

HATAY İLİ İSKENDERUN İLÇESİ  
DENİZCİLER MAHALLESİ YAKLAŞIK 375 HEKTAR ALANDA  
HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANAN  
REVİZYON VE İLAVE NAZİM İMAR PLANINA UYGUN  
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2023

## İçindekiler

1. GİRİŞ .....	6
1.1. AMAÇ .....	6
1.2. KAPSAM .....	6
1.3. YÖNTEM.....	6
2. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	7
2.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUM VE KİMLİK.....	7
2.2. İDARİ YAPI VE SINIRLAR.....	9
2.3. TARİHSEL GELİŞİM .....	9
3. ÇALIŞMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	12
3.1. DOĞAL YAPI.....	12
3.1.1. YER ŞEKİLLERİ.....	13
3.1.2. PLATOLAR VE OVALAR .....	13
3.1.3. AKARSULAR .....	14
3.1.4. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ .....	15
3.1.5. DEPREMSELLİK.....	16
3.2. DEMOGRAFİK YAPI.....	17
3.2.1. NÜFUS ARTIŞ HIZI .....	19
3.2.2. NÜFUS YOĞUNLUĞU .....	20
3.2.3. HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ .....	24
3.2.4. GÖÇ .....	24
4. MEVCUT İMAR PLANLARI.....	25
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	25
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI .....	27
5. NÜFUS PROJEKSİYONU VE KİŞİ BAŞI DONATI HESABI TABLOLARI .....	28

5.1. NÜFUS HESAPLARI.....	28
5.2. YERLEŞİK KONUT ADALARINDA NÜFUS HESABI .....	28
5.3. GELİŞME KONUT ADALARINDA NÜFUS HESABI .....	30
5.4. TİCARET-KONUT ADALARINDA NÜFUS HESABI.....	31
5.5. KİŞİ BAŞI DONATI HESABI TABLOSU .....	32
6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	32
7. MİKROBÖLGELEME ETÜDÜ .....	37
7.1. Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar	38
7.2. Önlemler Alanlar 5.1a (ÖA-5.1a): Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar .....	39
7.3. Önlemler Alanlar 5.1b (ÖA-5.1b): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar .....	40
7.4. Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler .....	41
7.5. Afete Maruz Bölge (AMB): .....	41
8. PLANLAMA KARARLARI .....	42
8.1. İSKENDERUN İLÇESİ DENİZCİLER MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI .....	42
8.2. ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK KARARLAR.....	46
8.2.1. 03/02/2023 TARİH VE 29 SAYILI İSKENDERUN BELEDİYE MECLİS KARARLARI.....	46
8.2.2. 14/09/2023 TARİH VE 178 SAYILI HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİS KARARLARI .....	50
9. PLAN NOTLARI.....	55

### ***Tablolar Listesi***

Tablo 1: İskenderun İklim Tablosu .....	15
Tablo 2: Hatay İli İlçeleri Km <sup>2</sup> 'ye Düşen Kişi Sayısı.....	17
Tablo 3: Yıllara Göre İskenderun Nüfusu ve Hatay Nüfus İçindeki Oranı.....	18
Tablo 4: Denizciler Mahalle Nüfusu ve İlçe Nüfusuna Oranı .....	19
Tablo 5: Mahalleler Bazında Nüfus ve Nüfus Yoğunluğu.....	21
Tablo 6: Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü (Kişi) .....	24
Tablo 7: Denizciler Yıllara Göre Nüfuslar.....	28
Tablo 8: Denizciler Projeksiyon Nüfusları.....	28
Tablo 9: Örnek Yerleşik Konut Alanı Nüfus Hesabı .....	29
Tablo 10: Örnek Gelişme Konut Alanı Nüfus Hesabı .....	31
Tablo 11: Örnek Ticaret-Konut Alanı Nüfus Hesabı .....	32

### ***Grafikler Tablosu***

Grafik 1: İskenderun Sıcaklık Grafiği .....	15
Grafik 2: İskenderun İlçesi Yıllık Nüfus Artış Hızı .....	20

### ***Haritalar Tablosu***

Harita 1: Hatay İli Konum Haritası .....	7
Harita 2: Hatay İlçeleri .....	8
Harita 3: İskenderiye Körfezi (1911) IRCICA Arşivi.....	11
Harita 4: Hatay İli Fiziki Haritası.....	13
Harita 5: Hatay Deprem Haritası.....	16
Harita 6: İskenderun Mahalle Bazında Nüfus Yoğunluğu .....	22
Harita 7: Denizciler Mahallesi Nüfus Yoğunluğu.....	23
Harita 8: Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	26
Harita 9: 08.03.2019 Tarihinde Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	27
Harita 10: Yerleşik Konut Adası .....	28

Harita 11: Gelişme Konut Adası .....	30
Harita 12: Ticaret-Konut Adası.....	31
Harita 13: İskenderun İlçesi Denizciler Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı.....	42
Harita 14: Hatay Büyükşehir Belediyesi Meclisi Tarafından 14.09.2023 tarih ve 178 Sayılı Karar ile Tadilen Onaylanan Plan .....	53

## 1. GİRİŞ

Bu rapor Hatay ili İskenderun İlçesi Denizciler Mahallesi'ne ait alanda yapılan Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında tamamlanan analiz, mevcut durumun değerlendirilmesi ve plan çalışmaları sonucu oluşmuştur. İskenderun ilçesini kapsayan planlama alanları incelenmiş olup doğal yapı, sosyo-ekonomik yapı ve mevcut planlara ilişkin analizler yapılmıştır. Bu analizler doğrultusunda yapılan çıkarımlar sonucunda uygulama imar planı revizyonu tamamlanmıştır.

### 1.1. AMAÇ

Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun amacı; nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olmak üzere planlanmasıdır.

### 1.2. KAPSAM

Türkiye'nin Hatay iline bağlı İskenderun ilçesi Denizciler Mahallesi demografik durumu, sosyo-ekonomik yapısı, doğal yapısı, kentsel teknik altyapı verilerinin incelenerek; mevcut durum analizinin yapılması ve bu doğrultuda planlama yaklaşım ilkeleri belirlenerek uygulama imar planının hazırlanmasıdır.

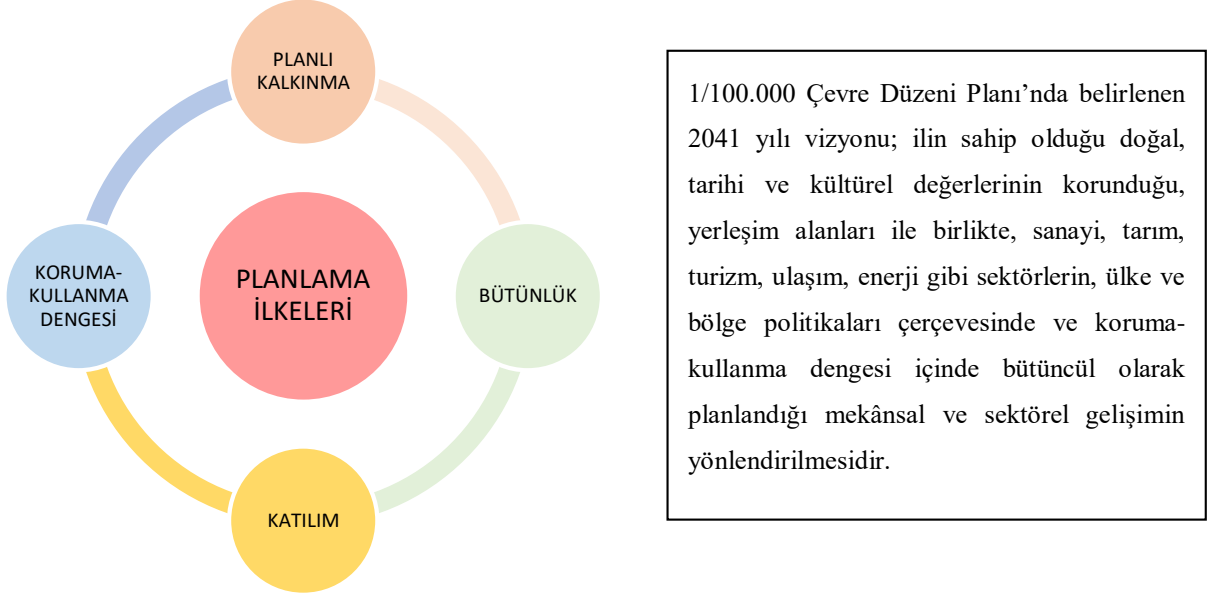
Planlama alanı yaklaşık 375 hektar olup Denizciler Mahallesi'ni kapsamaktadır.

### 1.3. YÖNTEM

İskenderun Planlama Çalışmaları kapsamında veri toplama sürecinden sonra bilgisayar ortamında hazırlanan analiz paftaları, tablolar ve raporlar ile bir analiz sürecine varılmıştır. Analizler belirlenen ana başlıklar altında değerlendirilmiş ve güçlü-zayıf yönler ve fırsat-tehditler belirlenmiştir.

1/100.000 Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 Nazım İmar Planından alınan referanslar ve yaklaşımlar çalışmanın yönünü şekillendirmiştir. İskenderun kentinin doğudan Amanos Dağları, batıdan İskenderun Körfezi gibi önemli doğal sınırlarının bulunması ve Körfezde

bulunan İskenderun limanının ve bu doğrultuda gelişen sanayi sektörünün kenti ekonomik, sosyal ve fiziksel açıdan farklılaştırması, 1/1000 analiz çalışmalarını yönlendiren bir kriter olmuştur.



Şekil 1: Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama İlkeleri

## 2. PLANLAMA ALANININ TANIMI

### 2.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUM VE KİMLİK



Harita 1: Hatay İli Konum Haritası

Kaynak: Ofis Çalışması

İskenderun, Hatay İlinin en büyük ikinci ilçesidir, İskenderun Körfezinin doğu kesiminde yer alır. Hatay İli, ülkemizin en güneyinde yer alan kent niteliğindeki yerleşme merkezidir. Hatay ili Batıda Akdeniz, güney ve doğudan Suriye, kuzeyden Adana, Osmaniye ve Gaziantep ile sınırlıdır. Altınözü, Antakya, Arsuz, Belen, Defne, Dört Yol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas, Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı olmak üzere toplam 15 ilçesi vardır.



Harita 2: Hatay İlçeleri

Kaynak: Ofis Çalışması

### **Kentsel Kimlik:**

İskenderun Akdeniz Bölgesi'nde yer alır. Karayolu, denizyolu, demiryolu ulaşımı bakımından avantajlı bir konuma sahip olan İskenderun kenti; Ortadoğu ülkelerine yönelik bir aktarma merkezidir. Kentte 1975'lerden sonra lokomotif sektör olan Sanayi Sektörü 2000'lerden itibaren yerini Hizmet Sektörüne bırakmıştır. Karayılan ve Denizciler mahallelerinde 70'lerden sonra gelişen sanayi sektörü bu kentlerde 90'lar sonrası; nüfusunun büyük bölümü sanayide çalışan, banliyö kentlerin ilk örneklerini oluşturmuştur. İstihdam olanakları çevre kentlere göre daha iyi olan İskenderun kenti çevre illerden ve bölgelerden göç alan bir yerleşim merkezidir. Kent merkezi tek odaklı bir yerleşme olmamakla beraber banliyö



kentlerle çok odaklı, birbirini tamamlayan yerleşmelerden oluşan bir sanayi, hizmet ve tarım kentidir.

## 2.2. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

İskenderun İlçesi, 11.07.1939 tarihinde, 3711 sayılı kanun ile kurulmuştur. 1939 yılından bu yana ilçe statüsünde bulunan İskenderun, 2012 çıkarılan 6360 Sayılı büyükşehir yasasıyla, İskenderun ilçesinin idari sınırları İskenderun Belediyesi'ne bağlanarak belde belediyeleri kapatılmıştır. İskenderun Belediyesi sınırları içerisinde toplam 45 mahalle bulunmaktadır.



## 2.3. TARİHSEL GELİŞİM

Alexandria, Helen diline göre, Alexandros (İskender) Yurdu anlamındadır. Aynı adı taşıyan diğer kentlerden ayrılması için, Kilikya'daki bu kente, Roma döneminde, Alexandria Minor (Küçük Alexandria), Haçlılar döneminde de Alexandretta denmiştir.

### Tarih Öncesi Dönem

Kentin kuruluşu tarih öncesi devirlere uzanmaktadır. Karaağaç mevkiindeki Telli köy adını taşıyan höyükte Mc. Evan'ın bulduğu bazı çanak parçaları buranın antik çağ öncesi yerleşime açıldığını göstermektedir. M.Ö. 2000'li yıllarda burada Hititlere bağlı Kadu Beyliği'nin kurulduğu bilinmektedir. M.Ö. 1200'lü yıllardan önce Fenikeliler burada "Myriaydus" adıyla

bir koloni kurmuştur. Bu kentin kalıntılarına rastlamak mümkündür. M.Ö. 7. yy. Türk asıllı bir millet olan Hurriler'in eline geçen İskenderun ve çevresi M.Ö. 6. Yy Perslerin eline geçmiştir.

### **Büyük İskender Dönemi**

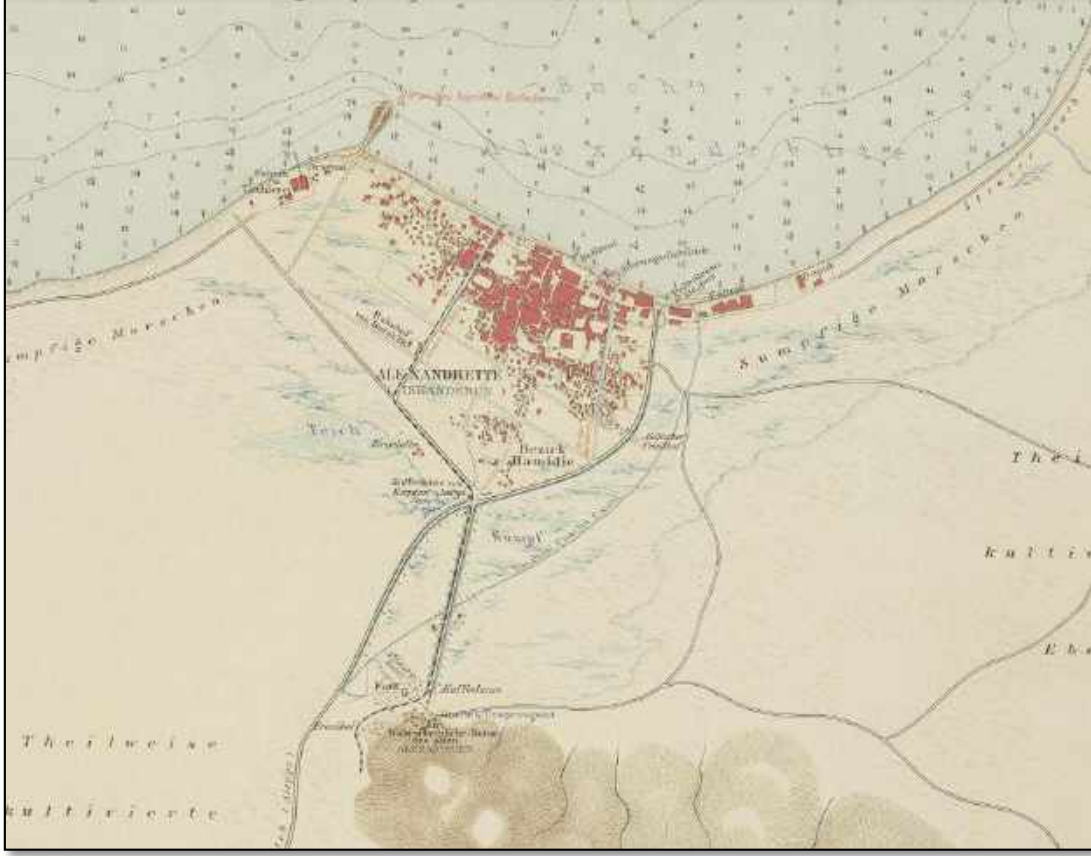
İskenderun gerçek anlamıyla; Perslerin bölgede hakimiyetini yitirmesiyle, MÖ 333 yılında, Asya seferine çıkmış olan Makedonya Kralı Büyük İskender'in, Pers İmparatoru III. Darius'u İsos Vadisi'nde yenilgiye uğratmasıyla kurulmuştur. Bu kenti İskender'in adının verildiği diğer kentlerden ayırmak için buraya, "Küçük İskenderiye" anlamına gelen Alexandretta denilmiştir.

### **Roma Dönemi**

Roma hakimiyeti başladıktan sonra İranlıların istilasına uğrayan, kalesi tahrip edilip, yeniden inşa edilen şehrin adı Peutinger tabularında, bu bölgede cüzzam hastalığı yayılmış olduğu söylentileriyle Alexandria Scabiosa olarak gösterilmektedir. Yine düzeltme amacıyla 4. yüzyıldan itibaren "Küçük İskenderiye" de denilmiştir. İslam kaynaklarında ismi İskenderiye-İskenderuna olarak geçen şehir Doğu Roma-İslam rekabeti sırasında defalarca el değiştirmiş, önce Büyük Selçuklu Devleti'ne, sonra Eyyubilere geçmiş, Birinci Haçlı seferi sırasında Tancrede tarafından zapt edilmiştir (1097). Antakya Dukalığının Mısır Memluk Devleti tarafından ortadan kaldırılması üzerine 14. ve 15. yüzyılda bu bölge Memlûklerin Halep Valiliği ve bazen de Dulkadiroğulları Beyliği'nin nüfus sahasında kalmıştır. 16. yy. ilk yarısında Osmanlı hâkimiyetine girmiştir.

### **Osmanlı Dönemi**

İskenderun'un uzun süre bir devletin bayrağı altında yaşaması Osmanlı İmparatorluğu ile mümkün olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu zamanında ticari ve stratejik özelliğini güçlendiren İskenderun, Doğu Akdeniz ticaretinde önemli bir liman vazifesi görmüş ve Ortadoğu ile olan ithalat ve ihracatta önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Yıllarca Osmanlı sınırları içinde kalan İskenderun, I. Dünya Savaşı içinde altı kez bombalanmış ve savaşın son günlerinde İngilizlerin işgaline uğramıştır. (9 Kasım 1918) Mondros Ateşkes Antlaşması'nın imzalanması üzerine 12 Kasım 1918 günü İskenderun Fransız askerleri tarafından işgal edilmiştir. 21 Ekim 1921 de Fransa ile imzalanan Ankara Antlaşması doğrultusunda Hatay'da *İskenderun Sancak İdaresi* kurulmuştur. Suriye'de manda idaresi kurulurken, nüfusun yarısından fazlası Türklerden oluşan İskenderun Sancağı, merkez olmuş ve muhtariyet kazanmıştır. (1925) 1938 yılına kadar Fransız işgalinde Hatay'ın bir sancağı olarak kalmıştır.



Harita 3: İskenderiye Körfezi (1911) IRCICA Arşivi

Kaynak: (Sandalcı, 2005)

### **Cumhuriyet Dönemi**

1937 yılında Suriye'ye bağımsızlık verilirken, Türk Hükümetinin müdahalesi ile bağımsız Hatay Devleti kurulmuş, bir yıl sonra bu meclis Hatay'ın anavatanına katılması kararı almıştır.

Sonuç olarak Hatay'da kentler başta olmak üzere yerleşmelerin dağılışı, yeryüzü şekilleri ve tarihi sebeplerin etkili olduğu, buna bağlı olarak da kıyı ve ovaların daha yoğun nüfuslandığı söylenebilir. Zira sanayi ve ulaşım hatlarının dağılışı da topografya belirleyici bir faktördür.

Hatay'da 1940-2009 yılları arasındaki kentleşme hareketlerinin temelinde tarım ve tarıma dayalı sanayi başta olmak üzere metalürji sanayi, ulaşım ve ticari faaliyetler etkin rol oynamıştır. 1950'ye kadar kırsal karakterli yerleşmeler ağırlıktadır ve kentin ekonomisi tarıma dayalıdır. 1950-1970 döneminde ise kırsaldan kente göçler başlamış, tarım ve tarıma dayalı sanayinin ekonomide etkinliği artmıştır. 1975'de İskenderun Demir-Çelik fabrikasının kurulmasıyla kıyı bandında kentsel gelişme hızlanmış ve 2000'lerde kentleşme oranı %45'lere

ulaşmıştır. Sanayinin hâkim sektör konumuna gelmesiyle beraber sanayi alanlarının çevresinde nüfusunun büyük bölümü sanayide çalışan ve merkezi özelliği bulunmayan banliyö kentler oluşmaya başlamıştır. Bunun sonucunda 1987'de Karayılan ve Denizciler yerleşmelerinde Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Sanayinin kentteki etkileri İskenderun ve çevresiyle sınırlı kalmış, Amanos Dağlarının doğusuna yansımamıştır.

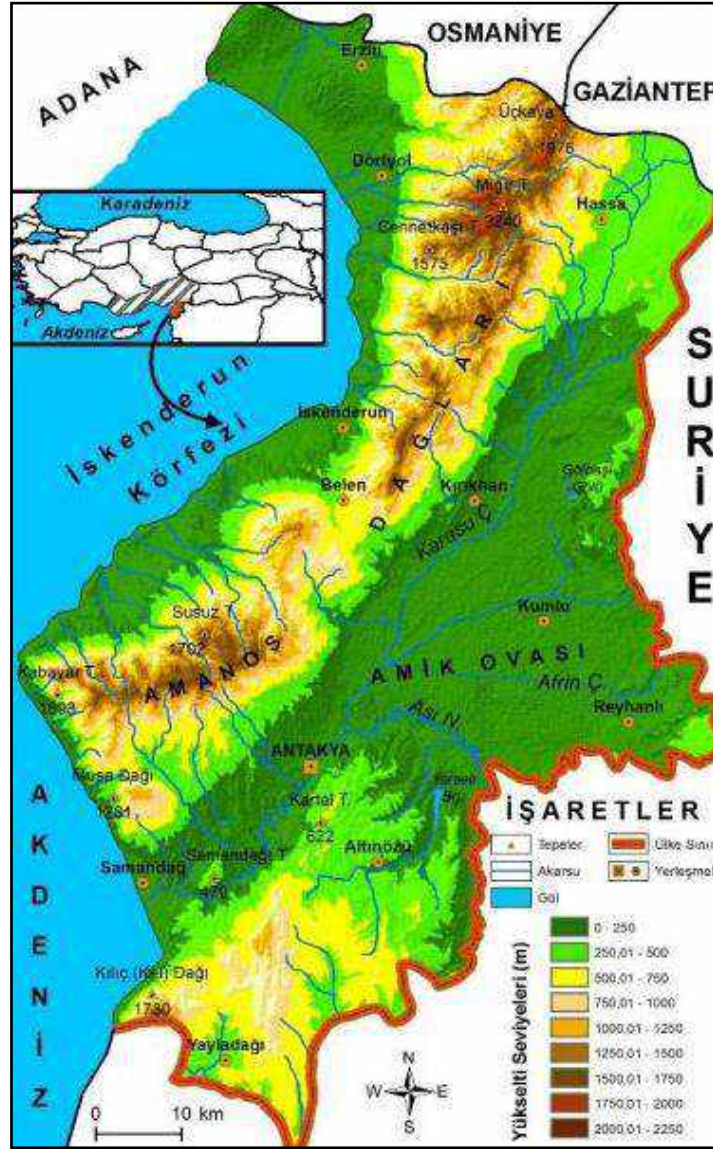
2000 Sonrası hâkim sektör olarak hizmetler sektörü ön plana çıkmıştır ve kentin gelişimi hizmet sektörü çerçevesinde devam etmiştir. İskenderun kentinin Türkiye ve Arap ülkeleri arasında geçiş sahası oluşturması ulaşım ve ticari fonksiyonların canlı kalmasına ve kentin bu ticari koridorun merkezi konumuna gelmesinde etkili olmuştur.

### **3. ÇALIŞMA ALANININ MEVCUT DURUMU**

#### **3.1. DOĞAL YAPI**

İskenderun ilçesinin batı bölümünü Akdeniz çevreler, doğusu ise Amanos Dağları'na dayamış bir haldedir. İskenderun Körfezi'nin güneybatıdan gelip kuzeye devam ettiği ovada yerleşmiştir. Amanos Dağları'nın eteklerinde, genişliği 5 km<sup>2</sup>'yi bulan alan üzerinde kurulmuş olan İskenderun'un yüzölçümü 247 km<sup>2</sup>'dir. 37 derece kuzey enlemi ile 36-37 derece doğu meridyenleri üzerinde yer almaktadır.

İskenderun kentinin doğal yapısı ve topografyası kara, deniz ve hava ulaşımına elverişli bir kent olmasının en önemli nedenlerindedir. Körfezin kıvrımları ve şehrin bu kıvrımlara paralel olarak serilişi, ayrı bir özellik kazandırır. İskenderun Körfezi ise Akdeniz'in Hatay ve Adana illeri arasına sokulmuş olan en doğu noktasıdır. Kara ve deniz ulaşımında hizmetlerin oldukça gelişmiş olduğu bölgede, İskenderun Limanı Türkiye'nin Akdeniz kıyısında bulunan en büyük ikinci limanıdır. Geçmişte Orta Doğu'da yaşanmış olan bunalımlardan dolayı Beyrut'un eski önemini yitirmesi körfez ve çevresine değer kazandırmıştır. İskenderun Körfezi, Hatay'ın batısını Güvercinkaya'dan başlayarak Yeşilkent'e dek kuşatır. Körfez ilde yaklaşık 152 km'lik bir kıyı oluşturur. Akdeniz'in bu kesimlerinde tuzluluk oranı, binde 38-39, ortalama sıcaklık ise 22,2 °C'dir. Yöredeki doğal plajlar, ülke turizmi açısından son derece önemlidir.



Harita 4: Hatay İli Fiziki Haritası

### 3.1.1. YER ŞEKİLLERİ

Hatay ve çevresi yoğun tektonizmaya maruz kaldığından yeryüzü şekilleri açısından çeşitlilik gösterir. Bu nedenle ilde başlıca ana yeryüzü şekillerini dağ, plato, graben alanı ve ovalar oluşturmaktadır. Bunların dışında, birikinti koni ve yelpazeleri ile geçişi sağlayan yamaçlar gibi diğer yeryüzü şekilleri de mevcuttur.

### 3.1.2. PLATOLAR VE OVALAR

Hatay İlindeki en önemli plato alanı Kuseyr Platosu'dur. Bu plato doğu, batı ve kuzeyden Asi Nehri ve kolları, güneyden de Kureyşi Deresi ve kolları tarafından parçalanmış, jeomorfolojik bir üniteyi meydana getirmektedir. Yaklaşık 1.000 km<sup>2</sup> alan kaplayan platonun doğu-batı genişliği 30 km, kuzey-güney uzunluğu ise 50 km dolayındadır. Özellikle

tektonokarstik oluşumlu uvala ve polye gibi jeomorfolojik birimlere sıkça rastlanmaktadır. Ayrıca, faylanma ve tektonik çarpılmanın da etkili olduğu plato alanında çok kısa mesafelerde önemli yükselti farklılıkları görülür. Platodaki en yüksek nokta Ziyaret Dağı (1.235 m)'dir.

### **3.1.3. AKARSULAR**

#### **Asi Nehri:**

Türkiye'nin önemli akarsularından olan Asi Havzası, Hatay İli sınırları içerisinde bulunmaktadır. Suriye'den doğan ve Lübnan Dağları'ndan inen akarsularla beslenen Asi Nehri'nin Türkiye sınırları içindeki uzunluğu yaklaşık olarak 97 km'dir. Lübnan'ın Elbekaa vadisinden çıkıp Suriye'yi geçtikten sonra Etun yöresinde Türkiye'ye girer. Küçük Asi ile birleşerek Samandağı'nda bir delta oluşturup Akdeniz'e dökülür. Kuzeye doğru 50 km boyunca Suriye ile sınırlarımızı çizdikten sonra Amik Ovası'ndan yurda girer. Geniş bir yayla olan Antakya'yı geçer ve güneybatı yönünde ilerleyerek Samandağ'dan Akdeniz'e dökülür. Yolu üzerinde bulunan Amik Ovası bataklıklarla kaplıdır. Bu çevredeki suların kanallarla Asi Nehri'ne bağlanarak, bataklıkların kurutulması yıllardır sürdürülmektedir. Ovanın düzlüğü ve kotun elverişsizliği, çalışmaları zorlaştırmaktadır. Asi Nehri taşkın dönemlerinde çok hızlı kabarıp, geniş alanları sular altında bıraktığı için bu adı almıştır. Kimi yıllarda tümüyle kurur. Asi Nehri'nin yıllık su potansiyeli 1200 hm<sup>3</sup> /yıl, debisi 67 m<sup>3</sup> /s dir. Sulama amaçlı kullanıldığından yaz aylarında tamamen kurumaktadır.

#### **Afrin Cayı:**

Gaziantep'teki Saf Dağlarından doğar. Suriye topraklarına girer. Reyhanlı ilçesinin kuzeyinde Hatay İl Sınırlarına girer ve kurutulan Amik Gölünün yatağında Karasu ile birleşir. Uzunluğu 160 km, ortalama yıllık debisi: 1,13 m<sup>3</sup>/s dir. İl toprakları içindeki uzunluğu 24 km'dir.

İskenderun ilçesinde yaz ve kış aylarında sürekli akan akarsu bulunmamaktadır. Yalnızca Zıffın Pınarı, Alibaba ve Taşoluk pınarları bulunmakta, yeraltı suları da içme suyu olarak kullanılmaktadır. Aşkarbeyli, Şekere, Kısıık ve Yarıkaya dereleri yağış sularını getiren en önemli derelerdir. Debisi az olan bu akarsuların şehir suyuna katkıları yoktur. Şehrin kuzeydoğu ve batı kısımları yeraltı suyu rezervi açısından zengindir. (Okur, 2000)

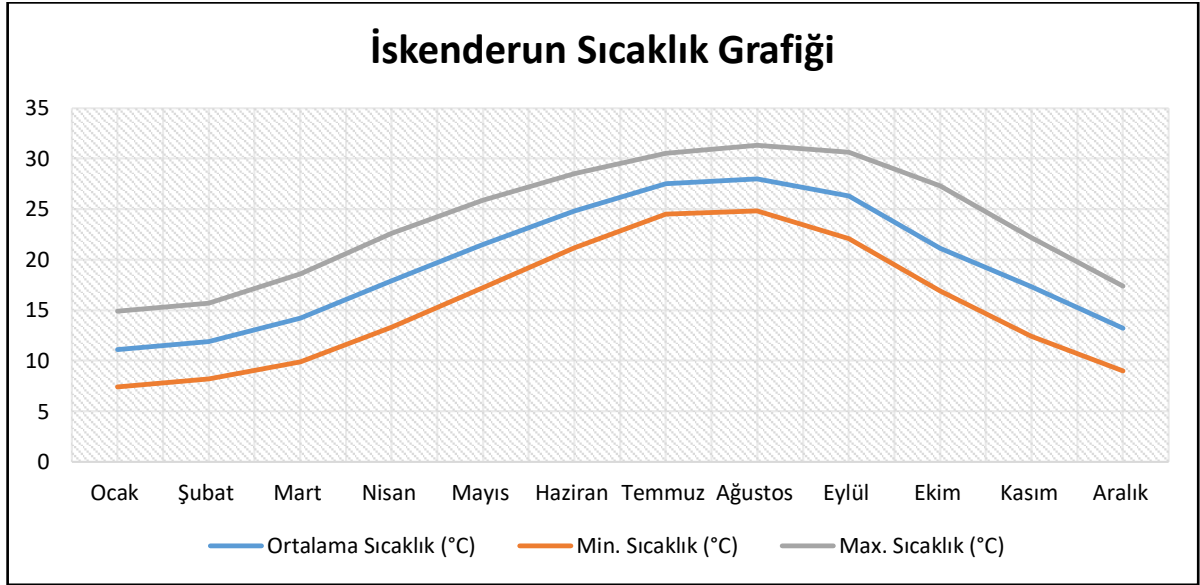
### 3.1.4. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

İskenderun ilçesi Akdeniz havzasında ve genel anlamda deniz etkisine açık bir konumda olduğu için Akdeniz iklimi hâkimdir. İlçede sıcak ve ılıman bir iklim hâkimdir. İklim grafiğine baktığımızda 7 mm yağışla Temmuz yılın en kurak ayıdır. Ortalama 113 yağış miktarıyla en fazla yağış Ocak ayında görülmektedir. Sıcaklık grafiğinde ise 28.0 sıcaklıkla Ağustos yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 11.1 olup yılın en düşük ortalamasıdır.

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
<b>Ortalama Sıcaklık</b>	11.1	11.9	14.2	17.9	21.5	24.8	27.5	28	26.3	21.1	17.3	13.2
<b>Min. Sıcaklık</b>	7.4	8.2	9.9	13.3	17.2	21.2	24.5	24.8	22.1	16.9	12.4	9
<b>Max. Sıcaklık</b>	14.9	15.7	18.6	22.6	25.9	28.5	30.5	31.3	30.6	27.3	22.2	17.4
<b>Yağış (mm)</b>	113	95	96	66	52	29	7	15	33	89	81	107
<b>Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)</b>	4.2	5.1	6.1	7.2	9.0	10.3	9.5	9.3	8.8	7.5	5.6	4.0

Tablo 1: İskenderun İklim Tablosu

Kaynak: (<https://tr.climate-data.org/>, 2021)



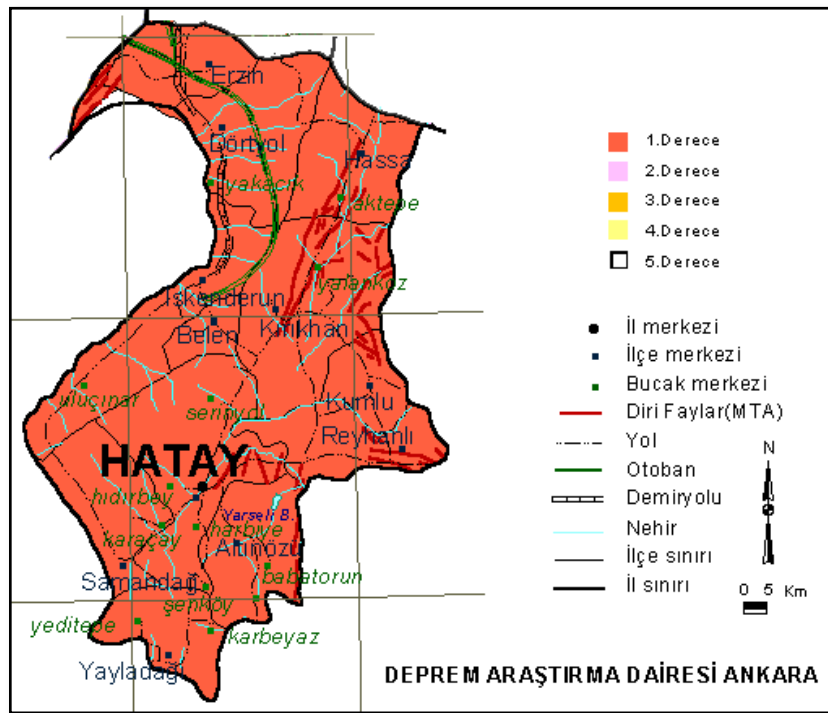
Grafik 1: İskenderun Sıcaklık Grafiği

### 3.1.5. DEPREMSELLİK

Yeni yapılan deprem haritası 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye haritasında bazı değişiklikler olmuştur. Hatay ilinin deprem riski azalmış olması en önemli değişikliklerden birini oluşturmaktadır.

Hatay ili, Ölü Deniz ve Doğu Anadolu Fay hattının kesişiminde yer almaktadır. Ölü Deniz Fayı, Kızıldeniz-Aden Körfezi'nden başlar ve kuzeye doğru, Doğu Anadolu Fayı ile kesiştiği Türkoğlu ilçesine kadar devam eder. Tarihsel dönemde, Hatay ilinde çok büyük yıkıcı depremler meydana gelmiş, bu depremler büyük can ve mal kayıplarıyla sonuçlanmıştır. Hatay ilini etkileyen en büyük deprem 1872 yılında gerçekleşen 7,3 şiddetindeki deprem olup, bölgede daha sonra bu derecede şiddetli bir deprem olmamıştır. Bununla beraber, bu ilde 20. Yüzyılın sonlarında (1997 yılında), 5,5 M şiddetinde olan orta büyüklükte bir deprem meydana gelmiştir.

İnceleme alanı Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile kabul edilen "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında 1.Derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Büyüklüğü 4,5 eşitinde ya da büyük olan toplamda 25 veri elde edilmiş ve değerlendirilmiştir. Bu bölge içerisindeki 1900–2018 yılları arasındaki depremler incelenmiştir.





### 3.2. DEMOGRAFİK YAPI

Hatay ve çevresi, Anadolu'da yerleşmeye ilk açılan alanlardan biridir. Burada ilk insan faaliyetlerine ait izler M.Ö. III. bine kadar uzanır. Tarihin belirli dönemlerindeki yoğun yerleşme ve nüfus özellikleriyle oldukça dikkat çekmiştir. Ancak Hatay nüfusuna ait sağlıklı verilere 1940 ve sonrasında ulaşmak mümkündür. Hatay'ın 1940 yılındaki nüfusu 246.138'dir. TÜİK verilerine göre il nüfusu 2019 yılında 1.628.894'tür. (Hatay Valiliği, 2019)

2019 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,9 olarak gerçekleşmiştir. Hatay'ın yıllık nüfus artış hızı binde 11,8 (2018 Binde 21,7) olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı bakımından Hatay 81 il içerisinde 22. sıradadır. (Hatay Valiliği, 2019)

İskenderun Körfezinde yer alan İskenderun ilçesi 247 km<sup>2</sup>'lik alanıyla Hatay İlinin %4,4'ünü oluşturur. 2019 yılı ADNKS sonuçlarına göre 248.380 kişinin yaşadığı ilçede km<sup>2</sup>'ye 1005 kişi düşer. Toplam nüfus itibariyle Hatay İlinin %15,2'lik bir bölümünü oluşturan İskenderun, nüfus yoğunluğu bakımından 1. Sırada yer alır. Hatay ilinin 2019 yılı nüfus yoğunluğundan (km<sup>2</sup>'ye 295 kişi) yaklaşık 3 kat daha fazladır.

İlçe	Nüfus (2019, ADNKS)	Alan (km <sup>2</sup> )	Nüfus Yoğunluğu (ki/km <sup>2</sup> )
Altınözü	60.745	392	154,96
Antakya	383.354	703	545,31
Arsuz	92.749	462	200,76
Belen	33.313	184	181,05
Defne	154.820	155	998,84
Dört Yol	125.138	342	365,90
Erzin	41.463	258	160,71
Hassa	56.519	520	108,69
İskenderun	248.380	247	1005,59
Kırıkhan	116.876	715	163,46
Kumlu	13.686	193	70,91
Payas	424.77	157	270,55
Reyhanlı	100.151	367	272,89
Samandağ	122.223	384	318,29
Yayladağı	3.7000	445	83,15
<b>Hatay İli</b>	<b>1.628.894</b>	<b>5.524</b>	<b>294,8</b>

Tablo 2: Hatay İli İlçeleri Km<sup>2</sup>'ye Düşen Kişi Sayısı

İskenderun Nüfusu 1950 öncesinde daha çok kırsal karakterli yerleşmelerden oluşmakta iken, 50'lerden sonra makineleşme ile tarımsal ürünler işlenmeye başlamış, kentleşme oranı artmıştır. 1965'ten sonra kurulan Sanayi Bölgesi ve Demir Çelik Fabrikası ile 2000'lere kadar kent hem kırdan hem de çevre illerden göç almaya başlamış ve nüfus giderek artarak Hatay ili içindeki nüfusun oranı da artmıştır.

Kent nüfusunun 2013 yılında bir kırılma yaşadığı görülmektedir. 2012 yılında 6360 sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" yayımlanarak Arsuz ilçe statüsüne geçerek, İskenderun ilçe sınırlarından çıkartılmıştır. 2013 yılındaki nüfus azalışının temel sebebi ilçe sınırlarının değişmesi, Arsuz ilçesinin ayrılmasıdır.

Yıl	İskenderun Nüfus	Hatay Nüfus	Hatay Nüfusu İçindeki Oranı
1965	118,793	506,154	23%
1970	134,705	591,064	23%
1975	173,816	744,113	23%
1980	209,815	856,271	25%
1985	261,644	1,002,252	26%
1990	259,475	1,109,754	23%
2000	287,384	1,253,726	23%
2007	306,594	1,386,224	22%
2010	331,697	1,480,571	22%
2012	318,780	1,483,674	21%
2013	245,083	1,503,066	16%
2015	246,207	1,533,507	16%
2019	248,380	1,628,894	15%

Tablo 3: Yıllara Göre İskenderun Nüfusu ve Hatay Nüfus İçindeki Oranı

Kaynak: (Genel Nüfus Sayımları ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2021)

	Denizciler	Denizciler İlçe Nüfusuna Oranı	İskenderun İlçe Nüfusu
1990	9,280	4%	259,475
2000	17,495	6%	287,384
2007	16,178	5%	306,594
2008	15,276	5%	304,891
2009	15,804	5%	318,540

İSKENDERUN İLÇESİ DENİZCİLER MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2010	16,319	5%	331,697
2011	17,154	5%	317,751
2012	17,925	6%	318,780
2013	18,783	8%	245,083
2014	20,039	8%	244,970
2015	21,301	9%	246,207
2016	22,648	9%	246,639
2017	23,341	9%	247,220
2018	23,461	9%	248,335
2019	24,189	10%	248,380

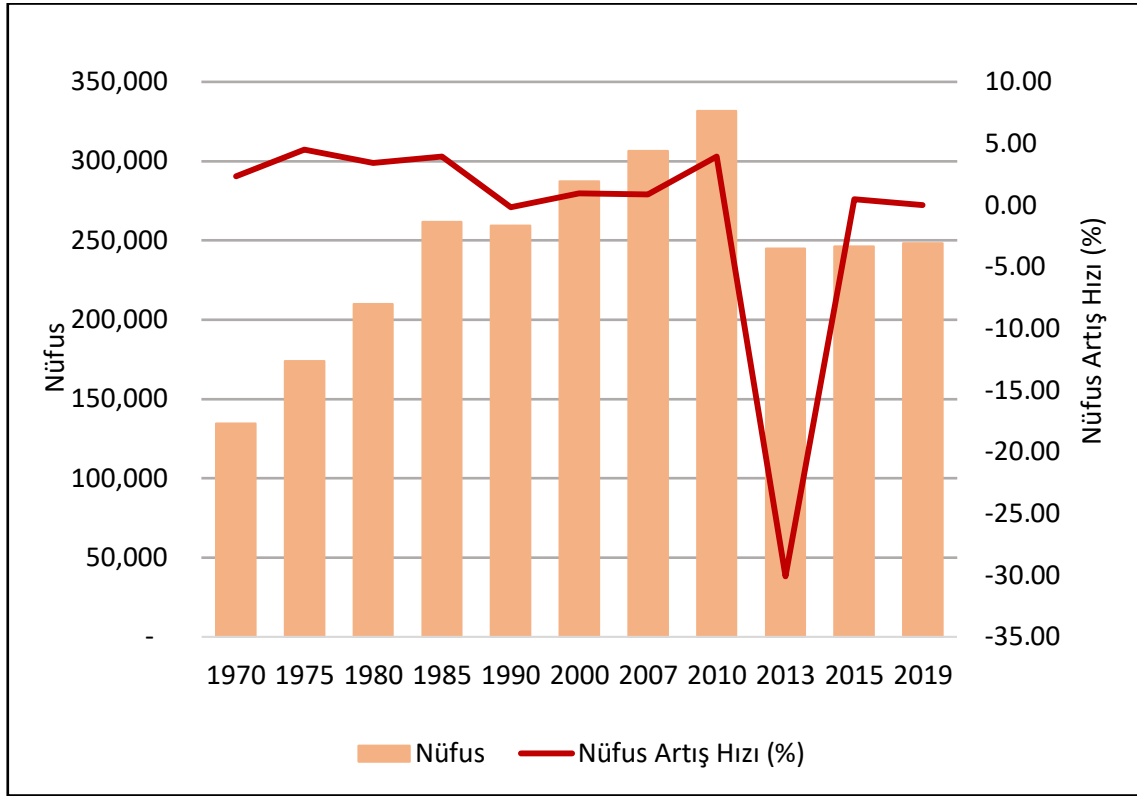
Tablo 4: Denizciler Mahalle Nüfusu ve İlçe Nüfusuna Oranı

Kaynak: (Genel Nüfus Sayımları ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2021)

### 3.2.1. NÜFUS ARTIŞ HIZI

Devlet Planlama Teşkilatı'nın yaptığı Merkezler Kademelenmesi çalışmasına göre; İskenderun, Hatay'ın etkisi dışında olan 4. Kademe bir alt bölge merkezidir ve gelişmişlik düzeyi açısından il merkezinden daha iyi bir durumdadır. İli ikiye ayıran Amanos Dağlarının doğusunda kalan kesimde Antakya, batısında kalan kesimde de İskenderun alt merkez olarak fonksiyon göstermektedir. Bu kesimde İskenderun, Dörtüyl 3. Kademe merkezini doğrudan etkilemektedir ve etki alanı 1272 km<sup>2</sup>'dir. Doğrudan etkilendiği bir alt merkez bulunmamasından dolayı İskenderun kenti göç alan bir konumdadır.

İskenderun, kentsel nüfus artış hızı, doğrusal bir artış-azalış göstermemektedir. 1965-70 yıllarında kentsel nüfus artış hızı %2,36 iken, İskenderun Demir Çelik Fabrikasının yapımına başlanmasıyla 1970-75 yılları arasında bu oran %4,5'a çıkmıştır. Bu dönemde çevre köy ve illerden kent yoğun göç almıştır. 1985 yılında ise organize sanayi bölgesi kurulmasıyla nüfus artış hızı en yüksek değerine ulaşmıştır. 1985-90 yılları arasında ise artış hızı sanayi tesislerinin istihdam kapasitesini doldurmasıyla düşmeye başlamıştır. 2012 yılındaki nüfus artış hızındaki keskin düşüşün nedeni ise Arsuz'un 6360 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile Arsuz'un İskenderun ilçesinden ayrılmasıdır.



Grafik 2: İskenderun İlçesi Yıllık Nüfus Artış Hızı

### 3.2.2. NÜFUS YOĞUNLUĞU

Şehir nüfusunun mahallelere göre yoğunlukları ele alındığında Denizciler mahallesi nüfus yoğunluğunun kentin mahalleler bazında ortalama nüfus yoğunluğu ile yaklaşık olarak aynı olduğu görülmektedir. Yoğunluğu en fazla olan mahallenin 3534 kişi ile Hürriyet mahallesi olduğu görülmektedir. Denizciler mahallesi ise nüfusu en fazla olan mahalle olmasına rağmen nüfus yoğunluğu 76.6 ki/ha olmaktadır.

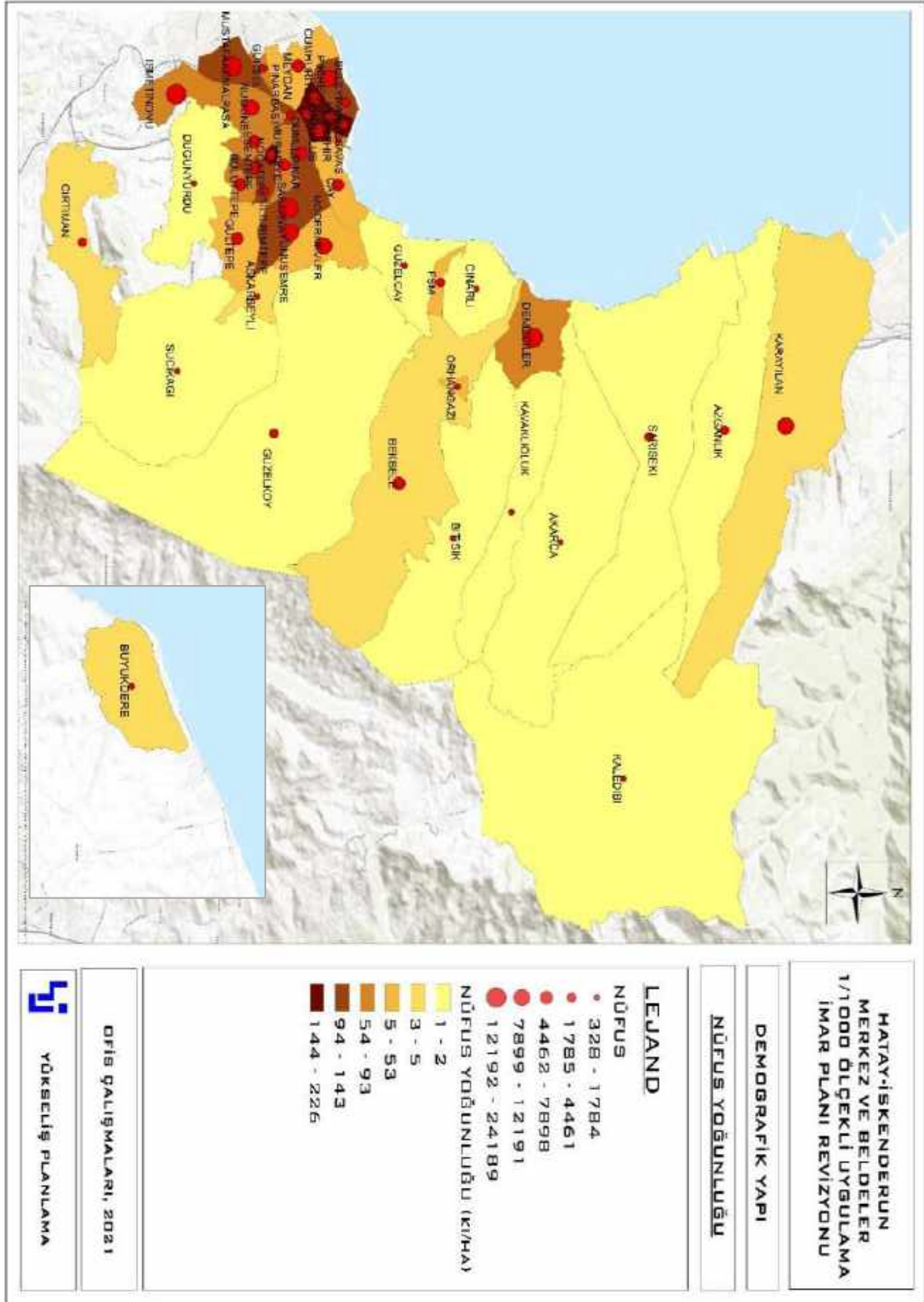
Sıra No	Mahalle	Nüfus	Yoğunluk(ki/ha)
1	Akarca	1,181	0.7
2	Aşkarbeyli	695	5.6
3	Azganlık	2,662	2.1
4	Barbaros	4,228	200.3
5	Barıştepe	2,555	187.1
6	Bekbele	7,898	4.5
7	Bitişik	978	0.7
8	Buluttepe	5,098	90.9
9	Büyükdere	1,353	5.0
10	Çay	5,191	32.4
11	Çınarlı	826	2.4
12	Cırtıman	2,892	4.5
13	Cumhuriyet	6,933	220.4
14	Denizciler	24,189	76.6
15	Düğünyardu	759	1.4
16	Dumlupınar	7,758	117.1

İSKENDERUN İLÇESİ DENİZCİLER MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

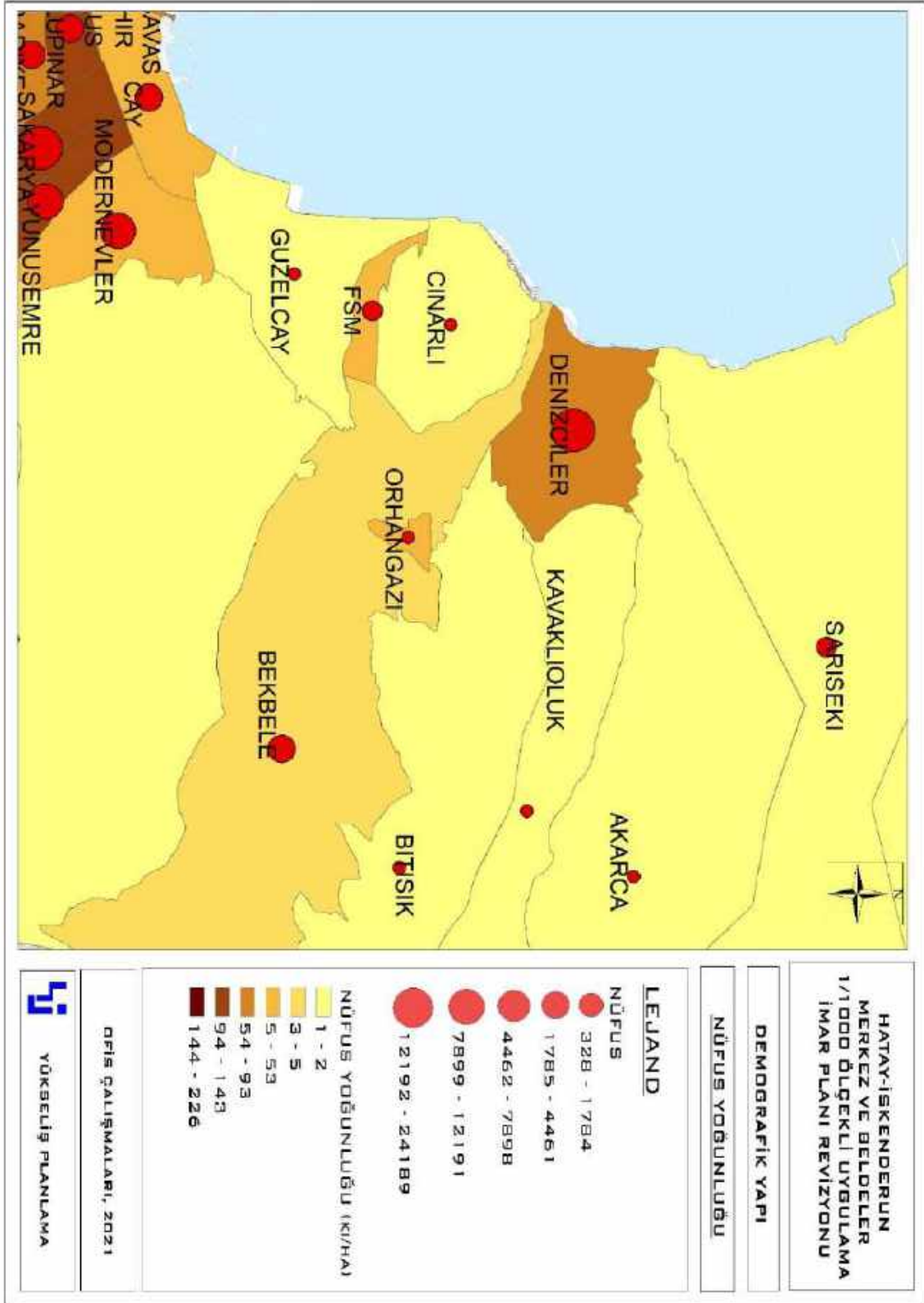
17	Esentepe	6,291	74.2
18	Fatih Sultan Mehmet	2,307	41.1
19	Gültepe	6,167	26.4
20	Gürsel	2,178	93.5
21	Güzelçay	990	2.7
22	Güzelköy	2,084	0.6
23	Hürriyet	3,534	222.4
24	İsmet İnönü	17,076	84.6
25	Kaledibi	359	0.1
26	Karayılan	9,434	4.6
27	Kavaklıoluk	328	0.5
28	Kocatepe	5,114	108.2
29	Kurtuluş	6,309	226.2
30	Meydan	4,739	23.6
31	Modernevler	12,191	53.3
32	Muradiye	6,170	82.1
33	Mustafa Kemal Paşa	19,424	137.2
34	Numune	10,141	73.7
35	Orhangazi	704	28.5
36	Pınarbaşı	2,660	108.3
37	Piri Reis	8,555	130.3
38	Sakarya	16,369	123.4
39	Sarıseki	3,446	1.6
40	Savaş	1,022	86.7
41	Suçıkağı	1,784	1.1
42	Süleymaniye	3,906	110.3
43	Yenişehir	4,461	177.3
44	Yıldırımtepe	4,059	143.4
45	Yunus Emre	11,382	110.5

Tablo 5: Mahalleler Bazında Nüfus ve Nüfus Yoğunluğu

İSKENDERUN İLÇESİ DENİZCİLER MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 6: İskenderun Mahalle Bazında Nüfus Yoğunluğu



Harita 7: Denizciler Mahallesi Nüfus Yoğunluğu

### 3.2.3. HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ

2008 yılı ile 2019 yılı ortalama hane büyüklükleri karşılaştırıldığında Türkiye’de ortalama hane büyüklüğü azalmayan bir şehir yoktur. Bununla beraber Hatay ili hanehalkı büyüklüğü Türkiye ortalamasından her zaman yüksektir. Türkiye’de şehirleşme ve doğum oranlarındaki düşüşe paralel olarak bir hanede yaşayan ortalama birey sayısı düşme eğilimindedir.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Türkiye	4	4	3,9	3,8	3,7	3,6	3,6	3,5	3,5	3,4	3,41	3,35
Hatay	4,4	4,4	4,4	4,3	4,2	4,1	4	4	3,9	3,9	3,9	3,8

Tablo 6: Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü (Kişi)

### 3.2.4. GÖÇ

1970 sonrası Sanayi ve genel hizmetlerin gelişimiyle ortaya çıkan göçler, sadece Antakya, İskenderun ve Dört Yol gibi merkezlerin değil aynı zamanda kentleri çevreleyen yerleşmelerin büyümesinde etkilidir. Zira 1950’den sonraki süreçte Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile çevre kırsal alanlarından gelen göçmenlerin yerleşimi İskenderun-Dört Yol ve Antakya’nın yanında, bu merkezlerin yakın çevresinde de sürmüştür. Organize sanayi bölgelerinin kurulmasıyla ve metalürji sanayinin kentte gelişmesiyle çevre köy, ilçe ve illerden yoğun bir göç almıştır. Şehrin nüfusu hızla artmış ve kent doğal eşiklerin elverdiği şekilde alansal olarak genişlemiştir. İskenderun’a il dışından yapılan göçler genellikle Adana, Şanlıurfa, Kahramanmaraş ve Gaziantep gibi çevre illerden olmaktadır.



## 4. MEVCUT İMAR PLANLARI

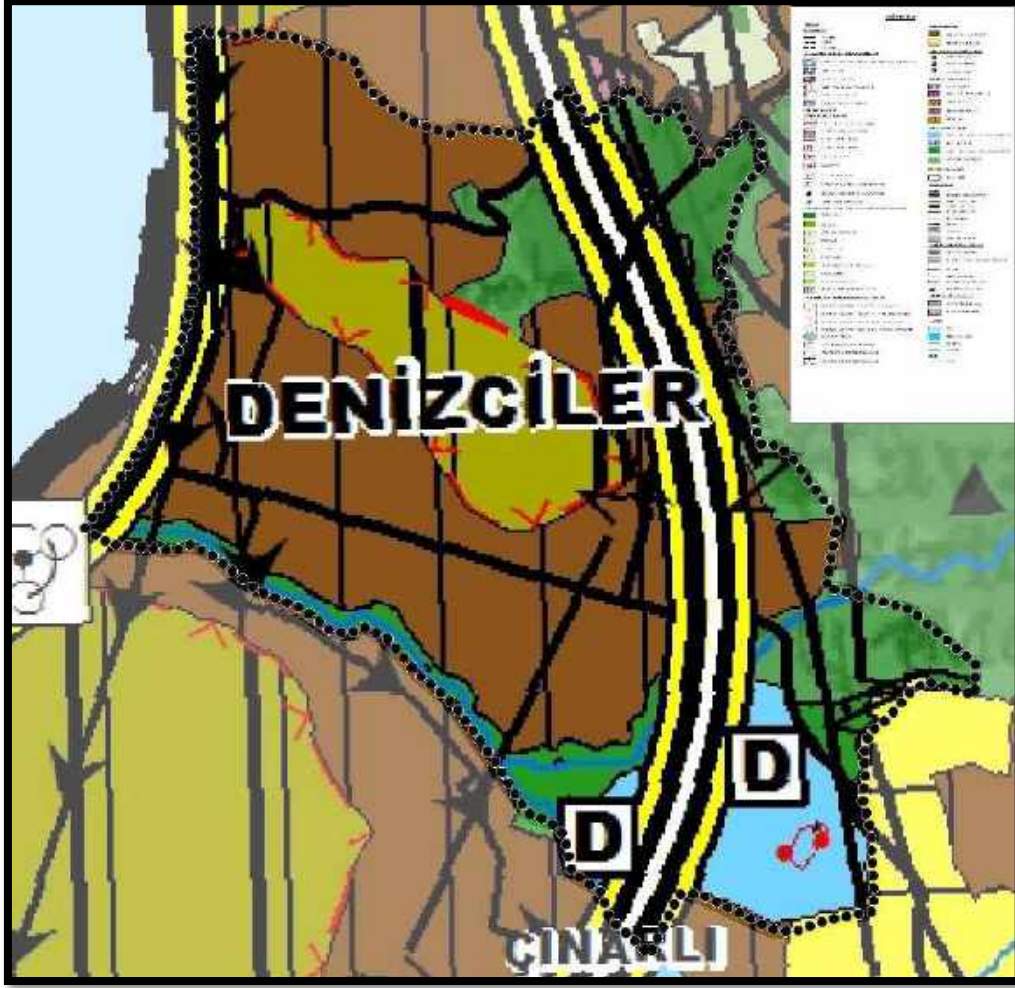
### 4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

#### AMAÇ

Hatay ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın amacı, 2041 yılı hedef alınarak, ilin sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin korunduğu, yerleşim alanları ile birlikte, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerin, ülke ve bölge politikaları çerçevesinde ve koruma-kullanma dengesi içinde bütüncül olarak planlandığı mekansal ve sektörel gelişimin yönlendirilmesidir.

#### GENEL HEDEFLER

- Hatay ili bütününde koruma-kullanma dengesini sağlamak.
- Doğal, kültürel, tarihsel, sosyal ve ekonomik değerlerin korunarak geliştirilmesini sağlamak.
- Hatay ili bütününde gelişme olanakları ve iç / dış dinamikler doğrultusunda, yerleşme düzeni ve kademelenmesinin oluşturulmasını sağlamak.
- Koruma-kullanma dengesi gözetilerek, sektörler arası ilişkinin kurulması ve geliştirilmesini sağlamak.
- Alıcı ortamlarda (su, toprak ve hava) var olan kirlenmenin giderilmesi ve yeni kirlenmelerin oluşmasını önleyecek kararların geliştirilmesini sağlamak.



Harita 8: Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

#### 4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Harita 9: 08.03.2019 Tarihinde Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

## 5. NÜFUS PROJEKSİYONU VE KİŞİ BAŞI DONATI HESABI TABLOLARI

### 5.1. NÜFUS HESAPLARI

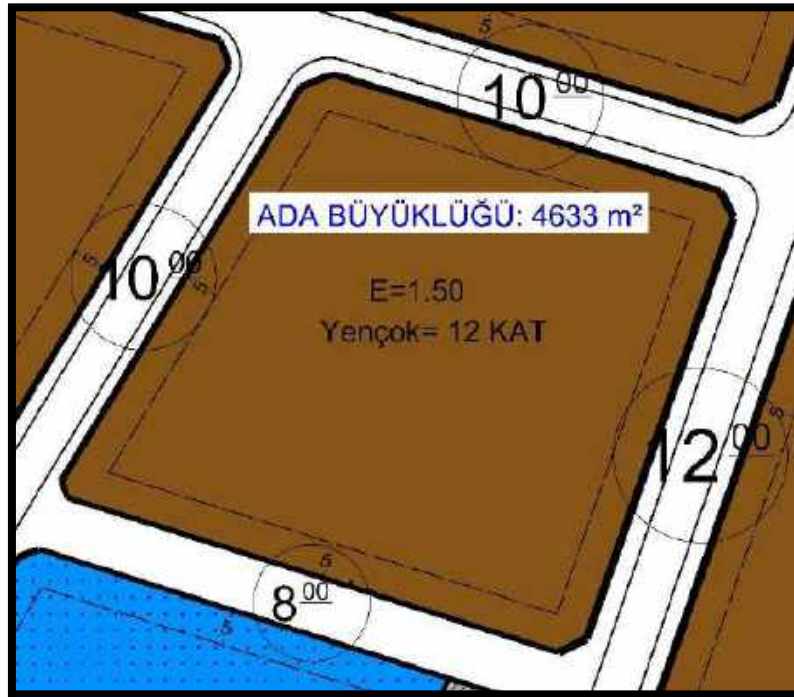
DENİZCİLER YILLARA GÖRE NÜFUSLAR		
YILLAR	NÜFUS	YILLIK ARTIŞ (KİŞİ)
2016	22648	
2017	23341	693
2018	23461	120
2019	24189	728
2020	24617	428

Tablo 7: Denizciler Yıllara Göre Nüfuslar

DENİZCİLER PROJEKSİYON NÜFUSLARI					
YILLAR	ÜSSEL YÖNTEM	EKK YÖNTEMİ	BİLEŞİK FAİZ YÖNTEMİ	ARİTMETİK YÖNTEM	ORTALAMA
2020	24617	25087	24720	24945	24842
2025	25137	25566	25241	26586	25632
2030	25668	26044	25773	28227	26428
2035	26210	26523	26316	29868	27229
2040	26763	27001	26870	31509	28036

Tablo 8: Denizciler Projeksiyon Nüfusları

### 5.2. YERLEŞİK KONUT ADALARINDA NÜFUS HESABI



Harita 10: Yerleşik Konut Adası

Planlama alanı nüfus hesabı yapılırken plan sınırları içerisinde kalan tüm mevcut konut adalarında yukarıdaki örnek adanın hesaplama yöntemi kullanılmıştır. Alanda yer alacak olan yapıların ortalama daire genişlikleri  $150 m^2$  olarak belirlenmiştir. İskenderun hane halkı büyüklüğü ise TÜİK 2021 Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri tablosuna göre 3.7 olarak kabul edilerek nüfus hesabı yapılmıştır.

$$\text{Toplam İnşaat Alanı} = \text{Emsal} * \text{Yüzölçümü}$$

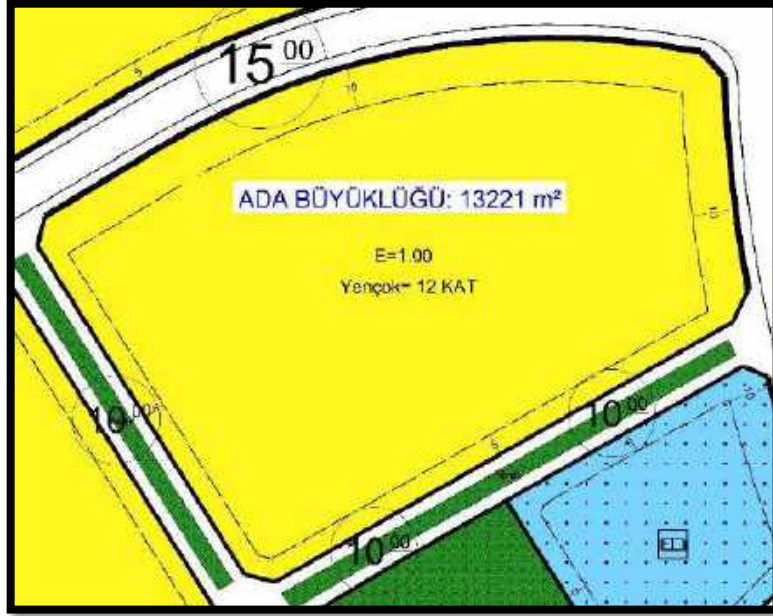
$$\text{Daire Sayısı} = \text{Toplam İnşaat Alanı} / \text{Ortalama Daire Genişliği}$$

$$\text{Nüfus} = \text{Hane Sayısı} * \text{Hane Halkı Büyüklüğü}$$

YERLEŞİK KONUT ALANI	TOPLAM KONUT İMAR PARSELİ
TOPLAM KONUT İMAR PARSELİ	4633 m <sup>2</sup>
EMSAL	1.5
TOPLAM İNŞAAT ALANI	6950 m <sup>2</sup>
DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ	150 m <sup>2</sup>
HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	3.7
DAİRE SAYISI	46
NÜFUS	169

Tablo 9: Örnek Yerleşik Konut Alanı Nüfus Hesabı

### 5.3. GELİŞME KONUT ADALARINDA NÜFUS HESABI



Harita 11: Gelişme Konut Adası

Planlama alanı nüfus hesabı yapılırken plan sınırları içerisinde kalan tüm gelişme konut adalarında yukarıdaki örnek adanın hesaplama yöntemi kullanılmıştır. Alanda yer alacak olan yapıların ortalama daire genişlikleri  $150 m^2$  olarak belirlenmiştir. İskenderun hane halkı büyüklüğü ise TÜİK 2021 Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri tablosuna göre 3.7 olarak kabul edilerek nüfus hesabı yapılmıştır.

$$\text{Toplam İnşaat Alanı} = \text{Emsal} * \text{Yüzölçümü}$$

$$\text{Daire Sayısı} = \text{Toplam İnşaat Alanı} / \text{Ortalama Daire Genişliği}$$

$$\text{Nüfus} = \text{Hane Sayısı} * \text{Hane Halkı Büyüklüğü}$$

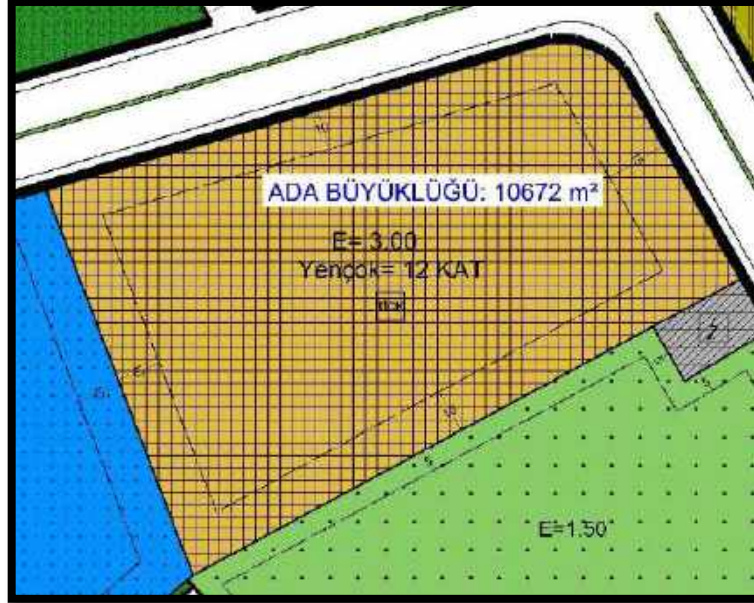
GELİŞME KONUT ALANI	TOPLAM KONUT İMAR PARSELİ
TOPLAM KONUT İMAR PARSELİ	13221
EMSAL	1
TOPLAM İNŞAAT ALANI	13221
DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ	150
HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	3.7
DAİRE SAYISI	88

**NÜFUS**

321

Tablo 10: Örnek Gelişme Konut Alanı Nüfus Hesabı

#### 5.4. TİCARET-KONUT ADALARINDA NÜFUS HESABI



Harita 12: Ticaret-Konut Adası

Planlama alanı nüfus hesabı yapılırken plan sınırları içerisinde kalan tüm ticaret-konut adalarında yukarıdaki örnek adanın hesaplama yöntemi kullanılmıştır. Alanda yer alacak olan yapıların ortalama daire genişlikleri  $150 m^2$  olarak belirlenmiştir. İskenderun hane halkı büyüklüğü ise TÜİK 2021 Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri tablosuna göre 3.7 olarak kabul edilerek nüfus hesabı yapılmıştır.

$$\text{Toplam İnşaat Alanı} = \text{Emsal} * \text{Yüzölçümü}$$

$$\text{Daire Sayısı} = \text{Toplam İnşaat Alanı} / \text{Ortalama Daire Genişliği}$$

$$\text{Nüfus} = \text{Hane Sayısı} * \text{Hane Halkı Büyüklüğü}$$

TİCARET-KONUT ALANI	TOPLAM KONUT İMAR PARSELİ (ADANIN %70 İ HESABA DAHİL EDİLMİŞTİR.)
TOPLAM KONUT İMAR PARSELİ	7470
EMSAL	3
TOPLAM İNŞAAT ALANI	22411
DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ	150

<b>HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ</b>	3.7
<b>DAİRE SAYISI</b>	149
<b>NÜFUS</b>	544

Tablo 11: Örnek Ticaret-Konut Alanı Nüfus Hesabı

Belirtilen hesaplama yöntemiyle yapılan nüfus hesabında plan sınırı içinde kalan alanda nüfus toplamda **38049** kişi olarak hesaplanmıştır.

## 5.5. KİŞİ BAŞI DONATI HESABI TABLOSU

TOPLAM NÜFUS	39314				
ALTYAPI ALANLARI	ASGARİ STANDARTLAR (m <sup>2</sup> /kişi)	ÖNERİ PLANDA OLMASI GEREKEN ALAN BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> /kişi)	ÖNERİ PLANDA ALAN KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> /kişi)	İHTİYAÇ (m <sup>2</sup> )	
EĞİTİM ALANI	6.5	255541	251010.94	4530.06	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	10	393140	311747.37	81392.63	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	1.5	58971	13407.6	45563.4	
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	0.75	29485.5	37645.22	-8159.72	
İBADET YERİ	0.5	19657	9890.9	9766.1	
TEKNİK ALTYAPI (YOL VE OTOPARK HARİÇ)	1	39314	9824.14	29489.86	

## 6. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**  
*17.10.2019 TARİH VE 282261 SAYILI GÖRÜŞÜ*

Gönderilen ekler üzerinde yapılan inceleme neticesinde; söz konusu revizyon imar planı yapılması planlanan alanlar Adana-Toprakkale-İskenderun Devlet Yolu, İskenderun-Arsuz İl Yolu, İskenderun-Topboğazı Devlet Yolu, Toprakkale-İskenderun Otoyolu ve Arsuz Bağlantı yolu ile kesişmekte olup, yapılacak olan çalışmalarda yazımız ekinde CD ortamında gönderilen KGM Kamulaştırma Sınırlarına ve proje değerlerine uyulması gerekmektedir.

26.04.2012 tarih ve 1871 sayılı DIŞ GENELGE 2012/2 gereğince Karayolu Kamulaştırma sınırları arası, yol gövdesinin ve yolla ilgili hizmetlerin yerleşeceği genişlikte kamulaştırılmış veya kamuya terk ya da tahsis edilmiş alanlar olup, yolun geometrik olarak geliştirilmesi için kullanılmaktadır.

6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün teşkilat ve görevleri hakkındaki kanun gereğince "Otoyollar transit trafiğe tahsis edilen belirli yerler ve şartlar dışında giriş ve çıkışın



yasaklandığı, yay hayvan ve motorsuz taşıtların giremediği ancak izin verilen motorlu taşıtların yararlandığı ve trafiğin özel kontrole tabi tutulduğu karayoludur.”

“Erişime kontrolü uygulanan karayoluna bitişik taşınmaz sahipleri ile kiracıları veya kullananların arazilerinden erişme kontrolü uygulanan karayoluna doğrudan giriş ve çıkış hakları yoktur.”

“Otoyollar kapalı devre sistemle çalıştığından, Otoyola erişim toplayıcı yollarla veya Otoyol üzerinde yapılan köprülü kavşaklara bağlanan yolları ile yapılır.”

Bu nedenle Kamulaştırma sınırlarına girilmesi, Otoyola giriş çıkış yapılması yasalar gereği mümkün değildir.

“2918 sayılı Karayolları Kanunu ve bu kanuna bağlı çıkarılan Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkındaki yönetmelik gereğince meskenler için 5 m, Ticari tesisler için geri çekme mesafesi Kamulaştırma sınırından itibaren 25 m’dir” denilmektedir. Yapılacak olan çalışmalarda çekme mesafelerinin dikkate alınması gerekmektedir.

- **MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADANA İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI**  
*20.11.2019 TARİH VE 695296 SAYILI GÖRÜŞÜ*

Askeri güvenlik bölgeleri ile ilgili çalışmalar devam etmekte olup, tamamlandığında gönderilecektir. İmar planlarında askeri alanların, askeri alan taraması ile gösterilmesini, NATO Boru Hattı güzergahının, boru hattı olarak işaretlenmesini ve herhangi bir olumsuz durumla karşılaşılmasını için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarınının 30 günlük askı süresi içerisinde Bölge Başkanlığımıza bilgi verilmesi gerekmektedir.

- **DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TCDD 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ**  
*343570 SAYILI GÖRÜŞÜ*

İdaremizce yapılan inceleme neticesinde ilgi yazıya konu planlama alanınının daha önce ilgi yazımız ekinde Belediyenizin onayına sunmuş olduğumuz 1/1000 ölçekli öneri planımıza konu olan ve mülkiyeti Teşekkülümüze ait 1936 parsel no.lu taşınmaz (İskenderun gar sahası) ve çevresini içerdiği tespit edilmiştir. İlgi yazı ile gönderdiğimiz öneri imar planı yazımız ekinde yeniden sunulmakta olup, yapılacak olan planlama çalışmalarında;

- Teşekkülümüze ait mevcut demiryolu hattı ve mülkiyet arazisinin korunması ve Teşekkülümüz kullanımına ayrılması,
- Sayısal koordinatları gönderilen ve daha önce ilgi yazımız ile de Belediyenize iletmış olduğumuz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı önerisinin değerlendirilerek onaylanması,
- Demiryolu seyrüsefer emniyeti, can ve mal güvenliği için demiryolu geçiş koridorunun imar yolu, diğer karayolu ve yaya yolu ile kesiştiği noktaların alt veya üst geçiş olarak planlanması, demiryolu geçiş koridorunun her iki tarafında ve mülkiyet sahamızın çevresinde imar mevzuatı uyarınca inşaat çekme mesafesinin bırakılması, yanıcı ve patlayıcı maddelerle ilgili Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 13.11.2014 Kabul Tarihli ve TS11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliğine göre, en yakın demiryolu hattı mihverine (eksen) örtülü tanklar ve yer altı tankları için 10 m.(yer altı tankları ile ilgili emniyet mesafeleri, emniyet valfinden itibaren ölçülür.), yerüstü tankları ise 15 m. emniyet mesafesi bırakılması gerekmektedir.

- **HATAY VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ**

*03.01.2020 TARİH VE 27427 SAYILI GÖRÜŞÜ*

19.07.2019 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7181 sayılı Kanun değişikliği ile 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" na eklenen geçici 6. Madde uyarınca "19.07.2005 tarihinden önce uygulanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları izinli sayılır" hükmü gereğince toplam 3621,2441 hektar alan izinli sayıldığından bu alan için 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamakta olup ancak;

Aynı saha içerisinde bulunan Bekbele 2185, Güzelköy-Akçay 336, 337, 187, 255, 256, 194, 381, 379 ve 380 parsellerde toplam 13,4849 hektar alanın 4342 sayılı "Mera Kanunu" kapsamında olduğu anlaşılmıştır. Bu alanlar için Mera Kanununun 14. Maddesi gereğince tahsis amacı değişikliği talebinde bulunulması, bu alanlara ait imar planlarının gönderilmesi, (01.01.2003 tarihinden önce ise ot bedeli alınmaz) kadastro tekniğine uygun harita ve Belediye Meclis Kararı ile birlikte müracaat edilmesi gerekmektedir.

- **BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.**

*09.10.2019 TARİH VE 2132393/34614 SAYILI GÖRÜŞ*

Konu ile ilgili olarak; Resmi Gazete'nin 04.07.2014 tarih ve 29050 sayılı nüshasında yayımlanan "BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri

doğrultusunda, boru hattı ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

- **HATAY VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ**

*23.09.2019 TARİH VE 25867 SAYILI GÖRÜŞÜ*

Kültür Varlıkları konusunda Kültür ve Turizm Müdürlüğü yetkilidir. Ayrıca aşağıda sıralanan hususlara uyulması gerekmektedir.

-3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulama Yönetmeliği kapsamında onaylı Kıyı Kenar Çizgisinin bulunduğu yerlerde 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik Hükümlerine uyulması, ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüşlerin alınması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği vb.) uyulması, İl Çevre Düzeni Planının uygulanmasından sorumlu idare olan Hatay Büyükşehir Belediye Başkanlığından görüş sorulması ve bu görüş doğrultusunda planlama yapılması; ayrıca planlama çalışmalarının Hazineye ait taşınmazları kapsamında durumda ilgili Milli Emlak Müdürlüklerinden uygun görüş alınması,

-6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının bendine göre 02/10/2017 tarihli ve 2017/10907 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen ve 14/12/2017 tarihli ve 30270 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, İlimiz, İskenderun İlçesi, Meydan-Cumhuriyet Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 17,60 hektar, Numune-Pınarbaşı-Esentepe Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 26,80 hektar, Modernevler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan bulundurulması gerekmektedir.

- **TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**

*02.02.2020 TARİH VE 75094 SAYILI GÖRÜŞÜ*

Revizyon imar planı yapılması düşünülen alanların sulama projelerimiz kapsamında kalmadığı, arazi toplulaştırma projelerimizin olmadığı belirlenmiştir.

Doğal dere yataklarının korunarak dere şevleri üzerinden, sağlı sollu 6 metre şeritvari alanın, işletme ve bakım yolu amacıyla yapılaşma ve faaliyet dışı bırakılması, işletme ve bakım yolunun taşıt veya yaya yolu olarak planlanması, dere yataklarında Başbakanlığın 09.09.2006 tarih, 26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, 2006/27 numaralı dere yatakları ve taşkınlarla ilgili Genelgesine uyulması, su kaynaklarında ise yeryüzüne çıkış noktaları, etki alanları ve akış güzergahlarının yapılaşma dışı tutulması gerekmektedir.

Plan hükümlerine; ‘‘4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu hükümlerine uyulacaktır. Yeni köprü yapımı veya mevcut köprülerin rehabilitasyonu gerektiği takdirde, dere geçiş projeleri yapılarak DSİ’ye onaylatılacak ve DSİ Bölge Müdürlüğü kontrolünde inşaatının gerçekleştirilmesi sağlanacaktır. Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirler alınacak, yapıların su basman kotu doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanacak, taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ’den zarar ziyan talep edilmeyecek, taşkın zararlarından DSİ sorumlu tutulmayacaktır. Su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde Yeraltı Suları Hakkında Kanun gereği DSİ’den izin alınacak, yeraltı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ve Atık Yönetimi Yönetmeliği esaslarına uyulacaktır.’’ metninin eklenmesi gerekmektedir.

- **MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI AKARYAKIT İKMAL VE NATO POL TESİSLERİ İŞLETME BAŞKANLIĞI**

*13.09.2019 TARİH VE 69991 SAYILI GÖRÜŞÜ*

NATO akaryakıt boru hattı ve tesislerinin, ANT İskenderun İşletme Müdürlüğü personeline ilgili Belediye Başkanlığı personeline yerinde dedektör ile tespitinin yapılarak gösterilmesi ve ölçümlerinin yapılarak imar planına işlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir. Boru hattının 5 metre sağ ve 5 metre solu koruma bandı olarak kabul edildiğinden, bu alanın üzerinin yeşil alan olarak bırakılması, yol olarak planlamaması, köklü ağaç dikilmemesi, ticari alan olarak değerlendirilmemesi ve hiçbir şekilde kapalı alan yapılmaması hususlarının imar planı değişikliğinde dikkate alınması gerekmektedir.

- **TOROSLAR ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**

*10.09.2019 TARİH VE 2169 SAYILI GÖRÜŞÜ*

Söz konusu Hatay İli İskenderun Belediyesi sınırları içerisinde Revizyon İmar Planı yapılır iken trafo yerleri tahsis yazıları, 13.05.2015 tarih ve 69 karar no ile 102 adet trafo yerleri, 07.12.2015 tarih ve 353 karar no ile 10 adet trafo yerleri Hatay Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile kesinleşen plan tadilatlarının Revizyon İmar Planına Trafo Alanı olarak işlenmesi, ayrıca zeminde bulunan mevcut tesislerimiz ve haklarımızın korunması gerekmektedir.

- **TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 18. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**

*02.10.2019 TARİH VE 396318 SAYILI GÖRÜŞÜ*

Teşekkürümüze ait ekli listede belirtilen enerji iletim hatları isabet etmekte olup, ekte ki halihazır harita sınırlarına işlenmiştir. Revizyon İmar Planlarında enerji iletim hatlarının da gösterilmesi ve plan notlarına "enerji iletim hattı altında uygulama yapılmadan TEİAŞ'nin görüşü alınacaktır" plan notunun eklenmesi gerekmektedir.

- **ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI TERSANELER VE KIYI YAPILARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

*67785 SAYILI GÖRÜŞÜ*

Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından iletilen ilgi yazı ile söz konusu alanda yapılması planlanan Revizyon İmar Planına ilişkin inceleme yapılmış olduğu, bölgede Kurumumuza ait herhangi bir yatırım projemizin olmadığını tespit edildiği, nihai görüşün imar planı aşamasında oluşturulacağı belirtilmektedir.

## **7. MİKROBÖLGELEME ETÜDÜ**

Arazi gözlemlerinde inceleme alanında kaya düşmesi, heyelan, akma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Eğimli alanlarda yamaç duraylılığına yönelik beş hat boyunca stabilite analizleri yapılmış analiz sonuçlarına göre yamaçlar duraylı çıkmıştır. Ancak eğimin %10 dan fazla olduğu alanlarda kazı yapılması durumunda ayrışma zonu kalınlığı ve eğime bağlı olarak stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı hesap edilmelidir.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, paleosismolojik çalışmalar laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından

- Önlemler Alanlar 5.1a (Ö.A.-5.1a)

- Önlemler Alanlar 5.1b (Ö.A.-5.1b)
- Önlemler Alanlar 2.1 (Ö.A.-2.1)
- Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1)
- Afete Maruz Bölge (AMB)

### **7.1. Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında eğimin % 10 dan fazla olduğu ve jeolojisini Okçular formasyonu ile Hatay Ofiyolitlerinin oluşturduğu alanlardır. Arazi gözlemlerinde bu alanlarda kaya düşmesi, heyelan, akma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Eğimli alanlarda yamaç duraylılığına yönelik dört hat boyunca stabilite analizleri yapılmış analiz sonuçlarına göre yamaçlar duraylı çıkmıştır. Ancak eğimin %10 dan fazla olduğu alanlarda kazı yapılması durumunda ofiyolitlerde ayrışma zonu kalınlığı, kaya ortamların kırıklı çatlaklı olması, alüvyon yelpazesini oluşturan litolojinin heterojen özellikli gevşek malzemedan oluşması, yüzey suları ve eğime bağlı olarak stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı hesap edildiğinde muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılacağı kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etütlerinde yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Mevcut ve kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların özellikle alüvyon yelpazesine ait birimlerde stabilite sorunlarına ve zeminde göçmeye neden olacağından ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri homojen birimler üzerine oturtulmalıdır.
- Yol, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Parsel bazında zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrışma zon kalınlığı ve yayılımı, temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik

parametreleri belirlenmeli, stabilite analizleri yapılmalı ve olası problemlere karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulmalıdır.

### **7.2. Önlemler Alanlar 5.1a (ÖA-5.1a): Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında eğimin % 0-10 arasında olduğu ve jeolojisini Alüvyon birimlerin oluşturduğu SPT değerlerinin çok düşük olduğu yer yer şişme riskinin olduğu daha zayıf zemin niteliğindeki alanlardır.

Yapılan çalışmalar sonucunda Alüvyonun hakim olduğu alanlarda sıvılaşma beklenmemektedir. Yapılan oturma hesaplarında elde edilen oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak alüvyon birimler yanal ve düşey yönde heterojen özelliğe sahip olduklarından farklı ve ani oturma gibi mühendislik sorunuyla karşılaşılabilir ayrıca “**düşük-orta-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 -5.1a**” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Alüvyon 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.
- Mevcut ve kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri homojen birimler üzerine oturtulmalıdır.
- Yol, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri irdelenerek olası problemlere karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

### **7.3. Önlemler Alanlar 5.1b (ÖA-5.1b): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında eğimin % 0-10 arasında olduğu ve jeolojisini Alüvyon ve Taraça birimlerin oluşturduğu SPT değerleri yüksek alanlardır.

Yapılan çalışmalar sonucunda Alüvyonun hakim olduğu alanlarda sıvılaşma beklenmemektedir. Yapılan oturma hesaplarında elde edilen oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak alüvyon birimler yanal ve düşey önde heterojen özelliğe sahip olduklarından farklı ve ani oturma gibi mühendislik sorunuyla karşılaşılacağından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma v.b. Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve rapor ekinde, yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-5.1b” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Alüvyon 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.
- Mevcut ve kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri homojen birimler üzerine oturtulmalıdır.
- Yol, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri irdelenerek olası problemlere karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.



#### **7.4. Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler**

İnceleme alanının doğu, güney ve güneydoğusunda yüksek eğimli alanlar Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. Yağışların bol olduğu mevsimlerde yamaçlar üzerinde zeminin dayanım, bozunma, geçirgenlik gibi özellikleri sıklıkla değişim göstermektedir. Bu durum eğimin yüksek olduğu yerlerde stabilite sorunu yaratmaktadır. Bu nedenle bu alanlar uygun olmayan alanlar olarak değerlendirilmiştir. Ekli yerleşime uygunluk haritalarında UOA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

#### **7.5. Afete Maruz Bölge (AMB):**

T.C. Hatay Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 01.12.2017 tarih ve 181831 sayılı yazısına göre; inceleme alanı Denizciler ve Çırtıman Beldelerinde heyelandan dolayı 08.04.1968 ve 20.08.1997 tarihlerinde 2 adet Afete Maruz Bölge Kararı alınmış alan bulunmaktadır. Bu alanın sınırları yerleşime uygunluk haritalarında olduğu gibi korunarak AMB-1 ve AMB-2 olarak verilmiştir. Bu alanın sınırları yerleşime uygunluk haritalarında olduğu gibi korunarak AMB-1 ve AMB-2 olarak verilmiştir.

## 8. PLANLAMA KARARLARI

### 8.1. İSKENDERUN İLÇESİ DENİZCİLER MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI



Harita 13: İskenderun İlçesi Denizciler Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



İSKENDERUN İLÇESİ DENİZCİLER MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ALAN KULLANIM TABLOSU			
ALAN ADI	ADET	ORAN	BÜYÜKLÜK (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANLARI			
YERLEŞİK KONUT ALANI	243	21.58%	802721.58
GELİŞME KONUT ALANI	15	2.58%	96059.61
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			
TİCARET ALANI	3	0.12%	4497.31
TİCARET-KONUT ALANI	67	2.09%	77873.27
BELEDİYE HİZMET ALANI	3	0.08%	3131.63
RESMİ KURUM ALANI	4	0.42%	15523.71
BAKIM AKARYAKIT TESİSİ ALANI	2	0.10%	3785.72
ASKERİ ALAN	1	13.54%	503591.98
PAZAR ALANI	1	0.10%	3551.36
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI			
İLKOKUL ALANI	5	0.82%	30532.72
ORTAOKUL ALANI	1	0.17%	6431.91
LİSE ALANI	4	5.75%	214051.32
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			

İSKENDERUN İLÇESİ DENİZCİLER MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

SAĞLIK TESİSİ ALANI	3	0.36%	13407.6
SOSYAL, KÜLTÜREL TESİS ALANLARI			
SOSYAL TESİS ALANI	3	0.86%	32064.1
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1	0.15%	5581.12
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	1	0.49%	18389.84
İBADET ALANLARI			
CAMİ	8	0.27%	9890.9
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR			
PARK	97	7.23%	268841.98
ORMAN ALANI	35	6.79%	252626.08
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	2	2.58%	95913.23
YAPI YASAKLI ALAN	3	0.14%	5067.56
ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR			
BAKANLIKÇA ONAYLANAN İMAR PLANI ALANI	1	4.31%	160228.36
TEKNİK ALTYAPI			
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1	0.01%	187.59
TRAFO ALANI	12	0.08%	2828.23

SU YÜZEYİ	17	2.64%	98251.86
OTOPARK ALANI	1	0.08%	2959.44
OTOGAR ALANI	1	0%	2339.52
YOLLAR	1	26.63%	990743.37
TOPLAM		100%	3719791.06

## 8.2. ASKI İTİRAZLARINA YÖNELİK KARARLAR

### 8.2.1. 03/02/2023 TARİH VE 29 SAYILI İSKENDERUN BELEDİYE MECLİS KARARLARI

İskenderun Belediyesi yatırım programında bulunan Denizciler Mahallesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesine istinaden; Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak yürürlüğe giren Hatay İli 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına, Kurum görüşlerine, ilgili Kanun ve yönetmelikler ile şehircilik ve planlama tekniklerine uygun olarak, alt ölçekli planların oluşturulması, imar planlarının bütünleştirilmesi, revizyonu, planlar arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, yeni mevzuat ve gösterim tekniklerine göre düzenlenmesi, sosyal ve teknik altyapı dengesinin sağlanması ve ilave alanların oluşturulması amaçlı yapıldığı tespit edilmiştir.

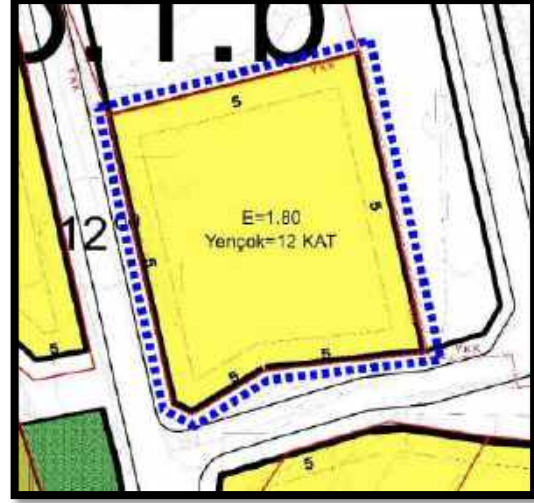
Onaylanan planlar 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesi gereği 1 ay (30 gün) süreyle internet sayfasında ve ilan yerlerinde eş zamanlı olarak 01.11.2022 tarihinde askıya çıkartılmış olup, askı süresi tamamlanan planlar 01.12.2022 tarihinde ilandan kaldırılarak askıdan indirilmiştir.

### İtiraz No 1

25.11.2022 tarih ve 32139 kayıt numaralı Ceylan İnş. Taah. Ve San. Ltd. Şti.'e ait dilekçe ile İskenderun İlçesi Kavaklıoluk Mah. 2128 parselin emsal artışına sebebiyet vermemek koşuluyla Yençok=12 kat olarak düzenlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu talep incelendiğinde; Plan bütünlüğü ve Ana Kararlarını bozmayacağı anlaşıldığından itirazın kabulüne karar verilmiştir.



H.B.B Meclisi Tarafından 11.08.2022 tarih ve 215 sayılı karar ile onaylanan plan



İ.B. Meclisi Tarafından 03.02.2023 tarih ve 178 sayılı karar ile onaylanan plan

### İtiraz No 3

25.11.2022 tarih ve 32619 kayıt numaralı Ceylan İnş. Taah. Ve San. Ltd. Şti.'e ait dilekçe ile İskenderun İlçesi Kavaklıoluk Mah. 973 parselin Emsal=2.20 Yençok=12 kat olarak düzenlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu talep incelendiğinde; parselin yaklaşık 14000m<sup>2</sup>'si "Park Alanı" olarak planlanması halinde itirazın kabulüne karar verilmiştir.



H.B.B Meclisi Tarafından 11.08.2022 tarih ve 215 sayılı karar ile onaylanan plan



İ.B. Meclisi Tarafından 03.02.2023 tarih ve 178 sayılı karar ile onaylanan plan

#### İtiraz No 4

29.11.2022 tarih ve 32563 kayıt numaralı Mehmet Sayım Kınalı'ya ait dilekçe ile İskenderun İlçesi Kavaklıoluk Mah. 973 parselin Emsal=2.20 Yençok=12 Kat olarak düzenlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu talep incelendiğinde; parselin yaklaşık 14000m<sup>2</sup>'si "Park Alanı" olarak planlanması halinde itirazın kabulüne karar verilmiştir.

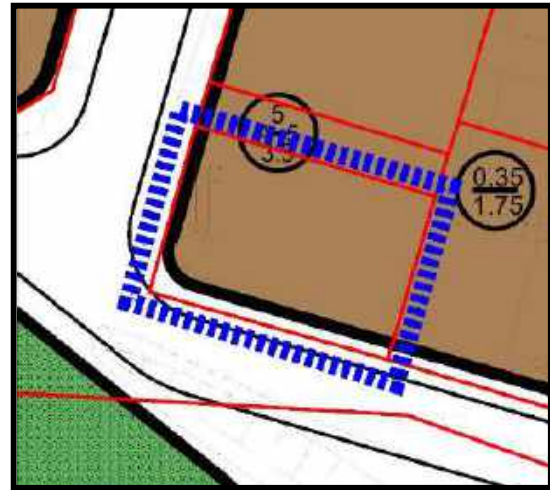
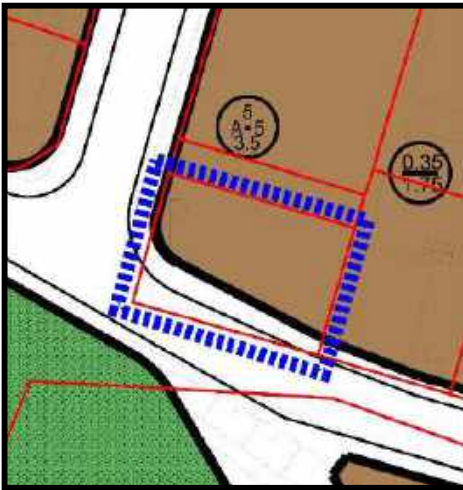


H.B.B Meclisi Tarafından 11.08.2022 tarih ve 215 sayılı karar ile onaylanan plan

İ.B. Meclisi Tarafından 03.02.2023 tarih ve 178 sayılı karar ile onaylanan plan

#### İtiraz No 5

17.11.2022 tarih ve 31377 kayıt numaralı Mehmet Fatih Dönmez ve Ort.'na ait dilekçe ile İskenderun İlçesi Bitişik Mah. 622 parselin mevcut yapılaşma koşuluna göre yapı yapılamayacağı ve bitişikinde bulunan parselin çekmesiz olarak verildiği bu sebeple aynı yapılaşma koşulunun verilmesi talep edilmiştir. Söz konusu talep incelendiğinde parselin güneyinden geçen imar yolunun parsel sınırına kaydırılarak mağduriyetin giderilmesi şeklinde değiştirilerek itirazın kabulüne karar verilmiştir.



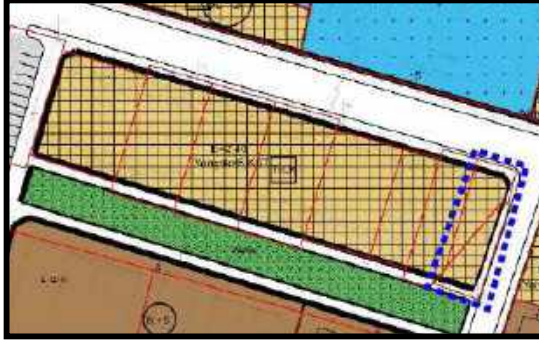
H.B.B Meclisi Tarafından 11.08.2022 tarih ve 215 sayılı karar ile onaylanan plan

İ.B. Meclisi Tarafından 03.02.2023 tarih ve 178 sayılı karar ile onaylanan plan

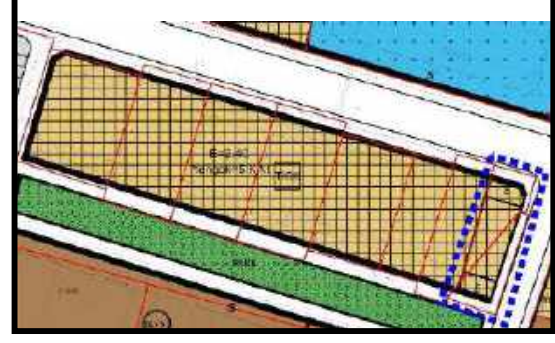


### İtiraz No 6

28.11.2022 tarih ve 32430 kayıt numaralı Celal Polatçı ve Ort.'na ait dilekçe ile İskenderun İlçesi Kavaklıoluk Mah. 1063 ve Bitişik Mah. 1555 parsellerin yapılaşma koşulunun B-5 olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Söz konusu talep incelendiğinde parselin ölçülü blok olarak planlanması ve mağduriyetinin giderilmesi şeklinde değiştirilerek itirazın kabulüne karar verilmiştir.



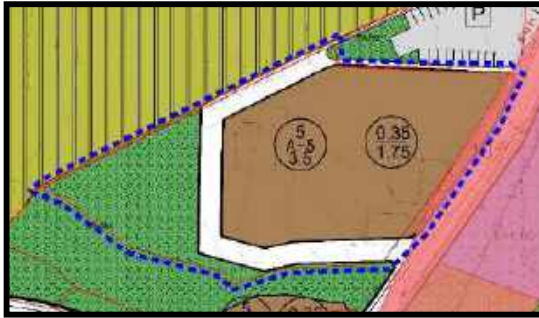
H.B.B Meclisi Tarafından 11.08.2022 tarih ve 215 sayılı karar ile onaylanan plan



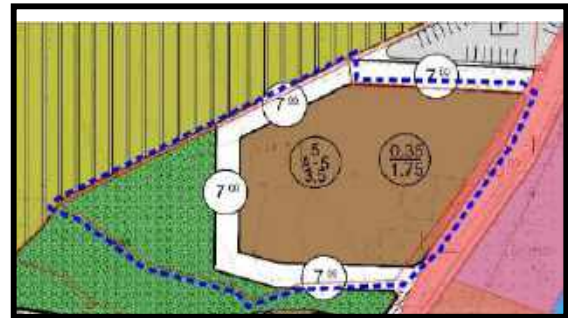
İ.B. Meclisi Tarafından 03.02.2023 tarih ve 178 sayılı karar ile onaylanan plan

### İtiraz No 9

30.11.2022 tarih ve 32739 kayıt numaralı Bilal Yıldırım ve Ort.'na ait dilekçe ile İskenderun İlçesi Kavaklıoluk Mah. 603 parselin içerisinde geçen imar yolunun kaldırılarak eski haline dönüştürülmesi talep edilmiştir. Söz konusu itiraz incelendiğinde Plan bütünlüğü ve Ana Kararlarını bozmayacak şekilde parsel içinden geçen 7 metrelik yolun güney parsel sınırına doğru kaydırılması şeklinde değiştirilerek itirazın kabulüne karar verilmiştir.



H.B.B Meclisi Tarafından 11.08.2022 tarih ve 215 sayılı karar ile onaylanan plan



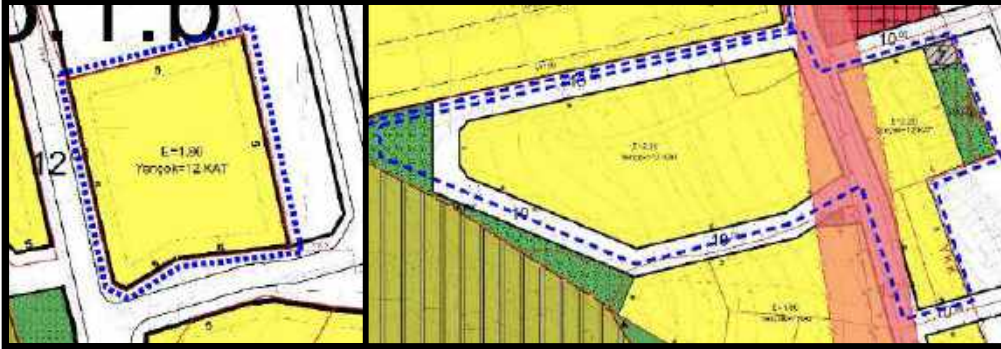
İ.B. Meclisi Tarafından 03.02.2023 tarih ve 178 sayılı karar ile onaylanan plan

## 8.2.2. 14/09/2023 TARİH VE 178 SAYILI HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİS KARARLARI

Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2023 tarih ve 116 sayılı kararı ve İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.07.2023 tarih ve 03 sayılı yazıları ile komisyona havale edilen; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Denizciler Mahallesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına 1. Askı süresi içerisinde yapılan itirazlara yönelik İskenderun Belediye Meclisi tarafından alınan 03.02.2023 tarih ve 29 nolu kararın onaylanması talep edilmiştir.

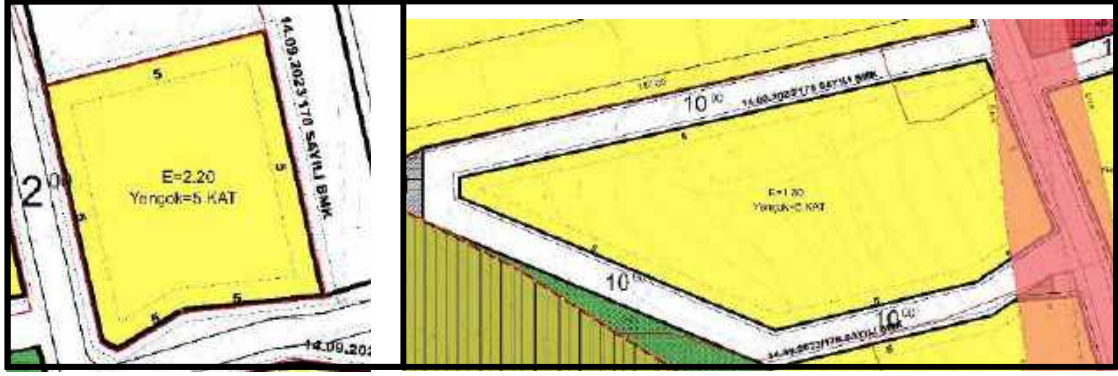
Yapılan inceleme neticesinde;

- İskenderun Belediye Meclisinin 03.02.2023 tarih ve 29 nolu kararı ile kabul edilen 1,3 ve 4 nolu maddelerdeki itirazlar, 06 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli deprem ve akabinde yaşanan depremler nedeniyle yeniden gözden geçirilmiş ve özellikle gelişme konut alanı olarak planlanacak alanların zemin yapısı ve yerleşime uygunluğu açısından incelenerek yer seçimi, yoğunluk kararları ve kat artışlarının titizlikle yapılması hayati önem arz ettiğinden kabul edilen itirazların reddine karar verilmiştir.



*İ.B. Meclisi Tarafından 03.02.2023 tarih ve 178 sayılı karar ile onaylanan plan*

İSKENDERUN İLÇESİ DENİZCİLER MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



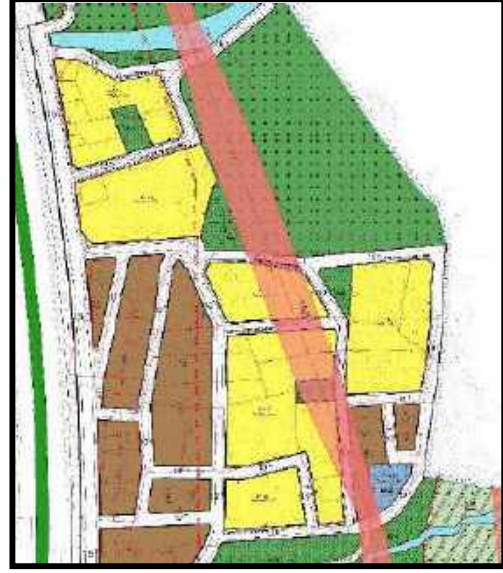
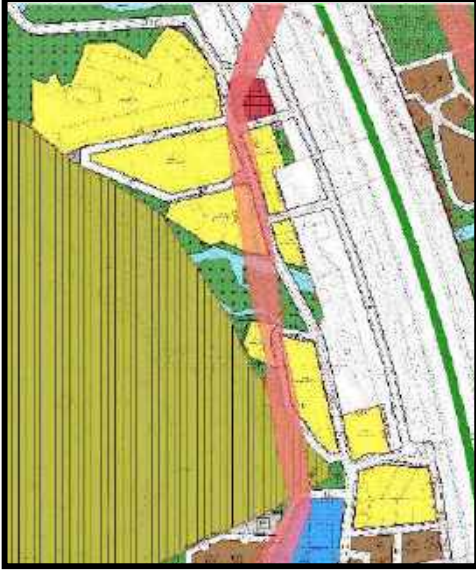
*Hatay Büyükşehir Belediyesi Meclisi Tarafından 14.09.2023 tarih ve 178 sayılı karar ile tadilen onaylanan plan*

- İskenderun Belediye Meclisinin 03.02.2023 tarih ve 29 nolu kararı ile reddedilen 10. Maddesindeki karar; 06 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli deprem ve akabinde yaşanan diğer depremler nedeniyle yeniden gözden geçirilmiş ve özellikle gelişme konut alanı olarak planlanacak alanların zemin yapısı ve yerleşime uygunluğu açısından incelenerek yer seçimi, yoğunluk kararları ve kat artışlarının titizlikle yapılması hayati önem arz ettiğinden İskenderun İlçesi, Denizciler Mahallesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının 7 ve üzeri kat adetine sahip gelişme konut alanları tekrar gözden geçirilmiş olup, Emsal sabit kalmak koşuluyla Yengeç=5 kat olarak planlanması uygun görüldüğünden itiraz kısmen kabul edilmiştir.



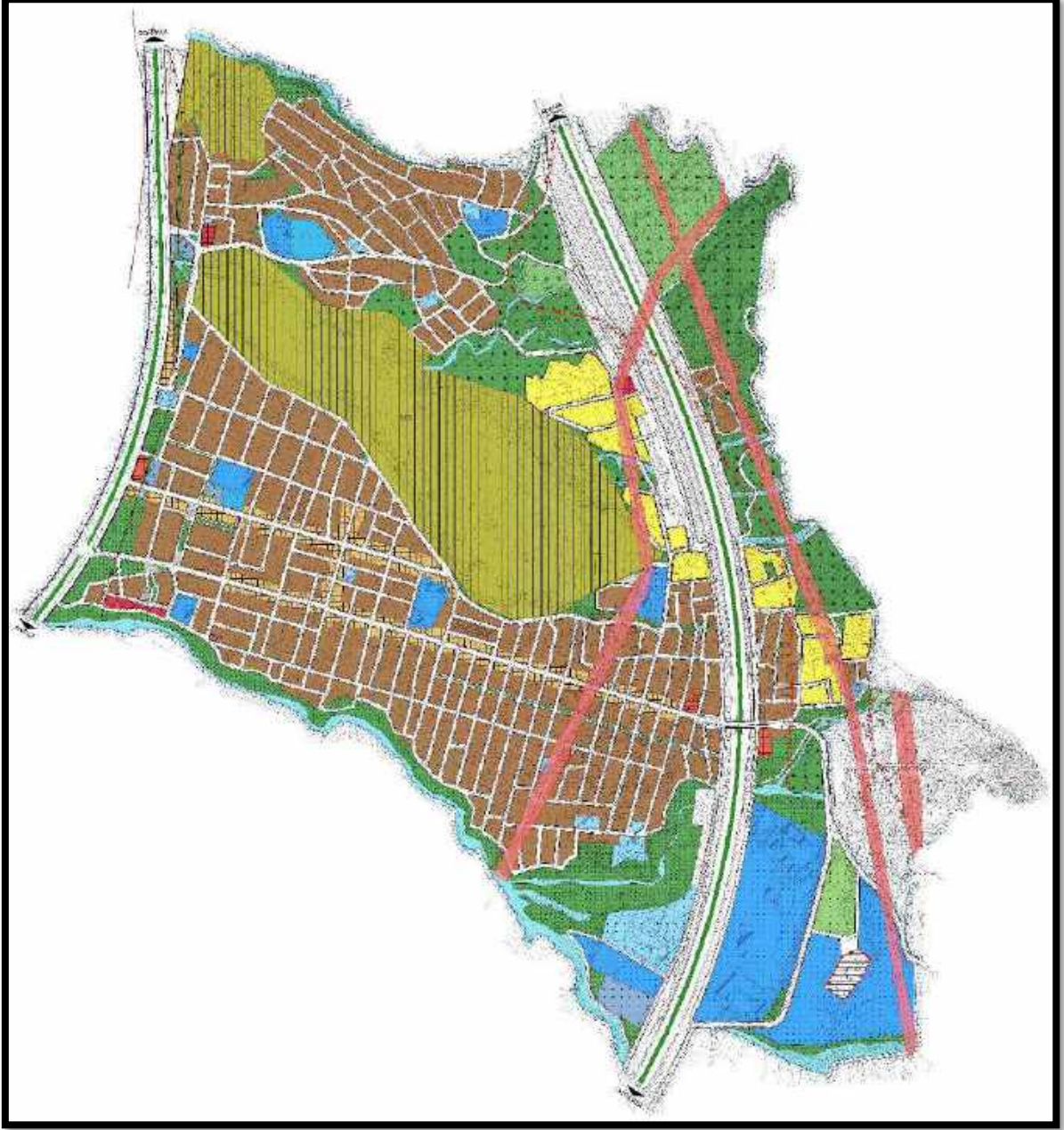
*H.B.B Meclisi Tarafından 11.08.2022 tarih ve 215 sayılı karar ile tadilen onaylanan plan*

İSKENDERUN İLÇESİ DENİZCİLER MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



*Hatay Büyükşehir Belediyesi Meclisi Tarafından 14.09.2023 tarih ve 178 sayılı karar ile tadilen onaylanan plan*

İSKENDERUN İLÇESİ DENİZCİLER MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 14: Hatay Büyükşehir Belediyesi Meclisi Tarafından 14.09.2023 tarih ve 178 Sayılı Karar ile Tadilen Onaylanan Plan



## 9. PLAN NOTLARI

### 1. TANIMLAR

- BELEDİYE: İSKENDERUN BELEDİYE BAŞKANLIĞI'DIR
- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ: HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'DİR.
- PLAN: HATAY İLİ İSKENDERUN İLÇESİ DENİZCİLER MAHALLESİ YAKLAŞIK 375 HA ALANDA HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANAN REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANINA UYGUN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

### 2. GENEL HÜKÜMLER

- YOLLAR VE YEŞİL ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEYEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA;
  - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ,
  - 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ,
  - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
  - 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARILMIŞ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
  - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE,
  - 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU HÜKÜMLERİNE,
  - 5488 SAYILI TARIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
  - 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
  - 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU HÜKÜMLERİNE,
  - OTOYOL YÖNETMELİĞİ VE OTOYOL YÖNETMELİĞİ HAKKINDA TEBLİĞ HÜKÜMLERİNE,
  - 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
  - BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,

- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK OLAN TÜM YAPILARDA KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU İLE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
  - 10.05.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ONAYLI "ÇEVRE DÜZENİ PLANI" VE 08.03.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ "NAZIM İMAR PLANI" HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.
- İSKENDERUN YERLEŞMESİ 1. DERECE DEPREM BÖLGESİ İÇERİSİNDE YER ALDIĞINDAN YÜRÜRLÜKTEKİ "AFET BÖLGELERİNDEKİ YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE MUTLAKA UYMALIDIR.
- HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE 18.04.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN HATAY İLİ İSKENDERUN İLÇESİ 7527 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKRO BÖLGELEME ETÜD RAPORU EKİ YERLEŞME UYGUNLUK HARİTALARINDA BELİRTİLEN ÖNLEMLİ ALANLAR (Ö.A.-5.1a, Ö.A.-5.1b, Ö.A.2.1, UOA-2.1, AMB) SINIRLARI DÂHİLİNDE İNŞAA EDİLECEK YAPILAR İÇİN UYGULAMA ESNASINDA, MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORUNDA İLGİLİ ALANLAR İÇİN BELİRTİLEN HUSUSLARA UYGUN ÖNLEMLER ALINARAK, MEVCUT RİSKLER GİDERİLMELİDİR.
- İMAR PLANINDA ÖNLEMLİ ALAN (Ö.A) SINIRLARI DAHİLİNDE KALAN PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK YAPILARA İLİŞKİN OLARAK JEOTEKNİK VE ZEMİN ETÜDÜ RAPORLARINDA (VERİ+GEOTEKNİK) ZEMİN İYİLEŞTİRİLMESİNİN GEREKLİLİĞİ-ZORUNLULUĞU BELİRTİLİYOR İSE YAPILAŞMA ÖNCESİ TEMEL ZEMİNİ, ZEMİN ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN PARAMETRELERE UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ YÖNTEMLERLE İYİLEŞTİRİLMELİDİR.
- ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ TASARIMINDA, İYİLEŞTİRİLECEK ZEMİN ÖZELLİKLERİ (SIKILIK DERECESİ, KAYMA DAYANIMI, SIKIŞMA MODÜLÜ VB.) VE HEDEFLENEN İYİLEŞME DERECESİ AÇIKLIKLA BELİRTİLMELİDİR. ŞEÇİLEN ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMİNİN SAHA UYGULAMASI ALETSEL GÖZLEMLERLE YAKINDAN İZLENEREK MEVCUT DURUMA (BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE) GÖRE SAĞLANAN İYİLEŞME DERECESİ VE TASARIMDA HEDEFLENEN İYİLEŞMENİN



GERÇEKLEŞME DURUMU KONTROL EDİLİP BU DURUMU BELİRTİR ÇIKTI VE RAPORLAR YAPI DENETİM FİRMA ONAYLI OLARAK İDAREYE SUNULMALIDIR.

- ENERJİ NAKİL HATTI YAKLAŞMA MESAFESİ İLGİLİ KURUMLARCA BELİRLENEN MİNİMUM YAKLAŞMA MESAFESİNE UYULACAKTIR. BU HATTIN GEÇTİĞİ ALANLARDA İLGİLİ İDAREDEN (TEDAŞ, TEİAŞ) İZİN ALINMALIDIR.
- UYGULAMAYA GEÇİLMEDE ÖNCE MUTLAKA KAT DURUMUNA BAKILMAKSIZIN HER PARSEL İÇİN PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİNİN (JEOLÖJİK VE JEOFİZİK ETÜTLER) YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
- KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARIYLA SINIRLARI BELİRLENMİŞ SİT ALANLARINDA VE TESCİLLİ YAPI VE ESERLER İLE TABİAT VARLIKLARIYLA İLGİLİ OLARAK, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARINA UYULACAKTIR.
- TAŞKIN ALANLARINDA, DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ÖNERİLEN TAŞKIN ÖNLEME TESİSLERİ İNŞA EDİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. AYRICA, MEVCUT YA DA PLANLANAN YOLLAR NEDENİYLE DERE-KANALLAR ÜZERİNDE GEÇİŞ SAĞLAMAK AMACIYLA İNŞA EDİLMESİ GEREKLİ SANAT YAPILARI İÇİN DE DSİ GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.
- PLANLAMA ALANI İÇİNDE YOL, PARK, OTOPARK, YEŞİL ALAN, KENTSEL AÇIK ALANLAR GİBİ KAMUSAL KULLANIM İÇİN AYRILAN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA KENTSEL MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE ENGELLİLER İLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- BU PLAN KAPSAMINDA YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, HER TÜRLÜ ATIK VE SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU

ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA İLGİLİ İDARELERCE GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

- PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK HER YAPI FEN VE SAĞLIK KOŞULLARIYLA İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLER HÜKÜMLERİNE UYMA ZORUNLULUĞUNU SAĞLAMA VE DENETLEME GÖREVİ DE YEREL İDARELERE AİTTİR.
- 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.
- PLANDA TİCARET BÖLGESİ, KÜÇÜK SANAYİ BÖLGESİ, SANAYİ BÖLGESİ OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ, İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN BÖLGELER DIŞINDA BU KULLANIŞLARA İZİN VERİLMEZ. YALNIZ KONUT BÖLGELERİNDE BİNANIN ZEMİN KATI SINIRLARI DIŞINA, BAHÇELERE TAŞMAMAK KAYDI İLE O KONUT BÖLGESİNİN HERGÜNKÜ GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAYACAK İMALATA DÖNÜK OLMAYAN GÜNLÜK KÜÇÜK PERAKENDE TİCARET KULLANIŞLARI ( BAKKAL, MANAV, KASAP, VB ) YAPILMASINA İZİN VERİLEBİLİR. KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATTA TİCARET KULLANIŞLARI BULUNMASI DURUMUNDA SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ 0.20-1.20 METRE ARASINDA YAPILABİLİR. KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATLARDA GÜNLÜK İHTİYACA CEVAP VERECEK MAMÜLLERİN SATIŞ ÜNİTELERİ KREŞ, SPOR ÜNİTELERİ, YÖNETİM BİRİMLERİ VE OTOPARK YAPILABİLİR. ZEMİN KATTA BULUNAN İŞ YERLERİNE BACA VE TUVALET YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- KADASTRO İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN (+,-) 3 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, CEPHE HATTI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGÂHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEME BELEDİYE YETKİLİDİR.

- UYGULAMA İMAR PLANINDA YER ALAN (U) İŞARETLİ ALANLARDA UYGULAMA YAPILMADAN VE KAMUYA TERKLİ ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İMAR ÇAPI VE YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
- HERHANGİ BİR İMAR PARSELİNDE UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLMEMİŞ OLSA BİLE YERİNDE HERHANGİ BİR ALTYAPI TESİSİ (SU TESİSATI, KANAL, TRAFİKO, DOĞALGAZ VB.) BULUNMASI HALİNDE, İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN VE ALT YAPI TESİSİNİN DEPLASESİ YAPILMADAN İNŞAAT YAPILAMAZ.
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 5. MADDESİNİN SEKİZİNCİ FIKRASINDA BELİRTİLEN ESASLAR DAHİLİNDE, BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE BALKONLAR VE AÇIK ÇIKMALAR KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEDEN YAPILABİLİR.

### 3. ÖZEL HÜKÜMLER

#### 3.1. KONUT ALANLARI

YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ KONUT ALANLARIDIR. KONUT ALANLARINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE VERİLMİŞTİR.

- AYRIK(A) NİZAMDA: AZAMİ BİNA CEPHESİ MAX 40 METREDİR. ÖLÇÜ VERİLMEMİŞ BLOK NİZAMDA: BLOK UZUNLUĞU 40 METREDEN BLOK DERİNLİĞİ İSE 20 METREDEN FAZLA OLAMAZ.
- KONUT ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ OLARAK YOLDAN 5 METRE, YAN BAHÇEDEN 4 KATA KADAR 3 METRE, 4 KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN 0.50 METRE İLAVE EDİLEREK, ARKA BAHÇEDE İSE H/2 YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILIR. ARKA BAHÇE MESAFESİ KOŞULLARININ SAĞLANAMADIĞI DURUMLARDA;
  - UYGULAMA SONRASI OLUŞMUŞ İMAR PARSELİNDE H/2 FORMÜLÜ İLE ELDE EDİLEN BİNA DERİNLİĞİ 10 METREDEN AZ OLMASI DURUMUNDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 4 KATA KADAR 3 METRE, 4 KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN 0.50 METRE İLAVE EDİLMESİ KOŞULU İLE, YAPI DERİNLİĞİ 10 METREYE TAMAMLANIR. (BU DURUMDA 10 METRE YAPI SONRASI KALAN ALAN ARKA ÇEKME MESAFESİ OLARAK BIRAKILACAKTIR.)

- UYGULAMA SONRASI OLUŞMUŞ İMAR PARSELİNDE H/2 FORMÜLÜ İLE ELDE EDİLEN BİNA DERİNLİĞİ 7 METREDEN AZ ÇIKAN PARSELLERDE İSE ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE BİNA DERİNLİĞİ 7 METREYE ÇIKARILABİLİR. (BU DURUMDA 7 METRE YAPI SONRASI KALAN ALAN ARKA ÇEKME MESAFESİ OLARAK BIRAKILACAKTIR.)

- ÖLÇÜLÜ BLOK VERİLMİŞ ADALARDA PARSEL CEPHE ŞARTI ARANMAZ. PARSELLERDE ÇEKME MESAFESİNDEN SONRA PARSEL CEPHESİ 6 METREDEN AZ OLAMAZ.
- MEVCUT BİNALARDA İLAVE KAT YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA, MAL SAHİBİNİN TALEBİ ÜZERİNE MEVCUT VE İSKANLI BİNANIN BAHÇE MESAFELERİNİN EL VERDİĞİ ÖLÇÜDE İMAR PLANINDAKİ HAKKINI GEÇMEMEK VE GÜNCEL DEPREM YÖNETMELİĞİNDEKİ BETONARME VE STATİK HESAPLARA UYMAK KOŞULUYLA İMAR ÇAPI DÜZENLENEBİLİR. AYNI ZAMANDA ARKA BAHÇE MESAFELERİNDE 3 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE MEVCUT PLANIN ARKA BAHÇESİ KORUNUR.
- SU BASMAN SEVİYESİ 1.20 METRE OLACAKTIR.
- KONUT YAPI ADALARINDA YAPI NİZAMI EMSAL VERİLEN, ANCAK YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLMİYEN YERLERDE YOLLARDAN 5 METRE ÇEKİLMESİ ZORUNLUDUR. BODRUM KATLARDA İSKAN EDİLEN KATLARDA DAHİL YAN BAHÇE VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ KOMŞU PARSELLERDE 4 KATA KADAR 3 METRE 4 KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN 0.50 METRE İLAVE EDİLEREK ARKA BAHÇEDE İSE H/2 YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILIR.
- KONUT YAPILARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ 3.20 METRE OLACAKTIR. KONUT ALTI TİCARİ YAPILARDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 4.20 METREDİR. ÇATI KATI VE ASMA KAT YAPILAMAZ. SON KATTA İÇTEN BAĞLANTILI ÇATI PİYESİ (DUBLEKS DAİRE) İLGİLİ YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR.

### **3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

#### **3.2.1. TİCARET ALANI**

İŞ MERKEZLERİ OFİS, BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KATLI OTO PARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLERİ, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, TİCARİ KATLI OTO PARK, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS DERSHANE, TİCARET VE HİZMET FONKSİYONLARINA İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR.

- SUBASMAN SEVİYESİ KALDIRIM BORDÜR ÜST KOTUNDAN 20 CM OLACAKTIR. ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 4.20 METRE NORMAL KATLARDAN İSE KAT YÜKSEKLİĞİ 3.20 M' DİR.
- TİCARİ ALANLARDA YOLA DOĞRU BASAMAK YAPILAMAZ. ÇATI KATI VE ASMA KAT YAPILAMAZ. SON KATTA İÇTEN BAĞLANTILI ÇATI PİYESİ İLGİLİ YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR.
- TİCARET BÖLGELERİNDE; BOŞ ALANLARIN DÖŞEME KAPLAMASININ MÜLK SAHİPLERİ TARAFINDAN ÇEVRESİNE UYUM SAĞLAYACAK VE BELEDİYENİN UYGUN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- ZEMİN ALTINDAKİ TİCARİ KULLANIŞLAR BİR KATI GEÇEMEZ.
- EMSAL VERİLEN TİCARİ ALANLARDA OTO PARK İHTİYACINI KENDİ PARSELİ VE/VEYA BİNA BÜNYESİNDE YAPACAKTIR.
- ZEMİN KATTA BULUNAN İŞYERLERİNE BACA VE TUVALET YAPILMASI ZORUNLUDUR.

### **3.2.2. TİCARET- KONUT ALANI**

TİCARET- KONUT ALANINDA; KONUT, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

- TİCARET+KONUT ALANLARINDA YENİ YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA CEPHE HATTINA UYULACAKTIR. MEVCUT YAPILAŞMA DİKKATE

ALINARAK ZEMİN KATTA PARSELİN TAMAMI TİCARET OLMAK KOŞULU İLE KULLANILABİLİR. ÜST KATLARDA İSE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ OLARAK YOLDAN 5 METRE, YAN BAHÇEDEN 3,5 METRE VE ARKA BAHÇEDE İSE H/2 FORMÜLÜ UYGULANACAKTIR. ARKA BAHÇE MESAFESİ KOŞULLARININ SAĞLANAMADIĞI DURUMLARDA;

- UYGULAMA SONRASI OLUŞMUŞ İMAR PARSELİNDE H/2 FORMÜLÜ İLE ELDE EDİLEN BİNA DERİNLİĞİ 10 METREDEN AZ OLMASI DURUMUNDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 3,5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE YAPI DERİNLİĞİ 10 METREYE TAMAMLANIR. (BU DURUMDA 10 METRE YAPI SONRASI KALAN ALAN ARKA ÇEKME MESAFESİ OLARAK BIRAKILACAKTIR.)

- UYGULAMA SONRASI OLUŞMUŞ İMAR PARSELİNDE H/2 FORMÜLÜ İLE ELDE EDİLEN BİNA DERİNLİĞİ 7 METREDEN AZ ÇIKAN PARSELLERDE İSE ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE BİNA DERİNLİĞİ 7 METREYE ÇIKARILABİLİR. (BU DURUMDA 7 METRE YAPI SONRASI KALAN ALAN ARKA ÇEKME MESAFESİ OLARAK BIRAKILACAKTIR.)

- TİCARET-KONUT ALANLARINDA YOLA DOĞRU BASAMAK YAPILAMAZ. ÇATI KATI VE ASMA KAT YAPILAMAZ. SON KATTA İÇTEN BAĞLANTILI ÇATI PİYESİ İLGİLİ YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR.
- TİCARET-KONUT ALANLARINDA KULLANIMLARIN TAMAMI KONUT OLARAK YAPILAŞAMAZ. TİCARİ KULLANIMLARIN ORANI İSE TOPLAM EMSALİN %30'UNDAN AZ OLAMAZ.

### **3.2.3. BELEDİYE HİZMET ALANI**

MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN TANIMA GÖRE; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK

NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMİYEN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI  $E=1.50$  OLUP, YENÇOK=5 KAT'TIR.

#### **3.2.4. RESMİ KURUM ALANI**

GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE VE BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİYLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMİYEN RESMİ KURUM ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI  $E=1.50$  OLUP, YENÇOK=5 KAT'TIR.

#### **3.2.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI**

ONAYLI PLANI BULUNAN AKARYAKIT, AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARININ ONAYLI PLANLARLA BELİRLENMİŞ İMAR HAKLARI SAKLIDIR. ONAYLI İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK YAPILMIŞ VE DAHA ÖNCE AÇMA RUHSATI, GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ VE GAYRİSİHHİ MÜESSESE RUHSATI ALMIŞ İSTASYONLAR MEVCUT HALLERİYLE KORUNUR. KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU PARSELLERDE, MİNİMUM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ 2.000 M<sup>2</sup> OLUP, YAPILANMA KOŞULLARI  $E=0.50$  VE YENÇOK= 7.50 METRE OLACAKTIR. BU PARSELLERDEKİ YAPILARA, 2918 SAYILI “KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU”, “KARAYOLLARI TRAFİK YÖNETMELİĞİ” İLE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE VE TSE NORMLARINA UYULMASI ŞARTI İLE İNŞAAT İZİNİ VERİLECEKTİR.

### **3.2.6. PAZAR ALANI**

PAZAR ALANLARINDA İNŞA EDİLECEK YAPILAR, İLÇE BELEDİYESİNİN ONAYLAYACAĞI PROJEYE UYGUN OLACAKTIR.

BU ALANLAR KAPALI YA DA AÇIK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

KAPALI PAZAR ALANINDA DÖRT TARAFI TOPRAK ALTINDA KALMAK KOŞULUYLA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE BODRUM KAT YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL OLMAYIP, DEPO VEYA OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

SEMT PAZARLARINDA YOL KOTUNUN ALTINDAKİ OTOPARKLAR YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILABİLİR. SEMT PAZARLARINDA YAPILACAK OLAN OTOPARKLAR İLE İLGİLİ YAPILAŞMA KOŞULLARI İLÇE BELEDİYESİNİN ONAYLAYACAĞI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

### **3.2.7. ASKERİ ALANLAR**

BU ALANLARDA, 22/12/1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2565 SAYILI “ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU” VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLAMA KAPSAMINDA KALAN ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ, ASKERİ YASAK BÖLGELER VE ASKERİ HİZMETLER “ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU” İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

## **3.3. KORUNACAK ALANLAR**

### **3.3.1. ORMAN ALANI**

BU PLAN İLE ORMAN ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA TÜM UYGULAMALAR 6831 SAYILI “ORMAN KANUNU” VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE YAPILACAKTIR.

### **3.3.2. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN**



BU ALANLARDA DOĞAL KARAKTERİ KORUNMASI ESAS OLUP YOL VE ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ DIŞINDA HERHANGİ BİR AMAÇLA YAPI YAPILAMAZ.

### **3.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

#### **3.4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**

- OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEYEN EĞİTİM TESİSİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI  $E=1.50$  OLUP,  $Y_{ençok}=5$  KAT'TIR.

#### **3.4.2. SAĞLIK TESİS ALANI**

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEYEN SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA  $E=1.50$  OLUP, YÜKSEKLİK VE DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARINDA SAĞLIK BAKANLIĞI TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLEN MİMARİ PROJEYE UYGUN BELİRLENECEKTİR.

### **3.5. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI**

### **3.5.1. SOSYAL TESİS ALANLARI**

MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN TANIMA GÖRE; SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMİYEN SOSYAL TESİSİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI  $E=1.00$  OLUP,  $Y_{ençok}=5$  KAT'tır.

### **3.5.2. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI**

MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN TANIMA GÖRE; TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMİYEN KÜLTÜREL TESİSİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI  $E=1.00$  OLUP,  $Y_{ençok}=5$  KAT'tır.

### **3.5.3. KAPALI SPOR TESİS ALANI**

SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR. BU ALANLARDA AÇIK VEYA KAPALI OTOPARKLAR İLE SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.

KAPALI SPOR TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI  $E=0.50$  OLUP, YÜKSEKLİK VE DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI İLGİLİ İDARE TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLEN MİMARİ PROJEYE UYGUN BELİRLENECEKTİR.

### **3.5.4. İBADET ALANI**

İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

### **3.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

#### **3.6.1. PARK VE YEŞİL ALANLAR**

BU ALANLARDA MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTONDA KALMAK ÜZERE AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOPARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI UMUMİ HELA 1 KATI Y ENÇOK= 4.50 METREYİ VE TABAN ALANI KATSAYISI TOPLAMDA 0.03 GEÇMEMEK SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDI İLE AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFİKO GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

#### **3.6.2. REKREASYON ALANLARI**

BU ALANLARDA KENTİN AÇIK VE YEŞİL İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE UYGULAMA İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARIN KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HERTÜR SPORTİF FAALİYETLERDE HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA BODRUM KAT DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI TOPLAMDA 0.05 İ GEÇMEYEN 1 KATI Y ENÇOK = 4.50 METRE OLAN YAPI YAPILABİLİR.

### **3.6.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR**

AĞAÇLANDIRILMASI ESAS OLAN ALANLAR İÇİNDE VARSA ÖZEL MÜLKİYET OLARAK TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE “TARIM ALANLARI” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

### **3.7. AFET TEHLİKELİ ALANLAR**

YAPI YASAKLI ALANLAR (DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR) İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA “ UYGUN OLMAYAN ALAN “ OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA DOĞAL KARAKTERİ DOĞAL KARAKTERİ KORUNMASI ESAS OLUP YOL VE ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ DIŞINDA HERHANGİ BİR AMAÇLA YAPI YAPILAMAZ.

## **3.8. TEKNİK ALTYAPI**

### **3.8.1. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

BU ALANLARDA, ELEKTRİK PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON VE ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYARKLAR YAPILABİLİR.

BU PARSELLERDEKİ YAPILARA, 2918 SAYILI “ KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU “ ,”KARAYOLLARI TRAFİK YÖNETMELİĞİ “ İLE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK “ HÜKÜMLERİNE VE TSE NÖRMLARINA UYULMASI ŞARTI İLE İNŞAAT İZİNİ VERİLECEKTİR.

KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA “KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

LİMAN ALANLARINDA; YAPILACAK YAPI VE TESİSLER İÇİN “ KIYI TESİSLERİNE İŞLETME İZİNİ VERİLMESİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK” KAPSAMINDA ULAŞTIRMA DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞINDAN İŞLETME İZİNİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

LİMAN ALANINDA: LİMANIN ZORUNLU ÜST YAPI İHTİYAÇLARI, İDARİ HİZMET ALANLARI(YÖNETİM MERKEZİ, LİMANA YÖNELİK HER TÜRLÜ İDARİ TESİS, PERSONEL YEMEKHANESİ, DUŞ, WC, ÇAMAŞIR VE BULAŞIK YIKAMA YERLERİ VB) DESTEK BİRİMLERİ TELEKOMİNASYON MERKEZİ, METEOROLOJİ SERVİSİ, SAĞLIK ÜNİTESİ, GÜMRÜK OFİSİ, HELİKOPTER PİSTİ) BAKIM ONARIM BİRİMLERİ TEKNİK-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI OLACAKTIR..

### **3.8.2. TERMİNAL (OTOGAR) ALANI**

BU ALANLARDA İNSAN VEYA EŞYA TAŞIMALARINDA ARAÇLARIN İNDİRME BİNDİRME YÜKLEME BOŞALTMA AKTARMA YAPTIKLARI VE AYRICA BİLET SATIŞ İLE BEKLEME, HABERLEŞME, ŞEHİR ULAŞIMININ SAĞLANDIĞI İLGİLİ FİRMALARIN BÜROLARI, YOLCULARIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ ÜNİTELER, ARAÇ PARKI, BAKIM, SERVİS İLE UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLMEK KAYDI İLE KONAKLAMA VE YAKIT İKMALİNE İLİŞKİN FONSIYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ İLE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

T.C.  
HATAY BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞI

24  
M. ABDULLAH ALKAN  
Belediye ve Encümen Şube Müdürü V.

SAYI : 178  
KONU : İskenderun İlçesi, Denizciler Mah.  
1/1000 Ölçekli İmar ve Revizyon U.L.P.  
1. nolu siresi içerisinde yapılan itirazlar

Karar Tarihi : 14/09/2023

Belediye Meclisininin 13.07.2023 Tarih ve 116 sayılı kararı ve İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.07.2023 Tarih ve 03 Sayılı yazıları ile Komisyonumuzca havale edilen; Hatay İl, İskenderun İlçesi, Denizciler Mahallesi 1/1000 Ölçekli İmar ve Revizyon Uygulama İmar Planına 1. nolu siresi içerisinde yapılan itirazlara yönelik İskenderun Belediye Meclisi tarafından alınan 03.02.2023 tarih ve 29 nolu kararın onaylanması talebi ile ilgili İmar ve Şehircilik Komisyonumuz 28.07.2023 tarihli rapora Büyükşehir Belediye Meclisininin 14.09.2023 tarihli toplantısının 1. oturumunda okunarak görüşülmüştür.

**KARAR**

Mecliste yapılan mütakere neticesinde;

"Belediye Meclisininin 13.07.2023 Tarih ve 116 sayılı kararı ve İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.07.2023 Tarih ve 03 Sayılı yazıları ile Komisyonumuzca havale edilen; Hatay İl, İskenderun İlçesi, Denizciler Mahallesi 1/1000 Ölçekli İmar ve Revizyon Uygulama İmar Planına 1. nolu siresi içerisinde yapılan itirazlara yönelik İskenderun Belediye Meclisi tarafından alınan 03.02.2023 tarih ve 29 nolu kararın onaylanması talep edilmiştir.

Komisyonumuzun yapmış olduğu inceleme neticesinde; Hatay Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/3000 Ölçekli İmar ve Revizyon Nazım İmar Planına göre hazırlanan İskenderun İlçesi, Denizciler Mahallesi 1/1000 Ölçekli İmar ve Revizyon Uygulama İmar Planı, İlçe Belediye Meclisi ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanıldıkça sonra her (1) ay süre ile arada ilam edilmiş ve aralı siresi içerisinde gelen itirazlar için İskenderun Belediye Meclisi tarafından alınan 03.02.2023 tarih ve 29 nolu kararın 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kararı uyarınca onaylanması talep edildiğinden Komisyonumuzca mevzuatı değerlendirilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde;

-İskenderun Belediye Meclisininin 03.02.2023 tarih ve 29 nolu kararı ile kabul edilen 1,3 ve 4 nolu maddelerdeki itirazlar, 06 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli deprem ve sonrasında yaşanan diğer depremlerde nedeniyle yeniden gözden geçirilmiş ve özellikle gelişme konus alanı olarak planlanacak alanların zemin yapısı ve yerleşime uygunluğu açısından incelemeler yapılarak yer seçimi, yoğunluk kararları ve hat aralıklarının titizlikle yapılması hususları önem arz ettiğinden kabul edilen itirazların reddine karar verilmiştir.

-İskenderun Belediye Meclisininin 03.02.2023 tarih ve 29 nolu kararı ile reddedilen 10. maddesindeki karar; 06 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli deprem ve sonrasında yaşanan diğer depremlerde nedeniyle yeniden gözden geçirilmiş ve özellikle gelişme konus alanı olarak planlanacak alanların zemin yapısı ve yerleşime uygunluğu açısından incelemeler yapılarak yer seçimi, yoğunluk kararları ve hat aralıklarının titizlikle yapılması hususları önem arz ettiğinden İskenderun İlçesi, Denizciler Mahallesi 1/1000 Ölçekli İmar ve Revizyon Uygulama İmar Planına 7 ve 8 nolu siresi alanlarındaki itirazlar konus alanları tekrar gözden geçirilmiş olup, sonuç itibarıyla kabul edilmiştir.

-İskenderun Belediye Meclisininin 03.02.2023 tarih ve 29 nolu kararındaki diğer maddelerin ise İlçe Belediye Meclisi kararında geçtiği şekilde onaylanması uygun görülmüştür.

**Sayfa-2-**

*Sonuç olarak; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Demirciler Mahallesi 1/1000 Öçeği Hava ve Servisyon Uygulama İmar Planına 1. aşkı süresi içerisinde yapılan itirazlara yönelik İskenderun Belediyesi Meclisi tarafından alınan 03.02.2023 tarih ve 29 nolu karar; 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikleri ile şehircilik ve planlama ilhallerine göre incelenmiş olup, yukarıda belirtilen şekilde değiştirilerek kabul edilmesinin uygun olduğuna karar verilmiştir. Tahsis Meclisidir. "*

Şekilde okunan İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.07.2023 tarihli rapora Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2023 tarihli toplantısının 1. oturumunda oyu sızında ve mevcudun oy birliğiyle kabul edildi.

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

**Yasin TAŞAR**  
Katip Üye  
(İmza)

**ANBERAK**  
Katip Üye  
(İmza)

  
**M. ABDÜHAN ALKAN**  
Meclis ve Encümen Başkanı V.



T.C.  
İSKENDERUN BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Meclis Kararı

\*\*\*\*\*

Karar No : 29  
Karar Konusu : İtirazların Değerlendirilmesi  
Dönem : 2022/5  
Toplantı : 1  
Birleşim : 1  
Oturum : 1

Karar Tarihi : 03.02.2023  
Sayfa : 1



**OYLAMAYA KATILAN ÜYELER**

Bel. Bşk. Mehmet Fatih TOSYALI, Abidin GÜNEY, Adnan MURSALOĞLU, Ali MUTLU, Asımın Sevinç ŞANAL, Bestami KILINÇ, Beyazıt Bestami BİLGİLİ, Bülent KURMEZİOĞLU, Bülent ŞİMŞEK, Erdal KELEŞ, Erdem ÜNLÜÇETİNKAYA, GÜL NALCI, Gülden ÖZDEMİR, Halil AYĞAN, Halil GÜNEŞ, Hanifi KARAKUŞ, İbrahim YAVUZ, İltan Cengiz GÜRPINAR, Mehmet Ali DOKUZOĞLU, Mikail YILDIRIM, Muharrem DİNGİL, Murat Fatih BEREKETOĞLU, Murat KAYIŞ, Osman GÜNAY, Sedat BAKIR, Seyda ORMAN ve Tayfun BODA.

Belediye Meclisimizin 04.01.2023 tarih ve 6 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen Denizciler Mahallesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İskenderun Belediyesi yatırım programında bulunan Denizciler Mahallesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesine istinaden; Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak yürürlüğe giren Hatay İli 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına, Kurum görüşlerine, ilgili Kanun ve yönetmenlikler ile şehircilik ve planlama tekniklerine uygun olarak, alt ölçekli planların oluşturulması, İmar planlarının bütünlüklerinin, revizyonu, planlar arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, yeni mevzuat ve gösterim tekniklerine göre düzenlenmesi, sosyal ve teknik altyapı dengesinin sağlanması ve ilave alanların oluşturulması amaçlı yapıldığı tespit edilmiştir.

Önnylanan planlar 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğininin 33. maddesi gereği 1 ay (30 gün) süreyle internet sayfasında ve ilan yerlerinde eş zamanlı olarak 01.11.2022 tarihinde askıya çıkarılmış olup, askı süresi tamamlanmış planlar 01.12.2022 tarihinde ilandan kaldırılarak askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içerisinde yapılan itiraz ve taleplerin komisyonumuzca yapılan inceleme değerlendirme neticesinde aşağıdaki kararlar alınmıştır.

1. 25.11.2022 tarih ve 32039 kayıt numaralı Ceylan İnş. Taah. Ve San. Ltd. Şti e ait dilekçe.

İlgi dilekçe ile; İskenderun İlçesi Kavaklıoluk Mah. 2128 parselin emsal artışına sebebiyet verecek koşulu ile Yengeç= 12 Kat olarak düzenlenmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talep incelendiğinde; Plan bütünlüğü ve Ana Kararlarını bozmayacağı anlaşıldığından itirazın kabulüne karar verilmiştir.

2. 25.11.2022 tarih ve 32138 kayıt numaralı Ceylan İnş. Taah. Ve San. Ltd. Şti e ait dilekçe.

İlgi dilekçe ile; İskenderun İlçesi Kavaklıoluk Mah. 2185 parselin Emsal=2.20 Yengeç= 12 Kat olarak düzenlenmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talep incelendiğinde; Plan Ana Kararlarını, Planlama Esasları ve Şehircilik İlkelerini bozacağı ve yoğunluk artışına sebebiyet vereceği anlaşıldığından itirazın reddine karar verilmiştir.



T.C.  
İSKENDERUN BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Meclis Kararı

\*\*\*\*\*

Karar No : 29  
Karar Konusu : İtirazların Değerlendirilmesi  
Dönem : 2022/5  
Toplantı : 1  
Birleşim : 1  
Oturum : 1

Karar Tarihi : 03.02.2023  
Sayfa : 2

3. 30.11.2022 tarih ve 32619 kayıt numaralı Ceylan İnş. Taah. Ve San. Ltd. Şti e ait dilekçe.  
İlgi dilekçe ile; İskenderun İlçesi Kavaklıoluk Mah. 973 parselin Emsal=2.20 Yarıçap= 12 Kat olarak düzenlenmesi talep edilmiştir.  
Söz konusu talep incelendiğinde; parselin yaklaşık 1400m<sup>2</sup> si "Park Alanı" olarak planlanması halinde itirazın kabulüne karar verilmiştir.
4. 29.11.2022 tarih ve 32563 kayıt numaralı Mehmet Sayın KINALI a ait dilekçe.  
İlgi dilekçe ile; İskenderun İlçesi Kavaklıoluk Mah. 973 parselin Emsal=2.20 Yarıçap= 12 Kat olarak düzenlenmesi talep edilmiştir.  
Söz konusu talep incelendiğinde; parselin yaklaşık 1400m<sup>2</sup> si "Park Alanı" olarak planlanması halinde itirazın kabulüne karar verilmiştir.
5. 17.11.2022 tarih ve 31377 kayıt numaralı Mehmet Fatih Dönmez ve Ort. A ait dilekçe.  
İlgi dilekçe ile; İskenderun İlçesi Bitişik Mah. 622 parselin mevcut yapılaşma koşuluna göre yapı yapılamayacağı ve bitişikinde bulunan parselin çekmesiz olarak verildiği bu sebeple aynı yapılaşma koşulunun verilmesi talep edilmektedir.  
Söz konusu talep incelendiğinde; parselin güneyinden geçen imar yolunun parsel sınırları kaydırılarak mağduriyetin giderilmesi şeklinde değiştirilerek itirazın kabulüne karar verilmiştir.
6. 28.11.2022 tarih ve 32430 kayıt numaralı Celal Polatçı ve Ort. a ait dilekçe.  
İlgi dilekçe ile; İskenderun İlçesi Kavaklıoluk Mah. 1063 ve Bitişik Mah. 1555 parsellerin yapılaşma koşulunun B-5 olarak değiştirilmesi talep edilmektedir.  
Söz konusu talep incelendiğinde; parselin üçümlü blok olarak planlanması ve mağduriyetin giderilmesi şeklinde değiştirilerek itirazın kabulüne karar verilmiştir.
7. 18.11.2022 tarih ve 31520 kayıt numaralı Abdurrahman Yıldırım a ait dilekçe.  
İlgi dilekçe ile; İskenderun İlçesi Kavaklıoluk Mah. 1791 ve 1792 parselin bulunduğu alandan geçen imar yolunu karşılıklı olarak eşit geçirilmesi ve 3 kattan 5 kata çıkartılması talep edilmektedir.  
Söz konusu talep incelendiğinde; Plan Ana Kararların, Planlama Esasları ve Şehircilik İlkelerini bozacağı ve yoğunluk artışına sebebiyet vereceği anlaşıldığından itirazın reddine karar verilmiştir.

T.C.  
İSKENDERUN BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Meclis Kararı

\*\*\*\*\*

Karar No : 29  
Karar Konusu : İtirazların Değerlendirilmesi  
Dönem : 2022/5  
Toplantı : 1  
Birleşim : 1  
Oturum : 1

Karar Tarihi : 03.02.2023  
Sayfa : 3

9. 02.11.2022 tarih ve 29838 kayıt numaralı Osman Kürşat Boşça n ait dilekçe. İlgili dilekçe ile; İskenderun İlçesi Kavaklıoluk Mah. 521 parselin Ticari Alan olarak planlanması talep edilmiştir.
- Söz konusu talep incelendiğinde; Hatay Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılan ve 08.03.2019 tarih ve 72 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında da bu şekilde planlı olduğu anlaşıldığından ve planların kademeli birlikteliği esası gereğince üst kademe planı olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Hatay Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmadan İlçe Belediyemiz yetkisinde olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılamayacağından itirazın reddine karar verilmiştir.
9. 30.11.2022 tarih ve 32739 kayıt numaralı Bilal Yıldırım ve Ort. a ait dilekçe. İlgili dilekçe ile; İskenderun İlçesi Kavaklıoluk Mah. 603 parselin içerisinde geçen imar yolunun kaldırılarak eski haline dönüştürülmesi talep edilmektedir.
- Söz konusu talep incelendiğinde; Plan bütünlüğü ve Ana Kararlarını bozmayacak şekilde parsel içinden geçen 7 metrelik yolun güney parsel sınırına doğru kaydırılması şeklinde değiştirilerek itirazın kabulüne karar verilmiştir.
10. 29.11.2022 tarih ve 32567 kayıt numaralı Ürcüment Kimyon a ait dilekçe. İlgili dilekçe ile İskenderun İlçesi Denizciler Mahallesi'ni kapsayan 375 hektarlık alanda yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında mevcut yerleşik düzenin dikkate alınmadığı ve Kamu Yararına olmadığı gerekçesiyle planın bütünümlü belediye meclisince görüşülmesi ve alınan kararın iptal edilmesi talep edilmektedir.
- Söz konusu talep incelendiğinde; Plan bütünlüğü ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ana Kararları doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında azami ölçüde teknik altyapı ve sosyal donatı alanları ayrılmış olup, ayrıca verilen kararların Planlama Esasları ve Şehircilik İlkelerini bozmayacağı anlaşıldığından itirazın reddine karar verilmiştir.

**Sonuç Olarak;**

Bu planın kesinleşmesi ile birlikte planlama sınırları içerisinde yer alan daha önceden onaylanmış 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları başka bir karara gerek kalmaksızın yürürlükten kalkar.

İskenderun Belediyesi yatırım programında bulunan Denizciler Mahallesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Plan Yapma Yönetmeliği, ilgili diğer kanun ve yönetmelikler, Hatay İli 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan Hükümlerine, bütün kurumlardan alınan görüşlere uyularak şehircilik ve planlama ilkeleri kapsamında yukarıda belirtilen şekilde oy birliği ile karara bağlanmıştır.



T.C.  
İSKENDERUN BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Meclis Kararı

\*\*\*\*\*

Karar No : 29  
Karar Konusu : İtirazların Değerlendirilmesi

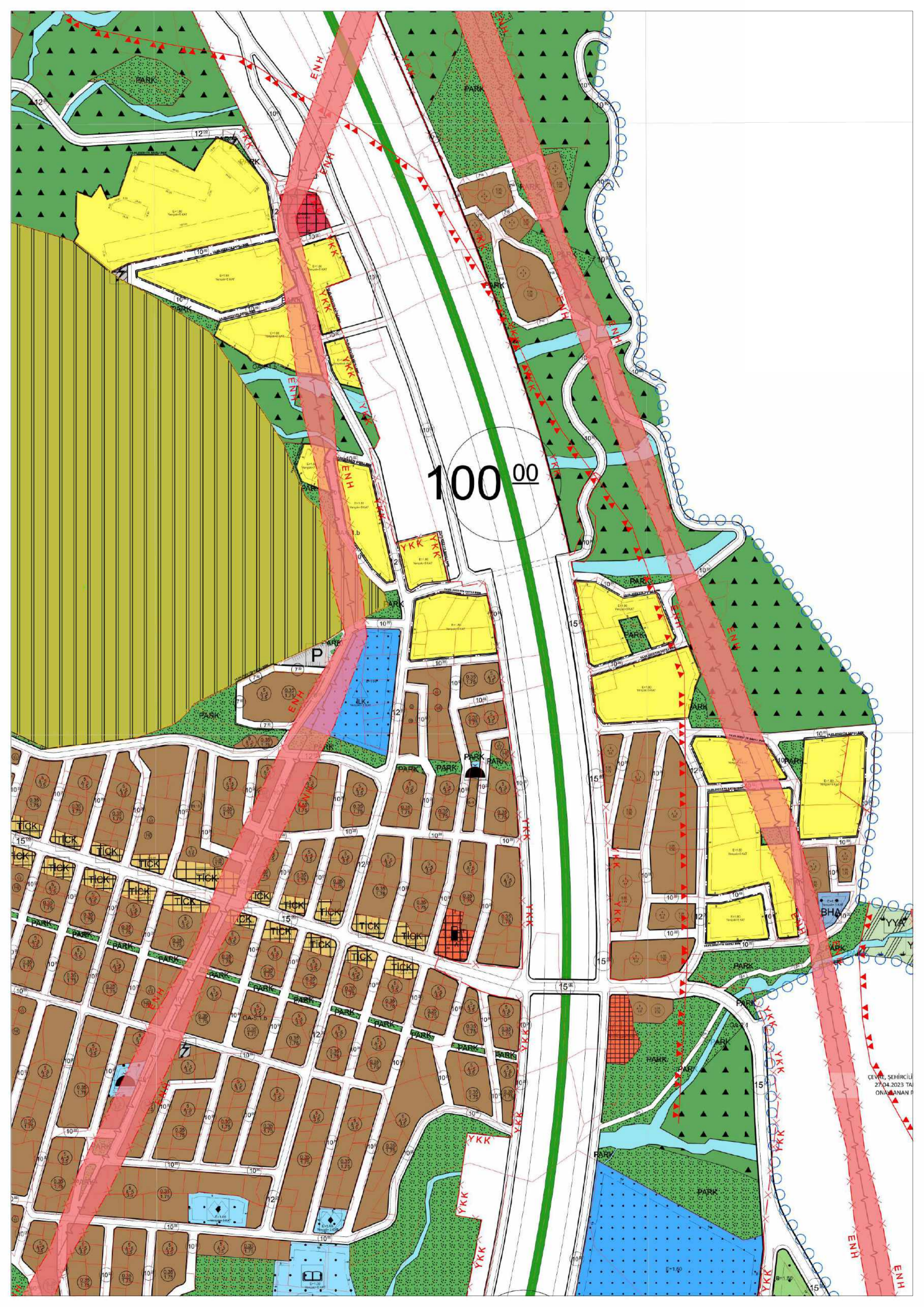
Karar Tarihi : 03.02.2023  
Sayfa : 4

Şeklinde mütalaa edilmiş olup, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. ve 14. Maddeleri gereğince 3. Mıntıka 280 parselde yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin uygun olduğu kanaatine varılmış olup, plana yapılan itirazın reddi yönünde gerekli kararın alınması hususu yüce meclise arz olunur." Şeklinde mütalaa edilmiş olup, keyfiyet Belediye Meclisimizce tetkik olunarak 3194 Sayılı Kanunun 8.b Maddesine istinaden yukarıda belirtilen komisyon raporu doğrultusunda yapılan itirazın reddine, işaret usulü yapılan oylama neticesinde Üye Sedat BAKIR red oyuna karşılık diğer üyelerin kabul oyu ile 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesinin (c) fıkrasına istinaden oyçokluğu ile karar verildi.

Mehmet Emin POŞYALI  
Meclis Başkanı  
Belediye Başkanı

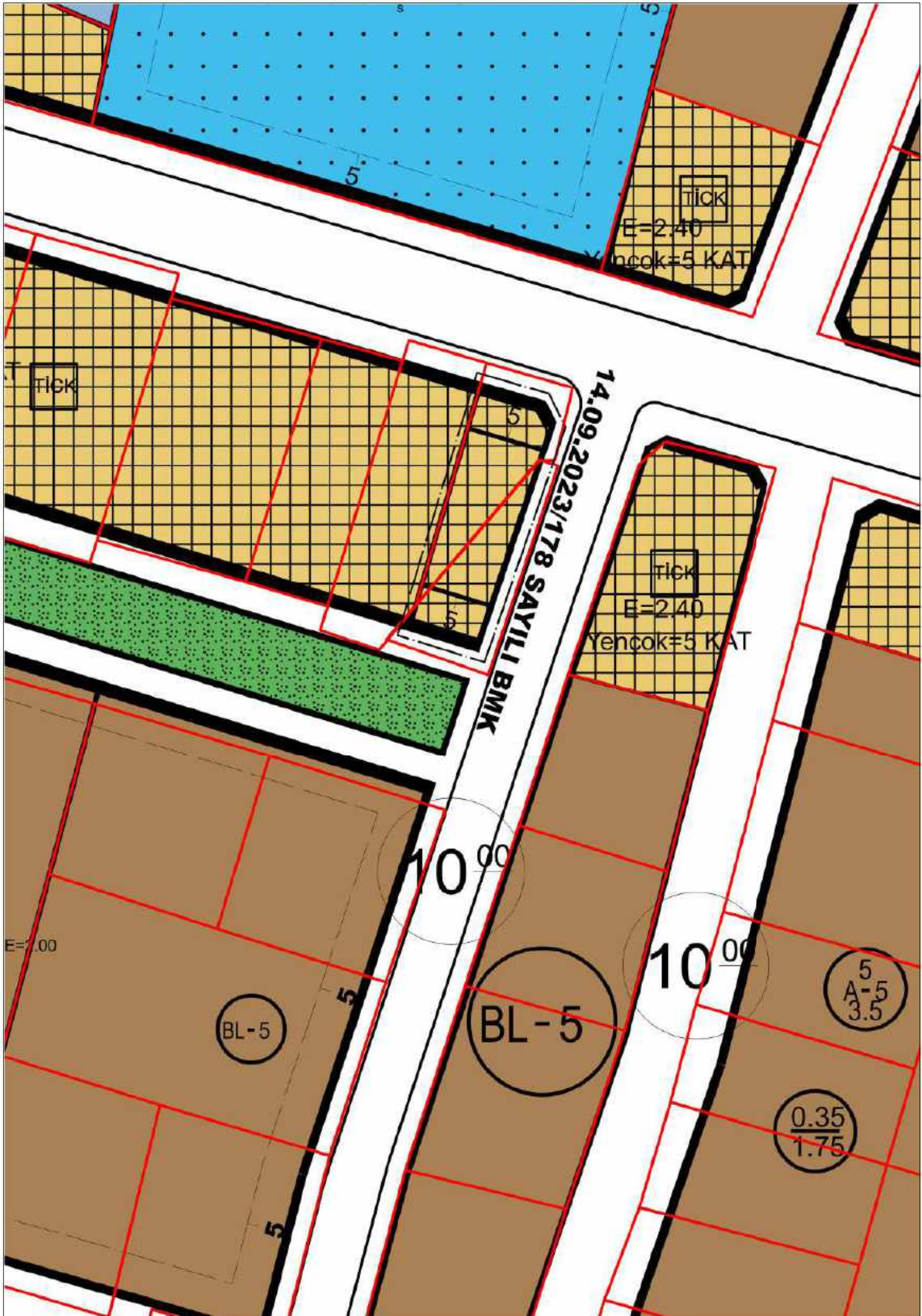
GBİNALCI  
Kâtip Üye

Hali GÜNEŞ  
Kâtip Üye



100<sup>00</sup>

CEVRE, SEHIRCILU  
27.04.2023 TA  
ONAYLANAN P



14.09.2023/178 SAYILI BMK

TICK  
E=2.40  
Yençok=5 KAT

TICK  
E=2.40  
Yençok=5 KAT

BL-5

10.00  
BL-5

5  
A-5  
3.5

0.35  
1.75

10.00

E=2.00

5

5

5

5

5

5  
A-5  
3.5

5  
A-5  
3.5

0.35  
1.75

0.35  
1.75

10<sup>00</sup>

14.09.2023/178 SAYILI BMK

5  
A-5  
3.5

0.35  
1.75

10<sup>00</sup>

5  
A-5  
3.5

0.35  
1.75

10<sup>00</sup>

