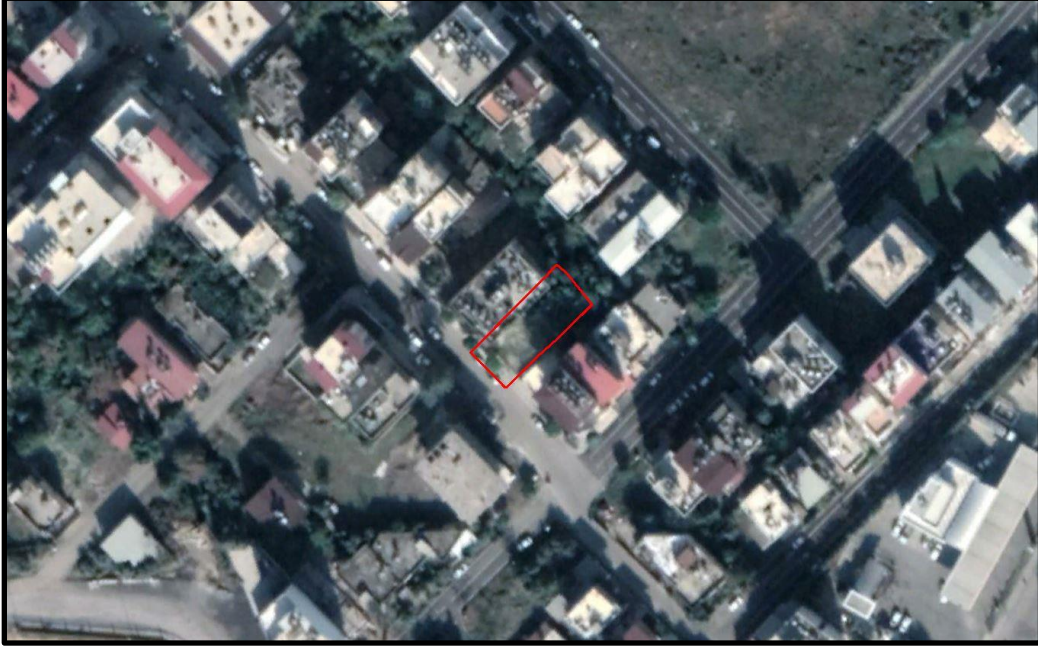




**HATAY İLİ**  
**İSKENDERUN İLÇESİ**  
**KONARLI MAHALLESİ 274 ADA 31**  
**NOLU PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**Hatay İli İskenderun İlçesi Konarlı Mahallesi 274 Ada 31 Parcele  
ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

**EKİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**  
**-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 9 sayfadır.-**

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN 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

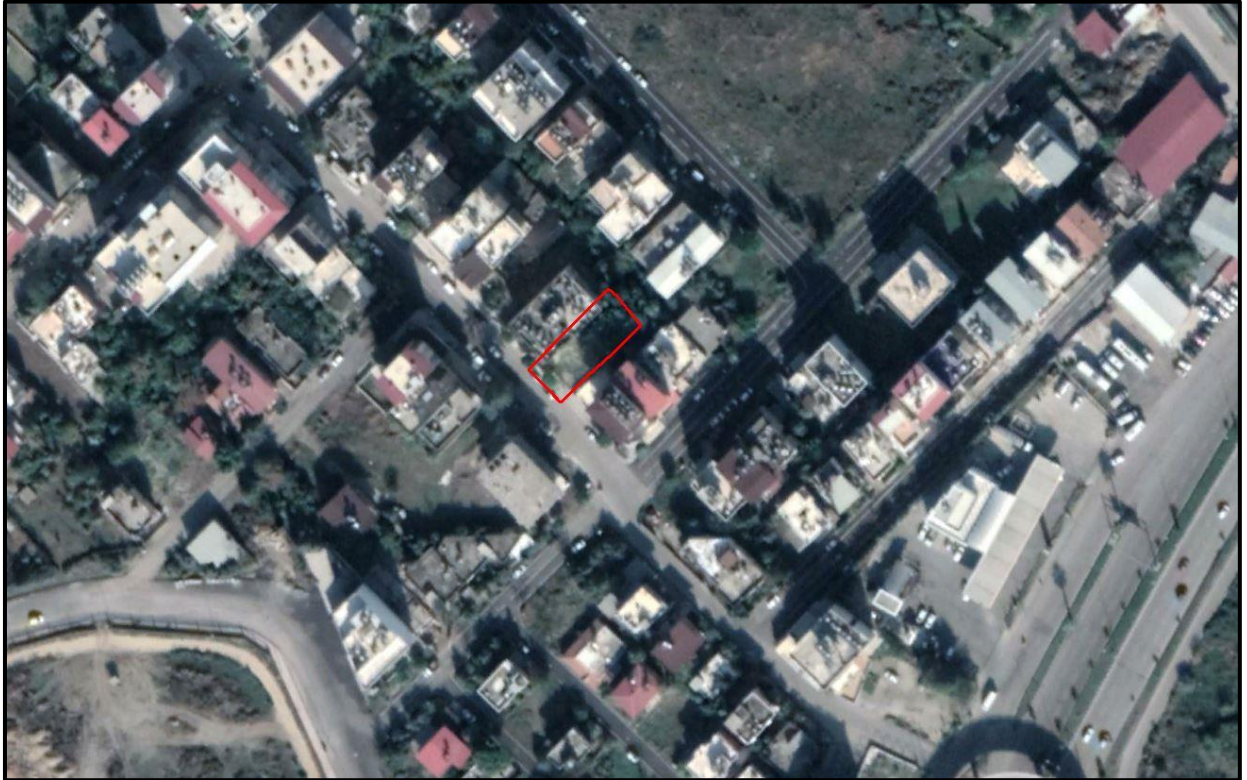
Şekil 1. Hatay İlinin Ülke İçerisindeki Konumu .....	2
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu .....	3
Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü .....	3
Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası .....	4
Şekil 5. Planlama Alanın 2021 Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 6. 08.3.2019 tarih ve 72 Sayılı BMK ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı .....	5
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı .....	6
Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği.....	7



Planlama alanı Hatay ili, İskenderun ilçesi, Konarlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 274 ada 31 parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 514389.380 ve X: 4049849.364 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın İskenderun'u göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde O36-D-19-A-4-C paftasında kalmaktadır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu

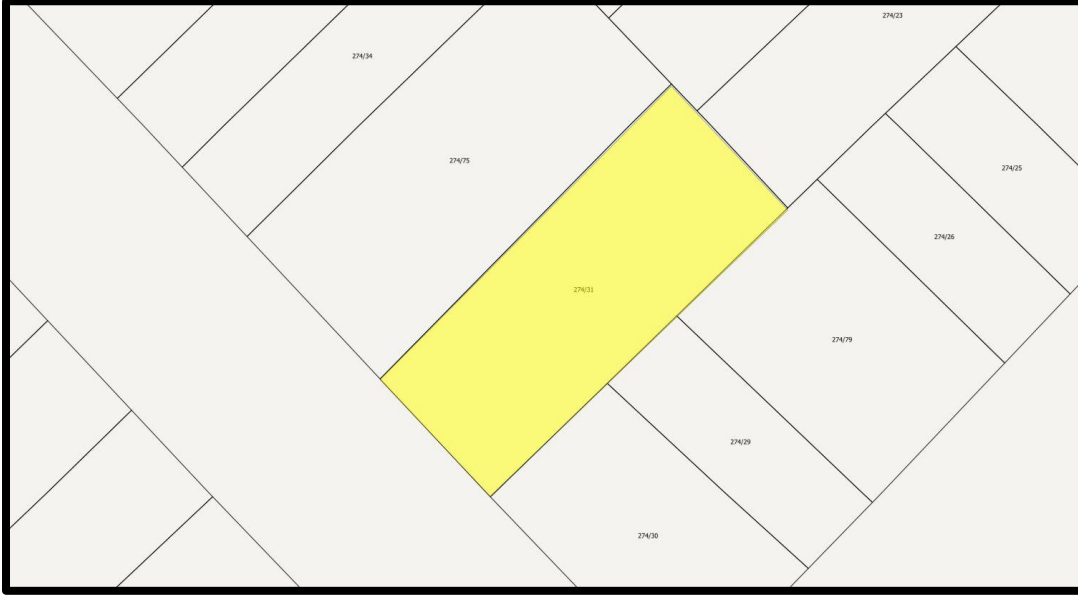


Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

### 3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

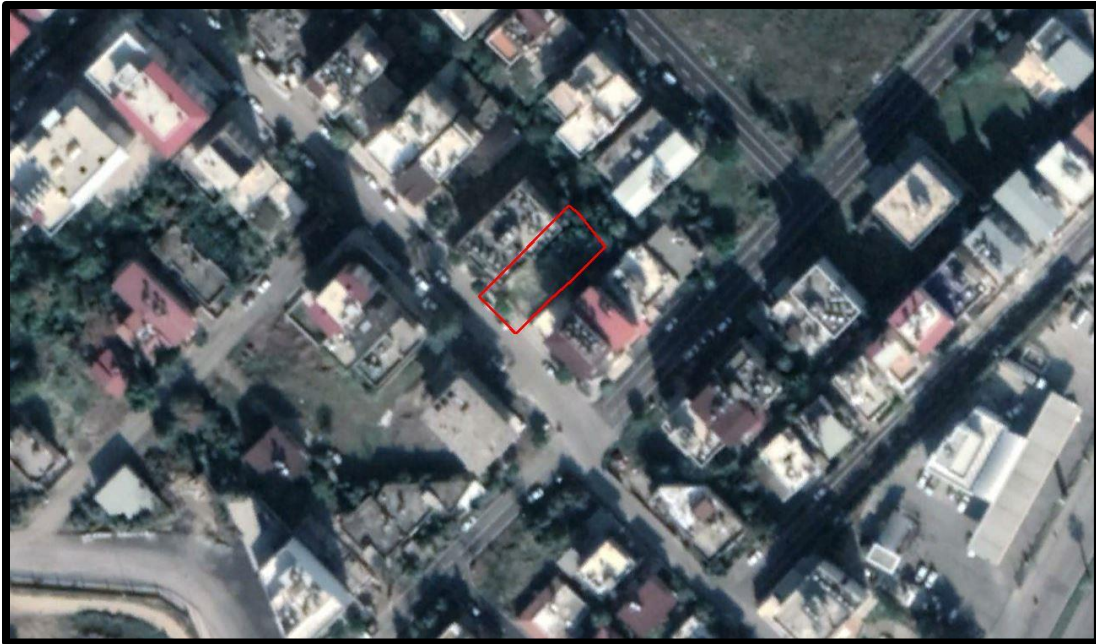
Planlama alanı Hatay ili, İskenderun ilçesi, Konarlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 274 ada 1 parsel sınırlarından oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü 479.00 m<sup>2</sup>'dir. Parselin Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup Emniyet Genel Müdürlüğü'ne tahsisli iken bahsi geçen Protokol kapsamında "rezerv yapı alanı" ilan edilerek Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne tahsisli hale gelmiştir.

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
274/1	Hazine	479.00
<b>Toplam</b>		<b>479.00</b>



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

Planlamaya konu 274 ada 31 parsel halihazırda boş ve atıl durumdadır.



Şekil 5. Planlama Alanın 2021 Uydu Görüntüsü





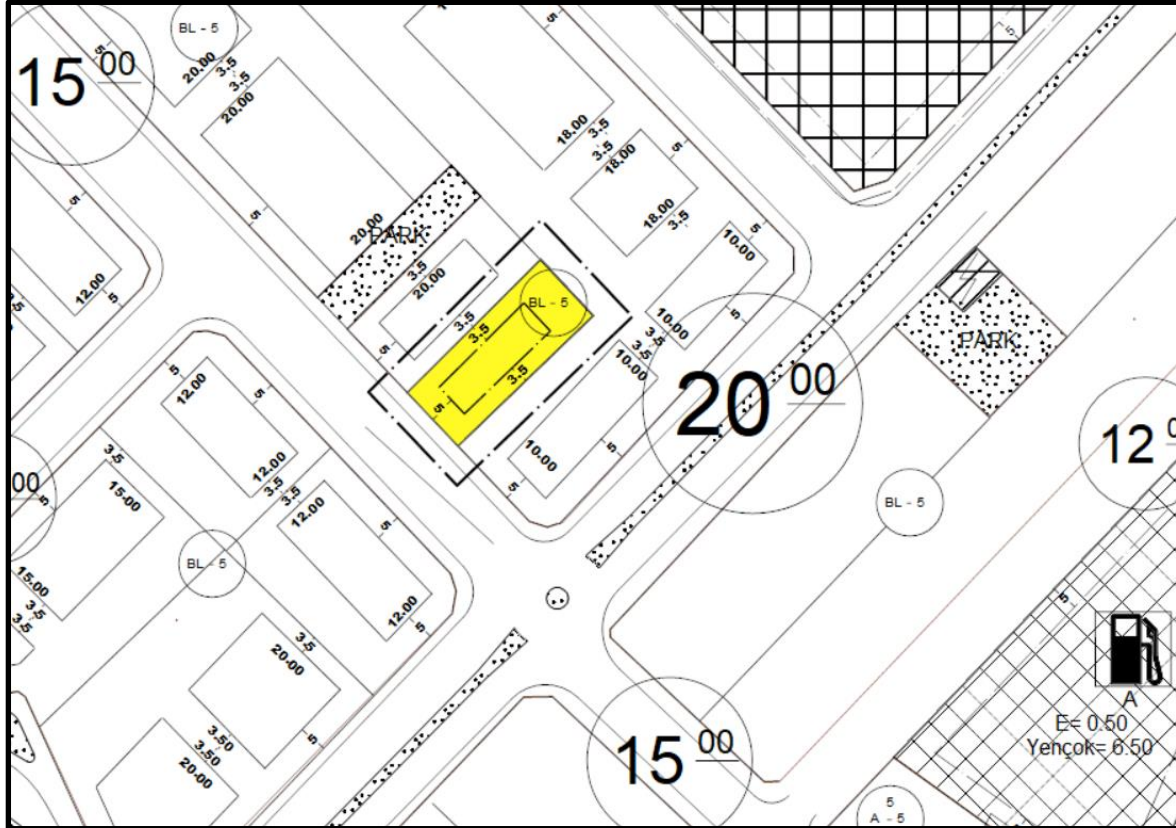
## 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

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

Plan kararları üretilirken çevre yapılaşma ve alan kullanım kararları dikkate alınmıştır. Plan konusu taşınmazın ulaşım bağlantısının sağlandığı ve taşınmazın da içerisinde bulunduğu İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi'nin batısında yer alan yerleşik alan kullanımları kullanımlar incelendiğinde, konut, ticaret, park, akaryakıt istasyonu ve donatı kullanımlarının olduğu; TİCK kullanımlarının E:1.80, konut alanlarının ise BL-5 kat olduğu, kat yüksekliklerinin ise yine sırasıyla 12 kat ve 5 kat olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanının toplam büyüklüğü 479,00 m<sup>2</sup>'dir. Planlama alanı 274 ada 31 parselden oluşmakta olup bahsi geçen çevre alan kullanımları, yapılaşma kararları ve gelişme trendleri göz önüne alınarak, bütün parsel "Konut Alanı" olarak alan kullanımı önerilmiştir. Konut Alanının yapılaşma koşulları ise BL-5 olarak belirlenmiştir. Parselin yol cephelerinden çekme mesafesi 5 metre olarak, yan bahçe çekme mesafesi 3.5 metre olarak belirlenmiştir.

Meri Plan			Öneri		
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
Resmi Kurum Alanı	-	479.00	Konut	BL-5	479.00
<b>Toplam</b>		<b>479.00</b>	<b>Toplam</b>		<b>479.00</b>



Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği



Öncelikle planlama konusu parseller üzerinde mevcut plan kararları ve alan kullanımları incelendiğinde, 274 ada 31 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.

Sonuç olarak, öneri plan değişikliği teklifi ile 479,00 m<sup>2</sup> "Konut Alanı Blok Nizam 5 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 BLOK NİZAM 5 KAT OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.