

PİN Numaranız: TEKLİF-311065884

**HATAY İLİ SAMANDAĞ İLÇESİ
DEĞİRMENBAŞI MAHALLESİ
3728/1,3753/111 NOLU PARSELLERİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
TADİLATI**

7.09.2024

MABEYN ŞEHİR PLANLAMA LTD ŞTİ

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	2
1.1. Alanın Coğrafi Konumu	2
1.2. Alanın Fiziki Yapısı	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DURUMU	3
2.2. MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DURUMU	4
2.2. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ SINIRLARI	5
2.3. ANALİZLER	5
2.3.1. Arazi Kullanımı	5
2.3.2. Eğim	5
2.3.3. Jeolojik Durum	5
2.3.4. Alanın Fiziksel Durumu	6
2.3.5. Yapı Yoğunluğu	6
2.3.6. Mülkiyet	6
2.3.7. Ulaşım ve Teknik Altyapı	6
2.3.8. Çevresel Yapı	6
3. İMAR PLANI TADİLATININ GEREKÇELERİ- PLAN KARARLARI	6
3.1. EKONOMİK KARARLAR	6
3.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	6
3.3. YOĞUNLUK VE YAPILAŞMA KARARLARI	6
3.4. ÖNERİ İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	7
3.5. PLAN NOTLARI	8

Şekiller

Harita 1. Hatay İlinin Ülke İçerisindeki Yeri	2
Harita 2. Hatay İlinin Akdeniz Bölgesindeki Konumu	2
Harita 3. Tadilat alanın Samandağ ilçesindeki Konum	3
Harita 4. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	4
Harita 5. Planlama Alanının Mevcut 1/000 Ölçekli İmar Planı	4
Harita 6. Planlama Alanının Öneri 1/1000 Ölçekli İmar Planı Tadilatı	8

Resimler

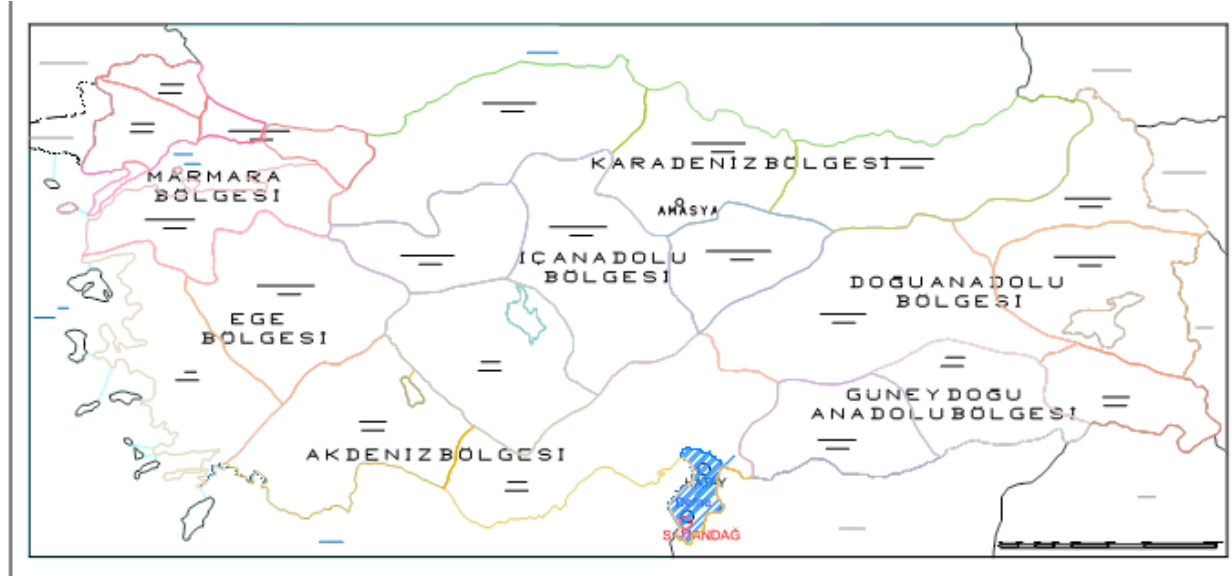
Resim 1. Uydu Görüntüsü	3
Resim 2. Eğim haritası	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

1.1. Alanın Coğrafi Konumu

Değirmenbaşı Akdeniz Bölgesi'nin Hatay ilinde yer alan, Samandağ ilçesine bağlı bir mahalledir. Mahallenin, Kuzeyinde Uzunbağ, Tavuklu doğusunda Aknehir uzunbağ Güneyinde Yeşilköy Mahalleri bulunmaktadır..

Uygulama İmar Planı Tadilatı; Hatay ili, Samandağ İlçesi, Değirmenbaşı Mahallesi 3728 Ada 1 ve 3753 ada 111 nolu parselleri kapsamaktadır. Parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının P3 d-11b-3c paftasında yer almaktadır.



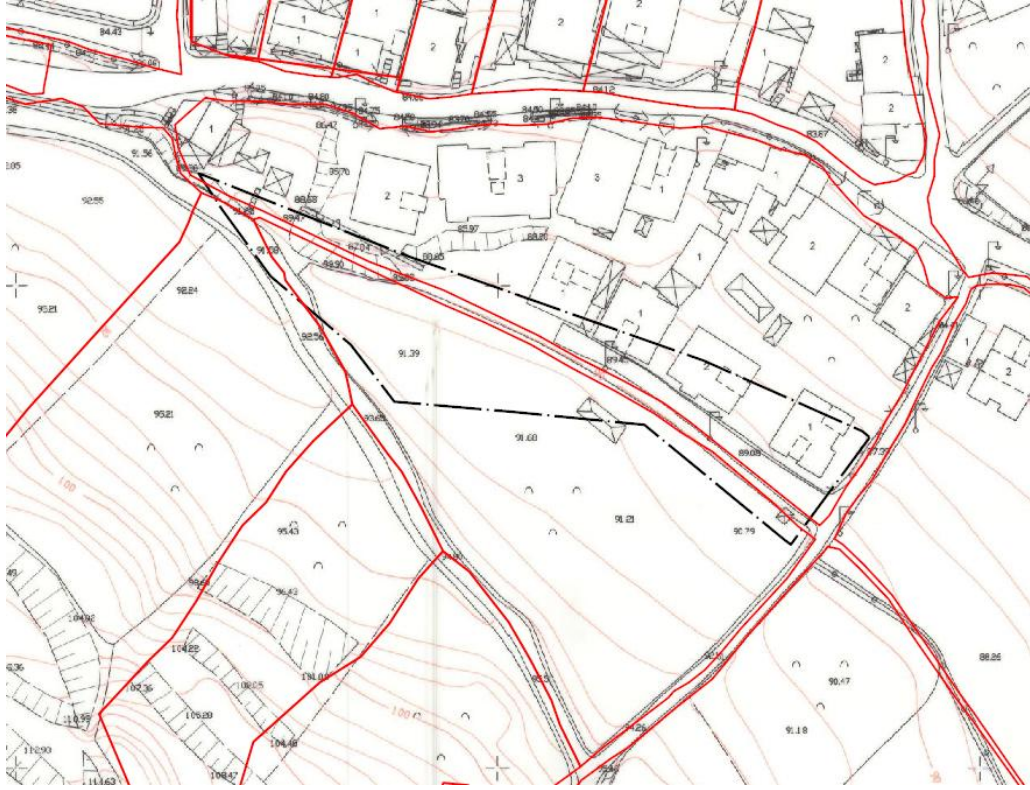
Harita 1. Hatay ilinin Ülke İçerisindeki Yeri



Harita 2. Hatay ilinin Akdeniz Bölgesindeki Konumu

2.2. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ SINIRLARI

Tadilat alanı 3728 ada 1 ve 3753 ada 111 nolu parsellerden geçen 7 metrelik yolu ile parsellerin arasından geçen arkı kapsamaktadır.



Harita Planlama Alanın kadasto ve tadilat sınırı

2.3. ANALİZLER

2.3.1. Arazi Kullanımı

Tadilat yapılan alanda yoğun şekilde betonarme yapılar bulunmaktadır.

2.3.2. Eğim

Uygulama İmar planı değişikliği yapılan alanın %0-5’arasında değişen bir eğime sahiptir.

2.3.3. Jeolojik Durum

Planlama alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almakta olup, planlama alanı içerisinde kalan her türlü yapıya ilişkin mimari projelerde “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır. Hatay Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 03.04.2013 tarihinde onaylanan “Samandağ İlave ve Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu”nda belirtilen hususlara uyulacaktır. Jeolojik açıdan önemli alanların alt ölçekli imar planlarına işlenmesi, yapılara esas projelerin yapılmasından önce parsel bazında zemin etüdü ve jeofizik etüt yapılması, yapıların zemin etüdü ve jeofizik etüt sonuçlarına göre projelendirilmesi esastır.

2.3.4. Alanın Fiziksel Durumu

Tadilat yapılan alanı sınırları içinde ark yol ve betonarme yapılar bulunmamaktadır.

2.3.5. Yapı Yoğunluğu

Yapılan İmar Planı değişikliğinde Nazım imar planında önerilen yoğunluğunda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3.6. Mülkiyet

Tadilat yapılan alanın tamamı özel mülkiyete aittir.

2.3.7. Ulaşım ve Teknik Altyapı

Tadilat yapılan alanda ulaşım parselin çevresinden geçen yoldan ulaşım sağlanmaktadır. Yol dışında elektrik ve su şebekesi bulunmaktadır.

2.3.8. Çevresel Yapı

Tadilat yapılan alanın içinde ve yakın çevresinde konut amaçlı kullanılan yapılar yer almaktadır.

3. İMAR PLANI TADİLATININ GEREKÇELERİ- PLAN KARARLARI

3.1. EKONOMİK KARARLAR

Mevcut imar planındaki imar parsellere göre yapı yapılması çarpık yapılaşmaya neden olacaktır Söz konusu çarpık yapılaşmanın önüne geçebilecek şekilde Özel mülkiyetteki arazinin etkin ve daha verimli kullanabilecek ve ilçede katma değer yaratacak şekilde İmar Planı Değişikliği yapılması ile ekonomik anlamda ilçeye ve Mahalleye yeniden katma değer katacaktır.

3.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde teknik alt yapıda her hangi bir azalış oluşmamıştır. Meri imar planındaki yolun yeniden düzenlenmesi ile teknik ve sosyal alt yapı alanında artış yapılmıştır.

3.3. YOĞUNLUK VE YAPILAŞMA KARARLARI

Yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatında yoğunluk ve Yapılaşma kararında değişiklik yapılmıştır.

3.4. ÖNERİ İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 ölçekli İlave Revizyon uygulama imar planı değişikliğinde parsellerin 7 metrelik yol ile parsellerin arasından geçen arkı kapsamaktadır.

Yapılan 1/1000 ölçekli İlave Revizyon İmar Planı değişikliği 3728 ada 1 nolu parseldeki yapıların imar yolunda kalan kısmın kaldırılması, zeminde yol olarak kullanılan kısmı yol olarak planlanması ve imar uygulamasının yapılabilinmesi için mevcutta planlanan yolun parsellerin arasından geçecek şekilde düzenlenmesi önerilmiştir.

Mekânsal planlar Yönetmeliğinin 24. Maddesi 2, bendi “Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.”

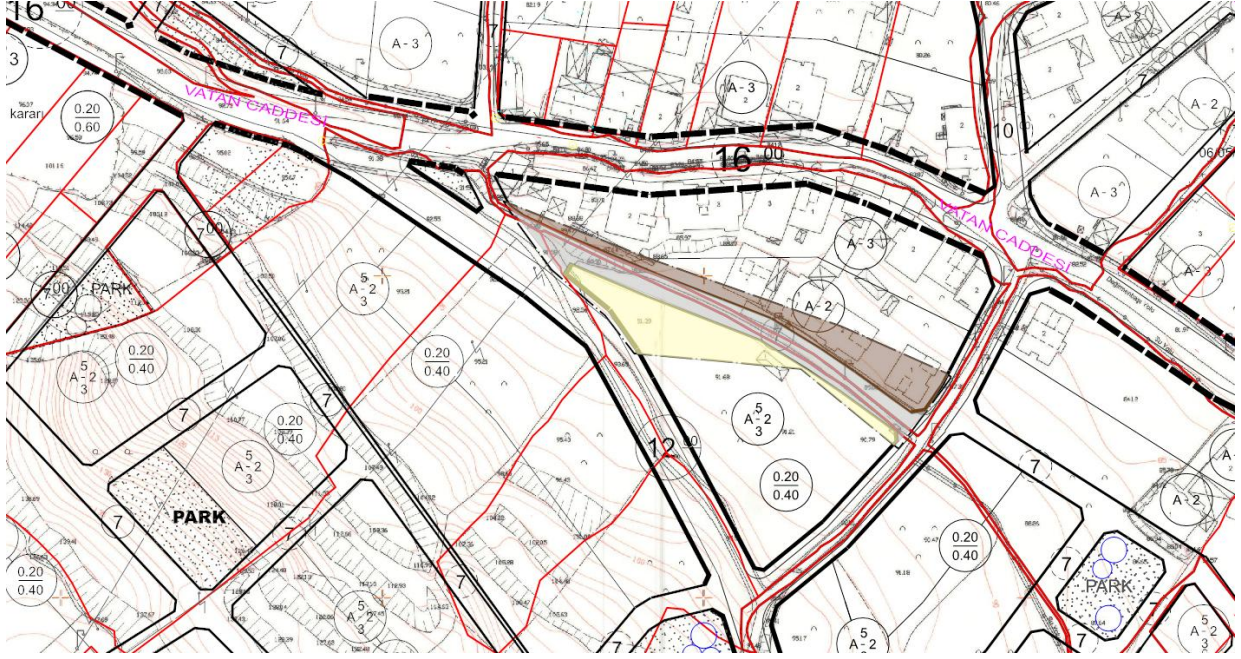
Maddesi gereğince 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikli yapılmamıştır.

Söz konusu plan değişikliği Nazım imar planının ana kararlarını bozucu nitelikte olmayıp plan bütünlüğünü devam ettirilmesine özen gösterilmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin alan kullanımı aşağıdaki tablada verilmiştir.

MEVCUT ALAN DAĞILIMI			
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
GELİŞİM AZ YOĞUN	1	%14.03	570.74
KONUT	1	%37.86	1540.13
YOL		%48.1	749.43
TOPLAM			2,859.56

ÖNERİ ALAN DAĞILIMI			
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
GELİŞİM AZ YOĞUN	1		921.84
KONUT	1		949.68
YOL	1		988.04
TOPLAM			2,859.56



Harita 6. Planlama Alanının Öneri 1/1000 Ölçekli İmar Planı Tadilatı

3.5. PLAN NOTLARI

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. "Hatay Samandağ Değirmenbaşı Mahallesi'nin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı", plan hükümleri ve plan notlarına uyulacaktır.