



HATAY İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

(ANTAKYA İLÇESİ, MANSURLU MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME
BÖLGESİNE YÖNELİK “KENTSEL GELİŞME ALANI” AMAÇLI)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BÜYÜKLÜĞÜ BAKANLIĞI
TOKİ İSTİSRAKİDİR

Haziran 2026



HATAY İLİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Gerekçe Raporu



İÇİNDEKİLER

A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE	1
B. MERİ PLAN	2
1. MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	2
C. PLANLAMA SÜRECİ	3
1. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	3
2. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT.....	8
3. 100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	13

DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Planlama Alanının Meri Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu	2
Harita 2.İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	12
Harita 3.1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	14

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Kurum Görüşleri.....	3
---	---



HATAY İLİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Gerekçe Raporu



A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Hatay ili, Antakya ilçesi, Mansurlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 42,14 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 19.09.2025 tarih ve 917097 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Hatay ili, Antakya ilçesi, Mansurlu Mahallesi 1 Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Mansurlu Mahallesi 134 Ada 152 ve 124 Ada 4, 14 ve 24 parselleri kapsayan alanın mülkiyetinin tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’ndadır

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan proje sürecinde, “Gecekondulu Önleme Bölgesi” ilan edilen alanın alt ölçekli imar planları bulunmakta olup mer’i çevre düzeni planında “Kentsel Gelişme Alanı”, “Orman Alanı” ve “Mera Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır. Arsa tahsis projeleri kapsamında, konut nitelikli arsalar ve donatı alanları için gerekli olan planlı alanların üretilebilmesi için çevre düzeni planı değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

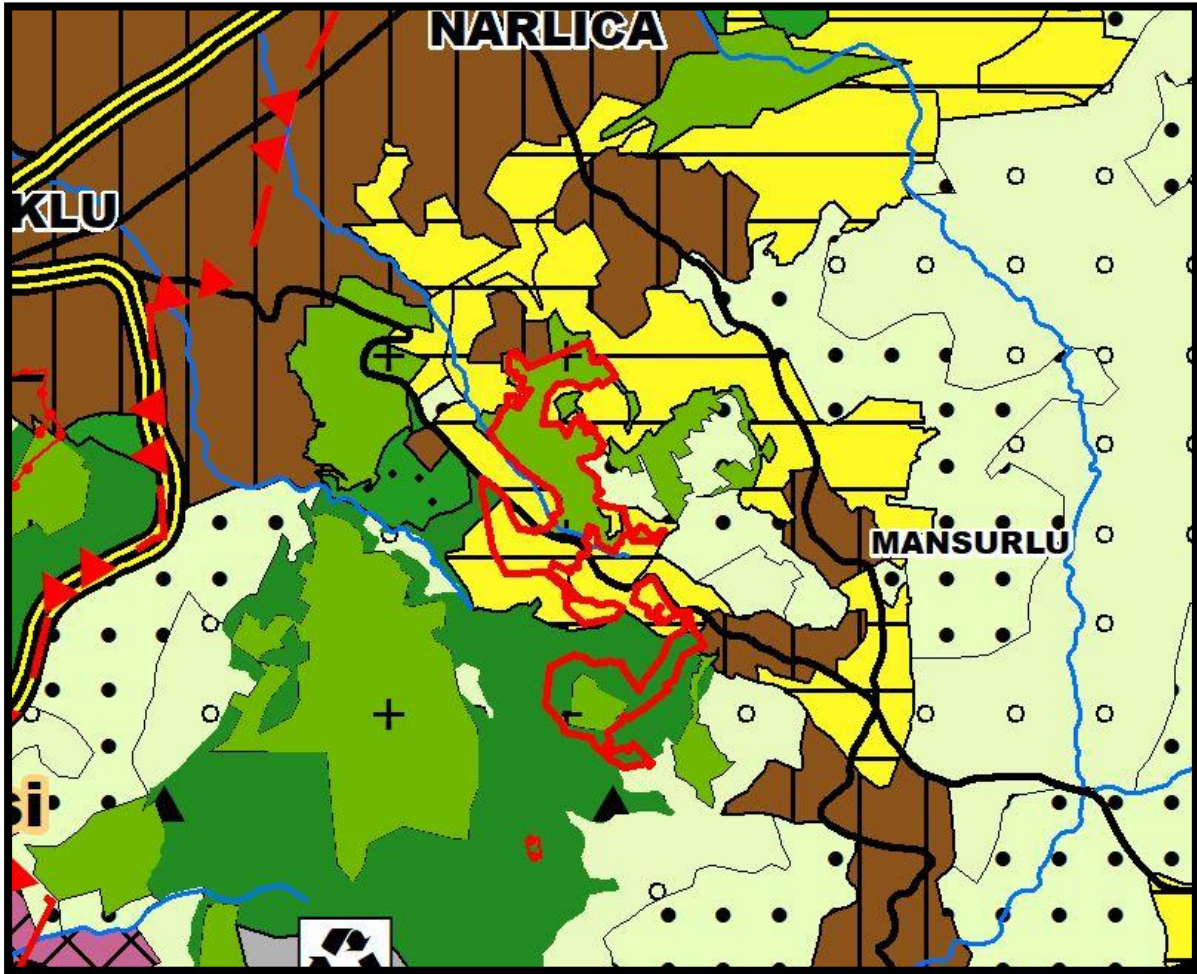
Yaklaşık 42,14 hektarlık alanda ilan edilen Hatay İli, Antakya İlçesi, Mansurlu Mahallesi 1 Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi’ndeki planlama çalışması, bahsi geçen alanda gerçekleştirilmektedir.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklemlendiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır. Bu nedenle Hatay İli, Antakya İlçesi, Mansurlu Mahallesi 1 Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesinin çevre düzeni planında Kentsel Gelişme Alanı olarak gösterilmesine yönelik düzenlemeyi içeren “Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” hazırlanmıştır.

B. MERİ PLAN

1. MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama çalışmasına konu, Hatay İli, Antakya İlçesi, Mansurlu Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilen alan; Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2018 tarihli ve 162 sayılı Kararı ile onaylanan yürürlükteki Hatay İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı", "Orman Alanı" ve "Mera Alanı" kullanımlarında kalmakta, aynı zamanda "Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanı" sınırları içerisinde yer almaktadır.



Harita 1. Planlama Alanının Meri Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu



C. PLANLAMA SÜRECİ

Planlama sürecinde ilgili kurumlardan görüş istenmiş olup talep edilen kurumlardan gelen görüşler aşağıda belirtilmiştir.

1. KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Hatay İli, Antakya İlçesi, Mansurlu Mahallesi'nde yer alan 134 Ada 152 ve 124 Ada 4, 14, 24 sayılı parseller için "29.02.2024 tarih ve 575466 sayılı yazı" ile talep edilen ve görüş alınan kurumların ilgili yazı özetleri aşağıda verilmiştir.

Tablo 1. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Tarım Reformu Genel Müdürlüğü	19.11.2024/ 16426973	Söz konusu proje alanın 41,4641 hektar alanda görüşte belirtilen hususlara uyulması şartı ile Bakanlık Oluru verildiği belirtilmiştir.
2	Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü	25.09.2024/ 5031336	Söz konusu proje alanında kurum görüşünde belirtilen hususlara riayet edilmesi kaydıyla plan yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
3	Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü	04.03.2024/ 1473337	Bahse konu alan Karayolu Ağında bulunan mevcut ve tasarı projelerinden etkilenmediği belirtilmiştir.
4	Orman Genel Müdürlüğü Hatay Orman Bölge Müdürlüğü	11/03/2024 11252415	Hatay İli Antakya İlçesi Mansurlu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ilave imar planlarının yapılacağı söz konusu taşınmazlar 6831 sayılı Orman Kanununa göre Orman Sayılmayan alanda olduğu belirtilmiştir.



HATAY İLİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Gereke Raporu



5	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	29.03.2024/ 9162238	Antakya İlçesi, Mansurlu Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanının; 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında yer almadığı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Bakanlık tarafından korunan alan içerisinde (tescilli tabiat varlığı, doğal sit alanı, özel çevre koruma bölgesi vb.) kalmadığı, mülga 2510/5543 sayılı İskân Kanunu kapsamına göre Bakanlık (İl Müdürlüğümüze) tahsisli yerlerden olmadığı belirtilmiş olup görüşte belirtilen hususlara uyulması gerektiği belirtilmiştir.
6	Tarım Ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	01.03.2024/ 13454757	Söz konusu planlama alanın kurumun görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı belirtilmiştir.
7	Hatay Büyükşehir Belediye İmar ve Şehircilik Daire Müdürlüğü	06.03.2024/ 5922/6690	Söz konusu alanlarda kuruma ait 1/100.000 ölçekli ve 1/5.000 ölçekli planlar var olup bu planlarda planlanacak alana isabet eden kullanımlara uyulması gerektiği ve 3194 sayılı imar kanununa, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine, ilgili kurumlardan alınan kurum görüşlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.



HATAY İLİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Gerekçe Raporu



8	Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü TEDAS 17. Bölge Müdürlüğü (Adana)	01.03.2024/ 949797	Konu ile ilgili bilgi, belge ve dokümanların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 2. Fıkrası uyarınca yasal süreci (30 gün) içerisinde sayısal ve yazılı ortamda kuruma iletilmesi, görüş bildirilmemesi durumunda ise görüşümüzün olumlu kabul edileceği belirtilmiştir.
9	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 18.Bölge Müdürlüğü (Adana)	01.03.2024/ 2351091	Hatay ili, Antakya ilçesi, Mansurlu Mahallesiindeki planlama yapılacak alanda, Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı veya planlanan proje bulunmamaktadır.
10	Antakya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	12.03.2024/ 72727	Söz konusu alanlarda imar planı yapılmasında kurum tarafından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
11	Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 6. Bölge Müdürlüğü (Adana) Emlak Servis Müdürlüğü	854328	Konu alanlarda bugün itibariyle kurum tarafından yürütülen herhangi bir proje bulunmadığı belirtilmiştir.
12	Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	04.03.2024/ 3314056	Bölge Başkanlığı tarafından konuya ilişkin yapılan incelemede; planlama sahası içerisinde Bakanlık sorumluluğunda bulunan askeri alan, NATO akaryakıt boru hattı, mânia planı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı belirtilmiştir.



HATAY İLİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Gereke Raporu



13	Hatay Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü	20.03.2024/ 99229418	Söz konusu bölgede Bakanlık tarafından imar planı yapılmasında Valilik açısından (İl Millî Eğitim Müdürlüğü) herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir. Ayrıca görüşte belirtilen hususlara uyulması gerektiği belirtilmiştir.
14	Hatay Valili İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü Turizm İşleri Şubesi	01.03.2024/ 4834916	İnceleme ve değerlendirme sonucunda bahse konu alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu çerçevesinde İlde bulunan Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgeleri içerisinde yer almadığı tespit edildiği belirtilmiştir.
15	Hatay Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Etüt Ve Plan Dairesi Başkanlığı	30.04.2024/ 101827	Söz konusu alan için kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulması gerektiği belirtilmiştir.
16	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	29.02.2024/ E.2891205	İmar planlama çalışmaları yapmak için görüş talep edilen alanlarda, Kuruma ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmiştir.
17	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	01.03.2024/ 2024104358	Söz konusu alan 64,54 hektarlık proje alanının, Genel Müdürlük tarafından verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hakkı ile çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu alanda imar planı yapılmasında Genel Müdürlük tarafından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
18	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	18.03.2024/ 1783774	Söz konusu alanlarda Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı belirtilmiştir.



HATAY İLİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Gereke Raporu



19	İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	14.03.2024/ 886575	Söz konusu alan için, mansurlu mahallesi ile ilgili "afete maruz bölge kararı (yapı ve ikamete yasaklı alan)" bulunmadığı belirtilmiştir.
20	Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü Hatay Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	29.03.2024/ 4948846	Hatay İli, Antakya İlçesi, Mansurlu Mahallesinde muhtelif parsellerin bulunduğu alanda planlama çalışmalarının yapılmasında 2863 sayılı Kanun açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
21	Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal Ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal Ve İşletme Dairesi Başkanlığı	05.03.2024/ 416176	Söz konusu alanlarda NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmadığı belirtilmiştir.
22	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	04.03.2024/ 73770	Bu ve müteakip süreçteki her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını gerektiği belirtilmiştir.
23	Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş	26.03.2024/ 1671	1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve konut ve donatıları için yapılacak olan vaziyet planların kesinleşmesi halinde enerji müsaadesi aşamasında koordineli bir şekilde kurum görüşlerinin alınması ve planlama yapılacak alanda tespit edilmesi halinde mevcut tesisin ve haklarının korunması kaydıyla söz konusu çalışmanın yapılmasında kurum açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
24	Hatay Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	01.03.2024/ 238223400	Görüşte belirtilen hususlara dikkat edilmesi kaydı ile imar planı yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.



2. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT

Hatay ili, Antakya ilçesi, Mansurlu sınırlarını kapsayan 3 farklı etüt bulunmakta olup 11,04 hektarlık alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüdü, 15.01.2025 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. İkinci etüt 16085 hektarlık alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüdü, 21.02.2025 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Üçüncü etüt 11,56 hektarlık alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüdü, 30.07.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır

- **Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**
- **Önlemler Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar**

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Langiyen-Serravaliyen yaşlı Balyatağı Formasyonuna (Tmb) ait Krem-açık kahve renkli parçalı kırıklı kumtaşı ve Krem-açık kahve renkli yer yer mikrokonglomera birimlerini içeren parçalı kırıklı kumtaşı birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20, %20-30 arasında değişmektedir. Balyatağı Formasyonuna (Tmb) ait kaya birimler RQD'ye göre "Çok Kötü Kaliteli" kayaç, nokta yüklemeye göre "çok düşük düşük" dayanımlı kayaç grubundadır. MTA heyelan envanter haritası incelendiğinde inceleme alanında heyelan sahası bulunmamaktadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.



HATAY İLİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Gereke Raporu



Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve 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 ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde 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.



HATAY İLİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Gerekçe Raporu



-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alan 2.3 (A-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşpres

(Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Langiyen-Serravaliyen yaşlı Balyatağı Formasyonuna (Tmb) ait Krem-açık kahve renkli parçalı kırıklı kumtaşı ve Krem-açık kahve renkli ver ve PLANSARA mikrokonglomera birimlerini içeren parçalı kırıklı kumtaşı birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %30-40, %40-50, %50-60, %60-70 arasında değişmektedir. Balyatağı Formasyonuna (Tmb) ait kaya birimler RQD'ye göre "Çok Kötü Kaliteli" kayaç, nokta yüklemeye göre "çok düşük-düşük" dayanımlı kayaç grubundadır. MTA heyelan envanter haritası incelendiğinde inceleme alanında heyelan sahası bulunmamaktadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.



HATAY İLİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Gerekçe Raporu



-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve 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.

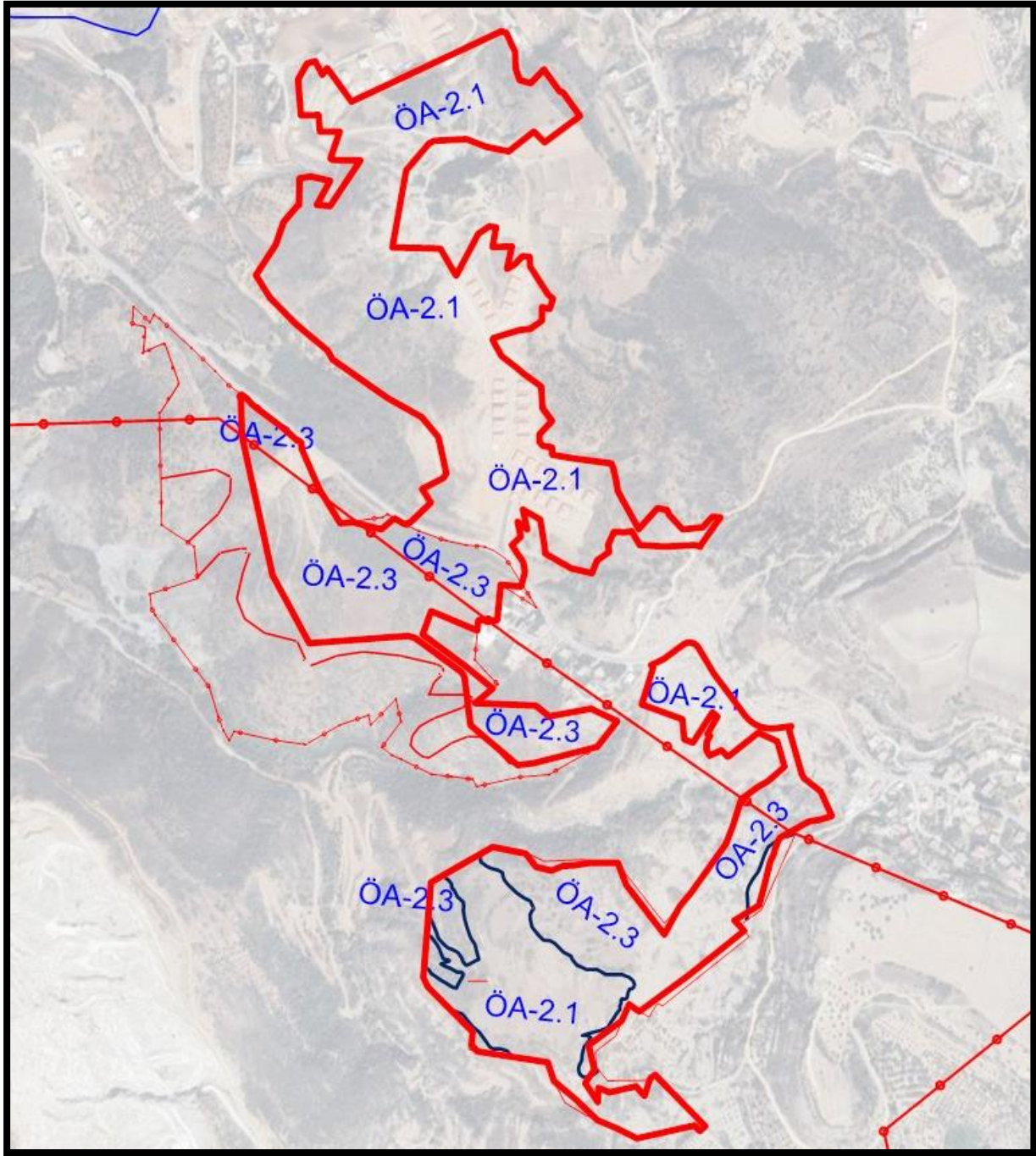
-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır

17. Bu rapor, Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yaptırılan, Hatay İli Antakya İlçesi Mansurlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan P36-D-05-C, P36-D-05-D nolu olmak üzere 2 adet 1/5000 ölçekli pafta ve P36-D-05-C-1-D, P36-D-05-D-2-C nolu olmak üzere 2 adet 1/1000 ölçekli pafta sınırları içerisinde yaklaşık 11.04 hektarlık alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Çalışması olup, Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz.



HATAY İLİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Gereke Raporu



Harita 2.İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu



3. 100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen İlk Evim Projesi kapsamında, konut nitelikli tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilebilmesi için gecekondulu önleme bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde, yukarıdaki kurum görüşleri doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesi ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6, 7. ve 20. maddelerine dayanarak çevre düzeni planı değişikliği hazırlanmıştır.

“Hatay İli, Antakya İlçesi, Mansurlu Mahallesi 1 No’lu Gecekondulu Önleme Bölgesi” ilan edilen alan yürürlükteki Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “Kentsel Gelişme Alanı”, “Orman Alanı” ve “Mera Alanı” kullanımlarında kalmakta, aynı zamanda “Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanı” sınırları içerisinde yer almaktadır.

- ÇDP de orman alanı gösterilmiş olmakla birlikte OGM Hatay Bölge Müd. nün 11.03.2024 tarihli ve 11252415 sayılı görüşünde söz konusu taşınmazların 6831 sayılı Orman Kanunu’na göre orman sayılmayan alanlardan olduğu bildirilmiştir.
- Planlama alanı kuru marjinal tarım arazisi olarak sınıflandırılmış olup Tarım ve Orman Bakanlığının 19.11.2024 tarihli ve 16426973 sayılı görüşünde alternatif alanın bulunmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde kalmadığı belirtilmiş, Hatay İl Toprak Koruma Kurulu'nun 03.10.2024 tarihli kararında oy çokluğu ile uygun görüldüğü belirtilmiştir.
- ÇDP de plan alanı “Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanı” sınırları içerisinde kaldığı görülmüş olup Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü nün 01.03.2024 tarihli 13454757 sayılı görüşünde görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli, korunan alanın yer almadığı belirtilmiştir.

Bu kapsamda, Hatay İli, Antakya İlçesi, Mansurlu Mahallesi 1 Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi sınırları içerisindeki yaklaşık 42 hektar büyüklüğündeki alanın; yürürlükteki Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)’de “Orman Alanı”, “Mera Alanı”, “Kentsel Gelişme Alanı” kullanımlarında kaldığı ve “Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanı” sınırları içerisinde kaldığı (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nün 01.03.2024 tarihli 13454757 sayılı görüşünde tescilli bir korunan alanın olmadığı belirtilmiştir) anlaşıldığından ÇDP’de “Orman Alanı” ve “Mera Alanı”nda kalan (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgu Uygulaması verilerine göre “Ham Toprak” nitelikli olduğu anlaşılan ve Tarım ve Orman Bakanlığınca 19.11.2024 tarihli, 16426973 sayılı Olur ile tarım dışı kullanım izni verilen, 6831 sayılı Orman

