

2024

SAMANDAĞ İLÇESİ
MERKEZ 9 (DOKUZ)
MAHALLE 1. ETAP 1/1000
ÖLÇEKLİ İLAVE VE
REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI NOTLARI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA
RAPORU

HAYRETTİN CAMUZ
Mabeyn Şehir Planlama Taahhüt Mimarlık İnşaat ve Ticaret Limited Şirketi
0533 392 01 16



AMAÇ VE HEDEFLER

Önceki planlarda yapılan imar uygulamaları vatandaşların anayasa ile korunmuş olan müktesep haklarının korunması amaçlanmıştır. Mevcut sorunların tespiti ve getirilecek çözüm önerileri ile yerleşmenin gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olması, çevrenin ve dokunun sağlıklılaştırılmasına olanak sağlayacak, mevcut sorunlara çözüm getirecek bir bütünlük ve kurgu içerisinde, yasal, yönetsel ve teknik yönlerden uygulanabilir bir imar planı elde edilmesi hedeflenmektedir.

KAPSAM

Bu plan notu tadilatı Samandağ ilçe merkezi 9(dokuz) mahalle 1. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının plan notlarının 3.1.4 Maddesindeki plan notu değişikliği, ayrık ve bitişik nizamli konut yapı adalarını kapsamaktadır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Samandağ ilçesi merkez 9(dokuz) mahalle 1. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Plan Notlarının 3.1.4. Maddede belirtilen “ Konut alanlarında; yeni yapılacak ifrazlarda ayrık ve bitişik nizamli parsellerde, parsel büyüklüğü 300 m² den az olamaz. İfraz sonrasında yapılaşmaya uygun düzgün formda parseller oluşturulacaktır. ” ibaresi bulunmamaktadır. Bu alanlarda yapılacak olan yapılarda belirli bir düzenin sağlanması amacıyla Plan Notlarına eklenen 3.1.4. numaralı ilave hüküm 12.06.2019 tarih ve 583 sayılı Samandağ Belediye Meclis Kararı ve Hatay Büyük Şehir Belediye Meclisinin 12.06.2019 tarih ve 583 sayılı kararları ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Ancak merkez 9(dokuz) mahalle 1. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nın onayından önce meri Uygulama İmar Planı kararı ve 3194 sayılı İmar kanunu Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümü Arsa ve Yapılarla ilgili Hükümler;

Parsel büyüklükleri

Madde 17 - İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri, arazi meyilli, yol durumu, mevcut yapılar vb. gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Şu kadar ki; bu tesbit sırasında aşağıdaki şartlar ihlâl edilemez.

Parsel genişlikleri:

1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

aa) Bitişik nizamda: (6.00) m. den,

ab) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m. den,

ac) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m. den, az olamaz.

b) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

ba) Bitişik nizamda: (9.00) m. den,

bb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.

bc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.

c) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

ca) Bitişik nizamda: (12.00) m. den,

cb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m. den,

cc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m. den, az olamaz.

2. Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

a) Bitişik nizamda: (5.00) m. den,

b) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) m. den,

c) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplam + (5.00) m. den, az olamaz.

Yapılan imar uygulamaları neticesinde meri plan ve yönetmenlik doğrultusunda imar parselleri oluşturulmuştur.

Samandağ ilçesi merkez 9(dokuz) mahalle 1. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Plan Notlarının ‘‘3.1.4. Maddede Konut alanlarında; yeni yapılacak ifrazlarda ayrık ve bitişik nizamlı parsellerde, parsel büyüklüğü 300 m² den az olamaz. İfraz sonrasında yapılaşmaya uygun düzgün formda parseller oluşturulacaktır.’’ Eklenen ibareye istinaden; Bu İmar planı onayından önce meri Uygulama İmar planı ve yönetmenliğe uygun olarak oluşturulan imar parsellerde inşaat ruhsatı alamayacak nakıs duruma düşecektir. Bu durum İlave Revizyon İmar Planını uygulanabilirliğini aksatacak ve vatandaşların Anayasa ile korunmuş olan müktesep hakları gasp edilip mağdur durumda bırakacaktır. Bu sebeple Samandağ ilçesi merkez 9(dokuz) mahalle 1. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Plan Notlarının 3.1.4. Plan Notu aşağıdaki tablo 1 deki şekilde değiştirilmiştir.

MEVCUT PLAN NOTU	DEĞİŞTİRİLEN PLAN NOTU
3.1.4. Konut alanlarında; yeni yapılacak ifrazlarda ayrık ve bitişik nizamlı parsellerde, parsel büyüklüğü 300 m² den az olamaz. İfraz sonrasında yapılaşmaya uygun düzgün formda parseller oluşturulacaktır.	3.1.4. Ayrık ve Blok nizam verilen gelişme konut alanlarında yeni yapılacak ifrazlarda parsel büyüklüğü 300 m ² den az olamaz. Diğer alanlarında yapılacak yeni ifrazlarda parsel büyüklüğünün tayininde 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.

Tablo 1 İlave Plan Notu

Bu plan notu dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.