



**ÇANAKKALE
SAVAŞLARI**
GELİBOLU TARİHİ
ALAN BAŞKANLIĞI

ÇANAKKALE SAVAŞLARI GELİBOLU TARİHİ ALANI

ECEABAT İLÇE MERKEZİ

KİLİSETEPE HÖYÜĞÜ VE YAKIN ÇEVRESİ I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MODÜL PLANLAMA
HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ.

İÇİNDEKİLER

1. KAPSAM	1
2. ÇALIŞMA SİSTEMATİĞİ VE YÖNTEM	2
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
4. SİT/KORUMA ALANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	18
6. PLAN GEREKÇESİ; AMAÇ, HEDEF VE İLKELER	20
7. PLANLAMA KARARLARI	22
7.1. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	22
7.1.1. Genel Çevre Ölçeğinde Korunacak Doğal, Tarihi ve Görsel Değerler Ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar	22
7.1.2. Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar	23
7.1.3. Değerlerin Korunması, Potansiyellerinin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar.....	24
7.1.3.1. Sınırlar	24
7.1.3.2. Yoğunluk (Nüfus/Yapılaşma)	25
7.1.3.1. Gelişme Alanları	25
7.1.3.2. Bölgeleme / İşlevlendirme / Alan Kullanımı Kararları	25
7.1.3.3. Yapılaşma (Mevcut/Yeni)	26
7.1.3.4. Mülkiyet.....	26
7.1.3.5. Ulaşım - Trafik Düzeni	26
7.1.4. Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme/ Yapılaşma Kararları	27
7.1.5. Altyapı Kararları	28
7.2. KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR	29
7.2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler.....	29
7.2.1.1. Yasal Araçlar	29
7.2.1.2. Korumaya Katılımın Örgütlenmesi	30
7.2.1.3. Alanın Canlandırılması.....	30
7.2.1.4. Yapıların Onarım Koşullarına İlişkin Ön Kararlar	30
7.2.2. Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar	31
7.3. DOKU, ADA, AÇIK ALAN VE SOKAKLARA İLİŞKİN KARARLAR.....	31
7.3.2. Sokak Döşemeleri/Kent Mobilyaları	32

7.3.3. Reklam Panoları/Tabelalar	32
7.3.4. Bilgilendirme Tabelaları / Panolar	32
7.3.5. Peyzaj Düzenlemeleri, Ağaçlar	33
7.4. MEKÂNSAL KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER	33
7.4.1. Genel Arazi Kullanım Kararları	33
7.4.2. Sit/Koruma Alanları	34
7.4.2.1. I. Derece Arkeolojik Sit Alanı	34

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanım Durumu	9
Tablo 2: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu	10

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Kilisetepe Höyüğü ve Yakın Çevresi I. Derece Arkeolojik Sit Alanı.....	13
Şekil 2: Kilisetepe Höyüğü	14
Şekil 3: Kilisetepe Kazı Alanı	15

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; Alçitepe, 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.

Eceabat ilçe merkezi, Kilisetepe Höyüğü ve Yakın Çevresi I. derece arkeolojik sit alanı koruma amaçlı imar planı; Tarihî Alan sınırları içerisinde kalan Çanakkale ili, Eceabat ilçe merkezindeki Kilisetepe Höyüğü’nün bulunduğu bölgedeki I. derece arkeolojik sit alanı olarak tescilli alanı kapsamaktadır.

Bu rapor; Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı koruma amaçlı imar planında 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, ilke kararları, üst ölçekli 1/25000 ölçekli Tarihî Alan Planı plan kararları, ilgili mevzuat, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, alandaki doğal eşikler vb. hususlar birlikte değerlendirilerek plan kararları üretilmiştir.

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

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Planlama çalışmasına konu olan Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı; Çanakkale İli, Gelibolu Yarımadası, Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı sınırları dâhilinde kalmaktadır.

Planlama alanı, Eceabat ilçe merkezinde yer almakta olup, söz konusu alanın bir kısmı (5.18 ha) Kemalpaşa Mahallesi, bir kısmı da (1.44 ha) İsmetpaşa Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır.

Kilisetepe I. derece arkeolojik sit alanı, Eceabat'ın ilk yerleşim alanını oluşturmaktadır. Antik Maydtos kenti bu tepe üzerinde yer alsa da, Maydtos kenti bu tepenin üzerinde ve yamaçlarında bulunuyordu. Roma ve Bizans dönemlerinde ise kent, kıyı boyunca güneye doğru genişlemiştir (Maydtos I ve III. derece Arkeolojik Siti). Günümüzde Eceabat şehir merkezi ile Kilitbahir Köyü arasında kalan bölgedeki modern yerleşim antik yerleşimin üzerine oturmaktadır.

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

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

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

arttırmaktadır (Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Araştırma Raporu, 2012).

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

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

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

Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı, arabalı feribot iskelesinin bulunduğu Zübeyde Hanım Meydanı'nın batısında yer almaktadır. Meydana bağlanan en önemli ulaşım aksları ise, Arıburnu Caddesi, Atatürk Caddesi ve Arif Hikmet Caddesi'dir. Söz konusu ana akslardan Tepealtı Sokak, Enver Paşa Sokak ve Kale Sokak ile alana bağlantılar sağlanır.

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 Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanının büyük bölümünün sınırları içerisinde bulunduğu 2421 kişilik nüfusun bulunduğu Kemalpaşa Mahallesi'nin toplam nüfus içindeki oranı % 42,52 dir. İsmetpaşa Mahallesi, toplam nüfus içinde sahip olduğu 3273 kişi ve % 57,48 oranı ile en fazla nüfusu barındıran mahalledir. Eceabat ilçe merkezinin nüfus yoğunluğu ise 27 kişi/hektar olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

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

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

Bu kapsamda; Eceabat İlçe Merkezi, Kemalpaşa ve İsmetpaşa Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi **Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak belirlenmiştir.

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

Planlamaya konu Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanının 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 Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanının %84.66'sına denk gelen 5,71 ha.'lık alanı yamaçlardan, %10.09'una denk gelen 0,68 ha.'lık alanı dik yamaçlardan ve %5.11'ine denk gelen kısmı ise hakim tepelerden 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.

Kilise-tepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanının hakim eğim değerleri %0-%25 ve üzeri arasında değişmektedir. Alanın %33,67'lik bölümünde eğim %5-10 arasında, %26,03'lük bölümünde eğim %0-5 arasında, %23,14'lük bölümünde eğim %15-20 arasında, %7,21'lik bölümünde eğim %10-15 arasında, %6,07'lik bölümünde eğim %20-25 arasında ve %3,88'lik kısmında ise eğim %25 ve üzerindedir.

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

Kilise-tepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanının yükseklik değerleri; 5-35 m arasında değişmektedir. Alanın %38,40'lık bölümünde yükseklik 20-25 m. arasında, %25,34'lük bölümünde yükseklik 15-20 m. arasında, %14,65'lik bölümünde yükseklik 25-30 m. arasında, %10,36'lık bölümünde yükseklik 10-15 m. arasında, %7,83'lük bölümünde yükseklik 30-35 m. arasında ve %3,43'lük kısmında yükseklik 5-10 m. arasında kalmaktadır.

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

Planlamaya konu Kilise-tepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı %23,26'lık oran ile daha çok güneydoğuya, %2,58'lik oran ile de en az güneybatıya yönelmektedir.

Kilise-tepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı sınırları dahilinde alanın batısında yer alan ve mevcutta mezarlık olarak kullanılan alan ve alanın kuzeyinde yer alan bölgelerde olmak üzere toplam 0,76 ha. ağaçlık alan bulunmaktadır.

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

Tarihî Alanda faaliyet gösteren işletmelerin; % 49,8'i tarım sektöründe, % 49,4'ü hizmetler sektöründe ve % 0,9'u sanayi sektöründe faaliyet göstermektedir. Ayrıca, Tarihî Alan içerisinde

istihdam edilenlerin % 65,7'si hizmetler, % 32,2'si tarım ve % 2'si sanayi sektörlerinde çalışmaktadır. Tarihî Alan içerisinde hizmetler sektörü işgücü açısından birincil sektör olarak gözüktse de, tarım sektöründe mevsimlik olarak çalışanların sayısı değişiklik göstermekte ve kesin olarak tespit edilememektedir.

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

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

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

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

Eceabat merkez yerleşimlerinin bulunduğu bölge içinde kalan Kilisetepe Höyüğü'nün çevresinde yer alan yapılar genellikle konut kullanımına sahiptir.

Planlama alanında yapılaşmaların yoğunluğu, Kilisetepe Höyüğü'nün eteklerinde yer almaktadır. Alanda yer alan konut yapılarının tamamı yeni dönemde yapılan, orta durumda tek ve 2 katlı yapılar yer almaktadır.

Eceabat ilçe merkezi sınırları içerisinde yer alan ticari fonksiyonlar özellikle liman bölgesindeki kıyı şeridinde yer seçmiştir. Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı sınırları içinde herhangi bir ticari merkez özelliği bulunmamaktadır.

Planlamaya konu Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanının mevcut arazi kullanımına bakıldığında; ağırlıklı kullanımın %46,69'luk oran ile diğer kullanımlar başlığında değerlendirilen dere-kanal alanları, arkeolojik Kazı Alanları, çalılık ve taşlık alanlar, mezarlık alanlar olduğu görülmektedir. İkinci sırada ise %19,31'lik oran ile konut alanları gelmektedir. Alanın %12,42'sini yollar, %11,11'ini ağaçlık alanlar ve %2,45'ini ise kentsel çalışma alanları oluşturmaktadır.

Tablo 1: Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Kullanım	Alan (m ²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Konut Yerleşme Alanları			
Konut Alanları	13,206	1.32	19.31
Ara Toplam	13,206	1.32	19.31
Kentsel Çalışma Alanları			
Depolama Alanları	741	0.07	1.08
Arkeolojik Kazı Evleri Alanları	936	0.09	1.37
Ara Toplam	1,678	0.17	2.45
Kentsel Sosyal Altyapı Alanları			
Sağlık Tesisi Alanları	5,482	0.55	8.02
Ara Toplam	5,482	0.55	8.02
Orman ve Ağaçlık Alanlar			
Ağaçlık Alanları	7,598	0.76	11.11
Ara Toplam	7,598	0.76	11.11
Teknik Altyapı Alanları Ve Ulaşım			
Yollar	8,494	0.85	12.42
Ara Toplam	8,494	0.85	12.42
Diğer			
Dere-Kanal Alanları	37	0.00	0.05
Arkeolojik Kazı Alanları	17,875	1.79	26.14
Çalılık Ve Taşlık Alanlar	3,283	0.33	4.80
Mezarlık Alanları	10,738	1.07	15.70
Ara Toplam	31,933	3.19	46.69
Toplam	68,390	6.84	100.00

Kaynak: Tarihî Alan Planları Büro Çalışmaları, 2016.

Kilisetepe Höyüğü'nün batısında Maydos Kazı Evi'nin yer aldığı arkeolojik kazı evleri alanı, Höyüğün güneyinde ise depolama alanları yer almaktadır.

Planlamaya konu Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanında; höyüğün bulunduğu bölge höyüğü taşlık çalılık çayırlıktır. Karayolu kenarında ve alanın batısında yer alan mezarlık mevkiinde çam ağaçları yer almaktadır.

Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanının mülkiyet dağılımı incelendiğinde; alanda yer alan mülkiyetlerin büyük kısmının hazine mülkiyetindeki alanlara ait

olduğu görülmektedir. Alan kapsamında Eceabat Belediyesi mülkiyetindeki alanlar alanın %22.72'sini, şahıs mülkiyetindeki alanlar alanın %14.41'ini ve tescil harici alanlar ile yollar ise alanın %23.12'sini oluşturmaktadır.

Tablo 2: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

Mülkiyet Durumu	Alan (m ²)	Oranı (%)
Eceabat Belediyesi	15,540	22.72
Hazine Mülkiyeti (Tam Hisseli)	27,114	39.65
Hazine Mülkiyeti (Hisseli)	20	0.03
Kamusal Alanlar	54	0.08
Şahıs Mülkiyeti	9,853	14.41
Tescil Harici Alanlar ve Yollar	15,809	23.12
Toplam	68,390	100.00

Kaynak: Tarihî Alan Planları Büro Çalışmaları, 2016.

Planlama alanı sınırları içinde 189 adet yapı bulunmaktadır. Yerinde yapılan tespitler sonucunda öne çıkan yapı kullanımları konut, müstemilat ile üst örtü ve sundurmadır. Alanda 77 adet konut, 174 adet müstemilat, 32 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 46 adet müstemilat yapısının %50.55'lik oran ile ilk sırada geldiği görülmektedir. İkinci sırada ise 32 adet sundurma yapısı gelmektedir ve bu yapılar tespiti yapılan yapıların %35.16'sını oluşturmaktadır.

Planlama alanındaki yapılar kendi aralarında gruplandırıldığında geleneksel konutlar, yeni yapılar ve harabe yapılar olarak üçe ayrılabilir. Alanda yer alan konutların yaklaşık %84.21'ini yeni yapılar, %11.18'ini ise geleneksel yapılar oluşturmaktadır.

Planlama alanındaki yapıların ana karakteri genellikle orta ve kötü durumda olan tek katlı yığma yapılar şeklindedir.

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

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

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

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

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

Planlamaya konu Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit sınırları içerisinde yer alan sit alanlarına yönelik daha önce onaylanmış herhangi bir koruma amaçlı imar planı bulunmamaktadır.

4. SİT/KORUMA ALANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan I. derece arkeolojik sit alanına ilişkin önceki dönemlerde değişik tarihlerde alınmış kurul kararları bulunmaktadır.

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

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

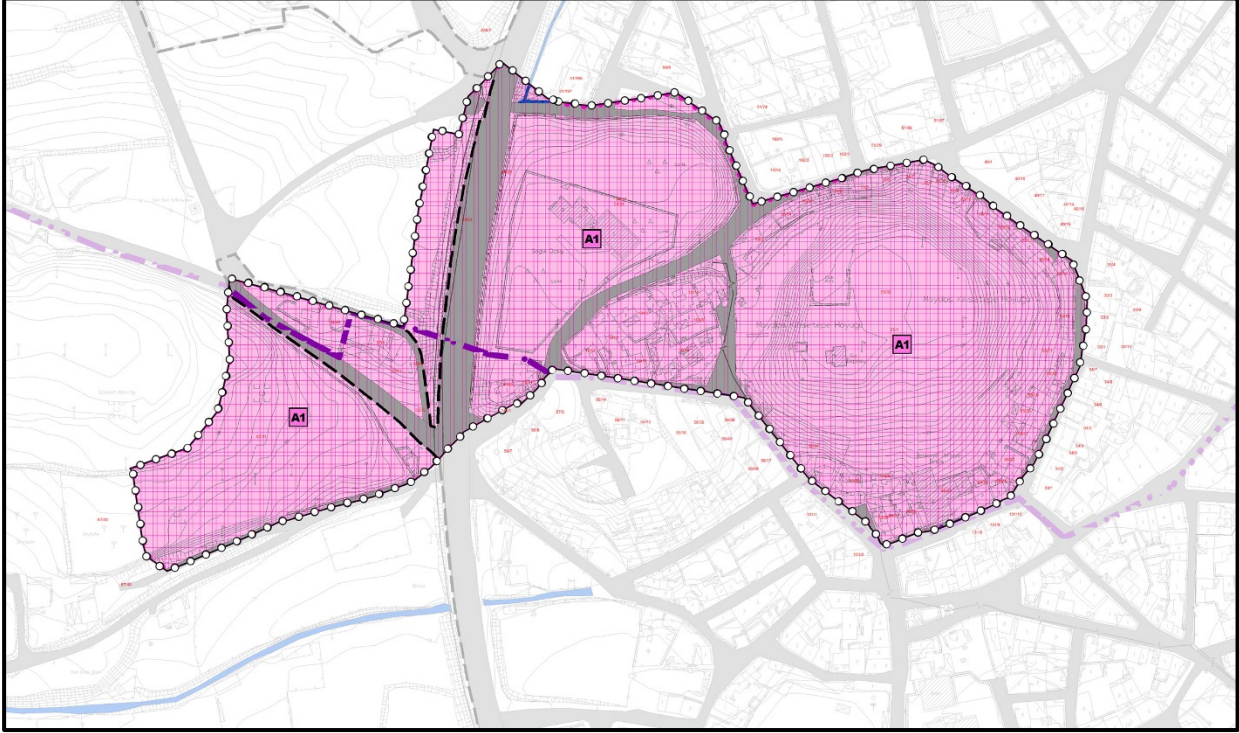
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 17.06.1991 tarih ve 1784 sayılı kararı ile GEEAYK'nun Çok Yönlü Sit olarak belirlediği alan içindeki Kilisetepe Höyüğü Arkeolojik Sit'inin derecesi "I. derece" olarak belirlenmiştir. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.04.1992 tarih ve 2412 sayılı kararı ile ekli 1/25000 ölçekli haritada sınırları belirlenen Kilisetepe Höyüğü'nün **"I. Derece Arkeolojik Sit"** olarak tesciline karar verilmiştir.

Devam eden süreçte, Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 05.02.1999 tarih ve 5149 sayılı kararı ile Kilisetepe Höyüğü I. derece Arkeolojik Sit sınırının 1/5000 ölçekli paftaya işlenmiş hali ile tescilinin devamına karar verilmiştir.

Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.12.2010 tarih ve 5209 sayılı kararı ile Kilisetepe Höyüğü Kazı Başkanlığı tarafından hazırlanan rapora istinaden 54 ada, 32 parselin arkeolojik sit özelliği taşımadığı gerekçesiyle Kilisetepe Höyüğü I. derece Arkeolojik Sit sınırları dışına çıkarılmasının uygun olduğuna karar vermiş ve sit sınırı bugünkü şeklini almıştır.

Alana ilişkin çeşitli dönemlerde alınan kurul kararları neticesinde; planlama alanı sınırları içerisinde 6,84 ha. I. derece arkeolojik sit alanı yer almaktadır.

Şekil 1: Kilisetepe Höyüğü ve Yakın Çevresi I. Derece Arkeolojik Sit Alanı



Planlamaya konu Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı sınırları içerisinde tek yapı ölçeğinde alınan herhangi bir tescil kararı bulunmamaktadır. Koruma Amaçlı İmar Planının ana kaynak değerini tanımlayan en önemli yapı Kilisetepe Höyüğü'dür.

Planlama alanı sınırları içinde, höyüğün güney-doğu-kuzey çevresinde ve batı bölümünde yapılaşmalar mevcuttur. Höyüğün eteklerinde oluşan yapılanmalarda kullanım konut ağırlıklı olup, ticari fonksiyonlar bu bölümde yer seçmemiştir. Ancak söz konusu sit alanının kuzeybatı kısmında faal durumda olmayan 1 adet sağlık tesisi binası bulunmaktadır. Höyüğün doğal yükseltisinden faydalanmak amacıyla su deposu höyüğün tepe kısmında konumlanmıştır. Söz konusu yapıların tarihsel bir değeri olmayıp yeni dönem yapıları olarak değerlendirilmiştir.

Kentin merkezinde konumlanan Kilisetepe Höyüğü, merkez yerleşiminin üst kotunda bulunması, yerleşik dokunun höyük etrafında gelişmesi, kentin birçok noktasından görünür olması sebepleriyle höyük yapısı simge haline gelmiştir.

Şekil 2: Kilisetepe Höyüğü



Eceabat ilçe merkezinde yer alan I. derece arkeolojik sit alanının kaynak değerini oluşturan Hüyük; arkeolojik olarak Troia kazılarında dikkat edilmeyen tabakaların daha iyi açıklanması açısından oldukça önem arz etmektedir. Söz konusu Hüyük yerleşiminin, Tunç Çağlarında Anadolu kültürleri ile Trakya-Balkan kültürlerinin tam ortasında yer aldığından, her iki büyük kültür zonu arasındaki etkileşimin açıklanması açısından da önemlidir.

Kilisetepe Hüyüğü Eceabat ilçesi kent yerleşimin ortasında yer alır. İsmi daha önceleri üzerinde bulunan bir kiliseden almaktadır. 200 x 180 m. büyüklüğü ve deniz seviyesinden 33 m. yüksekliği ile Gelibolu Yarımadası'nın en büyük hüyüklerinden biridir. Hüyükün, batı kısmındaki kesitten elde edilen bilgilere göre, M.Ö. 3. binden günümüze kadar iskân gördüğü anlaşılmıştır. Hüyükteki arkeolojik çalışmalar 2010 yılından itibaren Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi (ÇOMÜ) Arkeoloji Bölümü'nden

Doç. Dr. Göksel Sazcı başkanlığında bir ekip tarafından yürütülmektedir. Bu ekibin değerlendirme çalışmalarına göre; Hüyükteki tabakalar arasında en dikkat çekici dönem, hatırı sayılır bir kalınlığa sahip Tunç Çağı dolgularıdır.

Şekil 3: Kilisetepe Kazı Alanı



M.Ö. 3000' lerde yapılan metal ticareti, deniz ticaretinin önemini arttırmıştır. Bu yüzden Çanakkale Boğazı'nı kontrolü altında tutan topluluklar, boğaz girişindeki uygun rüzgârın esmesini bekleyen antik denizcilerin ihtiyaçlarını karşılayarak ve belki de boğazdan geçiş için bir çeşit vergi alarak kısa süre içerisinde yüksek refah düzeyine ulaşmışlardır. Ancak Çanakkale Boğazı'nı tek kıyı yerleşimi ile kontrol altında tutmak hiç bir dönemde mümkün olmamıştır. Fatih Sultan Mehmet Çanakkale Boğazı'nı kontrol altına alabilmek için Anadolu yakasına Çimenlik Kalesi'ni, Avrupa yakasına ise Kilitbahir Kalesi'ni inşa ettirmiştir. Aynı şekilde I. Dünya Savaşı sırasında kullanılan bataryalar karşılıklı olarak her iki kıyıya inşa edilmişlerdir.

Bu durum Tunç Çağı için de geçerli olmalıdır. Troia'nın en güçlü olduğu dönemlerden biri olan ve meşhur Troia hazinelerinin bulunduğu Troia II yerleşmesinin Avrupa yakasındaki karşılığı, boğaz girişindeki ilk koy olan Morto Koyu'nun hemen arkasındaki çağdaşı Protesilas/ Karaağaçtepe yerleşmesi olmalıdır. Daha sonraları M.Ö. 2000'lerde Troia önündeki koyun Dümrek ve Karamenderes ırmaklarının getirdiği alüvyonlarla dolması sonucu, Troia yerleşmesinde yoğun bir fakirleşme görülür. Aynı şekilde Protesilas/ Karaağaçtepe yerleşmesi de terkedilmiştir. Troia tekrar yüksek refah düzeyine M.Ö. 2. binin ortalarında Homeros'un Troiası denilen Troia VI Dönemi'nde ulaşmıştır. Dönemin limanı artık Troia'nın yaklaşık 7 km. güneybatısında bulunan Beşiktepe Koyu'dur. Çanakkale Boğazı'nın kontrolünü ise Anadolu'da Troia yerleşmesi sağlarken Avrupa yakası için en önemli aday Maydos Kilisetepe Höyüğü'dür.

Kilisetepe Höyüğü'nün yüzeyinde 20. yüzyıl başlarına kadar işlevi devam eden ve höyüğe ismini veren kilise kalıntıları ile kilisenin mezarlığına ait buluntular tespit edilmiştir. Höyükteki bir sonraki tabaka ise Bizans Dönemi'ne aittir. Bu tabakada kalın temelleriyle askeri yapı olma olasılığı olan bir yapı ortaya çıkarılmıştır. Yapı inşa edilmeden önce höyükte bir teraslama yapılmış ve höyüğün eğimli olan kısımları kille doldurularak düz bir zemin oluşturulmaya çalışılmıştır. M.Ö. 1. bin yılına ait Geometrik, Arkaik, Klasik ve Hellenistik Dönem buluntuları, söz konusu Bizans teraslama sırasında tahrip edilmiştir.

Ege ve Doğu Akdeniz Bölgesi'nin M.Ö. 1200- 800 yılları arası, neredeyse hiç yazı kullanılmadığı için, 'Karanlık Dönem' olarak bilinir. Yazının tekrar tarihsel olaylar hakkında bilgi verdiği M.Ö. 8. yüzyıla ait belgelerde Madytos antik kentinin ilk kurulduğunda bir Thrak yerleşmesi olduğu, daha sonra M.Ö. 7. yüzyılda Midilli Adası'ndaki (Lesbos) Mytelene yerleşmesinden gelen Aioller'in kontrolüne geçtiği belirtilir. Batı Anadolu kıyılarındaki ilk Yunan göçlerine ait yerleşme sayısı kısıtlı olmakla birlikte, Maydos Kilisetepe buluntuları Aiollere ait bilinen en kuzeydeki buluntuları temsil eder. M.Ö. 1200'lerde Avrupa'da yaşanan büyük bir kuraklık neticesinde insanlar doğuya doğru göç etmeye başlamışlardır. Bu göç barışçıl olmamış, önlerine çıkan ne varsa yakıp yıkmıştır. M.Ö. 2. binin Troia ve Miken gibi önemli uygarlıkları bu kavimlerin saldırıları sonucu yok olmuşlardır. Bu saldırının izleri Maydos Kilisetepe Höyüğü'nde de tespit edilmiştir. Büyük bir yangın ve tahribat tabakasının üzerinde Thrak kavimlerine ait seramiklerle mimari kalıntılar ele geçmiştir. Thrak kavimlerinin yakıp yıktığı yerleşim, bölgede Troia VI/ VIIa Dönemi olarak bilinen yada başka bir deyişle 'Homeros'un Troiası' olarak bilinen dönemle çağdaştır.

Söz konusu Orta ve Son Tunç Çağı'na ait, Kara Yunanistan'da, Girit'te, Mısır'da, Mezopotamya'da ve Orta Anadolu'da idarecilerin, soyluların ve rahiplerin yaşadıkları mekânlar bilinmekle birlikte, Batı Anadolu'da fazla araştırılmış yerleşim olmadığı için bu yapıların nasıl olduğu bilinmemektedir.

Bölgede en iyi araştırılan Troia'da ise merkezi yapılar, Troia VIII Dönemi'nde (Hellenistik Dönem) Athena Tapınağı'nın inşası sırasında teraslandığı için bilinmemektedir. Ancak Maydos Kilisetepe Höyüğü'nde yan yana inşa edilmiş merkezi yapılara ait kalıntılar söz konusudur. Maydos Kilisetepe'deki ilk verilere göre Troia VI-VIIa çağdaşı evler, taş temelli ve kerpiç üst yapıdan oluşmaktadır. Kerpiç üst yapının bir bölümü, çok sayıda ele geçen rölyefli kerpiç

parçasından anlaşıldığı üzere rölyeflerle süslenmiştir. Söz konusu rölyeflerde spiral motifin çeşitli versiyonları, eli belinde denilen kilim motifi ve konsantrik dairelerden oluşan motifler uygulanmıştır. Rölyeflerin üzerleri bej, beyaz ve kırmızı renkte boyanmıştır.

Yapılan çalışmalarda yerleşmeyi çevreleyen bir de sur bulunmuştur. Surun bulunması, kale karakterli bir yerleşim olduğunu göstermektedir. Dönemin önemli saraylarında kullanılan süslemelerin burada kullanılması ve sur yapısının bulunması yerleşmenin önemine işaret eder. Bu yüzden Orta ve Son Tunç Çağı'nda boğaz kontrolü için Avrupa yakasındaki kalelerden bir tanesinin Maydos Kilisetepe olduğunu düşünmek yanlış olmayacaktır.

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlamaya Konu Eceabat ilçe merkezi, Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanının 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 görülmemeyerek reddedilmiştir.

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

Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planı'nda planlamaya konu alan I. derece arkeolojik sit alanları olarak işaretlenmiştir.

1/25.000 ölçekli Tarihî Alan Planı'nda 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 kapsamında planlamaya konu Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı için alanın sahip olduğu koruma statüsü dikkate alındığında koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması gereği ortaya çıkmıştır.

Eceabat ilçe merkezi, Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı 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 planlı bir yapıda olmasına imkân sağlayacak 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,
- Sit alanının koruma statüsü ve plan kararlarıyla örtüşmeyen mevcut yapılardan temizlenmesi, yapılacak kazılarla alandaki tarihi ve kültürel değerlerin ortaya çıkarılarak sergilenmesi,
- Alandaki aykırı yapılaşmalar ve kullanım taleplerinin denetim altına alınarak engellenmesi,
- Yerleşme estetiği ve silüetinin iyileştirilmesi olarak belirlenmiştir.

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

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

- Yapılacak mekânsal düzenlemelerin esasları; Tarihî Alanın dünya miras alanı olduğu ve istisnai evrensel değerlerinin bütünlüğü ve özgünlüğü gözetilerek belirlenecektir.
- Mekânsal kullanımların engelsiz hale getirilmesine yönelik düzenlemeler yapılarak alanın engelliler tarafından ziyaret edilebilirliği artırılacaktır.
- Araç ve yaya ulaşım bağlantılarına ilişkin düzenlemelerin alanın miras değerlerine zarar vermeyecek şekilde projelendirilmesi sağlanacaktır.

7. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda belirtilen plan gerekçeleri ile amaç, hedef ve ilkeler doğrultusunda planlamaya konu alanda, alanın yasal statüleri, üst ölçekli 1/25000 ölçekli Tarihî Alan Planı plan kararları, sit durumu, 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 6,84 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 Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı, 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", "Maydtos(Maydos) Antik Kenti", "Çamburnu Kalesi", "İsimsiz Yüzbaşı Şehitliği" ve "Çamburnu Su Sarnıcı" ile belirli bir dönemin izlerini taşıyan geleneksel yapılar hem sahip oldukları tarihi ve kültürel değer hem

de ticaret ve turizm potansiyelleri ile öne çıkmaktadır.

Çevresel ilişkiler açısından bakıldığında, planlama alanına konu olan arkeolojik sit alanının 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 İlçe merkezi sınırları içerisinde yer alan Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanına ilişkin hazırlanan koruma amaçlı imar planlarında, bu alanların koruma kararlarının oluşturulması, günümüze kadar korunarak gelebilmiş alanın aykırı yapılaşmalar ve her türlü kullanım taleplerinin denetim altına alınarak engellenmesi için çeşitli plan kararları getirilmiştir ve söz konusu kararlara ilerleyen bölümlerde ilgili başlıklar altında yer verilmiştir.

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 güneybirlik düzeyde Çanakkale'nin sahip olduğu ulaşım imkânlarından yararlanmaktadır. Eceabat, Çanakkale Havalimanı'na denizyolundan sonra yaklaşık 10 km. uzaklıktadır. Karayolu ulaşımında, İstanbul yönünde Çanakkale otogarından kalkan otobüsler Eceabat iskelesine gelip devam etmektedirler. Bursa, Balıkesir, İzmir yönlerinde Denizyolu ile Çanakkale otogarına ulaşılmakta ve bu yönlere buradan devam edilmektedir. Eceabat ile Çanakkale arasında düzenli olarak Feribot seferleri yapılmaktadır. Kilitbahir ile Çanakkale arasında da düzenli feribot

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

Eceabat ilçe merkezinde yer alan Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı, arabalı feribot iskelesinin bulunduğu Zübeyde Hanım Meydanı'nın batısında yer almaktadır. Meydana bağlanan en önemli ulaşım aksları ise, Arıburnu Caddesi, Atatürk Caddesi ve Arif Hikmet Caddesi'dir. Söz konusu ana akslardan Tepealtı Sokak, Enver Paşa Sokak ve Kale Sokak ile alana bağlantılar sağlanmaktadır.

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. Değerlerin Korunması, Potansiyellerinin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar

7.1.3.1. 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.

Planlama alanında planlama çalışmalarını yönlendiren en önemli sınır çeşitli dönemlerde alınmış kararlar ile son şeklini alarak tescillenen I. derece arkeolojik sit alanı sınırıdır. Planlama alanı sahip olduğu koruma statüsü gereği yapılaşma potansiyeli bulunmamaktadır.

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.

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

7.1.3.2. Yoğunluk (Nüfus/Yapılaşma)

Planlamaya konu Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanının sahip olduğu koruma statüsü gereği yapılaşma potansiyeli bulunmamaktadır. Bu nedenle planlama alanı sınırları içerisinde planlama döneminde herhangi bir nüfusun yerleşmeyeceği öngörülmektedir.

7.1.3.1. Gelişme Alanları

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

Bu kapsamda planlama alanı sınırları içerisinde daha önce de bahsedildiği gibi alanın sahip olduğu I. derece arkeolojik sit alanı koruma statüsü gereğince herhangi bir gelişme alanı belirlenmemiş olup, söz konusu mirasın korunabilmesi ve yaşatılabilmesi, alanın çevresiyle bütünlüğü ve entegrasyonunun sağlanması amacıyla koruma-kullanma dengesi içinde plan kararları üretilmiştir.

7.1.3.2. Bölgeleme / İşlevlendirme / Alan Kullanımı Kararları

Eceabat İlçe Merkezi sınırları dahilinde yer alan planlamaya konu alan özelinde bir bölgelemeden bahsetmek pek mümkün değildir.

Ancak alana ilişkin plan kararları oluşturulurken, alanın yakın çevresiyle entegrasyonu, koruma statüsü ve mevcut durumda yer alan kullanımların özellikleri dikkate alınmıştır.

I. derece arkeolojik sit alanı sınırları içerisinde Kilisetepe Höyüğü'nün de yer aldığı alanın büyük bir kısmına ilişkin herhangi bir kullanım kararı getirilmemiş olup, alanın ortasından kuzey-güney doğrultusunda geçen taşıt yolu düzenlenmiştir.

Mevcutta kullanılan ve kent bütünü içerisinde devamlılıkları olan, planlama alanı sınırları içerisinde geçen taşıt yolları zorunlu olarak planlarda gösterilmiştir. Aynı zamanda kıyı bölgesi ile alanın bütünleşmesini sağlayacak şekilde özellikle Kilisetepe Höyüğü'nün bulunduğu bölgenin çevresinde yaya aksı düzenlemeleri yapılmıştır.

7.1.3.3. Yapılaşma (Mevcut/Yeni)

Planlamaya konu Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanında yer alan parseller genellikle konut amaçlı olarak kullanılmaktadır.

Planlama alanındaki yapıların ana karakteri genellikle orta durumda olan tek ve 2 katlı yapılar şeklindedir. Tamamı yeni dönem yapıları olduğu için, yapıların büyük bölümü yığma ve betonarme yapılar olup, kullanılan malzemeler tuğla, taş ve briketten oluşmaktadır.

Höyük çevresinde bulunan parsellerin genel olarak büyüklüğü, 100-200 m² ile 200-400 m² arasında değişmektedir. Söz konusu parsellerdeki TAKS değerleri ise, 0,21 ile 1,00 arasında oluşmaktadır. Höyüğün batısında bulunan yapı adasında ise parsellerin genel olarak büyüklüğü 200-7500 m² arasında değişmektedir. Söz konusu parsellerdeki TAKS değerleri ise, 0,11 ile 0,50 arasındadır.

Planlama alanında sahip olduğu I. derece arkeolojik sit alanı koruma statüsü gereğince alanda yeni yapılaşma olarak herhangi bir kullanım kararı getirilmemiştir.

7.1.3.4. Mülkiyet

Planlama alanının mülkiyet durumuna bakıldığında; alanının büyük kısmının alanda yer alan mülkiyetlerin büyük kısmının hisseli hazine mülkiyetine ve Eceabat Belediyesi mülkiyetine ait olduğu görülmektedir. Alanda yer alan Kilisetepe Höyüğü'nün bulunduğu alanın etrafında ise genellikle şahıs mülkiyetine ait alanlar bulunmaktadır.

7.1.3.5. Ulaşım - Trafik Düzeni

Planlama alanının Eceabat ilçe merkezinde 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.

Planlamaya konu olan Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı 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. Aynı zamanda söz konusu planlama alanı Eceabat ilçe merkezinde yer alan Feribot İskelesine de yakın konumdadır.

Eceabat İlçe merkezini batı yönünde çevreleyen karayolu ağı D-550 (Aynı zamanda E-87 Avrupa Karayolu) Edirne-Çanakkale yolu olup, bu yol planlama alanının ortasından geçmektedir.

Mevcutta kullanılan ve kent bütünü içerisinde devamlılıkları olan, planlama alanı sınırları içerisinde geçen taşıt yolları zorunlu olarak planlarda gösterilmiştir.

Aynı zamanda özellik Kilisetepe Höyüğü'nün yer aldığı bölgeye ulaşımı kolaylaştıran ve bu bölgenin yakın çevresi ve kıyı kesimindeki düzenlemelerle entegrasyonunun sağlanması amacıyla yaya aksı düzenlemeleri yapılmıştır.

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

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

Söz konusu jeolojik-jeoteknik etüt raporunda Eceabat İlçe Merkezi, Kemalpaşa ve İsmetpaşa Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı içindeki alanlar **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak belirlenmiştir.

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

Zemin ve temel etüt çalışmalarında Önemli 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.

7.1.5. Altyapı Kararları

Planlama alanlarının Eceabat ilçe merkezi içinde yer alması, altyapı olanaklarından Tarihî Alan içindeki diğer yerleşimlere göre daha fazla yararlanmasını sağlamaktadır. Ancak ilçe merkezi içindeki sosyal donatı alanlarının 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 alternatifini bulunmayan bir bağlantı durumundadır.

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

Bu kapsamda; altyapı uygulama kazısı sırasında kültür varlığı ve/veya arkeolojik kalıntıların çıkması durumunda kazının durdurularak “2863 sayılı Yasanın 4. Maddesi” gereği Çanakkale Müze Müdürlüğü/Başkanlığa haber verilmesi ve konunun Koruma Komisyonuna iletilerek, yapılan değerlendirmelerin sonucuna göre işlem yapılması gerekmektedir.

Planlama alanı içerisinde mevcut enerji nakil hatları, Türk Telekom ve diğer telekomünikasyon kurum/kuruluşlarına ait hatlar ile görünümü olumsuz etkileyen havai hatlar Başkanlıkça belirlenecek bir süre içinde ilgili kurum tarafından yer altına alınacaktır. Plan sınırları içinde GSM baz istasyonları yapılmayacaktır.

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 gerekliklerdendir. 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, Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı 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, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri 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 Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanının 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.

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 Kilisetepe Höyüğü'nün ve 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

Planlamaya konu Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmiştir ve bu alanlarda yeni yapılaşmaya izin verilmeyecektir.

Koruma amaçlı imar planı kapsamında; planlama alanı sınırı içerisindeki mevcut yapıların kaldırılmasına ilişkin plan kararı getirilmiştir. Bu kapsamda alandaki yapılara ilişkin herhangi bir onarım koşulu getirilmemiştir.

7.2.2. Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar

Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı için hazırlanan 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Tarihi 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 I. derece arkeolojik sit alanı koruma statüsü bulunduğu için koruma ilkeleri oluşturulurken Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun aldığı İlke Kararları da dikkate alınmıştır.

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

Bu alanlarda bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz ancak resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak teknik altyapı uygulamaları için Müze Müdürlüğü'nün ve Kazı Başkanının görüşüyle komisyonda değerlendirilecektir.

I. derece arkeolojik sit alanı sınırları dahilinde tarımsal faaliyetler kesinlikle yasaktır ve ağaçlandırma yapılmayacaktır. Bu alandan taş, toprak, alınamaz ve toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

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

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

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

Plan sınırları dâhilinde yapıların kaldırılması, yapılacak plan/imar uygulamaları (ifraz-tevhit, terk-ihdas vb.) gibi işlemler koruma komisyonu kararlarına göre yapılır.

Planda gösterilen mülkiyet hatları bilgi amaçlıdır. Uygulamada kadastro müdürlüğü verileri dikkate alınacaktır. Planda yol genişliğinin belirtilmediği durumlarda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılacaktır.

7.3.2. Sokak Döşemeleri/Kent Mobilyaları

Planlamaya konu Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanında yer alan mevcut yollar 6 m ile 8 m genişliğinde ve genellikle asfalt ve kilit parke 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 yapılabilir.

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

Mevcutta yer alan kent mobilyaları ile bilgilendirme-reklam-sponsor tabelalarından yukarıda belirtilen koşullara uyumsuz olduğu tespit edilenler kaldırılacaktır. Söz konusu uygulamaların denetimi ise Başkanlık tarafından yapılacaktır.

7.3.3. Reklam Panoları/Tabelalar

Tarihî Alanın ve yerleşimin genel görünümünü olumsuz etkileyen her türlü tabela, afiş, reklam panosu, totem, tente, pergole gibi elemanları kaldırmaya veya uygulama rehberlerine göre düzenlemeler yapmaya/yaptırmaya ilgili belediyesi ve Başkanlık yetkilidir. Kaldırıma, yola, direklere, ağaçlara sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılmayacaktır.

7.3.4. Bilgilendirme Tabelaları / Panolar

Ziyaretçilerin alan içerisinde yönlendirilmeleri ve önemli mekânlar hakkında bilgi edinebilmelerini sağlamak amacıyla levhalar, bilgilendirme tabelaları, pano düzenlemeleri Başkanlık veya Başkanlığın izni doğrultusunda ilgili kurumlarca yapılacaktır. Bu düzenlemeler çok dilli bir biçimde hazırlanmalı, uygulama rehberlerinde getirilen ilke ve kurallara uyulmalıdır.

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

7.3.5. Peyzaj Düzenlemeleri, Ağaçlar

Plan sınırları içinde uygulama yapılırken gövde çapı 15 cm.'den büyük çam, servi, çınar vb. Yetişkin ağaçların korunması esastır. Bu kapsamda ağaç varlığı dolayısıyla tretuvar, otopark çizgileri değiştirilebilir, tretuvar genişletilip daraltılabilir.

Ancak zorunlu durumlarda veya sel, rüzgâr devrilmeleri, çürüme vb. gibi ağaçların kesilmesi gereği ortaya çıkması ya da günümüz teknolojileri ile taşınması gerektiği durumlarda Başkanlığın izin ve denetiminde kesim/ taşıma yapılacaktır.

7.4. MEKÂNSAL KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

Eceabat İlçe Merkezi, Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanına ilişkin hazırlanan koruma amaçlı imar planı çalışması kapsamında; 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 6,84 ha'dır.

7.4.1. Genel Arazi Kullanım Kararları

Plan çalışması kapsamında Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı dâhilinde alanın sahip olduğu koruma statüsü gereğince alanda herhangi bir yeni kullanım kararı getirilmemiştir.

Mevcutta kullanılan ve kent bütünü içerisinde devamlılıkları olan, planlama alanı sınırları içerisinde geçen taşıt yolları zorunlu olarak planlarda gösterilmiştir.

Aynı zamanda özellikle Kilisetepe Höyüğü'nün yer aldığı bölgeye ulaşımı kolaylaştıran ve bu bölgenin yakın çevresi ve kıyı kesimindeki düzenlemelerle entegrasyonunun sağlanması amacıyla yaya aksı düzenlemeleri yapılmıştır.

Planlama alanı sınırları dahilinde yer alan I. derece arkeolojik sit alanı toplam 5.47 ha. büyüklüktedir ve planlama alanının %79.92'sini oluşturmaktadır.

Ulaşım başlığı altında değerlendirilen yol+otopark alanları ise toplam 1,37 ha. büyüklüktedir.

7.4.2. Sit/Koruma Alanları

Plan çalışmaları kapsamında I. derece arkeolojik sit alanı sınırları gösterilmiş olup, sit/koruma alanlarının sınırları ile ilgili olarak plandaki gösterimlerde farklılık olması halinde sit-tescil kararı eki haritalar esas alınacaktır.

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

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile sit alanlarına yönelik yapılacak plan, proje, uygulama, iş ve işlemlerde bu plan hükümleri ile “Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanında Yapılaşmanın ve Yapıların Kullanımının Denetimi ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunun Çalışma Usul ve Esaslarına İlişkin Yönetmelik” ve ilgili diğer mevzuata uyulacaktır.

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

7.4.2.1. I. Derece Arkeolojik Sit Alanı

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

Kilisetepe Höyüğü ve yakın çevresi I. derece arkeolojik sit alanı içindeki parsellerin kamulaştırılarak üzerinde yer alan mevcut yapıların kaldırılması üzerinde yapı bulunmayan diğer parsellerin kamulaştırılması kapsamında ilgili idarece kamulaştırma/satın alma/hak transferi yapılacaktır.

Yapıların kaldırılması sırasında makineli kazı yapıp yapılamayacağı konusu Müze Müdürlüğü'nün ve Kazı Başkanının görüşüyle Koruma Komisyonuna iletilecek ve alınacak karara

göre uygulama yapılacaktır.

Bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz. Ancak resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak teknik alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve kazı başkanının 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.

Kilise-tepe Höyüğü eteklerinde alanı korumak için doğal taş malzeme ve yöresel örme tekniklerinde istinat duvarı yapılmalıdır.

Alan içinden geçen devlet karayolu kamulaştırma sınırı arkeolojik sit sınırları içinde geçerli değildir. Ancak ulaşımın devamı için araç, yaya ve bisiklet yolu geçişine izin verilecektir. Yine alan çevresinde planda gösterilen sınırlı araç ve yaya yolu düzenlemeleri ile ilgili yapım, onarım, yol malzemesi vb. uygulamalar Koruma Komisyonu izni doğrultusunda yapılabilir.

I. derece arkeolojik sit alanı sınırı içinde kalan mezarlık alanında ilke kararı gereği defin işlemleri yapılabilir.