



ARSUZ
BELEDİYESİ



Utem Planlama

HATAY İLİ, ARSUZ İLÇESİ, FAHURA MAHALLESİ 12-15-534-1221 PARSELLER VE 535 PARSELİN BİR KISMINDA



**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2023

1 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALANIN GENEL DURUMU

Çalışma alanı Arsuz İlçesi (Hatay) Fahura Mahallesi **0 ada 12-15-534-535-1221** parsellerin bulunduğu alana isabet etmektedir.

Harita 1 Plan Değişikliği Uydu Görüntüsü



1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planında O36-D-18-D-2-B, O36-D-18-C-1-A, O36-D-18-C-1-D ve O36-D-18-D-2-C nolu paftalara denk gelmektedir.

2 MEVCUT DURUMA İLİŞKİN TEMİN EDİLEN VERİLER

2.1 Mülkiyet Durumu ve Parsel Bilgileri

Çalışma alanı sınırı 5 adet parsel üzerine isabet etmektedir. Bu parseller 0 ada 12 parsel, 0 ada 15 parsel, 0 ada 534 parsel, 0 ada 535 ve 0 ada 1221 parsellerdir. Parsellerin toplamı 15.92 hektardır.

Tablo 1 Parsel Listesi

Mahalle	Ada/Parsel	Alan (m ²)
Fahura	0/12	49.242
Fahura	0/15	35.354
Fahura	0/534	19.681
Fahura	0/535	9.950
Fahura	0/1221	44.991
Toplam		159.218

Resim 1 12 Parsel Mülkiyet Bilgileri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI		Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 21/12/2022 tarihi TMSBİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İhtilaf halinde ilgili TM kuzakları esasır. Bu belgeyi 13.06.2023 tarihinde saat: 15:47'de Mülki KÜÇÜK tarafından oluşturulmuştur.						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	:	/12				
Zemin No	: 9442264	Yüzölçümü	:	49242 m2				
İl/ilçe	: HATAY/ARSUZ	Ana Taşınmazın Niteliği	:	SULU TARLA				
Mahalle	: FAHURA	Blok/Kat/Giriş-B. B. No	:					
Mevkii	: KARAAĞAÇ	Arsa Pay/Payda	:					
Cilt/Sayfa No	: 20/1933	Arsa Payına Düşen m2	:					
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	:					
Mülkiyet Bilgileri								
Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No	
HACI YUSUF AĞA BİN ABDULLAH AĞA VAKFI	4541823064	/	1/1	49242 m2	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Açıklama: Tip=Musterek	13/12/2018	9767	
Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri								
İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama						
Beyan	24/05/2018	Şablon=Diğer, Cümle=Diğer (Konusu: 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Alınmadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde kalmaktadır.) Tarih: 22.05.2018 Sayı: 1450723, Malik/Lehtar=(SN:7925161) HATAY KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İSKENDERUN BİRİMİ VKN:						
Şerh	10/02/2022	Şablon=Diğer, Cümle=Diğer (Konusu: 222 Sayılı İlköğretim Kanunu gereğince okul yeri olarak ayrılmıştır.Millî Eğitim Bakanlığının muvafakatı alınmadan satılmaz.), Başlama Tarihi=10.02.2022 00:00:00, Bitiş Tarihi=10.02.2022 00:00:00, Malik/Lehtar=(SN:5965917) İLÇE MİLLÎ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ VKN:						
İrtifak		Şablon=Diğer İrtifak Hakkı, Cümle=H: CENUBVE GARBİN DAN GEÇEN SUDAN İRTİFA H., Başlama Tarihi=01.01.1900 00:00:00, Bitiş Tarihi=01.01.1900 00:00:00						
Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)								
Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No				

Resim 2 15 Parsel Mülkiyet Bilgileri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI		Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 12/12/2022 tarihi TMSBİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İhtilaf halinde ilgili TM kuzakları esasır. Bu belgeyi 15.06.2023 tarihinde saat: 14:55'de Mülki KÜÇÜK tarafından oluşturulmuştur.						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	:	/15				
Zemin No	: 9443102	Yüzölçümü	:	35354 m2				
İl/ilçe	: HATAY/ARSUZ	Ana Taşınmazın Niteliği	:	SULU TARLA				
Mahalle	: FAHURA	Blok/Kat/Giriş-B. B. No	:					
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	:					
Cilt/Sayfa No	: 11/1022	Arsa Payına Düşen m2	:					
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	:					
Mülkiyet Bilgileri								
Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No	
HACI YUSUF AĞA BİN ABDULLAH AĞA VAKFI	4541823064	/	1/1	35354 m2	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Açıklama: Tip=Musterek	13/12/2018	9767	
Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri								
İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama						
Beyan	24/05/2018	Şablon=Diğer, Cümle=Diğer (Konusu: 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Alınmadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde kalmaktadır.) Tarih: 22.05.2018 Sayı: 1450723, Malik/Lehtar=(SN:7925161) HATAY KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İSKENDERUN BİRİMİ VKN:						
İrtifak		Şablon=Kaynak Hakkı, Cümle=H: ŞİMAL VE GARB ÇİHETİNDEN SU ALMA HAKKI., Başlama Tarihi=01.01.1900 00:00:00, Bitiş Tarihi=01.01.1900 00:00:00						
Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)								
Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No				

Resim 3 534 Parsel Mülkiyet Bilgileri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI		Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 23/12/2020 tarihi TMSBİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İhtilaf halinde ilgili TM kuzakları esasır. Bu belgeyi 13.06.2023 tarihinde saat: 15:47'de Mülki KÜÇÜK tarafından oluşturulmuştur.						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	:	/534				
Zemin No	: 9442648	Yüzölçümü	:	19681 m2				
İl/ilçe	: HATAY/ARSUZ	Ana Taşınmazın Niteliği	:	SULU TARLA				
Mahalle	: FAHURA	Blok/Kat/Giriş-B. B. No	:					
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	:					
Cilt/Sayfa No	: 6/558	Arsa Payına Düşen m2	:					
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	:					
Mülkiyet Bilgileri								
Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No	
İSKENDERUN VAKIFLAR İDARESİ	4590013020	/	1/1	19681 m2	İfraz İşlemi (TSM) Açıklama: İştirak No=0, Tip=Musterek	19/07/1979	3176	
Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri								
İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama						
Beyan	09/01/1979	Şablon=Diğer, Cümle=İFRAZ TOPRAK TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKI 09/01/1979 Y:110						
Beyan	24/05/2018	Şablon=Diğer, Cümle=Diğer (Konusu: 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Alınmadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde kalmaktadır.) Tarih: 22.05.2018 Sayı: 1450723						
İrtifak		Şablon=Geçit Hakkı, Cümle=M. ZİYARETE GELEN HER ŞAHSA GEÇME HAKKI., Başlama Tarihi=01.01.1900 00:00:00, Bitiş Tarihi=01.01.1900 00:00:00						
Beyan		Şablon=Diğer, Cümle=DAHİLİNDE ŞEYH İBRAHİM MEZARI VAR.						
Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)								
Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No				

Resim 4 1221 Parsel Mülkiyet Bilgileri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI		Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğünce 02/12/2022 tarihi TAKBİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İhtilaf halinde ilgili TM kuzakları esaslıdır. Bu belgeyi 13.06.2023 tarihinde saat 15:46'da Mülküm KÜÇÜK tarafından oluşturulmuştur.						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	:	/ 1221				
Zemin No	: 9443552	Yüzölçümü	:	44991 m2				
İl/ilçe	: HATAY/ARSUZ	Ana Taşınmazın Niteliği	:	SULU TARLA				
Mahalle	: FAHURA	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	:					
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	:					
City/Sayfa No	: 14/1289	Arsa Payına Düşen m2	:					
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	:					
Mülkiyet Bilgileri								
Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No	
İSKENDERUN VAKIFLAR İDARESİ	4590013020	/	1/1	44991 m2	İfraz İşlemi (TSM) Açıklama: Tip=Musterek	16/02/1996	562	
Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri								
İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama						
Beyan	24/05/2018	Sablon=Diğer, Cümle=Diğer (Konusu: 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Alınmadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde kalmaktadır.) Tarih: 22.05.2018 Sayı: 1450723, Malik/Lehtar=(SH:7925161) HATAY KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İSKENDERUN BİRİMİ YKN:						
İrtifak		Sablon=Diğer İrtifak Hakkı, Cümle=H: GARBINDAN GEÇEN BELEN NEHRİNDEN İNTİFA HAKKI., Başlama Tarihi=01.01.1900 00:00:00, Bitiş Tarihi=01.01.1900 00:00:00						
Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)								
Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No				

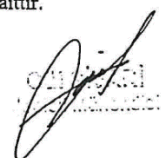

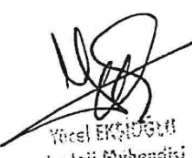
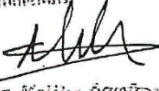
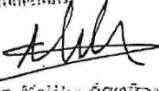
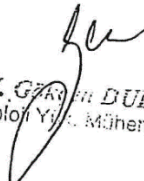
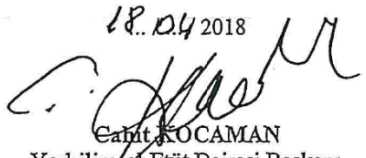
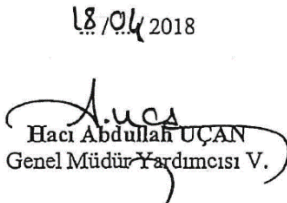


Resim 5 535 Parsel Mülkiyet Bilgileri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI		Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğünce 26/06/2018 tarihi TAKBİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İhtilaf halinde ilgili TM kuzakları esaslıdır. Bu belgeyi 01.06.2023 tarihinde saat 13:50'da Mülküm KÜÇÜK tarafından oluşturulmuştur.						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	:	/ 535				
Zemin No	: 9442649	Yüzölçümü	:	9950 m2				
İl/ilçe	: HATAY/ARSUZ	Ana Taşınmazın Niteliği	:	SULU TARLA				
Mahalle	: FAHURA	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	:					
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	:					
City/Sayfa No	: 6/559	Arsa Payına Düşen m2	:					
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	:					
Mülkiyet Bilgileri								
Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No	
ARSUZ BELEDİYESİ	0850043876	/	1/1	9950 m2	Tashihi Devir (kurumlar arası) Açıklama: İştrak No=0, Tip=Musterek	06/05/2014	1342	
Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri								
İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama						
Beyan	09/01/1979	Sablon=Diğer, Cümle=İFRAZ TOPRAK TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GECERSİZ SAYILACAGI 09/01/1979 Y:110						
Beyan	24/05/2018	Sablon=Diğer, Cümle=Diğer (Konusu: 2565 Sayılı Yasaya göre Askeri Yasak ve Stratejik Bölge Kapsamında Kalmaktadır.) Tarih: 22.05.2018 Sayı: 1450723						
İrtifak		Sablon=Geçit Hakkı, Cümle=M: ZİYERETE GELEN HER ŞAHSA GEÇMEK HAKKI, Başlama Tarihi=01.01.1900 00:00:00, Bitiş Tarihi=01.01.1900 00:00:00						
Beyan		Sablon=Diğer, Cümle=DAHİLİNDE ŞEYH İBRAHİM MEZARLI VAR.						
Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)								
Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No				

2.2 Mikro Bölgeleme Etüt Raporu

Plan teklifine konu alanında içerisinde bulunduğu ArsuZ İlçesine ait hazırlanan Mikrobölgeleme Etüt Çalışması 12802 hektar üzerinde 145 adet 1/2000 ölçekli pafta, 47 adet 1/5000 ölçekli pafta olmak üzere mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19.04.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Resim 6 Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

İL	HATAY	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.   Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Şube Müdürü V.
İLÇE	ARSUZ	
BELDE	-	
KÖY/MAH	-	
MEVKİİ	-	
PAFTA	47 adet 1/5000 ölçekli pafta, 145 adet 1/2000 ölçekli pafta.	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
 Yücel EKİNGÖZ Jeoloji Mühendisi  Selcan Melike ÖZTÜRK Jeofizik Y. M. E.  Canan AKIN Jeoloji Yüksek Mühendisi  Ü. Gökçe DURU Jeoloji Yüksek Mühendisi		
648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.		
 18.04.2018 Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı  18.04.2018 Hacı Abdullah UÇAN Genel Müdür Yardımcısı V.		
 ASLI GIBİDİR Murat ÖZER Şube Müdürü V.  ONAY 19.04.2018 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Mikrobölgeleme etüt raporunda plan teklifine konu alan yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar 5.1 Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar (Ö.A.-5.1) kapsamında kalmaktadır. Bu alanlarda zemin niteliği ve uyulması gereken hususlar aşağıda verilmiştir.

İnceleme 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 hakim olduğu alanlarda sivilaşma 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 rapor ekinde, yerleşime uygunluk haritasında "ÖA -5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Harita 2 Plan Teklifine Konu Alanın Mikrobölgeleme Etüt Çalışmasındaki Konumu



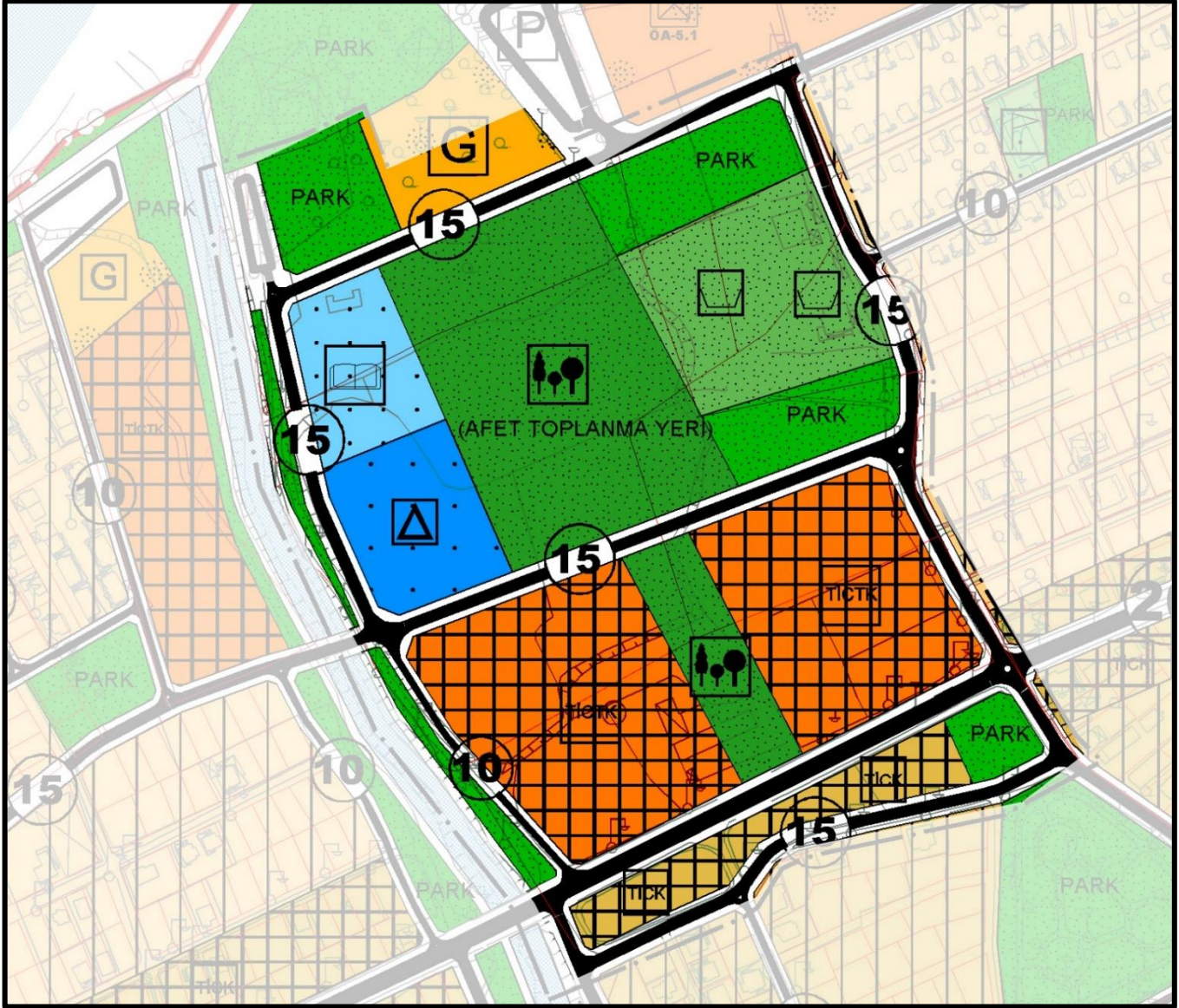
Bu alanlarda;

- Zemin-temel etütlerinde temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü, sivilaşma, zemin büyümesi, hakim periyotirdelenerek 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, yanıl 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 taşıttırılacağı 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.

Planlama alanında ulaşım ise 20 metrelik Muhsin Yazıcioğlu Caddesi üzerinden ayrılan askı olarak planlanan 15 metrelik taşıt yolları ile sağlanmaktadır.

Harita 4 1/5000 Nazım İmar Planı



3 PLANLAMA GEREKÇELERİ VE PLANLAMA KARARLARI

Bölgede Şubat 2023 de meydana gelen deprem sonrasında konut açığı ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda plan teklifine konu alan özelinde mevcut ulaşım aksı mümkün mertebe uyulmak kaydıyla¹ mülkiyet durumu üst bölümlerde bahsedilen parseller özelinde fonksiyonel ve yapılaşma koşulları açısından plan değişikliği önerisi getirilmiştir. Yapılan plan değişiklikleri aşağıdaki haritada numaralandırılarak gösterilmiştir.

1 numaralı bölge meri durumda var olan kültürel tesis alanı fonksiyon değişikliği ile özel sosyal tesis alanı olarak planlanmasına meri planda E=1.50 Yençok= 5 Kat belirlenen yapılaşma koşulları deprem bölgesi olması sebebiyle E=1.00 Yençok=3 Kat olarak düzenlenmesi uygun görülmüştür.

2 numaralı bölge mevcut durumda olmayan ortaokul alanının deprem sonrasında hasar gören eğitim tesislerinden ihtiyaç durumuna göre eğitim alanı olarak planlamasının daha doğru olacağı düşünülmektedir. **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik** kapsamında

...

“Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar için Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır” hüküm gereği ilgili kurumdan görüş alınarak özel eğitim tesisinin niteliği belirlenecektir.

3-5 numaralı bölge meri planda rekreasyon alanı olarak belirlenen alanlar günübirlik tesisi olarak planlanmasında bölgenin turizm potansiyeli etkilidir. Bu durumu mevcut durumda var olan sahil ve plaja yaklaşık 300 metre mesafede olması destekler niteliktedir. Bu sebeple önerilen plan kararı bölgenin turistik tesis ihtiyacını karşılayacağı düşünülmektedir. Günübirlik tesis alanında yapılaşma koşulları E=0.20 Yençok=5.50 metre olarak belirlenmiştir.

4-6 numaralı bölgeler plan meri planda ticaret turizm ve konut alanı (karma kullanım) olarak planlanmıştır. Karma kullanım alanlarının yapılaşma koşulları incelendiğinde E=1.50 ve Yençok=10 kat olarak belirlenmiştir. Belirlenen emsal ve kat yüksekliğinin kent silüetini bozacağı ayrıca jeolojik açıdan şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar kapsamında kaldığı ve 1. Derece deprem bölgesinde kalması dikkate alındığında dikey yapılaşma yerine yatay mimarinin daha uygun olacağı düşünülmüş bu kapsamda bahsi geçen bölgelerde gelişme konut alanı önerisi getirilmiş olup E=1.00 Yençok ise 9.50 metre olmasına karar verilmiştir.

İlgili bölgelerde meri planda Uğur Mumcu Caddesi cepheli parsellerde yapılaşma koşulu Ayrık Nizam 4 kat ön cepheden 5 metre, yan cepheden 3 metre bahçe mesafesi, TAKS=0.35 ve KAKS (Emsal)= 1.40 olarak belirlenmiştir. Meri planda belirtilen bu yapılaşma kararları plan teklifinde Emsal cinsinden düzenlenmiştir. Bunun temel nedeni ise ada bazlı planlama yaklaşımının benimsenmesinden dolayıdır. Uğur Mumcu Caddesi' nden cepheli parsellerde ticaret-konut alanı kararı önerilmiş, yapılaşma koşulları E=1.40 Yençok= 12.50 metre olarak düzenlenmiştir.

7-9 numaralı bölgeler meri planda ticaret-konut alanı planlı gözükmektedir. Bu alanlar gelişme konut alanı olarak plan değişikliği hazırlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E=1.40 Yençok=12.50 metre olarak belirlenmiştir.

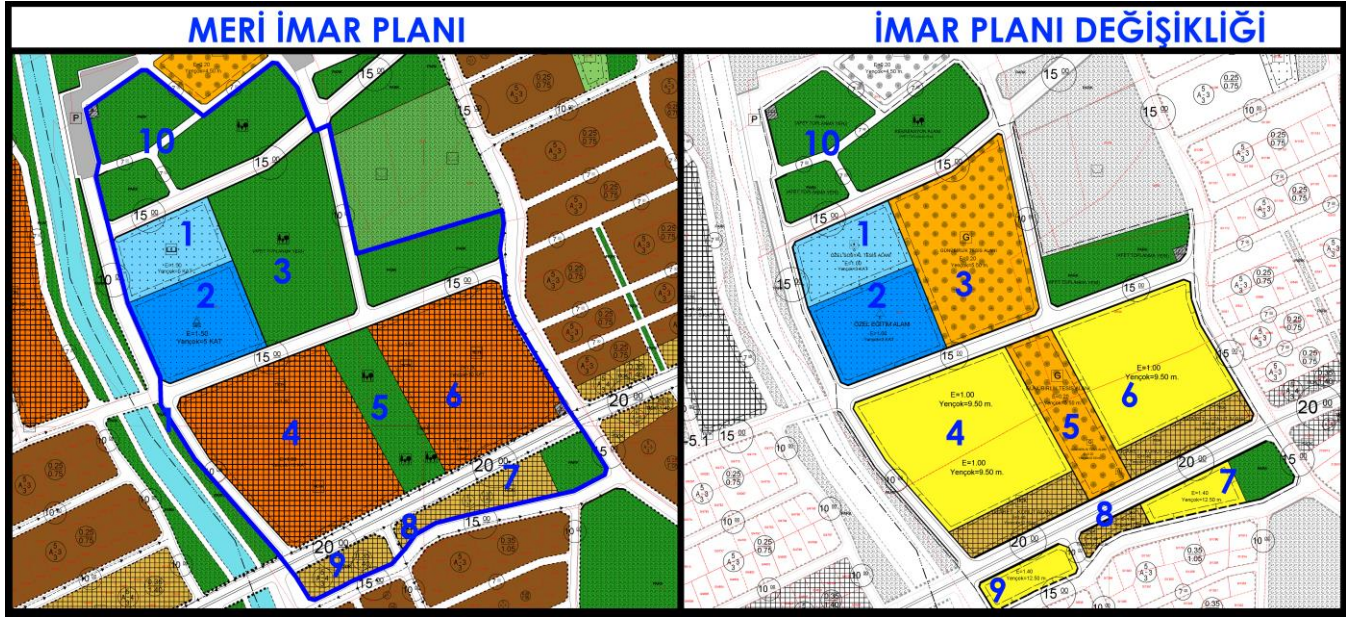
8 numaralı bölgede meri planda Ayrık nizam 4 kat ön cepheden 5 metre, yan cepheden 3 metre, bahçe mesafesi bırakılması, TAKS=0.35 ve KAKS (Emsal)= 1.40 olan plan kararı plan teklifi sonrası E=1.40 Yençok: 12.50 metre çekme mesafesi her cepheden 5 metre olacak şekilde düzenlenmiştir. Yapılaşma kararlarında bir değişiklik yapılmamış olup meri plandaki plan kararları emsal cinsinden düzenlenmiştir.

¹ Meri planda ortaokul alanı, plan teklifinde ise özel eğitim tesisi güneyinden geçen 15 metrelik yol istisnadır.

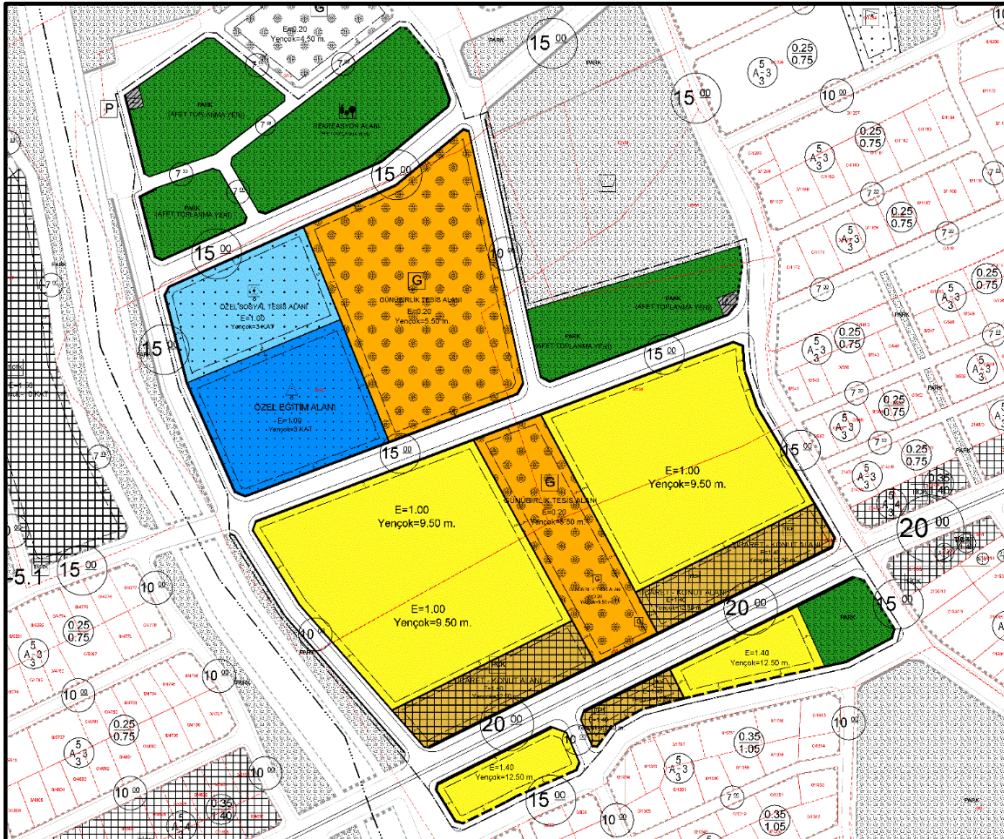
Son yapılan plan değişikliği ise teknik altyapı ihtiyacının karşılamaya yönelik meri planında 6 nolu adaya isabet eden trafo alanı mezarlık alanının güneyinde yer alan park alanı içerisinde taşıt yolundan servis alabilecek şekilde önerilmiştir.

10 numaralı bölgede Planlama alanının 1. Derece deprem bölgesi ve diğer doğal afet durumunda halkın toplanabileceği ortak kullanım alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kapsamda planlama alanı içerisinde meri planda park ve rekreasyon alanı olarak belirlenmiş alanların yüzölçümü korunmak kaydıyla **Afet Toplanma Yeri** olarak belirlenmiştir.

Harita 6 Meri İmar Planı ve İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması



Harita 7 İmar Planı Değişikliği



Plan değişikliği sonrasında hazırlanan mekânsal kullanımların dağılımı tablosuna göre özel sosyal ve kültürel tesis dengesinin korunduğu, ticaret-konut alanı kullanımının arttığı görülmektedir. Bunun sebebi karma kullanım kararının kaldırılması sonucu, plan teklifi kapsamında önerilen gelişme konut ve ticaret-konut alanı kararları etkili olmuştur. Meri planda ortaokul alanı, plan teklifinde özel eğitim tesisi alanı olarak düzenlenen, 15 metrelik yolun vaziyet planına göre yaklaşık 3.5 metre kuzey yönünde yer değiştirmesi sonucunda özel eğitim tesisi alanında yaklaşık 350 m² lik bir değişim meydana gelmiştir.

Son olarak park ve rekreasyon alanları meri imar planında yaklaşık 43 bin m² iken plan değişikliği sonrasında 21 bin m² olarak planlanmıştır.

Tablo 2 Meri İmar Planı ve Plan Değişikliği Sonrası Mekânsal Kullanımları Dağılımı

Kullanım	Mevcut Plan		Plan Teklifi	
	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)
Gelişme Konut Alanı		0	30.68%	36618.74
Kültürel Tesis Alanı	4.82%	5758.08	0.00%	0
Özel Sosyal Tesis Alanı		0	4.82%	5758.08
Günübirlik Tesis Alanı		0	17.46%	20840.9
Konut Ticaret Alanı	5.23%	6241.22	7.03%	8394.39
Ticaret Turizm Konut Alanı	31.20%	37246.43	0.00%	0
Ortaokul Alanı	6.76%	8068.26	0.00%	0
Özel Eğitim Alanı		0	6.47%	7718.99
Park Alanı	12.28%	14661.38	11.85%	14142.99
Rekreasyon Alanı	23.52%	28075.47	5.91%	7050.64
Trafo Alanı		208.08	0.20%	236.66
Yol Alanı	16.00%	19103.328	15.58%	18600.86
Toplam	100%	119362.25	100%	119362.25