

DEFNE (HATAY), ÇEKMECE MAHALLESİ

**936 ADA 15277 NOLU PARSELİN YAPILAŞMA
KOŞULLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ VE
KONUT ALANI AMAÇLI**

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

PLAN AÇIKLAMA/GEREKÇE RAPORU



Planning & Project Development



RAPOR ÖZETİ

Planlama Alanı	: Defne, HATAY
Raporun Konusu	: Hatay İli, Defne İlçesi, Çekmece Mahallesi 936 Ada 15277 Parselin Yapılaşma Koşullarının Yeniden Düzenlenmesi ve Konut Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği “Plan Açıklama/Gerekçe Raporu” hazırlanmıştır.

	ÇEKMECE MAHALLESİ 936 ADA 15277 PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ VE KONUT ALANI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
	Adı – Soyadı Ünvanı	İmza
Plan Müellifi	Mehmet İŞÇİMEN ŞEHİR PLANCISI ŞPO Oda Sicil No: 7304 PYYB (Karne) Grup: E	
Plan Müellifi	Hüseyin HANER ŞEHİR PLANCISI ŞPO Oda Sicil No: 774 PYYB (Karne) Grup: A	

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	8
2.1. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	8
2.2. COĞRAFİ YAPISI VE İKLİM ÖZELLİKLERİ.....	9
2.3. TEKTONİK YAPI VE DEPREMSELLİK DURUMU	11
3. YAPILAŞMA VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ.....	13
3.1. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	13
4. MERİ PLAN DURUMU	14
4.1. DEFNE(HATAY) İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ...	14
5. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI	15
6. PLAN TEKLİFİ	16
7. PLAN NOTLARI.....	16

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Türkiye'nin güneyinde ve İskenderun körfezinin doğu kıyılarında yer alan Hatay, batıdan Akdeniz, güney ve doğudan Suriye, kuzeybatıdan Adana, kuzeyden Osmaniye ve kuzeydoğudan Gaziantep ile çevrilidir. Hatay Akdeniz Bölgesi'nin Adana Bölümü'nde Suriye'ye sınır bir ildir.



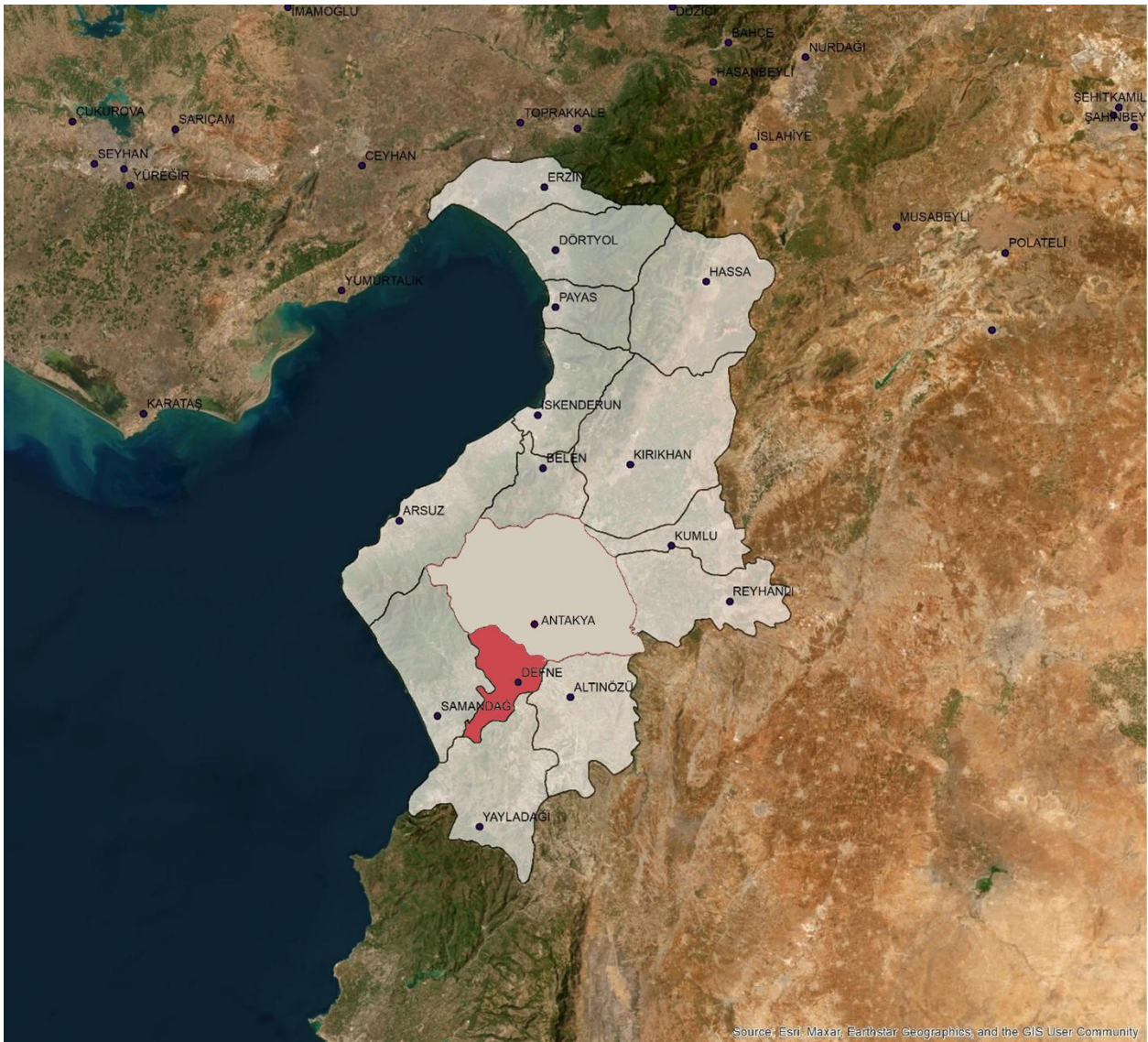
Şekil. Türkiye Coğrafi Bölge Sınırları

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına (İBBS) göre Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinden oluşan TR63 Bölgesinde yer alan Hatay, 35° 52' ve 37° 04' kuzey enlemleriyle, 35° 40' ve 36° 60' doğu boylamları arasında yer almaktadır.



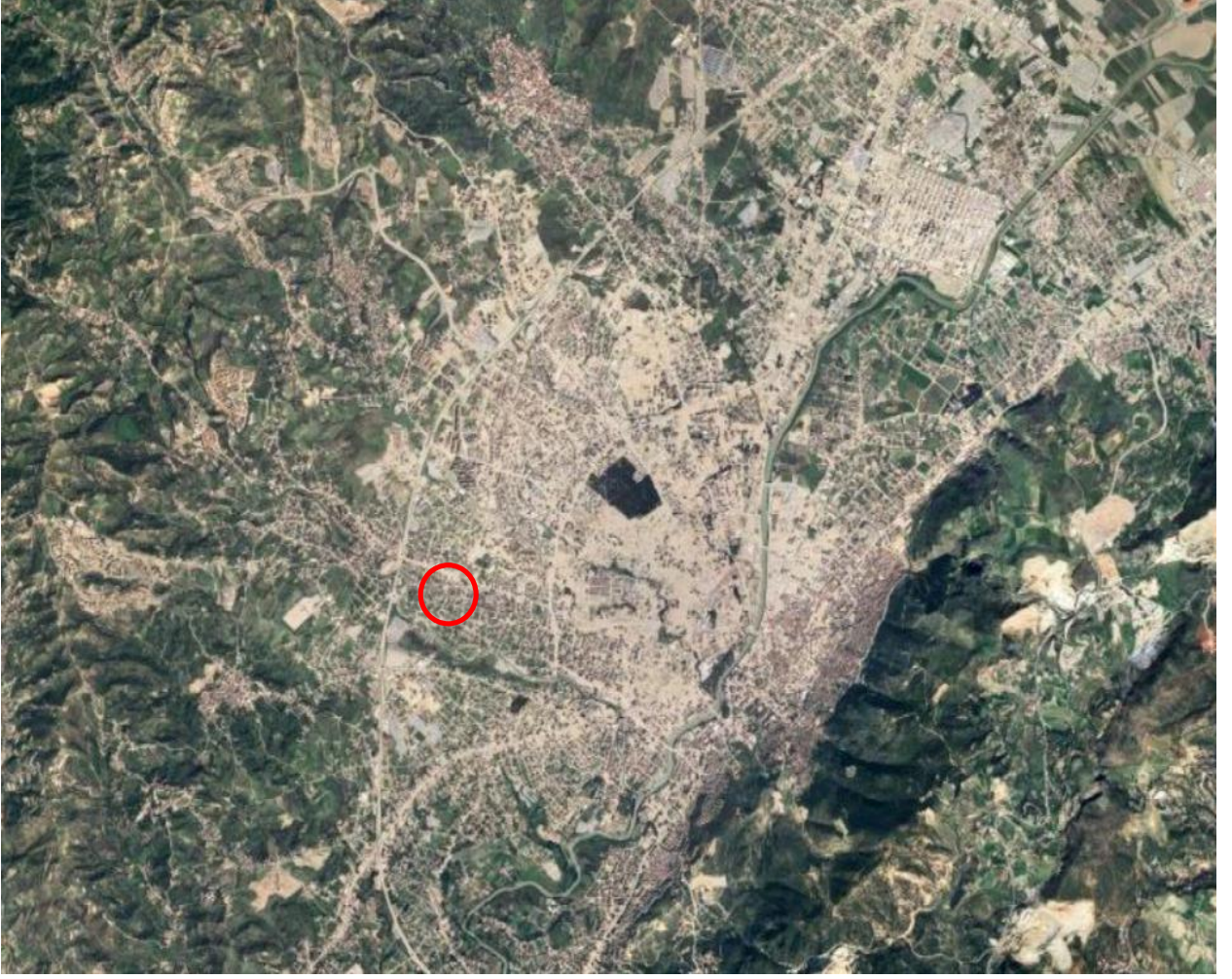
Şekil. Türkiye İBBS Bölgeleri

Defne, Türkiye'nin güneyinde, Hatay ilinin merkez ilçelerinden biridir ve Hatay ilinin güneydoğusunda yer alır. Defne İlçesi, Suriye sınırına yaklaşık 30 kilometre mesafededir. İlçe güneyden Yayladağı, kuzeyden Antakya, doğudan Altınözü ve batıdan Samandağ ilçeleriyle çevrilmiştir. Bu stratejik konum, Defne ilçesi ulaşım açısından gelişmiş durumdadır. İlçe, E-91 karayolu üzerinde bulunur ve ilçe merkezi Antakya şehir merkezine yaklaşık 8 km uzağındadır. İlçenin Suriye sınırına olan uzaklığı ise 55 km'dir. Bulunduğu konum itibariyle ilçede Akdeniz iklim özellikleri görülmektedir. Defne'nin çevresindeki doğal özellikler, dağlık alanlar ve verimli tarım arazileri, ilçenin ekonomik ve ekolojik yapısını şekillendirmektedir. Ayrıca, ilçe, Akdeniz İklimi'nin etkisi altında olup, kıyı bölgelerinin sıcak ve nemli yazlar ile ılıman kışlar yaşamasına rağmen, iç kesimlerde iklim koşulları daha kuru ve sıcak olabilmektedir.



Şekil. Defne İlçesinin Hatay İçerisindeki Konumu

936 ada 15277 parsel, Hatay ili, Defne ilçesi sınırları içerisinde, Çekmece Mahallesi'nde yer almaktadır. Bölgeye, Antakya merkezinden başlayarak ana yollar üzerinden kolayca ulaşım sağlanmaktadır.

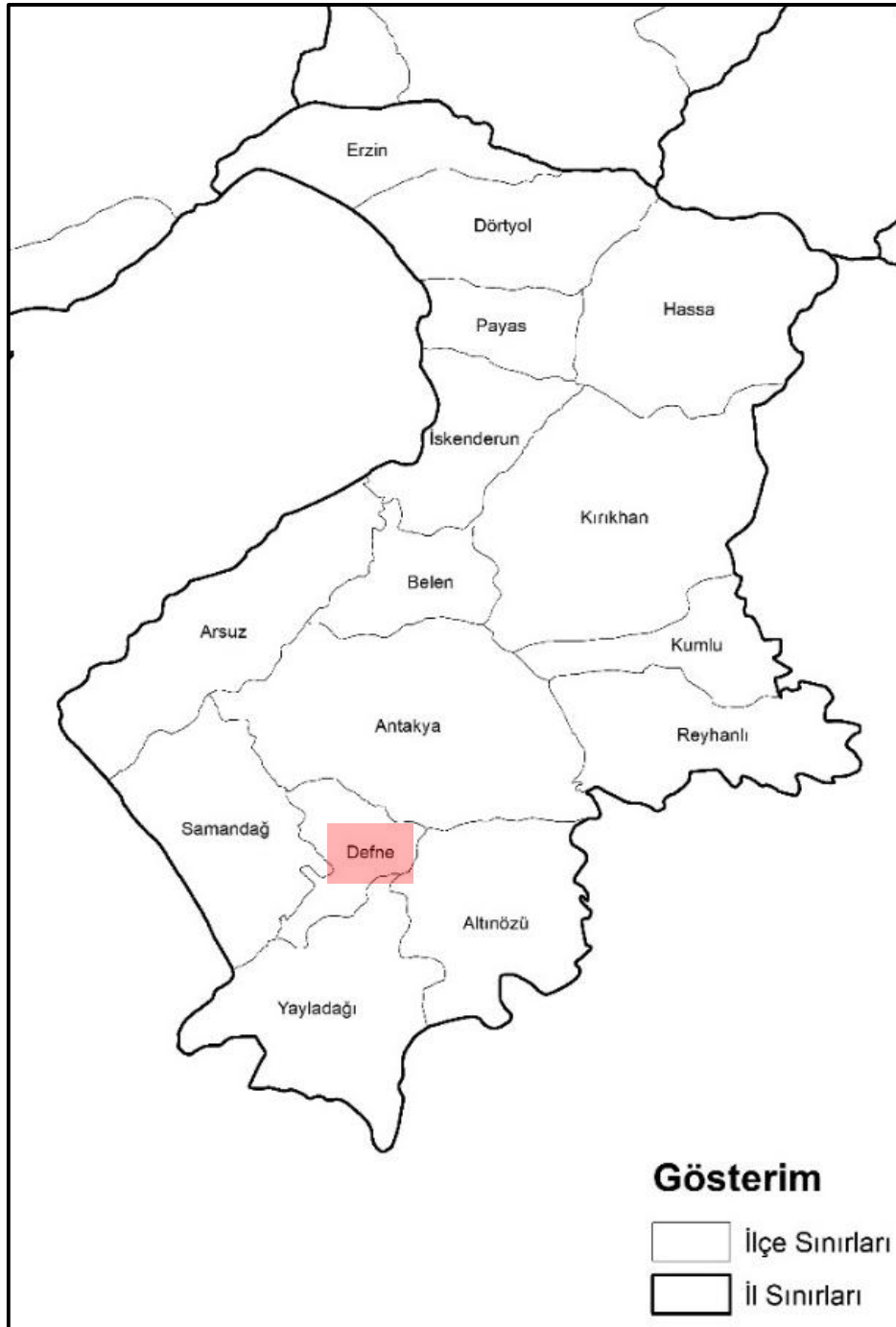


Şekil. Planlama Alanının Antakya İçerisindeki Konumu

2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Büyükşehir statüsüne sahip olan Hatay ilinde Altınözü, Antakya, Arsuz, Belen, Defne, Dört Yol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas, Reyhanlı, Samandağ, Yayladağı olmak üzere 15 ilçesi bulunmaktadır. Defne ilçesinin yüzölçümü 154 km²'dir.

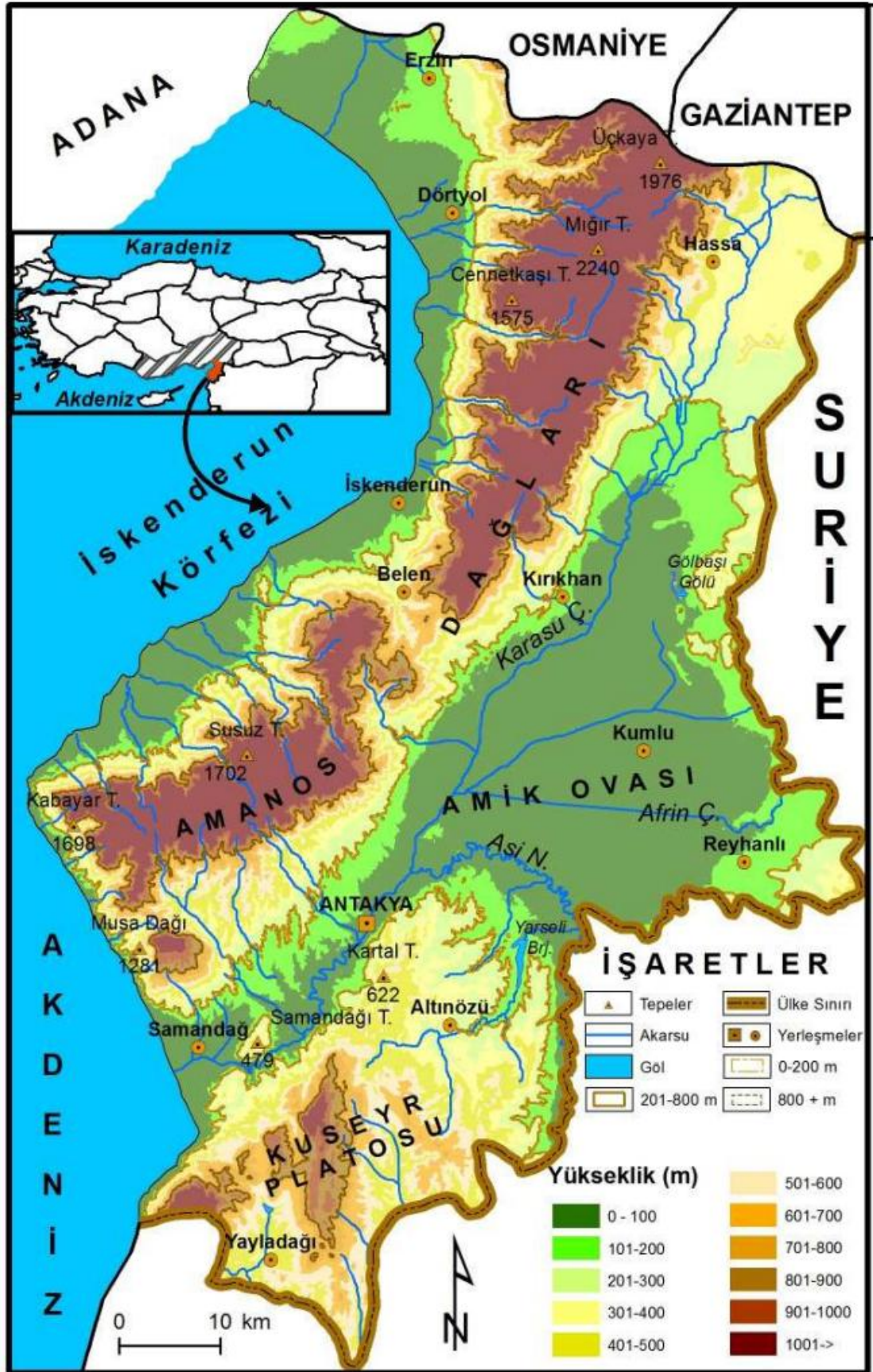


Şekil. Hatay İlçeleri Sınırları

2.2. COĞRAFİ YAPISI VE İKLİM ÖZELLİKLERİ

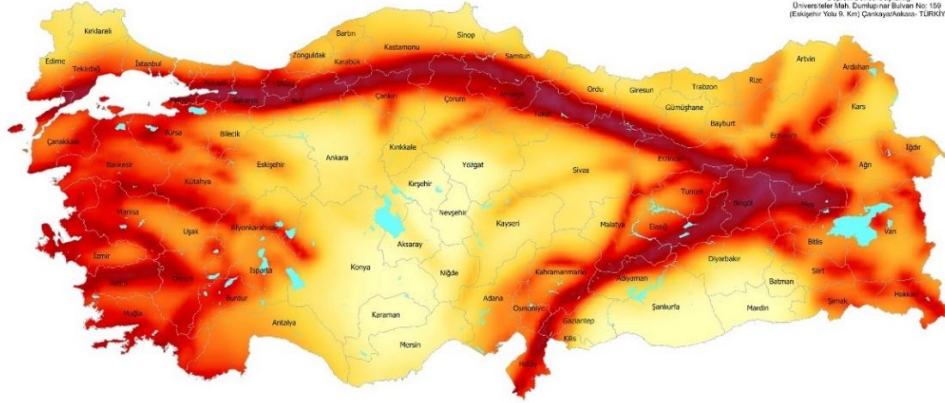
Hatay ve çevresi, yoğun tektonik hareketler nedeniyle çeşitli yeryüzü şekillerine ev sahipliği yapmaktadır. Bu bölgedeki başlıca yüzey şekilleri dağlar, platolar ve ovalar olarak sıralanabilir. Bölgenin en önemli dağlık alanı, Amik Ovası ile Akdeniz arasında, kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda bir set gibi yükselen Amanos Dağları'dır. Amanos Dağları, ilin en yüksek noktası olan ve Hassa'nın batısında yer alan Mığır Tepesi'dir (2240 m). Amanos Dağları'nın doğusunda, dağların uzanışına paralel olarak bir graben alanı yer alır. Bu grabenin tabanında, ilin en verimli tarım arazisi olan Amik Ovası bulunmaktadır. Hatay'daki diğer önemli ovalar ise İskenderun Körfezi'nin doğu ve kuzeydoğu kesimlerinde sıralanan İskenderun, Dört Yol, Payas ve Erzin Ovaları ile Asi Nehri'nin denize döküldüğü noktada bulunan Asi Delta Ovası'dır. İlin güneyinde, Asi Nehri ile Suriye sınırı arasında yer alan ve yükseltisi 400-900 metre arasında değişen alan ise Kuseyr Platosu olarak adlandırılmaktadır. Bu plato üzerinde yer yer tepelikler ve münferit olarak Keldağ (Kılıç Dağı 1730 m) gibi yükseltiler bulunmaktadır.

Defne, denizden yaklaşık 30 kilometre uzaklıkta bulunması nedeniyle kıyı etkilerinden uzak, karasal iklim özellikleri gösterir. İlçede yazlar sıcak ve nemli olup, sıcaklık genellikle 30°C'nin üzerine çıkar. Kışlar ise ılımandır ve sıcaklık nadiren 0°C'nin altına düşer. Kış aylarında yağışlar artarken, kar yağışı nadirdir. Defne'de yıllık yağış miktarı, tarımsal faaliyetler için önemli bir su kaynağı sağlar.



Şekil. Hatay İli Fiziki Haritası

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



Şekil. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Defne İlçesi, Türkiye'nin güneyinde, Hatay ilinin bir parçası olarak, oldukça sismik bir bölgede konumlanmaktadır. İlçe, Afrika Levhası ile Arap Levhası'nın kesişim noktasında yer alırken, bu levhaların Anadolu Levhası ile sınır oluşturduğu önemli bir tektonik bölgede bulunmaktadır. Defne İlçesi'nin tektonik yapısı, bu levhaların birbirleriyle olan etkileşimlerinden kaynaklanan çeşitli fay sistemleri tarafından şekillendirilmiştir.

Tektonik Yapı:

- **Afrika ve Arap Levhaları:** Antakya, Afrika Levhası'nın kuzeydoğudaki Arap Levhası ile çarpıştığı bölgede bulunur. Bu çarpışma, bölgedeki yerel gerilmeleri ve depremleri tetikler.
- **Doğu Anadolu Fay Hattı:** Antakya, Doğu Anadolu Fay Hattı'nın güney ucuna yakındır. Bu fay hattı, Kuzey Anadolu Fay Hattı'nın bir uzantısı olarak Türkiye'nin doğusundan batısına kadar uzanır ve bu fay hattı boyunca önemli sismik etkinlikler gözlemlenmektedir.

Depremsellik Durumu:

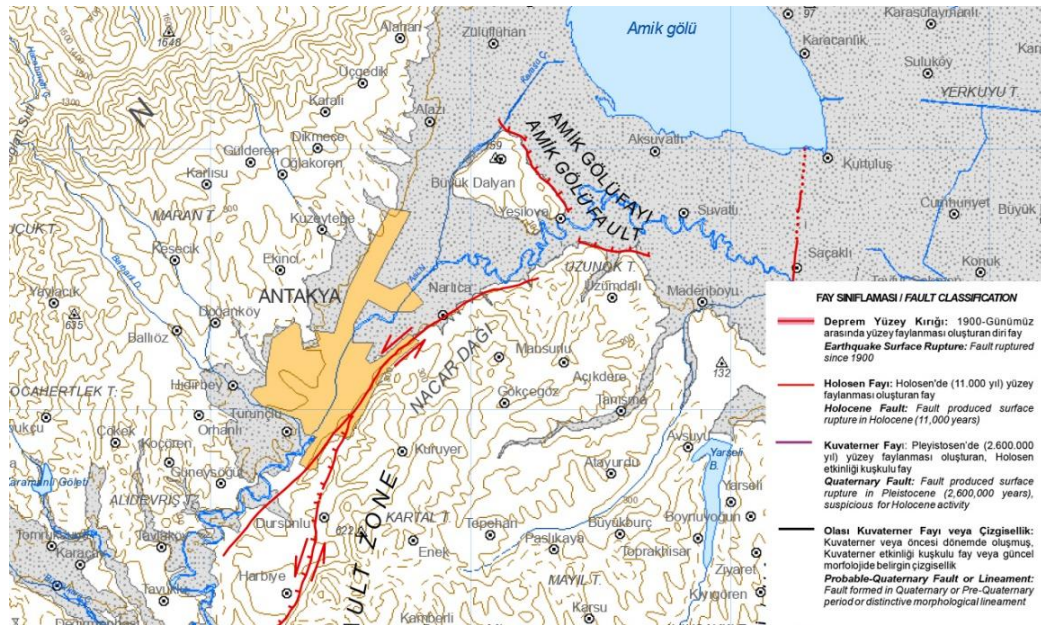
Çalışma alanı 1. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

- **2023 Hatay Depremi:** 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen tarihimizin en büyük depremleri (Mw 7.7 ve Mw 7.6) niteliğindeki 10 ili etkileyen depremlerde en çok

etkilenen bölge olmuştur ve en çok kaybı yaşamıştır. Antakya ve çevresindeki yerleşim yerlerinde geniş çaplı hasara yol açmıştır. Şehir merkezinde ve kırsal alanlarda büyük yıkımlara neden olmuştur. Bu olay, bölgenin sismik riskini ve yapısal zayıflıkları ortaya koymuştur.

- **Sismik Aktivite:** Antakya'nın çevresi, yüksek sismik aktiviteye sahip bir bölge olarak bilinir. Bu bölge, çeşitli büyüklükteki depremlerle etkilenmiştir. Özellikle, Arap Levhası ve Anadolu Levhası arasındaki hareketler, bölgede gerilme ve sismik aktiviteleri artırmaktadır.

Defne İlçesinin de içinde bulunduğu bu tektonik kuşak, sık sık yerel ve bölgesel depremlere yol açmaktadır. 2023 yılında yaşanan büyük Hatay Depremi, bu bölgenin depremselliğini açıkça gözler önüne sermiştir. Bu büyük sismik olay, bölgenin deprem riskini ve sismik aktivitesini bir kez daha vurgulamış ve yapılaşma ile risk yönetimi konularında önemli dersler sunmuştur. Antakya'nın bu tektonik ve sismik özellikleri, yerleşim alanları ve yapılaşma stratejileri açısından büyük önem taşımaktadır. Bölgedeki yapıların sismik güvenliği, depremselliğin getirdiği risklerle başa çıkmak için sürekli olarak gözden geçirilmeli ve iyileştirilmelidir.



Şekil. Hatay Diri Fay (Kırmızı), Fay (Siyah)

3. YAPILAŞMA VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ

2023 Kahramanmaraş merkezli depremlerin ardından Antakya ve Defne İlçe merkezlerinde yapılaşmanın mümkün olmamasından kaynaklı bu alanda yapılaşma talebi artmıştır. Parselin yakın çevresinde bulunan tüm taşınmazlar yapılaşabilir durumdadır. Büyük çoğunlukla deprem sürecinde yıkımlar yaşanmış alanda yeniden yapılaşma talebi artmıştır.

3.1. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu parsele ilişkin Tapu bilgileri plan teklif dosyamız içerisinde mevcuttur. Taşınmazın tapu alanı 1006,46 m²'dir.



Şekil. Planlama Alanı Mülkiyet Bilgisi

SAIS Planning & Development
saisplanlama.com

5. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI

6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli depremler, Hatay ili ve çevresinde büyük yıkımlara neden olmuş, Defne ilçesi yoğun şekilde zarar görmüştür. Antakya ve Defne İlçe merkezlerinde yapılaşmanın mümkün olmamasından kaynaklı mülk sahiplerinin çeper niteliğinde olan bu alanlarda yapılaşma talebi meydana gelmiştir.

Defne Belediye Meclisi'nin 15.12.2021 tarih ve 95 sayılı kararı ve Hatay Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.09.2022 tarih ve 247 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile hâlihazırda yapılaşmaya uygun ve ilgili yönetmelik hükümleri gereğince parsel cephe-derinlik şartlarına uygun şekilde ifrazını tamamlamış olan parselin bir kısmı Ayrık Nizam 5 kat TAKS:0.40 KAKS:2.00 bir kısmı da Ayrık Nizam 4 kat TAKS:0.40 KAKS:1.60 olarak planlıdır. Parselin yapılaşabilmesi amacıyla imar uygulamalarına tabii olması gerekirken komşu parsellerin tamamında yapılaşmaların bulunması sebebiyle imar uygulamalarının akabinde de yapılaşma sağlanamayacağı tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklifi, bölgenin hızlı ve adil dönüşümü sürecine uyum sağlamayı ve afet sonrası toplumsal dayanışmayı güçlendirmeyi amaçlamaktadır. Bu kapsamda, parselin yapılaşmasını sağlayabilmek amacı ile plan lekesinin, kat adedinin ve yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi gerekliliği doğmuştur.

6. PLAN TEKLİFİ

Plan teklifi ile Çekmece Mahallesi, 936 ada 15277 nolu parselin kat adedi düşürülerek “ayrık nizam 4 kat” ile sınırlandırılmış; yapı yoğunluğu düşürülerek “KAKS:1.60” olacak şekilde düzenlenmesi önerilmiştir.



Şekil. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

7. PLAN NOTLARI

- 1- BU İMAR PLANI TEKLİFİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 8'İNCİ MADDESİ VE İLGİLİ İMAR MEVZUATI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANMIŞTIR.
- 2- BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, PLANIN ONAMA TARİHİNDE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN MERİ PLANLAR İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.