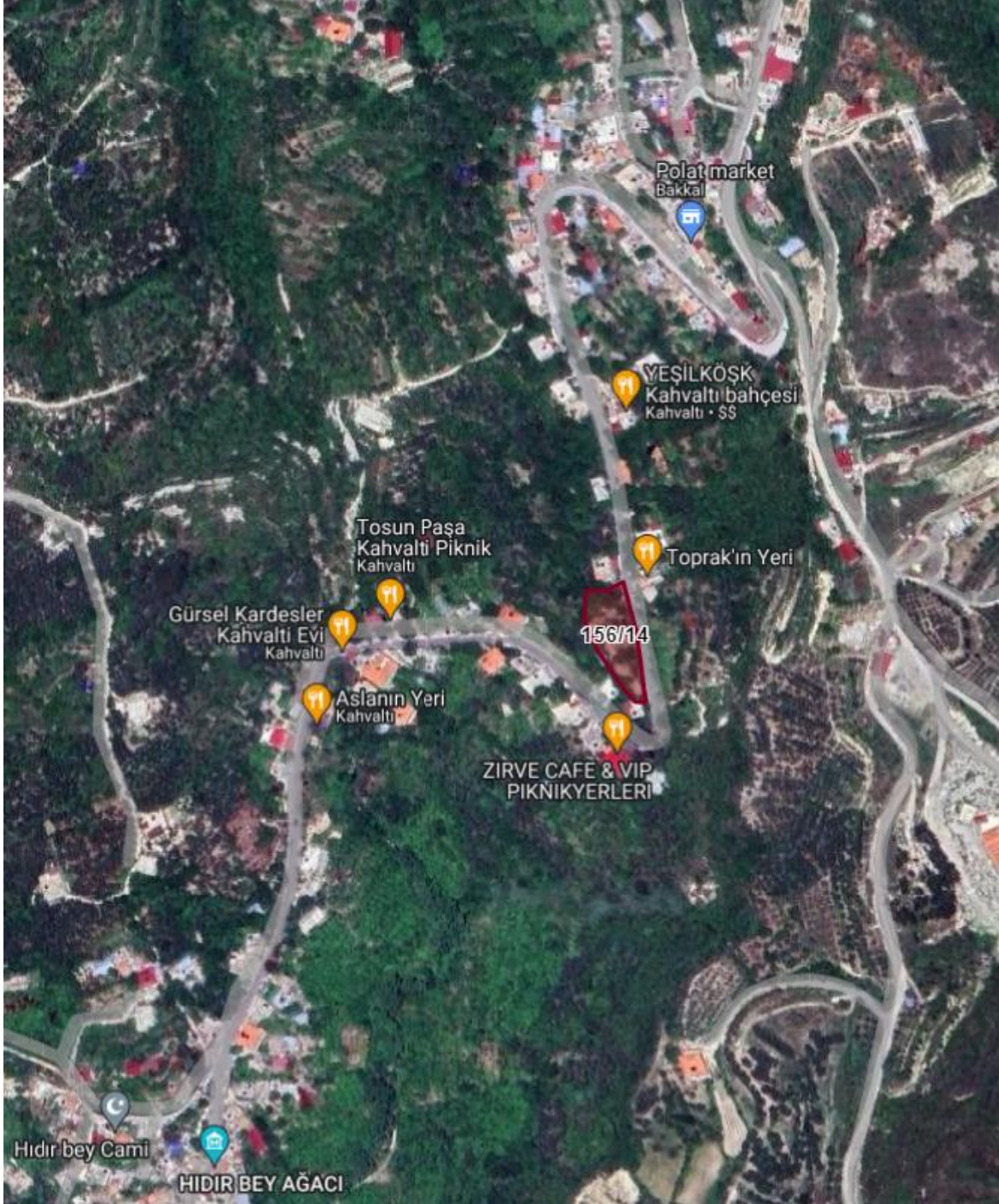


**HATAY İLİ SAMANDAĞ İLÇESİ
YOĞUNOLUK MAHALLESİ
156 ADA 14 NOLU
PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
İZAH RAPORU**



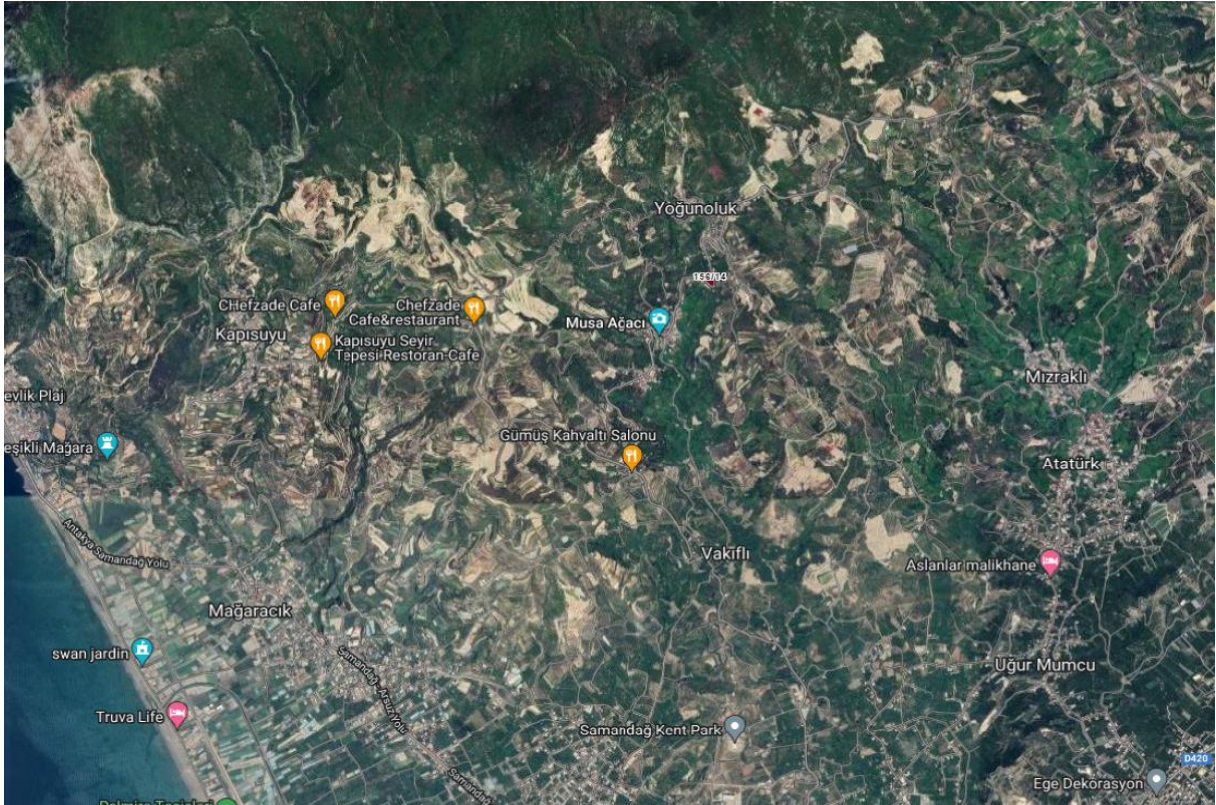
Parselin Uydu Görüntüsü

1-Planlama Alanının Tanımı

Samandağ ilçesi konum olarak ilin güneyinde, Amanos Dağları ve Kuseyr Platosu arasında, Amik Ovası'nın Akdeniz'e daralarak açılan kısmında ve Suriye sınırlarında yer almaktadır. Amik Ovası düzlükleri ile Amanos Dağları yamaçlarında bulunmaktadır. İl içinde Arsuz, Antakya, Defne ve Yayladağı İlçeleriyle komşudur. Ulaşım açısından, il içi karayolu bağlantısı üzerindedir. Ekonomisi tarımsal faaliyetlere dayanmaktadır

Samandağ İlçesi İdari sınırları içinde beldeden mahalleye dönüşen, Değirmenbaşı, Koyunoğlu, Kuşalanı, Mağaracık, Mızraklı, Sutaşı, Tekebaşı, Tomruksuyu, Uzunbağ ve Yaylıca yerleşimleri ile köyden mahalleye dönüşen 23 yerleşim birimi bulunmaktadır. Bu kapsamda mevcut mahalleler ile birlikte, günümüzdeki idari yapıda Samandağ ilçesi 42 mahalleden oluşmaktadır

Planlama alanı, Samandağ İlçesi Yoğunluk Mahallesi sınırları içinde bulunan 156 ada 14 nolu parseli kapsamaktadır. 1717 metrekaredir. Özel mülkiyete aittir. Konum olarak Yoğunluk Mahallesi yerleşim içerisinde mahalleleri birbirine bağlayan yola cepheli konumda kalmaktadır. 1/5000 ölçekli P35-c-15-b paftasına isabet etmektedir. 1/1000 ölçekli P35c15b4a paftasına isabet etmektedir.



Planlama alanı Mahalle idari sınırı ve Parselin konumu

İlçede ekonomik yönden Tarım ve Turizm sektörleri önceliklidir. Yöre halkı narenciye, defne, sebzecilik ve zeytinlik ile uğraşmaktadır.

2-Mevcut Arazi Kullanımı ve Kadastral Durum

Planlamaya konu olan 156 ada 14 nolu taşınmaz Hatay ili, Samandağ İlçesi, Yoğunluk Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Yoğunluk Hıdırbey yolunun Samandağ istikametine giderken yolun sağında olup, fiziki olarak zeminde açılmıştır. Ulaşım sorunu yoktur. Etrafında piknik yerleri, çay bahçeleri, kahvaltı salonları yer almaktadır.

3-Üst Ölçekli Planı Durumu

Planlama yapılacak alanın, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı mevcuttur. Hatay Büyükşehir Belediyesince 10.05.2018 tarih ve 162 sayılı kararı ile onaylanan ÇDP de Turizm Bölgesi içinde kalmaktadır. Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile Turizm Bölgesi içinde kalan alan kaldırılarak Hatay büyükşehir belediyesi nin sorumluluk sahasına dâhil edilmiştir. P35 nolu paftaya isabet etmektedir.

4-Gerekçe ve Amaç

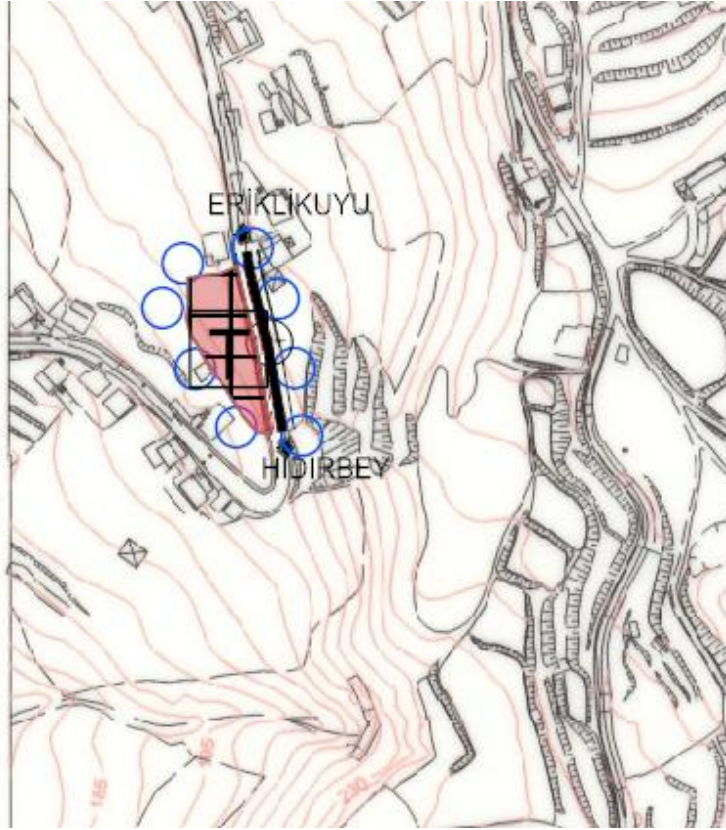
Parsel sahibi yöreye uygun ve bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Kır bahçesi ve Lokanta yapmak istemektedir. Söz konusu parselin Nazım imar planı HBB Meclisinin 09.11.2023 tarih ve 243 sayılı kararına göre Ticaret Alanına dönüştürülmüştür. Kurum görüşleri ve ilgili mevzuat dikkate alınarak ekte sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı teklifinin onaylanmasını istemektedir.

5-Kurum Görüşleri ve Jeolojik Durumu

Planlama alanı için; Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü, Orman İşletme Müdürlüğü, Tedaş, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Devlet Su İşleri 6. Bölge Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Hatay Kültür varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygun görüşleri alınmıştır. Jeolojik etüt raporunda ise Mühendislik problemleri açısından önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alan(ÖA-2.3) olarak belirlenmiştir.

6-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Samandağ ilçesi Yoğunluk Mahallesi 156 ada 14 nolu taşınmazı kapsayan alan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eklerinde belirlenen tanım ve gösterimler çerçevesinde “**Ticaret Alanı(Kırbahçesi ve Lokanta)**” olarak planlanmıştır



Söz konusu parselin 1/5000 ölçekli Nip

7-1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Samandağ ilçesi Yoğunluk Mahallesi 156 ada 14 nolu taşınmazı kapsayan alan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eklerinde belirlenen tanım ve gösterimler çerçevesinde “**Ticaret Alanı(Kırbahçesi ve Lokanta)**” olarak planlanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır. Yapılaşma koşulları yoldan 5m, diğer yönlerden 3m olmak üzere E(Emsal):0,50 ve Yençok:6.50m önerilmiştir.

Plan Notu:

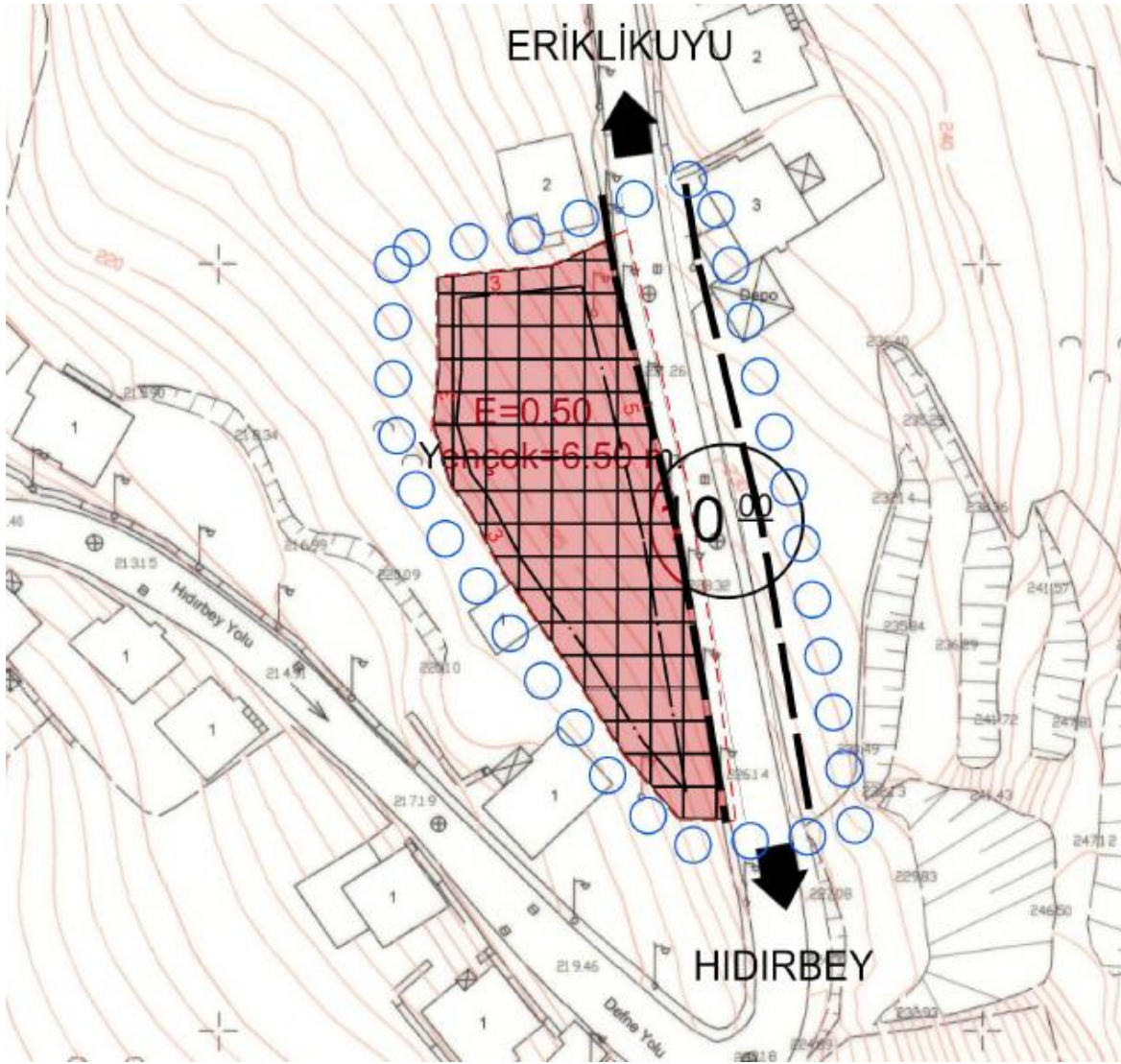
Plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliği ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.

Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ve 1999 Marmara depremi sonrasında yayınlanan planlama ve yapılaşma ile ilgili Kanun, Yönetmelik ve Genelge hükümleri geçerlidir.

Planlama ile ilgili alınmış olan ilgili resmi kurum görüşlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilecektir.

Çevrenin kirlenmesine karşı gerekli önlemler alınmalıdır.



Söz konusu parselin 1/1000 ölçekli Öneri Uip

SAYGILARIMLA