



ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ, REZERV
YAPI ALANINDA MUHTELİF TAŞINMAZLARA (ESKİ 650 ADA 242 PARSEL)
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2024

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
TABLO LİSTESİ	4
GRAFİK LİSTESİ	4
GEREKÇE.....	5
1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	7
1.1. KONUM.....	7
1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	7
1.3. TARİHSEL GELİŞİM	9
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	11
2.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ.....	11
2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	15
2.3. MÜLKİYET ANALİZİ.....	24
2.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ	26
2.5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	30
2.6. SENTEZ	34
2.7. ÇEVRE SOSYAL DONATI ALANLARI ANALİZİ	36
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	39
3.1. NÜFUS PROJEKSİYONU	40
3.2. PLAN KARARLARI	41

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu.....	7
Şekil 2 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri.....	8
Şekil 3 Planlama Alanı Yakın Çevre Ulaşım İlişkileri	9
Şekil 4 Planlama Alanı Eşyükselti Analizi	15
Şekil 5 Planlama Alanı Eğim Analizi	16
Şekil 6 Planlama Alanı Bakı Analizi.....	17
Şekil 7 Türkiye Deprem Tehlike Haritası	21
Şekil 8 Çanakkale İli Deprem Risk Haritası	21
Şekil 9 Yerleşime Uygunluk Haritası.....	23
Şekil 10 Planlama Alanı Eski - Yeni Kadastral Durum	25
Şekil 11 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı.....	26
Şekil 12 01.09.2020 Onay Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	28
Şekil 13 01.09.2020 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	29
Şekil 14 Sentez.....	35
Şekil 15 Doku Analizi	36
Şekil 16 Sosyal Donatı Alanları Erişim Mesafeleri	38
Şekil 17 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut ve Ticaret - Konut Alanları Yoğunlukları	40
Şekil 18 1/5000 Ölçekli Meri Plan & Öneri Plan Karşılaştırması	43
Şekil 19 Gelişme Konut Alanları	44
Şekil 20 Ticaret - Konut Alanları.....	45
Şekil 21 Sosyal Altyapı Alanları	46
Şekil 22 Açık ve Yeşil Alanlar.....	47
Şekil 23 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	49

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Türkiye, Çanakkale İli ve Merkez İlçesi 2010-2023 Yılına Ait Nüfus Verileri	11
Tablo 2 Cevatpaşa Mahallesi 2010-2023 Yılına Ait Nüfus Verileri.....	12
Tablo 3 Türkiye, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Cevatpaşa Mahallesi Nüfus Yoğunlukları	13
Tablo 4 Türkiye, Çanakkale İli, Merkez İlçesi Hane Halkı Büyüklükleri	14
Tablo 5 Planlama Alanı Eski – Yeni Kadastral Durum	25
Tablo 6 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Analizi Planlama Alanı Değerleri.....	29
Tablo 7 Sosyal Donatı Alanları Yürüme Mesafeleri Standardı	37
Tablo 8 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Projeksiyonu	41
Tablo 9 1/5000 Ölçekli Mer'i Plan & Plan Teklifi Arazi Kullanım Tablosu	42
Tablo 10 1/5000 Nazım İmar Planı Teklifinde Konut Alanları	43
Tablo 11 1/5000 Nazım İmar Planı Teklifinde Kentsel Çalışma Alanları.....	44
Tablo 12 1/5000 Nazım İmar Planı Teklifinde Sosyal Altyapı Alanları.....	45
Tablo 13 1/5000 Nazım İmar Planı Teklifinde Açık ve Yeşil Alanlar	47
Tablo 14 1/5000 Nazım İmar Planı Teklifinde Kentsel Teknik Altyapı Alanları.....	48

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Merkez İlçesi Nüfus Artış Hızı	12
Grafik 2 Çanakkale İli Yaşa Göre Nüfus Dağılımı	13
Grafik 3 Merkez İlçesi Aylara Göre Sıcaklık Değerleri Grafiği	19
Grafik 4 Merkez İlçesi Aylara Göre Yağış Değerleri Grafiği.....	19
Grafik 5 Merkez İlçesi Rüzgar Diyagramı	20

GEREKÇE

Planlama alanı, Çanakkale ili, Merkez ilçesi, Cevatpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan eski 650 ada 242 parsel, yeni 1481 ada 2, 3, 4 parseller, 1482 ada 1, 2 parseller, 1483 ada 1 parsel, 1484 ada 2, 4 parseller ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır. Planlama alanı toplamda **80.744,10 m² (8,07 ha)** büyüklüğe sahiptir.

Konu parseller, 02.08.2024 tarihli ve 87632 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makam Olur'u ile "*Rezerv Yapı Alanı*" olarak belirlenmiştir. 19.02.2019 tarihli "6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yürütülecek Projelerde Bakanlık ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Arasında İşbirliği Yapılmasına İlişkin Protokol" kapsamında bahse konu parsellerin yapımı "**TOKİ**" ye tevdi edilmiştir.

Planlama alanı; 20.08.2014 t.t.'li "*Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*" içerisinde "*Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan*" lejantında ve "*3. Derece Karayolu*" olarak belirlenen yola cephelidir.

Konumu itibari ile gelişmekte olan Cevatpaşa Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı güneydoğuda üst ölçekli planlarda üçüncü derece yol olarak gösterilen Karacaören Caddesi'nden cephe almaktadır. Kuzeydoğuda Ahmet Piriştina Caddesi'ne bağlanan Karacaören Caddesi üzerinden güneybatıda şehir merkezine erişim sağlanmaktadır. Planlama alanı çevre ilişkileri incelendiğinde alanın Çanakkale Devlet Hastanesi Bahattin Huriye Demircioğlu Binası'na ve Çanakkale Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'ne olan yakınlığı, alanın gelişmeye yönelik potansiyellerini ortaya koymaktadır.

Planlama alanının mevcut durumu, çevre yapılaşma koşulları, bölgenin gelişme eğilimleri ve gereksinimleri göz önünde bulundurularak değerlendirildiğinde alan; yerleşim alanları ile doğrudan bağlantılı, ana ulaşım akslarına yakın ve merkeze erişimin kolay sağlandığı bir konumda yer almaktadır. Bu kapsamda planlama alanına ilişkin yapılacak olan plan çalışması ile amaç; düzensiz ve plansız gelişimin önüne geçerek afete karşı dirençli, gelişmekte olan bölgenin ihtiyaçlarına cevap veren, kentin dinamikleri ile uyumlu, işlevsel, nitelikli konut alanlarına dönüşümüne fırsat vermektir. Bu doğrultuda, **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 100 Bin Sosyal Konut Projesi** kapsamında alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması amacıyla **01.09.2020** onay tarihli "*1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*" ve "*1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*" yapılmıştır.

Plan değişikliğine konu alan, 01.09.2020 t.t.'li **“Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Cevatpaşa Mahallesi, Rezerv Yapı Alanına (650 Ada, 242 Parsele) İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”** içerisinde; kısmen **Ticaret-Konut Alanı**, kısmen **İlkokul Alanı**, kısmen **Sağlık Tesis Alanı**, kısmen **Cami Alanı**, kısmen **Kültürel Tesis Alanı**, kısmen **Park Alanı**, kısmen **Meydan**, kısmen de **Yol Alanı** fonksiyonlarında kalmaktadır.

Ayrıca, planlama alanı üst ve alt ölçekli imar planları ile birlikte 23.09.2013 t.t.'li **“Çanakkale Havalimanı Mania Planı”** içerisinde kalmaktadır.

Kentsel ve kırsal çevrelerde sürdürülebilir, nitelikli yaşam alanları oluşturulması amacıyla imar planları hazırlanırken sosyal donatı alanlarının; yerleşim içi erişilebilirlik ve süreklilik kriterleri dikkate alınarak kurgulanması ve kullanıcısı ile ilişkilendirilmesi, alanın kullanım amacına yönelik işlevselliğini arttıracaktır.

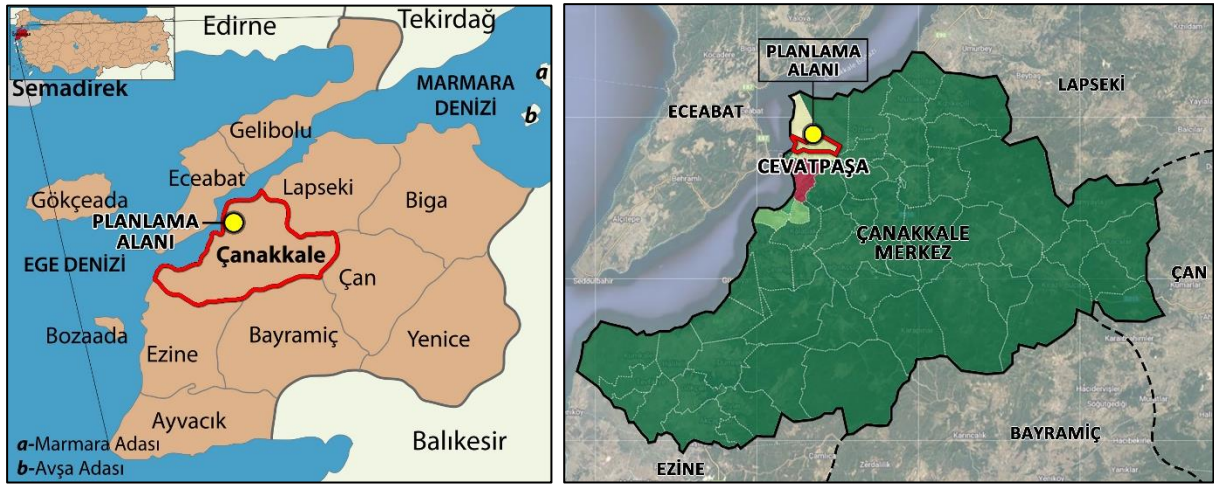
Bu kapsamda söz konusu alana ilişkin; **plan bütünlüğü korunarak nüfus ve inşaat alanı yoğunluğunun azaltılması**, “Trafo Alanı”nın imar planında gösterilmesi, “İlkokul Alanı” ile “Park Alanı” ilişkisinin güçlendirilmesi, sosyal donatı alanlarında işlevselliğin ve erişilebilirliğin artırılarak sürekliliğin sağlanması amacıyla imar planı değişikliği yapılmaktadır.

1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. KONUM

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde, Çanakkale ili, Merkez ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çanakkale, Marmara Denizi'nin güneybatı ucunda bulunmakta olup, Türkiye'de İstanbul ile birlikte, Asya ve Avrupa kıtalarında bulunan ve dolayısıyla boğazı olan iki ilden biridir. Çanakkale Merkez İlçesinin doğusu Çan ilçesi, batısı Çanakkale Boğazı, güneyi Bayramiç ve Ezine ilçeleri, kuzeyi ise Lapseki ilçesi ile çevrilidir. İlçenin toplam yüzölçümü 928 km² olup, ilçe yüzölçümü oranı olarak Çanakkale ilinin %10'unu kapsamaktadır. Çanakkale ilinin kuzeybatısında konumlanan Merkez ilçesi, 12 ilçe arasından nüfus bakımından en büyük ilçesidir.

Planlama alanı, Çanakkale Merkez ilçesi, Cevatpaşa Mahallesi'nin kuzeyinde bulunmakta olup yaklaşık 8,07 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. İlçenin batısında yer alan Cevatpaşa Mahallesi, batıda Çanakkale Boğazı, doğuda Işıklar Mahallesi, kuzeyde Esenler ve Karacaören Mahalleleri, güneyde ise Kemalpaşa ve İsmetpaşa Mahalleleri ile sınırlıdır.



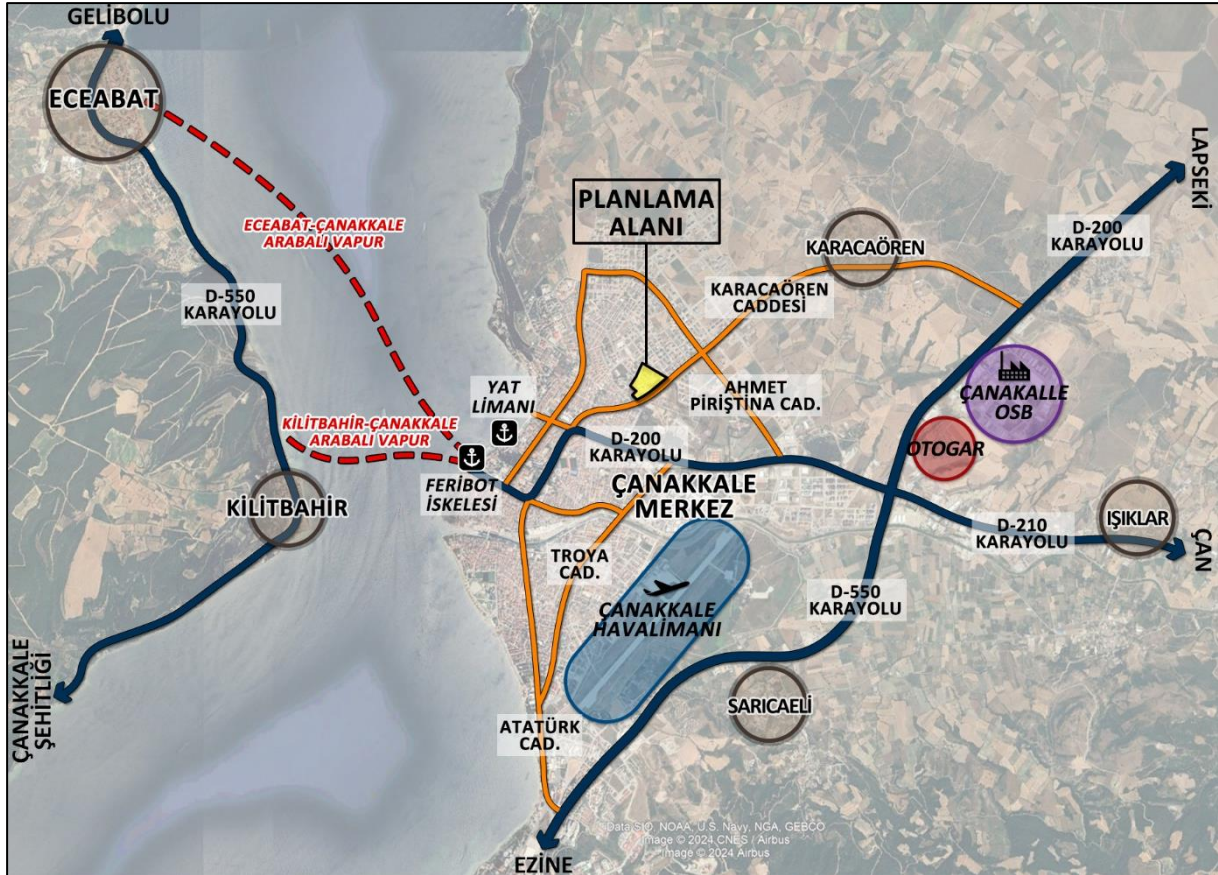
Şekil 1 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının yer aldığı Merkez ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgenin ulaşım sisteminin ağırlıklı olarak karayolu ve denizyolu üzerine kurulu olduğu görülmektedir. Çanakkale Merkez ilçesine, batıda denizyolu ulaşımı ile Eceabat ve Kilitbahir'den yapılan arabalı vapur seferleri ile doğuda ise Çanakkale ve Bursa illerini birbirine bağlayan **D-200 Karayolu** aracılığı ile ulaşım sağlanmaktadır. D-200 Karayolu güneyde İzmir'e ulaşım sağlayan D-550 Karayolu'na, doğuda ise Balıkesir'e erişim sağlayan D-210 Karayolu'na bağlantı sağlamaktadır.

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINDA MUHTELİF TAŞINMAZLARA (ESKİ 650 ADA 242 PARSEL) İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Çanakkale Merkez ilçesi, Cevatpaşa Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanına, doğuda ve güneyde **D-200 Karayolu**'na bağlantı sağlayan **Karacaören Caddesi** üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Karacaören Caddesi, kent merkezi ve kırsal niteliğe sahip yerleşimleri birbirine bağlaması sebebiyle hem kent merkezi için hem de kent merkezi çevresinde yer alan kırsal yerleşimler için önemli bir ulaşım güzergahı olarak önem arz etmektedir.



Şekil 2 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı konumu itibarı ile ana ulaşım güzergahlarına ve kent merkezine yakın bir konum üzerinde yer alması sebebiyle ulaşılabilirliği ve erişilebilirliği yüksektir. Bu doğrultuda 2. ve 3. kademe ulaşım güzergahları üzerinde kalan planlama alanı;

- Çanakkale Feribot İskelesi'ne 2,5 km,
- Çanakkale Havalimanı'na 3,5 km,
- Çanakkale Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne 4,4 km,
- Çanakkale Organize Sanayi Bölgesi'ne 6 km,
- Çanakkale 18 Mart Üniversitesi Eğitim Fakültesi'ne 1 km,
- Çanakkale 18 Mart Atatürk Stadyumu'na 1,5 km

uzaklıktadır.

Kentsel meskun alanlar ve gelişme konut alanları arasında bir konumda yer alan planlama alanı, güneydoğuda **Karacaören Caddesi**, kuzeybatıda ise **Adnan Menderes Caddesi** üzerinden cephe almaktadır. Karacaören Caddesi'nin, kent içi ulaşım sistemi içerisinde 3. kademe yol niteliğine sahip önemli bir aks olması planlama alanının konum olarak değerini ortaya koymaktadır.

Karacaören Caddesi üzerinden giriş alan planlama alanı yakın çevre ilişkileri incelendiğinde, alanın çevresinde bulunan Çanakkale Devlet Hastanesi Bahattin Huriye Demircioğlu Binası, Çanakkale Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü, Çanakkale 18 Mart Üniversitesi Eğitim Fakültesi, Çanakkale 18 Mart Atatürk Stadyumu ve Çanakkale Jandarma Kışlası'na olan yakınlığı, alanın gelişmeye yönelik potansiyellerini ortaya koymaktadır.



Şekil 3 Planlama Alanı Yakın Çevre Ulaşım İlişkileri

1.3. TARİHSEL GELİŞİM

Eski çağlarda Hellespontos ve Dardanel olarak anılan Çanakkale M.Ö. 3000 yılından beri yerleşim alanı niteliğini korumaktadır. Erken Bronz Dönemi'nden bu yana önemli bir yerleşim merkezi olan Çanakkale; Çanakkale Boğazı sayesinde Anadolu ile Avrupa kıtaları arasında bir köprü konumundaki iki geçit bölgesinden biridir. Bu özelliğiyle birlikte binyıllar boyunca farklı toplumların egemenliğinde kalmış olması, mimarisinde ve günlük yaşamda oluşturduğu çok renkli mirasın farklı izlerini göstermesi nedeniyle oldukça zengin bir tarihe sahiptir.

Biga Yarımadası'nın eski adı Troas'tır. Kuzeyde Çanakkale Boğazı, güneyde Edremit Körfezi ile çevrili olan bölgenin Troie, Troia ve Troade isimleri de bilinmektedir. Antik Çağ'da Çanakkale Boğazı, kaynağını mitolojik öğelerden alan Hellespontos ismini taşımaktadır. Daha sonraki dönemlerde ise Çanakkale Boğazı'na Avrupalılarca Dardanellos denmiştir. Boğazın en dar yerinde Fatih Sultan Mehmet döneminde Rumeli yakasında Sestos dolaylarında Kilitbahir, Anadolu yakasında Abydos dolaylarında Sultaniye (Kale-i Sultaniye) ya da Çanak Kalesi adı ile anılan kaleler yapılmıştır. Bugünkü Çanakkale İl'inin adı Anadolu yakasındaki Çanak Kalesinden gelmektedir.

İdarî bakımdan Çanakkale şehri Osmanlı Devleti'nin ilk dönemlerinde Anadolu eyaleti içindeki Biga sancağına bağlı bulunmaktadır. Daha sonra yaklaşık 1533 yılında kurulmuş bulunan ve merkezi Gelibolu olan Cezâyir-i Bahr-i Sefid vilâyetinin içinde yer almıştır. Sonra bu vilâyetin merkezi Çanakkale olmuş, 1876 yılından sonra da müstakil Biga sancağının merkezi haline gelmiştir. 18. yy.'a kadar kent olma yolunda belirli bir gelişme gösteren Çanakkale, Boğazlarda ekonomik faaliyetin yoğunlaşması ile bir liman kenti olmaya ve zenginleşmeye başlamıştır. 19. yy.'da Osmanlı'nın çöküş yaşaması Ege Adaları, Kırım ve Balkanlardaki müslümanların Anadolu anakarasına göçünü başlatmıştır. Bu alanları güvensiz bulan insanların bir bölümü de Çanakkale'ye yerleşmiştir.

Çanakkale tarihinin en acılı günleri 20. yüzyılın başlarında yaşanan 1. Dünya Savaşı dönemi yaşamıştır. Bu savaşla birlikte Çanakkale 1914 yılında İngiltere ve Fransa Devletleri tarafından işgal edilmiştir. 1916 yılına kadar süren Çanakkale Savaşı denizde ve karada zaferle sonuçlanmıştır.

1949 yılında kent için ilk imar planı yapılmıştır. Bu planla birlikte Cumhuriyet Meydanı düzenlenmiş ve kentin var olan yerleşim ve sanayi-ticaret alanlarının gelişme ve yapılanma şartları belirlenmiştir. Bu tarihten sonra kent 1950'lerin ikinci yarısında, 1970'li yılların ortalarında ve 1980'lerin ilk yarısında büyüme atakları göstermiştir.

Günümüzde Çanakkale Merkez ilçeye birlikte on iki ilçeye sahip (Ayvacık, Bayramiç, Ezine, Biga, Lapseki, Çan, Gelibolu, Eceabat, Yenice, Bozcaada, Gökçeada) bir Batı Anadolu kentidir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

2.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ

2.1.1. Nüfus Yapısı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ülke, il ve ilçe nüfusunun yıllara göre değişimi incelenmiştir. 2023 yılı itibari ile Çanakkale ilinin nüfusu 570.499 kişidir. Çanakkale İli nüfusu, Türkiye'deki illerin nüfus büyüklüğü açısından 40. Sırada yer almakta olup Türkiye nüfusunun %0,6'sını oluşturmaktadır.

Çanakkale ili içerisinde yer alan Merkez ilçesinin nüfusu 203.128 kişi olup, il sınırları içerisindeki 12 ilçe arasından nüfusu en yüksek olan 1. ilçe konumundadır. Çanakkale'nin 2010-2023 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusun artış eğiliminde olduğu görülmektedir.

Tablo 1 Türkiye, Çanakkale İli ve Merkez İlçesi 2010-2023 Yılına Ait Nüfus Verileri

YIL	MERKEZ	ÇANAKKALE	TÜRKİYE
2023	203.128	570.499	85.372.377
2022	197.841	559.383	85.279.553
2021	195.439	557.276	84.680.273
2020	184.184	541.548	83.614.362
2019	184.631	542.157	83.154.997
2018	180.823	540.662	82.003.882
2017	175.032	530.417	80.810.525
2016	165.517	519.793	79.814.871
2015	159.758	513.341	78.741.053
2014	155.657	511.79	77.695.904
2013	149.881	502.328	76.667.864
2012	143.041	493.691	75.627.384
2011	135.192	486.445	74.724.269
2010	136.484	490.397	73.722.988

Çanakkale İli Merkez İlçesi incelendiğinde nüfusun en fazla olduğu mahalleler Barbaros, Esenler, Cevatpaşa ve İsmetpaşa Mahalleleridir. Barbaros Mahallesi 62.225 kişilik nüfus ile en fazla nüfusa sahip mahalle iken, Karapınar Köyü 27 kişilik nüfusu ile ilçe içerisinde en az nüfusa sahip yerleşim alanıdır.

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINDA MUHTELİF TAŞINMAZLARA (ESKİ 650 ADA 242 PARSEL) İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanının bağlı bulunduğu mahalle olan Cevatpaşa Mahallesi ise, 25.262 kişi nüfus büyüklüğü ile ilçedeki 10 mahalle 52 köy yerleşimi içerisinde 3. sırada yer almaktadır.

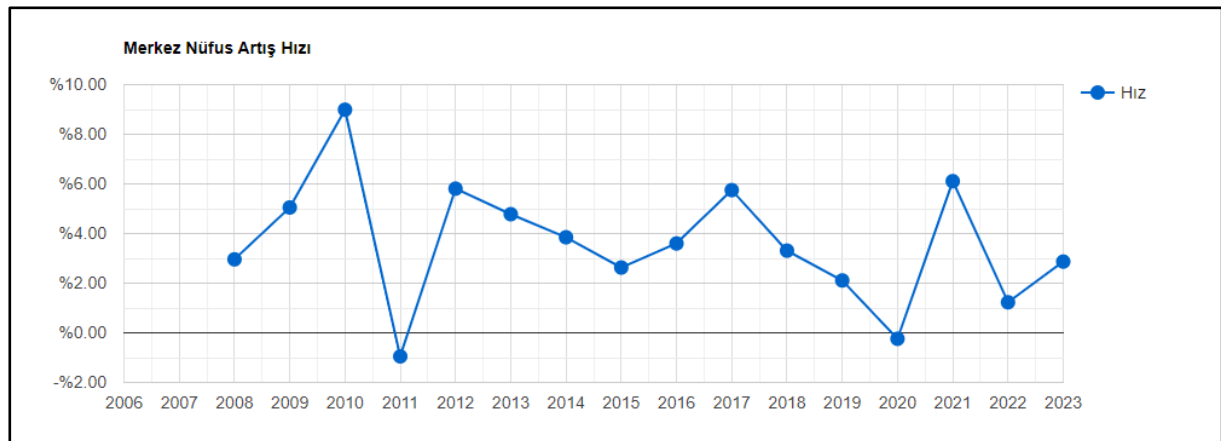
Tablo 2 Cevatpaşa Mahallesi 2010-2023 Yılına Ait Nüfus Verileri

YIL	CEVATPAŞA MAHALLESİ
2023	25.262
2022	23.820
2021	24.592
2020	22.234
2019	23.282
2018	24.874
2017	25.803
2016	23.072
2015	24.438
2014	25.637
2013	25.450
2012	21.962

2.1.2. Nüfus Artış Hızı

Çanakkale ili Merkez ilçesinin nüfus artış hızı incelendiğinde; değişken inişli- çıkışlı bir nüfus artış hızına sahip olduğu söylenebilir. Grafiğe göre nüfus artışı hızının; 2010-2011, 2012-2015, 2017-2020 ve 2021-2022 yılları arasında azaldığı, 2008-2010, 2011-2012, 2015-2017, 2020-2021 ve 2022-2023 yılları arasında arttığı görülürken 2011 yılı ve 2020 yılında nüfus artış hızının eksi değerlere indiği görülmektedir.

Çanakkale ili Merkez ilçesinin nüfus artış hızının en yüksek olduğu zaman dilimi ise 2011-2012 ve 2020-2021 yılları arasındaki dönemlerdir.



Grafik 1 Merkez İlçesi Nüfus Artış Hızı

2.1.3. Nüfus Yoğunluğu

TÜİK 2023 verilerine göre Türkiye'nin nüfus yoğunluğu km² başına 111'dir. Çanakkale ilinin nüfus yoğunluğu km² başına 58 kişi/km² olarak karşımıza çıkmaktadır. Çanakkale ilinin nüfus yoğunluğunun Türkiye ortalamasının altında olduğu görülmektedir. Merkez ilçesinin nüfus yoğunluğu ise km² başına 200 kişi/km² olduğu görülmektedir.

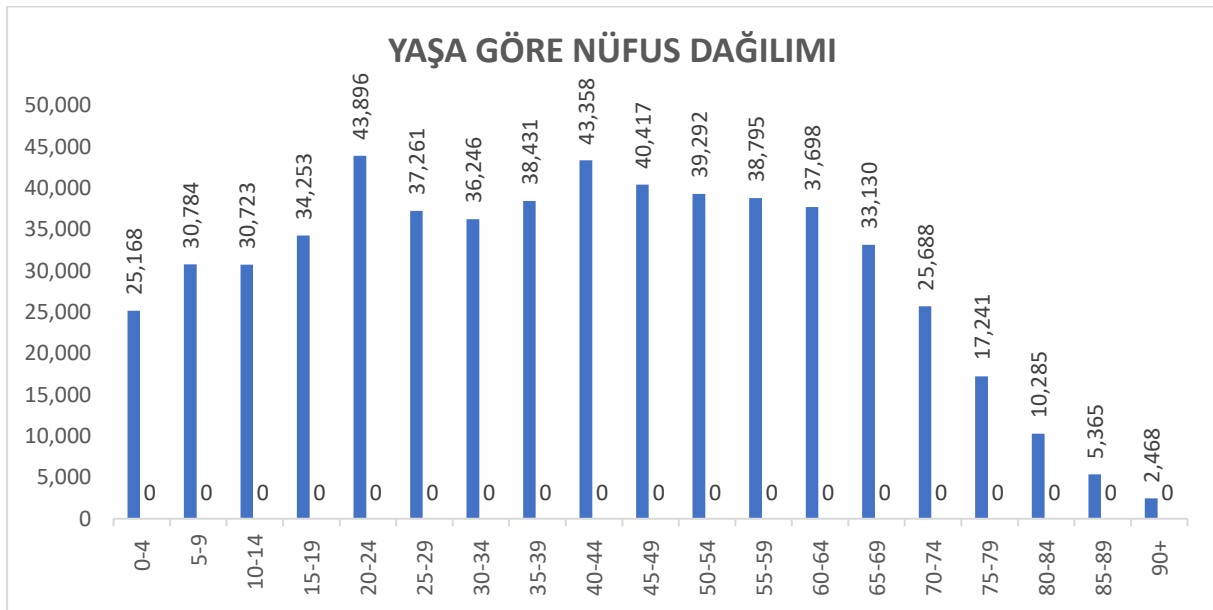
Tablo 3 Türkiye, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Cevatpaşa Mahallesi Nüfus Yoğunlukları

TÜRKİYE	ÇANAKKALE	MERKEZ
111	58	200

2.1.4. Cinsiyet-Yaş Dağılımı

2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Türkiye'de yaşayan nüfusun %50.1'i erkeklerden %49.9'u kadınlardan oluşmaktadır. 2023 yılı itibari ile Türkiye'deki erkek nüfus 42.734.071 kişi, kadın nüfus ise 42.638.306 kişidir. Çanakkale'de yaşayan nüfusun cinsiyet dağılımı da ülke geneli ile benzerlik göstermektedir. Çanakkale'de yaşayan erkek nüfus 285.346 kişi, kadın nüfus ise 285.153 kişidir. İl genelinde yaşayan toplam erkek nüfus ile kadın nüfus arasında önemli bir fark bulunmamaktadır. Merkez ilçesinde yaşayan nüfusun ise 100.198 kişisi erkeklerden, 103.325 kişisi kadınlardan oluşmaktadır.

Çanakkale nüfusunun yaşa göre dağılımı incelendiğinde ise; il nüfusunun yaklaşık %36'sının genç yaş, %55'inin orta yaş, %9'unun ise yaşlı yaş grubunda olduğu görülmektedir.



Grafik 2 Çanakkale İli Yaşa Göre Nüfus Dağılımı

2.1.5. Hane Halkı Büyüklüğü

2023 yılı TÜİK verilerine göre Çanakkale İli Merkez İlçesi 2,54 olan hane halkı büyüklüğü ile; 3,14 olan Türkiye geneli hane halkı büyüklüğünün altında, 2,54 olan Çanakkale ili geneli hane halkı büyüklüğüyle aynı değere sahiptir.

Tablo 4 Türkiye, Çanakkale İli, Merkez İlçesi Hane Halkı Büyüklükleri

TÜRKİYE	ÇANAKKALE	MERKEZ İLÇESİ
3,14	2,54	2,54

2.1.6. Eğitim Durumu

Planlama alanı sınırının içinde bulunduğu Çanakkale Merkez ilçesinin 2022 yılı nüfusunun eğitim durumu analiz edildiğinde; 31.749 kişinin ilköğretim mezunu, 23.179 kişinin ortaokul mezunu, 50.482 kişinin lise ve 45.333 kişinin ise lisans mezunu olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Çanakkale Merkez ilçesinin 2023 yılı verilerine göre, okuma yazma bilenlerin oranı %99,21 okuma yazma bilmeyenlerin oranı ise %0.79'dur.

2.1.7. Ekonomik Yapı

Çanakkale İli sahip olduğu tarihi ve kültürel değerleri, ekolojik faktörleri ile bir tarım, kültür ve turizm kentidir. İlin temel geçim kaynağı Tarım ve Hayvancılık olup, hammaddesi tarımsal ürünler olan tarıma dayalı sanayi de ilin ekonomisinde önemli rol oynamaktadır. İldeki faal nüfusun % 34'ü tarım sektöründe istihdam etmektedir. Çanakkale sahip olduğu arazi varlığı, iklimi, su ürünleri potansiyeli ve hayvan varlığı ile bölgesinde ve ülke genelinde önemli bir yere sahiptir. İlde sanayi sektörü son yıllarda gelişim göstermiş olup; turizm, balıkçılık ve ormancılığın da ekonomideki yeri giderek artmaktadır. İlin Türkiye Tarımsal Üretim Değerindeki payı %1.97 olup, bu pay hayvansal üretimde %1.45, bitkisel üretimde ise %2.24 olarak gerçekleşmiştir. İl içerisindeki tarımsal üretim değerlerine bakıldığında ise, Merkez ilçe Çanakkale ili içindeki toplam tarımsal üretim değerlerinin %10'unu oluşturmaktadır.

İlde markalaşma niteliğine sahip birçok ürün bulunmaktadır. Bayramiç Beyazı, Bayramiç Elması, Ezine Peyniri ve Çanakkale el halısının coğrafi işareti alınmıştır. Bu ürünlerin yanı sıra birçok markalaşma niteliğine sahip ürünler de bulunmaktadır.

İlde sanayi üretiminin çoğunluğu tarıma dayalı sanayi üzerinden yapılmaktadır. Bununla birlikte 1973'ten bu yana, başta seramik olmak üzere taş ve toprağa dayalı sanayi de oldukça

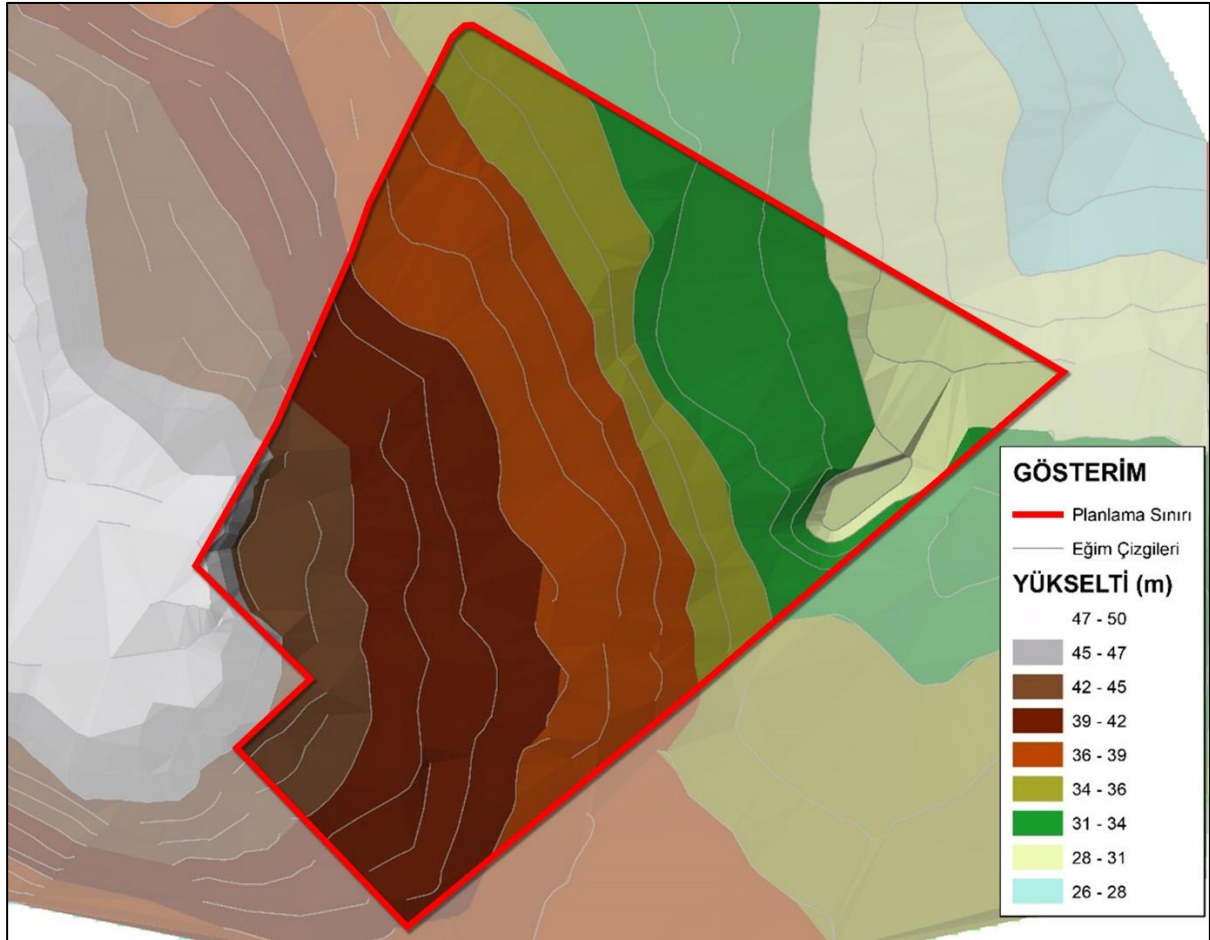
gelişmiştir. İlde rekabet gücü yüksek sektörler; gıda ürünleri imalatı, seramik sanayi, mobilya sanayi, anametal sanayi şeklindedir.

2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Doğal yapı analizleri başlığı altında planlama alanına dair eşyüksekti, eğim, bakı, iklim, bitki örtüsü, sıcaklık, yağış, rüzgar, depremsellik ve jeolojik yapı analizleri yapılmıştır.

2.2.1. Eşyüksekti Analizi

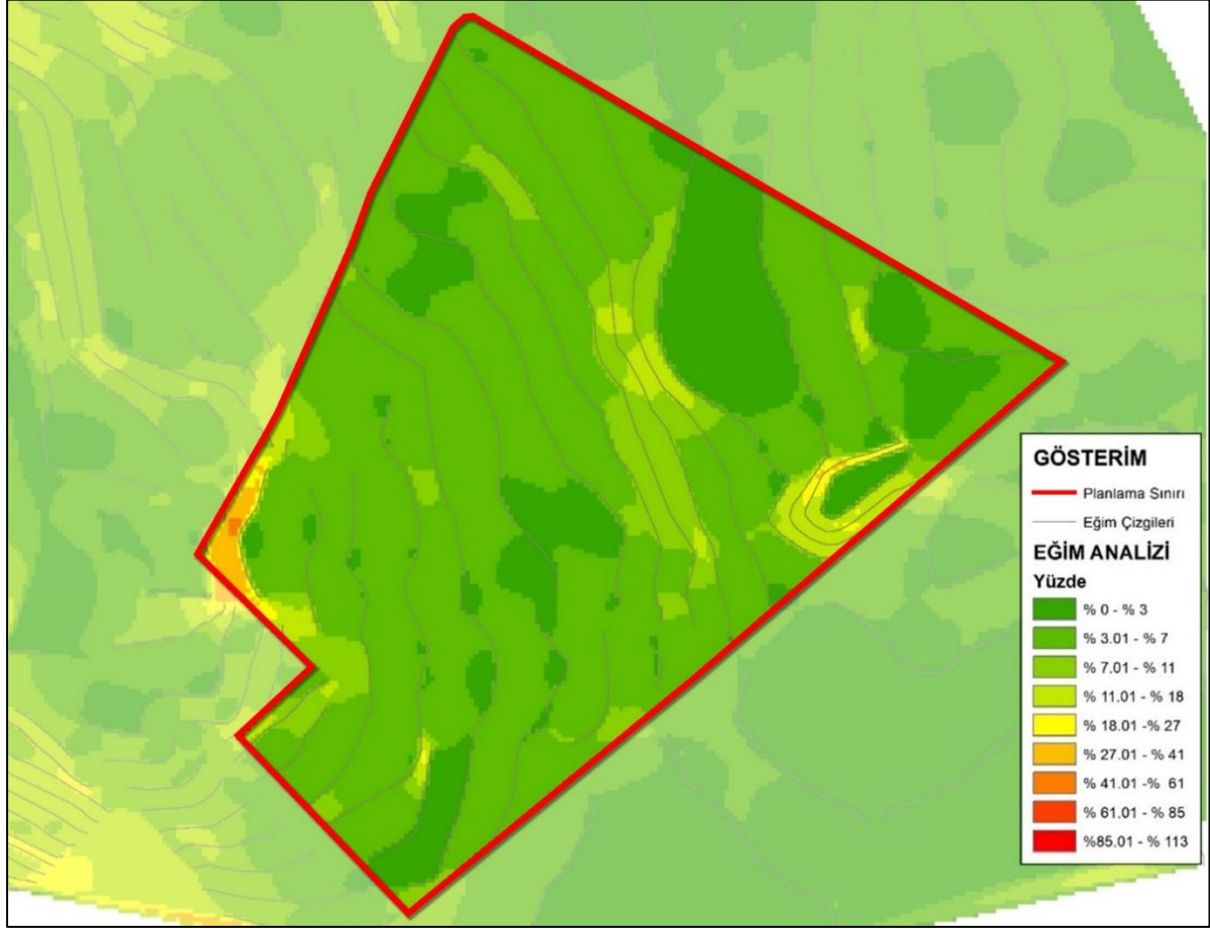
Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 30 m, en yüksek yükseklik değeri 49 m'dir. Alanda kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükselti artmakta olup, en düşük ve en yüksek yükseklik değeri arasında 19 m fark bulunmaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi

2.2.2. Eğim Analizi

Planlama alanı sınırları içerisindeki eğim analizi incelendiğinde alandaki eğim değerlerinin yaklaşık %98'inin %0-10 arasında olduğu görülmektedir. Alanın %2'lik kısmının ise %10-20 arasında eğim değerlerine sahiptir. Planlama alanının yerleşim açısından uygun bir topoğrafyaya sahip olduğu görülmektedir.

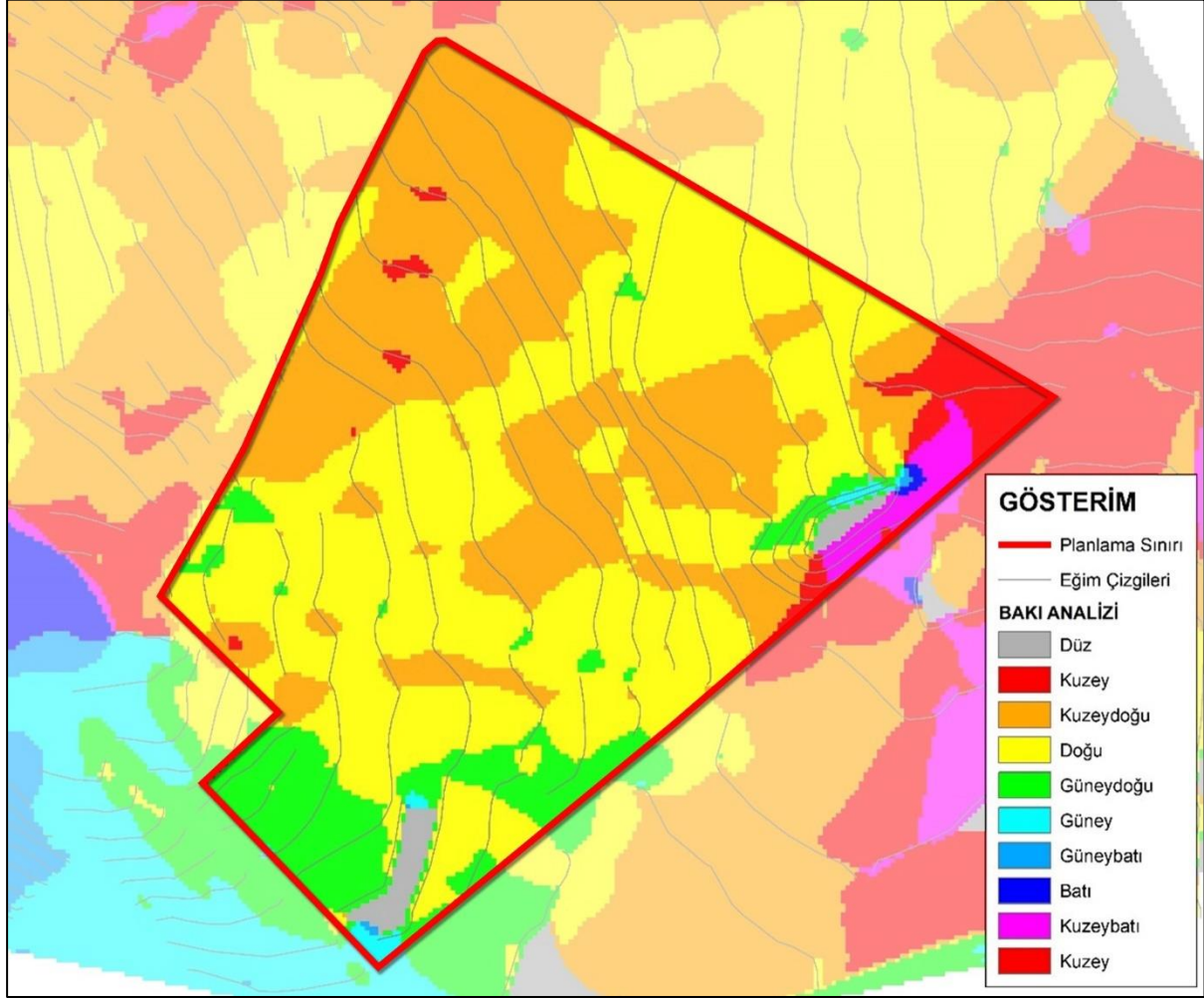


Şekil 5 Planlama Alanı Eğim Analizi

2.2.3. Bakı Analizi

Bir alanda arazinin yöneliş durumunu, alandan geçen vadiler, sırtlar ile topoğrafya tanımlamaktadır. Planlama alanı yöneliş analizi incelendiğinde alan içinde ciddi yükselti ve eğim farklarının olmaması sebebiyle yönelişte çeşitlenme olmadığı görülmektedir.

Alan genelinde “Doğu, Kuzeydoğu, Güneydoğu” yönelişleri bulunmaktadır. Alanın yaklaşık %40’ı doğu, %32’si kuzeydoğu, %8’i güneydoğu, %6’si kuzey, %4’ü kuzeybatı %3’si güney, %2’i batı, %1’i güneybatı yönelişine sahip olup, % 4’ü düzlük alanlardan oluşmaktadır.



Şekil 6 Planlama Alanı Bakı Analizi

2.2.4. İklim ve Bitki Örtüsü

Proje alanının içinde bulunduğu Çanakkale İli; Balkan Yarımadası'nın Doğu Trakya topraklarına bir kıstakla bağlanmış Gelibolu Yarımadası ile, Anadolu'nun batı uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları bulunan bir ilimizdir.

Avrupa ve Asya'da toprakları bulunan Çanakkale, Edirne, Tekirdağ ve Balıkesir il sınırları ile çevrilidir. İl sınırlarına; Ege Denizinde Türkiye'nin en büyük adası olan Gökçeada ile Bozcaada ve Tavşan Adaları da girer.

İl , 25° 40'-27°30' doğu boylamları ve 39°27'-40°45' kuzey enlemleri arasında 9.933 km² lik bir alanı kapsar. İlimizin toprakları büyük bir kısmıyla Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümüne; Edremit Körfezi kıyısındaki küçük bir alanı ise, Ege Bölgesine girer. Çanakkale İlının iklimi, bulunduğu yer nedeniyle geçiş iklimi özellikleri gösterir. Genel karakteriyle Akdeniz iklimi özelliklerini yansıtır. Bunun yanında İlimizin daha kuzeyde bulunması nedeniyle kışları ortalama sıcaklık daha düşüktür. Minimum sıcaklık -4,2 °C ile Şubat ayı,

Maksimum sıcaklık +35,8 ile Ağustos ayındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 14.7, ortalama nem oranı ise %72.6'dır. İlimizi çevre illerden ayıran diğer bir özelliği de yılın büyük bir kısmının rüzgarlı geçmesidir.

Yıllık egemen rüzgar kuzey rüzgarlarıdır. En çok, poyraz, yıldız, lodos, kible eser. Yıllık ortalama yağış miktarı 662.8 m3 (Gökçeada) ile 854.9 m3 (Ayvacık) arasında değişmektedir. Yaz aylarında yağış miktarı oldukça düşüktür. Yağışların en fazla görüldüğü aylar Aralık, Ocak ve Şubat ayları'dır. Karla örtülü gün sayısı en fazla 8 gün kadardır.

İl yüzölçümünün % 55'i ormanlıktır. Kalan diğer alan çayır, mera ve tarıma elverişli arazi ile kaplıdır. Akdeniz iklimine özgü bitki topluluğu makiler, defne, kocayemiş, mersin ve çalılıklardan oluşmuştur. Bu ormanlarda karışık cins ağaç toplulukları bulunur. Kızılcıam, karaçam, köknar, meşe, kayın türündeki ağaçlar çoğunluktadır. Kuru tipi ormanlara, Kazdağı dolaylarında rastlanır. İç kısımlarda, bozkır görünümü, cılız otlu, tahıl üretimine elverişli alanlar ile su boylarında her mevsim yeşil kalabilen çayrlara rastlanır.

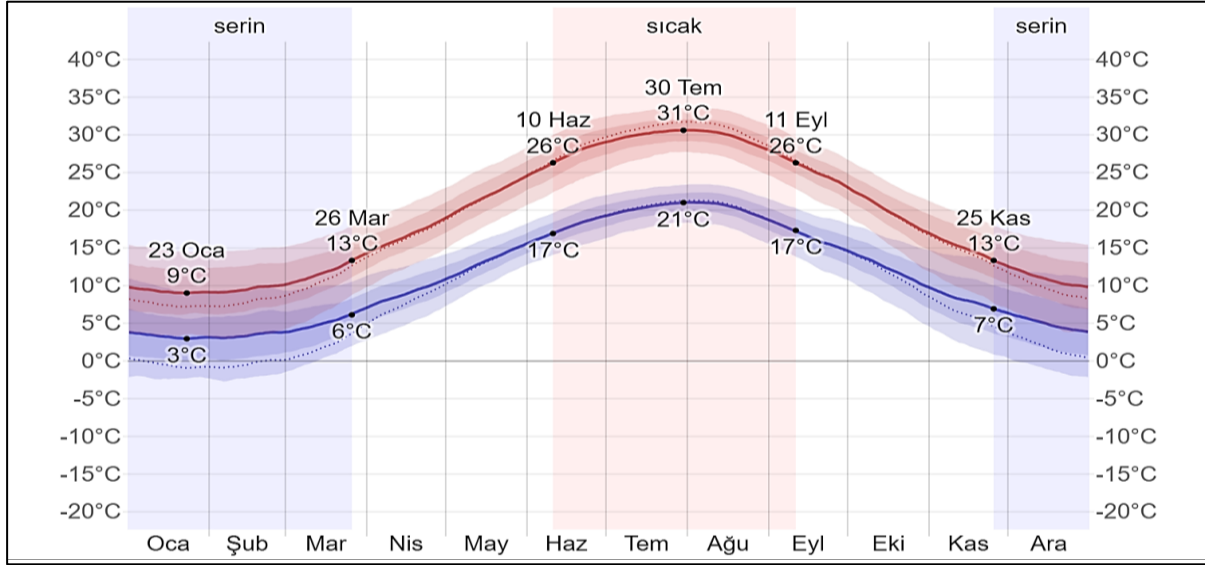
Sıcaklık

Çanakkale İli, Meteoroloji İstasyonu uzun yıllar (1929-2021) gözlem kayıtlarına göre yıllık ortalama sıcaklık 15,2 °C, maksimum sıcaklık 39,7 °C, minimum sıcaklık -11,5 °C'dir. İle ait sıcaklık değerleri incelendiğinde sıcaklığın en yüksek olduğu ayların, yaz ayları olan Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları olduğu görülmektedir.

Çanakkale Merkez ilçesinde, sıcak mevsim 3 ay uzunluğundadır ve 10 Haziran tarihinde başlayıp 11 Eylül tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 26°C üzerindedir. Merkez bölgesindeki en sıcak ay Temmuz ayıdır; bu ayda ortalama yüksek sıcaklık 30°C iken düşük sıcaklık 20°C düzeyindedir.

Serin mevsim 4 ay uzunluğundadır ve 25 Kasım tarihinde başlayıp 26 Mart tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 13°C altındadır. Merkez bölgesindeki en soğuk ay Ocak ayıdır; bu ayda ortalama düşük sıcaklık 3°C iken yüksek sıcaklık 9°C düzeyindedir.

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINDA MUHTELİF TAŞINMAZLARA (ESKİ 650 ADA 242 PARSEL) İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

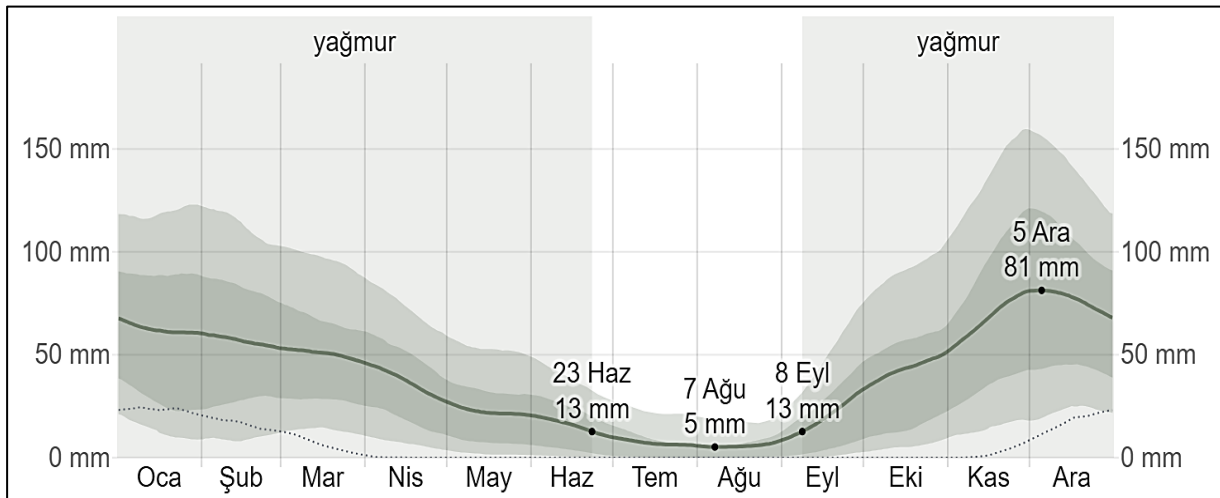


Grafik 3 Merkez İlçesi Aylara Göre Sıcaklık Değerleri Grafiği

Yağış

Çanakkale İli, Meteoroloji İstasyonu uzun yıllar (1929-2021) gözlem kayıtlarına göre yıllık ortalama toplam yağış miktarı 625,5 mm'dir. Yıllık ortalama yağışlı gün sayısı 87,6'dır.

Çanakkale ili Merkez ilçesi aylık yağış miktarında önemli düzeyde mevsimsel varyasyonlar bulunmaktadır. Yılın yağmurlu dönemi en az 13 mm miktarında hareketli yağış miktarı ile 9,5 ay boyunca 8 Eylül tarihinden 23 Haziran tarihine sürmektedir. Merkez bölgesinde en yağmurlu ay Aralık olup, ortalama yağış 78 mm düzeyindedir. Yılın yağmursuz dönemi 23 Haziran tarihinden 8 Eylül tarihine kadar 2,5 ay boyunca sürmektedir. Merkez bölgesinde en az yağmurlu ay Ağustos olup, ortalama yağış 5 mm düzeyindedir.

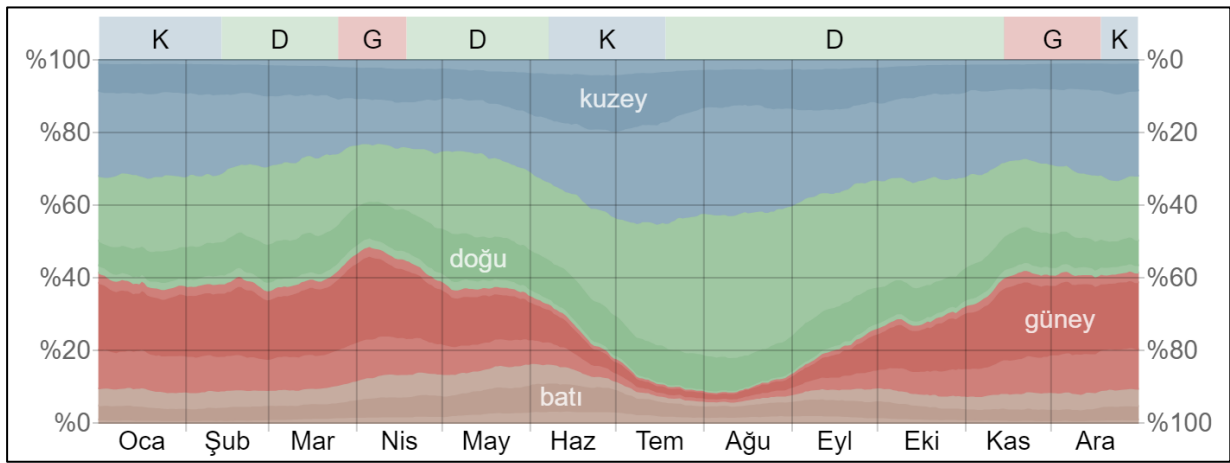


Grafik 4 Merkez İlçesi Aylara Göre Yağış Değerleri Grafiği

Rüzgâr

Çanakkale Meteoroloji İstasyonu uzun yıllar (1929-2021) gözlem kayıtlarına göre 1. Derece hakim rüzgar yönü KD (kuzeydoğu), 2. Derece hakim rüzgar yönü K (kuzey), 3. Derece hakim rüzgar yönü D (doğu)'dur.

Çanakkale ili Merkez ilçesindeki hakim ortalama saatlik rüzgar yönü yıl boyunca değişiklik göstermektedir. Rüzgar genelde **doğu yönünden**, 6.9 ay boyunca en yüksek %49 ile 3 Ağustos tarihinde; **güney yönünden**, 2 ay boyunca en yüksek %36 ile 5 Nisan tarihinde; genelde **kuzey yönünden**, 3.1 ay boyunca en yüksek %45 ile 15 Temmuz tarihinde esmektedir.



Grafik 5 Merkez İlçesi Rüzgar Diyagramı

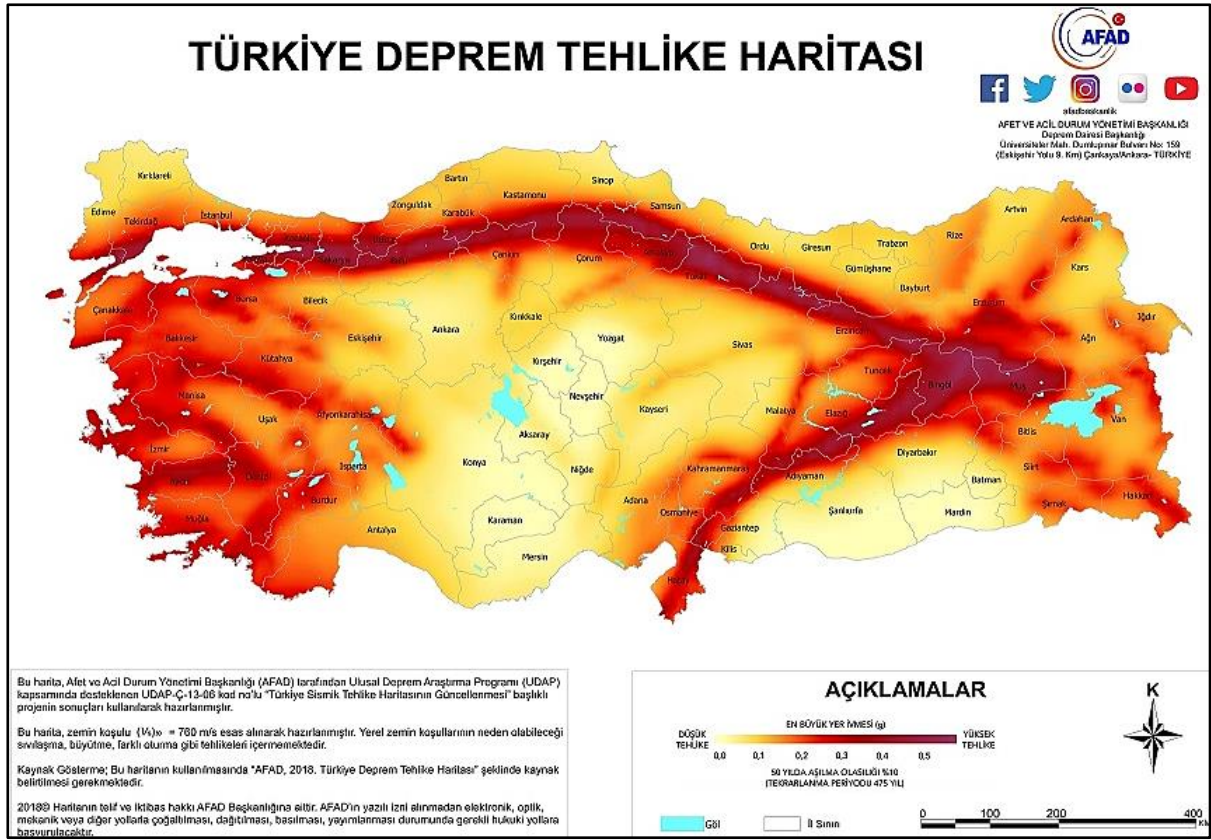
2.2.5. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Deprem büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

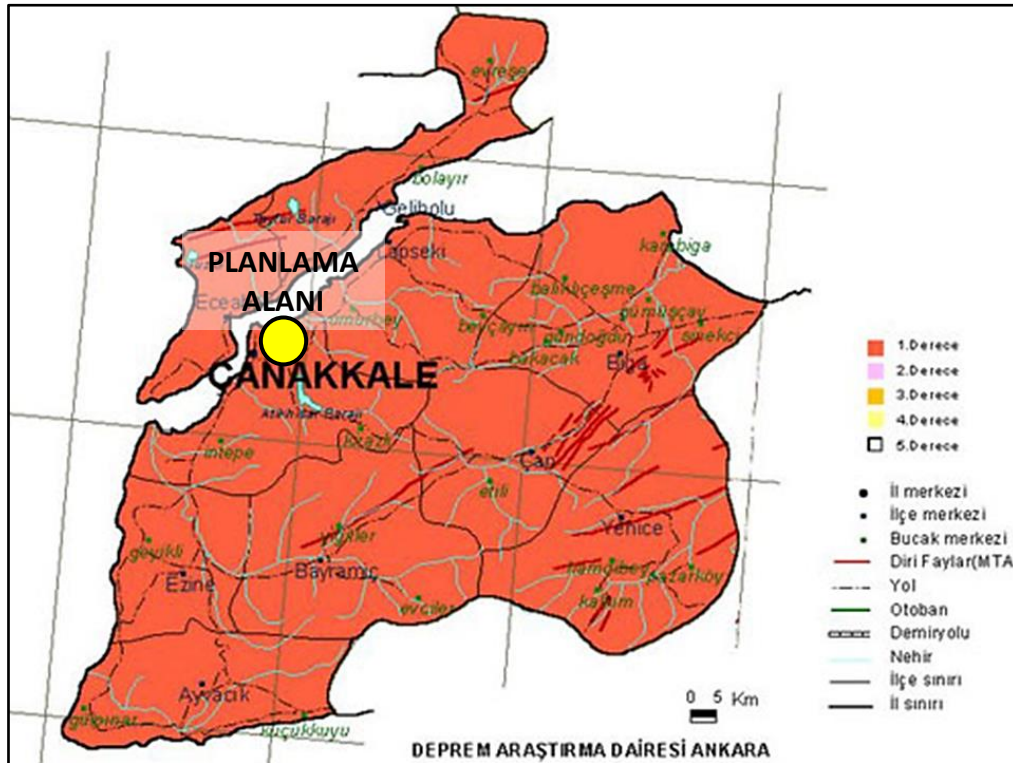
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır. Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINDA MUHTELİF TAŞINMAZLARA (ESKİ 650 ADA 242 PARSEL) İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir. Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre **1. Derece Deprem Bölgesi** içerisinde yer almaktadır.



Şekil 7 Türkiye Deprem Tehlike Haritası (Kaynak: <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>)



Şekil 8 Çanakkale İli Deprem Risk Haritası

2.2.6. Jeolojik Yapı

“Çanakkale Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Projesi” 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 22.11.2023 tarihinde onanmıştır.

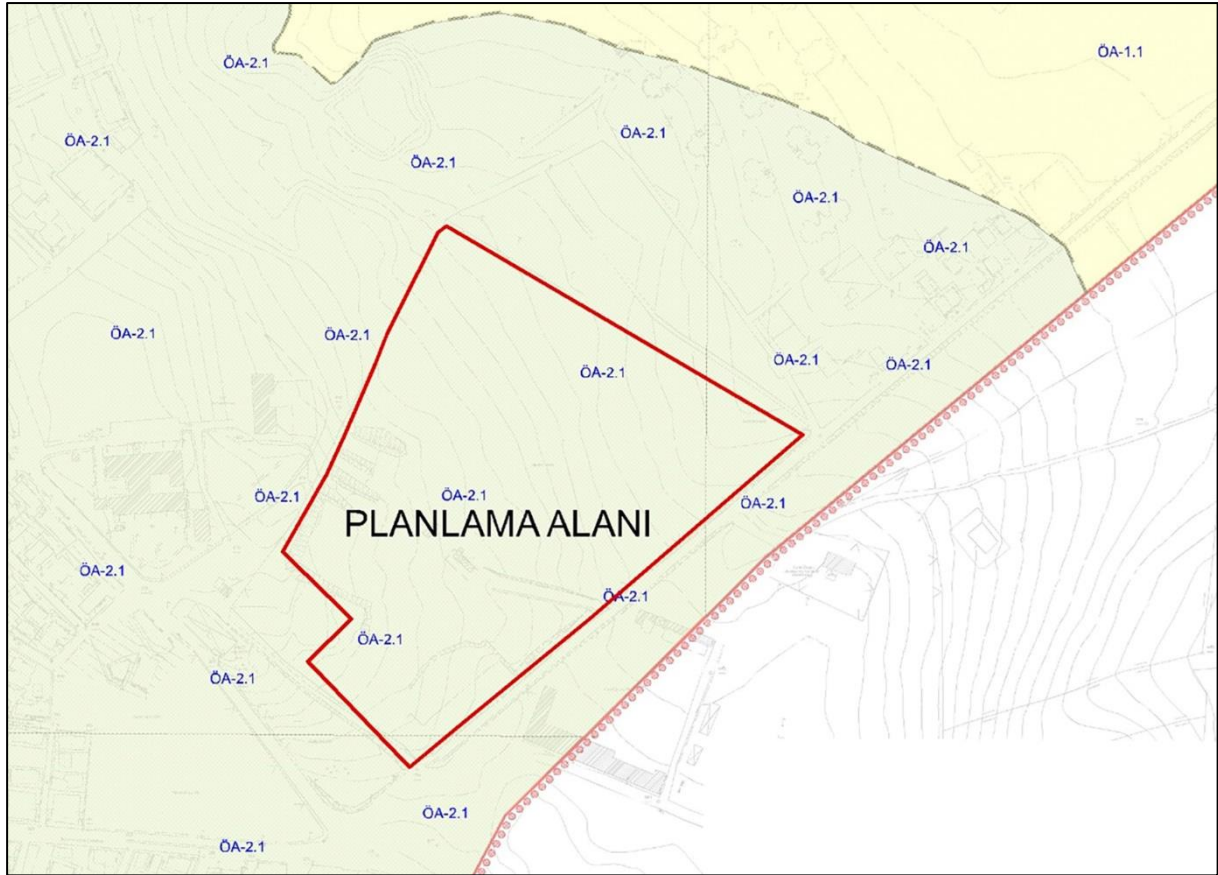
Planlama alanı, 2013 onay tarihli Çanakkale Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Projesi 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında **“ÖA-2.1”** lejantında kalmaktadır.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar

- İnceleme alanının jeolojisini düşük dayanımlı yeşilimsi-mavimsi kilaşları ve kumlu kireçtaşlarından oluşan Alçıtepe ve kırmızımsı kilaşlarından oluşan Gazhanerede formasyonlarından meydana gelmektedir. İnceleme alanının genelinde topoğrafik eğim ortalama %0-10 arasında değişim göstermektedir. Bazı kesimlerde yer yer %30’a kadar ulaşmaktadır. Bu alanların, morfolojik özellikleri, jeolojisi litolojik-yapısal-tektonik özellikleri, yeraltı suyu durumu, kaya-zeminlerin mühendislik özellikleri, kaya-zeminlerin temel olma özellikleri, dinamik ve elastik özellikler esas alınarak, yerleşime uygunluk yönünden Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.
- Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilen alanlarda halihazırda kütle hareketi gözlenmemekle birlikte, yapılaşma esnasında temel kazıları, zemine aktarılan ilave yapı yükleri ve yüzey drenaj koşullarının değişmesi gibi nedenlerle mevcut yamacın stabilitesi azalabilir. Bu durumun kütleli bir stabilite sorununa neden olmaması için parsel bazında ayrıntılı zemin etütleri ile planlanan temel kazısının etkileyebileceği üst yamaç da dâhil olmak üzere şev stabilitesi analizleri yapılmalı ve güvenlik katsayısının statik ve dinamik koşullarda yeterli olduğu gösterilmelidir. Güvenlik katsayısının yeterli olmadığı durumlarda stabiliteyi artırıcı önlemler, projesi yapılmak kaydıyla uygulanmalıdır. Her türlü kazılarda açığa çıkan şevler açıkta bırakılmadan istinat yapıları ile desteklenmeli, yapı temelleri tek tip birime oturtulmalıdır.
- İnşaat çalışmaları sırasında kazı şevlerinin kısa-uzun dönem kesme direnci parametreleri kullanılarak şev stabilitesi analizleri yapılmalıdır. Stabilitate yeterli seviyede değil ise projesi yapılmak kaydıyla uygun iksa sistemleri kullanılarak stabilite istenilen seviyeye getirilmelidir.
- Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilen alanlarda zeminin heterojen özelliği ve zayıf-orta dayanımlı birimlerin yer alması nedeniyle, taşıma gücü ve oturma özelliklerinde

farklılıklar gözlenebilir. Bu nedenle, parsel bazında yapılacak etütler sonucunda gerekli olması durumunda zemin iyileştirmeleri ve uygun temel Sisteminin seçimi gibi önlemlerle olası taşıma, oturma vb. tüm jeoteknik sorunların gelişmesi engellenmelidir.

- Her türlü yapılaşmada yeraltı sularının temeli etkilememesi için uygun bir drenaj sistemiyle temelden uzaklaştırılması ve suyun betona olan etkisini belirlemek amacıyla fiziksel ve kimyasal analizlerinin yapılması gerekmektedir. Yeraltı sularının, atık suların hem de yüzey sularının drenajı yapılarak temele olan etkisinin önlenmesi gerekmektedir. Ek-2’de verilen yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.
- Rapor içerisindeki hesaplama ve yorumlar sadece esas alınan temel türü ve boyutları için geçerli olduğu dikkate alınmalıdır. Dolayısı ile yapılan jeoteknik hesaplamalarda verilen bu değerler inceleme alanının genel özelliklerini yansıtmaktadır. Her türlü alt ve üst yapıda mutlaka parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak tüm bu hesaplamalar gerçek temel türü, boyutu ve derinlikleri için tekrar yapılmalı ve çıkan sonuçlara göre projeler üretilmelidir. Rapor içerisindeki veriler temel tasarımına esas olarak kullanılmamalıdır.



Şekil 9 Yerleşime Uygunluk Haritası

2.3. MÜLKİYET ANALİZİ

Çanakkale ili, Merkez ilçesi, Cevatpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı 8,07 ha büyüklüğündedir. Konu parseller, 02.08.2024 tarihli ve 87632 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. 19.02.2019 tarihli “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yürütülecek Projelerde Bakanlık ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Arasında İşbirliği Yapılmasına İlişkin Protokol” kapsamında bahse konu parsellerin yapımı “**TOKİ**” ye tevdi edilmiştir.

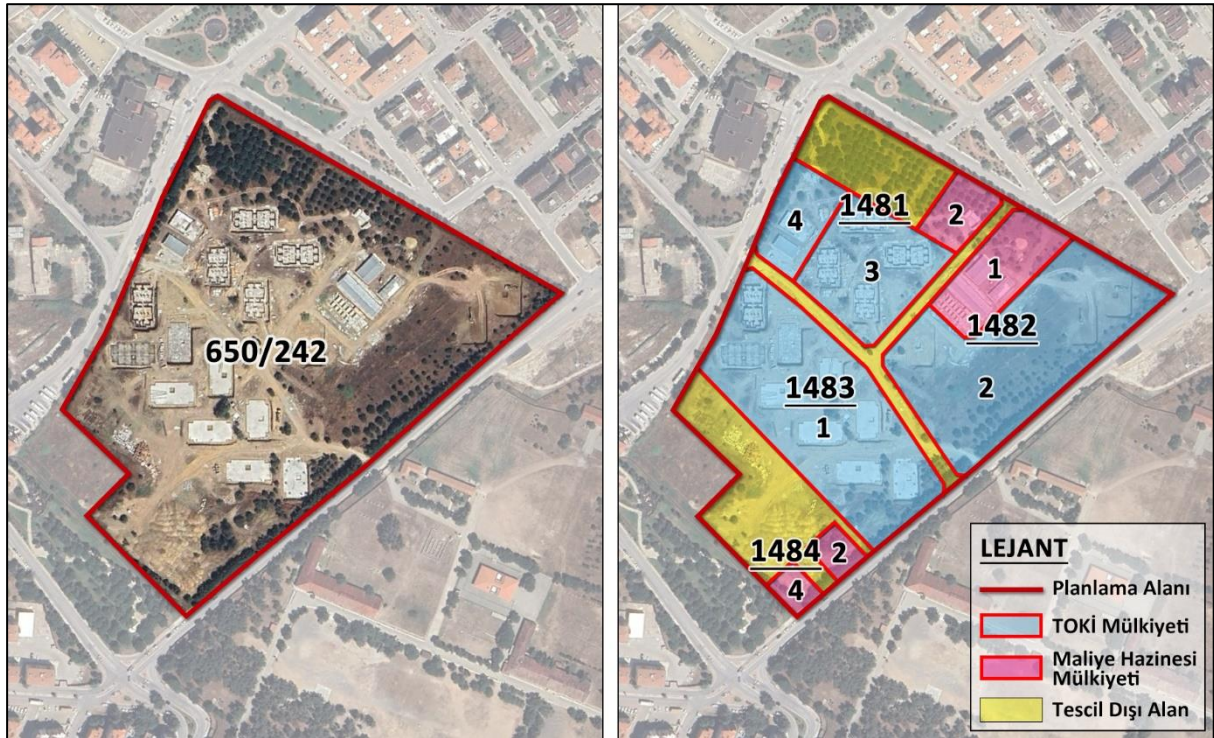
Planlamaya konu 650 ada 242 parsel, ilgili protokol kapsamında yapılan ve 01.09.2020 tarih onaylı “1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” sonrası 24.11.2022 tarihinde imar uygulaması görmüştür. Yapılan uygulama sonrası 650 ada 242 parsel; kısmen TOKİ, kısmen Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan, 1481 ada 2, 3, 4 parseller, 1482 ada 1, 2 parseller, 1483 ada 1 parsel, 1484 ada 2, 4 parseller ve imar planına göre “Park Alanı, Meydan ve Yol Alanı” ise DOP kapsamında bir kısım tescil dışı alan oluşturulmuştur.

Bu kapsamda planlama alanı sınırı; 24.11.2022 tarihi sonrası oluşturulan parselasyon bilgilerine göre; Çanakkale ili, Merkez İlçesi, Cevatpaşa Mahallesi sınırları içerisinde kalan, mevcutta mülkiyeti kısmen **TOKİ**’ye ait olan planlama alanının eski 650 ada 242 parsel, güncel 1481 ada 2, 3, 4 parseller, 1482 ada 1, 2 parseller, 1483 ada 1 parsel, 1484 ada 2, 4 parseller ve bir kısım tescil dışı alandan oluştuğu görülmektedir.

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINDA MUHTELİF TAŞINMAZLARA (ESKİ 650 ADA 242 PARSEL) İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 5 Planlama Alanı Eski – Yeni Kadastral Durum

ESKİ			YENİ			
ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	MÜLKİYET
650	242	80.744,10	1481	2	2.261,50	MALİYE HAZİNESİ
				3	8.239,31	TOKİ
				4	3.841,00	TOKİ
			1482	1	5.080,16	MALİYE HAZİNESİ
				2	18.622,94	TOKİ
			1483	1	19.432,53	TOKİ
			1484	2	1.128,36	MALİYE HAZİNESİ
				4	999,03	MALİYE HAZİNESİ
			TESCİL DIŞI ALAN		21.139,27	
			TOPLAM		80.744,10	



Şekil 10 Planlama Alanı Eski - Yeni Kadastral Durum

2.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ

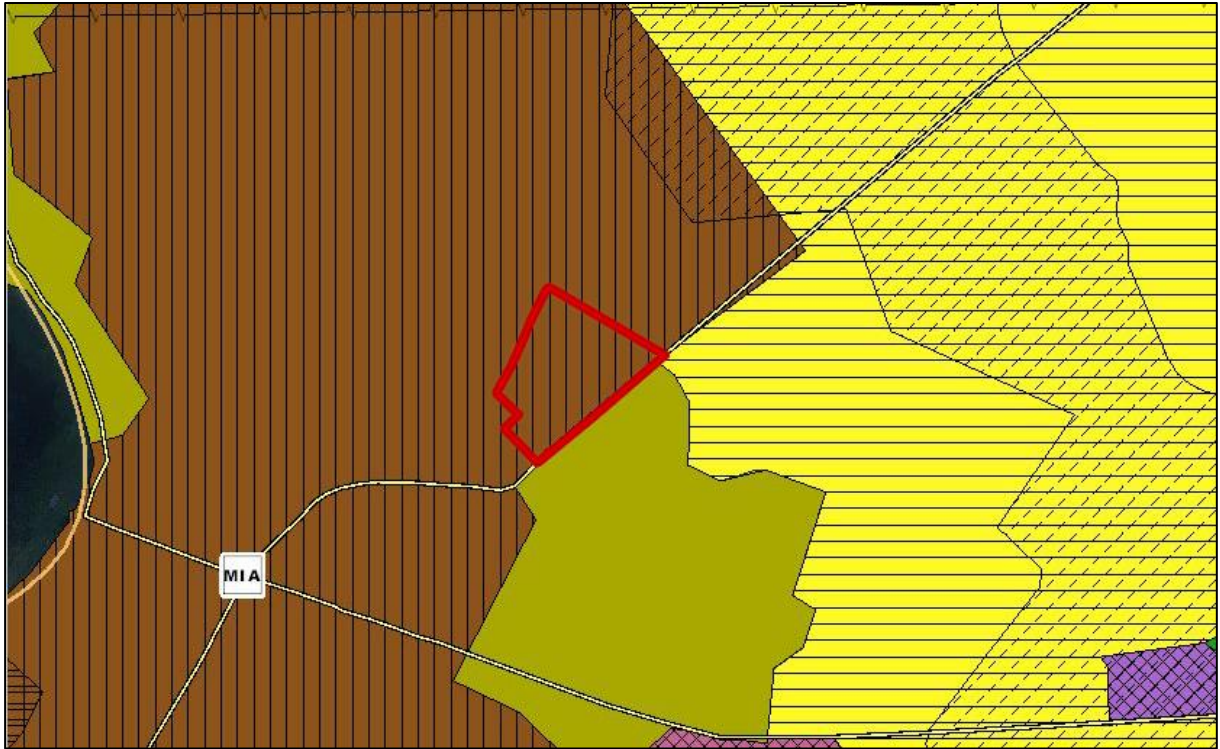
Planlama alanı Çanakkale ili, Merkez ilçesi, Cevatpaşa Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 8,07 ha büyüklüğündeki alandır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırkası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca planlama alanını kapsayan üst ölçekli ve alt ölçekli meri imar planları incelenmiştir.

2.4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 20.08.2014 onay tarihli ve 13549 sayılı **“Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”** içerisinde **“Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan”** lejantında kalmaktadır. Ayrıca, planda **3. Derece Karayolu** olarak belirlenen yola cephelidir.

Çanakkale Merkez ilçesi yerleşimi için 2040 yılı Plan Projeksiyon döneminde mekânsal kullanımlar açısından; Yürürlükteki İmar Planları ile öngörülmüş mekânsal kullanımlar dışında, yerleşimin kuzeydoğusu ve doğusu yönünde gelişme alanı önerilmiştir. Bu kapsamda yerleşim için gelişme yönü olarak kuzeydoğu baskın olmak üzere kuzey ve doğu yönleri belirlenmiş olup yerleşimin doğu yönünde Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

Çanakkale Merkez ilçesi bütününde çevre düzeni planı hedef yılı olan 2040 yılı plan kabul nüfusu; kentsel alanlarda 249.990 kişi, kırsal alanlarda 15.790 kişi olmak üzere toplam 265.780 kişidir.



Şekil 11 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı

Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda **Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan**'a ilişkin yapılan açıklamalarda; *"4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: büyükşehir ve/veya il, ilçe ve diğer kentsel yerleşimlerin sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış alanlardır."* denilmektedir.

2.4.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan Çanakkale ili, Merkez ilçesi, Cevatpaşa Mahallesi 650 ada, 242 parsel, 07.05.1992 onay tarihli "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu" nda Devlet Hastanesi Alanı lejantında kalmaktadır. Söz konusu plan revizyonu T.C. Çanakkale İdare Mahkemesinin 2010/236 Esas 2010/591 kararı ile iptal edilmiştir. Bu iptal kararından sonra, planlama alanı 01.09.2020 tarih onaylı *"Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Cevatpaşa Mahallesi, Rezerv Yapı Alanına (650 Ada, 242 Parsele) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı"* sınırları içerisinde kalmaktadır.

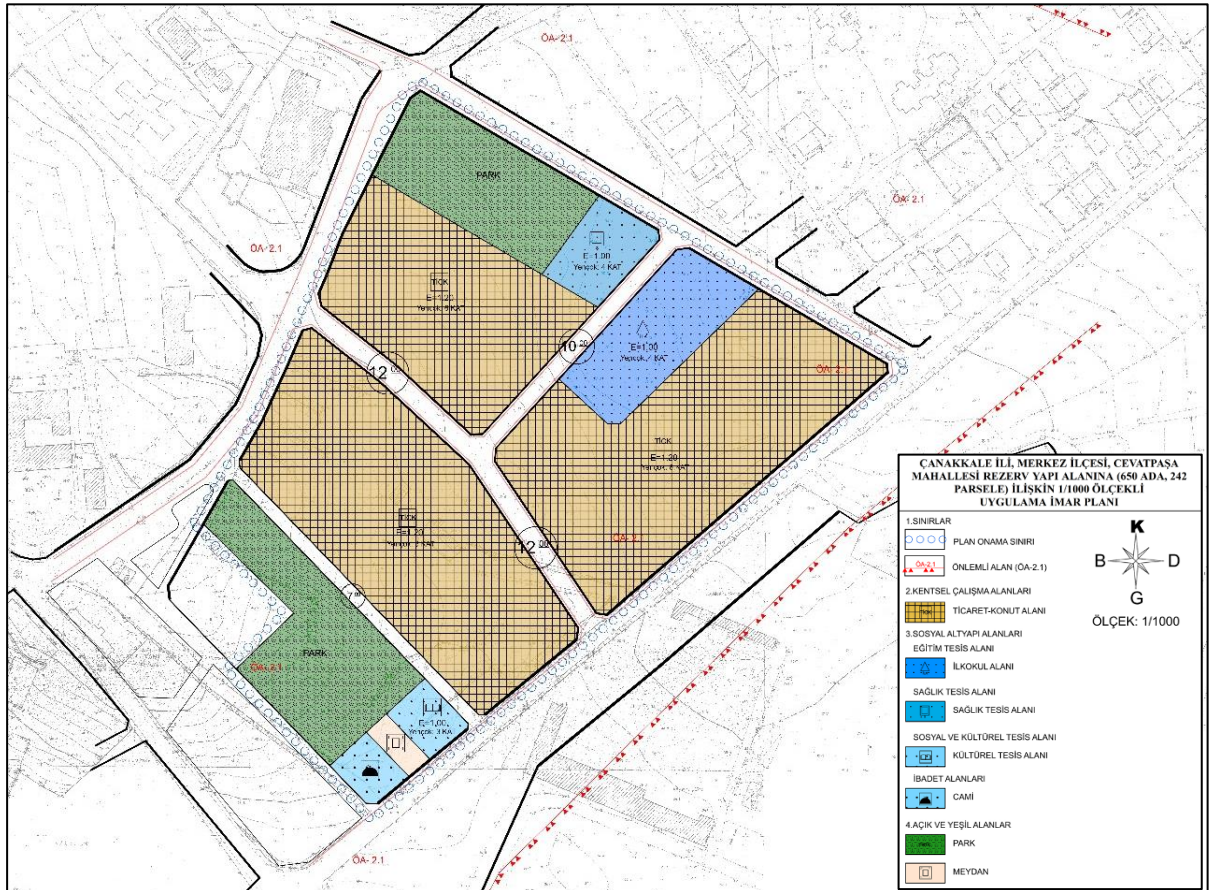
Planlama alanı, 01.09.2020 t.t.'li *"Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Cevatpaşa Mahallesi, Rezerv Yapı Alanına (650 Ada, 242 Parsele) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı"* içerisinde; kısmen **"Ticaret-Konut Alanı"**, kısmen **"Eğitim Alanı"**, kısmen **"Sağlık Alanı"**, kısmen **"İbadet Alanı"**, kısmen **"Kültürel Tesis Alanı"**, kısmen **"Park ve Yeşil Alan"**, kısmen **"Meydan"**, kısmen de **"Yol Alanı"** hakim fonksiyonlarında kalmaktadır.

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINDA MUHTELİF TAŞINMAZLARA (ESKİ 650 ADA 242 PARSEL) İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

14.501 m²'lik alanı Park Alanı, 561 m²'lik alanı Meydan ve 6.705,10 m²'lik alanı Yol Alanı fonksiyonları içerisinde kalmaktadır.

Tablo 6 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Analizi Planlama Alanı Değerleri

FONKSİYON	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Ticaret - Konut Alanı	50,138.00	62%
İlkokul Alanı	5,079.00	6%
Sağlık Tesisi Alanı	2,261.00	3%
Cami Alanı	1,000.00	1%
Kültürel Tesis Alanı	1,129.00	1%
Park Alanı	14,501.00	18%
Meydan	561.00	1%
Yol Alanı	6,075.10	8%
TOPLAM	80.744,10	100%



2.5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin ilgili kurumlardan imar planı çalışmalarına esas görüşleri, projeleri, yatırım kararları ve ileriye dönük plan - programları sorulmuş ve görüş alınmıştır.

1) T.C. ÇANAKKALE BELEDİYE BAŞKANLIĞI / İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün;

- 24.04.2019 tarih ve E.12476 sayılı görüşü incelendiğinde;

“İlgi yazınızda bahse konu olan, ilimiz, Merkez ilçe, Cevatpaşa Mahallesi 650 ada 242 parselde kayıtlı taşınmaz 07.05.1992 tarih 530 sayılı Belediye Meclis Kararı ile; mevcut devlet hastanesi alanının hizmet verdiği alan yetersiz olduğundan ve yapılacak yeni hastane alanının şehir merkezinden uzak ama ulaşımının çok iyi çözümlenmesi gerektiğinden söz konusu alanın, askeri lojman alanından 'devlet hastanesi alanı' olarak düzenlenmesi uygun görülmüş ve onaylanmıştır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu alan ile ilgili olarak Çanakkale İdare Mahkemesinin 2010/236 Esas 2010/591 sayılı kararı ile; dava konusu 650 ada 9 parsel (yeni 242 parsel) kayıtlı taşınmazın Jandarma Genel Komutanlığına Askeri Amaçlı olarak tahsis edilen bir taşınmaz olduğu ve söz konusu tahsisin halen devam ettiği davaya konu imar planlarının onayı aşamasında İçişleri Bakanlığının görüşünün alınmadığı sebebi ile 1/5000 Ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama imar plan tadilatlarının iptaline karar verilmiştir. Çanakkale Belediye Meclisinin 05.10.2010 tarih 2010/202 sayılı kararı ile söz konusu Çanakkale İdare Mahkemesinin 2010/236 esas 2010/591 sayılı kararına uygun işlem tesis edilmesine ve mahkeme kararının uygulanmasına karar verilmiştir. Bahsedilen meclis kararları ve mahkeme kararları sayısal ortamda (CD) ekle sunulmuştur.

İlgi yazınızda bahse konu olan planlama çalışmaları ile ilgili olarak ise; söz konusu taşınmazın bulunduğu alan kent merkezine yakın ve ana ulaşım akslarının üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca kentin yeni gelişme alanlarından olan ve yapılaşması devam eden Karacaören mevkiini de merkeze bağlayan aks üzerindedir. Bahsedilen ulaşım bağlantıları ve kent merkezindeki yenilenen konut stokunun getirdiği nüfus yoğunluğu göz önünde bulundurulduğunda; söz konusu alanda düşünülen planlama çalışmalarının toplumun sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının karşılanmasına ve sağlıklı bir çevre oluşturularak yaşam kalitesinin artırılmasına katkı sağlayacak kamusal alan oluşturmaya yönelik değerlendirilmesi kaçınılmazdır. Düşünülen planlama çalışmalarının yürütüleceği alanların; kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçları karşılayacak fuar alanları, sergi salonları, konser salonları gibi kamuya hizmet edecek alanlar olarak değerlendirilmesi uygun olup konut alanı olması önerilmemektedir. Ayrıca, plan yapımı süreci İmar Kanunu

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. Maddesinde de belirtilen sivil toplum kuruluşları, meslek odaları gibi kurum ve kuruluşlar ile halkın da katılım sağladığı toplantı ve çalıştaylar ile tarafların görüşleri alınarak ilerlemelidir.” denilmektedir.

- **24.07.2019 tarih ve 81102984-754-E.21534 sayılı görüşü** incelendiğinde;

“Planlama çalışması yapılmak istenen taşınmaz ve çevresi ile ilgili olarak bahsedilen alanın ve çevresinin mevcut durumu ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak idaremizce yapılan çalışma sonucunda ekte sunulan taslak imar planı ortaya çıkmıştır. Bu taslak üzerinden kurumlarımız arasında karşılıklı görüş alışverişi yapılmak sureti ile planlama sürecinde kurumlar arası koordinasyonun sağlanması, hem yapılan planın amacına uygun yapılması, hem de kentle bütünleşmesi açısından son derece önem teşkil etmektedir.” denilmektedir.

2) T.C. ÇANAKKALE VALİLİĞİ / Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 70011763-400-E.12508 sayılı görüşü incelendiğinde;

“1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Askeri Lojman Alanı" olarak ayrılan söz konusu taşınmazın ekli krokide gösterildiği şekilde; İlimizde kamu hizmeti binası yeterli olmayan, bina kiralaması yapılarak hizmet vermeye çalışan veya hizmet binası hiç bulunmayan kamu kurumlarının, kamu hizmetlerini daha etkin ve verimli şekilde verebilmesi için yeni hizmet binalarının yapılmasına ihtiyaç duyulduğundan, taşınmazın krokide koordinatları belirtilen kısmının resmi hizmet alanı olarak plan değişikliğinin yapılmasının Valiliğimizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) uygun olacağı değerlendirilmektedir.” denilmektedir.

3) T.C. ÇANAKKALE VALİLİĞİ / AFAD - İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 17.04.2019 tarih ve 42150943-754-E.58018 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Kurum arşiv ve belgeleri taranmış; afet etüt, yer seçim protokolü, afete maruz bölge kararları, genel hayata etkililik Olurları ve Bakanlar Kurulu Kararlarını içeren dosyalar incelenmiş, söz konusu alanlara ait afet işlerine ilişkin etüt, protokol, Olur ya da Bakanlar Kurulu Kararı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu alan için hazırlanacak olan imar planlama esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarındaki sonuçlara göre her türlü afet riskine karşı azami tedbirler diğer kurum ve kuruluşların uygun görüşleri ile 07.02.2012 tarih ve 2012/68 sayılı Çanakkale Belediyesi Encümen kararı çerçevesinde, Çanakkale Belediyesi’nin talebi üzerine mevcut yerleşim alanı içerisinde jeolojik, jeoteknik ve jeofizik özelliklerinin belirlenerek, yerleşime deprem etkisi, yerel zemin koşulları açısından farklı tehlike potansiyellerine sahip alanların belirlenmesi, belirlenen sorunların analizlerinin yapılması ve elde edilen veriler ışığında imar planlarına esas teşkil edecek 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nın

hazırlanması çalışmaları kapsamında Çanakkale 18 Mart Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeoloji ve Jeofizik Mühendisi Bölümü tarafından hazırlanan 22.11.2013 onay tarihli Çanakkale Belediyesi İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç kısımları mutlaka dikkate alınmalıdır.” denilmektedir.

4) T.C. ÇANAKKALE VALİLİĞİ / İl Sağlık Müdürlüğü’nün 24.04.2019 tarih ve 44351744-769-E.192 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Konu hakkında Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; İdarenizce bahse konu 80.746,96 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde yapılacak olan planlama çalışmaları sonucu oluşacak sosyal alanlardaki nüfusa sağlık hizmeti verebilmek amacıyla "8 Hekimli Aile Sağlığı Merkezi + Sağlıklı Yaşam Merkezi + 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu" hizmet binalarının yapılacak planlama çalışmaları kapsamına alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.” denilmektedir.

5) T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI / Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü - 25. Bölge Müdürlüğü’nün 31.05.2019 tarih ve 32828584-756.01-363270 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Çanakkale H16-c2 nolu 1/25 000 ölçekli harita üzerinde işaretlenmiş olan 80.746,96 m² lik alana sahip söz konusu taşınmaz, DSİ sulama projesi içerisinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaz, herhangi bir akarsu yatağı ve taşkın etki alanı içerisinde yer almamaktadır. Belirtilen parsel için, su ihtiyacı yeraltı suyundan sağlanması halinde 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınmalı ve 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır. Arıtılmış olsa dahi atık suların, İdareimizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulmalıdır. Yukarıda belirtilen hususlara uyulmak suretiyle söz konusu taşınmazın belirtilen amaçla kullanılmasında Kurumumuz mevzuatı yönüyle sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

6) T.C. MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI / Lojistik Genel Müdürlüğü - Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın 22.05.2019 tarih ve 73431282-754-E.299807 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.” denilmektedir.

7) T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI / Türkiye Elektrik İşletim A.Ş. (TEİAŞ) Genel Müdürlüğü - 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) - Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 24.04.2019 tarih ve 57688532-804.01[045.01]-E.170700 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Söz konusu parsel sınırları dahilinde geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.” denilmektedir.

8) T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI / Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 03.05.2019 tarih ve 46715750-105.03-E.8509 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Genel Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde söz konusu alanının Çanakkale Havalimanı Mania Planı iç yatay yüzeyinde kaldığı tespit edilmiş olup, planlanan projenin belirtilen yerde tesis edilmesi;

- 1- 23.09.2013 tarihli Çanakkale Havalimanı Mania Planı ve plan notlarına riayet edilmesi,
- 2- 24/07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine ilişkin Genelge hükümlerine riayet edilmesi,
- 3- Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,
- 4- İnşa edilecek yapı / yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha yüksek olması durumunda, söz konusu yapı / yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşlerinin alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması,
- 5- İnşa edilecek yapı / yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha yüksek olması durumunda, 09/06/2016 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatı, Bölüm 6'da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi / ışıklandırılması,
- 6- 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile ilgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,

şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.” denilmektedir.

2.6. SENTEZ

Plan çalışması kapsamında alınan kurum ve kuruluş görüşleri, yerinde yapılan incelemeler, üst ölçekli meri imar planları ve yapılan analizler doğrultusunda sentez çalışması hazırlanmıştır. Bu çalışma, planlama alanının mevcut durumuna yönelik analizler, alanda yapılan planlama sürecini yönlendiren bir çalışma niteliğindedir.

Planlama alanı Çanakkale İli, Merkez ilçesi, Cevatpaşa Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. 20.08.2014 t.t.’li **“Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”** içerisinde **“Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan”** lejantında kalmaktadır. Ayrıca, bu plana göre çalışma alanının güneydoğu sınırını oluşturan Karacaören Caddesi, planda **3. Derece Karayolu** olarak belirlenen ulaşım aksı niteliği taşımaktadır.

07.05.1992 t.t.’li **“1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu”** ve **“1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”** planlarında **“Devlet Hastanesi Alanı”** lejantında kalmaktadır. Söz konusu plan T.C. Çanakkale İdare Mahkemesinin 2010/236 Esas 2010/591 kararı ile iptal edilmiştir. Bu iptal kararından sonra, planlama alanı 01.09.2020 tarih onaylı **“Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Cevatpaşa Mahallesi, Rezerv Yapı Alanına (Eski 650 Ada, 242 Parsele) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”** sınırları içerisinde kalmaktadır.

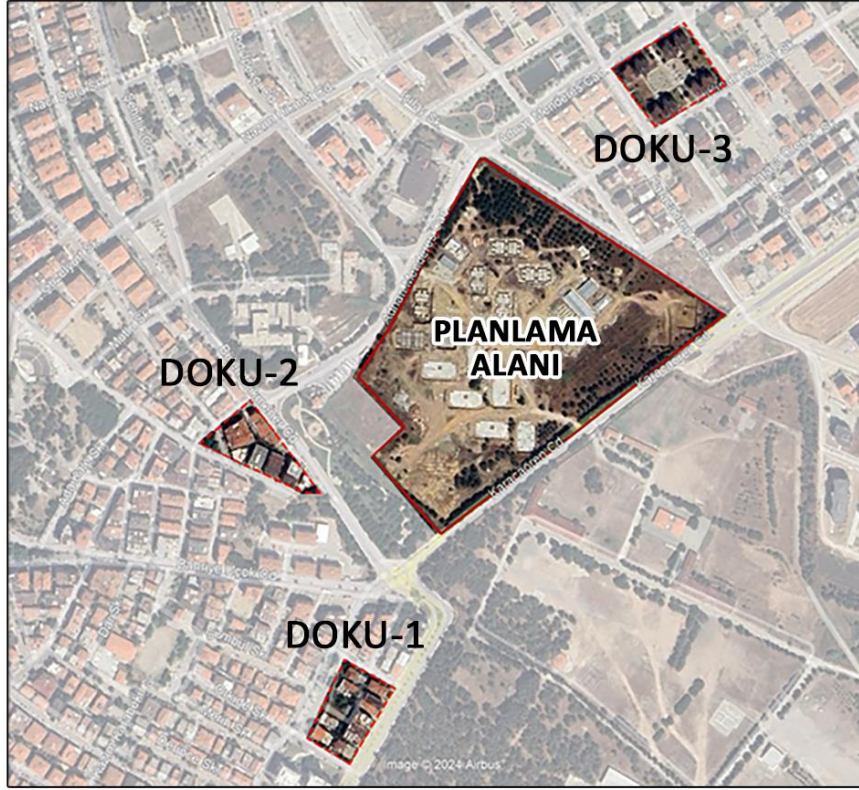
Planlama alanı, 01.09.2020 t.t.’li **“1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı”** içerisinde; kısmen **“Ticaret-Konut Alanı”**, kısmen **“Eğitim Alanı”**, kısmen **“Sağlık Alanı”**, kısmen **“İbadet Alanı”**, kısmen **“Kültürel Tesis Alanı”**, kısmen **“Park ve Yeşil Alan”**, kısmen **“Meydan”**, kısmen de **“Yol Alanı”** hakim fonksiyonlarında kalmaktadır.

01.09.2020 t.t.’li **“1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”** içerisinde ise; kısmen **“Ticaret-Konut Alanı”**, kısmen **“İlkokul Alanı”**, kısmen **“Sağlık Tesisi Alanı”**, kısmen **“Cami Alanı”**, kısmen **“Kültürel Tesis Alanı”**, kısmen **“Park Alanı”**, kısmen **“Meydan”**, kısmen de **“Yol Alanı”** fonksiyonlarında kalmaktadır.

Bununla birlikte planlama alanı **Çanakkale Hava Mania Plan** sınırları içerisinde kalmaktadır. Plana konu alanda tespit edilen maksimum kot yüksekliği deniz seviyesinden **53 metre** olarak belirlenmiştir.

Alanın arazi koşullarına bakıldığında, alanın güneybatı köşesinden kuzey doğu köşesine doğru yüksekliği azalmaktadır. En yüksek köşe kotu 49.4 metre olup, en düşük köşe kotu 30.3

- **DOKU-3** yapı adasında yer alan konut alanların **düzenli ve planlı gelişen dokuya sahip olduğu** ve genellikle **blok nizam, 6 katlı** yapıların bulunduğu görülmektedir.



DOKU-1	DOKU-2	DOKU-3
Yapı Nizamı : İkiz Nizam Kat Adedi : 4 ORT. TAKS : 0,4 ORT. KAKS : 1,6	Yapı Nizamı: Ayrık Nizam Kat Adedi : 4 ORT. TAKS : 0,5 ORT. KAKS : 2,0	Yapı Nizamı : Blok Nizam Kat Adedi : 6 ORT. TAKS : 0,4 ORT. KAKS : 2,4

Şekil 15 Doku Analizi

2.7. ÇEVRE SOSYAL DONATI ALANLARI ANALİZİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 4. Bölüm Yürüme Mesafeleri başlığının 12. Maddesi doğrultusunda bu planda bulunan donatı alanlarının erişim mesafeleri analiz edilmiştir.

“Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 4. Bölüm Madde-12:

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000

metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.”

Tablo 7 Sosyal Donatı Alanları Yürüme Mesafeleri Standardı

DONATI		ETKİ MESAFESİ (m)
EĞİTİM TESİSLERİ	Anaokulu	500
	İlkokul	500
	Ortaokul	1000
	Lise	2500
SAĞLIK TESİSLERİ	Aile Sağlığı Merkezi	500
	Hastane	1000
İBADET ALANLARI	Cami	400
	Mescit	150

Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında, planlama alanını erişimi mesafesi içerisinde; Anaokulu, İlkokul, Lise, Sağlık Tesisi, Cami ve Park sosyal donatı alanları bulunmaktadır.

Planlama alanının tamamı Anaokulu, Lise, Sağlık Tesisi ve Park fonksiyonu erişim mesafesi içerisinde; alanın bir kısmı ise İlkokul ve Cami alanı erişim mesafesi içerisinde kalmaktadır. Bu etki mesafeleri, plan çalışmalarına ve donatı alanlarının yer seçim kararlarına girdi verecektir.

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINDA MUHTELİF TAŞINMAZLARA (ESKİ 650 ADA 242 PARSEL) İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 16 Sosyal Donatı Alanları Erişim Mesafeleri

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanı, Çanakkale ili, Merkez ilçesi, Cevatpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan (eski 650 ada 242 parsel), yeni 1481 ada 2, 3, 4 parseller, 1482 ada 1, 2 parseller, 1483 ada 1 parsel, 1484 ada 2, 4 parseller ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır. Toplam 80.744,10 m² (8,07 ha) büyüklüğündeki planlama alanının mülkiyeti kısmen “TOKİ” kısmen “Maliye Hazinesi” ne ait olup, söz konusu alan 02.08.2024 tarihli ve 87632 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. 19.02.2019 tarihli “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yürütülecek Projelerde Bakanlık ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Arasında İş birliği Yapılmasına İlişkin Protokol” kapsamında bu alanın yapımı TOKİ’ye tevdi edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, 01.09.2020 t.t.’li “1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı” içerisinde; kısmen “Ticaret-Konut Alanı”, kısmen “Eğitim Alanı”, kısmen “Sağlık Alanı”, kısmen “İbadet Alanı”, kısmen “Kültürel Tesis Alanı”, kısmen “Park ve Yeşil Alan”, kısmen “Meydan”, kısmen de “Yol Alanı” hakim fonksiyonlarında kalmaktadır.

Yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda planlama sahasının; artış eğiliminde olan kentin nüfus ihtiyacının karşılanması, kent bütünü ile ilişkisinin kurgulanması, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekanların yaratılması, kentsel yaşam standardının arttırılması amacıyla kentsel gelişim ve ihtiyaçları göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili bir planlama anlayışı benimsenmiştir.

HEDEFLER

Planın amacına yönelik belirlenen hedefler;

- Alt ve orta gelir grubunun ihtiyacına yönelik sağlıklı konut alanları üretmek,
- Değişen çevre koşulları ve iklime duyarlı sağlıklı yaşam alanları oluşturmak,
- Yoğunluğun az olduğu, hava kalitesi yüksek, açık ve güvenli alanlar oluşturmak,
- Planlama alanında yatay mimari ile sağlıklı, güvenli ve modern bir yaşam alanı oluşturmak,
- Kentten bağımsız olmayan ve kentle bütünleşecek konut alanları oluşturmak,
- Planlama alanı içinde komşuluk ve aidiyet ilişkisi kuvvetli konut alanları oluşturmak,
- Her yaş grubunun ayrı ayrı ve birlikte kullanacağı sosyal ve kültürel alanlar oluşturmak,
- Donatı alanlarının erişim mesafeleri içinde olmasını sağlamak,
- Planlama alanı içinde kullanılabilir açık ve yeşil alanlar oluşturmak,
- Yaya-araç ilişkisini azaltacak yaya yolları oluşturmak şeklindedir.

- Belirlenen yoğunluk değerleri doğrultusunda alanda yaşaması öngörülen brüt nüfus yaklaşık **1535 kişi** olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda öngörülen nüfusun ihtiyaçlarına yönelik fonksiyon alanları belirlenmiştir.

Tablo 8 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Projeksiyonu

PROJEKSİYON NÜFUS HESABI	
TOPLAM ALAN (m ²)	80.744,10
TOPLAM ALAN (ha)	8,07
GELİŞME KONUT ALANI / YOĞUNLUK (k/ha)	250
TİCARET - KONUT ALANI / YOĞUNLUK (k/ha)	350
NÜFUS (kişi)	1535

3.2. PLAN KARARLARI

Planlama alanında, öncelikle alanın üst ölçek planlar bağlamında kent ile fonksiyonel ulaşım ilişkisi, kentsel dokusu, koruma kullanma dengesinin ilkesel kararları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 100 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamında alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması amacıyla plan kararları alınmıştır.

Yapılan analiz, sentez ve bölgeleme çalışmaları doğrultusunda planlama alanı için yerleşim kararları verilmiştir. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde planlama alanı için verilen arazi kullanım kararları aşağıdaki gibi özetlenebilir:

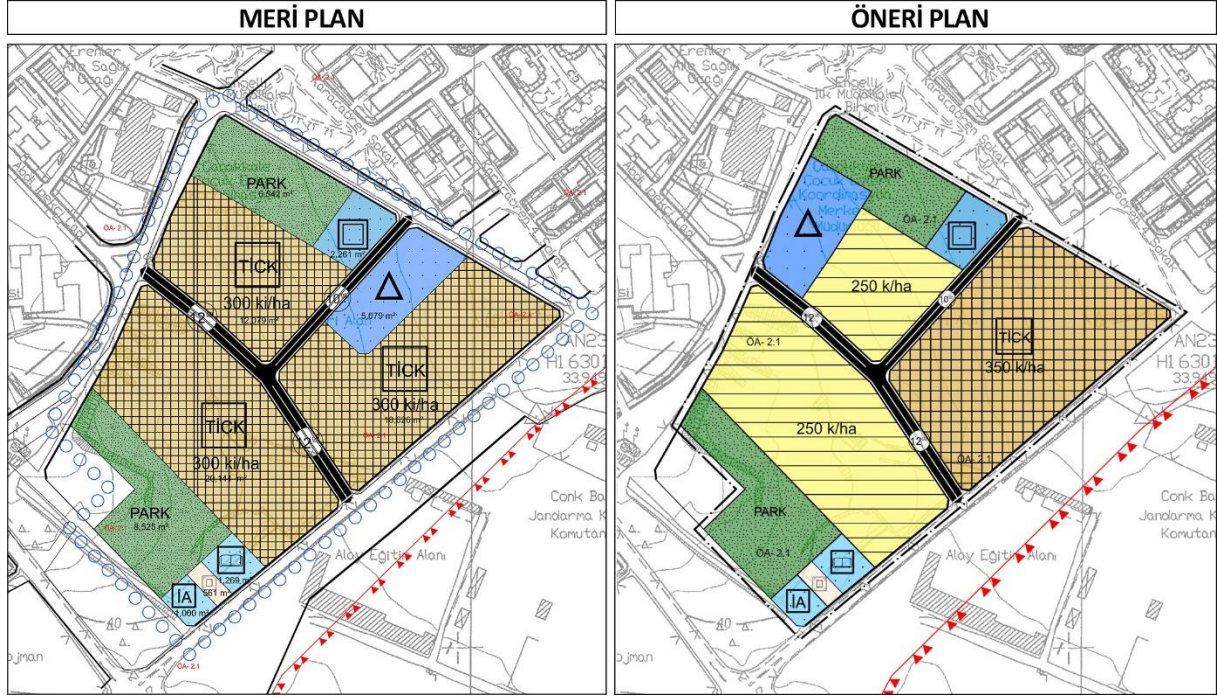
- Planlama alanı içerisindeki yerleşim alanları için yoğunluk değerleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlendiği şekilde **Gelişme Konut Alanlarında 250 k/ha (Orta Yoğunluklu), Ticaret - Konut Alanlarında 350 k/ha** olarak belirlenmiştir.
- Donatı alanları için topografik yapı ve yerleşme alanları ile ilişkileri bağlamında yönetmelik standartları doğrultusunda ve erişilebilirlik kriterleri dikkate alınarak yer seçimleri yapılmıştır.
- Ulaşım kademelenmesi planlama alanındaki konut alt bölgelerine, donatı alanlarına hizmet edecek ve alanın kente entegre olacağı ulaşım ağına eklemenecek şekilde planlanmıştır.
- Planlama alanı genelinde nüfusa hizmet edecek **“1 adet Eğitim Alanı, 1 adet Sağlık Alanı, 1 adet İbadet Alanı, 1 adet Kültürel Tesis Alanı”** planlanmıştır.
- Planlama alanının içerisinde bulunan mevcut ağaçlık alanlar **“Park Alanları”** ve ortak mekan oluşturmak amacı ile **“Meydan”** alanı olarak tasarlanmıştır.

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINDA MUHTELİF TAŞINMAZLARA (ESKİ 650 ADA 242 PARSEL) İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 9 1/5000 Ölçekli Mer'i Plan & Plan Teklifi Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM TABLOSU				
	MERİ PLAN		ÖNERİ PLAN	
KONUT ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
GELİŞME KONUT ALANI	0	0%	28,247	35%
TOPLAM KONUT ALANI	0	0%	28,247	35%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
TİCARET + KONUT ALANI	50,849	63%	23,703	29%
TOPLAM KENTSEL GELİŞME ALANI	50,849	63%	23,703	29%
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
EĞİTİM ALANI	5,079	6%	5,005	6%
SAĞLIK ALANI	2,261	3%	2,128	3%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,269	2%	1,247	2%
İBADET ALANI	1,000	1%	1,003	1%
TOPLAM SOSYAL ALTYAPI ALANI	9,609	12%	9,383	12%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
PARK	15,068	18%	14,175	17%
MEYDAN	561	1%	578	1%
TOPLAM AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	15,629	19%	14,752	18%
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
YOL ALANI	4,658	6%	4,658	6%
TOPLAM TEKNİK ALTYAPI ALANI	4,658	6%	4,658	6%
TOPLAM ALAN	80,744	100%	80,744	100%

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINDA MUHTELİF TAŞINMAZLARA (ESKİ 650 ADA 242 PARSEL) İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 18 1/5000 Ölçekli Meri Plan & Öneri Plan Karşılaştırması

3.2.1. Planlama Sınırları

Planlama Değişikliği Onama Sınırı

Planlama alanı sınırı, Çanakkale ili, Merkez ilçesi, Cevatpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan eski 650 ada 242 parsel, yeni 1481 ada 2, 3, 4 parseller, 1482 ada 1, 2 parseller, 1483 ada 1 parsel, 1484 ada 2, 4 parseller ve bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır.

3.2.2. Konut Alanları

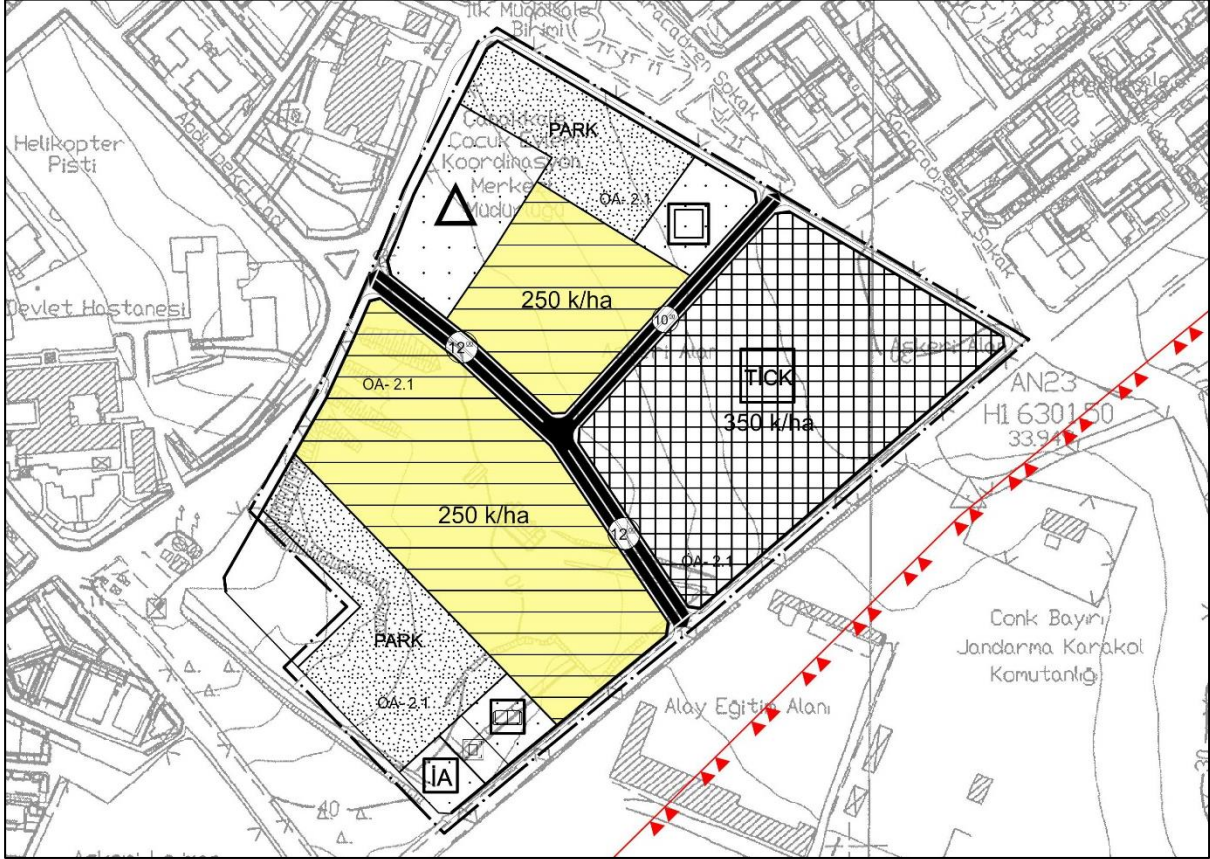
Gelişme Konut Alanları

Planlama alanı içerisinde yer alan kentsel çalışma alanlarıdır. Planlama alanında **28,247 m²** Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı planlanmış olup toplam alanın **%35'ini** oluşturmaktadır. Bu alan için belirlenen yoğunluk değeri **250 k/ha'dır**.

Tablo 10 1/5000 Nazım İmar Planı Teklifinde Konut Alanları

KONUT ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
GELİŞME KONUT ALANI	28,247	35%
TOPLAM KONUT ALANI	28,247	35%

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINDA MUHTELİF TAŞINMAZLARA (ESKİ 650 ADA 242 PARSEL) İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 19 Gelişme Konut Alanları

3.2.3. Kentsel Çalışma Alanları

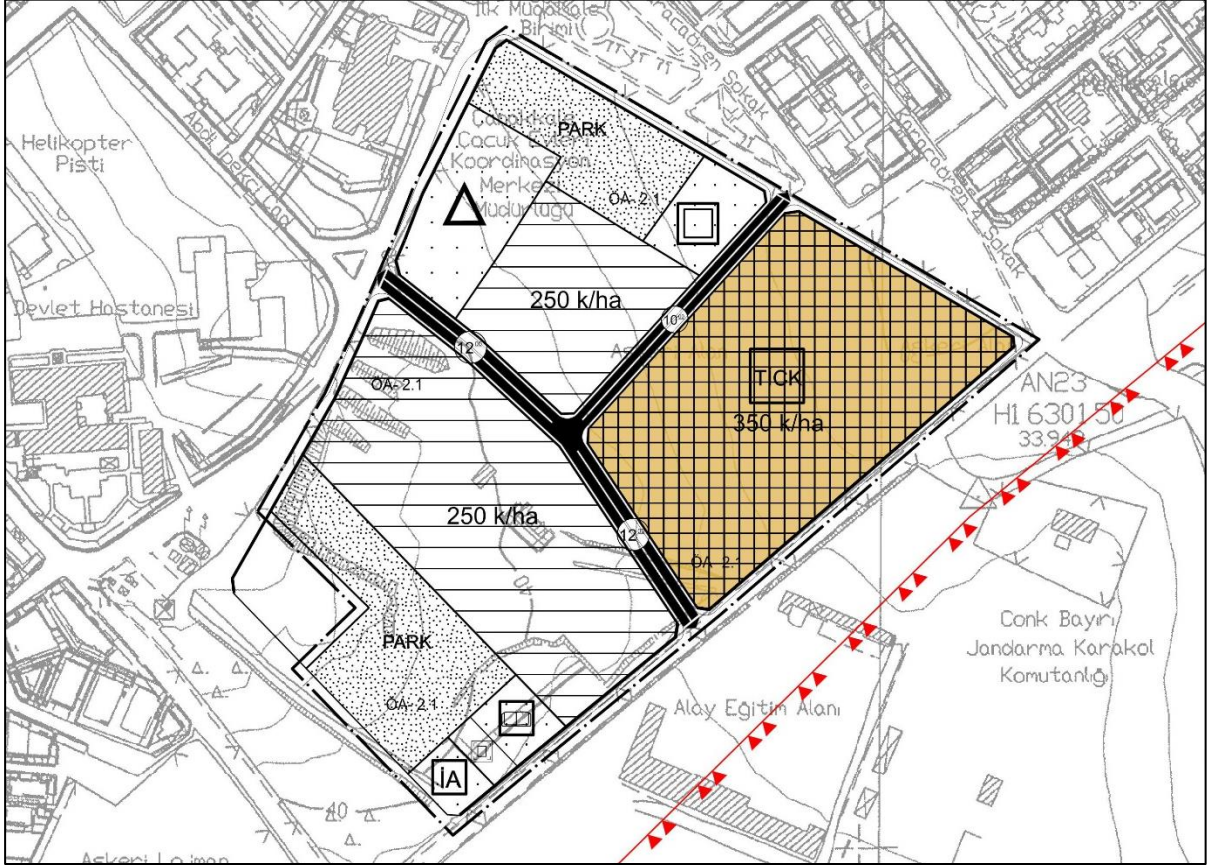
Ticaret - Konut Alanları

Planlama alanı içerisinde yer alan kentsel çalışma alanlarıdır. Planlama alanında 23,703 m² Ticaret - Konut Alanı planlanmış olup toplam alanın %29'unu oluşturmaktadır. Bu alan için belirlenen yoğunluk değeri 350 k/ha'dır.

Tablo 11 1/5000 Nazım İmar Planı Teklifinde Kentsel Çalışma Alanları

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
TİCARET + KONUT ALANI	23,703	29%
TOPLAM KENTSEL GELİŞME ALANI	23,703	29%

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINDA MUHTELİF TAŞINMAZLARA (ESKİ 650 ADA 242 PARSEL) İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 20 Ticaret - Konut Alanları

3.2.4. Sosyal Altyapı Alanları

Planlama alanı içerisinde yer alan sosyal altyapı alanları “Eğitim Alanı”, “Sağlık Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı” ve “İbadet Alanı” nı kapsamaktadır. Toplam sosyal altyapı alanları **9.383 m²** olup alanın **%12**'sini oluşturmaktadır.

Tablo 12 1/5000 Nazım İmar Planı Teklifinde Sosyal Altyapı Alanları

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
EĞİTİM ALANI	5,005	6%
SAĞLIK ALANI	2,128	3%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,247	2%
İBADET ALANI	1,003	1%
TOPLAM SOSYAL ALTYAPI ALANI	9,383	12%

3.2.4.1. Eğitim Alanı

Planlanan eğitim tesislerinin alan içerisindeki dağılımında, erişilebilirlik mesafeleri ile erişim güvenliği ve yaya konforuna dikkat edilmiştir. Bu kapsamda eğitim alanlarına ulaşım, taşıt

3.2.6. Kentsel Teknik Altyapı Alanları

Kentsel ve teknik altyapı alanlarında enerji, ulaştırma, haberleşme ve arıtım, çöp ve atıkların imhası gibi kullanımlar yer almaktadır. Planlama alanında alanın gereksinimleri için kullanılacak ulaşım bağlantılarını sağlayan akslar bu başlık altında değerlendirilmiştir.

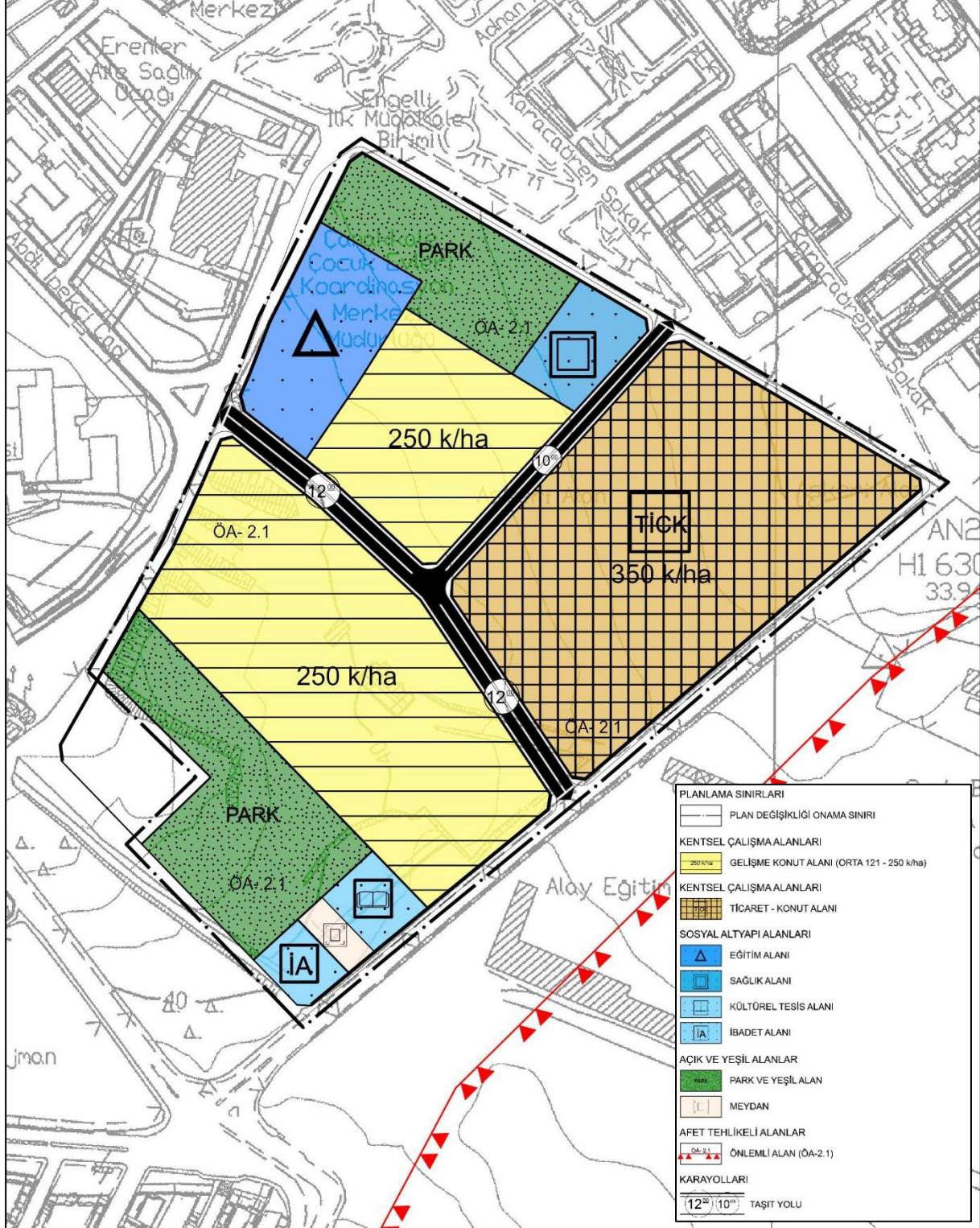
3.2.6.1. Ulaşım - Karayolları

Planlama alanı içerisinde ticaret - konut ve sosyal donatı alanlarına ulaşım sağlamak amacıyla **12 m** ve **10 m** genişliğinde karayolları planlanmıştır. Ulaşım aksları planlanırken planlama alanı çevresindeki yerleşim ve donatı alanlarının varlığı dikkate alınarak, erişilebilirlik ilkesi dikkate alınmıştır.

Tablo 14 1/5000 Nazım İmar Planı Teklifinde Kentsel Teknik Altyapı Alanları

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
YOL ALANI	4,658	6%
TOPLAM TEKNİK ALTYAPI ALANI	4,658	6%

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINDA MUHTELİF TAŞINMAZLARA (ESKİ 650 ADA 242 PARSEL) İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Şekil 23 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği