

# İSKENDERUN (HATAY) AKÇAY MAHALLESİ 276 PARSELDE



**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## 1 İçindekiler Tablosu

1	PLANLAMA ALANININ YERİ.....	3
2	MÜLKİYET DURUMU .....	4
3	İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU .....	6
4	MEVCUT İMAR PLANINDAKİ DURUMU .....	9
5	KURUM GÖRÜŞLERİ .....	10
6	PLANLAMA GEREKÇESİ.....	11

## 1 PLANLAMA ALANININ YERİ

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği yapılacak alan, Devlet Demiryolları mülkiyetinde yer alan Hatay İli, İskenderun İlçesi, Akçay Mahallesiindeki 23.698,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 276 parselin yaklaşık 7366,00 m<sup>2</sup> sini kapsamaktadır.

### Hatay İli İskenderun İlçesi Akçay Mahallesi 276 Parsel Planlama Alanı



## 2 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanını kapsayan 276 parselin mülkiyeti TCDD adına tescillidir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-9-2023-11:55



Kayıt Oluşturan: BİLAL ERTÜRK ( TÜRKİYE CUMHURİYETİ DEVLET DEMİR YOLLARI )

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/276
Taşınmaz Kimlik No:	9507296	AT Yüzölçüm(m2):	23698.00
İl/İlçe:	HATAY/İSKENDERUN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İskenderun	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇAY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/269	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: APLİKASYONU YAPILAN PARSELİN TAPU YÜZÖLÇÜMÜ İLE HESAPLANAN YÜZÖLÇÜMÜ ARASINDA YANILMA SINIRI DIŞINDA YÜZÖLÇÜMÜ HATASI VARDIR ) Tarih: 30/06/2021 Sayı: 343( Şablon: Diğer)	(SN:8259925) 3109/131 NOLU İSKENDERUN LİSANSLI HARİTA KADASTRO MÜHENDİSLİK	İskenderun - 01-07-2021 15:57 - 12236	

1/2

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır( Şablon: 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)	BÜROSU VKN:	İskenderun - 08-10-2018 09:14 - 13588	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
21412153	(SN:23115) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD) V	-	1/1	23698.00	23698.00	Satış 26-04-1962 559	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cgT542gdVDW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**HATAY İLİ, İSKENDERUN İLÇESİ, AKÇAY MAHALLESİ 276 PARSEL MÜLKİYET**



### 3 İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

Plan teklifine konu alanda Kahramanmaraş merkezli 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen 7.6 ve 7.7 şiddetindeki depremler sonrasında Hatay İli, İskenderun İlçesi Merkezi yaklaşık 2776 hektarlık alana yönelik 103 adet 1/1000 ölçekli pafta, 13 adet 1/5000 ölçekli pafta olmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 26.10.2023 tarihinde onaylanan “İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” onaylanmıştır.

26.10.2023 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda ÖA-5.1 kullanımında kalmaktadır.

#### **Önlemlen Alanlar 5.1 ( ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**










İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanına ait formasyonlara ait zemin birimler kıvamlılık indisine göre orta sıkışabilirlik, çok düşük kuru dayanımı orta-yüksek plastisiteli, düşük-orta şişme özelliğindedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanının da şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir

Bu alanlarda;

- Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait birimlerde şişme “düşük-orta” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri ( kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b. ) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb. ) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

- İnceleme alanında yapılan SPT deneylerinde SPT değerlerinin yer yer çok düşük olması nedeni ile bu alanlarda alanın uzman mühendislerce önlem projeleri hazırlanmalı, gerekli zemin iyileştirmesi mutlaka belirlenmeli, ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmadan asla yapılaşmaya gidilmemelidir.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri zemin birimleri mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanı dâhilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

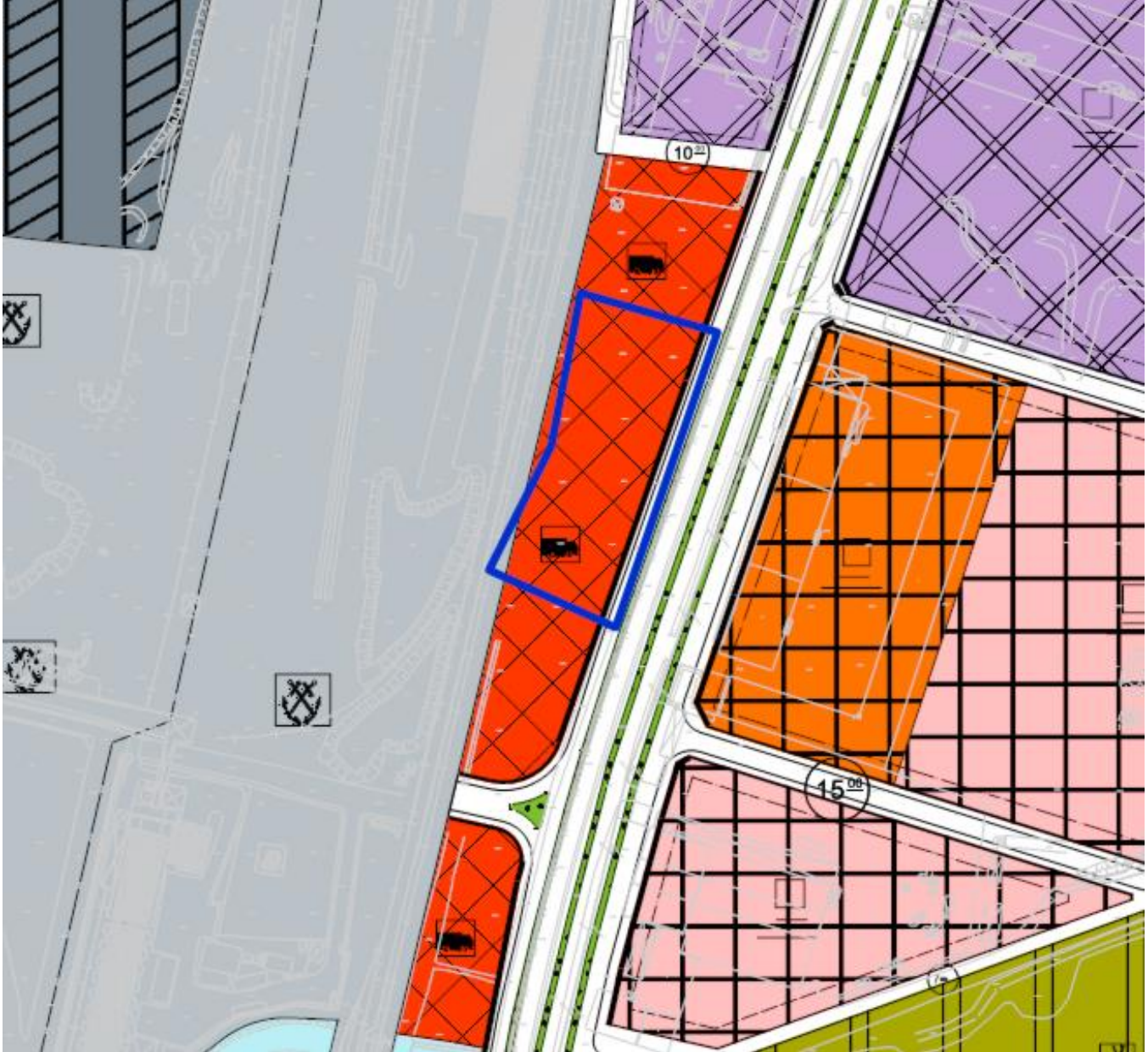
**Hatay İli İskenderun İlçesi Merkezi Yaklaşık 2776 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas  
Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası**

<b>İL</b>	HATAY	<b>ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ</b> Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mütellif mühendis/firmaya aittir.   T. AKSOY Jeolojik Mühendisli
<b>İLÇE</b>	İSKENDERUN	
<b>KÖY/MAH</b>	-	
<b>PAFTA</b>	1/1000 ölçekli 103 adet 1/5000 ölçekli 13 adet	
<b>ADA/PARSEL</b>	-	
<b>YERBİS ID</b>	23001300097050	
<b>RAPOR İNCELEME KOMİSYONU</b>  Mehmet Ali KAYA Jeolojik Mühendisli		
 Özge Kurban Jeolojik Mühendisli		
 H. Nerve BOYRACI Jeofizik Yüksek Mühendisi		
 Assiyan TERBAŞ DEMİRTAŞ Jeoloji Mühendisi		
 Vildan ALIEMRAN Jeolojik Mühendisli		
1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102. Maddesininin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.		
26/10/2023  Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Üniresi Başkanı		
26/10/2023  Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı		
<b>ONAY</b> 26/10/2023  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		



#### 4 MEVCUT İMAR PLANINDAKİ DURUMU

İmar plan değişikliği yapılacak alan, İskenderun Belediye Meclisinin 04.12.2019 tarih ve 89 sayılı kararı ile onaylanan ve Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.12.2019 tarihli ve 278 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 lekli Revizyon Uygulama İmar Planında “Kamyon –Tır Parkı” alanında kalmaktadır.



Mevcut Uygulama İmar Planı

## 5 KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. Hatay Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü'ne yazmış olduğu 10.05.2024 tarih ve E-70052961-170-2024-10634/11666 sayılı yazısında; talep edilen “Akaryakıt İstasyonunun” bulunduğu şehir içi yolun aynı yönünde kendisinden önceki 1000 metre mesafe içerisinde ve kendisinden 1000 metre mesafe içerisinde başka bir Akaryakıt İstasyonu bulunmadığının tespit edildiği belirtilmiştir.

Ayrıca ilgili kurumun Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü'ne yazmış olduğu 10.05.2024 tarih ve E-70052961-170-2024-10632/11664 sayılı yazısında; Başkanlık Makamının 08.05.2024 tarih ve E-70052961- 020-2024-10450 sayılı Yer Seçimi ve Tesis Kurma Onayı ile Başkanlığımız 2. Sınıf Gayrisihhi Müesseselere ait 07.05.2024 tarihli Yer Seçimi ve Tesis Kurma Raporunun iletildiği belirtilmiştir.

İlgili kurumun 10.05.2024 tarih ve E-70052961-170-2024-10632/11664 sayılı yazısında ek olarak gönderilen Başkanlık Makamı Onayı yazısında; 10.08.2005 gün ve 25902 sayılı İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 23. Maddesi gereğince, Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü'ne ait Akaryakıt ve LPG Otogaz Satış İstasyonu için “Yer Seçimi ve Tesis Kurma İzni” verilmesi Gayrisihhi Müessese komisyonunca uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Planlama alanına ilişkin imar planı çalışmasına esas kurum ve kuruluş görüşleri plan açıklama raporu eki olan CD içerisinde yer almaktadır. (EK-4)

## 6 PLANLAMA GEREKÇESİ

TCDD Ana Statüsünün Faaliyet Alanı ve Görevleri başlıklı 5.Maddesinin (ğ) bendi “ Enerji üretimi ve ticareti için gerekli tesisleri kurar veya kiralar, bunları iyileştirir, yeniler, genişletir, bakım ve onarımını yapar, işletir veya kiraya verir.” kapsamında potansiyel akaryakıt alanı olarak değerlendirilebileceğinden imar planı değişikliği ile akaryakıt istasyonu olarak düzenlenmesi gereği hasıl olmuştur.

Uygulama İmar Plan değişikliği ile 276 parselin 7366,00 m<sup>2</sup>lik kısmında “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” kullanımı önerilmiştir. Yapılaşma koşulları Emsal: 0,60 Yençok:7,00 metredir.



1/1000 Ölçekli İmar Plan Değişikliği

Hatay İli, İskenderun İlçesi, Akçay  
Mahallesi 276 Parselin Bir Kısmina ilişkin 1/1.000  
ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ:

Plan Açıklama Raporu

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 11  
sayfadır.-