

DEFNE BELEDİYESİ (HATAY)
HARBİYE MAH. 4877 ADA 8 NO.LU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

A - GENELLEMELER

1. İdari Konum:

Planlaması yapılan alan, Defne ilçesine bağlı Harbiye mahallesi sınırları içerisinde bulunan P36d08c1c no.lu Uygulama İmar Planı paftasında ve 4877 ada 8 no.lu parsel üzerinde bulunmaktadır. **Söz konusu parsel ARSA vasfında ve 700,48m2 büyüklüğünde olup şahıs mülkiyetindedir. Plan tadilatına konu edilen alan 237m2 büyüklüğündedir.**



UYDU GÖRÜNTÜSÜ (GOOGLE)



UYDU GÖRÜNTÜSÜ (TKGM)

Defne İlçesi (Hatay)
Harbiye Mahallesi 4877 ada 8 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:

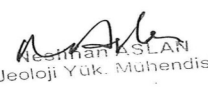
Hatay İli Ekonomik yönden tarım ve sanayi kenti olarak değerlendirilmektedir. Özellikle tarım, İhracat ve nakliyecilik gelişmiş sektörlerdendir.

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 Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Gülşahri Jeolojik Mühendis  Gökhan DUMAN Jeofizik Mühendis  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


Resmîhan KASLAN
Jeoloji Yük. Mühendisi


Yücel EKİNGÜL
Jeoloji Mühendisi


Hafize ÇEBİ
Jeofizik Mühendisi


Mehmet
Jeoloji 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

Defne İlçesi (Hatay)
Harbiye Mahallesi 4877 ada 8 no.lu parselde ait 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği

Mikrobölgeleme etüt raporunda plan teklifine konu alan yerleşime uygunluk açısından Önlemleri Alanlar 5.1 Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar (Ö.A.-5.1) kapsamında kalmaktadır. Bu alanlarda zemin niteliği ve uyulması gereken hususlar aşağıda verilmiştir.

İnceleme alanında eğimin % 0-10 arasında düz ve düze yakın olduğu ve jeolojisini genellikle Alüvyon ve yer yer Samandağ Formasyonu ve Tepehan Formasyonu rezidüel birimlerin oluşturduğu alanlardır.

Yapılan çalışmalar sonucunda Alüvyonun hakim olduğu alanlarda sivilaşma beklenmemektedir. Yapılan oturma hesaplarında elde edilen oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak alüvyon, Samandağ Formasyonu ve Tepehan Formasyonu rezidüel birimler yanall ve düşey önde heterojen özelliğe sahip olduklarından farklı ve ani oturma gibi mühendislik sorunuyla karşılaşılabilir ayrıca "düşük-orta-yüksek-çok yüksek" şişme derecesine sahip killerde şişmeden kaynaklanacak mühendislik sorunları nedeniyle bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma v.b. Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş ve rapor ekinde, yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin-temel etütlerinde temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü, sivilaşma, zemin büyütmesi, hakim peryotirdelenerek gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Alüvyon, Samandağ Formasyonu ve Tepehan Formasyonu rezidüel birimlerde belirlenen şişme problemine yönelik ayrıntılı çalışmaların yapılarak şişme problemlerine yönelik alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Alüvyon birimler heterojen özellikte olup, yanall ve düşey yönde farklılıklar göstereceğinden yapı temlerinde farklı ve ani oturmalar sebep verebileceği hesap edilerek oturma problemine karşı uygun temel tipi geliştirilmelidir.
 - İnceleme alanındaki sürekli akar ve mevsimsel akış gösteren tüm ana ve tali dereler için sellenme ve taşkın riski açısından planlama öncesi güncel DSİ görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak planlamaya gidilmelidir.
 - Mevcut ve kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Yeraltısuyu, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
 - Yapı temelleri aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki homojen birimler üzerine oturtulmalıdır.
 - Yol, alt yapı, komşu parsel ve bina güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
 - Alüvyon birimlerde yeraltısuyu yüzeye yakın olduğundan derin temel ve yapılacak bodrumlu yapılarda yeraltısuyuna karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
 - Zemin ve temel etüt çalışmalarında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile Alüvyonda sivilaşma riski irdelenerek olası problemlere karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Defne İlçesi (Hatay)
Harbiye Mahallesi 4877 ada 8 no.lu parsele ait 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği

- Alüvyon birimlerde yeraltısuyu ilk 10 m. olduğundan ve heterojen zeminler olduğundan gevşek-orta kumlu seviyelerde sivilaşma gelişebileceğinden zemin etütlerinde irdelenerek gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

5. Mevcut İmar Durumu:

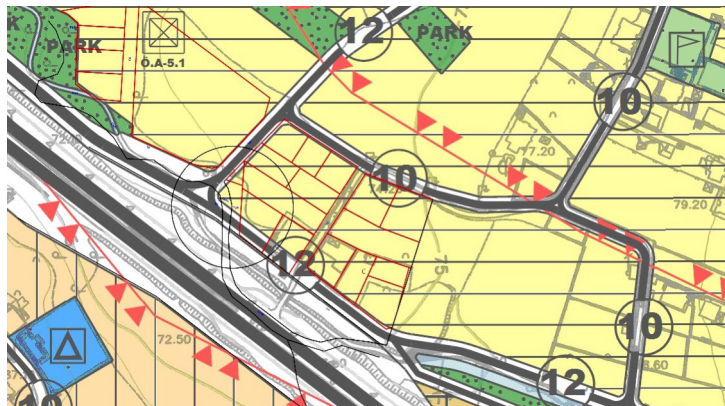
Planlama alanı Harbiye mahallesine ait imar planı içinde, Antakya – Yayladağı (Çevre Yolu cad.) yolunun kuzeydoğu yönünde bulunmakta olup 12m genişliğinde planlanan imar yoluna cephelidir ve ulaşılabilirlik problemi yoktur.

Mevcut onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alanı 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.



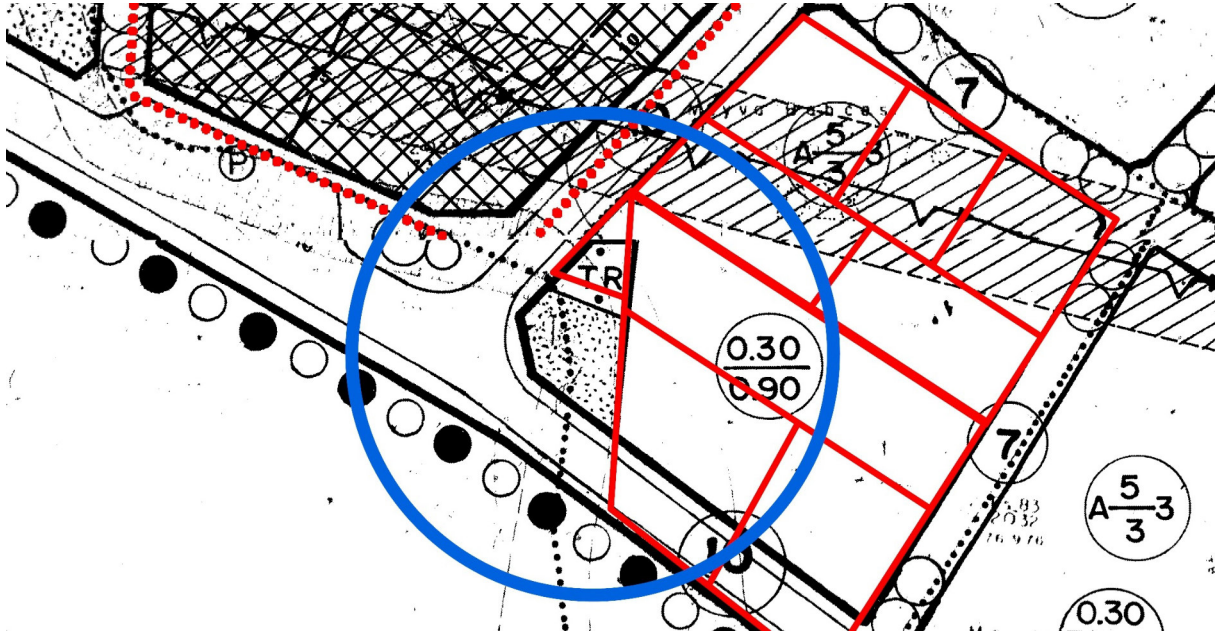
MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI (GELİŞME KONUT ALANI)

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

Defne İlçesi (Hatay)
Harbiye Mahallesi 4877 ada 8 no.lu parsele ait 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği

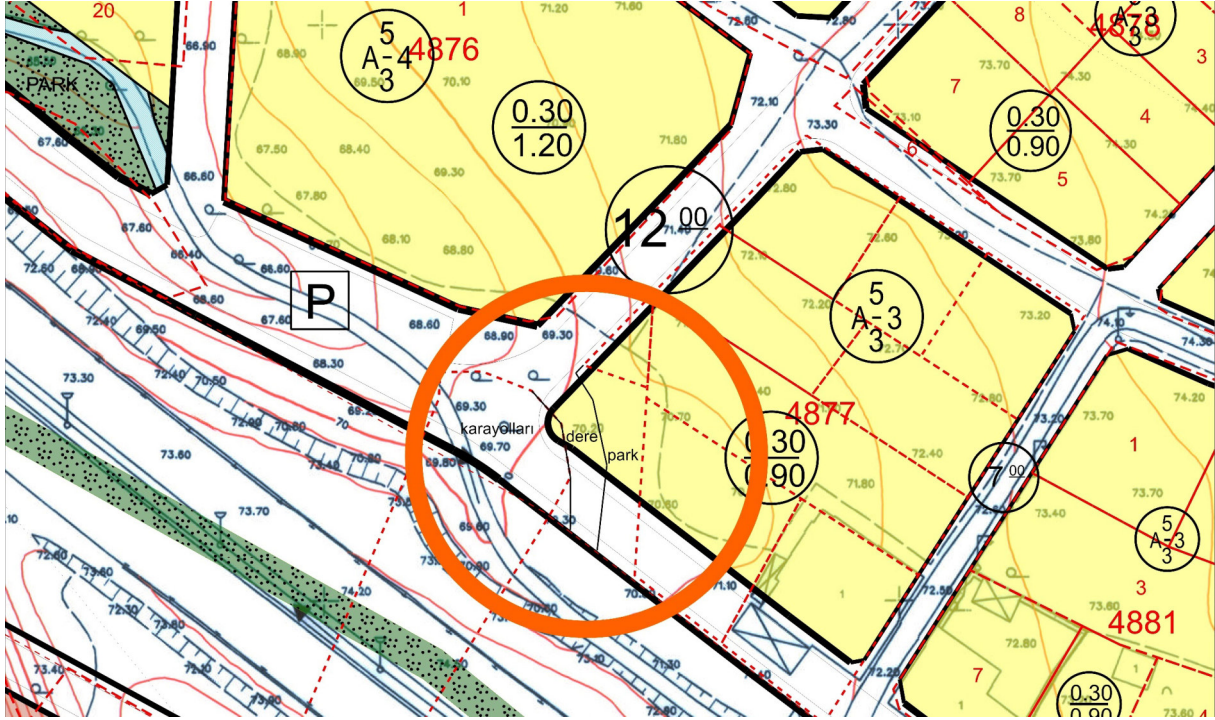
Planlama alanı Antakya – Yayladağı (Çevre Yolu cad.) yolunun kuzeydoğu yönünde bulunmakta olup 12m genişliğinde planlanan imar yoluna cephelidir. Çevresinde konut alanları, ticaret alanları ve tarımsal amaçlı kullanılan imarlı alanlar bulunmaktadır.

Söz konusu 4877 ada 8 no.lu parsel (ESKİ PARSEL NO:2105 parsel) mülga Harbiye Belde Belediyesi zamanındaki onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; büyük bir kısmı Konut Alanı, bir kısmı da imar yolu olacak şekilde planlanmıştır. Konut Alanı olarak planlanan alanlara Ayrık – 3 kat ve 0.30/0.90 yapı nizamı önerilmiştir. Bu plana göre yola terk edilmesi gereken alanlar haricinde bir problemi olmayıp nakıslık durumu yoktur.



**MÜLGA HARBİYE BELDE BELEDİYESİ ZAMANINDAKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU**

Defne İlçesi (Hatay)
Harbiye Mahallesi 4877 ada 8 no.lu parsele ait 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği



Söz konusu 4877 ada 8 no.lu parsel mer'i onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; imar adası dahilinde bırakılan ihdas edilmesi mümkün olmayan alanlardan dolayı nakıs duruma düşmüştür. Bu durum kazanılmış haklara ve imar mevzuatına aykırılık teşkil etmekte olup mağduriyetlere sebep olmaktadır.

6. Başvuru Amacı:

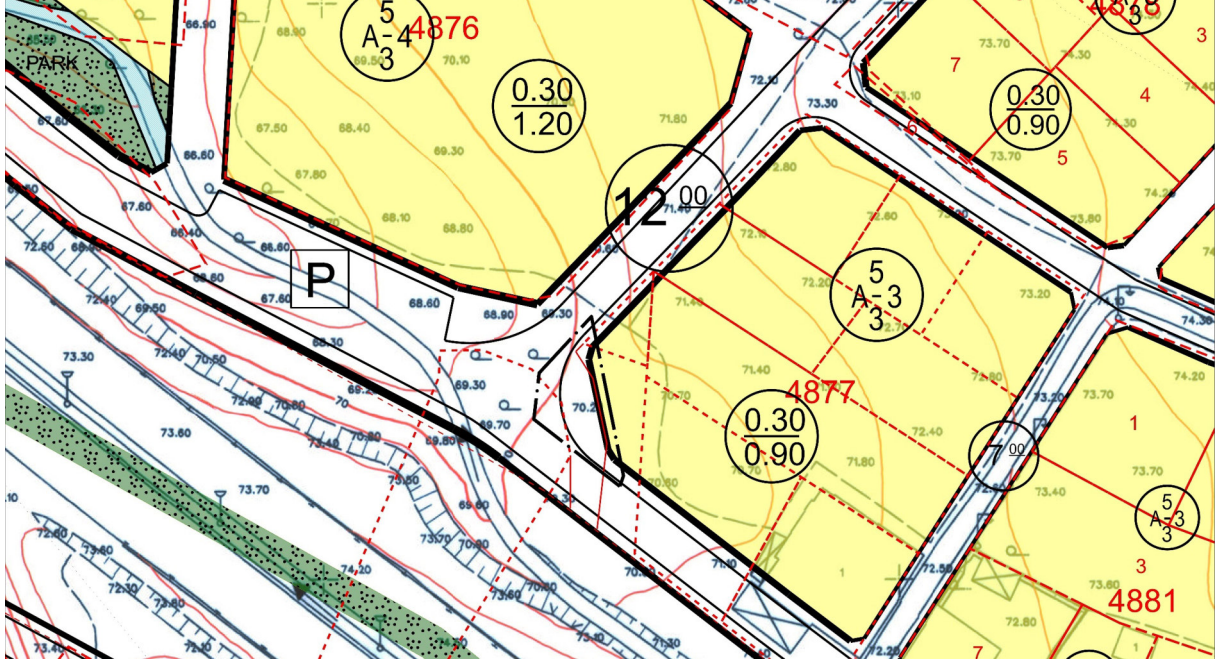
Defne ilçesi Harbiye mahallesinde bulunan söz konusu arsa vasıflı 4877 ada 8 no.lu parsel ile ilgili, kazanılmış haklar ve imar mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmış olan ve ekte sunulan “nakıslığın giderilmesi amacıyla imar hatlarının yeniden planlanması” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin onaylanması talep edilmektedir.

B - PLANLAMA KARARLARI

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

Defne ilçesi Harbiye mahallesinde bulunan söz konusu arsa vasıflı 4877 ada 8 no.lu parselin kazanılmış haklar ve imar mevzuatı dikkate alınarak; parselin batı yönünde ihdası mümkün olmayıp imar adası dahilinde bırakılan alanlar imar adası dışına alınmış olup yol kullanımına dönüştürülmüştür. Mevcut planda öngörülen yapı nizamı, taks/kaks değerleri, kat adedi ve kullanım kararı 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.



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.