



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



1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU





İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
GRAFİK LİSTESİ	3
HARİTA LİSTESİ	3
GEREKÇE	5
1. KONUM.....	6
2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	7
2.1. Karayolu Ulaşımı	7
2.2. Demiryolu Ulaşımı	9
2.3. Havayolu Ulaşımı.....	9
2.4. Denizyolu Ulaşımı.....	9
2.5. Kent İçi Ulaşımı	9
3. TARİHSEL GELİŞİM	11
4. SOSYO-EKONOMİK YAPI.....	12
4.1. Nüfus Yapısı.....	12
4.2. Nüfus Artış Hızı	13
4.3. Nüfus Yoğunluğu	14
4.4. Ekonomik Yapı	14
5. DOĞAL YAPI	15
5.1. Topografik Yapı	15
5.2. İklim ve Bitki Örtüsü.....	17
5.3. Depremsellik	20
5.4. Jeolojik Yapı	22
6. MÜLKİYET ANALİZİ	26
7. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ BİLGİLERİ	27
8. MER'İ PLAN ANALİZLERİ	28
8.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	28
8.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	29
8.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	30
9. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	30



ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Konumu	6
Şekil 2 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu	7
Şekil 3 Çanakkale İli ve Lapseki İlçesi Bölge ve İl Karayolları Ulaşım Ağı Haritası	8
Şekil 4 Lapseki İlçesi Bölge ve İl Karayolları Ulaşım Ağı Haritası	11
Şekil 5 Planlama Alanına İlişkin Yükselti Analizi.....	15
Şekil 6 Planlama Alanına İlişkin Bakı Analizi.....	16
Şekil 7 Planlama Alanına İlişkin Eğim Analizi.....	17
Şekil 8 Çanakkale İline İlişkin Deprem Risk Haritası.....	21
Şekil 9 Planlama Alanına İlişkin Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	22
Şekil 10 İmar Alanına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası	23
Şekil 11 Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası	24
Şekil 12 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Analizi.....	27
Şekil 13 Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi, 1 No.lu Gecekondur Önleme Bölgesi Sınır Kroki.....	28

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Çanakkale İli ve Çanakkale İlçesine İlişkin 2010-2024 Yılları Arası Nüfus Verileri.....	10
Tablo 2 Çanakkale İli ve Çanakkale İlçesine İlişkin 2010-2024 Yılları Arası Nüfus Verileri.....	12
Tablo 3 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Bilgileri	26

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Lapseki İlçesine İlişkin Nüfus Grafiği	13
Grafik 2 Lapseki İlçesine İlişkin Nüfus Artış Hızı.....	14
Grafik 3 Lapseki İlçesi Aylara Göre Sıcaklık Değerleri Grafiği.....	19
Grafik 4 Lapseki İlçesi Aylara Göre Yağış Değerleri Grafiği.....	20
Grafik 5 Lapseki İlçesi Rüzgar Diyagramı.....	20

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Planlama Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Plan Durumu	29
Harita 2 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	31



ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		ÖLÇEK	
ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		1/100.000	
Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Şehir Plancısı (A Grubu)	Rabia Gülseren ÇAKIROĞLU	
	Şehir Plancısı	M.Furkan KARABULUT	
	Şehir Plancısı	Sümeyye ARTAN	
	Planlama Şefi	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL	
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	Uzman	Ali Suat KARTAL	
	Şube Müdürü	Ufuk DÜKKANCI	
	İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanı	Serhat GÜNKAN	



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 5.16 ha (51.613,68 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 arsalarda 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 “**Orman Alanı**” kısmen “**Tarım Alanı**” fonksiyonunda kalmaktadır.

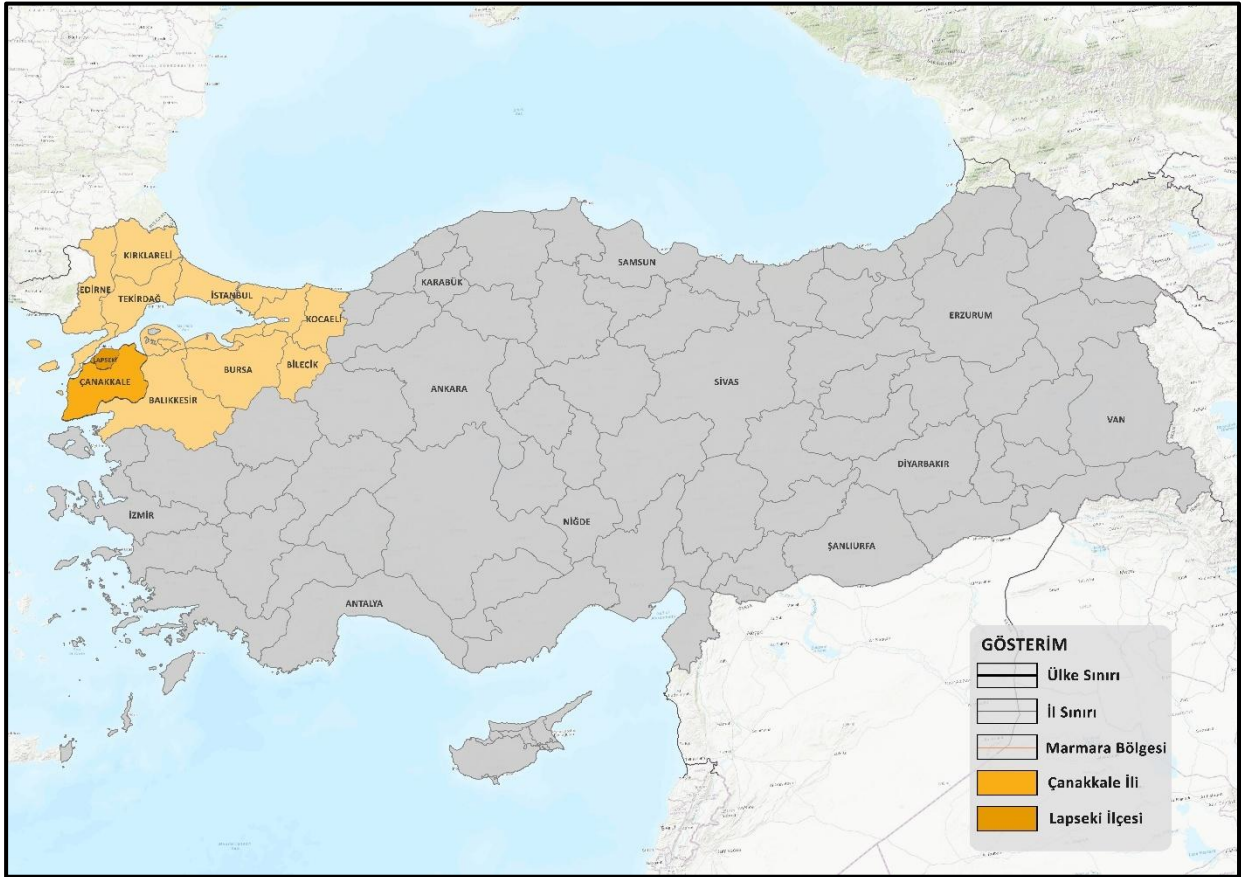
Konu alana ilişkin planlamanın amacı; düşük gelirli insanların barınma ihtiyacına cevap veren, kırsal alanlarda düzensiz ve plansız yapılaşmanın önüne geçilerek deprem ve afetlere karşı dirençli yapılaşmayı sağlayan hem planlama alanının hem de yakın çevresindeki kırsal yerleşmelerin sosyal ve kentsel 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.



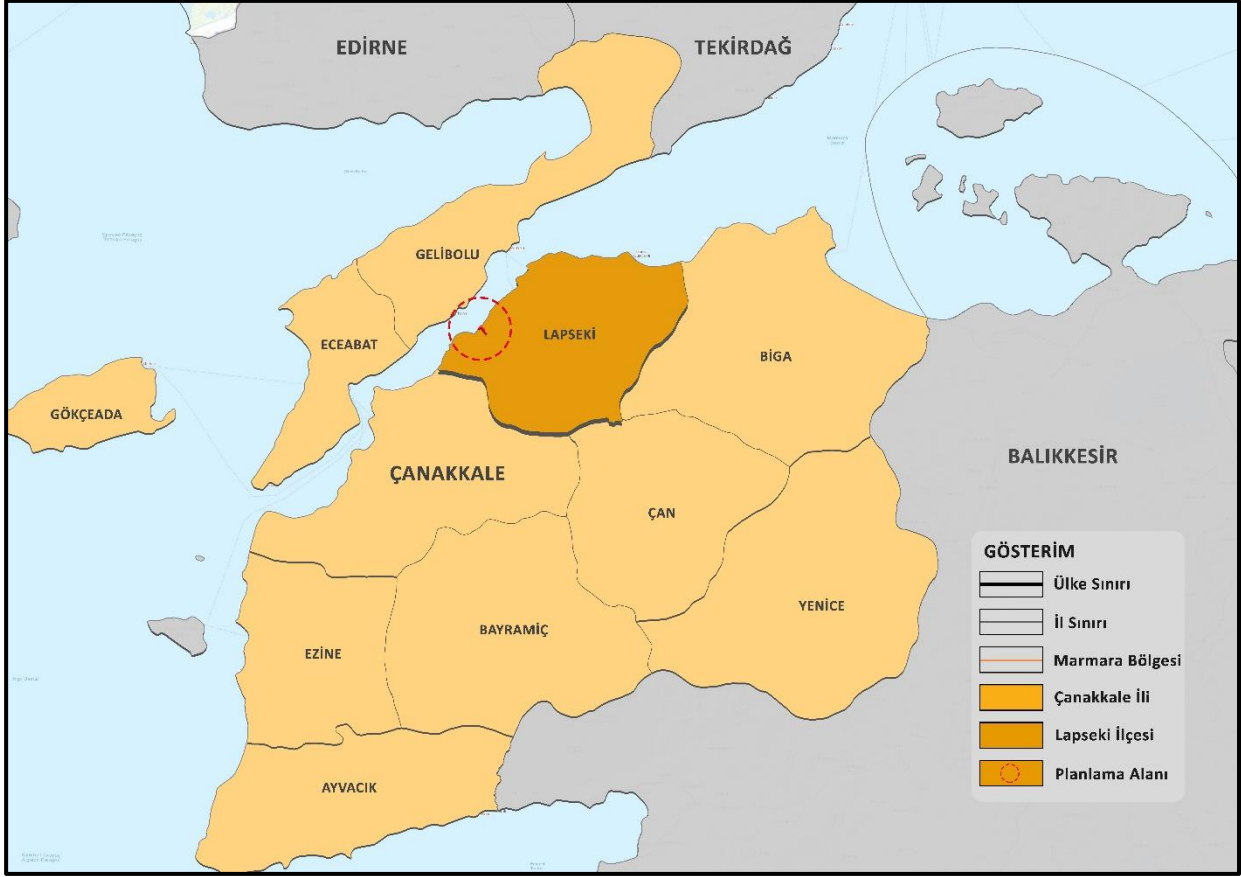
1. KONUM

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 5.16 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır.

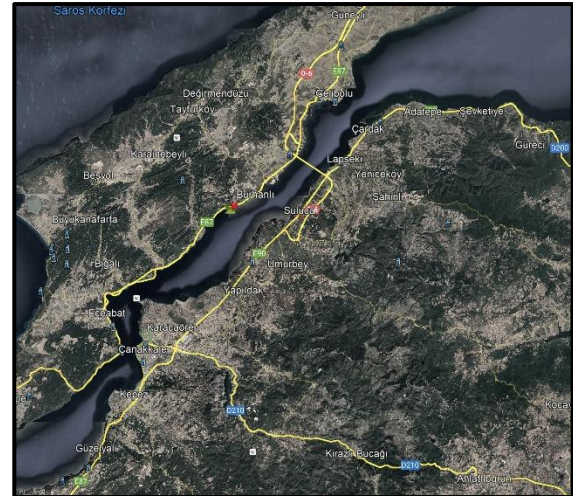
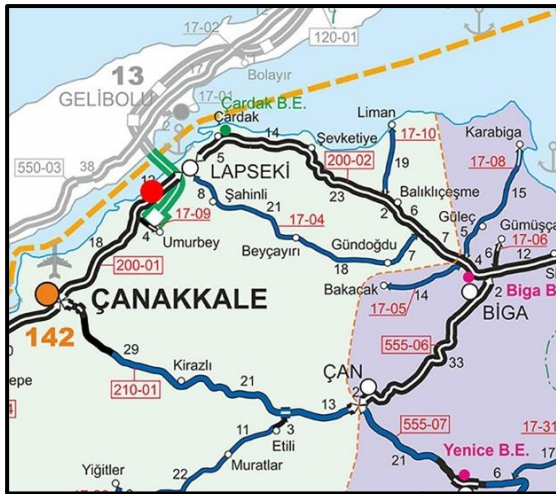
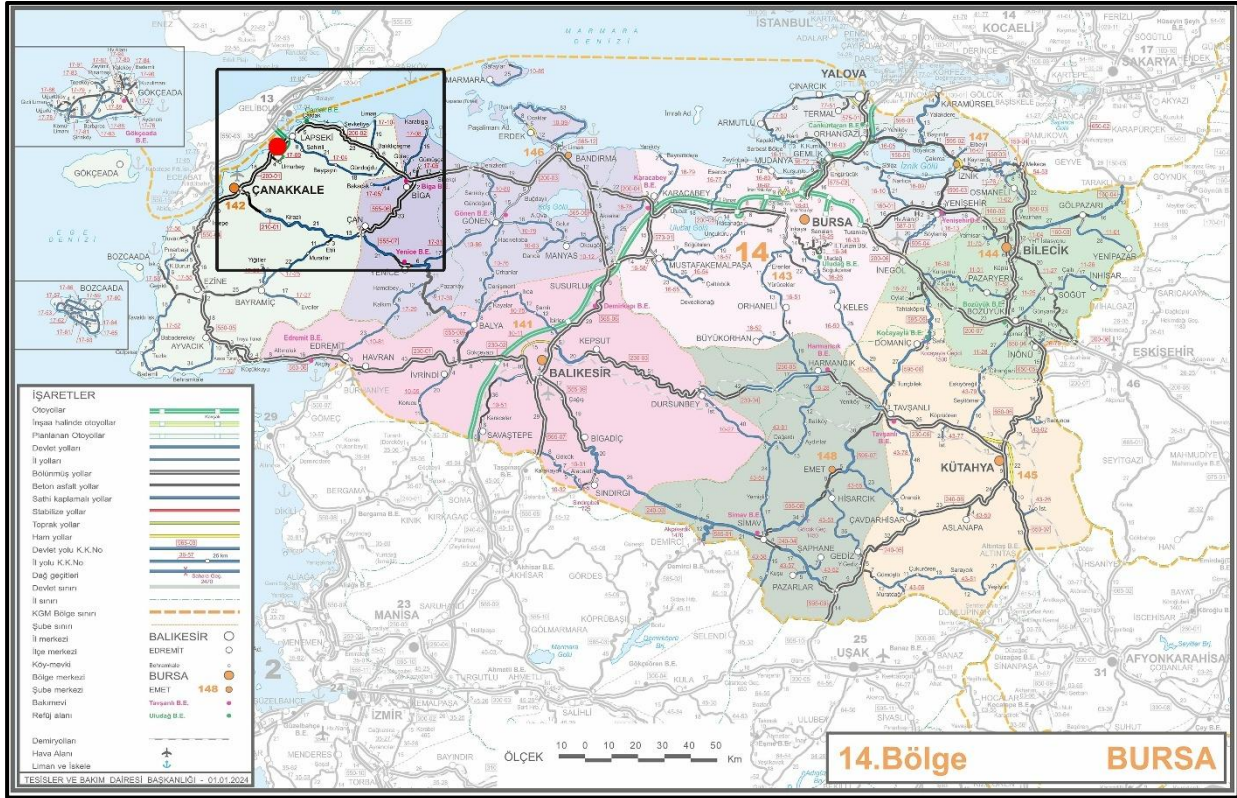


Şekil 2 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

2.1. Karayolu Ulaşımı

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.



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. Demiryolu Ulaşımı

Çanakkale ili içerisinde kullanımda olan demiryolu ulaşım bağlantısı bulunmamaktadır.

2.3. Havayolu Ulaşımı

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. Denizyolu Ulaşımı

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 Yüküyeri, Bozcada, 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 İçi Ulaşımı

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.



ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



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 Yapısı

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 itibarı 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



ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



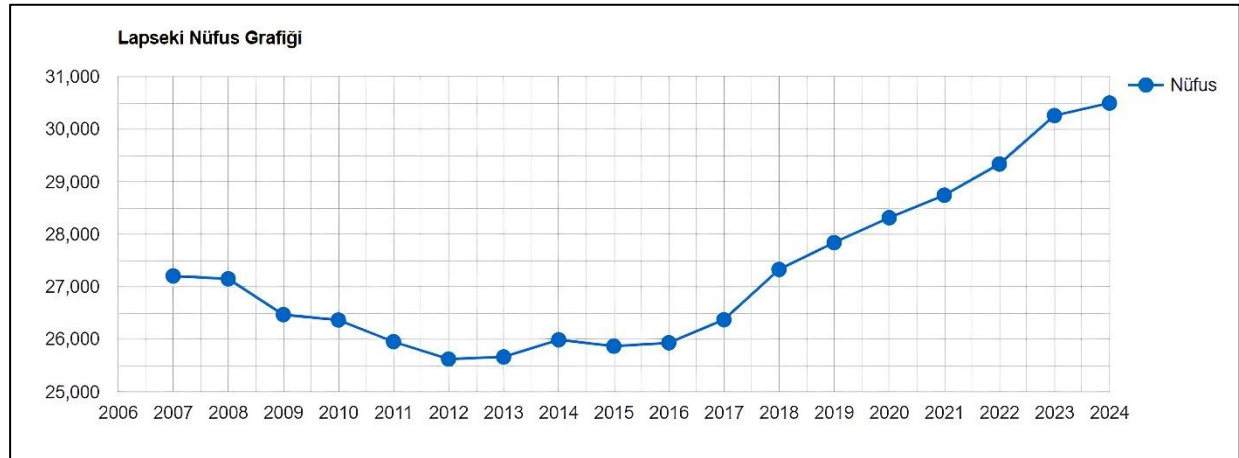
2015	25.865	513.341	78.741.053
2014	25.987	511.79	77.695.904
2013	25.661	502.328	76.667.864
2012	25.620	493.691	75.627.384
2011	25.952	486.445	74.724.269
2010	26.365	490.397	73.722.988

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 Artış Hızı

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

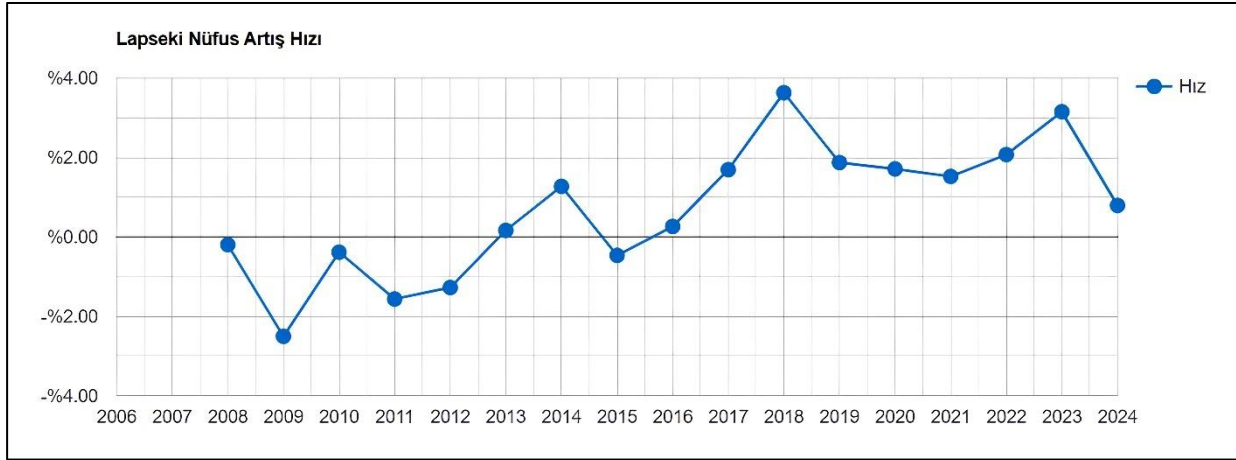
Grafik 1 Lapseki İlçesine İlişkin Nüfus Grafiği



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. Ekonomik Yapı

Çanakkale İli sahip olduğu tarihi ve kültürel değerleri, ekolojik faktörleri ile bir tarım, kültür ve turizm kentidir. İlin temel geçim kaynağı Tarım ve Hayvancılık olup, hammaddesi tarımsal ürünler olan tarıma dayalı sanayi de ilin ekonomisinde önemli rol oynamaktadır. İldeki faal nüfusun % 34'ü tarım sektöründe istihdam etmektedir. Çanakkale sahip olduğu arazi varlığı, iklimi, su ürünleri potansiyeli ve hayvan varlığı ile bölgesinde ve ülke genelinde önemli bir yere sahiptir. İlde sanayi sektörü son yıllarda 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.

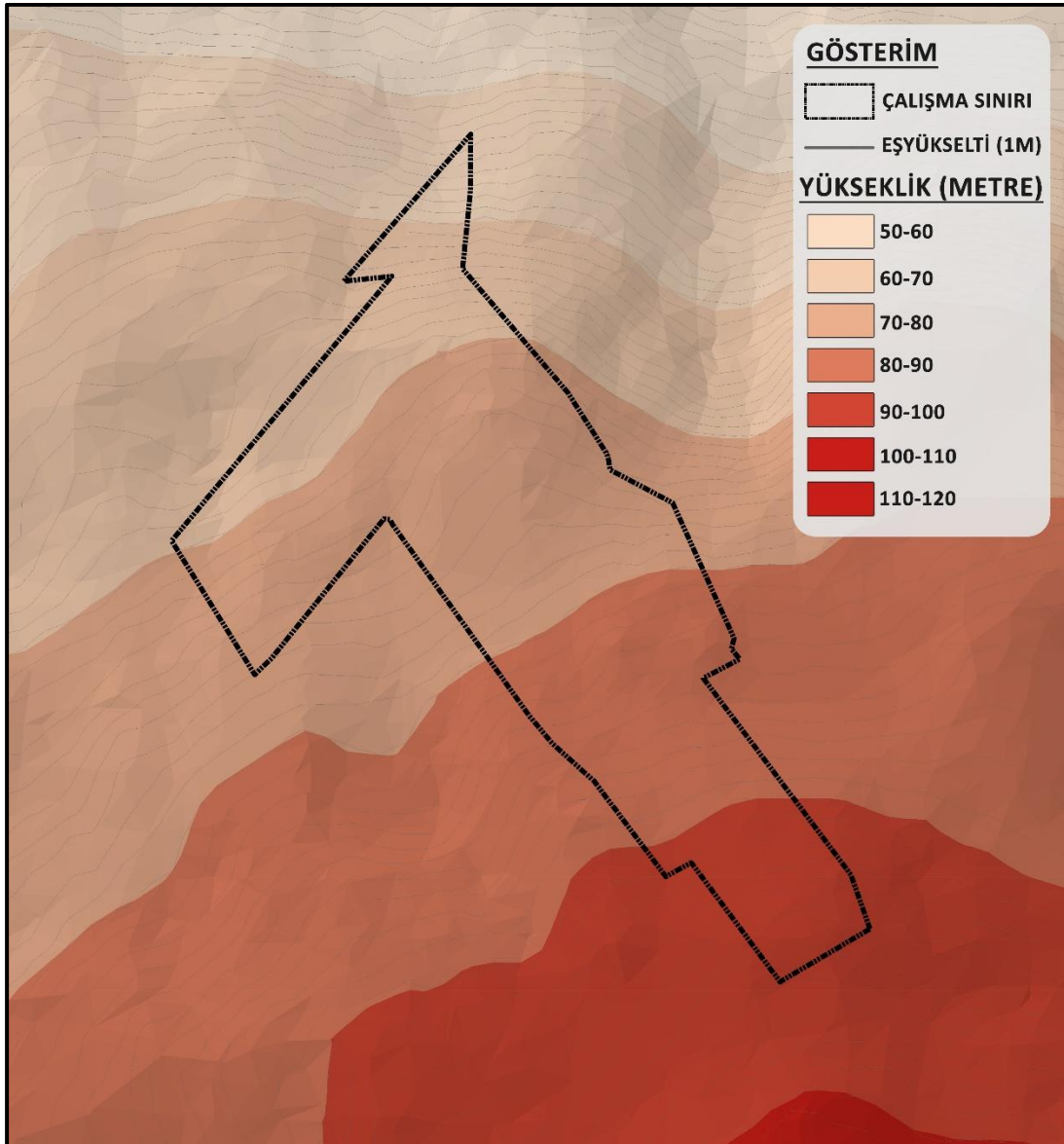
5. DOĞAL YAPI

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. Topografik Yapı

- Eşyüksekti Analizi

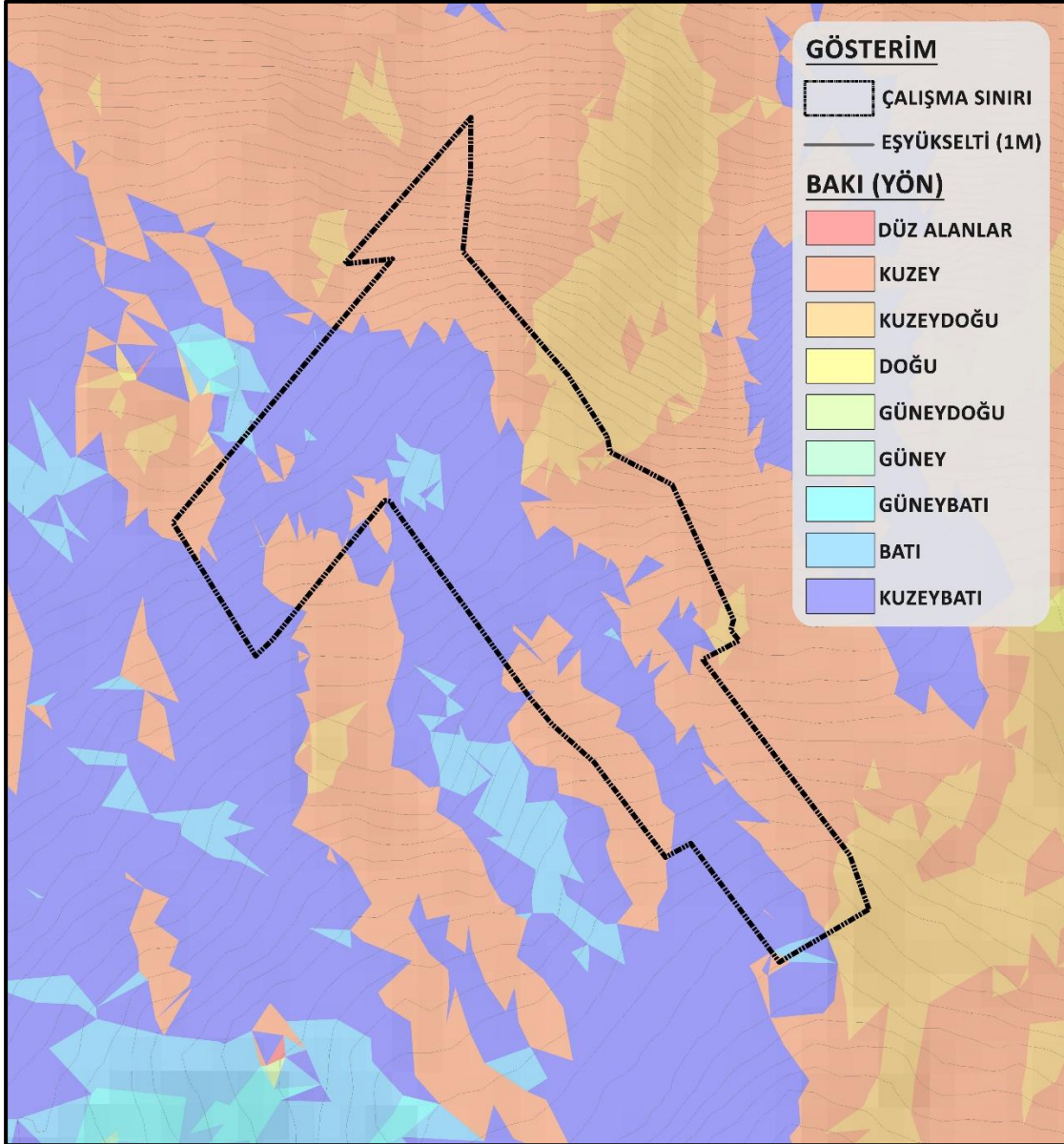
Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 50 metre, en yüksek yükseklik değeri 105 metre'dir. Alanda güneyden kuzeye doğru yükselti azalmaktadır. En düşük ve en yüksek yükseklik değeri arasında 55 metre fark bulunmaktadır.



Şekil 5 Planlama Alanına İlişkin Yükselti Analizi

- **Bakı Analizi**

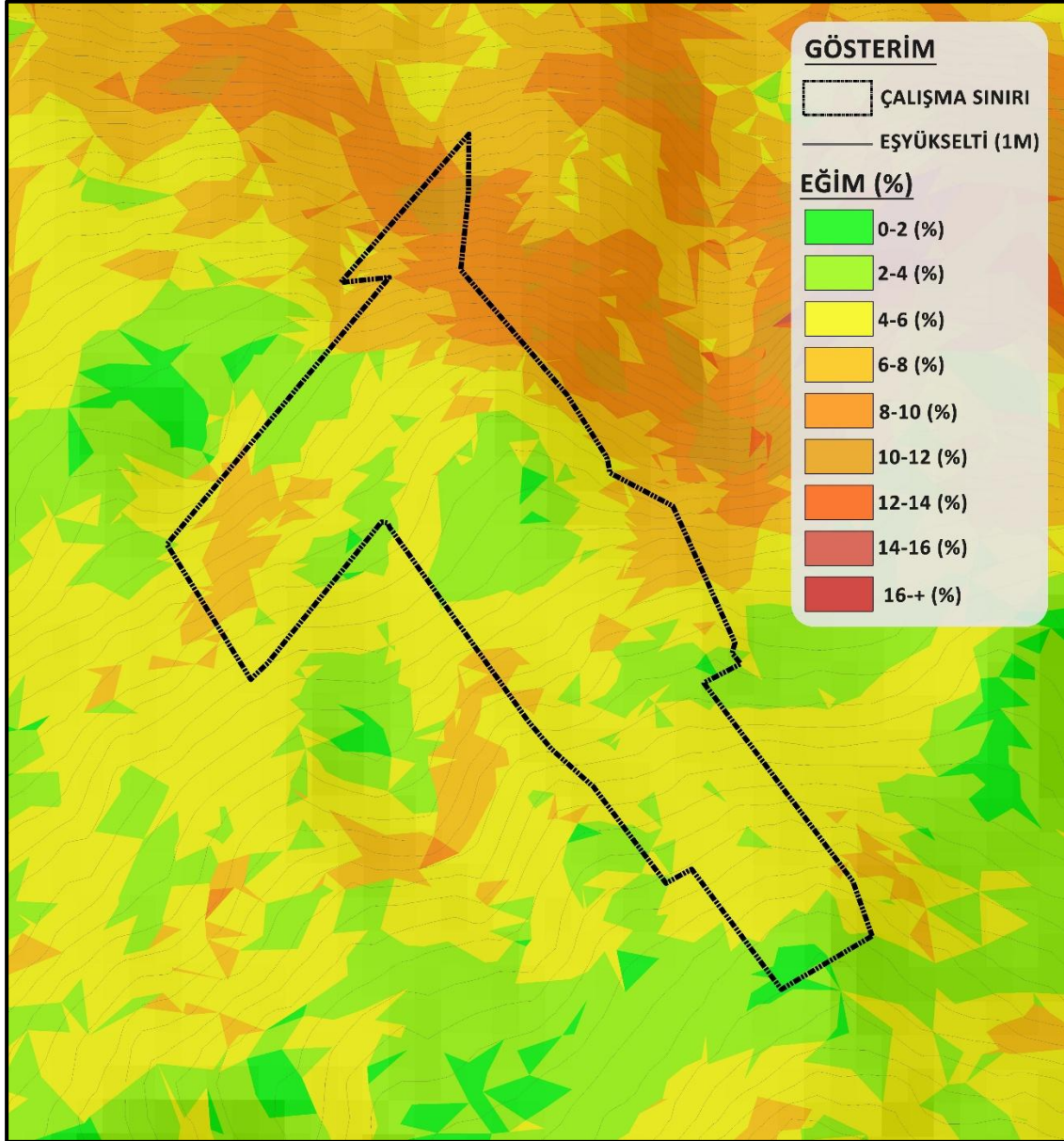
Bir alanda arazinin yöneliş durumunu, alandan geçen vadiler, sırtlar ile topoğrafya tanımlamaktadır. Planlama alanı yöneliş analizi incelendiğinde alan içinde ciddi yükselti ve eğim farklarının olmaması sebebiyle yönelişte çeşitlenme olmadığı görülmektedir. Alan ve çevresi genelinde “Düz Alanlar, Kuzeybatı,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



Şekil 6 Planlama Alanına İlişkin Bakı Analizi

• Eğim Analizi

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. İklim ve Bitki Örtüsü

Proje alanının içinde bulunduğu Çanakkale İli; Balkan Yarımadası'nın Doğu Trakya topraklarına bir kıstakla bağlanmış Gelibolu Yarımadası ile, Anadolu'nun batı uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları bulunan 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 ilinin 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. Koru tipi ormanlara, Kazdağı dolaylarında rastlanır. İç kısımlarda, bozkır görünümüne, cılız otlar, tahıl üretimine elverişli alanlar ile su boylarında her mevsim yeşil kalabilen çayır ve meralara rastlanır.

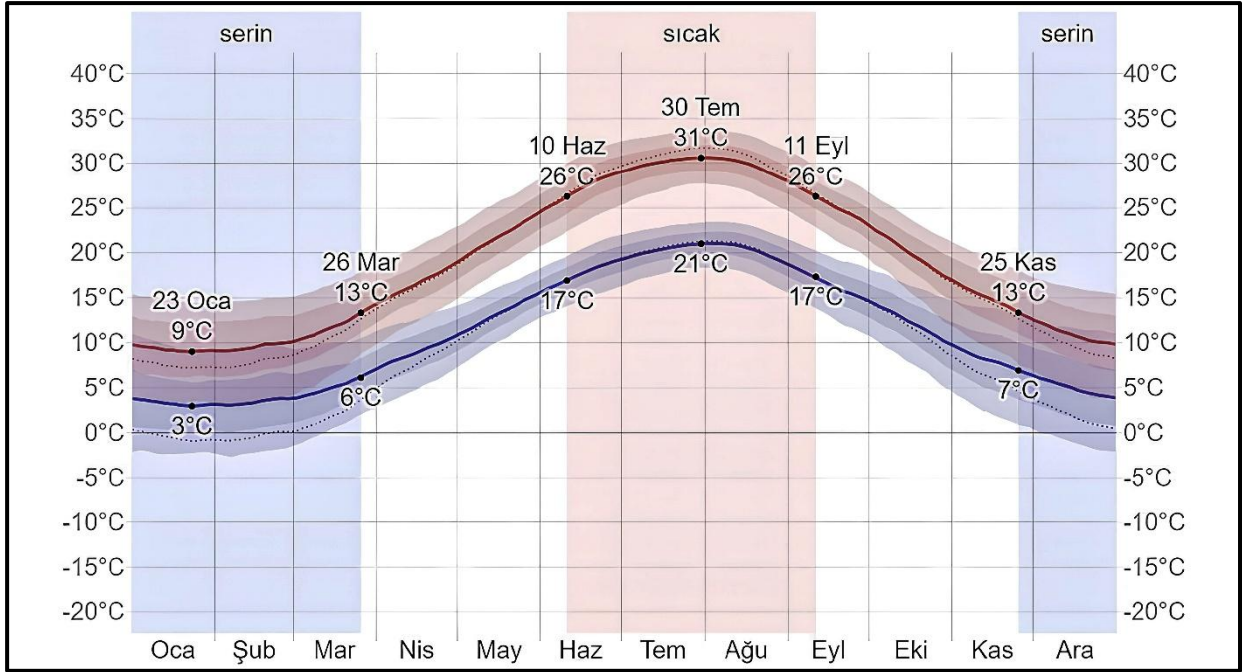
Lapseki ilçesinin doğusu, batısı ve güneyi ormanlık olup, koru, bozuk koru, baltalık ve bozuk baltalıklardan oluşmaktadır. Bu ormanlar 59.029 hektardır. İlçenin kalan diğer alanı mera ve ekime elverişli arazi ile kaplıdır. Lapseki, iklim bölgelerinden (Marmara) iklim bölgesi içerisinde kalmaktadır. Yazları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

- **Sıcaklık**

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.

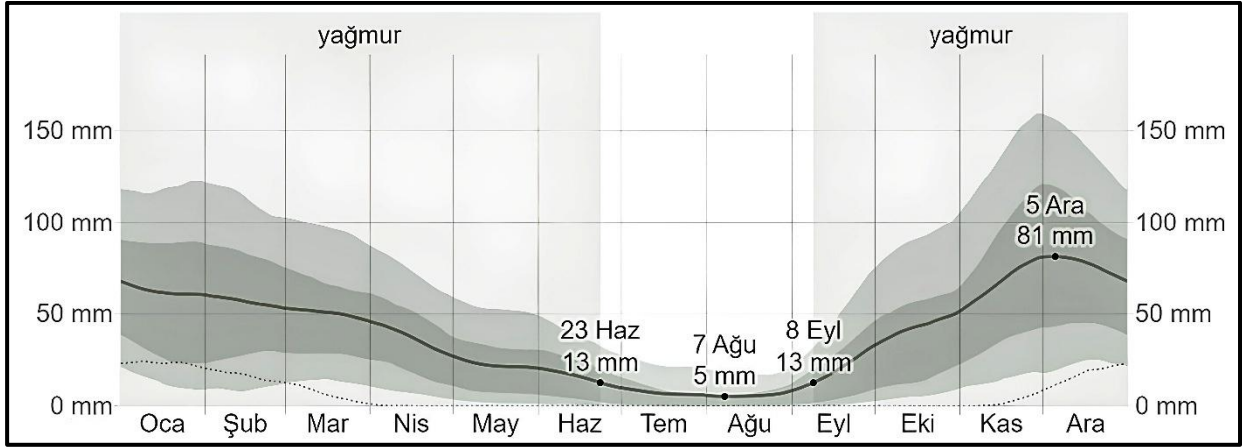


Grafik 3 Lapseki İlçesi Aylara Göre Sıcaklık Değerleri Grafiği

• Yağış

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

Çanakkale ili 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.

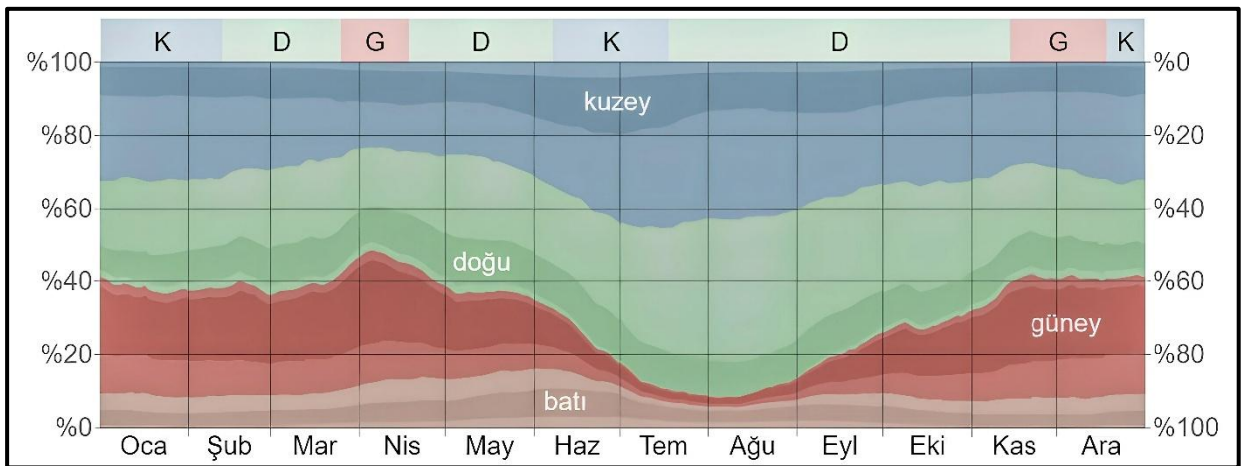


Grafik 4 Lapseki İlçesi Aylara Göre Yağış Değerleri Grafiği

• 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.



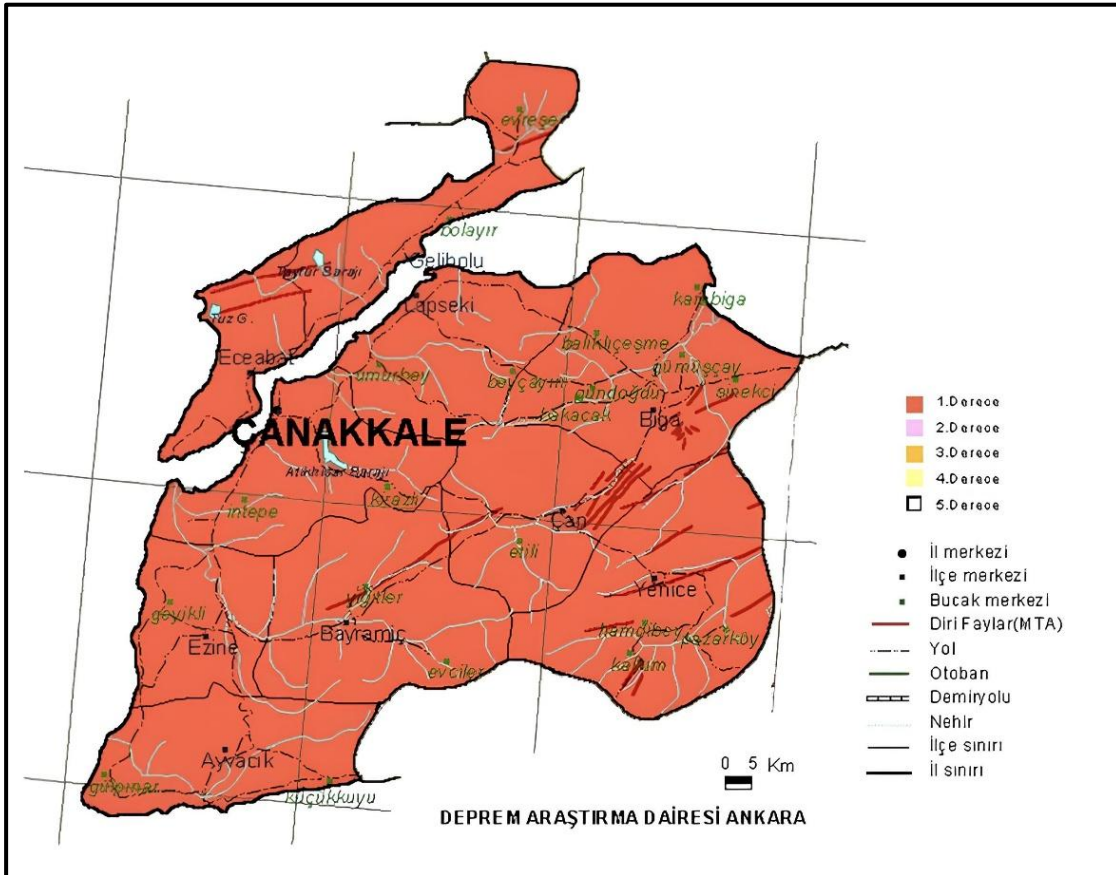
Grafik 5 Lapseki İlçesi Rüzgar Diyagramı

5.3. Depremlilik

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.

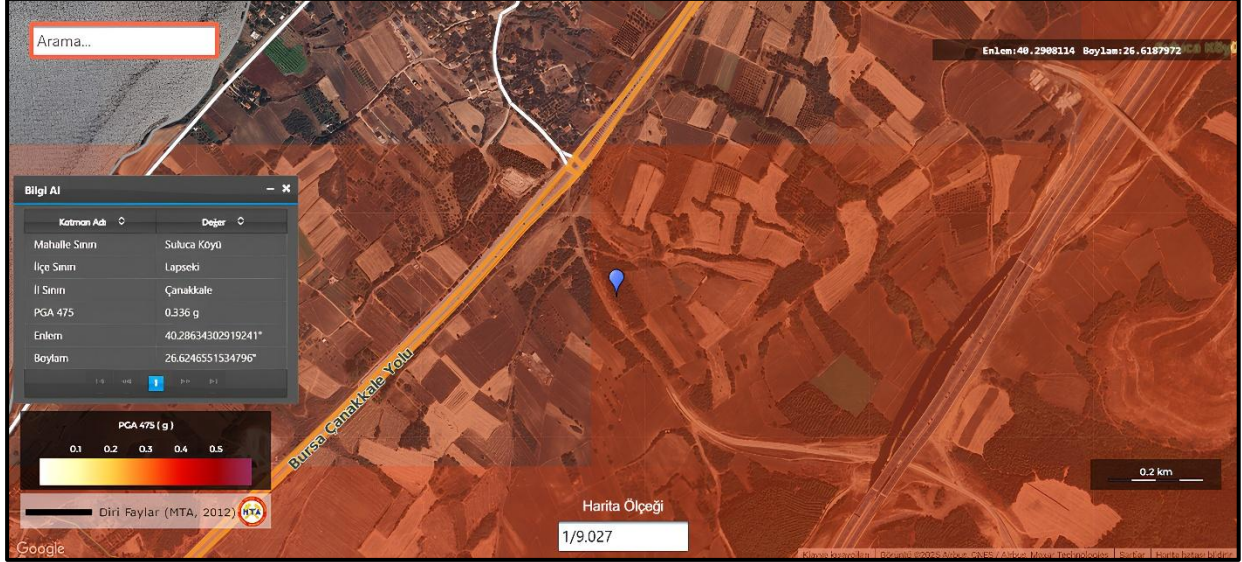
Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol 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.



Şekil 8 Çanakkale İline İlişkin Deprem Risk Haritası

Ayrıca “Türkiye Deprem Tehlike Haritasına” göre PGA 475 sınıfında 0,336 g katsayısında (1. Bölge yer ivmesi (PGA)<0.3 g) "Orta Derece Tehlikeli Deprem Bölgesi" sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 9 Planlama Alanına İlişkin Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Kaynak: Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulaması,

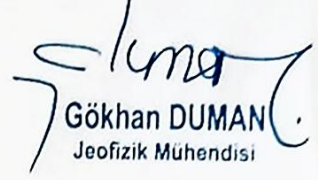
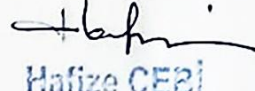
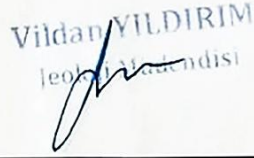
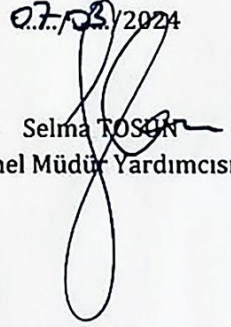
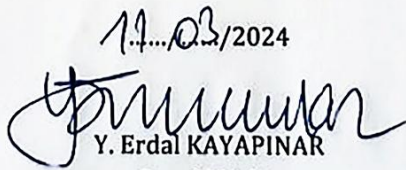
5.4. Jeolojik Yapı

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.

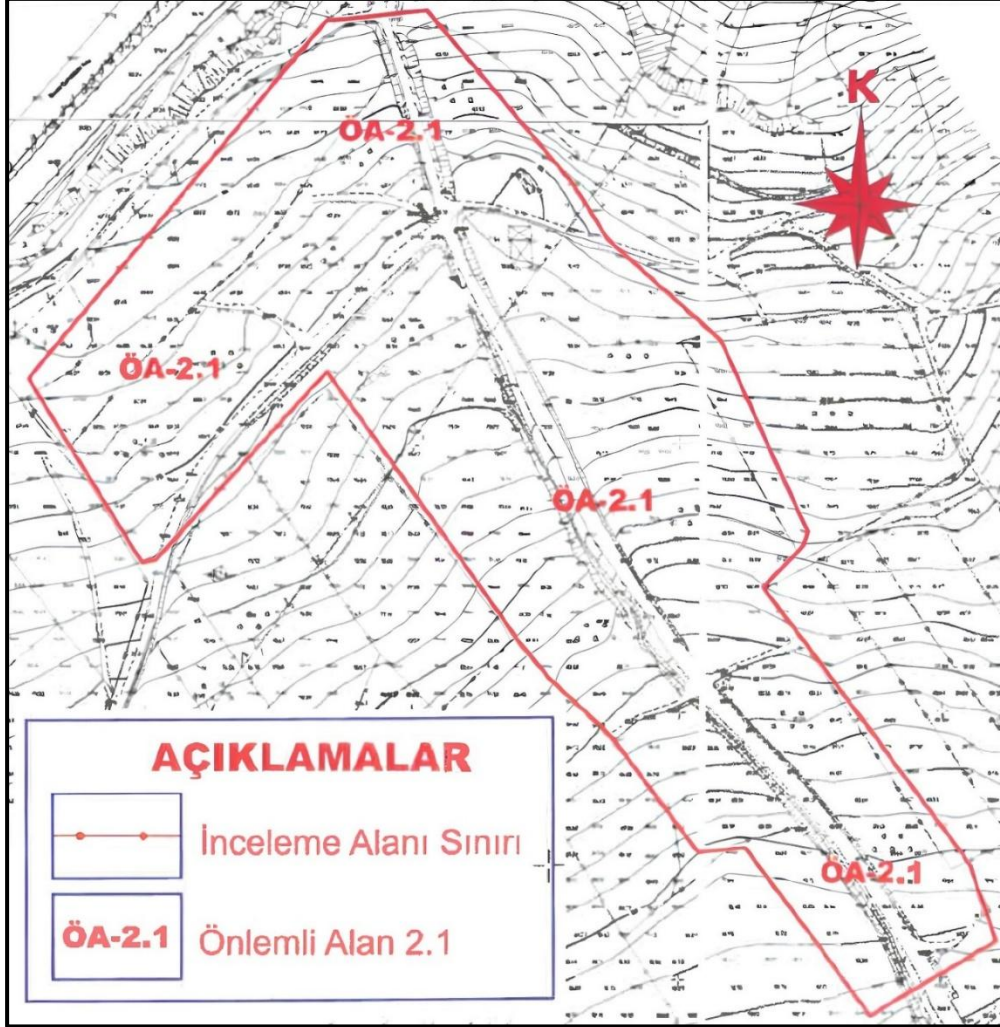


ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İL	: ÇANAKKALE	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Vildan YILDIRIM Jeolojik 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 hâlihazır paftalarda sınırı belirtilen alan	
ADA	: -	
PARSEL	: -	
YERBİS NO	: 23001300097949	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU  Ali TOSUN Jeoloji Mühendisi  Seza YILDIZ Jeoloji Mühendisi  Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi  Asım TENGİZ DEMİRTAŞ Jeoloji Mühendisi  Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendisi		
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 ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı  07.03/2024 Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı		
ONAY  11.03/2024 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

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 eklemlili kaya blokları düşme, yuvarlanma, dökülme türü risk oluşturacağı mutlaka dikkate alınmalıdır.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik ve mikrotremor çalışmalar, 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 önlenilebileceği 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 taşıtılması 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 taşıtılmalıdır.
- 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 taşıtılacağı 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.

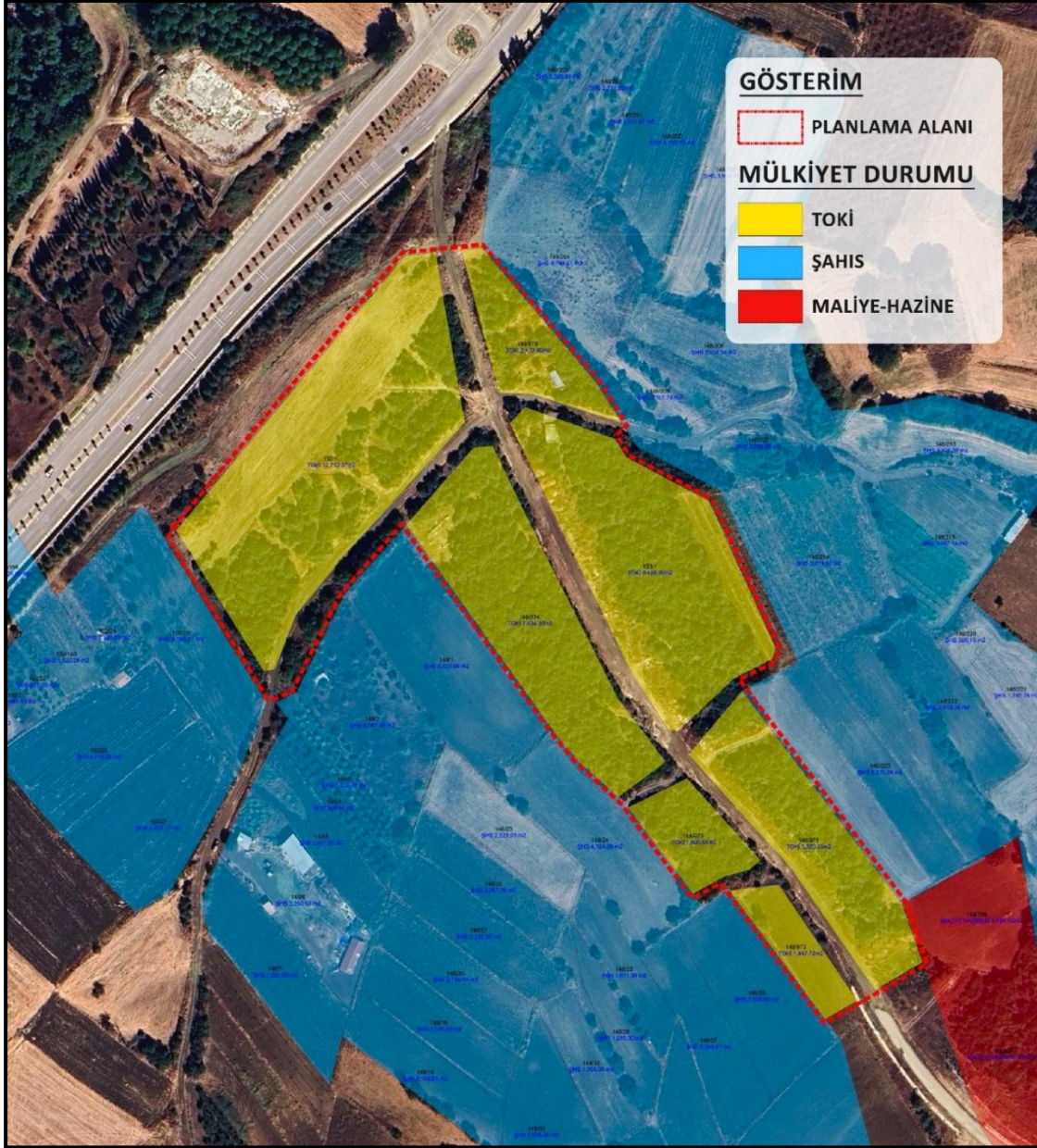
Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

6. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi bölgesinde yer alan 5.16 ha (51.613,68 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	%24.63
	148/974	7.434,60	%14.40
	148/973	1.800,61	%3.49
	148/972	1.447,72	%2.80
	148/971	5.320,35	%10.31
	153/1	9.426,90	%18.26
	148/970	2.470,40	%4.79
	Tescil Harici Alanlar	11.000,73	%21.31
Toplam Alan Büyüklüğü		51.613,68	100%



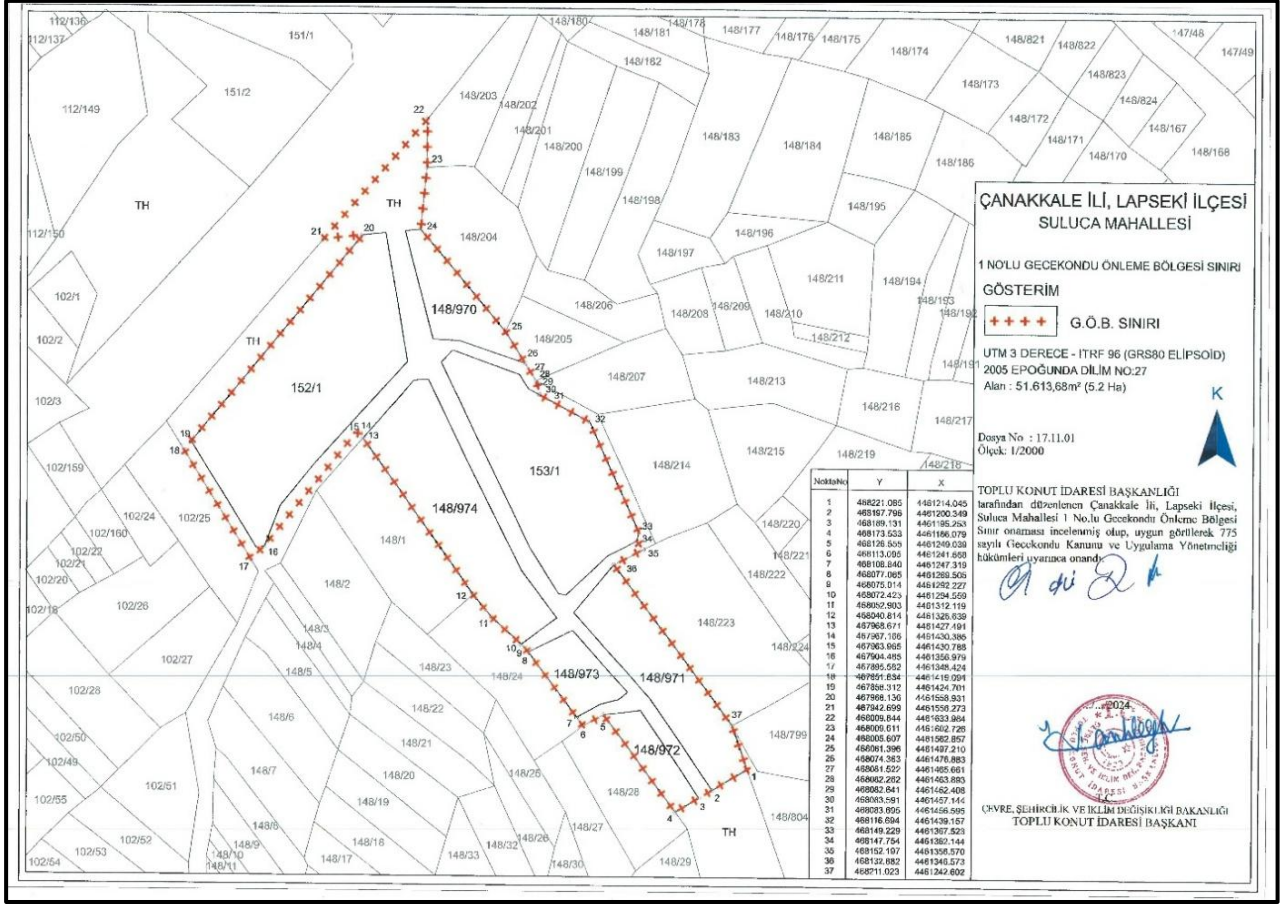
Şekil 12 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Analizi

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 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.



ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



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

8. MER'İ PLAN ANALİZLERİ

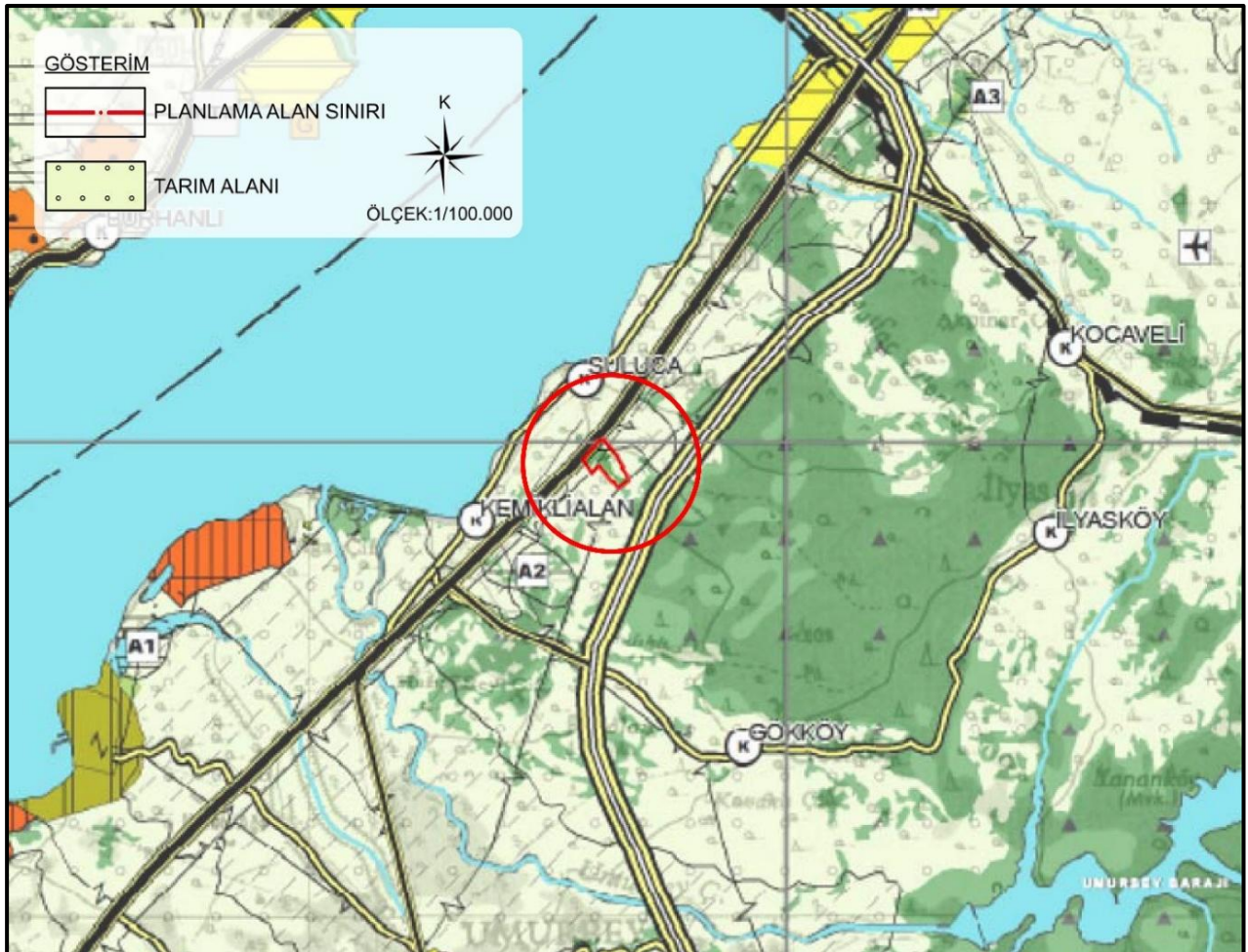
Planlama alanı Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 5.16 hektar büyüklüğündeki alandır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırkası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca planlama alanını kapsayan üst ölçekli planlar incelenmiştir.

8.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama Alanı, yürürlükteki Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Orman Alanı" nda kısmen de "Tarım Alanı"nda kalmaktadır.

Orman Genel Müdürlüğü'nün (Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü) 08.08.2023 tarih ve E-93676109-754-8944971 sayılı yazısında; "TOKİ/İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığının görüş sorduğu Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Köyü'ndeki 148 ada 970,971,972,973,974 parsel, 152 ada 1 parsel ve 153 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar orman sayılmayan yerlerdendir." denilmektedir.

Çanakkale Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 17.02.2025 tarih ve E-30684734-230.04.02-18023759 sayılı yazısında; **Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzni** hakkında: “Bahse konu arazilerin yerinde incelenmesi ile hazırlanan etüt raporunun ve ilgili belgelerin "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" kapsamında Valiliğimizce (İl Müdürlüğü) değerlendirilmesi sonucunda; söz konusu taşınmazlara **"İlk Evim-Arsa" projesi kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması amacıyla tarım dışı olarak kullanma talebi uygun görülmüştür.** Verilen bu izin, 09/12/2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12 nci maddesinin (8) fıkrası gereği, izin tarihinden itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.” denilmektedir.





8.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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

9. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi bölgesinde yer alan 5.16 ha (51.613,68 m²) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parseller tarla niteliğinde olup “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)” mülkiyetindedir.

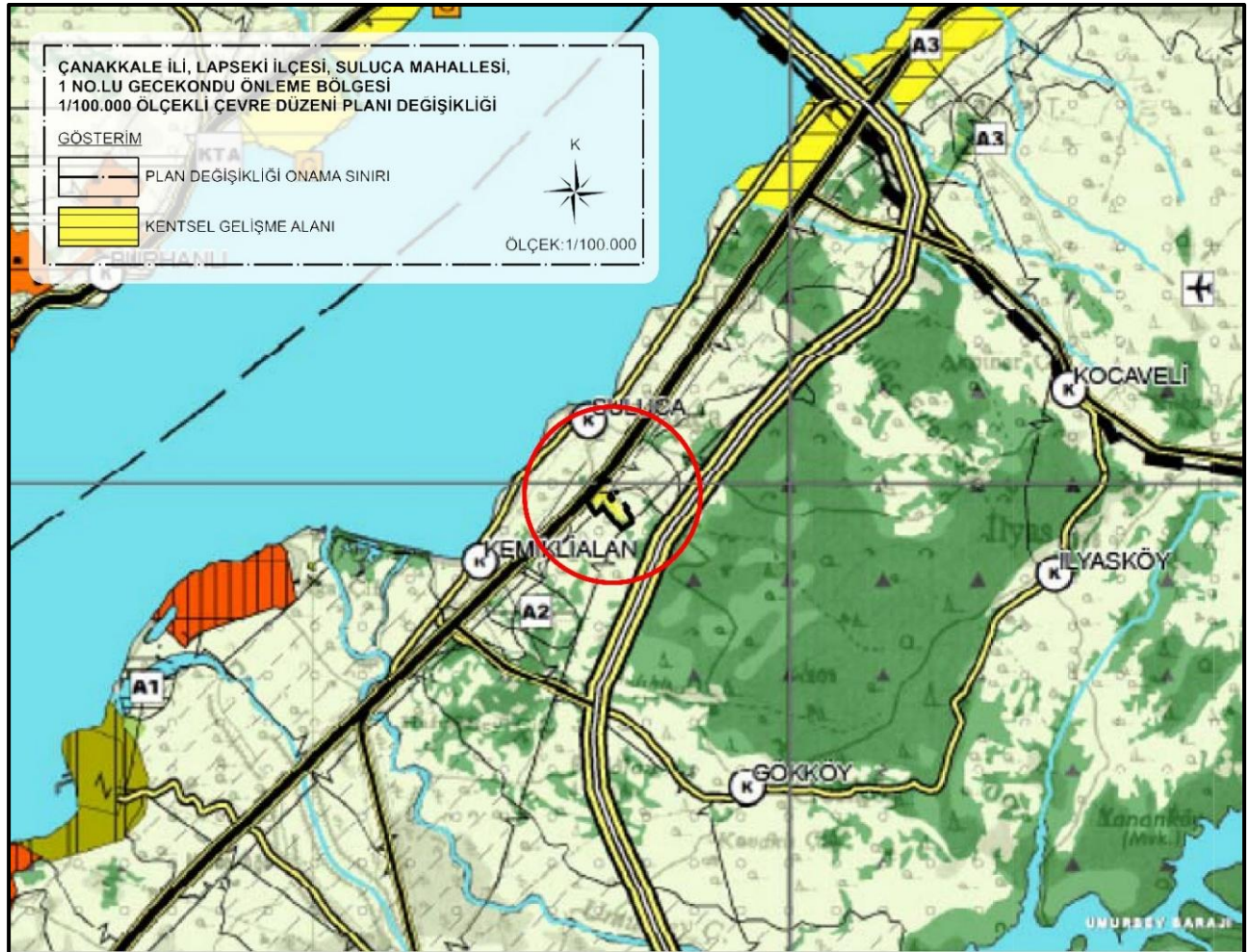
Ülke çapında geliştirilen alt ve dar gelirli vatandaşların barınma ihtiyaçlarının karşılanması, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, planlı arsa üretimi, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na ait olan Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesinde bulunan alanda planlama çalışmaları yapılmaktadır.

Yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda, kentin nüfusunun artış eğiliminde olduğu ve bu doğrultuda artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yeni yerleşim alanlarının oluşturulması, bu alanların kentin bütünüyle uyum içinde planlanması, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekânlar oluşturulması, kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanına ilişkin farklı kurumlardan alınan yazılar ile kurumların talepleri değerlendirilmiş ve bu talepler doğrultusunda plan kararları alınmıştır.

Bu bağlamda yapılan incelemeler, araştırmalar, eşik analizi, sentez, ilgili kurumlardan alınan görüşler, İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde, üst ölçekli plan kararlarını güncelleme amacıyla 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı fonksiyonları dikkate alınarak plan değişikliğine gidilmiştir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”, “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)”nın amaç, ilke ve stratejileri ile ilgili kurum görüşleri çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”nın H-17 nolu plan paftasında plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Suluca Mahallesi, 152 ada 1 parsel, 148 ada 974 parsel, 148 ada 973 parsel 148 ada 972 parsel 148 ada 971 parsel, 153 ada 1 parsel ve 148 ada 970 parsellerin bulunduğu alan Balıkesir-Çanakkale 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile “*Kentsel Gelişme Alanı*” olarak planlanmıştır.



Harita 2 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği