



HATAY İLİ İSKENDERUN İLÇESİ
SARISEKİ MAHALLESİ İLAVE REVİZYON
İMAR PLANINDA BİR KISIM ALANIN
(BALIKÇI BARINAĞI VE REKREASYON ALANI)
İPTALİ AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KASIM – 2021

HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK DANIŞMANLIK İNŞAAT
BİLİŞİM VE TİC. A.Ş.
Cevizlidere Mahallesi Cevizlidere Caddesi No:40/14
ÇANKAYA/ANKARA

İÇİNDEKİLER:

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	4
3. PLANLAMA ALANININ VE ÇEVRESİNİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI	5
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	8
6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ	9
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER	10
8. MÜLKİYET BİLGİSİ	10
9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	12
10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ	15
11. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ÖNCEKİ PLAN KARARLARI	16
12. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	20
13. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR	22
14. PLAN KARARLARI	22

Harita Dizini

Harita 1 Planlama Alanının (Hatay İli) Ülkesindeki Yeri	3
Harita 2 Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	3
Harita 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	4
Harita 4. Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri	6
Harita 5. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	6
Harita 6. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri	7
Harita 7. Hatay İl İdari Sınırları	8
Harita 8. Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Kıyı Yapı Ve Tesisleri	9
Harita 9. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mülkiyet Bilgisi	10
Harita 10. Planlama Alanının Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	13
Harita 11. Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İskenderun Körfezi (Adana- Mersin- Hatay) Bütünleşik Kıyı Alanları Planındaki Yeri.....	14
Harita 12. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli İskenderun + Revizyon Nazım Planı Yakın Çevresi ..	15
Harita 13. 05.03.1997 Onay Tarihli Uygulama İmar Planı	16
Harita 14 27.12.1999 Onay Tarihli Uygulama İmar Planı	17
Harita 15. 01.02.2011 Onay Tarihli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı.....	18
Harita 16 31.05.2011 Onay Tarihli İlave Revizyon İmar Planı.....	18
Harita 17 2020 Yılı İçerisinde Onaylanan İmar Planları	19
Harita 18 İmar Planı İptal Edilen Alanın Yakın Çevresindeki İmar Planları	20
Harita 19. 1/1000 Ölçekli Onaylı Halihazır Harita	21
Harita 20. 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı.....	23

Tablo Dizini

Tablo 1. İskenderun İlçesinin Önemli Merkezlere Uzaklığı	5
Tablo 2. Meri-Öneri Planlama Alanı Kullanım Tablosu.....	24

Şekil Dizini

Şekil 1. 7910,47 m ² 'lik Alan İçin Gübre Fabrikaları T. AŞ. İle İskenderun Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü Arasında İmzalanan Ön İzin Sözleşmesi Koordinatlı Krokisi.....	11
--	----

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı (imar planı iptal edilen alan) Hatay ili, İskenderun ilçesi Değirmendere mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İskenderun İlçe merkezinin kuzeyinde bulunan planlama alanı, Sarıseki yerleşmesinin batısında, Sarıseki GÜBRET AŞ liman alanının kuzeyinde ve bitişik konumda bulunmaktadır.

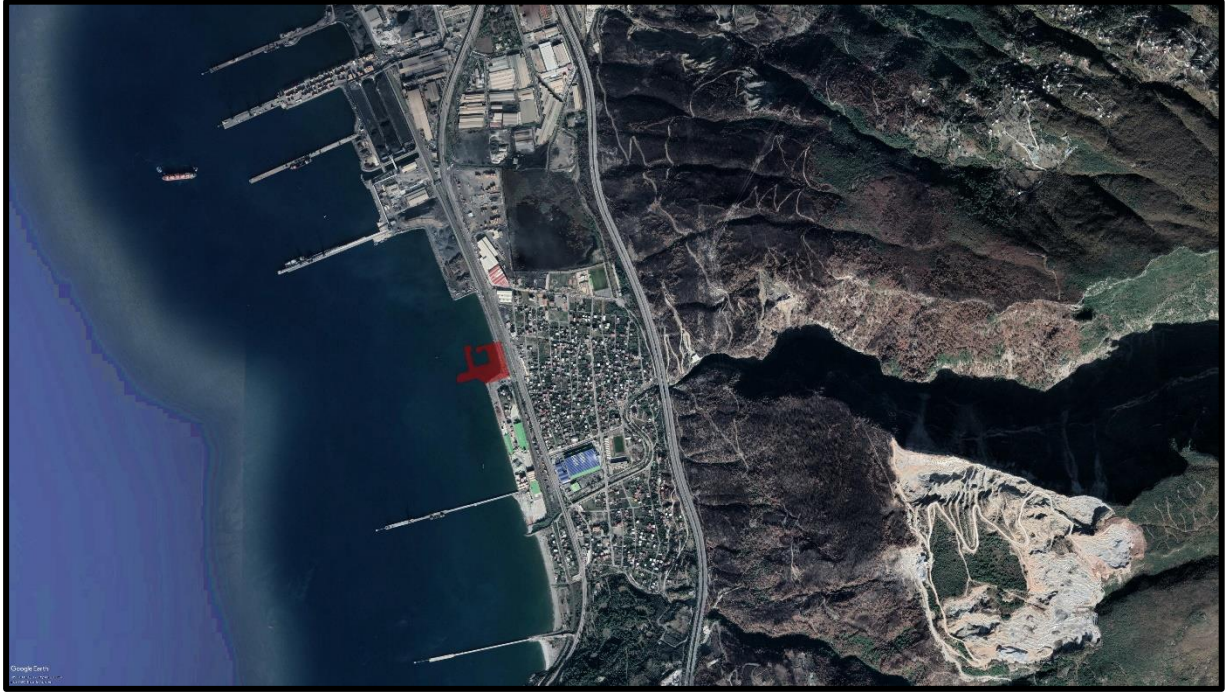
Harita 1 Planlama Alanının (Hatay İli) Ülkesindeki Yeri



Harita 2 Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Harita 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

İmar planı iptal edilen alanın da içerisinde bulunduğu, İskenderun yerleşiminin batı bölümünü Akdeniz denizi çevreler, doğusunda ise Nur Dağları bulunmaktadır. İskenderun ilçesi, İskenderun Körfezi'nin güneybatıdan gelip kuzeye devam ettiği ovada yer almaktadır. Nur Dağları'nın eteklerinde, genişliği 5 km²'yi bulan alan üzerinde kurulmuş olan İskenderun'un yüzölçümü 247,5 km²'dir. Kuzeyinde Payas, doğusunda Amanos Dağları, güneydoğusunda Belen, güneyinde Güvercinkaya'dan başlayarak Yeşilkent'e kadar kuşatan ve yaklaşık 152 km'lik bir kıyıyı oluşturmaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ VE ÇEVRESİNİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

İmar planı iptal edilen alan, İskenderun ilçesinde yer almaktadır. İskenderun'un nüfusu 250.964 kişi olup Hatay'ın nüfus bakımından 2. büyük ilçesidir. Hatay ili 2020 yılı nüfusu 1.659.320 kişidir. Hatay nüfusu bir önceki yıla göre 30.426 kişi artmıştır.

İskenderun ilçe ekonomisinin temelini 1970 yıllarda demir – çelik sektöründe yapılan yatırımlara bağlı olarak sanayi sektörü oluşturur. Bunun yanında turizm ve tarım sektörleri sanayi sektörü kadar olmasa da ekonomiye katkısı büyüktür. İskenderun ilçesi, tarımsal ve endüstriyel potansiyeli yüksek olan, ulaşım ve bölgesel altyapı sistemlerinin gelişmiş olduğu bir yerleşmedir. Sanayi alanları, gübre, petrol ürünleri gibi alanlarda üretim, dağıtım, ihracat ve ithalatın oldukça yüksek olduğu bir ilçedir.

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Hatay ilinde en gelişmiş ulaşım sistemi karayolu ulaşımıdır. 2017 verileri göre ilde 639 km il ve devlet yolu, 80 km otoyol ve 78 km demir yolu bulunmaktadır. Ayrıca sanayi ve ticarete bağlı olarak gelişme gösteren diğer bir ulaşım sistemi de denizyolu olup, bu noktada İskenderun Limanı özellikle Ortadoğu ülkelerine yönelik ticari sevkiyatlarda aktarım fonksiyonuyla ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte İskenderun Türkiye'deki demiryollarının en güney noktasıdır. İskenderun TCDD hattı Adana 6. Bölge içerisinde yer almaktadır. Ayrıca TCDD İskenderun Liman İşletmesi de deniz ulaşımında etkilidir.

İskenderun'un ana karayolu bağlantısı Mersin-Adana-İskenderun TEM otoyoludur. Adana-İskenderun-Hatay devlet yolu ise ikinci karayolu bağlantısıdır. Toprakkale'den ayrılan bu yol Dört Yol'dan geçerek İskenderun'a ulaşır ve oradan Belen Geçidi'yle Amik Ovası'na bağlanır.

Tablo 1. İskenderun İlçesinin Önemli Merkezlere Uzaklığı

ŞEHİR	ANKARA	İSTANBUL	ADANA	İZMİR	MERSİN	GAZİANTEP	HATAY
UZAKLIK (KM)	621	1070	131	1031	200	136	61

İmar planı iptal edilen alan Hatay ili, İskenderun ilçesi Değirmendere mahallesi sınırlarında yer almaktadır. İskenderun İlçe merkezinin kuzeyinde bulunan planlama alanı, Sarıseki yerleşmesinin batısında, Sarıseki GÜBRETAŞ liman alanının kuzeyinde ve bitişik konumdadır. Planlama alanına en yakın karayolu 0,4 km mesafede İskenderun-Hatay devlet yoludur (D817). 2 km mesafede ise Ceyhan-İskenderun Otoyolu (E91-O53) bulunmaktadır. Planlama alanı İskenderun İlçesine 15 km, Sarıseki mahallesine yaklaşık 0,5 km mesafededir.

Harita 6. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

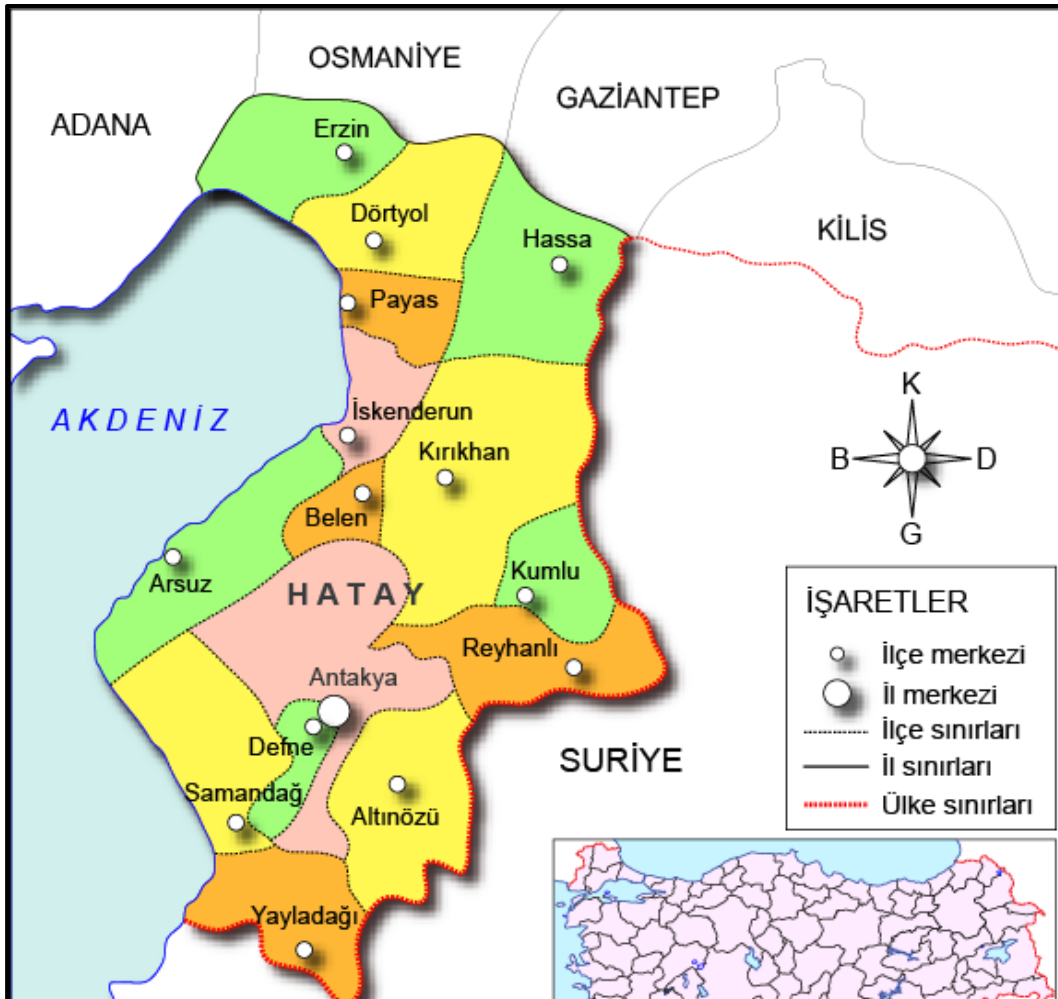


5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Hatay, Türkiye'nin nüfusu en yoğun on üçüncü şehri olup 2020 yılı itibarıyla 1.656.320 nüfusa sahiptir. Hatay ilinin Altınözü, Antakya, Arsuz, Belen, Defne, Dört Yol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas, Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı olmak üzere 15 ilçesi vardır.

Hatay ili, 12 Kasım 2012 tarihi itibarıyla On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 6360 Sayılı Büyükşehir Kanunu ile büyükşehir statüsüne geçiş 13 ilden biridir. Hatay ili Büyükşehir Belediyesi olduktan sonra Antakya ve Defne olarak merkez ilçelere ayrılmıştır. 6.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6360 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında; İskenderun İlçesi'nin idari sınırları İskenderun Belediyesi'ne bağlanmış ve belde belediyeleri kapatılmıştır. Sarıseki Beldesi de anılan Kanun kapsamında kapatılarak, İskenderun ilçesine bağlı mahalle statüsüne geçmiştir. Planlama alanının il idari yapısı ve sınırları Harita 7'de gösterilmiştir.

Harita 7. Hatay İl İdari Sınırları

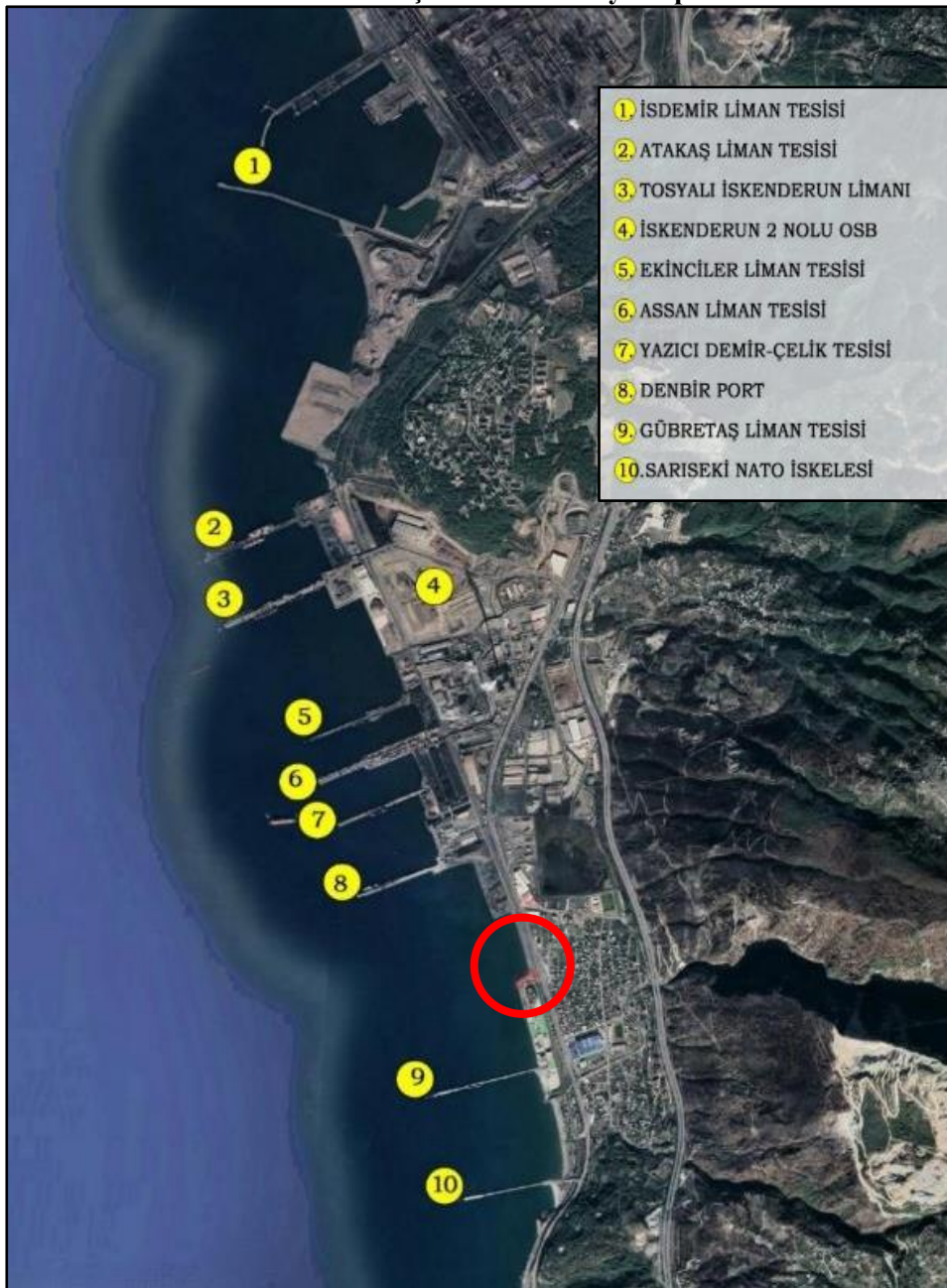


6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ

İmar planı iptaline konu alan; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Sariseki Mahallesi yerleşmesinin batısında ve Değirmendere mahallesi sınırları içerisinde ve kıyı kenar çizgisinin deniz yönünde yer almaktadır.

Planlama alanının yakın çevresindeki kıyı tesisleri; güneyinde GÜBRETAŞ Limanı ve Eski Nato İskelesi, kuzeyinde Yazıcı İskelesi ve Liman sahası, ASSAN Limanı ve İskelesi ve Ekincier İskelesi ve Liman sahası bulunmaktadır. Alanın yaklaşık 5,5 km kuzeyinde ise İskenderun Demir Çelik Fabrikası ve liman alanı bulunmaktadır. Planlama alanı yakın çevresindeki kıyı yapıları ve tesisleri Harita 8’de gösterilmiştir.

Harita 8. Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Kıyı Yapı Ve Tesisleri



7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

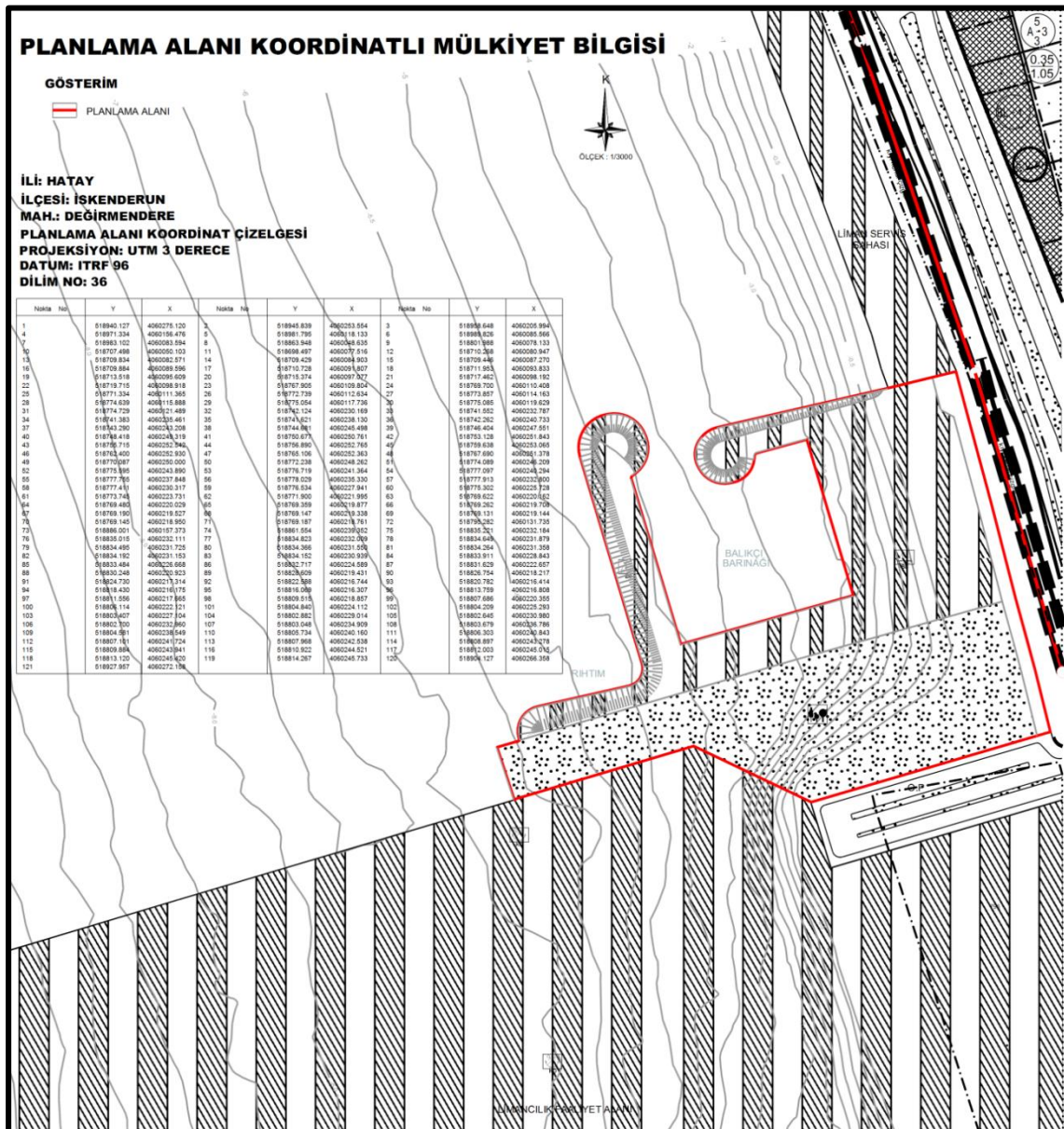
İmar planı iptal edilen alan herhangi bir özel kanunla belirlenmiş koruma statüsü olan alanlar içerisinde ya da yakınında yer almamaktadır.

8. MÜLKİYET BİLGİSİ

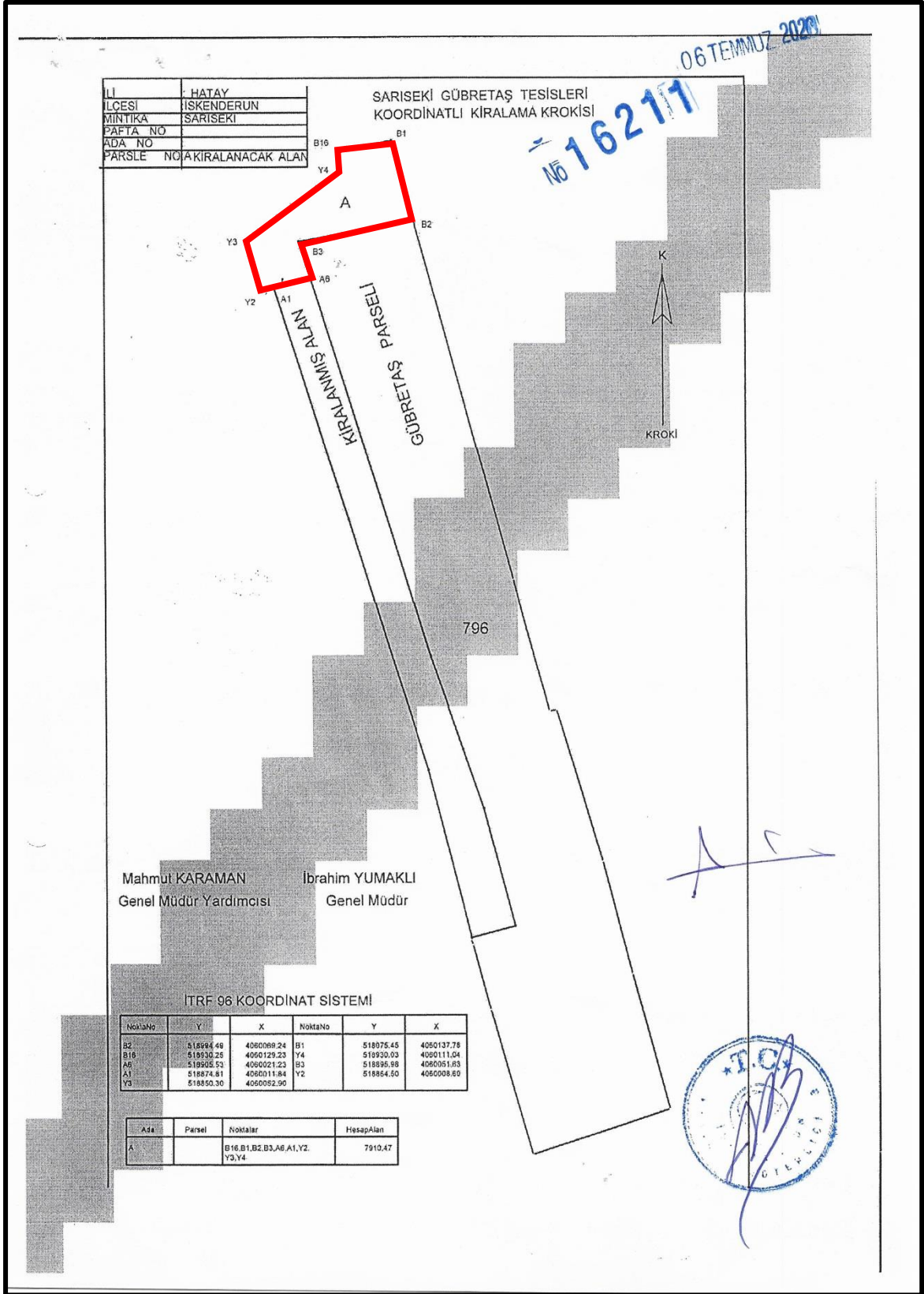
İmar planı iptal edilen alan toplam 32.430,84 m² olup kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında devletin hüküm ve tasarrufu altında olan alanda kalmaktadır.

Söz konusu alanın bir kısmında (7.910,47 m²) Gübretaş tarafından İskenderun Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü'nce kiralama ön izin sözleşmesi yapılmıştır. (bkz. Şekill-2-3).

Harita 9. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mülkiyet Bilgisi



Şekil 1. 7.910,47 m²'lik Alan İçin Gübre Fabrikaları T. A.Ş. İle İskenderun Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü Arasında İmzalanan Ön İzin Sözleşmesi Koordinatlı Krokisi



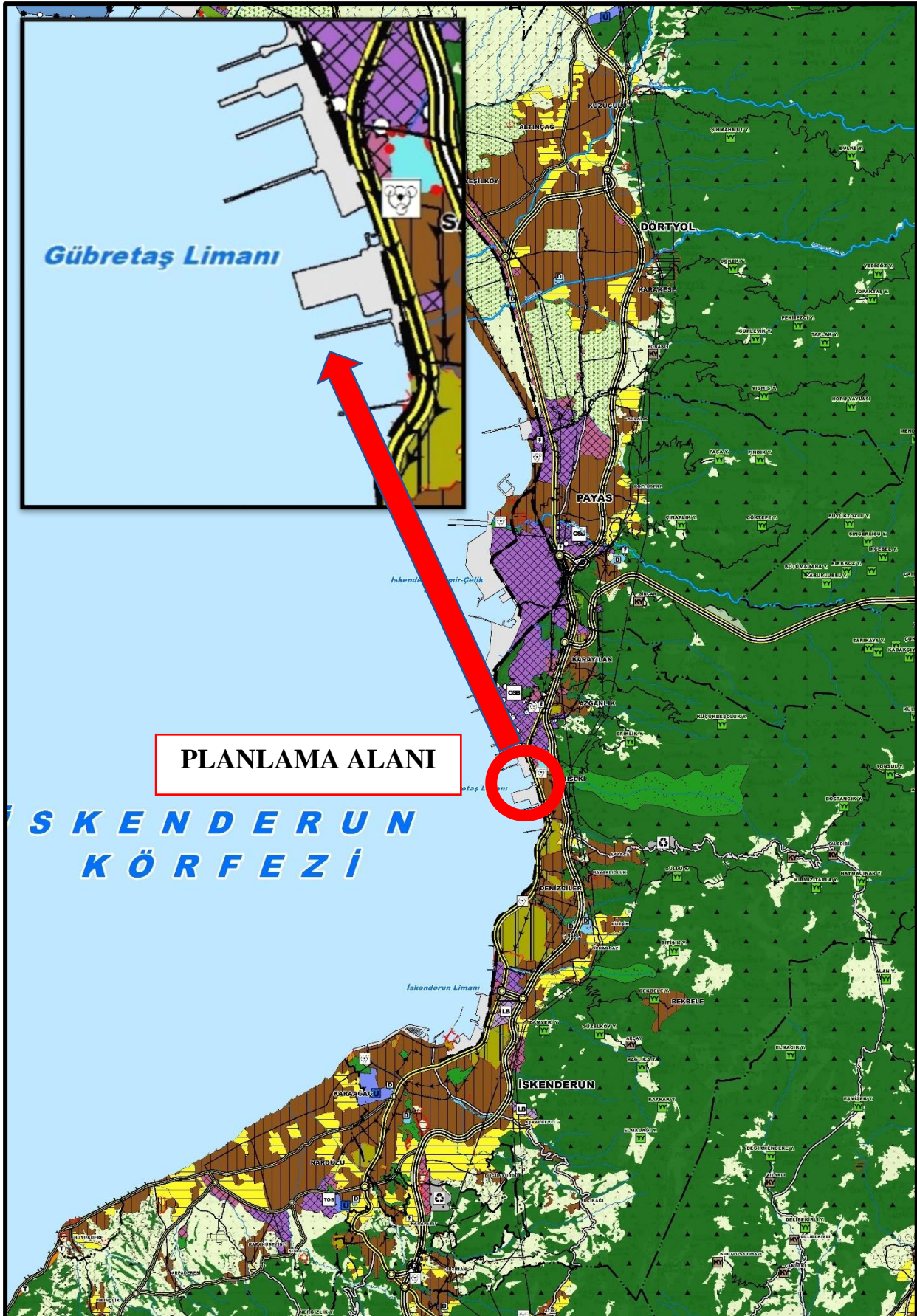
9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Söz konusu imar planı iptal edilen alan, Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/50.000 ölçekli İskenderun Körfezi (Adana-Mersin-Hatay) Bütünleşik Kıyı Alanları Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu planlama alanı ve yakın çevresi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, “Kıyı Tesisleri Alanı” olarak planlanmıştır (bkz. Harita 12).

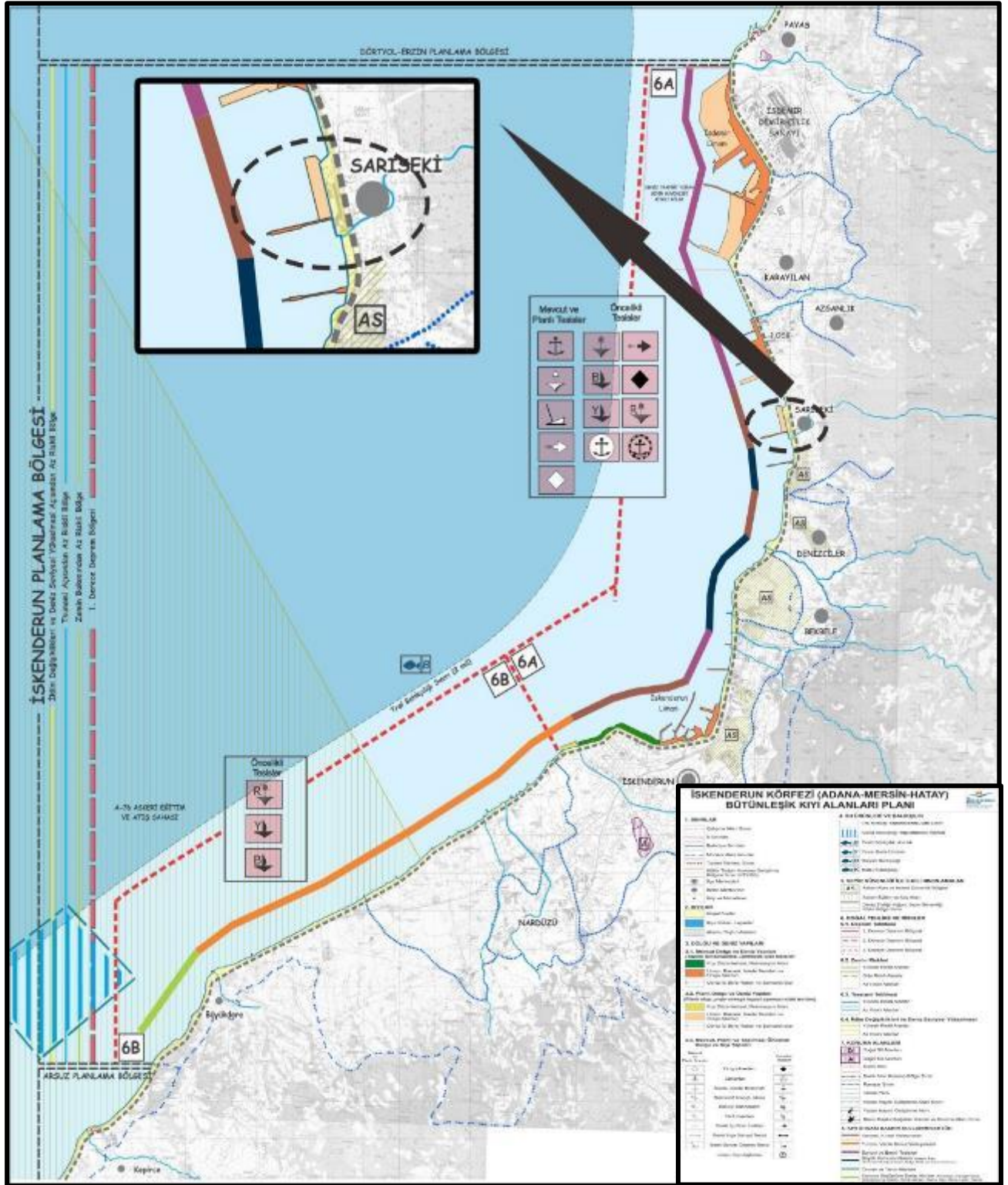
1/50.000 Ölçekli İskenderun Körfezi (Adana-Mersin-Hatay)Bütünleşik Kıyı Alanları Planı (BKAP) da 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’nin 7. maddesi uyarınca 08.10.2015 tarihinde onaylanmıştır.

1/50.000 Ölçekli İskenderun Körfezi (Adana-Mersin-Hatay)Bütünleşik Kıyı Alanları Planında planlama alanı ve yakın çevresi İskenderun Planlama Böleğinde kalmakta olup “Liman, Barınak, İskele Tesisleri ve Dolgu Alanları” amaçlı kullanım kararı getirilmiştir. (bkz. Harita 13).

Harita 10. Planlama Alanının Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



Harita 11. Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İskenderun Körfezi (Adana- Mersin- Hatay) Bütünleşik Kıyı Alanları Planındaki Yeri



10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

Söz konusu alan 08/03/2019 tarih ve 72 sayılı karar numarası ile Hatay Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli İskenderun İlave + Revizyon Nazım İmar Planı sınırları dışında kalmakta olup kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer almaktadır. (bkz. Harita 14).

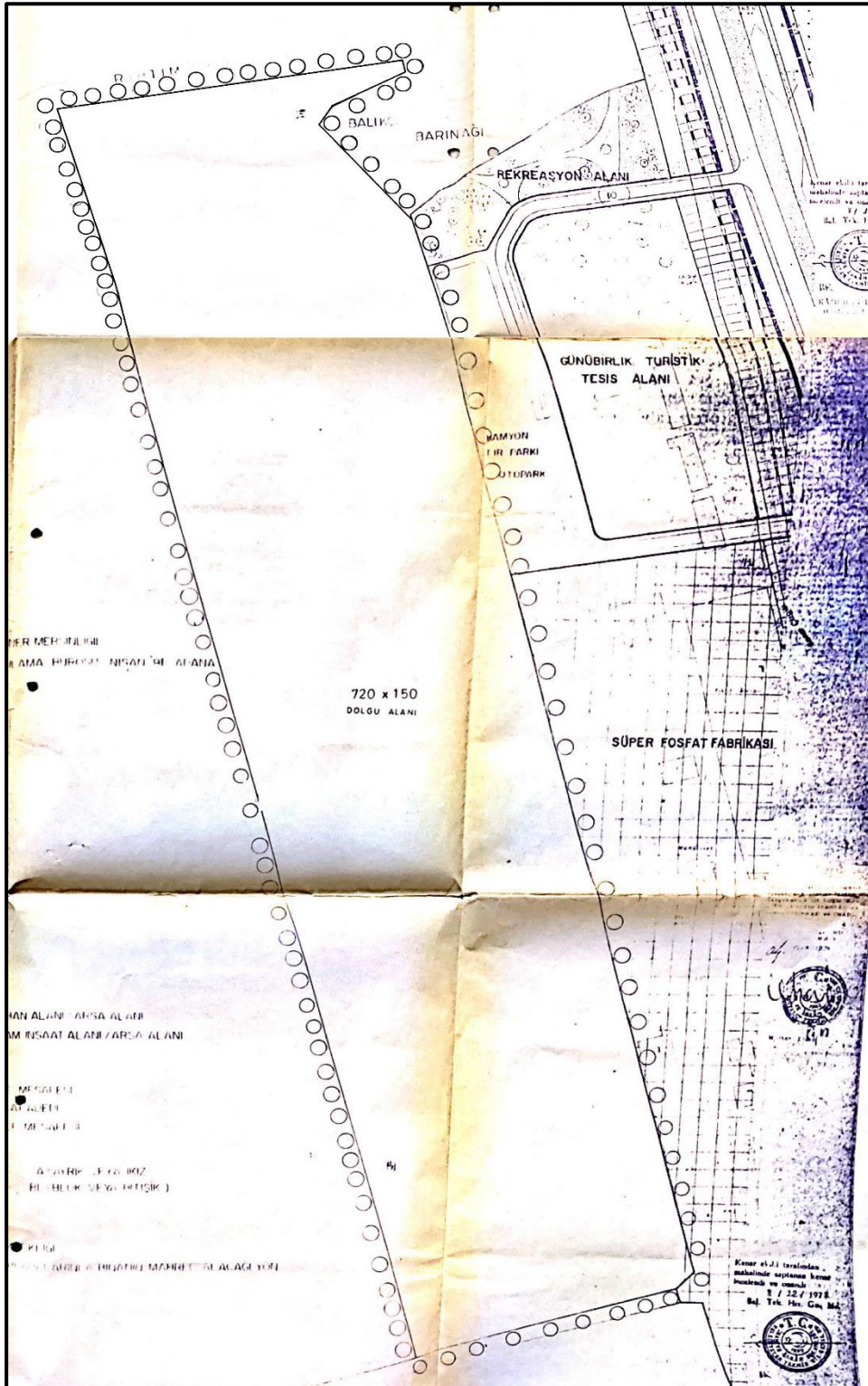
Harita 12. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli İskenderun + Revizyon Nazım Planı Yakın Çevresi



11. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

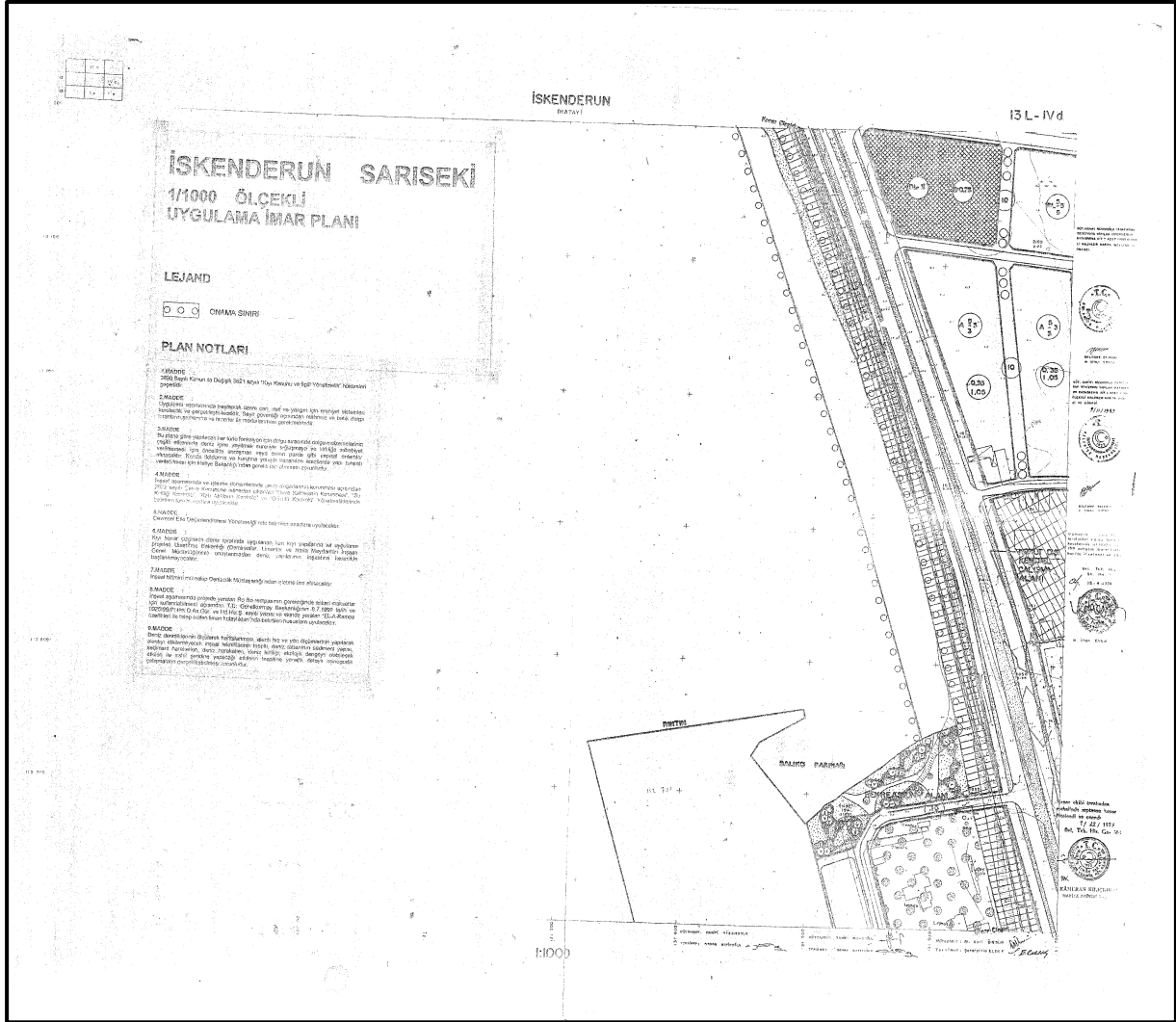
Plan iptaline konu alanın yakın çevresinde onaylanan ilk kıyı planı Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 7. Maddesi uyarınca 05.03.1997 tarihli uygulama imar planıdır. Söz konusu bu planda Balıkçı Barınağı ile gösterilen alanın üst kısmındaki dolgu alanı planlanmıştır (bkz. Harita 13).

Harita 13. 05.03.1997 Onay Tarihli Uygulama İmar Planı



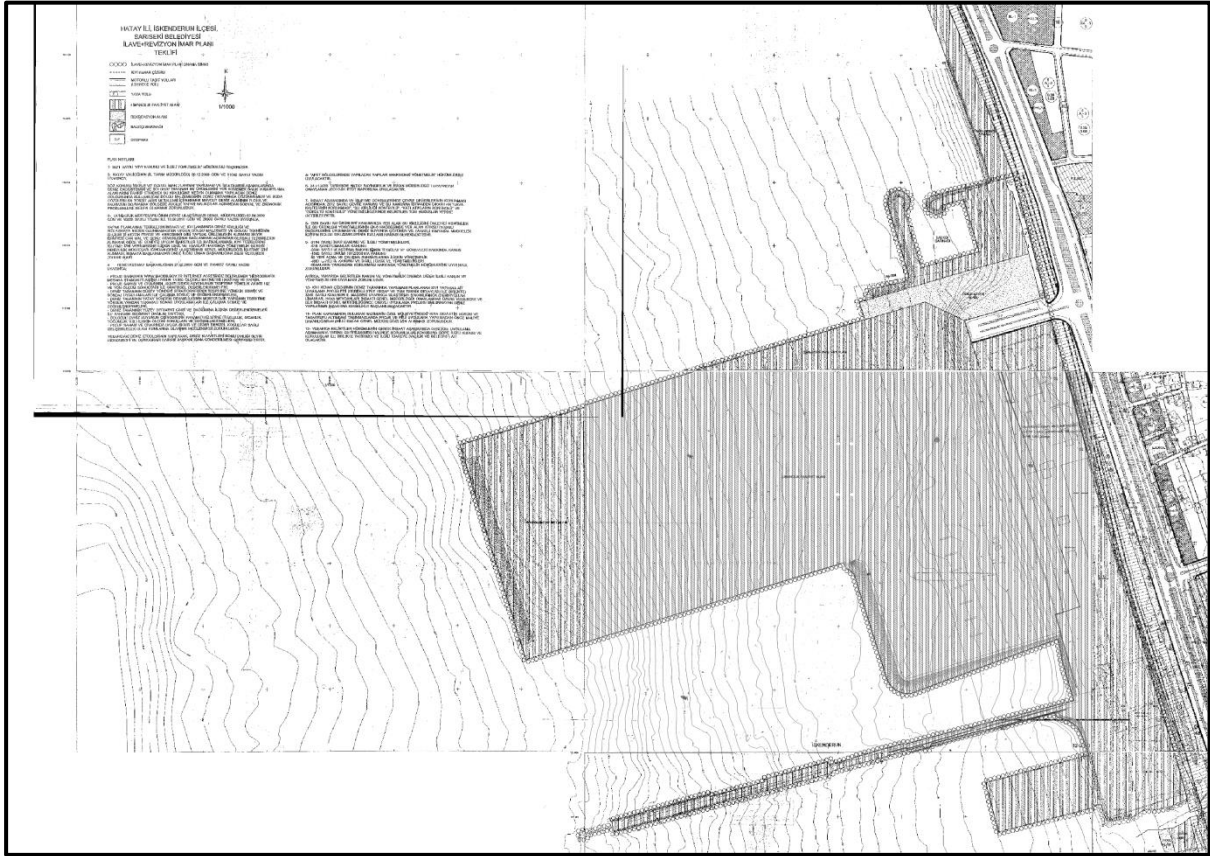
27.12.1999 tarihinde ise alanın kuzeyinde yer alan Liman İltisak Dolgu Hattı Planı onaylanmıştır (bkz. Harita 14).

Harita 14 27.12.1999 Onay Tarihli Uygulama İmar Planı



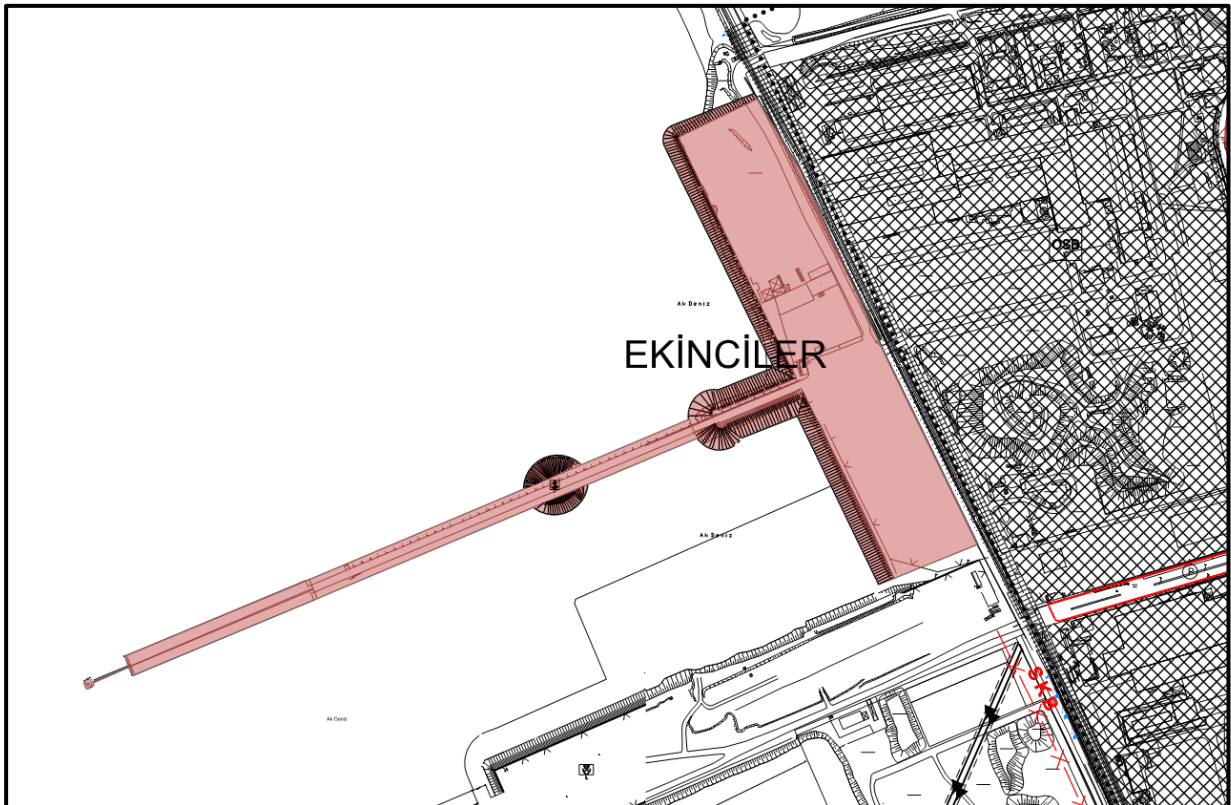
İmar planı iptal edilen alanı kapsayan Hatay İli, İskenderun İlçesi, Sarıseki Belediyesi, İlave Revizyon İmar Planı ise 01.02.2011 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. İptal edilen alan bahsi geçen imar planında Balıkçı Barınağı ve Rekreasyon Alanı olarak planlanmıştır (bkz. Harita 15).

Harita 15. 01.02.2011 Onay Tarihli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı



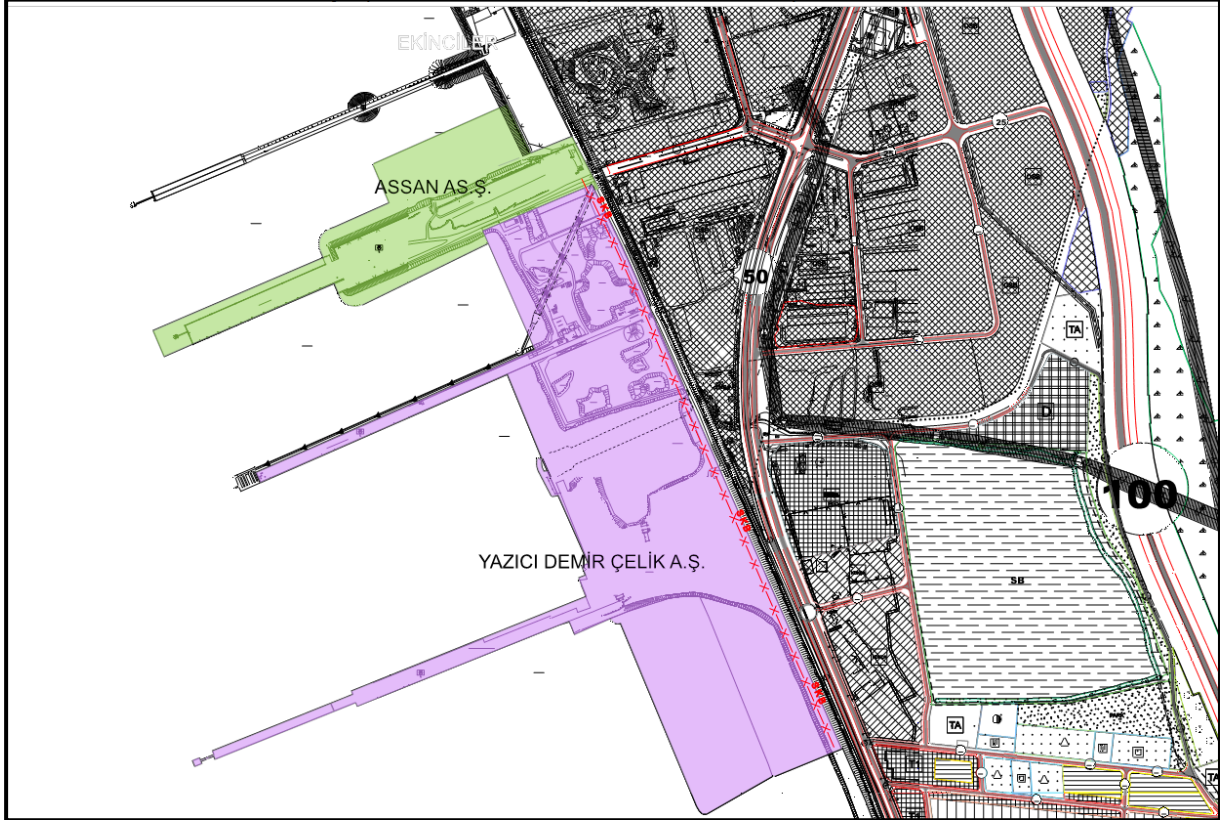
31.05.2011 tarihinde ise alanın kuzeyinde Ekinciler A.Ş.'ye ait alanda İlave Revizyon İmar planı onaylanmıştır (bkz Harita 16)

Harita 16 31.05.2011 Onay Tarihli İlave Revizyon İmar Planı



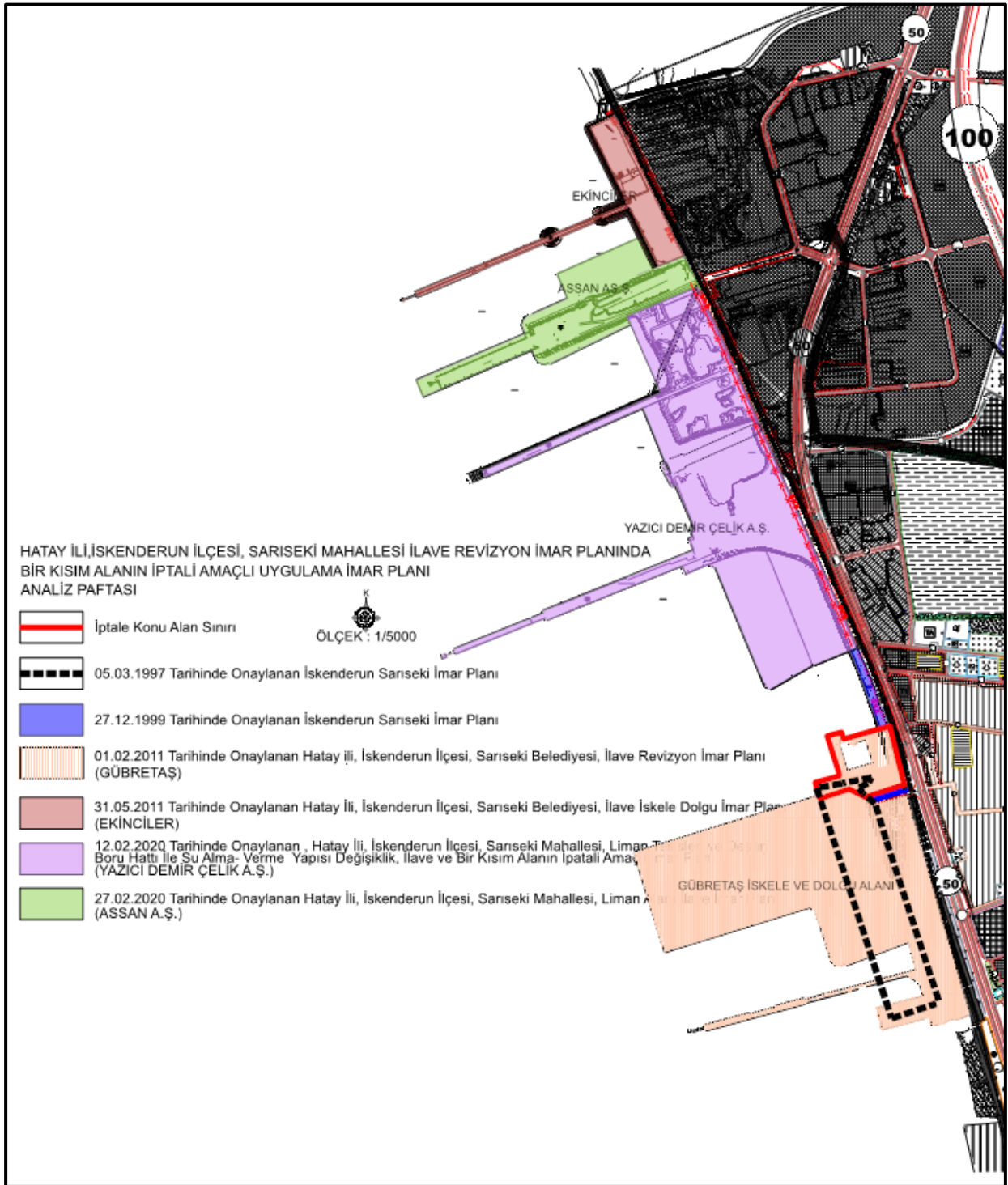
İmar planı iptal edilen alanın yakın çevresinde 12.02.2020 tarihinde kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında Yazıcı Demirçelik A.Ş. tarafından kiralanan alanda Hatay İli, İskenderun İlçesi, Sarıseki Mahallesi, Liman Tesisleri ve Deşarj Boru Hattı İle Su Alma – Verme Yapısı Değişiklik, İlave ve Bir Kısım Alanın İptali Amaçlı İmar Planı onaylanmış, bu plandan yaklaşık 2 hafta sonra 27.02.2020 tarihinde de ASSAN A.Ş.’nin kiraladığı deniz tarafında Hatay İli, İskenderun İlçesi, Sarıseki Mahallesi Liman Alanı İlave İmar Planı onaylanmıştır (bkz. Harita 17).

Harita 17 2020 Yılı İçerisinde Onaylanan İmar Planları



Bölgede yapılan planlama çalışmalarının kronolojisi Harita 18’de verilmiştir.

Harita 18 İmar Planı İptal Edilen Alanın Yakın Çevresindeki İmar Planları



12. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama Alanı, 1/1000 ölçekli O36-D-10-D-1-B nolu halihazır haritasında yer almaktadır. Söz konusu halihazır harita, mülga Sariseki Belediyesi tarafından 18/04/2011 tarihinde onaylanmıştır.

Kıyı Kenar aktarım onayı ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 24.08.2012 tarihinde onaylanmıştır(bkz. Harita 17).

13. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

01.02.2011 onay tarihli meri imar planında herhangi bir ilave veya kullanım kararlarında değişiklik yapılmamıştır. Aksine imar planında rekreasyon alanı ve balıkçı barınağı olarak planlı olan alanlar imar planından çıkarılmıştır. Bu sebeple daha önce onaylanmış olan imar planına ilişkin fizibilite, modelleme, hidrografik ve oşinografik, ekosistem değerlendirme, çevresel etki değerlendirme raporları yapılmıştır.

24.11.2008 tarihinde onaylanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Hatay Valiliği (mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) tarafından tarihinde onaylanmıştır.

14. PLAN KARARLARI

İmar planı iptaline konu olan alan; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Sarıseki Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; 01.02.2011 tarihinde onaylanan Hatay İli, İskenderun İlçesi, Sarıseki Belediyesi İlave + Revizyon İmar Planında yer almaktadır.

Söz konusu imar planında GÜBRETAS tesisinin bitişiğindeki alan 7910,47 metrekarelik ön izin belgeli alanın büyük bir bölümü Rekreasyon Alanında geri kalan kısım ise otopark ve liman alanı olarak ayrılmıştır.

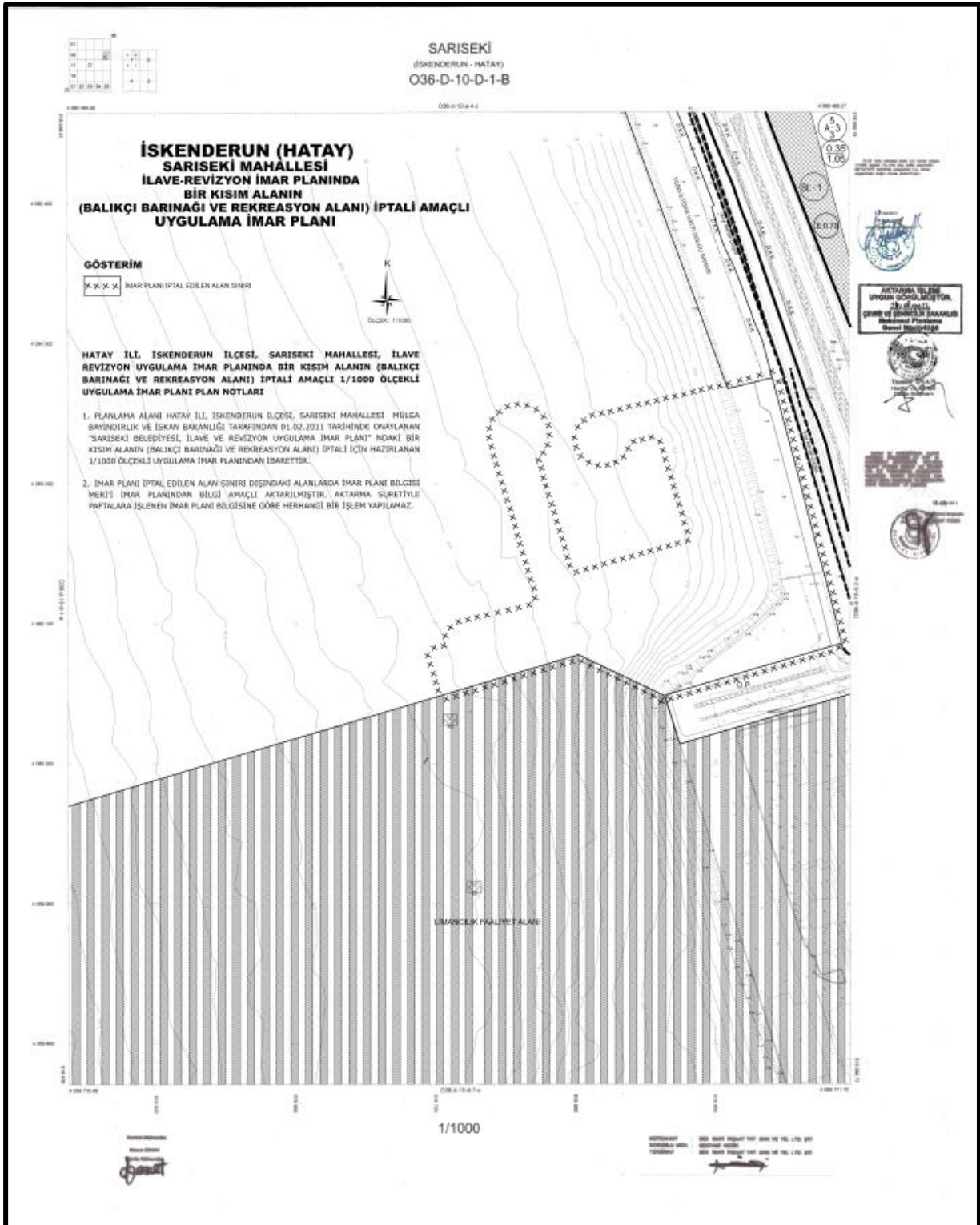
Planlama Alanına ulaşım D-817 Hatay-İskenderun Yolu üzerinde ulaşım sağlanmaktadır.

- Kiralama Ön izin Sözleşmesi Krokisi kapsamında GÜBRETAS Tesisinin genişlemesine yönelik işlemler başlatılacak olması,
- Bölgede Sanayi ağırlıklı tesislerin ve Organize Sanayi Bölgelerinin yer alması GÜBRETAS Tesisinin bu sanayi alanlarına hizmet veriyor olması ayrıca Balıkçı Barınağının bölgesel kullanıma uygun olmaması,
- GÜBRETAS Tesisinden faydalanacak ağır yük gemilerinin giriş-çıkışında yoğun deniz trafiği yaşanacağından güvenlik probleminin oluşacağı,
- Balıkçı Barınağı ve Rekreasyon Alanı yatırımının gerçekleşmediği ve atıl durumda kalması,
- GÜBRETAS'ın ülke ekonomisine katkısının ciddi bir girdi oluşturması ki başlıca;

İskenderun'daki mevcut tesislerin modernizasyonu yapılarak 200.000 ton/yıl kapasiteli NPK Tesisi yatırımı hayata geçecektir. Devreye alınması ile GÜBRETAS'ın NPK üretim kapasitesini 1.000.000 ton/yıl seviyesine çıkartılması planlanmaktadır.

Bu sebeple ilgili kurumlardan görüşler alınmış olup; 01.02.2011 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, "Rekreasyon Alanı ve Balıkçı Barınağı" olarak planlı olan kısımlar iptal edilerek imar planı değişikliğine gidilmiştir (Harita 18).

Harita 20. 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı



Tablo 2. Meri-Öneri Planlama Alanı Kullanım Tablosu

PLAN KULLANIMI	İPTAL EDİLEN ALAN (M²)
BALIKÇI BARINAĞI	17.763,95
REKREASYON ALANI	14.666,94
TOPLAM	32.430,89

