



**ÇANAKKALE
SAVAŞLARI**
GELİBOLU TARİHİ
ALAN BAŞKANLIĞI

ÇANAKKALE SAVAŞLARI GELİBOLU TARİHÎ ALANI
ECEBAT İLÇE MERKEZİ
MAYDOS I. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. KAPSAM	1
2. ÇALIŞMA SİSTEMATİĞİ VE YÖNTEM	3
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	4
4. SİT ALANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	13
5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	18
6. PLAN GEREKÇESİ; AMAÇ, HEDEF VE İLKELER	24
7. PLANLAMA KARARLARI	26
7.1. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	26
7.1.1. Genel Çevre Ölçeğinde Korunacak Doğal, Tarihi ve Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar	26
7.1.2. Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar	27
7.1.3. Kontrollü Faaliyet Alanları.....	28
7.1.4. Tarihî Alan Ziyaretçilerine Yönelik Genel Düzenlemeler	29
7.1.5. Değerlerin Korunması, Potansiyellerinin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar.....	29
7.1.5.1. Sınırlar	29
7.1.5.2. Yoğunluk (Nüfus/Yapılaşma)	30
7.1.5.3. Gelişme Alanları	33
7.1.5.4. Bölgeleme/İşlevlendirme/Alan Kullanımı Kararları.....	34
7.1.5.5. Yapılaşma (Mevcut/Yeni)	34
7.1.5.6. Mülkiyet.....	36
7.1.5.7. Ulaşım - Trafik Düzeni	36
7.1.6. Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme/Yapılaşma Kararları.....	37
7.1.7. Altyapı Kararları	39
7.2. KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR	40
7.2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler.....	40
7.2.1.1. Yasal Araçlar	40
7.2.1.2. Korumaya Katılımın Örgütlenmesi	41
7.2.1.3. Alanın Canlandırılması.....	41
7.2.1.4. Yapıların Onarım Koşullarına İlişkin Ön Kararlar	42
7.2.2. Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar	42

7.3. DOKU, ADA, AÇIK ALAN VE SOKAKLARA İLİŞKİN KARARLAR.....	43
7.3.1. Yapılaşmalara İlişkin Genel Hususlar	43
7.3.2. Plan/İmar Uygulamaları (Parselasyon, Kamulaştırma, İfraz-Tevhit, Terk-İhdas vb.)...	44
7.3.3. Kot Vermeye İlişkin Hususlar	45
7.3.4. Çatılar	45
7.3.5. Sokak Döşemeleri/Kent Mobilyaları	46
7.3.6. Reklam Panoları/Tabelalar	47
7.3.7. Bilgilendirme Tabelaları/Panolar	47
7.3.8. Peyzaj Düzenlemeleri, Ağaçlar	47
7.4. MEKÂNSAL KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER	48
7.4.1. Genel Arazi Kullanım Kararları	48
7.4.2. Sit/Koruma Alanları.....	49
7.4.2.1. I. Derece Arkeolojik Sit Alanı	50
7.4.2.2. III. Derece Arkeolojik Sit Alanı	51
7.4.3. Konut Yerleşme Alanları.....	51
7.4.4. Açık ve Yeşil Alanlar	52
7.4.4.1. Park, Rekreasyon ve Çocuk Bahçesi Alanları	52
7.4.5. Teknik Altyapı.....	53
7.4.5.1. Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı.....	53
7.4.5.2. Trafo Alanı	53
7.4.6. Su Yüzeyleri	53
7.4.6.1. Akarsu, Dere, Kanal vb. Alanlar	53
7.4.7. Kıyı-Kumsallar.....	55
7.4.8. Ulaşım	55
7.4.8.1. Kara Ulaşım Bağlantıları	55
7.4.8.2. Kıyı Tesis Alanları (iskele)	57

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanım Durumu	10
Tablo 2: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu	11
Tablo 3: Planlama Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Nüfus-Kapasite Hesapları.....	33
Tablo 4: Eceabat İlçe Merkezi, Maydos I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Kararları Alan Dağılımı	48

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Maydos I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları	15
Şekil 2: Maydos Antik Kenti Kazı Alanı	16

1. KAPSAM

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

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

Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları koruma amaçlı imar planı; Tarihî Alan sınırları içerisinde kalan Çanakkale ili, Eceabat ilçe merkezindeki Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarını kapsamaktadır.

Söz konusu imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı Makamının 14.12.2018 tarih ve 8906 sayılı Oluru 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, Tarihî 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 görülmeyle reddedilmiştir. Kabul edilen itiraz ve talepler doğrultusunda planlarda gerekli düzenleme ve değişiklikler yapılmıştır.

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

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

Bu rapor, Çanakkale İli, Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı, Eceabat İlçe sınırları dâhilindeki Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama koruma amaçlı imar planına ilişkin plan kararlarını içermektedir.

2. ÇALIŞMA SİSTEMATİĞİ VE YÖNTEM

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

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

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

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

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

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

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

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

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Planlama çalışmasına konu alan; Çanakkale İli, Gelibolu Yarımadası, Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı, Eceabat ilçe merkezi sınırları dâhilinde kalmaktadır.

Planlamaya konu Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları, Eceabat ilçe merkezinin yaklaşık 1 km. güneydoğusunda İsmetpaşa Mahallesi sınırları içinde, Çamburnu mevkiinde yer almaktadır.

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

Eceabat ilçesi, Marmara Bölgesinin Trakya kesiminde ve Gelibolu 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.

İlçe 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 Küçükanafarta 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 merkezinin yaklaşık 1 km. güneydoğusunda, kıyıda yer alan Antik kent kalıntısı, Kilisetepe Höyüğünde bulunan yerleşimin devamı niteliğinde olup, Gelibolu Yarımadası'nda iskânı beş binyıldır kesintisiz devam eden tek yerleşim yeri olması sebebiyle arkeolojik olarak oldukça önem arz etmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

Eceabat İlçesi iklimine ilişkin değerlendirmeler, Gelibolu Meteoroloji İstasyonu ile Çanakkale Meteoroloji İstasyonu'nun uzun süreli (1950-2015) verilerine göre belirlenmiştir. 40° 07.8' enlem ve 26° 25.2' boylam koordinatları üzerinde bulunan Çanakkale Gelibolu Bölgesi'nde, Akdeniz ile Karadeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren Marmara iklimi görülmektedir. Marmara iklimi genel karakter olarak, yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğukça ya da serin ve yağışlı geçer. İlin Edremit Körfezi'nde Akdeniz iklimi hüküm sürerken, orta kısımda ve Gelibolu Yarımadası'nda daha çok yarı nemli olan ılıman karasal iklim tipi görülmektedir. Genel olarak en fazla yağış sonbahar ve ilkbaharda olup kış mevsimi soğuk geçmektedir. Kışın kar yağışı ve don olayına zaman zaman rastlanılmaktadır. Yazlar sıcak ve rüzgâr bütün yıl etkilidir. 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, İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarının büyük bölümü **Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlemleri Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar** olarak, alanın kuzeybatı kesiminde kalan bölgeler ise **Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlemleri Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak belirlenmiştir.

Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlemleri 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 Önlemleri Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşim uygunluk haritalarında “**ÖA-5.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlemleri 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 “Önlemleri Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar “ olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-2.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

Planlamaya konu Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarının da sınırları içerisinde yer aldığı Eceabat İlçe Merkezi; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 1996 yılında yayımlanan ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı karar ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre “**1. Derece Deprem Bölgesi**”nde yer almaktadır.

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

Planlamaya konu Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarının % 98,20'sine denk gelen 11,76 ha.'lık alanı düzlük alanlardan ve % 1.80'ine denk gelen 0,22 ha.'lık alanı ise yamaçlardan oluşmaktadır.

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

Maydos I ve III. derece arkeolojik sit alanlarının hakim eğim değerleri % 0-% 15 arasında değişmektedir. Alanın % 93.13'lük bölümünde eğim % 0-5 arasında, % 5.07'lik bölümünde eğim % 5-10 arasında ve % 1.80'lik kısmında ise eğim % 10-15 arasındadır.

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.

Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarının yükseklik değerleri; 0-20 m arasında değişmektedir. Alanın % 83.17'lik bölümünde yükseklik 0-5 m. arasında, % 15.52'lik bölümünde yükseklik 5-10 m. arasında ve % 1.31'lik bölümünde ise yükseklik 10-15 m. arasındadır.

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

Planlamaya konu Maydos I ve III. derece arkeolojik sit alanları % 41.71'lik oran ile daha çok kuzeydoğuya, % 0.45'lik oran ile de en az güneybatıya yönelmektedir.

Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları sınırları dahilinde alanın kıyı bölgesinde ve yapılaşmalar arasında kalan bazı bölgelerde olmak üzere toplam 1.07 ha. ağaçlık alan bulunmaktadır.

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

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

gözükse de, tarım sektöründe mevsimlik olarak çalışanların sayısı değişiklik göstermekte ve kesin olarak tespit edilememektedir.

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

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

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

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

Planlamaya konu Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları sınırları içinde planlı bir yerleşim söz konusudur. Alanda yapılan imar uygulamaları sonucu imar parselleri oluşmuş, bunların da bir bölümü yapılaşmıştır.

Planlamaya konu Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarının mevcut arazi kullanımına bakıldığında; ağırlıklı kullanımın diğer alanlar başlığı altında değerlendirilen yapılaşmamış boş alanlar ve III. derece arkeolojik sit alan sınırının Çanakkale Boğazından geçmesi nedeniyle deniz alanında olduğu görülmektedir. Mevcut arazi kullanımında büyüklük olarak diğer alanlardan sonra toplam 1,63 ha. alan ile konut alanları gelmektedir.

Tablo 1: Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Kullanım	Alan (m ²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Konut Yerleşme Alanları			
Konut Alanları	16,350	1.63	10.57
Ara Toplam	16,350	1.63	10.57
Kentsel Çalışma Alanları			
Ticaret Alanları	860	0.09	0.56
Ticaret-Konut Alanları	541	0.05	0.35
Depolama Alanları	1,152	0.12	0.75
Ara Toplam	2,553	0.26	1.65
Turizm - Ziyaret Alanları			
Konaklama Tesis Alanları	2,489	0.25	1.61
Ara Toplam	2,489	0.25	1.61
Açık ve Yeşil Alanlar			
Park-Oyun Alanları	1,324	0.13	0.86
Ara Toplam	1,324	0.13	0.86
Orman ve Ağaçlık Alanlar			
Ağaçlık Alanları	10,748	1.07	6.95
Ara Toplam	10,748	1.07	6.95
Tarım Alanları			
Tarla	13,224	1.32	8.55
Ara Toplam	13,224	1.32	8.55
Teknik Altyapı Alanları Ve Ulaşım			
Yollar	16,772	1.68	10.84
Otopark Alanları	924	0.09	0.60
Teknik Altyapı Alanları	374	0.04	0.24
Ara Toplam	1,299	0.13	0.84
Diğer			
Dere-Kanal Alanları	114	0.01	0.07
Çalılık Ve Taşlık Alanlar	1,839	0.18	1.19
İskele Alanları	62	0.01	0.04
Kumsallar	2,356	0.24	1.52
Yapılaşmamış Boş Alanlar	50,607	5.06	32.72
Deniz	51,721	5.17	33.44
Ara Toplam	106,698	10.67	68.98
Toplam	154,685	15.47	100.00

Kaynak: Tarihî Alan Planları Büro Çalışmaları, 2016.

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parseller genellikle konut, ticari ve turizm kullanım amaçlı olarak kullanılmaktadır. Alanda turizm ve ticari fonksiyonlar sahil boyu İstiklal Caddesi üzerinde yer seçmektedir. İstiklal Caddesi'ne paralel konumdaki diğer sokaklarda ise konut kullanımları ağırlıklıdır. Yapılan arazi kullanım tespitlerinde söz konusu imar parsellerinin büyük bir bölümünün boş olduğu tespit edilmiştir.

Planlamaya konu Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarının mülkiyet durumuna bakıldığında; alanda yer alan mülkiyetlerin çoğunun şahıs mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

Alan kapsamında Eceabat Belediyesi mülkiyetindeki alanlar alanın % 3.79'unu, hisseli hazine mülkiyetine ait alanlar alanın % 2.36'sını ve tescil harici alanlar, yollar ile deniz alanın % 43.16'sını oluşturmaktadır.

Tablo 2: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

Mülkiyet Durumu	Alan (m ²)	Oranı (%)
Eceabat Belediyesi	5,866	3.79
Hazine Mülkiyeti (hisseli)	3,648	2.36
Şahıs Mülkiyeti	78,414	50.69
Tescil Harici Alanlar, Yollar ve Deniz	66,757	43.16
Toplam	154,685	100.00

Kaynak: Tarihî Alan Planları Büro Çalışmaları, 2016.

Planlama alanı sınırları içinde 138 adet yapı bulunmaktadır. Yerinde yapılan tespitler sonucunda öne çıkan yapı kullanımları konut, müstemilat ile üst örtü ve sundurmadır. Alanda 34 adet konut, 27 adet müstemilat, 56 adet üst örtü ve sundurma yapısı bulunmaktadır.

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

Planlama alanında avlu-bahçe içindeki kullanımlar incelendiğinde; avlu-bahçelerde yer alan 56 adet sundurma yapısının % 60.22'lik oran ile ilk sırada geldiği görülmektedir. İkinci sırada ise 27 adet müstemilat yapısı gelmektedir ve bu yapılar tespiti yapılan yapıların % 29.03'ünü oluşturmaktadır.

Planlama alanında yer alan tespiti konu 78 adet yapının tamamı yeni yapıdır. Planlama alanında değerlendirmeye konu toplam 78 yapının yapısal durumları incelendiğinde; alanda en çok geleneksel dokuya uyumlu hale getirilebilecek yeni yapı olduğu belirlenmiştir. Bu nitelikte 59 yapı bulunmakta olup incelenen yapıların % 75.64'ünü oluşturmaktadır. Alanda yer alan yapıların 19 tanesi geleneksel dokuya aykırı yeni yapıdır.

Planlama alanında bulunan yapılar genellikle 1-2 katlı, iyi ve orta kalitede yapılar olup, yapıların büyük kısmı betonarme ve yığma sistemde yapılmıştır. Söz konusu alanda bu oranın yüksek olmasında, alanın imar uygulaması sonrasında yapılaşmaya açılmasının etkili olduğu düşünülmektedir.

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

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

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

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

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

Planlamaya konu Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları sınırları içerisinde yer alan sit alanlarına yönelik daha önce onaylanmış herhangi bir koruma amaçlı imar planı bulunmamaktadır.

4. SİT ALANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan sınırları içerisinde yer alan I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarına ilişkin önceki dönemlerde değişik tarihlerde alınmış kurul ve koruma komisyonu kararları bulunmaktadır.

Alana ilişkin alınan ilk sit statüsü; Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 14.11.1980 tarih ve 12331 sayılı kararı ile tescillenmiştir.

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

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.04.1992 tarih ve 2412 sayılı kararı ile Eceabat İlçe Merkezi ile Çamburnu Kalesi arasında kalan alan Arkeolojik Sit olarak tescil edilmiştir.

Devam eden süreçte, Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 23.01.2008 tarih ve 3399 sayılı kararı ile "Maydos Antik Kenti I. derece ve III. derece Arkeolojik Sit Sınırları" tescil edilmiştir. Aynı Kurulun 21.10.2010 tarih ve 5147 sayılı kararı ile sit sınırlarının irdelenmesi çalışmalarının Kazı Başkanlığınca yapılmasına karar verilmiştir.

Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.08.2014 tarih ve 1860 sayılı kararı ile Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.01.2008 gün/3399 sayılı karar eki 1/5000 ölçekli haritada belirtilen I. ve III. derece arkeolojik sit alanı sınırlarının iptaline, yeni karar eki 1/2000 ölçekli haritada sınırları belirtildiği şekliyle I. ve III. derece arkeolojik sit alanı sınırlarının uygun olduğuna karar verilmiştir.

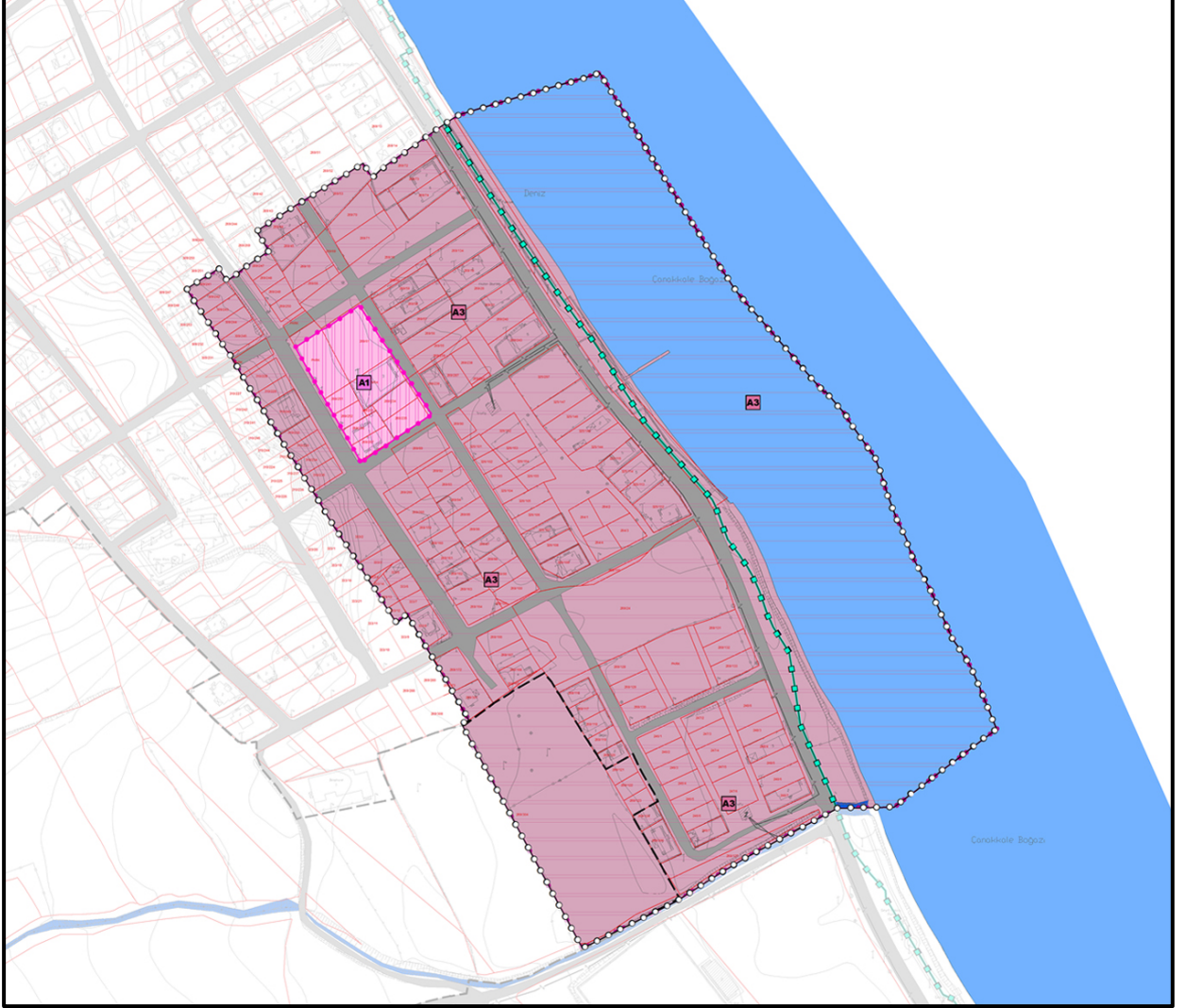
Gelibolu Tarihî Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'nun 09.04.2018 tarih ve 621 sayılı kararı ile Çanakkale İli, Eceabat İlçesi, Tarihî Alan sınırları içerisinde, III. derece arkeolojik sit alanında yer alan, 269 ada 53, 173 ve 289 parsel, 333 ada 9, 12 ve 13 parsel, 275 ada 12 ve 13 parsellerin bulunduğu alanları da kapsayan Madytos Antik Kenti III. derece arkeolojik sit alanındaki mevcut fiziki durum, parsel sınırları göz önüne alınarak uygulama kolaylığının sağlanması amacıyla Alan Başkanlığı uzmanlarınca hazırlanan rapor doğrultusunda karar eki

haritada sınırları ve koordinatları belirtildiği şekilde III. derece arkeolojik sit alanı sınırlarının uygun olduğuna karar verilmiştir.

Yakın dönemde ise; Gelibolu Tarihî Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'nun 21.09.2018 tarih ve 701 sayılı kararı ile Çanakkale İli, Eceabat İlçesi, Tarihî Alan sınırları içerisinde, önceden parsel sınırına göre düzeltme yapılan ancak daha sonra gerçekleştirilen tevhit işlemi nedeniyle bir kısmı III. derece arkeolojik sit alanında büyük bir kısmı ise sit alanı dışında kalan, 269 ada 308 parselin Madytos Antik Kenti III. derece arkeolojik sit alanındaki mevcut fiziki durum, parsel sınırları göz önüne alınarak uygulama kolaylığının sağlanması amacıyla Alan Başkanlığı uzmanlarınca hazırlanan rapor doğrultusunda karar eki haritada sınırları ve koordinatları belirtildiği şekilde III. derece arkeolojik sit alanı sınırlarının dışında kalmasına karar verilmiş ve sit sınırları bugünkü şeklini almıştır.

Alana ilişkin çeşitli dönemlerde alınan kurul ve komisyon kararları neticesinde; planlama alanı sınırları içerisinde 0,47 ha. I. derece arkeolojik sit alanı ve 16,66 ha. III. derece arkeolojik sit alanı yer almaktadır.

Şekil 1: Maydos I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları



Planlama alanı sınırları içinde tek yapı ölçeğinde alınan herhangi bir tescil kararı bulunmamaktadır. Ancak söz konusu planlama alanı Kilisetepe Höyüğünde bulunan yerleşimin devamı niteliğinde olup, Gelibolu Yarımadası'nda iskânı beş binyıldır kesintisiz devam eden tek yerleşim yeri olması sebebiyle Arkeolojik olarak oldukça önem arz etmektedir.

Maydos Antik Kenti; Eceabat 269 ada, 54, 61, 231, 234, 235, 251, 252, 267 ve 268 parsellerin bulunduğu 1. Derece Arkeolojik Sit alanı ve bu alanı çevreleyen 3. Derece Arkeolojik Sit sınırları ile konumlandırılmıştır.

Kilisetepe Höyüğü çalışmalarına paralel olarak Eceabat'ın İsmetpaşa Mahallesi Çamburnu Mevkii'nde de araştırmalar yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda Kilisetepe Höyüğü'nden ayrı bir yerleşim yeri bulunmuştur. Maydos Antik Kenti'ne ait olduğu düşünülen bu alanda yapılan sondaj kazılarında M.S. 13- 14. yüzyıllara tarihlenen Bizans yerleşmesine ait kalıntılar ortaya

çıkartılmıştır. Bu kalıntılar içerisinde döneminde şarap imalathanesi olarak kullanılmış bir yapıya ait izler bulunmuştur. Bizans dönemine ait olan yapı kalıntısının dört odası bulunmakta olup, yapımının duvarları taş ve tuğla kullanılarak örülmüştür.

Şekil 2: Maydos Antik Kenti Kazı Alanı



Kaynak: Doç. Dr. Göksel Sazcı Arşivi

Madytos'un, M.Ö. 444/3'teki Atina'ya vergi verenler listesinde Sestos ve Elaeus'la birlikte küçük meblağlar ödediği de görülür. Daha sonra ise M.Ö. 411'de Peloponnes Savaşı'nda Atina donanmasına liman hizmeti vermiştir. Atina'nın Philippos tarafından M.Ö. 346 yılında özgür kılınmasından sonra Gelibolu Yarımadası'ndaki diğer şehirler gibi Madytos'ta bağımsızlığına kavuşmuştur.

Madytos, M.Ö. 200 yılında kendi isteği ile Makedon Kralı V. Philippos'un hükümdarlığı altına girmiş ve M.Ö. 196'da Büyük Antiochos'a karşı koymaya çalışmıştır. Ancak ilk saldırıdan sonra teslim olmuşlardır. Roma İmparatorluk Dönemi'nde Madytos yok olan Sestos şehrinin yerini almış gibi görünür. Önce bir piskoposluk olmuş ve daha sonra da Thrakya Khersonesi'nin limanı olmuştur. 1357 yılında da Türkler'in kontrolü altına girmiştir.

İlk defa M.Ö. 4. yüzyıl ortalarında bronz sikkeler basmaya başlayan kentin sikkelerin ön yüzünde koşan bir boğa ve üzerinde başak, balık ya da kantaros bulunmakta arka yüzünde ise ΜΑΔΥ lejandı, oturan bir köpek ve başak bulunmaktadır. Boğa, balık, başak ve kantaros

muhtemelen şehrin ekonomisine yani tarım, balıkçılık ve şarapçılığa işaret etmektedir. Arka yüzünde oturan köpek ise şüphesiz Kynossema mitolojisine (Kynossema= Köpek mezarı) işaret etmektedir.

Eski çağlarda komşusu Sestos'un gölgesinde kalan Madytos tarih içinde önemli bir rol oynadığını göremiyoruz. Buna rağmen günümüzde Gelibolu Yarımadası'nda iskanı beş binyıldır kesintisiz devam eden tek yerleşim yeridir. Günümüzde tamamen modern yerleşimin altında kalan antik kente ait kalıntılar 2010 yılında Kilisetepe' de başlayan kazılarla gün ışığına çıkmaya başlamıştır.

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlamaya Konu Eceabat ilçe merkezi, Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarının da 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 I. ve III. derece arkeolojik sit alanları sınırları dâhilinde kalmaktadır.

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 tesisleri, pansiyon, günübirlik tesis, askeri alanlar, akaryakıt istasyonu, ticaret-pazarlama alanları, küçük sanayi siteleri, ticari depolama, toptan ticaret, endüstriyel atık su 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 I. ve III. derece arkeolojik sit alanları sınırları dâhilinde kalmaktadır.

Söz konusu 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planında yerleşim 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 atık su 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.”

1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planında kentsel yerleşme alanlarına ilişkin belirlenen plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

“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 sit alanlarına ilişkin belirlenen plan hükümleri ise aşağıdaki gibidir:

“IV.32. Sit Alanları

- VI.32.1.** Bu planda sit alanı olarak gösterilmiş olan alanlar ile bu planda gösterilmemiş dahi olsa, ilgili mevzuat kapsamında ilan edilen/edilecek olan sit alanları geçerlidir.
- VI.32.2.** Bu planda gösterilmiş olsun veya olmasın tüm sit alanlarında, (tarihi, kentsel, arkeolojik ve doğal sit) 2863 sayılı “Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, ilgili yönetmelikler, ilke kararları, koruma komisyonu kararları ve varsa onaylı koruma amaçlı imar planı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- VI.32.3.** Sit alanları için geliştirilen kullanım kararlarına ilişkin yapılaşma koşulları, bu planın hükümleri de dikkate alınarak hazırlanacak ve koruma komisyonunca uygun görülecek alt ölçekli koruma amaçlı imar planları ile belirlenecektir.
- VI.32.4.** Tarihî Alan sınırları dâhilinde yer alan sit alanlarında yapılacak her ölçekteki plan, proje ve her türlü fiziki ve inşai uygulamalar için koruma komisyonunun görüşü alınacaktır.
- VI.32.5.** Sit alanlarında, alt ölçekli koruma amaçlı imar planları yapılıncaya kadar bu planda belirlenen kullanım kararları ve yapılaşma koşulları da dikkate alınarak belirlenecek geçiş dönemi koruma esasları ve kullanım şartları geçerli olacaktır.
- VI.32.6.** Plan sınırları dâhilinde plan ölçeği sebebiyle plan paftasında gösterilemeyen tescilli ya da tescil edilecek doğa ve kültür varlıklarına yönelik uygulamalar için koruma komisyonundan izin alınması zorunludur.
- VI.32.7.** Arkeolojik sit alanlarında yapılacak kazı çalışmaları, 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ve ilgili mevzuatta tanımlanan kurum ve birimlerin izin ve denetiminde yapılır.
- VI.32.8.** Bu plan kapsamındaki doğal, tarihî, kentsel, arkeolojik sit alanlarında, 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ile 644 sayılı kanun hükmünde kararname ve ilgili yönetmelikleri uyarınca sit statüsünde değişiklik olması durumunda yeni sınırlar geçerli olacaktır.

VI.32.9. *Koruma statüsü değişen alanlarda; belirlenen yeni statüsü dikkate alınarak, ilgili mevzuat, koruma komisyonu tarafından alınan kararlar ve ilke kararları çerçevesinde uygulama yapılacaktır.*

VI.32.10. *Tarihî Alan Planında yerleşme alanı olarak gösterilmiş olan sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planlarının nüfusu, sit alanının bulunduğu yerleşme için kabul edilen nüfus dâhilinde değerlendirilecektir.*

6. PLAN GEREKÇESİ; AMAÇ, HEDEF VE İLKELER

Aşağıda belirtilen gerekçeler; amaç, hedef ve ilkeler de dikkate alınarak planlamaya konu Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları için arazi parçalarının genel kullanım biçimleri, yapılaşmalara ilişkin koşullar, ulaşım sistemi, sosyal donatı alanlarının yer seçim kararları gibi hususları ele alan koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması gereği ortaya çıkmıştır.

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

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

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

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

- 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 üretilacaktır.
- Plan sınırları içinde yapılması öngörülen yapı ve tesislere yönelik yapılacak proje, uygulama, iş ve işlemlerin Tarihî Alan Planı kararlarına uygunluğu sağlanacaktır.

- Yapılacak mekânsal düzenlemelerin esasları; Tarihî Alanın dünya miras alanı olduğu ve istisnai evrensel değerlerinin bütünlüğü ve özgünlüğü gözetilerek belirlenecektir.
- Mekânsal kullanımların engelsiz hale getirilmesine yönelik düzenlemeler yapılarak alanın engelliler tarafından ziyaret edilebilirliği artırılacaktır.
- Araç ve yaya ulaşım bağlantılarının ve ulaşım altyapısının kalitesinin artırılmasına yönelik çalışmalar yürütülecektir.
- Plan kararlarıyla uyumsuz, mevzuata aykırı ve düzensiz yapılaşmalar ilgili mevzuat gereği kaldırılacak ve korunması gerekli tarihi, kültürel ve peyzaj öğelerine olumsuz etkide bulunan uygulamalar önleneyecektir.
- 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. PLANLAMA KARARLARI

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

Planlama alanının toplam büyüklüğü yaklaşık 17,13 ha'dır.

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

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

7.1. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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

Planlamaya konu Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları, Çanakkale İli, Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı içerisinde yer alan Eceabat İlçe merkezi sınırları dahilinde kalmaktadır.

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

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

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

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

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

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

Eceabat ilçe merkezi, Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarını kapsayan planlama alanında yer alan I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarına ilişkin hazırlanan koruma amaçlı imar planlarında, bu alanların koruma kararlarının oluşturulması, alanın aykırı yapılaşmalar ve her türlü kullanım taleplerinin denetim altına alınması için plan kararları getirilmiştir.

7.1.2. Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar

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

tüm taşıt ve deniz trafiği Eceabat üzerinden yapılmaktadır. Tarihî Alan Başkanlığı idari binaları da Eceabat da yer almaktadır. Her türlü resmi ziyaret ve turizm amaçlı ziyaretlerde Eceabat merkez konumundadır.

Eceabat ilçe merkezinin yaklaşık 1 km. güneydoğusunda yer alan Maydos I. ve III. derece Arkeolojik Sit Alanlarının ana ulaşım bağlantısı kesimine paralel olarak devam eden İstiklal Caddesi'dir. Alan içerisindeki ara bağlantı yollarının formu ızgara desenli olup, İstiklal Caddesine (Edirne Çanakkale Yolu) dik izdüşümle bağlanan ara bağlantı yolları, Şehit Teğmen Osman Günay Sokak, 57. Alay Sokak, Kahramanlar Sokak ve Hilmi Aksoy Sokaktır. Ana caddeye paralel oluşan ara bağlantı yolları ise, Mehmet Akif Sokak, Fethi Akay Caddesi ve İsmail Gül Sokaktır. Alanın İstiklal Caddesi ve paraleli ara bağlantı yolları üzerinde ticari birimler ile konaklama ve yeme içme mekânları bulunmaktadır.

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

7.1.3. Kontrollü Faaliyet Alanları

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

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

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

7.1.4. Tarihî Alan Ziyaretçilerine Yönelik Genel Düzenlemeler

Planlama alanının da sınırları içerisinde kaldığı Eceabat ilçe merkezi 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planı'nda **Bölgesel Hizmet Odağı** olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda plan çalışmaları kapsamında yerleşmede yapılacak alt ölçekli proje ve uygulamalarda dikkate alınması gereken hususlara ilişkin olarak plan kararları üretilmiştir.

Bu kapsamda yerleşmede konaklama taleplerini karşılayacak hizmet altyapısının geliştirilmesi ve ev pansiyonculuğu özendirilebilmesi için; konaklama tesislerinin sayısının ve kalitesinin artırılması ve ev pansiyonculuğunun desteklenmesine yönelik proje çalışmalarının yapılması gerekmektedir

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

7.1.5. Değerlerin Korunması, Potansiyellerinin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar

7.1.5.1. Sınırlar

Yönetimsel açıdan planlama alanı sınırlarının tamamı Eceabat Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır. Ancak alanda farklı koruma statüleri olduğundan 6546 sayılı "Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı Hakkında Bazı Düzenlemeler Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında; Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alan Başkanlığı kurulmuş ve Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı'nın sınırları belirlenmiştir.

Planlamaya konu alanın sınırları içerisinde çeşitli dönemlerde alınmış kararlar ile tescillenen I. ve III. derece arkeolojik sit alanları yer almaktadır.

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

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

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

7.1.5.2. Yoğunluk (Nüfus/Yapılaşma)

Planlamaya konu olan Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları, Eceabat İlçe merkezi sınırları içerisinde yer aldığı için, alana ilişkin nüfus projeksiyonları ve kabulleri Eceabat İlçe merkezi geneline yönelik olarak yapılmıştır.

2015 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin resmi sonuçlarına göre 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. Eceabat ilçe merkezi 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.

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.

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; ilçe merkezinde 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 ilçe merkezinde 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.

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.

Planlama çalışmaları kapsamında 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları planların kademeli birlikteliği içinde bütüncül olarak hazırlanmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planında; planlama alanı sınırları içerisinde toplam 63.808 m² (6,38 ha) büyüklüğünde gelişme konut alanları düzenlenmiştir. Söz konusu gelişme konut alanlarının yoğunluk gruplaması Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olacak şekilde orta yoğunlukta (121-200 kişi/ha) olarak belirlenmiştir.

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

Tablo 3: Planlama Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Nüfus-Kapasite Hesapları

Alan Kullanımı	Toplam		Nüfus	
	Alan (M ²)	Alan (ha)	Alt Sınır	Üst Sınır
Konut Yerleşme Alanları				
Gelişme Konut Yerleşme Alanları				
Orta Yoğunlukta (121-200 Kişi/Ha)	63,808	6.38	772	1,276

Nazım imar planı kapsamında toplam 6,38 ha alan kaplayan gelişme konut yerleşme alanlarında yer alabilecek alt nüfus sınırı 772 kişi, üst nüfus sınırı 1276 kişidir.

7.1.5.3. Gelişme Alanları

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

Planlamaya konu Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları sınırları içinde planlı bir yerleşim söz konusudur. Alanda yapılan imar uygulamaları sonucu imar parselleri oluşmuş, bunların da bir bölümü yapılaşmıştır. Alanda turizm ve ticari fonksiyonlar sahil boyu İstiklal Caddesi üzerinde yer seçmektedir. İstiklal Caddesi'ne paralel konumdaki diğer sokaklarda ise konut kullanımları ağırlıklıdır. Yapılan arazi kullanım tespitlerinde söz konusu imar parsellerinin büyük bir bölümünün boş olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan I. derece arkeolojik sit alanı koruma statüsü gereği herhangi bir yapılaşmaya konu olmamakla birlikte; III. derece arkeolojik sit alanı sınırları kapsamındaki boş ve özel mülkiyete konu alanlar yeni yapılaşmaların yer alabileceği alanlardır.

Söz konusu alan Eceabat ilçe merkezi yerleşim alanlarının devamı niteliğinde olup, özel mülkiyete konu alanlar planlama alanı sınırları dahilinde gelişme alanı olarak belirlenmiştir.

7.1.5.4. Bölgeleme/İşlevlendirme/Alan Kullanımı Kararları

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

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

Planlama alanı sınırları dahilinde yer alan I. derece arkeolojik sit alanına ilişkin koruma statüsü göz önünde bulundurularak herhangi bir yeni kullanım kararı getirilmemiştir.

Alanın genelinde özel mülkiyete konu Eceabat İlçe Merkezi gelişme alanlarının devamı niteliğinde olan alanlar ise önceki dönemde yapılmış uygulamalar da dikkate alınarak “Gelişme Konut Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu gelişme konut alanı olarak düzenlenen alanların arasında kalan uygun mülkiyet ve büyüklükteki alanlar, yakın bölgedeki yerleşim alanlarıyla da entegre olacak şekilde “Park Alanı” ile “Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Alanın doğusunda kıyı kesiminde kalan alanlar ise “Rekreasyon Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanı genelinde çevresindeki yerleşimlere ve Eceabat İlçe Merkezine ulaşımı sağlayan yollarla entegre olacak şekilde taşıt yolu, yaya yolu ve otopark alanı düzenlemeleri yapılmıştır.

7.1.5.5. Yapılaşma (Mevcut/Yeni)

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parseller genellikle konut, ticari ve turizm kullanım amaçlı olarak kullanılmaktadır. Alanda turizm ve ticari fonksiyonlar sahil boyu İstiklal Caddesi üzerinde yer seçmektedir. İstiklal Caddesi'ne paralel konumdaki diğer sokaklarda ise konut kullanımları ağırlıklıdır. Yapılan arazi kullanım tespitlerinde söz konusu imar parsellerinin büyük bir bölümünün boş olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanında yer alan tespiti konu 78 adet yapının tamamı yeni yapıdır. Planlama alanında değerlendirmeye konu toplam 78 yapının yapısal durumları incelendiğinde; alanda en çok geleneksel dokuya uyumlu hale getirilebilecek yeni yapı olduğu belirlenmiştir. Bu nitelikte 59 yapı bulunmakta olup incelenen yapıların % 75.64'ünü oluşturmaktadır. Alanda yer alan yapıların 19 tanesi geleneksel dokuya aykırı yeni yapıdır.

Planlama alanında bulunan yapılar genellikle 1-2 katlı, iyi ve orta kalitede yapılar olup, yapıların büyük kısmı betonarme ve yığma sistemde yapılmıştır. Söz konusu alanda bu oranın yüksek olmasında, alanın imar uygulaması sonrasında yapılaşmaya açılmasının etkili olduğu düşünülmektedir.

Planlama alanı içerisinde elde edilen kadastro verilerine göre parsel büyüklükleri 11 gruba ayrılmıştır. Yapılan değerlendirmeye göre planlama alanında büyüklüğü 301 m²-400 m² arasında olan parseller, tüm parseller içinde % 34.13'lük oran ve 57 adet parsel sayısı ile en büyük grubu oluşturmaktadır. İkinci sırayı ise % 18.56'lık oran ve 31 adet parsel sayısı ile büyüklüğü 201 m²-300 m² arasında olan parseller almaktadır. Alanda yer alan 9 adet parselin büyüklüğü 1 m²-50 m² aralığındayken, yalnızca 2 adet parselin büyüklüğü 5001 m²-15000 m² aralığındadır.

Alanda yer alan parsel büyüklükleri 100-200 m², 200-300 m², 300-400 m², 400-500 m² ile 500-1000 m² arasında değişmektedir. Alanın çoğu yapılaşmamış parsellerden oluşmakta olup, yapılaşan alanlarda TAKS değerleri genellikle 0,11-0,20, 0,21-0,30 ve 0,31-0,50 arasında değişmektedir. Bir kaç parselde ise TAKS oranı 0.51-0.70 aralığındadır.

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

Söz konusu konut alanlarında yapılacak ifrazlarda en az parsel büyüklüğü şartı =500 m², yapı yapılabilecek parsel büyüklüğü asgari 200 m² ve asgari ön bahçe mesafesi 5 m., yan bahçe mesafesi=3.5 m. olarak belirlenmiştir.

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

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

7.1.5.6. Mülkiyet

Planlamaya konu alanın mülkiyet durumuna bakıldığında; alanda yer alan mülkiyetlerin çoğunun şahıs mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Alan kapsamında Eceabat Belediyesi ile Maliye hazinesi mülkiyetindeki alanlar da yer almaktadır.

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

7.1.5.7. Ulaşım - Trafik Düzeni

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

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

Ulaşım bağlantıları düzenlenirken kent içi bağlantıların yanı sıra yakın çevre yerleşmelerle ulaşım bağlantıları ve devamlılıklar dikkate alınmıştır. Ayrıca kent yakın çevresindeki alternatif ulaşım bağlantısı seçenekleri göz önünde bulundurulmuştur.

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

Çanakkale İli, Eceabat İlçesi Kemalpaşa ve İsmetpaşa Mahallelerinde bulunan alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 26.05.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu jeolojik-jeoteknik etüt raporunda; Eceabat İlçe Merkezi, İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarının büyük bölümü **Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar** olarak, alanın kuzeybatı kesiminde kalan bölgeler ise **Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteleri Sorunlu Alanlar** olarak belirlenmiştir.

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

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

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

Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişimlerle karşılaşılabilirdiğinden 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 desteklenmeli ve yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj

sistemleri uygulanmalıdır. Aynı zamanda kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

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

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

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

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

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

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

Plana esas hazırlanan etüt raporları, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu raporlardaki uyarılar dikkate alınarak parsel

bazında zemin etüt raporlarının hazırlanması ve bu kapsamda gerekli önlemlerin alınması zorunludur.

Planlamaya konu Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarının da sınırları içerisinde yer aldığı Eceabat İlçe Merkezi; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 1996 yılında yayımlanan ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı karar ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre **“1. Derece Deprem Bölgesi”**nde yer almaktadır.

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

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

7.1.7. Altyapı Kararları

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

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

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

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

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

7.2. KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR

7.2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklikler

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

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

7.2.1.1. Yasal Araçlar

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

Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı, Eceabat ilçe merkezi, Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları koruma amaçlı imar planı, 6546 sayılı “Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı Hakkında Bazı Düzenlemeler Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında hazırlanmıştır.

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

Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanında Yapılaşmanın ve Yapıların Kullanımının Denetimi ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunun Çalışma Usul ve Esaslarına İlişkin Yönetmelik, mülga Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, 644 ve 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnameler koruma amaçlı imar planı çalışmalarını yönlendiren diğer yasal araçlardır.

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

7.2.1.2. Korumaya Katılımın Örgütlenmesi

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

7.2.1.3. Alanın Canlandırılması

Planlama alanını oluşturan Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları sınırları içerisinde bulunduğu Eceabat İlçe Merkezi'nin geleneksel dokusundaki bozulmamışlık ve bu doku içerisindeki kültürel değerlerinin yanı sıra Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanının sahip olduğu tarihi değerler ve doğal güzellikleri nedeniyle de önemli bir çekim noktasıdır.

Planlama alanı Kilisetepe Höyüğünde bulunan yerleşimin devamı niteliğinde olup, Gelibolu Yarımadası'nda iskânı beş binyıldır kesintisiz devam eden tek yerleşim yeri olması sebebiyle Arkeolojik olarak oldukça önem arz etmektedir.

Kilise-tepe Höyüğü çalışmalarına paralel olarak planlama alanında da araştırmalar yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda Kilise-tepe Höyüğü'nden ayrı bir yerleşim yeri bulunmuştur. Maydos Antik Kenti'ne ait olduğu düşünülen bu alanda yapılan sondaj kazılarında M.S. 13- 14. yüzyıllara tarihlenen Bizans yerleşmesine ait kalıntılar ortaya çıkartılmıştır. Bu kalıntılar içerisinde dönemde şarap imalathanesi olarak kullanılmış bir yapıya ait izler bulunmuştur.

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

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan arkeolojik öneme sahip alanların, alanın yakın çevresinde yer alan yapıların turizm faaliyeti ile bütünleşmiş hale getirilmesi geleneksel kent dokusunun canlandırılmasına önemli bir katkı sağlayacaktır.

7.2.1.4. Yapıların Onarım Koşullarına İlişkin Ön Kararlar

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan I. derece arkeolojik sit alanı kesin yapılaşma yasağı olan alanlar olup, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacaktır. Bu kapsamda alandaki yapılara ilişkin herhangi bir onarım koşulu getirilmemiştir.

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan III. derece arkeolojik sit alanı ise koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlar olarak belirlenmiştir. Söz konusu alan içerisinde mevcut plana göre yapılmış uygulamalar sonucu inşa edilmiş yapıların hepsi yeni yapı olduğu için alandaki yapılara ilişkin herhangi bir onarım koşulu getirilmemiştir.

7.2.2. Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar

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

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

Bu kapsamda planlama alanı sınırları içerisinde yer alan I. derece arkeolojik sit alanı korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacaktır. Bu alanda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Aynı zamanda bu alanda tarımsal faaliyetler kesinlikle yasaktır ve ağaçlandırma yapılamaz.

Maydos I. derece arkeolojik sit alanı içinde kamuya ait olmayan parsellerin kamulaştırılması ve üzerinde mevcutta yapı bulunanlarda mevcut yapıların kaldırılması kapsamında ilgili idarece kamulaştırma/satın alma/hak transferi vb. iş ve işlemler yapılacaktır.

Maydos III. derece arkeolojik sit alanı ise koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlar olarak belirlenmiş olup, alanda daha önce mevzuata uygun yapılmış yapıların hakları saklıdır.

III. derece arkeolojik sit alanının doğusunda kıyıdan 100 metre deniz içerisinde de III. derece arkeolojik sit sınırı belirlenmiştir. Belirlenen alanda deniz içerisinde kalabilecek arkeolojik kalıntı ve değerlerin zarar görmemesi için bu alandaki her türlü uygulamalar için Koruma Komisyonu Kararına göre işlem yapılması gerekmektedir.

Koruma amaçlı imar planı onayından sonra yasal koşullara göre yapılmamış yapıların ve ruhsat için hazırlanacak uygulama projelerinin plan kararları ve plan hükümlerine uyması zorunludur. Bu alanlardan taş, toprak, alınamaz ve bu alanlara toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

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

7.3.1. Yapılaşmalara İlişkin Genel Hususlar

Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları koruma amaçlı plan çalışmaları kapsamında yapılaşmalara ilişkin de plan kararları düzenlenmiştir. Bu kapsamda; alanda yapılacak bütün yapıların, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla yapılmış ilgili mevzuat hükümlerine uyması ve yeni yapılarda deprem risklerine karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.

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

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

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

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

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

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

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

Planlama çalışmaları kapsamında plan sınırları dahilinde yapılacak plan uygulamalarına ilişkin de plan kararları üretilmiştir. Plan sınırları dâhilinde yapılacak plan/imar uygulamaları (parselasyon, ifraz-tevhit, terk- ihdas vb.) Koruma Komisyonu kararlarına göre yapılır.

Koruma amaçlı imar planlarında gösterilen mülkiyet hatları bilgi amaçlı olup, uygulama yapılırken Kadastro Müdürlüğü verilerinin dikkate alınması gerekmektedir. 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 yeni yapılaşmalarda uygulama, net imar parseli (tevhid, ifraz, terk ve satın alma işlemleri tamamlanmış) üzerinden yapılacaktır.

Plan kapsamında, ifraz sonucu oluşan parsellerin sadece birinde asgari büyüklük konusunda (-) % 10 tolerans kullanılabilir. Planda yol genişliğinin belirtilmediği durumlarda 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılacaktır.

Belli bir büyüklüğün altında olup tek başına yapılaşma imkânı olmayan veya yol cephesi bulunmayan ve yapı yapılabilmesi için başka bir parsel ile birleşmesi zorunlu olan parseller **koşullu parsel** olarak belirlenmiş ve planda **(*) işareti ile işaretlenmiştir.**

Bu kapsamda; İsmetpaşa Mahallesi, 269 ada-239 parsel, 269 ada-165 parsel, 269 ada-173 parsel 333 ada-4 parsel, 333 ada-12 parsel, 333 ada-13 parsel, 333 ada-14 parseller veya benzer türdeki parsellerle ilgili sorunun çözümüne yönelik gerekli iş ve işlemler (tevhit-ifraz-parselasyon vb.) yapılmadan söz konusu parsellere bitişik konumdaki parsellerde yeni yapılaşmaya yönelik inşaat izni verilemez.

7.3.3. Kot Vermeye İlişkin Hususlar

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

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

7.3.4. Çatılar

Planlama alanında yer alan her tür yapıda çatı yapılması zorunludur ve çatılar en fazla % 38 meyilli olarak yapılabilir. Çatıların yapısal formları/şekilleri; sundurma çatı (tek 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.

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

7.3.5. Sokak Döşemeleri/Kent Mobilyaları

Planlamaya konu Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarında yapılan imar uygulamaları sonucu sokaklar ızgara desenli yaklaşık 10 metre genişliğinde açılmıştır. Yolların büyük bir bölümü kilit parke ve asfalt kaplamalıdır.

Planda araç yolu olarak gösterilen yollar dışındaki diğer yol ve sokakların kaplaması yerleşim dokusunu bozucu nitelikte olmayan ve mümkün olduğunca doğal yol malzemesi ile yapılmalıdır.

Plan sınırları içinde yapılacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. kent mobilyaları ile bilgilendirme-reklam-sponsor tabelaları Tarihî Alanın özgün yapısı ve yerleşim dokusuna uygun koşul ve detaylar ile uygulama rehberlerinde tanımlanan esaslara uygun olarak hazırlanacak tasarım/projelerine göre yapılacaktır.

Yerleşim alanında mevcutta yer alan kent mobilyaları ile bilgilendirme-reklam-sponsor tabelalarından yukarıda belirtilen koşullara uyumsuz olduğu tespit edilenler kaldırılacaktır. 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 sağlıklaştırma uygulamaları, aydınlatma elamanları, kent mobilyaları vb.) Tarihî Alana destek olmak isteyen yerel yönetimler, kamu kurum ve kuruluşları, özel sektör temsilcileri, sivil toplum örgütleri, meslek odaları ve benzeri paydaşlar tarafından yapılabilir. Ancak bu uygulamalarda kullanılacak malzemelerde sponsorlara ait logo, reklam, simge ve benzeri görünürlük faaliyetlerinin tarihî alanın kimliğinin önüne geçmesi engellenecektir.

7.3.6. Reklam Panoları/Tabelalar

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

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

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

7.3.7. Bilgilendirme Tabelaları/Panolar

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

7.3.8. Peyzaj Düzenlemeleri, Ağaçlar

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

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

7.4. MEKÂNSAL KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

Eceabat İlçe Merkezi, Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarına ilişkin hazırlanan koruma amaçlı imar planı çalışması kapsamında; plan gerekçesi, amaç, hedef ve ilkeler doğrultusunda; üst ölçekli 1/25000 ölçekli Tarihî Alan Planı kararları, alanın yasal statüleri, sit durumu, ilgili mevzuat, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, eşikler vb. hususlar dikkate alınarak imar planları hazırlanmış ve plan kararları oluşturulmuştur.

Planlama alanının toplam büyüklüğü yaklaşık 17,13 ha'dır.

7.4.1. Genel Arazi Kullanım Kararları

Plan çalışması kapsamında Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları dâhilinde mevcut kullanım durumları, mülkiyet durumları, koruma statüleri, plan bütünlüğü, yerleşme bütünü ile ilişkileri dikkate alınarak alan kullanım kararları belirlenmiştir.

Planlamaya konu alan Eceabat ilçe merkez yerleşimlerinin devamı niteliğinde olup, alanda yer alacak nüfusun ihtiyacı olan ve planlama alanında düzenlenmeyen sosyal altyapı alanları için kent bütünü içinde ayrılan diğer alanlardan yararlanacağı öngörülmüştür.

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

Tablo 4: Eceabat İlçe Merkezi, Maydos I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Kararları Alan Dağılımı

Alan Kullanımları	Alan (M ²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Konut Yerleşme Alanları			
K-Konut Alanı	62691	6.27	36.59
Ara Toplam	62691	6.27	36.59
Açık Ve Yeşil Alanlar			
Park Alanı	4641	0.46	2.71
Rekreasyon Alanı	6984	0.70	4.08
Çocuk Bahçesi Ve Oyun Alanı	1328	0.13	0.77
Ara Toplam	12952	1.30	7.56
Teknik Altyapı Alanı			
Trafo Alanı	119	0.01	0.07
Ara Toplam	119	0.01	0.07
Su Yüzeyleri			
Akarsu, Dere, Kanal Vb. Alanlar	926	0.09	0.54
Deniz	53166	5.32	31.03
Ara Toplam	54092	5.41	31.57

Ulaşım			
Kara Ulaşım Bağlantıları			
Yol+Otopark Alanı	36775	3.68	21.47
Kıyı Tesis Alanları			
İskele Alanı	65	0.01	0.04
Ara Toplam	36840	3.68	21.50
Sit Alanları			
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	4746	0.47	2.77
Ara Toplam	4746	0.47	2.77
Toplam	171321	17.13	100.00

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

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında; 6,27 ha alan gelişme konut alanı olarak belirlenmiş olup, planlama alanının % 36.59'unu oluşturmaktadır.

Açık ve yeşil alanlar olarak düzenlenen alanlar toplam 1,30 ha. büyüklüktedir ve planlama alanının % 7.56'sını oluşturmaktadır. Açık ve yeşil alanlar kapsamında değerlendirilen park alanı 0,46 ha., çocuk bahçesi ve oyun alanı 0,13 ha. ve rekreasyon alanı ise 0,70 ha. büyüklüktedir.

Koruma amaçlı uygulama imar planında teknik altyapı kapsamında düzenlenen trafo alanı toplam 0,01 ha. büyüklüktedir.

Su yüzeyi olarak düzenlenen alanlar toplam 5,41 ha. büyüklüktedir ve planlama alanının % 31.57'sini oluşturmaktadır. Su yüzeyleri kapsamında değerlendirilen akarsu, dere, kanal vb. alanlar toplam 0,09 ha. ve deniz alanı ise toplam 5,32 ha. büyüklüktedir.

Ulaşım başlığı altında değerlendirilen yol+otopark alanları toplam 3,68 ha., iskele alanı ise toplam 0,01 ha. büyüklüktedir.

Planlama alanı sınırları dahilinde yer alan I. derece arkeolojik sit alanı ise toplam 0,47 ha. büyüklüktedir ve planlama alanının % 2.77'sini oluşturmaktadır.

7.4.2. Sit/Koruma Alanları

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

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

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

7.4.2.1. I. Derece Arkeolojik Sit Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan toplam 0,47 ha alan kaplayan I. derece arkeolojik sit alanına ilişkin koruma statüsü göz önünde bulundurularak herhangi bir yeni kullanım kararı getirilmemiştir.

I. derece arkeolojik sit alanları kesin yapılaşma yasağı olan alanlar olup korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacaktır.

Bu alanlarda ören yeri düzenlemeleri, gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, wc, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi üniteler ancak Koruma Komisyonundan izin alınması kaydıyla yapılabilir.

Maydos I. derece arkeolojik sit alanı içinde kamuya ait olmayan parsellerin kamulaştırılması ve üzerinde mevcutta yapı bulunanlarda mevcut yapıların kaldırılması kapsamında ilgili idarece kamulaştırma/satın alma/hak transferi vb. iş ve işlemler yapılacaktır. Mevcut yapıların kaldırılması sırasındaki uygulama Müze Müdürlüğü'nün ve varsa Kazı Başkan'ının görüşü doğrultusunda yapılarak ihtiyaç duyulması halinde faaliyetin sonucu Koruma Komisyonuna iletilecektir.

Bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz. Ancak resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak teknik alt yapı uygulamaları için Müze Müdürlüğü'nün ve varsa Kazı Başkanı'nın görüşüyle konu koruma komisyonunda değerlendirilecektir.

Bu alanlarda tarımsal faaliyetler yasaktır. Yeni ağaçlandırma yapılamaz.

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

7.4.2.2. III. Derece Arkeolojik Sit Alanı

Planlama alanı sınırları kapsamında kalan III. derece arkeolojik sit alanı koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

III. derece arkeolojik sit alanının doğusunda kıyıdan 100 metre deniz içerisinde de III. derece arkeolojik sit sınırı belirlenmiştir. Belirlenen alanda deniz içerisinde kalabilecek arkeolojik kalıntı ve değerlerin zarar görmemesi için bu alandaki her türlü uygulamalar için Koruma Komisyonu kararına göre işlem yapılmalıdır.

Alanda daha önce mevzuata uygun yapılmış yapıların hakları saklıdır. Koruma amaçlı imar planı onayından sonra yasal koşullara göre yapılmamış yapıların ve ruhsat için hazırlanacak uygulama projelerinin plan kararları ve plan hükümlerine uyması zorunludur.

Yapılacak uygulamalarda inşaat izni verilmeden alanda yüzey araştırması, temizlik çalışması ve Müze Müdürlüğü uzmanlarınca sondaj çalışması yapılması zorunludur. Çalışma sonucunda hazırlanacak rapor, koruma komisyonu tarafından değerlendirilecektir. Herhangi bir arkeolojik veriye rastlanması durumunda, plan kararlarında ve plan hükümlerinde yer alan konuların uygulanıp uygulanamayacağına Koruma Komisyonu karar verecektir. Aynı zamanda Koruma Komisyonu, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabilir. Herhangi bir arkeolojik veriye rastlanılmaması halinde komisyon kararı doğrultusunda ilgili idarece inşaat izni verilebilir.

Plan sınırları içindeki uygulamalarda her tür yapı ve altyapının uygulama aşamasında temel kazısı yapılacaktır. Yapılaşmaya yönelik temel kazısı veya 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 verilecek ve konu Koruma Komisyonuna iletilecektir. Yapılan değerlendirmelerin sonucuna göre işlem yapılacaktır.

Bu alanlarda taş, toprak, alınamaz ve bu alanlara toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

7.4.3. Konut Yerleşme Alanları

Planlama alanı kapsamında yer alan III. derece arkeolojik sit alanı sınırları kapsamında kalan alanlarda, mevcut imar planı kararları, plana göre yapılmış imar uygulamaları ve mülkiyet durumu

göz önünde bulundurularak toplam 6,27 ha. alan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca “Gelişme Konut Alanı” olarak düzenlenmiştir.

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

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

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

- Yapı nizamı=A (Ayrık)
- En fazla kat adedi: 3 kat
- Taks=0.40
- Kaks/Emsal=1.00
- Yapılacak ifrazlarda en az parsel büyüklüğü şartı =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.
- Bu planın onayından önce oluşmuş imar parsellerinde en az cephe/genişlik, derinlik ve bu plan notlarında belirtilen yapı yapılabilecek asgari parsel büyüklüğü şartı dışında büyüklük şartı aranmaz. Bu parsellerin tevhid edilmesi ile oluşacak yeni parseller için de bu hüküm geçerlidir.

7.4.4. Açık ve Yeşil Alanlar

7.4.4.1. Park, Rekreasyon ve Çocuk Bahçesi Alanları

Planlama alanı kapsamında bölgenin ve gelecek dönemde nüfusun ihtiyaçlarına yönelik mevcut plan kararları, mülkiyet durumu ve yapılaşmalar da dikkate alınarak uygun konum, büyüklük ve mesafede olmak üzere; toplam 0,46 ha “Park Alanı”, toplam 0,70 ha “Rekreasyon

Alanı” ve toplam 0,13 ha “Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı” düzenlenmiştir. Bu alanlar toplam 1,30 ha. büyüklüktedir ve planlama alanının % 7,56’sını oluşturmaktadır.

Plan kapsamında düzenlenen park ile çocuk bahçesi ve oyun alanları genellikle konut yerleşme alanlarının yer aldığı bölgelerde düzenlenirken, rekreasyon alanları ise alanın kıyı bölgesi boyunca önerilmiştir. Söz konusu rekreasyon alanı Eceabat İlçe Merkezi genelinde kıyı boyunca düzenlemesi yapılan rekreasyon alanlarının devamı niteliğindedir.

Bu alanlarda yeşil alanlar kapsamında kalan kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda ve yapılaşma koşullarında 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmelikleri ile 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve eki yönetmeliklere uyulacaktır.

7.4.5. Teknik Altyapı

7.4.5.1. Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı

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

7.4.5.2. Trafo Alanı

Planlama alanın güneyinde ve konut yerleşme alanlarının arasında mevcutta trafo binalarının bulunduğu toplam 119 m² alan “Trafo Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanı kapsamında trafolar ilgili yatırımcı kuruluş tarafından belirlenen şartlara uygun olarak yapılacaktır. Elektrik trafoları büyük tesislerin kendi bünyesinde, genel trafolarda, eğimli arazilerde bir yüzü açık eğime gömülü olarak, düz alanlarda ise (Tip proje olmadan) hazırlanacak projeleri doğrultusunda inşa edilebilirler.

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

7.4.6. Su Yüzeyleri

7.4.6.1. Akarsu, Dere, Kanal vb. Alanlar

Plan kapsamında DSİ'den alınan görüş doğrultusunda dere yatakları ve kanallar gösterilmiş olup, bu doğrultuda toplam 0,09 ha. alan “Akarsu, Dere, Kanal vb.” olarak tanımlanmıştır.

Akarsu, dere ve kanallar ilgili kurum/kuruluşların görüşleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda muhafaza edilmesi veya düzenlenmesi ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulması gerekmektedir.

DSİ'den alınan görüş doğrultusunda planda taşkın etkisi altındaki alanlar gösterilmiş olup, bu alanlarda ilgili kurum görüşleri ve mevzuat doğrultusunda gerekli tedbirler alınmalıdır. Aynı zamanda 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesinde belirtilen hususlara uyulmalıdır.

Uygulamalarda alan içerisinde yer alan dere yatakları ile ilgili olarak; 167 sayılı "Yeraltı Suları Hakkında Kanun" hükümlerine ve taşkın tehlikesi olan dere yatakları ile ilgili DSİ görüşüne 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 DSİ'nin bilgisi ve izni olmaksızın değişiklik yapılmamalıdır.

Planlama alanı sınırları içerisinde geçen derelerle ilgili DSİ 25. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılan inceleme sonuçları ve alınacak önlemler aşağıdaki gibidir.

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.

7.4.7. Kıyı-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.

7.4.8. Ulaşım

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

Bu kapsamda kara ulaşım bağlantıları altında değerlendirilen yol+otopark alanları toplam 3,70 ha., kıyı tesis alanları başlığı altında değerlendirilen iskele alanı ise toplam 0,01 ha. büyüklüktedir.

7.4.8.1. Kara Ulaşım Bağlantıları

Planlamaya konu olan Maydos I. ve III. derece arkeolojik sit alanları Eceabat İlçe Merkezi sınırları kapsamında yer aldığı için; karayolu, havayolu ve denizyolu ulaşımı açısından stratejik konumda olan Çanakkale kentine yakın konumu sebebiyle Çanakkale'nin sahip olduğu çeşitli ulaşım imkânlarından yararlanabildiği görülmektedir.

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

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

Planlama alanının en önemli ulaşım bağlantısı kıyı kesimine paralel olarak devam eden Fethi Akay Caddesidir. Söz konusu taşıt yolu planda 14-14.50 m. olarak düzenlenmiştir.

Eceabat merkez yerleşimlerinin bulunduğu bölgeyle bağlantıyı sağlayan ve alan içerisinde geçen önemli yollardan biri de kıyı kesimine paralel olarak devam eden İstiklal Caddesi'dir. Söz konusu yol planda 12 m. genişliğinde düzenlenmiştir.

Alan içerisindeki ara bağlantı yollarının formu ızgara desenli olup, İstiklal Caddesine (Edirne Çanakkale Yolu) dik izdüşümle bağlanan plan uygulamaları da göz önünde bulundurularak plan 10 m. ve 9.5 m. genişliklerinde düzenlenmiştir.

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; kıyı kesimine paralel olarak devam eden ve planda 12 m. genişliğinde düzenlenmiş taşıt yolunun kıyıya yakın cephesinde bisiklet yolu düzenlemeleri yapılmıştır.

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

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

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

Bunlar haricinde plandaki mekânsal kullanım türlerine göre Otopark Yönetmeliği hükümlerine göre gerekli otopark alanları ayrılacaktır.

7.4.8.2. Kıyı Tesis Alanları (İskele)

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

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