

HATAY İLİ, ARSUZ İLÇESİ, MADENLİ MAHALLESİ
1985 ADA 1, 1986 ADA 1 VE 1994 ADA 1 VE 2 PARSELLERİ
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2022



MEKANSAL PLANLAMA MİM. MÜH. PROJE BİLİŞİM İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI KONUMU	1
2. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLER.....	3
2.1. İdari Yapı ve Sınırlar	3
2.2. Coğrafi Yapısı ve İklim Özellikleri.....	5
2.3. Demografik ve Sosyoekonomik Durum	6
2.4. Ulaşım.....	7
3. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ.....	8
3.1. Alana Ait Sayısal Veriler.....	8
3.2. Eş Yükselti Analizi.....	8
3.3. Eğim Analizi	8
3.4. Yöneliş (Bakı) Analizi.....	9
3.5. Arazi Kullanım.....	10
3.6. Bina Kat Adedi.....	15
3.7. TAKS-KAKS Analizi.....	16
3.8. Doluluk Boşluk Analizi	18
3.9. Eşik Analizi.....	18
4. YAPILAŞMA VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ	19
5. MÜLKİYET BİLGİSİ	21
6. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ	22
7. KORUMA ALANLARI	24
8. SENTEZ.....	27
9. MERİ PLAN DURUMU	29
9.1. Hatay 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	29
9.2. Arsuz (Hatay) 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı.....	30
9.2.1. Hatay İli, Arsuz İlçesi, Arpaçiftlik Mahallesi 275 ve 276 Parsellere İlişkin Nazım İmar Planı	32

10. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	33
11. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	34
11.1. Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş.	34
11.2. T.C. Hatay Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü.....	34
11.3. T.C. İskenderun Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü.....	34
11.4. T.C. Hatay Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü.....	35
11.5. T.C. Arsuz Kaymakamlığı, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü	36
11.6. T.C. Hatay Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	36
11.7. T.C. Hatay Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	37
11.8. T.C. Arsuz Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	37
11.9. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	39
11.10. T.C. Hatay Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü	40
12. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	41
13. PLAN TEKLİFİ	45

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu.....	1
Şekil 2. Planlama Alanı İl İçerisindeki Konumu	1
Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	2
Şekil 4. Hatay İlçe Sınırları.....	3
Şekil 5. Arsuz Mahalle Sınırları.....	4
Şekil 6. Hatay İli Fiziki Haritası.....	5
Şekil 7. Teklif Alan Ulaşım Bağlantıları	7
Şekil 8. Yükselti Analizi.....	8
Şekil 9. Eğim Analizi.....	9
Şekil 10. Yöneliş (Bakı) Analizi	9
Şekil 11. Alan ve Çevresi Arazi Kullanım	10
Şekil 12. Alan ve Çevresi Konumu -1	11
Şekil 13. Alan ve Çevresi Konumu -2.....	11
Şekil 14. Alan Fotoğrafı – 1.....	12
Şekil 15. Alan Fotoğrafı – 2.....	12
Şekil 16. Alan Fotoğrafı – 3.....	13
Şekil 17. Alan Fotoğrafı – 4.....	13
Şekil 18. Alan Fotoğrafı – 5.....	14
Şekil 19. Alan Fotoğrafı – 6.....	14
Şekil 20. Alan Fotoğrafı – 7.....	15
Şekil 21. Bina Kat Adedi	16
Şekil 22. TAKS Değerleri.....	17
Şekil 23. KAKS Değerleri	17
Şekil 24. Doluluk Boşluk Analizi	18
Şekil 25. Eşik Analizi	18
Şekil 26. Rezerv Yapı Alanı Çevresi Yapılaşma Koşulları	19
Şekil 27. Alan Çevresi Fotoğrafı – 1	20
Şekil 28. Alan Çevresi Fotoğrafı – 2	21
Şekil 29. Mülkiyet Analizi.....	21
Şekil 30. Yerleşime Uygunluk “Analizi	23
Şekil 31. Kıyı Kenar Çizgisi	25
Şekil 32. Kıyı Kenar Çizgisi – Yapılaşma Kısıtlamaları.....	26

Şekil 33. Sentez.....	27
Şekil 34. Sentez - Detay.....	28
Şekil 35. Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	29
Şekil 36. Arsuz İlçesi 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı.....	31
Şekil 37. Planlama Alanı – Yeni Hastane Konum İlişkisi.....	32
Şekil 38. Yeni Hastane Alanı – 275 Parsel ve 1392-1393-1394 Parseller (eski 276 Parsel)....	33
Şekil 39. Planlama Alanının Güneydoğusunda Yer Alan Açık Spor Tesis Alanı	39
Şekil 40. Meri Plan Sağlık Tesisleri Erişim Mesafesi (500m).....	42
Şekil 41. Meri Plan Eğitim Tesisleri Erişim Mesafesi (500-100m).....	43
Şekil 42. Planlama Alanı Yakın Çevresi Meri Plan Durumu	44
Şekil 43. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi	47

TABLO LİSTESİ

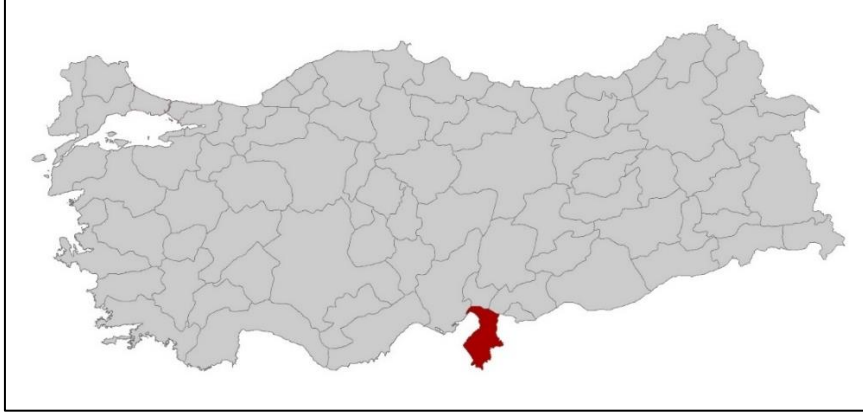
Tablo 1. Mülkiyet Bilgisi.....	21
Tablo 2. Planlama Alanı Meri Plan Fonksiyon Dağılımı	30
Tablo 3. Rezerv Yapı Alanı Nüfus Hesabı	45
Tablo 4. Planlama Alanı Meri Plan ve Teklif Plan Fonksiyon Karşılaştırma	46

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1. Madenli Mahallesi Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı	6
Grafik 2. 2021 Yılı Kadın ve Erkek Nüfus Dağılımı	7

1. PLANLAMA ALANI KONUMU

Hatay ili ülkenin güneyinde, İskenderun körfezinin doğu kıyılarında yer alır. Batıdan Akdeniz, güney ve doğudan Suriye, kuzeybatıdan Adana, kuzeyden Osmaniye ve kuzeydoğudan Gaziantep ile çevrilidir. Akdeniz'in doğu şeridinde 35°48'-37°01' kuzey enlemleri ile 35°46'-36°41' doğu boylamları arasında yer almaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu

Arsuz ilçesi, Hatay iline 90 km uzaklıkta, İskenderun'dan 40 kilometre boyunca güneyde sahil şeridi üzerinde ve merkezi Arsuz Çayı ağzında bulunan turistik bir ilçedir. Arsuz ilçesi toplamda 38 mahalleden oluşmakta olup plana konu alan ilçe merkezinin kuzeyine 15 km mesafede olan Maden Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanı İl İçerisindeki Konumu

Planlama alanı 1985 ada 1, 1986 ada 1, 1994 ada 1 ve 2 parselleri kapsamakta olup toplam alan büyüklüğü yaklaşık 16 hektardır. Hâlihazırda 1985 ada 1 parselde ikincil konutlar ve iki katlı sosyal tesis, 1986 ada 1 parselde 54 dairesel kagir binalar yer alırken 1994 ada 1 parselde 6 adet prefabrik depo, bir adet prefabrik sosyal tesis, 12 adet tank yapısı bulunmaktadır. Ayrıca, 1994 ada 2 parsel tapu kaydında pylon yeri olarak belirtilmiş, ancak mevcutta yer almamaktadır. Planlama alanının çevresinde yazlık üç katlı konutlar, turizm işletmeleri ve tarım alanları yer almaktadır.



Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLER

2.1. İdari Yapı ve Sınırlar

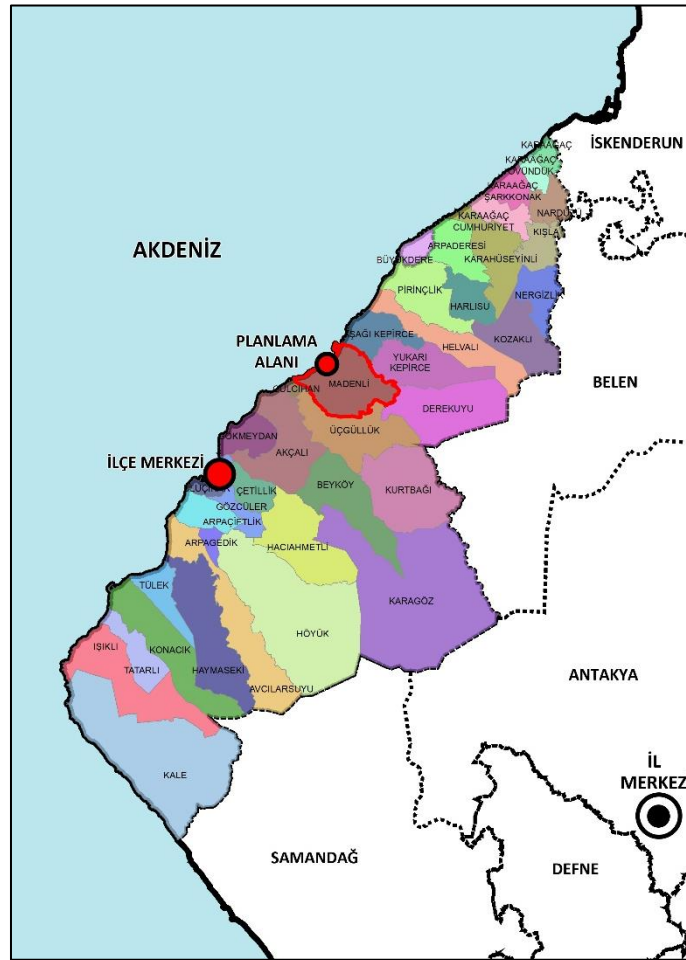
Hatay ili, 7 Temmuz 1939 tarihinde 3711 sayılı Kanunla, Antakya, İskenderun, Kırıkhan, Yayladağı, Reyhanlı ve Hassa ilçelerinin yanı sıra Adana'ya bağlıyken Hatay'a bağlanan Dört Yol ilçesi ile birlikte kurulmuştur. 1945 yılında Altınözü, 1948 yılında ise Samandağ ilçeleri Antakya ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. 1990'da Reyhanlı'dan ayrılan Kumlu, İskenderun'dan ayrılan Belen ve Dört Yol'dan ayrılan Erzin ilçe olmuştur. Son olarak, 2012'deki 6360 Sayılı Kanun ile büyükşehir belediyesi olan Hatay'da Arsuз, Defne ve Payas ilçeleri kurulmuştur. Günümüzde Hatay; Antakya, Altınözü, Arsuз, Belen, Defne, Dört Yol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas, Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı ilçeleri olmak üzere toplam 15 ilçeden oluşmaktadır.



Şekil 4. Hatay İlçe Sınırları

06.12.2012 tarihli 28489 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanan “6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında 2014 yılında gerçekleştirilen mahalli idareler genel seçimi ile Arsuz sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı buldukları ilçeye katılması ile Arsuz Belediyesi tüzel kişisi kurulmuştur.

İskenderun ilçe sınırlarında yer alan Karaağaç Belediyesi, Nardüzü Belediyesi, Akçalı Belediyesi, Gökmeydan Belediyesi, Gözcüler Belediyesi, Madenli Belediyesi, Üçgüllük Belediyesi (7 belediye) ile Arpaderesi, Harlısu, Helvalı, Karahüseyinli, Kışla, Kozaklı, Nergizlik, Pirinçlik, Arpagedik, Avcıarsuyu, Beyköy, Derekuyu, Gülcihan, Hacıahmetli, Haymaseki, Höyük, Kale, Karagöz, Aşağı Kepirce, Konacık, Kurtbağı, Tatarlı, Yukarı Kepirce, Tülek, Işıklı (25 köy) köylerinin birleştirilerek Arsuz Belediyesi merkez olmak üzere Arsuz ilçesi ve aynı adla belediye kurulmuştur (Arsuz Belediyesi, 2020-2024 Stratejik Plan).



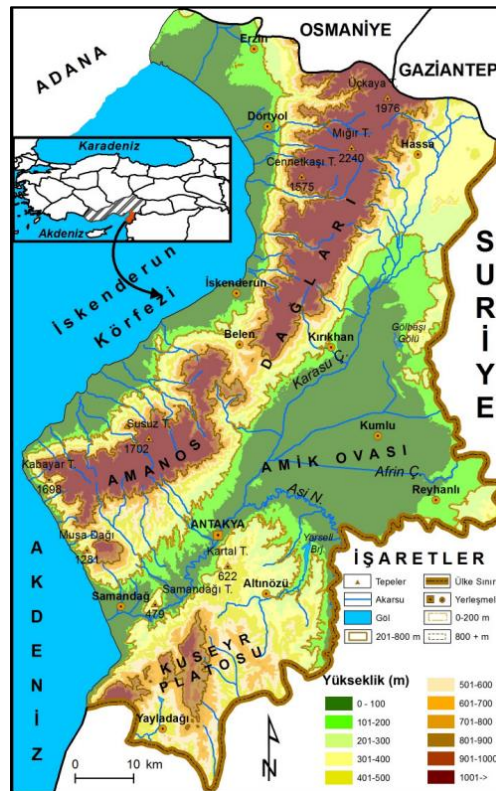
Şekil 5. Arsuz Mahalle Sınırları

2.2. Coğrafi Yapısı ve İklim Özellikleri

Hatay ve çevresi yoğun tektonik hareketlere maruz kaldığından yeryüzü şekilleri açısından çeşitlilik göstermektedir. Başlıca yüzey şekilleri; dağ, plato ve ovalardan oluşur. En önemli dağlık alan, Amik ovasının içinde yer aldığı graben alanı ile Akdeniz arasında adeta bir set gibi yükselen ve kuzeydoğu-güneybatı yönünde uzanış gösteren Amanos (Nur) Dağları'dır.

Hatay'ın kıyı şeridinin yaklaşık %20'si Arsuz ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Arsuz ilçe toprakları genelde düz alanlarla kaplıdır. Amanos Dağları'na yakın kesimlerinde yüksek tepeler, vadiler ve platolar bulunmaktadır. İlçenin rakımı 3 metredir. Arsuz ilçe merkezi Akdeniz kıyısında düz bir alanda kurulmuştur. İlçenin en önemli akarsuları Zilli ve Arsuz çaylarıdır. Planlama alanının bulunduğu Madenli Mahallesi, İskenderun Körfezi'nin kıyı şeridi üzerinde yer almaktadır. Madenli Mahallesi'nin doğusunu boydan boya Amanos dağlarının bir bölümü olan Samanlı Dağları kaplamaktadır.

İlde yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı karakteristik Akdeniz iklimi egemendir. Yıllık sıcaklık ortalamalarının 15-20 °C dereceleri arasında değiştiği Hatay'da aylık sıcaklık ortalamaları yaz aylarında en fazla, kış aylarında ise en düşük değerlere ulaşmaktadır.



Şekil 6. Hatay İli Fiziki Haritası

Kaynak: (Yükseltiye Bağlı Olarak Nüfus Değişir mi? Hatay Örneği, 2013)

2.3. Demografik ve Sosyoekonomik Durum

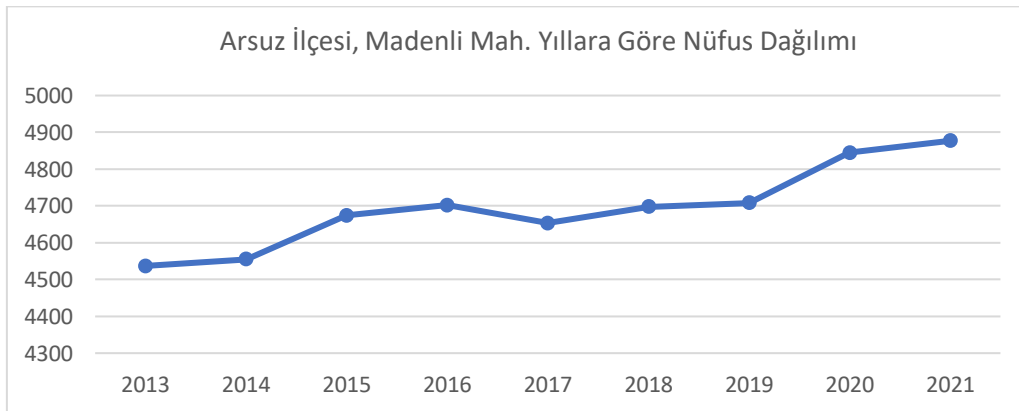
Hatay, önemli bir ticaret ve lojistik merkezidir. Ekonomisi de ağırlıklı olarak ticaret, ulaşım ve tarım odaklıdır. 1970'lerde İskenderun'da Türkiye'nin üçüncü demir-çelik fabrikası olan İskenderun Demir ve Çelik A.Ş.'nin kurulmasıyla ilin sanayi potansiyeli iyice gelişmiş ve yan sanayilerin de gelişmesini sağlamıştır. İskenderun Körfezi bugün en büyük demir çelik işleme ve üretim yeri haline gelmiştir.

Arsuz ilçesinin ekonomisi tarım, turizm ve hayvancılığa dayalıdır. Başlıca tarımsal faaliyetler arpa ve buğday gibi tahıl ürünleri yetiştiriciliği ağırlıklı olmak üzere, patates, soğan, patlıcan, domates, biber, maydanoz, ıspanak, mısır, kayısı, pamuk, üzüm, portakal, limon, muz, yer fıstığı ve zeytin en çok yetiştirilen sebze ve meyve tarımından oluşmaktadır. Ayrıca köylerde ve yaylalarda besicilik yoluyla hayvancılık ile arıcılık yapılmaktadır. Arsuz'un birçok köyünde büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık yapılmaktadır. Kıyı kesimlerinde ise balıkçılık yapılmaktadır. Arsuz ilçe topraklarının %50,4'ü tarım arazisidir.

Hatay ilinin nüfusu, 2020 ADNKS sonuçlarına göre, 1.659.320 kişidir. Hatay ilinin nüfus yoğunluğu km² başına 283 kişidir. Bir önceki yıla göre nüfus artış hızı yaklaşık olarak %1,87'dir.

Arsuz ilçesi 2020 yılı nüfusu ise 97.217 kişi olup nüfus büyüklüğü bakımından ilçeler arasında 8. sırada yer almaktadır. İlçenin nüfusu son bir yılda %4,82 oranla 4.468 kişi artmıştır.

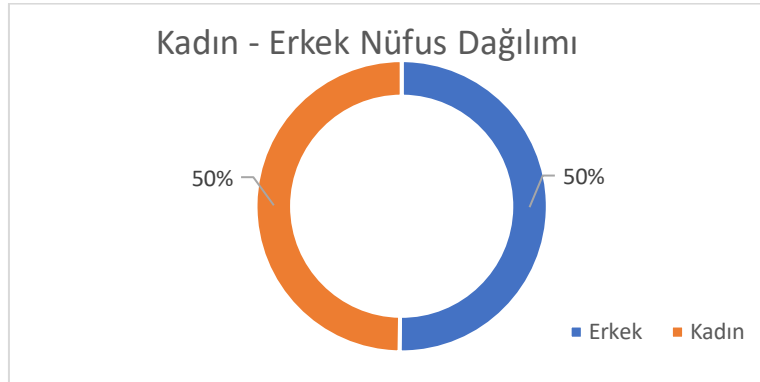
Madenli Mahallesi'nde de nüfus artışı görülmekte olup 2021 nüfusu 4.877 kişidir. Arsuz ilçesi ortalama hanehalkı büyüklüğü 3.58 iken Madenli Mahallesi'nde ortalama hanehalkı büyüklüğü 3.67'dir.¹



Grafik 1. Madenli Mahallesi Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı

¹ <https://www.endeksa.com/tr/analiz/hatay/arsuz/demografi>

2021 yılı Madenli Mahallesi'nin nüfusu 4877 olup, 2450'si erkek ve 2427'si kadındır.

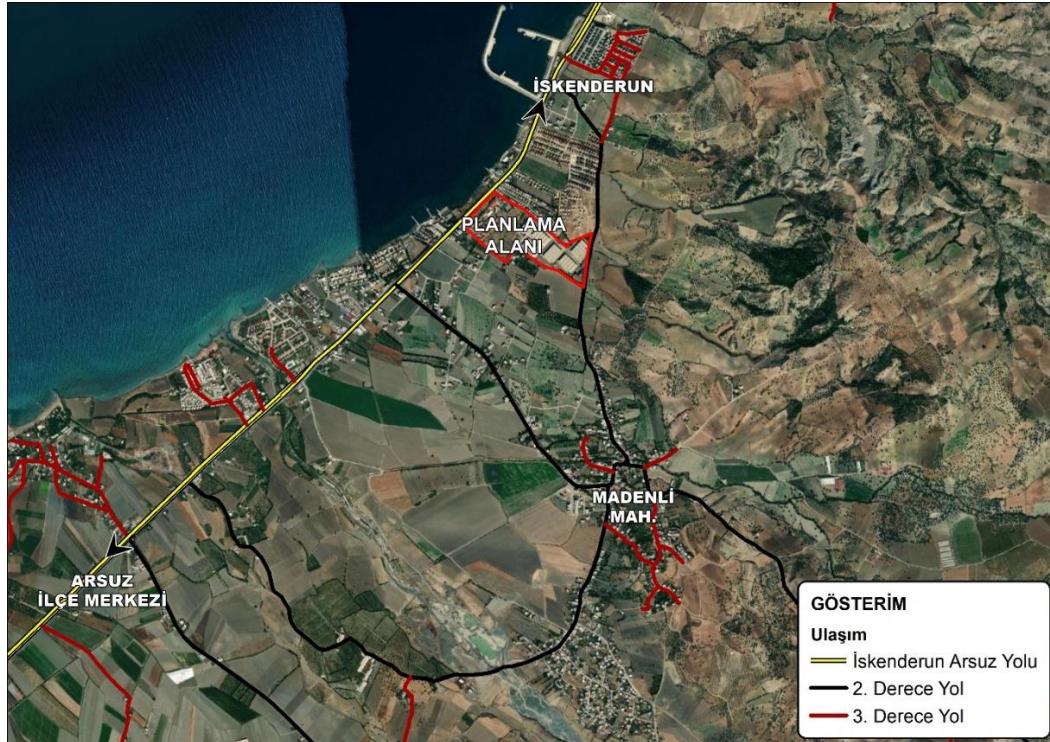


Grafik 2. 2021 Yılı Kadın ve Erkek Nüfus Dağılımı

Arsuz'da yerleşik alanların ana niteliğini yazlık konut alanları, kırsal konut alanları oluşturmaktadır. Yerleşim dışı alanlarda tarım ve doğal orman alanları yaygın olarak yer almaktadır. Kıyı bölgesinde yazlıklar, dinlenme tesisleri ve turizm faaliyetlerinden ötürü yaz döneminde nüfus kapasitesi yükselme göstermektedir.

2.4. Ulaşım

Planlama alanı, Arsuz'la İskenderun'u birbirine bağlayan 25 metrelik yola cephelidir. Bu yola bağlanan diğer ara yollarla yerleşim yerlerine ulaşım sağlanmaktadır. Gelişmekte olan ilçede planlı bir ulaşım ağı bulunmamaktadır.



Şekil 7. Teklif Alan Ulaşım Bağlantıları

3. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ

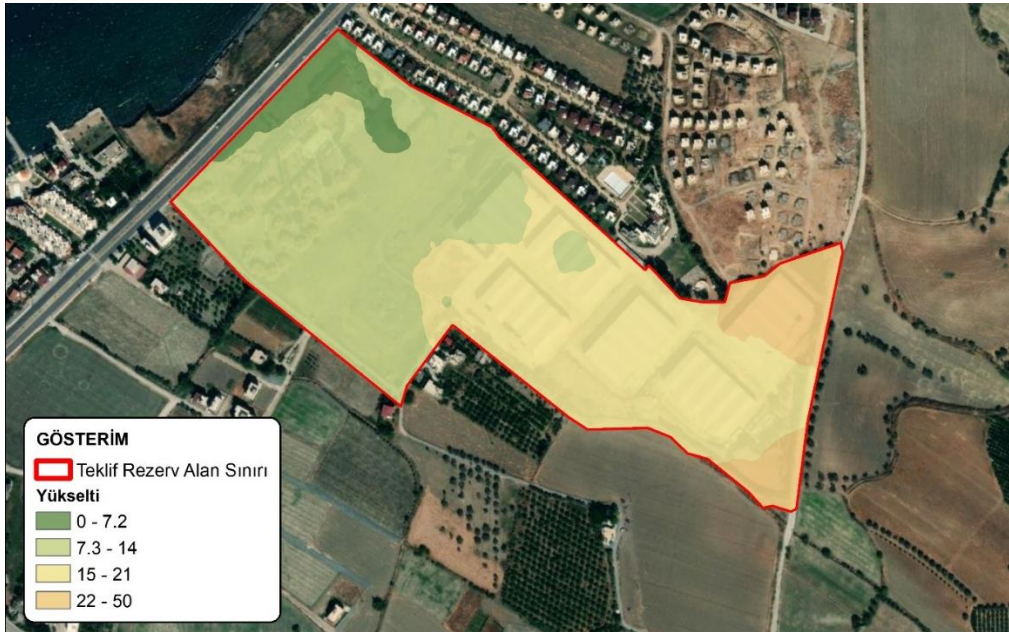
3.1. Alana Ait Sayısal Veriler

Planlama alanı yaklaşık 16 hektarlık alanda oluşmaktadır. Alanın 15,5 hektarı parsellerden, 0,5 hektarı kadastral boşluklardan oluşmaktadır. Alan içerisinde toplam 4 adet parsel ve 28 yapı bulunmaktadır. Hatay Tekel Yaprak Tütün İşletmeleri'ne ait söz konusu yapılar günümüzde kullanılmamakta olup yaşayan nüfus bulunmamaktadır.

Alan Genel Özellikleri	
Alan Büyüklüğü	16 ha
Ada	3
Parsel	4
Yapı	28

3.2. Eş Yükselti Analizi

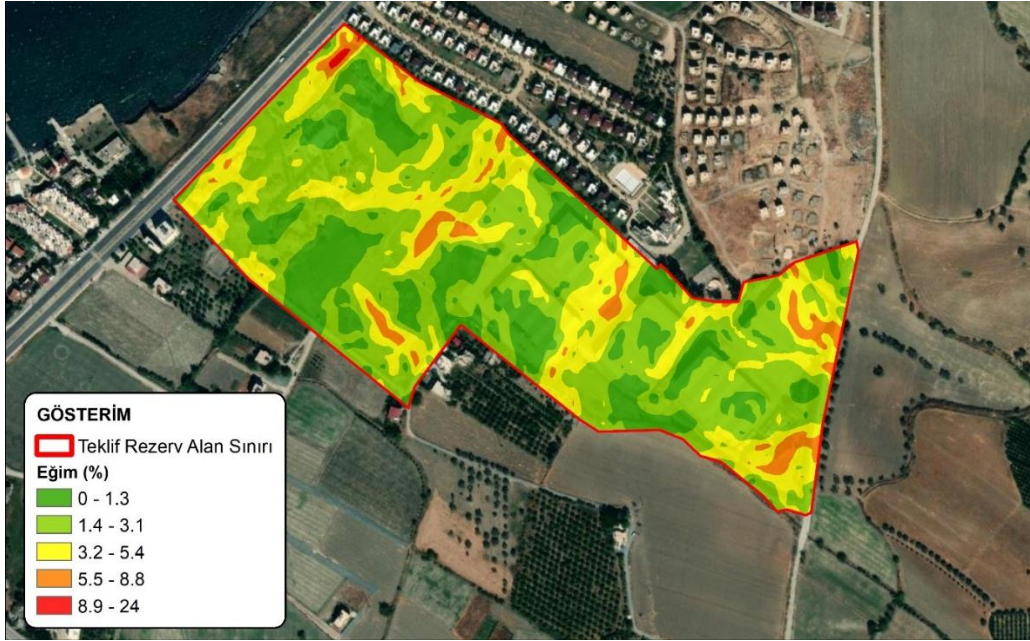
Planlama alanı içerisinde yükseklik +5 ve +23 metre arasında değişmektedir. Akdeniz kıyısına yakın bulunan alanda denizden doğuya doğru gidildikçe yükselti artmaktadır. Alanda yaklaşık 700 metrelik mesafede yükselti çok fazla değişmemektedir.



Şekil 8. Yükselti Analizi

3.3. Eğim Analizi

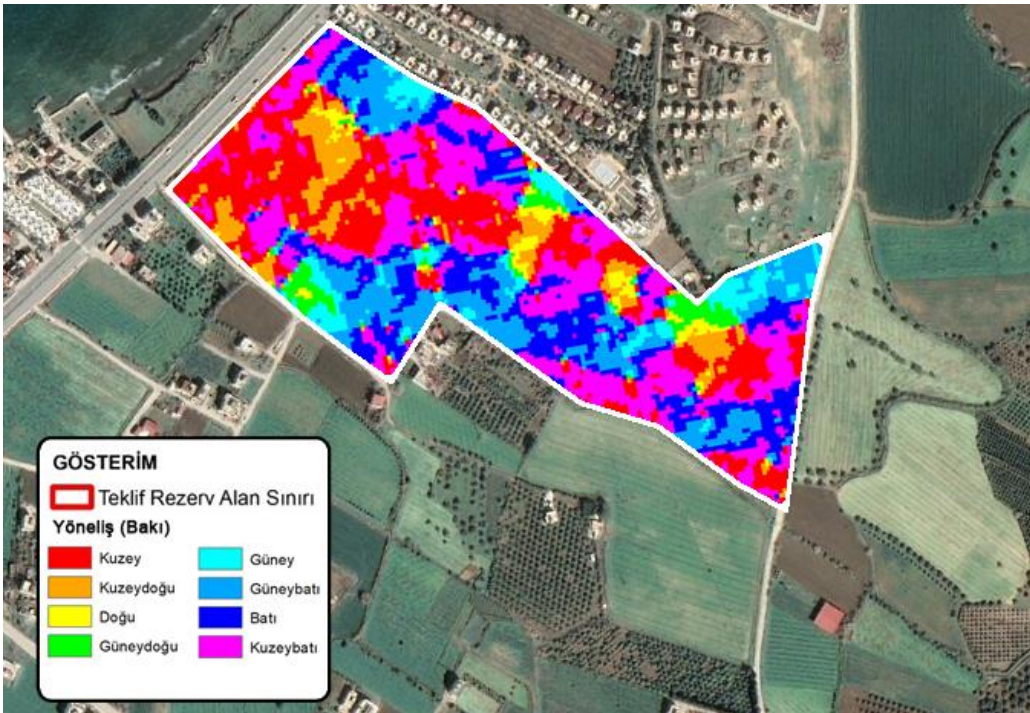
Planlama alanında yükselti çok değişmediği gibi eğimde çok fazla bulunmamaktadır. Eğim değerleri %1 ile %10 arası değişmektedir.



Şekil 9. Eğim Analizi

3.4. Yöneliş (Bakı) Analizi

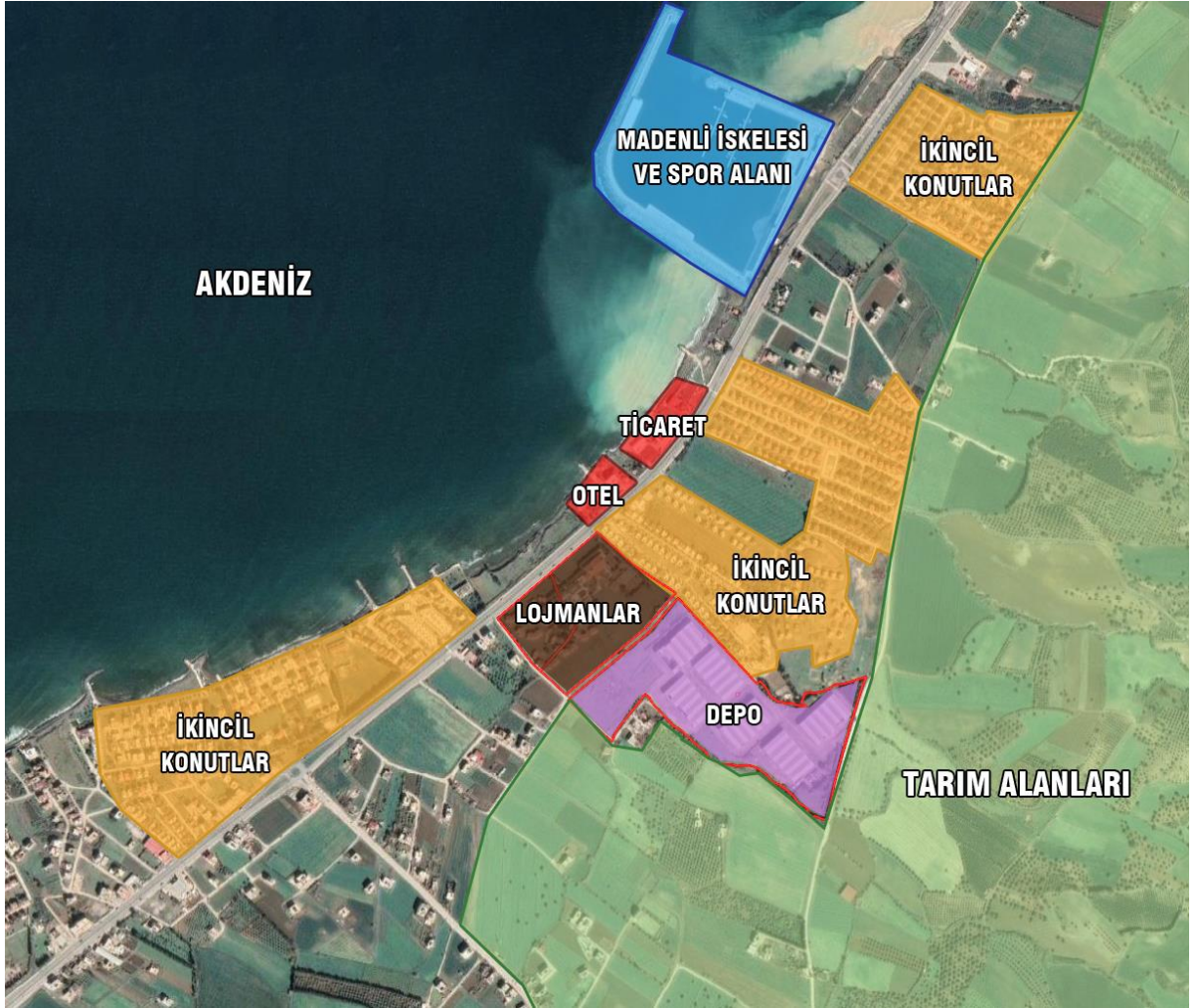
Planlama alanının kıyı tarafında kuzey, kuzeybatı ve kuzeydoğu yönelişi hakimdir. Alanın orta kısımlarında güneybatı ve batıya bakan alanlar yer almaktadır. Denize yakın yerde konumlanan alanda çok yükseltiler yer almadığı için bu yönelişler çok belirgin değildir.



Şekil 10. Yöneliş (Bakı) Analizi

3.5. Arazi Kullanım

Planlama alanı mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde eski Tekel İşletmesi'ne ait depo, tank ve lojmanların yer aldığı görülmektedir. Yıllardır kullanılmayan bu yapılar günümüzde eskimiş ve âtıl halde durmaktadır. Alanın çevresinde deniz turizmiyle bilinen Arsuz ilçesinde sıkça görülen ikincil konutlar, ticaret ve otel alanları bulunmaktadır. Ayrıca önemli bir çekim merkezi olan su sporları merkezi ve iskele (deniz otobüsü yanaşma yeri) alanın hemen kuzeyinde yer almaktadır. Sahil ve çevresinde yapılaşma görülürken iç kısımlarda tarım alanları bulunmaktadır.



Şekil 11. Alan ve Çevresi Arazi Kullanım



Şekil 12. Alan ve Çevresi Konumu -1



Şekil 13. Alan ve Çevresi Konumu -2



Şekil 14. Alan Fotoğrafi – 1



Şekil 15. Alan Fotoğrafi – 2



Şekil 16. Alan Fotoğrafi – 3



Şekil 17. Alan Fotoğrafi – 4



Şekil 18. Alan Fotoğrafi – 5



Şekil 19. Alan Fotoğrafi – 6

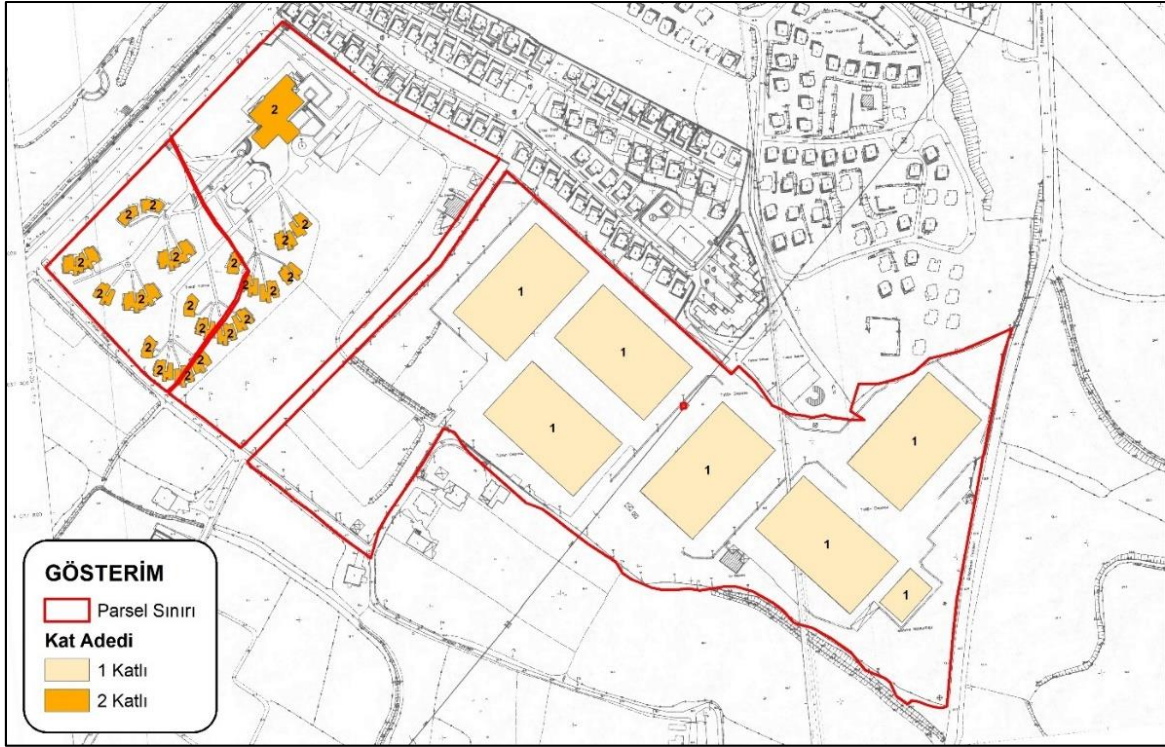


Şekil 20. Alan Fotoğrafı – 7

Alanın çevresi incelendiğinde, çok sayıda ikincil konutlar yer almaktadır. Alanın batı kısmında da, bu yapılaşma kendini göstermektedir. Mevcut durumda alanda Hatay Tekel Yaprak Tütün İşletmeleri'ne ait lojmanların, sosyal tesisin ve depoların yer aldığı alan, 10 yıldır atıl halde bulunmaktadır.

3.6. Bina Kat Adedi

Alanda bulunan lojmanlar dubleks, depolar ise tek katlıdır. Çevresindeki ikincil konutlar ve diğer yapılar ise 3 katlıdır.



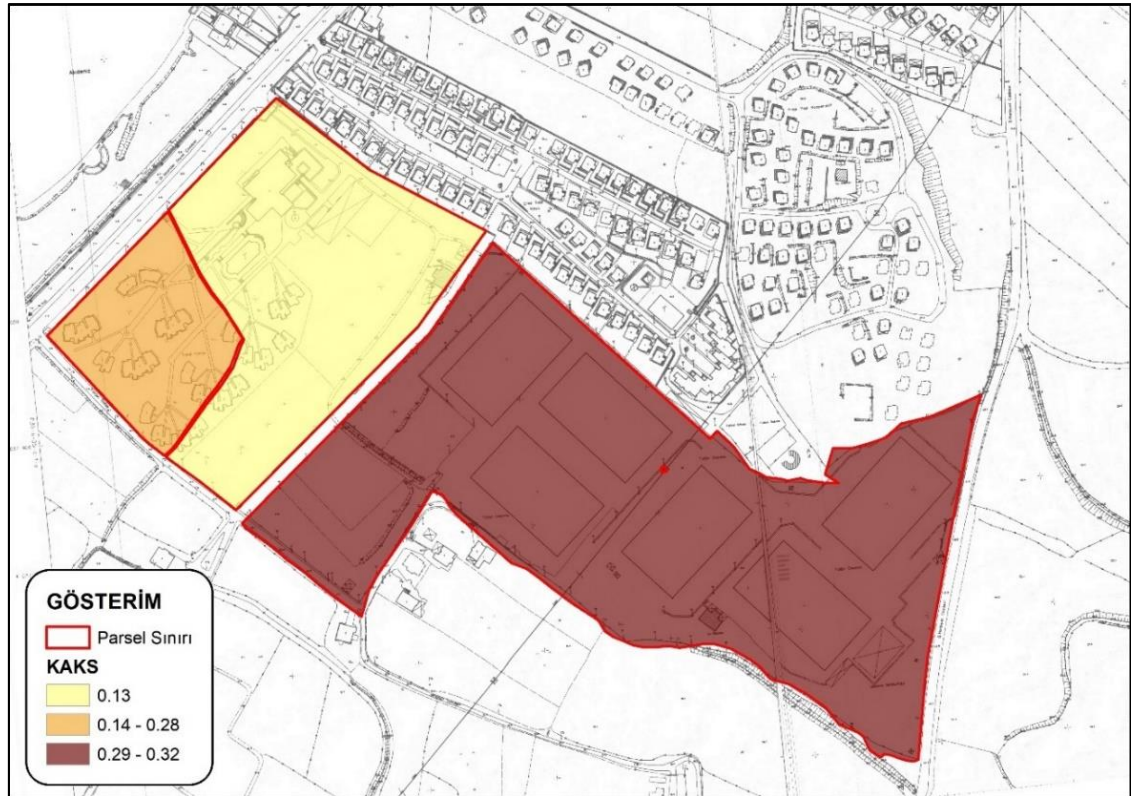
Şekil 21. Bina Kat Adedi

3.7. TAKS-KAKS Analizi

Alanda bir ve iki katlı yapılar olduğundan TAKS ve KAKS değerleri birbirine yakın ve değerler düşüktür. En fazla TAKS ve KAKS değeri 0.32'dir.



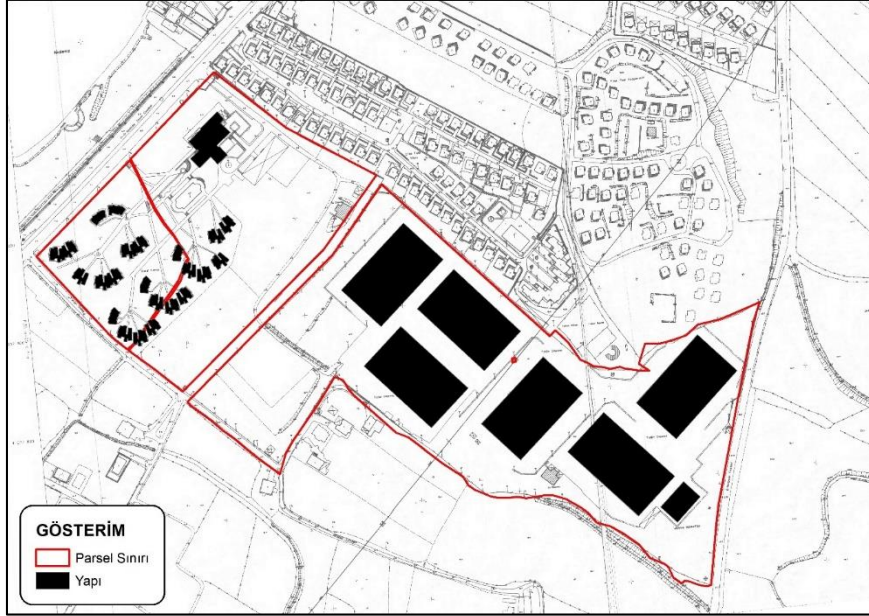
Şekil 22. TAKS Değerleri



Şekil 23. KAKS Değerleri

3.8. Doluluk Boşluk Analizi

Alan içerisinde ve çevresinde ayrıık nizamda yapılaşma bulunmaktadır. Bu nedenle parsellerde yoğun bir yapılaşma görülmektedir.



Şekil 24. Doluluk Boşluk Analizi

3.9. Eşik Analizi

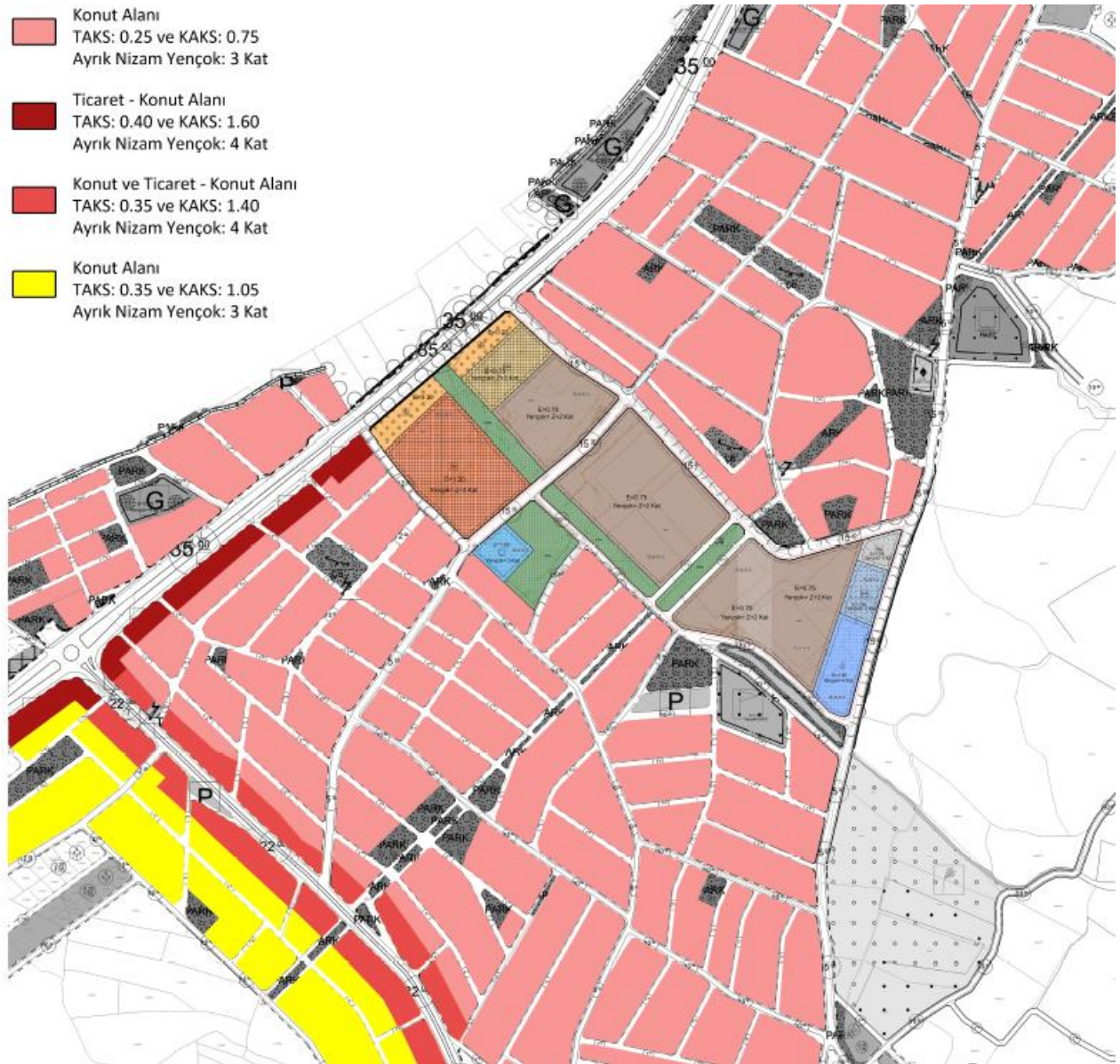
Alan çevresinde farklı yol kademelerinde olan yapay eşikler (yol) bulunmaktadır. Ayrıca, alanın güneydoğusunda yer alan dere ve deniz çevredekı doğal eşikler olup, alanın doğusunda yer alan tarım alanları da diğer eşikler olarak karşımıza çıkmaktadır.



Şekil 25. Eşik Analizi

4. YAPILAŞMA VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ

Planlama alanı, Bakanlık Makamı'nın 20.12.2021 tarih ve 2500905 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2 nci maddesinin (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Bu alan çevresinde yapılan planlama çalışmasında 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı hazırlanmış ve Arsuz Belediye Meclisinin 05.10.2021 tarih ve 52 sayılı kararı ile onaylanarak, Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2022 tarih ve 110 sayılı kararı ile değiştirilerek askıya çıkartılmıştır.



Şekil 26. Rezerv Yapı Alanı Çevresi Yapılaşma Koşulları

Planlama çevresindeki askıdaki uygulama imar planı incelendiğinde;

- Ayrık nizam, TAKS: 0.25, KAKS: 0.75 ve Yençok: 3 kat yapılaşma şartlarında Konut Alanı,
- Ayrık nizam, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60 ve Yençok: 4 kat yapılaşma şartlarında Ticaret - Konut Alanı,
- Ayrık nizam, TAKS: 0.35, KAKS: 1.40 ve Yençok: 4 kat yapılaşma şartlarında Konut Alanı ve Ticaret - Konut Alanı,
- Ayrık nizam, TAKS: 0.35, KAKS: 1.05 ve Yençok: 3 kat yapılaşma şartlarında Konut Alanı,

Yapılaşma şartlarında imar adalarının olduğu görülmektedir.

Dolayısıyla, rezerv yapı alanı sınırları içerisindeki konut alanları, çevre yapılaşma şartları ile aynı özellikte planlanmıştır.

35 m yola cepheli “Ticaret – Konut Alanı” fonksiyonlu alanlar, askı planda TAKS: 0.40, KAKS: 1.60 ve Yençok: 4 kat olarak planlanmış iken, aynı konumdaki rezerv yapı alanı sınırları içerisindeki 35 m yola cepheli aynı fonksiyonlu alan ise, Emsal: 0.75 ve Yençok: Z+2 kat olarak planlanmıştır.

Rezerv yapı alanı sınırları içerisindeki “Ticaret – Turizm Alanı” (Emsal: 1.20) ise, 35 m’lik yola cepheli askı plandaki “Ticaret – Konut Alanları”ndan (KAKS:1.60) daha düşük yapılaşma şartlarında planlanmıştır.



Şekil 27. Alan Çevresi Fotoğrafi – 1



Şekil 28. Alan Çevresi Fotoğrafı – 2

5. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan teklifine konu alan, Arsuz ilçesine bağlı Madenli mahallesi sınırları içerisinde, P35B05C nazım imar planı paftasında ve 1985 ada 1, 1986 ada 1, 1994 ada 1 ve 2 no.lu parseller üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu parseller toplam 15,55 ha (155,572 m²) büyüklüğündedir. Parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait iken trampa yapılarak Antakya Belediyesi mülkiyetine geçmiştir.

Tablo 1. Mülkiyet Bilgisi

ADA/PARSEL	TAPU ALANI (m ²)	MÜLKİYET
1985/1	41.107,59	ANTAKYA BEL.
1986/1	15.074,53	ANTAKYA BEL.
1994/1	99.374,06	ANTAKYA BEL.
1994/2	15,97	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)



Şekil 29. Mülkiyet Analizi

6. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

Hatay İli, Arsuz İlçe, 12.500 Hektarlık alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre jeolojik durumu incelemesinde jeolojik, morfolojik, litolojik, mühendislik, jeoteknik, hidrojeolojik, jeolojik tehlike (deprem, heyelan, karstik boşluk, kaya düşmesi, su baskını vb.) gibi kriterler incelenerek yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış ve bu rapor incelendiğinde, planlama alanının tamamı, “Önlemler Alanları 5.1 (Ö.A.-5.1)” alanında kalmaktadır.

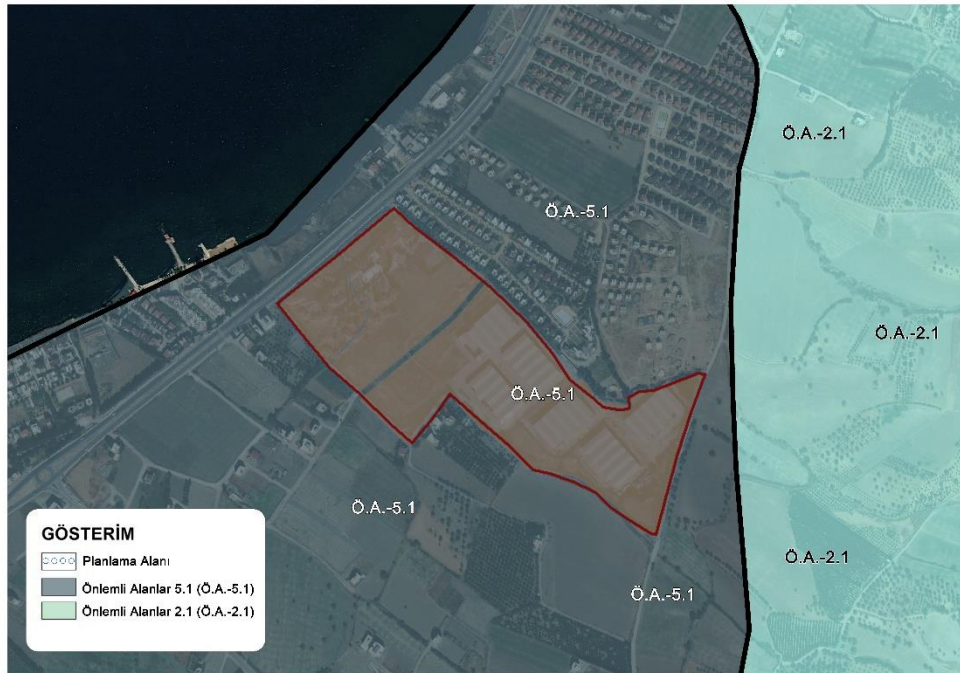
Önlemler Alanları 5.1 (ÖA-5.1) alanları, önlem alınabilecek şişme, oturma vb. sorunlu alanlar olup, inceleme alanında eğimin % 0-10 arasında düz ve düze yakın olduğu ve jeolojisini genellikle alüvyon ve yer yer Samandağ Formasyonu ve Tepehan Formasyonu rezidüel birimlerin oluşturduğu alanlardır.

Yapılan çalışmalar sonucunda Alüvyonun hâkim olduğu alanlarda sıvılaşma beklenmemektedir. Yapılan oturma hesaplarında elde edilen oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak alüvyon, Samandağ Formasyonu ve Tepehan Formasyonu rezidüel birimler yanal ve düşey önde heterojen özelliğe sahip olduklarından farklı ve ani oturma gibi mühendislik sorunuyla karşılaşılabilir. Ayrıca “düşük-orta-yüksek-çok yüksek” şişme derecesine sahip killerde şişmeden kaynaklanacak mühendislik sorunları nedeniyle bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma v.b. Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin-temel etütlerinde temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, zemin büyütmesi, hâkim peryot irdelenerek gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Alüvyon, Samandağ Formasyonu ve Tepehan Formasyonu rezidüel birimlerde belirlenen şişme problemine yönelik ayrıntılı çalışmaların yapılarak şişme problemlerine yönelik alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Alüvyon birimler heterojen özellikte olup, yanal ve düşey yönde farklılıklar göstereceğinden yapı temlerinde farklı ve ani oturmalar sebep verebileceği hesap edilerek oturma problemine karşı uygun temel tipi geliştirilmelidir.

- İnceleme alanındaki sürekli akar ve mevsimsel akış gösteren tüm ana ve tali dereler için sellenme ve taşkın riski açısından planlama öncesi güncel DSİ görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak planlamaya gidilmelidir.
- Mevcut ve kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yeraltısuyu, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki homojen birimler üzerine oturtulmalıdır.
- Yol, alt yapı, komşu parsel ve bina güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Alüvyon birimlerde yeraltısuyu yüzeye yakın olduğundan derin temel ve yapılacak bodrumlu yapılarda yeraltısuyuna karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile Alüvyonda sıvılaşma riski irdelenerek olası problemlere karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Alüvyon birimlerde yeraltısuyu ilk 10 m. olduğundan ve heterojen zeminler olduğundan gevşek-orta kumlu seviyelerde sıvılaşma gelişebileceğinden zemin etütlerinde irdelenerek gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.



Şekil 30. Yerleşime Uygunluk ‘Analizi

7. KORUMA ALANLARI

Arsuz ilçesi, Türkiye'nin ve Hatay ilinin taşınmaz kültür varlıklarının birlikte önemli bir değer oluşturarak yer aldığı en önemli yerleşimlerinden birisi olarak, çok zengin bir tarihsel çevreye sahip olan Antakya ilçe merkezine coğrafi olarak çok yakın olmasa da tarihsel çevre açısından önemli kaynaklara sahip bir ilçedir. Höyükler açısından zengin olan ilçede, kültür turizmini destekleyecek, Arsuz Kalesi, Sütunlu Liman ve Kutsal Havariler Kilisesi bulunmaktadır.

- Eski Mezarlık III. Derece Arkeolojik,
- Karaağaç Höyüğü II. Derece Arkeolojik,
- Madenli I ve III. Derece Arkeolojik,
- Rhosuz Antik Kenti I ve III. Derece Arkeolojik,
- Ortodoks Kilisesi III. Derece Arkeolojik,
- Arpaçiftlik Yerleşimi III. Derece Arkeolojik,
- Arsuz Arpaçiftlik III. Derece Arkeolojik,
- Arpaçiftlik Mozaikli Alan I. Derece Arkeolojik,
- Arsuz Höyüğü I. Derece Arkeolojik,
- Tülek Düz Yerleşimi III. Derece Arkeolojik,
- Tülek Sahili Antik Yerleşimi III. Derece Arkeolojik sit alanlarına girmektedir.

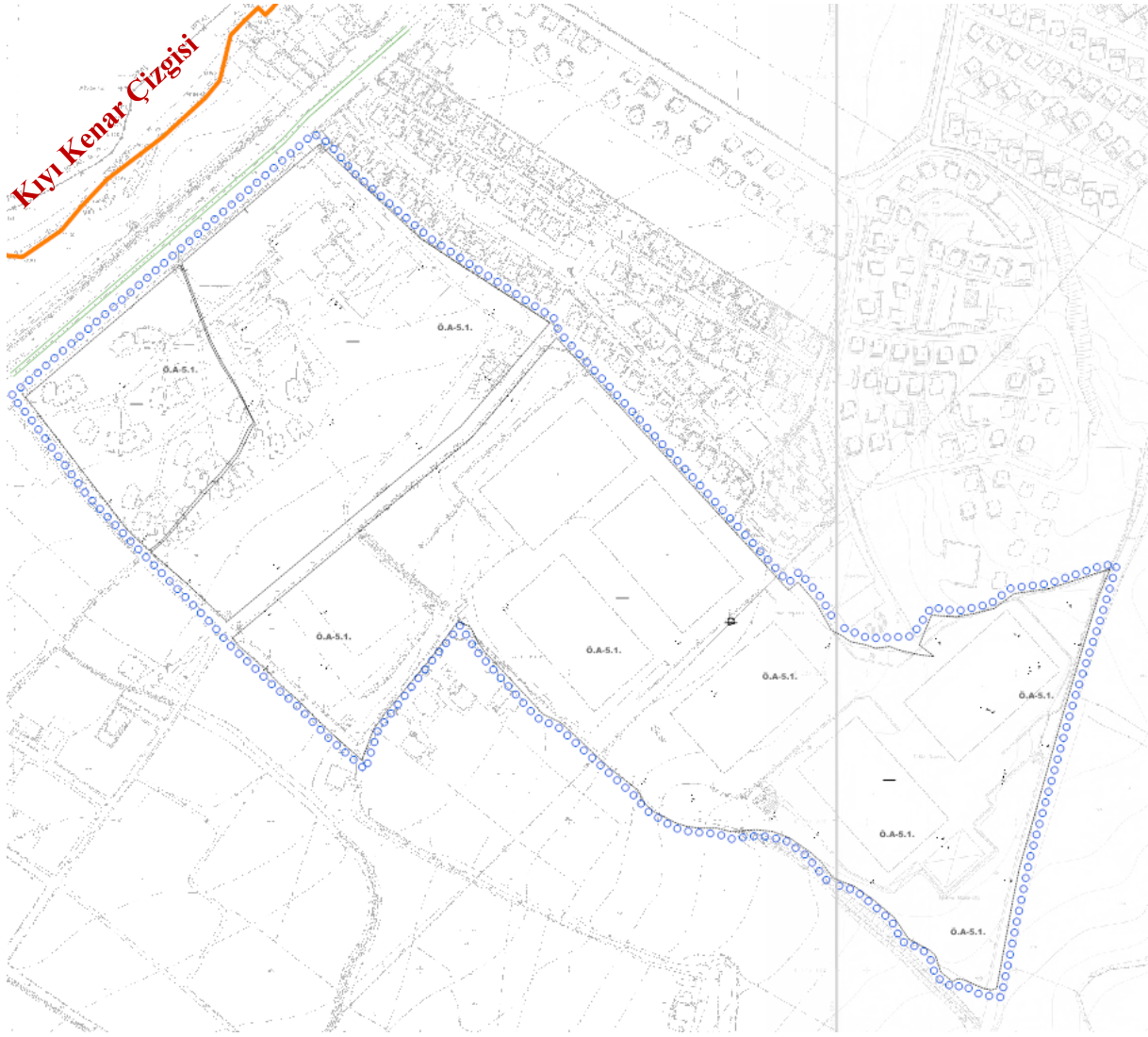
Ayrıca, Arsuz ilçesi sınırları içinde İskenderun Kıyı Bandı Turizm Merkezindeki Gökmeydan I. Derece Arkeolojik sit alanı ile Arsuz ilçesiyle çevrili İskenderun ilçesinin bir mahallesi olan Büyükdere mahallesindeki Pirinçlik Antik Kenti I ve III. Derece Arkeolojik siteleri de Arsuz ilçesine çok yakın konumlarda bulunmaktadır.

Hatay ili, Arsuz ilçesinde 1,2 ve 3. Derece sit alanları bulunmasına karşılık, planlama alanı içerisinde sit alanları yer almamaktadır.

Rezerv yapı alanının kuzeybatısında kıyı kenar çizgisi yer almaktadır. 3621 sayılı Kıyı Kanununun "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinde;

"Kıyı Kenar çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırını ifade eder."

Şeklinde tanımlanmıştır.



Şekil 31. Kıyı Kenar Çizgisi

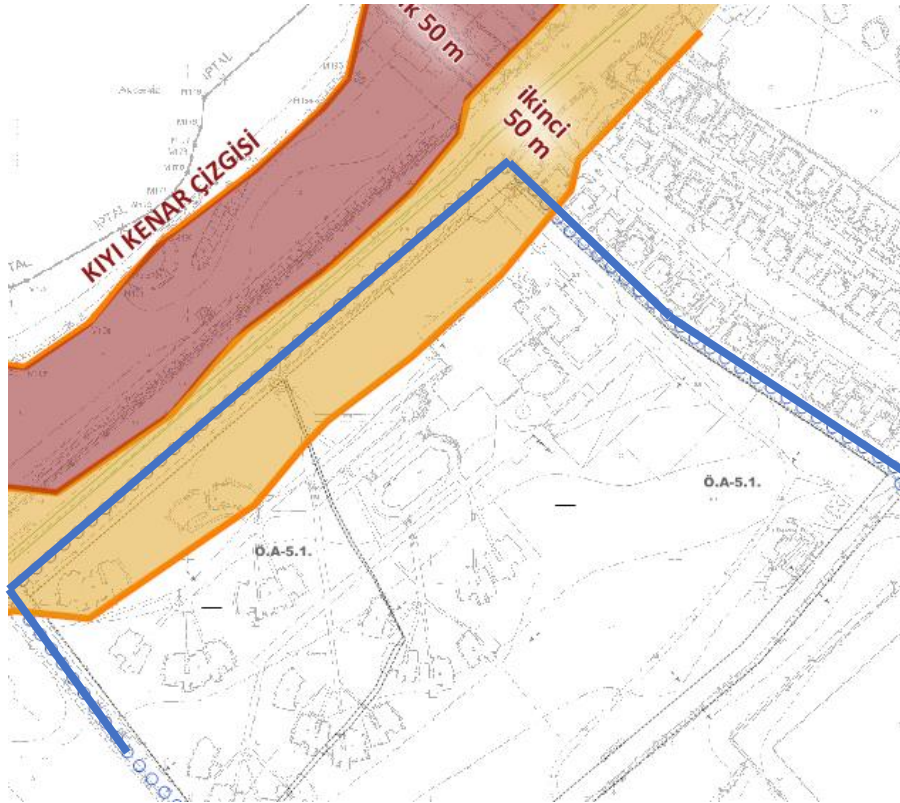
Rezerv yapı alanının kuzeybatısında yer alan 1980 tarihli kıyı kenar çizgisi komisyon tarafından 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre mahallinde yeniden tespit edilerek güncellenmiştir. Valilik tarafından doğrulanan kıyı kenar çizgisi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne 20.02.2021 tarihinde onaylanmıştır.

3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri incelendiğinde, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 m genişliğindeki sahil şeridi alanı önem arz etmektedir. İki bölümden oluşan sahil şeridinin;

- Birinci bölümü, Sahil şeridinin tümü ile sadece açık alanlar olarak düzenlenen; yeşil alan, çocuk bahçesi, gezinti alanları, dinleme ve bu yönetmelikte tanımlanan rekreatif

alanlardan ve yaya yollarından oluşan, kıyı kenar çizgisinden itibaren, kara yönünde yatay olarak 50 metre genişliğinde belirlenen bölümdür.

- İkinci bölümü ise, Sahil şeridinin birinci bölümünde sonra kara yönünde yatay olarak en az 50 metre genişliğinde olmak üzere belirlenen ve üzerinde sadece Kanunun 8 inci maddesinde ve bu Yönetmelikte tanımlanan toplumun yararlanmasına açık günübirlik turizm yapı ve tesisleri, taşıt yolları, açık otoparklar ve arıtma tesislerinin yer aldığı bölümdür.



Şekil 32. Kıyı Kenar Çizgisi – Yapılaşma Kısıtlamaları

Rezerv yapı alanı içerisinde, sahil şeridinin ikinci 50 m'lik bölümü girdiği için, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri doğrultusunda planlama kararları getirilmiştir.

8. SENTEZ

Planlama alanı çevresi, büyük çoğunluğu 3 katlı olan konut yapılarından oluşmaktadır. Alanın kuzeybatısından geçen Prof. Dr. İskender Sayek Cad. alanı sahil şeridinden ayırmaktadır. Ayrıca alanı, güneyde Arsuz kent merkezi ve kuzeyde Antakya kent merkezine bağlamaktadır. Alanın güneydoğusundan geçen Yağmurkent Caddesi ise, tarım alanlarından ayıran diğer bir ulaşım eşik olarak karşımıza çıkmakta olup, bu cadde Madenli mahallesi merkezi ile bağlantıyı sağlamaktadır. Planlama alanı çevresinde eğim çok azdır. Alan çevresi genel görünümü düzlüklerden oluşmaktadır. Güneydoğu tarım alanlarına doğru yükselti artmaktadır.

Alan çevresinde konut, ticaret yapılarına yer almasına karşılık, kent merkezleri (Arsuz ve Antakya) ile arasında tarım alanları bulunmaktadır. Arsuz ilçe sınırı içinde tarım alanları içerisinde zeytin dikili alan miktarı mutlak tarım alanı miktarından fazladır. Planlama alanı çevresinde ise, zeytin dikili alanlar ve özel ürün alanları yer almaktadır.

Arsuz ilçe sınırı içinde meyve alan, ağaç sayısı, üretim ve ton miktarlarında en fazla zeytin meyvesi bulunmaktadır. İlçede zeytin ürünü markalaşmış ve bitkisel yağ üretimi yapan sanayi alanları bulunmaktadır.



Şekil 33. Sentez

Rezerv yapı alanı çevresi ile beraber değerlendirildiğinde, alanın ortasından geçen kıyıya paralel bir yeşil aksın olduğu (meri planda) görülmektedir. Ayrıca, kıyıya dik olarak uzanan, alanın güneydoğusunda bir yeşil koridor da yer almaktadır. Gerek kıyıya paralel yeşil aksın varlığı, gerekse denizel etkinin kıyıda iç kesimlere sokulması potansiyeli, imar planlarının hazırlanmasında bu alanların park ve yeşil koridorlar olarak planlanmasında yol gösterici olacaktır.

Planlama alanının hemen kuzeybatısında yer alan kıyı kenar çizgisi ve buna bağlı olarak sahil şeridi, alanı ve planlamayı etkilemektedir. Sahil şeridinin ikinci 50 metresi, alanın içinden geçmektedir. Bu alanda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri doğrultusunda toplumun yararlanmasına açık günübirlik turizm yapı ve tesisleri, taşıt yolları, açık otoparklar ve arıtma tesisleri yer alabilmektedir.



Şekil 34. Sentez - Detay

Planlama alanı mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde eski Tekel İşletmesi'ne ait depo, tank ve lojmanların yer aldığı görülmektedir. Yıllardır kullanılmayan bu yapılar günümüzde eskimiş ve âtil halde durmaktadır.

9. MERİ PLAN DURUMU

9.1. Hatay 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Hatay ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Hatay Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.08.2018 tarih ve 253 sayılı Kararı gereğince onaylanmıştır. Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli P35 paftasında kentsel meskûn (yerleşik) alan, kentsel gelişme alanı ile kentsel ve bölgesel sosyal altyapı alanında kalmaktadır.



Şekil 35. Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Hatay ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanları";

"İlçe merkezleri ile 6360 sayılı "on dört ilde büyükşehir belediyesi ve yirmi yedi ilçe kurulması ile bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun" kapsamında mahalleye dönüşen mülga belde yerleşimleri ve bu planda kentsel olarak gösterilmiş olan mülga köy yerleşimlerinden oluşan alanlardır."

Şeklinde tanımlanmıştır. Bahse konu planın "Uygulama Hükümleri" başlıklı 8.bölümünde "Kentsel Yerleşim Alanları"na ilişkin;

8.3.2.1. *Bu çevre düzeni planında kentsel yerleşik ve kentsel gelişme olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür.*

8.3.2.2. *Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte sosyal ve teknik alt yapı alanları; merkezi iş alanı, tali ticaret merkezleri, karma kullanım alanları, turizm tesis alanları, resmi kurum alanları, belediye hizmet alanları, akaryakıt ve servis istasyonları, küçük sanayi siteleri, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi kentsel servis alanları yer alabilecektir.*

8.3.2.3. *Kentsel yerleşim alanları için çevre düzeni planında belirlenmiş olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı alt ölçekli planlarda yapılacaktır. Alt ölçekli planlarda belirlenen nüfuslar, yerleşmeler için bu çevre düzeni planında belirlenen nüfusu aşamaz.*

Hükümleri getirilmiştir.

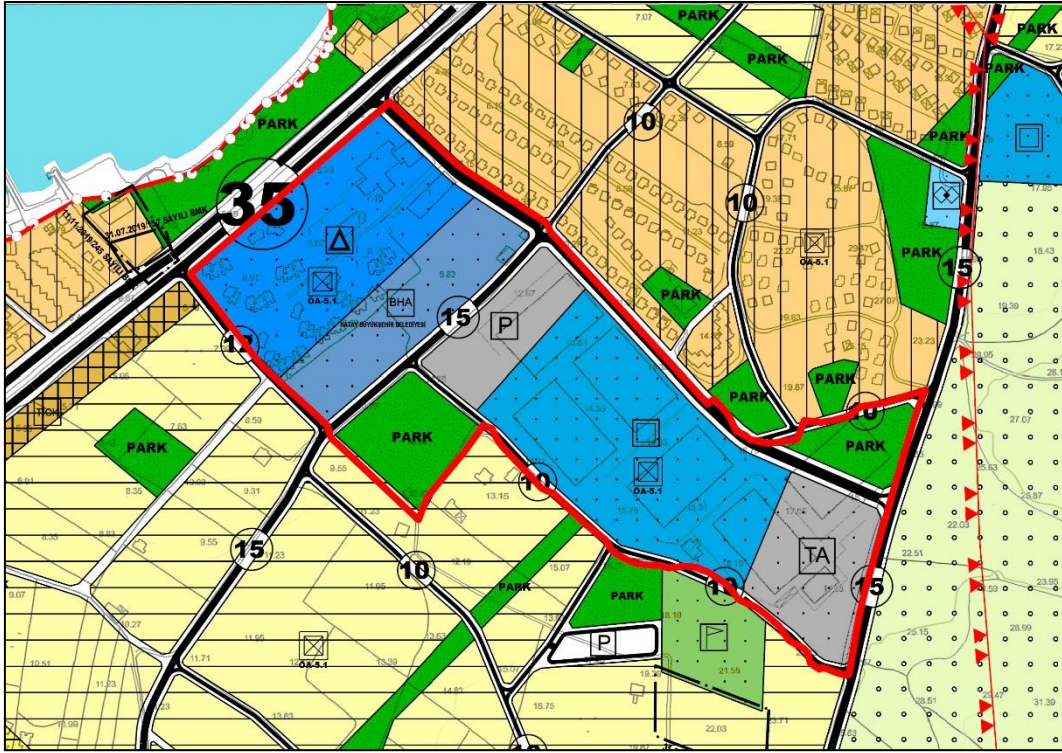
Rezerv Yapı alanının doğusunda yer alan “Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanları” ise, çevre düzeni planında, “Bu alanlarda yer alacak kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda detaylandırılacaktır.” Şeklinde belirtilmiştir.

9.2. Arsuz (Hatay) 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı

Arsuz (Hatay) 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı’nda 1985 ada 1 parsel kısmen eğitim alanı ile kısmen belediye hizmet alanında; 1986 ada 1 parsel eğitim alanında; 1994 ada 1 parsel ise sağlık tesisi, teknik altyapı, park ve genel otopark alanlarında; 1994 ada 2 parsel ise sağlık tesisi alanında kalmaktadır. Söz konusu nazım imar planı çalışmaları sırasında alanın mülkiyeti Maliye Hazinesi’ne aittir. Parsellerin kamu mülkiyetine ait olması göz önünde bulundurularak parsellerin tamamında büyük ölçekte çeşitli donatı alanları önerilmiştir.

Tablo 2. Planlama Alanı Meri Plan Fonksiyon Dağılımı

FONKSİYONLAR	MERİ PLAN ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
BELEDİYE HİZMET ALANI	17,875
EĞİTİM ALANI	34,792
SAĞLIK ALANI	43,600
PARK VE YEŞİL ALAN	11,140
TEKNİK ALTYAPI ALANI	15,693
GENEL OTOPARK	10,866
YOL ALANI	25,115.90
TOPLAM	159,081.90



Şekil 36. Arsuz İlçesi 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı

Hatay Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 2016 yılında “Hatay ili Arsuz ilçesi Arpaçiftlik Mahallesi 275 ve 276 numaralı parsellerde” hastane yapılmak üzere sağlık tesisi amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili yönetmelikleri şehircilik ve planlama ilkelerine ve Hatay ili 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı ve plan hükümlerine aykırı herhangi bir husus teşkil edilmediğinden Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararlarına esas olmak üzere 5216 sayılı kanunun 7. maddesinin c fıkrası kapsamında uygun olduğuna karar verilmiştir. Halihazırda 29 bin m² alan üzerinde inşaatı devam eden 50 yataklı devlet hastanesinin 2022 yılında hizmete girmesi öngörülmektedir. Bu kapsamda planlama alanı içerisinde önerilen 43,600 m² büyüklüğünde hastane yapılabilecek alana ihtiyaç kalmamıştır.

Arsuz Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 23.05.2022 tarih ve 2977 sayılı yazısında da belirtildiği gibi, planlama alanında onaylanmış uygulama imar planı bulunmamakta olup, rezerv yapı alanı plansız alanda kalmaktadır. Bahse konu yazıda, “...rezerv alanı çevresi ile ilgili uygulama imar planında yapı adalarına uyumlu olarak yolların planlanması...” hususuna vurgu yapılarak, rezerv yapı alanı çevresinde planların yer aldığı ancak rezerv yapı alanında yer almadığı belirtilmiştir.

9.2.1. Hatay İli, Arsuz İlçesi, Arpaçiftlik Mahallesi 275 ve 276 Parsellere İlişkin Nazım İmar Planı

Hatay ili, Arsuz İlçesi Arpaçiftlik Mıntıkası 275 ve 276 nolu parsellerde bulunan “Sağlık ve Spor Tesis Alanı” kullanımlarının Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yeniden düzenlenmesi amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı tadilatı, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikleri ile şehircilik ve planlama ilkelerine ve Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine aykırı herhangi bir husus tespit edilmediğinden, Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararına esas olmak üzere 5216 sayılı kanununun 7. Maddesinin (c) fıkrası kapsamında uygun olduğuna karar verilmiş, 29.09.2016 tarihli İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu doğrultusunda, Büyükşehir Belediye Meclisince 14.10.2016 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 37. Planlama Alanı – Yeni Hastane Konum İlişkisi



Şekil 38. Yeni Hastane Alanı – 275 Parsel ve 1392-1393-1394 Parseller (eski 276 Parsel)

10. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı 1 adet 1/5.000 ölçekli halihazır harita (**P35-B-05-C**) sınırları içerisinde yer almaktadır. Hatay Büyükşehir Belediyesi, ITRF 96 Koordinat sistemine göre hazırlanan 1/5000 ölçekli halihazır paftaları 11.05.2016 tarihinde onaylamıştır.

11. KURUM GÖRÜŞLERİ

11.1. Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş.

Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 21.04.2022 tarih ve 1790 sayılı karara ilişkin yazısında;

*“Söz konusu parsellerde imar planı çalışması yapılır iken, zemindeki Kurumumuza ait mevcut tesislerin ve hakların korunması ve yeni yapılacak olan tesislerin enerji ihtiyacını sağlıklı karşılayabilmek amacı ile, parselin güneydoğu cephesinde, topografik yapısı uygun, uzun kenarı yola cepheli 5.00X8.00 ebatlarında alanın **trafo yeri olarak ayrılması halinde Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır**”.*

ifade edilerek belirtilen özelliklerde **trafo yeri ayrılması halinde planda bir sakınca bulunmadığı** belirtilmiştir. Planlama alanı içerisinde kurum görüşlerinde belirtilen 40 m²'lik teknik altyapı alan yerine, daha fazla büyüklükte alan ayrılmıştır.

11.2. T.C. Hatay Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü

T.C. Hatay Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü'nün 08.06.2022 tarih ve 3840514 sayılı yazısında;

*“İskenderun Kaymakamlığının (Milli Emlak Müdürlüğü) bir örneği yazımıza ekli 11/05/2022 tarihli ve 3623813 sayılı yazılarında; Söz konusu taşınmazların, Antakya Belediyesine ait 42 adet taşınmaz ile tramvasının Bakanlık Makamınının 26/11/2020 tarihli ve 253088 sayılı yazısı ile uygun görüldüğü, 04/03/2021 tarihi itibari ile mülkiyeti Antakya Belediyesine devredildiği, **mülkiyetinin Hazine olmaması sebebiyle görüş verilemediği bildirilmiştir.**”*

belirtilerek **kurum görüşü verilemediği** ifade edilmiştir.

11.3. T.C. İskenderun Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü

T.C. İskenderun Kaymakamlığı, Milli Emlak Müdürlüğü'nün 11.05.2022 tarih ve 3623813 sayılı yazısında;

“Arsuz İlçesine bağlı Madenli Mahallesinde bulunan ve Eski Tekel Depoları olarak bilinen bina ve depolar Madenli Mahallesi 1985 ada 1, 1986 ada 1 ve 1994 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde

bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar mülga Tekel İşletmeleri Genel Müdürlüğüne aitken 31.12.2007 tarihinde Hazine adına tescil edilmiş ve 07.05.2019 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ) devredilmiş ancak daha sonra Antakya Belediyesine ait taşınmazlar ile takas edilmek üzere 05.08.2020 tarihinde yeniden Hazine adına tescil edilmiştir.

Hatay Valiliğinden (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü-Milli Emlak Müdürlüğü) alınan 04/03/2021 tarihli ve 431089 sayılı yazıda Bakanlık Makamınının 26/11/2020 tarihli ve 253088 sayılı yazısı ile trampası uygun görülen Hazineye ait 3 adet taşınmaza karşılık Antakya Belediyesine ait 42 adet taşınmazın trampasınının 04/03/2021 tarihi itibari ile sonuçlanarak tapu işlemleri sonucunda üzerinde eski Tekel depolarının bulunduğu taşınmazların mülkiyetinin Hazineden çıktığı bildirilmiştir.

*Söz konusu taşınmazların trampa kapsamında **Antakya Belediyesine devredilmiş olup kurumumuzla ilgisi kalmaması sebebiyle görüş verilememiştir.***

Şeklinde ifade edilerek **kurum görüşü verilemediği** belirtilmiştir.

11.4. T.C. Hatay Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü

T.C. Hatay Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 26.05.2022 tarih ve 50369832 sayılı yazısında;

“... Konu ile ilgili Müdürlüğümüzce Bakanlığımızın kullandığı MEBCBS sisteminde ve ilgi yazı (ç) ekinde gönderilen belgelerin incelenmesi neticesinde; ilgi (b) yazınız ekindeki belgelerde belirtilen 6.569,52 m²'lik kısmın eğitim alanı olarak ayrılmasınının Müdürlüğümüzce de uygun olduğu,

b)- Ancak; söz konusu parsellerin bulunduğu bölgenin, ayrıca; Arsuz İlçesinin sürekli gelişmesi ile Madenli Mahallesiinde yapılaşmanın ve Arsuz İlçesinde de yapılaşmanın sürekli bir biçimde ciddi anlamda arttığı da göz önünde bulundurulduğunda, ilgi (b) yazınız ekindeki belgelerde belirtilen 6.569,52 m²'lik kısmın dışında, Genel Müdürlüğünüzce yeniden

bir çalışma yapılarak, bu bölgede; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen ilgili hükümler gereği; en az 3.000 m²'lik bir anaokulu, en az 5.000 m²'lik ilkokul veya ortaokul alanı ile, en az 10.000 m²'lik lise yapılabilecek eğitim alanlarının da ayrılması ve buna ait belgelerin hazırlanarak Kurumumuzdan tekrar görüş alınması ve Bakanlığımızın MEBCBS Sistemine işlenmesi için Bakanlığımıza gönderilmek üzere Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda gereğini arz ederim.”

ifade edilerek ayrılan eğitim alanları **uygun bulunmuştur**.

11.5. T.C. Arsuz Kaymakamlığı, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

T.C. Arsuz Kaymakamlığı, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 20.05.2022 tarih ve 49965883 sayılı yazısında;

*“... ilçemizin gelişmekte olduğu göz önünde bulundurularak ilgi yazı ekinde gönderilen imar planlarındaki İlkokul alanlarının ayrılması Kaymakamlığımızca **uygun görülmektedir**.”*

Denilerek planda İlkokul alanının ayrılmasında **bir sakınca bulunmadığı** belirtilmiştir.

11.6. T.C. Hatay Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

T.C. Hatay Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 20.04.2022 tarih ve 2422898 sayılı yazısında;

“Müdürlüğümüzce yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda bahse konu alanın 2634 sayılı yasa çerçevesinde ilimizde bulunan Kültür Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir.

*Mer'i mevzuat hükümlerine uyulması ve diğer kurumlardan gerekli izinler alındıktan sonra Hatay İli, Arsuz İlçesi, Madenli Mahallesi mülkiyeti "Maliye Hazinesine ait olan 1985 ada 1 parsel, 1986 ada 1 parsel, 1994 ada 1 parsellere ait Rezerv Yapı Alanını kapsayan İmar Planının uygulanmasında **kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır**.”*

denilerek plan yapımında bir **sakınca olmadığı** belirtilmiştir.

11.7. T.C. Hatay Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

T.C. Hatay Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 25.04.2022 tarih ve 3523456 sayılı yazısında;

“1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması istenilen, İlimiz, Arsuz İlçesi, Madenli Mahallesi 1985 ada 1 parsel, 1986 ada 1 parsel ve 1994 ada 1 parseller; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Bakanlığımızca korunan alan (Doğal Sit, Tescilli Tabiat Varlığı vb.) bulunmadığı, Söz konusu taşınmazların 2510/5543 sayılı İskan Kanunu kapsamına göre Bakanlığımıza / İl Müdürlüğümüze Tahsisli yerlerden olmadığı tespit edilmiş olup, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulama Yönetmeliğine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Kanuna istinaden çıkarılan yönetmeliklere uyulması,

Söz konusu alanda yapılacak işlemlerde 6306 sayılı Kanunun amacına uygun ve bu Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde öngörülen prosedüre göre hareket edilmesi,

5491 sayılı kanunla değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve yatırıma başlanmadan önce İl Müdürlüğümüzün görüşünün alınması

İl Çevre Düzeni Planı kapsamında ise, İlimizdeki yetkili idaresi olan Hatay Büyükşehir Belediyesi Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir.”

Denilerek 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında **korunan alan** (Doğal Sit, Tescilli Tabiat Varlığı vb.) **bulunmadığı**, söz konusu taşınmazların 2510/5543 sayılı İskan Kanunu kapsamına göre Bakanlığa / İl Müdürlüğüne **Tahsisli yerlerden olmadığı**, belirtilen yönetmeliklere ve yönetmeliklerde öngörülen prosedüre uyulması gerektiği belirtilmiştir.

11.8. T.C. Arsuz Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

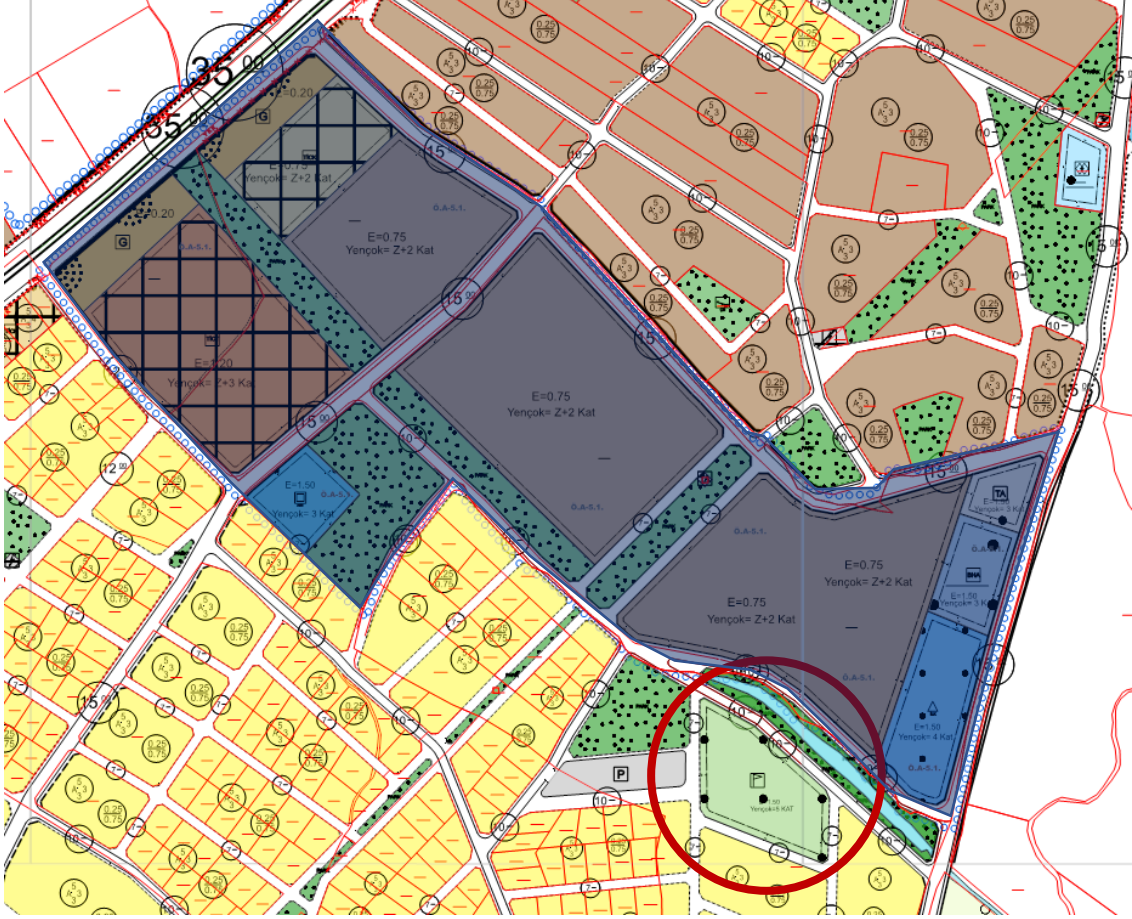
T.C. Arsuz Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.05.2022 tarih ve 2977 sayılı yazısında;

“6360 sayılı kanun kapsamında tüzel kişiliği kavuşan Arsuz İlçe Belediyesi arşivlerinde, bahse konu alan ile ilgili mülga Madenli belde Belediyesi tarafından aktarılan, 11.07.1992 yılından önce imar planı olup olmadığına dair ve kısmi yapılaşma olup olmadığına dair herhangi bir belge bulunmamıştır.

*İmar planı teklifi ile ilgili olarak, Bakanlığımızca, Arsuz ilçesi P35-b-05-c-1-a ve P35-b-05-c-1-b paftalarına denk gelen kıyı kenar çizgisi 20.12.2021 tarihinde onaylanmış olup, plan teklifi ile ilgili çalışmaların buna göre yapılması, yazımız ekinde sunulan rezerv alanı çevresi ile ilgili uygulama imar planında (Ncz) yapı adalarına uyumlu olarak yolların planlanması, 35 metrelik yol karayolları yetkisinde olması sebebi ile, TİCT olarak planlı alanlarda yoldan çekme mesafesinin ilgili Kanun kapsamında 25 metre olarak belirlenmesi, yeşil alanların daha kullanılabilir şekilde planlanması, otopark çözümlerinin planda yer alması ve spor tesis alanı planlanması hususlarının da dikkate alınması kaydı ile, plan teklifi kurumumuzca **uygun görülmüştür.**”*

denilerek belirtilen hususlara dikkat edilmesi kaydıyla plan yapımında bir **sakınca olmadığı** belirtilmiştir.

Ayrıca, ilçe belediyesi spor tesis alanı planlanması talebinde bulunmuştur. Ancak, Arsuz Belediye Meclisinin 05.10.2021 tarih ve 52 sayılı kararı ile onaylanarak, Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2022 tarih ve 110 sayılı kararı ile değiştirilerek askıya çıkartılan uygulama imar planı incelendiğinde, planlama alanının hemen güneydoğusunda 6,859.78 m²'lik “Açık Spor Tesis Alanı” planlanmıştır. Bundan dolayı planlama alanı içerisinde spor tesis alanı planlanmamıştır.



Şekil 39. Planlama Alanının Güneydoğusunda Yer Alan Açık Spor Tesis Alanı

11.9. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 28.04.2022 tarih ve 3525566 sayılı yazısında;

“Genel Müdürlüğümüz kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Arsuz İlçesi, Madenli Mahallesi, iken trampa yoluyla Antakya Belediyesi adına tescil edilen 1985 ada 1 parsel, 1986 ada 1 parsel ve 1994 ada 1 parsel numaralı taşınmazlardan oluşan imar planı teklifine konu yaklaşık 15,91 hektar büyüklüğe sahip alanın, Bakanlık Makamı'nın 20.12.2021 tarih ve 2500905 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2 nci maddesinin (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği tespit edilmiş olup söz konusu imar planı teklifi; Genel

Müdürlüğümüzce yürütülen kentsel dönüşüm faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca teşkil etmemektedir.”

belirterek kentsel dönüşüm faaliyetleri açısından **herhangi bir sakıncanın bulunmadığı** belirtilmiştir.

11.10. T.C. Hatay Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü

T.C. Hatay Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 21.04.2022 tarih ve 99667487-129 sayılı yazısının eki olan 20.04.2022 tarihli raporda;

“1-Kurulacak inşaatlardan çıkabilecek sıvı atıkların kanalizasyona verilmesi, kanalizasyon olmayan yerlerde ise 251 sayılı Lağım Mecrası inşası Mümkün olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik Hükümlerine uygun foseptik çukuru yapılması,

2-Sihhi içme ve kullanma suyu temininin sağlanması,

3-Katı ve sıvı atık izalesinin yönetmeliklerde belirtilen hükümlere göre yapılması, çevre ve toplum sağlığını koruyucu her türlü önlemin alınması,

4- Planda kamuya ayrılan alanların (sağlık ve eğitim alanı v.s.) ilgili kurumlara devredilmeden inşaat ruhsatının verilmemesi,

*Yukarıda belirlenen şartların yerine getirilmesi kaydı ile adı geçen parsellerde söz konusu yazı ve eklerinde belirtildiği şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Plan Açıklama Raporlarının onaylanmasının **insan ve çevre sağlığı açısından sakıncasının olmayacağını** bildirir rapordur.”*

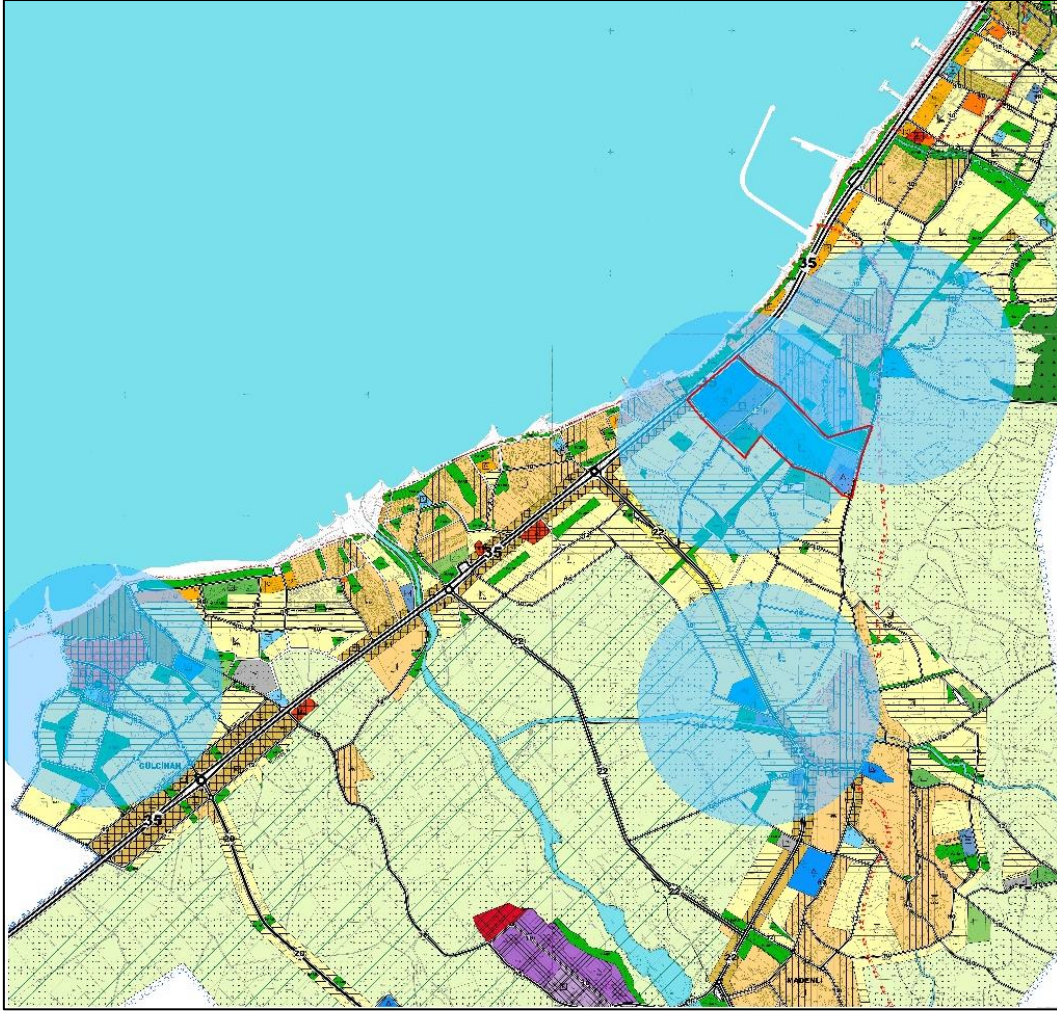
İfade edilerek belirtilen şartların yerine getirildiği takdirde bahsi geçen planın **onaylanmasında bir sakınca olmadığı** ifade belirtilmiştir.

12. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan onama sınırı kendi içerisinde bir bütün olarak düşünülmüş, alanda yaşayacak nüfus ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartları göz önünde bulundurularak bu nüfusa hizmet edecek fonksiyonlar ve alan büyüklükleri yeniden düzenlenmiştir. Mülkiyet başlığında da belirtildiği üzere meri plan yapım sürecinde parsellerin **Maliye Hazinesi mülkiyetine ait olması nedeniyle** üç parselin tamamında **standartların üzerinde alan büyüklüğüne sahip** birçok sosyal altyapı alanı önerilmiştir. Ayrıca planlama alanında yalnızca donatı önerilmesi mahalle içerisinde konut ve çalışma alanlarını bölmektedir. Mevcut arazi kullanım ve Arsuz ilçesinin turizm potansiyeli dikkate alınarak donatı fonksiyonlarının yanı sıra ticaret-konut alanı, ticaret-turizm alanı ve konut alanları önerilmiştir.

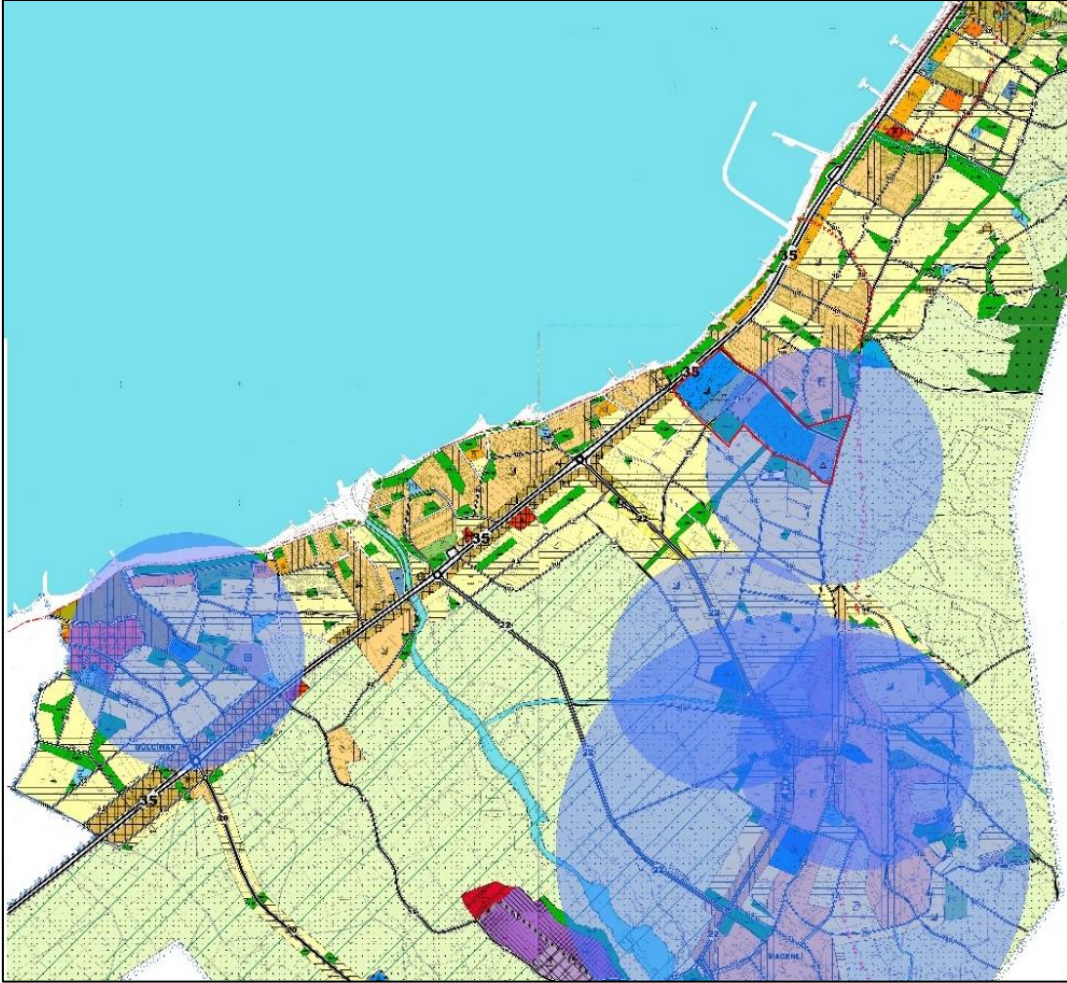
Ayrıca, Arsuz ilçesi ve yakın çevresi 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı hazırlanmış ve Arsuz Belediye Meclisinin 05.10.2021 tarih ve 52 sayılı kararı ile onaylanmış, Hatay Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.04.2022 tarih ve 110 sayılı kararı ile değiştirilerek kabul edilmiştir. Dolayısıyla, rezerv yapı alanı (yetki Bakanlıkta) çevresinde hazırlanmış olan uygulama imar planı onaylanmış ve o plandaki nüfus doğrultusunda sosyal ve donatı alanları ayrılmıştır. Rezerv yapı alanında planlama çalışmaları yapılırken, rezerv yapı alanı içerisinde yer alacak nüfus ve bu nüfusa bağlı olarak planlanacak sosyal ve donatı alanları dikkate alınmıştır. Demografiye ilişkin yapılan analizlerde de görüldüğü gibi, Madenli mahallesinin nüfusu artış eğilimi göstermektedir. Rezerv yapı alanı içerisinde de artan nüfusa bağlı olarak çevresi ile aynı yapılaşma şartlarında nüfusun yaşayacağı konut alanları ve bunların ihtiyacını karşılayacak sosyal ve donatı alanları önerilmiştir.

Arpaçiftlik Mahallesi'nde 29 bin m² alan üzerine inşa edilen, 2022 yılında yapımı tamamlanıp tüm Arsuz ilçesine hizmet edecek olan devlet hastanesinin yapılmasıyla birlikte planlama alanı içerisindeki 43,600 m²'lik hastane yapılabilecek büyüklükteki sağlık tesis alanına gerek kalmamıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlarına göre aile sağlığı merkezi büyüklüğü 750-2000 m² arası, basamak sağlık tesisleri büyüklüğü 3000 m² olarak belirtilmiştir. Planlama alanın kuzeyinde yer alan 10.804 m² büyüklüğündeki sağlık tesisi, güneyinde yer alan iki sağlık tesisi ve bunların 500 metre erişim mesafesi dikkate alınarak çevresine hizmet edecek şekilde 3,374 m² büyüklükte sağlık tesisi önerilmiştir.



Şekil 40. Meri Plan Sağlık Tesisleri Erişim Mesafesi (500m)

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlarına göre 75.000-150.000 nüfuslu alanlarda eğitim alanı asgari büyüklüğü 5000-10.000 m² arası değişmektedir. Bu doğrultuda standartların çok üstünde önerilen eğitim alanı (34,792 m²) 35 metrelik yol üzerinden alınarak 15 metrelik yola cepheli olacak şekilde yaklaşık 6.549 m² olarak planlanmıştır.



Şekil 41. Meri Plan Eğitim Tesisleri Erişim Mesafesi (500-100m)

Eğitim ve sağlık tesisleri dışındaki diğer donatı alanlarının dağılımına bakıldığında; planlama alanı yakın çevresinde toplam 16,482 m² büyüklüğünde dört adet belediye hizmet alanı, toplam 21,453 m² büyüklüğünde üç adet teknik altyapı alanı ve iki genel otopark alanı bulunmaktadır. Ayrıca enerji nakil hattının geçtiği güzergâh boyunca park ve yeşil alan planlanmış ancak bu durum planlama alanı içerisinde devam etmemiştir.

Meri plandaki donatıların alan büyüklükleri ve erişim mesafeleri incelenerek Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartları dikkate alınarak meri plan fonksiyonları korunarak alan büyüklükleri düzenlenmiştir.



Şekil 42. Planlama Alanı Yakın Çevresi Meri Plan Durumu

13. PLAN TEKLİFİ

Plan teklifi ile meri nazım imar planında yer alan otopark alanı haricinde diğer donatı fonksiyonları korunmuştur. Mevcutta ikincil konutların bulunduğu ana yola cepheli parsellerde kentsel çalışma alanı devam ettirilerek ticaret konut ile ticaret turizm alanı önerilmiştir. Meri nazım imar planında önerilen donatı alan büyüklükleri ihtiyaca göre düzenlenerek 1994 ada 1 parsel içerisinde planlanmıştır. Geri kalan alanlarda düşük yoğunluklu konut alanı önerilmiştir.

Planlama alanı çevresinde bulunan 3 katlı yazlık konutlar göz önünde bulundurularak çevresiyle uyumlu konut alanı ve yapılaşmalar önerilmiştir. Nüfus hesabı yapılırken, TÜİK verileri kullanılarak ortalama hanehalkı büyüklüğü 3.67 (Demografik ve sosyoekonomik durum analizinde belirtilmiştir) olarak; çevre yapılaşmalar incelenip ortalama 90 m² taban oturumlu, 2 kat ve teras katlı yapılardan oluşan müstakil yapılar dikkate alınarak ortalama daire büyüklüğü 225 m² olarak kabul edilmiş olup kişi başı inşaat alanı 61.31 m² bulunmuştur. Konut alanlarındaki yapılaşma koşulları E=0.75 Yençok=Z+2 Kat olarak planlanmıştır.

Konut alanlarındaki yapılaşmalar hesaplandığında tablo 2’de de belirtildiği gibi 52,639.93 m²’lik inşaat alanı ortaya çıkmaktadır. Kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğü 61.31 m² olarak hesaplandığından konut alanında yaklaşık 859 nüfus yer alacaktır. 70,186.57 m²’lik alan büyüklüğündeki konut alanı içerisinde 1 hektara karşılık gelen kişi sayısı 123 kişi olarak hesaplanmış olup, yerleşik konut alanı nüfus yoğunluğu 125 ki/ha olarak belirlenmiştir (Tablo 3).

Tablo 3. Rezerv Yapı Alanı Nüfus Hesabı

	Yerleşik Konut Alanı
Planlı Yerleşik Konut Alanı Büyüklüğü (m ²)	70,186.57
Emsal Değeri	0.75
Toplam İnşaat Alanı Büyüklüğü (m²)	52,639.93
Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı Büyüklüğü (m ²)	61.31
Alan Nüfusu	859
1 ha’daki Kişi Sayısı	123

Plana konu alanda, alanın kuzeybatı kısmı, kıyı kenar çizgisinin ikinci 50 mt'lik sahil şeridinde kalmakta olup, bu alanda güneybirlik tesis alanı önerilmiştir (Koruma Alanları bölümünde detaylandırılmıştır).

Planlama alanında 15 metre, 12 metre ve 10 metre genişliklerinde imar yolları düzenlenmiştir. Meri planda alanın batısından geçen 35 metrelik yola bağlı 15 metrelik yol park alanı etrafında 15 metre ve 10 metre olarak ikiye ayrılmakta ve tekrar 15 metrelik yola bağlanmaktadır. Yolun 10 metreye düştüğü yerde yol genişliği devam ettirilerek 15 metreye çıkarılmış diğer 15 metrelik yol iptal edilerek donatı alanları bir bütün olarak planlanmıştır.

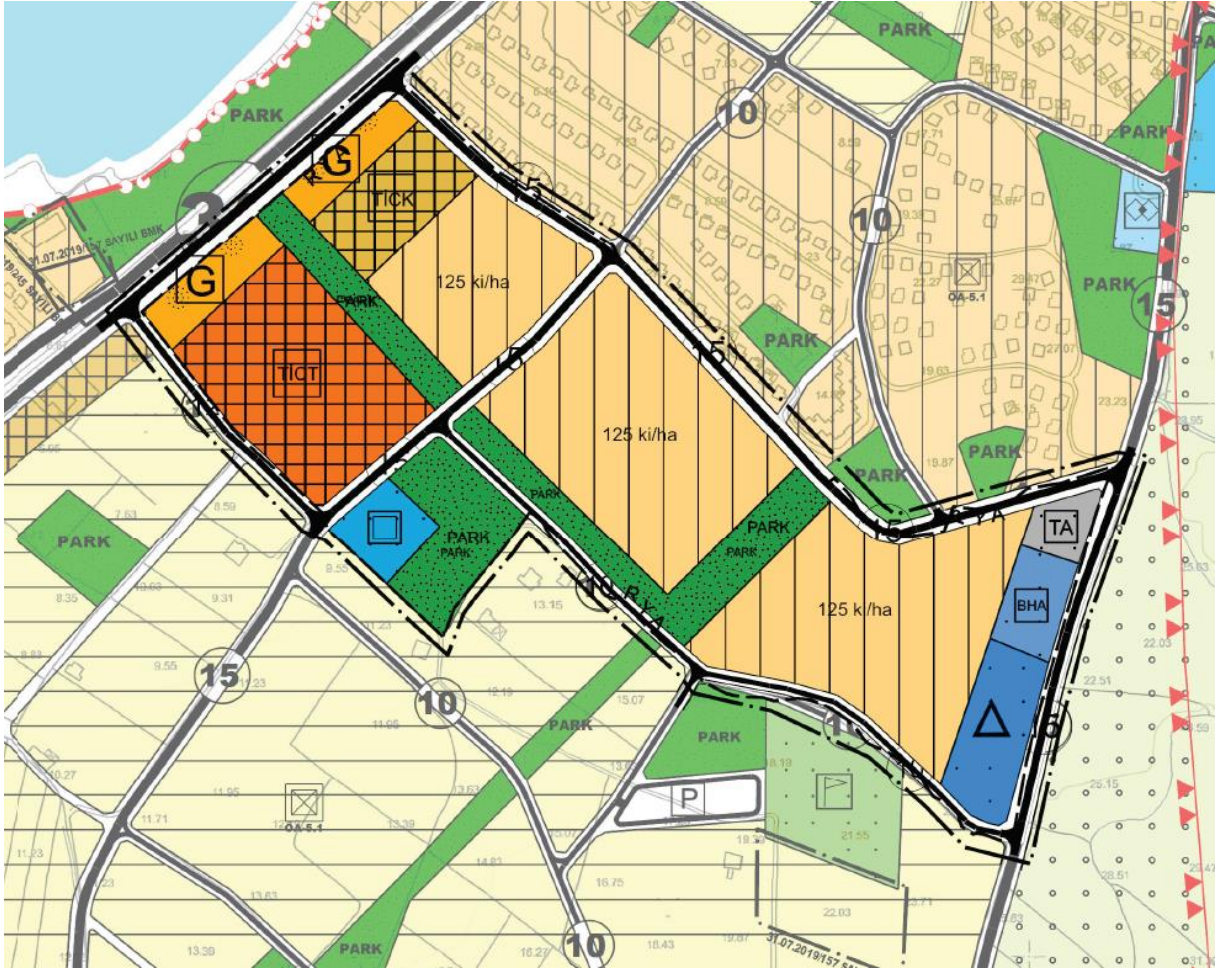
Tablo 4. Planlama Alanı Meri Plan ve Teklif Plan Fonksiyon Karşılaştırma

FONKSİYONLAR	MERİ PLAN ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	TEKLİF PLAN ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
YERLEŞİK KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)	-	70,186.57
TİCARET KONUT ALANI	-	6,944.39
TİCARET TURİZM ALANI	-	19,433.88
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	-	7,023.56
BELEDİYE HİZMET ALANI	17,875	3,534.86
EĞİTİM ALANI	34,792	6,549.71
SAĞLIK ALANI	43,600	3,374.30
PARK VE YEŞİL ALAN	11,140	23,143.17
TEKNİK ALTYAPI ALANI	15,693	2,129.27
GENEL OTOPARK	10,866	-
YOL ALANI	25,115.90	16,762.19
TOPLAM	159,081.90	159,081.90

Enerji nakil hattının geçtiği güzergâh boyunca park ve yeşil alan planlanmış ancak bu durum planlama alanı içerisinde devam ettirilmemesinden dolayı, enerji nakil hattı da dikkate alınarak park ve yeşil alanın sürekliliği sağlanmış ve meri plana göre yeşil alan büyüklüğü arttırılmıştır. Ayrıca mevcutta sahile geçişi sağlayan alt geçit dikkate alınarak geçiş koridoru oluşturmak adına park alanı önerilmiştir.

Belediye hizmet alanı ve teknik altyapı alanı büyüklükleri düzenlenerek fonksiyonlar korunmuştur. Konut alanlarında otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanacağı düşünüldükçe genel otopark alanı önerilmemiştir.

Mevcut arazi kullanım, çevre donatılar, yol ve park alanlarının sürekliliği gibi planlama ilkeleri dikkate alınarak hazırlanan plan teklifi aşağıdaki gibidir.



Şekil 43. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Hüseyin HANER	Ali Kemal ŞAHİNSOY	Serkan GENÇ
Şehir Plancısı Karne Grubu: A Oda Sicil No: 774	Şehir Plancısı Karne Grubu: E Oda Sicil No: 4112	Şehir Plancısı Oda Sicil No: 3878