

GAZİANTEP İLİ
NURDAĞI İLÇESİ
ŞATIRHÜYÜK MAHALLESİ
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
1/1000
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Mayıs,2025

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KADASTRO PLANI.....	3
3. PLANLAMA ALANININ YÜRÜRLÜKTE OLAN UYGULAMA İMAR PLANI	4
4. PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	5
4.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI	8

ŞEKİLLER TABLOSU

Şekil 1:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	2
Şekil 2:Planlama Alanına Ait Kadastro Planı.....	3
Şekil 3:Planlama Alanına Ait 1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planı	4
Şekil 4:Planlama Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Mevcut ve Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Tablosu	6
Şekil 5:Planlama Alanına Ait 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı.....	7

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Uygulama İmar Plan 9 adet 1/1000 ölçekli N37-C-05-D-2-B, N37-C-05-C-1-A, N37-C-05-C-1-B, N37-C-05-D-2-C, N37-C-05-C-1-C, N37-C-05-C-1-D, N37-C-05-D-3-B, N37-C-05-C-4-A, N37-C-05-C-4-B imar paftaları, Gaziantep İli, Nurdağı ilçesinde olup, Şatırhüyük Mahallesi idari sınırları içerisinde yer almaktadır.

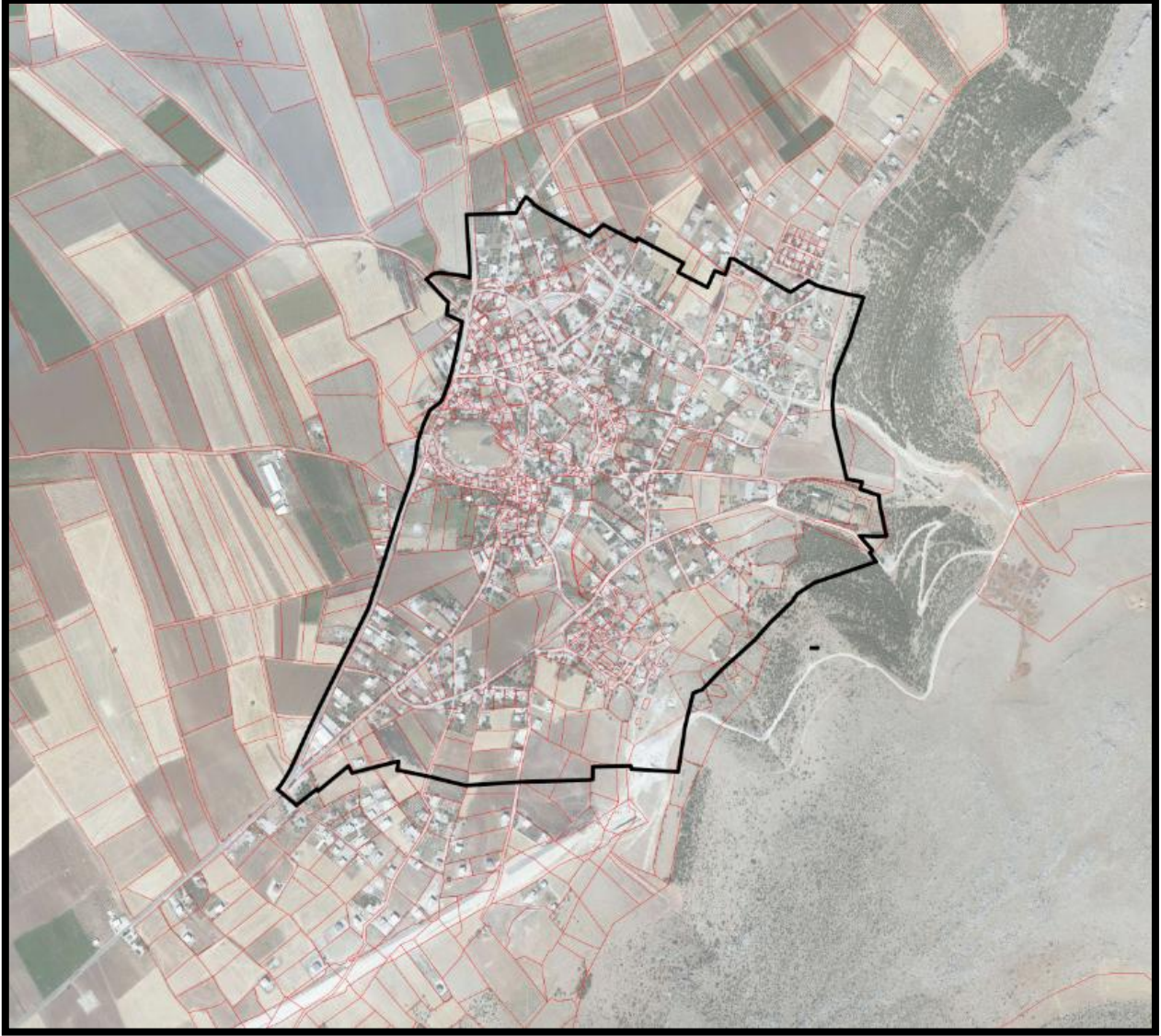
Planlama alanına ait uydu görüntüsü aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANININ KADASTRO PLANI

Planlama alanına ait Kadastro planı aşağıda gösterilmiştir.



şekil 2:Planlama Alanına Ait Kadastro Planı

3. PLANLAMA ALANININ YÜRÜRLÜKTE OLAN UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında Planlama Sınırları, alan kullanımları, konut alanları kentsel çalışma alanları, korunacak alanlar, bugünkü arazi kullanımı devam ettirilerek korunacak alanlar, sosyal altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar, teknik altyapı alanları görülmektedir.



Şekil 3:Planlama Alanına Ait 1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planı

4. PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

06.02.2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli yaşanan ve 11 ilde hissedilen depremlerin ardından Nurdağı İlçesi Şatırhüyük Mahallesi ve yakın çevresinde bütününde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 13.08.2024 tarihinde onaylanan Mikro Bölgeleme Etüt Raporu sonuçlarına istinaden; mikro bölgeleme etüt raporu sonuç ve kararlarının imar planlarına işlenmek, bu sonuçlar doğrultusunda yapılaşma katsayılarının ve yoğunluklarının yeniden düzenlemek, yerleşime uygun olmayan alanların yapı yasaklı alan olarak belirlemek mikro bölgeleme etüt raporu sonuçlarının plan notu olarak eklemek ve ayrıca alt ve üst ölçekli planların kademeli birlikteliğini sağlamak amacıyla Nurdağı İlçesi Şatırhüyük Mahallesi'nde mikro bölgeleme etüt raporunun işlenmesi kentsel kullanım alanlarında yapılaşma yoğunlukları ve katsayılarının düzenlenmesi, kentsel kullanım alanları, sosyal donatı alanları ile açık ve yeşil alanlar şeklinde 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Alanda belirlenen kullanım kararları 14.06.2014 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ' ne göre;

Mekânsal kullanım tanımları ve esasları

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır.

Mekânsal kullanım tanımları ve esasları

MADDE 25 –Bu Yönetmelikte geçen;

(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.

(2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planı yapılabilir.

denilmekte olup mevcut imar planları ihtiyaca cevap vermemektedir. Mevcut planın genel arazi kullanımları da fayd olgusu ile örtüşmemektedir. Arazi kullanım kararları süreklilik bakımından

fay bölgesinde ve fay dışı bölgede kullanımlar uyumsuzluk göstermektedir. Fay bölgesinde konut kullanımları ve diğer kullanımların kaldırılması ile birlikte konut kullanımları ve bununla birlikte nüfusun ihtiyacına mukabil alan kullanımları için alana ihtiyaç duyulmuştur.

Planlama alanına ait değişiklikler, mevcut ve öneri plan kapsamında aşağıdaki arazi kullanımı tablosunda verilmiştir.

ALAN DAĞILIMI				
PLANLAMA ALANI	1670560.02			
PLAN NÜFUSU	1300			
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)	Kişi Başı Alan (m ²)
GELİŞME KONUT	87	%28.21	471231.51	362.49
KDKCA	1	%0.13	2144.15	1.65
PASIF YESİL	1	%0.02	317.36	0.24
PAZAR ALANI	1	%0.2	3307.89	2.54
TARIMSAL ALAN	2	%5.97	99710.95	76.7
KONUT	71	%19.1	319153.71	245.5
KONUT TİCARET	14	%0.79	13203.52	10.16
BAKIM AKARYAKIT	1	%0.14	2268.1	1.74
BHA	4	%0.97	16153.41	12.43
RESMİ KURUM	1	%0.08	1298.94	1
ANAOKULU	1	%0.2	3277.05	2.52
LİSE ALANI	2	%1.21	20238.74	15.57
SAGLIK TESİSİ	1	%0.28	4741.61	3.65
SOSYAL TESİS	1	%0.11	1823.42	1.4
KÜLTÜREL TESİS	1	%0.07	1229.44	0.95
ACIK SPOR TES	1	%0.98	16321.6	12.56
CAMI	3	%0.32	5288.35	4.07
PARK	67	%5.39	90047.36	69.27
AGACLANDIRILACAK	6	%3.34	55837.06	42.95
1 DERC ARKEO	1	%1.67	27929.45	21.48
YOL		%30.83	515036.42	

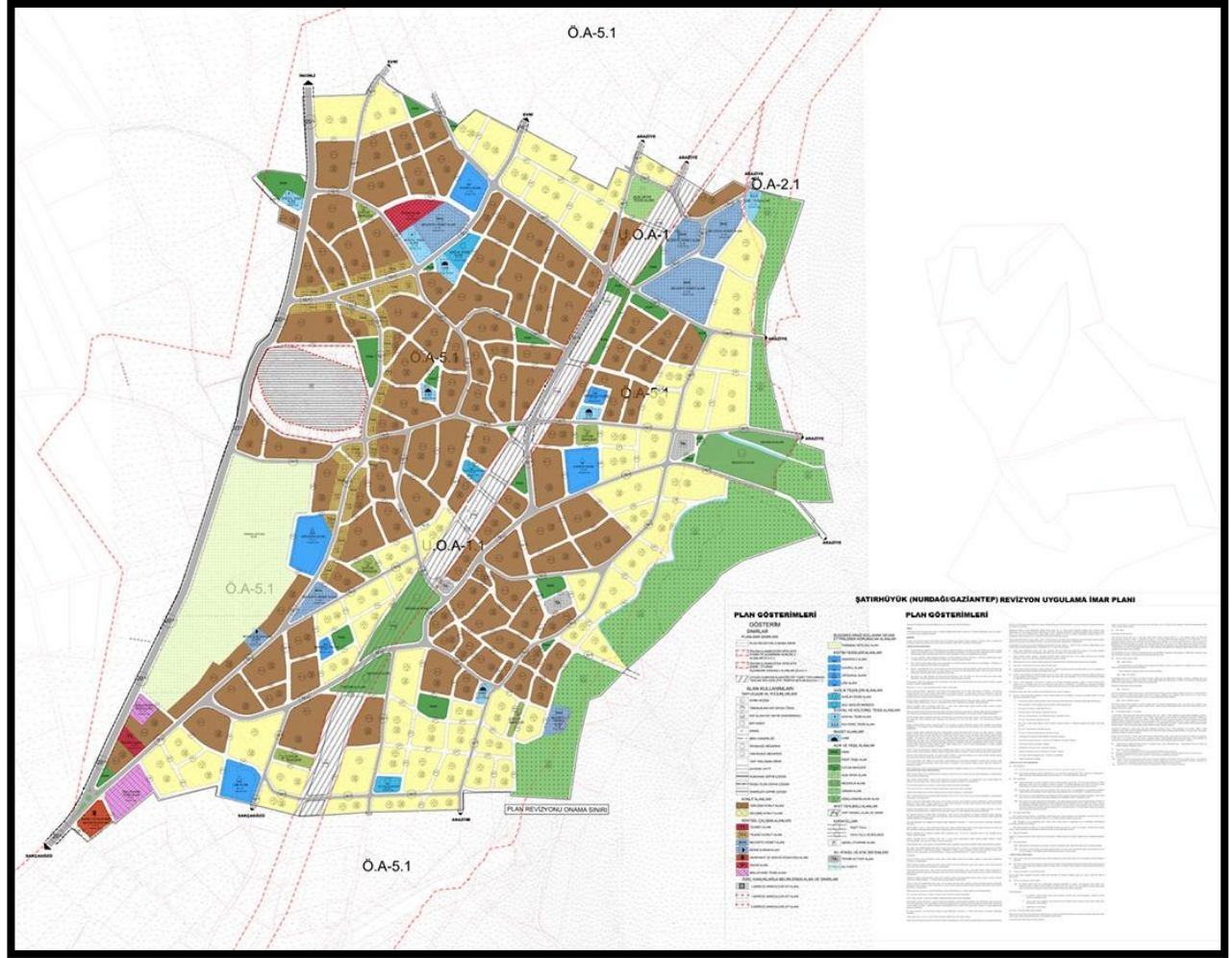
REVİZYON UİP- ALAN DAĞILIMI				
PLANLAMA ALANI	1685428.26			
PLAN NÜFUSU	4000			
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)	Kişi Başı Alan (m ²)
ANAOKULU	2	%0.16	2624.34	0.66
BAKIM AKARYAKIT	1	%0.21	3549.12	0.89
BHA	6	%2.42	40759.91	10.19
CAMI	4	%0.32	5310.68	1.33
ILKOKUL ALANI	2	%0.7	11778.7	2.94
İMALATHANE	2	%0.55	9325.64	2.33
KONUT	106	%28.65	482810.82	120.7
KONUT TİCARET	21	%1.82	30667.03	7.67
KÜLTÜREL TESİS	1	%0.11	1877.94	0.47
LİSE ALANI	1	%0.37	6165.55	1.54
MEZARLIK	4	%2.2	37073.52	9.27
ORTAOKUL ALANI	1	%0.53	8911.72	2.23
PARK	21	%1.84	31048.15	7.76
PASIF YESİL	4	%0.03	562.3	0.14
RESMİ KURUM	1	%0.09	1497.01	0.37
SAGLIK TESİSİ	3	%0.39	6545.08	1.64
SOSYAL TESİS	2	%0.25	4240.88	1.06
SU YUZEYİ	2	%0.15	2493.14	0.62
TEKNİK ALTYAPI	3	%0.29	4903.45	1.23
TİCARET	1	%0.12	1944.06	0.49
PAZAR ALANI	1	%0.29	4964.53	1.24
AÇIK SPOR ALANI	1	%0.31	5308.74	1.33
AGACLANDIRILACAK	7	%4.94	83274.47	20.82
COCUK BAHÇESİ	5	%0.5	8431.25	2.11
KENTSEL GELİŞME	60	%17.35	292398.26	73.1
YOL		%35.42	596961.97	

Şekil 4:Planlama Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Mevcut ve İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

Planlama alanı nüfusu hesaplanırken deprem sonrası kayıplar yaşayan yerleşkenin 2007-2024 yılları arası nüfus dağılımları incelenmiş olup planlama mahallesi son 17 yıllık nüfus verisi incelendiğinde maksimum 3201 kişiye ulaştığı gözlemlenmiştir. Yeni bir oluşum yaşayan yerleşkenin ortalama nüfusu 3040 kişidir. Planlama alanı mahalle nüfusunun yüksek oranda ikamet ettiği bir bölgedir. Yıllık ortalama 0-200 kişi aralığında bir nüfus büyümesine sahip olan planlama alanı için 10 yıllık bir projeksiyon göz önünde bulundurulduğunda yerleşkenin 4600 kişilik bir nüfusa sahip olacağı düşünülmektedir. Bu nüfusun 4000 kişilik kısmının planlama alanında yaşayacağı düşünülerek planlama çalışması oluşturulmuştur. Planlama çalışmasında 4000 kişinin bölgede yaşayacağı düşünülerek alan kullanımları oluşturulmuştur.

Şatırhüyük mahallesinin yapılan revizyon uygulama imar planı mevcut 90'lı yıllar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki alan kullanımları; 1. Derece Arkelojik Sit alanı, Ağaçlandırılacak alan, park alanı, cami alanı, Açık Spor tesisi alanı, Kültürel tesis alanı, Sosyal tesis alanı sağlık tesisi alanı, lise alanı, anaokulu alanı, resmi kurum alanı, belediye hizmet alanı, akaryakıt satış ve servis istasyonu alanı, konut+ticaret alanı, meskun konut alanı, gelişme konut alanı, tarımsal alan,

Pazar alanı, Pasif yeşil alan, küçük sanayi alanı olarak tanımlanmış olup yapılan revizyon uygulama imar planıyla alan kullanımları; gelişme konut alanı, park alanı, ağaçlandırılacak alan, Açık spor alanı, Önlemlili Alan 5.1, Önlemlili Alan 2.1, Uygun Olmayan Alan 1.1, Pazar alanı, Ticaret alanı, teknik altyapı alanı, su yüzeyi, sosyal tesis alanı, sağlık tesisi alanı, resmi kurum alanı, pasif yeşil alanı, park alanı, ortaokul alanı, mezarlık alanı, lise alanı, kültürel tesis alanı, konut+ticaret alanı, meskun konut alanı, imalathane alanı, ilkokul alanı, cami alanı, belediye hizmet alanı, akaryakıt satış ve servis istasyonu alanı, anaokulu alanı, tarımsal alan, yapı yasaklı alan, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Kültürel ve Mimari Özellikleri Korunması Gerekli Alan, yaya yolu ve taşıt yolu şeklindedir.



Şekil 5: Planlama Alanına Ait 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

4.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Gaziantep İli Nurdağı İlçesi Şatırhüyük Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

AMAC:

1/5000 ölçekli nazım imar planı amaç, hedef ve stratejileri doğrultusunda yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak

KAPSAM:

Bu plan nazım imar planı esaslarına göre çizilmiş olup, çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile göstermektedir.

1.BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan hükümleri yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümleri, imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporu ve kurum görüşleri ile bir bütündür. Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, planlı alanlar imar yönetmeliği, mekânsal planlar yapım yönetmeliği başta olmak üzere ilgili yönetmelikler ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
2. T.C. çevre, şehircilik ve iklim değişikliği bakanlığınca 13.08.2024 tarihinde onaylanan ‘Sakçagözü ve Şatırhüyük mahallelerinde yaklaşık 1070 hektar alanda yapılan mikro bölgeleme etüt Raporu’nda belirtilen koşullara uyulacaktır.
3. Plan üzerinde gösterilen fonksiyonlarda hangi yapılaşmaların yer alacağı hususunda, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 1. Bölümünde yer alan tanımlar başlığında belirtilen hükümler uygulanacaktır.
4. Bu plan ve plan hükümlerine göre verilecek ruhsata esas imar durum belgeleri; plan, plan hükümleri, planlı alanlar imar yönetmeliği, ilgili diğer mevzuat hükümleri, imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporu ve bu plan hükümlerinin ekinde verilen imar planına esas kurum görüşlerinde belirtilen hususlar birlikte değerlendirilerek düzenlenir.
5. İmar planına esas mikro bölgeleme etüt raporu parsel bazında bina ve bina türü yapılar için zemin etüt raporu yerine hiçbir şekilde kullanılamaz. Her türlü yapılaşmada etüt raporunda belirtilen aşağıdaki koşullara uyulacaktır.

Bu kapsamda inceleme alanı için yapılan tüm bu çalışmalardan elde edilen veriler değerlendirilmiş olup inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından 3 kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemleri alan 2.1 (öa-2.1): önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar

İnceleme alanının jeolojisini, "alt paleosen "yaşlı belveren formasyonuna (tpbe) ait kahve renkli, killi kireçtaşı, "alt paleosen " yaşlı belveren formasyonuna (tpbe) ait beyaz-gri renkli, kırıklı, çatlaklı, orta bozunmuş kireçtaşı, "üst maastrichtiyen -paleosen" yaşlı germav formasyonu rezidüeline (KTG) ait krem renkli, orta plastisiteli kil ile "üst maastrichtiyen- paleosen" yaşlı germav formasyonu (KTG) ait krem -gri renkli, orta bozunmuş çamurtaşı ve kumtaşı birimleri oluşturmaktadır.

İnceleme alanının topografik eğimi %20 -30 ve %30 -40 arasında değişmektedir. Belveren formasyonu (tpbe) inceleme alanındaki kil birimleri kıvamlilik indeksi sınıflamasına göre "çok sert". Sıkışabilirlik derecesi "orta", plastiklik derecesi "plastik" olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanındaki siltli kil birimlerden alınan SPT ve zemin karotu numunelerinden yapılan atterberg limitleri analizleri sonuçları değerlendirildiğinde; şişme potansiyeli düşük olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında belirlenen belveren formasyonuna (tpbe) ait kireçtaşı birimlerinde yapılan karotlu sondajlarda RQD değerlerine bakıldığında % (0-25) değerleri arasında değişmektedir. Genel olarak RQD değerlerine göre kaya birimlerin "çok zayıf kaya sınıfında olduğu görülmektedir.

İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan Karot numunelerinden: belveren formasyonuna (tpbe) ait beyaz -gri renkli, kireçtaşı birimleri için elde edilen nokta yükü} dayanımına göre hesaplanmış olup bieniawski 1975'e göre çok düşük -düşük —orta dayanımlı kayaç sınıflarına girmektedir.

İnceleme alanında belirlenen germav formasyonuna (KTG) ait çamurtaşı ve kumtaşı birimlerinde yapılan karotlu sondajlarda rqd değerlerine bakıldığında % (0-25) değerleri arasında değişmektedir. Genel olarak RQD değerlerine göre kaya birimlerin "çok zayıf kaya sınıfında olduğu görülmektedir.

İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan Karot numunelerinden: germav formasyonuna (KTG) ait krem -gri renkli, çamurtaşı ve kumtaşı birimleri için elde edilen nokta yükü dayanımına göre hesaplanmış olup bieniawski 1975'e göre çok düşük- düşük dayanımlı kayaç sınıflarına girmektedir. MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanı sınırları içerisinde herhangi bir heyelan alanı bulunmamaktadır. Eğimin genellikle > %10 olduğu bu alanlarda eğim, litoloji ve yağışlara bağlı olarak kontrolsüz ve derin kazı çalışmalarında stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. 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 Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda;

Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazalar, 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.

- 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.

- Yamaç duyarsızlığına 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 taşıtırılması 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 taşıtırılmalıdır. Ayrıca rezidüel birimler harf edilmeli ya da yapı temelleri germav formasyonunun sağlam kaya birimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.

•Yol, boru hattı, kanalizasyon, vb. Yeraltı ve yerüstü sistemleri depreme dayanıklı tasarlanmalıdır.

•Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri yapılmalıdır.

•Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

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

•Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şışme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenme! İ 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 DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

•Bu alanlarda herhangi bir karstik boşluk gözlenmemiştir. Ancak belveren formasyonlarına ait kireçtaşı birimlerinde karstik boşlukların oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazında zemin etütlerinde ayrıntılı araştırmalar yapılmalı, karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

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

Önlemler alanlar 5.1 (öa-5.1): önlem alınabilecek nitelikte şışme oturma açısından sorunlu alanlar İnceleme alanının jeolojisini kuvatemer yaşlı alüvyon birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir.

İnceleme alanındaki alüvyon birimleri kıvamlılık indeksi sınıflamasına göre” sert çok sert”, sıkışabilirlik derecesi "orta", plastiklik derecesi "plastik"; olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanındaki alüvyon birimlerden alınan SPT ve zemin karotu numunelerinden yapılan atterberg limitleri analizleri sonuçları değerlendirildiğinde; şışme potansiyeli düşük-orta olarak belirlenmiştir.

Oturma miktarları tekil ve radye temeller için kabul edilebilir sınırlar içerisinde. Ancak alüvyon birimlerde farklı oturma problemleri gelişebilir.

Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da şışme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma vb. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şışme oturma açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında öa-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda:

•Alüvyon birimlerde şışme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şışme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

•Zemin birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

•Zemin birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb. 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 vb.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

•Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

•İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

•Yol, boru hattı, kanalizasyon, vb. Yeraltı ve yerüstü sistemleri depreme dayanıklı tasarlanmalıdır.

•Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri yapılmalıdır.

•Yapı temelleri germav formasyonu ve belveren formasyonu birimlerinin rezidüel kısımları geçildikten sonra mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır. 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.

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

Uygun olmayan alan 1.1 (uoa-1.1): diri fay yüzey fay/anması tehlike bölgesi (faya tampon bölgesi)

İnceleme alanının jeolojisini kuvaterner yaşlı alüvyon birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %0-10 arasında değişmektedir.

MTA'nın diri fay haritasına göre öludeniz fay zonunun "Sakçagözü segmenti" olarak adlandırılan ve inceleme alanının batı ucundan geçen holosen fayı Çukurova Üniversitesi,

Mühendislik fakültesi, jeoloji mühendisliği bölümü öğretim üyesi Doç. Dr. Hakan güneyli tarafından çalışılmış olup, hazırlanan rapor doğrultusunda "bu veriler ışığında" inceleme Sahası'ndan geçen ÖDFZ, Sakçagöz segmentinin bu çalışmada haritalanmış olan güzergahı üzerinde (şekil 13.14), fayın her iki tarafında 30 m olacak şekilde; toplam genişliği 60 m olan bir sakınım oluşturulması tarafımda önerilir. 60 m genişliğindeki sakınım bandı bireysel, tek bir kırık halindeki aktif fay kolları için geçerlidir.

Bunun yanında aktif fayların sıçrama yaptığı, parçalı ve birbirine paralel ya da ayrılan zonlar oluşturduğu saçınımlı kesimlerde tamponun toplam genişliği yan yana gelen yüzey kırıklarının sayısına ve geometrisine bağlı olarak artabilmektedir. "denilmektedir).

Bu doğrultuda söz konusu fayın inceleme alanından geçen kısımları da Uygun Olmayan 1.1 Diri Fay Yüzey Paylanması Tehlike Bölgesi (Faya Tampon Bölgesi) Olarak Değerlendirilmiş ve ekli haritada UOA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.

6. Planda, kamu kullanışlarına ayrılmış olan, yollar, otoparklar, aktif yeşil alanlar kamu mülkiyetine geçmeden ve mevzuatta öngörülen hususlara uygun imar parseli oluşturulmadan, ilgili kadastro parseli ölçeğinde yapı (inşaat) ruhsatı verilemez.
7. Planda gösterilen yolların genişliği ve güzergahı korunmak şartıyla, kadastro-imar hattı ve/veya kadastro hattı-ada çizgisi arasındaki maksimum 3 metreye kadar olan uyumsuzlukları düzeltmeye belediyesi yetkilidir.
8. Planda gösterilen ada ayırım çizgileri şematik olup plana göre oluşturulacak imar parsellerinin cephe alacağı yönü göstermektedir.
9. Taban alanı ve emsal hesabı net imar parseli alanı üzerinden yapılır.
10. Gelişme alanları ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanları hariç, yerleşme alanlarında yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yol, su, kanalizasyon, elektrik gibi teknik altyapı hizmetlerinin götürülmüş olması şarttır.
11. Bu plan ve plan hükümleri ile yapılaşma koşulları (nizam, kat, emsal, TAKS, KAKS vb.) değişmiş tüm parsellerde değişen koşullara göre yeni yapı yapılması durumunda yeni yapı (inşaat) ruhsatı; yapı ruhsatı almış, inşası başlamamış ve/veya devam eden/tamamlanan yapılarda ise tadilat ruhsatı alınması zorunludur.
12. Ticaret ve TİCK alanlarında yer alan parsel ve yapılarda; yaya geçişinin devamlılığın sağlanması amacıyla, ön bahçe mesafeleri hiçbir koşulda duvar, çit, korkuluk, ahşap, cam veya metal panel, gibi malzeme ile kapatılamaz. Bu alanlarda yaya geçişinin devamlılığını bozmayacak şekilde ön bahçelerde sadece vitrin ve dükkan girişlerinin üzerinde kent estetik komisyonun belirleyeceği malzeme ve renkte tente yapılabilir.

Bu alanlarda yapının yollara bakan cephelerine tabela dışında klima cihazı, anten vb. takılamaz

13. Bu plan ve plan hükümlerinin uygulanması sırasında aşağıda belirtilen mevzuat hükümleri ile konunun gerektirdiği yürürlükte olan ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

- 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İlgili Diğer İmar Mevzuatı
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Diğer Mevzuatı
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Diğer Mevzuatı
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve İlgili Diğer Mevzuatı
- 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ilgili diğer mevzuatı
- 4342 sayılı “Mera Kanunu” ilgili diğer mevzuatı,
- 7269 sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun” ilgili diğer mevzuatı
- 6831 sayılı “Orman Kanunu” ilgili diğer mevzuatı,
- 1593 sayılı “Umumi Hıfzıssıhha Kanunu” ilgili diğer mevzuatı
- "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümleri,

- “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümleri
- "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümleri
- “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği” hükümleri,
- “Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik” hükümleri
- 5378 sayılı “Engeliler Hakkında Kanun” ve ilgili mevzuat hükümleri,
- “Otopark Yönetmeliği” hükümleri,

2. BÖLÜM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

14. Bahçe Mesafeleri

- 14.1** Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafeleri ile ön bahçe ve yan bahçe mesafelerine uyulacaktır.
- 14.2** Plan üzerinde gösterilmeyen bahçe mesafelerinin (ön, yan ve arka bahçe) uygulanmasında “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. Bölüm-Yapılaşmaya İlişkin Hükümler-Bahçe Mesafeleri-Madde.23” de belirtilen hükümlere uyulacaktır.

15. İmar Uygulamaları

- 15.1** Bu plan kapsamında yer alan tüm alanlarda; ilgili mevzuatlarda tanınan istisnalar hariç, 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde hükümlerine uygun olarak imar uygulaması yapılması zorunludur. Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp Belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilemez.
- 15.2** Bu plana uygun olarak yapılacak tüm imar uygulaması, ifraz, tevhit yola terk ve cins değişikliği vb. Uygulamalarda yürürlükteki “planlı alanlar imar yönetmeliğinin üçüncü bölüm arsalara ilişkin hükümler-ifraz ve tevhit madde 7.” Hükümlerine uyulacaktır.
- 15.3** Plan üzerinde veya plan hükümlerinde aksi belirtilmediği takdirde yapılacak parselasyon planlarında yürürlükteki “planlı alanlar imar yönetmeliği” üçüncü bölüm arsalara ilişkin hükümler-parcel büyüklükleri madde 6. Hükümlerine uyulur.
- 15.4** İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, bu plan hükümlerinin yürürlüğe girmesinden önce; mevcut planlarla oluşmuş, bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.

16. Kat Adetleri/Yükseklikleri

16.1. Yapılara ilişkin kat adetleri ve yükseklikleri planda belirlenmiştir. Planda belirtilmeyen kat yükseklikleri hususunda “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Beşinci Bölüm Kat Yükseklikleri Madde 28” de belirlenen yükseklik değerleri uygulanacaktır.

16.2. Yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre, ibadet tesisleri, tarımsal depo vb. Kullanımlar için kat yükseklikleri teknolojilerinin gerektirdiği yükseklikte yapı yapılabilir.

16.3. Planda belirtilen kat adetleri ve/veya yapı yükseklikleri dışında ayrıca çatı katı ve çekme katı yapılamaz. Yapılarda hiçbir durumda planda ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan kat adetleri ve yapı yükseklikleri aşılamaz.

17. Binalarda Kotlandırma

Binalara kot verilmesi hususunda “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. Bölüm-Binalara Kot Verilmesine İlişkin Esaslar” başlığındaki hükümlere uyulur.

18. Kazı Dolgu İşlemleri

18.1 İlgili idareden yol kotu belgesi ile yapı ruhsatı veya kazı izni alınmadan, tabii zeminde hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz.

18.2 Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni alınmış yapılarda ruhsat eki projesine aykırı olarak bodrum katları açığa çıkarmak üzere kazı ve tesviye yapılamaz. Aksı takdirde kanunun ilgili hükümlerine göre cezai işlem yapılır.

3. BÖLÜM ÖZEL HÜKÜMLER

19. Plan üzerinde verilen tüm fonksiyonlarda hangi yapıların yapılacağı hususunda planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen hükümlere uyulacaktır.

20. Plan sınırları içinde inşa edilecek yapılarda su basman kotu 0,50 metredir. Ancak meskûn alandaki ada/parsellerde yerleşik dokuyu korumak amacıyla su basman kotunu; imar adasının/parselinin yüz aldığı sokak veya caddede oluşmuş yapıların su basman kotuna göre belirlemeye belediyesi yetkilidir.

21. Gelişme konut alanları ve meskûn konut alanları

Konut alanları düşük yoğunluklu bağ bahçe nitelikli konut alanları ve orta yoğunluklu gelişme konut alanlarıdır. Bu alanlarda yapılaşma şartlar ayrık nizam 2 katlı olup taks:0.30 kaks:0.60’dır.

22. Ticaret ve Ticaret/Konut (TİCK) Alanları:

22.1 Bu alanlarda planlı alanlar imar yönetmeliğinde tanımlanan kullanımlar yer alacaktır. TİCK alanlarında zemin katların ticari kullanıma ayrılması zorunludur. Ancak bu planın onay tarihinden önce yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesi almış yapılar için mevcut durum imar durumudur, yıkılıp yeniden yapılması halinde plan şartlarına uyulacaktır.

Ticaret alanlarında;

- İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,
- Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,
- Sağlık kabini ve muayenehane

Gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

Planda ticaret konut (TİCK) olarak işaretlenmiş parsellerde mevcut ruhsatlı yapı bulunması halinde mevcut durum imar durumu olarak kabul edilir. Ancak yıkılıp yeniden yapılanmalarda bu plan ve plan hükümleri uygulanacaktır.

Ticaret konut alanı (TİCK) olarak gösterilen alanlarda;

Gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak her durumda planda verilen TAKS ve KAKS oranları aşılamaz.

23. Park Alanları

Bu alanlarda encümen kararıyla;

Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye, 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo, Tabu veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark yapılabilir.

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde fay hattında kalan park alanlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesinin c bendinde yer alan park düzenlemeleri yapılamaz. Bu alanlar pasif yeşil alan olarak düzenlenecektir.

24. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

24.1 Eğitim Alanları

Bu alanlarda kamu ya da özel mülkiyete konu anaokulu (kreş), ilkokul, ortaokul, lise, meslek lisesi vb. Eğitim tesisleri yer alacaktır. Bu alanları ilişkin kullanım kararları planda belirtilmiştir.

Eğitim alanlarında; yapılaşma koşulları plan üzerinde gösterilmiştir.

24.2 Sağlık, Tesis Alanları

Bu alanlarda gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlar yer alabilir. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden sağlık bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

Yapılaşma koşulları plan üzerinde gösterilmiştir.

24.3 İbadet Yeri

Cami olarak tanımlanan alanlarda, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesi, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar, açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir.

24.4 Sosyal ve Kültürel Tesisler

İrfan DOĞAN
A Grubu Şehit Plancısı
Karnesi No: 0897 Oda No: 945
Diploma No: 79-21770
İsleri Tescilli No: 1869