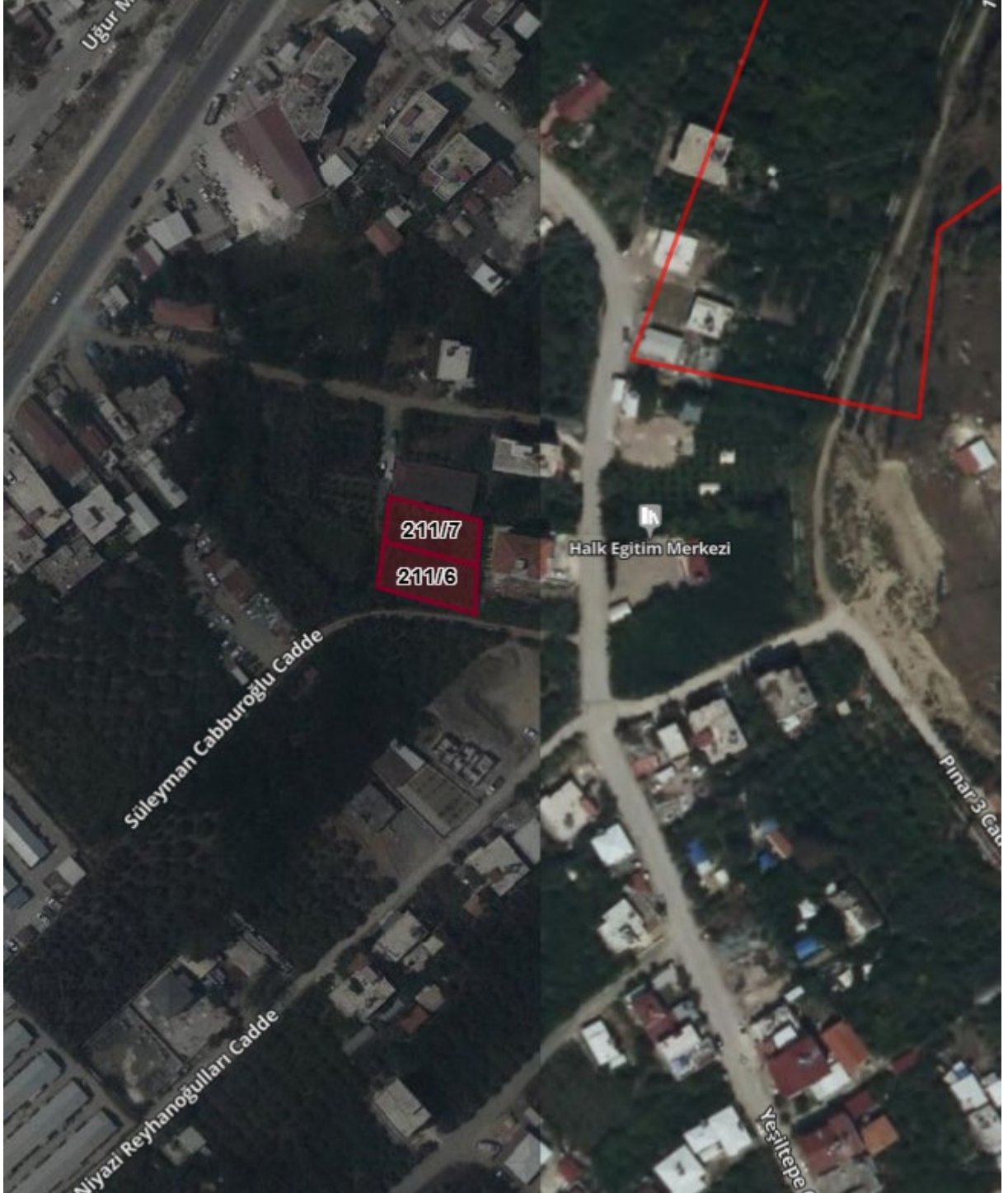


**HATAY İLİ SAMANDAĞ İLÇESİ
SUTAŞI MAHALLESİ 211ADA6 VE 7 NOLU PARSELLERE
AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İZAH RAPORU**



Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KAPSAMI:

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 ve Turizm 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.

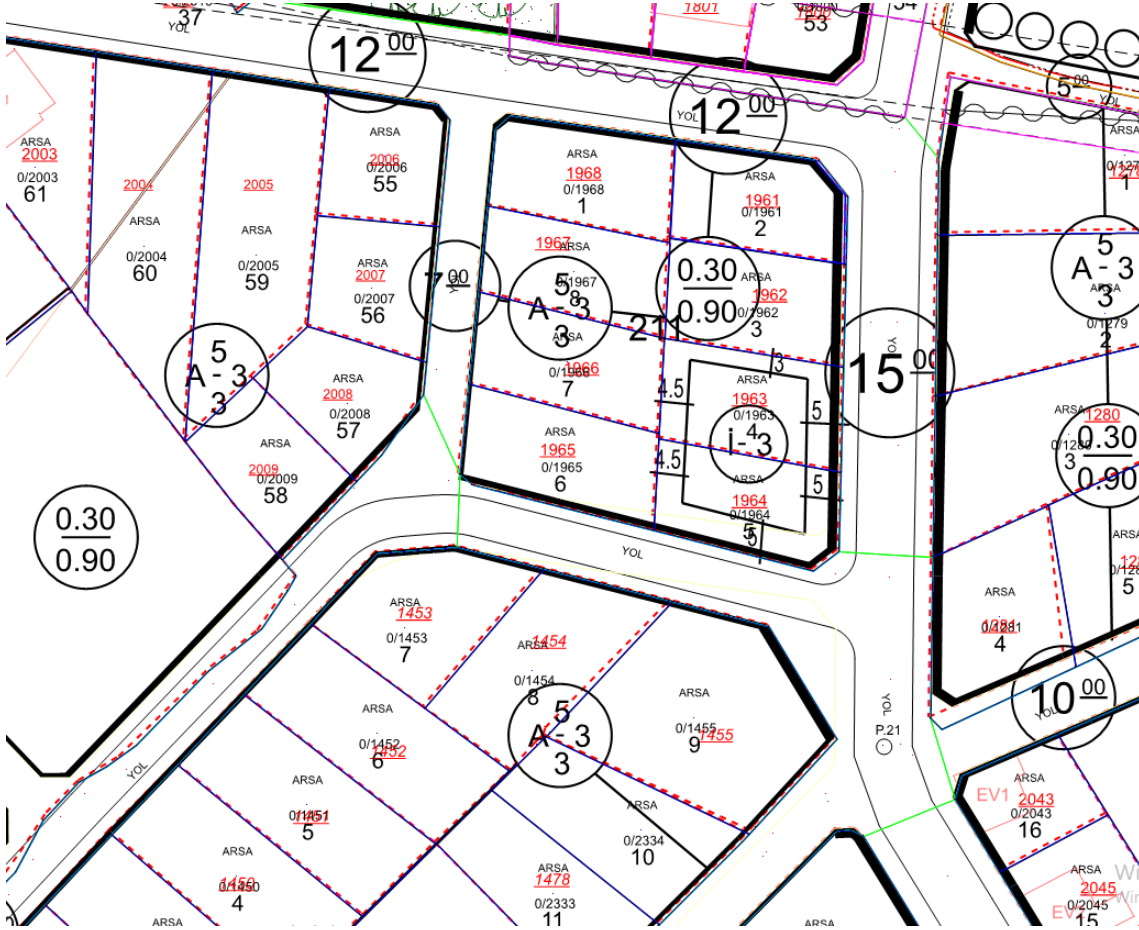
Planlama alanı, Samandağ İlçesi Sutaşı Mahallesi sınırları içinde bulunan 211 ada 6 ve 7 nolu parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan 0,1 dönüm alanı kapsamaktadır. Özel mülkiyete aittir. Samandağ-Antakya Karayoluna 100 metre mesafededir. Konum olarak mahalle yerleşiminin batı yönünde kalmaktadır. Parsellere Yeşiltepe caddesinden ulaşım sağlanmaktadır. 1/1000 ölçekli P35-c-20-b-3-b paftasına isabet etmektedir.

SAMANDAĞ İLÇESİ PLANLAMA SÜRECİ:

Samandağ'ın ilk uygulama imar planı 1983 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca etaplar halinde yapılmıştır. Daha sonra 1988 yılında yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda etaplar halinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 1989 yılında onaylanmıştır. Samandağ 1. Etap 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı 23.07.2019 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmıştır. Ancak 29.01.2021 tarih ve 2456 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla Turizm bölgesi sınırlarının değişmesi ile I. Etap planlama bölgesi Turizm bölgesi sınırı dışında kalmıştır. Böylelikle Hatay ili Samandağ ilçesi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içerisinde gelen itirazlar Hatay Büyükşehir Belediye Meclisi ve Samandağ Belediye meclislerince karara bağlanmıştır. Sutaşı belde belediyesinin 1/1000 ölçekli revizyon imar planı 13.02.1998 tarihinde kesinlik kazanmıştır.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:

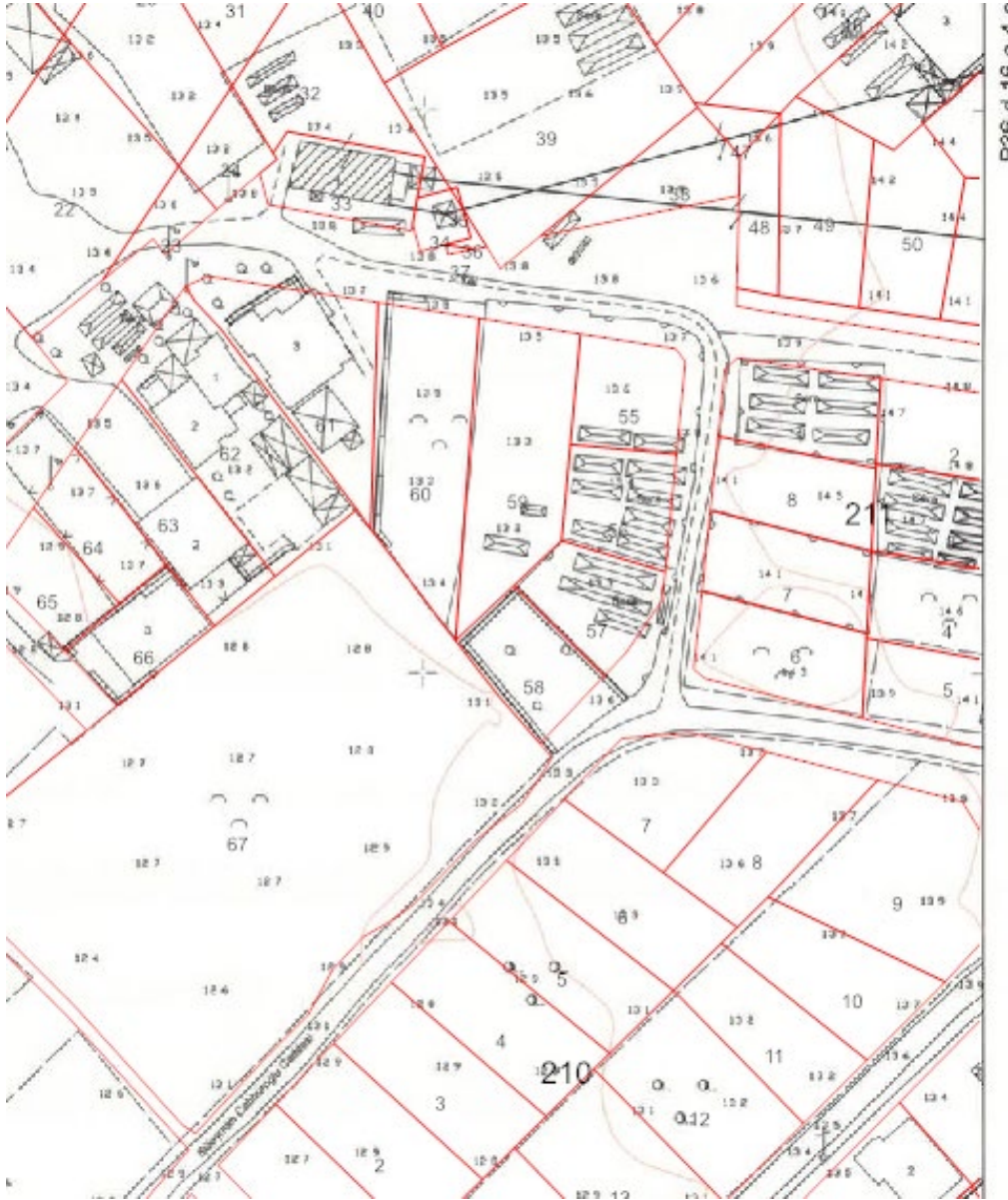
Plan değişikliğine konu olan taşınmaz üzerinde hâlihazırda yapılaşma bulunmamaktadır. Fakat yakın çevresinde Konut alanı, park alanı ve yollar bulunmaktadır. Kesinleşen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parseller ayırık nizam 3 kat(A-3), Taks/Kaks:0,30/0,90 olarak planlıdır. Güneyinde 10 metrelik imar yolu ile batısında 7 metrelik imar yolu planlıdır.



Mevcut onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ VE GEREKLİLİK ANALİZİ

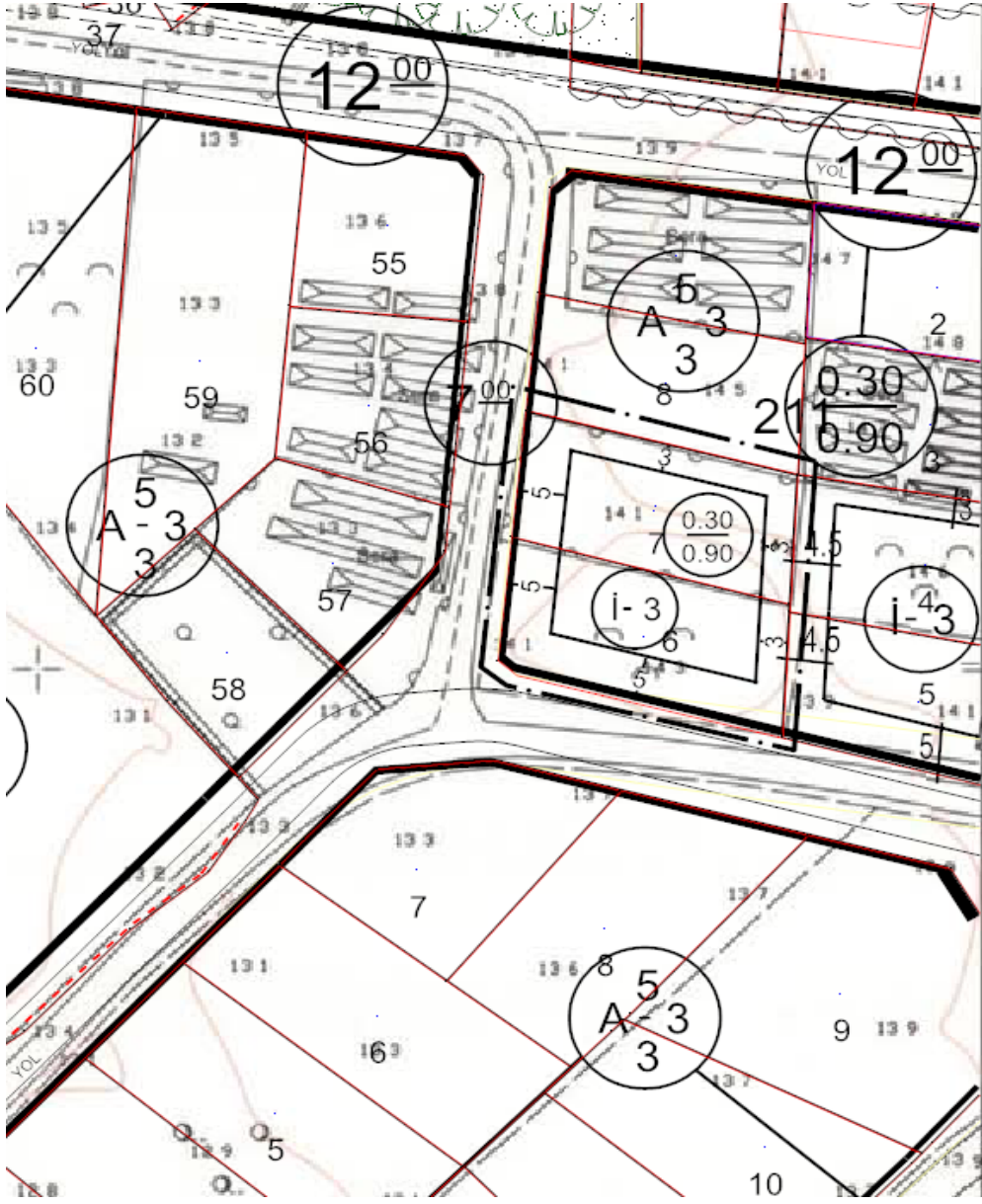
Parsellerin isabet ettiği konut adasını incelediğimizde aynı ada içerisinde ikiz nizam olan parseller olduğu görülmektedir. Planlı alanlar imar yönetmeliğine göre parsel geniş yoldan cephe alması gerektiğinden 211 ada 6 nolu parsel nakıs durumundadır. Bu nedenle nakıslık durumunun giderilmesi için mal sahiplerinin talebi doğrultusunda plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.



Parsellerin kadastro onaylı hâlihazır durumu

PLANLAMA KARARLARI:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında 211 ada 6 nolu parselin nakıslık durumunun giderilmesi için aynı ada içerisindeki yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak 211 ada 6 ve 7 nolu parseller için Taks/Kaks:0.30/0.90 aynı kalacak şekilde İkiiz nizam a çevrilmesi önerilmiştir. Çevresindeki parsellerin imar durumu aynen korunmuştur.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Notu:

Onaylı Sutaşı belde belediyesi imar planı notları ve hükümleri ile Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliği geçerlidir.