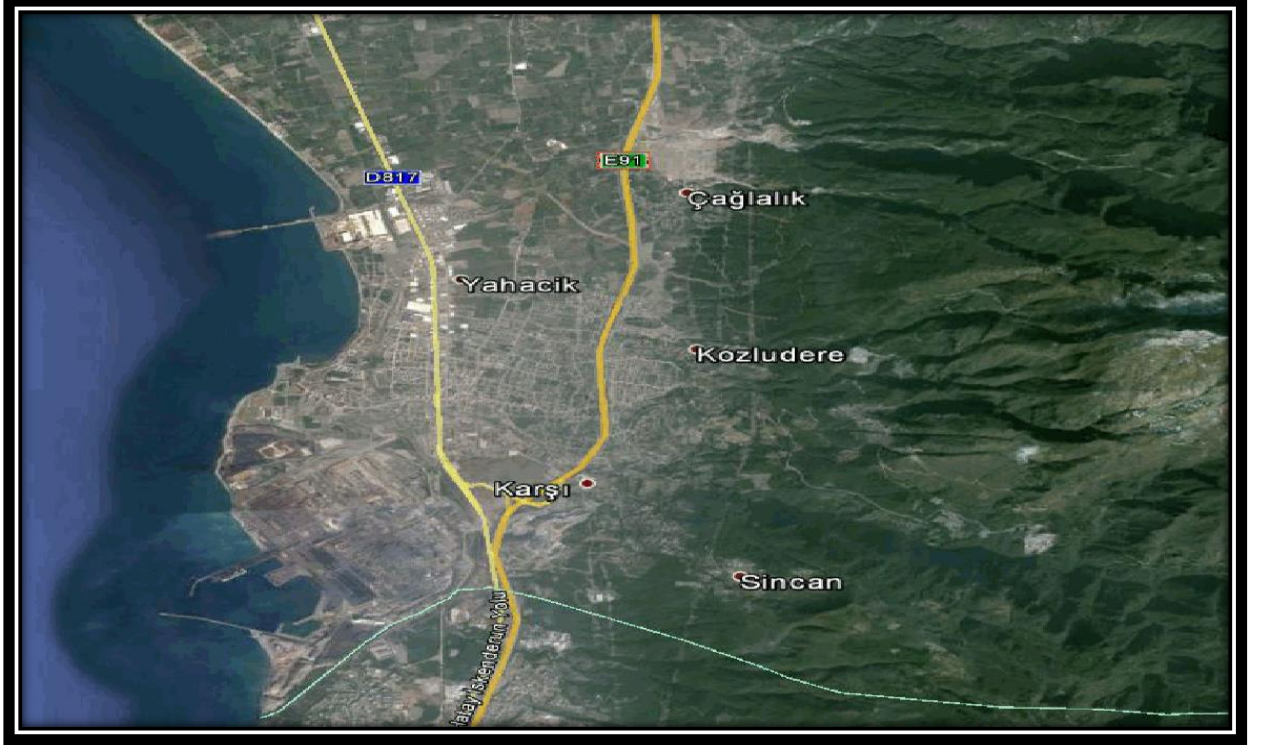


HATAY İLİ
PAYAS İLÇESİ
KARBAYAZ MAHALLESİ
RİSKLİ, REZERV YAPI ALANINA AİT
1/25.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



1. GİRİŞ

Şeffaflık ve çevrenin korunarak ülkelerin gelişmesi anlamına gelen sürdürülebilirlik, insanoğlunun yeni bir yaşam ilkesi olmuştur. Bu noktadan hareketle, Payas yerleşmesinin 2030 hedef alan planının iki ana ilkesi ortaya çıkmaktadır.

Bu ilkelere birincisi, plan şeffaf olmalıdır, çağdaş yerel demokrasinin ana ilkesi olan, halkın katılımı sağlanarak yerel yönetimlerin ortaklıklarıyla beraber hazırlanmalıdır. Planın ikinci önemli ilkesi ise "Sürdürülebilir gelişmeyi sağlama hedefidir." Bu doğrultuda, nüfus artışı ve kentsel gelişme sonucunda meydana gelebilecek plansız kent gelişimine engel olmak, koruma ve kullanma dengesi içinde sürdürülebilir gelişmeyi sağlamak ve yaşanabilir mekânlar yaratmak amaçlanmıştır.

Temelde gelecekte yaşamak istediğimiz mekânın tanımlanmasında, korunması gereken değerlerin ve sektörel bazda yapılan çalışmaların veri olarak girmesi planlamanın ana ilkelerindedir.

Bu belirlenen hedefler doğrultusunda hazırlanan planlama da; Payas yerleşmesinin tarihi ve doğal özellikli kimliğini ön plana çıkararak, bu yerleşmedeki nüfusun yaşamasına olanak sağlayacak sağlıklı mekânların yaratılması ve ekonomik yaşamın devamlılığını sağlamaya yönelik kararların alınması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı, Hatay ili, Payas İlçesi'nin doğusunda yer almaktadır. Karbeyaz Mahallesi Riskli Alanı yaklaşık 26 ha, rezerv yapı alanı ise yaklaşık 14 ha büyüklüğündedir.



Şekil 1:hava fotoğrafı

-Ulaşım Ağındaki Yeri

Payas İlçesinin Hatay il merkezine uzaklığı yaklaşık 86 km'dir. 2012 yılında ayrıldığı Dört Yol İlçe merkezine uzaklığı ise yaklaşık 12 km'dir. Adana-İskenderun otoyolu, ilçenin yaklaşık 10 km doğusundan geçmektedir. İskenderun-Adana ve İskenderun-Toprakkale Otoyolu da Payas İlçesinin 10 km doğusundan geçmektedir. Adana'dan ayrılan tali demiryolu hattı da ilçenin 5 km kuzeyinden geçerek İskenderun'a ulaşmaktadır.

E-5 karayolu Hatay'ın ülke karayolu sistemine bağlantısını sağlamaktadır. Güney'de Yayladağ İlçesinden Suriye'ye bağlanan bu karayolu, Antakya üzerinden İskenderun, Payas, Dört Yol ve Erzin İlçeleri ile kuzeyde ise Adana ili ile bağlantısını sağlar.

İlçenin Ankara'ya uzaklığı yaklaşık 600 km, İstanbul'a uzaklığı yaklaşık 1054 km, İzmir'e uzaklığı yaklaşık 1045 km, Bursa'ya uzaklığı yaklaşık 938 km, Osmaniye'ye uzaklığı yaklaşık 46 km, Adana'ya uzaklığı yaklaşık 114 km, Kahramanmaraş'a uzaklığı yaklaşık 165 km'dir.

- Tarihçe

Payas bölgesinde yerleşim neredeyse insanlık tarihi kadar eskidir. Anadolu'yu Suriye ve Ortadoğu'ya bağlayan en kullanışlı yol güzergâhı üzerinde olması sebebiyle tarihin her döneminde Payas bölgesi stratejik bakımdan önemli bir yerleşim bölgesi olmuştur. Payas'ın eski çağlardaki adı Baias'tır. Sonraları Bayyas, Bayas ve son olarak da bu günkü hali olan Payas adını almıştır. Antik çağlara ilişkin elimizde çok fazla kayıt yok. Ancak Karbeyaz bölgesindeki yoğun mezarlardan Payas'ın Hititler döneminde önemli bir şehir olduğu sonucu doğmaktadır.

1939 yılında Hatay'ın Anavatana katılımıyla Payas Hatay'a bağlanmıştır.1970 li yıllara kadar bir tarım ve bahçecilik beldesi olan Payas Demir_Çelik Fabrikasının kurulmasıyla bir anda büyümüş, 7.000'lerde olan nüfusu 35.000 lere adeta fırlamıştır. O günden bu yana istikrarlı bir şekilde büyüyen Payas 2013 yılında ilçe olmuştur. Bu gün sanayi ve ticarete dayalı ekonomisi, tarihi ve doğal güzellikleriyle Türkiye'nin gözde ilçeleri arasında yer almaktadır.

- İklim ve Bitki Örtüsü

Tarıma elverişli bir iklim yapısına sahip olan Payas İlçesinde, sıcak ve ılıman bir iklim yapısı hâkimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlı geçmektedir. Ağustos ayı yaklaşık 27,5°C ile yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayı yaklaşık 8 °C ile yılın en soğuk ayıdır. Yıl boyunca ortalama sıcaklık yaklaşık 17,6°C civarında seyretmektedir. Bir çevrenin doğal bitki örtüsü, o alanının iklim özelliklerinin açıklamak için en iyi değerlendirme yönetimi olduğunu savunan "Köppen Geiger Sınıflandırma Sistemi"ne göre; Payas İlçesi Csa (Akdeniz İklimi) sınıfına dâhil edilmiştir.

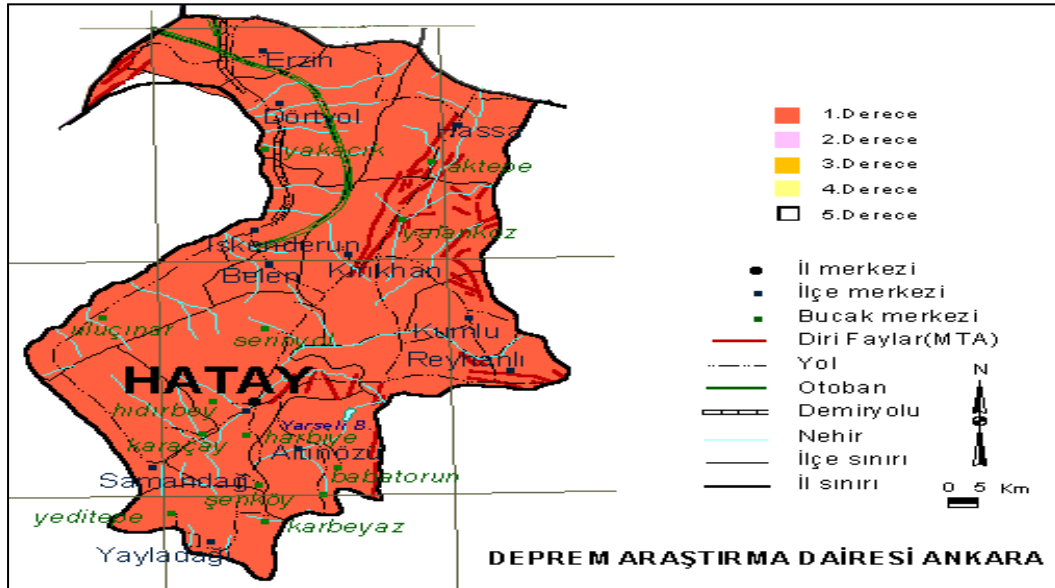
- Eğim ve Yükselti

Payas ilçe topraklarının ana çatısını Amanos Dağları ve Payas düzlüğü oluşturur. Bu dağ sırası ile ovanın jeolojik yapısını peridotit ve serpantin gabro gibi yeşil kütleler oluşturmaktadır.

Payas ilçe topraklarının %90,5'ini ovalar %5,5'ini dağlar %0,4'ünü ise platolar oluşturur. İlçenin kuzey-güney hattında Amanos Dağları yer almaktadır. İskenderun - Payas ilçe sınırı arasındaki dağlık kesimde 1,643 metre yükseklikte Çağsak Tepe bulunmaktadır.

- Depremsellik

Hatay İli, Afet İşleri Genel Müdürlüğü Deprem Araştırma Dairesi'nin Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında I. Derece Deprem bölgesi içinde kalmaktadır. Doğu Akdeniz bölgesinin en doğu ucunda yer alan Hatay, tektonik açıdan sol yanal Ölü Deniz Fay Zonu'nun en kuzey segmenti ile yine sol yanal atımlı Doğu Anadolu Fay Zonu'nun en güney segmenti arasında yer almaktadır. Bu deformasyon zonları GPS verilerine göre yılda 18 mm'ye kadar kuzeye doğru hareket eden Arap-Afrika levhası ile Anadolu bloğunun göreceli hareketlerine bağlı olarak gelişmiştir (Mc Kenzie, 1972,1978;Şengör,1979;Le Pichon ve Angelier,1979; Angelier vd., 1981; Jackson ve Mc Kenzie, 1988; Dewey vd, 1986) . Kahramanmaraş ile Antakya arasında yer alan ve Karasu rifti (Koçyiğit ve Beyhan, 1998) olarak bilinen çöküntü bölgesinin batı kesimi Amanos yükselimi ile sınırlanmıştır. KKD-GGB yönlü olan Amanos fayı olasılıkla Doğu Anadolu Fayının bölgedeki en güney segmentine karşılık gelmektedir (Perinçek ve Çemen,1990). Daha güneyde yer alan Ölü Deniz Fay Zonu ise yaklaşık 1000 km uzunluğunda olup, güneyde Ölü Deniz'den kuzeyde, Antakya'ya kadar uzanır, Amik ovasında Karasu çayı adını alır ve Afrika ve Arap levhaları arasındaki sınırı oluşturur.



Şekil 4. Afet İşleri Genel Müdürlüğü Deprem Araştırma Dairesinin Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasındaki Hatay İlinin Konumu

İnceleme Alanı sismik açıdan aktif bir kuşakta yer almaktadır. Bölgede, 1822 ve 1872 de Antakya'yı yerle bir eden ve büyüklüğü 7.0'dan fazla olduğu tahmin edilen iki tarihsel deprem meydana gelmiştir. Ambrasey ve Barazangi,1980) Bu depremlerin merkez üssü Amik bölgesinde yer almaktadır. Antakya ve Samandağ yöresi depremlerden etkilenmiş, önemli can ve mal kayıpları meydana gelmiştir. Bilindiği gibi tarihsel depremlerde büyüklük ve dışmerkez belirlemesi kesin olarak yapılamamakta ancak tarihsel kayıtlardaki hasar dağılımından hareketle tahminlerde bulunmaktadır. Bu kapsamda değerlendirildiğinde Hatayı etkileyen büyük tarihsel depremlerin genellikle Amik Ovası çevresine, bir diğer deyişle Doğu Anadolu ve Ölü Deniz Fayları üzerinde gerçekleştiği kabul edilmektedir. Nitekim bu fayların boyları ve aletsel dönem aktiviteleri ile diğer Jeolojik özellikleri her iki fayın da 7'den büyük deprem üretebileceklerini gösterir niteliktedir.

- Sosyal Yapı

Hatay İli ekonomik yönden tarım ve sanayi kenti olarak değerlendirilmektedir. Özellikle tarım, ihracat ve nakliyecilik gelişmiş sektörlerdendir. İnceleme sahası olan Payas İlçesinde enstantif tarım yapılmakta olup, bitki deseni olarak narenciye ağırlıklı olmak üzere zeytin, kayısı, hububat ve sebze yetiştiriciliği yapılmaktadır. İlçede toplam tarım arazilerinin %65'ini narenciye arazisi, %9'unu tarla arazisi, %8'ini sebze arazileri ve %18'ini diğer meyve arazileri oluşturmaktadır.

Payas Organize Sanayi Bölgesi, aslında kendiliğinden gelişen sanayi yapılarının sonradan Organize Sanayi Bölgesine dönüştürülmesi yoluyla oluşmuştur. Organize Sanayi Bölgesi konumu bakımından iş adamlarına önemli yatırım alanı oluştururken sanayinin yıllar itibariyle il ve ülke ekonomisindeki payı da artış göstermiştir. Payas Organize Sanayi Bölgesinde istihdam edilen kişi sayısı yaklaşık 1.700'dür. Sanayi bölgesinin istihdam potansiyeli ise 2.276 kişidir. 42 adet sanayi parseli mevcut olup, halen 24 adet üretim tesisi faaliyet göstermektedir. Genelinde demir ve çelik üretimi yapılmakta olup, bunun dışında 1 adet oksijen ile 2 adet kömür presleme tesisi ile 1 adet çivi tel tesisi bulunmaktadır.(Hatay Valiliği ve Antakya Sanayi Odası) Payas İlçe sınırları içerisinde bulunan, bünyesinde 5.390 personel çalıştıran ülke ekonomisine katkısı bakımından önemli ve en büyük entegre tesisidir.

3. ANALİZ ÇALIŞMALARI

Karbeyaz Mahallesi Riskli Alanı konut kullanımını yoğunluktadır. Alan içerisindeki yapılar yeterli mühendislik hizmeti almamış, sağlıksız, güvensiz, ruhsatsız, ekonomik ömrünü tamamlamış, kent silüetini bozan ve estetik olmayan yapı stokundan oluşmaktadır. Mevcut durumda, alan sınırları içerisinde sosyal donatı alanlarına ilişkin bir kullanım olmadığı görülmektedir.

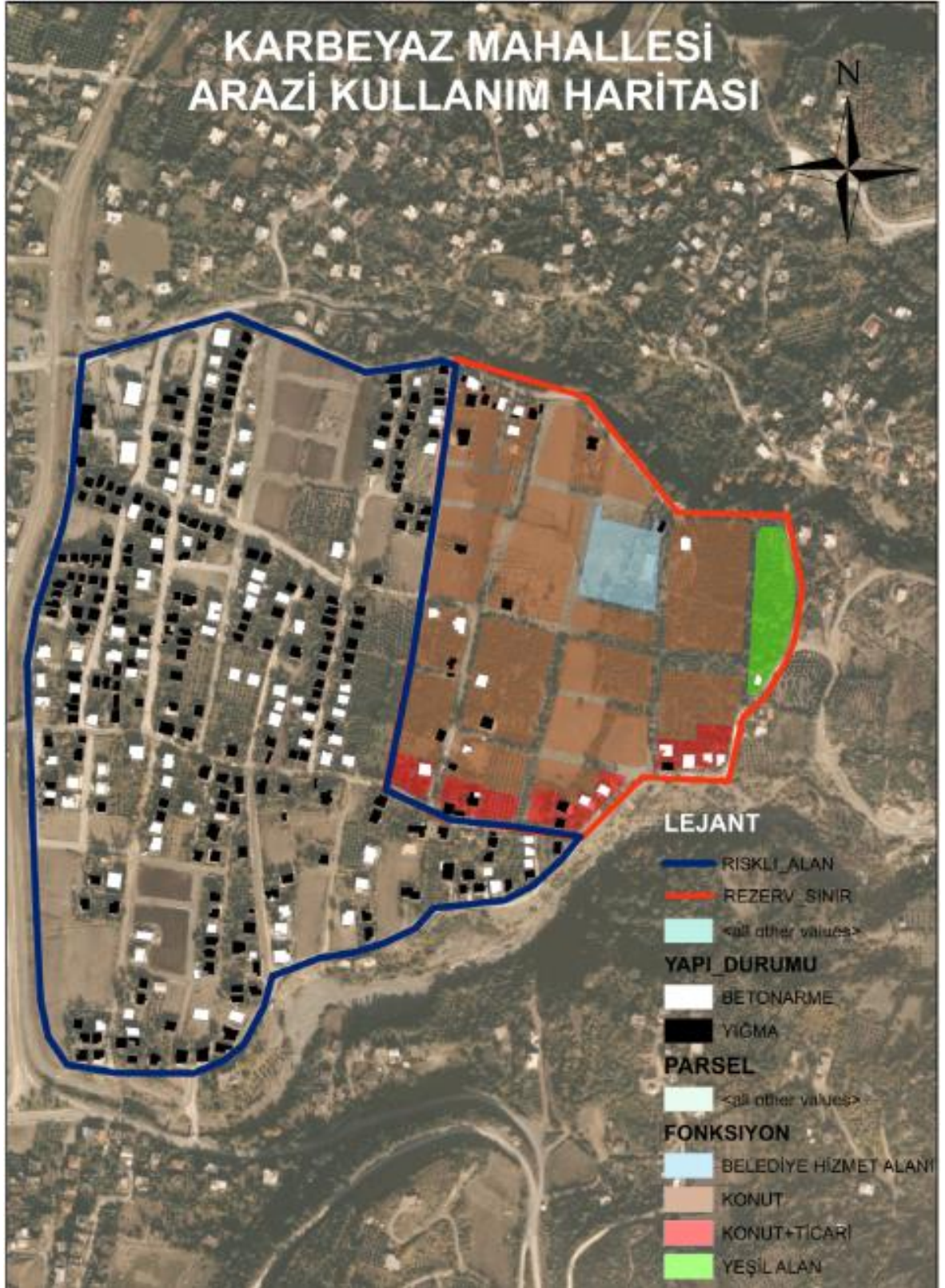
Karbeyaz Mahallesi Riskli Alanı içerisindeki yapıların çoğu 1 ve 2 katlıdır. Az miktarda da olsa 3-4 katlı evlerde mevcut olup binalar eskidir.

Planlama alanı içerisinde yer alan binaların büyük bir kısmı yığmadır. Kalan kısmı ise betonarmedir.

Planlama sahasında yer alan yapıların neredeyse tamamı işlevsiz kötü yapılardan oluşmaktadır.

Bölgede yapılar konut kullanıma yöneliktir. İki adet cami binası, bir adet okul binası 1 adet su deposu ve trafo binası yer almaktadır.

Planlama alanında ki mülkiyetlerin büyük bir çoğunluğu şahıs arazisidir. Onun dışında alanda maliye hazinesi, belediye ve belediyeye terkli alanlar mevcuttur.



Şekil.5: Arazi kullanım haritası

4. MEVCUT PLANLAR

07/01/2011 Tasdik Tarihli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı;

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Hatay il genel meclisinin 05.01.2011 tarih 6 sayılı kararı ve Antakya Belediye Meclisinin 07.01.2011 tarih 19 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

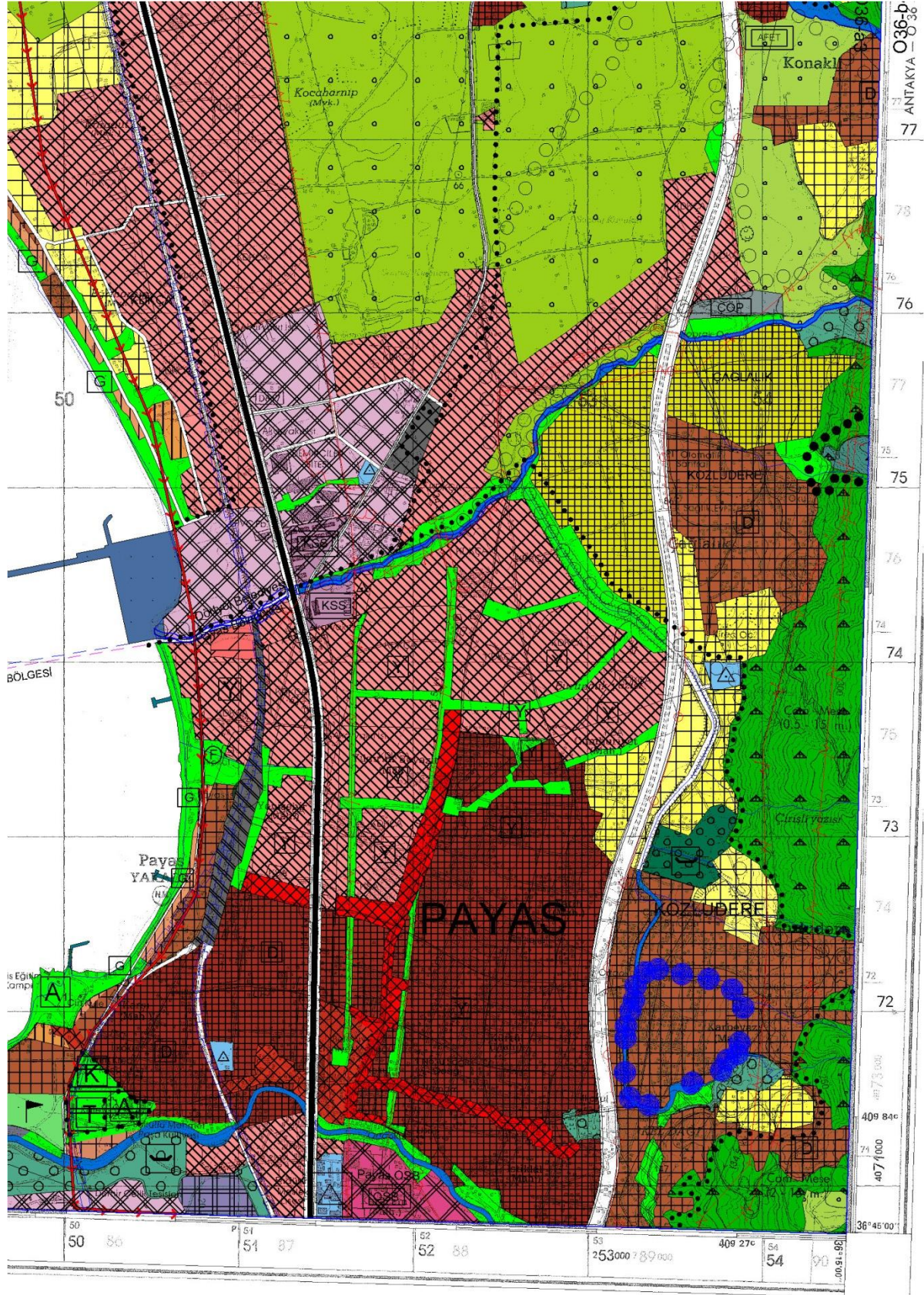
Söz konusu alan Mevcut Çevre Düzeni Planı'nda "orta yoğunlukta meskûn konut alanı"nda yer almaktadır.

Alanın doğusunda orta yoğunlukta meskûn konut alanları ile orman alanları, batısında doğal akarsu ve karayolu, kuzeyinde gelişme konut alanı, mezarlık alanı ve orman alanı yer almaktadır.

İnceleme alanı yaklaşık 40 ha'lık alana sahiptir. İnceleme alanını kapsayan 1 adet 1/25.000 pafta anahtarı aşağıda verilmiştir.

036-a-3

Tablo 1: Çalışma Alanı Pafta Anahtarı



Şekil 6. 1/25000 Ölçekli Mevcut Çevre Düzeni Planı

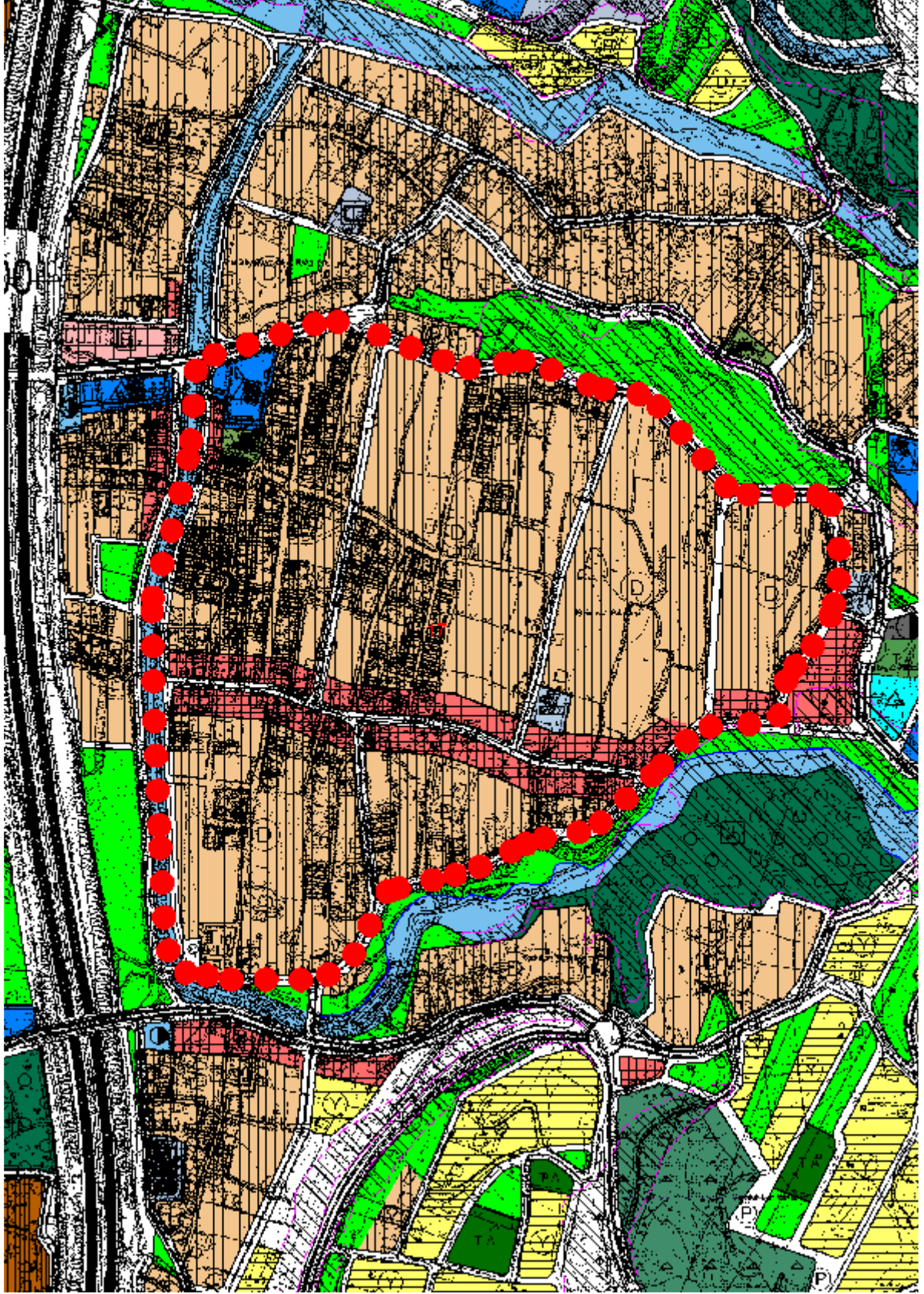
01/11/2011 Tasdik Tarihli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı;

İnceleme alanı mevcut nazım imar planında konut amaçlı planlıdır. Planlama alanının yaklaşık orta kısmından yol boyu konut+ticaret alanı yer almaktadır. Planlama alanının kuzey batısında ilkokul alanı, ibadet alanı ve ticaret alanı yer almaktadır.

Mevcut nazım imar planında söz konusu alan orta yoğunlukta meskun konut alanı 150-300kişi/ha'dır.

FONKSİYON	ALAN (HA)	ORAN (%)
CAMİ	0.49	0,39
KONUT ALANI	30.88	75.96
TEKNİK ALTYAPI ALANI(SU DEPOSU)	0,17	0,43
EĞİTİM TESİSİ ALANI	0.49	1.22
TİCARET ALANLARI	3.66	9.02
YOLLAR	5.27	12.97
TOPLAM	40.66	100.00

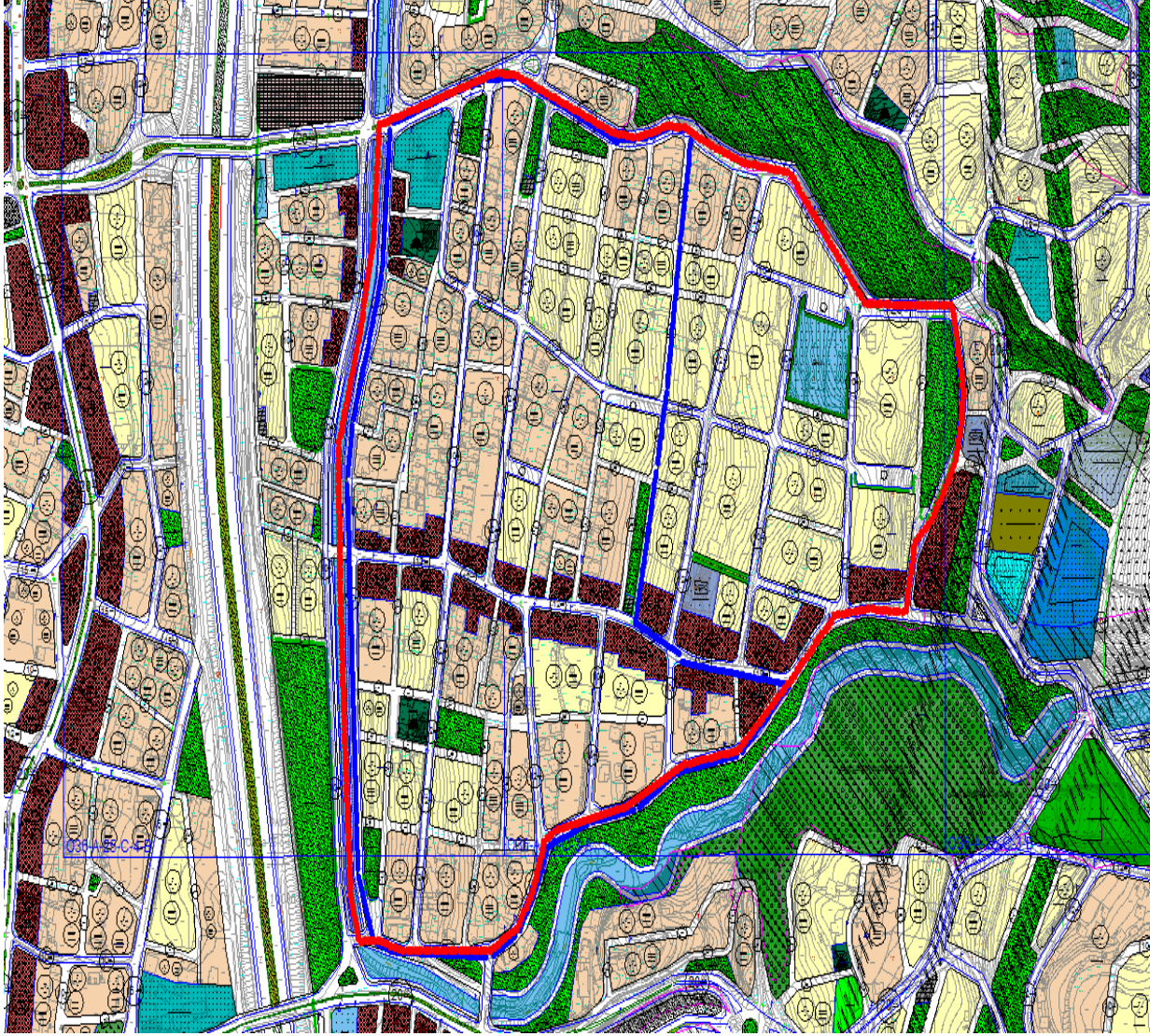
Tablo 2: Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planına ait fonksiyonel dağılım tablosu



Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım Planı

02/05/2012 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı

Planlama alanı mevcut uygulama imar planında gelişme ve meskûn konut alanları, dini tesis alanı, ilköğretim alanı, ticaret alanı, trafo alanları, park alanları, belediye hizmet alanı, su deposu ve yollara tekabül etmektedir.



Şekil 8. Mevcut Uygulama İmar planı

Kullanım	MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANINDA	
	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Ortalama Emsal (KAKS)	1,4	
Ortalama TAKS	0,35	
Gelişme Konut Alanı	116.786,01	28,72
Meskûn Konut Alanı	114.414,42	28,14
Ticaret Alanı	28034,29	6,89
İlkokul Alanı	4.241,44	1,04
Toplam Eğitim Tesis Alanı	4.241,44	1,04
Dini Tesis Alanı	2.967,54	0,73
Yeşil Alan	13151,12	3,23
Yollar	118739,96	29,20
İdari Tesis Alanı (BHA)	6.101,67	1,50
Trafo Alanı	408,87	0,10
Su Depolama Alanı	1.648,24	0,41
Bürüt Nüfus Yoğunluğu		
Bina Yüksekliği (H max)	serbest	
Toplam Alan	406.640,93	

Tablo 3 :1/1.000 Ölçekli mevcut uygulama imar planı fonksiyonel dağılım tablosu

Mevcut uygulama imar planında gelişme ve meskûn konut alanları ile ticaret alanlarının yapılaşma koşulu ayırık nizam 4 kat, 0.35/1.40 tır. Yapı yaklaşma mesafeleri “Ön Bahçe 5 m., Yan Bahçe 3 m.”dir.

5. DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ VE GEREKLİLİK ANALİZİ

Karbeyaz Mahallesi Riskli Alanı konut kullanımını yoğunluktadır. Alan içerisindeki yapılar yeterli mühendislik hizmeti almamış, sağlıksız, güvensiz, ruhsatsız, ekonomik ömrünü tamamlamış, kent silüetini bozan ve estetik olmayan yapı stokundan oluşmaktadır. Mevcut durumda, alan sınırları içerisinde sosyal donatı alanlarına ilişkin bir kullanım olmadığı görülmektedir.

Hatay İli Payas ilçesi Karbeyaz Mahallesi 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulunun kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 1. Derecede deprem bölgesinden yer almaktadır.

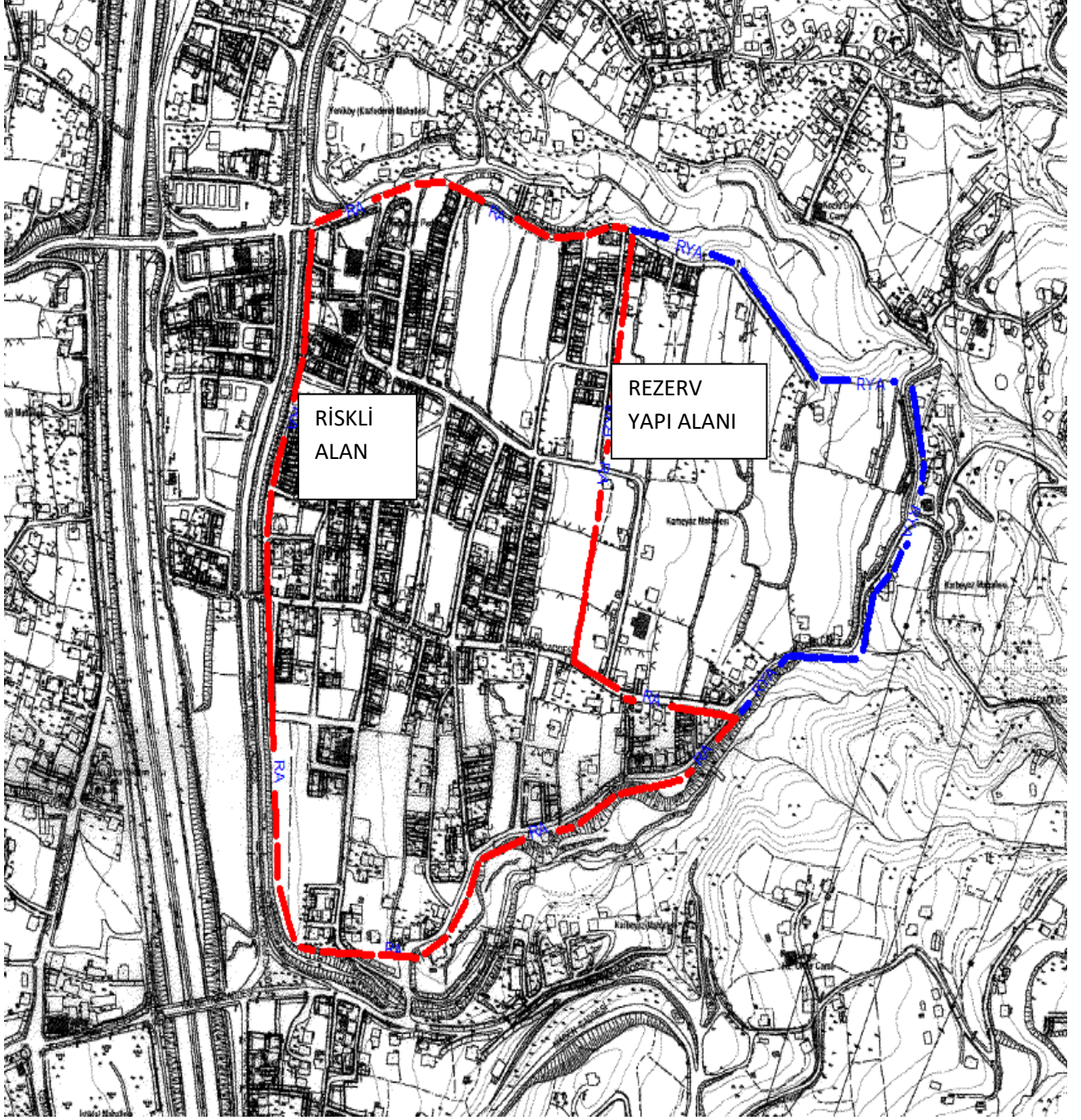
Planlama alanı içerisinde yer alan riskli alan sınırı 05/06/2017 tarih ve 2017/10446 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Yine planlama alanında yer alan riskli alanının doğusunda yer alan rezerv yapı alanı ise 01/11/2017 tarihli Bakanlık Oluru ile Rezerv Alanı ilan edilmiştir.

Bölgede yapılmak istenen toplu konut, riskli ve rezerv yapı alanlarını kapladığı için kentsel dönüşüm projesi uygulanmak istenmektedir. Payas ilçesi, Karbeyaz mahallesi sınırları içerisinde, kullanım ömrünü doldurmuş niteliksiz konut alanlarının, yasal mevzuata aykırı bir şekilde gelişmiş alanların, halihazırda kaçak yapılaşmalarla kullanılmaz halde olan donatı alanlarının, yeterli en kesite sahip olmayan yollar nedeni ile erişilebilirliği azalan alanların ve işlevsiz kalmış fonksiyon alanlarının bulunduğu bölgeler öncelikli olmak üzere sürdürülebilirlik ilkesi kapsamında sağlıklı yaşam alanları oluşturulması ve hayat kalitesinin artırılmasıyla kentsel mekânın yenilenmesi hedeflenmektedir.

Söz konusu yaklaşık 40 hektarlık alanda (riskli alan ve rezerv yapı alanında) toplu konut yapımına yönelik olmak üzere 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği yapılmak istenmektedir.

Payas İlçesinde altyapısı tamamlanmış, sosyal donatılarıyla modern bir yapıya kavuşmuş yeni binalar ve sosyal konutları ile herkesin huzur ve refah içinde mahalle sıcaklığında komşularıyla bir arada yaşayacağı, toplu sürede ulaşabileceği, sosyal ve kültürel aktiviteleri barındıran projeleri, parkları, meydanları, çocuk bahçeleri, ilkokuldan liseye kadar her türlü eğitim imkânının sunulduğu mekânların oluşması ve kentsel dönüşümü sağlıklı bir şekilde tamamlamak amacıyla çevre düzeni planı değişikliği yapılması gerekmektedir.



Şekil 9. Riskli, Rezerv yapı alanı sınırları

6. PLANLAMA KARARLARI

Payas ilçesi, Karbeyaz mahallesi sınırları içerisinde kullanım ömrünü doldurmuş niteliksiz konut alanlarının yasal mevzuata aykırı bir şekilde gelişmiş alanların, halihazırda kaçak yapılaşmalarla kullanılmaz halde olan donatı alanlarının, yeterli en kesite sahip olmayan yollar nedeni ile erişilebilirliği azalan alanların ve işlevsiz kalmış fonksiyon alanlarının bulunduğu bölgeler öncelikli olmak üzere sürdürülebilirlik ilkesi kapsamında sağlıklı yaşam alanları oluşturulması ve hayat kalitesinin artırılmasıyla kentsel mekanın uygulamasının önünü açacak, daha sonra hazırlanacak 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarına altlık oluşturacak şekilde 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında değişiklik yapılmıştır.

Onaylı riskli alan sınırı ile bu alanın doğusunda yer alan rezerv yapı alanlarının kapladığı yaklaşık 40 hektarlık alanın tamamı “Meskûn yerleşik konut alanı (brüt yoğunluğuna göre meskun sık 250-500 kişi/ha)”olarak planlanmıştır.

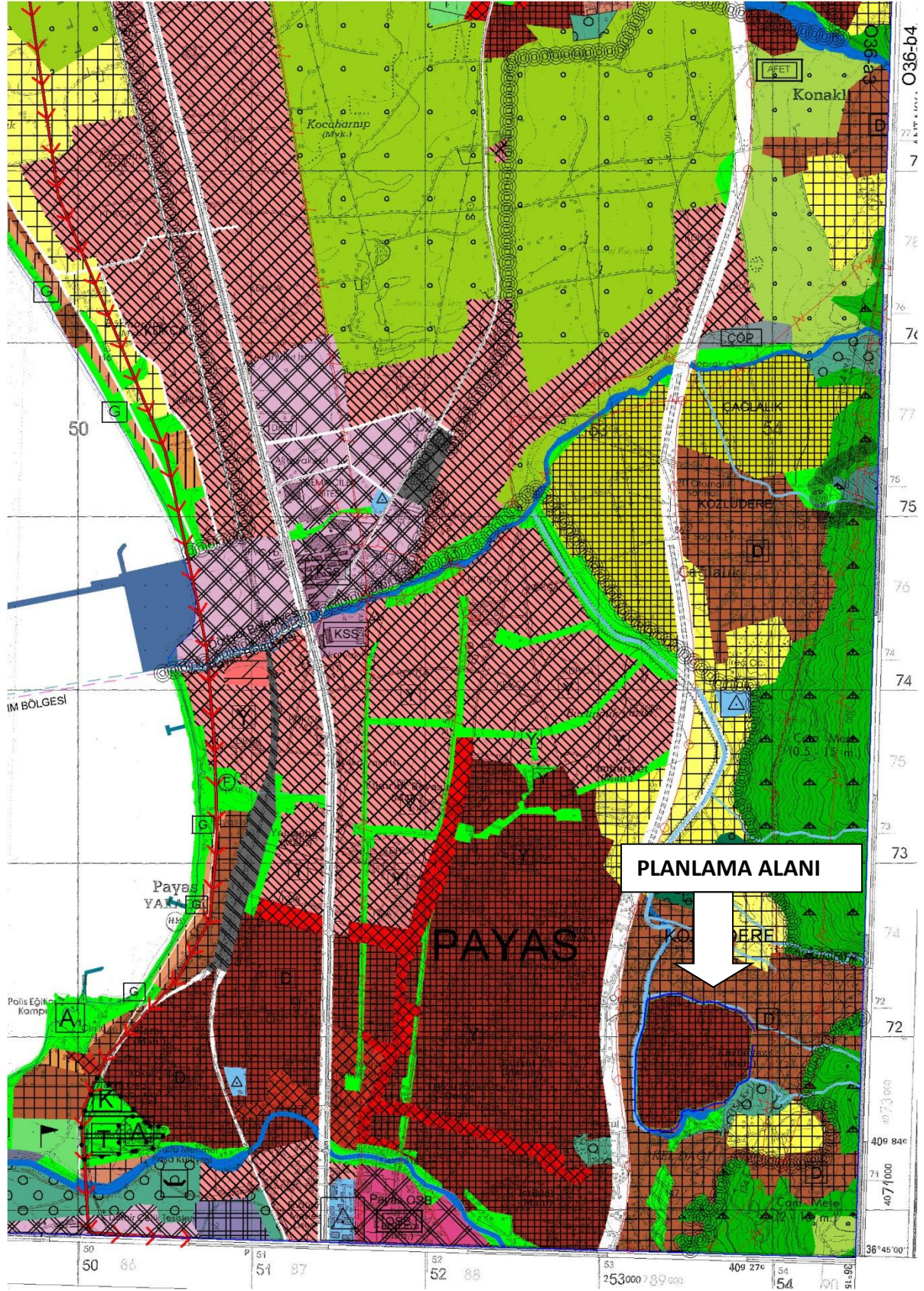
Bölgenin ihtiyacı olan sosyal teknik alt yapı alanları alt ölçekli planlarda detaylı olarak gösterilmiştir.

Hazırlanan çevre düzeni planı değişikliği mevcut 1/25000 ölçekli Hatay ili çevre düzeni planı değişikliğindeki lejant ve gösterimler kullanılmıştır. Böylece hem plan bütünlüğü sağlanmış hem de kentsel dönüşüme uygun yoğunluk elde edilmiştir.

MESKUN YERLEŞİK ALANLAR



MESKUN SIK YOĞUNLUKTA (250-500 k/h)



Şekil 10. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Riskli ve rezerv yapı alanlarını kapsayan, kentsel dönüşüm projesine uygun olarak, kendi içinde ulaşım, teknik ve sosyal donatı alanlarını barındırabilecek, toplu konut yapımına uygun alt ölçekli planların yapılabilmesi amacı ile 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği hazırlanmıştır.

7.PLAN HÜKÜMLERİ

-PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE 1/25000 ÖLÇEKLİ HATAY ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.