

**ÇANAKKALE İLİ ECEABAT İLÇESİ**  
**SEDDÜLBAHİR KÖYÜ 178 PARSELE İLİŞKİN LİMAN AMAÇLI**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU**  
**(K.A.N.İ.P REVİZYONU)**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**2018**

## İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ .....	1
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI .....	1
2.1. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ .....	1
2.2. JEOLJİK YAPI .....	1
3. ECEBAT İLÇESİNİN SOSYO-EKONOMİK YAPISI .....	2
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....	2
5. PLANLAMA ALANI İL İDARİ BÖLÜNÜŞ-İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ .....	2
6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ .....	2
7. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİİ ALANLAR .....	3
8. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET BİLGİSİ .....	3
9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI .....	5
10. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI .....	6
11. HÂLİHAZIR HARİTA VE KIYI KENAR ÇİZGİSİ ONAYI .....	7
12. İSKELE VE ÇEVRESİ İÇİN HAZIRLANAN RAPORLAR .....	7
13. PLAN KARARLARI .....	7

## **1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ**

Planlama alanı, Çanakkale İli Anadolu yarımadasının kuzeybatısında, 39 derece 27'-40 derece 45' kuzey enlemleri ile 25 derece 40' – 27 derece 30' doğu boylamları arasında yer alır. 9.933 km<sup>2</sup> alan kaplayan topraklarının büyük bir bölümü Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, Edremit körfezi kıyısındaki küçük bir bölümü de Ege Bölgesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Avrupa ile Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adıyla anılan boğazın kıyısında kurulan kent, Türkiye'nin kuzeybatısında, Trakya'da Gelibolu yarımadası, Anadolu'da Biga yarımadası toprakları üzerinde yer almaktadır. 60.2 kilometre kıyı uzunluğuna sahip, Anadolu'nun en batı noktası olan Bababurnu ile Türkiye'nin en batı noktası Gökçeada'daki İnce Burun, sınırları içindedir.

## **2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI**

Eceabat, Marmara Bölgesinin Trakya kesiminde ve Gelibolu Yarımadasının güney ucunda deniz seviyesinden 2 metre yükseklikte kurulmuş olup, Çanakkale Şehrinin karşısında yer almaktadır. Yüzölçümü 490 Km<sup>2</sup>'dir. Kuzeyinde Gelibolu İlçesi, Batısında Ege Denizi ve Gökçeada, doğusunda Çanakkale Boğazı, güneyinde Ege Denizi ve Bozcaada yer almaktadır. En Yüksek tepesi 305 m ile tarihi Kocaçimen Tepesidir. Engebeli arazi silsileleri dikkat çekidir. Eceabat, Anafartalar ve Ece ovaları başlıca düzlük alanlarıdır.

### **2.1. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ**

İlçenin bitki örtüsü çam ve makiliktir. Zeytinliklerde önemli bir bitki örtüsü olarak dikkat çeker.

Marmara ve Akdeniz iklimlerinin kesişme özelliği niteliği gösterir. Yıl boyunca esen hâkim rüzgâr poyraz ile lodos etkilidir. Kış mevsimi yağışlıdır. Ancak kar yağışı önemsiz sayılacak kadar azdır. Yazları sıcak ve kurak geçer.

Sürekli akan akarsu ve dereleri yoktur. İlçenin tek göleti Kumköy de bulunan Uzunhızırılı Göleti'dir. Yağışların düzensizliği nedeniyle bazı yıllarda su seviyesinin düştüğü görülür.

### **2.2. JEOLJİK YAPI**

Plan revizyonuna konu alan için daha önce onaylanan imar planı için hazırlanan ve 05.03.2013 tarihinde Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu" bulunmaktadır.

### 3. ECEABAT İLÇESİNİN SOSYO-EKONOMİK YAPISI

Eceabat, şehitliklere konumu nedeniyle yaz kış yerli ve yabancı turistlerin uğrak merkezidir. Ülkemiz ve tarihi bilincimizde çok önemli yeri olan Çanakkale Deniz ve Kara Savaşlarının tamamı, İlçemiz sınırları içerisinde cereyan etmiş olup, yılda yaklaşık 2.000.000'u aşkın yerli ve yabancı ziyaretçi tarafından ziyaret edilmektedir. İlçe ekonomisinde tarım, hayvancılık ve balıkçılık önemli bir yer işgal eder. İlçe nüfusunun % 30 u geçimini tarımdan temin etmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumunca açıklanan 2012 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayım sonuçlarına göre; Merkez nüfusu 5380, köy nüfusu 3613 olmak üzere toplam 8993 'tür.

### 4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

İlçenin, önemli bir deniz yolu olan Çanakkale Boğazı üzerinde kıyıları vardır. Merkezde ve Kilitbahir Köyünde bulunan iskeleler şehir hatları işletmesinin vapur seferlerinde kullanılmaktadır.

### 5. PLANLAMA ALANI İL İDARİ BÖLÜNÜŞ-İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ

Asya ile Avrupa kıtaları arasında bir köprü konumundaki Çanakkale, insanlığın yerleşik hayata geçtiği dönemden, tarihi çağların başlangıcına kadar, önemli kültürlerle ev sahipliği yapmıştır. Binyıllar boyunca farklı toplumların egemenliğinde kalmış olması, mimarisinde ve günlük yaşamda oluşturduğu çok renkli mirasın farklı izlerini göstermektedir.

Çanakkale, Kuzeybatı Anadolu'da, kendi adıyla anılan boğazın kıyısında yer alan bir kenttir. Merkez ilçe nüfusu 2015 yılı verilerine göre 122.613 kişidir. Troya kalıntılarının bulunduğu ildir.

Planlama alanının yer aldığı Eceabat ilçesi, Çanakkale ilinin bir ilçesidir. Çanakkale Boğazı'nda sahil kenarında kurulu ilçenin eski adı Maydos'tur. Çanakkale Savaşı Eceabat sınırları içinde gerçekleşmiştir.

Eceabat ilçesinin 2 mahallesi ve toplam da 12 köyü bulunmaktadır. Bunlar;

**Mahalleri:** Kemalpaşa Mahallesi, İsmetpaşa Mahallesi

**Köyleri:** Alçıtepe, Behramlı, Büyükanafarta, Bigalı, Beşyol, Kilitbahir, Küçükanafartalar, Kumköy, Kocadere, Seddülbahir, Yalova, Yolağzı olmak üzere 12 adet Köy vardır.

### 6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ

Planlama alanının yakın çevresinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde herhangi bir kıyı tesisi bulunmamaktadır.




## **7. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİİ ALANLAR**

Plan değişikliğine konu alan, aynı zamanda 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun çerçevesinde Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı sorumluluğunda yer alan Tarihi Alan içerisinde yer almaktadır. Aynı zamanda planlama alanı Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.04.1992 tarih ve 2412 sayılı kararı ile sit sınırları ve derecesi belirlenen, Gelibolu Tarihi Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'nun 24.08.2016 tarih ve 306 sayılı kararı ile 1/25000 ölçekli haritada sayısallaştırılarak sınırları düzenlenen Kentsel Sit Alanı içerisinde yer almaktadır. Aynı zamanda planlama alanı, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kaldığından 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabiidir.

## **8. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET BİLGİSİ**

Planlama alanı 178 no.lu parseli kapsamakta olup toplam 5.900 m<sup>2</sup> dir. Tamamı Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı iken Kıyı Emniyeti Genel Müdürlüğü adına kamu kurumlarının bedelsiz devir işlemine istinaden tescil edilmiştir. Parselin tamamı Kıyı Emniyeti Genel Müdürlüğü mülkiyetindedir.

Sekil 1: Tapu Senedi

İl	ÇANAKKALE	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotograf		
İlçe	İCFAZAT					
Mahallesi						
Köyü	SEDOLEBAZIR					
Sokağı						
Mevki	İSTİCİ					
Cebir Bedeli		Pafta No	Ada No	Parşel No	Yüzölçümü	
		1-2		178	ha	m <sup>2</sup>
					00	5900 00
Niteliği	SAGLIK İLAZUZLUM İHTİYACINI TE BARÇESİ					
İsmi	Paftasında					
Edinme Sebeti	<p>Tapanı Türkiye Benzerlik İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı iken Elyi Emniyeti Genel Müdürlüğü adına kamu kurumlarının bedelsiz devir ilânına istinaden tevii edildi.</p>					
Sahibi	KTYİ EKİLETEJİ İZMEL KİDİSİLERİ					
Geçidi	Yerliye No	Çiz No	Saklık No	Sıra No	Tarih	Geçidi
Çiz No	2246	2	178		22/02/2010	Çiz No
Saklık No	Sicane Uygundur					Saklık No
Sıra No						Sıra No
Tarih						Tarih

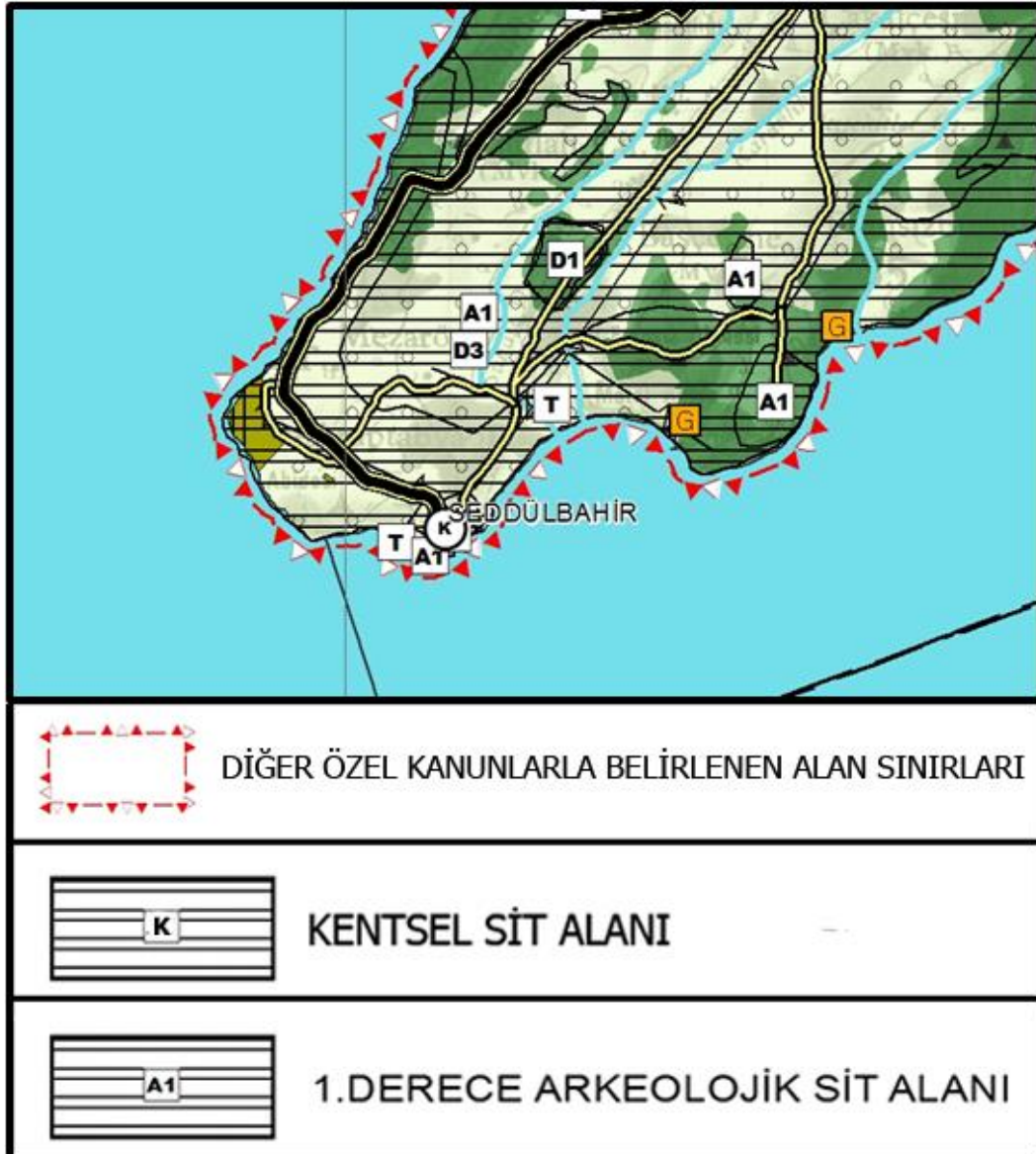
## 9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.02.2015 tarihinde onaylanmış olan "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"na ilişkin askı sürecinde iletilen itirazlar değerlendirilerek, 05.06.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır.

Daha sonra görülen lüzum üzerine, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" (Plan Değişikliği Gerekçe Raporu, Plan Hükümleri) 01.07.2016 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır.

Onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu planlama alanı, gösterim açısından son derece küçük bir alan olduğundan kullanıma özel bir gösterim yer almamaktadır.

**Harita 1:** Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

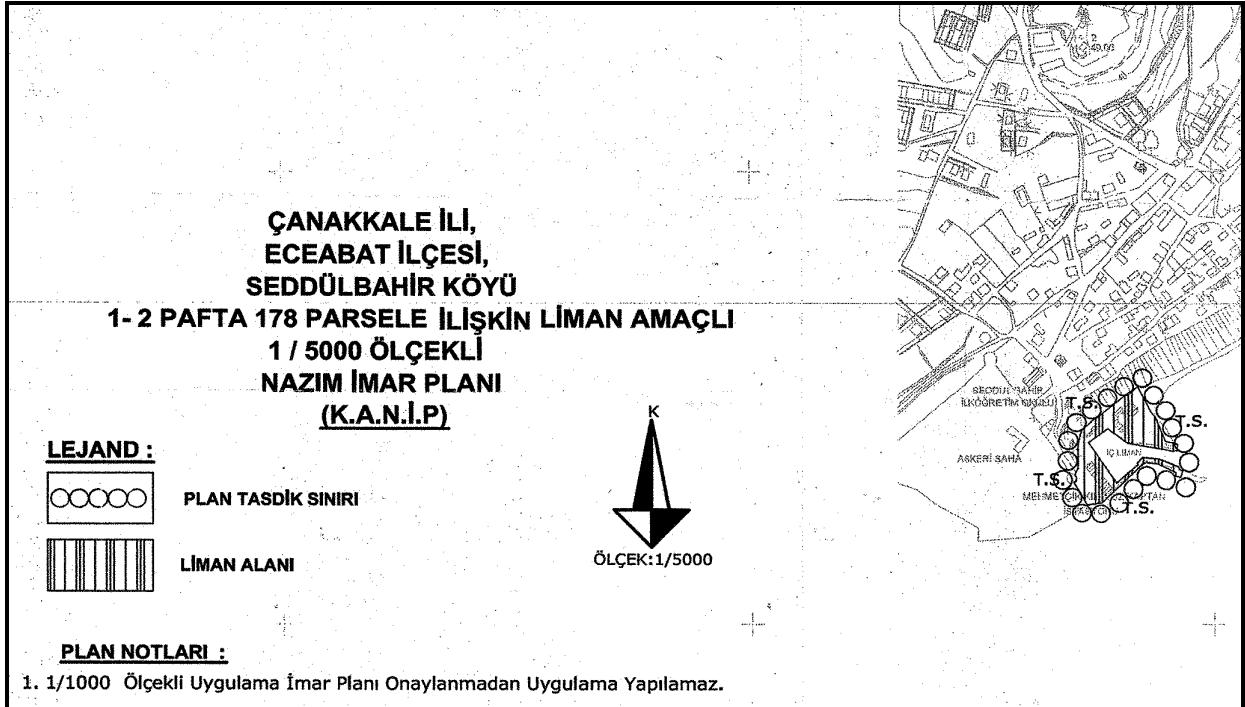


Planlama alanı, aynı zamanda 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun çerçevesinde Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı sorumluluğunda yer alan Tarihi Alan içerisinde yer almaktadır. Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.04.1992 tarih ve 2412 sayılı kararı ile sit sınırları ve derecesi belirlenen, Gelibolu Tarihi Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'nun 24.08.2016 tarih ve 306 sayılı kararı ile 1/25000 ölçekli haritada sayısallaştırılarak sınırları düzenlenen Kentsel Sit Alanı içerisinde yer almaktadır. Aynı zamanda planlama alanı, bir kısmı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında bir kısmı da kara tarafında kaldığından 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabiidir.

## 10. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı için daha önce hazırlanan Liman amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca 06.05.2013 gün ve 6792 sayı olur ile onaylanmıştır. Onaylı planda planlama alanı içindeki plan kararı 'liman alanı' olarak belirtilmiştir.

**Harita 2:** Onaylı 1/5000 Ölçekli Liman Amaçlı Nazım İmar Planı (K.A.N.İ.P Revizyonu)





## 11. HÂLİHAZIR HARİTA VE KIYI KENAR ÇİZGİSİ ONAYI

Planlama alanının bulunduğu **H16-d-24-b-2-d** numaralı 1/1000 ölçekli pafta, Boğaziçi Harita tarafından hazırlanan hâlihazır haritalar 03.04.2013 tarihinde incelenmiş ve onaylanmıştır. Harita üzerindeki Kıyı Kenar Çizgisi ise 24.10.1983 onay tarihli 1/5000 ölçekli pafta üzerindeki Kıyı Kenar Çizgisinden 03.04.2013 tarihinde Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından doğru olarak aktarılmış olup 18.04.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

## 12. İSKELE VE ÇEVRESİ İÇİN HAZIRLANAN RAPORLAR

Plan değişikliğine konu alan için daha önce onaylanan imar planı için hazırlanan ve 05.03.2013 tarihinde Çanakkale ve Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır.

Plan değişikliği işlemi, Kıyı Emniyeti Genel Müdürlüğü'nce yapılan bir plan teklifi olduğundan Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ çerçevesine kamu planı olduğundan tebliğin 5. maddesinin (g) bendi gereği **Fizibilite ve Modelleme Raporu** hazırlanmamıştır.

## 13. PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, 06.05.2013 gün ve 6792 sayılı Bakanlık Oluru ile onaylanan imar planında kitle olarak işlenen ve yükseklik olarak 13,50 m olarak sınırlandırılan Kıyı Emniyeti Genel Müdürlüğü Mehmetçik Kılavuz İstasyonu için hazırlanan yeni mimari proje ve aynı zamanda 25.08.2016 ve 367 sayılı kararı alan ve 6546 sayılı kanun ile tarihi alandaki 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamındaki iş/ işlemler için yetkilendirilen 25.08.2016 ve 367 sayılı Gelibolu Tarihi Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu kararında da belirtildiği üzere Kentsel Sit Alanı Onaylı Koruma Amaçlı İmar Planı hükümleri de dikkate alınarak plan değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Hazırlanan plan değişikliği çalışmasında, onaylı imar planındaki kitle yapısı çalışmadan çıkarılmış yapılaşma hakları ve diğer detayların belirlenmesi açısından uygulama imar planında plan notları düzenlenmiştir. Liman Alanı içerisinde yapılacak tüm yapılar için Gelibolu Tarihi Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu ve aynı zamanda 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun çerçevesinde kurulan Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı izni alınması gerektiğine yönelik plan notu düzenlemesi yapılmıştır. Planlama alanı önceki plandaki gibi ‘Liman’ olarak belirlenmiş, yapılaşma koşulları uygulama imar planında belirtilmiştir.

Plan onama sınırı içerisindeki 178 parselin halihazır durumuna göre mevcut durumla uyumlu hale getirilmiş, liman yapılaşması gerçekleşmiş kısmı olan **5500,22 m<sup>2</sup>** alana “**Liman Alanı**” fonksiyonu önerilmiştir. İlave dolgu alanı bulunmamaktadır. Geriye kalan **399,78 m<sup>2</sup>** alanın planı mevcut imalat durumu ve planlama bütünlüğü göz önünde bulundurularak **iptal edilmiştir**.

Planlamaya konu alanın toplam 5.900,00 m<sup>2</sup>'sinde; 425,71 m<sup>2</sup>'si 1. Derece Arkeolojik Sit Alanında 5.474,29 m<sup>2</sup>'si Kentsel Sit Alanında kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde yapılacak yapılar için, Gelibolu Tarihi Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu ve aynı zamanda 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun çerçevesinde kurulan Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı izni alınması gerektiğine yönelik plan notu düzenlemesi yapılmıştır.

Hazırlanan plan teklifinde; 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 618 sayılı Limanlar Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine uyulmuştur.

**Harita 3: 1/5000 Ölçekli Liman Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu (K.A.N.İ.P Revizyonu)**

