

ARSUZ İLÇESİ (HATAY)
MİCANA MAH. 140 İLE 2370 NO.LU PARSELLER ARASINDAKİ
TESCİL HARİCİ ALANA AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

A - GENELLEMELER

1. İdari Konum:

Planlaması yapılan alan, Arsuz ilçesine bağlı Micana mahallesi sınırları içerisinde bulunan O36D18D1D – O36D18D4A no.lu uygulama imar planı paftalarında ve 140 no.lu parsel ile 2370 no.lu parseller arasındaki tescil harici alan üzerinde bulunmaktadır.



UYDU GÖRÜNTÜSÜ (GOOGLE)



UYDU GÖRÜNTÜSÜ (TKGM)

2. İklim ve Bitki Örtüsü:

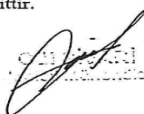
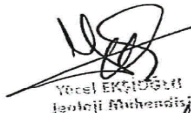
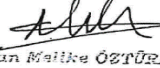
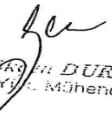
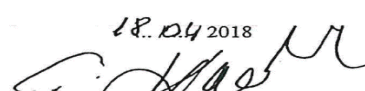
Hatay iklimi tipik Akdeniz iklimidir. Yazları kurak ve sıcak, Kışları ılıman ve yağışlıdır. Ortalama ısı 18.3 santigrat derecedir. İnceleme alanının karakteristik bitki örtüsü maki, zeytinlik, çam ağaçlarıdır.

3. Sosyo-Ekonomik Bilgiler:

Hatay İli Ekonomik yönden tarım ve sanayi kenti olarak değerlendirilmektedir. Özellikle tarım, İhracat ve nakliyecilik gelişmiş sektörlerdendir. Planlama alanı olan Micana Mahallesi ve civarında halk, sebzeçilik, tarım ve zeytincilikle uğraşmaktadır. Micana Mahallesi 4360 nüfusuyla, Hatay'a bağlı Arsuz ilçesinin yerleşmelerinden biri olup Antakya kent merkezine 66 km., Arsuz ilçe merkezine 25 km. uzaklıktadır.

4. 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.

İL	HATAY	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN 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 EKİNCİ Jeoloji Mühendisi  Selçuk M. ÖZTÜRK Jeofizik Y. Müh.  Canan AKIN Jeoloji Yüksek Mühendisi  Dr. C. Duru Jeoloji Yüksek Mühendisi		
648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.		
 18.04.2018 Mehmet 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 Önlemleri 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.

Bu alanlarda;

- *Zemin-temel etütlerinde temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü, sivilaşma, zemin büyümesi, hakim peryotirdelenerek 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 sivilaşma riski irdelenerek olası problemlere karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- *Alüvyon birimlerde yeraltısuyu ilk 10 m. olduğundan ve heterojen zeminler olduğundan gevşek-orta kumlu seviyelerde sivilaşma gelişebileceğinden zemin etütlerinde irdelenerek gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.*

Planlama alanı çevresinde site amaçlı konut alanları ile tarımsal faaliyetlerin yapıldığı boş araziler mevcuttur.

Arsuz ilçe merkezi ve yakın çevresini kapsayan 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı 08.03.2019 tarih ve 66 sayılı Hatay Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.



4

Hatay İli, Arsuz İlçesine ait 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planının Kıyı kesimlerinin plan hükümleri ile ilgili devam eden hukuki süreç şöyledir;

Hatay 2. İdare Mahkemesince verilen 21/04/2022 tarih ve E:2021/24, K:2022/538 sayılı karar, dava konusu 1/5000 ölçekli revizyon ve ilave nazım imar planının kıyıda yapılaşmanın önünün açılmasına ilişkin plan kararları yönünden iptaline,

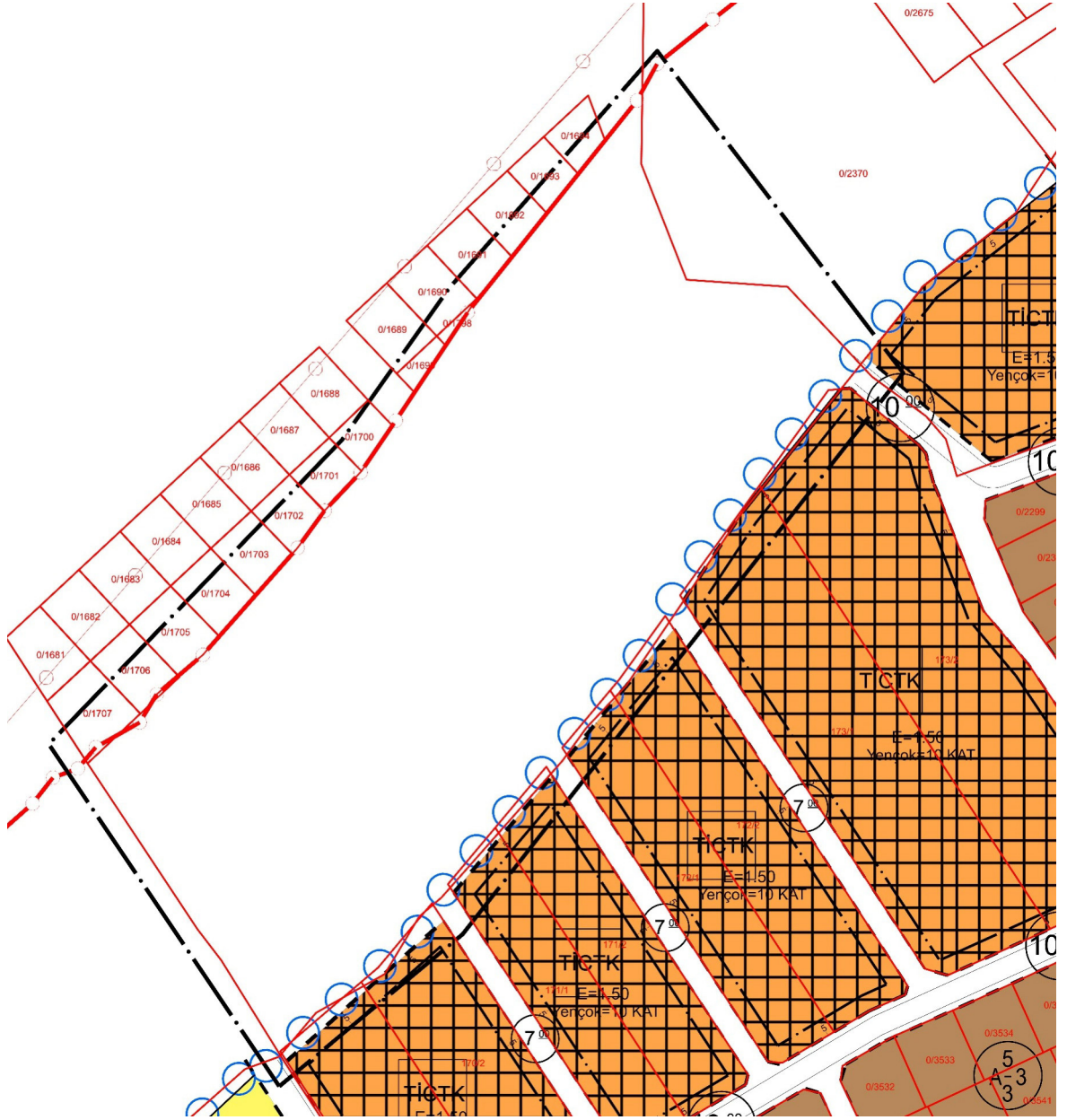
Adana Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesinin 08/03/2023 tarih ve E:2022/1273, K:2023/172 sayılı kararı, İstinaf başvurusuna konu Hatay 2. İdare Mahkemesi kararının hukuka ve usule uygun olduğu ve istinaf dilekçelerinde ileri sürülen iddiaların söz konusu kararın kaldırılmasını sağlayacak nitelikte görülmediği belirtilerek 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 45. maddesinin 3. fıkrası uyarınca istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir.

D A N I Ş T A Y ALTINCI DAİRE Esas No : 2023/5881 Karar No : 2024/7748;

1.2577 sayılı Kanunun 49. maddesine uygun bulunan temyiz isteminin kabulüne,

2.Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle kısmen iptali kısmen davanın reddine ilişkin Mahkeme kararına yönelik olarak yapılan istinaf başvurusunun reddi yolundaki temyize konu Adana Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesinin 08/03/2023 tarih ve E:2022/1273, K:2023/172 sayılı kararının BOZULMASINA

3. Yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın Adana Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesine gönderilmesine, 17/12/2024 tarihinde kesin olarak oybirliğiyle karar verildi.



MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (PLANSIZ ALAN)

Söz konusu alan yürürlükte olan 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında; plansız alanda kalmaktadır.

6. Başvuru Amacı:

Hatay Büyükşehir Belediyesi, söz konusu alanda tasarrufta bulunacağından dolayı; Micana mah 140 ile 2370 no.lu parseller arasındaki tescil harici alana ait hazırlanmış olan ve ekte sunulan 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planının onaylanmasını talep etmektedir.

B - PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu alana ait 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı projesi düzenlenirken;

- **Hatay Büyükşehir Belediyesi, söz konusu alanda tasarrufta bulunacağından dolayı; Micana mah 140 ile 2370 no.lu parseller arasındaki tescil harici alan kısmen Rekreatif Alanı kısmen de Günübirlik Tesis Alanı olacak şekilde planlanmıştır.**
- **Planlama alanın bir kısmının “Günübirlik Tesis Alanı” olarak planlanmasında bölgenin turizm potansiyeli etkilidir. Bu durumu mevcut durumda var olan sahil ve plaja yakın olması destekler niteliktedir. Bu sebeple önerilen plan kararları, bölgenin turistik tesis ihtiyacını kısmen karşılayacağı düşünülmektedir.**
- **Günübirlik Tesis Alanı olarak planlanan alana E:0,20 ve Yençok:4,50m yapı nizamı önerilmiştir. Yollardan ve rekreatif alanından 5m yapı yaklaşma mesafeleri plana işlenmiştir.**

Plan tadilatı teklifi mekansal planlar yapım yönetmeliğinin EK_1d uygulama imar planı gösterimler tablosu dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ”, “HAVA KALİTESİ DEĞERLENDİRME VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”, “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”, “ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”, “ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ” VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN HUSUSLAR YERİNE GETİRİLECEK VE DİĞER MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ İZİNLER ALINACAKTIR. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ UYARINCA, ÇED SÜRECİ SONUÇLANMADAN (“ÇED OLUMLU” VEYA “ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR” KARARI ALINMADAN) HERHANGİ BİR FAALİYETE BAŞLANILAMAZ. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA YER ALAN FAALİYETLERE İLİŞKİN HAZIRLANACAK OLAN ÇED RAPORLARI/PROJE TANITIM DOSYALARINDAKİ TAAHHÜTLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3. PLAN ONAMA SINIRLARI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ MERİ İMAR PLANINDAN BİLGİ AMAÇLI AKTARILMIŞTIR. AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.

4. 2863 SAYILI KANUN’UN 4. MADDESİ GEREĞİ, İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

5. İNŞAAT AŞAMASI VE SONRASINDA EKOLOJİK, HİDROGRAFİK VE OŞİNOGRAFİK DENGİNİN BOZULMAMASI İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

6. PLAN KAPSAMINDA BULUNAN HAZİNENİN ÖZEL MÜLKİYETİNDEKİ VEYA DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ TAŞINMAZLARDA PROJE VE FİİLİ UYGULAMA YAPILMADAN ÖNCE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI’NDAN (MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. ALANA İLİŞKİN MÜLGA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 19.04.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR. İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ZEMİN ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ. KALICI YAPILAR İÇİN ZEMİN ETÜT RAPORU YAPTIRILMASI VE RAPORLARDA YER ALAN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

2. REKREAKTİF ALAN İÇERİSİNDE; AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA VE YEMEK YERLERİ, YEMEK PİŞİRME YERLERİ, ÇEŞMELER, AÇIK HAVUZLAR, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ALANLARI, YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ YER ALABİLİR.

3. GÜNÜBİRLİK ALANDA; DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M² Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR. BU ALANDA E:0.20, YENÇOK:4.50 METREDİR.

Bilgi ve gereği için ilgililere saygıyla sunulur.