



**ÇANAKKALE
SAVAŞLARI**
GELİBOLU TARİHİ
ALAN BAŞKANLIĞI

ÇANAKKALE SAVAŞLARI GELİBOLU TARİHÎ ALANI
ECEABAT İLÇE MERKEZİ
REVİZYON+İLAVE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI-DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MODÜL PLANLAMA
HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ.

İÇİNDEKİLER

1. KAPSAM	1
2. ÇALIŞMA SİSTEMATİĞİ VE YÖNTEM	2
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
4. NÜFUS PROJEKSİYONLARI-KABULLER	12
5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	16
6. PLAN GEREKÇESİ; AMAÇ, HEDEF VE İLKELER	22
7. PLAN KARARLARI	25
7.1. GENEL ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	26
7.2. MEKÂNSAL KULLANIMLAR İLE YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN PLAN KARARLARI	28
7.2.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI	28
7.2.2. KARMA KULLANIM ALANLARI	32
7.2.2.1. Ticaret - Turizm - Konut Alanları (TİCTK)	32
7.2.3. TURİZM ALANLARI.....	33
7.2.3.1. Otel Alanı	33
7.2.3.2. Günübirlik Tesis Alanı	34
7.2.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	34
7.2.4.1. Sanayi ve Depolama Alanı	34
7.2.4.2. Küçük Sanayi Alanı.....	36
7.2.4.3. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları	37
7.2.4.4. Belediye Hizmet Alanı.....	37
7.2.4.5. Resmi Kurum Alanları	37
7.2.4.6. İdari Hizmet Alanları	38
7.2.4.7. Askeri Alanlar.....	38
7.2.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	39
7.2.5.1. Sağlık Tesis Alanı.....	40
7.2.5.2. Sosyal- Kültürel Tesis Alanı	41
7.2.5.3. İbadet Alanı (Cami)	41
7.2.5.4. Eğitim Tesisleri Alanları	41
7.2.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	42
7.2.6.1. Park, Rekreasyon, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları.....	42
7.2.6.2. Açık+Kapalı Spor Tesis Alanı	42
7.2.6.3. Ağaçlandırılacak Alan.....	43
7.2.6.4. Meydan.....	43
7.2.7. SİT/KORUMA ALANLARI	43
7.2.8. TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI	44

7.2.9. TEKNİK ALTYAPI	45
7.2.9.1. Teknik Altyapı Alanı	45
7.2.9.2. Enerji Nakil Hattı Ve Koruma Kuşağı.....	45
7.2.9.3. Trafo Alanları	45
7.2.10. SU YÜZEYLERİ	46
7.2.10.1. Akarsu, Dere, Kanal vb. Alanlar	46
7.2.11. KIYI-KUMSALLAR	48
7.2.12. ULAŞIM.....	48
7.2.12.1. Kara Ulaşım Bağlantıları.....	48
7.2.12.2. Kıyı Tesis Alanları	50
7.3. JEOLJİK YAPI/AFETE YÖNELİK KARARLAR	51
7.3.1. AFETE MARUZ BÖLGE.....	53
7.4. DOKU, ADA, AÇIK ALAN VE SOKAKLARA İLİŞKİN KARARLAR	53
7.4.1. PLAN/İMAR UYGULAMALARI	53
7.4.2. YAPILAŞMALARA İLİŞKİN GENEL HUSUSLAR	54
7.4.3. BİNA VE KAT YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN HUSUSLAR	55
7.4.5. KOT VERMEYE İLİŞKİN HUSUSLAR	56
7.4.6. ÇATILAR	56
7.4.7. ALTYAPI VE TEKNİK DONANIM UYGULAMALARI.....	57
7.4.8. SOKAK DÖŞEMELERİ/KENT MOBİLYALARI	58
7.4.9. REKLAM PANOLARI/TABELALAR	58
7.4.10. BİLGİLENDİRME TABELALARI / PANOLAR.....	59
7.4.11. PEYZAJ DÜZENLEMELERİ, AĞAÇLAR.....	59
7.4.12. ZİYARETÇİLERE YÖNELİK DÜZENLEMELER.....	59
7.4.12.1. Tarihi Alan Ana Giriş Ve Ziyaretçi Bilgilendirme Noktası	60
7.4.13. KONTROLLÜ FAALİYET ALANLARI	60
7.4.15. KENTSEL TASARIM PROJESİ YAPILACAK ALAN	62

TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo 1: Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanım Durumu.....	8
Tablo 2: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu.....	10
Tablo 3: Eceabat Nüfus Gelişimi.....	12
Tablo 4: Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (2015).....	12
Tablo 5: Eceabat İlçesi Nüfus Projeksiyonu Hesapları.....	13
Tablo 6: Eceabat İlçesi Nüfus Projeksiyonu Sonuçları.....	13
Tablo 7: Mevcut (2015) ve Plan Dönemi (2040) Konut/Nüfus ve Kapasite Verileri.....	15
Tablo 8: Mevcut (2015) ve Plan Dönemi (2040) Karşılaştırmalı Toplam Konut/Nüfus Kapasite Hesapları	15
Tablo 9: 1/1000 Ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu.....	26
Tablo 10: Planlama Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon+İlave Nazım İmar Nüfus-Kapasite Hesapları	30
Tablo 11: Eski Onaylı İmar Planları İle Öneri İmar Planları Kapsamında Düzenlenen Sosyal Donatı Alanları	40

1. KAPSAM

28.06.2014 Tarih ve 29044 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6546 sayılı "Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun" kapsamında; Çanakkale deniz ve kara savaşlarının meydana geldiği Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanının tarihi, kültürel ve manevi değerleri ile doğal dokusunun korunması, yaşatılması, geliştirilmesi, tanıtılması, gelecek kuşaklara aktarılması ve yönetimini sağlamak üzere Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulmuş ve Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı’nın sınırları belirlenmiştir.

Yaklaşık 33.500 hektarlık bir alanı kaplayan Tarihi 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 Tarihi Alan sınırları içerisinde yer almaktadır.

Eceabat ilçe merkezi revizyon+ilave 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları; Tarihi Alan sınırları ve aynı zamanda Eceabat belediye sınırları içerisinde kalan ilçe merkezindeki kentsel yerleşme ve gelişme alanlarını (sit alanları hariç) kapsamaktadır.

Söz konusu imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı Makamının 02.10.2018 tarih ve 5987-5988 sayılı Olurları ile onaylanarak yürürlüğe girmiş ve 1 ay süreyle askıda ilan edilmiştir. Plan askı sürecinde gelen itiraz ve talepler üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, plan ana kararları, ulaşım kararları, nüfus kabulleri, Tarihi Alanın özellikleri, yerleşme silüeti ile gelecekte düzenli ve nitelikli yerleşme alanlarının oluşumunun sağlanması ve ilgili mevzuat dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda yapılan itiraz ve taleplerden bazıları kabul edilmiş, diğerleri ise uygun görülmemeyerek reddedilmiştir. Kabul edilen itiraz ve talepler doğrultusunda planlarda gerekli düzenleme ve değişiklikler yapılmıştır. Yapılan düzenleme ve değişiklikler sonrası bu plan açıklama raporunda da gerekli değişiklikler yapılmıştır.

Bu rapor; Eceabat ilçe merkezi revizyon+ilave 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı-değişikliğine 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 Eceabat ilçe merkezine 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 Eceabat ilçe merkezi, Çanakkale İli, Gelibolu Yarımadası, Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı sınırları dâhilinde kalmaktadır.

Tarihî Alan, Avrupa ve Asya gibi iki ayrı coğrafi bölgeyi hem birleştiren hem de ayıran bir özelliğe sahip Çanakkale Boğazı'nın, Avrupa bölümünde yer almaktadır.

Eceabat ilçesi, Marmara Bölgesinin Trakya kesiminde ve Gelibolu Yarımadasının 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.

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 Küçükkanafarta köy yerleşimlerine ulaştırmaktadır.

Çanakkale Havaalanı ile bölgeye havayolu ulaşımı sağlanmaktadır. Havayolu 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.

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.

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. Eceabat Merkez nüfusunun 1970 yılında 3501; 1980 yılında 4529 kişi olduğu görülmektedir. 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.

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. Hakim 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 **Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önlemlili Alan 2.2 (ÖA-2.2): Önlem alınabilecek nitelikte kaya düşmesi sorunlu alanlar, Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar ve Afete Maruz Bölge** olarak belirlenmiştir.

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 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.

Önlemler Alanlar-2.2 (ÖA-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar;

İnceleme alanının kuzey kesiminde kalan ve Afete Maruz Bölgenin çevresindeki eğimli alanlarda genellikle üst kotlarda gözlenen parçalı, bol kırık ve çatlaklı, bağımsız ve kopuk Çamrakedere Üyesine ait çamurtaşı-kumtaşı kaya bloklarının gözlemlendiği alanlar, yani alınacak önlemlerle engellenebilecek olan kaya düşme, yuvarlanma ve yüzey akmasının gözlenebileceği alanlar Önlemler Alanlar 2.2 olarak tanımlanmış ve ekli haritalarda “**ÖA-2.2**” simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemler 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.

Afete Maruz Bölge (AMB): Çanakkale İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 31.03.2016 tarih ve 381 sayılı yazısına istinaden bir kısmı inceleme alanı dahilinde kalan Kakmadağ mevkiinde kaya düşmesi tehlikesinden dolayı 08.11.2006 tarih ve 11216 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Afete Maruz Bölge ilan edilmiş alan bulunmaktadır. Jeolojik-jeoteknik etüt çalışmalarında inceleme alanı içerisinde kalan Afete Maruz Bölge sınırları aynen korunmuş ve bu alan ile ilgili hiçbir çalışma ve jeoteknik değerlendirme yapılmamıştır.

Planlamaya konu 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 morfolojik yapısına bakıldığında ise; yerleşimin %72,54'lük kısmı düzlük alanlardan, %15,95'i yamaçlardan, %9,93'ü vadilerden, %1,06'sı dik yamaçlardan ve %0,52'lik kısmı ise hâkim tepelerden oluşmaktadır.

Eceabat İlçe 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.

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.

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.

Eceabat ilçe merkezi çalışma alanı sınırları kapsamında kalan halihazır sınırları dahilinde merkez yerleşim alanlarının çevresinde olmak üzere toplam 55,77 ha. büyüklüğünde ağaçlık alan bulunmaktadır. Planlama alanı sınırları dahilinde ise toplam 24,78 ha. büyüklüğünde 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.

Planlama alanının da yer aldığı 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 gözükse de, tarım sektöründe mevsimlik olarak çalışanların sayısı değişiklik göstermekte ve kesin olarak tespit edilememektedir.

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).

Çanakkale İli sınırlarında, Gelibolu Yarımadası'nın güne ucunda konumlanmış olan Eceabat İlçesi iki mahalleden oluşmaktadır. Kentte bugünkü mekân organizasyonun oluşmasında, önceki imar planı ve uygulamalarının etkili olduğu görülmektedir.

Planlama alanında genellikle Atatürk Caddesi ile kıyı şeridi arasında kalan bölümde konut yerleşimleri, bölgede yaşayan insanların ihtiyacına yönelik ticari üniteler, resmi kurumlar, dini ve eğitim tesisleri gibi kullanımların yer aldığı görülmektedir. İlçe merkezinde sanayi, depolama ve besi çiftlikleri gibi kullanımlar ise alanının doğusunda yer almaktadır.

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 Eceabat ilçe merkezinin mevcut arazi kullanımına bakıldığında; genel arazi kullanımında ilk sırada % 28.62'lik oran ile tarım alanları, ikinci sırada ise % 18.55'lik oran ile diğer alanlar kapsamında kalan yapılaşmamış boş alanlar, arkeolojik kazı alanları, meydanlar, kale alanları, dere-kanal, kumsal alanlar, şehitlik alanlar ile çalılık ve taşlık alanlar gelmektedir. Konut alanları ise %13.64'lük oran ile üçüncü sırada gelmektedir.

Tablo 1: Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Kullanım	Alan (m ²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Konut Yerleşme Alanları			
Konut Alanları	269,449	26.94	13.64
Ara Toplam	269,449	26.94	13.64
Kentsel Çalışma Alanları			
Resmi Kurum Alanları	33,352	3.34	1.69
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları	5,798	0.58	0.29
Besi Alanları	21,223	2.12	1.07
Askeri Alanlar	18,216	1.82	0.92
Depolama Alanları	11,179	1.12	0.57
İmalathane-Atölye Alanları	7,644	0.76	0.39
Sanayi Alanları	56,438	5.64	2.86
Ticaret-Konut Alanları	41,593	4.16	2.11
Ticaret Alanları	6,687	0.67	0.34
Ara Toplam	202,130	20.21	10.23
Turizm - Ziyaret Alanları			
Konaklama Tesis Alanları	15,742	1.57	0.80
Ara Toplam	15,742	1.57	0.80
Kentsel Sosyal Altyapı Alanları			
Anaokulu Alanları	1,253	0.13	0.06
Ortaokul Alanları	5,562	0.56	0.28
İlkokul Alanları	3,272	0.33	0.17
Lise Alanları	3,024	0.30	0.15
Yüksek Öğretim Tesis Alanları	941	0.09	0.05
Sağlık Tesis Alanları	1,851	0.19	0.09
Sosyal Tesis Alanları	1,198	0.12	0.06
Kültürel Tesis Alanları	351	0.04	0.02
Spor Alanları	17,033	1.70	0.86
Yurt Alanları	3,158	0.32	0.16
Dini Tesis Alanları	3,819	0.38	0.19

Hamam Alanları	242	0.02	0.01
Ara Toplam	41,704	4.17	2.11
Açık ve Yeşil Alanlar			
Park-Oyun Alanları	48,345	4.83	2.45
Ara Toplam	48,345	4.83	2.45
Orman ve Ağaçlık Alanlar			
Ağaçlık Alanlar	247,844	24.78	12.55
Ara Toplam	247,844	24.78	12.55
Tarım Alanları			
Tarla	565,154	56.52	28.62
Ara Toplam	565,154	56.52	28.62
Teknik Altyapı Alanları ve Ulaşım			
Teknik Altyapı Alanları	2,027	0.20	0.10
İskele Alanları	3,412	0.34	0.17
Liman Alanları	1,221	0.12	0.06
Otopark Alanları	9,095	0.91	0.46
Yollar	202,428	20.24	10.25
Ara Toplam	218,182	21.82	11.05
Diğer			
Yapılaşmamış Boş Alanlar	174,020	17.40	8.81
Meydanlar	1,457	0.15	0.07
Dere-Kanal Alanları	18,114	1.81	0.92
Kumsal Alanları	601	0.06	0.03
Mezarlık Alanları	25,573	2.56	1.29
Çalılık ve Taşlık Alanlar	146,659	14.67	7.43
Ara Toplam	366,424	36.64	18.55
Toplam	1,974,974	197.50	100.00

Kaynak: Tarihî Alan Planları Büro Çalışmaları, 2016.

Planlama alanı kapsamında mevcut konut yerleşme alanları Eceabat ilçe merkezini batı yönünde çevreleyen karayolu ağı D-550 (Aynı zamanda E-87 Avrupa Karayolu) Edirne-Çanakkale yolu ve kıyı bölgesi ile arada kalan Kilisetepe Höyüğü'nün de yer aldığı bölge içerisinde yoğunlaşmaktadır. Ticari üniteler, resmi kurumlar, dini tesisler, feribot iskelesi gibi birçok kullanım bu bölümde yer almaktadır. Genel yapılaşma düzeni bitişik nizamda olan alanda, kıyı şeridinde yakın bölümlerde kat yükseklikleri artış gösterirken iç kesimlerde ise 1-2 katlı yapılar bulunmaktadır.

Eceabat merkez yerleşme alanlarının devamı niteliğinde olan ve merkezin güneydoğusunda yer alan kıyı bölgesinin bulunduğu bölgede geçmiş dönemde planlama çalışmaları yapılmış ve plan uygulamaları sonucunda düzenli parsellerde ayırık nizamda yapılaşmalar meydana gelmiştir. Bu bölgedeki yapılaşmalar merkez bölgesine göre daha seyrek dokuda olup, konut kullanımları genel olarak İstiklal Caddesi'ne paralel konumdaki diğer sokaklarda bulunmaktadır. Bu bölgede yer alan konutlar genellikle 1-2 katlı olmakla birlikte kıyı kesiminde yer alan bazı konut yapıları 4-

5 katlıdır. Alanın güneydoğu sınırında bulunan Tarihî Alan Başkanlığı yerleşkesi ile Atatürk Caddesi arasında kalan bölümde ise düşük yoğunluklu yeni yapılaşmalar yer almaktadır.

Eceabat ilçe merkezi Gelibolu Tarihî Alanı içinde yer almasından dolayı sosyal ve kültürel hizmetler yönünden geçmişte yapılan uygulamalar neticesinde birçok yatırıma konu olmuştur.

Eceabat ilçe merkezinde 2 tane temel eğitim öncesi öğretim birimi, 1 tane ilkokul, 1 tane ortaokul, 2 adet lise ve dengi okul, 1 adet meslek yüksek okulu ve 1 adet halk eğitim merkezi olmak üzere toplam 8 adet eğitim tesisi, 1 adet sağlık ocağı, 2 adet aile sağlık merkezi, 1 adet acil servis, 1 devlet hastanesi olmak üzere toplam 5 adet sağlık tesisi, 1 adet (Çanakkale Destanı) Tanıtım Merkezi, 1 adet belediye sosyal tesisi, 1 adet kazı evi ve 1 adet müze olmak üzere toplam 4 adet sosyal-kültürel tesis, 3 adet cami ve 28 adet resmi-idari tesis yer almaktadır.

Planlamaya konu alanın mülkiyet dağılımı incelendiğinde; alanda yer alan mülkiyetlerin büyük kısmının diğer ve özel mülkiyete ait olduğu görülmektedir. Alan kapsamında Belediye mülkiyetindeki alanlar toplam 6,92 ha., maliye hazinesine ait alanlar toplam 7,05 ha., hisseli maliye hazinesine ait alanlar toplam 3,47 ha., kamusal alanlar toplam 3,07 ha, vakıf alanları ise toplam 0,04 ha. büyüklüktedir.

Tablo 2: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

Mülkiyet Durumu	Alan (m ²)	Alan (ha)	Oran (%)
Belediyeye Ait Alanlar	69,191	6.92	3.50
Maliye Hazinesine Ait Alanlar (Tam Hisseli)	70,460	7.05	3.57
Maliye Hazinesine Ait Alanlar (Hisseli)	34,748	3.47	1.76
Kamusal Alanlar	30,748	3.07	1.56
Vakıf Alanları	375	0.04	0.02
Diğer ve Özel Mülkiyete Konu Alanlar	1,310,205	131.02	66.34
Tescil Harici Alanlar ve Yollar	459,249	45.92	23.25
Toplam	1,974,974	197.50	100.00

Kaynak: Tarihî Alan Planları Büro Çalışmaları, 2016.

Planlama alanında toplam 3635 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların %29,24'ü konut olarak kullanılmaktadır. 3635 yapının %27.88'i müstemilat, %22.50'si üst örtü ve sundurma, %4.21'i ise ticaret-konuttur.

Eceabat İlçesi ve İlçeye 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.

Planlamaya konu Eceabat ilçe merkezi sınırları içerisinde değişik dönemlerde farklı kurul ve komisyon kararları ile tescillenmiş sit alanları yer almaktadır. Bunlar, merkez yerleşimlerinin bulunduğu bölgede yer alan Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı, merkez yerleşimlerinin güneyinde İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları ile planlama alanın güneyinde yer alan Çamburnu Kalesi ve yakın çevresini kapsayan karma sit alanlarıdır. Ancak planlama alanı sınırları dahilinde herhangi bir sit alanı yer almamaktadır.

Planlama alanı sınırları içerisinde taşınmaz kültür varlığı olarak koruma altına alınan Eski Askerlik Şubesi ve Merkez Camii bulunmaktadır.

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.

4. NÜFUS PROJEKSİYONLARI-KABULLER

2015 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin resmi sonuçlarına göre planlama alanı olan Eceabat İlçe Merkezi kent nüfusu 5694 kişidir.

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. Planlama alanı Çanakkale'ye bağlı 2 mahallenin sınırları içerisinde kalmaktadır. Çalışma alanının nüfus özelliklerine ilişkin referans vermesi amacıyla; 6360 sayılı Kanun ile getirilen düzenleme öncesinde yerleşmenin nüfusu da dikkate alınmıştır.

Tablo 3: Eceabat Nüfus Gelişimi

Yılı (ADNKS)	Nüfus Toplam
1970	3476
1975	3642
1980	4529
1985	4236
1990	4055
1997	4647
2008	5052
2012	5380
2013	5293
2015	5694

Kaynak: TÜİK Verileri.

TÜİK ADNKS 2015 verilerine bakıldığında, Türkiye genelinde ortalama hane halkı büyüklüğü 3,52 iken, Çanakkale'de 2,7 olup, Türkiye içerisinde hanehalkı büyüklüğünün en düşük olduğu il konumundadır. Eceabat ilçesi için ortalama hanehalkı büyüklüğü 2,6 olup, kentsel alanda 2,7 ve kırsal alanda 2,4 olarak belirlenmiştir. Saha araştırması verilerine göre ise; Tarihî Alan sınırları içinde yaşayan ve görüşülen hanelerin, kentsel alanda 3 ve kırsal alanda 2,7 olmak üzere, ortalama hane halkı büyüklüğü 2,9 olarak bulunmuştur.

Tablo 4: Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (2015)

Yerleşim Yeri	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü
Türkiye	3,52
Çanakkale	2,7
Tarihî Alan	2,9
Kentsel alan (Eceabat İlçe Merkezi)	2,7
Kırsal alan	2,4

Kaynak: TÜİK verileri (2015),Tarihî Alan Sosyal Yapı Saha Araştırması (2016).

Nüfus projeksiyon hesaplarında 5'er yıllık trendler dikkate alındığı için, Logaritmik yöntemle göre Eceabat'ın 1995 ve 2005 yılları nüfusları hipotetik olarak hesaplanmış ve projeksiyon hesaplarında 1995 ve 2005 yılı nüfusları da veri olarak kullanılmıştır.

Planlama alanının gelecek dönemlere ilişkin nüfus tahminlerinin yapılması için de, yerleşim yeri planlama sınırları içerisinde kalan Eceabat'ın geçmiş yıllardaki nüfus değerleri dikkate alınmıştır. En küçük kareler, bileşik faiz ve üssel artış yöntemleri ile Eceabat'ın; 1985 yılından başlayarak 2015 yılına kadar olan beş yıllık dönemlere ait nüfus verilerinden yararlanılarak 2040 yılı nüfusu hesaplanmıştır. Eceabat için yapılan nüfus tahminlerinin, çalışma alanı için yapılacak nüfus tahminine referans vermesi amaçlanmıştır.

Tablo 5: Eceabat İlçesi Nüfus Projeksiyonu Hesapları

Yıllar	x	Nüfus(P)	x ²	P*x	Log P	Log P*x	r (Log)
1985	-3	4,236	9	-12708	3.6270	-10.8809	-
1990	-2	4,055	4	-8110	3.6080	-7.2160	-0.0087
1995	-1	4,402	1	-4402	3.6436	-3.6436	0.0165
2000	0	4,778	0	0	3.6792	0.0000	0.0165
2005	1	5070	1	5070	3.7050	3.7050	0.0119
2010	2	5380	4	10760	3.7308	7.4616	0.0119
2015	3	5694	9	17082	3.7554	11.2663	0.0114
Toplam	0	33615	28	7692	25.7490	0.6924	0.0099

Kaynak: Tarihî Alan Planları Büro Çalışmaları, 2016.

Tablo 6: Eceabat İlçesi Nüfus Projeksiyonu Sonuçları

Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış				Üssel Artış (3)+(4)
	Doğrusal	Logaritmik		(1)	(2)	(3)	(4)	
2020	5901	5989	5983	5984	5928	6335	5938	6137
2025	6176	6340	6286	6289	6172	7049	6193	6621
2030	6450	6711	6605	6610	6426	7843	6459	7151
2035	6725	7104	6940	6947	6690	8727	6736	7732
2040	7000	7521	7292	7301	6965	9710	7025	8368

Kaynak: Tarihî Alan Planları Büro Çalışmaları, 2016.

Farklı projeksiyon yöntemleri kullanılarak elde edilen Eceabat ilçe merkezi 2040 yılı nüfus tahminlerine bakıldığında; en düşük projeksiyon değerinin Üssel (2) yöntemi ile elde edilen 6,965 kişi; en yüksek projeksiyon değerinin ise Üssel (3) yöntemi ile elde edilen 9,710 kişi olduğu görülmektedir.

Geçmiş dönemlerde Tarihî Alan sınırları dahilinde kalan köylere ilişkin yaşam koşullarının ve ekonomik durumlarının iyileştirilmesi nüfusun burada tutulması konularında yürütülen çalışmalar çok başarılı olamamıştır. Bunun sonucu olarak özellikle bazı köylerde nüfus artışı olmadığı gibi azalma yaşanmıştır.

Gelecek dönemde idari yapıdaki değişiklik ve yeni yapılacak planlama çalışmaları ile birlikte Tarihî Alan nüfusunda belirgin bir artış olacağı tahmin edilmektedir.

Bu bağlamda Eceabat ilçe merkezi genelinde yapılan nüfus projeksiyon sonuçları değerlendirildiğinde, çalışmada projeksiyon (hedef) yılı olarak kabul edilen 2040 yılı için devamlı

ikamet eden nüfus için, nüfus artışının olduğu projeksiyon sonuçları olan Üssel (3) ve Üssel (4) yöntemlerinin ortalaması 8.368 kişi olup, bu doğrultuda 2040 yılı için projeksiyon nüfusu **8.400 kişi** olarak kabul edilmiştir.

Yerinde yapılan çalışmalar ve tespitlere göre; planlama alanında mevcut konut sayısı dikkate alındığında yaz kış sürekli yaşayan (burada ikamet eden) yerleşik nüfus dışında çeşitli dönemlerde burada yaşayan bir nüfusun da bulunduğu görülmektedir. Bu kapsamda bölgedeki ve yerleşmelerdeki mevcut konut sayıları ve kapasiteleri ile kullanım oranları dikkate alınarak hesaplamalar ve tespitlerin yapılması yöntemine gidilmiştir. TÜİK verileri sürekli ikametgâha göre yerleşmelerin nüfus tespitlerini yapmaktadır.

Bu kapsamda ilçedeki mevcut nüfus ve konut kapasitesi belirlenirken abone sayılarından da faydalanılarak toplam konut kapasitesi ve buna bağlı olarak da geçici ikamet edilen konut ve nüfus kapasitesi tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda da plan dönemi için sürekli ikamet eden nüfus verileri doğrultusunda nüfus projeksiyonları yapıldıktan sonra mevcuttaki kullanım oranları ve gelecek dönemde geçici ikamet edilen konutların bir bölümünün sürekli ikametgâha dönüşeceği kabulü ve öngörüsü ile nüfus ve kapasite hesapları yapılmıştır.

Eceabat İlçe Merkezi'nde devamlı ikamet edilen konut sayısı 2.109 ve nüfus 5.694 kişi iken, geçici ikamet için kullanılan ve boş olan konut sayısı 779 ve nüfus 2.104 kişidir. Yani ilçe merkezinde mevcut konutun yaklaşık %73'ü devamlı ikamet edilen konut, %27'si ise geçici ikamet için kullanılan ve boş olan konuttur.

TÜİK verilerine göre Eceabat ilçe merkezinin hane halkı büyüklüğü 2,70'dir. Projeksiyon yılı olan 2040 yılı içinde bu oranın değişmeyeceği öngörülerek hane halkı büyüklüğü 2,70 kabul edilmiştir. 2040 yılı için yapılan projeksiyon sonuçlarına göre ilçede devamlı ikamet eden nüfus 8.400 kişi olarak kabul edilmiş ve bu nüfusa göre hesaplanan toplam konut sayısı 3.111 olarak hesaplanmıştır.

Daha önce de bahsedildiği üzere bölgede planlama alanında mevcut konut sayısı dikkate alındığında devamlı ikamet eden nüfus dışında çeşitli dönemlerde burada yaşayan bir nüfusun da yer almaktadır. Bölgede son yıllardaki devamlı ikamet edilen konut türü yerleşme olgusunun ikinci konut türü yerleşmeye doğru bir eğilim içinde olacağı öngörülmektedir. Bu nedenle 2040 yılı için yapılan konut ve nüfus kapasite hesaplamaları yapılırken; toplam konutun %70'inin

devamlı ikamet edilen konut, %30'unun ise geçici ikamet edilen ve boş olan konut olacağı kabul edilmiştir.

Tablo 7: Mevcut (2015) ve Plan Dönemi (2040) Konut/Nüfus ve Kapasite Verileri

		2015	2040
	Toplam Nüfus	7798	12000
	Ort. Hane Halkı Büyüklüğü	2.70	2.70
	Toplam Konut Sayısı	2888	4444
Devamlı İkamet Edilen Konut Ve Nüfus Kapasitesi	Nüfus	5694	8400
	Ort. Hane Halkı Büyüklüğü	2.70	2.70
	Konut Sayısı	2109	3111
	Devamlı İkamet Edilen Konutun Toplam Konut Kapasitesine Göre Oranı	73%	70%
Geçici İkamet Edilen +Boş Konut Ve Nüfus Kapasitesi	Nüfus	2104	3600
	Ort. Hane Halkı Büyüklüğü	2.70	2.70
	Konut Sayısı	779	1333
	Geçici İkamet Edilen+Boş Konutun Toplam Konut Kapasitesine Göre Oranı	27%	30%

Kaynak: Büro Çalışmaları.

* TÜİK verilerine göre plan dönemi (2040 yılı) için yapılan 2040 nüfus projeksiyonları ortalaması 8.368 kişidir. Plan dönemi (2040 yılı) devamlı ikamet eden nüfus kabulü 8.400 kişidir.

Tablo 8: Mevcut (2015) ve Plan Dönemi (2040) Karşılaştırmalı Toplam Konut/Nüfus Kapasite Hesapları

	2015	2040
Devamlı İkamet Edilen Konut Kapasitesi	2109	3111
Geçici İkamet Edilen Konut+Boş Konut Kapasitesi	779	1333
Toplam Konut Kapasitesi	2888	4444
Devamlı İkamet Edilen Konut Nüfus Kapasitesi	5694	8400
Geçici İkamet Edilen Konut+Boş Konut Nüfus Kapasitesi	2104	3600
Toplam Konut Nüfus Kapasitesi	7798	12000

Kaynak: Büro Çalışmaları.

Söz konusu kabul edilen oranlar üzerinden yapılan hesaplamalar sonucunda; 2040 yılı için Eceabat İlçe Merkezi'nde devamlı ikamet edilen konut sayısı 3.111 ve nüfus 8.400 kişi, geçici ikamet için kullanılan ve boş olan konut sayısı 1.333 ve nüfus 3.600 kişidir.

Sonuç olarak; Eceabat İlçe Merkezi dâhilinde projeksiyon (hedef) yılı olarak kabul edilen 2040 yılı için devamlı ikamet eden nüfus 8.400 kişi, planlamada ayrılacak konut alanları **nüfus kapasitesi toplamda yaklaşık 12.000 kişi** olarak kabul edilmiştir.

Bu nüfusun yaklaşık %10'luk kesiminin (1200 kişi civarı) Eceabat ilçe merkezi kent bütünü içinde kalan sit alanları kapsamında kalan bölgelerde yerleşeceği öngörülmüştür. Bu kapsamda planlama alanı sınırları dahilinde konut alanları **toplam nüfus kapasitesinin 10.800 kişi** olacağı kabul edilmiştir.

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlamaya Konu Eceabat ilçe merkezinin 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 görülmeyle 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'nda planlamaya konu Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarını da kapsayan Eceabat ilçe merkezi "Yerleşim Alanları" başlığı altında değerlendirilen **"Kentsel Yerleşik Ve Gelişme Alanları"** sınırları dahilinde yer almaktadır. Aynı zamanda çevre düzeni planı kapsamında planlamaya konu alan sınırları dahilinde sanayi ve depolama alanları ile kentsel ve bölgesel sosyal altyapı alanları da gösterilmiştir.

Çevre düzeni planında Eceabat ilçe merkezi sınırları dahilinde kalan Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları, Çamburnu ve yakın çevresinde yer alan karma sit alanları, Kilisetepe Höyüğü III. derece arkeolojik sit alanı, yakın çevresinde ise tarım ve orman alanı kullanımları ile yerleşim alanının etrafında yer alan III. derece doğal sit alanları gösterilmiştir.

Söz konusu çevre düzeni planında yerleşim alanlarına ilişkin belirlenen plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

"VI.1. Yerleşim Alanları

Planda belirlenen kentsel ve kırsal yerleşme alanları dâhilinde konut kullanımları ile birlikte sosyal altyapı alanları, teknik altyapı alanları, rekreasyon, açık ve yeşil alanlar, spor tesisleri, turizm tesisi, pansiyon, günübirlik tesis, askeri alanlar, akaryakıt istasyonu, ticaret-pazarlama alanları, küçük sanayi siteleri, ticari depolama, toptan ticaret, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri vb. Kullanımlar yer alabilir.

Kırsal yerleşme alanları dâhilinde tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapı (kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, ticari amaçlı olmayan kiler ve yem deposu) yapılabilir.

VI.1.1. *Bu alanlarda sanayi kullanımları ile yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolama kullanımları yer alamaz.*

VI.1.2. *Kentsel ve kırsal yerleşme alanları dâhilinde;*

- *Bu planda getirilen kullanım kararları,*
- *Nüfus projeksiyonları,*
- *Yerleşme özellikleri,*
- *Yerleşmelerin gelecekte yükleneceği fonksiyonlar,*
- *Devamlı ve geçici ikamet edilen konut kapasiteleri,*
- *Yerleşik–meskûn alan sınırları,*
- *Eşikler,*
- *Kurum görüşleri vb.*

hususlar dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında, plan nüfus kapasiteleri, konut kapasiteleri ile konut alanları büyüklükleri belirlenebilir.

VI.1.3. *Yerleşme alanlarında gerekli donatı alanları alt ölçekli planlarda gösterilecektir.*

Alt ölçekli imar planlarında gelişme alanlarında sosyal donatı alanları; yürüme mesafeleri, dengeli dağılım, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyacını yeterli düzeyde karşılanması vb. Hususlar dikkate alınarak düzenlenecektir. Meskûn alanlarda da bu hususlara mümkün olduğunca uyulacaktır.”

1/50.000 ölçekli çevre düzeni planında kentsel yerleşme alanlarına ilişkin belirlenen plan hükümleri ise aşağıdaki gibidir.

“VI.1.4. Kentsel Yerleşme Alanları

VI.1.4.1. *Bu planda kentsel yerleşik alan tanımı altında gösterilmiş alanlar; yerleşmelerin meskûn alanlarını, kentsel gelişme alanları ise planın yerleşmeler için önerdiği gelişme alanlarını ifade eder.*

VI.1.4.2. *Kentsel yerleşme alanlarının sit alanları dışındaki kısımlarına yönelik alt ölçekli imar planları (yeni, revizyon plan vb.) bütüncül olarak yapılacak olup, imar*

uygulamaları ise etaplar halinde yapılabilir.

VI.1.4.3. *Kentsel yerleşme alanlarındaki yoğunluk dağılımı; nüfus projeksiyonları ve kapasite kabulleri esas alınarak, planlama ilkeleri çerçevesinde alt ölçekli planlarda yapılacaktır.”*

Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planında ise planlamaya konu alan “Y-Yerleşim Alanları” başlığı altında değerlendirilen **“Kentsel Yerleşik Ve Gelişme Alanları”** sınırları dâhilinde yer almaktadır. Aynı zamanda Tarihî Alan Planı kapsamında planlamaya konu alan sınırları dahilinde sanayi ve depolama alanları, mezarlık ile kentsel ve bölgesel sosyal-teknik altyapı alanları da gösterilmiştir.

Tarihî Alan Plan’ında Eceabat ilçe merkezi sınırları dahilinde kalan Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları, Çamburnu ve yakın çevresinde yer alan karma sit alanları, Kilisetepe Höyüğü III. derece arkeolojik sit alanı, yakın çevresinde ise tarım ve orman alanı kullanımları ile yerleşim alanının etrafında yer alan III. derece doğal sit alanları gösterilmiştir.

Aynı zamanda plan kapsamında Eceabat ilçe merkezi bölgesel hizmet odağı olarak, feribot iskelesinin bulunduğu bölge ise Tarihî Alanın ana giriş noktası ve ziyaretçi bilgilendirme noktası olarak belirlenmiştir.

Söz konusu 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planında yerleşim alanları ve kentsel yerleşme alanlarına ilişkin belirlenen plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

“ VII.3. Y-Yerleşim Alanları

VII.3.1. *Planda belirlenen kentsel ve kırsal yerleşme alanları dâhilinde konut kullanımları ile birlikte sosyal altyapı alanları, teknik altyapı alanları, rekreasyon, açık ve yeşil alanlar, spor tesisleri, turizm tesisi, pansiyon, günübirlik tesis, askeri alanlar, akaryakıt istasyonu, ticaret-pazarlama alanları, küçük sanayi siteleri, ticari depolama, toptan ticaret, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri vb. kullanımlar yer alabilir.*

Kırsal yerleşme alanları dâhilinde tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapı (kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, ticari amaçlı olmayan kiler ve yem deposu) yapılabilir.

VII.3.2. *Bu alanlarda sanayi kullanımları ile yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolama kullanımları yer alamaz.*

VII.3.3. Kentsel ve kırsal yerleşme alanları dâhilinde;

- Bu planda getirilen kullanım kararları,
- Nüfus projeksiyonları,
- Yerleşme özellikleri,
- Yerleşmelerin gelecekte yükleneceği fonksiyonlar,
- Devamlı ve geçici ikamet edilen konut kapasiteleri,
- Yerleşik–meskûn alan sınırları,
- Eşikler,
- Kurum görüşleri vb.

hususlar dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında, plan nüfus kapasiteleri, konut kapasiteleri ile konut alanları büyüklükleri belirlenebilir.

VII.3.4. Konut yerleşme alanları büyüklükleri ve kapasiteleri yerleşmelerin devamlı ikamet edilen ve geçici ikamet edilen/boş konut kapasiteleri dikkate alınarak belirlenecektir.

Yerleşme alanlarında gerekli donatı alanları alt ölçekli planlarda gösterilecektir.

Alt ölçekli imar planlarında gelişme alanlarında sosyal donatı alanları; yürüme mesafeleri, dengeli dağılım, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyacını yeterli düzeyde karşılanması vb. hususlar dikkate alınarak düzenlenecektir. Meskûn alanlarda da bu hususlara mümkün olduğunca uyulacaktır.”

VII.3.5. Kentsel Yerleşme Alanları

VII.3.5.1. Bu planda kentsel yerleşik alan tanımı altında gösterilmiş alanlar; yerleşmelerin meskûn alanlarını, kentsel gelişme alanları ise planın yerleşmeler için önerdiği gelişme alanlarını ifade eder.

VII.3.5.2. Kentsel yerleşme alanlarının sit alanları dışındaki kısımlarına yönelik alt ölçekli imar planları (yeni, revizyon plan vb.) bütüncül olarak yapılacak olup, imar uygulamaları ise etaplar halinde yapılabilir.

VII.3.5.3. Kentsel yerleşme alanlarındaki yoğunluk dağılımı; nüfus projeksiyonları ve kapasite kabulleri esas alınarak, planlama ilkeleri çerçevesinde alt ölçekli imar planlarında yapılacaktır.”

1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planında sanayi ve depolama alanlarına ilişkin belirlenen plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

“VII.4.2. Sanayi ve Depolama Alanları

VII.4.2.1. *Bu alanlarda tehlikeli (yanıcı, parlayıcı, patlayıcı vb.) olmayan sanayi tesisleri, sanayi hammadde ve üretim malzemeleri ile bitkisel ve hayvansal ürünler için, açık ve kapalı depolama ve stok alanları, yükleme ve boşaltma alanları ve bunların ihtiyacı olan açık ve kapalı otoparklar, garajlar ve altyapı tesis alanları yer alabilir.*

VII.4.2.2. *Bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.*

VII.4.2.3. *Bu alanlarda niteliği gereği "Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthalı, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzük" kapsamında kalan tesisler yer alamaz.*

VII.4.2.4. *Mevzuata uygun yapılaşmış olan sanayi tesisleri, ilgili mevzuat çerçevesinde kirliliği önleyici her türlü tedbiri almak ve gerekli altyapıyı oluşturmak zorundadır. Henüz yapılaşmaya gidilmemiş sanayi alanlarında atıklara ilişkin gerekli tedbirler alınıp altyapı tesisleri gerçekleşmeden iskân ruhsatı verilemez.*

VII.4.2.5. *Bu alanlarda "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.*

VII.4.2.6. *Bu alanlarda, çevre kirliliğini önlemek amacıyla alınacak önlemler ile birlikte, atık suların bertarafında "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"nin "Teknik Usuller Tebliği"nde belirtilen kriterler sağlanacaktır.*

VII.4.2.7. *Bu alanlarda yer alacak tesislerin çevresel etki değerlendirmesine (ÇED) tabi olması halinde, ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.*

VII.4.2.8. *Bu alanlarda yer alacak ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerine, arıtma tesisi yapıp devreye girmeden yapı kullanma ya da işletme izni verilemez. İşletmede olup da arıtma tesisi bulunmayan ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerinde ise iş termin planına göre arıtma tesisleri yapılması ve işletilmesi zorunludur.”*

1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planında kentsel ve bölgesel sosyal-teknik altyapı alanlarına ilişkin belirlenen plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

“VII.4.4. Kentsel ve Bölgesel Sosyal-Teknik Altyapı Alanları

VII.4.4.1. *Bu alanlar; kentsel ve bölgesel hizmet niteliğine sahip her türlü idari-kamu hizmet tesisleri, askeri tesisler, müze, sosyal-kültürel, sağlık, eğitim, spor, yeşil alan, rekreasyon alanı, otopark vb. Sosyal ve teknik altyapı tesislerinin yer alabileceği alanlardır.*

VII.4.4.2. *Bu alanların kullanım türleri ve yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.*

VII.4.4.3. *Tarihî Alan Başkanlığı’nın Çamburnu ile Kilye Koyunda bulunan alan ve yapılarının Tarihî Alan yönetim-idari merkezi olarak işlevlendirilmesi öngörülmüştür.*

VII.4.4.4. *Eceabat Top Zeytinlik mevkiindeki eski askeri alanın, Tarihî Alan Başkanlığı idari hizmet birimleri, araç parkı ve depolama tesisleri olarak kullanılması öngörülmüştür.*

VII.4.4.5. *Alan içerisinde yapılması planlanan ziyaretçi karşılama merkezlerinde idari-yönetmel fonksiyonlar için yeterli miktarda alan ayrılacaktır.”*

6. PLAN GEREKÇESİ; AMAÇ, HEDEF VE İLKELER

Aşağıda belirtilen gerekçeler; amaç, hedef ve ilkeler de dikkate alınarak planlamaya konu Eceabat ilçe merkezi için arazi parçalarının genel kullanım biçimleri, yerleşme alanları gelişme yön ve büyüklükleri, yapılaşmalara ilişkin koşullar, ulaşım sistemi, sosyal donatı alanlarının yer seçim kararları gibi hususları ele alan imar planlarının hazırlanması gereği ortaya çıkmıştır.

Eceabat ilçe merkezi imar planlarının hazırlanmasının temel amacı; Eceabat yerleşme alanının gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkân sağlayacak, gelişme seyrine yön verecek Tarihî Alanın bütünü ve 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planı ile uyumlu 2040 projeksiyon yılı hedef alınarak mekânsal kararların üretilmesidir.

Hazırlanan revizyon+ilave 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hedefleri;

- Tarihî Alanın değerler bütünü ve özgünlüğü de göz önünde bulundurularak Eceabat ilçe merkezindeki yerleşme alanlarının, mekânsal gelişmelerinin plan bütünlüğü ve kontrolü içinde, düzenli yapılaşmasını ve oluşumunun sağlanması, risklerinin azaltılması,
- Sürdürülebilir mekânsal gelişme amacına odaklı bir planlama yaklaşımı çerçevesinde Eceabat ilçe merkezinin Gelibolu Tarihî Alanı içinde bölgesel hizmet odağı olarak geliştirilmesi,
- Yerleşmenin sosyal ve ekonomik yönden gelişimine katkıda bulunulması,
- Tarihî Alanda yaşayan nüfusun toplumsal refahının artırılması, alanda faaliyet sürdüren ekonomik sektörlerin alanın varlık değerlerine zarar vermeyecek bir biçimde geliştirilmesi,
- Mekânsal gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, yaşam ve mekân kalitesinin yükseltilmesi,
- Alanda yaşayan nüfusun kamusal hizmetlere erişiminin artırılması, sosyal donatı alanlarının yerleşme alanı ve tarihî alan bütününde yeterliliğinin artırılması, kamusal ortak mekânların oluşturulması,
- Yerleşme estetiği ve silüetinin iyileştirilmesi,
- Yerleşmenin ulaşım imkânlarının Tarihî Alanın varlık değerlerine zarar vermeyecek bir biçimde geliştirilmesi, ulaşım altyapısının iyileştirilmesi, erişilebilirliğinin artırılması şeklinde belirlenmiştir.

Aynı zamanda söz konusu revizyon+ilave 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları çalışmaları kapsamında aşağıda belirtilen ilkeler benimsenmiş ve bu ilkeler göz önünde bulundurularak plan kararları üretilmiştir.

- 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.
- Tarihî Alanda yapılması öngörülen yapı ve tesislere yönelik yapılacak proje, uygulama, iş ve işlemlerin Tarihî Alan Planı kararlarına uygunluğu sağlanacaktır.
- Yerleşmenin kimliğini geliştiren uygulamalara öncelik verilecektir.
- Eceabat ilçe merkezi Gelibolu Tarihî Alanı'nın bölgesel hizmet odağı olarak geliştirilecektir.
- Yerleşme alanları içinde Tarihî Alan ziyaretçilerine yönelik hizmet tesislerinin (konaklama, alışveriş, yeme-içme, hediyelik eşya satışı vb.) sayısı ve niteliğinin artırılması yönünde uygulamalar yapılacaktır.
- Yerleşmede konaklama tesisleri, ev pansiyonculuğu desteklenecektir.
- Yerleşmede yapılacak anıtsal ve mekânsal düzenlemelerin esasları; Tarihî Alanın dünya miras alanı olduğu ve istisnai evrensel değerlerinin bütünlüğü ve özgünlüğü gözetilerek belirlenecektir.
- Yerleşmedeki mekânsal kullanımların engelsiz hale getirilmesine yönelik düzenlemeler yapılarak alanın engelliler tarafından ziyaret edebilirlikleri artırılabilecektir.
- Araç ve yaya ulaşım bağlantılarının ve ulaşım altyapısının kalitesinin artırılmasına yönelik çalışmalar yürütülecektir.
- Yol güvenliğinin sağlanması ve yoğun olarak ziyaret edilen miras alanlarında oluşan ulaşım sorunlarının önlenmesine yönelik uygulamalar geliştirilecektir.
- Plan kararlarıyla uyumsuz, mevzuata aykırı ve düzensiz yapılaşmalar ilgili mevzuat gereği kaldırılacak ve korunması gerekli tarihi, doğal, ekolojik, kültürel ve peyzaj öğelerine olumsuz etkide bulunan uygulamalar önlenecektir.
- Tarihî alan planı kararları ile uyumsuz kaçak ve düzensiz yapılaşma ilgili mevzuat gereği kaldırılacak ve korunması gerekli tarihi, doğal, ekolojik, 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 işbirliği sağlanacaktır.
- Yüksek risk taşıdığı tespit edilen yapılar için ilgili kurumlarla işbirliği sağlanarak gerekli önlemler alınacaktır.
- Yerleşmede yenilenebilir ve temiz enerji kaynaklarının kullanımının yaygınlaştırılması desteklenecektir.

7. PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen plan gerekçesi; amaç, hedef ve ilkeler doğrultusunda planlamaya konu alanda; 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 revizyon+ilave imar planları hazırlanmış ve plan kararları oluşturulmuştur.

Planlama alanının toplam büyüklüğü yaklaşık 197,50 ha'dır.

Çanakkale Gelibolu Tarihî Alanı içinde kentsel yerleşim niteliğindeki tek yerleşme Eceabat ilçe merkezidir.

Çanakkale merkeze bağlı bir mahalle görünümünde olan Eceabat'ın kendi bölgesine hizmet verme kapasitesinin arttırılması ve böylelikle bölgede oluşan katma değer gene bölgede kalmasının sağlanması gerekmektedir. Bu karar doğrultusunda Tarihî Alan Planı'nda Eceabat, Bölgesel Hizmet Odağı (BHO) olarak tariflenerek; Gelibolu Tarihî Alan sınırları içerisinde yaşayan nüfusun ve ziyaretçilerin ihtiyaç duyacağı hizmetlerin karşılanacağı, Tarihî Alanın ticari, sosyal ve idari merkez işlevlerini üstlenecek bir merkez olarak geliştirilmesine karar verilmiştir.

Yine Tarihî Alan Plan kararlarına göre; Tarihî Alanın ticari ve idari merkezi olan Eceabat'ta aynı zamanda bu fonksiyonların güçlendirilmesi yönündeki kararlar desteklenecek ve alt ölçekli planlarda bu fonksiyonlara yönelik planlama kararları geliştirilecektir. Ayrıca, Eceabat'ın turizm aktivelerine yönelik konaklama tesislerinin sayılarının ve hizmet kapasitesinin arttırılması yönünde politikalar izlenecektir

Eceabat ilçe merkezinin Çanakkale İl merkezi ile ilişkili biçimde, bölgesel hizmet sunum kapasitesinin geliştirilmesi, alanın taşıma kapasitesi gözetilerek ziyaretçi hizmet sunumunun yönetilmesi, hassas alanların taşıma kapasiteleri izlenerek, varlık değerleri ile uyumlu bir biçimde bölgesel bağlantıların güçlendirilmesi ve ekonomik aktivitelerin geliştirilmesi öngörülmüştür.

Tarihî Alan Planı'nda Bölgesel Hizmet Odağı olarak tanımlanan Eceabat kentsel alanı aynı zamanda Tali Merkez (2. Derece Merkez) olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda alt ölçekli planlar hazırlanırken mevcut ve gelecek dönemdeki nüfus kapasiteleri, eski onaylı planlar, mülkiyet ve yapılaşma durumları, kullanım durumları, ihtiyaçlar ve talepler, Tarihî Alanın özgün dokusu, Tarihî Alan Planı kararları da dikkate alınarak konut alanları büyüklükleri ve yapılaşma koşulları, ulaşım, kentsel ve sosyal teknik altyapı alanları, kentsel çalışma alanları, turizm alanları, ticaret+turizm+konut kullanımları vb. belirlenmiştir.

Yine bu kullanımlar düzenlenirken mümkün olduğunca, Tarihî Alanda yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının yanı sıra alanı ziyarete gelenlerin ihtiyaçları da düşünülerek planlanmıştır.

7.1. GENEL ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Plan çalışması kapsamında Eceabat ilçe merkezi dâhilinde mevcut ve gelişme konut alanları belirlenmiş, kentsel çalışma alanları, turizm alanları, ticaret-turizm-konut alanları, ulaşım yolları, otopark ve meydan alanları düzenlenmiş, planlama bölgesinin ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte yaşayacak nüfus büyüklüğü ve yapısı da dikkate alınarak uygun konumlarda sosyal ve teknik altyapı alanları planlanmıştır.

Mevcut imar planı bulunan alanlarda mekânsal arazi kullanım kararları yeniden irdelenerek, yakın dönemdeki gelişmeler değerlendirilip ortaya çıkan ihtiyaçlara göre planlarda mekânsal düzenlemeler yapılmıştır.

Plan çalışması kapsamında getirilen arazi kullanım kararları sonucu oluşan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı alan dağılımları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 9: 1/1000 Ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

Alan Kullanımları	Alan (M ²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Konut Yerleşme Alanları			
Mevcut Konut Alanları			
K1-Konut Alanı	116878	11.69	5.92
K2-Konut Alanı	113732	11.37	5.76
Gelişme Konut Alanları			
K3-Konut Alanı	168242	16.82	8.52
K4-Konut Alanı	268296	26.83	13.58
Ara Toplam	667147	66.71	33.78
Karma Kullanım Alanları			
Ticaret - Turizm - Konut Alanı-1 (Tictk-1)	56687	5.67	2.87
Ticaret - Turizm - Konut Alanı-2 (Tictk-2)	37115	3.71	1.88
Ara Toplam	93801	9.38	4.75
Turizm Alanları			
Otel Alanı	20698	2.07	1.05
Günübirlik Tesis Alanı	2384	0.24	0.12
Ara Toplam	23082	2.31	1.17
Kentsel Çalışma Alanları			
Sanayi Ve Depolama Alanı	151331	15.13	7.66
Küçük Sanayi Alanı	8439	0.84	0.43
Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı	5574	0.56	0.28
Belediye Hizmet Alanı	3944	0.39	0.20
İdari Hizmet Alanı	4362	0.44	0.22
Resmi Kurum Alanı	11516	1.15	0.58
Askeri Alan	10143	1.01	0.51

Ara Toplam	195309	19.53	9.89
Sosyal Altyapı Alanları			
Sağlık Tesisi Alanı	9488	0.95	0.48
Sosyal - Kültürel Tesis Alanı	25845	2.58	1.31
İbadet Alanı (Cami)	10721	1.07	0.54
Eğitim Tesisleri Alanları			
Anaokulu Alanı	6021	0.60	0.30
İlkokul Alanı	19601	1.96	0.99
Ortaokul Alanı	11367	1.14	0.58
Lise Alanı	21168	2.12	1.07
Yükseköğretim Alanı	23016	2.30	1.17
Ara Toplam	127225	12.72	6.44
Açık Ve Yeşil Alanlar			
Park Alanı	62999	6.30	3.19
Rekreasyon Alanı	47823	4.78	2.42
Çocuk Bahçesi Ve Oyun Alanı	2464	0.25	0.12
Açık+Kapalı Spor Tesis Alanı	19977	2.00	1.01
Ağaçlandırılacak Alan	31487	3.15	1.59
Meydan	4097	0.41	0.21
Ara Toplam	168848	16.88	8.55
Orman Alanları			
Orman Vasıflı Alan	956	0.10	0.05
Ara Toplam	956	0.10	0.05
Teknik Altyapı Alanı			
Teknik Altyapı Alanı	3490	0.35	0.18
Trafo Alanı	850	0.09	0.04
Ara Toplam	4341	0.43	0.22
Su Yüzeyleri			
Akarsu, Dere, Kanal Vb. Alanlar	21130	2.11	1.07
Ara Toplam	21130	2.11	1.07
Ulaşım			
Kara Ulaşım Bağlantıları			
Transfer Otoparkı	8839	0.88	0.45
Yol+Otopark Alanı	660126	66.01	33.42
Kıyı Tesis Alanları			
Feribot İskelesi	4170	0.42	0.21
Ara Toplam	673135	67.31	34.08
Toplam	1974974	197.50	100.00

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

Mevcut konut alanları (K1-K2) 23,06 ha. ve gelişme konut alanları (K3-K4) 43,65 ha. olmak üzere toplam 66,71 ha. konut yerleşme alanları belirlenmiş olup, bu alanlar planlama alanının %33.78'ini oluşturmaktadır.

Ticaret-turizm-konut alanı-1 (TİCTK-1) 5,67 ha. ve ticaret-turizm-konut alanı-2 (TİCTK-2) 3,71 ha. olmak üzere toplam 9,38 ha. karma kullanım alanları belirlenmiş olup, bu alanlar planlama alanının % 4.75'ini oluşturmaktadır.

Otel alanı 2,07 ha ve günübirlik tesis alanı 0,24 ha. olmak üzere toplam 2,31 ha. turizm alanları belirlenmiş olup, bu alanlar planlama alanının 1.17'sini oluşturmaktadır.

Kentsel çalışma alanları toplam 19,53 ha. büyüklükte olup, planlama alanının 9.89'unu oluşturmaktadır. Kentsel çalışma alanları kapsamında değerlendirilen sanayi ve depolama alanı 15,13 ha., küçük sanayi alanı 0,84 ha., akaryakıt ve servis istasyonu alanı 0,56 ha., belediye hizmet alanı 0,39 ha., idari hizmet alanı 0,44 ha., resmi kurum alanı 1,15 ha. ve askeri alan 1,01 ha. büyüklüktedir.

Sosyal altyapı alanları toplam 12,72 ha. büyüklükte olup, planlama alanının %6.44'ünü oluşturmaktadır. Sosyal altyapı alanları kapsamında değerlendirilen sağlık tesisi alanı 0,95 ha., sosyal-kültürel tesis alanı 2,58 ha., ibadet alanı (cami) 1,07 ha. ve eğitim tesisleri alanları ise toplam 8,12 ha. büyüklüktedir.

Açık ve yeşil alanlar toplam 16,88 ha. büyüklükte olup, planlama alanının %8.55'ini oluşturmaktadır. Açık ve yeşil alanlar kapsamında değerlendirilen park alanı 6,30 ha., rekreasyon alanı 4,78 ha., çocuk bahçesi ve oyun alanı 0,25 ha., açık+kapalı spor tesisi alanı 2 ha., ağaçlandırılacak alan 3,15 ha. ve meydan ise toplam 0,41 ha. büyüklüktedir.

Orman vasıflı alan toplam 0,10 ha. Büyüklükte olup, planlama alanının %0.05'ini oluşturmaktadır.

Teknik altyapı alanı toplam 0,43 ha., su yüzeyleri akarsu, dere, kanal vb. toplam 2,11 ha. büyüklüktedir.

Transfer otoparkı toplam 0,88 ha., yol+otopark alanları toplam 66,01 ha. ve feribot iskelesi ise toplam 0,42 ha. büyüklüktedir.

7.2. MEKÂNSAL KULLANIMLAR İLE YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN PLAN KARARLARI

7.2.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

Plan çalışmaları kapsamında mevcut yapılaşma durumları, yoğunlukları, doğal eşikler, yerleşilebilirlik analizleri ve nüfus kabulleri ile mevcut imar planları, planın temel amaç-hedef ve stratejileri ile plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilerek irdelenmiş bu doğrultuda konut

yerleşme alanları ile yoğunlukları belirlenmiştir.

Eceabat ilçe merkezi revizyon+ilave imar planlarında konut yerleşme alanları “Mevcut Konut Alanları (K1-K2)” ve “Gelişme Konut Alanları (K3-K4)” olarak iki başlık altında ele alınmıştır.

Plan kapsamında mevcut konut alanları Eceabat ilçe merkezini batı yönünde çevreleyen karayolu ağı D-550 (Aynı zamanda E-87 Avrupa Karayolu) Edirne-Çanakkale yolu ve kıyı bölgesi ile arada kalan, mevcutta yerleşim ve sürekli yaşayanların ikamet ettikleri yerleşme alanlarının bulunduğu kısımlarda yer almaktadır.

Gelişme konut alanları ise; yine söz konusu D-550 (E-87 Avrupa Karayolu) Edirne-Çanakkale yolu ile planlama alanının batı sınırını oluşturan Çamburnu Mevkii’nde yapılması önerilen tünel ile birleşen planlarda önerilen 30 m.’lik taşıt yolu ile arasında kalan kısımlarda ve planlama alanın kuzey kısmında kalan bölgelerde yer almaktadır.

Plan kapsamında; mevcut konut alanları (K1-K2) 23,06 ha. ve gelişme konut alanları (K3-K4) 43,65 ha. olmak üzere toplam 66,71 ha. alan konut yerleşme alanları olarak düzenlenmiştir.

Konut yerleşme alanları olarak düzenlenen 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 iskân edilen kısımlar emsale dâhil olmak kaydıyla teras kat, çatı katı yapılabilir.

Revizyon+ilave 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları planların kademeli birlikteliği içinde bütüncül olarak hazırlanmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan 1/5000 ölçekli revizyon+ilave nazım imar planında; planlama alanı sınırları içerisinde toplam 252.752 m² (25,28 ha) büyüklüğünde mevcut konut alanı ve toplam 453.097 m² (45,31 ha) büyüklüğünde gelişme konut alanları düzenlenmiştir. Söz konusu konut yerleşme alanlarının yoğunluk gruplaması Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olacak şekilde mevcut konut alanlarında orta yoğunlukta (151-250 kişi/ha) ve gelişme konut alanlarında orta yoğunlukta (121-200 kişi/ha) olarak belirlenmiştir.

Nazım imar planı çalışmaları kapsamında belirlenen yoğunluk gruplarına göre belirlenen alt ve üst sınırlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 10: Planlama Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon+İlave Nazım İmar Nüfus-Kapasite Hesapları

Alan Kullanımı	Toplam		Nüfus	
	Alan (M ²)	Alan (ha)	Alt Sınır	Üst Sınır
Konut Yerleşme Alanları				
Mevcut Konut Alanları (Orta Yoğunlukta/ 151-250 Kişi/Ha)	252,752	25.28	3,817	6,319
Gelişme Konut Alanları (Orta Yoğunlukta/ 121-200 Kişi/Ha)	453,097	45.31	5,482	9,062
Ara Toplam	705,849	70.58	9,299	15,381
Karma Kullanım Alanları				
Ticaret-Turizm-Konut Alanı-1 (Orta Yoğunlukta/ 201-250Kişi/Ha)	61,159	6.12	983	1,223
Ticaret-Turizm-Konut Alanı-2 (Orta Yoğunlukta/ 121-200 Kişi/Ha)	37,560	3.76	364	601
Ara Toplam	98,719	9.87	1,347	1,824
Toplam	804,568	80,00	10,646	17,205

* Ticaret-turizm-konut alanlarında konut kullanım oranının en fazla %80 olacağı üzerinden kabul yapılmıştır.

Nazım imar planı kapsamında toplam 25,28 ha. alan kaplayan mevcut konut alanlarında yer alabilecek alt nüfus sınırı 3.817 kişi, üst nüfus sınırı 6.319 kişi, planda toplam 45,31 ha. alan kaplayan gelişme konut alanlarında yer alabilecek alt nüfus sınırı ise 5.482 kişi, üst nüfus sınırı 9.062 kişi, planda toplam 9,87 ha. alan kaplayan ticaret-turizm-konut alanlarında ise yer alabilecek alt nüfus sınırı 1.347 kişi, üst nüfus sınırı 1.824 kişidir.

Bu kapsamda; planlama alanında konut yerleşme ve karma kullanım alanlarında yer alabilecek toplam alt nüfus sınırı 10.646 kişi, üst nüfus sınırı ise 17.205 kişi olarak belirlenmiştir.

Plan çalışması kapsamında konut yerleşme alanlarının yapılaşma koşulları ve alanda yer alacak yapıların kat yükseklikleri belirlenirken; Eceabat ilçe merkezinin konumu, Tarihî Alanın özgün dokusu, Eceabat ilçe merkezinin 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planında bölgesel hizmet odağı olması ve Çanakkale Boğazı öngörünüm hattı dahilinde kalması ile silüete etkisi, bölgenin deprem durumu ve zemin yapısı göz önünde bulundurulmuştur. Bu kapsamda kat adedi 3 kat ile sınırlı tutulmuştur.

Planda K1 ve K2 sembolleri ile gösterilen mevcut konut alanlarındaki yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

K1 ve K2 işaretli mevcut konut alanlarında:

- Yapı nizamı=B (Bitişik)
- En fazla kat adedi: 3 kat
- Taks=0.65
- Kaks/Emsal=1.50
- 1.000 m² ve üzeri büyüklükteki parsellerde Taks ve Kaks/Emsal %15 artırılır.
- Yapılacak ifrazlarda en az parsel büyüklüğü şartı =400 m²
- Parselin en dar kenarında olmamak kaydıyla en az bir ön, arka veya yan komşu tarafında asgari 3.5 m. genişlikte bahçe mesafesi bırakılır.

- K1 işaretli mevcut konut alanlarında mevcut parsellerden Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde tanımlanan asgari parsel genişliği ve derinliği şartını sağlamayanlarda yeni yapılaşmaya izin verilmez. Düzenli yapılaşma oluşumu açısından bu türde parsellerle ilgili gerekirse belediyesince bulunduğu ada içerisinde tevhid-parselasyon-uygulama işlemleri yapılabilir.

Planda K3 ve K4 sembolleri ile gösterilen gelişme konut alanlarındaki yapılaşma koşulları ise aşağıdaki gibidir.

K3 işaretli gelişme konut alanlarında:

- Yapı nizamı=A (Ayrık)
- En fazla kat adedi: 3 kat
- Taks=0.40
- Kaks/Emsal=1.00
- Yapılacak ifrazlarda en az parsel büyüklüğü şartı =500 m²
- Yapı yapılabilecek parsel büyüklüğü asgari 200 m²'dir.
- Asgari ön bahçe mesafesi=5 m.
- Asgari yan bahçe mesafesi=3.5 m.
- 500 m² büyüklüğün altındaki imar parsellerinde yapılacak yapılar komşu parsellerden birisine yan bahçe mesafesi olmadan bitişik olarak yapılabilir.

K4 işaretli gelişme konut alanlarında:

- 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 200 m²'dir.
- Asgari ön bahçe mesafesi=5 m.
- Asgari yan bahçe mesafesi=3.5 m.
- 500 m² büyüklüğün altındaki imar parsellerinde yapılacak yapılar komşu parsellerden birisine yan bahçe mesafesi olmadan bitişik olarak yapılabilir.

7.2.2. KARMA KULLANIM ALANLARI

7.2.2.1. Ticaret - Turizm - Konut Alanları (TİCTK)

Plan çalışmaları kapsamında mevcut yapılaşma durumları ve eğilimleri, mevcuttaki turizm ve ticaret gelişmeleri, eski onaylı imar planları, turizm potansiyeli doğrultusunda ticaret-turizm-konut alanları düzenlenmiştir.

Eceabat ilçe merkezi revizyon+ilave imar planlarında ticaret-turizm-konut alanları “Ticaret-Turizm-Konut Alanı-1” ve “Ticaret-Turizm-Konut Alanı-2” olarak ayrılmıştır.

Plan kapsamında Ticaret-Turizm-Konut Alanı-1 alanın mevcut yerleşme alanlarının yoğunlaştığı merkez bölgesinde ağırlıklı olarak kıyı kesiminde ve D-550 karayolu ile kıyı kesimi arasında bağlantı sağlayan taşıt yoluna cepheli olan bölgelerde yer almaktadır.

Ticaret-Turizm-Konut Alanı-2 ise alanın mevcut yerleşme alanlarının yoğunlaştığı merkez bölgesinin kuzey kısmında ve planlama alanının kuzey batısında yer almaktadır.

Plan kapsamında; Ticaret-Turizm-Konut Alanı-1 5,67 ha. ve Ticaret-Turizm-Konut Alanı-2 3,71 ha. olmak üzere toplam 9,38 ha. alan karma kullanım alanı olarak düzenlenmiştir.

Plan kapsamında Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak düzenlenen alanlar; 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde belirtilen hususlara uyulmak ve tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer alabileceği alanlardır.

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, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile pansiyon, otel, apart otel vb. konaklama tesisleri yapılabilir. Ancak sanayi kullanımları ile yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolama kullanımları yer alamaz.

Bu alanlarda konut kullanım oranı en fazla %80 olabilir ve son katın toplam alanının %50'sini geçmemek şartıyla ve iskân edilen kısımlar emsale dâhil olmak kaydıyla teras kat, çatı katı yapılabilir.

Diğer hususlarda belirlenen kullanım kararına göre ilgili plan hükümlerine uyulacaktır.

Planda **TİCTK-1 ve TİCTK-2** sembolleri ile gösterilen Ticaret-Turizm-Konut alanlarındaki yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

TİCTK-1 işaretli alanlarda:

- Yapı nizamı=B (Bitişik)
- En fazla kat adedi: 3 kat
- Taks=0.65
- Kaks/Emsal=1.50
- 1.000 m² ve üzeri büyüklükteki parsellerde Taks ve Kaks/Emsal %10 artırılır.
- Yapılacak ifrazlarda en az parsel büyüklüğü şartı =400 m²
- Parselin en dar kenarında olmamak kaydıyla ön, arka veya yan komşu en az bir tarafında asgari 3.5 m. genişlikte bahçe mesafesi bırakılır.

TİCTK-2 işaretli alanlarda:

- Yapı nizamı=A (Ayrık)
- En fazla kat adedi: 3 kat
- Taks=0.40
- Kaks/Emsal=1.00
- Yapılacak ifrazlarda en az parsel büyüklüğü şartı =500 m²
- Asgari ön bahçe mesafesi=5 m.
- Asgari yan bahçe mesafesi=3.5 m.

7.2.3. TURİZM ALANLARI

7.2.3.1. Otel Alanı

Planlama alanının güneyindeki kıyı bölgesinde eski onaylı plan kararları ile mülkiyet durumları da dikkate alınarak toplam 2,07 ha. büyüklükte alan “Otel Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Planda otel alanı olarak düzenlenen alanlarda; otel türünde turizm tesisleri ile tamamlayıcı tesisler yer alabilir.

Bu alanlarda 2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve “turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”e uyulması zorunludur.

Turizm tesisleri ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka kullanım amacına dönüştürülemez. Bu amaçla tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılacak ve tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise;

- Yapı nizamı=A (Ayrık)
- En fazla kat adedi: 3 kat
- Taks=0.40
- Kaks/Emsal=1.00
- Yapılacak ifrazlarda en az parsel büyüklüğü şartı =5.000 m²
- Asgari ön ve yan bahçe mesafesi=10 m. şeklinde belirlenmiştir.

7.2.3.2. Günübirlik Tesis Alanı

Planlama alanının kıyı bölgesinde eski onaylı plan kararları ile mülkiyet durumları da dikkate alınarak toplam 0,24 ha. büyüklükte alan “Günübirlik Tesis Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Planda günübirlik tesis alanı olarak düzenlenen alanlarda; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, wc, kafe, lokanta, çayhane, açık spor alanları, duş, gölgelik, soyunma kabini ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²' yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisler yapılabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise;

- Yapı nizamı=A (Ayrık)
- En fazla kat adedi: 1 kat
- Kaks/Emsal=0.05
- Yapılacak ifrazlarda en az parsel büyüklüğü şartı: 1.000 m²
- Yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yollarından 5 m., diğer cephelerden 3.5'er metre olacaktır şeklinde belirlenmiştir.

7.2.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

7.2.4.1. Sanayi ve Depolama Alanı

Plan kapsamında bölgenin kuzey ve kuzey batısında mevcut imar planları ve yapılaşmalar ile gelecek dönemdeki ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak bölgeye hizmet verecek toplam 15,13 ha. alan “Sanayi ve Depolama Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Plan kapsamında sanayi ve depolama alanı olarak belirlenen alanlar; sanayi işletmeleri ve bu işletmelerle ilintili açık ve kapalı depolama tesisleri ile aynı zamanda endüstriyel hammadde

ve mamül ürünlerin, tarımsal ürünlerin açık ya da kapalı depolanması amacıyla düzenlenmiş alanlardır.

Bu alanlarda; tehlikeli (yanıcı, parlayıcı, patlayıcı vb.) olmayan sanayi tesisleri, sanayi hammadde ve üretim malzemeleri ile bitkisel ve hayvansal ürünler için, açık ve kapalı depolama ve stok alanları, yükleme ve boşaltma alanları ve bunların ihtiyacı olan açık ve kapalı otoparklar, garajlar ve altyapı tesis alanları yer alabilir. Aynı zamanda bu alanlarda üretilen ürünün tanıtım, teşhir ve satışına yönelik birimler de yer alabilir.

Bu alanlarda niteliği gereği "Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthalı, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzük" kapsamında kalan tesisler yer alamaz. Görsel kirliliğe neden olacak şekilde açıkta malzeme depolanması yapılamaz.

Bu alanlarda çevre kirliliğini önlemek amacıyla alınacak önlemler ile birlikte, atık suların bertarafında "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"nin "Teknik Usuller Tebliği"nde belirtilen kriterler sağlanmalı ve bu alanlarda yer alacak tesislerin çevresel etki değerlendirmesine (ÇED) tabi olması halinde, ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanmalıdır.

Aynı zamanda bu alanlarda; "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik", "Zararlı Kimyasal Madde ve Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliği", "Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği", "Gürültü Kontrol Yönetmeliği", "Atık Yönetimi Yönetmeliği", "Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği", "Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Mevzuata uygun yapılaşmış olan sanayi tesisleri, ilgili mevzuat çerçevesinde kirliliği önleyici her türlü tedbiri almak ve gerekli altyapıyı oluşturmak zorundadır. Henüz yapılaşmaya gidilmemiş sanayi alanlarında atıklara ilişkin gerekli tedbirler alınıp altyapı tesisleri gerçekleşmeden iskân ruhsatı verilmeyecektir.

Bu alanlarda yer alacak ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerine, arıtma tesisi yapılıp devreye girmeden yapı kullanma ya da işletme izni verilemez. İşletmede olup da arıtma tesisi bulunmayan ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerinde ise iş termin planına göre arıtma tesisleri yapılması ve işletilmesi zorunludur.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise;

- Yapı nizamı=A (Ayrık), BL (Blok)
- En fazla kat adedi: 2 kat
- Kaks/Emsal=0.60
- Yapılacak ifrazlarda en az parsel büyüklüğü şartı =2.000 m² şeklinde belirlenmiştir.

7.2.4.2. Küçük Sanayi Alanı

Mevcut onaylı imar planlarında küçük sanayi alanı olarak belirlenen alanın Kilisetepe Höyüğü I. derece arkeolojik sit alanlarına yakınlığı, merkez yerleşim alanlarının neredeyse içinde kalması, alanın yer aldığı konumu ve fonksiyonu itibariyle yaratacağı ulaşım yoğunluğu ile görüntü, siluet, estetik açıdan oluşabilecek sıkıntılardan dolayı, plan çalışmaları kapsamında eski onaylı planlardaki ayrılan alan yerine, planlama alanının kuzey batısında sanayi ve depolama alanı olarak düzenlenen alanların bulunduğu bölgede yer alan toplam 0,84 ha. büyüklükteki alan “Küçük Sanayi Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Planda küçük sanayi alanı olarak düzenlenen alanlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlı küçük sanayi alanı kapsamındaki kullanımlar yapılabilir ancak görsel kirliliğe neden olacak şekilde açıkta malzeme depolanması yapılamaz.

Bu alanlarda çevre kirliliğini önlemek amacıyla alınacak önlemler ile birlikte, atık suların bertarafında "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"nin "Teknik Usuller Tebliği"nde belirtilen kriterler sağlanmalıdır.

Aynı zamanda "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik", "Zararlı Kimyasal Madde Ve Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliği", "Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği", "Gürültü Kontrol Yönetmeliği", "Atık Yönetimi Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise;

- Yapı nizamı=A (Ayrık), BL (Blok)
- En fazla kat adedi: 2 kat
- Kaks/Emsal=0.60
- Yapılacak ifrazlarda en az parsel büyüklüğü şartı =2.000 m² şeklinde belirlenmiştir.

7.2.4.3. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları

Plan kapsamında mevcut kullanım ve ruhsat durumları ile eski onaylı planlar da göz önünde bulundurularak D-550 (E-87 Avrupa Karayolu) Edirne-Çanakkale yoluna cepheli alanın kuzeyinde ve merkez yerleşimlerin yer aldığı bölgede toplam 0,56 ha. büyüklükteki alanlar “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlı akaryakıt ve servis istasyonu kapsamındaki kullanımlar yapılabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise;

- Yapı nizamı=A (Ayrık)
- En fazla kat adedi: 2 kat
- Y ençok: 7.50 m.
- Kaks/Emsal=0.50 şeklinde belirlenmiştir.

7.2.4.4. Belediye Hizmet Alanı

Plan kapsamında merkez yerleşimlerin yer aldığı bölgede ve kıyı kesimine yakın alanlar ile planlama alanının kuzeybatısında yer alan ticaret-turizm-konut alanı- 2 ile sanayi ve depolama alanlarına yakın bölgelerde belediyenin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerin götürülebilmesi için gerekli tesislerin yapılabileceği 0.39 ha alan “Belediye Hizmet Alanı” olarak belirlenmiştir.

Planda belediye hizmet alanı olarak belirlenen alanlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlı belediye hizmet alanı kapsamındaki kullanımlar yapılabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise aşağıdaki gibidir;

- En fazla kat adedi: 3 kat
- Bu alanlarda bina yüksekliği ve diğer yapılaşma koşulları projesi doğrultusunda Belediyece belirlenir.

7.2.4.5. Resmi Kurum Alanları

Plan kapsamında bölgenin ihtiyaçlarına yönelik olarak mevcut imar planları ve yapılaşmalar da göz önünde bulundurularak genellikle merkez yerleşimlerin olduğu bölgede ve kıyı kesiminde olmak üzere muhtelif bölgelerde toplam 1,15 ha. alan “Resmi Kurum Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Planda resmi kurum alanı olarak belirlenen alanlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlı resmi kurum alanı kapsamındaki kullanımlar yapılabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- En fazla kat adedi: 3 kat
- Taks=0.75
- Kaks/Emsal=1.50 şeklinde belirlenmiştir.

7.2.4.6. İdari Hizmet Alanları

Plan kapsamında bölgenin ihtiyaçlarına yönelik olarak mevcut imar planları ve yapılaşmalar da göz önünde bulundurularak merkez yerleşimlerin bulundu alanda mevcutta Kaymakamlığın bulunduğu toplam 0,44 ha. alan “İdari Hizmet Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Planda idari hizmet alanı olarak belirlenen alanlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlı resmi kurum alanı kapsamındaki kullanımlar yapılabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- En fazla kat adedi: 3 kat
- Bu alanlarda bina yüksekliği ve diğer yapılaşma koşulları projesi doğrultusunda Belediyece belirlenir.

7.2.4.7. Askeri Alanlar

Plan kapsamında, planlama alanının güneyinde kalan Eceabat İlçe Jandarma Komutanlığı'nın yer aldığı toplam 1,01 ha. büyüklükteki alan “Askeri Alan” olarak düzenlenmiştir.

Planda askeri alan olarak düzenlenen alanlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlı askeri alanlar kapsamındaki kullanımlar yapılabilir ve bu alanlarda 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- En fazla kat adedi: 3 kat
- Taks=0.75
- Kaks/Emsal=1.50 şeklinde belirlenmiştir.

7.2.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planı da dikkate alınarak Eceabat kentsel alanı Tarihî Alanın bölgesel hizmet odağı olarak geliştirilecektir.

Eceabat aynı zamanda Tarihî Alanın ticari ve idari merkezidir. Bu fonksiyonların güçlendirilmesi yönündeki kararlar desteklenecektir. Sosyal donatı alanları ve bu alanlara yönelik projelerde bu husus dikkate alınmalıdır.

Plan dâhilinde planlama bölgesinin ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte sosyal altyapı alanları düzenlenmiştir. Bu alanlar içerisinde sağlık tesisi alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları, ibadet alanları ile eğitim tesisleri alanları yer almaktadır.

Planda ayrılan sosyal altyapı alanlarının toplam büyüklüğü 12,56 ha. büyüklükte olup, planlama alanının %6.36'sını oluşturmaktadır.

Sosyal donatı alanlarının ayrılmasında ulaşım mesafeleri, dengeli dağılım, yoğunluklar vb. unsurlar etkili olmuştur.

Yerleşmede mevcut dokuda ve mevcut planda sosyal donatı alanı eksikliği ve dağılımında dengesizlikler vardır. Nispeten yapılaşmış ve dolmuş bu alanlarda eksik olan sosyal donatı alanlarının önerilmesinde ilgili yönetmeliklerde belirtilen miktarlarda alan ayrılmasında zorlanılmıştır.

Yerleşmede mevcutta yer alan konut yerleşimleri, yapılaşma yoğunlukları ve imar uygulaması yapılmış alanlar göz önünde bulundurulduğunda, özellikle merkez yerleşim alanlarının yer aldığı alanlarda sosyal donatı alanları kısıtlı miktarlarda düzenlenebilmiştir.

Donatı alanlarından mevcut olanlar, kentteki mülkiyet ve arazi yapısından kaynaklı sorunların da etkisiyle alansal olarak standartların oldukça altındadır. Donatı alanlarının ayrılmasında mümkün olduğunca kısıtlı arazinin rasyonel ve verimli kullanılması ilkesi göz önünde bulundurulmuştur.

Planlama alanı içerisinde sosyal donatı alanları ayrılırken eski imar planı kararları, mülkiyet yapıları ile mevcut yapılaşma alanları da göz önünde bulundurulmuştur. Büyüklük olarak eksikliği bulunan sosyal donatı alanları içinse daha çok gelişme bölgelerinde ve boş alanlarda uygun konumlarda mümkün olduğunca gerekli alanlar ayrılmıştır.

Sosyal donatı alanları, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının yanı sıra alanı ziyarete gelenlerin ihtiyaçları ile alansal büyüklüklerdeki kısıtlılıklar da göz önünde bulundurularak

projelendirilmelidir.

Revizyon+ilave imar planı kapsamında eski onaylı imar planlarına göre nüfus ve yoğunluk değerlerinde azalma olmasına rağmen sosyal donatı alanları alansal ve sayısal olarak eski onaylı planların oldukça üzerinde ayrılmıştır.

Aşağıdaki tabloda eski onaylı imar planları ile öneri imar planları kapsamında düzenlenen sosyal donatı alanları karşılaştırmalı olarak verilmiştir.

Tablo 11: Eski Onaylı İmar Planları İle Öneri İmar Planları Kapsamında Düzenlenen Sosyal Donatı Alanları

Kullanım	Meri Plan (M ²)	Öneri Plan (M ²)
Anaokulu Alanı	796	6021
İlkokul Alanı	5372	19601
Ortaokul Alanı	909	11367
Lise Alanı	4984	21168
Park Alanı	167255	137361
Rekreasyon Alanı		
Çocuk Bahçesi Ve Oyun Alanı		
Açık+Kapalı Spor Tesisi Alanı		
Meydan		
Sağlık Tesis Alanı	1945	9488
Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanı	3921	25845
İbadet Alanı (Cami)	2502	10721
Teknik Altyapı Alanı (Yol+Otopark Hariç)	2406	4341
Toplam	190090	245911

7.2.5.1. Sağlık Tesis Alanı

Plan kapsamında bölgenin ihtiyaçlarına yönelik olarak merkez yerleşimlerinin yer aldığı bölgede mevcut sağlık tesisinin olduğu alan ile planlama alanının batısında olmak üzere toplam 0,95 ha. büyüklükteki alanlar “Sağlık Tesis Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Planda sağlık tesisi alanı olarak düzenlenen alanlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlı sağlık tesis alanları kapsamındaki kullanımlar yapılabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- En fazla kat adedi: 3 kat
- Taks=0.75
- Kaks/Emsal=1.50 şeklinde belirlenmiştir.

7.2.5.2. Sosyal- Kültürel Tesis Alanı

Plan kapsamında muhtelif yerlerde mevcut kullanım durumları, yerleşmenin yapısı ve özellikleri de göz önünde bulundurularak nüfusun bu türdeki ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik farklı bölgelerde toplam 2,58 ha. alan “Sosyal-Kültürel Tesis Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Planda sosyal-kültürel tesis olarak düzenlenen alanlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlı sosyal ve kültürel tesis alanı kapsamındaki kullanımlar yapılabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- En fazla kat adedi: 3 kat
- Taks=0.75
- Kaks/Emsal=1.50 şeklinde belirlenmiştir.

7.2.5.3. İbadet Alanı (Cami)

Plan kapsamında bölgenin ihtiyaçlarına yönelik olarak merkez yerleşimlerinin yer aldığı bölgede mevcut ibadet tesislerinin bulunduğu alanlar ile alanın batısında ve güneyinde olmak üzere toplam 1,07 ha. büyüklükteki alanlar “İbadet Alanı (Cami)” olarak düzenlenmiştir.

Planda ibadet alanı olarak belirlenen alanlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlı ibadet yeri kapsamındaki kullanımlar yapılabilir ve bu alanlarda bina yüksekliği ve diğer yapılaşma koşulları projesi doğrultusunda Belediyece belirlenecektir.

7.2.5.4. Eğitim Tesisleri Alanları

Plan kapsamında mevcut plan kararları ve yapılaşmalar da dikkate alınarak uygun konum, büyüklük ve mesafede 0,60 ha. anaokulu alanı, 1,96 ha. ilkokul alanı, 1,14 ha. ortaokul alanı, 2,12 ha. lise alanı ve 2,30 ha. yükseköğretim alanı olmak üzere toplam 8,12 ha. alan “Eğitim Tesisleri Alanları” olarak düzenlenmiştir.

Bu alanlarda; planda getirilen kullanım kararları doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlanan eğitim tesisleri (anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, yüksek öğretim) ile bunlara hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu gibi yan tesisler yer alabilir.

İlköğretim öncesi eğitim birimleri konut alanları ve eğitim tesisleri içerisinde ilgili mevzuatın gerektirdiği şartlar yerine getirilmek kaydı ile yer alabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- En fazla kat adedi: 3 kat
- Taks=0.75
- Kaks/Emsal=1.50 şeklinde belirlenmiştir.

7.2.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

7.2.6.1. Park, Rekreasyon, Çocuk Bahçesi ve Oyun 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 6,30 ha. “Park Alanı”, toplam 4,78 ha. “Rekreasyon Alanı” ve toplam 0,25 ha. “Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı” düzenlenmiştir.

Bu alanlar toplam 11,33 ha. büyüklüktedir ve planlama alanının % 5.74’ünü oluşturmaktadır.

Plan kapsamında düzenlenen park ile çocuk bahçesi ve oyun alanları genellikle konut yerleşme alanlarının yer aldığı bölgelerde düzenlenmiş, rekreasyon alanları ise alanın kıyı bölgesi boyunca önerilmiştir.

Plan kapsamında mevcut onaylı planlar dahilinde kıyı kesiminde parçalı olarak düzenlenmiş park ve rekreasyon alanları yerine bütüncül ve devamlılığı olan rekreasyon alanlarının oluşturulması amaçlanmıştır.

Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde yer alan yeşil alanlar kapsamında kalan kullanımlar yer alabilir. Yapılaşma koşulları Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirlenir.

7.2.6.2. Açık+Kapalı Spor Tesisi Alanı

Plan kapsamında merkez yerleşimlerin bulunduğu alanda ve planlama alanının güneyinde olmak üzere spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak ve bölgenin ihtiyacını karşılamaya yönelik toplam 2 ha. alan “Açık+Kapalı Spor Tesisi Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde yer alan spor amaçlı kullanımlar (spor ve oyun alanları, stadyum) ile ilgili hükümler geçerlidir.

7.2.6.3. Ağaçlandırılacak Alan

Plan kapsamında mevcut arazi yapısı ile kullanımı da göz önünde tutularak; merkez yerleşim alanlarının batısında mevcutta mezarlık alanı olan alan ile planlama alanının kuzeyinde yer alan toplam 3,15 ha. büyüklükteki alan “Ağaçlandırılacak Alan” olarak düzenlenmiştir.

Bu alanlarda açık oturma ve dinlenme yerleri, mezarlık alanı ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli 10 m²'yi geçmeyen büfe, wc, ulaşım ve haberleşme noktaları, aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj düzenlemeleri yapılabilir. Gerekli durumlarda su deposu, terfi merkezi, trafo merkezi gibi teknik altyapı tesisleri yer alabilir.

7.2.6.4. Meydan

Plan kapsamında feribot iskelesinin bulunduğu kıyı kesiminde toplam 0,41 ha. büyüklükteki alan “Meydan” olarak düzenlenmiştir.

Planda kentsel tasarım projesi yapılması öngörülen alan dahilinde kalan meydan alanları; kentsel tasarım rehberlerinden faydalanılarak Tarihî Alanın tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal kimliğine uygun kent mobilyaları ile zenginleştirilerek geleneksel mimari kimliğine uygun olarak düzenlenecektir. Yakın çevresinin ve bölgenin tarihsel kimliğini tanımlayıcı sergi, seremoni, tören, tema parkı kullanımlarına uygun projelendirme yapılabilir.

Bu alanlarda meydan işlevleri yeşil alanlarla birlikte düzenlenebilir, çeşme, bisiklet park-kiralama alanları, oturma, gösteri, anıt-heykel kullanımları yer alabilir. Bu aktivitelere yönelik sökülüp takılabilir malzemelerle (gölge, platform, sahne, çadır vb.) geçici birimler yapılabilir.

7.2.7. SİT/KORUMA ALANLARI

Planlamaya konu Eceabat ilçe merkezi sınırları içerisinde değişik dönemlerde farklı kurul ve komisyon kararları ile tescillenmiş sit alanları yer almaktadır. Bunlar, merkez yerleşimlerinin bulunduğu bölgede yer alan Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı, merkez yerleşimlerinin güneyinde İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları ile planlama alanının güneyinde yer alan Çamburnu Kalesi ve yakın çevresini kapsayan karma sit alanlarıdır.

Söz konusu sit alanları plan onama sınırları dışında kalmamaktadır. Ancak planda gösterilmemiş dahi olsa, tespit ve tescili yapılmış/yapılacak sit alanları, kültür ve tabiat varlıkları

ile bunlara ait korunma alanları geçerlidir.

Sit/koruma alanlarının sınırları ve tescilli yapılar ile ilgili olarak plandaki gösterimlerde farklılık olması halinde ise sit- tescil kararı eki haritalar esas alınmalıdır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile sit alanlarına yönelik (arkeolojik, tarihi ve doğal sit) yapılacak plan, proje, uygulama, iş ve işlemler de 24.01.2015 tarih ve 29246 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanında Yapılaşmanın ve Yapıların Kullanımının Denetimi İle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunun Çalışma Usul ve Esaslarına İlişkin Yönetmelik”e uyulması gerekmektedir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili yönetmelikleri uyarınca sit alanlarında ve sit statüsünde değişiklik olması durumunda yeni sınırlar geçerli olacaktır. Koruma statüsü değişen alanların; belirlenen yeni statüsü dikkate alınarak ilgili mevzuat, Koruma Komisyonu tarafından alınan kararlar ve ilke kararları çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

7.2.8. TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde taşınmaz kültür varlığı olarak koruma altına alınan Eski Askerlik Şubesi ve Merkez Camii bulunmaktadır.

Çanakkale ili, Eceabat İlçesi, Kemalpaşa Mahallesinde yer alan, mülkiyeti maliye hazinesi adına kayıtlı 193 ada 3 parselde yer alan Eski Askerlik Şubesi; ilk önce Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 05.02.1999 tarih ve 5149 sayılı kararı ile tescillenmiş ve sonraki dönemde Gelibolu Tarihî Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu’nun 07.11.2017 tarih ve 517 sayılı kararı ile koruma alanı sınırları ve koruma grubu I. grup olarak belirlenmiştir.

Eceabat İlçe merkezi sınırları dahilinde yer alan Merkez Camii’nin ise Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 05.02.1999 tarih ve 5149 sayılı kararı ile tescilinin devamına karar verilmiştir.

Planlama alanında kalan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindeki yapılar ve korunma alanlarında yapılacak proje ve uygulamalar için Koruma Komisyonu görüşü alınmalıdır.

7.2.9. TEKNİK ALTYAPI

7.2.9.1. Teknik Altyapı Alanı

Plan sınırları içerisinde bölgenin ihtiyacına cevap verecek nitelikte muhtelif bölgelerde “Teknik Altyapı Alanı” düzenlenmiştir.

Planda teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlarda; kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler yer alabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- Taks=0.75
- Kaks/Emsal=1.50 şeklinde belirlenmiştir.

7.2.9.2. Enerji Nakil Hattı Ve Koruma Kuşağı

Plan kapsamında Eceabat İlçe Merkezi sınırları içerisinde geçen "34.5kV" enerji nakil hattı 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.

TEİAŞ'ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki ve sorumluluğunda bulunan 36 kw. üstündeki enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin, irtifak koridoru boyunca TEİAŞ'ın görüşü alınmadan uygulama yapılmamalıdır.

7.2.9.3. Trafo Alanları

Planlama alanı sınırları içerisindeki trafolar ilgili yatırımcı kuruluş tarafından belirlenen şartlara uygun olarak yapılacaktır.

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

7.2.10. SU YÜZEYLERİ

7.2.10.1. Akarsu, Dere, Kanal vb. Alanlar

Plan kapsamında DSI'den alınan görüş doğrultusunda dere yatakları ve kanallar gösterilmiş olup, bu doğrultuda toplam 2,11 ha. alan "Akarsu, Dere, Kanal vb." olarak düzenlenmiştir.

Akarsu, dere ve kanallar ilgili kurum/kuruluşların görüşleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda muhafaza edilmesi veya düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu alanlarda "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine ve 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık genelgesinde belirtilen hususlara uyulmalıdır.

Planda gösterilen taşkın etkisi altındaki alanlarda ilgili kurum görüşleri ve mevzuat doğrultusunda gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Uygulamalarda alan içerisinde yer alan dere yatakları ile ilgili olarak; 167 sayılı "Yeraltı Suları Hakkında Kanun" hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Dere yatakları dere şev üstlerinden itibaren işaretlenerek belirlenecek ve belirlenen yataklar doğal halleri ile bırakılarak herhangi bir yapı ya da müdahale yapılmayacaktır. Aynı zamanda dere yataklarında daraltma yapılmayacak ve akış rejimi bozulmayacaktır. Dere yatakları içerisine hafriyat ve yapılacak çalışmalarla ilgili atıklar vb. malzemeler dökülmeyecek ve yatak kesitlerinin doğal halinde değişiklik yapılmayacaktır.

Planlama alanı içerisinde yer alan ulaşım yollarında yapım ve bakım çalışmaları için mevcut derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde ise ayrıca izin alınmalı, dereye ait taşkın debisini geçirecek büyüklükte sanat yapıları ile dere yatağı güzergâhlarında DSI'nin bilgisi ve izni olmaksızın değişiklik yapılmamalıdır.

Planlama sahasından geçen derelerle ilgili kurumca (Dsi 25. Bölge Müdürlüğü) yapılan inceleme sonuçları ve alınacak önlemler, aşağıda belirtilmiştir.

1- Nolu (Sacayan) Dere

- 1 nolu dere yatağı, ıslahı yapılmamış bir dere olduğundan söz konusu dere için kesitler belirlenmiş hidrolik hesaplamaları yapılmıştır. Bu hesaplamalar neticesinde km:0+000-0+435 arasındaki kısımda 3,0 m taban genişliğinde 2,0 m yüksekliğinde; km: 0+435-0+9636 arasında kısımda da yine 3,0 m taban genişliğinde 2,0 m yüksekliğinde farklı eğimlerde dik duvarlı beton kesit oluşturularak taşkın kontrolü sağlanmış olacaktır. Km: 0+426 ve 0+670' deki menfezler kesit olarak yetersizdir bunların yerine hidrolik

tahkiklere göre 3x2 lik karayolları tip menfezleri uygulandığında Q500 yıllık taşkın debisini geçirebilecektir. Ayrıca km: 0+936-0+944 arasında 1x1 m 45 derecelik eğik düzlem şüt yapısı yapılmalıdır.

2 Nolu (Karaçalılı (Çınarlı)) Dere

- 2 nolu dereden alınan kesitlerde yapılan hidrolik tahkiklere göre km:0+000-1+261 arasında kurumumuzca daha önceki yıllarda ıslah için yapılan beton trapez kanalın yeterli olduğu görülmüştür. Ancak m1 (km:0+031,50-0+044,56), m2 (km:0+200.00-0+214.00) m3 (km:0+475,34-0+485,90) ve m4 (km:0+679,78-0+687,66) deki menfezlerin mevcut debiyi geçirmediği tespit edilmiştir. Söz konusu km'lerde 4x2'lik karayolları tip menfezleri uygulandığında q500 yıllık taşkın debisini geçirebilecektir. ayrıca söz konusu dere yatağı km:1+266'da koldere 1 ve koldere 2 şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Bu kısımlar içinde ıslah yapılmadığından kesitler alınarak hidrolik tahkikler yapılmıştır. Kol dere 1 km: 0+000-0+244 arasında 4,0 m taban genişliğinde, 2,0 m yüksekliğinde dik duvarlı beton kesit oluşturularak taşkın kontrolü sağlanmış olacaktır. Kol dere 2'de de aynı şekilde km: 0+000-0+251 arasında 4,0 m taban genişliğinde, 2,0 m yüksekliğinde dik duvarlı beton kesit oluşturularak taşkın kontrolü sağlanacaktır.

3 Nolu (Kakma Altı) Dere

- 3 nolu dereden alınan kesitlerde yapılan hidrolik tahkiklere göre km: 0+000-0+570 arasında kurumumuzca yapılan mevcut beton trapez kesit q500 yıllık taşkın debisini geçirmektedir. İmar alanı sonuna kadar (km: 0+570- 1+087) arasında ise mevcut toprak kanal kesiti yeterlidir.
- Ayrıca, açık mecraların kapalı mecra haline getirilmesi, periyodik olarak yapılması gereken bakım-onarım ve temizlik çalışmalarının yapılmasını imkânsız hale getirmekte ve bunun sonucunda zamanla dolan mecralar şiddetli yağışlarda tıkanıp, taşarak önemli zararlara sebep olmaktadır. Dere yataklarının üzerinin kapatılmaması gerektiği 9 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, "dere yatakları ve taşkınlar " konulu, 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesinde yer almaktadır.
- Planlama alanında kalan tüm dere yataklarının denize kadar mansap şartı sağlanmalıdır.
- Açık ıslah kesiti uygulanacak derelerin yol geçişi olmayan kısımlarında, yol geçişleri için minimum (2,00x2,00) m. ebatlarında karayolu tip menfez yapılmalıdır.

7.2.11. KIYI-KUMSALLAR

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

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

7.2.12. ULAŞIM

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

Bu kapsamda kara ulaşım bağlantıları altında değerlendirilen transfer otoparkı toplam 0,88 ha., yol+otopark alanları toplam 66,01 ha., kıyı tesis alanları başlığı altında değerlendirilen feribot iskelesi ise toplam 0,42 ha. büyüklüktedir.

7.2.12.1. Kara Ulaşım Bağlantıları

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.

Planlama sınırları içinde ana aks niteliğinde olan ve yüksek trafik yüküne sahip, İstanbul-Kilitbahir Karayolu olarak tanımlanmıştır. Söz konusu yol planlamada kamulaştırma sınırları ve genişlikleri de dikkate alınarak yaklaşık 35 m. genişlikte düzenlenmiştir.

Planlama sınırları içinde yerleşmenin batısından sınırlayan ve üst ölçekli planlarda Çamburnu Mevkii'nde yapılması önerilen tünel ile birleşen ve eski onaylı planlarda 35 m. olarak düzenlenmiş olan taşıt yolu 30 m. genişliğinde düzenlenmiştir.

Yerleşme alanlarının bu yollarla bağlantıları mümkün olduğunca az kavşak noktasıyla sağlanmış ve karayolu kenarındaki bölgelerde mümkün olduğunca yan yol düzenlemeleri yapılarak kent içi trafiğin karayoluna bağlantısının mümkün olduğunca güvenli hale getirilmesi amaçlanmıştır.

Planlama alanı içinde ana ulaşım sisteminin omurgasını bu yol bağlantıları oluşturmaktadır. Bölgelerin ve fonksiyonların ulaşım bağlantıları genelde bu ana arterlere bağlanan kent içi yollar ile sağlanmaktadır.

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ile 5015 sayılı "Petrol Piyasası Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Karayolu güzergâhlarında arazinin topoğrafik yapısı nedeniyle tünel geçişi şeklinde ilgili kurumlarca projelendirme çalışmaları yapılabilir.

Plan kapsamında belirlenen 20-15-12-10 m genişliğindeki taşıt yolları; 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. Aynı zamanda plan kapsamında kıyı bölgesi ile hem alanın hem de alanın batısında kalan yerleşim alanlarının kıyıya erişimini kolaylaştıran yaya aksı düzenlemeleri yapılmıştır. Planda düzenlenen yaya+servis yolları ile yaya aksları gerekli durumlarda sınırlı olarak araç kullanımına açılabilir.

Planda gösterilen yaya akslarında hazırlanacak projeler doğrultusunda iyileştirici ve niteliğini artırıcı düzenlemeler yapılacaktır.

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 alanının kuzeyinden başlayarak bütün kıyı bölgesinde bisiklet yolu düzenlemeleri yapılmıştır. Kıyı bölgesi boyunca devam eden söz konusu bisiklet yolunun Kilitbahir yerleşimine kadar devam edeceği öngörülmektedir.

Planda gösterilen bisiklet yolları ilgili mevzuat dikkate alınarak düzenlenecek ve uygun zemin malzemesi ile kaplanacaktır. İlgili mevzuata uyulmak kaydıyla 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 benimsenmelidir. Bu doğrultuda; Tarihî Alan sınırları dâhilinde farklı bölgelerde transfer noktaları ve otopark alanları düzenlenmesi öngörülmüştür.

Eceabat ilçe merkezinde plan sınırları dâhilinde de alanın kuzey bölgesinde merkez yerleşim alanlarına yakın bölgede ve yaklaşık 35 m. genişliğinde düzenlenen karayoluna cepheli olacak şekilde transfer otoparkı düzenlemesi yapılmıştır. Bu alanda yeterli sayıda otobüs ve otomobil araç park yerleri düzenlenecektir.

Bunun yanı sıra yerleşim alanlarında değişik kesimlerde bölgesel genel otopark alanları düzenlenmiştir. Bunlar haricinde plandaki mekânsal kullanım türlerine göre otopark yönetmeliği hükümlerine göre gerekli otopark alanları ayrılacaktır.

7.2.12.2. Kıyı Tesis Alanları

Eceabat'ta bulunan feribot iskelesi, Kilitbahir ve Seddülbahir'de bulunan iskelelere göre daha büyük kapasitededir. Aynı zamanda Eceabat'ta 1 adet balıkçı barınağı bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresine, diğer illerde deniz yolu ve deniz yolu bağlantılı ulaşım; Ankara, Bursa ve İzmir illerinden kara yolu bağlantısı ile Çanakkale üzerinden, Kilitbahir ve Eceabat'a düzenlenen feribot seferleriyle sağlanmaktadır. İzmir ve İstanbul illerinden ise Eceabat'a seyrek saatli, tarifeli deniz yolu taşımacılığı bulunmaktadır. Gökçeada'dan Eceabat ile Kepez arasında düzenli feribot seferler bulunmaktadır.

Feribot iskelesi, iskele, balıkçı barınağı gibi kıyı tesisleri ile ilgili yapılacak düzenlemelerde; 6546 sayılı "Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun", 3621 sayılı "Kıyı Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri, 6237 sayılı "Limanlar İnşaatı Hakkında Kanun" ve 5775 sayılı "Limanların İnşaa, Tevsii, Islah ve Techizine Dair Kanun", 2634 sayılı "turizmi Teşvik Kanunu" ve 1380 sayılı "Su Ürünleri Kanunu" ile ilişkili "Balıkçı Barınakları Yönetmeliği" hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Planlama alanı sınırları dahilinde yer alan feribot iskelesi planlarda gösterilmiş olup, feribot iskelesi dahilinde ilgili mevzuata da uyulmak kaydıyla denizyolu ile yolcu taşımacılığı kapsamında gerekli yapı ve tesisler yapılabilir. Yapılacak yapıların yüksekliği=1 kat'ı ve Kaks/Emsali=0.50'yi geçmeyecektir.

1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planında Tarihî Alanı denizden görmek ve deniz araçları ile ziyaret etmek isteyen kullanıcılara yönelik **Deniz Tur Rotası** oluşturulması öngörülmüştür. Planlama alanı sınırları kapsamında yer alan Eceabat feribot iskelesi, deniz tur rotasının başlangıç noktasıdır.

7.3. JEOLojİK YAPI/AFETE YÖNELİK KARARLAR

Plan sınırları dahilinde kalan alanlarda; Tarihî Alan bütününe yönelik hazırlanan ve 26.05.2016 tarihinde onaylanan "Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı 1/25.000 Ölçekli Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporu" ile 26.05.2016 tarihinde onaylanan "Çanakkale İli, Eceabat İlçesi, Kemalpaşa ve İsmetpaşa Mahallelerinde Bulunan Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"na göre aşağıda verilen koşullara uyulması gerekmektedir.

Yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Önlemler Alan - 2.1)" da;

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 ise, uygun projelendirilmiş dayanma (istinat) yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

Mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Zeminin oluşturan birimlerin şişme derecesine bağlı olarak oluşabilecek stabilite sorunlarına karşın, yüzey ve atık sularının bölgeden uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır ve temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Yerleşime uygunluk açısından “Önem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu

Alanlar (Önemli Alan - 2.2)” da;

Önemli alan - 2.2 sembolü ile gösterilen alanlarda ve dışında olup bu alanları tehdit eden ve tepe kesimlerde gözlenen serbest, askıda ve yarı gömülü konumdaki kayaların temizlenmesi ile ilgili ıslah projesi hayata geçirilmeli ve ıslah projesi, uzman yerbilimci ve inşaat mühendislerinden oluşan teknik ekip denetiminde yapılmalıdır.

Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek yükün şeve etkisi ile şev stabilitesini bozmayacak şekilde güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak problemin niteliğine göre gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.

Zemin etütlerinde, zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemler ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. Önlemler alınmalı ve kademelendirme, palyelendirme yöntemleri ile eğimin düşürülmesine yönelik çalışmalar yapılmalıdır. Yapılaşma esnasında temeli, sızıntı suları ve yüzey sularının zararlı etkisinden korumak amacıyla drenaj sistemi yapılmalıdır.

Zemin ve temel etütlerde temel tipi ve temel derinliği, taşıma gücü, oturma, zemin büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri irdelenmeli ve olası stabilite problemlerine yönelik alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Ayrıca parsel/bina bazı zemin etütlerinde şev stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır.

Yerleşime uygunluk açısından “Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu

Alanlar (Önemli Alan - 5.1)” da;

Bu alanların jeolojisini oluşturan killerdeki şişme problemine karşı zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. Önemli alan - 5.1 sembolü ile gösterilen alanlarda yapılan sondajlardan elde edilen verilerle alüvyon birimin sivilaşma riski bazı kuyularda çok düşük-düşük olarak bulunmuştur. Alüvyon birimin yanal ve düşey yönde farklılıklar gösterdiği bilinmektedir. Bu nedenle temel zemin etütlerinde alüvyon birimlerde sivilaşma analizi daha detaylı yapılmalıdır. Gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişimlerle karşılaşılabileninden yapılarda 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 desteklenmelidir. Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

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.

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.

Planlama alanı “I. Derece Deprem Bölgesi” içerisinde kalmaktadır. Bu kapsamda 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.

7.3.1. AFETE MARUZ BÖLGE

Planlama alanının kuzeyinde bulunan az bir bölgede afete maruz bölge yer almaktadır. Bakanlar kurulu kararı ile afete maruz bölge ilan edilen bu alanda ilgili mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir ve bu alanlarda herhangi bir yapı yapılması yasaktır.

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

7.4.1. PLAN/İMAR UYGULAMALARI

Planlama çalışmaları kapsamında plan sınırları dahilinde yapılacak plan uygulamalarına ilişkin de plan kararları üretilmiştir. Planda gösterilen mülkiyet hatları bilgi amaçlı olup, uygulama

yapılırken Kadastro Müdürlüğü verilerinin dikkate alınması gerekmektedir.

Planda gösterilen “Öncelikli İmar Uygulaması Yapılacak Bölge”de; plan ve plan hükümlerinde getirilen kullanım türleri ile yapılaşma koşulları da göz önünde bulundurularak 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Madde uygulaması kapsamında uygulama ve parselasyonlar yapılacaktır. İmar uygulaması bütüncül veya etaplar halinde yapılabilir. Planda gösterilen bölge sınırı şematiktir.

Kadastro ile imar planı hatları arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, 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 uygulama, net imar parseli (tevhid, ifraz, terk ve satın alma işlemleri tamamlanmış) üzerinden yapılacaktır ve ifraz sonucu oluşan parsellerin sadece birinde asgari büyüklük konusunda (-) %10 tolerans kullanılabilir.

Bu planın onayından önce oluşmuş imar parsellerinde en az cephe/genişlik, derinlik ve bu plan notlarında belirtilen yapı yapılabilecek asgari parsel şartı getirilen alanlar dışında büyüklük şartı aranmaz. Bu parsellerin tevhid edilmesi ile oluşacak yeni parseller için de bu hüküm geçerlidir.

İlgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde, en az parsel cephe/genişlik, derinlik ve büyüklük şartını sağlamayan parseller, bitişik parsellerle tevhid edilebilir. Bu konuda ada içi parselasyon düzenlemesi, tevhid vb. yapmaya belediyesi yetkilidir.

Tescilli yapıların ve korunma alanlarının bulunduğu parsellerde plan uygulamaları (terk-kamulaştırma-ihdas-ifraz-tevhid) için koruma komisyonu izni gerekmektedir.

Planda yol genişliğinin belirtilmediği durumlarda 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılacaktır.

7.4.2. YAPILAŞMALARA İLİŞKİN GENEL HUSUSLAR

Planlama alanı sınırları kapsamında yapılacak bütün yapıların, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla yapılmış ilgili mevzuat hükümlerine uyması, hangi yapı sistemi ile yapılırsa yapılsın, tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması

zorunludur.

Otopark Yönetmeliği ve Sığınak Yönetmeliği hükümleri ile 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. Zemin katları ticari olarak kullanılan parseller hariç yapılacak rampalar parsel sınırından itibaren başlatılabilir. Ancak 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 geçmeyecektir.

Yapıların projelendirilmesinde kütle etkisi yaratmaması açısından bina cephelerinde devamlılık 10 metreyi geçmeyecek ve projelendirilmede plan hükümlerinde yer almayan konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

İmar planı ve plan hükümlerine veya onaylı projesine aykırı uygulamanın tespit edilmesi halinde; imar mevzuatı kapsamında ilgili idarelerce gerekli işlemler yapılacaktır.

7.4.3. BİNA VE KAT YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN HUSUSLAR

Planlama alanında yapılacak yapılaşmalarda bu planın 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.

7.4.4. TESCİLLİ YAPILAR VE KORUNMA ALANININ BULUNDUĞU PARSELLERDEKİ UYGULAMALAR

Planlama alanı kapsamında tescilli yapıların koruma alanında kalan parsellerde mevcut yapılardaki; basit veya esaslı onarım/tamir-tadilatlar için Başkanlık ve Koruma Komisyonundan izin alınması gerekmektedir.

Tescilli yapılara ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projesi Koruma Komisyonunca uygun bulunması koşulu ile yapılabilir. Uygulamalar ise bu planın plan hükümleri ve “korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik” doğrultusunda yapılır ve Başkanlık tarafından denetlenecektir.

Plan üzerindeki tescilli yapılara ilişkin kütle taramaları şematik ve bilgi amaçlı olup rölöve, restitüsyon ve rekonstrüksiyon projelerine esas teşkil etmeyecektir. Tescilli kültür varlıklarının restorasyonları aşamasında birden fazla bağımsız birim oluşturacak düzenleme yapılmayacak, tescilli yapılarda işlev değişiklikleri ancak Koruma Komisyonundan izin alınmak kaydıyla yapılacaktır.

Tescilli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair hazırlanacak rapor ve belgeler Koruma Komisyonunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilebilir.

7.4.5. KOT VERMEYE İLİŞKİN 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.

Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla ve kot verilmesini yanıltıcı ve dokuyu bozucu nitelikte amacıyla parsellerde hafriyat ve dolgu yapılmayacaktır.

7.4.6. ÇATILAR

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 yüzeyli), beşik çatı (iki yüzeyli), kırma çatı (dört yüzeyli) 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.

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

7.4.7. ALTYAPI VE TEKNİK DONANIM UYGULAMALARI

Plan sınırları içinde altyapı uygulama kazısı sırasında kültür varlığı ve/veya arkeolojik kalıntıların çıkması durumunda kazı durdurularak “2863 sayılı Yasanın 4. Maddesi” gereği Çanakkale Müze Müdürlüğü/Başkanlığa haber verilmesi ve Koruma Komisyonunca yapılan değerlendirmelerin sonucuna göre işlem yapılması gerekmektedir.

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.

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 mekanik ekipman, elektrik ve telefon kutuları, çıplak kablolar vb. tesisat elemanları ve donanımlarının yaya ölçeğinde yoldan görünmemesi amacıyla avlu/bahçede veya bina projelerine entegre edilerek kamufle edilmelerine yönelik düzenleme yapılması ilgili idarece sağlanacaktır.

7.4.8. SOKAK DÖŞEMELERİ/KENT MOBİLYALARI

Plan çalışmaları kapsamında 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 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 ise 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.

7.4.9. REKLAM PANOLARI/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 uygulama rehberlerinde tanımlanan esaslara uygun olarak (boyut, renk, malzeme ve yazı tipi vb.)Hazırlanacak tasarım/projelerine göre yazılacak/asılacaktır. Işıklı veya ışısız reklam, tabela ve panoları yola çıkma şeklinde asılamaz.

Neon, hareketli dijital yazı vb. tabela/pano içeriği kullanılmayacaktır ve bir parselde veya binada aynı işletmeye ait birden fazla reklam panosu yer almayacaktır.

Yukarıda belirtilenler dışında, yapıya ait bahçeye, avluya, kaldırıma, yola, direklere, ağaçlara sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılmayacak ve çatı üstünde tabela, pano ve neon yazı yer almayacaktır.

7.4.10. BİLGİLENDİRME TABELALARI / PANOLAR

Ziyaretçilerin alan içerisinde yönlendirilmeleri ve önemli mekânlar hakkında bilgi edinebilmelerini sağlamak amacıyla yönlendirme levhaları, tabelalar/panolar, kioskalar gibi alanın tanıtımı, ziyaretçinin yönlendirilmesi ve bilgilendirilmesini sağlayan sistemler Başkanlık ve Başkanlığın izni doğrultusunda ilgili kurumlarca yapılacaktır. Bu düzenlemeler çok dilli bir biçimde hazırlanmalı, uygulama rehberlerinde getirilen ilke ve kurallara uyulmalıdır.

Bilgilendirme tabelaları/panoların bulunduğu alanlardan gerekli görülenlerinde tarihi mekânla uyumlu mekânsal düzenlemeler yapılabilir, ziyaretçileri yağmur ve güneşin etkisinden korumak amacıyla üst örtüsü yapılabilir. Ancak bu alanlar kapalı mekân haline getirilmeyecektir.

7.4.11. PEYZAJ DÜZENLEMELERİ, 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 kullanılmalıdır. Aynı zamanda 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. Bu kapsamda ağaç varlığı dolayısıyla tretuvar, otopark çizgileri değiştirilebilir, tretuvar genişletilip daraltılabilir.

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.

7.4.12. ZİYARETÇİLERE YÖNELİK DÜZENLEMELER

Eceabat ilçe merkezi 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planı'nda "Bölgesel Hizmet Odağı" olarak tanımlanmıştır.

Bu kapsamda yerleşmede yapılacak alt ölçekli proje ve uygulamalarda; yerleşmede konaklama taleplerini karşılayacak hizmet altyapısı geliştirilmeli ve ev pansiyonculuğu özendirilmelidir. Bu amaçla; konaklama tesislerinin sayısının ve kalitesinin artırılması, ev

pansiyonculuğunun desteklenmesine yönelik proje çalışmaları yapılacaktır.

Yerleşmede yerel mutfak ürünlerinin sunumu, yeme-içme mekânlarını da kapsayan ticari aktiviteler ile hediyeelik eşya satış birimlerinin sayısı ve niteliklerinin artırılması, hizmet altyapısının iyileştirilmesi, zanaatkârlığın desteklenmesine yönelik destek ve teşvikler sağlanacaktır.

Çeşme, ibadet yeri, acil sağlık hizmetlerinin sunulabileceği sağlık üniteleri, bilgilendirme üniteleri (kiosk), bisiklet kiralama birimleri ziyaretçilerin de yararlanabileceği alan ve büyüklüğe sahip olacak şekilde düzenlenecektir.

Kentsel yerleşim alanları dâhilinde yayalaştırma, sokak sağlıklılaştırma çalışmaları ve kentsel alanlar uygulama rehberi kararları ile uyumlu kimliklendirme çalışmaları yürütülecektir.

7.4.12.1. Tarihî Alan Ana Giriş Ve Ziyaretçi Bilgilendirme Noktası

1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planında Tarihî Alanın ana giriş noktası ve ziyaretçi bilgilendirme noktası olarak belirlenen alanlardan birisi de Eceabat Feribot İskelesinin olduğu bölgedir. Bu alanda Tarihî Alan Başkanlığınca ziyaretçilere hizmet verilmesi amacıyla mekânsal düzenlemeler yapılacaktır.

Bu alanda giriş noktası düzenlemesi kapsamında Tarihî Alan ziyaretçilerine ilişkin veriler ve ziyaretçi sayısına yönelik istatistiki bilginin toplanması amacıyla düzenlemeler yapılacak ve ziyaretçilerin bilgilendirilmesi, yönlendirilmesi ve alanın tanıtımı; danışmanlık hizmetleri, rehber kitapçıklar, kiosklar, görsel ve işitsel materyaller aracılığı ile sağlanacaktır.

Bu alanda konum, işlev, alansal büyüklük ve ziyaretçi yoğunluğu vb. hususlar dikkate alınarak; güvenlik uygulamaları, tur aracı (shuttle) bağlantı durağı, otopark hizmetlerine ait mekânsal düzenlemeler, wc, kiosk, acil durum hizmetleri, tanıtım ve bilgilendirme panoları gibi kullanımlardan gerekli görülenler yer alabilecektir.

Bu doğrultuda feribot iskelesinin bulunduğu bölgede kentsel tasarım projesi yapılması öngörülen alan dâhilinde meydan olarak tanımlanan kısımda giriş ve ziyaretçi bilgilendirme noktası düzenlemesi kapsamında tek katlı ve toplam büyüklüğü 150 m²'yi geçmeyen yapılar yer alabilir.

7.4.13. KONTROLLÜ FAALİYET ALANLARI

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.

7.4.14. ÇANAKKALE BOĞAZ ÖNGÖRÜNÜM HATTI VE ÇANAKKALE BOĞAZ ÖNGÖRÜNÜM HATTI DÂHİLİNDE KALAN KİYİ KESİMİ ÖZEL KOŞULLU ALANLAR

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 dahilinde 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 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.

7.4.15. KENTSEL TASARIM PROJESİ YAPILACAK ALAN

Planda feribot iskelesi ve önünde yer alan meydan alanı kapsayan alan kentsel tasarım düzenlemesi yapılacak alan olarak belirlenmiştir. Bu alan sınırı içerisinde kalan alanlarda kentsel tasarım projeleri hazırlanması önerilmektedir. Hazırlanacak projeler bütüncül veya etaplar halinde yapılabilir. Söz konusu projelerin hazırlanması ve uygulamaya konulması halinde uygulamalarda ve yapılaşmalarda bu projelere uyulmalıdır.