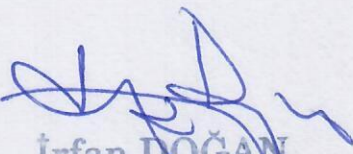


**ARSUZ (HATAY)**  
**MADENLİ MAHALLESİ**  
**1982 ADA 4 ve 5 NOLU PARSELLERE AİT**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI VE**  
**DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**Pafta no:P35-B-05-C-1-B**

  
**İrfan DOĞAN**  
A Grubu Şehir Plancısı  
Kart No: 0897 Oda No: 245  
Diploma No: 79-21770  
İşyeri Tescil No: 1869

  
**AYDIN ALTINÖZ**  
ŞEHİR PLANCISI  
Tel: (0326) 613 37 05 Fax: (0326) 614 88 13  
Ulucami Caddesi Sayınlar İşhanı Kat : 3/16  
Oda Sicil No: 2859 Gsm: (0533) 653 64 16  
Akdeniz V.D: 163 221 663 50 İSKENDERUN



## 1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Arsuz; Türkiye'nin güneyinde Hatay ili sınırları içerisinde yer almaktadır. Toplam 38 mahalleden oluşan Arsuz ilçesinin toplam nüfusu 2023 yılı sayımına göre 106118 kişidir. Arsuz ilçesinin güney sınırında Samandağ ilçesi yer almakta olup, sınır boyu yaklaşık 19km'dir. Kale, Konacık, Avcıarsuyu ve Hyk mevkileri bu sınır üzerindedir. Güneydoğusunda yer alan Antakya ilçesine olan sınır uzunluğu yaklaşık 12 km'dir. Karagöz, ve Kurtbağı bu sınır üzerinde yer almaktadır. Doğusunda yer alan Belen ilçesinin sınır uzunluğu yaklaşık 28km'dir. Kurtbağı, Derekuyu, Kozaklı, Nergizlik, Kışla, Karahüseyinli ve Nardz'nn bir kısmı bu sınır üzerindedir. Kuzey doğusunda İskenderun ilçesine olan sınır uzunluğu yaklaşık 5km'dir. Bu sınır üzerinde Nardz'nn bir kısmı ve Karaağaç yer almaktadır.

Planlama alanı: Arsuz ilçesi, Madenli mahallesi, 1982 ada 4 ve 5 nolu parsellere tekabül etmekte olup, plan değişikliği yaklaşık 0,1ha'lık alanı kaplamakta olup, uygulama imar planı yapılan alanda yaklaşık 0,1 ha'dır.

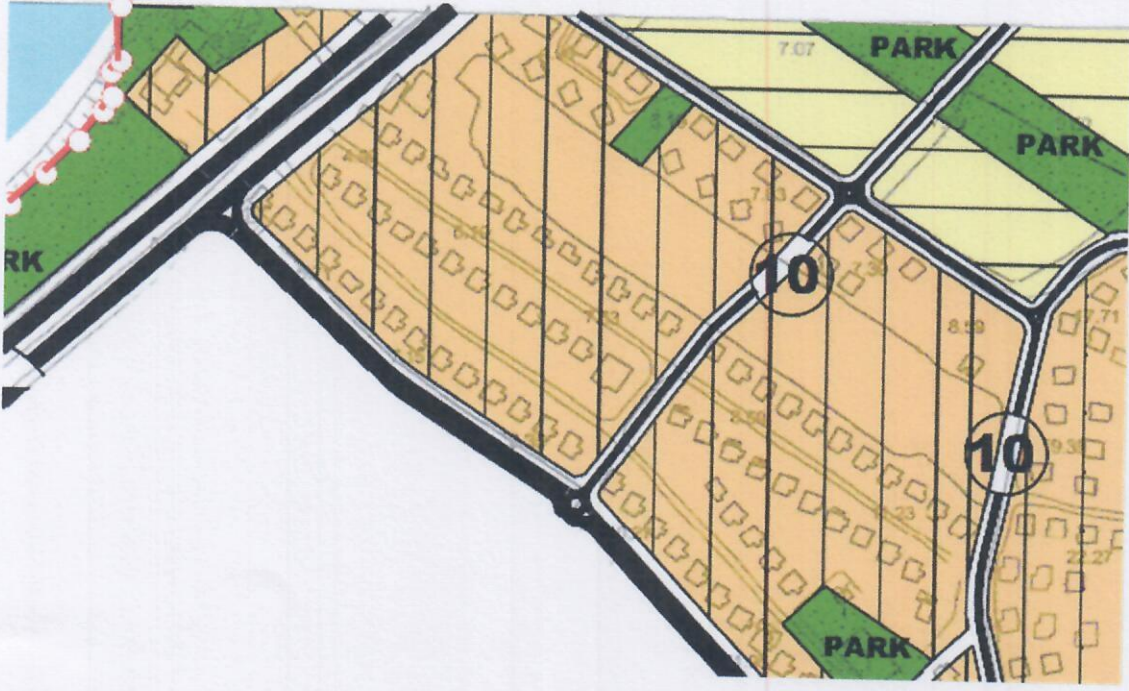


ŞEKİL.1. Hava fotoğrafı



## 2-MEV CUT İMAR PLANI VE ARAZİ KULLANIMI

Söz konusu alan, mevcut nazım imar planında yerleşik konut olarak planlıdır. Bahse konu parseller Arsu z-İskenderun karayoluna cephelidir.



Şekil.2. Mevcut 1/5000 Ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı

Mevcut nazım imar planında planlama alanının yakın çevresi yerleşik konut alanı, gelişme konut alanı, park, belediye hizmet alanı ve okul alanı olarak planlıdır.

## 3-DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ VE GEREKLİLİK ANALİZİ

Söz konusu parseller iki yoldan cephe almakta olup parseller bu şekilde ifraz edildiği zaman çok derin parseller çıkmaktadır. Bu durumda parsel sayısı kısıtlı olup, parsel malikleri tarafından istenildiği gibi paylaşılamamaktadır. Aynı zamanda 1/5000 likte planlı olupta 1/1000 lik uygulama imar planında da plansız olarak kalan bir alan bulunmaktadır. Hem bu kısmın imar planına dahil edilmesi hem de daha sağlıklı imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla, ilave uygulama imar planı ve değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.





Şekil.3. Mevcut 1/1000 Ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı

#### 4-PLANLAMA KARARLARI

Parsel maliklerinin talebi doğrultusunda söz konusu parsellerinden 7 metrelik yaya yolu ihdas edilmiştir. Aynı zamanda 1/5000 lik nazım imar planında planlı olan kısma uygun olarak 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı ve değişikliği yapılmıştır. Farklı mülkiyetlere ve yakın çevresine müdahale edilmemiştir. İnşaat hakları aynen korunmuştur. Hazırlanan plan değişikliği üst ölçekli planlara ve mekânsal planlar yapım yönetmeliğine uygundur.





Şekil.3. 1/1000 Ölçekli uygulama İmar Planı Değişikliği

Mevcut uygulama imar planı ile ilave uygulama imar planı ve değişikliği sonucu oluşan alan ve fonksiyonel dağılım tablosu yaklaşık olarak aşağıdaki gibidir;

İlave uygulama imar planı ve değişikliği fonksiyonel dağılım tablosu:

|              | Mevcut UİP          | Öneri UİP           |
|--------------|---------------------|---------------------|
| Konut Alanı  | 6787 m <sup>2</sup> | 6193 m <sup>2</sup> |
| Trafo        | ----                | 100 m <sup>2</sup>  |
| Plansız Alan | 655 m <sup>2</sup>  | ---                 |
| Yol          | ----                | 1057 m <sup>2</sup> |
| Park         | ----                | 92 m <sup>2</sup>   |
| TOPLAM       | 7442 m <sup>2</sup> | 7442 m <sup>2</sup> |

Yukarıdaki tablonun görüleceği üzere hazırlanan ilave uygulama imar planı ve değişikliği neticesinde konut alanında azalma meydana gelmiştir. Bundan dolayı herhangi bir yeşil alan ihdas etmeye gerek yoktur. Söz konusu planla ilgili tüm resmi kurum görüşlerine uyularak 100 metrekarelik trafo alanı ihdas edilmiştir.



Hazırlanan ilave uygulama imar planı ve değişikliği neticesinde hem üst ölçekli plana uygunluk sağlanacak hem de daha sağlıklı imar uygulamasına olanak sağlanacak olup kamu alanlarında artış meydana gelecektir.

#### **5-PLAN NOTLARI**

1-ARSUZ İLÇESİ 1. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2-AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YAYINLANAN PLANLAMA VE YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KANUN, YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3- ÇEVRENİN KİRLENMESİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

4- PLANLAMA İLE İLGİLİ ALINMIŞ OLAN RESMİ KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.