

Janset Ermiş Köybaşı

imar planlama
gayrimenkul değerlendirme
danışmanlık

Hatay İli, Samandağ İlçesi,
Kurtderesi Mahallesi,
387 Ada 10 ve 11 Parsellere
İlişkin
1/1000 ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu
Ağustos/2024

0 530 285 23 10

janset@jplanlama.com www.jplanlama.com

Mareşal Çakmak Cad. Modern Çarşı İşhanı No:49 K:4 D:42 (Eski No:60)
İskenderun/Hatay

İÇİNDEKİLER

1. KAPSAM.....	1
2. PLANLAMA ALANININ YERİ VE ÖZELLİKLERİ	1
3. MÜLKİYET BİLGİLERİ	3
4. ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAF	4
5. MEVCUT İMAR PLAN KARARLARI DEĞERLENDİRMESİ	4
5.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	4
5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	6
6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI	7

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Hatay İli ve İlçeleri	1
Şekil 2: Planlama Alanı Yakın Çevresi.....	2
Şekil 3: Parsellere İlişkin Mülkiyet Paftası	3
Şekil 4: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf.....	4
Şekil 5: Parsellere İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	5
Şekil 6: Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	6
Şekil 7: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine İlişkin Analiz	8
Şekil 8: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	9

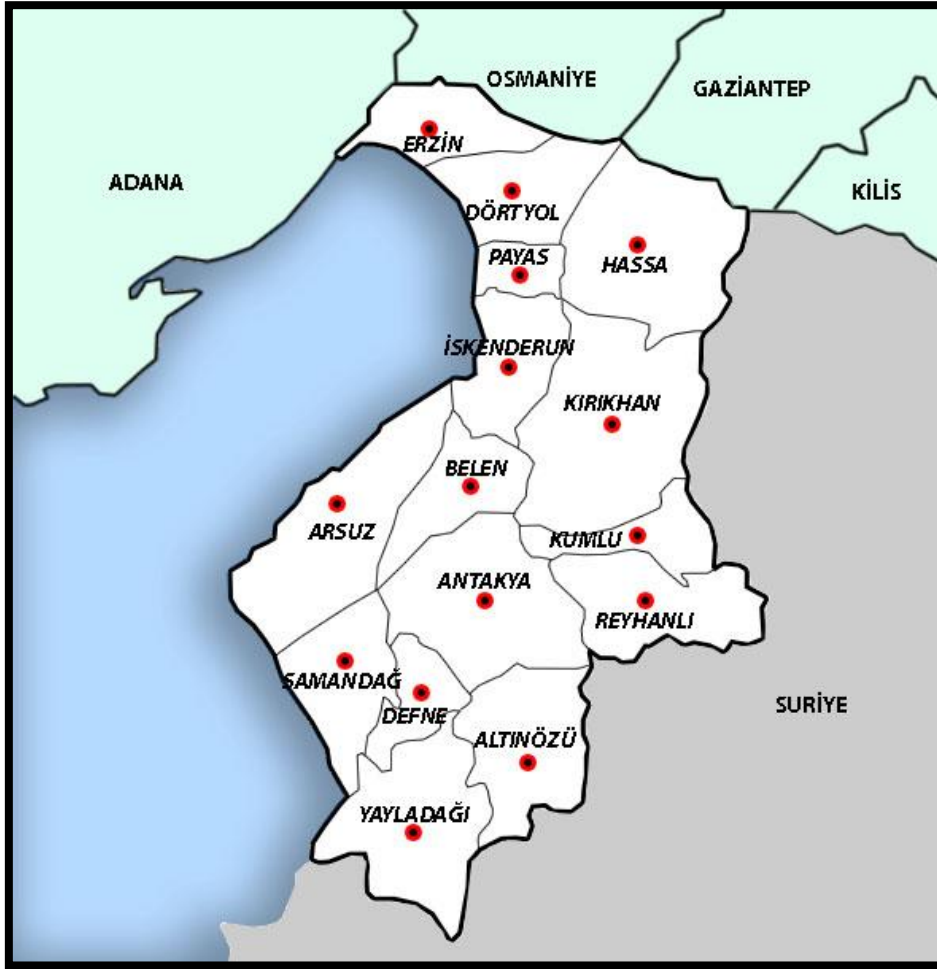
1. KAPSAM

Bu rapor, Hatay İli, Samandağ İlçesi, Kurtderesi Mahallesi, 387 ada 10 ve 11 parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ YERİ VE ÖZELLİKLERİ

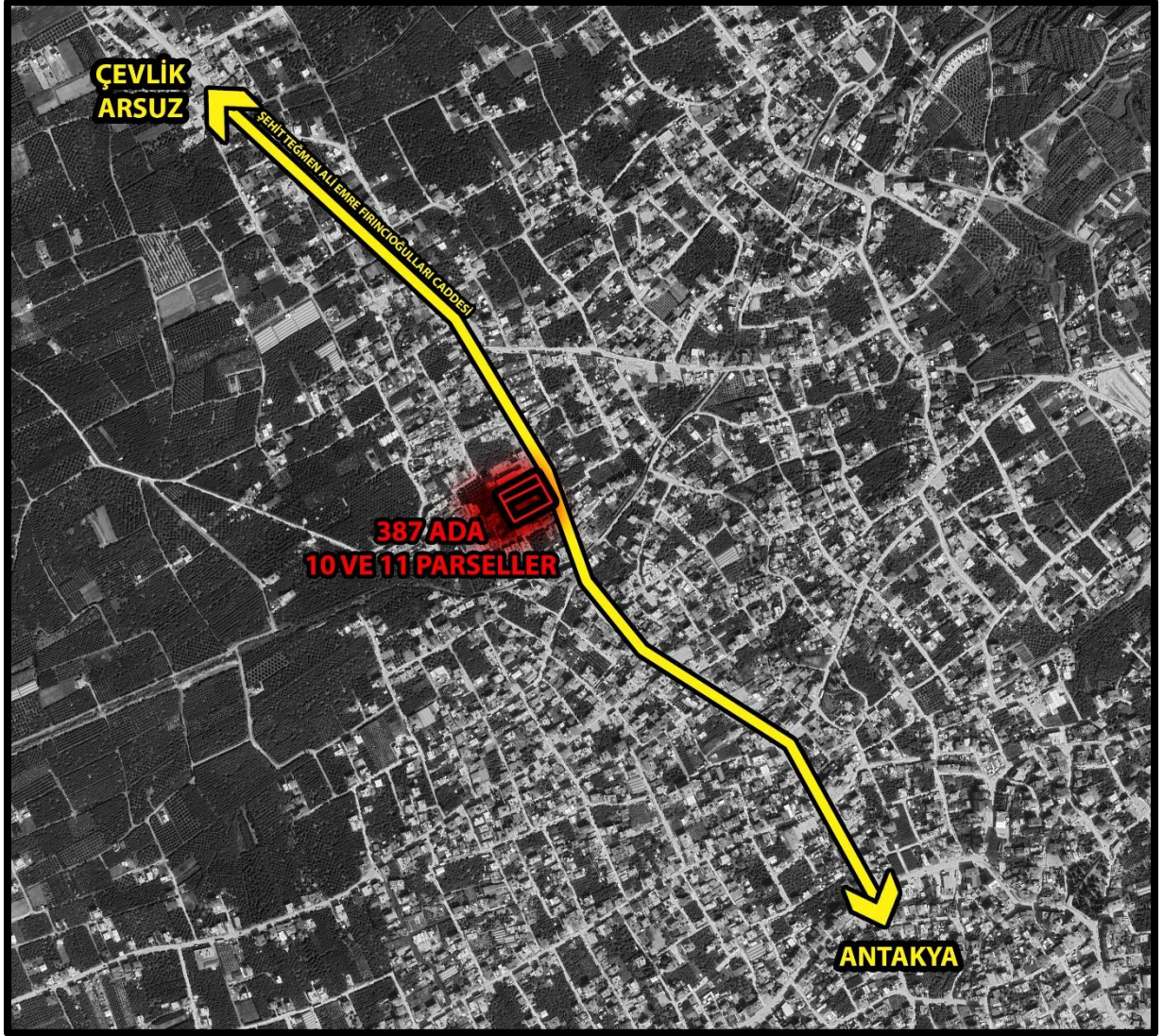
Türkiye'nin güneyinde yer alan Hatay İli, Akdeniz Bölgesi'nin doğusunda konumlu olup 2023 yılı TÜİK verilerine göre 1.544.640 kişi nüfusa sahiptir. Kuzeybatısında Adana, kuzeyinde Osmaniye ve Gaziantep, kuzeydoğusunda Kilis illerinin yer aldığı Hatay; Altınözü, Antakya, Arsuz, Belen, Defne, Dört Yol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı ilçelerine sahiptir.

Hatay İli'nin güneydoğusunda konumlu olan Samandağ İlçesi ise; 120,600 kişi nüfusa sahip olup yoğunluklu olarak tarımsal faaliyetler yapılmaktadır.



Şekil 1: Hatay İli ve İlçeleri

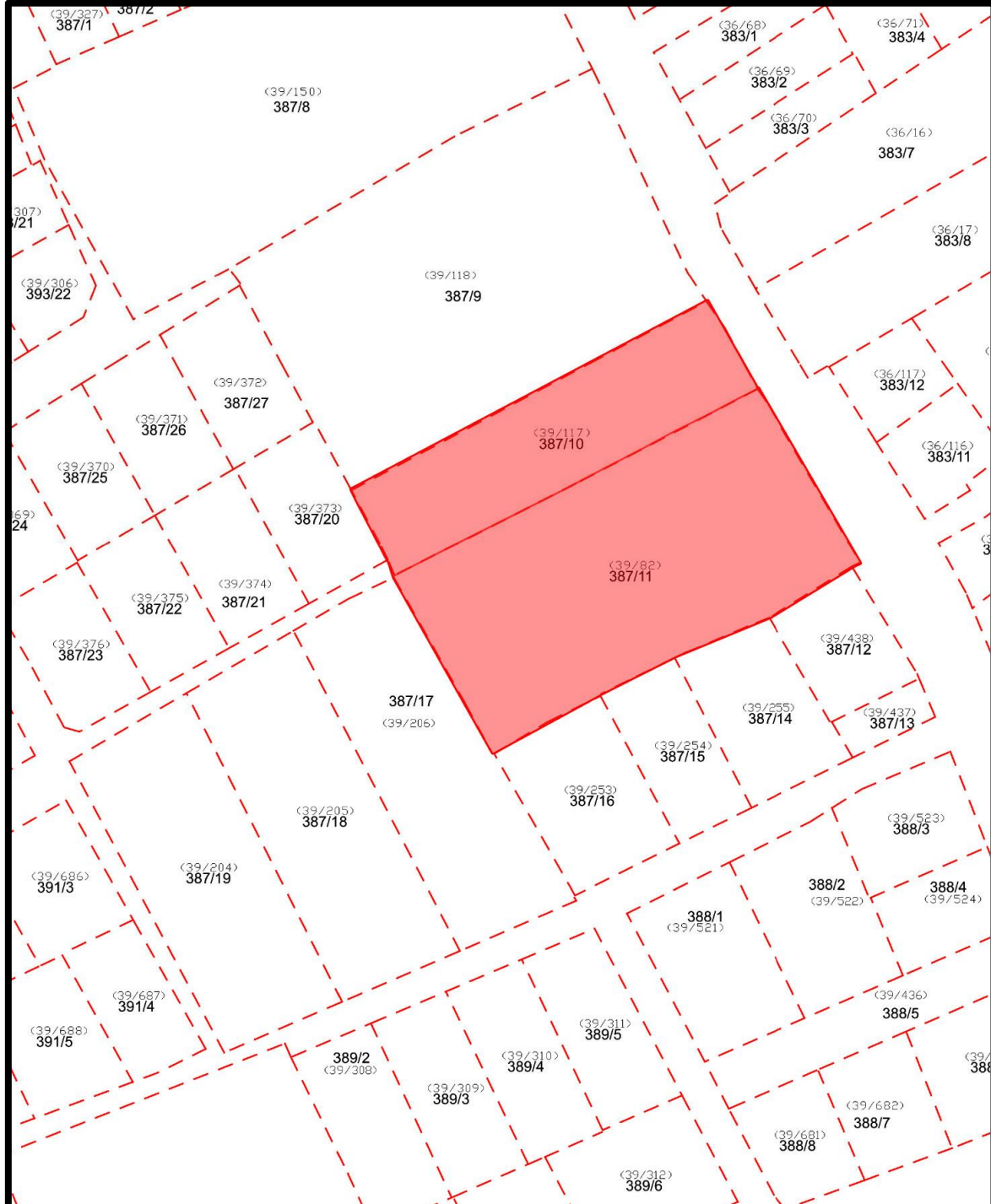
Samandağ ilçe yerleşiminin kuzeyinde, Kurtderesi Mahallesi, Şehit Teğmen Ali Fırıncioğulları Caddesi üzerinde yer alan; Kurtderesi Mahallesi 387 ada 10 ve 11 parselleri kapsayan planlama alanı, denize kuş uçuşu yaklaşık 1,80 km. mesafede bulunmaktadır. Konu parsellerin yakın çevresinde konut alanları yoğun olarak bulunmaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Yakın Çevresi

3. MÜLKİYET BİLGİLERİ

1.466,77 m² yüzölçümlü 387 ada 10 parsel ile 2.990,96 m² yüzölçümlü 387 ada 11 parsel şahıs mülkiyetindedir.



Şekil 3: Parsellere İlişkin Mülkiyet Paftası

4. ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAF

Planlama alanında eski, ruhsatsız yapı ile bahçe kullanımı mevcuttur.

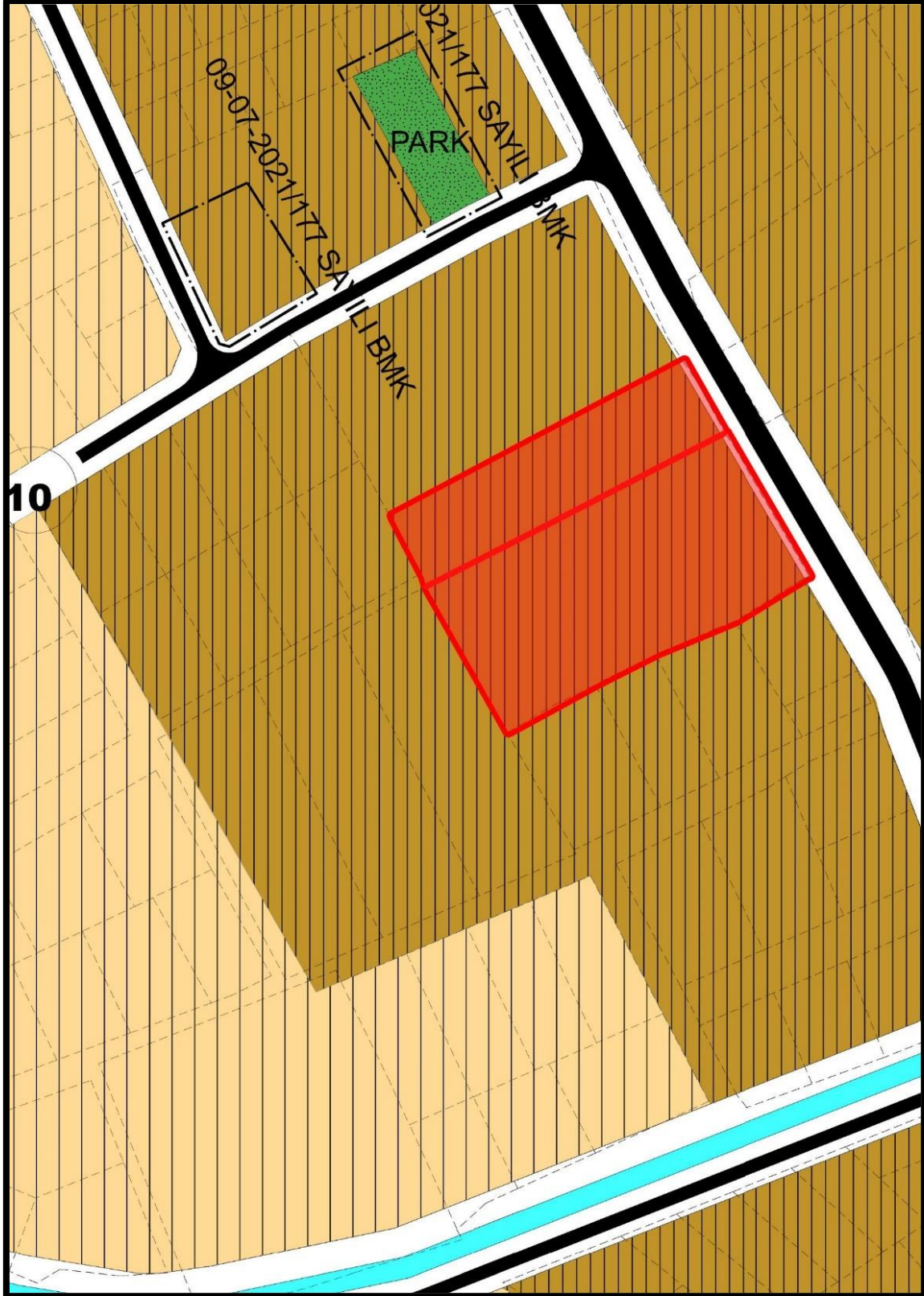


Şekil 4: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf

5. MEVCUT İMAR PLAN KARARLARI DEĞERLENDİRMESİ

5.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

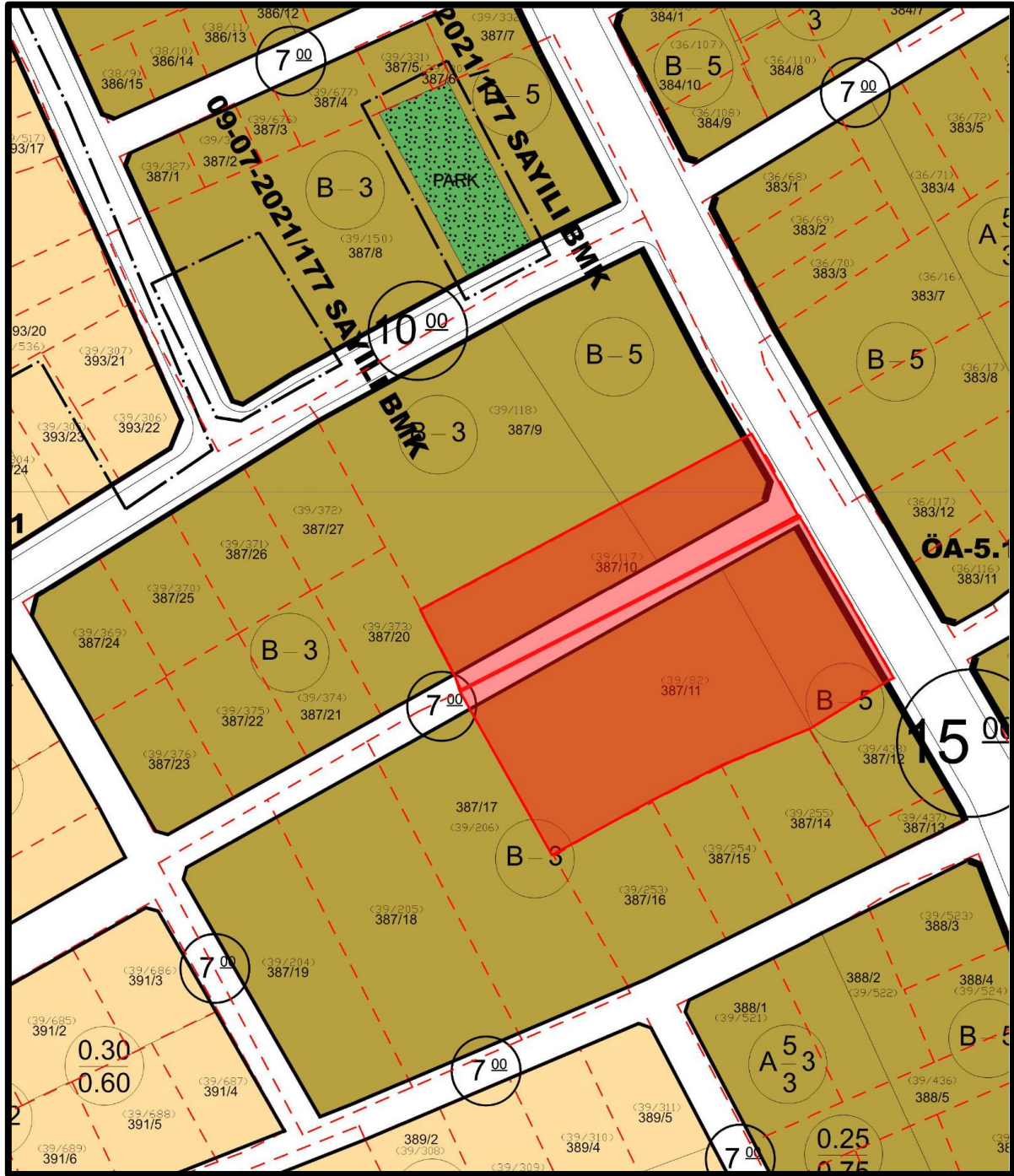
Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlamaya konu parseller, “Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” kullanımında olup doğu cephesinden 15 metre genişliğindeki “Taşıt Yolu”na cephelidir.



şekil 5: Parsellere İlişkin 1/5000 lekli Nazım İmar Planı

5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya konu parseller yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Bitişik Nizam, 3 Katlı (B-3) ve Bitişik Nizam, 5 Katlı (B-5)" yapılaşma koşullu "Yerleşik Konut Alanı", kısmen 15 metre genişliğindeki "Taşıt Yolu" ve kısmen 7 metre genişliğindeki "Yaya Yolu" kullanımındadır.



Şekil 6: Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI

387 ada 10 parselin en etkin ve verimli şekilde kullanılabilmesi amacıyla; 7 metre genişliğindeki “Yaya Yolu”; işbu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’ne ilişkin mülk sahiplerinden muvafakat alınan 387 ada 11 parselde doğru kaydırılarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış olup;

“1. Bu plan değişikliği, plan açıklama raporu ve plan notları ile bütün olup Kurtderesi Mahallesi, 387 ada 10 ve 11 parselleri kapsamaktadır.

2. Kurtderesi Mahallesi, 387 ada 10 parselde ifraz yapılmadan kademeli yapılaşmaya izin vermeye Belediyesi yetkilidir.” plan notları eklenmiştir.

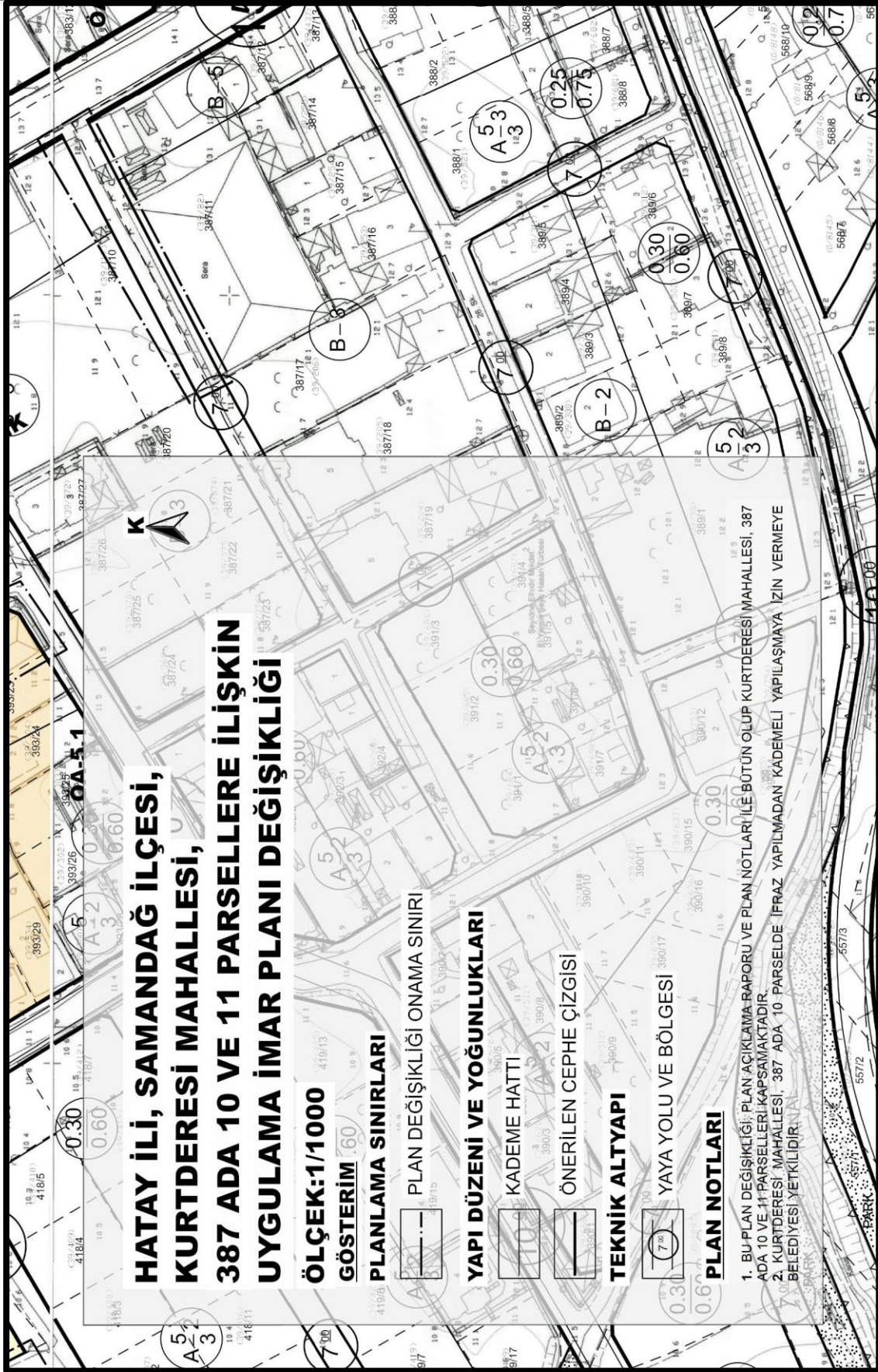
Bilgilerinize sunarım.

Janset Ermiş Köybaşı
Şehir Plancısı
(F Grubu)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:405288)

05/08/2024



Şekil 7: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine İlişkin Analiz



şekil 8: 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı Değişikliği