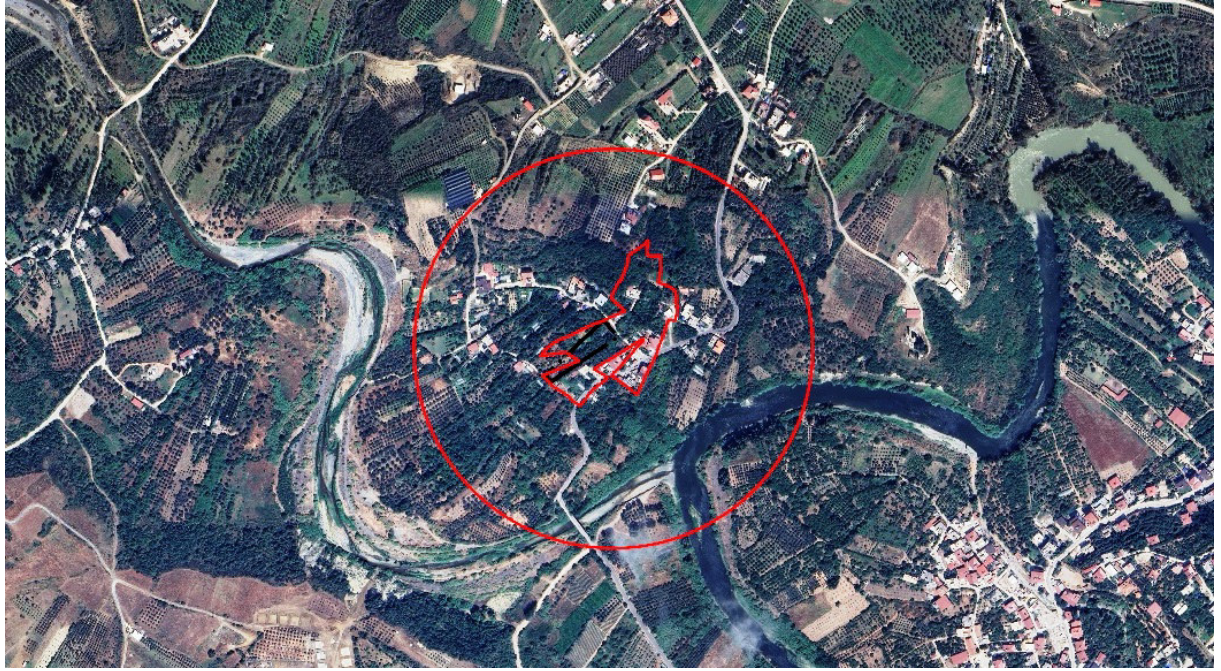


**DEFNE BELEDİYESİ (HATAY)
YENİÇAĞ (TAVUKLU) MAH. 559 NO.LU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

A - GENELLEMELER

1. İdari Konum:

Planlaması yapılan alan, Defne ilçesine bağlı Yeniçağ (Tavuklu) mahallesi sınırları içerisinde bulunan P36d12c2b no.lu Uygulama İmar Planı paftasında ve 559 no.lu parsel üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu parsel toplam 19819m² büyüklüğünde olup şahıslar mülkiyetindedir. **Plan tadilatına konu edilen alan 1820m²'dir.**



UYDU GÖRÜNTÜSÜ (GOOGLE)



UYDU GÖRÜNTÜSÜ (TKGM)

Defne İlçesi (Hatay)
Yeniçağ (Tavuklu) Mahallesi 559 no.lu parsele ait
1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği

2. İklim ve Bitki Örtüsü:

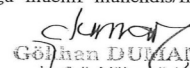
Hatay iklimi tipik Akdeniz iklimidir. Yazları kurak ve sıcak, Kışları ılıman ve yağışlıdır. Ortalama ısı 18.3 santigrat derecedir. İnceleme alanının karakteristik bitki örtüsü maki, zeytinlik, çam ağaçlarıdır.

3. Sosyo-Ekonomik Bilgiler:

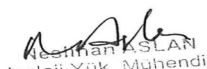
Hatay İli Ekonomik yönden tarım ve sanayi kenti olarak değerlendirilmektedir. Özellikle tarım, İhracat ve nakliyecilik gelişmiş sektörlerdendir.

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
İLÇE	DEFNE	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
BELDE	-	 Gökhan DUMAN Jeofizik Mühendisi
KÖY/MAH	-	 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Jeoloji Yük. Mühendisi
MEVKİİ	-	
PAFTA	38 adet 1/5000 ölçekli pafta, 112 adet 1/2000 ölçekli pafta.	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


Nesimhan KASLAN
Jeoloji Yük. Mühendisi


Yücel EKİNGÖR
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 KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

... / ... / 2018


A. Hakan AYBER
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY

21/02/2018


Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU ONAY SAYFASI

2

Defne İlçesi (Hatay)
Yeniçağ (Tavuklu) Mahallesi 559 no.lu parsel
1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği

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 JEOLojİK 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.

Defne İlçesi (Hatay)
Yeniçağ (Tavuklu) Mahallesi 559 no.lu parsele ait
1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği

• BİNALARDAKİ FARKLI OTURMALARDAN KAYNAKLI HASARLAR ÖNLEMEK İÇİN, TEMELLERİN AYNI JEOLÖJİK, LİTOLOJİK, JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ BİRİMLERİN ÜZERİNE OTURTTURULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURMASI GEREKEN TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELENDİRİLMEME GİDİLMELİDİR.

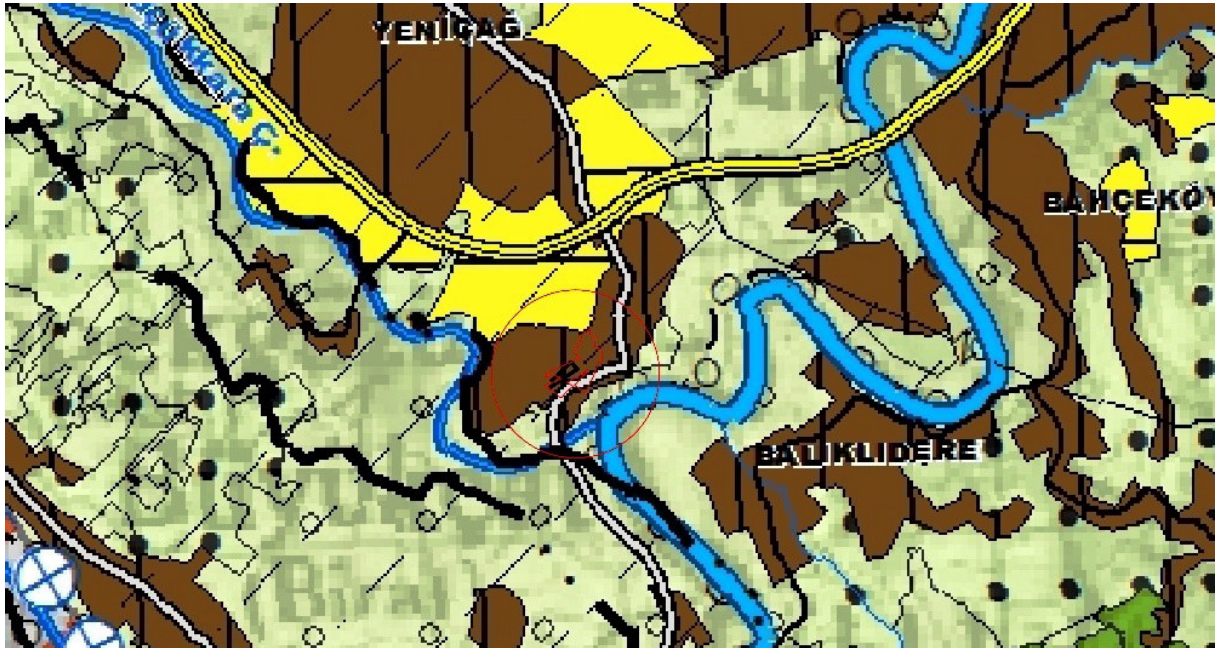
• BU İTİBARLA YAPILAŞMA ÖNCESİ HAZIRLANACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİNDE ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ ÖZELLİKLERİ VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE UYGUN TEMEL DERİNLİĞİ VE TEMEL TİPİ ÖNERİLMELİ VE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.

• 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 Yeniçağ (Tavuklu) mahallesine ait imar planı içinde, Antakya – Samandağ karayolunun güneydoğu yönünde iç kısımlarda bulunmakta olup 10m genişliğinde planlanan imar yoluna cephelidir ve ulaşılabilirlik problemi yoktur.

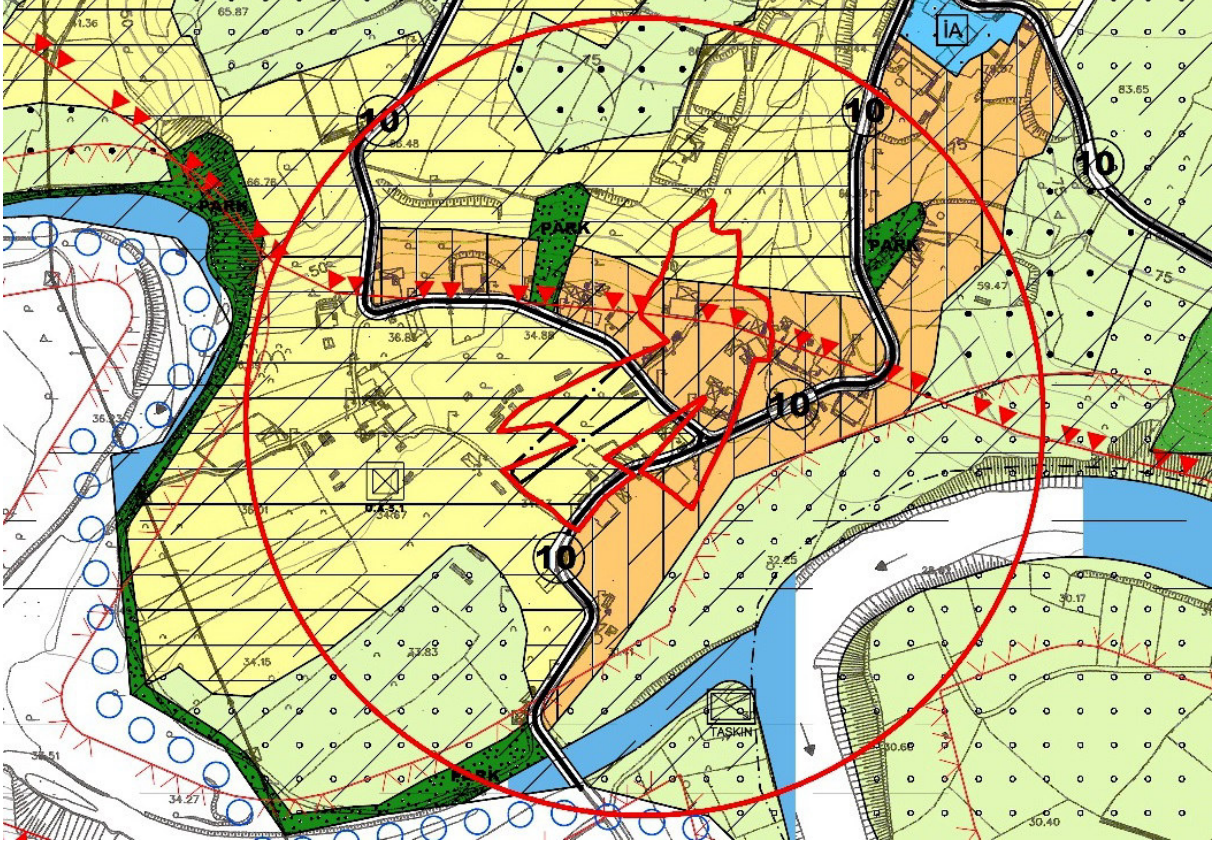
Mevcut onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olacak şekilde planlanmıştır.



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

Defne ilçe merkezi ve yakın çevresini kapsayan 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı 08.03.2019 tarih ve 68 sayılı Hatay Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

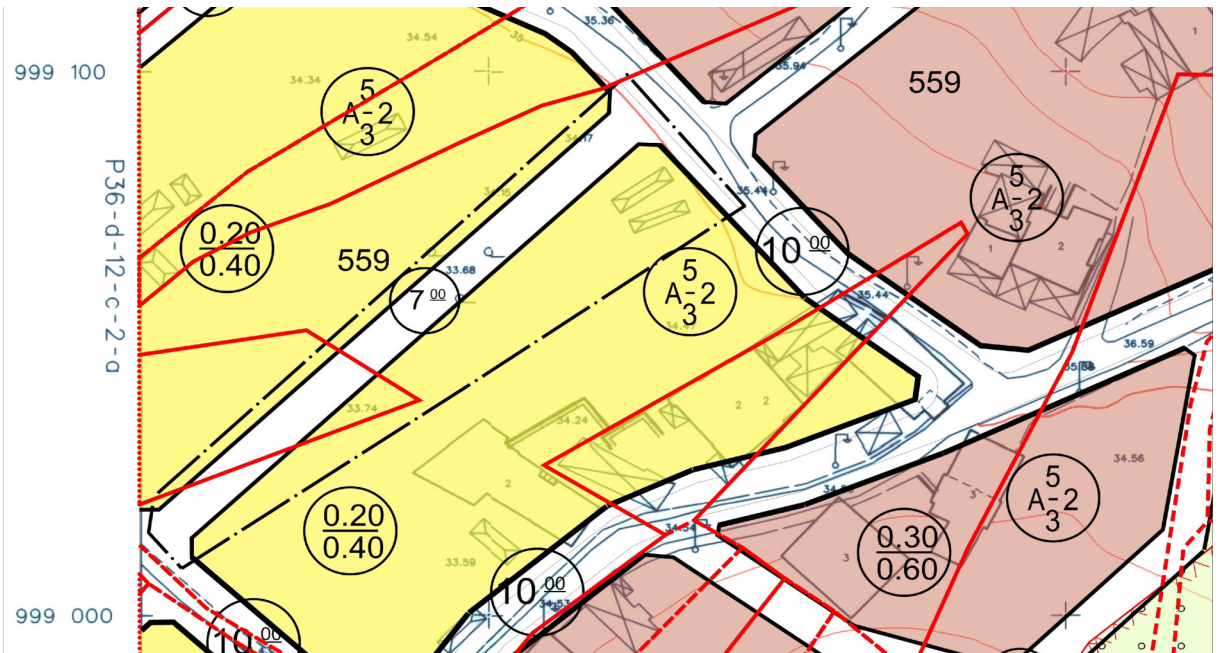
Defne İlçesi (Hatay)
Yeniçağ (Tavuklu) Mahallesi 559 no.lu parsele ait
1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği



MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Parselin bulunduğu bölgeyi de kapsayan ve yürürlükte olan 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parsel kısmen Yerleşik (meskun) Konut Alanı kısmen de Gelişme Konut Alanı olacak şekilde planlanmıştır.

Planlama alanı Antakya – Samandağ yolunun güneydoğu yönünde iç kısımlarda bulunmakta olup 10m ve 7m genişliğinde planlanan imar yollarına cephelidir ve çevresinde konut alanları ile tarımsal amaçlı kullanılan imarlı alanlar bulunmaktadır.



MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Defne İlçesi (Hatay)
Yeniçağ (Tavuklu) Mahallesi 559 no.lu parsel için
1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği

Söz konusu parsel mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; büyük bir kısmı Konut Alanı, bir kısmı da imar yolları olacak şekilde planlanmıştır. Konut Alanı olarak planlanan alanlara Ayrık – 2 kat ve 0.20/0.40 yapı nizamı önerilmiştir.

Söz konusu 559 no.lu parselin içinden geçen 7 metrelik imar yolları planlanmıştır. Parsel malikleri arasında yapılacak ifraz işleminde plan değişikliğine konu edilen 7 metrelik yol zemindeki fiili kullanımlara göre nakıs parsel oluşumuna sebep olmakta ve mağduriyetlere sebep olmaktadır.

6. Başvuru Amacı:

Defne ilçesi Yeniçağ (Tavuklu) mahallesinde bulunan söz konusu 559 no.lu parselin ifraz işleminin yapılarak kamuya ayrılmış alanların bedelsiz terkinin sağlanmaya çalışılması dikkate alınarak; ilgili mevzuata uygun olacak şekilde hazırlanmış olan ve ekte sunulan “7metre genişliğindeki yolun yeniden düzenlenmesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin onaylanması talep edilmektedir.

B - PLANLAMA KARARLARI

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

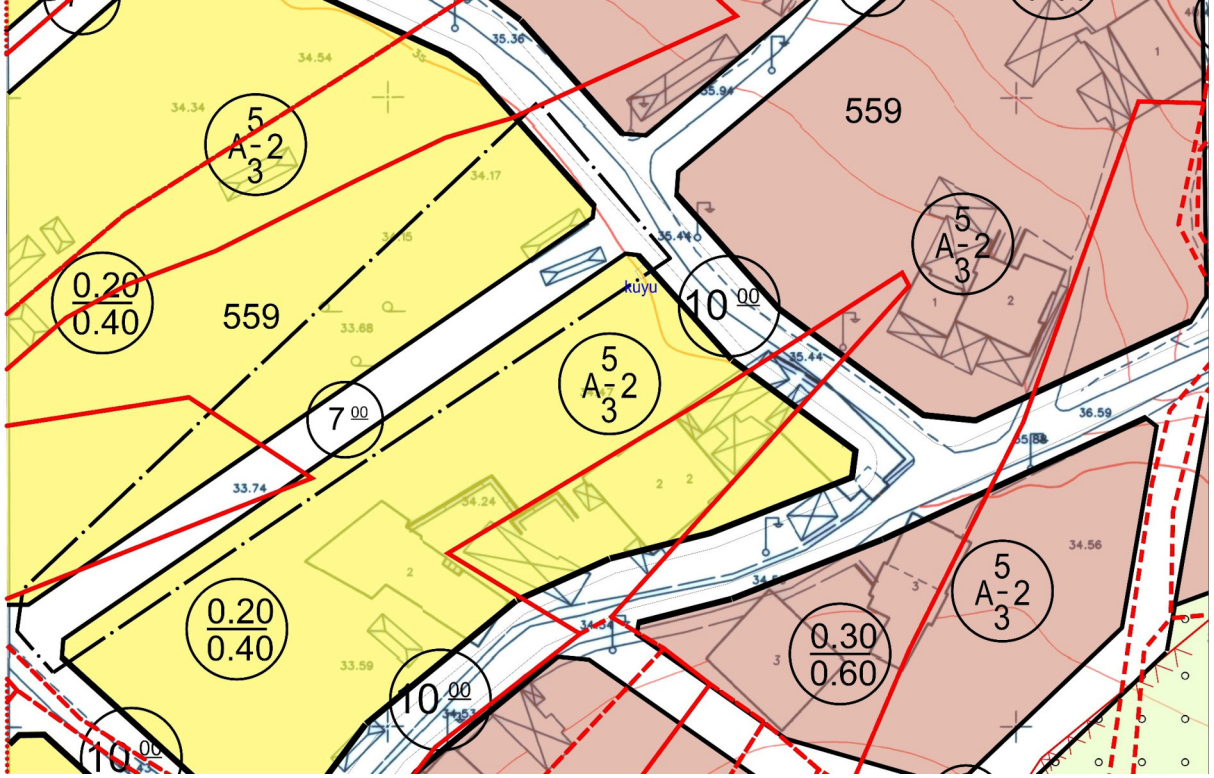
Defne ilçesi Yeniçağ (Tavuklu) Mahallesi 559 no.lu parselin ifraz işleminin yapılabilmesi ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve ilgili mevzuat dikkate alınarak; parselin hissedarlarından birinin yıllardır kullandığı kısımdan geçen 7 metrelik yol güneydoğu yönüne doğru kaydırılarak, parselin içinden geçen ve zeminde açık olan 10m’lik yola bağlanmıştır.

Mevcut doku ve hissedarların zeminde kullandıkları alanlar dikkate alınarak; 7 metrelik yol nakıslık giderilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu 559 no.lu parselin kısmen yerleşik kısmen gelişme konut alanı olan kullanım kararı ile mevcut yapı nizamı aynen korunmuştur.

Plan tadilatı teklifi mekansal planlar yapım yönetmeliğinin EK_1d uygulama imar planı gösterimler tablosu dikkate alınarak hazırlanmış olup yoğunluk artışına sebep olacak herhangi bir plan kararı önerilmemiştir.

Defne İlçesi (Hatay)
Yeniçağ (Tavuklu) Mahallesi 559 no.lu parsele ait
1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği



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.