




HATAY İLİ
ANTAKYA İLÇESİ
ÇEKMECE MAHALESİ
16991 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



|  | | MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | |
|---|--|-----------------------------------|------|
| DOSYA NO: | 310832455 | | |
| KONU: | HATAY İLİ, ANTAKYA İLÇESİ, ÇEKMECE MAH. 16991 PARSEL, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ | | |
| ÖLÇEK: | 1/5.000 | | |
| OLUR EKİ PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR | | | |
| | İSİM | TARİH | İMZA |
| ŞEHİR PLANCISI | Emre YILMAZER | ... / ... / 2021 | |
| ŞB. MD. V. | Aslı ÖZ ÜSTÜN | ... / ... / 2021 | |
| DAİ. BŞK. | Selma TOSUN | ... / ... / 2021 | |
| GN. MD. YRD. | Selçuk AYDEMİR | ... / ... / 2021 | |
| GN. MD. | Y. Erdal KAYAPINAR | ... / ... / 2021 | |

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|---|
| 1. PLANLAMANIN AMACI | 2 |
| 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU | 2 |
| 3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU..... | 3 |
| 4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU..... | 4 |
| 5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DURUMU..... | 4 |
| 6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ..... | 5 |

ŞEKİLLER

| | |
|---|---|
| Şekil 1. Hatay İlinin Ülke İçerisindeki Konumu..... | 2 |
| Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu | 3 |
| Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü | 3 |
| Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası..... | 4 |
| Şekil 5. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 5 |
| Şekil 6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği | 6 |

1. PLANLAMANNIN AMACI

Hatay ili Antakya ilçesi, Çekmece mahallesi sınırları içerisindeki hazine mülkiyetinde bulunan 16991 parsel no.lu taşınmaz İçişleri Bakanlığı'na tahsisli iken, Bakanlığımız ile İçişleri Bakanlığı arasında imzalanan 20/10/2018 tarihli ve 69849 sayılı "İçişleri Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" kapsamında değerlendirilmek üzere ve Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 29.04.2021 tarih 881389 sayılı karar ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş ve tahsisi Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne geçmiştir.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Hatay ili, Anadolu yarımadasında Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Kuzeyinde Doğudan batıya sırasıyla Kilis, Gaziantep, Osmaniye ve Adana illeri batı ve Güney batısında Akdeniz ve Doğu ve güneydoğusunda ise Suriye ülke sınırı ile sınırlandırılan alanda yer almaktadır.

Hatay ili Antakya ilçesinde bulunan planlama alanı, ilçe merkezinin batı bölümünde yer alan Çekmece mahallesi yer almakta olup, ilçenin kuzeybatı-güneydoğu aksında ana ulaşım bağlantılarından Cumhuriyet Caddesi ile Adnan Menderes Caddesi ve Süleymanşah Caddesi arasında kalan bölgede bulunmaktadır. Belirtilen caddeler ile 10 m taşıt yolu ve 7 m yayayolu bağlantıları mevcut olup, Merkez ile ulaşım bu caddeler üzerinden sağlanmaktadır. Bu yönüyle ulaşım imkanlarının yüksek olduğu bir bölgede konumlanan planlama alanı kent merkezine yaklaşık 1 km mesafede bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde bulunan yapıların fonksiyon yönelimleri ise genelde konut ve konut alanlarına hizmet edecek sosyal altyapı alanları bulunmaktadır.



Şekil 1. Hatay ilinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Hatay ili, Antakya ilçesi, Çekmece mahallesi sınırları içerisinde yer alan 16991 parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y:513216.976 ve X:4008514.159 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde P36-D-03-C-3-B paftasında yer almaktadır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Plana konu 16991 parsel Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel sorgulama sisteminde Hatay ili, Defne ilçesi, Çekmece Mahallesinde kalmakta olup Defne Belediyesinin 25.02.2021 tarih ve 621 sayılı yazısı ile Antakya Belediyesi idari sınırları içerisinde kalmakta olduğu belirtilmiştir. Bu doğrultuda planlama alanı

Hatay ili Antakya ilçesi Çekmece mahallesinde bulunan 16991 parsel sınırından oluşmaktadır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel sorgulama sisteminde 16991 nolu parselin alan büyüklüğü olan 5.859,91 m²'dir. Plan değişikliğine konu alanı 16991 parsel sınırları içerisinde kalmaktadır fakat plan değişikliği sınırı meri planda yer alan fonksiyon sınırlarına göre alınmıştır. Değişikliğe konu olan parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup İçişleri Bakanlığı'na tahsislidir.

| Ada/Parsel | Mülkiyet | Yüzölçümü (m ²) |
|---------------|----------|-----------------------------|
| -/16991 | Hazine | 5.859,91 |
| Toplam | | 5.859,91 |



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

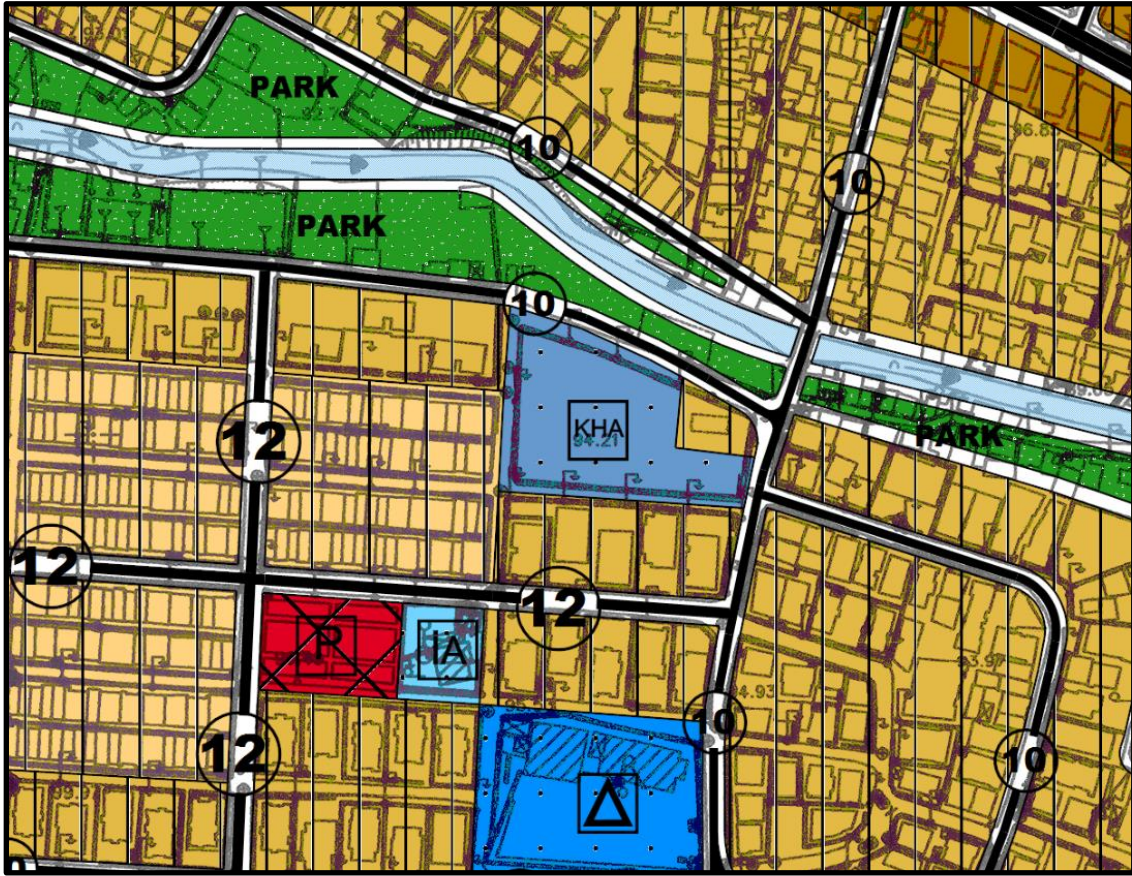
Planlamaya konu Hatay ili, Antakya ilçesi, Çekmece mahallesi 16991 nolu parsel ve yakın çevresinin Hatay Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlatılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına esas Mikro Bölgeleme raporu 21.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu planlama alanına ilişkin yerleşime uygunluk değerlendirmesi bölümünde Önlemler Alan 5.1 olarak tanımlanmıştır.

5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu 16991 nolu parsel, 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" iken, 10.03.2017 tarih ve 73 sayılı Hatay Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım imar planına değişikliği ile "Kamu Hizmet Alanı" olarak belirlenmiştir.

Planlama alanını da içerisine alan bütüncül "Antakya 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı" 5.2.7.1. nolu plan notunda kamu hizmet alanları aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

“5.2.7.1. Bu Alanlarda, Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri İle Özel Bütçeli İdarelerle Ve Belediyeye Veya Bu Kurumlarca Sermayesinin Yarısından Fazlası Karşıl原因an Kuruluşlara, Kanunla Veya Kanunun Verdiđi Yetki İle Kurulmuş Kamu Tüzel Kişilerine Ait Bina Ve Tesisler Yer Alabilir.”



Şekil 5. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde hazırlanan 1/5000 nazım imar planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir.

Plan kararları üretilirken çevre yapılaşma ve meri imar planı alan kullanım kararları dikkate alınmış, bulunduğu bölgenin ihtiyaç ve potansiyelleri göz önünde bulundurulmuştur. Plan konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan meri imar planı alan kullanımlar incelendiğinde Konut Alanı kullanımlarının yaygın olduğu, plan değişikliği yapılan alanının kuzeyinde ise Park Alanı, güneyinde Pazar Alanı, İbadet Alanı ve Eğitim Alanı bulunmaktadır.

Bu doğrultuda çevre alan kullanımları, yoğunluk değerleri ve meri plan değişikliği öncesi imar durumu olan Konut Alanı kararı göz önüne alınarak, bahsi geçen parselde yapılan plan değişikliği ile meri planda “Kamu Hizmet Alanı” olarak belirtilen 6.534,95 m²’lik alan orta yoğunlukta “Gelişme Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

| Meri Plan | | Öneri | |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Plan Kararı | Yüzölçümü (m ²) | Plan Kararı | Yüzölçümü (m ²) |
| Resmi Kurum | 6.534,95 | Konut Alanı (Orta yoğunluk) | 6.534,95 |
| Toplam | 6.534,95 | Toplam | 6.534,95 |



Şekil 6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği

Daha önce de değinildiği gibi, plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Konut Alanı” iken, 10.03.2017 tarih ve 73 sayılı Hatay Büyükşehir Belediyesi meclis karar ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olarak hazırlanan, 11.10.2017 tarih ve 96 sayılı Antakya Belediye meclis karar ile kabul edilen ve 23.11.2017 tarih ve 345 sayılı Hatay Büyükşehir Belediyesinin meclis karar ile onaylanan plan değişikliği ile Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) olarak belirlenmiş olmasına karşın, Emniyet Genel Müdürlüğü’nün 16911 parsel üzerinde herhangi bir tasarrufu ve ihtiyacı bulunmamasından dolayı, alana ilişkin ilk plan durumunu olan konut alanı kullanımına geri dönüştürülmesi ihtiyacı hasıl olmuştur. Dolayısıyla, plan değişikliği ile alana ilişkin bütüncül planla önerilen plan kararı ve yoğunluğuna geri dönülmüş olup plana konusu alanda yeni kalıcı nüfus önerilmemiştir.

Diğer yandan plan değişikliği ile kaldırılan kamu hizmet alanı, 14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin EK-2 Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda” nüfusa göre ayrılması gereken donatı alanları kapsamında çıkarıldığı için, yerine yeni bir donatı alanı önerilmesi zorunluluğu kalmamıştır.

Sonuç olarak, öneri plan değişikliği teklifi ile 6.534,95 m² orta yoğunlukta “Gelişme Konut Alanı” önerilmiştir.

PLAN NOTLARI:

1.PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.