçici uygulamalar Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak bilim kurulu denetiminde yapılabilecektir.
10. Karabük Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19/03/2010 tarih ve 1753 sayılı kararı uyarınca Küçük (Antik) Liman mevkiinde somut kültürel miras kapsamında değerlendirilen sandalların çekildiği kızaklar, kesinlikle beton veya demir kullanılmadan tamamen ahşap malzeme ile yapılabilir.

A.2. Derece Arkeolojik Sit Alanları İçin Hükümler

1. Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunarak, yeni yapılaşmaya izin verilmeyen alanlardır.
2. Günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımları yürürlükteki ilke kararı doğrultusunda yapılabilir.
3. I. derece arkeolojik sit koruma ve kullanma koşullarının yukarıda sıralanan 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8. ve 9. maddeleri geçerlidir.

B. MÜDAHALE KARARLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

B.1. İnşai ve Fiziki Uygulamaya İlişkin Genel Hükümler

1. Planlama alanı bütününde tescilli yapı/tescilli sur duvarı/yapı ve duvar kalıntılarının bulunduğu parseller (parsel içerisinde korunma alanı belirlenmiş ise parselin bu bölümü) ile bunların korunma alanlarında kalan, korunma alanı belirlenmemiş tescilli parsellerin ise komşu (bitişik) parseller ve aralarından yol geçse dahi cephe veren parsellerde inşai ve fiziki tüm müdahalelerde (bakım ve basit onarım hariç) Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınmadan uygulama yapılamaz. Bunun

dışında kalan parsellerde yapılaşma ile ilgili uygulamalar ise bu koruma amaçlı uygulama imar planı doğrultusunda Belediye izni ile yapılacaktır.

2. **Bakım ve Basit Onarım** 2863 sayılı Kanunda bu konuda tanımlanan diğer yetkiler saklı kalmak koşuluyla planlama alanı bütününde bakım ve basit onarımlar; Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih 660 sayılı ilke kararında belirtilen esaslar çerçevesinde, genel mevzuatta farklı bir hüküm yoksa Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü izni doğrultusunda Belediyesinin denetiminde yürütülür. Bakım ve basit onarım öncesi Belediyesince hazırlanan tutanağın bir örneği ile gerekli iç ve dış fotoğraflarla birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden izin alındıktan sonra bakım/basit onarıma geçilecektir. Bakım/basit onarım sonrası durumu gösteren fotoğraflar ve bakım/basit onarım raporu ilgisince hazırlanarak ilgili İdare tarafından Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilecektir. Koruma, uygulama ve denetim bürosu kurulmuş olması halinde ise söz konusu uygulamalar KUDEB izin ve denetimi ile yapılır.
3. **Esaslı Onarım** Planlama alanında yer alan tescilli taşınmazlardaki esaslı onarımlar Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih 660 sayılı ilke kararında belirtilen esaslar çerçevesinde yürütülür. Diğer yapılardaki esaslı müdahaleler bu plan hükümleri çerçevesinde yürütülür.

B.1.1. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına İlişkin Hükümler

1. Planlama alanı içinde kalan ve Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilmiş anıtsal yapılar ve sivil mimarlık örnekleri, bunları tamamlayan özgün müstemilatlar, avlular, bahçe duvarları, avlu/bahçe kapıları ve çapı 20 cm.'den büyük ağaçları ile birlikte korunacaktır. Tescilli yapıların her türlü onarımında dış cephelerde pencere, kapı, saçak, pervaz, eli böğründe, payanda, dikme, kiremit vb. mimari elemanları yok edecek değişiklikler yapılamaz. Bina içindeki tavan süslemesi, ahşap oymacılık, duvar resmi, alçı kabartma, vb. gibi mimari öğeler yok edilemez.
2. Bu yapıların, plan hükümlerinin tanımlar kısmında kapsamı belirtilmiş olan bakım ve basit onarım uygulamaları "B.1.2.4. Yeni Yapılanma Koşulları ve Yapı Öğeleri" başlıklı maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

B.1.2. Y1, Y2,ve Y3 Notasyonu ile Belirlenmiş Yapılara İlişkin Hükümler

1. Koruma Planında yukarıdaki notasyonlarla belirlenmiş yapılara ilişkin projelerin hazırlanması / incelenmesi sırasında ulaşılabilecek yeni bulgulara göre yapı notasyonunun değiştirilmesinde Koruma Bölge Kurulu yetkilidir. Notasyon değişimi koruma imar planı değişikliği gerektirmez.

2. Bu yapıların onarımında, değiştirilmelerinde ve yenilenmelerinde modern malzeme kullanılabilir. Ancak yöresel mimariye uyumlu ve dokunun özgünlüğünü kaybettirmeyecek, cephelerde çevreye dokusal uyum sağlayacak bir uygulamaya gidilmesi esastır. Kent silüetini olumsuz etkileyebilecek konum ve yükseklikte yapı yapılamaz ve cephe düzenlenemez.
3. Bu kapsamda yer alan yapıların yıkılıp yenilenmesinde Koruma Planı cephe hattı kararlarına aykırılık teşkil etmeyecek şekilde var olan ve özgün olan *bahçe/avlu duvarlarının korunması esastır.* Yeni yapılacak olan bahçe/avlu duvarları doğal taş malzemeden yapılacak, yüksekliği yol kotundan en fazla +1.50 metre olacaktır. Duvar üzerine harpuşta yapılabilir ancak görüntü kirliliğine yol açabilecek tel, çit, sac vb. malzemeler ile duvarlar üzerine korkuluk yapılamaz. Kot farkı olan yollarda kademelendirme yapılabilir. Bahçe duvarları yapıların projelendirme sürecinde vaziyet planlarında mutlaka belirlenecektir. Bunun dışında sınır belirlemek vb. amaçlarla yapılmak istenilen bahçe/avlu duvarı taleplerinde hazırlanacak projeler tescilli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanlarındaki kalan/ korunma alanı belirlenmemiş yapı parsellerinde ise bu parsellere komşu (bitişik) parseller ve aralarından yol geçse dahi cephe veren parsellerde Koruma Kurulu'nca diğer parsellerde ise Belediyesince onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
4. Bu yapı grupları içerisinde daha önceden onaylı imar planına göre ruhsat alınmış ancak iskânı alınmamış yapılar yapı grubuna bakılmaksızın ruhsata esas projelerine uygun hale getirilecektir.

B.1.2.1. Y1 Taban Oturumu ve Yapı Yüksekliği Yönünden Korunacak Yapılar

1. Koruma amaçlı uygulama imar planında Y1 notasyonu ile işlenmiş yapılar yöresel yapılaşma özelliklerini yansıtan veya doku ile uyumlu yapılardır. Bu yapılardan 2863 sayılı Yasa ve meri imar mevzuatı kapsamında bakım, basit onarım veya esaslı onarım müdahaleleri yapılabilme koşullarına uyanların bu müdahaleler ile korunması esastır. Bu koşula uymayan yapılar ise taban oturumu (izinsiz ve muhdes eklentilerin taban oturumu hariç) ve yapı yüksekliği yönünden korunarak yenilenecektir.
2. Bu yapıların bakım, basit ve esaslı onarımları ile yeniden yapma sürecinde; yapıya ait kaçak ve muhdes tüm eklentiler kaldırılacaktır. Bu eklenti ve kaçak kısımlar kaldırılmadan bakım, basit onarım veya esaslı onarım izni verilemez.
3. Bu yapıların yıkılıp yenilenmesi durumunda tescilli sur duvarlarına olan yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olarak uygulanacaktır.

4. Esaslı onarım ve yeniden yapma sürecinde taban oturumu ve yapı yükseklikleri değiştirilemez. Ancak hâlihazırda 2 kattan az olan yapılarda yapı yükseklikleri; arazi eğiminden dolayı açığa çıkan kat olması durumunda, bu katın geleneksel kurulum (kulluk) formunda projelendirilmesi kaydıyla kulluk+ 2 kat formuna göre belirlenebilir.
5. Bu yapılardan özgün malzeme ile (ahşap, taş vb.) inşa edilmiş olanlarında malzemenin de aslına uygun olarak kullanılması gerekmektedir.
6. Basit, Esaslı onarım ve yeniden yapma sürecinde taban oturumu ve yapı yükseklikleri dışındaki diğer hususlarda ise “B.1.2.4. Yeni Yapılanma Koşulları ve Yapı Öğeleri” başlıklı hükümlere göre uygulama yapılır.

B.1.2.2. Y2 Yenilenecek Yapılar

- 1.Koruma Planında Y2 notasyonu ile işlenmiş yapılar yöresel yapılaşma değerlerine uyumsuz veya bu imar planı ile mevcut yapı izinin korunmayacağı yapılardır. Bu yapıların yenilenmesi gerekmektedir. Bu yapılara esaslı onarım izni verilemez.
- 2.Yenileme sürecinde planda M olarak işlenmiş parsellerde yapı taban oturum alanı koruma planının gerektirdiği terkler yapıldıktan sonra plan üzerinde gösterilen çekme mesafeleri içinde kalan tüm alan esas alınarak belirlenecektir. Planda M1 olarak gösterilen parsellerdeki taban alanı ise komşu parsellerden en az 1 metre çekilerek oluşan alan esas alınarak belirlenecektir. Diğer parsellerde ise taban oturum alanı TAKS:0,50 oranına göre belirlenecektir. Ancak dokuya ve silüete aykırı kütlelerin oluşmaması amacıyla bu tür parsellerde 120 m2 den büyük taban oturumu oluşturulamaz.
3. M ve M1 notasyonu dışındaki yapıların yıkılıp tekrar yapılırken; yeni yapının parseldeki konumu yıkılan yapının yol ve komşu parselde olan çekme mesafeleri dikkate alınarak belediyesince belirlenir.
- 4.Yapı yüksekliği; arazi eğiminden dolayı açığa çıkan kat olması durumunda, bu katın geleneksel kurulum (kulluk) formunda projelendirilmesi kaydıyla kulluk+ 2 kat formuna göre belirlenecektir. Bunun dışındaki yapılarda ise kat adedi 2 katı geçemez.
- 5.Yenileme/yıkıp yeniden yapma sürecinde taban oturumu ve yapı yüksekliği dışındaki diğer hususlarda ise “B.1.2.4. Yeni Yapılanma Koşulları ve Yapı Öğeleri” başlıklı hükümlere göre uygulama yapılır.

B.1.2.3. Y3 Boş Parsellerde Yapılacak Yapılar

1. Koruma Planında Y3 notasyonu ile işlenmiş parseller yeni yapı yapılabilecek boş parsellerdir.
2. Bu parsellerde taban oturumu Koruma Planında Y3k notasyonu ile işlenmiş kütleler esas alınarak belirlenir. Plan üzerinde bu kütlelerin en fazla taban oturum alanı belirlenmiştir. Mimari projeler bu taban alanı ve kütlelerin yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalarak çözülecektir. Plan üzerinde birden fazla parsel oturan ve tek bir yapı olarak işlenmiş kütleler parsel maliklerinin kendi aralarında anlaşması yoluyla inşa edilecektir. Parsel bazında uygulamaya gidilemez. Kütle belirlenmeyen parsellerde ise TAKS:0,50 olarak uygulama yapılır. Ancak taban oturumu ve kütle yönünden dokuya ve silüete aykırı kütlelerin oluşmaması amacıyla bu tür parsellerde 120 m² den büyük taban oturumu oluşturulamaz.
3. Yapı yüksekliği; arazi eğiminden dolayı açığa çıkan kat olması durumunda, bu katın geleneksel kurulum (kulluk) olarak projelendirilmesi kaydıyla kulluk+ 2 kat formuna göre belirlenecektir. Bunun dışındaki yapılarda ise kat adedi 2 katı geçemez.
4. Koruma amaçlı uygulama imar planında çekme mesafesi belirtilmemiş parsellerde çekme ve yapı yaklaşma mesafelerini parselin cephe aldığı sokak boyunca her iki yöndeki oluşmuş mevcut teşekküle göre belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu plan üzerinde gösterilen kütle ve belirlenmiş taban alanları mevcut teşekkül olarak değerlendirilir. Plan üzerinde Y3k ile belirlenmiş kütlelerin yeşil alanlar ve meydanlara bitişik kesimlerinde cephe (pencere, balkon) açılabilir.
5. Yapılaşma koşullarında taban oturumu ve yapı yüksekliği dışındaki diğer hususlarda ise “B.1.2.4. Yeni Yapılanma Koşulları ve Yapı Öğeleri” başlıklı hükümlere göre uygulama yapılır.

B.1.2.4. Yeni Yapılanma Koşulları ve Yapı Öğeleri

1. Cephelerde, renk, malzeme, açıklık oranları vb. öğelerde dokusal karakter ve bütünlük özelliklerini bozmayacak tasarımlar yapılacaktır.
2. Planlama Alanındaki mevcut yapılarda görülen çıkma, cihannüma, saçak, harpuşta, ahşap hatıl, eyvan vb. özgün mimari öğeler, yeni yapılarda kullanılabilir.
3. Cephelerde, oldukça yalın bir süsleme anlayışına sahip olan geleneksel bezeme anlayışının (ahşabın bir desen oluşturacak şekilde kesilmesi, kat silmeleri, köşe vurgusu veren dikey ahşap elemanlar, pencere pervazı, çatı alınlıkları ve çıkma

altındaki ahşap bezemeler vb.) dışında abartılı, dokuda örneği bulunmayan, bezemeler kullanılamaz.

4. Metalik giydirme cephe, yalı baskısı benzeri yapay plastik ve türevi malzeme kaplamaları, plastik ve alçıdan sahte süsleme elemanları kullanılamaz. Ahşap kaplama yapılabilir. Kaplama boya renklerinin kahverengi ve tonlarından seçilmesi esastır.

B.1.2.4.1. Çatılar

1. Yapılarda yöresel mimari geleneğe uygun olarak kırma çatı yapılacaktır. Ancak kare formlu projelendirmelerde dört yöne eğimli topuz/piramidal çatı sistemi de kullanılabilir. Ön cephelerde çıkma, cumba, eyvan, balkon vb. ögeler bulunması durumunda iki yöne eğimli çatılar üçgen alınlık oluşturacak şekilde yapılabilir. Çatı suları parsel kenarına bitişik cephelerde toplanıp akıtılamaz. Çatılarda bu kenarlara doğru meyil verilemez. Ancak Kaleiçi Mahallesiinde Büyük Limana bakan ve kıyı kenar çizgisinin kara yönünde ilk sırada yer alan parsellerde Koruma Kurulu kararı ile teras çatı yapılabilir.
2. Çatı saçakları 50-70 cm. aralığında yapılabilir.
3. Çatı örtüsü olarak alaturka kiremit kullanılacaktır; çatı meyili ise iklim koşullarına göre değerlendirilecek olup çatı eğimi %35 'in altına düşemez.
4. Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı piyesleri yapılabilir. Piyesle oluşturulan alanlar bağlantılı olduğu kat alanının %50'sini geçemez.
5. Çatı üzerinde bacalar ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacıyla yapılacak pencereler hariç olmak üzere hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz.
6. Müştemilatlarda yukarıdaki 1,2 ve 3 nolu hükümlerde belirtilen hususlara göre işlem yapılacaktır.

B.1.2.4.2. Çıkma / Cumbalar

1. Yapılar açık/kapalı çikmalı veya çikmasız olarak yapılabilir. Kapalı Çikmalar yapının sokağa bakan yönünde veya ön cephesinde yapılabilir. Kapalı çikmalar, toplam inşaat alanına dâhildir. Açık çikmalar ise binaların ön veya yola bakan cephesi dışında yapılabilir.
2. Çıkma, üzerinde bulunduğu yapının görsel, işlevsel bütünlüğü ve kullanılan malzemesi ile uyumlu biçimde yapılacaktır. Bu öge; içinde bulunduğu dokuya aykırılık göstermeyecek bir yapı tasarımının bütünlüğü olacaktır.

3. Çıkma yapılması halinde çıkma birinci kat silmesinden başlar, payandalı veya konsol çıkma olarak yapılabilir. Çıkmalarda derinlik 50 cm.'den fazla olamaz. Çıkma boyları ise geleneksel mimari özelliklerine uygun biçimde binanın sokağa bakan cephesinin her iki köşesinde, bina oturumunun 1/2'si oranında yapılabilir.
4. Yapıların sokağa bakan karşılıklı cumbaları arasında yatay uzaklık 3.50 metreden az olamaz.
5. 5.00 metreden dar yollara çıkma yapılamaz.

B.1.2.4.3. Pencereler

1. Pencere doğramalarında ahşap malzeme kullanılacaktır. Ahşaplar renkli boya ile boyanmayacak, doğal görünümünü bozmayan koruyucu madde ile kaplanabilecektir.
2. Pencereler dar ve uzun olacak şekilde kısa kenarı yatay olan dikdörtgen formu, düz lentolu, dikey dürmeli (giyotin) pencere olacaktır. En / boy oranı 1/2 dir. Kısa kenar en az 0,75 –en çok 1.00 metre olabilir.
3. Cumbalı evlerde geleneksel dokuda görülen yuvarlak kemerli pencereler kullanılabilir.
4. Pencerelerde kepenk vb. malzemeler kullanılamaz. Pencere pervazlarının alt kısmında ahşap süslemeler yapılabilir.

B.1.2.4.4. Kapılar

1. Giriş kapılarında ahşap malzeme kullanılması esastır. Bununla birlikte geleneksel dokuda aykırılık yaratmayacak malzemeler de kullanılabilir. Ahşap olması durumunda renkli boya ile boyanmayacak, doğal görünümünü bozmayan koruyucu madde ile kaplanabilecektir.
2. Giriş kapıları çift kanatlı olarak, kısa kenarları yatay olan dikdörtgen formunda yapılacaktır. Kapılar bir zorunluluk olmadıkça cephe ortasında simetrik olarak yerleştirilecektir. Kapı kanatları 0,65 – 0,75 cm., yükseklikleri ise 2,30 – 2,45 cm. olabilir.
3. Kapıların tokmak, kulp ve rozetlerinde demir malzeme kullanılacaktır.

B.1.2.4.5. Kat Silmeleri, Çörtenler, Köşe Pahi

1. Üzerinde bulunduğu yapının görsel, işlevsel bütünlüğü ve kullanılan malzeme ile uyumu sağlanacaktır. Bu öğeler; içinde bulunduğu dokuya aykırılık göstermeyecek bir yapı tasarımının bütünlüğü olacaktır.

B.1.2.4.6. Müştemilatlar

1. Müştemilat yapılmak istendiği takdirde Yençok=2.40 m olacaktır. Taban alanı toplamda 16 m² yi geçmeyecek şekilde en fazla iki adet olmak üzere yapılabilir. Müştemilat emsale dâhil değildir. Bahçede yapılacak müştemilatlar esas yapıya 3 metre uzaklıkta olacaktır. Bu elemanlar bahçe-avlu duvarlarına bitişik yapılabilir. Müştemilatlar ana bina ile binanın cephe aldığı yol arasına yapılamaz.

B.1.3. Diğer Yapılara İlişkin Hükümler

1. Bu hükümler "B.1.2. Y1, Y2, Y3, Notasyonu ile Belirlenmiş Yapılara İlişkin Hükümler" başlığı altında tanımlanan yapıların oluşturduğu bölge dışında uygulanacaktır. Bu bölgede kalan tescilli ikinci grup (sivil mimari örnekleri) yapıların korunma alanında kalan / korunma alanı belirlenmemiş ise komşu (bitişik) parseller ve aralarından yol geçse dahi cephe veren parsellerdeki uygulamalar "B.1.2.4. Yeni Yapılanma Koşulları ve Yapı Ögeleri" başlıklı hükümlere göre yapılır. Birinci grup yapılar ile yapı ve duvar kalıntılarının korunma alanında kalan/ korunma alanı belirlenmemiş ise bu parsellere komşu (bitişik) parseller ve aralarından yol geçse dahi cephe veren parsellerde ise bu madde hükümlerine göre koruma bölge kurulu kararı ile işlem yapılacaktır.

B.1.3.1. Çatılar

1. Tüm binalara çatı yapılması mecburidir. Çatı bahçeleri, teras, beşik, kırma veya tonoz çatı yapılabilir.
2. İki kat (dubleks) veya üç katlı müstakil (triplex) konut yapıları özellik arz eden yapılar olup en fazla mahya yüksekliğini geçmemek ve planlı alanlar imar yönetmeliği hükümleri içinde kalmak şartıyla çatı meyili ve şekli serbesttir.
3. Çatı yüksekliği, son kat tabliye betonu üzerinden en yüksek mahya kotu arasındaki mesafedir. Çatı eğimi % 50 den mahya yüksekliği 5.00 metreden fazla olamaz. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Saçak genişliği en fazla 1.50 metre olabilir. Ancak, yan bahçe mesafesine en fazla 1 metre taşabilir. Saçak yapılmayan binalarda parapet içinde kalmak koşuluyla çatı bu ölçüler ve eğim esas alınarak yapılacaktır. Saçak ucunda 40 cm. konsol ve en fazla 1 metre olacak şekilde parapet yapılabilir. TS863 şartlarına uygun olarak yapılan asansör kuleleri ve bacalar çatı örtüsünü (en fazla 2 m.) aşabilir. Çatı şekli bu iz düşüm içerisinde kalmak şartıyla serbesttir.
4. Çatı arasında herhangi bir kullanım önerildiğinde çatı, betonarme, yığma yada çelik konstrüksiyon olarak da inşa edilebilir.

5. Çatı aralarında hiçbir şekilde bağımsız bölüm yapılamaz. Çatıda; zorunlu ortak müştemilatları, asansör ile ilgili mekânlar, su deposu, tesisat odası, çatı bahçeleri ve son katla bağlantılı ve bağımsız birimin izdüşümünü aşmayan piyesler yapılabilir. Çatı piyeslerine tek bağlantı için ana merdiven kullanılamaz. Çatı aralarında, zorunlu müştemilatlar dışında iskan edilen kullanımlar emsale dahildir.
6. Çatı piyeslerinde aydınlatma, çatı feneri ile sağlanması durumunda: çatı fenerinin genişlikleri toplamı, oturdukları çatı katı cephe hatları toplamının % 30'unu geçemez. Çatı fenerlerinin şekli çatı üzerinde yan alın duvarı oluşturmayacak şekilde üçgen alınlıklı, yükseklikleri 2.50 metreden, genişliği 3.00 metreden fazla olamaz. Yükseklikleri yan ve ana mahyayı geçemez. Çatı fenerinin bitişik nizam komşu parselden uzaklığı en az 1. 00 metredir. Bina cephe hattından uzaklığı 2.40 m olmalıdır. Talep edilmesi durumunda çatı piyesi aydınlatmaları çatı penceresi ile yapılabilir. Çatı fenerindeki şartlar geçerli olacaktır.
7. İkiz, ayırık ve bitişik nizam yapı adalarında komşu parselleri yapılaşmış yapılarda çevresindeki mevcut yapılaşma şartları dikkate alınarak çatı şekli belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.
8. Kule, kubbe ve minare gibi unsurları nedeniyle özellik arz eden dini yapılar ile kamu yapılarının yeni yapılacak ve tadil edilecek çatı uygulamalarında, yapının teknolojik gereksinimlerine göre uygulama yapılmasında ilgili idare yetkilidir.

B.1.3.2. Yapı Yaklaşma Mesafeleri – Çıkma ve Kat Yükseklikleri

1. Arka ve yan bahçe mesafeleri; gelişme konut ve karma kullanım adalarında planda aksine bir gösterim olmadığı takdirde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre düzenlenir.
2. Bu Plandan önce mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş meskûn konut ve karma kullanım adalarında, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Bu plandan önceki yürürlükteki imar planı uyarınca oluşmuş cephe hatlarının korunarak düzensiz ve çarpık bir yapılaşmanın oluşmaması amacıyla, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan cephe hattı boyunca mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayırık nizam yapı

adalarında ise bitişiğindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde/cephe hatlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ve bu plan hükümlerine uyulur.

3. Tüm cephe boyunca olmamak üzere; cepheye hareket vermek ve cephe düzenlemeleri için 20 (yirmi) cm.'ye kadar çıkma yapılabilir. Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi en az (2.40) m. olacaktır.
4. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği (2.50) m.'yi geçmemek, mülkiyet dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuvar kotundan en az (2.50) m. yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma değildir.
5. Kamusal alan kullanımlarından açık ve yeşil alan kullanımlarına dahil olmayanlar ile konutların yol ile ayrılmadığı alanlarda plan üzerinde çekme mesafesi belirtilmemiş ise yan bahçe mesafesi Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre, açık ve yeşil alanlarda ise 3 metre olarak uygulanır. Tüm yapı nizamlarında (kamuya terki sağlanmış) park, açık otopark ve diğer açık yeşil alanlara komşu olan yapılarda, bu cephelere pencere açılabilir.
6. Temiz kat yükseklikleri konut alanlarında 3,00 metre, konut dışı alanlarda ise 3,50 metre olarak uygulanabilir. Asma kat yapılması halinde ise iç yüksekliği (döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olan yükseklik) 5,50 m.yi geçemez. Asma katsız olan ticari kullanımlarda zemin katlarda iç yükseklik 4.50 m'ye kadar verilebilir.
7. Planda belirlenmiş olan saçak kotu yüksekliği içerisinde temiz kat yüksekliği düşürülerek planın öngördüğü kat adedinden daha fazla katlı yapı yapılamaz.

C. İFRAZ, TEVHİD VE PARSELASYON KARARLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. Planlama alanı bütününde;

- Kale sur duvarları ile duvar kalıntıları dışında kalan tescilli taşınmaz kültür varlıklarının parselleri ile korunması esastır. Bu yapıların parsellerinde ifraz ve tevhit yapılamaz. Koruma planı kararları ile oluşan ihdas ve kamusal alanlara terk işlemleri ise ifraz – tevhid kapsamında değildir. Bu türden

uygulamalarda Koruma Planı kararlarını uygulamaya Amasra Belediyesi yetkilidir.

- Yola cephesi olmayan parsellere yapı yapılamaz. Ancak Boztepe ve Kaleiçi mahallelerinde hukuksal olarak sağlanacak geçit hakları ile parselin yola cephesi sağlanmış sayılır.
- Artık parsellerde inşaat ruhsatı düzenlenemez.
- Taban alanı ve emsal hesabı, net imar parseli alanı üzerinden yapılır.
- Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu plan hükümlerinde bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.

2. Boztepe ve Kaleiçi mahallelerinde;

- Kadastral dokunun korunması esastır. Bu mahallelerde Koruma Amaçlı İmar Planı imar hatlarına uygun hale gelen kadastral parseller imar parseli sayılır ve uygulamalar bu parsellere göre yapılır. Bu kapsamda, tüm parsellerde ifraz – tevhid kapsamında sayılmayacak olan ihdas ve kamusal alanlara ait terk işlemlerinde Koruma Planı kararlarını uygulamaya Amasra Belediyesi yetkilidir.
- Koruma planında boş parsel olarak işaretlenmiş parsellerin dışındaki parsellerde ifraz yapılamaz. Yapılaşmaya kat'i surette engel olan uygulamanın gerçekleşme imkanı bulunmayan zorunlu durumlarda oluşacak ifraz talepleri gerekçeleri ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilir ve Kurul'un uygun bulması halinde yapılabilir. Koruma planında boş parsel olarak işaretlenmiş parsellerde yapılacak ifrazlarda en küçük parsel ise 200 m²' den az olamaz. Bu parsellerde ifraz Koruma Kurulu'nun uygun bulması halinde yapılabilir.
- Üzerinde yapı bulunan parsellerde yıkım yolu ile yapı yapma istemlerinde parsel büyüklüğü koşulu aranmaz.
- Bu alanlarda tevhid yapılamaz. Bununla birlikte üzerinde plan, fen ve sağlık koşullarının gerektirdiği bina yapılamayan 40 metrekareden küçük parsellerin komşu parseller ile tevhibi Koruma Bölge Kurulu'nun izni doğrultusunda yapılabilir.

- Halihazır durumda bir ve/veya birden fazla özel mülkiyete haiz komşu parselde tecavüzlü binaların bu kısımlarının ifraz veya tevhid yapılmak istendiğinde, tecavüze uğrayan parsel maliklerinden muvafakat alınmak koşuluyla bu kısımlar için artık parsel oluşturularak imar uygulaması (ihdas, ifraz, tevhid) yapılabilir. Bu uygulamalarda imar mevzuatında belirtilen en küçük bölünme koşulları aranmaz. Bu hüküm kamu mülkiyetine olan tecavüzlerde uygulanamaz.
- Kadastral parsellerin terkleri ile oluşacak sosyal donatı alanları ve kamusal alanlara haiz parsellerde tevhit Koruma Bölge Kurulu'nun izni doğrultusunda yapılabilir.
- Parsellerin kamuya terki gereken kısımlarının terk işlemleri yapılmadan parsellerde inşaat ruhsatı düzenlenemez.

3. Boztepe ve Kaleiçi mahalleleri dışında kalan alanlarda;

- Bu alanda gelişme konut adalarında ada bütününde parselasyon yapılmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez.
- Ayrık veya bitişik yapı adalarında yer alan imar parsellerinin imar mevzuatına uygun olarak tevhid edilmeleri durumunda oluşacak yeni parselin toplam ve taban inşaat alanı parsellerin tevhid öncesindeki ayrı ayrı sahip oldukları taban ve toplam inşaat alanını geçemez.
- İfraz ve tevhid koşulları bu plan hükümlerinin **E. Alan Kullanımları** başlığındaki ilgili maddeleri ile plan hükümlerinde yer almayan hususlarda ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri kapsamında belirlenir. Uygulamalar bu koşullara uygun biçimde Belediyesince yapılır.

D. KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. Boztepe ve Kaleiçi Mahalleleri Dışında;

- Hiçbir parselde mevcut arazi kotunu değiştirmeye yönelik kazı ve dolgu yapılamaz. Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot noktası tespit edilemez.
- Binalara kot yoldan veya tabi zeminden verilir. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması ile binaların birbiri ile uyum sağlaması esastır.
- İskân edilen bütün bodrum katlar emsale dâhildir. Eğimden kazanılan bodrum kat sayısı 2 kattan fazla olamaz.

- İki yoldan da cephesi olan parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde, düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun sokak silüetleri ve çevredeki binaların/dokunun uyumu açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır.
- Köşe başı parsellerde kot, parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre verilir.
- Tabii zemini yol kotu altında bulunan parsellerdeki yapılara tabii zemin ortalamasından kot verilecektir.
- Tabii zemini yol kotu üstünde bulunan parsellerde, parselin köşe kotlarının ortalamasından kot verilecektir.
- Bütüncül Projelendirme Alanları ile ada bazlı uygulamalarda binaların giriş kotları 1/500 ölçekli vaziyet (kentsel tasarım projesinde) planında belirlenir. Binalar tabii zeminden kotlandırılacaktır. 0,00 kotu binanın köşe noktalarının aritmetik ortalamasıdır. Ancak bazı adalarda topoğrafya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacı ile binalar ada çevresi veya ada içi yollardan kotlandırılabilir.

2. Boztepe ve Kaleiçi Mahallelerinde;

- Yenileme – yıkıp yeniden yapma sürecinde mevcut yapının zemin kat kotu + 0,00 olarak kabul edilerek kotlandırma yapılacaktır. Bu zemin kotu Belediyesince tespit tutanağı ile belirlenir.
- Üzerinde yapılaşma izleri bulunmayan boş parsellerde kotlandırma parselin köşe noktalarının aritmetik ortalamasına göre yapılır.
- Yapının kot alma biçimini değiştirmek amacıyla parsellerde hafriyat ya da dolgu yapılamaz, yapı oturma amacı ile setler tanzim edilemez. Bununla birlikte arsada, birbirleri arasında en az 1.5 metre kot farkı olan kademelerin olması ve yapılacak yapının ölçüleri dolayısıyla bu kademelerden birine oturtulamaması durumunda; yapı birbirine ilişkili ve kademeli olarak düzenlenebilir.
- Hiçbir parselde mevcut arazi kotunu değiştirmeye yönelik kazı ve dolgu yapılamaz. Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez.
- Eğimden kazanılan bodrum kat sayısı 1 katı geçemez. Bu katın ise eğimli arazi yapısında iki veya üç cephesi açığa çıkan ve bina girişinin de

sağlandığı geleneksel formun kulluk (kuruluk) kısmı olarak yorumlanarak projelendirilmesi esastır.

E. ALAN KULLANIMLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

E.1. Konut Alanları

1. Boztepe ve Kaleiçi mahallelerinde koruma planında konut alanı olarak gösterilmiş yapı adalarında var olan konut kullanımı sürdürülecektir. Ancak konut kullanımının içinde ev pansiyonculuğu yer alabilir.
2. Boztepe Mahallesinde yer alan Uçpalamar sokağa cephe veren parsellerin zemin katlarında günübirlik ihtiyaçlara yönelik (gıda satış, yeme-içme, kafetarya, lokanta vb.) ticari faaliyetler yer alabilir. Yapının zemin katının ticaret olarak kullanılması durumunda hazırlanacak projeler Koruma Kurulunca uygun bulunmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez.

E.1.1. Meskun Konut Alanları

1. Meskûn konut alanları kısmen veya tamamen yapılaşmış ve plan üzerinde ön ve yan bahçe mesafeleri belirlenmemiş yapı adalarıdır. Bu yapı adalarında yapı nizamları ve yapılaşma oranları plan üzerinde belirlendiği gibidir.
2. Bu Plandan önce mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş meskûn konut adalarında, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Bu plandan önceki yürürlükteki imar planı uyarınca oluşmuş cephe hatlarının korunarak düzensiz ve çarpık bir yapılaşmanın oluşmaması amacıyla, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan cephe hattı boyunca mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde/cephe hatlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ve bu plan hükümlerine uyulur.

3. Ayrık nizam olarak belirlenmiş meskûn yapı adalarında mevcut teşekkülün gerektirmesi ve diğer zorunlu hallerde bu adalarda ikiz nizam uygulama yapılabilir. Bu uygulama neticesinde köşe parsel tek kaldığında ikiz, üçlü bloğa dönüşebilir.
4. Bu yapı adalarında planda aksine bir gösterim yoksa mevcut teşekkül ile aykırılık teşkil etmemesi amacıyla TAKS oranı en fazla 0,40'a kadar uygulanabilir. İfraz yapılması halinde bitişik nizamda en küçük parsel büyüklüğü 300 m², ayrık nizamlarda ise 500 metrekaredir. Yıkıp yeniden yapma işlemlerinde ifraz koşulu aranmaz.
5. Bu yapı adalarında ifraz koşullarına hiçbir şekilde (parselin tek kalması veya geometrilerinin uygun olmaması nedenleriyle tevhid edilememesi, mevcut yapılaşmanın uygulamayı kat'i biçimde engellemesi) uyulamaması halinde ise aşağıdaki koşullara göre uygulama yapılır;

Bu parsellerde plan üzerinde belirlenmiş olan TAKS değeri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin öngördüğü plan, fen ve sağlık koşullarına uygun en küçük konut amaçlı bina oturma alanı (80 m²) elde edilememesi durumunda yeni yapılaşmalarda ön, yan ve arka bahçe mesafeleri mevcut teşekküle uygun olarak belirlendikten sonra kalan alan, taban alanıdır. Bu parsellerde emsal, binanın tabana oturduğu alan ile imar planında belirtilen kat yüksekliğinin çarpılması ile bulunur. Ancak bina cepheleri yönetmelikte Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen cephe boyutlarının altına düşemez. Bunun altına düşen parsellerde tevhid zorunluluğu vardır. Bitişik nizamlı yapı adalarında ise ön bahçe mesafesi sıfır veya mevcut teşekküle göre uygulama yapılacaktır.

- İmar planı gereği oluşacak yeni yapılaşmalarda bina derinliği 10 metrenin altına düştüğü durumlarda ön bahçe mevcut teşekküle göre belirlenip arka bahçe mesafesi bina derinliği 10.00 metreye tamamlanacak şekilde tanzim edilebilir. Ancak arka bahçe mesafesi 2 metrenin altına düşemez.

6. Boztepe ve Kaleiçi mahallelerinde plan hükümlerinin bu başlıktaki hükümleri uygulanmaz.

E.1.2. Gelişme Konut Alanları

1. Bu alanlar planda meskûn alan olarak belirlenmiş yapı adalarının dışındaki yapılaşmanın gerçekleşmediği tüm yapı adalarını kapsamaktadır. Planda gelişme konut alanlarında ayrık nizam ve emsal koşulu getirilmiştir. Bu adalardan;

- a. **A-2 nizam olanlarda;** Plan üzerinde aksine bir gösterim olmadığı takdirde Yapılaşma nizamı Ayrık Düzen, yapılaşma koşulları ise, TAKS: 0.25, KAKS: 0.50, kat adedi: 2 kat olarak belirlenmiştir. En küçük ifraz koşulu 500 metrekaredir. Bu yapı adalarında her bir parselde sadece bir müstakil konut yer alabilir.
- b. **A-3 nizam olanlarda;** Plan üzerinde aksine bir gösterim olmadığı takdirde Yapılaşma nizamı Ayrık Düzen, yapılaşma koşulları ise, TAKS: 0.25, KAKS:0.75, kat adedi: 3 kat olarak belirlenmiştir. En küçük ifraz koşulu 500 metrekaredir.
- c. **Emsal Düzeni Verilmiş Yapı Adalarında;** Bu alanlarda emsal ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlenmiştir. Bu alanlarda ada bazlı uygulama yapılması esastır. İfraz yapılması durumunda ise en az parsel büyüklüğü 2000 m² olacaktır. Planda belirlenen mevcut ada büyüklüğünün ifraz koşulunu sağlamaması durumunda adanın tümü parsel kabul edilerek uygulamaya gidilir. Ancak ifraz edilerek teşekkül ettirilen parsellerde aşağıda belirtilen ada bazlı uygulamalarla ilgili hükümler uygulanmaz.
- Ada bazı uygulama yapılması durumunda ada bütününde üzerinde çekme mesafeleri, su basman kotları, kesitler, yapı yükseklikleri, yapı oturma alanları, KAKS/ Emsal ve toplam inşaat alanı olan ve aşağıdaki koşullara uygun olarak girişimci tarafından hazırlanan 1/500 ölçekli kentsel tasarım ve peyzaj projesi ile avan mimari projeler hazırlanacaktır. Bu projeler, İmar Komisyonunun uygun görüşü ve Belediyesince onaylanması halinde Koruma Planının "Genel Hükümler başlıklı bölümünün 1. Maddesi" doğrultusunda uygulamaya geçilecektir. Söz konusu adanın imar durum belgesi Belediyesince onaylanan 1 / 500 ölçekli kentsel tasarım projesidir.
 - Bu alanlarda taban alanı katsayısı (TAKS) çekme mesafeleri dahilinde kalmak kaydıyla % 50'den fazla olamaz.
 - Bu alanlarda birbirinden farklı yükseklikte yapılar yapılabilir. Ancak planın öngördüğü kat adetleri arttırılamaz.
 - Kentsel tasarım projelerinde sert zemin, bina yerleşim alanları dışında kalan alanların %40' ını geçemez.

- Yapılar için gerekli olan açık ve kapalı otoparklar parsel içerisinde karşılanacaktır.
 - Ada bazındaki uygulamalarda açık ve yeşil alanlar içerisinde ada bütünündeki konutların ihtiyacı doğrultusunda en fazla toplam inşaat alanının %10'u kadar olmak, Yençok: 6.50 metreyi geçmemek ve inşaat emsaline dahil olmamak üzere içerisinde sportif faaliyetleri, yaşam merkezini, çamaşırhane-kuru temizleme gibi saniter üniteleri, kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, lokanta ve günlük ihtiyaca cevap verecek mamullerin satıldığı ticari üniteler vb. fonksiyonları içeren sosyal tesis alanları yapılabilir. Söz konusu bu sosyal tesis alanları amacı dışında kullanılamaz.
 - Ada bazlı uygulama yapılan parsellerde de kat mülkiyetine geçilecektir. Onaylı kentsel tasarım projesi kapsamında oluşan yeni parsel, trafo amacı dışında ifraz edilerek daha küçük parsellere dönüştürülemez.
2. Yapı yaklaşma mesafeleri; plan üzerinde veya plan esasları uyarınca hazırlanacak kentsel tasarım projelerinde aksine bir hüküm yoksa "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri uyarınca belirlenir.
 3. Boztepe ve Kaleiçi Mahalleleri dışında Amasra Belediye meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.
 4. Konut alanlarında özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

E.2. Ticaret Alanları

Koruma planında T notasyonu ile belirlenmiş ticaret alanlarında yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlendiği gibidir. Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde ticaret fonksiyonu için tanımlanan kullanımlar yer alabilir.

E.2.1. T1 Notasyonlu Ticaret Alanları

1. Bu alanlar Koruma Planında T1 notasyonu ile belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda yeme – içme, hediyelik eşya, el sanatları üretim ve satış vb. fonksiyonları dışında kullanımlar yer alamaz. Bu kapsamda tanımlanmış parsellerde imar hatları (cephe hattı, yapı yaklaşma mesafesi vb.) ile belirlenmiş taban alanı yapı oturum alanı ve Koruma Planı üzerinde belirlenmemiş ise en çok yapı yüksekliği 6,50 metredir.

E.2.2. T2 Notasyonlu Ticaret Alanları

1. Bu alanlar Koruma Planında T2 notasyonu ile belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan kullanımlar yer alabilir. Ancak planda T2 olarak gösterilen E52 envanter numaralı Ethem Ağa Konağında yapının özgün işlevine uygun olarak konut kullanımı yer alabilir. Bu kapsamda tanımlanmış parsellerde plan üzerinde aksine bir gösterim yoksa Koruma Planı üzerinde imar hatları (cephe hattı, yapı yaklaşma mesafesi vb.) ile belirlenmiş taban alanı yapı oturum alanı ve en çok yapı yüksekliği 9,50 metre olarak belirlenmiştir. Bu yapılarda saçak kotu yüksekliği temiz kat yüksekliğinin bu plan hükümlerinin B.1.3. Diğer Yapılara İlişkin Hükümler başlığının 3. Maddesinin f bendi uyarınca 3,50 metre olarak belirlenmesi durumunda dahi geçilemez.

E.3. Karma Kullanım Alanları

Bu alanlar Koruma Planında ticaret+konut (TİCK), ticaret+turizm+konut (TİCTK) ve ticaret+turizm (TİCT) alanları olarak belirlenmiştir.

E.3.1. Ticaret – Konut (TİCK) Alanları

1. Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret+konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır.
2. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.
3. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan turizm tesis alanları (ev pansiyonculuğu ve pansiyon hariç), özel eğitim

veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

4. Bu alanlardaki konut kullanımı, parselin toplam emsalinin %80'inini aşamaz ve zemin kat konut kullanımına ayrılamaz.
5. Bu alanlarda yapılar arasında uyumu dikkate alarak asma kat yapılabilir. Asma kat yapılması halinde iç yüksekliği (döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olan yükseklik) 5.50 metreyi geçemez. Asma katsız olan ticari kullanımlarda zemin katlarda iç yükseklik 4.50 m'ye kadar verilebilir. Diğer katlar ticari ise iç yükseklik 3,50 metre, konut kullanıma ayrılmış ise 3.00 metre olarak uygulanabilir. Ancak asma kat yapılması bu planın öngördüğü kat adedi ile kat yüksekliğinin çarpımı ile elde edilen saçak yüksekliklerini değiştiremez.
6. Meskun olan TİCK yapı adalarında plan üzerinde gösterilen yapılanma nizamı ve kat adedi doğrultusunda ifraz ve diğer yapılanma koşullarında bu plan hükümlerinin "E.1.1. Meskun Konut Alanları" başlığındaki hükümlere göre uygulama yapılır.
7. Yapılaşması %50'den az olan meskun olmayan TİCK yapı adalarında yapılanma koşulları plan üzerinde belirtilmiştir. Bu yapı adalarında en küçük ifraz koşulu 500 metrekaredir.

E.3.2. Ticaret – Turizm – Konut (TİCTK) Alanları

9. Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret+konut+turizm kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır.
10. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut ile turizm için ayrı bina girişı ve merdiveni bulunması şartı aranır.
11. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.
12. Bu alanlardaki konut kullanımı, parselin toplam emsalinin %80'inini aşamaz ve zemin kat konut kullanımına ayrılamaz.
13. Bu alanlarda yapılar arasında uyumu dikkate alarak asma kat yapılabilir. Asma kat yapılması halinde iç yüksekliği (döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olan yükseklik) 5.50 metreyi geçemez. Asma katsız olan ticari kullanımlarda zemin katlarda iç yükseklik 4.50 m'ye kadar verilebilir. Diğer katlar ticari ise iç yükseklik

3,50 metre, konut kullanıma ayrılmış ise 3.00 metre olarak uygulanabilir. Ancak asma kat yapılması bu planın öngördüğü kat adedi ile kat yüksekliğinin çarpımı ile elde edilen saçak yüksekliklerini değiştiremez.

14. Meskun olan TİCTK yapı adalarında plan üzerinde gösterilen yapılanma nizamı ve kat adedi doğrultusunda ifraz ve diğer yapılanma koşullarında bu plan hükümlerinin "E.1.1. Meskun Konut Alanları" başlığındaki hükümlere göre uygulama yapılır.

E.3.3. Ticaret – Turizm (TİCT) Alanları

1. Bu yapı adalarında konut kullanımı yer alamaz. Ticaret veya turizm fonksiyonları ayrı ayrı veya birlikte yer alabilir.
2. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.
3. Bu alanlarda yapılar arasında uyumu dikkate alarak asma kat yapılabilir. Asma kat yapılması halinde iç yüksekliği (döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olan yükseklik) 5.50 metreyi geçemez. Asma katsız olan ticari kullanımlarda zemin katlarda iç yükseklik 4.50 m'ye kadar verilebilir. Diğer katlar ticari ise iç yükseklik 3,50 metre, konut kullanıma ayrılmış ise 3.00 metre olarak uygulanabilir. Ancak asma kat yapılması bu planın öngördüğü kat adedi ile kat yüksekliğinin çarpımı ile elde edilen saçak yüksekliklerini değiştiremez.
4. Meskun olan TİCT yapı adalarında plan üzerinde gösterilen yapılanma nizamı ve kat adedi doğrultusunda ifraz ve diğer yapılanma koşullarında bu plan hükümlerinin "D.1.1. Meskun Konut Alanları" başlığındaki hükümlere göre uygulama yapılır.

E.4. Turizm Tesis Alanları

1. Koruma Planında otel, butik otel olarak gösterilmiş alanlarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan turizm tesisleri dışında tesis yapılamaz.
2. Koruma planında bütüncül projelendirme alanı sınırları içerisinde kalan turizm yapı adalarında 1000 metrekarenin altındaki parsellerde uygulama yapılamaz. Ada bütününün bu koşulu sağlamadığı durumlarda yapı adası parsel olarak kabul edilerek uygulamaya gidilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlendiği gibidir.

3. Meskun olan turizm yapı adalarında plan üzerinde gösterilen yapılanma nizamı ve kat adedi doğrultusunda ifraz ve diğer yapılaşma koşullarında bu plan hükümlerinin "E.1.1. Meskun Konut Alanları" başlığındaki hükümlere göre uygulama yapılır.

E.5. Resmi Kurum Alanları (RK)

1. Bu alanlarda genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler yer alabilir.
2. Bu alanlarda yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlenmiştir. Planla belirlenmiş inşaat alanının %10'unu geçmemek koşulu ile lojman yapılabilir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla %50'ye kadar yapılabilir.
3. Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu resmi kurum alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Yıkılıp yenilenmeleri durumunda mevcut inşaat alanları muadil inşaat hakkı olarak kabul edilir. Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Plan üzerinde belirlenmemiş ise meskûn alanlarda mevcut teşekküle, gelişme alanlarında ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur.

E.6. Belediye Hizmet Alanları (BHA)

1. Koruma Planında BHA notasyonu ile gösterilmiş alanlarda belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, zabıta birimleri, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yer alabilir.
2. Bütüncül Projelendirme Alanlarında (BPA) kalan BHA alanlarında birinci maddede sıralanan kullanımlar yer alabilir. Buradaki yapılaşma koşulları ise BPA projelerinde belirlenir.
3. Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu belediye hizmet alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Yıkılıp yenilenmeleri durumunda mevcut inşaat alanları muadil inşaat hakkı olarak kabul edilir. Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Plan üzerinde belirlenmemiş ise meskûn alanlarda mevcut teşekküle, gelişme alanlarında ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur.

E.7. Askeri Alanlar

1. Bu alanlarda 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümlerine uyulur.

E.8. Dini Tesis Alanları

1. Bu alanlarda yer alan yapıların korunması esastır. Tescilli olmayan yapılarda da yıkıp yenileme yerine onarım yapılarak yapının varlığının devam ettirilmesi esas olmakla birlikte yapılar aynı inşaat alanı ve taban oturumu korunarak yenilenebilir.

E.9. Eğitim Tesis Alanları

1. Bu alanlarda okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yer alabilir.
2. Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu eğitim tesis alanlarında mevcut inşaat alanları muadil inşaat hakkı olarak kabul edilir. Yıkılıp yenilenmeleri durumunda en fazla kat adedi 3 olmak koşuluyla avan mimari projeleri doğrultusunda uygulama yapılır. Tescilli taşınmaz kültür varlıkları koruma alanında kalmasa dahi yenileme projelerinde Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.

E.10. Kültürel Tesis Alanları

1. Bu alanlarda toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlar yer alabilir.
2. Bu alanlarda yer alan yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlenmiştir. Belirlenmemiş olan kültürel tesis alanlarında yer alan yapıların ise korunması esastır.

E.11. Sosyal Tesis Alanları

1. Bu alanlarda sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet veren kullanımlar ile kentlilerin günlük sosyal ihtiyaçlarının karşılanabileceği kullanımlar yer alabilir.
2. Bu alanlarda yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlenmiştir. Belirlenmemiş olan sosyal tesis alanlarında yer alan yapıların ise korunması esastır.

E.12. Pazar Alanları

1. Belediye mülkiyetinde veya iştirakinde olmak koşulu ile hem bölge halkının ihtiyaçlarına yönelik hem de turizm fonksiyonunu desteklemek amacıyla her türlü yöresel ürünlere dönük olacak şekilde sürekli olan ve yöresel ürünler ile birlikte sebze, meyve, giyecek, yiyecek olmak üzere birçok gruptan ürün satışı yapılan açık veya yarı açık alanlardır. Bu alanlarda tesisin ihtiyacı doğrultusunda yapılması gereken idari tesisler ile saniter üniteler dışında kapalı mekân yapılamaz. Bu kapalı mekânlar tabanda alanın en fazla %5'i kadar yapılabilir. Kat yüksekliği ise 4,50 metreyi geçemez.

E.13. Günübirlik Tesis (GB) Alanları

1. Koruma Planında günübirlik tesis alanı olarak belirlenmiş parsellerde taban oturum yüzölçümü 60 metrekareyi planda aksine bir gösterim yoksa yapı yüksekliği 5,50 metreyi geçmeyen kafe, çay bahçesi, eğlenme-dinlenme vb. mekânlar içeren günübirlik kullanıma esas ahşap malzemedeki kapalı alanlar yapılabilir. Oluşturulacak kapalı alan tek bir kütle olabileceği gibi parçalı biçimde de yapılabilir. Parselin bu kapalı alanın dışında kalan kısımlarının doğal yapısı korunacaktır.
2. Bu kapalı mekânların parseldeki konumu ile çekme, çıkma mesafe ve oranları plan üzerinde belirlenmiş olan yapı yaklaşma ve yapılaşma kararlarına aykırılık teşkil etmeyecek şekilde komşu parsellerdeki mevcut teşekkülle göre hazırlanacak avan projelerde belirlenecektir. Bu projelerden koruma alanında kalan/ korunma alanı belirlenmemiş yapı parsellerinde ise bu parsellere komşu (bitişik) parseller ve aralarından yol geçse dahi cephe veren parsellerde Koruma Bölge Kurulu'nca, diğerleri ise ilgili idaresince uygun bulunduktan sonra uygulamaya geçilecektir.

E.14. Rekreasyon Alanları

1. Bu alanlarda kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik eğlence ve dinlenme ihtiyaçlarının karşılanabileceği ve Encümen kararıyla; her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, açık otopark gibi kullanımlar ile her tür sportif faaliyetler ile çocuk oyun alanları yer alabilir. Ayrıca söz konusu bu kullanımların hizmetine dönük olarak tuvalet, çeşme, pergola, kamerye, vb. üniteler de yer alabilir. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi (6,50 m), geçemez.
2. Bu alanlarda yapılacak yapılar ahşap veya doğal taş malzeme ile inşa edilecektir. Tescilli taşınmaz kültür varlıklarının koruma alanında kalan/ korunma alanı

belirlenmemiş yapı parsellerinde ise bu parsellere komşu (bitişik) parseller ve aralarından yol geçse dahi cephe veren parsellerde rekreasyon alanlarında yapılacak uygulamalar için alan bütününe dönük uygun ölçekte kentsel tasarım projeleri hazırlanacak, bu projeler Koruma Bölge Kurulu'nca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemeyecektir.

3. Bu alanlar içerisinde yetişmiş tek ya da toplu Amasra'ya özgü olan çapı 20 cm.den büyük ağaçların korunması esastır.

E.15. Açık Yeşil ve Park Alanları

1. Anıtsal yapıların çevrelerindeki koruyucu yeşil alanlarda hiçbir yeni yapı, eklenti yapılamaz. Gerek koruyucu yeşil alanlarda gerekse de içerisinde tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bulunduğu açık yeşil alanlarda çevre düzenleme projeleri hazırlanıp, Koruma Bölge Kurulu'ndan uygun görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
2. Birinci madde kapsamında olmayan park alanlarında Encümen Kararı ile peyzaj düzenlemelerinin gerektirdiği süs havuzu, pergola, wc., lavabo dışında herhangi bir yapı yapılamaz. Bu alanlar içerisinde yetişmiş tek ya da toplu Amasra'ya özgü olan çapı 20 cm.den büyük ağaçların korunması esastır.

E.16. Millet Bahçesi

1. Yapısal ve bitkisel unsurların bulunduğu ve bölgenin coğrafyasına özgü değerleri kapsayan ve gelecekte şehirlerin kültürel peyzaj kimliği ile markasını temsil edecek özgünlükte dinlenme ve eğlenme alanlarının bulunduğu estetik ve ekolojik değeri yüksek açık yeşil alanlardır. Bu alanlarda emsal: 0,02'dir.
2. Bu alan içerisinde millet kiraathanesi ile ibadethane, kütüphane, sergi alanı, el sanatları merkezi, sanat atölyeleri ile çay bahçesi, yürüyüş, koşu ve bisiklet yolları, her yaş ve yetenekte bireyler için spor alanları (tenis, basketbol, voleybol, okçuluk, vb.), açık hava tarih parkı, sebze bahçeleri (hobi), tematik bahçeler, meydanlar, toplanma alanları, çeşmeler, açık hava sinema ve gösteri alanları yer alabilir. Bu yapı ve tesisler, alanın korunma alanında kalan kısmı için Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alındıktan sonra ilgili idaresince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Avan proje esnasında komşuluğundaki askeri alana yaklaşma mesafeleri konusunda ilgili idaresinden görüş alınmak zorundadır.
3. Bu alanda, ibadet alanı (cami vb.) Hariç olmak üzere, yapılacak yapı ve tesislerde yükseklik en fazla 6.50 metredir.

E.17. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar ve Korunması Gerekli Kayalıklar

1. Bu alanlar doğal yapısı ve bitki örtüsü ile aynen korunacak alanlardır. Mevcut tarımsal faaliyetler sürdürülebilecektir.
2. Bu alanlarda herhangi bir yapılaşmaya gidilemez. Ancak doğal yapının ve bu yapı içerisindeki tarihi, kültürel ve arkeolojik değerlerin gezilebilmesi amacıyla gezi güzergâhı kapsamında Belediyesince en kesiti 4 metreyi geçmeyen ve kazı gerektirmeyen gezi yolları yapılabilir.
3. Bu alanlarda yapılacak olan ve kazı gerektirmeyen teknik altyapı, temizlik ve güvenlik önlemlerine ilişkin uygulamalarda ilgili idareleri yetkilidir.

F. ÖZEL PROJELENDİRİLECEK ALANLAR

1. Koruma planında özel projelendirme gerektiren alanlar sınırları ve notasyonları ile birlikte gösterilmiştir. Bunlar özel proje alanları (ÖPA) ve bütüncül projelendirilmesi gereken alanlar (BPA) olarak tanımlanmıştır.
2. Bu alanlardan ÖPA olarak Koruma Planında işaretli olan alanların sınırları, projelendirme aşamasında alanın bütünlüğünü sağlamak, uygulamayı kolaylaştırmak, önceden belirlenememiş değerleri alana katmak vb. nedenlerle genişletilebilir ya da uygulamayı kolaylaştırmak, alanda varlığı KTPA' ya önemli katkı sağlamayacak öğeleri çıkartmak vb. nedenlerle daraltılabilir. BPA olarak işaretli olan alanların sınırları ise projelendirmeye dahil olmak isteyen parsellerin olması halinde projelendirme aşamasında genişletilebilir ancak daraltılamaz.

F.1. Özel Proje Alanları

F.1.1. Burç Meydanı ve Aktarma Alanı Özel Proje Alanı (ÖPA1)

1. Bu alanda, alan bütününde küçük satış ve hizmet birimlerini, elektrikli ulaşım sistemi araçları depolama/aktarma alanlarını, bisiklet parklarını içerecek açık alan ve peyzaj düzenlemelerine dönük kentsel tasarım projeleri Belediyesince yapılacaktır. Uygulamanın gerektirdiği detayı içeren (1/500, 1/200, ..., 1/1) ölçeklerde hazırlanacak projeler Koruma Kurulu'nca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.
2. Zemin düzenlemelerinde geleneksel taş malzeme (doğal, kesme vb.) kullanılacak, satış ve hizmet birimlerinde hiçbir şekilde dokuya aykırı plastik, pvc vb. malzeme kullanılmayacaktır.
3. Bu proje alanında uygulamada mülkiyete ilişkin olası sorunlar; İmar Yasasının ilgili maddeleri ya da alanın kamusal kullanıma haiz olması nedeniyle kamulaştırma yolu ile giderilecektir.

F.1.2. Zindan Ve Cenova Armaları Özel Proje Alanı (ÖPA2)

1. Bu proje alanında Koruma Planı üzerinde belirlenmiş olan kullanım türleri ve bunlara bağlı yapılaşma kararları geçerli olup, alanda küçük satış ve hizmet birimleri yer alabilir.
2. Alan bütününde Koruma Planı kararları doğrultusunda, uygulamanın gerektirdiği detayı içeren (1/500, 1/200, ..., 1/1) ölçeklerde Belediyesince hazırlanacak kentsel tasarım projeleri Koruma Kurulu'nca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.
3. Bu proje alanında uygulamada mülkiyete ilişkin olası sorunlar; öncelikli olarak özel mülkiyete konu parsel malikleri ile proje ortaklığı sistemi çerçevesinde anlaşma yolu ile çözülmesi esas olup, anlaşma olmaması durumunda ise imar yasasının ilgili maddeleri ya da alanın kamusal kullanıma ait kesimlerinde kamulaştırma yolu ile giderilecektir.
4. Proje alanında yer alan mevcut yapıların kullanımı projelendirme sürecine kadar devam edecektir. Ancak bu yapılara basit onarım, ruhsata esas tadilat, bakım ve onarım izni verilemez.
5. Bu kentsel tasarım projesi şu esasları içerecektir;
 - Alan sınırı içerisinde kalan tescilli taşınmaz kültür varlıklarının Koruma Yüksek Kurulu'nun 660 sayılı ilke kararı kapsamında gerektirdiği projeleri,
 - Uygulamaya esas detayları da içeren ölçeklerde elektrikli ulaşım sistemi araçları depolama/aktarma alanlarını, bisiklet parklarını, kent mobilyaları ile açık alan düzenlemelerini de içeren peyzaj projelerini,
 - Alanda bulunan yeni yapılara ait avan mimari projeleri,
 - Küçük satış ve hizmet birimlerinin konumu, yapılaşma koşulları ile uygulama projelerini

F.1.3. Belediye Hizmet Alanı Özel Proje Alanı (ÖPA3)

1. Bu proje alanında Koruma Planı üzerinde belirlenmiş olan kullanım türleri ve bunlara bağlı yapılaşma kararları geçerli olup, alanda küçük satış ve hizmet birimleri yer alabilir. Alan içerisinde yer alan ve kent kimliğinin önemli bellek unsuru olan Kadınlar (Galla) pazarının bu yeni projelendirmede varlığının sürdürülmesi zorunludur.
2. Alan bütününde Koruma Planı kararları doğrultusunda, uygulamanın gerektirdiği detayı içeren (1/500, 1/200, ..., 1/1) ölçeklerde Belediyesince hazırlanacak kentsel tasarım projeleri Koruma Kurulu'nca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.

3. Bu proje alanında uygulamada mülkiyete ilişkin olası sorunlar; öncelikli olarak özel mülkiyete konu parsel malikleri ile proje ortaklığı sistemi çerçevesinde anlaşma yolu ile çözülmesi esas olup, anlaşma olmaması durumunda ise imar yasasının ilgili maddeleri ya da alanın kamusal kullanıma ait kesimlerinde kamulaştırma yolu ile giderilecektir.
4. Alanda birbirinden farklı yüksekliklerde yapı yapılabilir. Ancak yapılacak en çok kat adedi 3 katı (10,50 metreyi) geçemez. Bu alanlarda taban alanı katsayısı çekme mesafeleri sınırları içerisinde kalmak kaydıyla %60 a kadar kullanılabilir.
5. Alan içerisinde yer alan E52 envanter numaralı Ethem Ağa Konağı konut veya turizm tesisi olarak projelendirilecektir. Bu yapının 660 sayılı ilke kararı kapsamında hazırlanacak projeleri, bütüncül projeden bağımsız olarak münferiden hazırlanıp Koruma Bölge Kuruluna sunulabilir.
6. Bu kentsel tasarım projesi şu esasları içerecektir;
 - Alan sınırı içerisinde kalan tescilli taşınmaz kültür varlıklarının Koruma Yüksek Kurulu'nun 660 sayılı ilke kararı kapsamında gerektirdiği projeleri,
 - Uygulamaya esas detayları da içeren ölçeklerde elektrikli ulaşım sistemi araçları depolama/aktarma alanlarını, bisiklet parklarını, kent mobilyalarını, bitkilendirmenin genel karakterini, açık alan düzenlemeleri ile bunlara ait malzemenin belirlenmesini de içeren peyzaj düzenlemelerini,
 - Alanda bulunan yeni yapılara ait avan mimari projeleri,
 - Küçük satış ve hizmet birimlerinin konumu, yapılaşma koşulları ile uygulama projelerini
 - Uygulamaya esas her türlü yapılaşma kararlarını (subasman kotu, kotlandırma, kat yükseklikleri, yapı oturma alanları, çekme, çıkma ve yapı yaklaşma mesafeleri, yönlenme, bahçe mesafeleri, kütleler arası mesafe, net kütle ölçüleri gibi kütle düzenlemeleri, işlevlerin yatay ve düşey dağılımları, şematik olmayan kütle gabari çizimleri, yapılara ait konsept projeler ile anlatım için uygun olabilecek ölçekte yeterli sayıda kesit, silüet, 3 boyutlu olarak arazi üzerinde modellenmesi, kot alınan noktalar ile kat ve bina yükseklikleri vb.)

F.1.4. Arkeopark ve Çevre Düzenlemesi Özel Proje Alanı (ÖPA4)

1. Bu proje alanı aynı zamanda bilimsel arkeolojik kazı alanı olarak önerilmiştir. Bu alanda projelendirilmeden önce yüzey temizlik çalışması yapılacaktır.

2. Proje alanında alan bütününde 658 sayılı Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları başlıklı İlke Kararı doğrultusunda giriş – çıkış kontrol ünitelerini, küçük seyyar satış ve hizmet birimlerini, var olan değerlerin korunması ve sergilenmesi amacıyla gezinti yollarını ve peyzaj düzenlemelerini içeren çevre düzenleme projeleri Belediyesince yapılacaktır.
3. Uygulamanın gerektirdiği detayı içeren (1/500, 1/200, ..., 1/1) ölçeklerde hazırlanacak projeler Koruma Kurulu'nca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.
4. Bu kentsel tasarım projesi şu esasları içerecektir;
 - Var olan arkeolojik değerler ile müzede teşhirinin zorunlu olmadığı diğer taşınabilir değerlerin açık hava müzesi kapsamında değerlendirilerek sergilenmesini, gezilmesini ve kültürel yaşama katılımının sağlanmasını,
 - Açık alan, peyzaj, gezinti yolu ve diğer uygulamaların hiçbir şekilde arkeolojik katmanlara zarar vermeden, kazı gerektirmeyecek şekilde projelendirilmesini,
 - Anlatım ve uygulamaya esas olacak ölçekte tüm proje alanının yeterli sayıda kesit, silüet, 3 boyutlu olarak arazi üzerinde modellenmesini,

F.1.5. Açık ve Yeşil Alan Çevre Düzenlemesi Özel Proje Alanı (ÖPA5)

1. Bu alanda Koruma Amaçlı İmar Planında belirlenmiş olan kullanım alanları geçerlidir.
2. Proje alanında yer alan 1. Derece arkeolojik sit alanında 658 sayılı Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları başlıklı İlke Kararı, diğer alanlarda ise Koruma Planı plan hükümleri doğrultusunda giriş – çıkış kontrol ünitelerini, küçük satış ve hizmet birimlerini, var olan değerlerin korunması ve sergilenmesi amacıyla gezinti yollarını, park alanlarında yapılabilecek diğer kullanım türlerini ve peyzaj düzenlemelerini içeren kentsel tasarım projeleri Belediyesince yapılacaktır.
3. Uygulamanın gerektirdiği detayı içeren (1/500, 1/200, ..., 1/1) ölçeklerde hazırlanacak projeler Koruma Kurulu'nca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.
4. Bu kentsel tasarım projesi şu esasları içerecektir;
 - Var olan arkeolojik değerlerin sergilenmesini, gezilmesini ve kültürel yaşama katılımının sağlanmasını,

- Açık alan, peyzaj, gezinti yolu ve diğer uygulamaların arkeolojik sit alanında hiçbir şekilde arkeolojik katmanlara zarar vermeden, kazı gerektirmeyecek şekilde projelendirilmesini,
- Anlatım ve uygulamaya esas olacak ölçekte tüm proje alanının mimari projelerle birlikte yeterli sayıda kesit, silüet, 3 boyutlu olarak arazi üzerinde modellenmesini,

F.1.6. Akropol ve Bedesten Çevre Düzenlemesi Özel Proje Alanı (ÖPA6)

1. Proje alanında 1.derece arkeolojik sit alanı olan Akropol bölgesi aynı zamanda bilimsel arkeolojik kazı alanı olarak önerilmiştir.
2. Proje alanında yer alan arkeolojik sit alanlarında sit derecesine göre 658 sayılı Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları başlıklı İlke Kararı doğrultusunda giriş – çıkış kontrol ünitelerini, var olan değerlerin korunması ve sergilenmesi amacıyla gezinti yollarını ve peyzaj düzenlemelerini içeren kentsel tasarım projeleri Belediyesince yapılacaktır.
3. Uygulamanın gerektirdiği detayı içeren (1/1000, 1/500, 1/200, ..., 1/1) ölçeklerde hazırlanacak projeler Koruma Kurulu'nca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.
4. Bu kentsel tasarım projesi şu esasları içerecektir;
 - Var olan arkeolojik değerlerin sergilenmesini, gezilmesini ve kültürel yaşama katılımının sağlanmasını,
 - Alan sınırı içerisinde kalan tescilli taşınmaz kültür varlıklarının fonksiyonunu da belirten Koruma Yüksek Kurulu'nun 660 sayılı ilke kararı kapsamında gerektirdiği projeleri,
 - Açık alan, peyzaj, gezinti yolu ve diğer uygulamaların arkeolojik sit alanında hiçbir şekilde arkeolojik katmanlara zarar vermeden, kazı gerektirmeyecek şekilde projelendirilmesini, yol düzenlemelerinde halihazırda arazide yol olarak oluşmuş satırların öncelikli olarak kullanılmasını,
 - Anlatım ve uygulamaya esas olacak ölçekte tüm proje alanının yeterli sayıda kesit, silüet, 3 boyutlu olarak arazi üzerinde modellenmesini,

F.1.7. Kent Meydanı ve Balıkçılar Çarşısı Özel Proje Alanı (ÖPA7)

1. Proje alanında öncelikli olarak kent meydanı ile birlikte yeme – içme faaliyetlerine dönük ticari kullanımlar, hizmet birimleri, trafo, teknik altyapı, büfe/kiosk vb. birimler yer alabilir.

2. Alan bütününde Koruma Amaçlı İmar Planı kararları doğrultusunda, uygulamanın gerektirdiği detayı içeren (1/500, 1/200, ..., 1/1) ölçeklerde Belediyesince hazırlanacak kentsel tasarım projeleri Koruma Bölge Kurulu'nca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.
3. Bu proje alanında uygulamada mülkiyete ilişkin olası sorunlar; öncelikli olarak özel mülkiyete konu parsel malikleri ile proje ortaklığı sistemi çerçevesinde anlaşma yolu ile çözülmesi esas olup, anlaşma olmaması durumunda ise imar yasasının ilgili maddeleri ya da alanın kamusal kullanıma ait kesimlerinde kamulaştırma yolu ile giderilecektir.
4. Proje alanında yer alan mevcut yapıların kullanımı projelendirme sürecine kadar devam edecektir. Ancak bu yapılara basit onarım, ruhsata esas tadilat, bakım ve onarım izni verilemez.
5. Alanda birbirinden farklı yüksekliklerde yapı yapılabilir. Ancak yapılacak en çok kat adedi 2 katı (7,50 metre) geçemez. Bu alanlarda taban alanı katsayısı çekme mesafeleri sınırları içerisinde kalmak kaydıyla %60' a kadar kullanılabilir.
6. Bu kentsel tasarım projesi şu esasları içerecektir;
 - Uygulamaya esas detayları da içeren ölçeklerde elektrikli ulaşım sistemi araçları depolama/aktarma alanlarını, bisiklet parklarını, kent mobilyalarını, bitkilendirmenin genel karakterini, açık alan düzenlemeleri ile bunlara ait malzemenin belirlenmesini de içeren peyzaj düzenlemelerini,
 - Alanda yapılacak yeni yapılara ait avan mimari projeleri,
 - Satış ve hizmet birimlerinin konumu, yapılaşma koşulları ile uygulama projelerini,
 - Uygulamaya esas her türlü yapılaşma kararlarını (subasman kotu, kotlandırma, kat yükseklikleri, yapı oturma alanları, çekme, çıkma ve yapı yaklaşma mesafeleri, yönlenme, bahçe mesafeleri, kütleler arası mesafe, net kütle ölçüleri gibi kütle düzenlemeleri, işlevlerin yatay ve düşey dağılımları, şematik olmayan kütle gabari çizimleri, yapılara ait konsept projeler ile anlatım için uygun olabilecek ölçekte yeterli sayıda kesit, silüet, 3 boyutlu olarak arazi üzerinde modellenmesi, kot alınan noktalar ile kat ve bina yükseklikleri vb.)

F.2. Bütüncül Proje Alanları

1. Bütüncül Proje Alanlarında (BPA) Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde belirlenmiş olan kullanım türleri ile bunlara bağlı yapılaşma kararları geçerlidir. Bu kararlar doğrultusunda planda belirlenmiş sınırlar dâhilinde bütüncül olarak projelendirme yapılacaktır.

2. Alan bütününde Koruma Planı kararları doğrultusunda, uygulamanın gerektirdiği detayı içeren (1/500, 1/200, ..., 1/1) ölçeklerde girişimciler tarafından hazırlanacak kentsel tasarım projeleri Koruma Kurulu'nca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.
3. Proje alanlarında yer alan mevcut yapıların kullanımı projelendirme sürecine kadar devam edecektir. Ancak bu yapılara basit onarım, ruhsata esas tadilat, bakım ve onarım izni verilemez.
4. Alanda birbirinden farklı yüksekliklerde yapı yapılabilir. Ancak yapılacak en çok kat adedi Koruma Planında belirtilen yükseklikleri geçemez.
5. Bu kentsel tasarım projesi şu esasları içerecektir;
 - Uygulamaya esas detayları da içeren ölçeklerde kent mobilyalarını, bitkilendirmenin genel karakterini, açık alan düzenlemeleri ile bunlara ait malzemenin belirlenmesini de içeren peyzaj düzenlemelerini,
 - Alanda yapılacak yeni yapılara ait avan mimari projeleri,
 - Uygulamaya esas her türlü yapılaşma kararlarını (subasman kotu, kotlandırma, kat yükseklikleri, yapı oturma alanları, çekme, çıkma ve yapı yaklaşma mesafeleri, ada içi/dışı, taşıt, yaya, bisiklet, kısa ve uzun süreli otoparklar, servis gibi proje alanındaki ulaşım-dolaşım ilişkileri, yönlendirme, bahçe mesafeleri, kütleler arası mesafe, net kütle ölçüleri gibi kütle düzenlemeleri, işlevlerin yatay ve düşey dağılımları, şematik olmayan kütle gabari çizimleri, yapılara ait konsept projeler ile anlatım için uygun olabilecek ölçekte yeterli sayıda kesit, silüet, 3 boyutlu olarak arazi üzerinde modellenmesi, kot alınan noktalar ile kat ve bina yükseklikleri vb.)

G. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

G.1. Ulaşım İlişkin Hükümler

1. Koruma Amaçlı İmar Planı bütününde özellikle Boztepe, Kaleiçi ve kentin yaya ağırlıklı kesimlerinin taşıt trafiğinden arındırılması amacıyla Belediyesince bu planda ana/ara/aktarma istasyonları belirlenmiş olan sistem içerisinde temiz ulaşım sistemlerine (elektrikli araçlar, bisiklet) dönük bir işletme kurulacaktır.
2. 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 hazırlanacaktır. Bu projeler Koruma Bölge Kurulu'nca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemeyecektir. Temiz ulaşım

sistemlerine ait yolların taşıt trafiğine açık yollar ile çakıştığı kesimlerde paylaşımlı yol düzenlemeleri yapılarak yol izleri belirlenecektir.

3. Planlama alanı bütününde taşıt - yaya ayırımı net olarak belirlenmiştir. Bunlardan yaya olarak düzenlemiş ve en kesiti 4 metre üzeri olanları servis amaçlı olarak 00.00 – 08.00 arasında trafiğe açılabilir.
4. Boztepe ve Kaleiçi Mahallelerinde, sokaklar zorunlu bir durum olmadıkça kadastral yönleri, eğimleri ve kaplama biçim ve malzemeleriyle birlikte korunacaktır.
5. Boztepe ve Kaleiçi Mahallelerindeki varsa mevcut asfalt ve beton kaplaması kaldırılarak yanlara eğimli, özgün, yöresel doğal taş malzeme ile kaplanacaktır.
6. Taş ve döşeme yolların bakım ve onarım işleri, Belediyesince öncelik verilerek sağlanır.
7. Koruma Planı içinde kalan taş kaplama yollar Koruma Bölge Kurulundan izni alınmadıkça sökülemez, üzerleri çimento, harç beton ve benzeri malzeme ile kalıcı olarak kapatılamaz.
8. Koruma planında otopark alanı olarak gösterilen alanlarda özel veya kamu sektörü tarafından asansör sistemine sahip kapalı otoparklar yapılabilir. Bu durumda Koruma Planında belirlenen yapılaşma hakları dâhilinde hazırlanacak projeler Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınmadıkça uygulanamaz.
9. Koruma Planı içinde ana yaya yollarında (gereğinde trafiğe açılacak yollar) dokusal özelliklere aykırı olmayan özel kaplama ve döşeme kullanılabilir.
10. Tescilli Kale Sur duvarları kenarlarında önerilen yollarda yol kaplaması ve kullanılacak diğer öğelere ilişkin projelendirmenin hazırlanması gerekmektedir. Bu projeler Koruma Bölge Kurulu'ndan uygun görüş alınmadan uygulanamaz.

G.2. Teknik Altyapıya İlişkin Hükümler

1. Amasra Belediyesi'nce genelde planlama alanı bütününde özelde ise Tescilli Sur duvarları ile bunların koruma alanlarında kalan/ korunma alanı belirlenmemiş ise bu parsellere komşu (bitişik) parseller ve aralarından yol geçse dahi cephe veren görüntü kirliliğine yol açan; yapı ve tesisleri tanıtan levhalar/ tabelalar, çeşitli tür ve büyüklükte reklamlar, ilanlar, aydınlatma ekipmanları vb. öğeler için gerekli düzenlemelerin yapılması amacıyla tabela yönetmeliği oluşturulacaktır. Bu doğrultuda plân onama sınırları içinde, tanıtım levhaları, tabelaların boyutları, renkleri ve şekilleri için alternatif çalışmalar Belediyesi'nce hazırlanarak Koruma Bölge Kurulu'nun inceleme ve onayına sunulur. Koruma Bölge Kurulu'nca uygun

bulunmadan uygulama yapılamaz. Bununla birlikte ivedi, gerekli ve zorunlu durumlarda konulacak bilgi verici ve uyarıcı tabela/levha/pano vb. biçimi ve yeri için Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınacaktır.

2. Görüntü kirliliği yaratan su deposu, LPG deposu ve güneş enerjisi vb. sistemleri, bu olumsuzluğu giderecek biçimde güneş enerjisi panellerinin çatı eğimine uygun şekilde yerleştirilmesi, diğer donanımların ise çatı altına konulması esastır.
3. Uydu antenleri yapı görünümünü olumsuz etkilemeyecek şekilde çatıda konumlandırılacaktır. Balkon ve bina cephelerine uydu anteni yerleştirilmeyecektir. Her bağımsız bölüm için ayrı ayrı uydu anteni yer alamaz, tüm birimlere hizmet edecek tek bir uydu anteni sisteminin kurulması ve uydu antenin konulacağı yerin projede gösterilmesi zorunludur.
4. Tüm altyapı çalışmaları, Müze Müdürlüğü denetiminde yürütülür.
5. Koruma Planı onama sınırları içerisinde kentin görünümünü etkileyen havai hatların yeraltına alınması esastır. Bu amaçla yapılacak kazı çalışmaları Koruma Bölge Kurulu izni ve müze uzmanlarının denetiminde yapılır.
6. Koruma Planı sınırları içinde yeni yapılacak trafo yapılarının cephelerinin geleneksel yapı cephe düzeni oranlarına uyumlu olması zorunludur. Hazırlanacak öneri projeler Belediyesinin ön görüşü ile Boztepe ve Kaleiçi Mahalleleri ile bu mahallelerin dışında tescilli taşınmaz kültür varlıkları ile korunma alanında kalan/ korunma alanı belirlenmemiş yapı parsellerinde ise bu parsellere komşu (bitişik) parseller ve aralarından yol geçse dahi cephe veren parsellerde Koruma Bölge Kurulunca onaylanmaksızın uygulamaya geçilemez. Diğer yerlerde ise Belediyesi yetkilidir.
7. Planlama alanında görüntü kirliliği ile çevre sağlığı yönünden zarar yaratacak şekilde çöp toplama sistemleri tesis edilemez. Alan bütününde arkeolojik açıdan yapılması mümkün olan yerlerde hidrolik yer altı çöp konteynerleri tesis edilebilir. Bu düzenlemelerin yapılabilmesi için bunların konum ve teknik detaylarını içeren projeler Belediyesince hazırlanıp, Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınmadan uygulamaya geçilemez. Uygulamalar Belediye ve Müze Müdürlüğü'nün denetiminde sistemin bulunduğu konuma göre girişimciler ya da kamu tarafından tesis edilir. Bunun dışında konacak çöp toplama birimleri arkeolojik değerlerin, korunması gerekli tescilli kültür varlıklarının, kale sur duvarlarının görünümünü engelleyecek şekilde yerleştirilemez.

H. JEOLJİK ve JEOTEKNİK YAPIYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. 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.
2. Planlama alanı yerleşime uygunluk açısından 3 ayrı bölgeye ayrılmış ve jeolojik formasyon sınırları plan üzerine işlenmiştir. Alanda buna göre;
Uygun Alanlar; planlama alanında zeminin kaya olan yerleri uygun alan (UA-2) olarak adlandırılmıştır.
Önlemlenilen Alanlar; Deprem Tehlikesi Açısından Önlemlenilen Alanlar ile Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlenilen Alanlar planlama alanında yapılan sıvılaşma risk analiz hesaplarında sıvılaşma açısından risk taşıdığı görülmüştür. Bu nedenle. (ÖA1-1) olarak adlandırılmıştır.
Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alanlar; Planlama alanında yapılan saha gözlemleri ve sondajlarda daha önceden toprak hareketi olduğu saptanmıştır. Yine eğimin yüksek olduğu yerlerde muhtemel kaya düşme tehlikesi açısından risk taşıdığı görülmüştür. Bu nedenle bu alanlar (ÖA2-3) olarak adlandırılmıştır.
3. Planlama alanının topografik olarak yüksek bir dağın eteğinde olması nedeniyle birden fazla vadi yer almakta ve bu nedenle yoğun yağışlarda yaka selinin olma ihtimali yüksektir. Planlama alanının ortasından yazın kuruyan kışın akan doğal yollarla oluşmuş dere bulunmaktadır. Bunun dışında küçük çaplı su kaynakları bulunmaktadır. Bu durumdan ötürü su basman seviyesinin zemin etüdü aşamasında ayrıca irdelenmesi gerekmektedir.
4. Planlama alanında yer altı su seviyesi 1,5 -2metreden geçmektedir. Bu sonuçlar değerlendirildiğinde; zeminin sıvılaşması ihtimali mevcuttur. Bu durum parsel bazında yapılacak zemin etüt raporunda ayrıca irdelenmeli ve gerekli tedbirler ilgili mühendis tarafından proje müellifine önerilmelidir.
5. Planlama alanının tamamı 1. Derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.
6. İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu kapsamında yapılan çalışmalardan elde edilen sonuçlar genel olarak değerlendirilmiştir. Parsel bazında yapılacak zemin etüdüne temel oluşturabilir. Ancak zemin etüdünde bire bir kullanılamaz. Bu nedenle ve ilgili yasa gereği parsel bazında zemin etüdü mutlaka yapılmalıdır.

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	