

ARSUZ BELEDİYESİ (HATAY)
MADENLİ MAH. 1900 ADA 1 NO.LU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

A - GENELLEMELER

1. İdari Konum:

Planlaması yapılan alan, Arsuz ilçesine bağlı Madenli mahallesi sınırları içerisinde bulunan P35a05c1a no.lu Uygulama İmar Planı paftasında ve 1900 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu parsel 10576m² büyüklüğünde ve sulu tarla vasfında olup şahıslar mülkiyetindedir.



UYDU GÖRÜNTÜSÜ (GOOGLE)

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, ihracat ve nakliyecilik gelişmiş sektörlerdendir.

4. Mevcut İmar Durumu:

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 parsel kısmen Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı kısmen Güneşirlik Tesis Alanı olacak şekilde planlanmıştır.



T.C.
HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Dosya Numarası: 2024-103189



Sayı : E-70052961-754-2024-17815/20895
Konu : 1/5000 Ölçekli Nazım İmar
Planı Örneği Talebi

16.08.2024

Sn: Fadi SAYEK
(5 Temmuz Caddesi No:6 Kat:3 Daire:13 İskenderun/HATAY)

İlgi : FADİ SAYEK 'in 06.08.2024 tarih 45836 kayıt numaralı dilekçe

İlgi dilekçede Hatay ili Arsuz İlçesi Madenli Mahallesi 1900 Ada 1 parsel hakkında Nazım İmar Plan örneği talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu taşınmaz Arsuz İlçesine ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında kısmen Konut Alanı kısmen de Günübirlik Tesis Alanı olarak planlıdır.
Bilgilerinize rica ederim.

Rüstem BAHADIRLI
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı V.

Ek :1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

Planlama alanı; Arsuz İlçesi 1. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı içindedir. 35m genişliğinde planlanan anayolun batı yönünde bulunmakta olup 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.

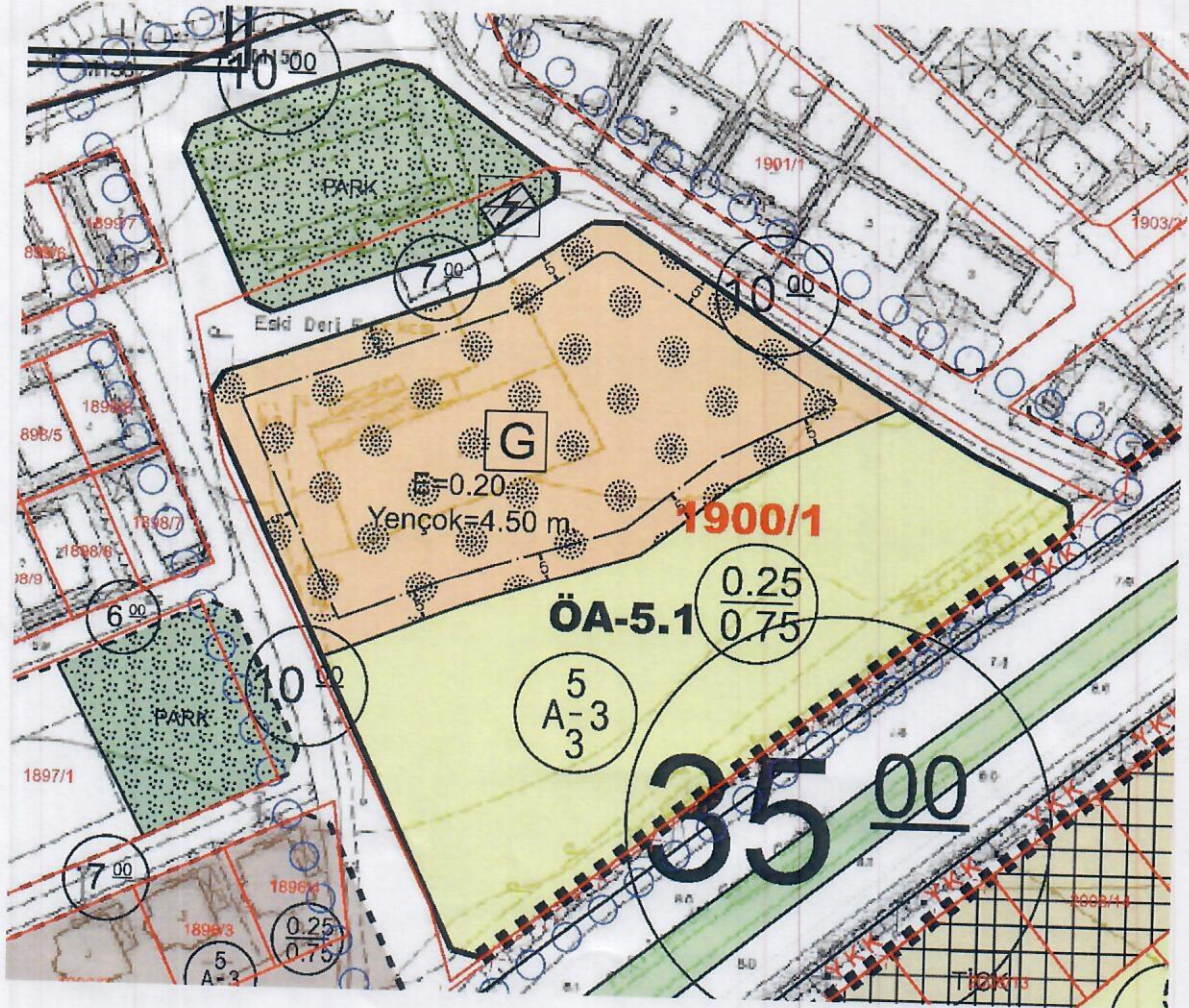
B - PLANLAMA KARARLARI

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

Arsuz ilçesi Madenli Mahallesi 1900 ada 1 no.lu parsel kıyı kanunu, kıyı kenar çizgisi, mülkiyet sınırları ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları dikkate alınarak; çevresinden geçen 10m ve 7m genişliğinde yollar planlanmıştır. İlk 50m yol ve yeşil alan, ikinci 50m Günöbirlik Tesis Alanı, kalan kısımlar ise Gelişme Konut Alanı olacak şekilde planlanmıştır.

Günöbirlik Tesis Alanına E:0.20 – Yençok:4.50m., Gelişme Konut Alanına Ayırık – 3 kat ve 0,25/0,75 yapı nizamı önerilmiştir. Planlama alanı içerisinde 8x5 ebatlarında trafo alanı ihdas edilmiştir.

Plan teklifi mekansal planlar yapım yönetmeliğinin EK_1d uygulama imar planı gösterimler tablosu dikkate alınarak hazırlanmış olup ekte sunulmuştur.



ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI :

1-3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MAKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

- 1- YOLLAR VE YEŞİL ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEYEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- 2- "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3- 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA; HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİNCE ONAYLANMIŞ OLAN ÜST ÖLÇEK İMAR PLANLARINA, HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ İLE BİRLİKTE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 4- ARSUZ YERLEŞMESİ 1. DERECE DEPREM BÖLGESİ İÇERİSİNDE YER ALDIĞINDAN YÜRÜRLÜKTEKİ "AFET BÖLGELERİNDEKİ YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE MUTLAKA UYMALIDIR.

5-T.C. ÇEVRE,ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI (MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 19.04.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN; HATAY İLİ ARSUZ İLÇESİ 12802 HA ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA, YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNE İLİŞKİN BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6-ARAZİ GÖZLEMLERİ, SONDAJ ÇALIŞMALARI, JEOFİZİK ÖLÇÜMLER, PALEOSİMOLOJİK ÇALIŞMALAR LABORATUVAR VERİLERİYLE YAPILAN ANALİZ VE HESAPLAMALAR SONUCU "İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT" ÇALIŞMASI KAPSAMINDA İNCELEME ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN

-ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (ÖA-5.1): ÖNLEM ALINABİLECEK ŞİŞME, OTURMA VB. SORUNLU ALANLAR:

İNCELEME ALANINDA EĞİMİN % 0-10 ARASINDA DÜZ VE DÜZE YAKIN OLDUĞU VE JEOLJİSİNİ GENELLİKLE ALÜVYON VE YER YER SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU REZİDÜEL BİRİMLERİN OLUŞTURDUĞU ALANLARDIR.

YAPILAN ÇALIŞMALAR SONUCUNDA ALÜVYONUN HAKİM OLDUĞU ALANLARDA SIVILAŞMA BEKLENMEMEKTEDİR. YAPILAN OTURMA HESAPLARINDA ELDE EDİLEN OTURMA MİKTARI KABUL EDİLEBİLİR SINIRLAR İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. ANCAK ALÜVYON, SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU REZİDÜEL BİRİMLER YANAL VE DÜŞEY ÖNDE HETEROJEN ÖZELLİĞE SAHİP OLDUKLARINDAN FARKLI VE ANI OTURMA GİBİ MÜHENDİSLİK SORUNUYLA KARŞILAŞILABİRİ AYRICA "DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK" ŞİŞME DERECESESİNE SAHİP KİLLERDE ŞİŞMEDEN KAYNAKLANACAK MÜHENDİSLİK SORUNLARI NEDENİYLE BU ALANLAR YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN "ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA V.B. SORUNLU ALANLAR" OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE RAPOR EKİNDE, YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA "ÖA -5.1" SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.

BU ALANLARDA;

- ZEMİN-TEMEL ETÜTLERİNDE TEMEL ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA ŞİŞME, OTURMA, FARKLI OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ, SIVILAŞMA, ZEMİN BÜYÜTMESİ, HAKİM PERYOTİRDELENEREK GEREKMEŞİ HALİNDE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- ALÜVYON, SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU REZİDÜEL BİRİMLERDE BELİRLENEN ŞİŞME PROBLEMİNE YÖNELİK AYRINTILI ÇALIŞMALARIN YAPILARAK ŞİŞME PROBLEMLERİNE YÖNELİK ALINABİLECEK ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- ALÜVYON BİRİMLER HETEROJEN ÖZELLİKTE OLUP, YANAL VE DÜŞEY YÖNDE FARKLILIKLAR GÖSTERECEĞİNDEN YAPI TEMELERİNDE FARKLI VE ANI OTURMALAR SEBEP VEREBİLECEĞİ HESAP EDİLEREK OTURMA PROBLEMİNE KARŞI UYGUN TEMEL TİPİ GELİŞTİRİLMELİDİR.
- İNCELEME ALANINDAKİ SÜREKLİ AKAR VE MEVSİMSSEL AKIŞ GÖSTEREN TÜM ANA VE TALİ DERELER İÇİN SELLENME VE TAŞKIN RİSKİ AÇISINDAN PLANLAMA ÖNCESİ GÜNCEL DSİ GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞE BAĞLI KALINARAK PLANLAMAYA GİDİLMELİDİR.
- MEVCUT VE KAZILARDA OLUŞACAK ŞEYLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.
- YERALTISUYU, YÜZEY VE ATIK SULARIN ORTAMDAN UZAKLAŞMASINI SAĞLAYACAK DRENaj SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.
- YAPI TEMELLERİ AYNI JEOLJİK, LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ HOMOJEN BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- YOL, ALT YAPI, KOMŞU PARSEL VE BİNA GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMİ YAPILMAMALIDIR.
- ALÜVYON BİRİMLERDE YERALTISUYU YÜZEYE YAKIN OLDUĞUNDAN DERİN TEMEL VE YAPILACAK BODRUMLU YAPILARDA YERALTISUYUNA KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

7- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

8- ENERJİ NAKİL HATTI YAKLAŞMA MESAFESİ İLGİLİ KURUMLARCA BELİRLENEN MİNİMUM YAKLAŞMA MESAFESİNE UYULACAKTIR. BU HATTIN GEÇTİĞİ ALANLARDA İLGİLİ İDAREDEDEN (TEDAŞ, TEİAŞ) GÖRÜŞ ALINMALIDIR.

9- UYGULAMAYA GEÇİLMEYEN ÖNCE MUTLAKA KAT DURUMUNA BAKILMAKSIZIN HER PARSEL İÇİN PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİNİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

10- YÜKSEK GERİLİM HATTI VEYA ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN ALANLARDA "KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ" GEÇERLİ OLUP, BU PARSELLER DE YAPILACAK YAPILAŞMALARINDAN ÖNCE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

11- UYGULAMA İMAR PLANINDA MEYDAN, PARK VE YEŞİL ALAN KULLANIMI VERİLEN ALANLARDA, ZEMİN ALTINDA OTOPARK KULLANIM AMACIYLA YAPI YAPILABİLİR.

12-İNŞAAT ALANI HESABI (EMSAL-KAKS), NET İMAR ADASI VEYA PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. HER FONKSİYON ALANI KENDİ İÇİNDE DEĞERLENDİRİLİR. BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MEVZUATLA BELİRLENEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. FAKAT YÖNETMELİĞİN 5. MADDESİNİN 8. FIKRASINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR DIŞINDA YAPILACAK EMSAL HARİCİ ALANLARIN TOPLAMI İMAR PARSELİNİN TOPLAM EMSALE ESAS ALANININ %30'UNU AŞAMAZ.

ÖZEL HÜKÜMLER

13- KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANI VE GELİŞME KONUT ALANLARINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE VERİLMİŞTİR.

- AYRIK(A) VEYA İKİZ NİZAMDA: AZAMİ BİNA CEPHESİ MAX 30 METREDİR.
- " KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYACA CEVAP VERECEK MAMÜLLERİN SATIŞ ÜNİTELERİ KREŞ, SPOR ÜNİTELERİ, YÖNETİM BİRİMLERİ, BAKKAL, MANAV, KASAP, LOKANTA, OTOPARK VB. TİCARİ KULLANIMLAR YAPILABİLİR. ZEMİN KATTA BULUNAN İŞ YERLERİNE BACA VE TUVALET YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- BÖLGENİN TURİZM POTANSİYELİNDEN DOLAYI, KONUT ALANLARINDA UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINDA HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILMADAN, İMAR PLANINDAKİ MEVCUT YAPILAŞMA KOŞULLARI DAHİLİNDE EV PANSİYONCULUĞU YAPILABİLİR.
- BAĞIMSIZ BÖLÜM EMSAL ALANI 40 M2 DEN KÜÇÜK KONUT YAPILAMAZ.
- KONUT BÖLGELERİNDE İMALATA DÖNÜK OLMAYAN GÜNLÜK KÜÇÜK PERAKENDE TİCARET KULLANIŞLARI (BAKKAL, MANAV, KASAP, LOKANTA VB) YAPILMASINA İZİN VERİLEBİLİR.
- KONUT ALANLARINDA SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ CEPHE ALDIĞI TRETUVARDAN İTİBAREN 1,00 METREDİR. KAT YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 3,00 M. MAKSİMUM 3,20 METREDİR.
- KONUT YAPILARINDA YÖNETMELİKTEKİ MİNİMUM PİYES ÖLÇÜLERİNE GÖRE ODA ÖLÇÜLERİNİN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR. SANDIK ODASI, DEPO, ARDIYE VB. ALANLAR EN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA BİR ADET YAPILABİLİR.
- KONUT ALANLARINDA TAKS %40'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA; TAKS'İN %20 Sİ KADAR VE EMSAL HESABINA KONU EDİLMEYEN AÇIK ZEMİN TERASI YAPILABİLİR. KAPALI ALAN OLUŞTURULAMAZ.

14-GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI:

BU ALANLARDA PLAJ-SOYUNMA KABİNLERİ, SPOR TESİSLERİ, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, KÜÇÜK SATIŞ ÜNİTELERİ, LOKANTA GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE KONAKLAMAYA YÖNELİK TESİS YAPILAMAZ. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP BELİRTİLMİYEN YERLERDE EMSAL (KAKS); 0.20 VE YENÇOK:4.50 METRE UYGULANACAKTIR.

GÜNÜBİRLİK ALAN İLE TURİZM TESİSİ ARALARINDA İMAR PLANINDA YOL GEÇMESİ DURUMUNDA TURİZM TESİSİ İLE BAĞLI BULUNDUĞU GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI ARASINDA İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ÜST YA DA ALT GEÇİT YAPILABİLİR.

15-BU PLAN VE PLAN NOTRALRINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, ARSUZ İLÇESİ 1.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI GEÇERLİDİR.

Bilgi ve gereği için ilgililere saygıyla sunulur.


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

BÜLENT BÜYÜKAŞIK
ŞEHİR PLANCISI Y.TÜ
Baray Cad. Ay Sk. No:1/1 Tlf: 0 326 212 40 02
Konatlı V.D. 193 006 0987 - ANTAKYA
Kart No: 29896 - Oda Sicil No: 2131