

HATAY İLİ İSKENDERUN İLÇESİ
AŞKARBEYİ MAHALLESİ 5797 NUMARALI PARSEL
İÇİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



AASSE
PLANLAMA

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

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
1.1. AMAÇ.....	3
1.2. KAPSAM	3
1.3. YÖNTEM.....	4
2. ANALİZ VE ARAŞTIRMA.....	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2 MÜLKİYET DURUMU	5
3. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI	5
4. TEKLİF EDİLEN UYGULAMA İMAR PLANI	6

Şekiller Dizini

Şekil 1: Çalışma Alanının Bölge İçindeki Yeri	4
Şekil 2: Mülkiyet Durumu	5
Şekil 3: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	6
Şekil 4: Teklif Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	7

Ekler

Ek – 1 : Gençlik Spor İl Müdürlüğünün Yazısı.....	8
---	---

1. AMAÇ VE KAPSAM

1.1. AMAÇ

Çalışmanın temel amacı; yerleşim alanının beklenti ve özelliklerine, belediyenin taleplerine uygun olacak yeni kullanım alanlarının düzenlenmesini, belediye mücavir alanında bulunan kentsel yerleşmelerde planlı gelişmeyi sağlayacak plan değişikliğinin planlama ilkelerine göre yeniden hazırlanmasıdır.

İmar planları, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şeklinde tespit edilebilmesi için, coğrafi veriler, beldenin kullanışı, donatımı ve mali veriler gibi konularda yapılacak araştırma çalışmaları sonucunda elde edilen bilgiler ışığında çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilen olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına en iyi çözüm yolları sağlamak amacıyla, kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel ihtiyaçları, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanmaktadır.

Yukarıda açıkça tanımlanan iş ve yapılacak mevcut durum, yapılaşmalar, arazi kullanışı, sınırlar, planlama süreçleri, mekânsal analiz ve diğer tüm çevresel faktörler ışığında planlama alanında, Hatay İskenderun Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yürütülen çalışmalar kapsamında Hatay İli İskenderun İlçesi Aşkarbeyli Mahallesi 5797 numaralı parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği planlama ilke-esasları göz önünde bulundurularak 3194 Sayılı İmar Mevzuatına uygun olarak hazırlanmasıdır.

Hatay İli, İskenderun İlçesi, Aşkarbeyli Mahallesi, 5797 numaralı parsel için hazırlanan imar planı değişikliği teklifinde; “Yurt Alanı” olarak belirtilmiş olan alanın Gençlik Spor İl Müdürlüğünün 73133786-754-7493894 sayılı yazısındaki talep doğrultusunda rasyonel kullanımının artırılması amacı ile yapılaşma koşulları üzerinde değişiklik yapılması amaçlanmıştır. Yurt alanı olarak belirtilmiş olan alanın daha verimli kullanımı ve ihtiyaca cevap verilmesi hedeflenmiştir.

1.2. KAPSAM

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Hatay İli, İskenderun İlçesi, Aşkarbeyli Mahallesi 109 ada 1 numaralı parselden oluşmaktadır. Planlama alanı 12.560,91 m² büyüklüğündedir.

1.3. YÖNTEM

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve yürürlükteki imar mevzuatı doğrultusunda ilgili hüküm ve esaslara dayanarak araştırma çalışmaları tamamlanıp planlama aşamasında gereken uyum sağlanmıştır.

2. ANALİZ VE ARAŞTIRMA

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İskenderun, 37 derece kuzey enlemi ile 36-37 derece doğu meridyenleri üzerinde yer almaktadır.

Kara, deniz ve hava ulaşımına elverişli bir kenttir. İlçe topraklarının kuzeyinde Payas, doğusunda Amanos Dağları, güneydoğusunda Belen, güneyinde Arsuz ve batısında Akdeniz bulunur. İskenderun Körfezi ise Akdeniz'in Hatay ve Adana illeri arasında kalmış olan en doğu noktasıdır. Kara ve deniz ulaşımında hizmetlerin oldukça gelişmiş olduğu bölgede ticaret büyük öneme sahiptir. Adını aldığı İskenderun ilçesinde bulunan liman, Türkiye'nin Akdeniz kıyısında bulunan en büyük ikinci limanıdır. İskenderun Körfezi, Hatay'ın batısını Güvercinkaya'dan başlayarak Yeşilkent'e dek kuşatır. Körfez ilde yaklaşık 152 km'lik bir kıyı oluşturur.



Şekil 1: Çalışma Alanının Bölge İçindeki Yeri

2.2 MÜLKİYET DURUMU

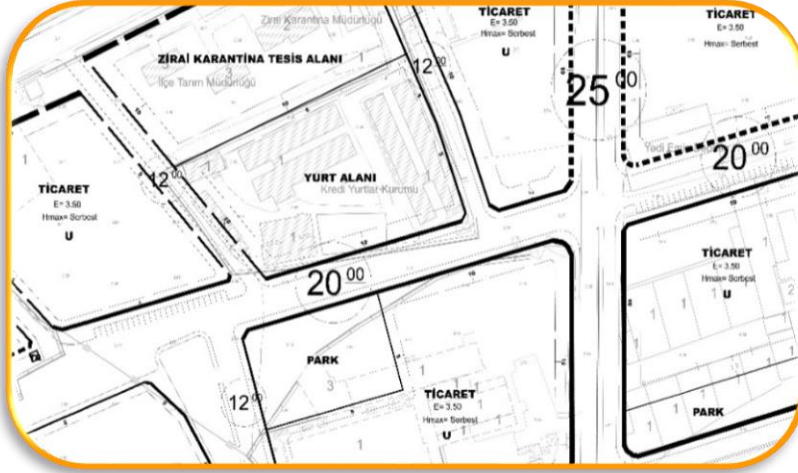
Planlamaya konu taşınmaz Hatay İli, İSenderun İlçesi, Aşkarbeyli Mahallesi, 5797 Nolu parselde yer almaktadır. Planlama Alanı 12.560,91 m² büyüklüğündedir. Taşınmaz üzerinde herhangi iki adet yapı bulunmaktadır.



Şekil 2: Mülkiyet Durumu

3. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

İskenderun ilçesi, Aşkarbeyli mahallesi, 5797 numaralı parsel mevcut imar planında “Yurt Alanı” olarak belirlenmiştir. Mevcut imar planı kararlarına göre söz konusu alanın güneyinden 20 metrelik araç yolu geçmektedir. Arazi kullanım kararlarına bakıldığında; alanın kuzeyinde zirai karantina tesis alanı ve doğu-batısında ise ticaret alanı olduğu görülmektedir. Mevcut imar planında yapı yaklaşma mesafeleri kuzey ve doğudan 5’er metre, güney ve batısından ise 10 metre olarak belirtilmiştir.



Şekil 3: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

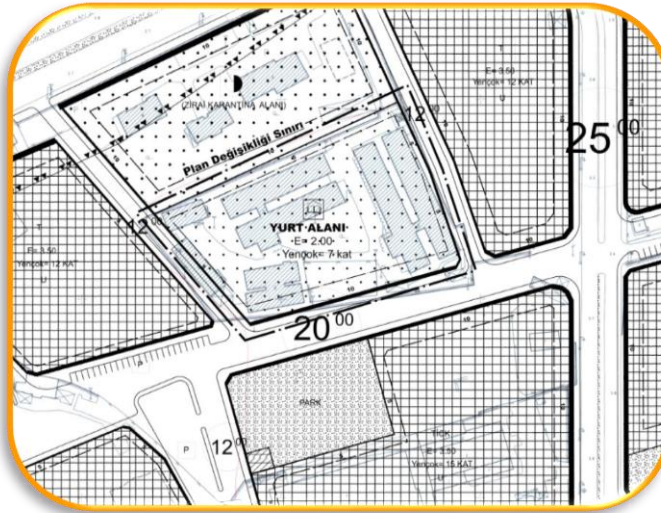
4. TEKLİF EDİLEN UYGULAMA İMAR PLANI

Hatay Gençlik Spor İl Müdürlüğünce iletilen 73133786-754-7493894 sayılı yazı doğrultusunda bahse konu taşınmaz üzerinde imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Söz konusu planlama alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 036-D-19-B-4-B paftasında yer almaktadır.

Hatay İli, İskenderun ilçesi, Aşkarbeyli mahallesi, 5797 numaralı parsel için hazırlanan imar planı değişikliği teklifinde; “Yurt Alanı” olarak belirtilmiş olan alanın rasyonel kullanımının artırılması amacı ile yapılaşma koşulları üzerinde değişiklik yapılması amaçlanmıştır. Teklif imar planında yapı yaklaşma mesafeleri güney yönünden 10 metre, diğer cephelerden 5’er metre olarak plana işlenmiş olup, yapılaşma koşulları ise Emsal 2.00 (E=2.00) ve kat yüksekliği 7 kat olarak düzenlenmesi amacı ile planlama çalışması hazırlanmıştır.

Hazırlanan Uygulama İmar Planı değişikliği planlama ilke ve esaslarına bağlılık kapsamında düzenlenerek hazırlanmıştır.



Şekil 4: Teklif Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANINDA YAPILI OLAN PLAN HÜKÜMLERİNE, KONUMA VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİYLE BU YÖNETMELİKLERDE 02.09.1999 TARİH VE 23804 SAYILI RESİ GAZETEDE YAYINLANAN DEĞİŞİKLERE İLİŞKİN YÖNETMELİK, 2672 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

2. İSKENDERUN BELEDİYESİ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLER, GEÇERLİDİR.

3. PLANDA BELİRTİLEN EMSAL, YÜKSEKLİK, ÇEKME MESAFELERİ GİBİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYMAK VE TAKS %60'I GEÇMEMEK KOŞULUYLA BİNALARIN CEPHE VE KİTLE DERİNLİĞİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.



T.C.
GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

ACELE

Sayı : 73133786-754-7493894

Konu : Hatay/İskenderun Yurt Projesi

HATAY GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜNE

Hatay ili İskenderun ilçesi Aşkarbeyli Mahallesi 5797 parselde kayıtlı 12.560,91 m² yüzölçümlü taşınmaz Bakanlığımıza tahsisli olup bahse konu taşınmaz üzerine 750 kişilik yurt projesinin yapılması planlanmaktadır.

Söz konusu taşınmazın yürürlükteki uygulama imar planı incelendiğinde; "Yurt Alanı" fonksiyonunda kaldığı, Emsal=1,00, Yençok=5 Kat, 20 ve 12 metrelik taşıt yolundan 10 metre, diğer cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlendiği tespit edilmiştir. Taşınmazın yürürlükteki imar planında belirtilen yapılaşma koşulları ve Bakanlığımız yurt inşaatları ihtiyaç programı dikkate alındığında yapılaşma şartları yetersiz kalmakta ve 750 kişilik yurt binası inşa edilememektedir.

İskenderun ilçesine Bakanlığımız yurt kalite standartlarına uygun yurt binalarının yapılabilmesi için piyasadaki serbest planlama bürolarına(Şehir Plancısı) ***E=2,00, Yençok=7 Kat, çekme mesafesi imar adasının bütün cephelerinden 5 metre, "Yurt Alanı" fonksiyonunda ve plan notlarında "Planda belirtilen emsal, yükseklik, çekme mesafeleri gibi yapılaşma koşullarına uymak ve TAKS %60'ı geçmemek koşuluyla binaların cephe ve kitle derinliği vaziyet planına göre belirlenecektir.***" hükmü yer alacak şekilde 1/1000 uygulama imar planı değişikliğinin yaptırılması, İskenderun Belediyesinin onayına sunulması, planların onaylanmasına müteakip uygulama imar planlarının (pafta ve ncz formatında sayısal olarak), imar planı esas alınarak hazırlanmış onaylı imar durumunun, plan notlarının ve plan lejandının gönderilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ayhan KARDAN
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Doğrulama Kodu: 14989324-3B60-428F-A5DB-4F6C4198A6EA

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ebys>

Nasuh Akar Mahallesi 1404. Sokak No:4 Balgat/ANKARA

Telefon No: 444 0 472 Faks No: (312) 551 69 90

İnternet Adresi: www.gsb.gov.trKEP Adresi : genclikvesporbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Çiğdem KILIÇ

Şube Müdürü V.

Telefon No: (312) 551 69 03

