



ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU





İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
GRAFİK LİSTESİ	4
HARİTA LİSTESİ	4
GEREKÇE	6
1. KONUM.....	7
2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	8
2.1. KARAYOLU ULAŞIMI	8
2.2. DEMİRYOLU ULAŞIMI	10
2.3. HAVAYOLU ULAŞIMI.....	10
2.4. DENİZYOLU ULAŞIMI	10
2.5. KENT İÇİ ULAŞIMI	10
3. TARİHSEL GELİŞİM	12
4. SOSYO-EKONOMİK YAPI.....	13
4.1. NÜFUS YAPISI.....	13
4.2. NÜFUS ARTIŞ HIZI	14
4.3. NÜFUS YOĞUNLUĞU	15
4.4. EKONOMİK YAPI.....	15
5. DOĞAL YAPI.....	16
5.1. TOPOGRAFİK YAPI	16
5.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	19
5.3. DEPREMSELLİK.....	22
5.4. JEOLJİK YAPI.....	24
6. MÜLKİYET ANALİZİ	27
7. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ BİLGİLERİ	28
8. MER'İ PLAN ANALİZLERİ	29
8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	29
8.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	30
8.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	30
9. PLAN KARARLARI	30



9.1.	PLAN YAKLAŞIMI	31
9.2.	GENEL KARARLAR.....	32
9.3.	NÜFUS.....	32
9.4.	ARAZİ KULLANIM KARARLARI	33

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1	Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Konumu	7
Şekil 2	Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu.....	8
Şekil 3	Çanakkale İli ve Lapseki İlçesi Bölge ve İl Karayolları Ulaşım Ağı Haritası	9
Şekil 4	Lapseki İlçesi Bölge ve İl Karayolları Ulaşım Ağı Haritası	12
Şekil 5	Planlama Alanına İlişkin Yükselti Analizi.....	16
Şekil 6	Planlama Alanına İlişkin Bakı Analizi.....	17
Şekil 7	Planlama Alanına İlişkin Eğim Analizi	18
Şekil 8	Çanakkale İline İlişkin Deprem Risk Haritası	23
Şekil 9	Planlama Alanına İlişkin Türkiye Deprem Tehlike Haritası	23
Şekil 10	İmar Alanına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası.....	24
Şekil 11	Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası.....	25
Şekil 12	Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Analizi	28
Şekil 13	Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi, 1 No.lu Gecekondur Önleme Bölgesi Sınır Krokisi	29
Şekil 14	Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	46

TABLO LİSTESİ

Tablo 1	Çanakkale İli ve Çanakkale İlçesine İlişkin 2010-2024 Yılları Arası Nüfus Verileri ...	11
Tablo 2	Çanakkale İli ve Çanakkale İlçesine İlişkin 2010-2024 Yılları Arası Nüfus Verileri ...	13
Tablo 3	Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Bilgileri.....	27
Tablo 4	Planlama Alanı Nüfus Hesabı	33
Tablo 5	Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu.....	45



GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Lapseki İlçesine İlişkin Nüfus Grafiği.....	14
Grafik 2 Lapseki İlçesine İlişkin Nüfus Artış Hızı	15
Grafik 3 Lapseki İlçesi Aylara Göre Sıcaklık Değerleri Grafiği	20
Grafik 4 Lapseki İlçesi Aylara Göre Yağış Değerleri Grafiği	21
Grafik 5 Lapseki İlçesi Rüzgar Diyagramı	22

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Planlama Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Plan Durumu.....	30
Harita 2 K1 Rumuzlu Gelişme Konut Alanları	34
Harita 3 K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanları	35
Harita 4 Ticaret Alanı.....	36
Harita 5 Cami Alanı	37
Harita 6 Sağlık Tesisi Alanı	38
Harita 7 Park Alanı.....	39
Harita 8 Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	40
Harita 9 Meydan Alanı.....	41
Harita 10 Ulaşım Kademelenmesi.....	42
Harita 11 Trafo Alanı	43
Harita 12 Teknik Altyapı Alanı.....	44



ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		ÖLÇEK	
ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		1/1000	
Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Şehir Plancısı	M.Furkan KARABULUT	
	Şehir Plancısı	Sümeyye ARTAN	
	Planlama Şefi	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL	



GEREKÇE

Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sında devletin temel görevlerinden birinin konut ve barınma ihtiyacını karşılamak olduğu belirtilmektedir. Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 12. Kalkınma Planı kapsamında dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amaçlanmaktadır. Devlet politikası bağlamında ülke genelinde dar gelirli vatandaşların konut edinebilmesi adına Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonu ile Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yapılacak desteklerle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi adına “İlk-Evim Arsam Projesi” çalışmaları başlatılmıştır.

Planlama alanı Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi bölgesinde yer alan 4.96 ha (49,623.03 m²) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parseller tarla niteliğinde olup “**Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)**” mülkiyetindedir.

Planlama alanı, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu aralarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla, **775 sayılı Gecekondu Kanunu** ve **Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği** uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın; **12.06.2024** tarih, **630518** sayılı Başkanlık Olur'u ile “**Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi**” ilan edilmiştir.

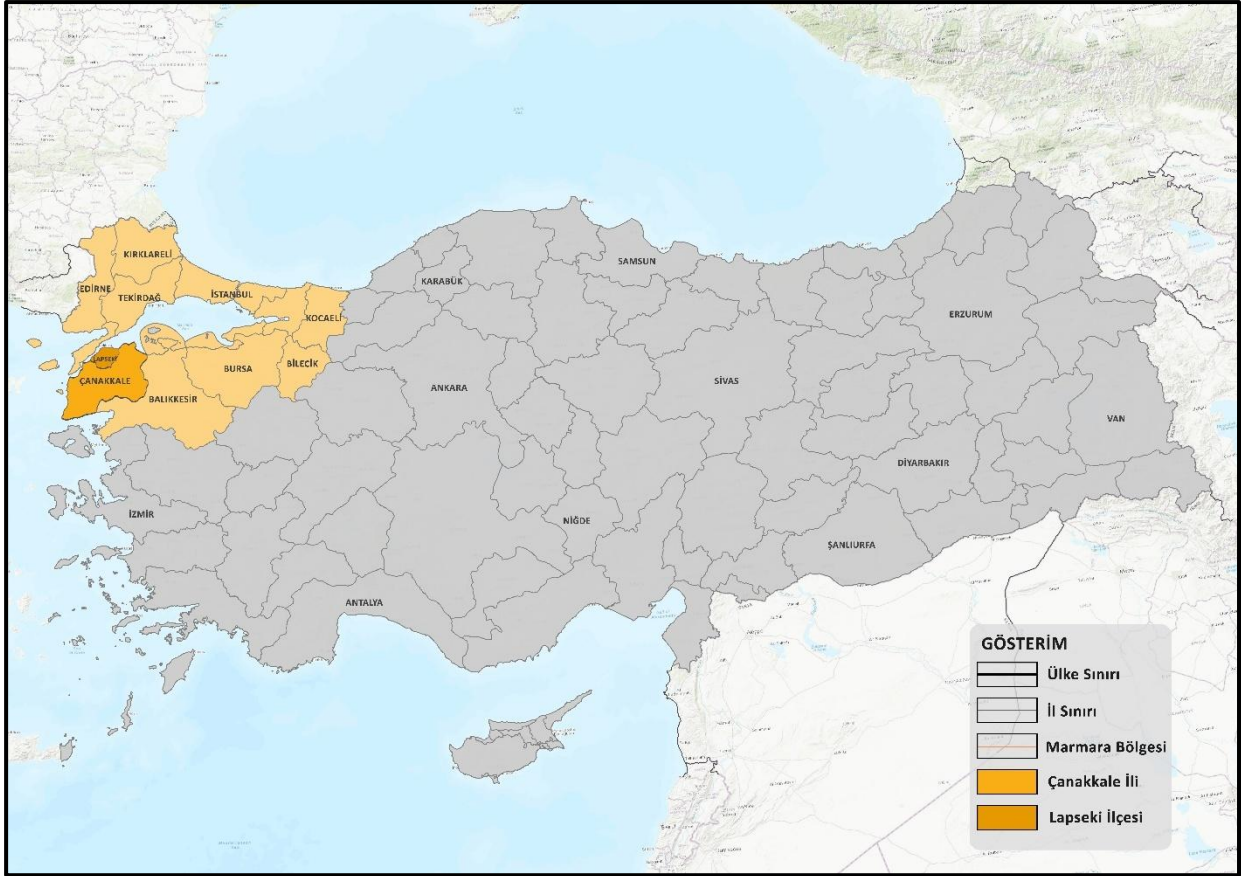
Planlama alanı meri imar planları kapsamında; “**Balıkesir-Çanakkale 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**” içerisinde “**Kentsel Gelişme Alanı**” fonksiyonunda kalmaktadır. Planlama alanına ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Konu alana ilişkin planlamanın amacı; düşük gelirli insanların barınma ihtiyacına cevap veren, kırsal alanlarda düzensiz ve plansız yapılaşmanın önüne geçilerek deprem ve afetlere karşı dirençli yapılaşmayı sağlayan hem planlama alanının hem de yakın çevresindeki kırsal yerleşmelerin sosyal ve kentsel teknik altyapı alanları gibi kamusal ihtiyaçlarını karşılayan, kentin ve kırsalın dinamikleri ile uyumlu, işlevsel ve nitelikli konut ile donatı alanlarının oluşturulmasını sağlamaktır. Belirlenecek bu alanlarda gelecek adına adım atıldığı unutulmadan sosyal dokunun da korunabilmesi ve güçlenebilmesi adına yatay mimari temelli mahallelerin kurgulanması önem arz etmektedir.

Bu kapsamda, ülke genelinde yürütülen sosyal konut projeleri kapsamında söz konusu planlama alanında çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda ve Çevre Düzeni Planı ilkelerine uygun olarak ortaya çıkan yeni koşullar karşısında arazi kullanımını yönlendirici üst ölçekli plan kararlarının güncellenmesi amacıyla eş zamanlı imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

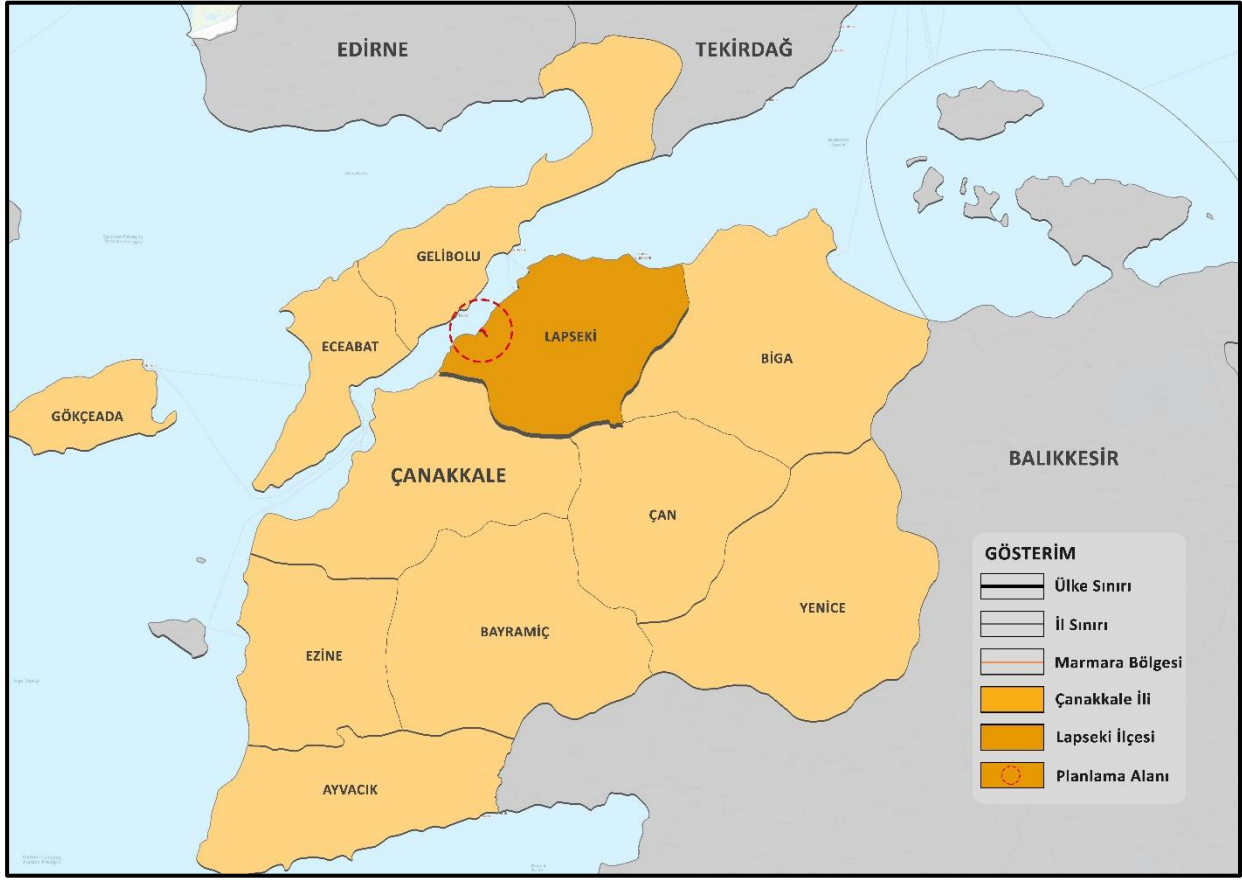
1. KONUM

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde, Çanakkale ili, Lapseki ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çanakkale ili, Marmara Denizi'nin güneybatı ucunda bulunmakta olup, Türkiye'de İstanbul ile birlikte, Asya ve Avrupa kıtalarında bulunan ve dolayısıyla boğazı olan iki ilden biridir. Lapseki ilçesi ise, Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Doğusunda Biga İlçesi, Güneyinde Çan İlçesi, Batısında Çanakkale İli, Kuzeyinde ise Çanakkale Boğazı ile çevrilmiştir. Boğazın karşı kıyısında Gelibolu İlçesi bulunmaktadır. Lapseki ilçesinin yüzölçümü ise 882 km²' den oluşmaktadır. Matematik konumu ise 40 derece 20 dakika kuzey enlemi ile 26 derece 42 dakika doğu boylamının kesiştiği noktada yer almaktadır.



Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Konumu

Planlama alanı, Çanakkale Lapseki ilçesi, Suluca Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı yaklaşık 4.96 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır.



Şekil 2 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

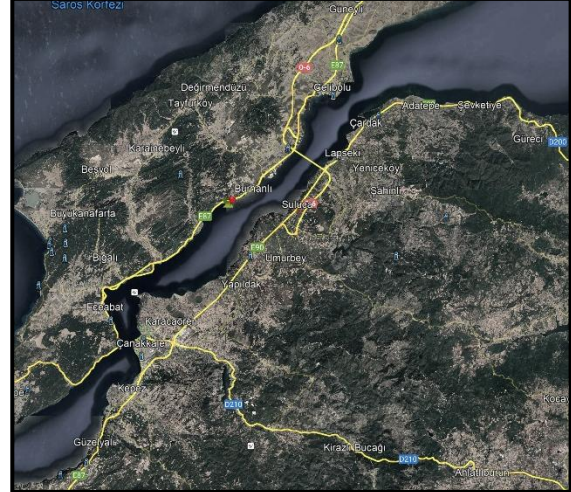
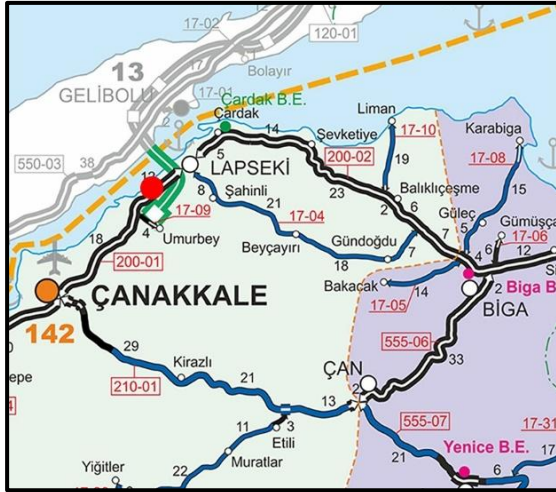
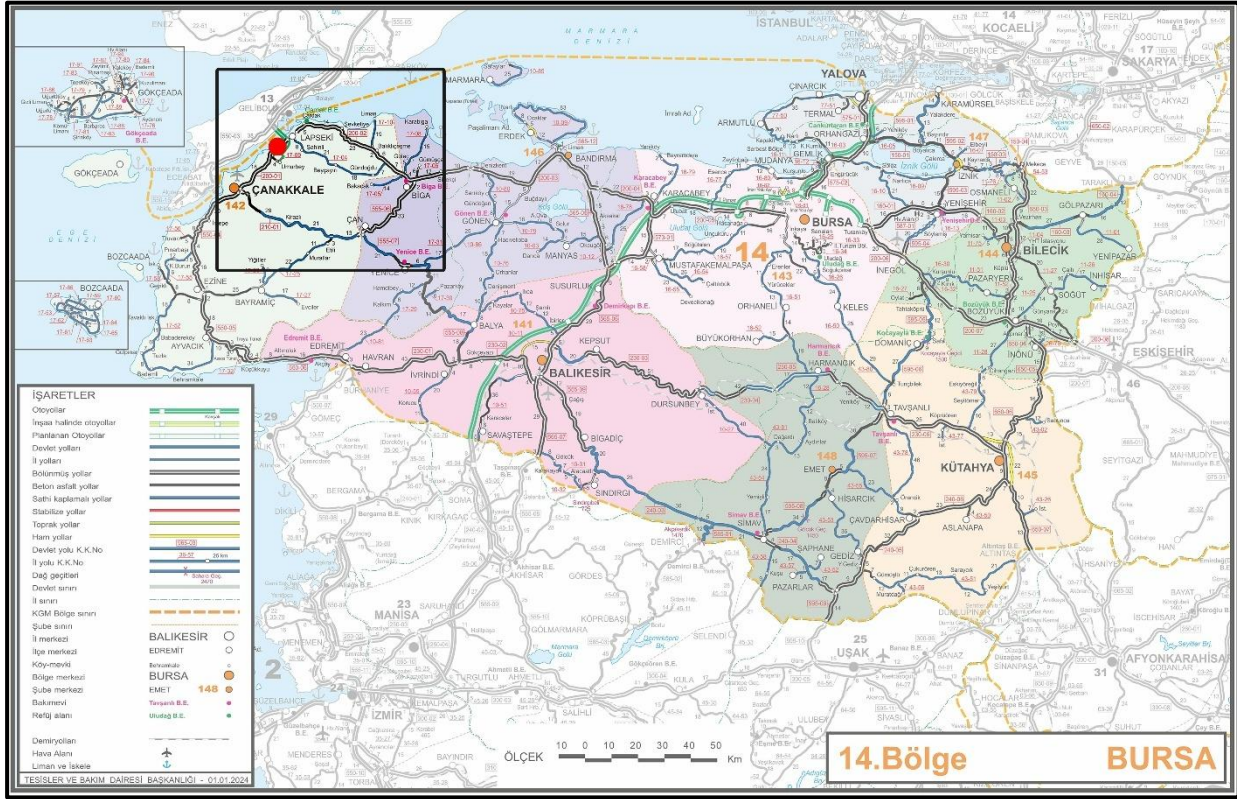
2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

2.1. KARAYOLU ULAŞIMI

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



ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 3 Çanakkale İli ve Lapseki İlçesi Bölge ve İl Karayolları Ulaşım Ağı Haritası

Planlama alanı konumu itibari ile ana ulaşım güzergahlarına ve kent merkezine yakın bir konum ve 1. ve 2. kademe ulaşım güzergahları üzerinde yer alması sebebiyle ulaşılabilirliği yüksektir.

Tarım alanları ve gelişme konut alanları arasında bir konumda yer alan planlama alanı, D-200 Karayolu'na bağlanan ve O-6 Otoyoluna Karayolu'na bağlantı sağlayan kadastral yollardan cephe almaktadır.



Planlama alanının yakın çevre ilişkileri incelendiğinde, alanın çevresinde bulunan Lapseki ilçesi ile Çanakkale Merkez'e yakınlığı ve çevresinde yapılaşan ikincil konutların varlığı alanın gelişmeye yönelik potansiyellerini ortaya koymaktadır.

2.2. DEMİRYOLU ULAŞIMI

Çanakkale ili içerisinde kullanımda olan demiryolu ulaşım bağlantısı bulunmamaktadır.

2.3. HAVAYOLU ULAŞIMI

1995 yılında hizmete giren Çanakkale Havaalanı şehir merkezinde olup; sivil-askeri statüde hizmet veren havaalanlarından biridir. Havaalanında, 650m²' lik ve 300.000 yolcu/yıl kapasiteli terminal binası, 1800x30 m. ebadında beton kaplama pist, 80x60 m. ve 100x100 m. boyutlarında toplam 3 uçak kapasiteli 2 apron ile 2 taksirut bulunmaktadır. İlin Ankara ve İstanbul ile havayolu bağlantısı bulunmaktadır.

2.4. DENİZYOLU ULAŞIMI

Denizyolu ulaşımı Çanakkale-Eceabat, Lapseki-Gelibolu, Bozcaada-Yüküyeri ve Çanakkale-Gökçeada arasında İl Özel İdaresine ait gemilerle GESTAŞ tarafından yapılmaktadır. Ayrıca Çanakkale-Kilitbahir ve Lapseki-Çardak arasında özel sektöre ait feribotlarla taşımacılık yapılmaktadır. İç hat deniz geçişi seferlerinde iyileştirme ve geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

Çanakkale Merkez, Eceabat, Gelibolu, Lapseki, Ezine-Geyikli Yükyeri, Bozcaada, Gökçeada, Çardak ve Kabatepe'de iskeleler bulunmaktadır. Ayrıca yeni hizmete giren Çanakkale Kepez Limanı ile Ezine'de Akçansa Çimento Fabrikasına, Biga'da İçdaş'a ait liman bulunmaktadır.

Ayrıca denizyolu yük taşımacılığının il merkezinde neden olduğu trafik yoğunluğunu azaltmak için mevcut Akbaş İskelesi ile Anadolu Yakasındaki Karacaören mevkiine yeni bir iskele ve bağlantı yolları yapımı konusunda ön çalışmalar yapılmaktadır.

Çanakkale Merkez ilçesinde bulunan iskele ve limanlar aracılığıyla yolcu ve yük taşımacılığı yapılmasına rağmen bu iskele ve limanların altyapılarında yetersizlikler mevcuttur.

2.5. KENT İÇİ ULAŞIMI

Lapseki İlçesi, Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan kara ve denizyollarının önemli ulaşım noktasında yer alması ve Çanakkale Boğazı ve Marmara ve Denizi'nin birleştiği noktaya yakın bir konumda olması nedeni ile stratejik bir konuma sahiptir.

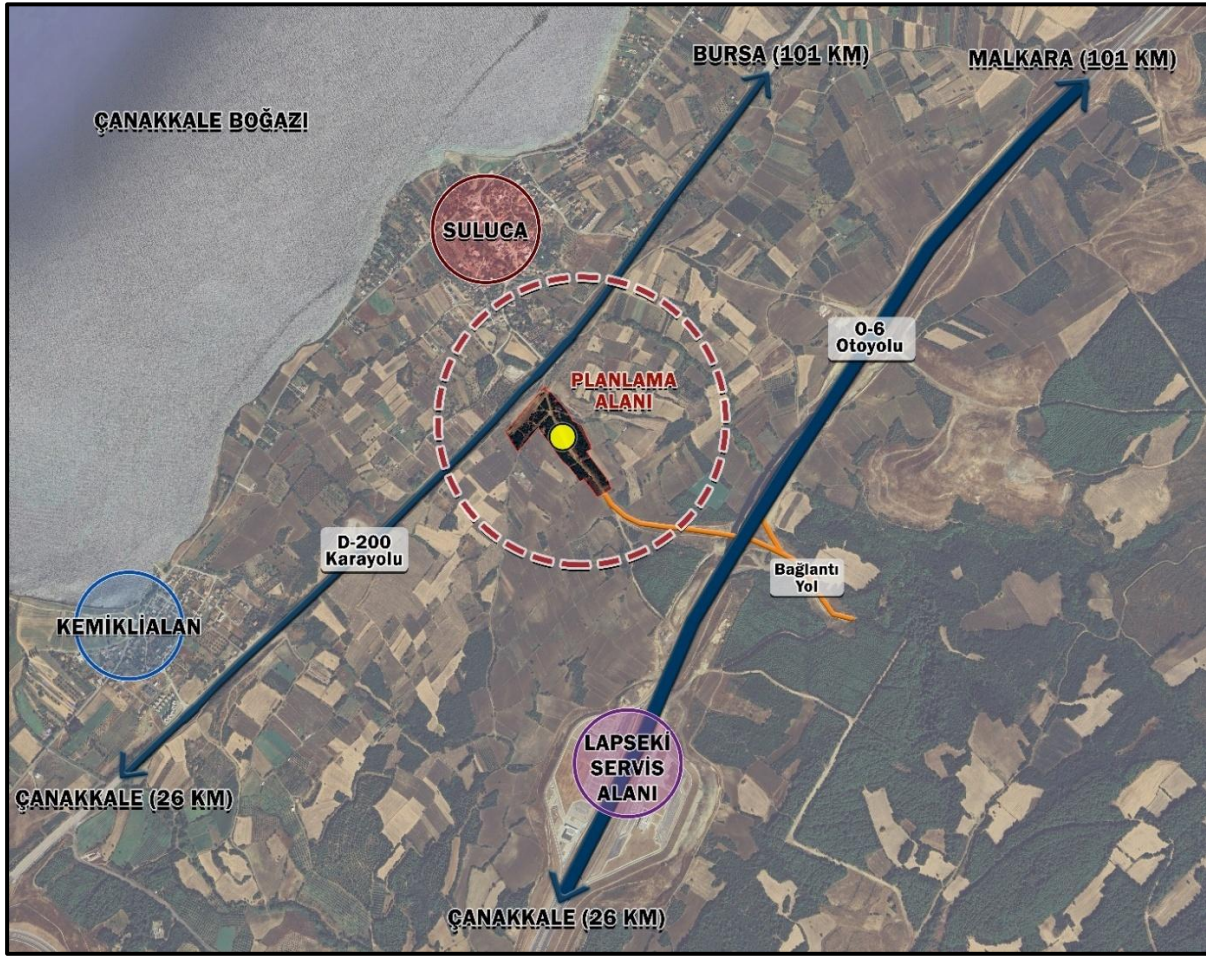


Tablo 1 Çanakkale İli ve Çanakkale İlçesine İlişkin 2010-2024 Yılları Arası Nüfus Verileri

KONUM	MESAFE
LAPSEKİ-BİGA	61.2 km
LAPSEKİ-ÇANAKKALE	34 km
LAPSEKİ-GELİBOLU	Feribot
LAPSEKİ-ÇAN	94.8 km
LAPSEKİ -YENİCE	82.5 km
LAPSEKİ -BAYRAMİÇ	102.6 km
LAPSEKİ -AYVACIK	99.8 km
LAPSEKİ -EZİNE	77.2 km
LAPSEKİ -BOZCAADA	92.5 km+Feribot
LAPSEKİ -ECEABAT	40.9 km+Feribot
LAPSEKİ -GÖKÇEADA	95.5 km+Feribot

Planlama alanının yer aldığı Lapseki ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgenin ulaşım sisteminin ağırlıklı olarak karayolu ve kısmen denizyolu üzerine kurulu olduğu görülmektedir. Çanakkale il merkezi ve planlama alanı arası uzaklık yaklaşık **26 km** ve Lapseki ve ilçe merkezi ve planlama alanı arası uzaklık ise yaklaşık **9 km**'dir.

Çanakkale il merkezine O-6 Otoyolu ve D-200 Karayolu ile ulaşılmakta olup, Lapseki ilçe merkezine ulaşmak için D-200 Karayolu kullanılmaktadır. Lapseki ilçesinden, planlama alanının bağlı bulunduğu Suluca Mahallesi'ne ise şehir içi D-200 Karayolu ile bağlantı sağlanmaktadır.



Şekil 4 Lapseki İlçesi Bölge ve İl Karayolları Ulaşım Ağı Haritası

3. TARİHSEL GELİŞİM

Çanakkale Boğazı'nın kenarında Gelibolu ilçesinin karşısında yer alan Lapseki hem 2 bin 500 yıllık mitolojik tarihi ile hem de Kültürel, doğal ve turistik çekiciliğiyle Çanakkale'nin gözde ilçeleridendir. Çanakkale Boğazı ile Marmara Denizi'nin birleştiği alanda yer almaktadır. Çanakkale Savaşları sırasında şehit olan askerlerin mezarları da bulunmaktadır.

Çanakkale Boğazı'nda yer alan en önemli 4 yerleşim yerinden biridir. Eski adı, Lampsakos'dur. Efsaneye göre kentin adı Bebrik Kralı Mandron'un kızı Lapseke'den gelmektedir. Lampsakos Antik Kenti'nin MÖ 670'de Kolophonlular (Foçalılar) tarafından kurulduğu sanılmaktadır. Kent, coğrafyacı Strabon'a göre Miletos koloni kentidir. Millattan Önce 499 yılında Perslere baş kaldıran Tonya halkının içerisinde yer almıştır. M.Ö. 471 yılında Perslerin yönetimine girmiştir. Pers Savaşlarındaki yenilgilerinden sonra Persler, kenti Yunan Komutan Themistokles'e ganimet olarak vermişlerdir. Daha sonra Atina önderliğindeki Attika-Delos Deniz Birliği'ne katılan kent,



MÖ 412'de birlikten çıkmak istemişse de, tamamıyla Atina'nın kontrolüne geçen birlikten ayrılmasına izin verilmemiştir.

Peloponnesos Savaşı'nın sonlarına doğru MÖ 405'de Spartalıların eline geçen yerleşme, daha sonra Persler tarafından işgal edilmiştir. MÖ 362'de özgürlüğünü kazanan kenti, MÖ 335'de Atinalı Komutan Khares işgal etmiştir. MÖ 334'de ise Büyük İskender'in (Aleksandros) egemenliğine girmiştir. Daha sonra Romalılar bölgede hakimiyetlerini kurmuşlardır. Lampsakos, Orta Çağ'da önemli bir liman olmuştur. 1356 yılında Gazi Süleyman Paşa tarafından fethedilinceye kadar, Doğu Romalıların (Bizanslıların) elinde kalmıştır. Bölgede Lampsakos Antik Kenti'nin yanı sıra Umurbey'in kuzeydoğusunda ve Pekmez Pınar'da yer alan Perkote antik yerleşmesi de yer almaktadır.

4. SOSYO-EKONOMİK YAPI

4.1. NÜFUS YAPISI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ülke, il ve ilçe nüfusunun yıllara göre değişimi incelenmiştir. 2024 yılı itibari ile Çanakkale ilinin nüfusu **568.966** kişidir. Çanakkale İli nüfusu, Türkiye'deki illerin nüfus büyüklüğü açısından 40. Sırada yer almakta olup Türkiye nüfusunun **%0,7**'sini oluşturmaktadır.

Çanakkale ili içerisinde yer alan Merkez ilçesinin nüfusu ise **203.523** kişi ile il sınırları içerisinde, 12 ilçe arasından nüfusu en yüksek olan 1. ilçe konumundadır. Çanakkale'nin 2010-2023 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusun artış eğiliminde olduğu görülmektedir.

Tablo 2 Çanakkale İli ve Çanakkale İlçesine İlişkin 2010-2024 Yılları Arası Nüfus Verileri

YIL	LAPSEKİ	ÇANAKKALE	TÜRKİYE
2024	30.497	568.966	85.664.944
2023	30.259	570.499	85.372.377
2022	29.336	559.383	85.279.553
2021	28.742	557.276	84.680.273
2020	28.313	541.548	83.614.362
2019	27.838	542.157	83.154.997
2018	27.327	540.662	82.003.882
2017	26.370	530.417	80.810.525



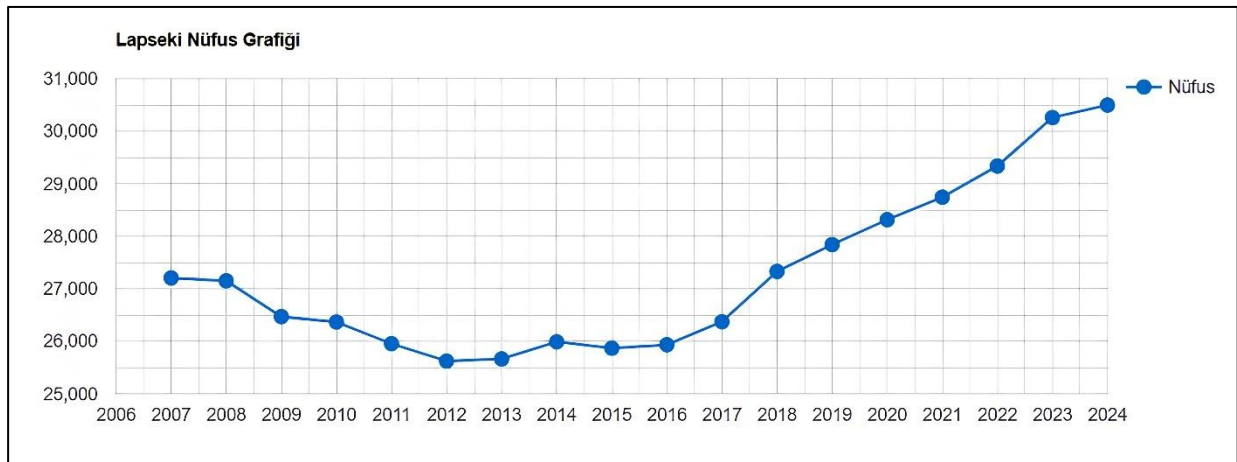
2016	25.931	519.793	79.814.871
2015	25.865	513.341	78.741.053
2014	25.987	511.79	77.695.904
2013	25.661	502.328	76.667.864
2012	25.620	493.691	75.627.384
2011	25.952	486.445	74.724.269
2010	26.365	490.397	73.722.988

2024 yılında toplam 30.497 kişi olan Lapseki ilçe nüfusu, 15.051 kişisi erkeklerden (%49,35), 15.564 kişisi ise kadınlardan (%50,65) oluşmaktadır. Bu da ilçenin nüfusunun cinsiyet dağılımı açısından dengeli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir.

4.2. NÜFUS ARTIŞ HIZI

Lapseki ilçesinin nüfus artış hızının en yüksek olduğu zaman dilimi 2012-2014 yılları arasındaki dönemdir.

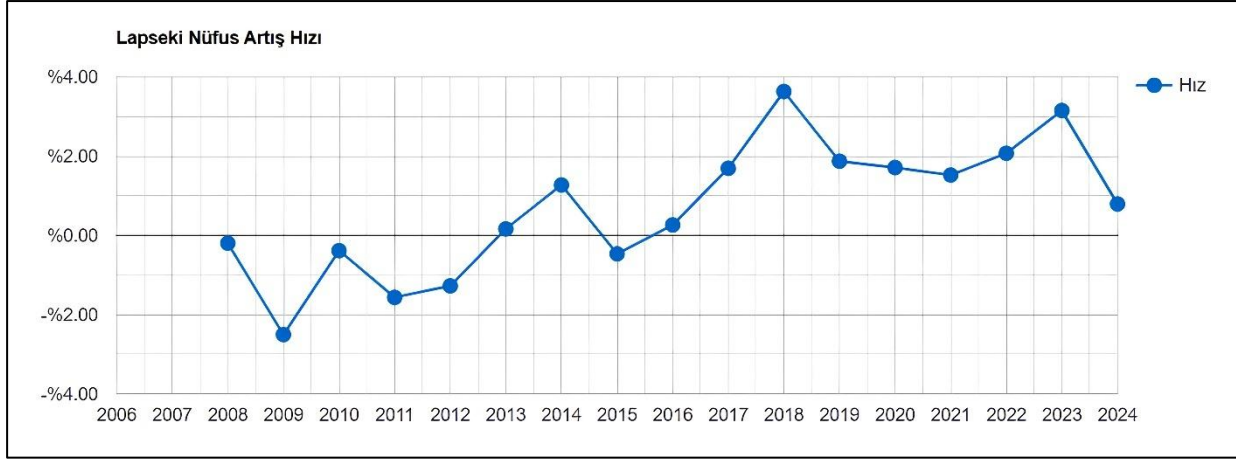
Grafik 1 Lapseki İlçesine İlişkin Nüfus Grafiği



Nüfus artış hızı 2008-2009 yılları arasında ciddi bir düşüş yaşamış olup, 2009 yılında eksi değerlere inmiştir. 2012 yılından sonra nüfusta yükseliş görülse de 2020-2021 yılları arasında dalgalı bir nüfus artış hızı grafiği gözlemlenmiştir.



Grafik 2 Lapseki İlçesine İlişkin Nüfus Artış Hızı



4.3. NÜFUS YOĞUNLUĞU

TÜİK 2023 verilerine göre Türkiye'nin nüfus yoğunluğu km² başına 111'dir. Çanakkale ilinin nüfus yoğunluğu km² başına **57 kişi/km²** olarak karşımıza çıkmaktadır. Çanakkale ilinin nüfus yoğunluğunun Türkiye ortalamasının altında olduğu görülmektedir. Lapseki ilçesinin nüfus yoğunluğu ise km² başına **29,50** kişidir.

4.4. EKONOMİK YAPI

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

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

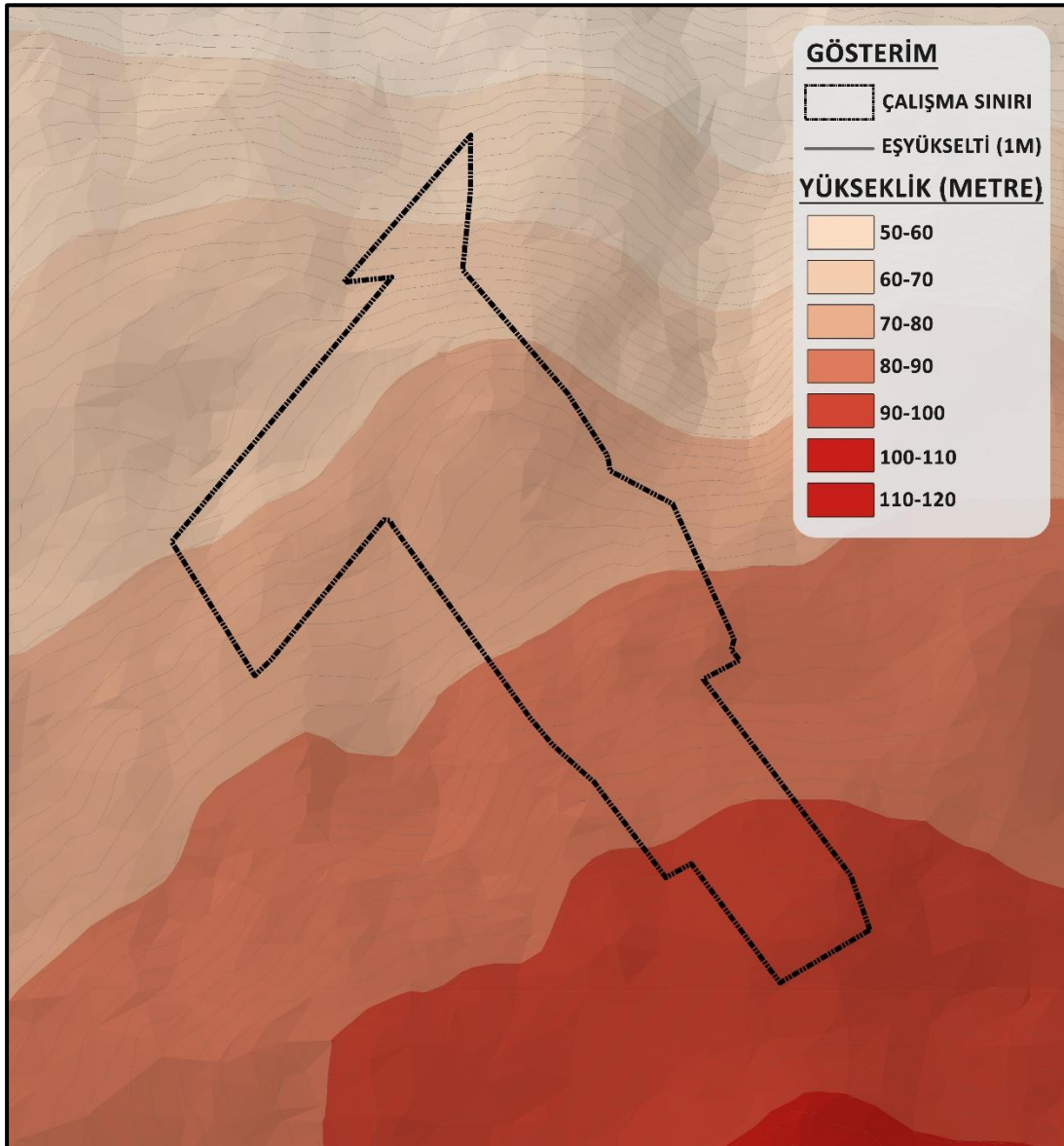
5. DOĞAL YAPI

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

5.1. TOPOGRAFİK YAPI

• EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

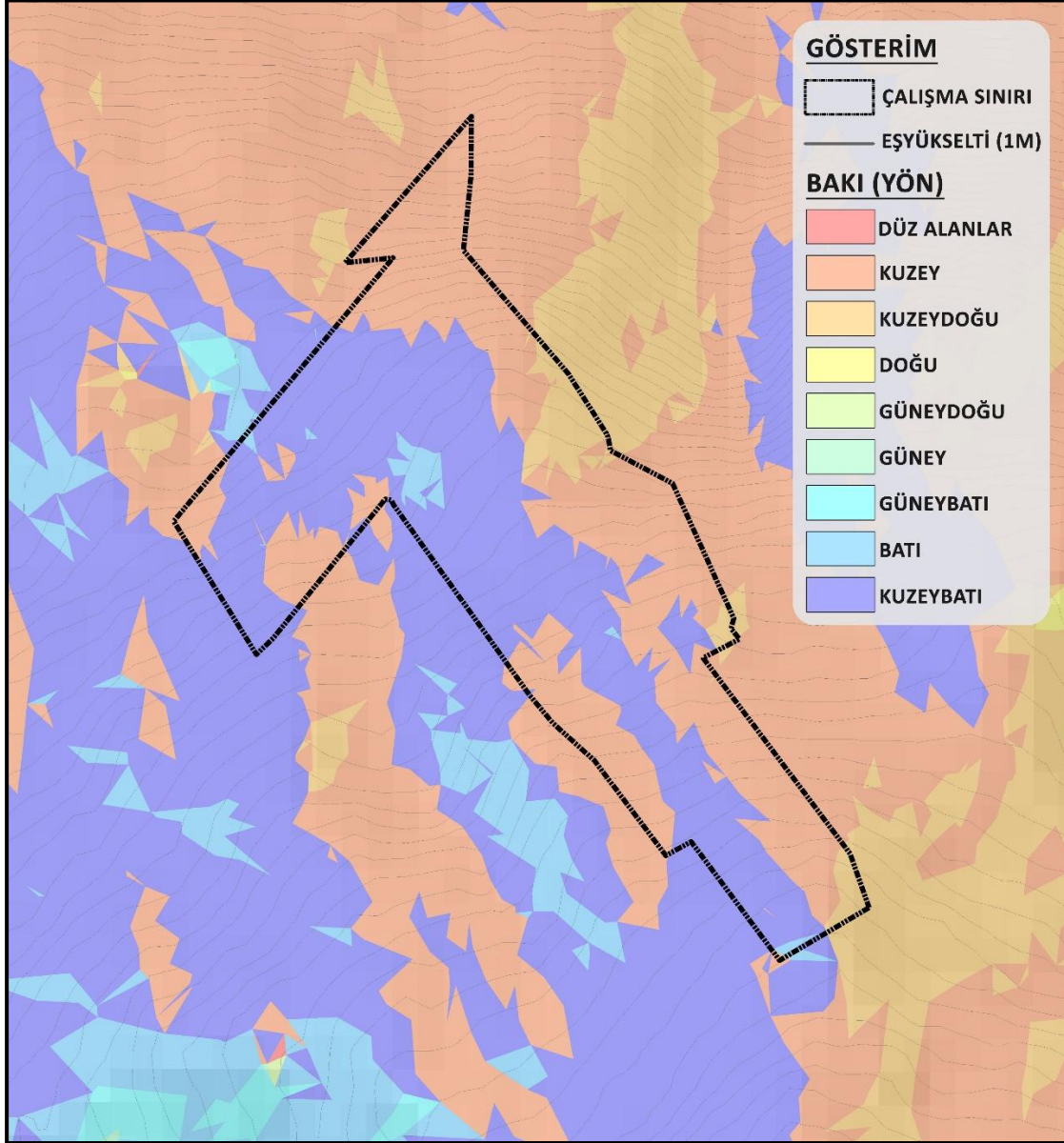
Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 50 metre, en yüksek yükseklik değeri 105 metre'dir. Alanda güneyden kuzeye doğru yükselti azalmaktadır. En düşük ve en yüksek yükseklik değeri arasında 55 metre fark bulunmaktadır.



Şekil 5 Planlama Alanına İlişkin Yükselti Analizi

• BAKI ANALİZİ

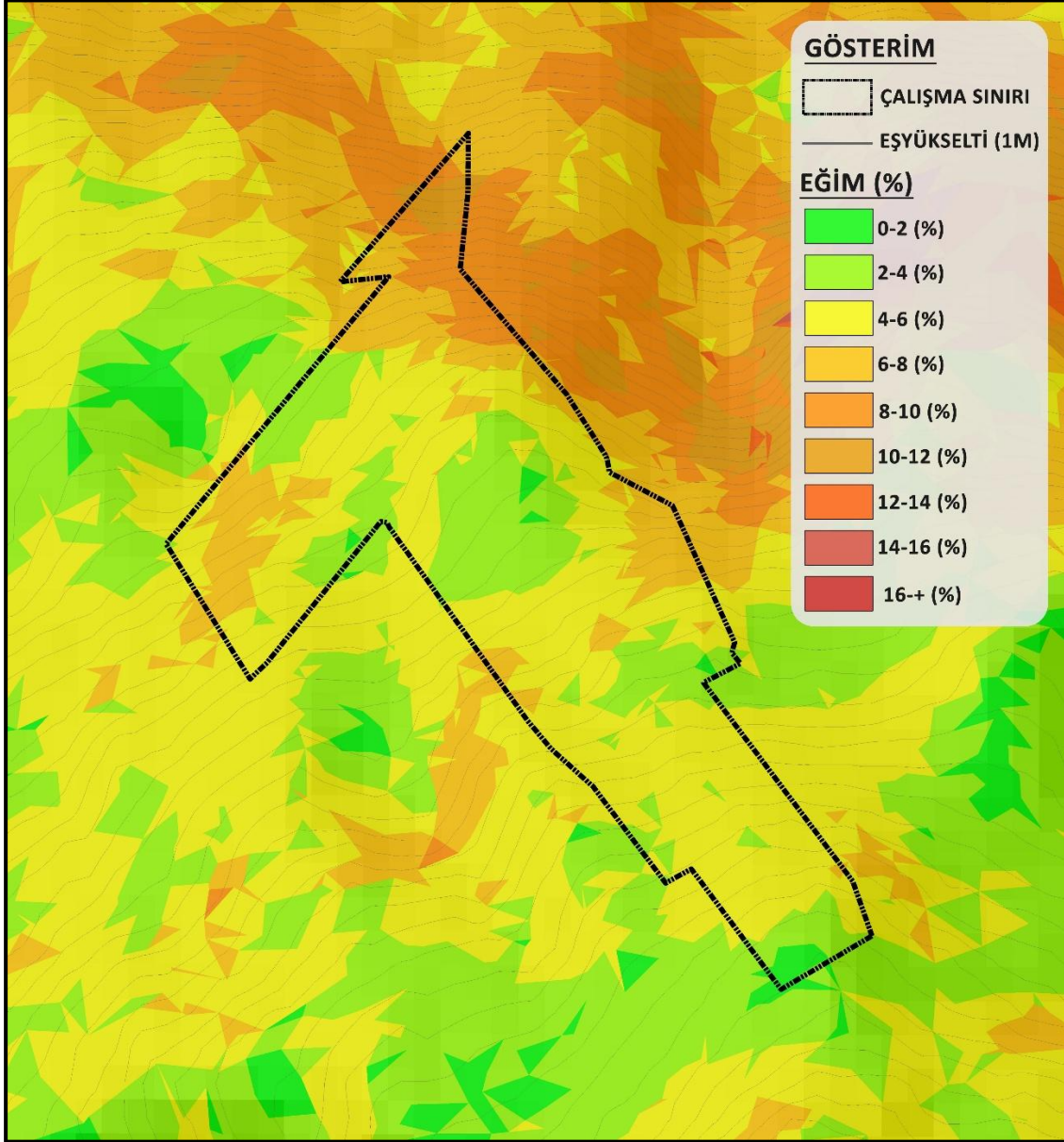
Bir alanda arazinin yöneliş durumunu, alandan geçen vadiler, sırtlar ile topoğrafya tanımlamaktadır. Planlama alanı yöneliş analizi incelendiğinde alan içinde ciddi yükselti ve eğim farklarının olmaması sebebiyle yönelişte çeşitlenme olmadığı görülmektedir. Alan ve çevresi genelinde “Düz Alanlar, Kuzeybatı, Kuzey” yönelişleri bulunmaktadır.



Şekil 6 Planlama Alanına İlişkin Bakı Analizi

• EĞİM ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içerisindeki eğim analizi incelendiğinde alandaki eğim değerlerinin yaklaşık %90'ının %0-10 arasında olduğu görülmektedir. Alanın %10'luk kısmının ise %10-16 arasında eğim değerlerine sahiptir. Planlama alanının yerleşim açısından uygun bir topoğrafyaya sahip olduğu görülmektedir.



Şekil 7 Planlama Alanına İlişkin Eğim Analizi



5.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

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

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. Çanakkale ilinin 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 Çanakkale ilinin 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 aylarıdır. Karla örtülü gün sayısı en fazla 8 gün kadardır.

Çanakkale 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 görünümüne, cılız otlu, tahıl üretimine elverişli alanlar ile su boylarında her mevsim yeşil kalabilen çayır ve meralara rastlanır.

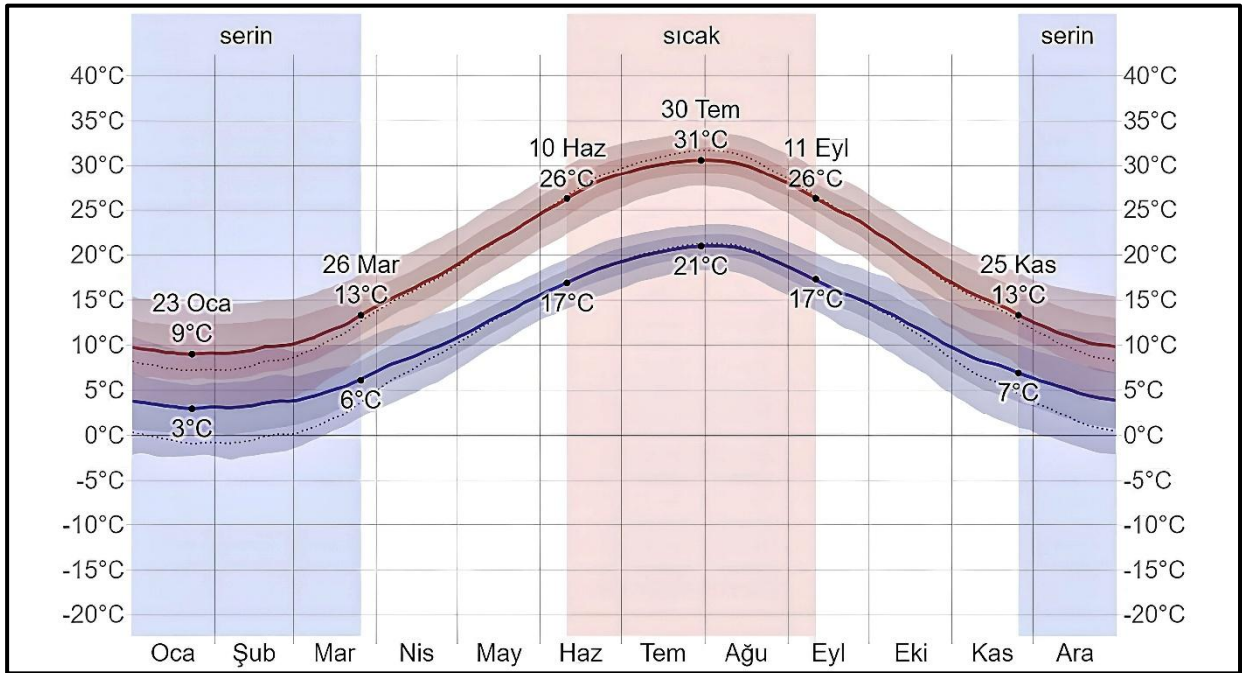
Lapseki ilçesinin doğusu, batısı ve güneyi ormanlık olup, kuru, bozuk kuru, baltalık ve bozuk baltalıklardan oluşmaktadır. Bu ormanlar 59.029 hektardır. İlçenin kalan diğer alanı mera ve ekime elverişli arazi ile kaplıdır. Lapseki, iklim bölgelerinden (Marmara) iklim bölgesi içerisinde kalmaktadır. Yazları sıcak ve kurak, kış ayları ılık ve yağışlı geçmektedir.

• SICAKLIK

Çanakkale İli, Meteoroloji İstasyonu uzun yıllar (1929-2023) gözlem kayıtlarına göre yıllık ortalama sıcaklık 15,2 °C, maksimum sıcaklık 39,7 °C, minimum sıcaklık -11,5 °C'dir. İle ait sıcaklık değerleri incelendiğinde sıcaklığın en yüksek olduğu ayların, yaz ayları olan Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları olduğu görülmektedir.

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

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

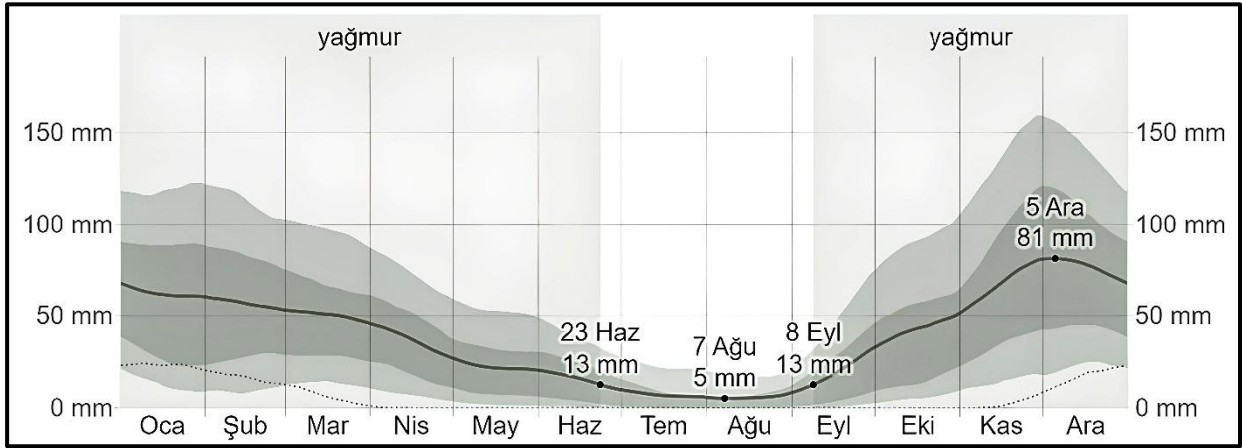


Grafik 3 Lapseki İlçesi Aylara Göre Sıcaklık Değerleri Grafiği

• YAĞIŞ

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

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

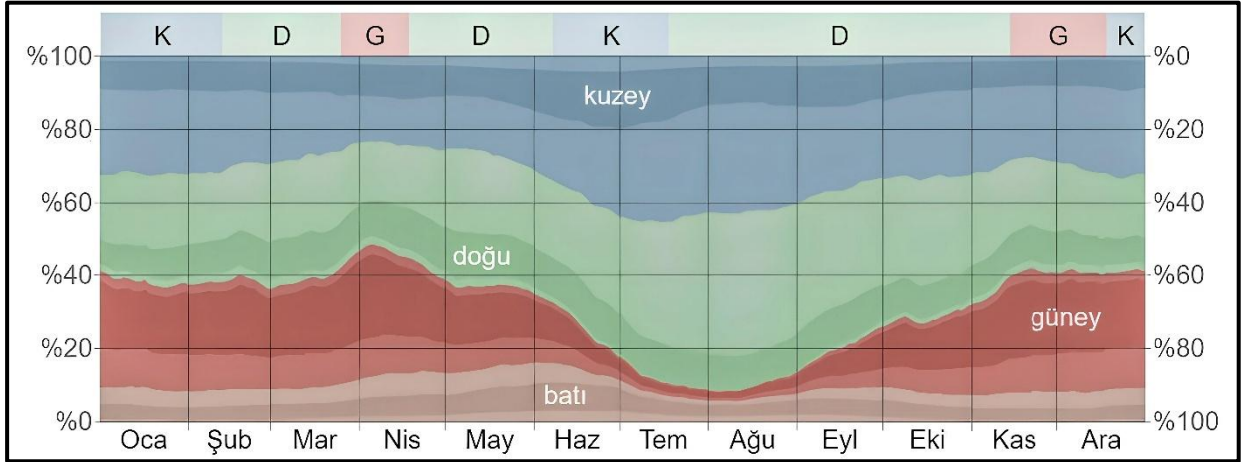


Grafik 4 Lapseki İlçesi Aylara Göre Yağış Değerleri Grafiği

• 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.

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



Grafik 5 Lapseki İlçesi Rüzgar Diyagramı

5.3. DEPREMSELLİK

Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu 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 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 Haritasına” 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.





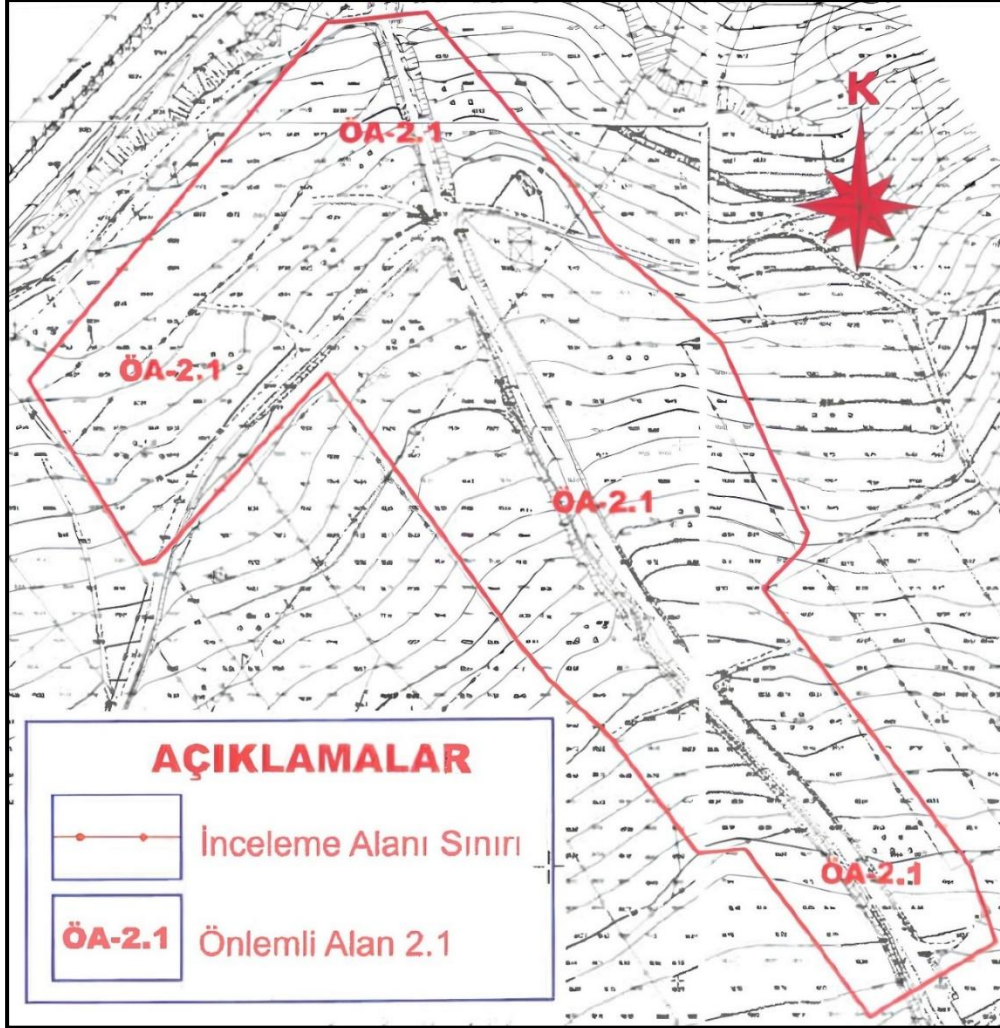
5.4. JEOLÖJİK YAPI

Planlama alanını kapsayan “Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi İçerisinde Yer Alan 35.14 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu”, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince **11.03.2024** tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

İL	ÇANAKKALE	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Vildan YILDIRIM Jeofizik Mühendisi Gökhan DUMAN Jeofizik Mühendisi
İLÇE	LAPSEKİ	
BELDE		
KÖY/MAH	SULUCA	
PAFTA	2 adet 1/5000 ölçekli H17-A-23-A, H17-A-23-B nolu hâlihazır harita ile 3 adet 1/1000 ölçekli H17-A-23-A-2-C, H17-A-23-A-3-B, H17-A-23-B-4-A halihazır paftalarda sınırı belirtilen alan	
ADA		RAPOR İNCELEME KOMİSYONU Ali TOSUN Jeoloji Mühendisi Sezai YILDIZ Jeoloji Mühendisi Hafize ÇEZİ Jeofizik Mühendisi Asım DEMİRBAŞ Jeoloji Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeofizik Mühendisi
PARSEL		
YERBİS NO	23001300097949	
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır. 07.03/2024 Dr. Ayşe TAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı 07.03/2024 Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı ONAY 11.03/2024 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Şekil 10 İmar Alanına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

Bahsi geçen Rapor doğrultusunda alanda yapılan jeoloji, jeofizik, laboratuvar verileri ve alana yönelik yapılan analizler sonucu planlama alanının tamamının **Önlemleri Alanlar 2.1 (Ö.A.2-1)** kapsamında kaldığı görülmektedir.



Şekil 11 Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası

Önlemleri Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanında jeolojisini Miyosen yaşlı Çamrakdere Üyesine ait zemin seviyelerinin oluşturduğu ve topoğrafik eğimi % 10-20 arasında değiştiği alanların sert-çok sert, orta-yüksek sıkışabilir ve orta-yüksek plastisiteli kil, yüksek plastisiteli siltli kil" özelliğinde ve şime derecesinin düşük-orta-yüksek-çok yüksek olduğu belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazı çalışmalarında stabilite problemi beklenebilecektir.



İnceleme alanında kaya düşmesi türü kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ayrıca MTA heyelan envanteri haritasında da inceleme alanı ve yakın çevresinde gelişmiş heyelan vb. kütle hareketleri gözlenmemektedir.

İnceleme alanı sınırlarında eğim değerinin $> \% 10$ olduğu eğimli kesimlerde yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde stabilite problemleri gelişebilecektir. Ayrıca, eğimli alanlarda jeolojik birimlerin kırık ve çatlaklı yapıda olmasına bağlı olarak yapılacak derin kazılarda serbest ve eklemli kaya blokları düşme, yuvarlanma, dökülme türü risk oluşturacağı mutlaka dikkate alınmalıdır.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik ve mikrotremor çalışmaları, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının, kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-2.1** simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duyarsızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şeyler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şeyler ve kazı şeyleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.



- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerin başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- 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 alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yol, boru hattı, kanalizasyon, elektrik hattı vb. yeraltı ve yerüstü sistemlerinin depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik1 ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

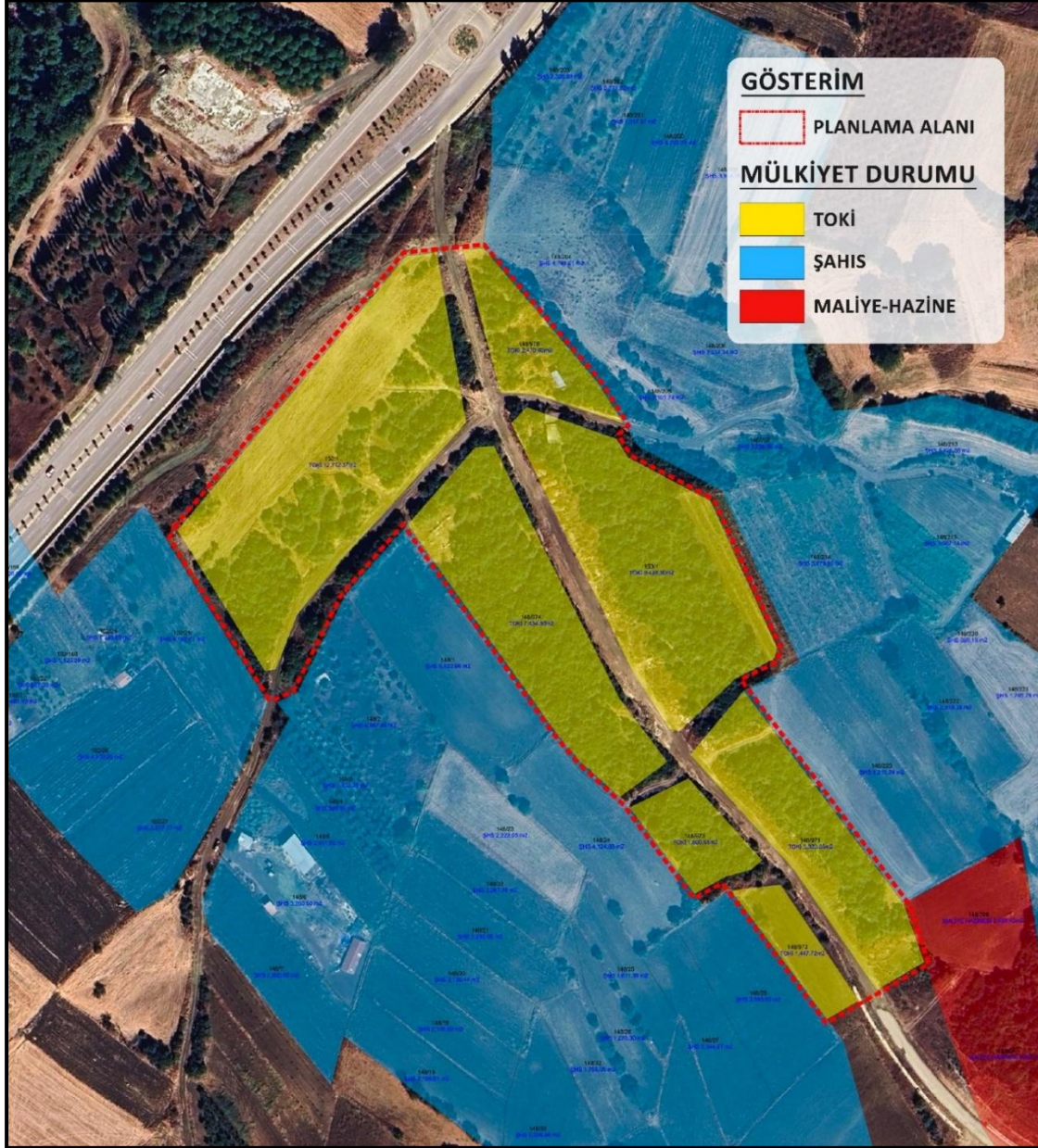
6. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi bölgesinde yer alan 4.96 ha (49,623.03 m²) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parseller tarla niteliğinde olup “**Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)**” mülkiyetindedir.

Tablo 3 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet Durumu	Ada Parsel	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	152/1	12.712,37	%25.62
	148/974	7.434,60	%14.98
	148/973	1.800,61	%3.63
	148/972	1.447,72	%2.92
	148/971	5.320,35	%10.72
	153/1	9.426,90	%19.00
	148/970	2.470,40	%4.98

	Tescil Harici Alanlar	9.010,11	%18.16
Toplam Alan Büyüklüğü		49,623.03	100%



Şekil 12 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Analizi

7. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ BİLGİLERİ

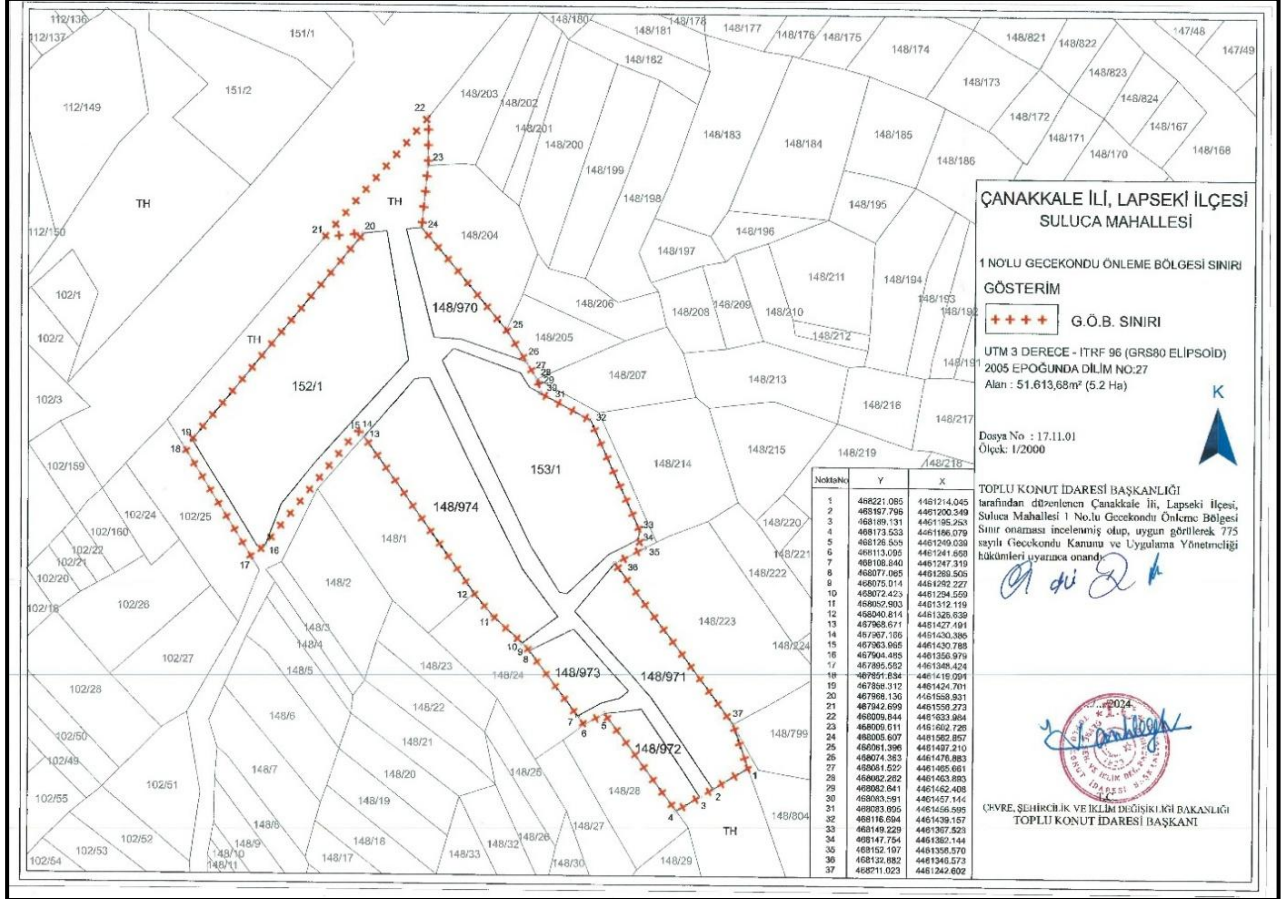
Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi sınırları içerisinde kalan mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait 5.16 ha'lık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla, 775



ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



sayılı Gecekondu Kanunu ve Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 12.06.2024 tarih, 630518 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Olur'u ile “Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.



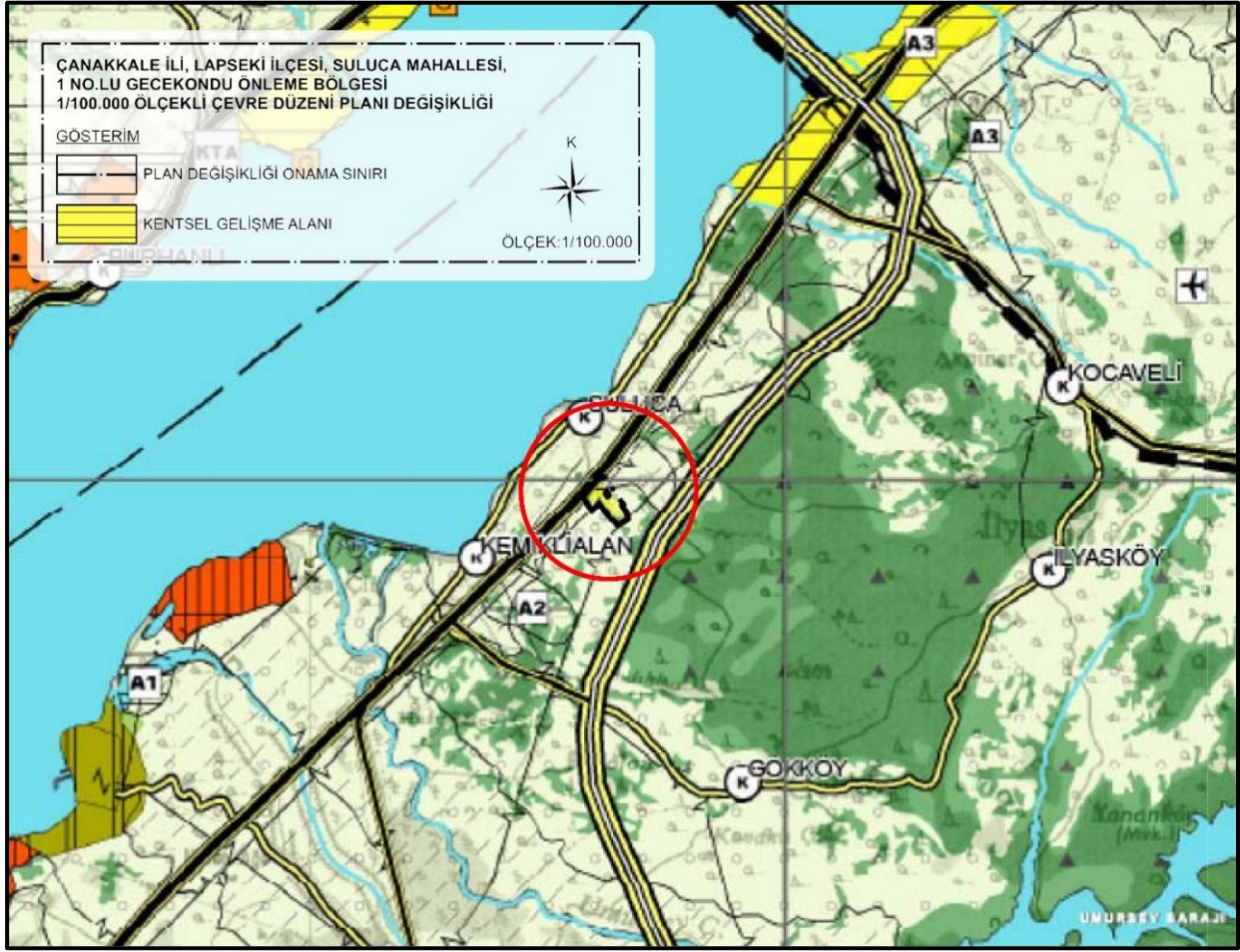
Şekil 13 Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi, 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınır Krokisi

8. MER'İ PLAN ANALİZLERİ

Planlama alanı Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 4.96 hektar büyüklüğündeki alandır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırkası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca planlama alanını kapsayan üst ölçekli planlar incelenmiştir.

8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama Alanı, Bakanlık Makamı'nın 12.06.2025 tarihli Olur'u ile onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında “Kentsel Gelişme Alanı” fonksiyonunda yer almaktadır.



Harita 1 Planlama Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Mer'î Çevre Düzeni Plan Durumu

8.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı için onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

8.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı için onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

9. PLAN KARARLARI

775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 12.06.2024 tarih, 630518 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Olur'u ile "Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilen alan 5,16 ha olup, planlama alanı içerisindeki taşınmazın mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) aittir.



9.1. PLAN YAKLAŞIMI

“İlk Evim Arsa” projesi kapsamında Çanakkale ili, Lapseki ilçesi, Suluca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 4.96 hektarlık alanın gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulmasına ve aynı zamanda Lapseki yerleşmesine de “değer” katmasına yönelik 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanmasında; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının yanı sıra ilgili kurum ve kuruluşlarının planlama alanına yönelik görüş ve önerileri belirleyici olmuştur. Bu bağlamda, 1/1.000 ölçekli imar planı kararlarının geliştirilmesinde temel ilkeler esas alınmıştır. Bunlar:

- Planlama alanındaki eşiklerin dikkate alınması ve arazinin planlamaya uygunluğu,
- Planlama alanının sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek, sağlıklı ve yaşanabilir yoğunlukta gelişmesinin sağlanması,
- Mevcut yerleşim alanlarıyla “sağlıklı” mekansal bağlantısının kurulmasıdır.

Söz konusu temel ilkeler doğrultusunda mekân kurgu ve tasarımında ise aşağıdaki kriterler göz önünde bulundurulmuştur:

- Mahalleden, komşuluk birimine, komşuluk biriminden küçük komşuluk birimine geçiş şeklinde mekanda hiyerarşik bütünlük ilkesinin hissettirilmesi.
- Her bir farklı kademe hiyerarşik mekânsal birimin işlevsel açıdan kendine yetebilen ve hiyerarşik üst kademe birimi ile mekânsal ilişki kurabilen nitelikte tasarlanması.
- Geleneksel yerleşim dokularımızda var olan insan, mekân ve boyut ilişkisi bağlamında “Yatay Mimari” yaklaşım ile alanın verimli kullanılması.
- Konut uygulamalarında kişi başına 45 m² inşaat alanı ayrılması.
- Alanda yaşayacakların donatı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak merkez bölge oluşturulması.
- Park alanları gibi kamusal toplanma ve sosyal etkileşim alanlarının ticaret ve konut alanları ile bağlantısının sağlanması.
- Alanda dolaşımı rahatlatmak ve erişimi artırmak amacıyla yaya yollarının tasarlanması.
- Alanın merkez odaklarının açık/yeşil alan sistemi ile bütünleşecek şekilde konumlandırılması.
- Alana giriş ve çıkışların belli sayıda yol ile tanımlı ve kontrollü bir şekilde olması.



- Alt kademe yolların doğrusal ve rutin düzende olmayan ve aynı zamanda bir park ya da kamusal alanla bütünleşecek bir örüntü ile kurgulanması.

9.2. GENEL KARARLAR

4,95 hektardan oluşan planlama alanında; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcutta plansız olan planlama alanında; konut alanı, ticaret alanı, ibadet alanı, aile sağlık merkezi, park, çocuk bahçesi, meydan, trafo alanı ve yol alanı kullanım kararları önerilmiştir.

Planlama alanı ve çevresinde mevcut durum ve bağlantılar göz önüne alınarak ulaşım ağı planlanmıştır. Alanda ulaşım 10 metrelik taşıt yolları ile 7 metrelik yaya yollarıyla sağlanmaktadır.

Planlama alanının kuzey doğrultusunda D-200 Karayoluna bağlantı kurularak 10 metrelik yol planlanmıştır. Planlanan bu yoldan 10 metrelik bir yol ile doğu-batı bağlantısı sağlanmıştır.. Alanın güneyinde ve merkezinde, konut ve donatı alanları arasında dolaşımı rahatlatmak ve erişimi artırmak amacıyla 7 metrelik askı ile yaya yolları kurgulanmıştır.

Planlama alanında, 28.281,50 m² gelişme konut alanı planlanmıştır. Gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulu E= 0.35 ve Yençok= 2 Kat olarak; Ticaret alanı yapılaşma koşulu ise E= 0.80 ve Yençok= 2 Kat olarak belirlenmiştir.

9.3. NÜFUS

Çanakkale ili, Lapseki ilçesi, Suluca Mahallesi'nde bulunan 4.96 ha'lık alana ilişkin nüfus hesaplanırken; planlama alanının bulunduğu üst ölçek planlara dair belirlenen nüfus projeksiyonları ve hanehalkı büyüklüğü değerlendirilerek, kent-kır gelişimi dengesi korunması gözetilmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlanan nüfus politikasına uygun olacak şekilde planlanmıştır.

Nazım İmar Planında 287 kişinin yaşaması uygun görülen planlama alanına ilişkin bölgedeki yapılaşmaya uygun olacak şekilde yapılaşma şartları belirlenmiştir. Buna göre; planlama alanında planlanan gelişme konut alanlarında E= 0.35, kişi başı inşaat alanı ise 45 m² olarak planlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanında yaşaması öngörülen nüfus, 265 kişi olarak hesaplanmıştır. Planlama alanına ilişkin belirlenen projeksiyon nüfus için, Mekânsal



Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2’de belirlenen asgari standartlara göre gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları hesaplanmıştır.

Tablo 4 Planlama Alanı Nüfus Hesabı

FONKSİYON	Alan Büyüklüğü (m ²)	Emsal	Emsale Esas İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (kişi)
GELİŞME KONUT ALANI (Müstakil) Emsal 0.35	25,153.93	0.35	8,803.88	196
GELİŞME KONUT ALANI (Müşterek) Emsal 1.00	3,120.35	1.00	3,120.35	69

9.4. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Alana ilişkin hazırlanan uygulama imar planında gelişme konut alanı ve ticaret alanı kullanımlarına ek olarak sosyal donatı alanları planlanmıştır. Bu alanlara ilişkin alan büyüklükleri belirlenirken; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablosu’nda nüfus gruplarına göre belirlenen asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standart ve asgari alan büyüklükleri dikkate alınmıştır. Gelişme Konut Alanlarında yapılaşma koşulu E= 0.35 olarak, Ticaret alanında ise E= 0.80 olarak belirlenmiştir. Planlama alanı konut alanı, ticaret alanı, ibadet alanı, aile sağlık merkezi, park, çocuk bahçesi, meydan, trafo alanı ve yol alanı planlanmıştır.

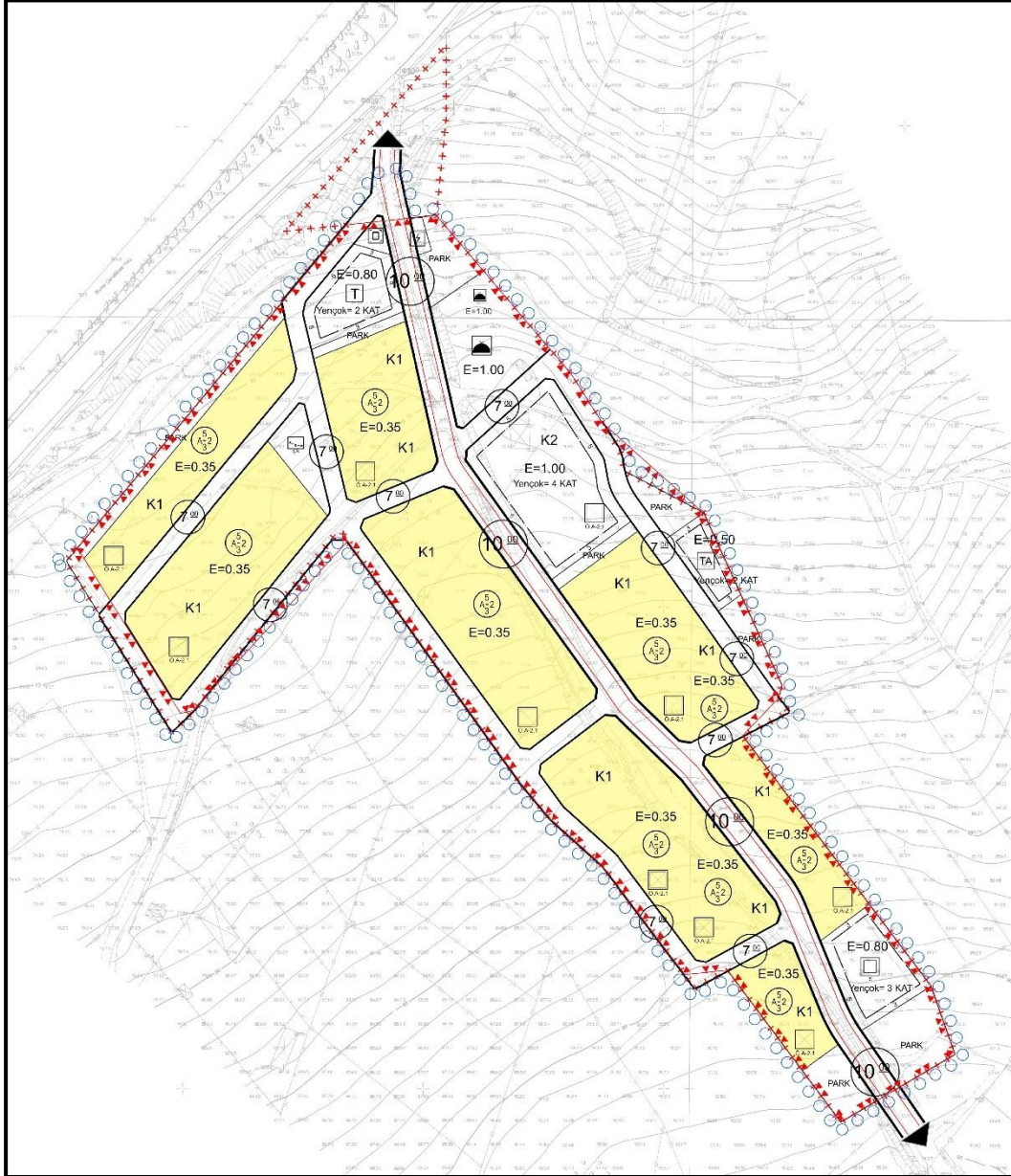
Planlama alanında yaşayan nüfusun erişim sağlayabilmesi ve alanın yerleşim alanları ile ilişkisinin de kurulması amacıyla merkezdeki 10 ve 7 metrelik yollar üzerinde ibadet alanı, meydan, çocuk bahçesi, park alanı, sağlık merkezi, trafo alanı ve ticaret alanı kurgulanmıştır. Bu kapsamda alanın %41,i donatı alanı olarak ayrılmıştır. Alan genelinde nüfusa hizmet edecek 1 adet Cami alanı olmak üzere alanın %3,7’si ibadet alanlarına ayrılmıştır. Alanın %8.8’i park alanı ve çocuk bahçesi fonksiyonunda kalmakta olup, bu alanlar planlama alanında yeşil sistem kurgusu oluşturmak, konut alanları arasında yeşil aks oluşturarak konut baskısını azaltmak ve enerji nakil hattı ve su koruma kuşağı gibi yapılaşma kısıtlaması bulunan yerlerde tampon alanları oluşturmak amacıyla yerleştirilmiştir.

Alan içerisinde meydan ve teknik ihtiyaçların karşılanması amacıyla 1 adet Trafo alanı eklenmiştir. Ayrıca alan içerisinde dolaşımın sağlanabilmesi amacıyla 10 ve 7 m genişliğinde taşıt ve yaya yolları kurgulanmıştır.

• 9.4.1. KONUT ALANLARI

9.4.1.1. K1 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı

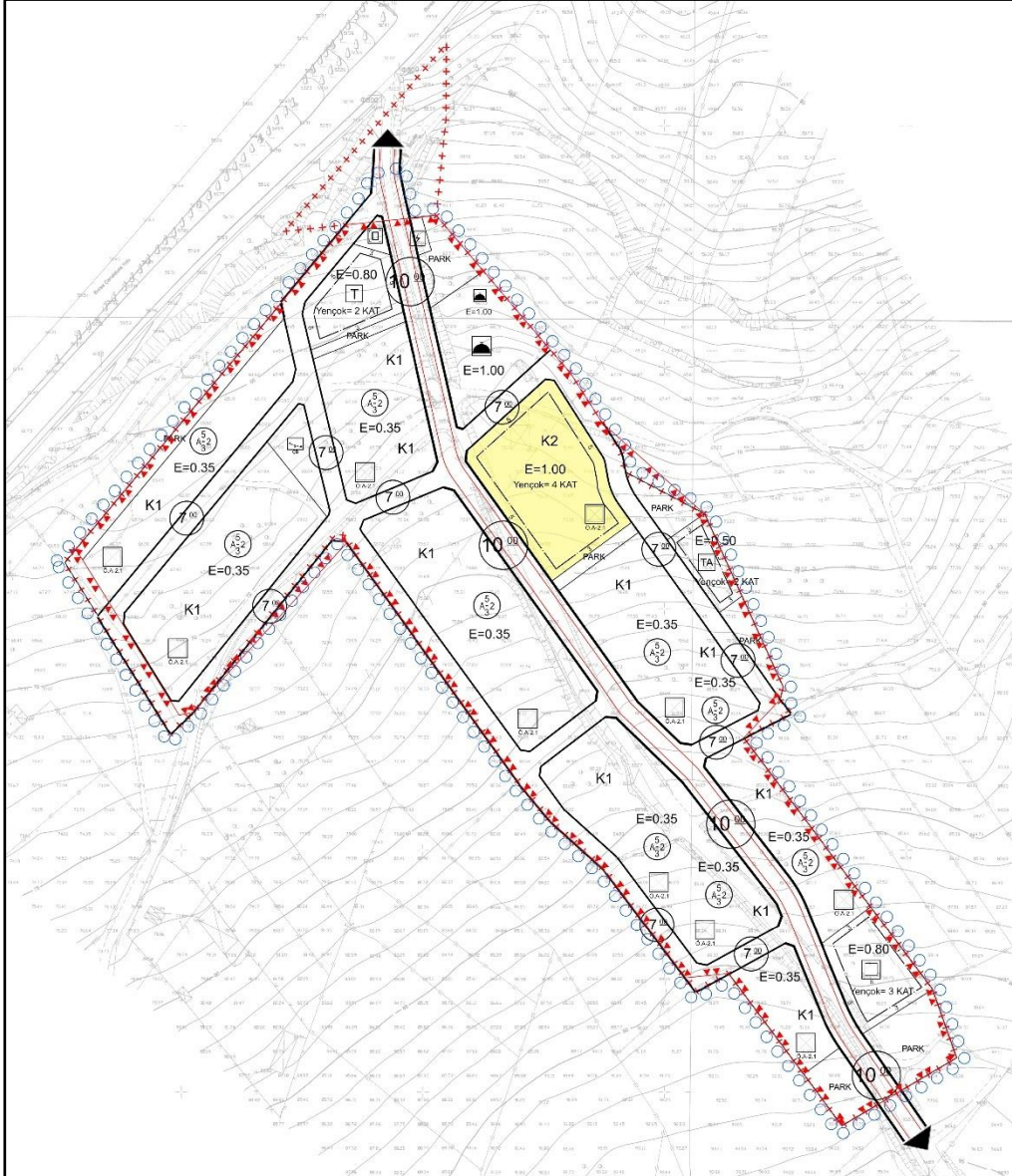
Planlama alanı içerisinde müstakil kullanıma imkan sağlamak üzere toplam 25,014.78 m² gelişme konut alanı önerilmiştir. Bu alanlarda Emsal= 0.35 ve Yençok= 2 kat olarak uygulama yapılacaktır.



Harita 2 K1 Rumuzlu Gelişme Konut Alanları

9.4.1.2. K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı

Planlama alanı içerisinde müşterek kullanıma imkan sağlamak üzere toplam 3,120.35 m² gelişme konut alanı önerilmiştir. Bu alanlarda Emsal=1.00 ve Yençok= 4 kat olarak uygulama yapılacaktır.



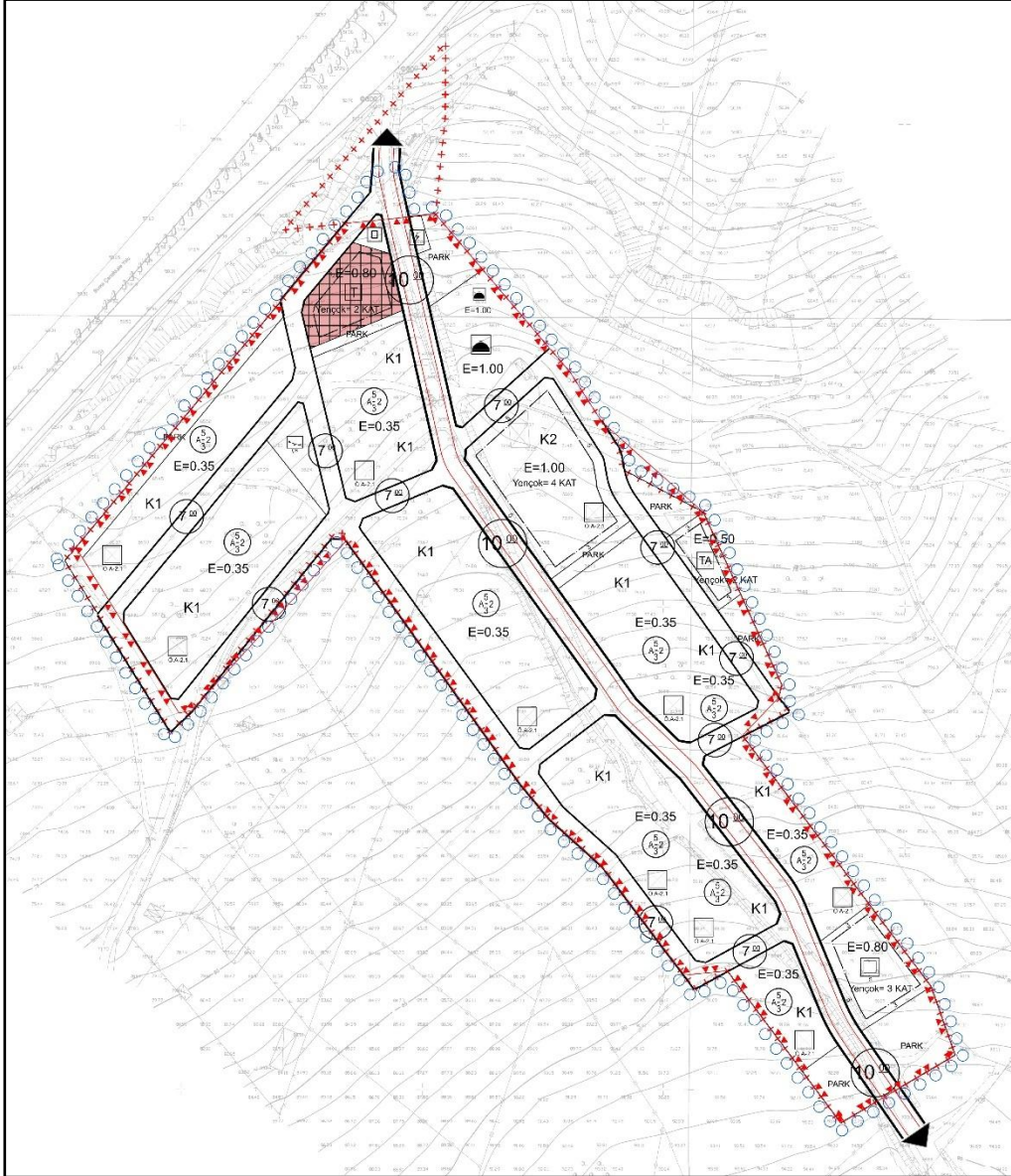
Harita 3 K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanları

• 9.4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

9.4.2.1. Ticaret Alanları

Plan kapsamında, alanda ikamet edenlerin günlük temel gereksinimlerinin uzak mesafeye gitmek zorunda kalınmadan yaya olarak erişilebilir mesafelerde karşılanması esas alınmış ve bu

doğrultuda “komşuluk birimi ölçeğinde” kurgulanan alanın “odak” noktalarında büro, ofis, lokanta, kafeterya, terzi, manav, bakkal, market vb. ticari birimleri içeren “küçük çarşı” niteliğinde hizmet verecek 1 adet “Ticaret Alanı” önerilmiştir. Bu alanlar toplam 1158,3 m² büyüklüğünde olup, planlama alanının %2,3’ünü oluşturmaktadır.



Harita 4 Ticaret Alanı

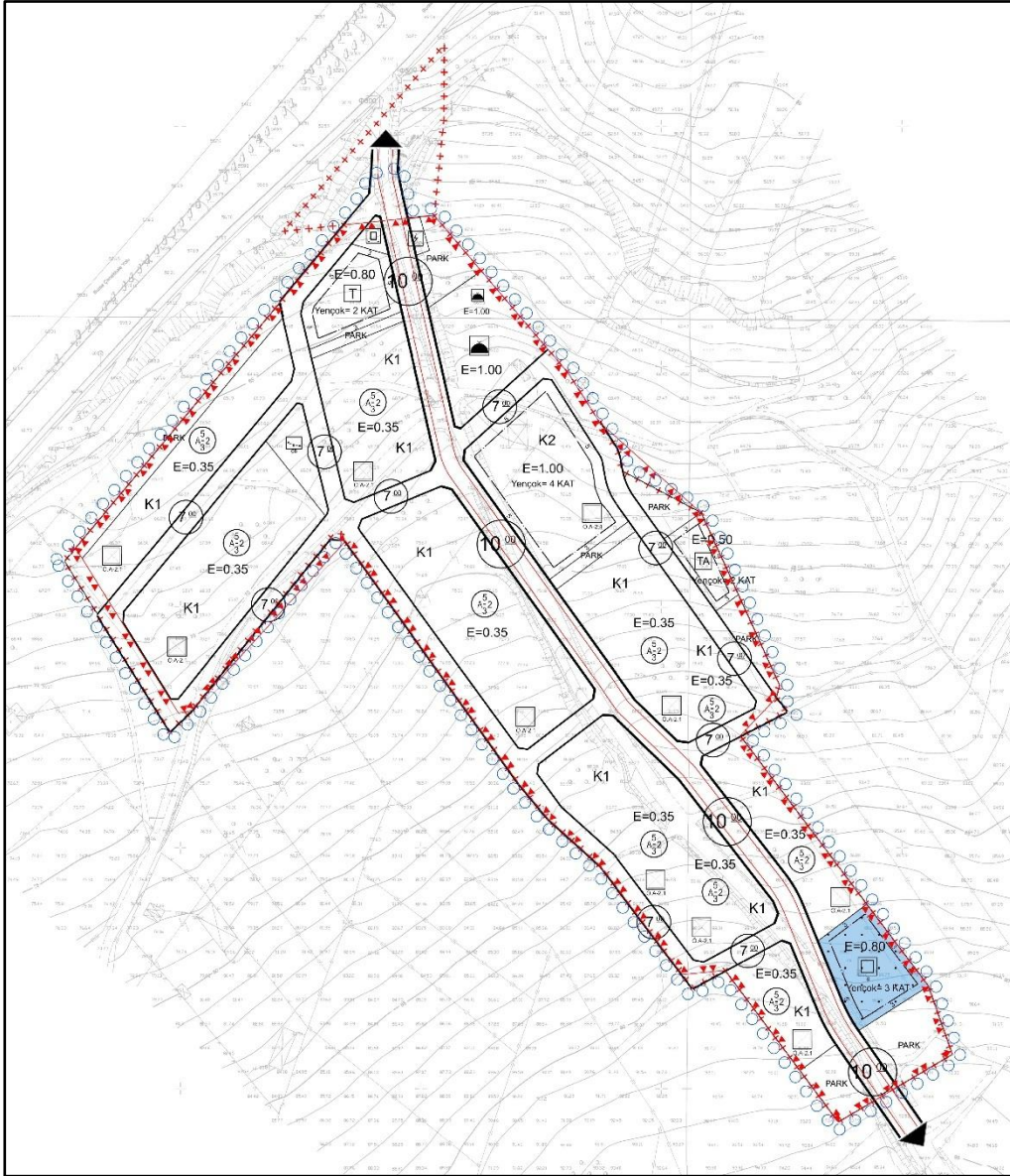
• 9.4.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanında ikamet edecek nüfusun kamusal hizmet gereksinimlerini karşılamaya yönelik olarak komşuluk birimi ölçeğinde hizmet vermek üzere toplam 3,097.8 m² büyüklüğünde sosyal altyapı alanı önerilmiş olup, bu alanlar planlama alanının %6.3’ünü oluşturmaktadır.

9.4.3.1. Sağlık Tesisleri Alanları

9.4.3.1.1. Sağlık Tesisi Alanı

Emsal=0.80 ve $Y_{ENÇOK}=3$ Kat olacak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır. İmar Yönetmeliği'nde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.



Harita 6 Sağlık Tesisi Alanı

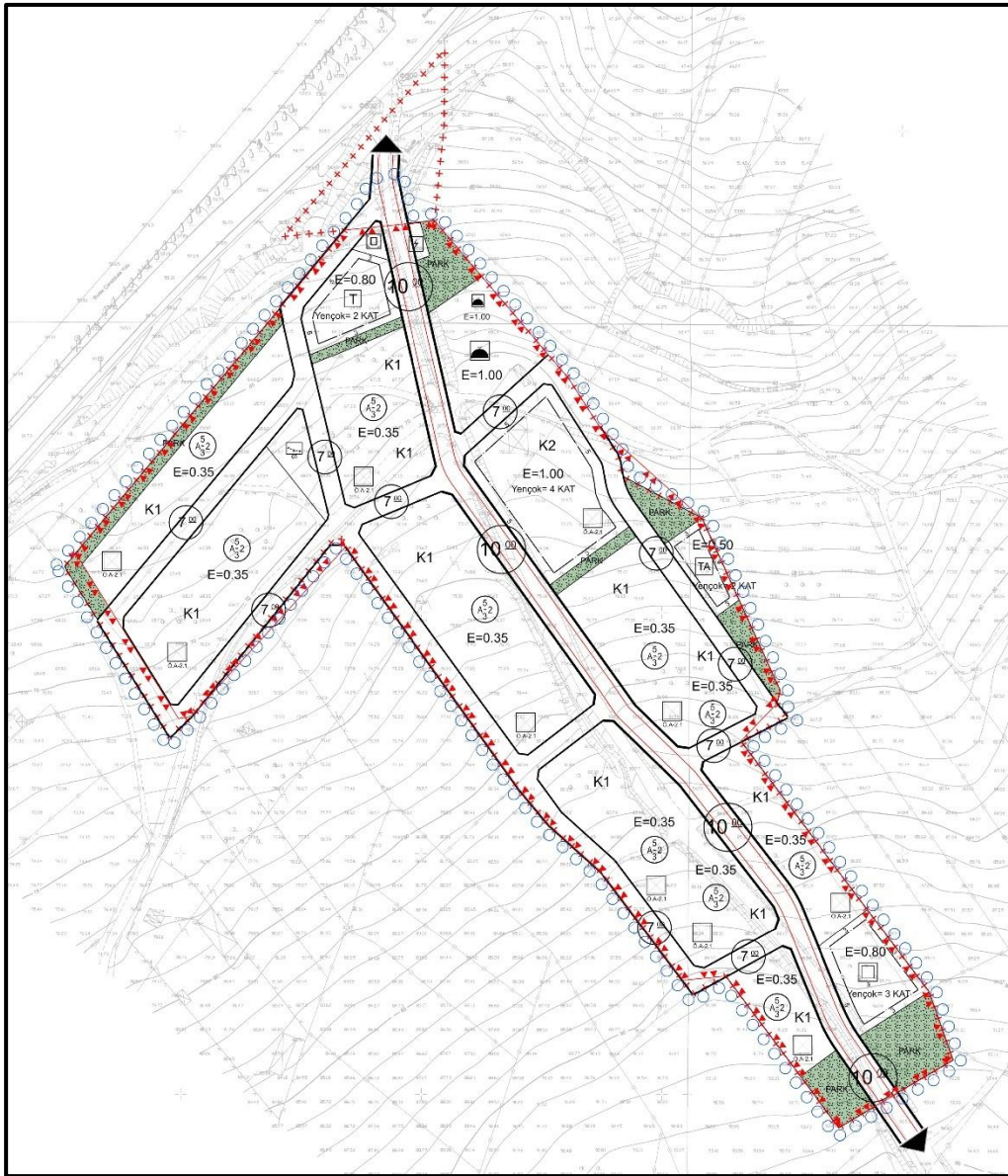
9.4.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Planlama alanında ikamet edecek nüfusun açık ve yeşil alan gereksinimlerini karşılamaya yönelik olarak diğer kamusal hizmet alanlarıyla bütünleşecek şekilde “park alanı” fonksiyonunda

açık ve yeşil alanlar önerilmiştir. Bu alanlar planlama alanında yeşil sistem kurgusu oluşturmak, konut alanları arasında yeşil aks oluşturarak konut baskısını azaltmak ve donatı fonksiyonları arasında bağlantı kurmak amacıyla yerleştirilmiştir.

9.4.4.1. Park

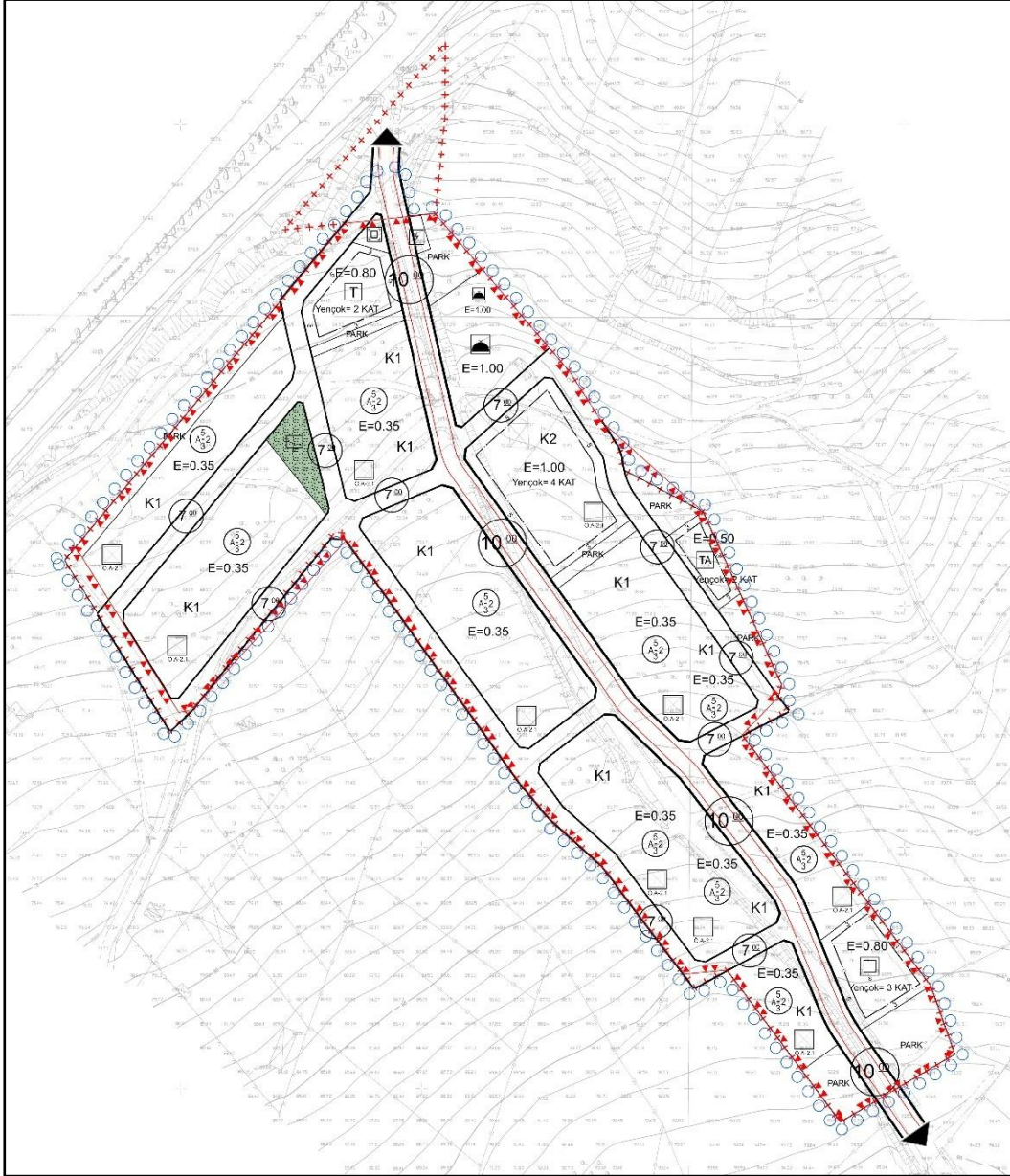
Plan kapsamında, alanda ikamet eden farklı yaş grubu çocuklara yönelik oyun alanları ile ebeveynlere yönelik oturma birimlerinin yer alacağı 3,861.7 m² büyüklüğünde komşuluk birimi parkı niteliğinde park alanları önerilmiştir. Bu alanlar toplam alanın %7.8'ini oluşturmaktadır.



Harita 7 Park Alanı

9.4.4.1. Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı

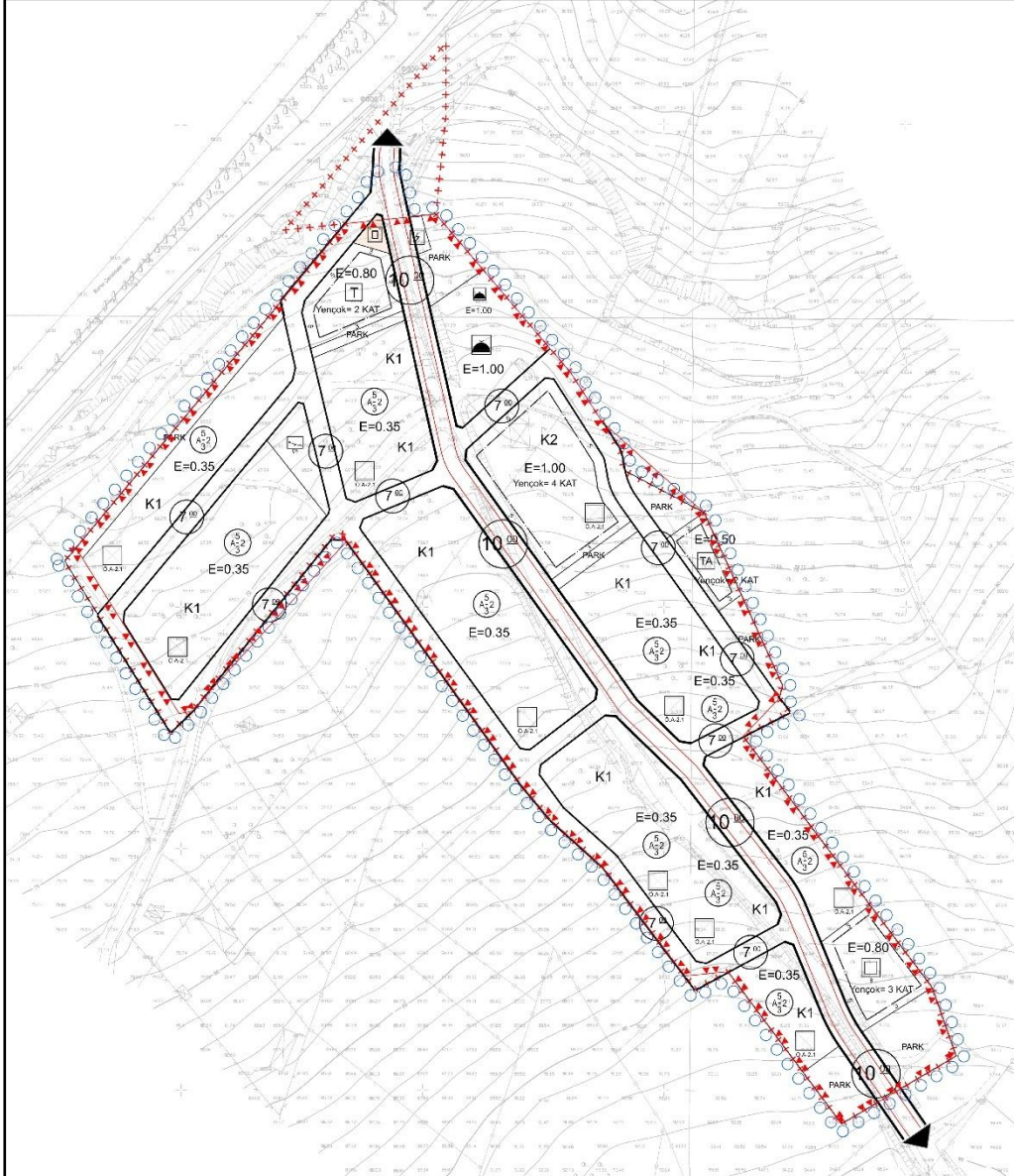
Plan kapsamında, alanda ikamet eden farklı yaş grubu çocuklara yönelik çocuk bahçesi ve oyun alanı kullanımları yer alacağı 505 m² büyüklüğünde çocuk bahçesi ve oyun alanı önerilmiştir. Bu alanlar toplam alanın %1'ini oluşturmaktadır.



Harita 8 Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı

9.4.4.3. Meydan

Plan kapsamında, sosyal, kültürel, eğlenceye dönük faaliyetlerin ve tören alanı, açık konser alanı vb. aktivitelerin yapıldığı açık kamusal toplanma mekânı olup meydan olarak düzenlenecek birimlerinin yer alacağı 366 m² büyüklüğünde komşuluk birimi parkı niteliğinde park alanları önerilmiştir. Bu alanlar toplam alanın %0.3'ünü oluşturmaktadır.



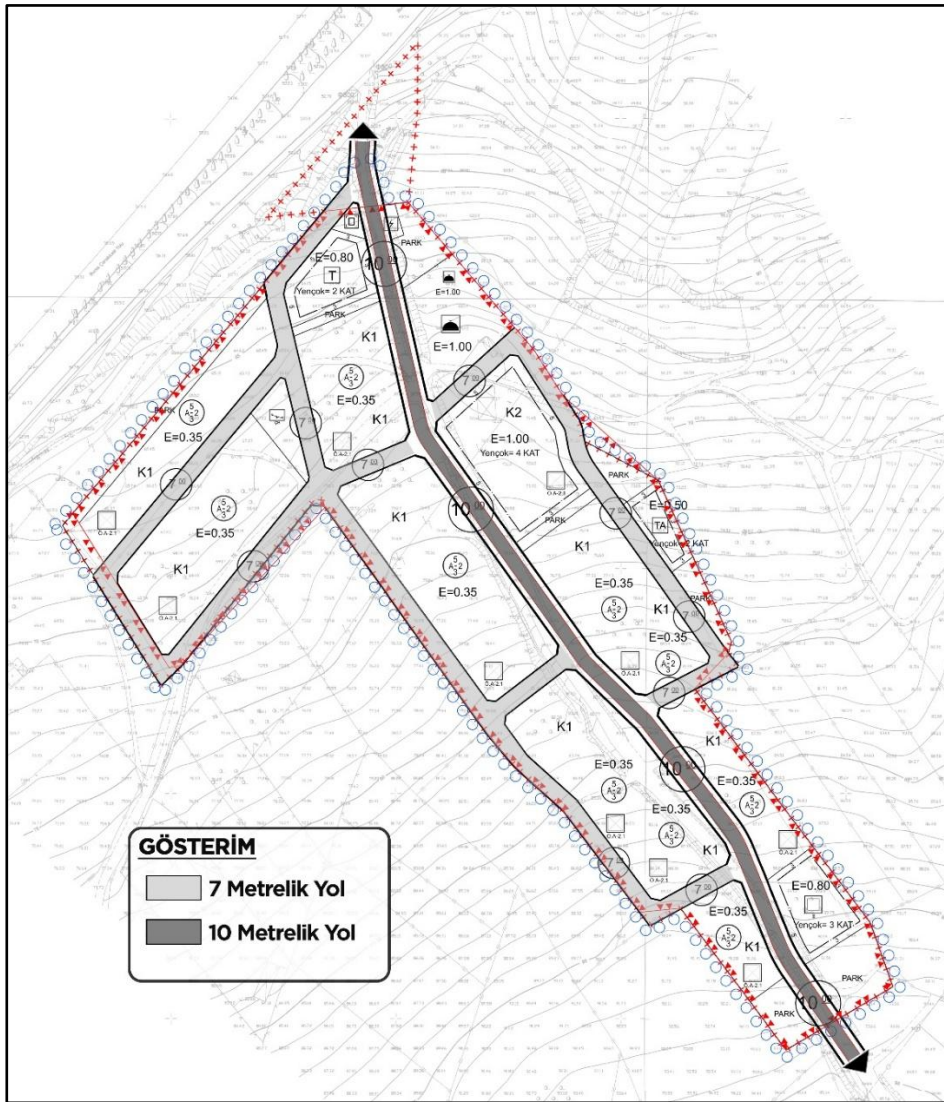
Harita 9 Meydan Alanı

• 9.4.5. ULAŞIM

9.4.5.1. Karayolları

9.4.5.1.1. Birinci Derece Taşıt Yolu

Plan kapsamında, “Birinci Derece Taşıt Yolu” olarak gösterilen yollara yönelik uygulamada 10 metre yol genişlikleri planlanmıştır.



Harita 10 Ulaşım Kademelenmesi

9.4.5.1.2. Yaya Yolu ve Bölgesi

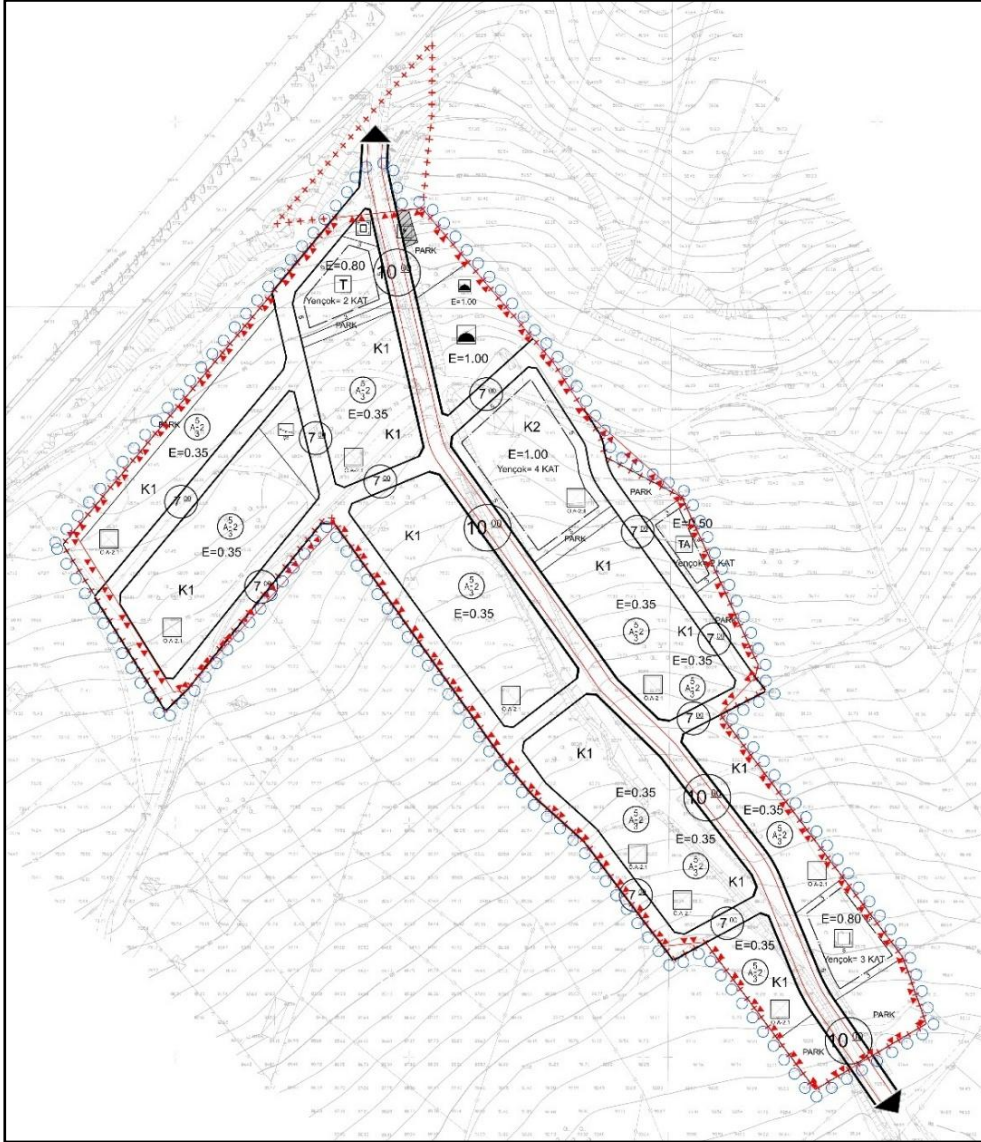
Plan kapsamında, 7 metre olarak planlanan bu yollar, alt bölge içerisinde ve alt bölgelerin kent merkezine erişimini ile planda belirlenmiş donatı alanlarına erişimin sağlandığı yollardır. Yaya hareketliliğinin baskın olmasını sağlamak üzere “sokak” niteliğindedir.

• 9.4.6. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanında ihtiyaç duyulabilecek elektrik üretim, iletim ve dağıtımının yapıldığı tesisler ile servis hizmetlerinin yapılması amaçlanmıştır. Bu alanlar toplam 40 m² büyüklüğünde olup, planlama alanının %0,1'ini oluşturmaktadır.

9.4.6.1. Trafo Alanı

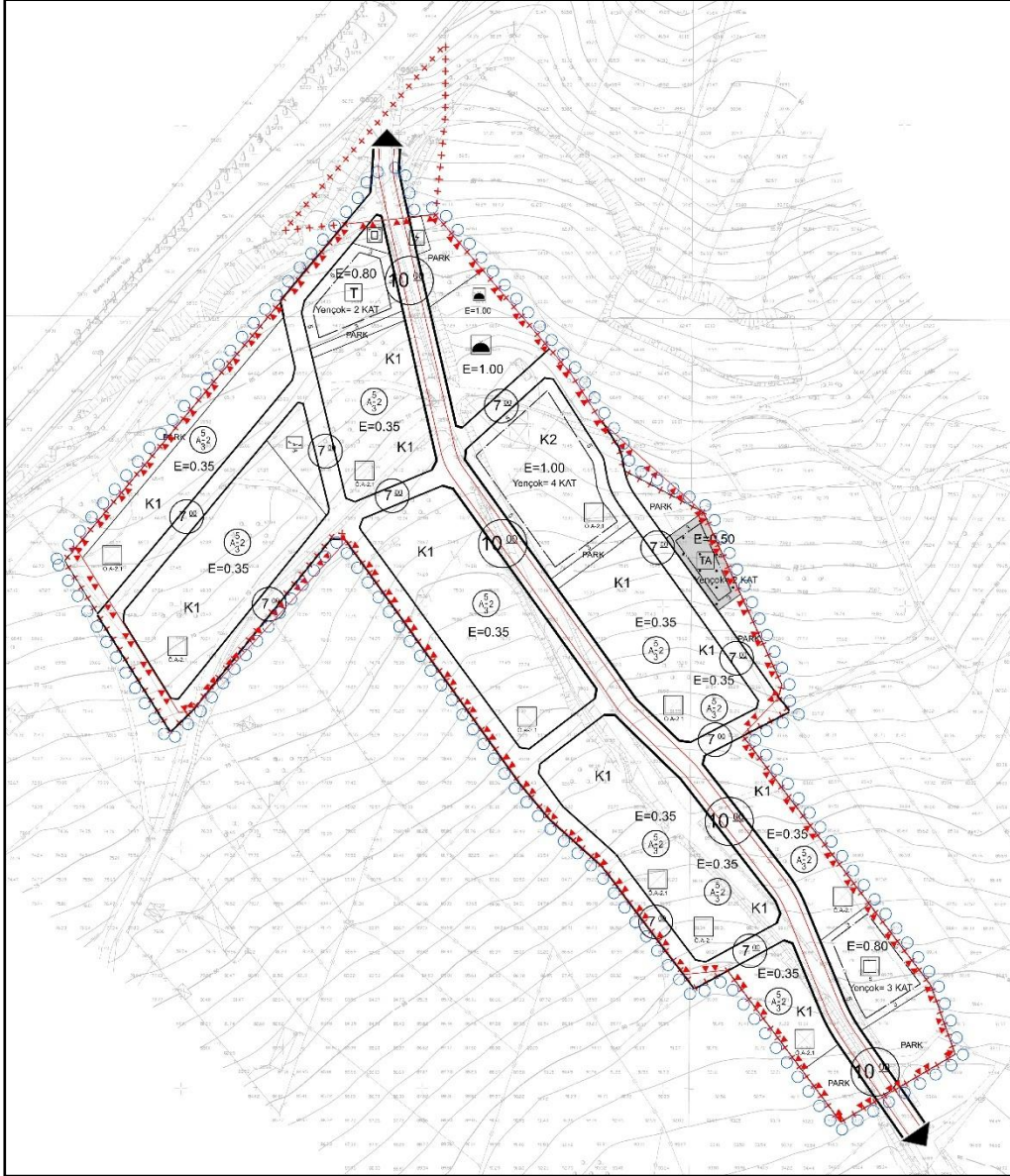
Plan kapsamında, ana ve dağıtım trafoları ile şalt sahası (elektrik üretim, iletim ve dağıtımının yapıldığı tesisler) yapılabilmesi amacıyla toplam 40 m² büyüklüğünde 1 adet Trafo Alanı önerilmiştir.



Harita 11 Trafo Alanı

9.4.6.2. Teknik Altyapı Alanı

Teknik altyapı alanında $E=0.50$ ve $Y_{ENÇOK}=2$ Kat olarak uygulama yapılacak olup, imar yönetmeliğinde belirtilen tesisler yer alabilir.



Harita 12 Teknik Altyapı Alanı



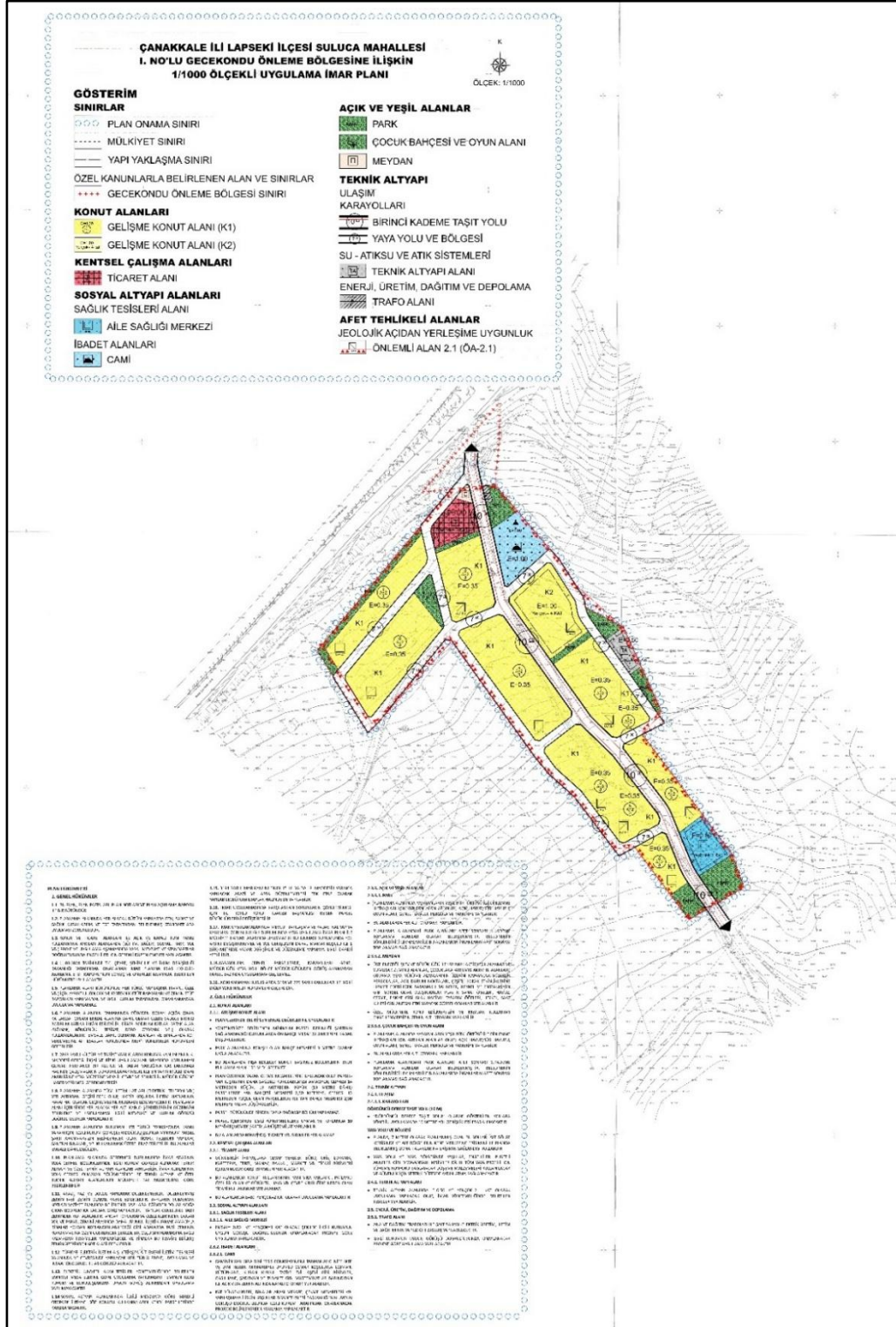
ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Tablo 5 Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

	FONKSİYON	ALAN (M ²)	ORAN (%)
KONUT ALANI	GELİŞME KONUT ALANI	28135.1	56.7%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	TİCARET ALANI	1158.3	2.3%
TOPLAM KONUT + KENTSEL ÇALIŞMA ALANI		29293.4	59.0%
AÇIK- YEŞİL ALAN	PARK	3861.7	7.8%
	ÇOCUK BAHÇESİ	505.4	1.0%
	MEYDAN	142.6	0.3%
İBADET ALANLARI	CAMİ	1812.4	3.7%
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1285.4	2.6%
ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA	TRAFO ALANI	570.5	1.1%
	TEKNİK ALTYAPI	94.4	0.2%
ULAŞIM	YOL	12056.2	24.3%
TOPLAM DONATI ALANLARI		20328.7	41.0%
TOPLAM		49623.0	100%

ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 14 Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Ali Suat KARTAL

Uzman

ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ

1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Ufuk DÜKKANCI

Şube Müdürü

Plan İşlem No: UİP-171102641

Ölçek: 1/1000

Başkanlık Makamı'nın 30/07/2025 tarih ve 882737 sayılı Olur'u ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19 ve Gecekondu Uygulama Yönetmeliği'nin 59 uncu maddeleri uyarınca **onaylanan Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi, 1 no.lu Gecekondu Önleme Bölgesine İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak sayfası dahil -46- sayfadır-

Serhat GÜNKAN

İstanbul Planlama ve
Projeler Dairesi Başkanı

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Ömer CANIKLIOĞLU

Başkan Yardımcısı