

PİN Numaranız: TEKLİF-311065883

**HATAY İLİ SAMANDAĞ İLÇESİ CEMALGÜRSEL MAH
1586 ADA 10,11 NOLU PARSELLERİN
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI TADİLATI**

7.09.2024

MABEYN ŞEHİR PLANLAMA LTD ŞTİ

İçindekiler

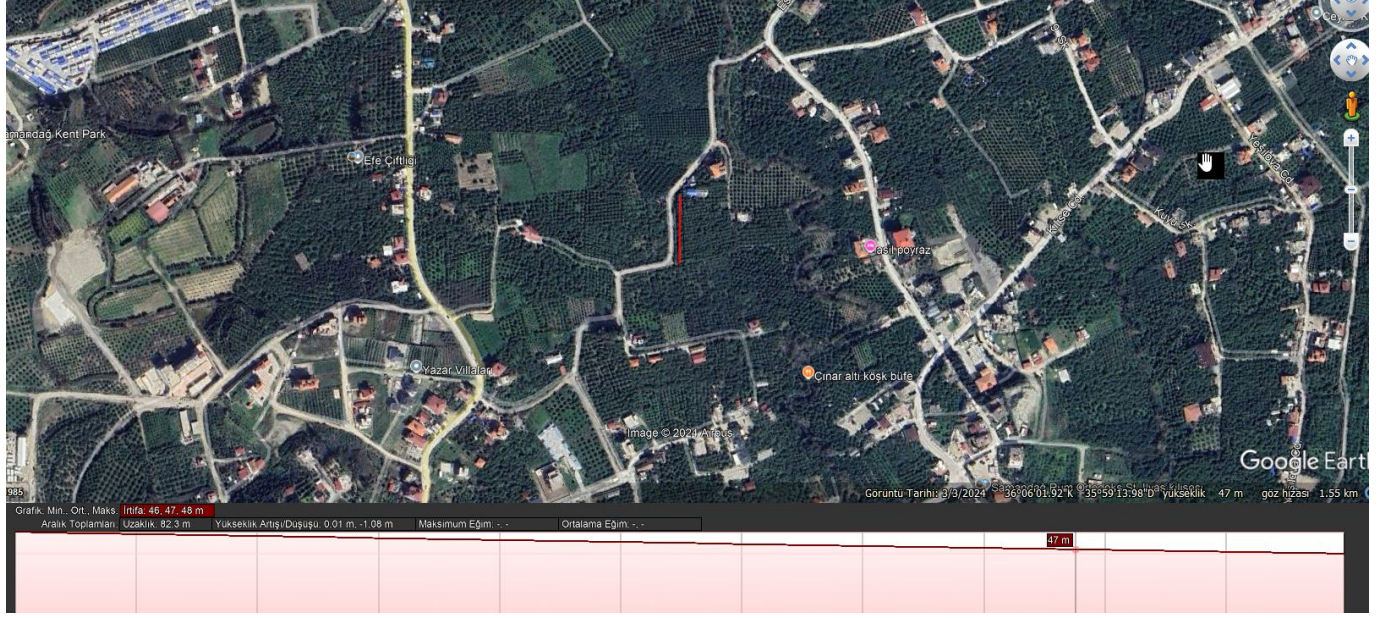
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	2
1.1. Alanın Coğrafi Konumu	2
1.2. Alanın Fiziki Yapısı	4
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	5
2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DURUMU	5
2.2. MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DURUMU	6
2.2. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ SINIRLARI	7
2.3. ANALİZLER	7
2.3.1. Arazi Kullanımı	7
2.3.2. Eğim	7
2.3.3. Jeolojik Durum	8
2.3.4. Alanın Fiziksel Durumu	8
2.3.5. Yapı Yoğunluğu	8
2.3.6. Mülkiyet	8
2.3.7. Ulaşım ve Teknik Altyapı	8
2.3.8. Çevresel Yapı	9
3. İMAR PLANI TADİLATININ GEREKÇELERİ- PLAN KARARLARI	9
3.1. EKONOMİK KARARLAR	9
3.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	9
3.3. YOĞUNLUK VE YAPILAŞMA KARARLARI	9
3.4. ÖNERİ İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	9
3.5. PLAN NOTLARI	10

Şekiller

Harita 1. Hatay İlinin Ülke İçerisindeki Yeri	3
Harita 2. Hatay İlinin Akdeniz Bölgesindeki Konumu	3
Harita 3. Tadilat alanın Samandağ ilçesindeki Konum	4
Harita 4. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	6
Harita 5. Planlama Alanının Mevcut 1/000 Ölçekli İmar Planı	7
Harita 6. Planlama Alanının Öneri 1/1000 Ölçekli İmar Planı Tadilatı	10

Resimler

Resim 1. Uydu Görüntüsü	5
-------------------------------	---



Resim 2.Eğim haritası..... 8

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

1.1. Alanın Coğrafi Konumu

Cemalgürsel Akdeniz Bölgesi'nin Hatay ilinde yer alan, Samandağ ilçesine bağlı bir mahalledir. Mahallenin, Kuzeyinde Yoğunlul, doğusunda Mızraklı, Kuşalanı, Batısında Hıdırbey, Güneyinde Atatürk Mahalleri bulunmaktadır..

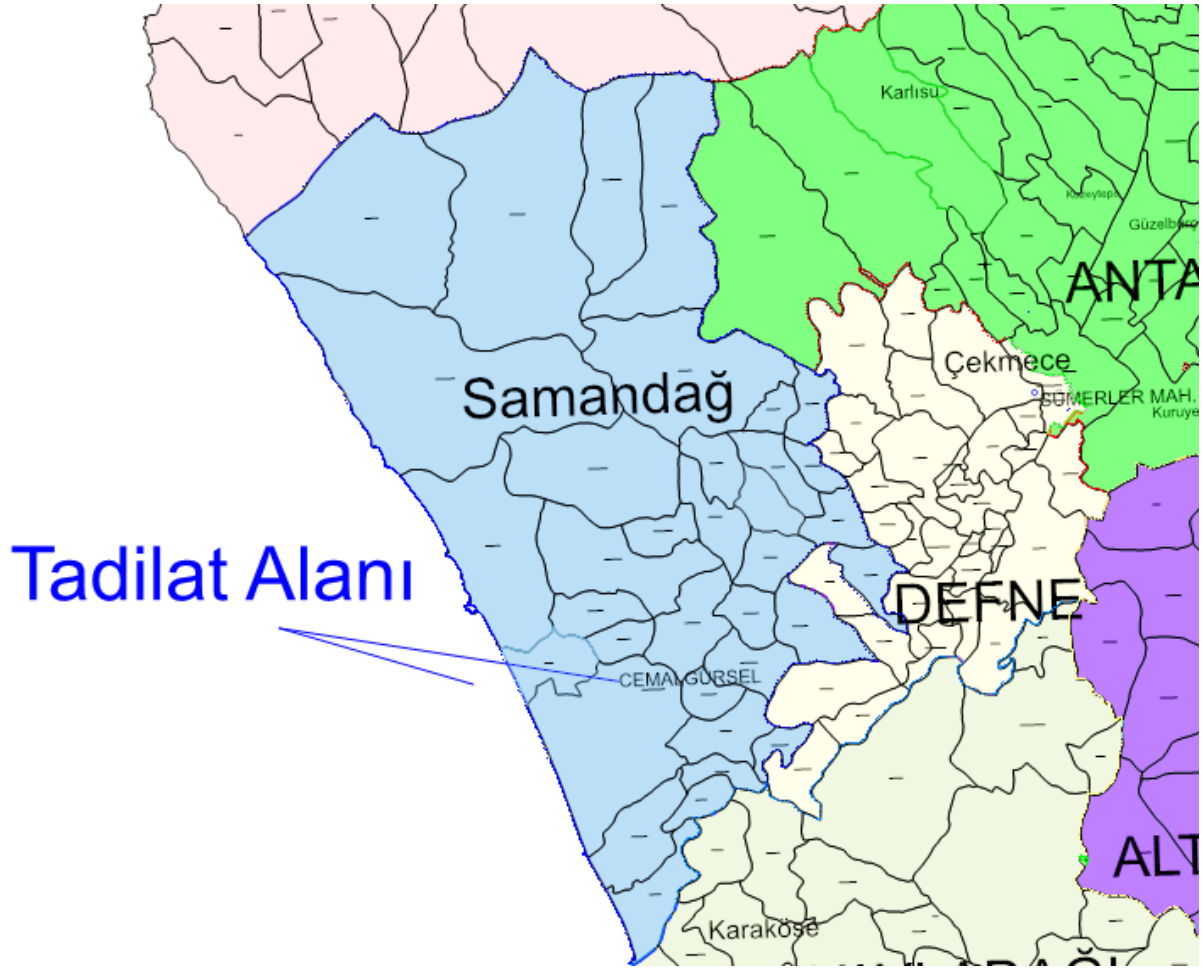
Uygulama İmar Planı Tadilatı; Hatay ili, Samandağ İlçesi, Cemalgürsel Mahallesi 1586 ada 10,11 nolu parselleri kapsamaktadır. Parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının P35c-15c-4c paftasında yer almaktadır.



Harita 1. Hatay İlinin Ülke İçerisindeki Yeri



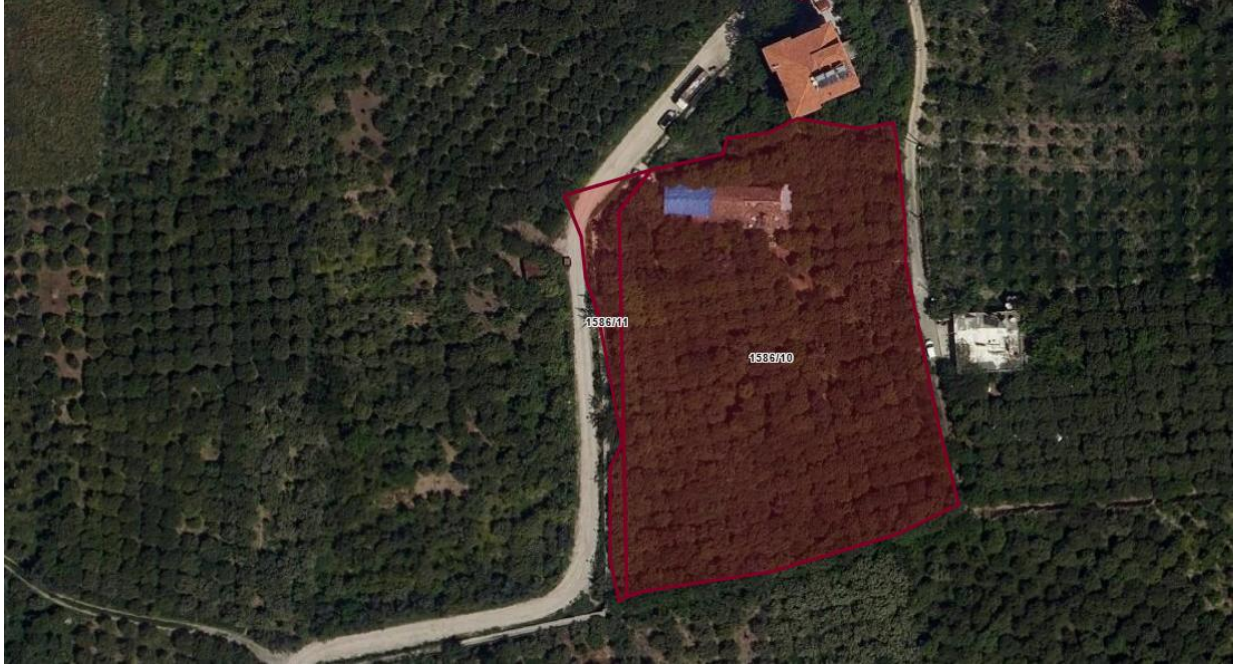
Harita 2. Hatay İlinin Akdeniz Bölgesindeki Konumu



Harita 3. Tadilat alanın Samandış ilçesindeki Konum

1.2. Alanın Fiziki Yapısı

İmar planı değışikliği yapılan alanın çevresinde konut alanları yer almaktadır. Parsellerin çevresinden 10,7 metrelik imar yolları geçmektedir.. Mevcutta 11 nolu parsel kanal yolu olarak kullanılmaktadır. Parsellerin Samandış ilçe merkezine uzaklığı 2,25 km'dir.



Resim 1. Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DURUMU

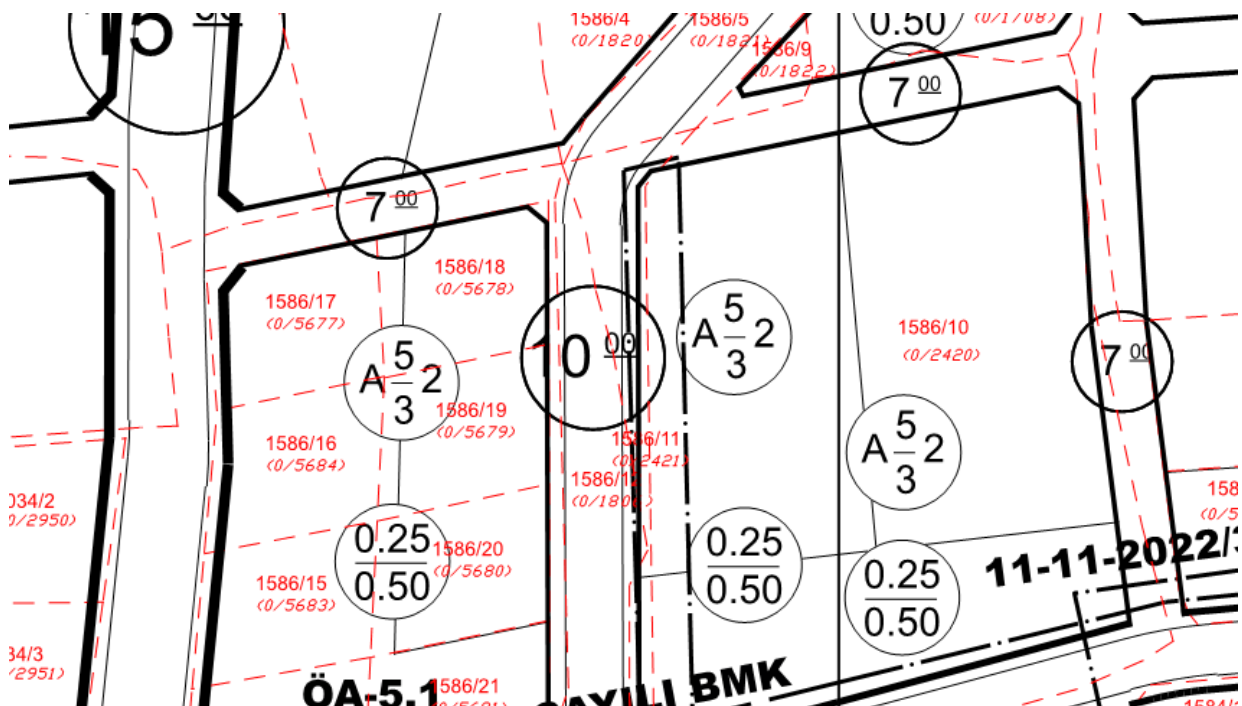
Uygulama İmar planı değişikliği yapılacak alanın, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmaktadır. Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 2590,2592,3019,3079, parsellerin tamamı 2055,2591,2096 nolu parsellerin belli bir kısmı az yoğunlukta Meskun Konut Alanı diğer parseller Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı olup Karayoluna cepheli parsellerde ticaret üstü konut olarak planlanmıştır.



Harita 4. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.2. MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DURUMU

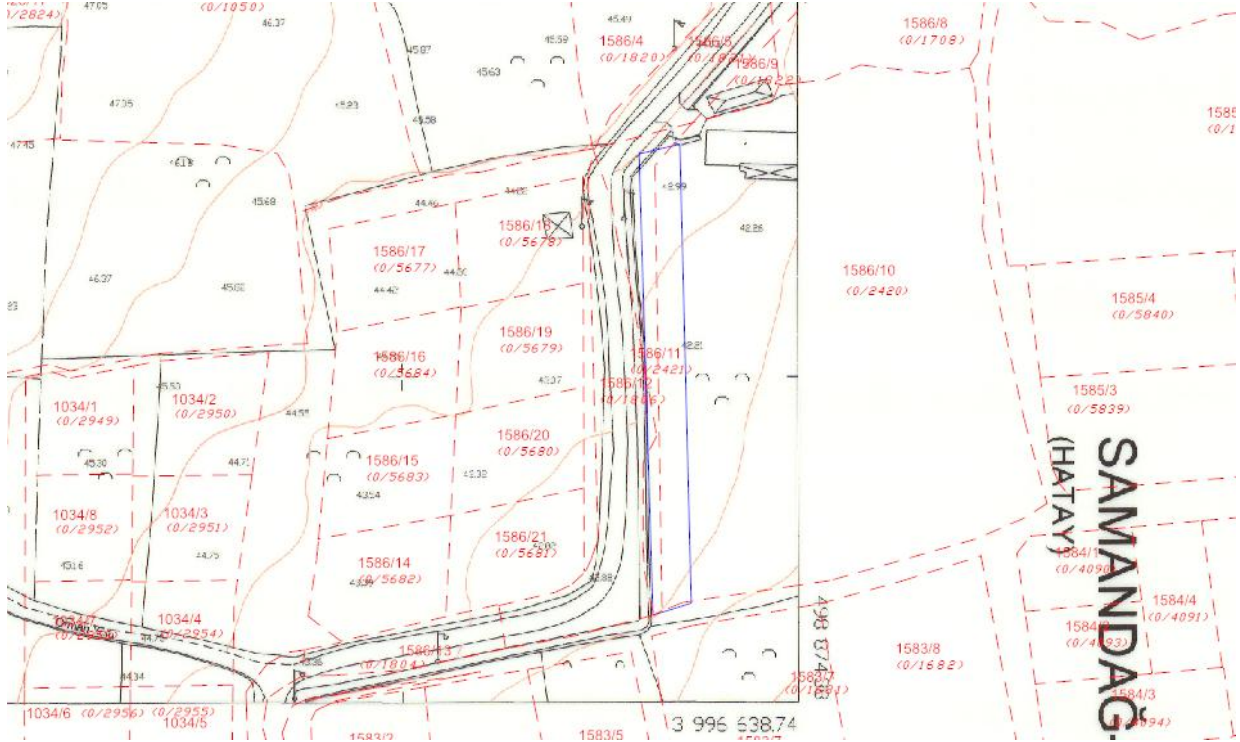
İmar Planında 11 parsel gelişme konut alanı olarak plamlanmıştır. Mevcutta Parsel kanal yolu olarak kullanılmaktadır.11 nolu parselin ihdas edilmesi mümkün olmadığından, 10 nolu parsel nakıs kalmaktadır. 10 nolu parselde imar uygulaması yapabilmek için İmar planı tadilatı yapma ihtiyacı oluşmuştur.



Harita 5. Planlama Alanının Mevcut 1/000 Ölçekli İmar Planı

2.2. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ SINIRLARI

Tadilat alanı 10,11 nolu parsellerin 10 metrelik yola cepheli kısmını kapsamaktadır



Harita Planlama Alanın kadastro ve tadilat sınırı

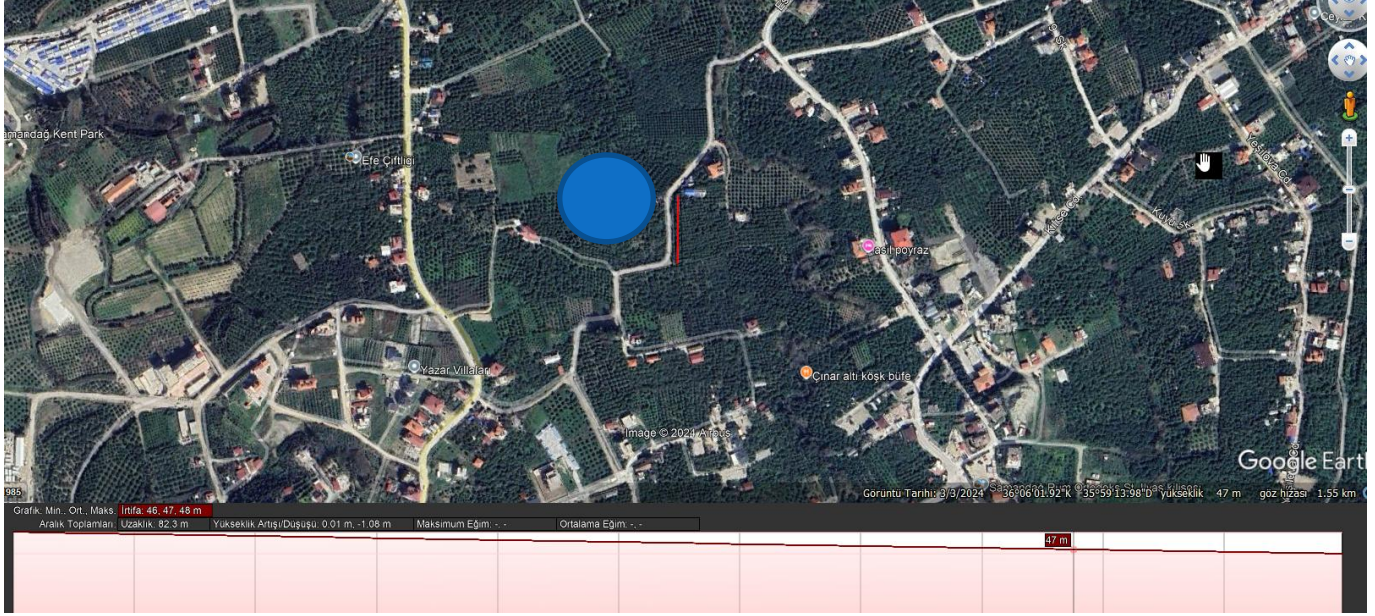
2.3. ANALİZLER

2.3.1. Arazi Kullanımı

Tadilat yapılan alanda yoğun şekilde narenciye bahçeleri bulunmaktadır.

2.3.2. Eğitim

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



Resim 2.Eğim haritası

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 sulama kanalı bulunmamaktadır.

2.3.5. Yapı Yoğunluğu

Yapılan İmar Planı değişikliğinde Nazım imar planında önerilen yoğunluk doğrultusunda imar hattı işlenmiştir yapı yoğunluğunda herhangi bir artış 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 yakın çevresinde konut alanları 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. 11 nolu parselin kout alanında kalan kısmını 10 metrelik imar yoluna ihdas edilmesi 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 10 metrelik yola cepheli kısmını kapsamaktadır.

Yapılan 1/1000 ölçekli İlave Revizyon İmar Planı değişikliği 10 nolu parselin nakıslığını gidermek ve imar uygulamasının yapılabilinmesi için parselin batı cephesinden geçen 10 metrelik imar yolunu doğu yönünde parselin kadastro sınırına kaydırılmasını önerilmiştir.

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

