

ARSUZ BELEDİYESİ (HATAY)
ÇETİLLİK MAH. 953 ADA 119 NO.LU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

A - GENELLEMELER

1. İdari Konum:

Planlaması yapılan alan, Arsuz ilçesine bağlı Çetillik mahallesi sınırları içerisinde bulunan P35b14a1b no.lu Uygulama İmar Planı paftasında ve 953 ada 119 no.lu parsel üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu parsel 5439m2 büyüklüğünde olup şahıs mülkiyetindedir.



UYDU GÖRÜNTÜSÜ (GOOGLE)



UYDU GÖRÜNTÜSÜ (TKGM)

St

1

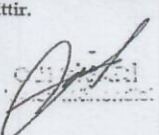
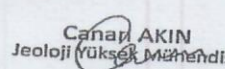
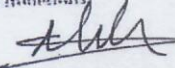
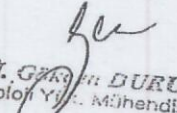
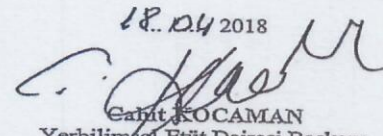
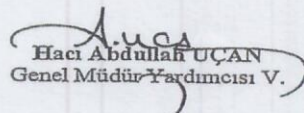
2. İklim ve Bitki Örtüsü:

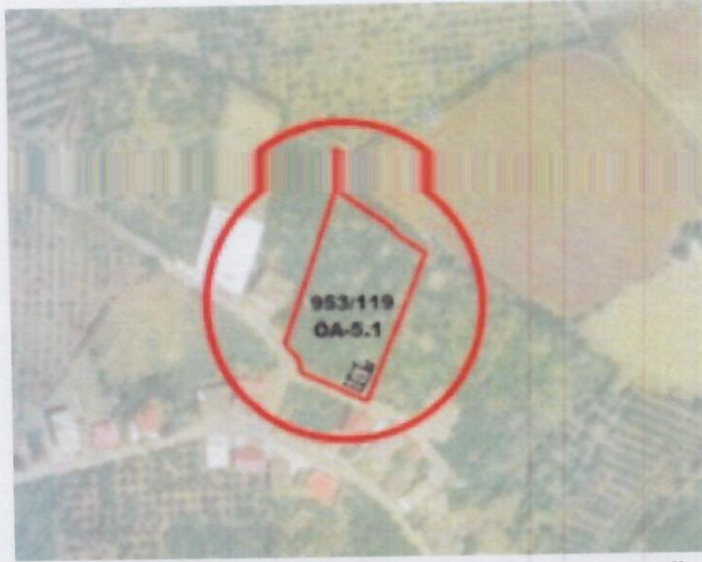
Hatay iklimi tipik Akdeniz iklimidir. Yazları kurak ve sıcak, Kışları ılıman ve yağışlıdır. Ortalama ısı 18.3 santigrat derecedir. İnceleme alanının karakteristik bitki örtüsü maki, zeytinlik, çam ağaçlarıdır.

3. Sosyo-Ekonomik Bilgiler:

Hatay İli Ekonomik yönden tarım ve sanayi kenti olarak değerlendirilmektedir. Özellikle tarım, İhracat ve nakliyecilik gelişmiş sektörlerdendir.

4. Mikrobölgeleme Etüd Raporu:

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 EKİNGÖR Jeoloji Mühendisi		 Canan AKIN Jeoloji Yüksek Mühendisi
 Selcan Melike ÖZTÜRK Jeofizik Y. M. H.		 Ü. Gökhan DURU Jeoloji Y. M. H.
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 Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüd Dairesi Başkanı		 18.04.2018 Hacı Abdullah UÇAN Genel Müdür Yardımcısı V.
 ASLI GİBİDİR Murat ÖZER Şube Müdürü V.		 ONAY 19.04.2018 Y. Ertan KAYAPINAR Genel Müdür



Mikrobölgeleme Etüt Çalışmasındaki Konumu (ÖA-5.1)

Plan değişikliği 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.

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 yanall 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 "Önem 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 büyütmesi, 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, yanall 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.

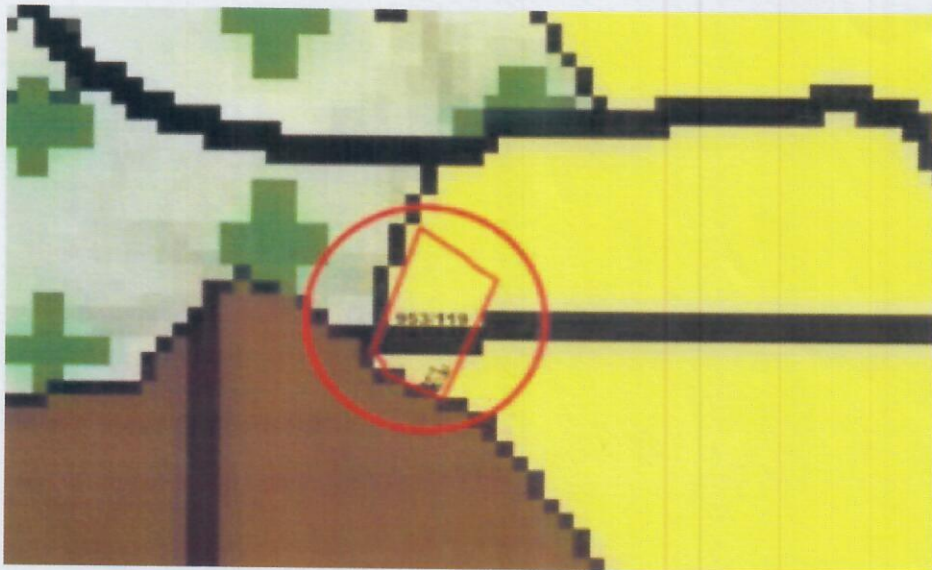
- Mevcut ve kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yeraltısuyu, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki homojen 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.

5. Mevcut İmar Durumu:

Plan teklifine konu alanda yürürlükte olan planlar plan kademesine göre incelenmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesinde "Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; **"Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademede ki plana uygun olarak hazırlanır.**" Hükmü gereği hazırlanacak imar planı değişikliğinde üst plan kararları aşağıda verilmiştir.

• Çevre Düzeni Planı

Plan teklifine konu alan, Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2018 tarihli ve 162 sayılı Kararı ile onaylanan "Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında **Kentsel Gelişme Alanı** kullanımında kalmaktadır.



MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

- **Nazım İmar Planı**

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.



MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Parselin bulunduğu bölgeyi de kapsayan ve yürürlükte olan 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parcel Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olacak şekilde planlanmıştır.

Planlama alanı; Arsuz İlçesi 1. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı içindedir. 10m genişliğinde planlanan anayolun kuzeydoğu yönünde bulunmakta olup 7m'lik yollara cephelidir ve ulaşılabilirlik problemi yoktur.

Çevresinde yerleşik ve gelişme konut alanları ile tarım amaçlı kullanılan imarlı – ifrazlı alanlar bulunmaktadır.

Arsuz ilçesi 1. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 05.10.2021 tarih ve 52 sayılı Arsuz Belediyesi Meclis Kararı ve 15.04.2022 tarih ve 110 sayılı Hatay Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.



MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (GELİŞME KONUT ALANI VE PARK)

Söz konusu parsel mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Gelişme Konut Alanı olacak şekilde planlanmıştır. Söz konusu parselin yer aldığı imar adasına Ayırık – 3 kat ve TAKS:0.35 - E:1.05 yapı nizamı önerilmiştir.

Söz konusu 953 ada 119 no.lu parselin güney yönünde planlı olan park alanı içerisinde bir adet yapı bulunmaktadır. Mevcut yapının park alanı içerisinde bulunmasından dolayı plan değişikliği talep edilmiştir. Deprem afetinden sonra yaşanan barınma sorunu, zemindeki fiili durum ve mevcut yapının ekonomik değeri dikkate alınarak, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda bu durumun düzeltilmesine yönelik plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

6. Başvuru Amacı:

Arsuz ilçesi Çetillik mahallesinde bulunan söz konusu 953 ada 119 no.lu parselin güney yönünde planlı olan park alanı içerisindeki mevcut yapı ile ilgili; deprem afetinden sonra yaşanan barınma sorunu, zemindeki fiili durum ve mevcut yapının ekonomik değeri dikkate alınarak, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda mağduriyetin giderilmesi amaçlı hazırlanan ve ekte sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin onaylanması talep edilmektedir.

B - PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu parselle ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği projesi düzenlenirken;

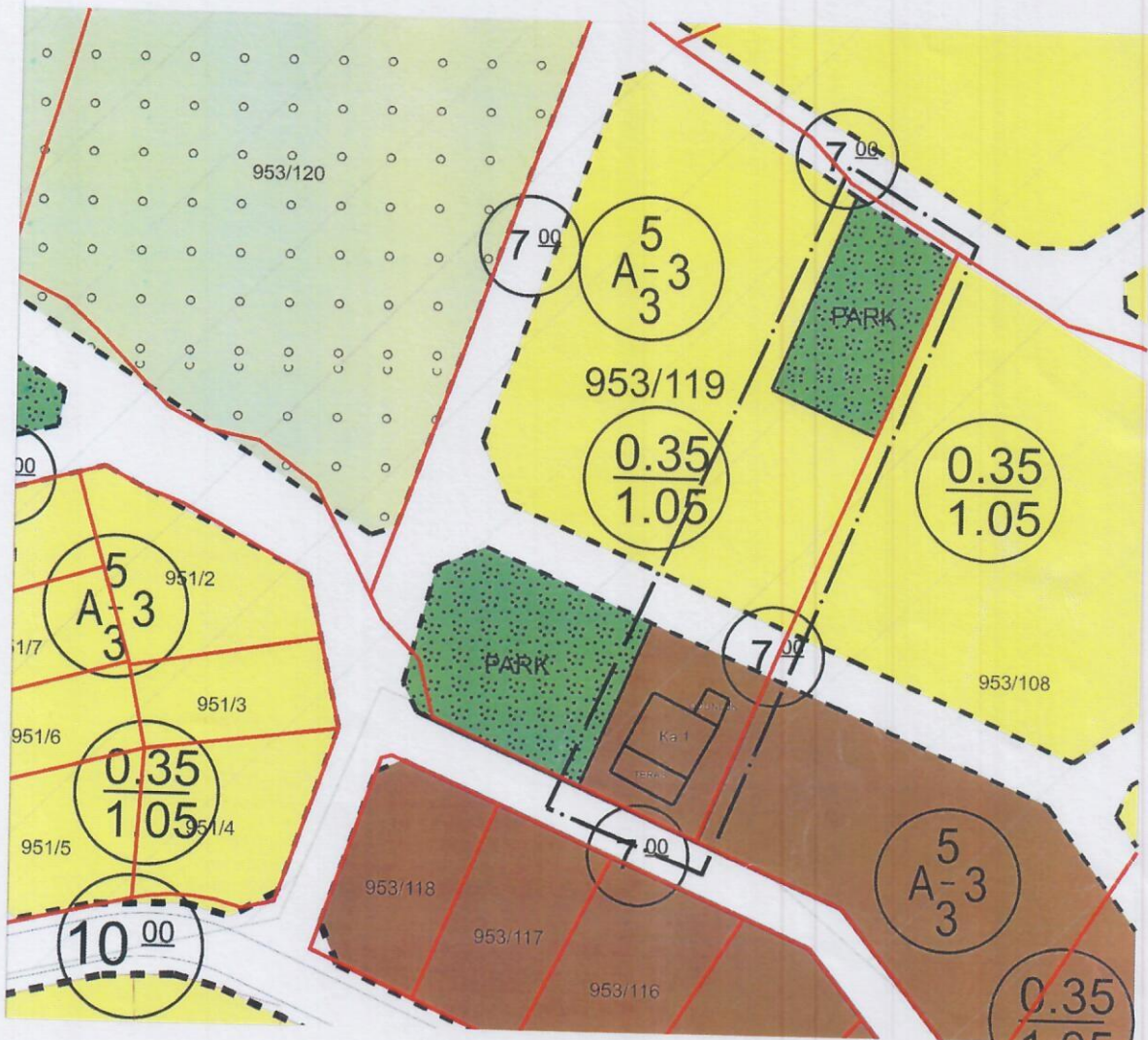
Arsuz ilçesi Çetillik mahallesinde bulunan söz konusu 953 ada 119 no.lu parselin güney yönünde planlı olan park alanı içerisindeki mevcut yapı ile ilgili; deprem afetinden sonra yaşanan barınma sorunu, zemindeki fiili durum ve mevcut yapının ekonomik değeri dikkate alınarak, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Mevcut yapının bulunduğu alanda yaklaşık 460m² büyüklüğünde alan mevcut konut alanı olarak planlanmıştır. Mevcut konut alanı olarak planlanan alana Ayrık – 3 kat ve 0.35/1.05 yapı nizamı önerilmiştir.

Söz konusu parselin kuzeydoğu ucunda eşdeğer alan olarak yaklaşık 460m² büyüklüğünde alan park olarak planlanmıştır.

Mevcut yapılaşma nizamı ve yapılaşma değerleri aynen korunmuştur.

Plan tadilatı teklifi mekansal planlar yapım yönetmeliğinin EK_1d uygulama imar planı gösterimler tablosu dikkate alınarak hazırlanmış olup yoğunluk artışına sebep olacak herhangi bir plan kararı önerilmemiştir.



ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI :

1.PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MEVCUT PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

2.AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILARA AİT MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.ÇEVRE KİRLİLİĞİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

Bilgi ve gereği için ilgililere saygıyla sunulur.

BÜLENT BÜYÜKAŞIK
ŞEHİR PLANCISI - YÜ
Saray Cad. Ay Sk. No:1/1.Tlf: (0.326) 212 40 02
S. Kanatlı V.D. 193 006 0987 - ANTAKYA
Diploma No: 29896 - Oda Sicil No: 21.30

İrfan DOĞAN
A Grubu Şehir Plancısı
Karne No: 0897 Oda No: 945
Diploma No: 79-21770
İşyeri Tescil No: 1869