

T.C.
HATAY BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞI

Aslının aynıdır.

Zalke
M. Abdullah ALKAN
Meclis ve Encümen Şube
Müdür Vekili

SAYI :297

KONU : Arsuz İlçesi Kabev Mah
961 Nolu Parselde 1/1000 Ölçekli U.İ.P Değişikliği

Karar Tarihi :24/11/2021

Belediye Meclisimizin 08.11.2021 Tarih ve 269 sayılı kararı ve İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 04.11.2021 gün ve 274 sayılı yazıları ile Komisyonumuza havale edilen, Hatay İli, Arsuz İlçesi, Kabev Mahallesi içinde bulunan 961 numaralı parselin İbadet Alanı(cami) olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için Arsuz Belediye Meclisinin 20.10.2021 tarih ve 57 sayılı karar ve eki planın onaylanması talebini içeren İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 22.11.2021 Tarihli raporu Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.11.2021 tarihli toplantısının 2'nci birleşiminde okunarak görüşüldü.

KARAR

Mecliste yapılan müzakere sonucunda;

“Belediye Meclisimizin 08.11.2021 Tarih ve 269 sayılı kararı ve İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 04.11.2021 gün ve 274 sayılı yazıları ile Komisyonumuza havale edilen, Hatay İli, Arsuz İlçesi, Kabev Mahallesi içinde bulunan 961 numaralı parselin İbadet Alanı(cami) olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için Arsuz Belediye Meclisinin 20.10.2021 tarih ve 57 sayılı karar ve eki planın onaylanması talep edilmektedir.

Komisyonumuzun yapmış olduğu inceleme neticesinde; Arsuz İlçesi, Kabev Mahallesi içinde bulunan 961 numaralı parselin İbadet Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2021 tarih ve 47 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Arsuz İlçesi, Kabev Mahallesi içinde bulunan 961 numaralı parsel park ve yeşil alan olarak planlıdır. Üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak tadilata konu parselin E:1,00, Yençok:20,00 metre yapılaşma koşullarında cami alanı olarak planlandığı ve çekme mesafelerinin her yönden 3 metre olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Hatay İli, Arsuz İlçesi, Kabev Mahallesi içinde bulunan 961 numaralı parselin İbadet Alanı(cami) olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi için; 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikleri ile şehircilik ve planlama ilkeleri ile Üst Ölçekli Plan ve Plan Hükümlerine göre incelenmiş olup, Arsuz Belediye Meclisinin 20.10.2021 tarih ve 57sayılı karar ve eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin uygun olduğuna karar verilmiştir. Takdir Meclisindir. ”

Şeklinde okunan İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 22.11.2021 Tarihli raporu, Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.11.2021 tarihli toplantısının 2'nci birleşiminde oya sunuldu ve Canan KARACIĞER, Sami ÜSTÜN, Mithat MİRİOĞLU, Murat HAYZARAN, Mustafa YİĞİT, Atiye SÖNMEZ ERDOĞDU, Esen DİBEK ve Ali MUTLU'nun “RED” yönündeki oyuna karşın mevcudun oy çokluğu ile kabul edildi.

Adnan ÖZKAYA
Hatay Büyükşehir Belediyesi
Meclis Başkanı V.
(İmza)

Yasin TAŞAR
Katip Üye
(İmza)

Bircan KOLMAN
Katip Üye
(İmza)

ARSUZ BELEDİYESİ MECLİS KARARI		
Dönem : 2021 / 3	Toplantı Tarihi: 20.10.2021	
Birleşim : 1	Karar No : 57	
Oturum : 1		
Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı-Soyadı	Başkan Asaf GÜVEN, Üye Ahmet YÜKSEL, Üye Ali HOCAOĞLU, Üye Ali Kemal GÜÇLÜ, Üye Ali YILDIZ, Üye Bedi PALTA, Üye Canan KARACIĞER, Üye Corç TURAN, Üye Eyyüp SAĞIR, Üye Hamdan DEMİRKAN, Üye Hasan ARSLAN, Üye Kamil Bülent KESKİN, Üye Kudret DÖNMEZ, Üye Lokman CANIMOĞLU, Üye Mehmet CANDEMİR, Üye Mehmet Ali AÇIKYOL, Üye Mehmet ALTUN, Üye Mevlüt ZEYTUN, Üye Mustafa GÖKPINAR, Üye Nevzat KORKMAZ, Üye Rami KÖKLÜ, Üye Sadet BERKYÜREK, Üye Sami ÜSTÜN, Üye Şadi Ertan SÜMBÜLTEPE, Üye Yusuf DEVECİ, Üye Zeki KILINÇ	

MECLİS KARAR TEKLİFİ

Başkanlığın 20.10.2021 tarihli havalesiyle belediye meclisine tevdi olunan Kabev 961 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile İlgili İmar Komisyon Raporu tetkik olundu.

KARAR METNİ

Kabev 961 numaralı parselin bulunduğu alan, Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2021 tarih ve 47 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin onaylandığı anlaşılmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine konu planda, mevcut imar planında yeşil alan olarak planlandığı, 1/5000 ölçekli nazım imar değişikliği ile, mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında ibadet alanı olarak planlanan alanın yeşil alan olarak planlandığı, yeşil alanında İbadet alanı olarak planlandığı görülmüştür. Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında ibadet alanı olarak planlı alanın, mülga Arsuz Belediye Meclisince onaylanan ve halen yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yeşil alan olarak planlandığı anlaşılmıştır. Cami alanında yapılaşma koşulları E=1,00, Yençok=20,00 m olarak, çekme mesafelerinin ise her yönden 3 m olarak planlandığı görülmüştür.

Kabev 961 numaralı parselin Cami alanı olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, Hatay Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 11.02.2021 tarih ve 47 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliğine uygun olduğundan, bahsi geçen imar planı değişikliği İmar Komisyonunca uygun mütalaa edilmiş olup, keyfiyet Belediye Meclisince tetkik olunarak İmar Komisyon Raporu doğrultusunda Canan KARACIĞER, Mustafa GÖKPINAR ve Sadet BERKYÜREK' in ret oyuna karşılık kabulüne, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. ve 14. maddeleri ve 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (c) fıkrasına istinaden oy çokluğu ile karar verildi.

Dr. Asaf GÜVEN
Belediye Başkanı
Divan Başkanı

Ali Kemal GÜÇLÜ
Divan Katibi

Yusuf DEVECİ
Divan Katibi

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

HATAY-ARSUZ İLÇESİ

KABEV MAHALLESİ

961 NOLU PARSELİN

**1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

2021

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	2
1.1. Planlama Alanın Coğrafi Konumu	2
1.2. Planlama Alanının Yeri ve Fiziki yapısı.....	2
1.3. Planlama Yapılacak Alanının Plan Sınırı	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	4
2.1. Arazi Kullanım Analizi	4
2.2. Eğim Analizi.....	4
2.3. Mülkiyet Analizi.....	4
2.4. Ulaşım ve Teknik Altyapı Analizi.....	4
2.5. Çevresel Yapı Analizi.....	4
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU VE KARARLARI.....	5
3.1. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
3.2. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	5
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ	6
4.1. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	7
4.2. Plan Notları.....	7

Şekil 1. Hatay İli Türkiye üzerindeki konumu	2
Şekil 2. Planlama Alanının Konumu	2
Şekil 3. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4. Planlama Yapılacak Alanın Plan Sınırı	3
Şekil 5. Plan değişikliği yapılacak parsellerin TKGM görüntüsü	4
Şekil 6. Planlama değişikliğine konu parsellerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	5
Şekil 7. Planlama değişikliğine konu parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	5
Şekil 8. 90 Ada 1 nolu Parselin Mevcut 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
Şekil 9. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	7

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

1.1. Planlama Alanın Coğrafi Konumu

Arsuz, Akdeniz Bölgesi'nin Doğu Akdeniz bölümünde, Hatay iline bağlı bir ilçedir. Yüzölçümü 538 km²'dir. İlçede Hatay'ın ikinci büyük sahili olan Arsuz sahili yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılacak alan Arsuz ilçesine bağlı Kabev Mahallesi'nde yer almaktadır. Kabev Mahallesi'nin güneyinde Arpaçiftlik Mahallesi, doğusunda Alakop Mahallesi, batısında ve kuzeyinde ise Arsuz Sahili bulunmaktadır.



Şekil 1. Hatay İli Türkiye üzerindeki konumu

1.2. Planlama Alanının Yeri ve Fiziki yapısı

Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Kabev Mahallesinin, 961 nolu parselden oluşmaktadır. Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının P35-B-08-C-3-D ve P35-B-08-C-3-A paftalarında yer almaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanının Konumu

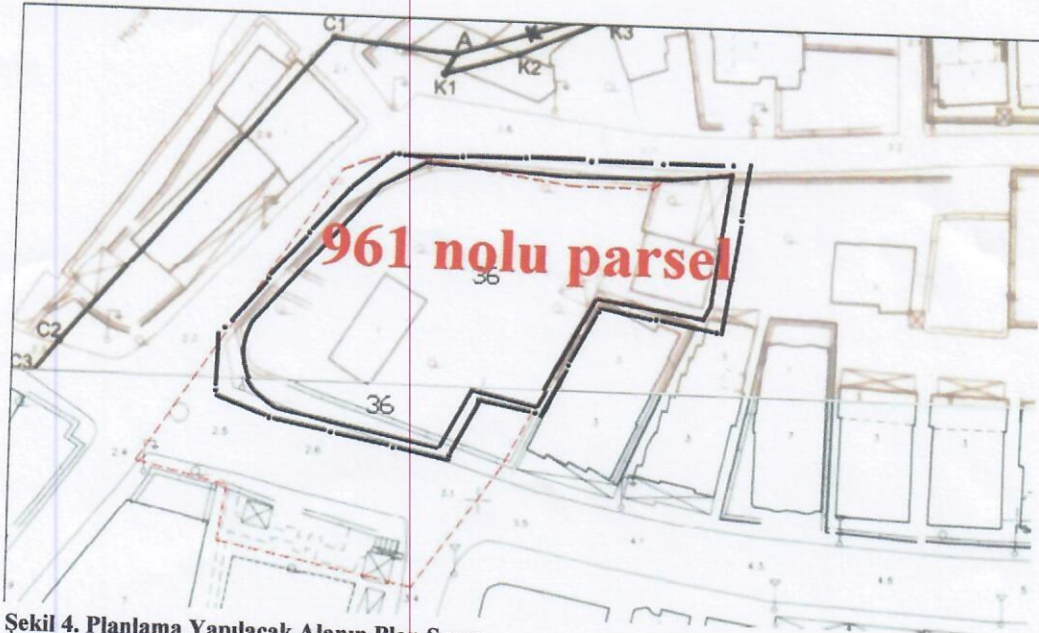
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılan alanın çevresinde konut alanları, ticaret+konut alanları ve park alanları yer almaktadır. Planlama yapılan arazi düzlük bir arazi olup, ortalama eğim % 0-5 arasında değişmektedir.



Şekil 3. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

1.3. Planlama Yapılacak Alanın Plan Sınırı

Planlama değişikliği yapılacak alan, 961 nolu parselin tamamını kapsamaktadır. Toplam plan tadilatı alanı ise 3.003,18 m² dir.



Şekil 4. Planlama Yapılacak Alanın Plan Sınırı

ÇEVRE ŞEHİR PLANLAMA
MELİS İSTANBULLU
ŞEHİR PLANCI
Aşağıokçular Mah. Atatürk Cad. No:30/11
Tel. 0539 273 89 88 DEĞİŞİKLİK
Ş. Kallatlı V.D. 488 441 788 58

Melis

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2.1. Arazi Kullanım Analizi

Plan değişikliği yapılacak alanın üzerinde yapı bulunmamaktadır.



Şekil 5. Plan değişikliği yapılacak parsellerin TKGM görüntüsü

2.2. Eğim Analizi

Plan değişikliği yapılacak alan, %0-5' arasında değişen, neredeyse tamamı düz bir araziye sahiptir. Ulaşım ve yerleşim açısından engel oluşturacak herhangi bir yüksek eğim bulunmamaktadır.

2.3. Mülkiyet Analizi

Plan değişikliği yapılan alan, Vakıflar Bölge Müdürlüğüne aittir.

2.4. Ulaşım ve Teknik Altyapı Analizi

Planlama değişikliği yapılan alanın çevresinde imar yolları yer almaktadır. Alan, ilçe merkezinde yer almakta olup, alana ulaşım asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bahse konu alanda, elektrik, su vb. altyapı şebekeleri mevcuttur.

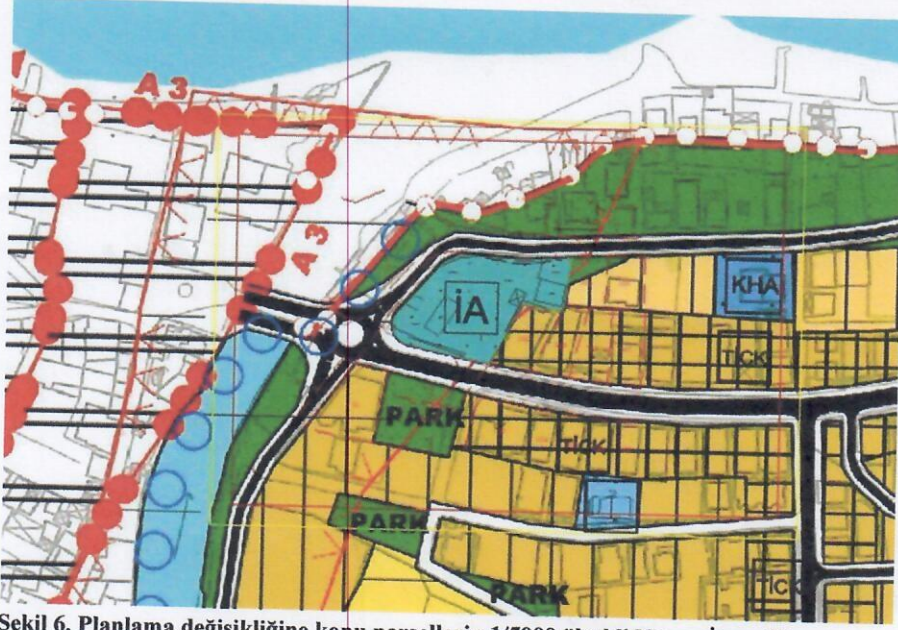
2.5. Çevresel Yapı Analizi

Plan değişikliği yapılan alan içerisinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çevresinde Arsuz sahili, park alanları ve konut alanları bulunmaktadır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU VE KARARLARI

3.1. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

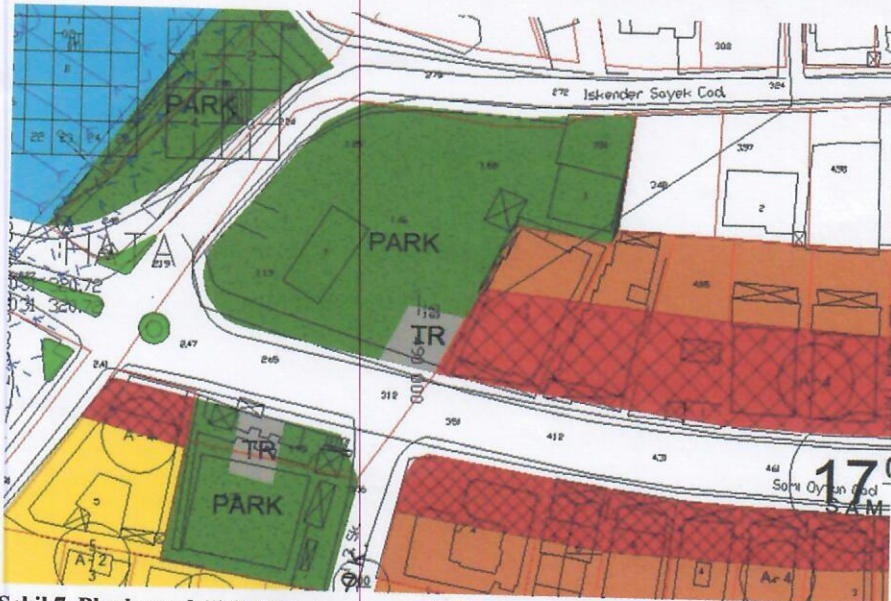
Hatay İli, Arsuz İlçesi Kabev Mahallesi 961 nolu parselde bulunan Park Alanı ile Alakop Mahallesi 90 ada 1 nolu parselin kuzeyinde bulunan İbadet Alanının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2021 gün 42 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Bu karara istinaden plan değişikliği yapılacak alan, "İbadet Alanı" içerisinde yer almaktadır.



Şekil 6. Planlama değişikliğine konu parsellerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.2. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

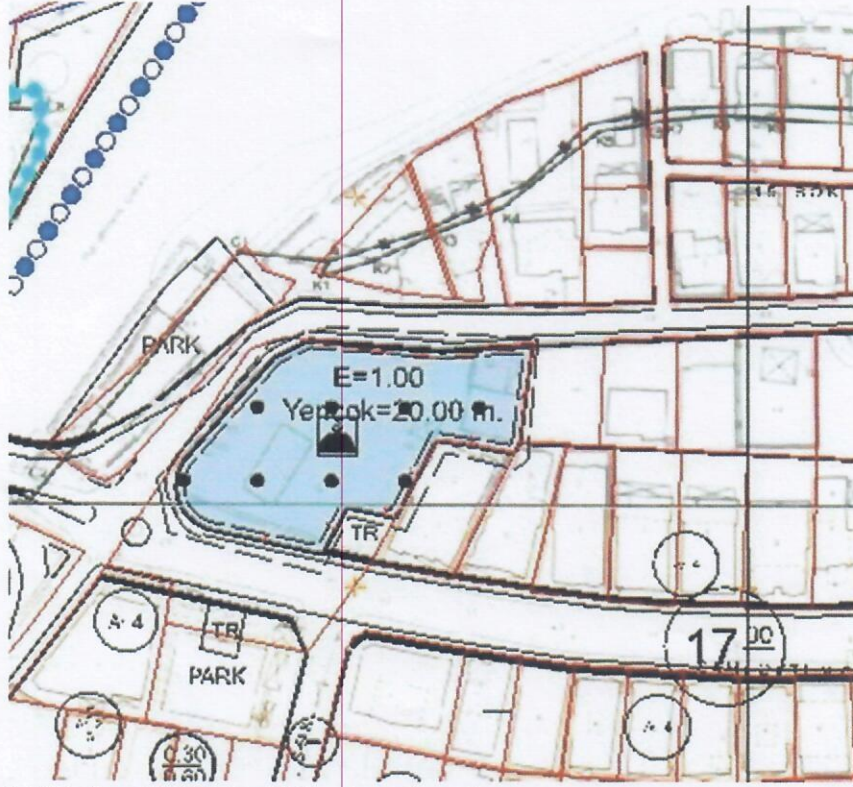
Plan değişikliği yapılacak alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı mevcuttur.



Şekil 7. Planlama değişikliğine konu parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4.1. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde Park Alanı olarak gözüken Arsuз İlçesi-Kabev Mahallesi 961 nolu parsel, Cami Alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 9. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4.2. Plan Notları

Plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere, uyulacaktır.

Planda belirlenen yapı yüksekliğine minare yükseklikleri dahil edilmemiştir. Minare yüksekliği mimari projesine uygun olarak yapılacaktır.

Otopark ihtiyacı yapı yaklaşma sınırından itibaren olmak üzere, zemin altı kotta veya zeminde yapılabilir. Bu kapsamda otopark çözümü mimari projesinde belirlenen standartlara uygun olarak yapılacaktır.

Hatay Büyükşehir Belediyesinin 08.03.2019 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının Arsuз Belediyesi Kabev Mahallesi kapsayan Plan Notlarına uyulacaktır.