

DEFNE İLÇESİ (HATAY)
ÇEKMECE MAH. 11485 NO.LU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

A - GENELLEMELER

1. İdari Konum:

Planlaması yapılan alan, Defne ilçesine bağlı Çekmece mahallesi sınırları içerisinde bulunan P36D08A2B no.lu Uygulama İmar Planı paftasında ve 11485 no.lu parsel üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu parsel toplam 12653m2 büyüklüğünde ve tarla vasfında olup şahıs mülkiyetindedir. Parselin tamamında plan değişikliği talep edilen alan 6000m2 büyüklüğündedir.



UYDU GÖRÜNTÜSÜ (GOOGLE)



UYDU GÖRÜNTÜSÜ (TKGM)

2. İklim ve Bitki Örtüsü:

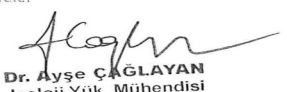
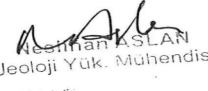
Hatay iklimi tipik Akdeniz iklimidir. Yazları kurak ve sıcak, Kışları ılıman ve yağışlıdır. Ortalama ısı 18.3 santigrat derecedir. İnceleme alanının karakteristik bitki örtüsü maki, zeytinlik, çam ağaçlarıdır.

3. Sosyo-Ekonomik Bilgiler:

Hatay İli Ekonomik yönden tarım ve sanayi kenti olarak değerlendirilmektedir. Özellikle tarım, İhracat ve nakliyecilik gelişmiş sektörlerdendir.

4. Mikro Bölgeleme Etüt Raporu

Plan teklifine konu alanında içerisinde bulunduğu Defne İlçesine ait hazırlanan Mikrobölgeleme Etüt Çalışması 11221 hektar üzerinde 112 adet 1/2000 ölçekli pafta, 38 adet 1/5000 ölçekli pafta olmak üzere mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 21.02.2018 tarihinde onaylanmıştır.

İL	HATAY	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Gülşahri Jeoloji Mühendisi  Gökhan DUMAN Jeofizik Mühendisi  Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Jeoloji Yük. Mühendisi
İLÇE	DEFNE	
BELDE	-	
KÖY/MAH	-	
MEVKİİ	-	
PAFTA	38 adet 1/5000 ölçekli pafta, 112 adet 1/2000 ölçekli pafta.	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU  Nesrinhan KALKAN Jeoloji Yük. Mühendisi  Yücel EKİNGÜ Jeoloji Mühendisi  Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi  Canan AKIN Jeoloji Yüksek Mühendisi		
648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.		
21/02/2018  Cahit KOÇAMAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı T. ... / ... / 2018  A. Hakan AYBER Genel Müdür Yardımcısı V.		
ONAY 21/02/2018  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU ONAY SAYFASI

ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLARINDA UYULACAK HUSUSLAR;

- YAPI PARSELİNİN ETKİLENECEĞİ STABİLİTE SORUNLAR, PARSEL BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDE YAPILACAK YAMAÇ BOYU AYRINTILI STABİLİTE ANALİZLERİYLE ORTAYA KONMALIDIR.
- PARSELİ ETKİLEYECEK HER TÜRLÜ STABİLİTE SORUNUNA YÖNELİK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ, YAPILAŞMA ÖNCESİ ALINMALIDIR.
- BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN KAZILARDA VE ÖZELLİKLE DERİN KAZILARDA, KENDİ VE KOMŞU PARSELLER İLE ÇEVREDEKİ YOLLARIN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE, STABİLİTE PROBLEMLERİNE KARSİ GEREKLİ ÖNLEMLER MUTLAKA ALINMALIDIR.
- YAPI YÜKLERİ, STABİLİTE SORUNUNA NEDEN OLACAK ZEMİN SEVİYELERİ ALTINDAKİ STABİL JEOLÖJİK BİRİMLERE TAŞITTIRILMALIDIR.
- YAPI PARSELİNİ VEYA KOMSU PARSELLERİ TEHDİT EDECEK KAZI ŞEVLERİ UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMALIDIR.
- PARSELDE STABİLİTE SORUNUNA NEDEN OLACAK VE YAPI TEMELLERİNİ OLUMSUZ ETKİLEYECEK YÜZEY VE YERALTI SULARININ UZAKLAŞTIRMASINA YÖNELİK UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILMALIDIR.
- EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE OLASI STABİLİTE PROBLEMLERİNİN ÖNÜNE GEÇİLMESİ AÇISINDAN TERASLAMA, EĞİM DÜŞÜRME, KADEMELENDİRME VB. UYGUN PROJELENDİRME YÖNTEMLERİNİN UYGULANMASI ÖNERİLİR.
- ÇEVRE DRENAJİ SAĞLANMALI VE YAĞMURLU MEVSİMLERDE OLUŞAN YÜZEY SULAN, SIZINTI SULARI, KAYNAK SULARI VE YAPILARIN ATIK SULARI KAFA HENDEKLERİ VE BENZERİ YÖNTEMLERLE ETKİSİZLEŞECEK KADAR UZAKLAŞMALI, TEMEL KAZILARINDA YER ALTI SUYUNA RASTLANAN KESİMLERDE DRENAJININ SAĞLANMASI GEREKLİDİR.
- DOĞAL VE KAZILAR SONRASI OLUŞAN SEVLER, AÇIKTA BIRAKILMADAN DAYANMA YAPILARI VE BENZERİ ÖNLEMLERLE DAHA GÜVENLİ HALE GETİRİLMELİDİR.
- İNCELEME ALANI İÇERİSİNDEKİ KİREÇTAŞI VE KİLLİ KİREÇTAŞI BİRİMİNDE KARSTİK BOŞLUK GÖZLENMEMEKLE BİRLİKTE, BU BİRİMLER KİNK-ÇATLAKLAR BOYUNCA SU ALINCA ERİME ÖZELLİĞİNDEN DOLAYI ZEMİN TEMEL ETİLERİNDE DETAYLI OLARAK İRDELENMELİ GEREKMEİ HALİNDE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- YAPILAŞMAYI ETKİLEYECEK HER TÜRLÜ STABİLİTE SORUNU İLE ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. SORUNA YÖNELİK ÖNLEMLER, PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDEN ELDE EDİLECEK SONUÇLARA GÖRE UZMAN MÜHENDİSLERCE PROJELENDİRİLMELİ VE BELEDİYESİ KONTROLÜNDE UYGULANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMELİDİR.
- EĞİMLİ ALANLARDA ÜSTTEKİ GEVŞEK ZON KALINLIĞI BELİRLENMELİDİR. TEMEL KAZISI İLE HARFEDİLECEK KADAR İNCE İSE KALDIRILMALI BİNA TEMELLERİ REZİDİEL ALTINDAKİ KAYA BİRİMLERE TAŞITTIRILMALIDIR.
- BİNALARDAKİ FARKLI OTURMALARDAN KAYNAKLI HASARLAR ÖNLEMELİK İÇİN, TEMELLERİN AYNI JEOLÖJİK, LİTOLOJİK, JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ BİRİMLERİN ÜZERİNE OTURTTURULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURMASI GEREKEN TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELENDİRİLMEME GİDİLMELİDİR.

- BU İTİBARLA YAPILAŞMA ÖNCESİ HAZIRLANACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİNDE ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ ÖZELLİKLERİ VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE UYGUN TEMEL DERİNLİĞİ VE TEMEL TİPİ ÖNERİLMELİ VE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.

- BU ALAN İÇERİSİNDEKİ TÜM AKAR VE KURU DERELER İÇİN PLANLAMA ÖNCESİ DSİ'DEN GÜNCEL GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞE BAĞLI KALINARAK PLANLAMAYA GİDİLMELİDİR.

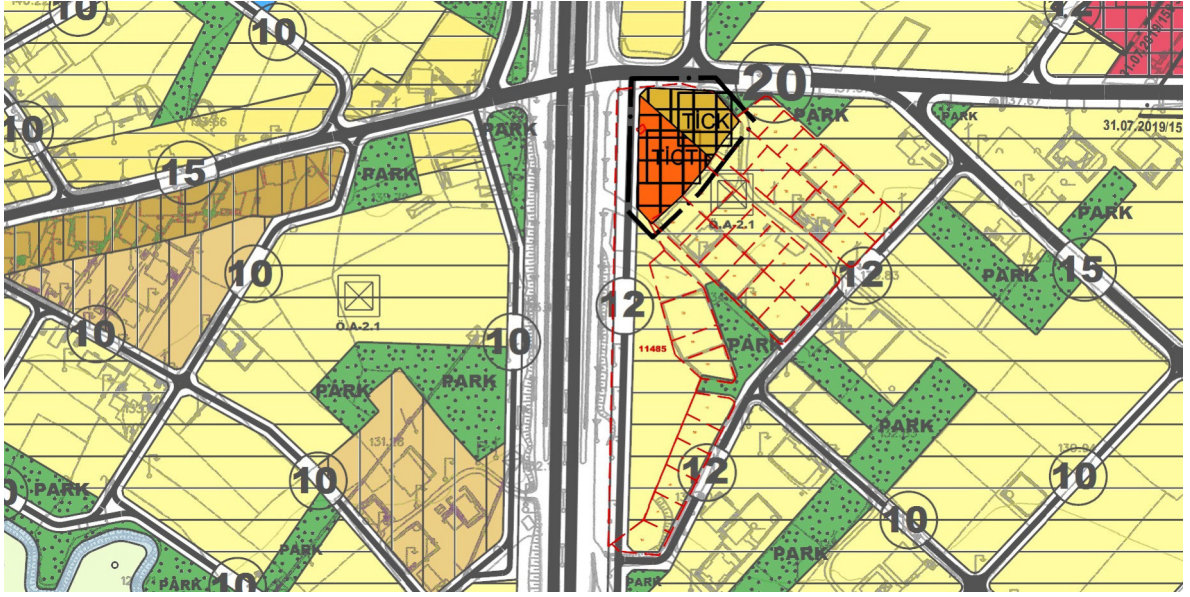
5. Mevcut İmar Durumu:

Planlama alanı Çekmece mahallesine ait imar planı içinde, Çevre yolu caddesinin doğu yönünde bulunmakta olup kuzey yönünden 20m genişliğinde planlanan Muammer Aksoy caddesine cephelidir ve ulaşılabilirlik problemi yoktur.

Mevcut onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olacak şekilde planlanmıştır.



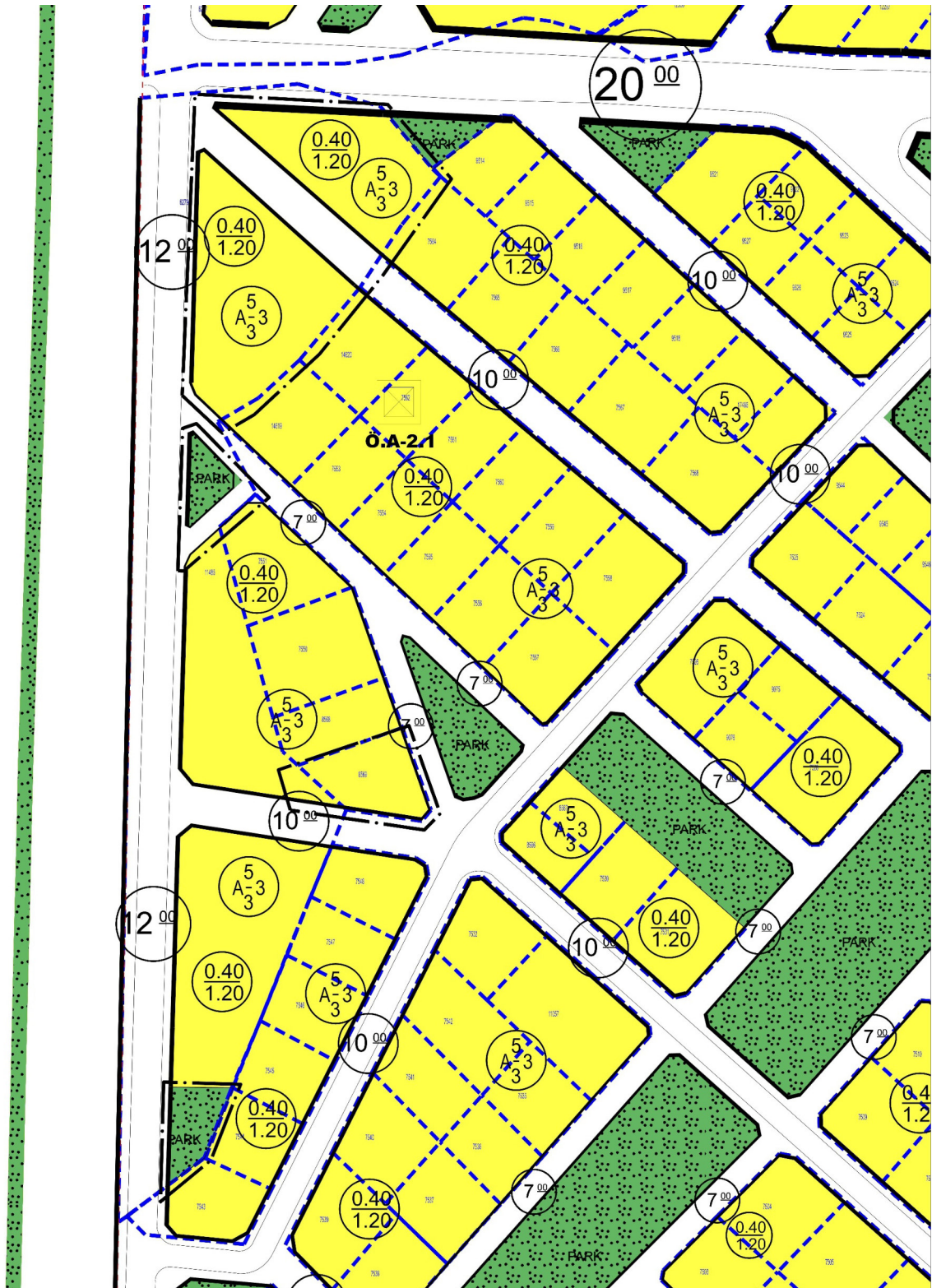
MEVCUT 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI (KENTSEL YERLEŞİK ALAN)



**HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 17.03.2025 TARİH VE 111 SAYILI
KARARI İLE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
(TİCARET – TURİZM ALANI (TİCT), TİCARET – KONUT ALANI (TICK)
ve GELİŞME KONUT ALANI)**

Parselin bulunduğu bölgeyi kapsayan ve yürürlükte olan 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında; 11485 no.lu parselin kuzey ucunda Ticaret – Turizm Alanı ile Ticaret - Konut Alanı amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 17.03.2025 tarih ve 111 Sayılı Hatay Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Askı ve ilan süreci tamamlanmıştır.

Planlama alanı Çevre yolunun doğu yönünde bulunmakta olup 20m genişliğinde planlanan Muammer Aksoy caddesine cephelidir ve çevresinde konut alanları ile ticaret alanları bulunmaktadır.



6. Başvuru Amacı:

İlimizde yaşanan deprem afeti sonrasında yaşanan yıkımlardan dolayı ana ulaşım arteri olan Antakya - Yayladağı caddesi (çevre yolu caddesi) kenarında günlük ihtiyaçların karşılandığı ticari birimler, ofisler ve bankalar konumlanmıştır.

Defne ilçesi Çekmece mahallesinde bulunan söz konusu 11485 no.lu parselde yapılacak yatırımlara uygun olacak şekilde hazırlanmış olan ve ekte sunulan "Ticaret – Turizm Alanı (TİCT) ile Ticaret – Konut Alanı (TİCK)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin onaylanması talep edilmektedir.

7. Plan Onama Süreci:

Defne Belediyesi'ne sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; Defne Belediye Meclisinin 03.07.2025 tarih ve 86 sayılı kararı ile TİCT ve TİCK alanları için yapılaşma koşulları Emsal:1.60 ve Yençok:4kat şeklinde değiştirilerek onaylanmıştır.

Onaylanan plan değişikliği dosyasının Hatay Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonunda değerlendirilmesi sonucunda; Planlama alanının çevre yolu üzerinde olması ve özellikle turizm tesis alanı için yatırımın teşvik edilmesi açısından TİCT ve TİCK alanları için yapılaşma koşullarının plan teklifinin sunulduğu şekilde E:2.00 ve Yençok:5KAT yapı nizamı verilmesinin uygun olduğuna, TİCT ve TİCK alanları arasından geçen yolun kullanımlar arasından kaldırılarak kuzey – güney yönünde ihdas edilerek imar adası oluşturacak şekilde düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

B - PLANLAMA KARARLARI

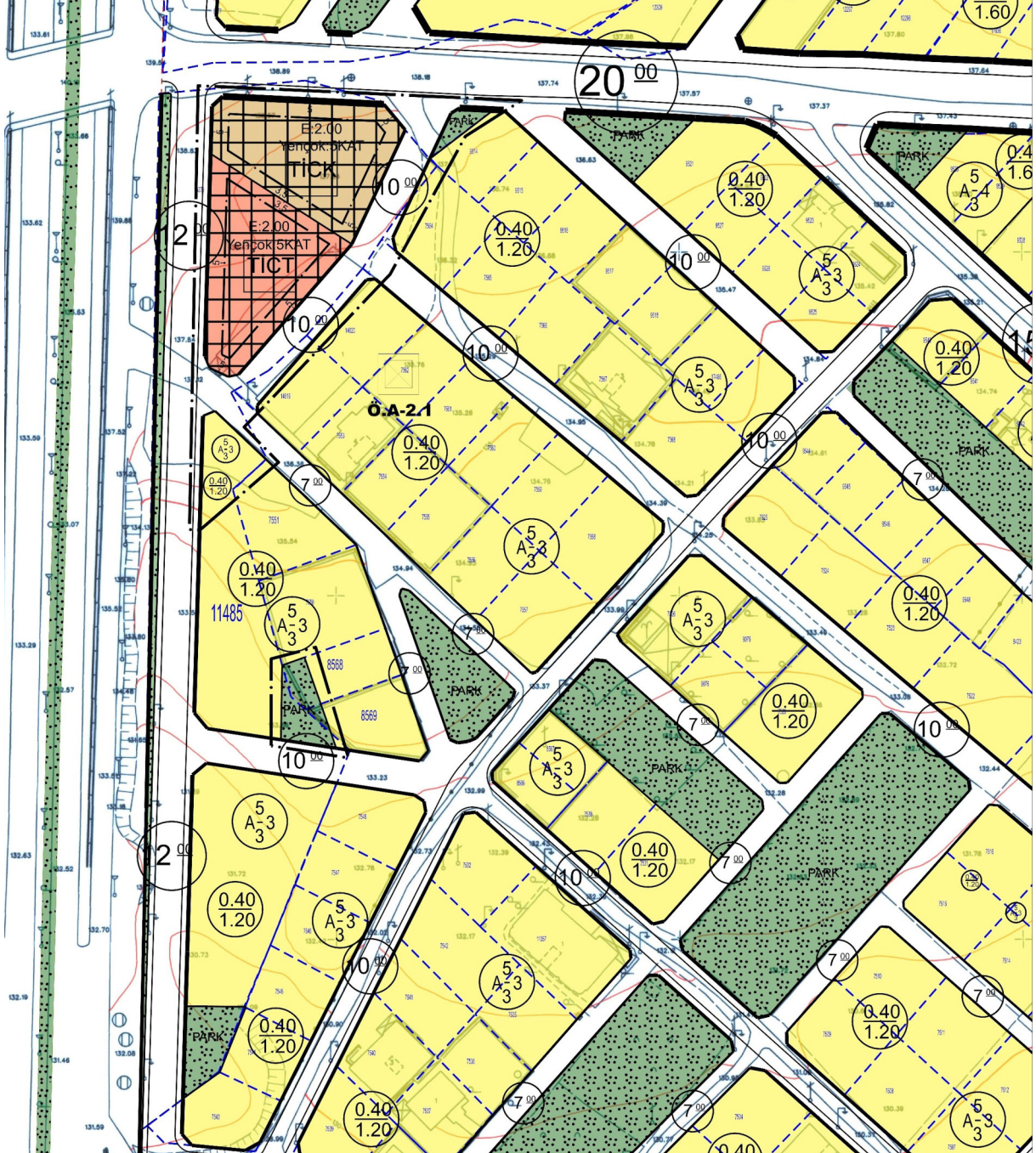
Söz konusu parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği projesi düzenlenirken;

Defne ilçesi Çekmece Mahallesi 11485 no.lu parsel; konumu ve çevresindeki mevcut plan kararları ile yapılacak yatırımlar dikkate alınarak parselin kuzey ucunda "Ticaret – Turizm Alanı (TİCT) ile Ticaret – Konut Alanı (TİCK)" kullanımında alanlar planlanmıştır. Söz konusu alanlara E:2.00 ve Yençok:5KAT yapı nizamı önerilmiştir. TİCT ve TİCK alanları arasından geçen yol kullanımlar arasından kaldırılarak, kuzey – güney yönünde ihdas edilerek imar adası oluşturacak şekilde düzenlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri plana işlenmiştir.

Ayrıca 11485 no.lu parselin ortalarında ve güney ucunda küçük parçalar halinde planlanan park alanları iptal edilmiş olup Ayrık – 3 kat ve 0.40/1.20 yapı nizamında gelişme konut alanı olarak planlanan imar adalarına dahil edilmiştir. İptal edilen park alanı miktarı aynen korunacak şekilde mülkiyeti aynı şahısa ait olan arsa vasıflı 8569 no.lu komşu parsel içerisinde ihdas edilmiştir. Dolayısıyla donatı alanlarında eksilme olmamıştır.

Söz konusu parselde yapılacak yatırımlarda Defne İlçesinin sosyo – ekonomik yapısına uygun olan konaklama ve eğlenceye yönelik turizm yatırımları ile sosyal ihtiyaçların karşılandığı ticari birimler yapılacaktır. Bu hususta teklif edilen plan değişikliği ilimizin ekonomik açıdan kalkınmasına yönelik önem arz etmektedir.

Plan tadilatı teklifi mekansal planlar yapım yönetmeliğinin EK_1d uygulama imar planı gösterimler tablosu dikkate alınarak hazırlanmıştır.



ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI :

1.PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MEVCUT PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

2.AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILARA AİT MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.ÇEVRE KİRLİLİĞİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

4.OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

Bilgi ve gereği için ilgililere saygıyla sunulur.