



ÇANAKKALE İLİ, GELİBOLU İLÇESİ,
ALAEDDİN MAHALLESİ 417 ADA 51, 52, 72
PARSELLER VE BİR KISIM TESCİL DIŞI
ALANA İLİŞKİN

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

NİSAN, 2023

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
HARİTA LİSTESİ	3
TABLO LİSTESİ	3
GRAFİK LİSTESİ	3
GİRİŞ.....	4
1. GENEL ÖZELLİKLER.....	5
1.1. KONUM	5
1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ	6
1.3. TARİHSEL GELİŞİM.....	8
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	10
2.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ	10
2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	13
2.3. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ.....	20
2.4. MÜLKİYET ANALİZİ	22
2.5. MERİ PLAN ANALİZLERİ	23
3. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	26

ŞEKİL LİSTESİ

ŞEKİL 1 PLANLAMA ALANININ ÇANAKKALE İLİNDEKİ KONUMU.....	5
ŞEKİL 2 PLANLAMA ALANI KONUM.....	6
ŞEKİL 3 PLANLAMA ALANI ÜST ÖLÇEK ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ	7
ŞEKİL 4 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ	8
ŞEKİL 5 PLANLAMA ALANI EŞYÜKSELTİ ANALİZİ	14
ŞEKİL 6 PLANLAMA ALANI EĞİM ANALİZİ	15
ŞEKİL 7 PLANLAMA ALANI BAKİ ANALİZİ.....	16
ŞEKİL 8 TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI.....	19
ŞEKİL 9 ÇANAKKALE İLİ DEPREM RISK HARİTASI.....	20
ŞEKİL 10 PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ	21
ŞEKİL 11 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	23
ŞEKİL 12 MER'İ PLAN & ÖNERİ PLAN KARŞILAŞTIRMASI	27

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	24
HARİTA 2 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI	24
HARİTA 3 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	25
HARİTA 4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	28

TABLO LİSTESİ

TABLO 1 TÜRKİYE, ÇANAKKALE İLİ VE GELİBOLU İLÇESİ 2010-2021 YILINA AİT NÜFUS VERİLERİ	10
TABLO 2 TÜRKİYE, ÇANAKKALE İLİ, GELİBOLU İLÇESİ, ALAEDDİN MAHALLESİ NÜFUS YOĞUNLUKLARI.....	11
TABLO 3 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	22
TABLO 4 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ PLAN ARAZİ KULLANIM TABLOSU.....	25
TABLO 5 MER'İ PLAN & PLAN TEKLİFİ ARAZİ KULLANIM TABLOSU	26
TABLO 6 PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM TABLOSU	27

GRAFİK LİSTESİ

GRAFİK 1 ÇANAKKALE İLİ NÜFUS ARTIŞ HIZI	11
GRAFİK 2 ÇANAKKALE İLİ, GELİBOLU İLÇESİ VE ALAEDDİN MAHALLESİ HANE HALKI BÜYÜKLÜKLERİ.....	12
GRAFİK 3 ÇANAKKALE İLİ 2008-2014 YILINA AİT GÖÇ VERİLERİ	12
GRAFİK 4 GELİBOLU İLÇESİ EĞİTİM DURUMU	13
GRAFİK 5 AYLARA GÖRE SICAKLIK DEĞERLERİ GRAFİĞİ	17
GRAFİK 6 AYLARA GÖRE YAĞIŞ DEĞERLERİ GRAFİĞİ	18
GRAFİK 7 ESME SAYILARINA GÖRE RÜZGÂR DİYAGRAMI.....	18

GİRİŞ

Planlama alanı Çanakkale ili, Gelibolu ilçesi, Alaeddin Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 417 ada 51, 52, 72 parseller ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır. 8.575,00 m² büyüklüğündeki planlama alanında yer alan parsellerin tamamı “Toplu Konut İdaresi (TOKİ)” mülkiyetindedir.

Planlama alanı konumu itibari ile gelişmekte olan bir bölge içerisinde yer almaktadır. Planlama alanının yer aldığı Gelibolu ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgede karayolu ve denizyolu ulaşım modlarının hâkim olduğu görülmektedir. Planlama alanının güneyinden geçen Armatör Yakup Caddesi batıda Edirne-Çanakkale yoluna bağlantı sağlamaktadır. Edirne – Çanakkale Yolu kuzeyde Malkara-Çanakkale yoluna bağlantı sağlamakta olup bu yol ile güneyde 1915 Çanakkale Köprüsü’ne ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca planlama alanının doğusunda yer alan GESTAŞ Gelibolu İskelesi ile Gelibolu-Çardak ve Gelibolu-Lâpseki arasında ulaşım bağlantısı sağlanmaktadır. Planlama alanının; 1915 Çanakkale köprüsüne bağlanan Malkara – Çanakkale otoyolu, Lapseki ve Çardak Deniz seferleri, Gelibolu Devlet Hastanesi, Gelibolu ilçe merkezi gibi alanlara yakınlığı da alanın gelişmeye yönelik potansiyellerini ortaya koymaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” ‘nda “**Kentsel Gelişme Alanı**” hâkim fonksiyonunda; **05.09.2019** t.t’li **112** sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan “‘Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, Alaeddin Mahallesi H17A08C ve H17A09D Paftaları 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği’ ”nde kısmen “**Gelişme Konut Alanı (200k/ha)**”, kısmen “**Yeşil Alan**” fonksiyonlarında; **11.01.2019** t.t’li **22** sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan “‘Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu’ ”nda kısmen “**Gelişme Konut Alanı**”, kısmen “**Park Alan**”, kısmen “**Yol Alanı**”, fonksiyonlarında kalmaktadır.

Planlama alanının mevcut durumu, çevre yapılaşma koşulları, bölgenin gelişme eğilimleri ve gereksinimleri göz önünde bulundurularak değerlendirildiğinde; nitelikli ve topografyaya uyumlu alan kullanımlarının sağlandığı bir alan oluşturmak ve yaşanabilir yeni yaşam alanları kurgulamak plan değişikliğinin ana amacını oluşturmaktadır. Bu kapsamda planlama alanına ilişkin yapılacak olan plan çalışması ile amaç; gelişmekte olan bölgenin ihtiyaçlarına cevap veren, kentin dinamikleri ile uyumlu, işlevsel, nitelikli konut alanlarına dönüşümüne fırsat vermektir. Bu doğrultuda, **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 250 Bin Sosyal Konut Projesi** kapsamında alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması amacıyla imar planları hazırlanmıştır.

1. GENEL ÖZELLİKLER

1.1. KONUM

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde, Çanakkale ili, Gelibolu ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Gelibolu; Marmara Denizi'nin güneybatısında, Ege denizinin kuzeydoğusunda yer alan Çanakkale ilinin ilçelerinden biridir. Gelibolu ilçesi kuzeyde Tekirdağ ve Edirne illeri, doğuda Marmara Denizi, güneyde Lapseki, batıda ise Eceabat ilçeleri ve Ege Denizi ile sınırlanmaktadır. Çanakkale ilinin kuzeyinde konumlanan Gelibolu ilçesi 12 ilçe arasında nüfus bakımından 4. Büyük ilçesidir.

Planlama alanı, Gelibolu ilçesi Alaeddin Mahallesi'nin kuzeybatısında bulunmakta olup yaklaşık 0,8 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Alaeddin Mahallesi, ilçenin Güneyinde yer almakta olup doğuda Gazi Süleyman Paşa Mahallesi, Güneyde ve Doğuda Marmara denizi ve batıda ise Eceabat ilçesi ile sınırdır.



Şekil 1 Planlama Alanının Çanakkale İlindeki Konumu



Şekil 2 Planlama Alanı Konum

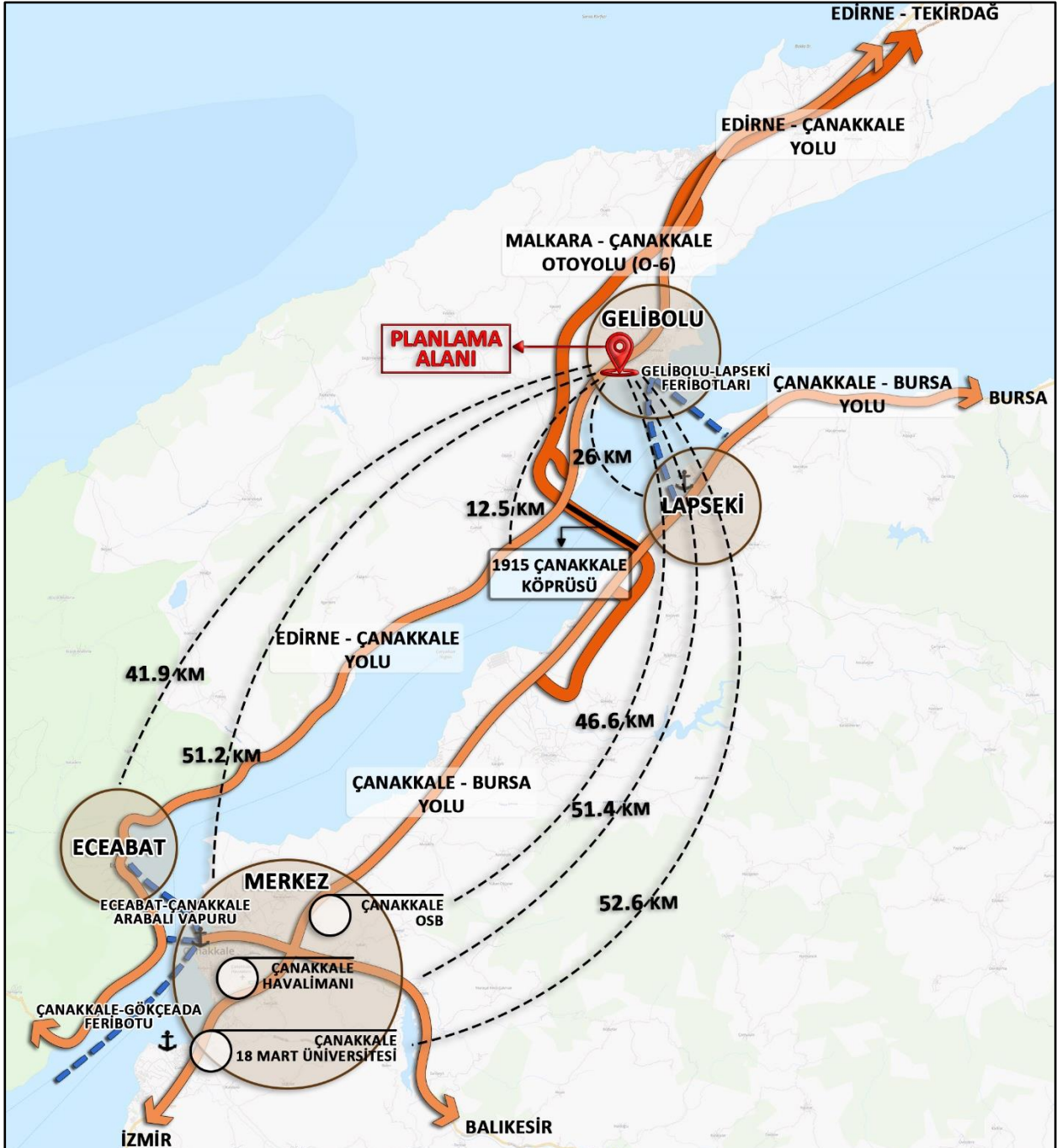
1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının yer aldığı Gelibolu ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgenin ulaşım sisteminin karayolu ve denizyolu üzerine kurulu olduğu görülmektedir. Alaeddin Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanının üst ölçekli ulaşım ilişkileri incelendiğinde: kuzeyinden Edirne – Çanakkale Yolu geçtiği görülmektedir. Edirne – Çanakkale Yolu kuzeyde Malkara-Çanakkale yoluna bağlantı sağlamakta olup bu yol ile güneyde 1915 Çanakkale Köprüsü'ne ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca planlama alanının doğusunda yer alan GESTAŞ Gelibolu İskelesi ile Gelibolu-Çardak ve Gelibolu-Lapseki arasında ulaşım bağlantısı sağlanmaktadır.

Planlama alanı konumu itibari ile gelişmekte olan bir bölge içerisinde yer almaktadır. Planlama alanının; 1915 Çanakkale köprüsüne bağlanan Malkara – Çanakkale otoyolu, Lapseki ve Çardak

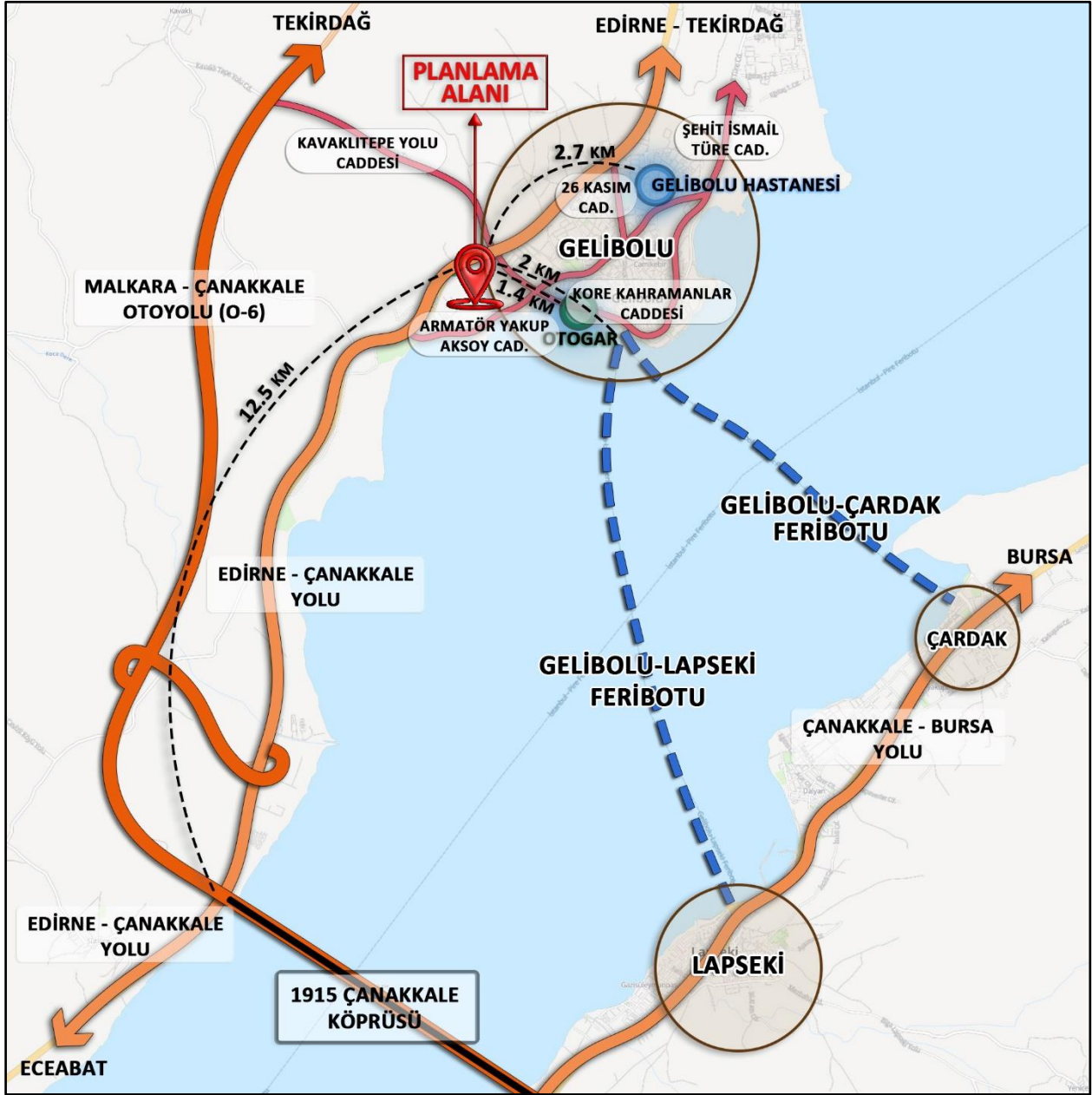
Deniz seferleri, Gelibolu Devlet Hastanesi, Gelibolu ilçe merkezi gibi alanlara yakınlığı da alanın gelişmeye yönelik potansiyellerini ortaya koymaktadır. Planlama alanı:

- Çanakkale – Malkara Otoyoluna 3.33 km,
- Gelibolu İlçe Merkezine 1.81 km,
- GESTAŞ Gelibolu Feribot İskelesine 1.57 km,
- 1915 Çanakkale Köprüsüne 12.5 km,
- Çanakkale Havalimanına 50.4 km,
- Çanakkale ilçe merkezine ise 51.2 km mesafede yer almaktadır.



Şekil 3 Planlama Alanı Üst Ölçek Ulaşım ve Çevre İlişkileri

Planlama alanının güneyinden Armatör Yakup Caddesi geçmektedir. Bu Cadde ile batıda Edirne-Çanakkale yoluna, doğuda ise Şehit İsmail Türe Caddesine Bağlantı sağlanmaktadır. Armatör Yakup Caddesi ile doğuda Gelibolu Hastanesine (2.7 km) ulaşım sağlanmaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

1.3. TARİHSEL GELİŞİM

Türkiye'nin kuzey batısında yer alan Gelibolu yarımadası, aynı zamanda Avrupa kıtasının güney-doğusundaki son kara parçasıdır. Kuzeyde dar (5 km) Bolayır kıstağı ile Trakya'ya bağlanır. Gelibolu ilçesi, aynı isme sahip yarımadanın kuzey-doğu kıyısında, Çanakkale Boğazı'nın Marmara Denizi'ne açıldığı noktada yer alır.

İyi ve güzel şehir anlamına gelen Galli Polis adıyla anılan Gelibolu'nun tarihte ilk kez Hitit İmparatorluğunun M.Ö. 1200'de parçalanmasından sonra, Frigler ve onları izleyen Lidyalılar'ın Anadolu'ya geçişleri sırasında önem kazandığı görülmektedir. M.Ö 545'te Lidya kralı Kroisos, Persler ile yaptığı savaşta yenilince, Persler, Lidya krallığını ortadan kaldırdı. Böylece, Persler Çanakkale boğazı çevresinde üstünlük sağlamış oldular. Daha sonra Gelibolu Spartalı'ların, Makedonyalıların, Bergamalıların, Romalıların, Bizanslıların ve en son da Türklerin hakimiyetine girmiştir. Gelibolu Yarımadası tarih boyunca birçok kavmin güzergahı olmuştur. Dolayısıyla stratejik noktalarında bazı istihkamlar kurulmuştur. Gelibolu şehri bugünkü yerinde Roma idaresi döneminde bir kale olarak ön plana çıkmaya başlamıştır. Şehir, Bizans idaresi altında ilk önce Gotlar'ın ardından da Hunlar'ın saldırısına uğramıştır. Kale zamanla önemli bir liman ve ticaret merkezi haline gelmiştir. Arap ordularının İstanbul'a yönelik seferlerinden bu bölge de etkilenmiştir. Haçlılar ise buradan geçerek Anadolu'ya ulaşmışlar ve Gelibolu 1204'te Latinlerin idaresi altına girmiştir. Bizans'ın son dönemlerinde Ege ve Marmara kıyılarında faaliyet göstermeye başlayan Türkmen beylikleri Gelibolu yarımadasını da hedef almışlardır. Daha sonra Orhan Bey oğlu Süleyman Paşa idaresindeki Osmanlı kuvvetleri imparator Kantakuzenos'un müttefiki sıfatıyla yarımadağa gelmiş ve Süleyman Paşa'ya Çimbihisarı üs olarak verilmiştir. Burası Osmanlılar için bir dayanak noktası oluşturmuştur. Bağımsız hareket etmeye başlayan Süleyman Paşabir taraftan Trakya'ya, diğer taraftan Gelibolu yönüne akınlarda bulunmuştur. 1354'te fethi gerçekleşmiştir. Osmanlı hakimiyetinde Gelibolu, Trakya ve Balkanlar'a yönelik akınlarda önemli bir hareket üssü olmuş, Osmanlı orduları için bir geçit yeri ve deniz üssü olarak önem kazanmıştı. İstanbul'un fethine kadar önemli bir askeri deniz üssü olma özelliğini koruyan Gelibolu, Fatih döneminde esaslı şekilde tahkim edilmiş ve 1515'e İstanbul'da Haliç tersanesinin devreye girmesiyle giderek deniz üssü olma özelliğini yitirmeye başlamıştır.

Gelibolu fetihten sonra bir sancak ve sancak merkezi olduğu gibi Rumeli'nin ilk Paşa sancağı da olmuştur. Daha sonra bir denizcilik idare merkezi olarak şöhret kazanmıştır. Osmanlı donanmasının başındaki kaptan-ı derya burayı merkez edinmiştir. II. Murat döneminde Gelibolu'da yapılan 26 eserden 7'si günümüze ulaşabilmiş, Fatih dönemi yapıların da çoğu yok olmuştur.

1915 yılında Gelibolu, Gelibolu Yarımadası Çanakkale muharebelerinde bombalanmış ve yer yer tahribata uğramıştır. Bunun ardından şehir, 4 Ağustos 1920'de Yunanlılar tarafından işgal edildiyse de 3 Ekim 1922'de terk edilmiştir. Gelibolu, Cumhuriyet döneminin başlarında vilayet merkezi olmuş, (1923) bu durum 1926'ya kadar devam etmiş ve bu tarihte ilçe merkezine dönüştürülmüştür.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

2.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ

2.1.1. Nüfus Yapısı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ülke, il ve ilçe nüfusunun yıllara göre değişimi incelenmiştir. 2021 yılı itibarı ile Çanakkale ilinin nüfusu 557.276 kişidir. Çanakkale İli nüfusu, Türkiye'deki illerin nüfus büyüklüğü açısından 39. Sırada yer almakta olup Türkiye nüfusunun %0,6'sını oluşturmaktadır.

Çanakkale ili içerisinde yer alan Gelibolu ilçesinin nüfusu ise **44.598** kişi ile il sınırları içerisinde nüfusu en yüksek olan 4. ilçe konumundadır. Çanakkale'nin 2010-2021 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusun yatay seyrettiği görülmektedir.

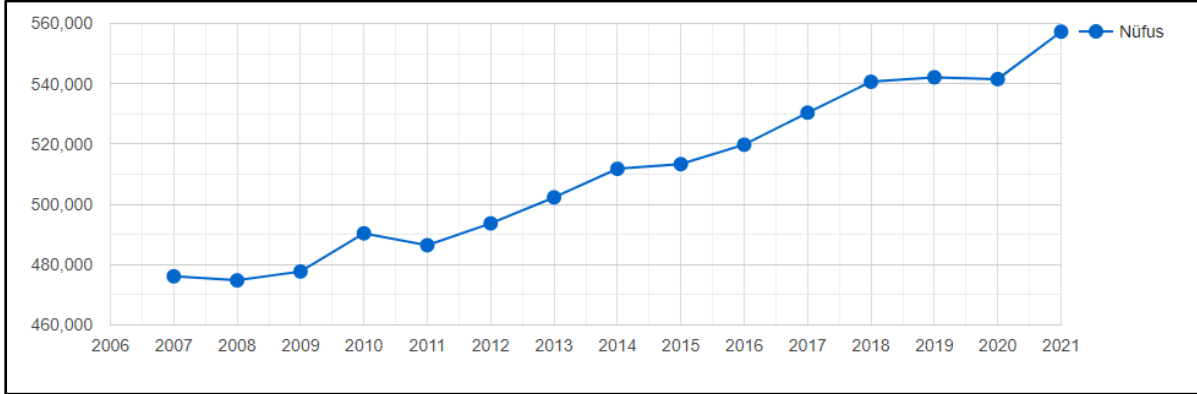
Tablo 1 Türkiye, Çanakkale İli ve Gelibolu İlçesi 2010-2021 Yılına Ait Nüfus Verileri

Yıl	Gelibolu	Çanakkale	Türkiye
2021	44.598	557.276	84.680.273
2020	43.581	541.548	83.614.362
2019	44.346	542.157	83.154.997
2018	44.809	540.662	82.003.882
2017	44.079	530.417	80.810.525
2016	43.886	519.793	79.814.871
2015	44.131	513.341	78.741.053
2014	44.851	511.79	77.695.904
2013	43.345	502.328	76.667.864
2012	44.315	493.691	75.627.384
2011	45.327	486.445	74.724.269
2010	44.697	490.397	73.722.988

Çanakkale İli Gelibolu İlçesi mahalle nüfusları incelendiğinde; Yazıcızade Mahallesi 11.094 kişilik nüfus ile en fazla nüfusa sahip mahalle iken Keşanoğlu Mahallesi 334 kişilik nüfus ile en az nüfusa sahip mahalledir. Planlama alanının bulunduğu Alaeddin Mahallesi ise 2.873 kişilik bir nüfus ile 4. Sırada yer almaktadır.

2.1.2. Nüfus Artış Hızı

Çanakkale ilinin nüfus artış hızı incelendiğinde 2007-2021 yılları arasında nüfusun artış eğiliminde olduğu görülmektedir. Çanakkale ilinin nüfus artış hızının en yüksek olduğu zaman dilimi 2020-2021 yılları arasındaki dönemdir.



Grafik 1 Çanakkale İli Nüfus Artış Hızı

2.1.3. Nüfus Yoğunluğu

TÜİK 2021 verilerine göre Türkiye'nin nüfus yoğunluğu km² başına 167,5'tur. Çanakkale ilinin nüfus yoğunluğu km² başına **57/km2** kişi olarak karşımıza çıkmaktadır. Çanakkale'nin nüfus yoğunluğunun Türkiye ortalamasının altında olduğu görülmektedir. Gelibolu ilçesinin nüfus yoğunluğu ise km² başına **54/km2** kişi iken planlama alanının bulunduğu Alaeddin Mahallesi'nin nüfus yoğunluğu **112.09** kişi/km² olduğu görülmektedir.

Tablo 2 Türkiye, Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, Alaeddin Mahallesi Nüfus Yoğunlukları

TÜRKİYE	ÇANAKKALE	GELİBOLU	ALAEDDİN MAHALLESİ
167,5	57/km2	54/km2	112.09

2.1.4. Cinsiyet-Yaş Dağılımı

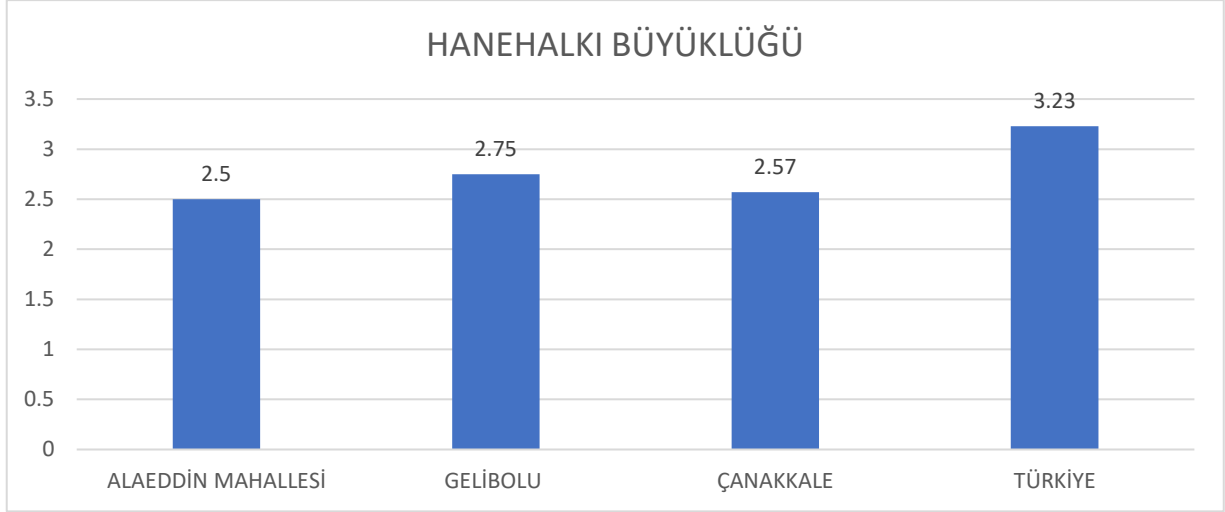
2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Türkiye'de yaşayan nüfusun yarısı erkeklerden yarısı kadınlardan oluşmaktadır. 2021 yılı itibari ile Türkiye'deki erkek nüfus 42.428.101 kişi, kadın nüfus ise 42.252.172 kişidir. Çanakkale'de yaşayan nüfusun cinsiyet dağılımı da ülke geneli ile benzerlik göstermektedir. Çanakkale'de yaşayan erkek nüfus 280.334 kişi iken, kadın nüfus 276.942 kişidir. İl genelinde yaşayan toplam erkek nüfus ile kadın nüfus arasında önemli bir fark bulunmamaktadır.

Gelibolu ilçesinde yaşayan nüfusun 23.648 kişisi erkeklerden, 20.950 kişisi kadınlardan oluşmaktadır. İlçe nüfusunun %53,02'ini erkekler, %46,98'sini ise kadınlar oluşturmaktadır.

Gelibolu İlçe nüfusunun yaşa göre dağılımı incelendiğinde 20-30 yaş aralığında yoğunlaştığı görülmekte olup, genç nüfusa sahip ilçe konumundadır.

2.1.5. Hane Halkı Büyüklüğü

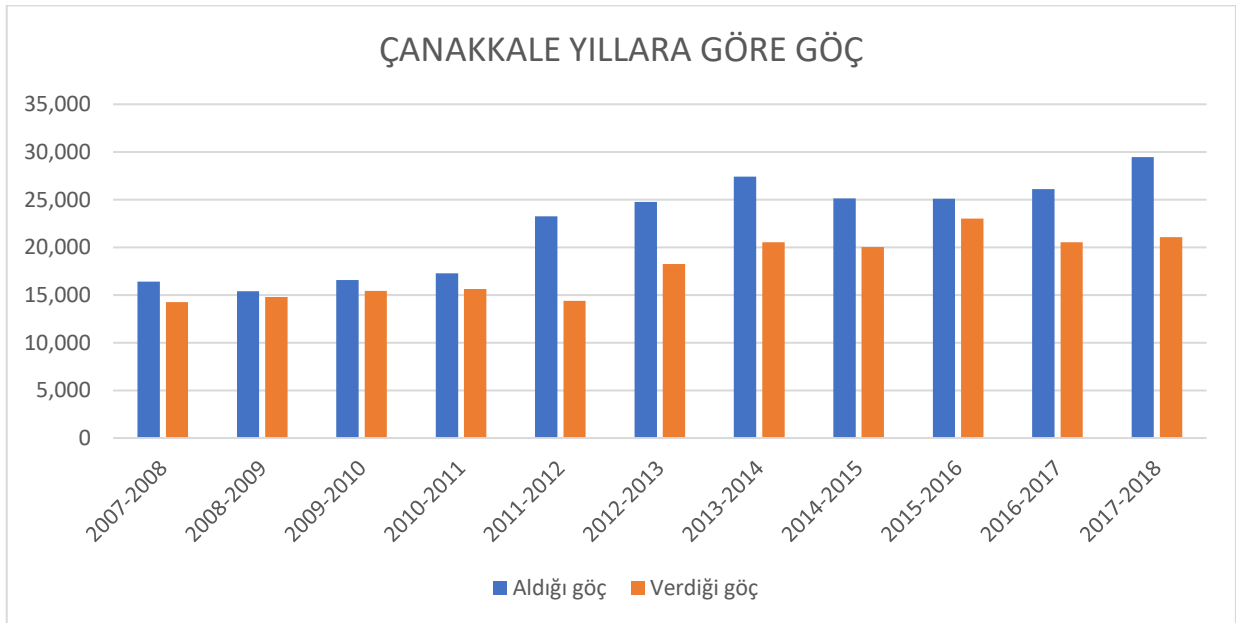
Gelibolu İlçesi 2.75 olan hane halkı büyüklüğü ile 3,23 olan Türkiye geneli hane halkı ortalamasının ve 2.57 olan Çanakkale geneli hane halkı büyüklüğünün altındadır. Planlama alanı kapsamında yer alan Alaeddin Mahallesinin hane halkı büyüklüğü ise **2.5'tir**.



Grafik 2 Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi ve Alaeddin Mahallesi Hane Halkı Büyüklükleri

2.1.6. Göç

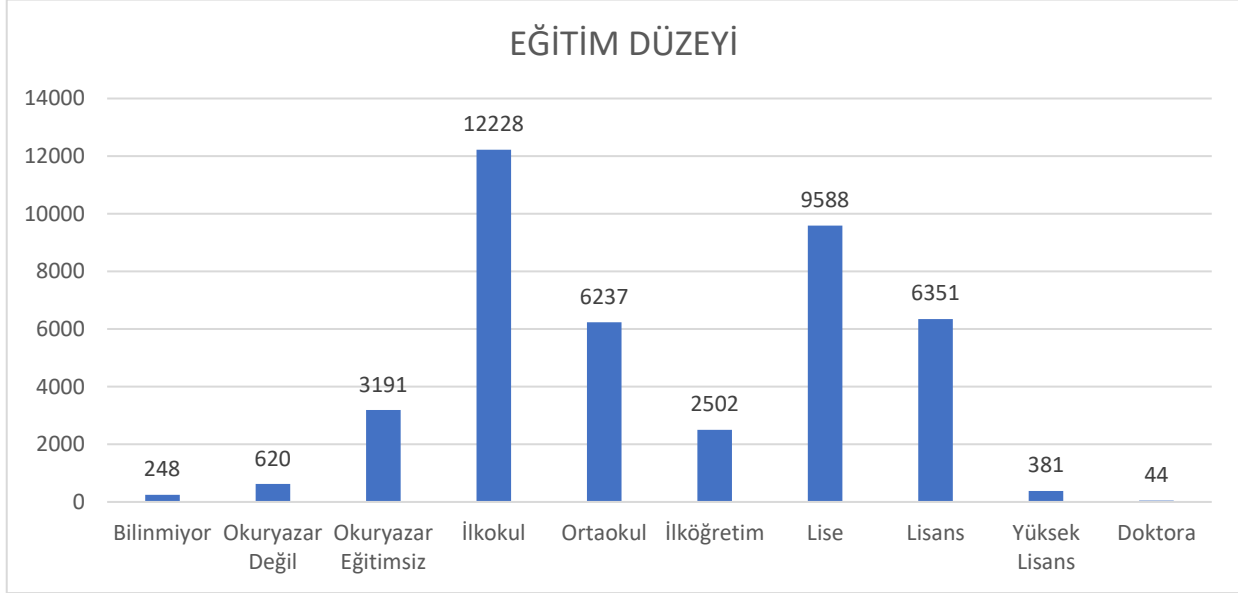
2007-2018 yılları arasında Çanakkale iline ait alınan ve verilen göç sayılarına bakıldığında Çanakkale ilinin aldığı göçün verdiği göçten fazla olduğu görülmektedir.



Grafik 3 Çanakkale İli 2008-2014 Yılına Ait Göç Verileri

2.1.7. Eğitim Durumu

Planlama alanı sınırının içinde bulunduğu Gelibolu ilçesinin 2021 yılı nüfusunun eğitim durumu analiz edildiğinde; 12.228 kişinin (%29) ilkokul mezunu, 9.588 kişinin (%23) lise, 6.776 kişinin üniversite mezunu (%16) ve 6.237 kişinin (%15) ise ortaokul mezunu olduğu sonucuna ulaşılmıştır.



Grafik 4 Gelibolu İlçesi Eğitim Durumu

2.1.8. Ekonomik Yapı

Çanakkale, Türkiye'nin ekonomik bakımdan en gelişmiş yirminci ilidir. Çanakkale'nin ekonomisi çoğunlukla turizm ve balıkçılığa dayanmaktadır. Ancak halk son zamanlarda tarıma yönelmiştir.

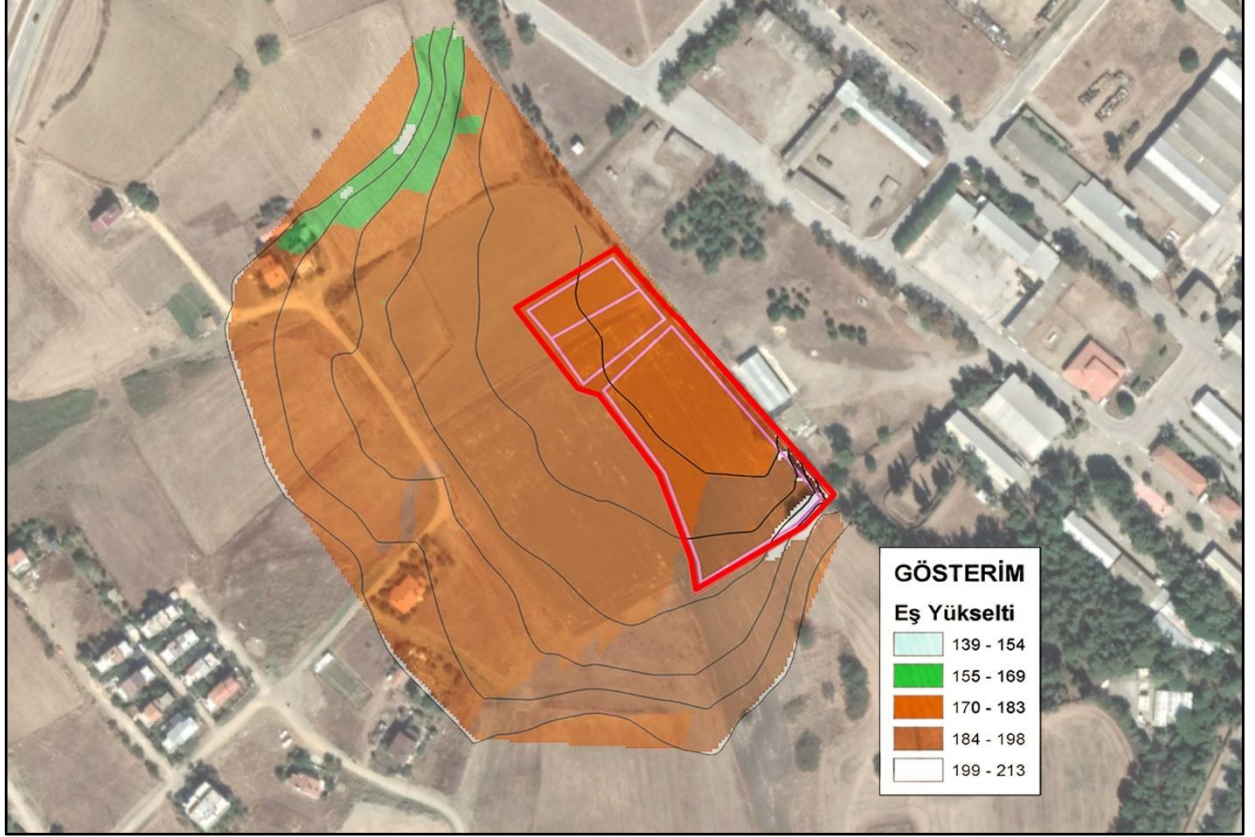
Gelibolu ilçesinde turizm ve balıkçılık en önemli gelir kaynaklarıdır. Gelibolu'da özellikle Nisan ve Eylül ayları arasında çok sayıda yerli ve yabancı turist tarihi alanları ziyaret etmektedir. Bununla birlikte Çanakkale boğazını göç güzergahı olarak kullanan sardalya, zamanla şehir içi ve şeri dışı balık ticaretine yol açmıştır.

2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

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

2.2.1. Eşyüksekti Analizi

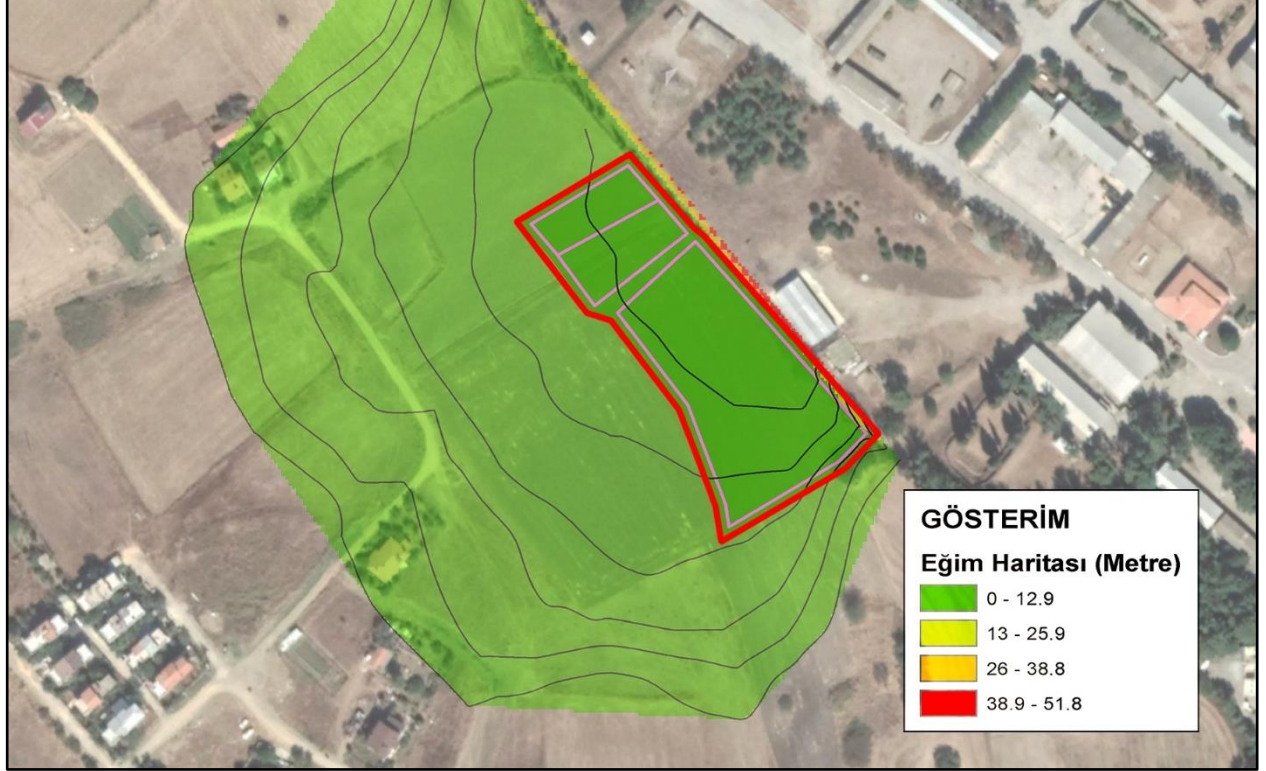
Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 10 m, en yüksek yükseklik değeri 13 m'dir. Alanın tamamında yükseklik değerleri 10 metre ile 13 metre arasında olup, planlama alanı içerisinde ciddi yükseklik farkları bulunmamaktadır.



Şekil 5 Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi

2.2.2. Eğim Analizi

Planlama alanı sınırları içerisinde yapılan eğim analizinde, planlama alanının yaklaşık %92'lik kısmında eğim derecesi %0-5 arasında değişmekte olduğu, alanın düz bir topografyaya sahip olduğu görülmektedir.

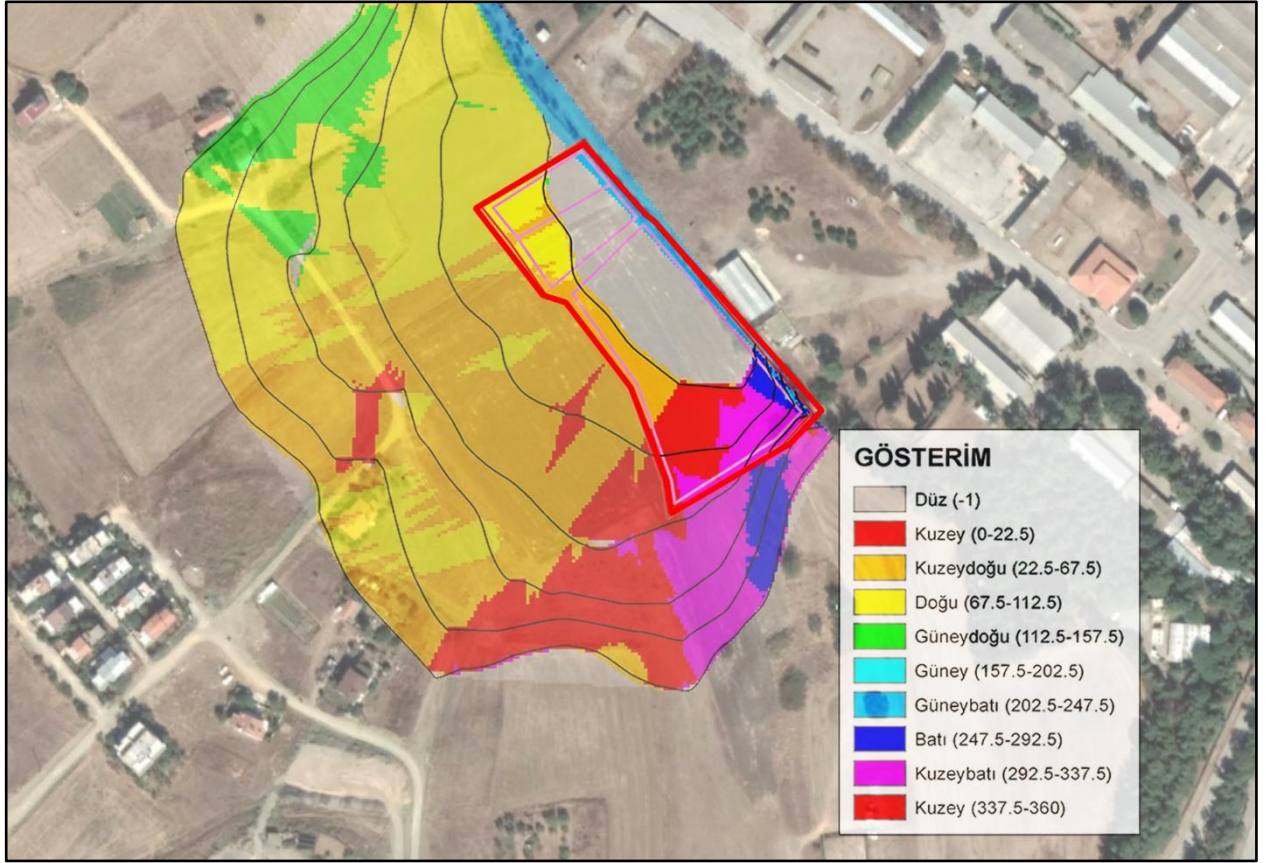


Şekil 6 Planlama Alanı Eğim Analizi

2.2.3. Bakı Analizi

Planlama alanında yoğun yükseklik farklılıkları bulunmadığından alanın bakı analizinde de çeşitlilik görülmemektedir. Planlama alanın yaklaşık %42 bir kısmının bakı yönünün düz olduğu görülmektedir. Bununla birlikte alanın %27'si kuzeydoğu, %31'lik diğer bir kısmı ise doğu yönüne sahiptir.

BAKİ YÖNÜ	ORAN (%)
Düz Alanlar	42%
Kuzeydoğu	27%
Doğu	31%



Şekil 7 Planlama Alanı Bakı Analizi

2.2.4. İklim ve Bitki Örtüsü

Planlama alanı Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, Alaeddin Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Proje alanının içinde bulunduğu Çanakkale İli, Çanakkale; 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.

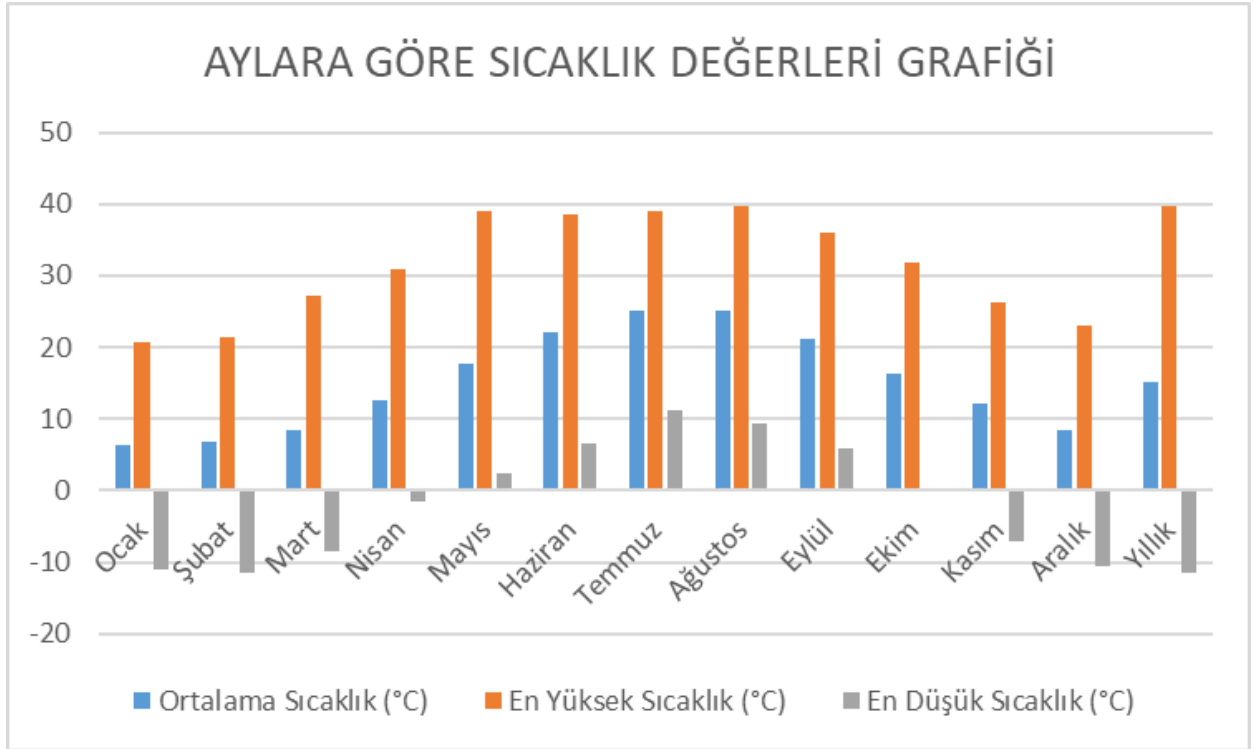
İl , 25° 40'-27°30' doğu boylamları ve 39°27'-40°45' kuzey enlemleri arasında 9.933 Km2 lik bir alanı kapsar. İlimizin toprakları büyük bir kısmıyla Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümüne; Edremit Körfezi kıyısındaki küçük bir alanı ise, Ege Bölgesine girer. Çanakkale İlının iklimi, bulunduğu yer 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 görünümlü, cılız otlu, tahıl üretimine elverişli alanlar ile su boylarında her mevsim yeşil kalabilen çayırlara 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. Çanakkale iline ait sıcaklık değerleri incelendiğinde en sıcak ayların Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır.



Grafik 5 Aylara Göre Sıcaklık Değerleri Grafiği

Yağış

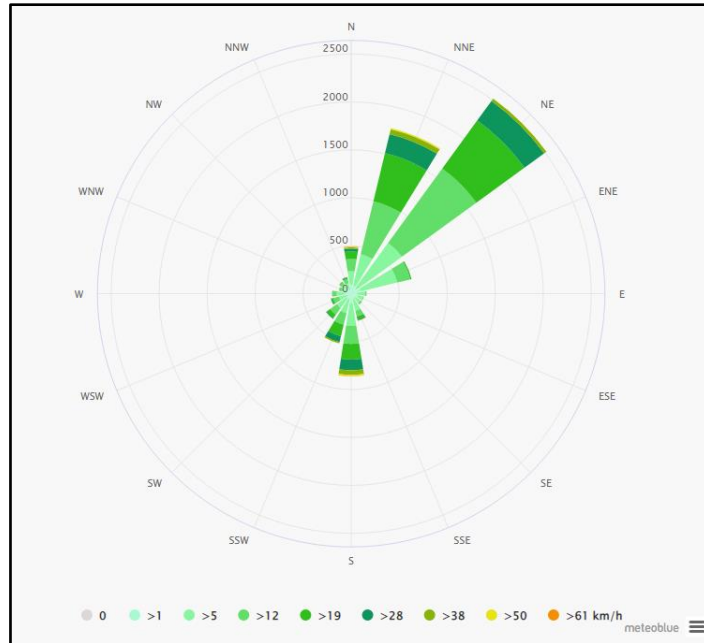
Çanakkale İli, Meteoroloji İstasyonu uzun yıllar (1929-2021) gözlem kayıtlarına göre yıllık ortalama toplam yağış miktarı 625,5 mm'dir. Yıllık ortalama yağışlı gün sayısı 87,6'dır.



Grafik 6 Aylara Göre Yağış Değerleri Grafiği

Rüzgar

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.

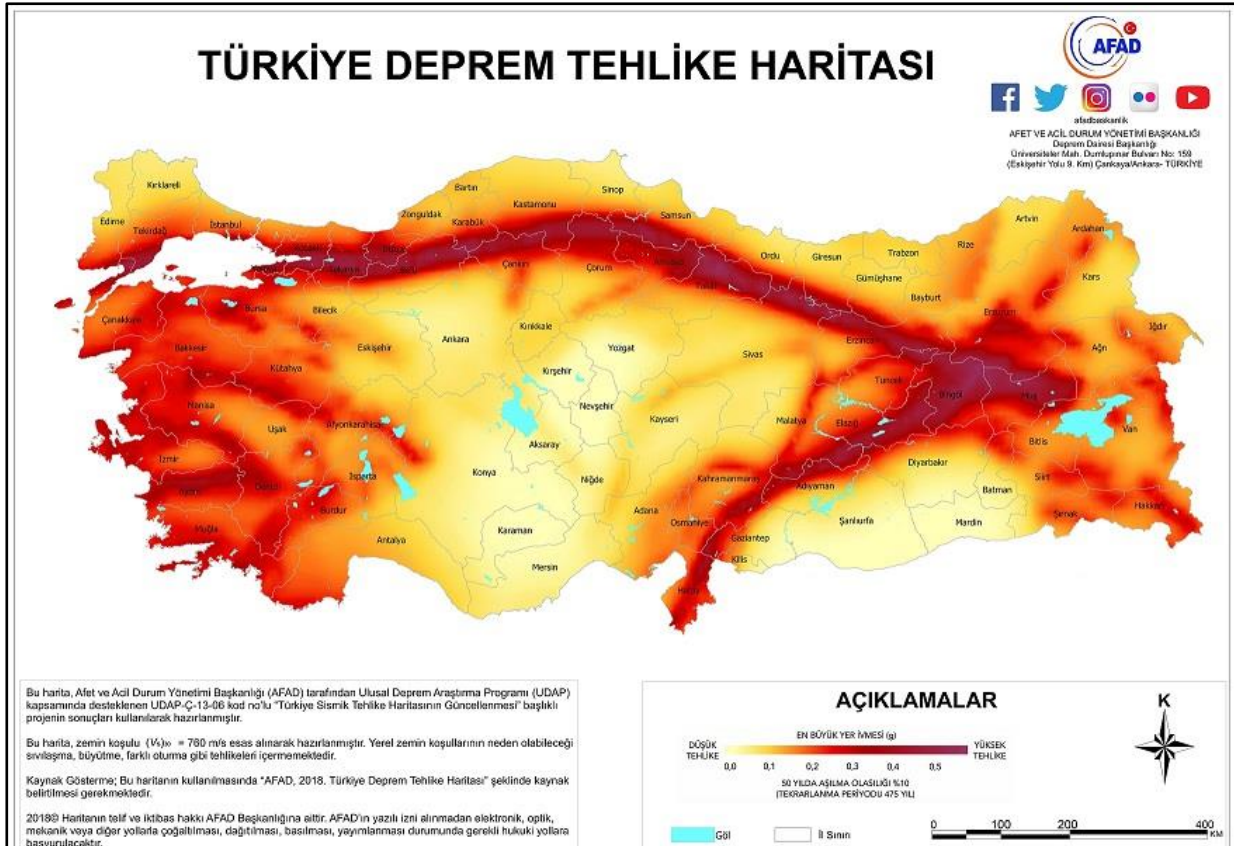


Grafik 7 Esme Sayılarına Göre Rüzgâr Diyagramı

2.2.5. Depremsellik

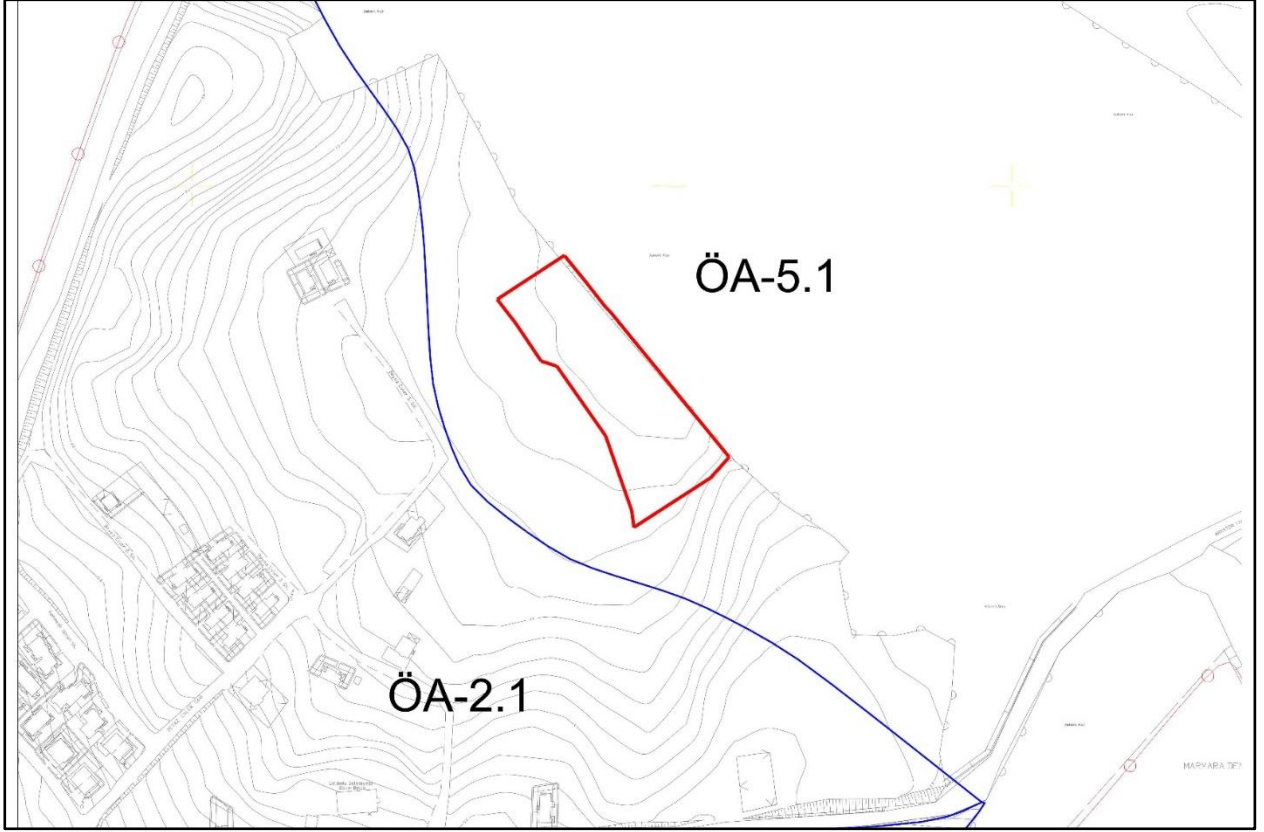
Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan 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 olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir. Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



Şekil 8 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Kaynak: <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>



Şekil 10 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi

Bahsi geçen rapor doğrultusunda alanda yapılan çalışmalar sonucu varılan kararlar ve öneriler şu şekildedir:

Önemli Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınacak Alanlar:

İnceleme alanında Alüvyon (Qal) ve Çamrakdere Üyesi Rezidüeline ait eğim değeri (%0-%10) sahalar Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak tanımlanmıştır.

Yapılan çalışmalar sonucunda bu alanlarda sıvılaşma, taşıma ve oturma riski bulunmamaktadır. Şişme değerinin “düşük-orta-yüksek” olması ve yanal ve düşey yönden kalınlığı ile birlikte jeoteknik parametreleri değişkenlik gösterdiğinden dolayı söz konusu alanlar ÖA-5.1 olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

- Yüzey suları, atık suları ve yeraltı suları ortamdaki uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb. detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.

2.4. MÜLKİYET ANALİZİ

Çanakkale ili, Gelibolu ilçesi, Alaeddin Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı, 417 ada 51 parsel, 417 ada 52 parsel, 417 ada 72 parseller ve bir kısım Tescil Dışı Alandan oluşmaktadır. Planlama alanında yer alan parsellerin tamamı “**Toplu Konut İdaresi (TOKİ)**” mülkiyetindedir.

Tablo 3 Planlama Alanı Mülkiyet Bilgileri

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	NİTELİK	MÜLKİYET
417	51	6.111	Arsa	Toplu Konut İdaresi (TOKİ)
417	52	1.149	Arsa	Toplu Konut İdaresi (TOKİ)
417	72	974	Arsa	Toplu Konut İdaresi (TOKİ)
TOPLAM (m ²)		8.234		



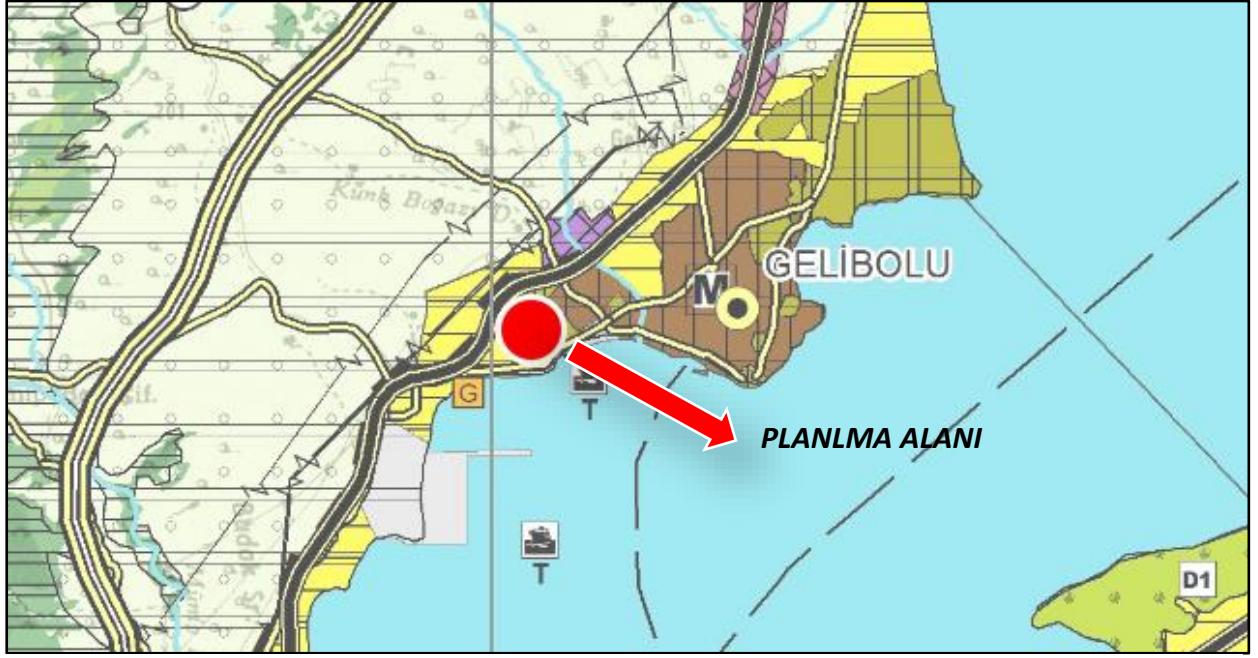
Şekil 11 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

2.5. MERİ PLAN ANALİZLERİ

Planlama alanı Çanakkale ili, Gelibolu ilçesi, Alaeddin Mahallesi sınırlar içerisinde bulunan yaklaşık 0,8 ha büyüklüğündeki alandır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırkası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca planlama alanını kapsayan üst ölçekli planlar incelenmiştir.

2.5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” ‘nda “Kentsel Gelişme Alanı” hâkim fonksiyonunda kalmaktadır.

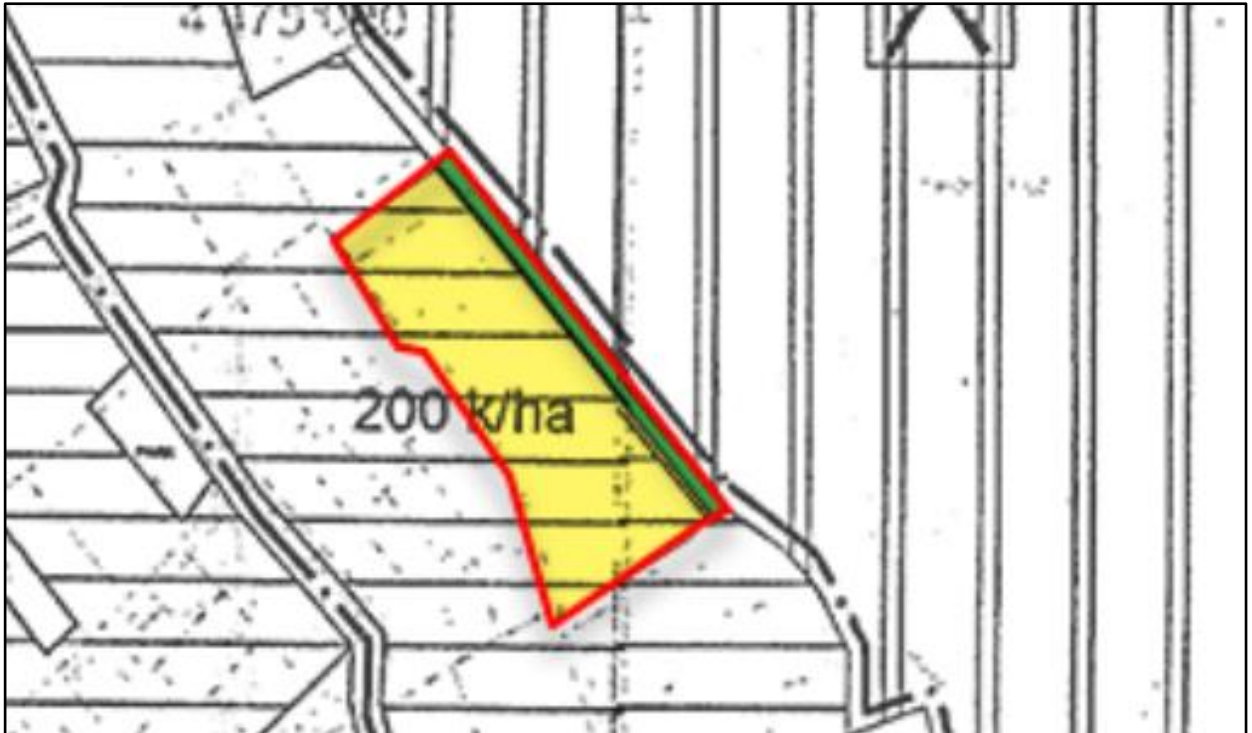


Harita 1 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

***1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda gösterilen sınırlar şematik olup, arazi kullanım kararları alt ölçekli planlarda belirlenmektedir.**

2.5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı **05.09.2019** t.t'li **112** sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan ‘‘Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, Alaeddin Mahallesi H17A08C ve H17A09D Paftaları 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği’’ sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı; kısmen ‘‘**Gelişme Konut Alanı (200k/ha)**’’, kısmen ‘‘**Yeşil Alan**’’ fonksiyonlarında kalmaktadır.



Harita 2 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

3. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı Çanakkale ili, Gelibolu ilçesi, Alaeddin Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 417 ada 51, 52 72 parseller ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır. 8.575,00 m² büyüklüğündeki planlama alanında yer alan parsellerin tamamı “Toplu Konut İdaresi” mülkiyetindedir.

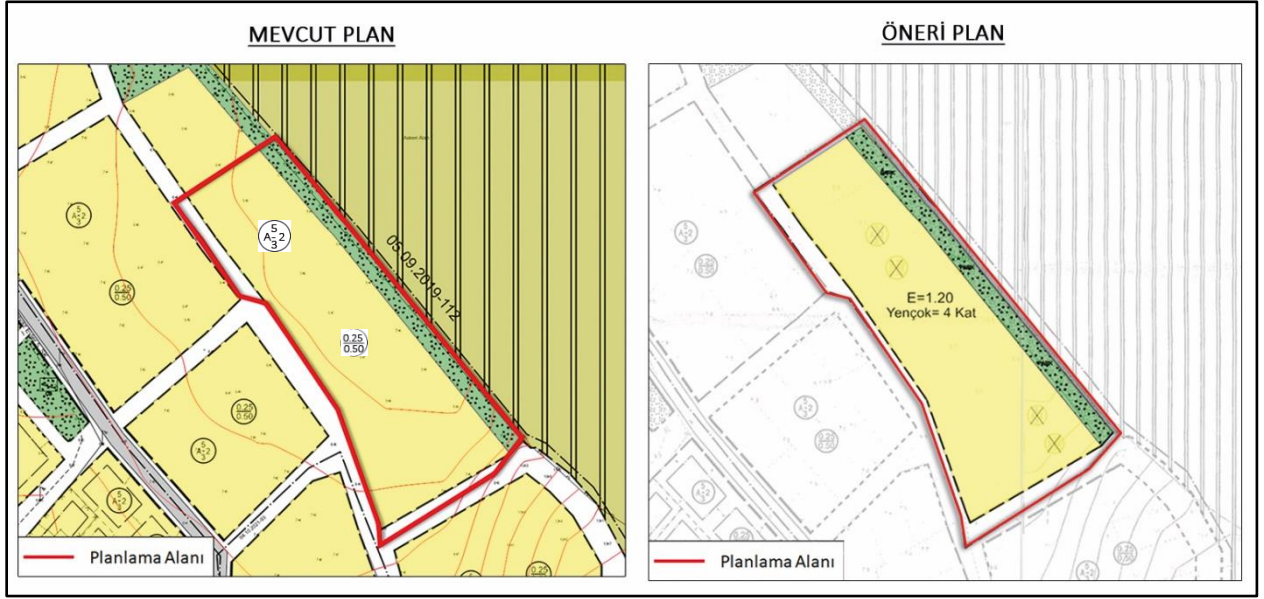
Plan değişikliğine konu alan, **11.01.2019** t.t’li **22** sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan “Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı; kısmen “**Gelişme Konut Alanı**”, kısmen “**Park Alan**”, kısmen “**Yol Alanı**”, 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 artırılması amacıyla kentsel gelişim ve ihtiyaçları göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili bir planlama anlayışı benimsenmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile artan nüfusun ve gelişmekte olan bölgenin ihtiyaçlarına cevap veren, kentin dinamikleri ile uyumlu, işlevsel, nitelikli konut alanlarına dönüşümüne fırsat vermek ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 250 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamında alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusu oluşturmak amaçlanmıştır.

Tablo 5 Mer'i Plan & Plan Teklifi Arazi Kullanım Tablosu

FONKSİYON	MERİ PLAN		ÖNERİ ALAN	
	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Konut Alanı	6.909,00	81%	6.909,00	81%
Park Alanı	1.149,18	13%	1.149,18	13%
Yol Alanı	516,82	6%	516,82	6%
TOPLAM	8.575,00	100%	8.575,00	100%



Şekil 12 Mer'i Plan & Öneri Plan Karşılaştırması

Nüfus Hesabı

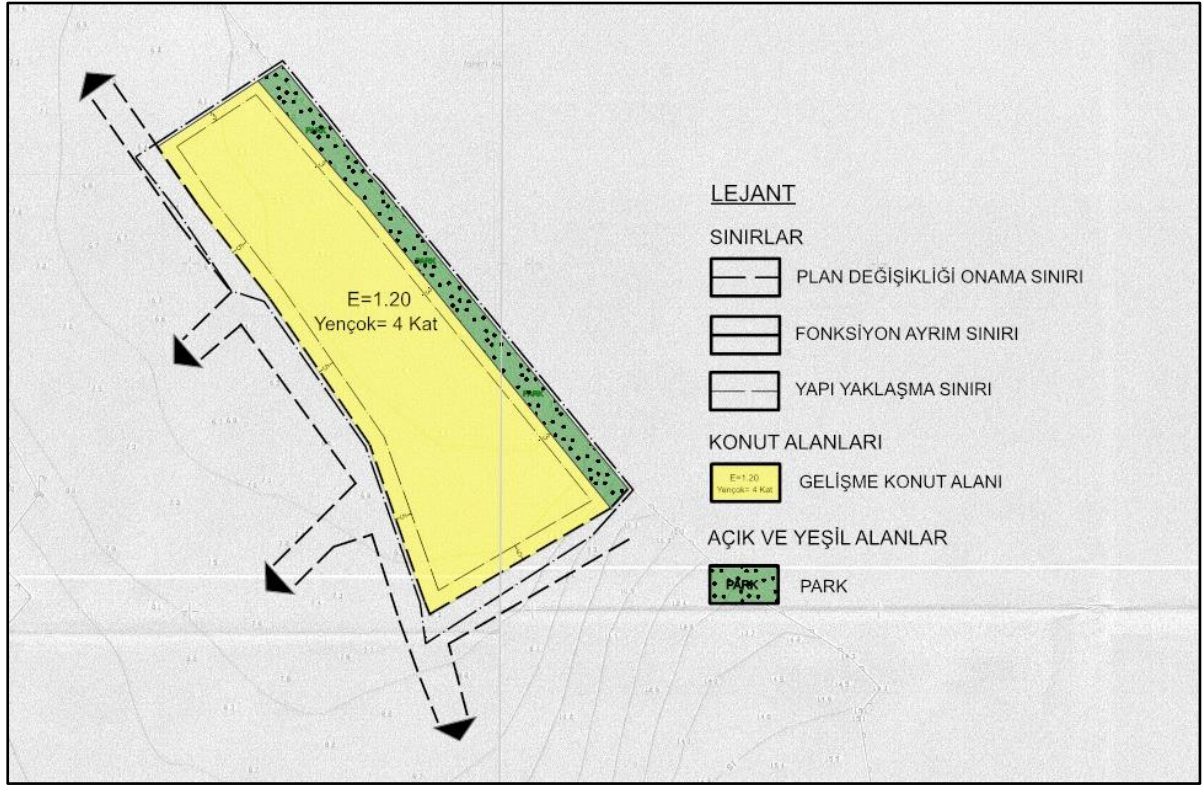
Çanakkale ilinin 2022 yılına ait brüt bağımsız birim büyüklüğü yaklaşık 100 m² olup Alaeddin Mahallesi hane halkı büyüklüğü 2,5'tir. Bu bağlamda kişi başı metrekare 40 ki/m² olarak hesaplanmıştır. Planda yer alan Konut alanlarında Emsal değer 1.20 olarak belirlenmiş olup, nüfus hesabı yapılırken bu değerler göz önünde bulundurulmuştur.

Teklif İmar Planı'nda **Konut Alanları 6.909,00 m²'dir**. Buna göre planlama alanında yaşayabilecek nüfus yaklaşık **208** kişidir.

Tablo 6 Planlama Alanı Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
FONKSİYON	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Konut Alanı	6.909,00	81%
Park Alanı	1.149,18	13%
Yol Alanı	516,82	6%
TOPLAM	8.575,00	100%

ÇANAKKALE İLİ, GELİBOLU İLÇESİ, ALAEDDİN MAHALLESİ 417 ADA 51, 52, 72 PARSELLER VE BİR KISIM TESCİL
DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği