



**ÇANAKKALE
SAVAŞLARI**
GELİBOLU TARİHİ
ALAN BAŞKANLIĞI

ÇANAKKALE SAVAŞLARI GELİBOLU TARİHÎ ALANI
ECEABAT İLÇE MERKEZİ
ÇAMBURNU KALESİ VE YAKIN ÇEVRESİ (KARMA SİT ALANLARI)
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. KAPSAM	1
2. ÇALIŞMA SİSTEMATIĞI VE YÖNTEM.....	2
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	3
4. SİT ALANLARI VE TESCİLLİ YAPILARA İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	18
6. PLAN GEREKÇESİ; AMAÇ, HEDEF VE İLKELER	20
7. PLANLAMA KARARLARI	22
7.1. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	22
7.1.1. Genel Çevre Ölçeğinde Korunacak Doğal, Tarihi ve Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar	22
7.1.2. Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar	23
7.1.3. Kontrollü Faaliyet Alanları.....	24
7.1.4. Değerlerin Korunması, Potansiyellerinin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar.....	24
7.1.4.1. Sınırlar	24
7.1.4.2. Yoğunluk (Nüfus/Yapılaşma)	26
7.1.4.3. Gelişme Alanları	26
7.1.4.4. Bölgeleme / İşlevlendirme / Alan Kullanımı Kararları	26
7.1.4.5. Yapılaşma (Mevcut/Yeni)	27
7.1.4.6. Mülkiyet.....	28
7.1.4.7. Ulaşım - Trafik Düzeni	28
7.1.5. Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme/ Yapılaşma Kararları	29
7.1.6. Altyapı Kararları	31
7.2. KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR.....	32
7.2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler.....	32
7.2.1.1. Yasal Araçlar	32
7.2.1.2. Korumaya Katılımın Örgütlenmesi	33
7.2.1.3. Alanın Canlandırılması.....	33
7.2.1.4. Yapıların Onarım Koşullarına İlişkin Ön Kararlar	34
7.2.2. Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar	35
7.3. DOKU, ADA, AÇIK ALAN VE SOKAKLARA İLİŞKİN KARARLAR.....	35
7.3.1. Yapılaşmalara İlişkin Genel Hususlar	35

7.3.2. Plan/İmar Uygulamaları (Parselasyon, İfraz-Tevhit, Terk-İhdas Vb.).....	36
7.3.3. Bina ve Kat Yüksekliklerine İlişkin Hususlar	37
7.3.4. Kot Vermeye İlişkin Hususlar	37
7.3.5. Çatılar	37
7.3.6. Sokak Döşemeleri/Kent Mobilyaları	38
7.3.7. Reklam Panoları/Tabelalar.....	38
7.3.8. Bilgilendirme Tabelaları/Panolar	39
7.3.9. Peyzaj Düzenlemeleri, Ağaçlar	39
7.4. MEKÂNSAL KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER	39
7.4.1. Genel Arazi Kullanım Kararları	40
7.4.2. Sit/Koruma Alanları.....	41
7.4.2.1. I. Derece Arkeolojik Sit Alanı	41
7.4.2.2. III. Derece Arkeolojik Sit Alanı	43
7.4.2.3. Tarihi Sit Alanı.....	43
7.4.2.4. I. Derece Doğal Sit Alanı	44
7.4.2.5. III. Derece Doğal Sit Alanı	44
7.4.3. Konut Yerleşme Alanları.....	45
7.4.4. Kentsel Çalışma Alanları.....	45
7.4.4.1. Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı İdari Hizmet Alanları	45
7.4.5. Açık ve Yeşil Alanlar	46
7.4.5.1. Park, Rekreasyon Alanları.....	46
7.4.6. Teknik Altyapı.....	46
7.4.6.1. Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı.....	46
7.4.6.1. Trafo Alanları	46
7.4.7. Su Yüzeyleri	47
7.4.7.1. Deniz Alanı.....	47
7.4.7.2. Kıyı-Kumsallar	47
7.4.8. Ulaşım	47
7.4.8.1. Kara Ulaşım Bağlantıları	47
7.4.8.2. Kıyı Tesis Alanları (İskele)	49

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu	9
Tablo 2: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu	10
Tablo 3: Tek Yapı Ölçeğinde Tescillenmiş Yapılar.....	13
Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Kararları Alan Dağılımı.....	40

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Çamburnu Kalesi ve Yakın Çevresi Sit Alanları.....	13
Şekil 2: Çamburnu Kalesi ve İskeleye Ait Fotoğraflar	14
Şekil 3: Çamburnu Kalesi Mazgallar	14
Şekil 4: Çamburnu Kalesine Ait Yapılar ve Plan	15
Şekil 5: Eceabat İsimsiz Yüzbaşı Şehitliği	16
Şekil 6: Su Sarnıcı.....	17

1. KAPSAM

6546 sayılı “Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı Hakkında Bazı Düzenlemeler Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında; Çanakkale deniz ve kara savaşlarının meydana geldiği Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı’nın tarihi, kültürel ve manevi değerleri ile doğal dokusunun korunması, yaşatılması, geliştirilmesi, tanıtılması, gelecek kuşaklara aktarılması ve yönetimini sağlamak üzere Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı kurulmuş ve Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı’nın sınırları belirlenmiştir.

Yaklaşık 33.500 hektarlık bir alanı kaplayan Tarihî Alan, tümüyle Çanakkale İli, Eceabat İlçesi sınırları içinde kalmaktadır. İçinde bir belediye (Eceabat Belediyesi) ve sekiz köy yerleşmesi; Alçıtepe, Behramlı, Bigalı, Büyükanafarta, Kilitbahir, Kocadere, Küçükanafarta, Seddülbahir köyleri ile alanın dışında kalan dört köy yerleşmesi; Yalova, Kumköy, Beşyol ve Yalova köylerinin yerleşim alanı dışındaki gayri meskûn alanlarının bir bölümü Tarihî Alan sınırları içerisinde yer almaktadır.

Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi (karma sit alanları) koruma amaçlı imar planı; Tarihî Alan sınırları içerisinde kalan Çanakkale ili, Eceabat ilçe merkezindeki Çamburnu Kalesi ve iskelesi I. derece arkeolojik sit alanı, Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı ve civarı III. derece arkeolojik sit alanı ve bu alanlarla çakışık I. ve III. derece doğal sit alanı ile tarihi sit alanından oluşan bölgeyi kapsamaktadır.

Söz konusu imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı Makamının 14.12.2018 tarih ve 8908 sayılı Oluru ile onaylanarak yürürlüğe girmiş ve 1 ay süreyle askıda ilan edilmiştir.

Tarihî Alan planları kapsamında Koruma Komisyonunun 08.04.2019 tarih ve 768 sayılı kararı, plan hükümlerine ilişkin değişiklik yapılması önerileri ile Tarihî Alandaki çalışmaları ve onay süreci devam eden diğer alt ölçekli planlarla uygulama bütünlüğü sağlanması hususları doğrultusunda plan hükümlerinde düzenleme ve değişiklikler yapılmıştır.

Yapılan düzenleme ve değişiklikler sonrası bu plan açıklama raporunda da gerekli değişiklikler yapılmıştır.

Bu rapor, Çanakkale İli, Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı, Eceabat İlçe Merkezi sınırları dâhilindeki Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi (karma sit alanları) koruma amaçlı imar planlarına ilişkin plan kararlarını içermektedir.

2. ÇALIŞMA SİSTEMATİĞİ VE YÖNTEM

Çalışmada projeksiyon (hedef) yılı olarak 2040 yılı kabul edilmiştir. Yapılan çalışmalarda; yerleşmenin mevcut yapısı ve konumu da dikkate alınarak gelecek dönemde ihtiyaç duyacağı sosyal, ekonomik, demografik ve fiziksel gereksinimler ile yükleneceği fonksiyonlar dikkate alınarak planlama sürecinin düzenli işleminin sağlanması amaçlanmıştır.

Çalışma kapsamında planlamaya yönelik güncel mevzuat da dikkate alınarak planlamada altlık olacak ve planlamayı yönlendirecek kurum-kuruluş görüşleri güncellenmiş, güncel veriler elde edilmiştir.

Yerinde yapılan çalışmalar kapsamında, yerleşmenin özelliklerini ve fiziki eşikleri belirlemek amacıyla resmi kurumlardan anketler ve sözlü görüşme yöntemi ile bilgi alınmış, ticaret ve konut anketleriyle edinilen bilgiler derlenmiştir. Alan içerisinde kalan tüm yapılar ve parsellerde analitik etüt çalışmaları kapsamında arazi kullanım çalışması yapılmış ve fiziki durumu desteklemek için fotoğraflama çalışması yapılmıştır.

Bu süreçte Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çanakkale Valiliği Gıda Tarım Hayvancılık İl Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü, Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, TÜİK, Orman ve Su İşleri Bakanlığı D.S.İ. Genel Müdürlüğü vb. kurum-kuruluş görüşleri değerlendirilmiştir.

Söz konusu çalışmalarla imar planına altlık teşkil edecek detayda elde edilen bilgiler doğrultusunda alana ilişkin hâlihazır haritalar üzerinde analiz paftaları hazırlanmıştır.

İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan bilgi ve dokümanlar derlenip, gerekli analiz ve değerlendirmeler yapılmış, yapılan analiz çalışmaları ile arazi kullanım çalışmaları bütünleştirilerek planlamaya altlık olacak araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları yapılmıştır.

Bu çalışmaların sonucunda planlama alanına ilişkin yapılan araştırma, analiz çalışmaları, arazi kullanım çalışmaları, yasal statüler, üst ölçekli 1/25000 ölçekli Tarihî Alan Planı plan kararları, ilgili mevzuat, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, alandaki doğal eşikler vb. hususlar birlikte değerlendirilerek plan kararları üretilmiştir.

Plan araştırma-analiz-değerlendirme raporu kapsamında planlama alanına ilişkin ayrıntılı bilgiler verilmiş olup bu rapor kapsamında plan kararlarına yönelik açıklamalar yer alacaktır.

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Planlama çalışmasına konu olan Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi (karma sit alanları); Çanakkale İli, Gelibolu Yarımadası, Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı, Eceabat ilçe merkezi sınırları dâhilinde kalmaktadır.

Planlama alanı; Çamburnu kalesi ve iskelesi I. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Alan Başkanlığı ve civarı III. Derece Arkeolojik Sit Alanı, bu alanlarla çakışık I. ve III. Derece Doğal Sit Alanı ve Tarihi Sit alanından oluşan bölgeyi kapsamaktadır.

Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi, Eceabat ilçe merkezinin yaklaşık 1,5 km güneydoğusunda, İsmetpaşa Mahallesi sınırları içinde, Çamburnu mevkiinde yer almaktadır. Bugünkü Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı idari hizmet binaları bu sınırlar içinde yer almaktadır.

Aşağıda planlama alanı ile sınırları içinde kaldığı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı, Eceabat İlçesine ilişkin bilgiler verilmiştir.

Eceabat ilçesi, Marmara Bölgesinin Trakya kesiminde ve Gelibolu Yarımadası'nın güney ucunda konumlanmış olup, kuzeyinde Gelibolu İlçesi, Batısında Ege Denizi ve Gökçeada, doğusunda Çanakkale Boğazı, güneyinde Ege Denizi ve Bozcaada yer almaktadır. Geçmişten beri Asya ve Avrupa kıtalarının deniz ve karayolu ile birbirine bağlandığı bir konumda bulunan Eceabat, günümüzde de doğu-batı ve kuzey-güney doğrultulu karayolu ve denizyolu bağlantılarının kesişim noktası durumundadır.

Eceabat İlçesi 490 km² yüzölçümüne sahip olup, 26° 21' 26" doğu meridyenleri ile 40° 11' 2" kuzey paralelleri arasında yer almaktadır. İlçenin denizden yüksekliği ise 2 metredir.

Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı'nın bulunduğu bölge, karayolu ulaşım bağlantıları açısından İstanbul, İzmir ve Bursa gibi önemli merkezlerin arasında olan ve bu iller arasında etkileşim sağlayan bir konumdadır. Hizmetler ve sanayi sektörlerinin uzmanlaşmış olduğu illeri, transit olarak bağlayan bölge; lojistik sektöründe büyük öneme sahiptir. Marmara Denizi ve Ege Denizi'nin kesiştiği bir noktada olması, Çanakkale Boğazı'nın varlığı ve sahip olduğu limanlar ile birlikte bölgede deniz taşımacılığının önemini ve buna bağlı sektörlerin gelişime potansiyelini arttırmaktadır (Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Araştırma Raporu, 2012).

Çanakkale İli kuzey-güney aksında Bursa'dan gelen İzmir ve Edirne istikametinde devam eden D200-D550 karayolları ile Balıkesir istikametine giden D210 karayolunun kesişimde yer almaktadır. Bu özellikleri bakımından transit geçiş güzergâhında bulunmaktadır. Çanakkale, karayoluyla İstanbul'a 310 km, İzmir'e 320 km, Balıkesir'e 200 km, Bursa'ya 270 km, Antalya'ya 700 km ve Ankara'ya 665 km mesafededir.

Gelibolu Yarımadası'nda devlet ve il yolları bulunmaktadır. Bölgeyi İstanbul'a bağlayan karayolu Eceabat, Gelibolu, Keşan ve Tekirdağ üzerinden İstanbul'a uzanmaktadır. Tarihi Yarımada içerisinde üç önemli bağlantı aksı bulunmaktadır. Bu bağlantı akslarından birisi Eceabat'ı Kilitbahir, Alçıtepe ve Seddülbahir'e bağlamakta; diğer aks yarımadanın orta bölümde Eceabat'ı ve Kilye Körfezi'ni Kabatepe üzerinden Kum Limanı ve Alçıtepe'ye bağlamakta; üçüncü bağlantı yolu Eceabat ve Kilye Körfezi'ni Kabatepe ve Bigalı üzerinden Büyükanafarta ve Küçükanafarta köy yerleşimlerine ulaştırmaktadır.

Çanakkale Havaalanı ile bölgeye havayolu ulaşımı sağlanmaktadır. Hava yolu şirketlerinin tarifeli seferleri bulunmaktadır. Eceabat ve Çanakkale de bulunan otobüs terminallerinden Türkiye'nin her yerleşimine ulaşım mümkündür. Eceabat ile Çanakkale arasında tarifeli feribot seferleri yapılmaktadır.

Planlamaya konu Çamburnu Kalesi ve yakın çevresinin ana ulaşım bağlantısı, Gelibolu-Eceabat- Çanakkale Karayoludur (D550).

1960 dönemi Türkiye'de ki iç göç hareketleri sonrası dönemde Eceabat Merkez'de hem kırsal kesimden gelen göç, hem de kent merkezindeki fonksiyonların gelişmesi sonucunda kent nüfusu düzenli bir artış eğilimi içine girmiştir. Bu süreçten farklı olarak 1980-1990 arası nüfus değişimi azalma eğilimi göstermiştir.

1980 yılında nüfusun düşüş eğilimi gösterdiği, sonraki on yıllık süreçte, toplam nüfusun 474 kişi düştüğü görülmektedir. 1990 yılında 4055 kişi olan nüfus, 2000 yılında yeniden artış eğilimi göstererek 4778 kişi, 2007 yılında 5498 kişi olmuştur. 2007 yılı sonrasında da doğal nüfus artışı ile birlikte göçün de etkisi halen devam etmekte olup kent merkezindeki nüfus artış eğilimini sürdürmektedir. 2000 yılında 5498 kişi, olan Eceabat kente merkezi nüfusu 2015 yılına gelindiğinde 5694 kişiye ulaşmıştır.

Eceabat nüfusu, merkez ilçe de dahil olmak üzere Çanakkale toplam nüfusunun % 1,7'sini oluşturmaktadır. Merkez ilçe dışında kalan 11 ilçe içerisinde nüfus bakımından Çanakkale'nin 9. büyük ilçesi Eceabat ilçesidir.

Eceabat ilçe merkezi, İsmetpaşa ve Kemalpaşa mahallelerinden oluşmaktadır. TÜİK ADNKS Sonuçları 2015 yılı verilerine göre, İsmetpaşa Mahallesi'nin nüfusu 3273 kişi ve Kemalpaşa Mahallesi'nin nüfusu 2421 kişi dir.

Planlamaya konu Çamburnu Kalesi ve yakın çevresinin sınırları içerisinde bulunduğu İsmetpaşa Mahallesi, toplam nüfus içinde sahip olduğu 3273 kişi ve % 57,48 oranı ile en fazla nüfusu barındıran mahalledir. 2421 kişilik nüfusun bulunduğu Kemalpaşa Mahallesi'nin toplam nüfus içindeki oranı ise % 42,52 dir. Eceabat ilçe merkezinin nüfus yoğunluğu ise 27 kişi/hektar olarak hesaplanmıştır.

Nüfusun dağılımı değerlendirildiğinde Eceabat İlçesi'nin kentsel alanının % 69'unu aktif nüfus, % 17'sini 0-14 yaş genç nüfus ve % 14'ünü 65+ yaşlı nüfus oluşturmaktadır.

Çanakkale'nin Merkez, Bozcaada, Gökçeada, Çan ve Gelibolu ilçeleri 2. grup gelişme düzeyindeki ilçeler iken, Eceabat ilçesi, Ezine, Biga, Lapseki, Ayvacık ve Bayramiç ilçeleriyle birlikte 3. grup ve Yenice ilçesi ise 4. grup gelişme düzeyindeki ilçelerdir.

Eceabat İlçesi iklimine ilişkin değerlendirmeler, Gelibolu Meteoroloji İstasyonu ile Çanakkale Meteoroloji İstasyonu'nun uzun süreli (1950-2015) verilerine göre belirlenmiştir. 40° 07.8' enlem ve 26° 25.2' boylam koordinatları üzerinde bulunan Çanakkale Gelibolu Bölgesi'nde, Akdeniz ile Karadeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren Marmara iklimi görülmektedir. Marmara iklimi genel karakter olarak, yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğukça ya da serin ve yağışlı geçer. İlin Edremit Körfezi'nde Akdeniz iklimi hüküm sürerken, orta kısımda ve Gelibolu Yarımadası'nda daha çok yarı nemli olan ılıman karasal iklim tipi görülmektedir. Genel olarak en fazla yağış sonbahar ve ilkbaharda olup kış mevsimi soğuk geçmektedir. Kışın kar yağışı ve don olayına zaman zaman rastlanılmaktadır. Yazlar sıcak ve rüzgâr bütün yıl etkilidir. Hâkim rüzgâr yönü kuzeydoğudur ve ortalama olarak yılda 180 gün esmektedir.

Çanakkale İli, Eceabat İlçesi Kemalpaşa ve İsmetpaşa Mahallelerinde Bulunan Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 26.05.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.

Bu kapsamda; Eceabat İlçe Merkezi, İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Çamburnu Kalesi ve yakın çevresinin (karma sit alanları) büyük bölümü **Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1)** **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar** olarak, alanın güney kesiminde kalan bölgeler ise **Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak belirlenmiştir.

Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar; eğimin % 0-10 arasında olduğu jeolojik açıdan Alüvyonal birimlerin oluşturduğu alanlardır. Bu alanlardaki zemini oluşturan killerin şişme derecesi, şişme yüzdesi, şişme basıncı, likit limit değeri ve ince tane oranına göre şişme derecesi “düşük-orta-yüksek” olarak belirlenmiştir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşim uygunluk haritalarında “**ÖA-5.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar; eğimin % 10 dan fazla olduğu alanlardır. Yapılan arazi gözlemlerinde etüt günü itibarı ile akma, kayma, heyelan vb. kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak alanda yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde ve yamaçta eğim ve litolojiye bağlı stabilite sorunları gelişebilir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar “ olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-2.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

Planlamaya konu Çamburnu Kalesi ve yakın çevresinin de sınırları içerisinde yer aldığı Eceabat İlçe Merkezi; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 1996 yılında yayımlanan ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı karar ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre “1. Derece Deprem Bölgesi”nde yer almaktadır.

Eceabat İlçe merkezinin %72,54'lük kısmı düzlük alanlardan, %15,95'i yamaçlardan, %9,93'ü vadilerden, %1,06'sı dik yamaçlardan ve %0,52'lik kısmı hakim tepelerden oluşmaktadır.

Planlamaya konu Çamburnu Kalesi ve yakın çevresinin (karma sit alanları) %49.39'una denk gelen 3,35 ha.'lık alanı yamaçlardan, %46.86'sına denk gelen 3,18 ha.'lık alanı düzelük alanlardan ve %3.75'ine denk gelen kısmı ise dik yamaçlardan oluşmaktadır.

Eceabat ilçe merkezinin hakim eğim değerleri %0-%25 ve üzeri arasında değişmektedir. Yerleşmenin yaklaşık olarak %75,33'lük bölümünde eğim %0-5 arasında kalmakta iken, %17,69'luk bölümünde eğim %5-10 arasında kalmaktadır. % 2,54'lük bölümü %10-15 eğim aralığında, %3,43'lük kısmı %15-20 eğim aralığında, %0,52'lik kısmı %20-25 eğim aralığında ve %0,48'lik kısmı da %25 ve üzeri eğim aralığındadır.

Çamburnu Kalesi ve yakın çevresinin (karma sit alanları) hakim eğim değerleri %0-%25 ve üzeri arasında değişmektedir. Alanın %49.05'lik bölümünde eğim %0-5 arasında, %26.80'lik bölümünde eğim %5-10 arasında, %11.85'lik bölümünde eğim %10-15 arasında, %8.55'lik bölümünde eğim %15-20 arasında, %2.11'lik bölümünde eğim %20-25 arasında ve %1.64'lük bölümünde ise eğim %25 ve üzerindedir.

Eceabat ilçe merkezinin hâkim yükseklik değerleri 0-45 m ve üzeri arasında değişmektedir. Yerleşmenin yaklaşık olarak %21,69'luk bölümünde yükseklik 0-5 m arasında kalmakta iken, %20,64'lük bölümünde 5-10 m arasında kalmaktadır. %19,61'lik bölümünde yükseklik 10-15 m arasında ve %15,48'lik bölümünde ise yükseklik 15-20 m arasında kalmaktadır.

Çamburnu Kalesi ve yakın çevresinin (karma sit alanları) yükseklik değerleri; 0-35 m. arasında değişmektedir. Alanın %38.55'lik bölümünde yükseklik 0-5 m. arasında, %24.78'lik bölümünde yükseklik 5-10 m. arasında, %16.24'lük bölümünde yükseklik 10-15 m. arasında, %9.97'lik bölümünde yükseklik 15-20 m. arasında, %6.51'lik bölümünde yükseklik 20-25 m. arasında, %3.01'lik bölümünde yükseklik 25-30 m. arasında ve %0.94'lük bölümünde ise yükseklik 30-35 m. arasındadır.

Eceabat ilçe merkezinin bakı durumuna bakıldığında, yerleşmenin %23,40'lık oran ile daha çok kuzeydoğuya yöneldiği görülmektedir. %2,03'lük oran ile de en az batıya yönelmektedir.

Planlamaya konu Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi (karma sit alanları) % 58.51'lik oran ile daha çok kuzeydoğuya, %0.05'lik oran ile de en az güneybatıya yönelmektedir.

Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi (karma sit alanları) sınırları dahilinde ise alanın güneyinde ve batısında olmak üzere toplam 0,79 ha. ağaçlık alan bulunmaktadır.

Çanakkale ilindeki köylerin yaklaşık % 2'si Eceabat ilçesine bağlıdır. Ayrıca Eceabat, il merkezine en yakın olan ilçe konumundadır. Bu haliyle Eceabat ilçesinin ekonomik gelişim aksı, Çanakkale ekonomisine diğer ilçelerden daha bağlı görünmektedir.

Tarihî Alanda faaliyet gösteren işletmelerin; % 49,8'i tarım sektöründe, % 49,4'ü hizmetler sektöründe ve % 0,9'u sanayi sektöründe faaliyet göstermektedir. Ayrıca, Tarihî Alan içerisinde istihdam edilenlerin % 65,7'si hizmetler, % 32,2'si tarım ve % 2'si sanayi sektörlerinde çalışmaktadır. Tarihî Alan içerisinde hizmetler sektörü işgücü açısından birincil sektör olarak gözüktse de, tarım sektöründe mevsimlik olarak çalışanların sayısı değişiklik göstermekte ve kesin olarak tespit edilememektedir.

Eceabat nüfusu, merkez ilçe de dahil olmak üzere Çanakkale toplam nüfusunun % 1,7'sini oluşturmaktadır. Buna paralel bir şekilde Eceabat, Çanakkale İli toplam tarım nüfusunun % 1,6'sını barındırmaktadır. Merkez ilçe dışında kalan 11 ilçe içerisinde nüfus bakımından Çanakkale'nin 9. büyük ilçesi Eceabat ilçesidir. Kadınların ve erkeklerin tarım nüfusundaki payı sıralamasına bakıldığı zaman da Eceabat'ın ilçeler arasındaki yeri değişmemektedir.

Eceabat ilçe merkezinde çalışanların sektörel dağılımına bakıldığında; tarım nüfusunun oranı %41,87 iken, hizmetler sektöründe çalışanların oranı %56,18, sanayide çalışanların oranı %1,95'tir. Eceabat ilçesinin katma değer oluşumuna bakıldığında ise tarım sektörünün ağırlığı görülmektedir. Eceabat ilçesinde yaratılan katma değer % 59'u tarım sektöründe, % 7'si sanayi sektöründe ve % 34'ü de hizmetler sektöründe yaratılmaktadır (ÇŞB 2015:68).

Eceabat ilçe merkezi bir kıyı yerleşimi olmasından dolayı kıyı boyunca lineer bir gelişme göstermiş ve ana ulaşım aksları da yine lineer olarak kıyıya paralel, kuzey-güney doğrultulu ve organik olarak şekillenmiştir.

Merkez fonksiyonlarının yoğunlaştığı İsmetpaşa Mahallesi, ticaretin ve idari merkezlerin yoğunlaştığı alandır. İfrazlı boş alan olarak belirlenen alanların büyük bölümü İsmetpaşa Mahallesi sınırları içinde, kentin dış çeperlerine doğru olan bölgededir.

Planlamaya konu Çamburnu Kalesi ve yakın çevresinin mevcut arazi kullanımına bakıldığında; genel arazi kullanımında ilk sırada %43.05'lik oran ile diğer alanlar kapsamında değerlendirilen kale, deniz, kumsal alanlar, şehitlik alanları ile çalılık ve taşlık alanlar gelmektedir. Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı Hizmet Yerleşkesi'nin bulunması sebebiyle,

genel arazi kullanımında % 39,61'lik oran ile Resmi Kurum Alanları ise ikinci sırada geldiği görülmektedir.

Tablo 1: Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Kullanım	Alan (m ²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Konut Yerleşme Alanları			
Konut Alanları	34	0.00	0.05
Ara Toplam	34	0.00	0.05
Kentsel Çalışma Alanları			
Resmi Kurum Alanları	28,833	2.88	39.61
Ara Toplam	28,833	2.88	39.61
Açık ve Yeşil Alanlar			
Park-Oyun Alanları	247	0.02	0.34
Ara Toplam	247	0.02	0.34
Orman ve Ağaçlık Alanlar			
Ağaçlık Alanlar	7,890	0.79	10.84
Ara Toplam	7,890	0.79	10.84
Teknik Altyapı Alanları ve Ulaşım			
Yollar	4,446	0.44	6.11
Ara Toplam	4,446	0.44	6.11
Diğer			
Kale (Çamburnu Kalesi)	8,247	0.82	11.33
Deniz	4,933	0.49	6.78
Kumsal Alanlar	1,536	0.15	2.11
Şehitlik Alanları	394	0.04	0.54
Çalılık ve Taşlık Alanlar	16,226	1.62	22.29
Ara Toplam	31,336	3.13	43.05
Toplam	72,786	7.28	100.00

Kaynak: Tarihî Alan Planları Büro Çalışmaları, 2016.

Planlamaya konu Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi (karma sit alanları) sınırları içerisinde yer alan parseller genellikle resmi-idari tesis amaçlı olarak kullanılmaktadır. Alan sınırları içerisinde mevcutta konut ve yaşayan nüfus yer almamaktadır. Alan içerisinde Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı idari hizmet binaları bu sınırlar içinde yer almaktadır.

Çamburnu Kalesi ve Yakın Çevresinin (Karma Sit Alanları) mülkiyet dağılımı incelendiğinde; alanda yer alan mülkiyetlerin büyük kısmının tescil harici alanlar, yollar ve deniz olduğu görülmektedir. Alan kapsamında hisseli hazine mülkiyetindeki alanlar alanın %33.41'ini, hazine mülkiyetindeki alanlar alanın %15.24'ünü ve şahıs mülkiyetindeki alanlar ise alanın %22.94'ünü oluşturmaktadır.

Tablo 2: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

Mülkiyet Durumu	Alan (m ²)	Oranı (%)
Hazine Mülkiyeti (Tam Hisseli)	11,095	15.24
Hazine Mülkiyeti (Hisseli)	24,321	33.41
Şahıs Mülkiyeti	16,699	22.94
Tescil Harici Alanlar, Yollar ve Deniz	20,671	28.40
Toplam	72,786	100.00

Kaynak: Tarihî Alan Planları Büro Çalışmaları, 2016.

Planlama alanı sınırları içinde 32 adet yapı bulunmaktadır. Yerinde yapılan tespitler sonucunda öne çıkan yapı kullanımı üst örtü ve sundurmadır. Alanda 13 adet üst örtü ve sundurma, 1 adet atış mazgalı, 1 adet cephanelik, 4 adet depo, 1 adet garaj, 2 adet havuz, 2 adet kale surları, 2 adet kulübe, 4 adet resmi kurum, 1 adet sarnıç ve 1 adet şehitlik-mezar bulunmaktadır.

Alan genelinde yapılan değerlendirmelerde avlu-bahçe kullanımlarının genellikle sundurma olarak baskın olduğu gözlenmiştir. Sundurma genellikle gölgelenmek ve yağışlardan korunmak amaçlı kullanılmaktadır.

Planlama alanında avlu-bahçe içindeki kullanımlar incelendiğinde; avlu-bahçelerde yer alan 13 adet sundurma yapısının %68.42'lik oran ile ilk sırada geldiği görülmektedir. Avlu-bahçede yer alan diğer yapılar ise; 2 adet havuz, 1 adet anıt-mezar, 1 adet kale yapısı, 1 adet garaj ve 1 adet sarnıçtır.

Planlama alanında değerlendirmeye konu toplam 11 yapının yapısal durumları incelendiğinde; alanda yer alan yapıların tamamının yeni yapı olduğu görülmektedir. Bu yapıların 7'si geleneksel dokuya uyumlu olup, 4 tanesi ise geleneksel dokuya uyumlu hale getirilebilecek yeni yapıdır.

Planlama alanındaki yapıların ana karakteri genellikle iyi ve orta durumda olan 1-2 katlı betonarme yapılar şeklindedir.

Eceabat İlçesi ve ilçeye bağlı kırsal yerleşimlerde içme ve kullanma suyu şehir şebekesinden ve su kuyularından temin edilmektedir. Gelibolu Yarımadasındaki en büyük yerüstü su kaynağı olan 50 km uzunluğundaki Kavak Çayı, il sınırları dışından doğmakta ve Gelibolu Yarımadasını geçerek Saros Körfezi'ne dökülmektedir.

2014 Çanakkale İl Çevre Durum Raporu'na göre, Eceabat ilçesinde fiziksel ve biyolojik arıtma yapan ve 1.500 m³/gün kapasitesiyle hizmet veren kentsel atık su arıtma tesisi bulunmaktadır. Tesisin hizmet verdiği nüfus 4000 kişidir.

Eceabat ilçe merkezi; Gelibolu Tarihî Alan içerisindeki yerleşimlerden en gelişmiş atık su bertaraf sistemine sahip olup, arıtım sonrası atık su, borulu sistem üzerinden dereye deşarj edilmektedir.

Eceabat Belediyesi, Gelibolu Belediyesi ve İl Özel İdaresi'nce Gelibolu Yarımadası Katı Atık Yönetim Birliği kurulmuş ve birliğe ait katı atık düzenli depolama tesisinin inşaatı 2010 yılında inşaatı tamamlanmış ve işletmeye açılmıştır.

Eceabat kentsel yerleşme ve gelişme alanlarına yönelik kent bütünü 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları en son olarak 07.07.1995 tarihinde Eceabat Belediyesi'nce onaylanmıştır. Sonraki dönemlerde değişik tarihlerde revizyon ve plan değişiklikleri yapılmıştır. Plan kapsamında; konut, ticaret, turizm alanları, sosyal donatı alanları, sanayi alanları, mezarlık, askeri alan vb. kullanımlara yönelik plan kararları getirilmiştir.

Planlamaya konu Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi (karma sit alanları) sınırları içerisinde yer alan sit alanlarına yönelik daha önce onaylanmış herhangi bir koruma amaçlı imar planı bulunmamaktadır.

4. SİT ALANLARI VE TESCİLLİ YAPILARA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan sınırları içerisinde yer alan I. ve III. derece arkeolojik sit alanları, I. ve III. derece doğal sit alanı ve tarihi sit alanları ile tescilli taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin önceki dönemlerde değişik tarihlerde alınmış kurul ve koruma komisyonu kararları bulunmaktadır.

Alana ilişkin alınan ilk sit statüsü; Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 14.11.1980 tarih ve 12331 sayılı kararı ile tescillenmiştir. Söz konusu karar ile planlama alanının da sınırları içerisinde kaldığı "Doğal-Arkeolojik-Tarihi-Askeri Harp Tarihi-Kentsel Sit Alanı" sınırları belirlenmiştir.

Söz konusu kararda; Çanakkale İli sınırları içerisinde Gelibolu Yarımadası'nın tümü ile (Saros Körfezi ile Marmara Denizi arasında uzanan, kuzeyinde Kavak (şimdiki Kadıköy) güneyinde Ortaköy yerleşmeleri bulunan Balkanlar üzerinden gelen Dorlar vs. kavimlere karşı korunmak üzere yapılmış ve Examil adıyla bilinen tarihi duvarın güneyinde kalan) alanın 1710 sayılı yasa gereğince korunması gerekli **"doğal-arkeolojik-tarihi, askeri-harp tarihi-kentsel sit alanı"** olarak tescil edilmesine karar verilmiştir.

Devam eden süreçte söz konusu bölge Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 23.02.2007 tarih ve 2792 sayılı kararı ile "I. Derece Arkeolojik Sit, I. Derece Doğal ve Tarihi Sit Alanı" olarak tescil edilmiştir.

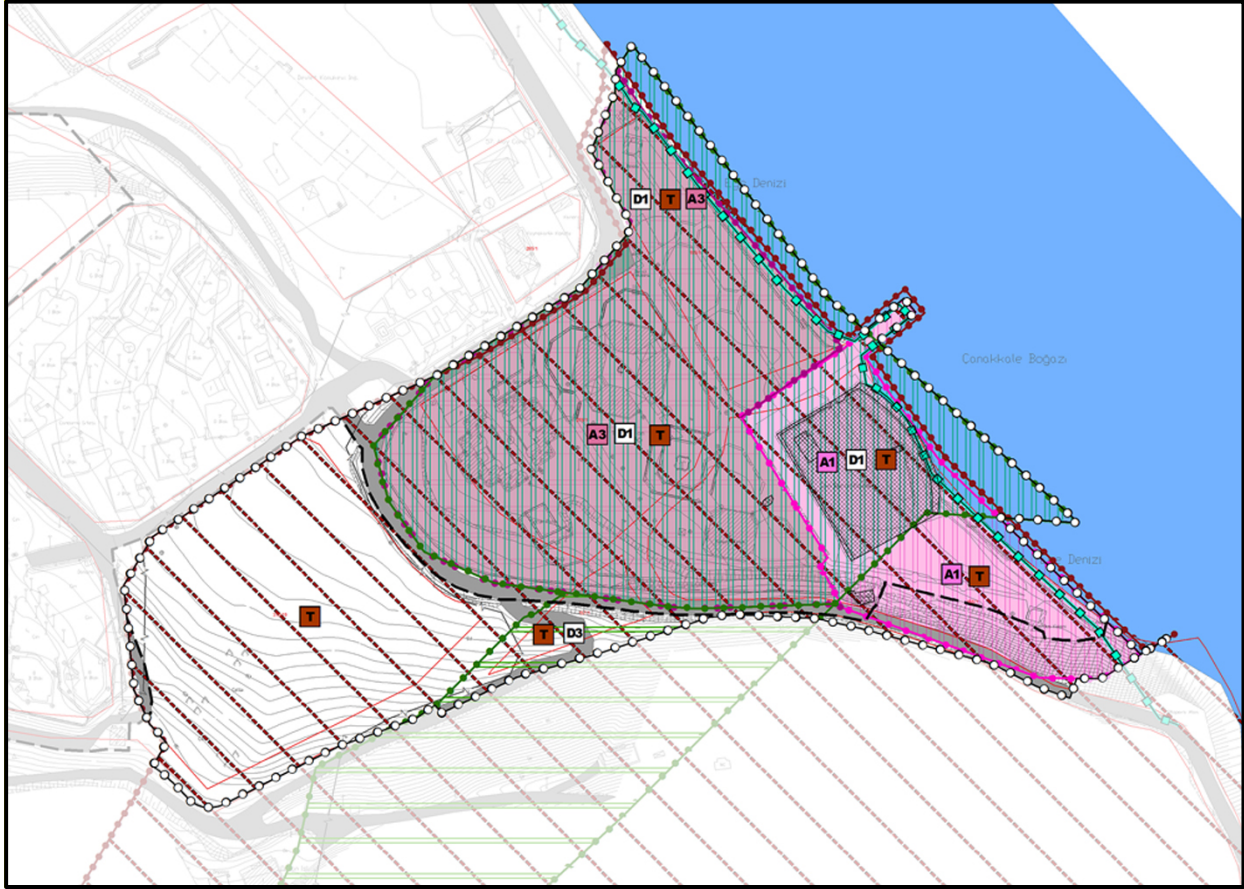
Gelibolu Tarihî Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'nun 21.07.2015 tarih ve 73 sayılı kararı ile I. derece arkeolojik sit, I. derece doğal sit ve tarihi sit alanındaki, I. derece arkeolojik sit sınırlarının I. derece ve III. derece olarak belirlenmesini prensipte uygun bulmuştur ve Gelibolu Tarihî Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'nun, 14.09.2015 tarih ve 91 sayılı kararı ile I. ve III. derece Arkeolojik Sit sınırları belirlenmiştir.

Yakın dönemde ise; Gelibolu Tarihî Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'nun 09.04.2018 tarih ve 622 sayılı kararı ile Çanakkale İli, Eceabat İlçesi, Tarihî Alan sınırları içerisinde, I. ve III. derece arkeolojik, tarihi sit, I. ve III. derece doğal sit alanlarında kalan 312 ada 16 parsel, 156 ada 1 parsel, 155 ada 1 parsel, 262 ada 22 parsel ve 157 ada 1 parsellerde sondaj ve kazı çalışması yapılmadığından uzman raporu doğrultusunda arkeolojik sit değişikliğinin uygun olmadığı, I. ve III. derece doğal sit sınırları için ilgili Bakanlığın görüşü henüz gelmediği için görüş verilemeyeceğine, 312 ada 16 parselin 12. Tümen Seyyar Hastanesine yakınlığı göz önüne alınarak ve uygulama bütünlüğü sağlanması yararı da gözetilerek söz konusu parselin

tamamının tarihi sit alanı içine alınmasının uygun olduğuna karar verilmiş ve sit sınırları bugünkü şeklini almıştır.

Alana ilişkin çeşitli dönemlerde alınan Kurul kararları neticesinde; planlama alanı sınırları içerisinde 1,32 ha. I. derece arkeolojik sit alanı, 3,01 ha. III. derece arkeolojik sit alanı, 4,13 ha. I. derece doğal sit alanı, 0,28 ha. III. derece doğal sit alanı ve 6,82 ha. tarihi sit alanı yer almaktadır.

Şekil 1: Çamburnu Kalesi ve Yakın Çevresi Sit Alanları



Planlama alanı sınırları dahilinde taşınmaz kültür varlığı olarak koruma altına alınan Çamburnu Kalesi, su sarnıcı ve İsimli Yüzbaşı Şehitliği bulunmaktadır. Planlama alanı sınırları içinde tek yapı ölçeğinde alınan tescil kararlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3: Tek Yapı Ölçeğinde Tescillenmiş Yapılar

No	Mahalle	Ada	Parsel	Vasfı	Nitelik	Kurul Adı	Karar Tarihi/No
1	İsmetpaşa	156	1	Çamburnu Kalesi	1. Grup	GEEAYK-	14.11.1980/12331
						Bursa KTVKK	17.06.1991/1784
2	İsmetpaşa	276	1	Çamburnu Sarnıcı	1. Grup	Gelibolu KTVKK	21.07.2015/73
3	İsmetpaşa			Eceabat İsimli Yüzbaşı Şehitliği	Şehitlik	GEEAYK-	14.11.1980/12331 17.06.1991/1784

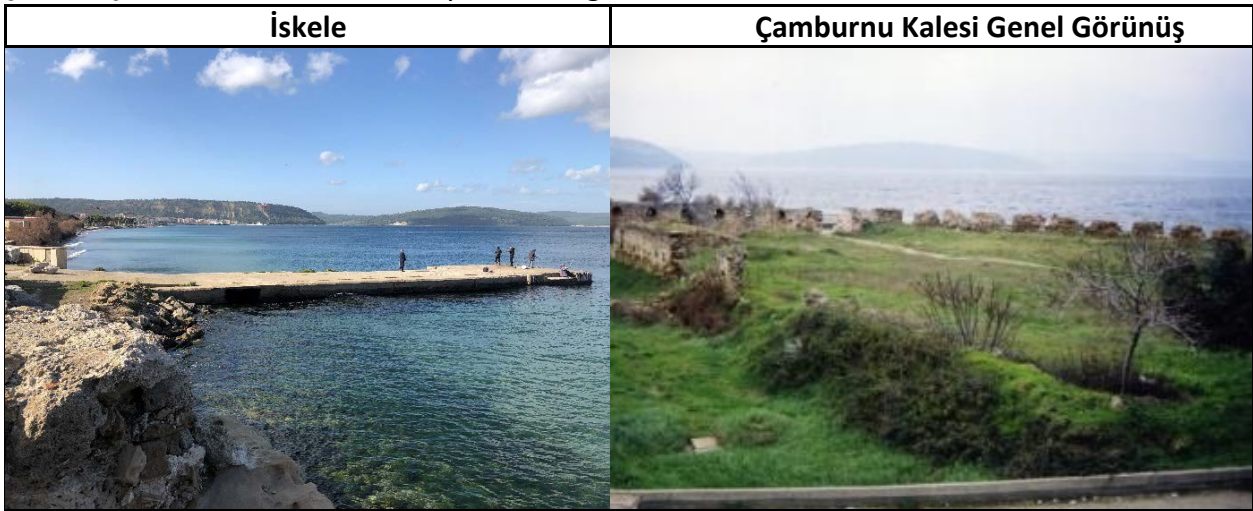
Kaynak: Tarihî Alan Planları Büro Çalışmaları, 2016.

Çamburnu Kalesi ve İskelesi

Çamburnu Kalesi ve iskelesi I.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisinde Çamburnu kalesinin sur ve yapıların kalıntısı ile iskele dışında yapılaşma bulunmamaktadır. Kale'nin yapımına 1807 tarihinde Sultan 3. Selim döneminde başlanmış olup, 1820 tarihinde Sultan 2. Mahmut döneminde bitirilmiştir. Kale 1882 yılında Sultan II. Abdülhamit tarafından onarılmıştır. Kale, yaklaşık olarak 55,00x70,00 m. boyutlarında, dikdörtgen planlı olup, bir büyük cephanelik ve tonoz örtülü küçük bir cephanelikten oluşmaktadır.

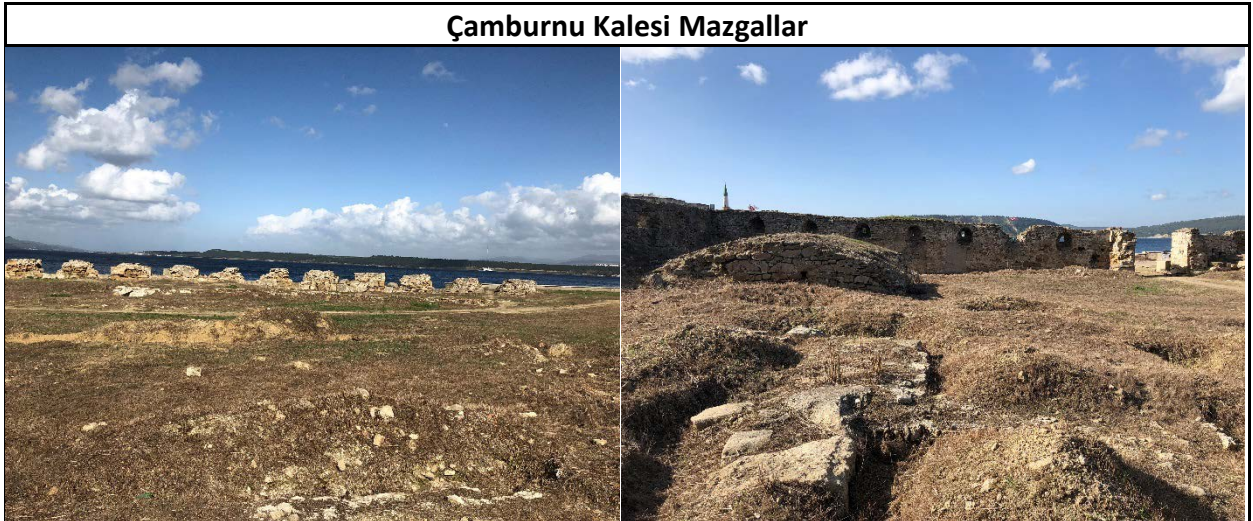
Kaleye giriş kuzey cephede, bugün sadece kapı söve boşlukları kalan kapıdan sağlanmaktadır. Kale içerisinde, doğu duvarında seğirdim yeri ve bir küçük cephanelik, kapının batısında büyük cephanelik yer almaktadır.

Şekil 2: Çamburnu Kalesi ve İskeleyle Ait Fotoğraflar



Kaynak: Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı Arşivi, 2016.

Şekil 3: Çamburnu Kalesi Mazgallar

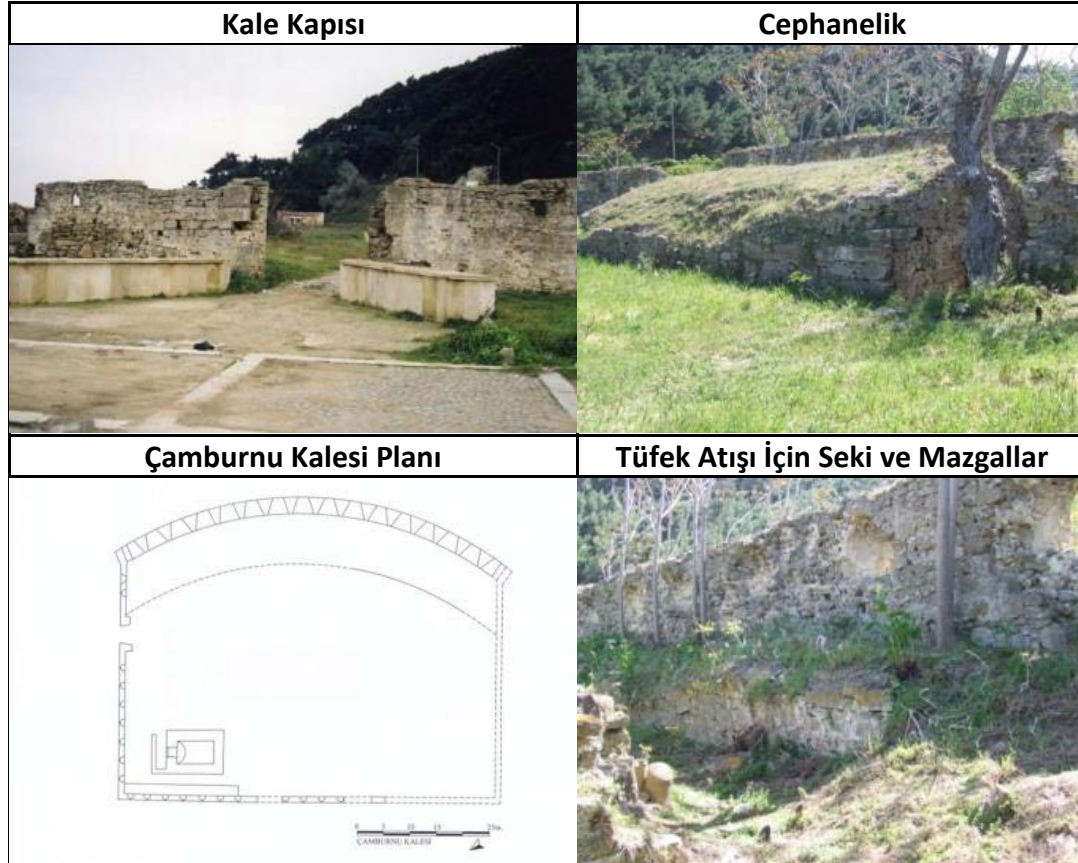


Kaynak: Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı Arşivi, 2016.

Yapıda inşa malzemesi olarak moloz taş ile birlikte kaba yonu taş kullanılmıştır. Doğuda denize bakan duvarı, hafif yay biçiminde olup, üzerine topların yerleştirildiği yaklaşık 1,00 m. yüksekliğinde ve 9,00 m. genişliğinde bir seğirdim ile birlikte top atışına uygun dışa doğru açılan mazgal açıklıklı barbataya sahiptir. Doğu duvarı 3,00 m. diğer duvarları ise 1,00 m. kalınlıkta olup, duvar yükseklikleri 3,50-4,00 m. arasında değişmektedir. Kuzey ve batı duvarında, tüfek atışına uygun içte yarım daire kemerli, dışa doğru daralan mazgal pencereler kullanılmıştır. Ağırlıklı olarak moloz taşla inşa edilmiş olan kale duvarları düz bırakılmış olup pencere açıklıkları ile hareketlendirilmiştir.

Kale kapısı yıkılmış olup biçimlenişi hakkında fikir verebilecek durumda değildir. Ancak çağdaşı olan Bigalı Kalesi göz önünde tutulduğunda yarım daire kemerli ve üçgen alınlıklı olduğu düşünülebilir. Kale içinde günümüze gelen tek yapı olan cephanelik dıştan 8,20x13,50 m. boyutlarında dikdörtgen planlıdır. Yapıya giriş kuzeyde 2,00 m. genişliğinde 7,00 m. uzunluğunda ön koridordan sağlamıştır. Koridordan düz lentolu kapı ile 4,30x6,90 m. boyutlarında dikdörtgen planlı odaya geçilir. Cephanelik kapısının hemen üzerinde bir de pencere boşluğu bulunmaktadır.

Şekil 4: Çamburnu Kalesine Ait Yapılar ve Plan



Kaynak: Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı Arşivi, 2016.

Yapının içinde herhangi bir döşeme izine rastlanmamakla birlikte duvarlarının sıvalı olduğu görülmektedir. Cephaneliğin batısında kalenin duvarına bitişik 2,00 m. genişliğinde, 22,00 m. uzunluğunda, 1,50 m. yükseklikte bir seki bulunmaktadır. Bu seki mazgallardan tüfek atışı yapabilmek için yapılmış olmalıdır. Nitekim seki üzerine çıkıldığında mazgallar omuz hizasına gelmektedir. Kuzey, batı ve güney duvarı boyunca devam ettiği düşünülen sekinin sadece bir bölümü günümüze ulaşabilmiştir.

İsimsiz Yüzbaşı Şehitliği

Eceabat'tan Kilitbahir'e giden yolun deniz tarafında Şehitlik olarak tescil edilmiş (İsimsiz) Yüzbaşı Şehitliği yer almaktadır. Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 14.11.1980 tarih ve 12331 sayılı ve Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 17.06.1991 tarih ve 1784 sayılı kararı ile tescil edilerek koruma altına alınan Şehitlik hakkında fazla bir bilgi bulunmamaktadır.

Söz konusu Şehitlik, Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı'nın da üzerine inşa edildiği Sultan II. Mahmut tarafından yaptırılan Çamburnu Kalesi'nin içinde yer almaktadır. Şehitlik Eceabat-Kilitbahir yolunun birinci kilometresinde Çamburnu mevkiinde yol kenarında ve Çamburnu Kalesi'nin güneyindedir. Bu şehitliğin 1918 yılında yapıldığı bilinmekle birlikte burada gömülü subayın ismi kayıtlarda yer almamaktadır.

Şehitlik çevresi duvarlarla çevrili bir alan içerisinde yer alır. Kesme taştan yapılmış mezar dikdörtgen şeklindedir. Etrafında taştan yapılmış kademeli duvarlar vardır. Şehitliğin düzenleme alanı 392 m² dir.

Şekil 5: Eceabat İsimsiz Yüzbaşı Şehitliği



Kaynak: Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı Arşivi, 2016.

Su Sarnıcı

Alan Başkanlığı'nın bulunduğu 276 ada 1 parselde I. Grup olarak tescilli sarnıç yapısı da yer almaktadır. Müdahaleler görse de günümüze kadar korunarak gelmiştir.

Şekil 6: Su Sarnıcı



Kaynak: Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı Arşivi, 2016.

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlamaya konu Eceabat ilçe merkezi, Çamburnu Kalesi ve yakın çevresinin (karma sit alanları) de sınırları içerisinde kaldığı; Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve eki /25.000 ölçekli Tarihî Alan Planı Bakanlık Makamının 19.06.2017 tarih ve 3715 sayılı oluru ile 6546 sayılı Kanunun 3. Maddesi uyarınca onaylanmış ve 1 (bir) ay süreyle askıda ilan edilmiştir.

Plan sürecinde askı süresinde gelen itiraz ve talepler ilgili mevzuat dikkate alınarak değerlendirilmiş ve bunun sonucunda gelen itiraz ve taleplerden bazıları kabul edilmiş, bazıları ise uygun görülmemeyerek reddedilmiştir.

Kabul edilen itiraz ve talepler doğrultusunda planlarda gerekli düzenleme ve değişiklikler yapılarak; Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve eki 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planı Değişikliği Bakanlık Makamının 03.01.2018 tarih ve 63 sayılı oluru ile 6546 sayılı Kanunun 3. Maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planı'nda planlamaya konu Çamburnu Kalesi ve yakın çevresini (karma sit alanları) sit alanı sınırları kapsamında kalmaktadır ve alan dahilinde “Kentsel ve Bölgesel Sosyal-Altyapı Alanları”, “Çamburnu Kalesi” ve “Kentsel Gelişme Alanları” gösterilmiştir.

1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planında sit alanlarına ilişkin belirlenen plan hükümleri ise aşağıdaki gibidir;

“IV.32. Sit Alanları

VI.32.1. Bu planda sit alanı olarak gösterilmiş olan alanlar ile bu planda gösterilmemiş dahi olsa, ilgili mevzuat kapsamında ilan edilen/edilecek olan sit alanları geçerlidir.

VI.32.2. Bu planda gösterilmiş olsun veya olmasın tüm sit alanlarında, (tarihi, kentsel, arkeolojik ve doğal sit) 2863 sayılı “Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, ilgili yönetmelikler, ilke kararları, koruma komisyonu kararları ve varsa onaylı koruma amaçlı imar planı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

- VI.32.3.** *Sit alanları için geliştirilen kullanım kararlarına ilişkin yapılaşma koşulları, bu planın hükümleri de dikkate alınarak hazırlanacak ve koruma komisyonunca uygun görülecek alt ölçekli koruma amaçlı imar planları ile belirlenecektir.*
- VI.32.4.** *Tarihî Alan sınırları dâhilinde yer alan sit alanlarında yapılacak her ölçekteki plan, proje ve her türlü fiziki ve inşai uygulamalar için koruma komisyonunun görüşü alınacaktır.*
- VI.32.5.** *Sit alanlarında, alt ölçekli koruma amaçlı imar planları yapılıncaya kadar bu planda belirlenen kullanım kararları ve yapılaşma koşulları da dikkate alınarak belirlenecek geçiş dönemi koruma esasları ve kullanım şartları geçerli olacaktır.*
- VI.32.6.** *Plan sınırları dâhilinde plan ölçeği sebebiyle plan paftasında gösterilemeyen tescilli ya da tescil edilecek doğa ve kültür varlıklarına yönelik uygulamalar için koruma komisyonundan izin alınması zorunludur.*
- VI.32.7.** *Arkeolojik sit alanlarında yapılacak kazı çalışmaları, 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ve ilgili mevzuatta tanımlanan kurum ve birimlerin izin ve denetiminde yapılır.*
- VI.32.8.** *Bu plan kapsamındaki doğal, tarihî, kentsel, arkeolojik sit alanlarında, 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ile 644 sayılı kanun hükmünde kararname ve ilgili yönetmelikleri uyarınca sit statüsünde değişiklik olması durumunda yeni sınırlar geçerli olacaktır.*
- VI.32.9.** *Koruma statüsü değişen alanlarda; belirlenen yeni statüsü dikkate alınarak, ilgili mevzuat, koruma komisyonu tarafından alınan kararlar ve ilke kararları çerçevesinde uygulama yapılacaktır.*
- VI.32.10.** *Tarihî Alan Planında yerleşme alanı olarak gösterilmiş olan sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planlarının nüfusu, sit alanının bulunduğu yerleşme için kabul edilen nüfus dâhilinde değerlendirilecektir.*

6. PLAN GEREKÇESİ; AMAÇ, HEDEF VE İLKELER

Aşağıda belirtilen gerekçeler; amaç, hedef ve ilkeler de dikkate alınarak planlamaya konu Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi (karma sit alanları) için arazi parçalarının genel kullanım biçimleri, yapılaşmalara ilişkin koşullar, ulaşım sistemi, sosyal donatı alanlarının yer seçim kararları gibi hususları ele alan koruma imar planlarının hazırlanması gereği ortaya çıkmıştır.

Eceabat ilçe merkezi, Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi (karma sit alanları) koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmasının temel amacı; planlama alanının içinde kaldığı Tarihî Alan, Eceabat ilçe merkezi bütünü ve 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planı ile uyumlu ve gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkân sağlayacak 2040 projeksiyon yılı hedef alınarak alt ölçekli imar planı kararları ve koruma kararlarının oluşturulmasıdır.

Hazırlanan koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hedefleri;

- Tarihî Alanın değerler bütünü ve özgünlüğü de göz önünde bulundurularak Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi karma sit alanları ve bu alandaki mekânsal gelişmelerin koruma ilkeleri doğrultusunda plan bütünlüğü ve kontrolü içinde olmasının sağlanması, risklerinin azaltılması,
- Alandaki aykırı yapılaşmalar ve kullanım taleplerinin denetim altına alınarak engellenmesi,
- Sit alanı içinde kalan yerleşme alanlarının mekânsal gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, yaşam ve mekân kalitesinin yükseltilmesi,
- Yerleşme estetiği ve silüetinin iyileştirilmesi olarak belirlenmiştir.

Aynı zamanda söz konusu koruma amaçlı imar planları çalışmaları kapsamında aşağıda belirtilen ilkeler benimsenmiş ve bu ilkeler göz önünde bulundurularak plan kararları üretilmiştir.

- Plan sınırları içinde yapılacak proje, uygulama, iş ve işlemlerin Tarihî Alan Planı kararları ile koruma amaçlı imar planı kararlarına uygunluğu sağlanacaktır.
- Plan kararlarıyla uyumsuz, mevzuata aykırı ve düzensiz yapılaşmalar ilgili mevzuat gereği kaldırılacak ve korunması gerekli tarihi ve kültürel öğelere olumsuz etkide bulunan uygulamalar önleneyecektir.

- Yapılacak mekânsal düzenlemelerin esasları; Tarihî Alanın dünya miras alanı olduğu ve istisnai evrensel değerlerinin bütünlüğü ve özgünlüğü gözetilerek belirlenecektir.
- Planlama alanında yapılacak proje ve uygulamalarda yaşanabilir bir çevrenin oluşumuna ve yerleşme alanlarının yaşam kalitesi yüksek, gerekli standartlara sahip bir yapıda olmasına imkân sağlayacak kararlar üretilecektir.
- Plan sınırları içinde yapılması öngörülen yapı ve tesislere yönelik yapılacak proje, uygulama, iş ve işlemlerin Tarihî Alan Planı kararlarına uygunluğu sağlanacaktır.
- Yapılacak mekânsal düzenlemelerin esasları; Tarihî Alanın dünya miras alanı olduğu ve istisnai evrensel değerlerinin bütünlüğü ve özgünlüğü gözetilerek belirlenecektir.
- Mekânsal kullanımların engelsiz hale getirilmesine yönelik düzenlemeler yapılarak alanın engelliler tarafından ziyaret edilebilirliği artırılacaktır.
- Araç ve yaya ulaşım bağlantılarının ve ulaşım altyapısının kalitesinin artırılmasına yönelik çalışmalar yürütülecektir.
- Korunması gerekli tarihi, kültürel ve peyzaj öğelerine olumsuz etkide bulunan uygulamalar önlenecektir.
- Plan kapsamında kalan alanlarda, arazi kullanımı ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak oluşması temin edilecek ve bu alanlarda afetlerden kaynaklanan etkileri azaltacak ve çevresel sorunlara önleyici tedbirler geliştirilecektir.
- Kentsel alanlarda faaliyet gösteren kamusal yapıların bina kimlik kartları çıkarılarak, gerekli görülenlerin güçlendirilmesine yönelik çalışmaların yapılması konusunda ilgili kurumlarla iş birliği sağlanacaktır.

7. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda belirtilen plan gerekçeleri ile amaç, hedef ve ilkeler doğrultusunda planlamaya konu alanda, alanın yasal statüleri, üst ölçekli 1/25000 ölçekli Tarihî Alan Planı plan kararları, sit durumu, ilke kararları, ilgili mevzuat, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, alandaki eşikler vb. hususlar dikkate alınarak koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış ve plan kararları oluşturulmuştur.

Planlama alanının toplam büyüklüğü yaklaşık 7,27 ha'dır.

Koruma amaçlı imar planı çalışmaları kapsamında oluşturulan plan kararları aşağıda ayrıntılı bir şekilde verilmiştir.

Planlama alanının sahip olduğu koruma statüsü göz önünde bulundurulduğunda doku, ada, açık alan ve sokaklara ilişkin plan kararları alan içerisinde bu kapsamda değerlendirmeye konu olabilecek başlıklar özelinde incelenmiştir. Planlamaya konu alanda kentsel sit statüsü bulunmaması ve korunması gerekli tescilli geleneksel yapıların olmaması nedeniyle yapı ve parsellere ilişkin kararlar plan kararları kısmında genel olarak verilmiştir.

7.1. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

7.1.1. Genel Çevre Ölçeğinde Korunacak Doğal, Tarihi ve Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar

Planlamaya konu Çamburnu kalesi ve yakın çevresi (karma sit alanları); Çanakkale İli, Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı içerisinde yer alan Eceabat İlçe merkezi sınırları dahilinde kalmaktadır.

Tarih boyunca iskân edilen ve bölgenin en önemli ilçelerinden biri olan Eceabat, bünyesinde barındırdığı antik kent kalıntıları itibarıyla de bu yönünü ortaya koyan önemli bir yerleşim merkezidir. Birçok farklı kültürün, dinin ve etnik grubun etkisi altında kalmış olan Eceabat Arkeolojik Sit alanları tüm bu dönemlerin ve toplulukların izlerini taşıyan kültürel mirası planlama alanının en önemli değerini oluşturmaktadır.

Eceabat ilçe merkezi sınırları içerisinde yer alan "Kilise-tepe Höyüğü", "Maydtos(Maydos) Antik Kenti", "Çamburnu Kalesi", "İsimsiz Yüzbaşı Şehitliği" ve "Çamburnu Su Sarnıcı" ile belirli

bir dönemin izlerini taşıyan geleneksel yapılar hem sahip oldukları tarihi ve kültürel değer hem de ticaret ve turizm potansiyelleri ile öne çıkmaktadır.

Çevresel ilişkiler açısından bakıldığında, planlama alanına konu olan arkeolojik sit alanları ile doğal ve tarihi sit alanlarının, Gelibolu Tarihî Alanı bünyesinde bulunması, geçmişte yapılan üst ölçek plan kararları ile Eceabat ilçe merkezine bölgesel idari ve ticari merkez işlevinin tanımlanması planlama alanının ulaşılabilirlik ve bilinirliği yönünde en önemli potansiyel olarak görülmektedir.

Eceabat ilçesindeki yapılaşmadan kaynaklanan sorunların başında ise alana yapılan göçler ve doğal nüfus artışları sebebiyle oluşan mesken ihtiyacının alanda yapılaşma baskısını artırması gelmektedir. Özellikle Kilisetepe Höyüğü çevresinde oluşan konut dokuları bu sorunun mekâna yansıdığı en önemli göstergesidir.

Alanın geçmişte çeşitli kurumlar tarafından yönetilmiş ve alanda farklı kurum ve kuruluşlar çeşitli uygulamaların olması, söz konusu idarelerce alanın arkeolojik potansiyelinin ikinci planda düşünülmesi, arkeolojik değerlerin korunması ve açığa çıkarılmasını zorlaştırmıştır. Ancak alanda Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı'nın kurulması, alanın bütüncül yönetimi için önemli potansiyeller sunmaktadır.

Eceabat İlçe merkezi, Çamburnu Kalesi ve yakın çevresini kapsayan planlama alanında yer alan I. ve III. Derece Arkeolojik, I. ve III. Derece Doğal sit ve Tarihi Sit alanlarına ilişkin hazırlanan koruma amaçlı imar planlarında, bu alanların koruma kararlarının oluşturulması, alanın aykırı yapılaşmalar ve her türlü kullanım taleplerinin denetim altına alınması için plan kararları getirilmiştir.

7.1.2. Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar

Eceabat İlçesi karayolu, havayolu ve denizyolu ulaşımı açısından stratejik konumda olan Çanakkale merkezine yakın konumu sebebiyle yakın çevre ilişkilerinde, bölgesel ve günübirlik düzeyde Çanakkale'nin sahip olduğu ulaşım imkânlarından yararlanmaktadır. Eceabat, Çanakkale Havalimanı'na denizyolundan sonra yaklaşık 10 km. uzaklıktadır. Karayolu ulaşımında, İstanbul yönünde Çanakkale otogarından kalkan otobüsler Eceabat iskelesine gelip devam etmektedirler. Bursa, Balıkesir, İzmir yönlerinde Denizyolu ile Çanakkale otogarına ulaşılmakta ve bu yönlere buradan devam edilmektedir. Eceabat ile Çanakkale arasında düzenli olarak Feribot seferleri

yapılmaktadır. Kilitbahir ile Çanakkale arasında da düzenli feribot seferleri vardır. Tarihî Alanın tüm taşıt ve deniz trafiği Eceabat üzerinden yapılmaktadır. Tarihî Alan Başkanlığı idari hizmet binaları da planlama alanı sınırları içerisinde yer almaktadır. Her türlü resmi ziyaret ve turizm amaçlı ziyaretlerde Eceabat merkez konumundadır.

Eceabat ilçe merkezinin yaklaşık 1,5 km güneydoğusunda yer alan planlamaya konu Çamburnu Kalesi ve yakın çevresinin ana ulaşım bağlantısı, Edirne Çanakkale Karayoludur (D550).

Eceabat sahip olduğu tarihi, arkeolojik ve doğal değerler sayesinde önemli bir çekim noktası olmakla birlikte ildeki diğer turizm çekim noktaları ile de gününbirlik ilişki kurabilecek konumdadır. Eceabat bu çevre ilişkilerine uzun süre devam edecektir.

7.1.3. Kontrollü Faaliyet Alanları

Tarihî Alan sınırları içinde olmamakla birlikte, geçmişte ve günümüzde Tarihî Alan ile etkileşim içinde olan kıyı ve deniz alanlarında koruma ağırlıklı, kontrollü kullanımlar ve faaliyetlerin yapılması öngörülen alanlar 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planı'nda "**Kontrollü Faaliyet Alanları**" olarak gösterilmiştir.

Bu kapsamda; Tarihî Alan sınırlarına cepheli kıyı ve deniz alanlarında; kıyıdan itibaren 500 metrelik mesafe içinde kalan kesimde su ürünleri üretim tesisleri, balık üretme çiftlikleri ve denizde tesis kurulmak suretiyle balıkçılık faaliyeti yapılmaması öngörülmüştür.

Çanakkale Boğazı kıyılarından 500 metrelik mesafe içinde kalan alanlar, dalışa yasak sahalar ile 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan plan paftalarında yaklaşık yerleri işaretlenmiş olan Çanakkale Savaşları sırasında batmış askeri deniz araçlarının bulunduğu alanların 250 metrelik yarıçapı içinde kalan alanlarda yapılacak her türlü faaliyet için Başkanlığın uygun görüşü alınmalıdır.

7.1.4. Değerlerin Korunması, Potansiyellerinin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar

7.1.4.1. Sınırlar

Yönetimsel açıdan planlama alanı sınırlarının tamamı Eceabat Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır. Ancak alanda farklı koruma statüleri olduğundan, 6546 "Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı Hakkında Bazı Düzenlemeler Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında;

Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı kurulmuş ve Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı'nın sınırları belirlenmiştir.

Planlamaya konu alanın sınırları içerisinde çeşitli dönemlerde alınmış kararlar ile tescillenen I. ve III. Derece Arkeolojik, I. ve III. Derece Doğal ve Tarihi Sit alanları yer almaktadır.

Aynı zamanda planlamaya konu alan Eceabat ilçe merkezinin kıyı kesiminde yer almakta ve alanın kuzeydoğusu ve doğusundan kıyı kenar çizgisi geçmektedir.

1/25000 ölçekli Tarihî Alan Planında Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı'nın Çanakkale Boğazına cepheli kısmında manzara, silüet ile doğal ve tarihi dokunun muhafazası amacıyla **Boğaz Öngörünüm Hattı** belirlenmiştir. Plan sınırları dâhilinde kalan alanların tamamı bu hat dahilinde kalmaktadır.

Çanakkale Boğazı Öngörünüm Hattı dâhilinde kalan alanlarda Tarihî Alan kimliğinin bir parçası olarak silüet, cephe, vista, görünüm alanları ve röperler korunmalıdır.

Planlama alanında yerleşmenin silüetinin mümkün olduğunca korunması gereklidir. Silüete etki eden özellikle eğimli alanlarda kalan parsellerde yer alacak yapılaşmalarda yapının konumu vaziyet planında uygun görüldükten sonra yapılaşmaya geçilecektir. Bu tür parsellerde zirve noktalarında silüeti etkileyecek yapılara izin verilmeyecektir.

Çanakkale Boğaz Öngörünüm Hattı dahilinde planlama alanının kuzeyinde yer alan kıyı kesimi özel koşullu alanlar olarak belirlenmiştir. Planda gösterilen bu sınırlar dâhilinde; yerleşme estetiği ve mekânsal kalitenin iyileştirilmesi amacıyla denize cepheli cadde ve sokaklarda sokak sağlıklılaştırması ve cephe düzenleme projeleri, açık ve yeşil alanlar, rekreasyon alanlarında ise kentsel tasarım ve/veya çevre düzenleme projeleri hazırlanacaktır. Hazırlanacak projeler etaplar halinde yapılabilir. Proje çalışmalarında 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planı'nda belirtilen hususlar ile Eceabat yerleşmesinin, Tarihî Alan içindeki konumu ve planın öngördüğü işlevler göz önünde bulundurulmalıdır.

Alana ilişkin hazırlanan koruma amaçlı plan çalışmaları sırasında mekânı belirleyici ve yerleşimi kısıtlayan bu sınırlar göz önünde bulundurularak plan kararları üretilmiştir.

7.1.4.2. Yoğunluk (Nüfus/Yapılaşma)

Koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları planların kademeli birlikteliği içinde bütüncül olarak hazırlanmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planında; planlama alanı sınırları içerisinde alanın batısında özel mülkiyete konu bölgede toplam 14.755 m² (1,48 ha) büyüklüğünde gelişme konut alanları düzenlenmiştir. Söz konusu gelişme konut alanlarının yoğunluk gruplaması Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olacak şekilde orta yoğunlukta (121-200 kişi/ha) olarak belirlenmiştir.

7.1.4.3. Gelişme Alanları

Planlamaya konu alana ilişkin gelişme alanları belirlenirken alanın mevcut durumu ve koruma statüleri göz önüne bulundurulmuştur.

Bu kapsamda plan kararları oluşturulurken alanın büyük kısmında mevcut durumda resmi-idari tesisler yer aldığı için yalnızca alanın batısındaki Eceabat İlçe Merkezi gelişme alanlarının devamı niteliğinde olan özel mülkiyete konu alanlar planlama alanı sınırları dâhilinde gelişme alanı olarak belirlenmiştir.

7.1.4.4. Bölgeleme / İşlevlendirme / Alan Kullanımı Kararları

Daha öncede bahsedildiği gibi planlamaya konu alan Eceabat İlçe Merkezi gelişme alanlarının devamı niteliğinde olduğu için alan özelinde bir bölgelemeden bahsetmek pek mümkün değildir.

Ancak alana ilişkin plan kararları oluşturulurken, alanın kıyı bölgesi, farklı koruma statülerine sahip alanlar ve mevcut durumda yer alan kullanımların özellikleri dikkate alınmıştır.

Bu kapsamda alanın kuzeyinde kalan ve kıyı kesiminde kalan Çamburnu Kalesi'nin yer aldığı alana kadar olan kesim "Rekreasyon Alanı" olarak, mevcut durumda Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı'na ait idari binaların yer aldığı alan ise "Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı İdari Hizmet Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Alanın batısında yer alan ve mevcut durumda üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmayan, özel mülkiyete konu Eceabat İlçe Merkezi gelişme alanlarının devamı niteliğinde olan alanlar ise "Gelişme Konut Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Çamburnu Kalesi ve İsimsiz Yüzbaşı Şehitliğinin sınırları içerisinde kaldığı I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescilli olan alanda ise koruma statüsü göz önünde bulundurularak herhangi yeni bir kullanım kararı getirilmemiştir.

Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı'na ait idari binaların yer aldığı alanın batı kısmında mevcutta ağaçlık olan bölge ile planlama alanı güneyinde aynı zamanda III. derece doğal sit alanında kalan bölgede park-yeşil alan düzenlemesi yapılmıştır.

Planlama alanı genelinde çevresindeki yerleşimlere ve Eceabat ilçe merkezine ulaşımı sağlayan yollarla entegre olacak şekilde taşıt yolu düzenlemeleri yapılmıştır.

Planlama alanı kapsamında araç ve otobüsler için ayrı ayrı düzenlenen otopark alanları düzenlenirken; hem yakın bölgedeki hem de planlama alanındaki (Çamburnu Kalesi, İsimsiz Yüzbaşı Şehitliği, Su Sarnıcı) tarihi öneme sahip alanlara ulaşımı kolaylaştırıcı nitelikte olmaları göz önünde bulundurulmuştur.

7.1.4.5. Yapılaşma (Mevcut/Yeni)

Planlamaya konu Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi (karma sit alanları) sınırları dahilinde Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı'na ait idari hizmet yapıları ve tescilli Çamburnu Kalesi ile İsimsiz Yüzbaşı Şehitliği yer almaktadır. Bu nedenle alanda yer alan yapılar genellikle resmi-idari tesis amaçlı kullanılan yapılardır.

Alanda yer alan parseller oldukça büyük olup, 10000 m² ile 20000 m² arasında değişmektedir. TAKS değerleri 0,11 ile 0,20 arasında oluşan alanda, seyrek yoğunlukta yapılaşma söz konusudur.

Planlama alanındaki tescilli yapılar dışında yapılar (Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı'na ait idari binaları) 1 ve 2 katlı yapılar şeklindedir. Tamamı yeni dönem yapıları olduğu için, yapıların büyük bölümü yığma ve betonarme yapılar olup, kullanılan malzemeler tuğladır.

Plan çalışmaları kapsamında alanda “Gelişme Konut Alanı” olarak düzenlenen alanlarda ise yapılaşma koşulları; ayırık nizam, en fazla kat adedi 3 kat, Taks: 0.40, Kaks/Emsal: 1.00 olarak belirlenmiştir.

Söz konusu konut yerleşme alanlarında yapılacak ifrazlarda en az parsel büyüklüğü şartı =1000 m², yapı yapılabilecek parsel büyüklüğü asgari 400 m² ve asgari ön bahçe mesafesi 5 m., yan bahçe mesafesi=3.5 m. olarak belirlenmiştir.

Konut yerleşme alanlarında yapılacak yapılaşmalarda bu plan hükümlerinde belirtilmeyen ve ayrıca koşul getirilmeyen kullanımlardan tamamı konut kullanımlı yapılar için su basman dâhil bina yüksekliği Y ençok:10.50 m.'yi, diğer kullanımlar içinse Y ençok:11.50 m.'yi geçemez. Bodrum katlar ve müştemilat yapıları dışındaki tüm yapılaşmalarda kat yükseklikleri (döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere) en az 3.25 m'dir.

7.1.4.6. Mülkiyet

Planlama alanının mülkiyet durumuna bakıldığında; alanda yer alan tescil harici alanlar, yollar ve deniz alanı dışında kalan mülkiyetlerin büyük kısmının hazine mülkiyetine ait olduğu görülmektedir. Alanın batısında kalan alanlar ise özel mülkiyete aittir.

Plan çalışmaları kapsamında plan kararları üretilirken alanın mülkiyet durumu da göz önünde bulundurulmuş, genellikle hazine mülkiyetinde bulunan alanlar alanın ve yakın çevresinin kullanımına yönelik olarak idari hizmet alanları ile açık ve yeşil alanlar olarak düzenlenmiştir. Özel mülkiyete konu olan alanlar ise gelişme konut alanları olarak düzenlenmiştir.

7.1.4.7. Ulaşım - Trafik Düzeni

Planlama alanının Eceabat ilçe merkezi içinde yer alması, altyapı olanaklarından Tarihî Alan içindeki diğer yerleşimlere göre daha fazla yararlanmasını sağlamaktadır. Ancak alandaki en büyük altyapı sorunu ulaşım bağlantıları ile ilgilidir. Eceabat ilçe merkezini kırsal yerleşimlere bağlayan ulaşım arteri son derece dar ve alternatifi bulunmayan bir bağlantı durumundadır. Özellikle alana tarihi önemli günlerde yapılan ziyaretlerde oluşan trafik yoğunluğu çeşitli güçlüklerle sebep olmaktadır. Ayrıca ziyaret dönemlerinde alanda otopark alanı sıkıntıları da yaşanmaktadır.

Planlama alanı içerisinde ulaşım sistemine yönelik plan kararları oluşturulurken ulaşım aksları ve ulaşım problemleri ile düşünülen yeni ulaşım güzergâhları göz önünde bulundurularak sistematik ve güvenli bir yapıya sahip bir ulaşım sisteminin oluşturulması amaçlanmıştır.

Ulaşım bağlantıları düzenlenirken kent içi bağlantıların yanı sıra yakın çevre yerleşmelerle ulaşım bağlantıları ve devamlılıklar dikkate alınmıştır. Ayrıca üst ölçekli yatırımlar (karayolu, tünel, otoyol geçiş projesi vb.) ile bağlantılar ve kent yakın çevresindeki alternatif ulaşım bağlantısı seçenekleri göz önünde bulundurulmuştur.

7.1.5. Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme/ Yapılaşma Kararları

Çanakkale İli, Eceabat İlçesi Kemalpaşa ve İsmetpaşa Mahallelerinde Bulunan Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 26.05.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu jeolojik-jeoteknik etüt raporunda Eceabat İlçe Merkezi, İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Çamburnu Kalesi ve yakın çevresinin büyük bölümü **Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar** olarak, alanın güney kesiminde kalan bölgeler ise **Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak belirlenmiştir.

Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar; eğimin % 0-10 arasında olduğu jeolojik açıdan Alüvyonal birimlerin oluşturduğu alanlardır. Bu alanlardaki zemini oluşturan killerin şişme derecesi, şişme yüzdesi, şişme basıncı, likit limit değeri ve ince tane oranına göre şişme derecesi “düşük-orta-yüksek” olarak belirlenmiştir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşim uygunluk haritalarında “**ÖA-5.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanların jeolojisini oluşturan killerdeki şişme problemine karşı zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

Önlemlili Alan - 5.1 sembolü ile gösterilmiş alanlarda yapılan sondajlardan elde edilen verilerle alüvyon birimin sıvılaşma riski bazı kuyularda çok düşük-düşük olarak bulunmuştur. Alüvyon birimin yanal ve düşey yönde farklılıklar gösterdiği bilinmektedir. Bu nedenle temel zemin etütlerinde alüvyon birimlerde sıvılaşma analizi daha detaylı yapılmalıdır. Gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişimlerle karşılaşılabilen yapılar farklı oturma yaşanmaması için yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalı, temel sistemi yapıdaki olası oturmaları üniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir.

Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmeli ve yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Aynı zamanda kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

Bu alanlarda; temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, sıvılaşma, oturma, taşıma gücü vb.) Zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar; eğimin % 10 dan fazla olduğu alanlardır. Yapılan arazi gözlemlerinde etüt günü itibarı ile akma, kayma, heyelan vb. kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak alanda yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde ve yamaçta eğim ve litolojiye bağlı stabilite sorunları gelişebilir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenilebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında Önlemler Alan - 2.1 sembolü ile gösterilmiş alanlarda yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlendikten sonra plan uygulamasına gidilmelidir.

Yapılacak kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş dayanma (istinat) yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalı, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

Zemini oluşturan birimlerin şişme derecesine bağlı olarak oluşabilecek stabilite sorunlarına karşın, yüzey ve atık sularının bölgeden uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Aynı zamanda kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

Bu alanlarda; temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Plana esas hazırlanan etüt raporları, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu raporlardaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüt raporlarının hazırlanması ve bu kapsamda gerekli önlemlerin alınması zorunludur.

Planlamaya konu Çamburnu Kalesi ve yakın çevresinin (karma sit alanları) de sınırları içerisinde yer aldığı Eceabat İlçe Merkezi; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 1996 yılında yayımlanan ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı karar ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre **“1. Derece Deprem Bölgesi”**nde yer almaktadır.

Alanda yapılacak yapılaşmalarda “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.

Planda yeşil alan, park, rekreasyon alanı ve spor tesis alanı olarak düzenlenen alanlar herhangi bir olası afet durumunda afet sonrası acil yardım destek ve yönetim merkezi, toplanma alanları ile gereğinde geçici afet iskân alanları, depo ve dağıtım istasyonu amaçlı olarak kullanılabilir.

7.1.6. Altyapı Kararları

Planlama alanlarının Eceabat ilçe merkezi içinde yer alması, altyapı olanaklarından Tarihî Alan içindeki diğer yerleşimlere göre daha fazla yararlanmasını sağlamaktadır. Ancak ilçe merkezi içindeki sosyal donatı alanlarının yerleşimde yaşayanların ihtiyaçlarını karşılamada yeterli olmadığı görülmektedir. Bir diğer altyapı sorunu ise daha öncede bahsedildiği gibi ulaşım bağlantıları ile ilgilidir. Eceabat ilçe merkezini kırsal yerleşimlere bağlayan ulaşım arteri son derece dar ve alternatifi bulunmayan bir bağlantı durumundadır.

Planlama çalışmaları kapsamında altyapıya ilişkin plan kararları üretilirken alanın sahip olduğu koruma statüleri göz önünde bulundurulmuştur.

Planlama alanı içerisinde mevcut enerji nakil hatları, Türk Telekom ve diğer telekomünikasyon kurum/kuruluşlarına ait hatlar ile görünümü olumsuz etkileyen havai hatlar Başkanlıkça belirlenecek bir süre içinde ilgili kurum tarafından yer altına alınacaktır. Yeni yapılaşmalarda elektrik ve telekomünikasyon hatlarının ana dağıtım hattından itibaren binaya kadar olan kısımları yer altından tesis edilecektir. GSM baz istasyonları yapımı için Koruma Komisyonu görüşü alınmalıdır.

Yapı ve bahçe duvarlarında elektrik sayacı ve telefon kutuları, çıplak kablolar vb. tesisat elemanları ve donanımların yaya ölçeğinde yoldan görünmemesine, bina projelerine entegre edilerek kamufle edilmesine yönelik düzenleme yapılması sağlanacaktır.

Planlama alanındaki mevcut ve yeni yapılaşmaların çatı, balkon terasında yol, sokak, avlu ve meydanların zeminlerinde göz hizasından görülecek şekilde görsel kirliliğe neden olan su deposu, anten, güneş, elektrik, ısıtma panel ve depoları, klima üniteleri ve sair mekânî ekipman, elektrik ve telefon kutuları, çıplak kablolar vb. tesisat elemanları ve donanımlarının yaya ölçeğinde yoldan görünmemesi amacıyla bina projelerine entegre edilerek kamufle edilmelerine yönelik düzenleme yapılması ilgili idarece sağlanacaktır.

7.2. KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR

7.2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler

Koruma ve planlama sürecinde plan kararlarını ve uygulamaları yönlendiren çeşitli etkenler söz konusudur. Bunların başında yasal dayanaklar gelmektedir.

Koruma ve planlamaya ilişkin kararların hayata geçirilmesinde yöre sakinleri de büyük rol oynamakta olup, korumaya katılımın örgütlenmesi başta gelen gerekliliklerdendir. Aynı zamanda bu aşamada alanın canlandırılması ve yapıların onarım koşullarına ilişkin ön kararların ve yeni model önerilerinin de üretilmesi gerekmektedir.

7.2.1.1. Yasal Araçlar

Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı, Eceabat ilçe merkezi, Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi karma sit alanları koruma amaçlı imar planı, 6546 sayılı “Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı Hakkında Bazı Düzenlemeler Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında hazırlanmıştır.

Planlama alanında farklı statülere sahip sit alanı olması ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının bulunması nedeniyle Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu'nun ilke kararları planı yönlendiren önemli yasal araçlardan biridir.

Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanında Yapılaşmanın ve Yapıların Kullanımının Denetimi ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunun Çalışma Usul ve Esaslarına İlişkin Yönetmelik, mülga Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, 644 ve 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnameler koruma amaçlı imar planı çalışmalarını yönlendiren diğer yasal araçlardır.

Aynı zamanda ilgisine göre diğer kanun, yönetmelik, genelge, yönerge, tüzük, tebliğ ve standartlar ile Türkiye'nin taraf olduğu uluslararası antlaşma/ sözleşmelere uyulması gerekmektedir.

7.2.1.2. Korumaya Katılımın Örgütlenmesi

Korumaya yönelik karar verme ve uygulama süreçlerinde halkın katılımı büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle, koruma bilincini yükseltecek eğitimlerin Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığınca verilmesi için programların hazırlanmalı ve hazırlanan program doğrultusunda yöre sakinlerine eğitim verilmelidir.

7.2.1.3. Alanın Canlandırılması

Planlama alanını oluşturan Çamburnu Kalesi ve yakın çevresinin sınırları içerisinde yer alan kültürel değerlerinin yanı sıra Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı'nın sahip olduğu tarihi değerler ve doğal güzellikleri nedeniyle de önemli bir çekim noktasıdır.

Bölgenin kültür turizmi aktivitesinden aldığı payın artırılması amacıyla, yakın bölgedeki mevcut turizm aktivitesinin çeşitlendirilerek, ziyaretçilerin planlama alanını oluşturan bölgede daha fazla zaman geçirmelerini sağlayacak düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen yapıların turizm faaliyeti ile bütünleşmiş hale getirilmesi önem arz etmektedir.

7.2.1.4. Yapıların Onarım Koşullarına İlişkin Ön Kararlar

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan Çamburnu Kalesi ve iskelesinin bulunduğu alan I. derece arkeolojik sit alanı olarak tescillenmiştir.

Kalenin yapı izlerinin belirgin olduğu kalıntı ve iskele bölümü aynı zamanda I. derece doğal (tabii) sit alanıdır. Bu alan korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alandır.

Bilimsel teknik raporlara dayalı olarak Çamburnu kale duvarı ve surlarının bakımı, onarımı ve eksik / yıkılmış bölümlerinin tamamlanması ve iskelede esaslı onarım yapılabilmesi için röleve, restitüsyon, restorasyon, mühendislik ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanıp koruma komisyon tarafından onaylanması zorunludur. Alınacak karara göre proje ve uygulama denetimi Başkanlıkça yapılacaktır.

I. derece arkeolojik sit alanı sınırları dahilinde kalan I. Grup tescilli yapılar olan Su Sarnıcı ve İsimsiz Yüzbaşı Şehitliği de hazırlanacak çevre düzenleme projeleriyle birlikte değerlendirilecektir.

III. derece arkeolojik sit alanı sınırları içerisinde 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunla belirlenen Tarihî Alan Başkanlığı idari hizmet binaları bu alanda yer almaktadır. Binalar daha önceki dönemlerde inşa edilmiştir. Milli park lojman ve idare binası olarak da hizmet vermiştir. Bu yapılarda basit onarım/tamirat-tadilat yapılabilir ancak esaslı onarım ve yeni bina yapılmayacaktır.

Planlama alanı sınırları içerisindeki I. ve III. derece arkeolojik sit alanları aynı zamanda Tarihi Sit alanıdır. Bu alanlarda milli tarihimiz ve askeri harp tarihi açısından önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli olan ve planda getirilen kullanım ve müdahale kararları ile zorunlu altyapı uygulamaları dışında, bitki örtüsünü, topoğrafik yapıyı, silüet etkisini bozabilecek, tahribata yönelik inşai ve fiziki müdahalede bulunulmayacaktır.

7.2.2. Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar

Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı için hazırlanan 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Tarihî Alan Planı ve planların plan koşulları ile getirilen kararlara göre Eceabat İlçe Merkezi için alınan tüm üst ölçek ulaşım, nüfus ve yerleşim alanı kararları da dikkate alınarak planlama alanının koruma stratejileri geliştirilmiştir.

Aynı zamanda planlama alanında yer alan farklı koruma statülerine sahip alanlar yer aldığı için koruma ilkeleri oluşturulurken Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun aldığı İlke Kararları da dikkate alınmıştır.

Bu kapsamda planlama alanı sınırları içerisinde yer alan I. derece arkeolojik sit alanında hiçbir yeni yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Bu alanın sınırları koruma amaçlı imar planında gösterilmiş olup, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alan olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan III. derece arkeolojik sit alanı ise koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek alan olarak belirlenmiştir. I. ve III. derece doğal sit alanlarında planda getirilen kullanım ve yapılaşma kararları dışında bitki örtüsü, topoğrafya, silüet etkisini bozabilecek, tahribata yönelik hiçbir eylemde bulunulamaz.

7.3. DOKU, ADA, AÇIK ALAN VE SOKAKLARA İLİŞKİN KARARLAR

7.3.1. Yapılaşmalara İlişkin Genel Hususlar

Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi (karma sit alanları) koruma amaçlı plan çalışmaları kapsamında yapılaşmalara ilişkin de plan kararları düzenlenmiştir. Bu kapsamda; alanda yapılacak bütün yapıların, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla yapılmış ilgili mevzuat hükümlerine uyması ve yeni yapılarda deprem risklerine karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.

Alanda Otopark Yönetmeliği ve Sığınak Yönetmeliği hükümlerine ve yeni yapılarda "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Uygulama aşamasında mimari projenin temel aplikasyonu ile yapının temel ve düşey konumunun belirlenmesinde +/- 20 cm'ye kadar olan kaymalar tecviz dâhilindedir.

İstinat duvarlarında görsel estetik ve doğal yapı açısından gerekli durumlarda betonarme istinat duvarlarının doğal taş ile kaplanması, kademeli olarak yaptırılması konusunda belediyesi yetkilidir.

Planlama alanında, parselin yol cepheleri hariç yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafelerinde, komşu parsellerdeki yapılar için gerekli önlemleri almak koşuluyla otopark ve servis rampası yapılabilir. Ve zemin katları ticari olarak kullanılan parseller hariç yapılacak rampalar parsel sınırından itibaren başlatılabilir. Otopark rampaları yapı yaklaşma mesafelerinde ön bahçe boyunca yola paralel yapılmayacaktır.

Plan sınırları içerisindeki yapılaşmalarda zemin katta yapılacak teras alanları yapının zemin kat alanının %20'sini, yapıların projelendirilmesinde kütle etkisi yaratmaması açısından bina cephelerinde devamlılık 10 metreyi geçmeyecektir.

Alanda yer alan yapıların projelendirilmesinde, plan hükümlerinde yer almayan konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacak ve koruma amaçlı imar planı ve plan hükümlerine, onaylı projesine aykırı uygulamanın tespit edilmesi halinde; imar mevzuatı kapsamında ilgili idarelerce gerekli işlemler yapılacaktır.

7.3.2. Plan/İmar Uygulamaları (Parselasyon, İfraz-Tevhit, Terk-İhdas Vb.)

Planlama çalışmaları kapsamında plan sınırları dahilinde yapılacak plan uygulamalarına ilişkin de plan kararları üretilmiştir. Koruma amaçlı imar planlarında gösterilen mülkiyet hatları bilgi amaçlı olup, uygulama yapılırken Kadastro Müdürlüğü verilerinin dikkate alınması gerekmektedir. Aynı zamanda plan sınırları dahilinde yapılacak plan/imar uygulamaları (parselasyon, ifraz-tevhit, terk- ihdas vb.) Koruma Komisyonu kararlarına göre yapılır.

Kadastro ile imar planı hatları arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, tescilli yapı ve parsellerine müdahale etmemek, yolları daraltmamak ve güzergâhlarını değiştirmemek kaydıyla plan değişikliği, yola terk ya da yoldan ihdas işlemine gerek kalmadan düzeltmeye, gerektiğinde taşıt veya yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye ve bu doğrultuda uygulama yapmaya ilgili idare yetkilidir.

Plan sınırları içerisinde yeni yapılaşmalarda uygulama, net imar parseli (tevhit, ifraz, terk ve satın alma işlemleri tamamlanmış) üzerinden yapılacaktır.

Plan kapsamında, ifraz sonucu oluşan parsellerin sadece birinde asgari büyüklük konusunda (-) %10 tolerans kullanılabilir. Planda yol genişliğinin belirtilmediği durumlarda ise 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılacaktır.

7.3.3. Bina ve Kat Yüksekliklerine İlişkin Hususlar

Konut yerleşme alanlarında yapılacak yapılaşmalarda bu plan hükümlerinde belirtilmeyen ve ayrıca koşul getirilmeyen kullanımlardan tamamı konut kullanımlı yapılar için su basman dâhil bina yüksekliği Y ençok:10.50 m.'yi, diğer kullanımlar içinse Y ençok:11.50 m.'yi geçemez.

Bodrum katlar ve müstemilat yapıları dışındaki tüm yapılaşmalarda kat yükseklikleri (döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere) en az 3.25 m.'dir.

Yapılarda eksik kat yapılması halinde kat yükseklikleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen kat yükseklikleri de dikkate alınmak, bu plan hükümlerinde belirtilen en az kat yüksekliği koşulunu sağlamak ve toplam bina yüksekliği aşılmamak kaydı ile fonksiyona göre belediyesince belirlenebilir.

7.3.4. Kot Vermeye İlişkin Hususlar

Plan kapsamında yer alan parsellerde kotlandırma 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmelik hükümleri dikkate alınarak yapılacaktır. Maksimum subasman kotu +1.00 m.'dir.

Parsellerde binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla ya da kot verilmesini yanıltıcı ve dokuyu bozucu türde hafriyat ve dolgu yapılmayacaktır.

7.3.5. Çatılar

Planlama alanında yer alan her tür yapıda çatı yapılması zorunludur ve çatılar, en fazla % 38 meyilli olarak yapılabilir. Çatıların yapısal formları/şekilleri; sundurma çatı (tek yüzeyle), beşik çatı (iki yüzeyle) ve kırma çatı (dört yüzeyle) olabilir.

Yapılarda çatı arasında kalan bölümlerin yüksekliği en fazla 4.00 m olabilir ve asgari yükseklik şartı aranmaz. Son kat döşemesinden mahya yüksekliği en fazla 4 metre olabilir.

Çatı saçak genişlikleri azami 1,00 metreyi aşmayacaktır ve blok ile bitişik bina nizamlarında aynı bloklaşmanın içinde mevcut bina var ise, bunlarla uyum sağlaması için saçak yapılıp

yapılamayacağı veya saçak genişliği, belediye tarafından belirlenecektir. TSE 863. Şartları nedeniyle asansör kuleleri çatı örtüsünü aşabilir.

Kamusal yapılar ile ibadet amaçlı yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

7.3.6. Sokak Döşemeleri/Kent Mobilyaları

Koruma amaçlı imar planında araç yolu olarak gösterilen yollar dışındaki diğer yol ve sokakların kaplaması yerleşim dokusunu bozucu nitelikte olmayan ve mümkün olduğunca doğal yol malzemesi ile yapılabilir.

Plan sınırları içinde yapılacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. kent mobilyaları ile bilgilendirme-reklam-sponsor tabelaları Tarihî Alanın özgün yapısı ve yerleşim dokusuna uygun koşul ve detaylar ile uygulama rehberlerinde tanımlanan esaslara uygun olarak hazırlanacak tasarım/projelerine göre yapılacaktır. Yerleşim alanında mevcutta yer alan kent mobilyaları ile bilgilendirme-reklam-sponsor tabelalarından yukarıda belirtilen koşullara uyumsuz olduğu tespit edilenler kaldırılacaktır. Söz konusu uygulamaların denetimi Başkanlık tarafından yapılacaktır.

Yerleşme alanında planla getirilen kararların bir bölümü plana aykırı olmamak kaydıyla (yeşil alan, meydan, anıt düzenlemeleri, yol kaplamaları, cephe düzenlemeleri, sokak sağlıklılaştırma uygulamaları, aydınlatma elamanları, kent mobilyaları vb.) Tarihî Alana destek olmak isteyen yerel yönetimler, kamu kurum ve kuruluşları, özel sektör temsilcileri, sivil toplum örgütleri, meslek odaları ve benzeri paydaşlar tarafından yapılabilir. Ancak bu uygulamalarda kullanılacak malzemelerde sponsorlara ait logo, reklam, simge ve benzeri görünürlük faaliyetlerinin Tarihî Alanın kimliğinin önüne geçmesi engellenecektir.

7.3.7. Reklam Panoları/Tabelalar

Tarihî Alanın ve yerleşimin genel görünümünü olumsuz etkileyen her türlü tabela, afiş, reklam panosu, totem, tente, pergole gibi elemanları kaldırmaya, aşağıda verilen koşullara ve uygulama rehberlerine göre düzenlemeler yapmaya/yaptırmaya ilgili belediyesi ve Başkanlık yetkilidir.

Tabela ya da yazılar vitrin camlarına, bina cephelerine, bahçe kapısı veya duvarına boyutları uygulama rehberlerinde tanımlanan esaslara uygun olarak hazırlanacak tasarım/projelerine göre yazılacak/asılacaktır.

Işıklı veya ışısız reklam, tabela ve panoları yola çıkma şeklinde asılamaz ve neon, hareketli dijital yazı vb. tabela/pano içeriği kullanılmayacaktır.

7.3.8. Bilgilendirme Tabelaları/Panolar

Ziyaretçilerin alan içerisinde yönlendirilmeleri ve önemli mekânlar hakkında bilgi edinebilmelerini sağlamak amacıyla yönlendirme levhaları, tabelalar/panolar, kioskler gibi alanın tanıtımı, ziyaretçinin yönlendirilmesi ve bilgilendirilmesini sağlayan sistemler uygulama rehberleri doğrultusunda Başkanlıkça veya Başkanlığın izni ile ilgili kurumlarca yapılacaktır.

Bu düzenlemeler çok dilli bir biçimde hazırlanmalı, uygulama rehberlerinde getirilen ilke ve kurallara uyulmalıdır.

7.3.9. Peyzaj Düzenlemeleri, Ağaçlar

Plan sınırları dâhilindeki açık ve yeşil alanlar; park, rekreasyon alanı, meydan ile sosyal altyapı alanları kapsamında yapılacak peyzaj düzenlemelerinde yöreye uygun, Tarihî Alanın kimliğiyle uyumlu ağaç ve bitki türleri kullanılacaktır.

Plan sınırları içinde kamuya açık yeşil alanlar, yol, meydan vb. uygulama yapılırken gövde çapı 15 cm.'den büyük çam, servi, çınar vb. yetişkin ağaçların korunması esastır. Ancak zorunlu durumlarda veya sel, rüzgâr devrilmeleri, çürüme vb. gibi ağaçların kesilmesi gereği ortaya çıkması ya da günümüz teknolojileri ile taşınması gerektiği durumlarda Başkanlığın izin ve denetiminde kesim/taşıma yapılacaktır. Ağaç varlığı dolayısıyla tretuvar, otopark çizgileri değiştirilebilir, tretuvar genişletilip daraltılabilir.

7.4. MEKÂNSAL KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

Eceabat İlçe Merkezi, Çamburnu Kalesi ve yakın çevresine (karma sit alanları) ilişkin hazırlanan koruma amaçlı imar planı çalışması kapsamında; plan gerekçesi, amaç, hedef ve ilkeler doğrultusunda; üst ölçekli 1/25000 ölçekli Tarihî Alan Planı kararları, alanın yasal statüleri, sit

durumu, ilgili mevzuat, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, eşikler vb. hususlar dikkate alınarak imar planları hazırlanmış ve plan kararları oluşturulmuştur.

Planlama alanının toplam büyüklüğü yaklaşık 7.27 ha'dır.

7.4.1. Genel Arazi Kullanım Kararları

Plan çalışması kapsamında Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi (karma sit alanları) dâhilinde mevcut kullanım durumları, mülkiyet durumları, koruma statüleri, plan bütünlüğü, yerleşme bütünü ile ilişkileri dikkate alınarak alan kullanım kararları belirlenmiştir.

Bu kapsamda getirilen arazi kullanım kararları sonucu oluşan 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar Planı alan dağılımları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Kararları Alan Dağılımı

Alan Kullanımları	Alan (M ²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Konut Yerleşme Alanları			
K-Konut Alanı	14755	1.48	20.30
Ara Toplam	14755	1.48	20.30
Kentsel Çalışma Alanları			
Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı İdari Hizmet Alanı	17036	1.70	23.44
Ara Toplam	17036	1.70	23.44
Açık Ve Yeşil Alanlar			
Park Alanı	5366	0.54	7.38
Rekreasyon Alanı	6781	0.68	9.33
Ara Toplam	12147	1.21	16.71
Su Yüzeyleri			
Deniz	5873	0.59	8.08
Ara Toplam	5873	0.59	8.08
Ulaşım			
Kara Ulaşım Bağlantıları			
Yol+Otopark Alanı	11382	1.14	15.66
Denizyolları			
İskele Alanı	279	0.03	0.38
Ara Toplam	11661	1.17	16.04
Sit Alanları			
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	11209	1.12	15.42
Ara Toplam	11209	1.12	15.42
Toplam	72679	7.27	100.00

Plan kapsamında ayrılan alanlar ve büyüklükleri ile toplam alana oranları aşağıdaki gibidir;

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında; 1,48 ha alan gelişme konut alanı olarak belirlenmiş olup, planlama alanının %20.30'unu oluşturmaktadır.

Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı İdari Hizmet Alanı olarak düzenlenen alan 1,70 ha büyüklükte olup ve planlama alanının %23.44'ünü oluşturmaktadır.

Açık ve yeşil alanlar olarak düzenlenen alanlar toplam 1,21 ha. büyüklüktedir ve planlama alanının % 16.71'ini oluşturmaktadır. Açık ve yeşil alanlar kapsamında değerlendirilen park alanı 0,54 ha. ve rekreasyon alanı ise 0,68 ha. büyüklüktedir.

Su yüzeyleri kapsamında düzenlenen deniz alanı toplam 0,59 ha. büyüklüktedir ve planlama alanının %8.08'ini oluşturmaktadır.

Ulaşım başlığı altında değerlendirilen yol+otopark alanları toplam 1,14 ha., iskele alanı ise toplam 0,03 ha. büyüklüktedir.

Planlama alanı sınırları dahilinde yer alan I. derece arkeolojik sit alanı ise toplam 1,12 ha. büyüklüktedir ve planlama alanının %15,42'sini oluşturmaktadır.

7.4.2. Sit/Koruma Alanları

Plan çalışmaları kapsamında planlamaya konu alanda yer alan I. ve III. derece doğal sit alanları, I. ve III. derece arkeolojik sit alanları ve tarihi sit alanı sınırları ile tescilli yapılar gösterilmiş olup, sit/koruma alanlarının sınırları ve tescilli yapılar ile ilgili olarak plandaki gösterimlerde farklılık olması halinde sit-tescil kararı ile eki haritalar esas alınacaktır.

Planda gösterilmemiş dahi olsa, tespit ve tescili yapılmış/yapılacak sit alanları, kültür ve tabiat varlıkları ile bunlara ait koruma alanları ve ilgili kararlar geçerlidir.

Planlamaya konu I. ve III. derece doğal sit alanları, I. ve III. derece arkeolojik sit alanları ve tarihi sit alanı ayrı ayrı ele alınarak koruma statülerine özel plan kararları oluşturulmuştur.

7.4.2.1. I. Derece Arkeolojik Sit Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan toplam 1,12 ha alan kaplayan I. derece arkeolojik sit alanına ilişkin koruma statüsü göz önünde bulundurularak herhangi bir yeni kullanım kararı getirilmemiştir.

I. derece arkeolojik sit alanları kesin yapılaşma yasağı olan alanlar olup korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacaktır. Bu alanlarda ören yeri düzenlemeleri, gezi yolu

düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, wc, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi üniteler ancak Koruma Komisyonundan izin alınması kaydıyla yapılabilir.

Alanın tamamı aynı zamanda Tarihi Sit alanıdır. Milli tarihimiz ve askeri harp tarihi açısından önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli olan ve zorunlu altyapı uygulamaları dışında, bitki örtüsünü, topoğrafik yapıyı, siluet etkisini bozabilecek, tahribata yönelik hiçbir inşai ve fiziki uygulama yapılmayacaktır.

Bu alanda yer alan Çamburnu Kalesi'nin yapı izlerinin belirgin olduğu kalıntı ve iskele bölümü aynı zamanda I. derece doğal (tabii) sit alanıdır. Bu alan korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alandır.

Mevcut yapıların kaldırılması sırasındaki uygulama Müze Müdürlüğü'nün ve varsa Kazı Başkanı'nın görüşü doğrultusunda yapılarak ihtiyaç duyulması halinde faaliyetin sonucu koruma komisyonuna iletilecektir.

Bu alanlarda bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz. Ancak resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak teknik alt yapı uygulamaları için Müze Müdürlüğü'nün ve Kazı Başkanı'nın görüşüyle konu Koruma Komisyonunda değerlendirilecektir.

I. derece arkeolojik sit alanı sınırları içerisinde tarımsal faaliyetler kesinlikle yasaktır ve bu alanlarda yeni ağaçlandırma yapılamaz.

Bu alanlardan taş, toprak, kum vb. alınamaz; kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakları açılmaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

Alandaki yapıların kaldırılması ya da yol terki, yoldan ihdas gibi uygulama konularında Koruma Komisyonu Kararına göre birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.

Bilimsel teknik raporlara dayalı olarak Çamburnu kale duvarı ve surlarının bakımı, onarımı ve eksik / yıkılmış bölümlerinin tamamlanması ve iskelede esaslı onarım yapılabilmesi için röleve, restitüsyon, restorasyon, mühendislik ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanıp komisyon tarafından onaylanması zorunludur. Alınacak karara göre proje ve uygulama denetimi Başkanlıkça yapılacaktır.

I. derece arkeolojik sit alanı sınırları içinde kalan I. grup tescilli yapılar olan; su sarnıcı ve İsimsiz Yüzbaşı Şehitliği de hazırlanacak çevre düzenleme projeleriyle birlikte değerlendirilecektir.

Tarihi sit alanlarında planda getirilen kullanım ve müdahale kararları ile zorunlu altyapı uygulamaları dışında, bitki örtüsünü, topoğrafik yapıyı, silüet etkisini bozabilecek, tahribata yönelik inşai ve fiziki müdahalede bulunulamaz.

Alanda doğal dengeyi bozan her türlü uygulamanın zaman içinde ıslahı için ilgili kuruluşlarca gerekli çalışmalar yapılacaktır.

Tarihi sit alanı genelinde muharebe alanlarının içerdikleri tüm tarihi/kültürel/arkeolojik/doğal değerler sahip oldukları tarihi peyzaj bütünlüğü içinde korunmalıdır ve bu alanlarda yer alan anıt ve şehitliklerin düzenleme ve gerekli onarımları için hazırlanacak projeler Koruma Komisyonunca uygun görülmeden uygulama yapılmayacaktır.

Tarihi sit sınırları içerisinde tarihi kalıntılar, siperler, arkeolojik bulgular ve doğal değerlerden uygun görülenlerin oldukları yerlerde, en az fiziksel müdahaleyle işaretlenerek, sunumları ve tarihsel gerçekliğe uygun bir biçimde anlatımları sağlanacaktır.

Tarihi sit alanlarında yürütülen faaliyetler sırasında siper ya da diğer savaş kalıntılarına rastlanıldığında, Başkanlığa haber verilmesi gerekmektedir.

7.4.2.4. I. Derece Doğal Sit Alanı

Bu alanlarda planda önerilen kullanımlar dışında bitki örtüsü, topoğrafya, silüet etkisini bozabilecek, tahribata yönelik hiçbir eylemde bulunulamaz. Ancak; resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu olan alanlarda, teknik altyapı hizmetleri (kanalizasyon, açık otopark, içme suyu, enerji nakil hattı, telefon hattı, doğalgaz hattı, GSM baz istasyonu ve benzeri) uygulamalar Başkanlık/Koruma Komisyonunun uygun göreceği şekilde yapılabilir.

Bu alanlardan taş, toprak, kum alınamaz, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakları açılmaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

7.4.2.5. III. Derece Doğal Sit Alanı

Bu alanlarda, arazinin özgün doğal bitki dokusu, topoğrafya, peyzaj, silüet vb. karakteristikleri göz önüne tutulacak ve planda getirilen kullanım dışında alanın korunma statülerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunluktaki uygulamalara izin verilmeyecektir.

Bu alanlardan taş, toprak, kum alınamaz, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. Ocakları açılmaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

7.4.3. Konut Yerleşme Alanları

Planlama alanının batısında yer alan ve özel mülkiyete konu olan ve mevcut durumda üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmayan alan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca “Gelişme Konut Alanları” başlığı altında ele alınmış ve “**Konut Alanı**” olarak düzenlenmiştir.

Planda “K” sembolü ile gösterilen bu alanlar toplam 1.48 ha. büyüklüktedir ve planlama alanının %20.30’unu oluşturmaktadır.

Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlı konut alanı kapsamındaki kullanımlar, günlük tüketime yönelik ve büyük ölçekli olmayan; alışveriş birimleri, dükkân, mağaza, lokanta, kafe, hediyelik eşya satış yerleri, ofis-büro, banka, otopark vb. ticaret kullanımları ile toplam oda sayısı 25’i geçmemek üzere pansiyon, otel, apart otel vb. konaklama tesisleri yapılabilir.

Konut yerleşme alanlarında son katın alanının %50’sini geçmemek şartıyla ve iskan edilen kısımlar emsale dahil olmak kaydıyla teras kat, çatı katı yapılabilir.

Planda “K” sembolü ile gösterilen gelişme konut alanlarındaki yapılaşma koşulları;

- Yapı nizamı=A (Ayrık)
- En fazla kat adedi: 3 kat
- Taks=0.40
- Kaks/Emsal=1.00
- Yapılacak ifrazlarda en az parsel büyüklüğü şartı =1000 m²
- Yapı yapılabilecek parsel büyüklüğü asgari 400 m²’dir.
- Asgari ön bahçe mesafesi=5 m.
- Asgari yan bahçe mesafesi=3.5 m. şeklinde belirlenmiştir.

7.4.4. Kentsel Çalışma Alanları

7.4.4.1. Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı İdari Hizmet Alanları

Plan çalışmaları kapsamında Tarihî Alan Başkanlığı’nın Çamburnu’nda bulunan mevcut alan ve yapılarının Tarihî Alan yönetim-idari merkezi olarak işlevlendirilmesi öngörülmüştür. Bu doğrultuda; planda toplam 1,70 ha. büyüklükte alan “Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı İdari Hizmet Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Bu alanda kalan mevcuttaki Başkanlık idari binaları başka bir alana taşındığı takdirde binaların tamamı veya bir kısmının yıkılarak kaldırılması ya da işlev değişikliği gibi konular da komisyon kararı alınması ve alınan karara göre işlem yapılacaktır.

7.4.5. Açık ve Yeşil Alanlar

7.4.5.1. Park, Rekreasyon Alanları

Planlama alanı kapsamında bölgenin ve gelecek dönemde nüfusun ihtiyaçlarına yönelik mevcut plan kararları, mülkiyet durumu ve yapılaşmalar da dikkate alınarak uygun konum, büyüklük ve mesafede olmak üzere toplam 0,54 ha “Park Alanı” ve toplam 0,68 ha “Rekreasyon Alanı” düzenlenmiştir.

Bu alanlar toplam 1,21 ha alan kaplamakta ve planlama alanının %16.71’ini oluşturmaktadır.

Plan kapsamında düzenlenen park alanları genellikle konut yerleşme alanı ile Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı İdari Hizmet Alanı arasında kalan bölgelerde düzenlenirken, rekreasyon alanları ise Çamburnu kalesi ve iskelesinin yer aldığı alanın kuzeyindeki kıyı kesiminde düzenlenmiştir. Söz konusu rekreasyon alanı Eceabat İlçe Merkezi genelinde kıyı boyunca düzenlemesi yapılan rekreasyon alanlarının devamı niteliğindedir.

Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde yer alan yeşil alanlar kapsamında kalan kullanımlar yer alabilir. Yapılaşma koşulları Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’ne göre belirlenecektir.

7.4.6. Teknik Altyapı

7.4.6.1. Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı

Planlama alanı sınırları içerisinde geçen "34.5 kw." enerji nakil hatları ve koruma kuşakları gösterilmiş olup, enerji nakil hatlarıyla ilgili Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’nde (EKAT) belirtilen yatay ve düşey emniyet/yaklaşma mesafelerine uyulması ve bu mesafelerin minimum mesafeler olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

7.4.6.1. Trafo Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alacak trafolar ilgili yatırımcı kuruluş tarafından belirlenen şartlara uygun olarak yapılmalıdır.

Elektrik trafoları büyük tesislerin kendi bünyesinde, genel trafolarında, eğimli arazilerde bir yüzü açık eğime gömülü olarak, düz alanlarda ise (Tip proje olmadan) hazırlanacak projeleri doğrultusunda inşa edilebilirler.

Sit alanları dahilinde yapılacak trafolar için Başkanlık/Koruma Komisyonu onayı alınacaktır.

7.4.7. Su Yüzeyleri

7.4.7.1. Deniz Alanı

Planlama alanı sınırları dahilinde yer alan I. derece doğal sit alanı ile tarihi sit alanı sınırlarının bir kısmı Çanakkale Boğazı'ndan da geçmektedir. Bu nedenle planlama alanı sınırları kapsamında toplam 0,59 ha deniz alanı yer almaktadır.

Planlama alanı kapsamında yer alan deniz alanı içerisinde kalabilecek arkeolojik kalıntı ve değerlerin zarar görmemesi için; bu alanlardaki her türlü uygulama için Koruma Komisyonu Kararına göre işlem yapılması gerekmektedir.

7.4.7.2. Kıyı-Kumsallar

Planlama alanı sınırları kapsamındaki kıyı-kumsal alanlarda Kıyı Mevzuatı ile 6546 sayılı Kanun hükümlerine uyulması gerekmektedir ve kıyıların ekolojik özellikleri korunmalıdır.

Kıyılar devletin hüküm ve tasarrufu altındadır bu nedenle kıyılardan yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilecektir.

7.4.8. Ulaşım

Plan kapsamında ulaşım bağlantıları kara ulaşım bağlantıları ve kıyı tesis alanları başlıkları altında ayrı ayrı ele alınmıştır.

Bu kapsamda kara ulaşım bağlantıları altında değerlendirilen yol+otopark alanları toplam 1,14 ha., kıyı tesis alanları başlığı altında değerlendirilen iskele alanı ise toplam 0,03 ha. büyüklüktedir.

7.4.8.1. Kara Ulaşım Bağlantıları

Planlamaya konu olan Çamburnu Kalesi ve yakın çevresi Eceabat İlçe Merkezi sınırları kapsamında yer aldığı için; karayolu, havayolu ve denizyolu ulaşımı açısından stratejik konumda

olan Çanakkale kentine yakın konumu sebebiyle Çanakkale'nin sahip olduğu çeşitli ulaşım imkânlarından yararlanabildiği görülmektedir.

Planlama alanının ulaşım sistemi oluşturulurken genelde mevcut yol aksları ve bağlantıları yönlendirici olmuştur.

Eceabat İlçe merkezini batı yönünde çevreleyen karayolu ağı D-550 (Aynı zamanda E-87 Avrupa Karayolu) Edirne-Çanakkale yolu olup, bu yol yerleşimin kıyı kesiminde yer alan yol ile birleşerek planlama alanının kuzeybatısında kavşak bağlantısı oluşturmakta ve mevcutta Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı'na ait hizmet binalarının yer aldığı bölgenin batısından devam ederek Kilitbahir'e devam etmektedir. Söz konusu yol yaya+servis yolu ve bisiklet yolu şeklinde düzenlenmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki karayolları kenarında yapılacak yapılaşmalarda, 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Koruma amaçlı imar planı çalışmasında planlama alanının kuzeybatısında Eceabat İlçe Merkezi'nin kuzeyinden gelen yaklaşık 35 m. genişliğinde düzenlenen karayolu ve mevcutta Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığına ait hizmet binalarının yer aldığı alanın batısında düzenlenen yaya+servis yolu ile alanın kuzeyinden doğu-batı yönünde devam eden taşıt yollarının birleşiminde kavşak düzenlemesi yer almaktadır.

Plan kapsamında kent içi ana ulaşım güzergâhları taşıt yolu olarak tanımlanmıştır. Bu yollar aynı zamanda ana toplayıcı-dağıtıcı yollar niteliğindedir. Özellikle yoğun kullanılan yollardaki şerit genişlikleri, otobüs vb. geniş araçların güvenli geçişine imkân verecek şekilde (3-3.50 m.) düzenlenecektir.

Alan içi yaya bağlantılarına önem verilmiş, yaya ulaşımının rahat ve güvenli olması açısından mümkün olan yerlerde konut alanları arasında yaya yolları yeşil alanlarla bütünleştirilerek önerilmiştir. Plan çalışmaları kapsamında yaya ve taşıt trafiğinin birbiriyle bütünleşeceği yeni bir ulaşım ve trafik düzeninin oluşturulması amaçlanmıştır.

1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planı'nda Tarihî Alan sınırları içerisinde motorlu trafiğe alternatif bir ulaşım biçimi olarak bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması önerilmiştir. Planlama alanında bisiklet dolaşımı desteklenmelidir. Bu kapsamda; planlama alanın kuzeyinde yer alan

yolun güney cephesinde ve kıyıya paralel olarak devam eden ve 12 m. olarak düzenlenen araç yolunun kıyı tarafında bisiklet yolu düzenlemeleri yapılmıştır.

Planda gösterilen bisiklet yolları ilgili mevzuat dikkate alınarak düzenlenecek ve uygun zemin malzemesi ile kaplanacaktır. Planda gösterilen bisiklet yolları dışında uygun kesimlerde (yaya yolları, açık-yeşil alanlar, rekreasyon alanları vb. alanlarda) bisiklet yolları, bisiklet otoparkı, bisiklet kiralama noktaları düzenlemeleri yapılabilir.

Tarihî Alan içerisinde özellikle yoğun ziyaret dönemlerinde trafik yoğunluğu ve otopark sorunu yaşanan en önemli sorunlardan biridir. Bu durum aynı zamanda alandaki doğal, tarihi ve kültürel miras değerleri üzerinde olumsuz etkilere neden olmaktadır.

Tarihî Alan genelinde transit trafiğin ve özel araç kullanımının azaltılması, ulaşım sistemlerinin miras değerleri üzerindeki olumsuz etkisinin önlenmesi, ziyaretçilerin çevre dostu toplu taşıma araçlarına yönlendirilmesi politikası benimsenecektir.

Bunun yanı sıra planlama alanının kuzey batısında yer alan kavşağın güneybatısında araç ve otobüsler için ayrı ayrı otopark alanları düzenlenmiştir. Bu otopark alanları düzenlenirken hem yakın bölgedeki hem de planlama alanındaki (Çamburnu Kalesi, İsimsiz Yüzbaşı Şehitliği, Su Sarnıcı) tarihi öneme sahip alanlara ulaşımı kolaylaştırıcı nitelikte olmaları göz önünde bulundurulmuştur. Bunlar haricinde plandaki mekânsal kullanım türlerine göre Otopark Yönetmeliği hükümlerine göre gerekli otopark alanları ayrılacaktır.

7.4.8.2. Kıyı Tesis Alanları (iskele)

Planlama çalışmaları kapsamında planlama alanının doğusunda kıyı kesiminde mevcutta yer alan iskele alanı gösterilmiş olup, mevcut iskeleye ilişkin yapılacak müdahaleler için Koruma Komisyonu görüşü alınmalıdır.

Aynı zamanda plan sınırları içerisinde mevcut iskele dışında yeni iskele yapımına izin verilmeyecektir.