



HATAY İLİ
İSKENDERUN İLÇESİ
AŞKARBEYLİ MAHALLESİ
2993 ADA 3 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**Hatay İli İskenderun İlçesi Aşkarbeyli Mahallesi 2993 Ada 3
Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu Kapak Dahil 9 Sayfadır.-

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMAMANIN AMACI.....	2
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU.....	4
4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU	5
5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU.....	5
6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU.....	6
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	7

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. Planlama Alanın 2020 Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 6. 08.03.2019/72 BMK ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	5
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı	6
Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği.....	7

1. PLANLAMANNIN AMACI

Hatay ili İskenderun ilçesi, Aşkarbeyli Mahallesi sınırları içerisindeki hazine mülkiyetinde bulunan ve İçişleri Bakanlığı'na tahsisli 2993 ada 3 parsel no.lu taşınmaz 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 "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

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. Kuzey sınırını Osmaniye'nin oluşturduğu ilin doğusunda Suriye sınırı; batısında Akdeniz; güneyinde ise Suriye sınırı bulunmaktadır.

Hatay ili içerisinde İskenderun ilçesinde bulunan planlama alanı, İskenderun ilçesinin güneybatı bölümünde bulunan Aşkarbeyli mahallesi konumunda yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz, kenti sahile paralel bir şekilde boydan boya kat eden Prof. Muammer Aksoy Caddesi'nin 350 metre güneyinde bu bulvarı kuzey-güney aksında dikine kesen Tayfur Sökmen Bulvarı ve Şht. Astsb. Kd. Çvş. Ali Emercan Bulvarı arasındaki bölgede konumlanmaktadır. Ulaşım imkanlarının yüksek olduğu bir bölgede konumlanan planlama alanı Sanayi Caddesi'nden hizmet almakta ve İskenderun'a bağlıdır. Taşınmazın yakın çevresinde ticaret alanları ve park, sosyal tesis, İskenderun otoparkı, Devlet hastanesi, lise alanları bulunmaktadır.



Şekil 1. Hatay İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Hatay ili, İskenderun ilçesi, Aşkarbeyli Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2993 ada 3 parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 516043.233 ve X: 4050116.482 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın İskenderun'u göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde O36-D-19-A-4 paftasında kalmaktadır.



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

Planlama alanı Hatay ili, İskenderun ilçesi, Aşkarbeyli Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2993 ada 3 parsel sınırından oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü parsel sorgulama uygulamasına göre toplam büyüklüğü 431,93 m²'dir. Ancak Belediyesinden temin edilen meri planda taşınmaza ilişkin getirilmiş olan Resmi Kurum Kullanım alanının büyüklüğü ise 440,38 m² dir. Bu doğrultuda Plan değişikliğine konu alan büyüklüğü 440,38 olarak kabul edilmiştir. Parselin Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup Emniyet Genel Müdürlüğü'ne tahsisli iken bahsi geçen Protokol kapsamında "rezerv yapı alanı" ilan edilerek Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne tahsisli hale gelmiştir.

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)
2993/3	Hazine	431,93
Toplam		431,93



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

Planlamaya konu Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne tahsisli 2993 ada 3 parsel halihazırda boş durumdadır.



Şekil 5. Planlama Alanının 2020 Uydu Görüntüsü

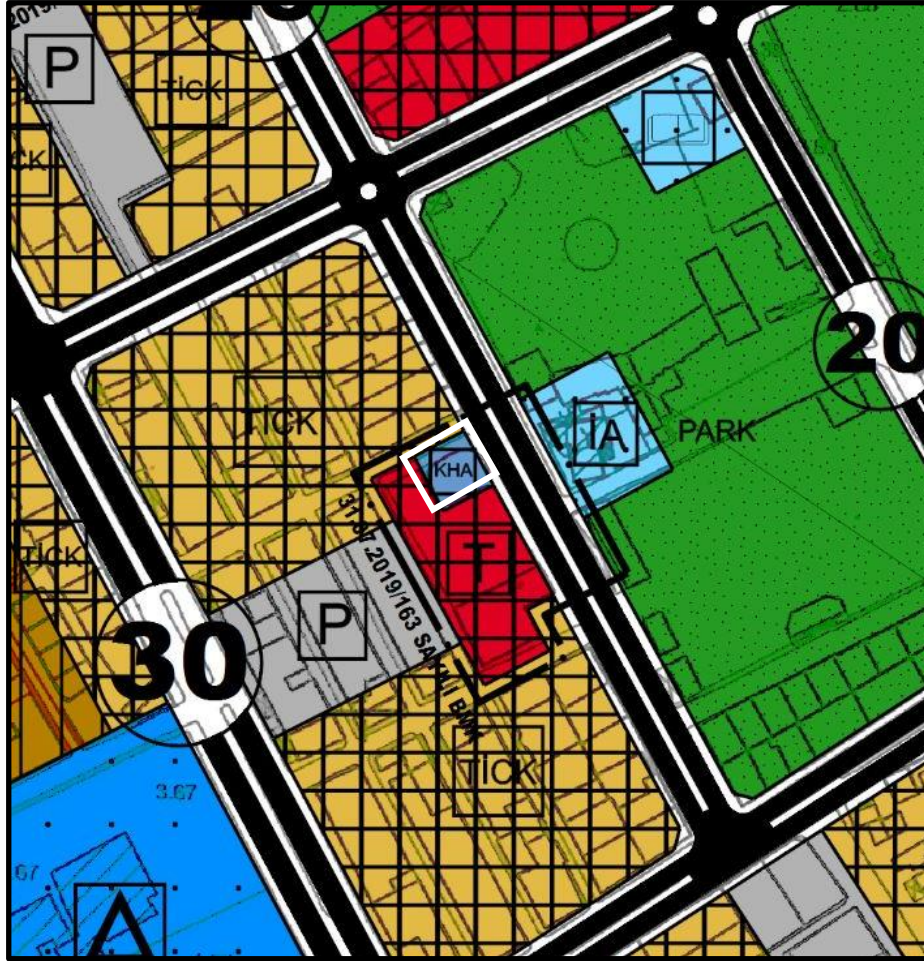
4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu Hatay ili, İskenderun ilçesi, Aşkarbeyli Mahallesi 2993 ada 3 parsel üzerinde halihazırda 28.09.2011 yılı onaylı Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt bulunmaktadır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu planlama alanına ilişkin Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) kararı getirilmiştir.

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

Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2019 tarih ve 72 sayılı kararı ile onaylanan İskenderun İlçesine ait 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında değişikliğine konu alanda “Kamu Hizmet Alanı” fonksiyonu yer almaktadır. Kamu hizmet alanlarına ilişkin kararlar 5.2.6. nolu plan notunda hüküm altına alınmıştır.

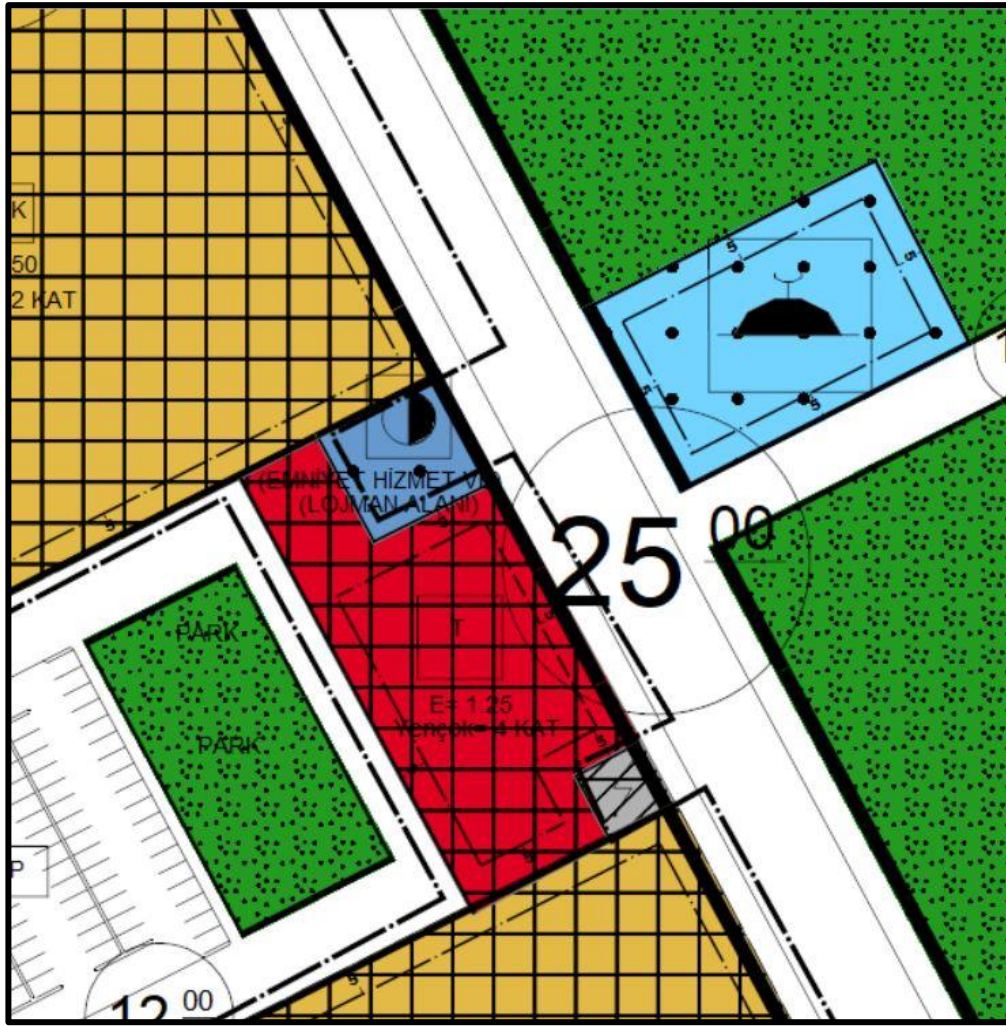
“Bu Alanlarda, Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri ile Özel Bütçeli İdarelerle ve Belediyeye veya Bu Kurumlarca Sermayesinin Yarısından Fazlası Karşılanan Kuruluşlara, Kanunla veya Kanunun Verdiği Yetki ile Kurulmuş Kamu Tüzel Kişilerine Ait Bina ve Tesisler Yer Alabilir.”



Şekil 6. 08.03.2019/72 BMK ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Planlama alanının mevcut Uygulama İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. 04.12.2019 tarih ve 89 sayılı İskenderun belediyesi Meclis Kararı ile 23.12.2019 tarih ve 278 sayılı Hatay Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan “Hatay İli İskenderun İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” kararlarına göre plan değişikliğine konu alanda “Resmi Kurum (Emniyet Hizmet ve Lojman Alanı)” fonksiyonu yer almaktadır. Planlama alanı, doğusunda 25 m taşıt yolu ile hizmet almakta olup, kuzey doğusunda cami ve park, kuzey batısında ticaret ve park alanı, batısında ticaret kullanımı ile sınırlandırılan alanda yer almaktadır. Plan çalışmaları başlama tarihi itibariyle plan değişikliğine konu alanda yapılaşma bulunmamaktadır.



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan fonksiyonun alan büyüklüğü 440,38 m² olup tamamı “Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet ve Lojman Alanı)” olarak tanımlanmıştır. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlanmadığı tespit edilmiştir. Meri planının plan hükümlerinin 3 no.lu “Özel Hükümler” bölümünde “Resmi Kurum” alanları için “Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri ile Özel Bütçeli İdarelerle ve Bu Kurumlarca Sermayesinin Yarıdan Fazlası Karşılanan Kuruluşlara, Kanunla veya Kanunun Verdiği

Yetkiyle Kurulmuş Kamu Tüzel Kişilerine Ait Bina ve Tesislerin Yapıldığı Alanlardır. İmar Planında Yapılaşma Koşulu Belirtilmeyen Resmi Kurum Alanlarında Yapılaşma Koşulları E=1.50 Olup, Yençok=5 Kat'tır." Plan kararı getirilmiştir.

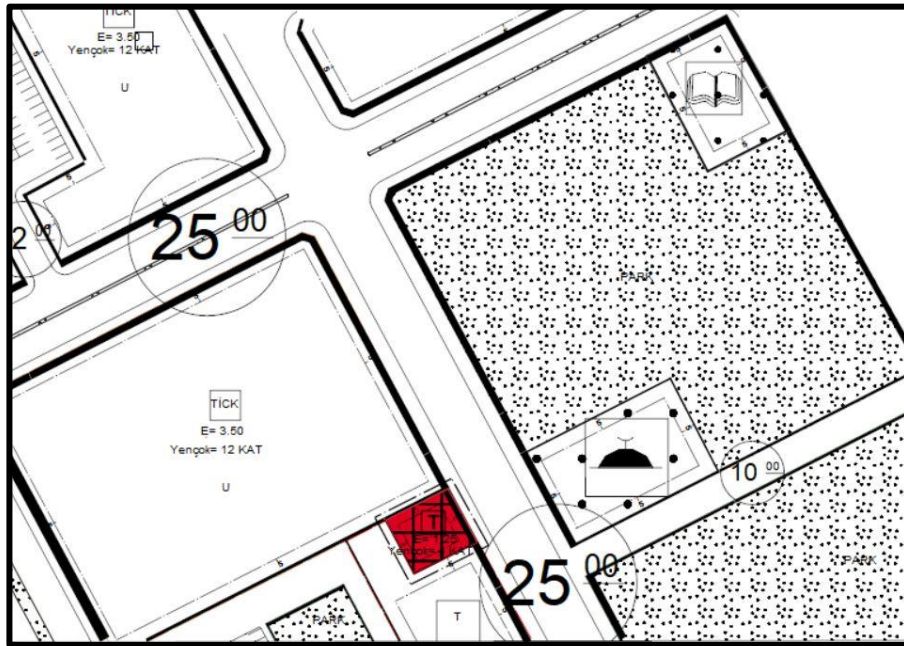
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama amacıyla belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde hazırlanan 1/1000 Uygulama imar planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir.

Plan kararları üretilirken meri plan alan kullanım ve yapılaşma kararları ve fiili durum dikkate alınmıştır. Plan konusu taşınmazın ulaşım bağlantısının sağlandığı Tayfur Sökmen Blv ile Prof. Muammer Aksoy Caddesi arasında yer alan meri plan kullanımları incelendiğinde, cadde boyunca ticaret, park ve sosyal tesis kullanımlarının olduğu ve inşaat emsallerinin E.3.50 ve Yençok: 12 kat olarak plan kararı getirildiği görülmektedir. Alanın geneli ticaret bölgesi olmakla birlikte kente hizmet veren otogar da bu bölgede bulunmaktadır.

Planlama alanının toplam büyüklüğü 440,38 m²'dir. Planlama alanı 2993 ada 3 parsel oluşmakta olup bahsi geçen çevre alan kullanımları, yapılaşma kararları ve gelişme trendleri göz önüne alınarak, bütün parsel "Ticaret Alanı" olarak alan kullanımı önerilmiştir. Ticaret Alanlarının yapılaşma koşulları ise E= 1.25 Yençok= 4 Kat olarak belirlenmiştir. Parselin yol cephelerinden çekme mesafesi 5 metre diğer cephelerinde ise 3 m olarak belirlenmiştir.

Meri Plan			Öneri		
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)
Resmi Kurum Alanı	-	440.38	Ticaret	1.25	440.38
Toplam		440.38	Toplam		440.38



Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

Bu çerçevede, önerilen plan değişikliği kararları sonucu nüfus projeksiyonu ve donatı hesabı ise aşağıda detaylandırılmıştır. Öncelikle planlama konusu parseller üzerinde mevcut plan kararları ve alan kullanımları incelendiğinde, 2993 ada 3 parsel ile ilişkin plan kararı “Resmi Kurum Alanı” olup mevcutta bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Diğer yandan plan değişikliği ile kaldırılan “Resmi Kurum” alanı, 14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Mekansal 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 önerilmemiştir.

Plan değişikliği ile planlama alanı alan kullanımı “Ticaret” olarak belirlenmesi sebebiyle ilgili yönetmelik gereği öngörülen bir nüfus bulunmamaktadır.

Sonuç olarak, öneri plan değişikliği teklifi ile 440.38 m² “Ticaret Alanı E:1.25 Yençok: 4 Kat” kararları getirilmiştir.

PLAN NOTLARI:

1. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN, YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. YİNE PLANDA BELİRTİLMİYEN TÜM HUSUSLARDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT VE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. TİCARET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.25 YENÇOK=4 KAT OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.