

# Plan Değişikliği Yapılan Alanın Genel Durumu

İmar planı değişikliğine konu olan planlama alanı İskenderun İlçesi (Hatay) sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliği; Sarıseki Mahallesi **2342 ada 2 nolu** parselin bulunduğu meri imar planındaki ada içerisinde hazırlanacaktır. Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 5.42 hektardır.

Harita 1 **Plan Değişikliği Uydu Görüntüsü**



1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planında O36-D-10-A nolu paftalara denk gelmektedir.

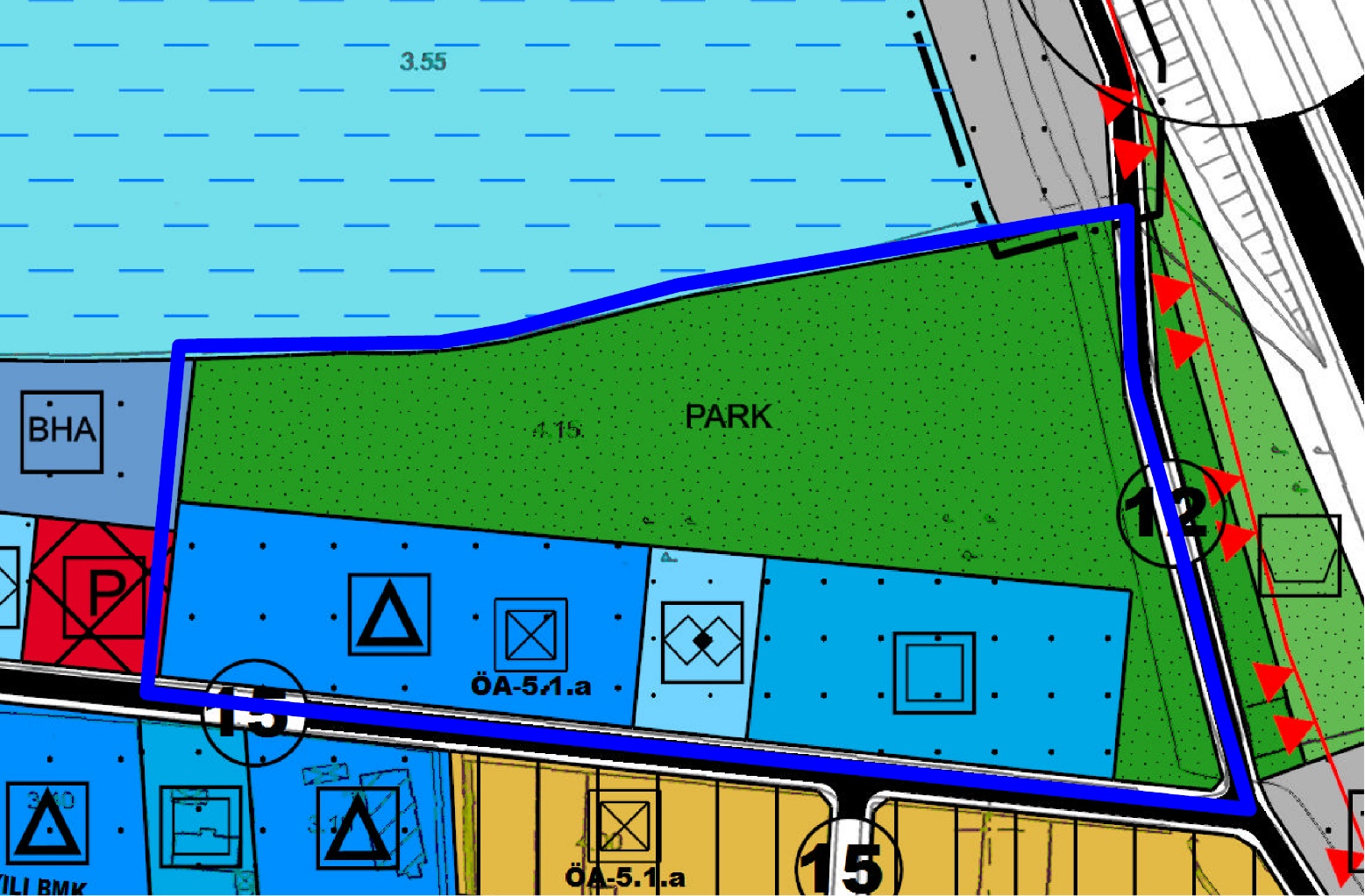
# 

# Meri İmar Planı Durumu

Meri plan evveliyatı incelendiğinde Hatay Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 08.03.2019 tarih ve 72 sayılı karar ile 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı onaylanmıştır. 12.11.2012 tarihinde çıkarılan 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile belde statüsünü kaybetmiş, köy statüsü kazanmıştır. Sonuç olarak belde belediyesi kapanmış ve İskenderun Belediyesine bağlanmıştır. Ancak deprem sebebiyle belediye arşivine erişim sağlanamamış bu sebeple meri imar planları onay tarihine ulaşılamamıştır.

Meri imar planında değişikliğe konu alan üzerinde eğitim alanı, sağlık alanı, sosyal tesis alanı ve park ve yeşil alan kullanımlarına ayrılmıştır.

Harita 2 Onaylı İmar Planı



Meri imar planı ulaşım bağlantıları incelendiğinde 12 ve 15 metrelik taşıt yolları üzerinden sağlanmaktadır.

# KURUM GÖRÜŞLERİ

## Hatay Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

İlgili kurumun 20.01.2023 sayılı ve E-23745686-754-4147475 sayılı görüşünde; 2342 ada 2 parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

## İskenderun Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü

İlgili kurumun E-35624441-400(3107014747)-5581423 sayılı görüşünde; Bahse konu taşınmaz Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 20/10/2022 tarih ve 4830254 sayılı yazıları ile İskenderun Belediye Başkanlığına "Futbol sahası ve spor kompleksi yapılmak üzere" 2 (iki) yıl süreli ön tahsisinin uygun görülmesi üzerine taşınmaz 01/11/2022 tarihinde İskenderun Belediyesine yer teslimi yapıldığı bildirilmiştir. Görüşün devamında söz konusu taşınmazın tahsis amacı doğrultusunda kullanılması amacıyla "Spor Tesis Alanı" yapılmasında sakıncası bulunmadığı bildirilmiştir.

## İskenderun Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Meri imar planında 2342 ada 2 parsel haricinde geri kalan park alanlarının mülki durumu hakkında bilgi almak amaçlı yapılan görüşmeler sonucunda İskenderun Belediyesi 10.04.2023 tarihli ve E26971739622.0356972 sayılı görüşünde; 2342 ada 2 parselin mülkiyetinin İskenderun Belediyesi ile Maliye Hazinesine ait taşınmaz olduğu ve yakın çevresinin bulunduğu alanın 18. Madde uygulaması ile park alanı olarak terkini yapıldığı bilgisi verilmiştir.

## DSİ 6. Bölge Müdürlüğü

Plan değişikliğine konu alanda her ne kadar meri planda park alanı olarak planlanmış olsa de fiiliyatta dere yatağının olduğu görülmektedir. Bu kapsamda plan değişikliği teklifinde dere yatağı ilgili geliştirilecek plan kararlarının belirlenmesi adına DSİ 6 Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği anlaşılmıştır.

İskenderun belediyesi ile yapılan görüşmelerde ilçe sınırları içerisinde imar çalışmasının yapılacağı öğrenilmiştir. İlave ve revizyon imar planı çalışması için talep sahası belirlenmiş akabinde DSİ 6. Bölge Müdürlüğü’ne talep sahası üzerinden görüşe çıkılmıştır. Plan değişikliğine konu alanın da talep sahası içerisinde olduğu anlaşılması üzerine plan değişikliği teklifi için tekrardan görüş alınmasına gerek kalmadığı gerek kalmadığı anlaşılmıştır. İlgili kurum tarafından E-38292074-112.99-3033223 sayılı görüş içeriğindeki dere yataklarıyla ilgili bölümde “***Doğal dere yataklarının korunarak, dere şev üstlerinden itibaren sağlı sollu 6'şar metre genişliğinde alan bırakılarak bu şerit vari sahaların yapılaşma ve faaliyet dışı bırakılması gerektiği”*** hususu bildirilmiştir. Ancak 6 metrelik yaya yolu gösteriminin nazım imar planı gösterimlerinde olmadığı için bahsi geçen bakım ve onarım yolu uygulama imar planında dikkate alınmıştır.

## Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Çalışması

## Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Çalışması

Plan değişikliğinin de olduğu alanda jeolojik açıdan yerleşime uygunluk durumunu gösteren İskenderun İlçesi 1/5.000 Ölçekli İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüt Rapor Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19.04.2018 tarihinde onaylanmıştır. Plan değişikliğine konu alan Önlemli Alan 5.1.a kullanımında kalmaktadır. Bu alanlarda imar planında uyulması gereken hususlar aşağıda belirtilmiştir.

* Alüvyon 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.
* Mevcut ve kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
* Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
* Yapı temelleri homojen birimler üzerine oturtulmalıdır.
* Yol, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
* Zemin ve temel etüt çalışmalarında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri irdelenerek olası problemlere karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

# Planlama Gerekçeleri ve Planlama Kararları

İkinci bölümde bahsedildiği üzere plan değişikliği sınırı **içerisinde** 1 adet eğitim alanı, 1 adet sosyal tesis alan, 1 adet sağlık alanı olduğundan bahsedilmiştir. Meri imar planında plan değişikliğine konu alan **dışındaki** yakın çevresi incelendiğinde 2 adet eğitim alanı, 1 adet sağlık alanı ve 1 adet sosyal tesis alanı planlı olduğu görülmektedir. Bu tesislerden sosyal tesis alanı hariç fiiliyatta var oldukları gerek halihazır haritada gerekse uydu görüntülerinde açık ve net bir şekilde görülmektedir. Dolayısıyla aynı bölgede toplamda 3 adet eğitim alanı 2 adet sağlık tesisi alanı ve 2 adet sosyal tesis alanı var olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 1 Plan Değişikliğine Konu Alan Ve Çevresi Donatı Analizi

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Sağlık Alanı** | **Sosyal Tesis Alanı** | **Eğitim Alanı** |
| Plan Değişikliğine Konu Alan **İçerisinde** | 1 | 1 | 1 |
| Plan Değişikliğine Konu Alan **Dışında** | 1 | 1 | 2 |
| **Toplam** | **2** | **2** | **3** |

İmar planı çalışmaları hazırlanırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 12. Maddesi’nin 2.fıkrasında “İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.” denilmektedir. Bu maddeye istinaden bölgenin ihtiyacını karşılayan (plan değişikliği konu alan dışında) 2 adet ilkokul alanının ve sağlık tesis alanı ve sosyal tesis alanı olduğu görülmektedir.

Harita 3 Plan Değişikliğine Konu Alan ve Çevresi Donatı Analizi



Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ilgili maddeleri dikkate alındığında alanda aynı işlevi görebilecek donatıların varlığı tabloda ve haritada verilmiştir. Hazırlanan plan değişikliği sınırı içerisinde plan kararları;

* Eğitim alanı ve sağlık tesisi alanının yakın çevresinde fiiliyatta aynı işlevi yerine getirebilecek tesislerin var olduğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla bahsi geçen alanların ***Spor Alanı olarak,***
* Park ve yeşil alanın ***Spor Alanı olarak,***
* Sosyal tesis alanı kullanımı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek 1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri başlığı altında **Sosyal Altyapı Alanları** kategorisinde yer almaktadır. Sosyal tesis alanı kullanımı aynı kategoride kalmak kaydıyla tür değişikliğine gidilmiş olup bu alanında ***Spor Alanı*** olarak planlanması talep edilmektedir***.*** Ayrıca sosyal tesis alanıyla ilgili olarak Harita 3 de görüldüğü üzere sosyal tesis alanı için yakın çevresinde başka sosyal tesis alanının var olduğu da görülmektedir.

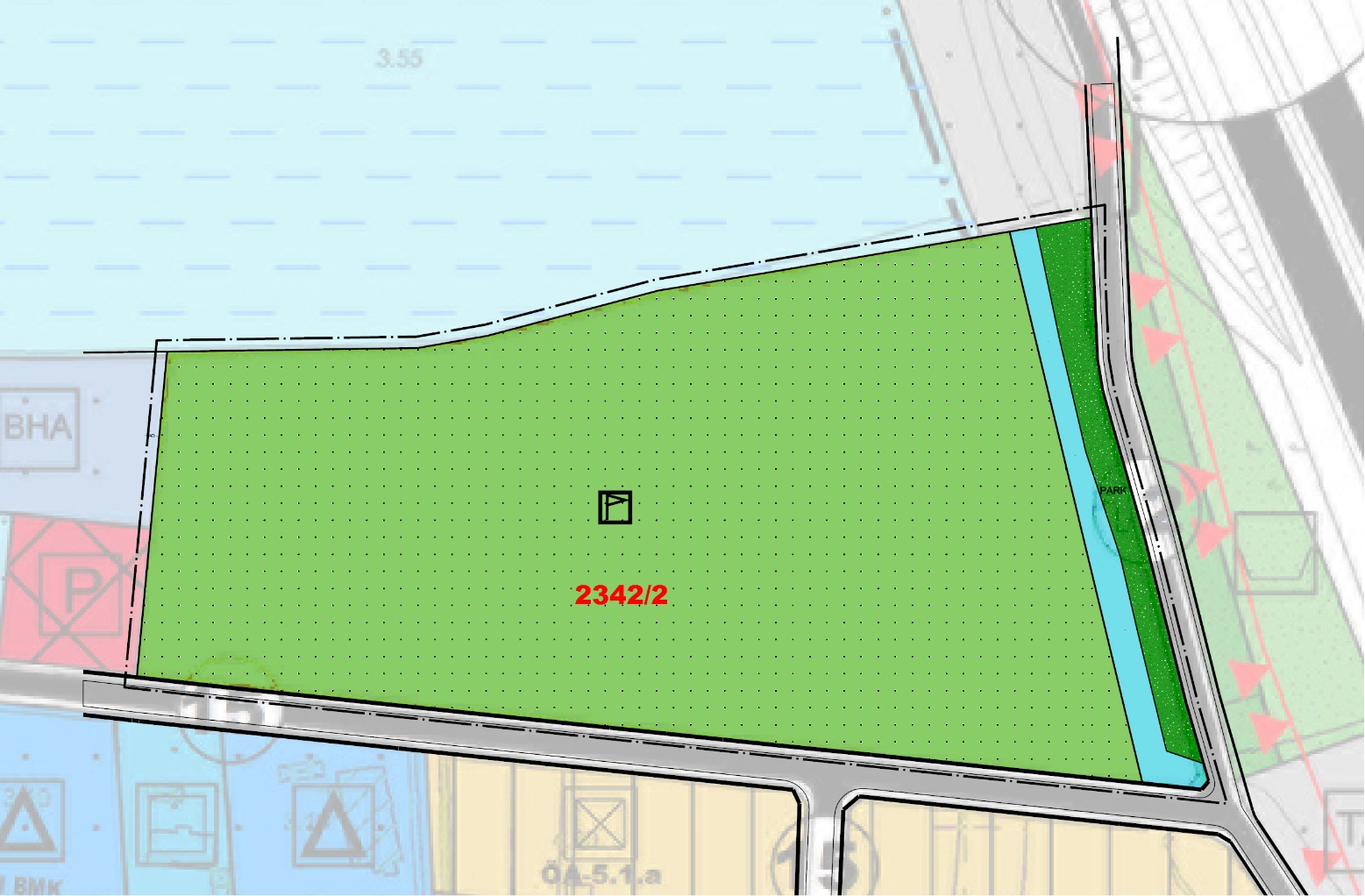
Harita 4 Meri ve Öneri İmar Planı Değişikliği



Tablo 2 Meri Plan ve İmar Planı Değişikliği Kararlarının Karşılaştırma Tablosu

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Meri İmar Planı** | | | **İmar Planı Değişikliği** | | |
| **Alan Adı** | **Oran (%)** | **Durum (m2)** | **Alan Adı** | **Oran (%)** | **Durum (m2)** |
| Sosyal Tesis Alanı | 4.89% | 2650.05 | Spor Alanı | 82.37% | 44684.11 |
| Park ve Yeşil Alan | 52.44% | 28444.94 | Park ve Yeşil Alan | 3.77% | 2045.33 |
| Eğitim Alanı | 19.27% | 10455.06 | Dere | 3.67% | 1989,69 |
| Sağlık Alanı | 15.99% | 8672.58 | Yol | 10.19% | 5528.90 |
| Yol | 7.42% | 4025.00 | **Toplam** | **100.00%** | **54248.04** |
| **Toplam** | **100.00%** | **54248.04** |  |  |  |

Harita 5 Nazım İmar Planı Değişikliği



Tablo 3 Alan Dağılımı

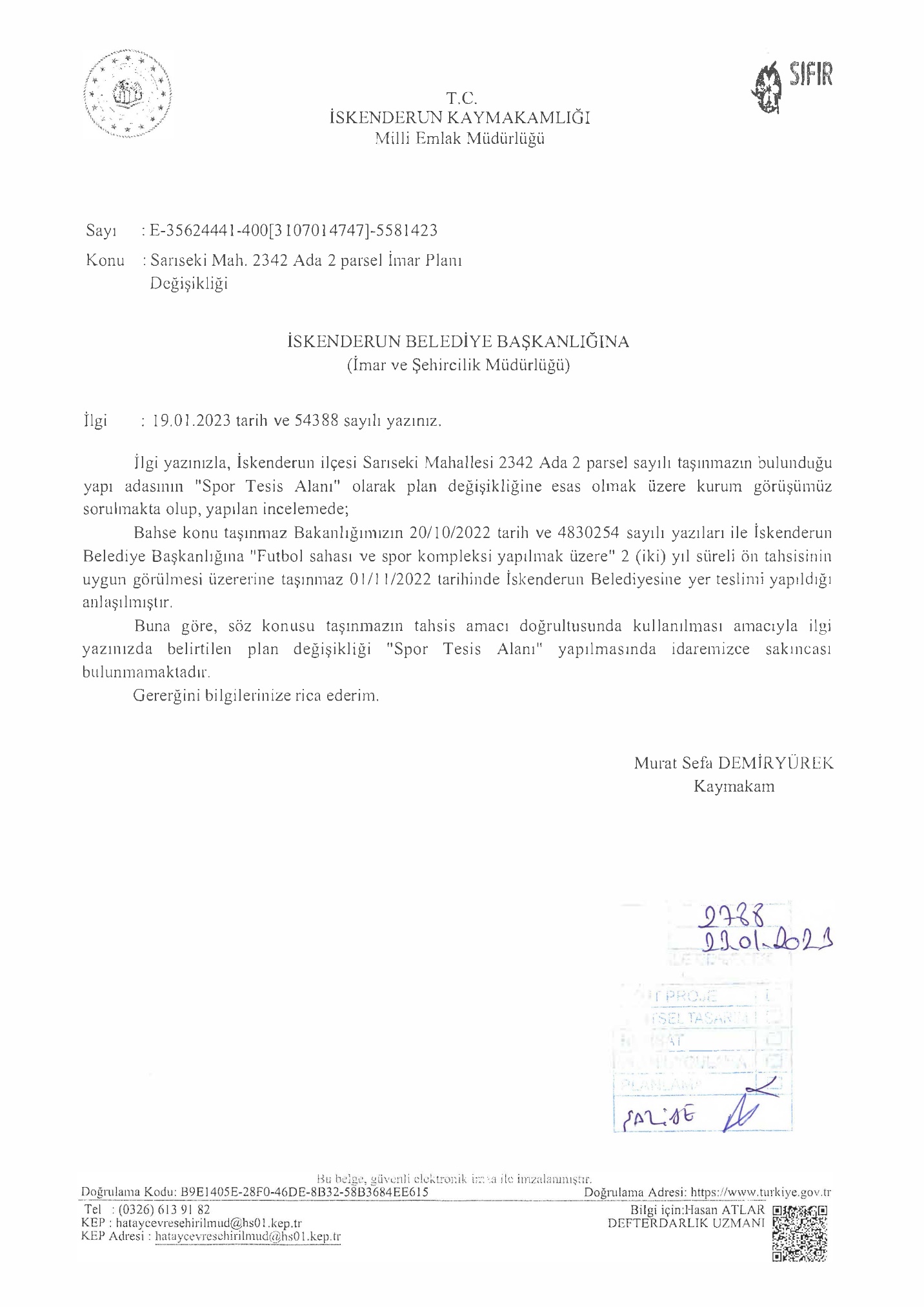
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Kullanım** | **Oran (%)** | **Alan (m2)** |
| **Spor Alanı** | 82.37% | 44684.11 |
| **Dere** | 3.67% | 1989.692 |
| **Park ve Yeşil Alanı** | 3.77% | 2045.337 |
| **Yol Alanı** | 10.19% | 5528.9 |
| **Toplam** | 100.00% | 54248.04 |

# Plan Notları

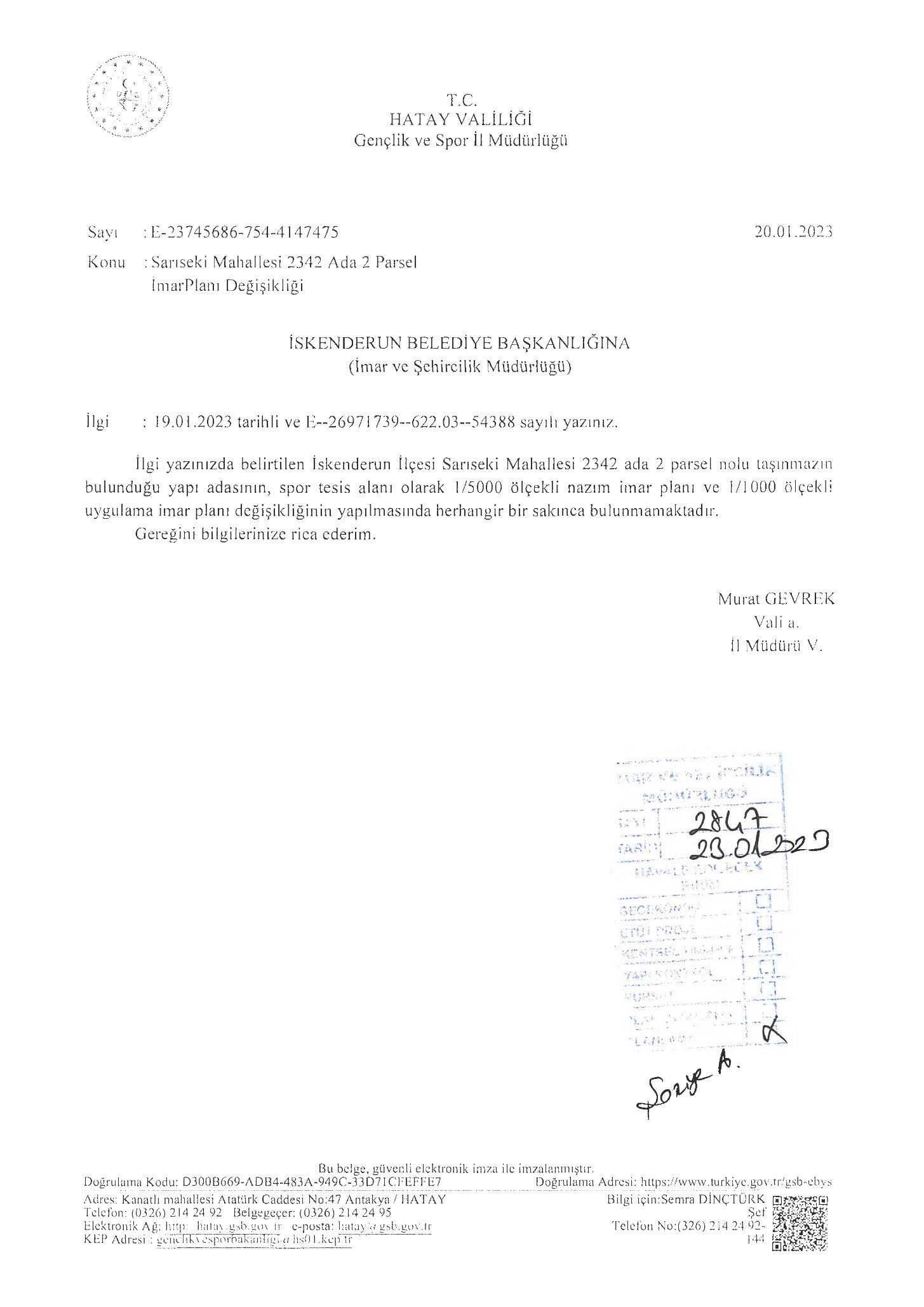
1. DSİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN E-38292074-112.99-3033223 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
2. BU PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İSKENDERUN MERKEZ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

# EKLER

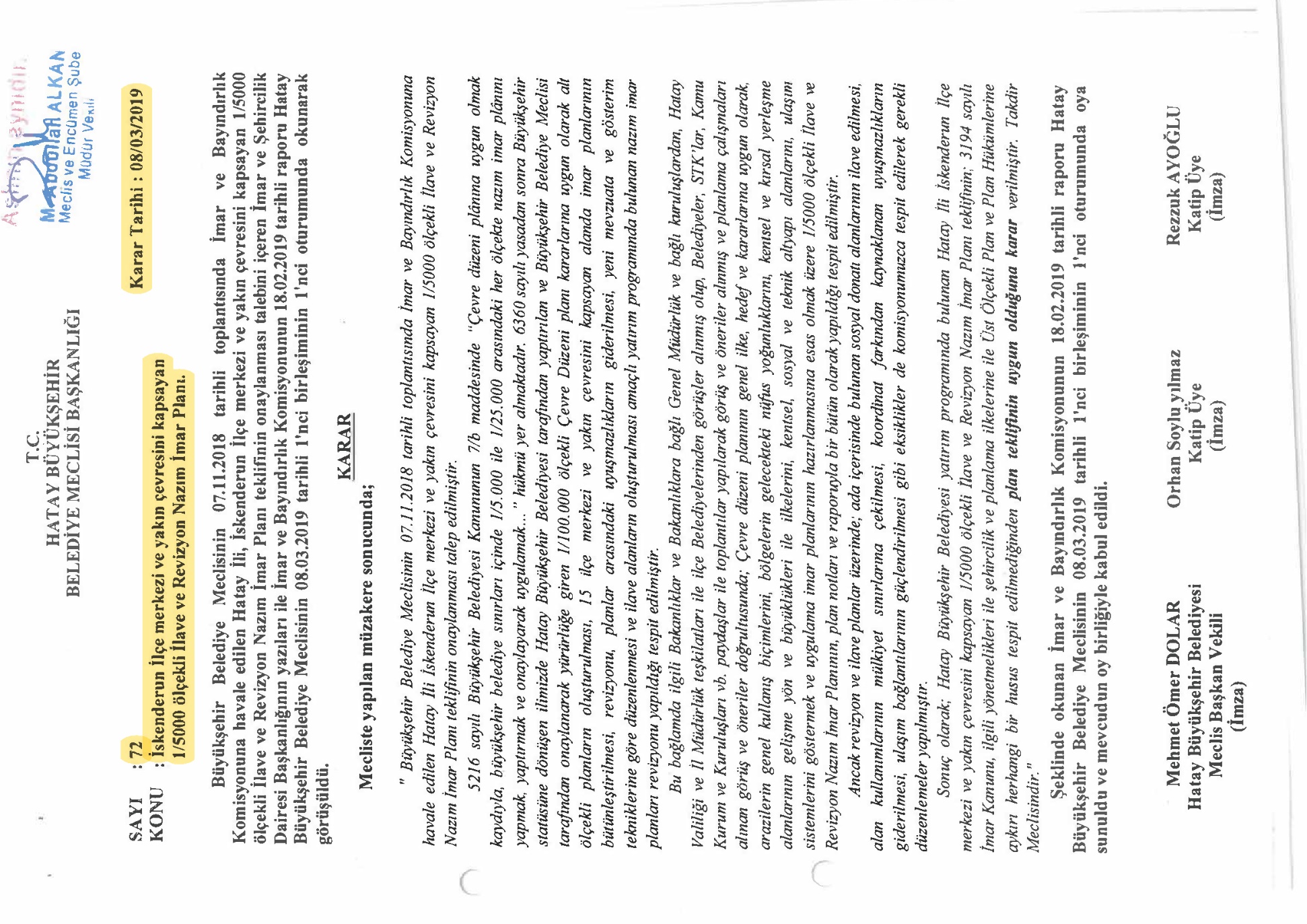
Ek 1 İskenderun Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü



Ek 2 Hatay Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü



Ek 3 Belediye Meclis Kararı



Ek 4 DSİ 6. Bölge Müdürlügü Görüşü

C:\Users\User\Desktop\DSİ.tif

Ek 5 İskenderun Belediyesi Görüşü

