HATAY İLİ
DÖRTYOL İLÇESİ
ÖZERLİ MAHALLESİ
1649/1, 1649/2 VE 1643/4 NOLU PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
Pafta no: 036-a-20-d-2-c ve O36-a-20-d-2-d

1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Dörtyol, Türkiye'nin güneyinde Hatay ili sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçenin il merkezine uzaklığı yaklaşık 90 km'dir.

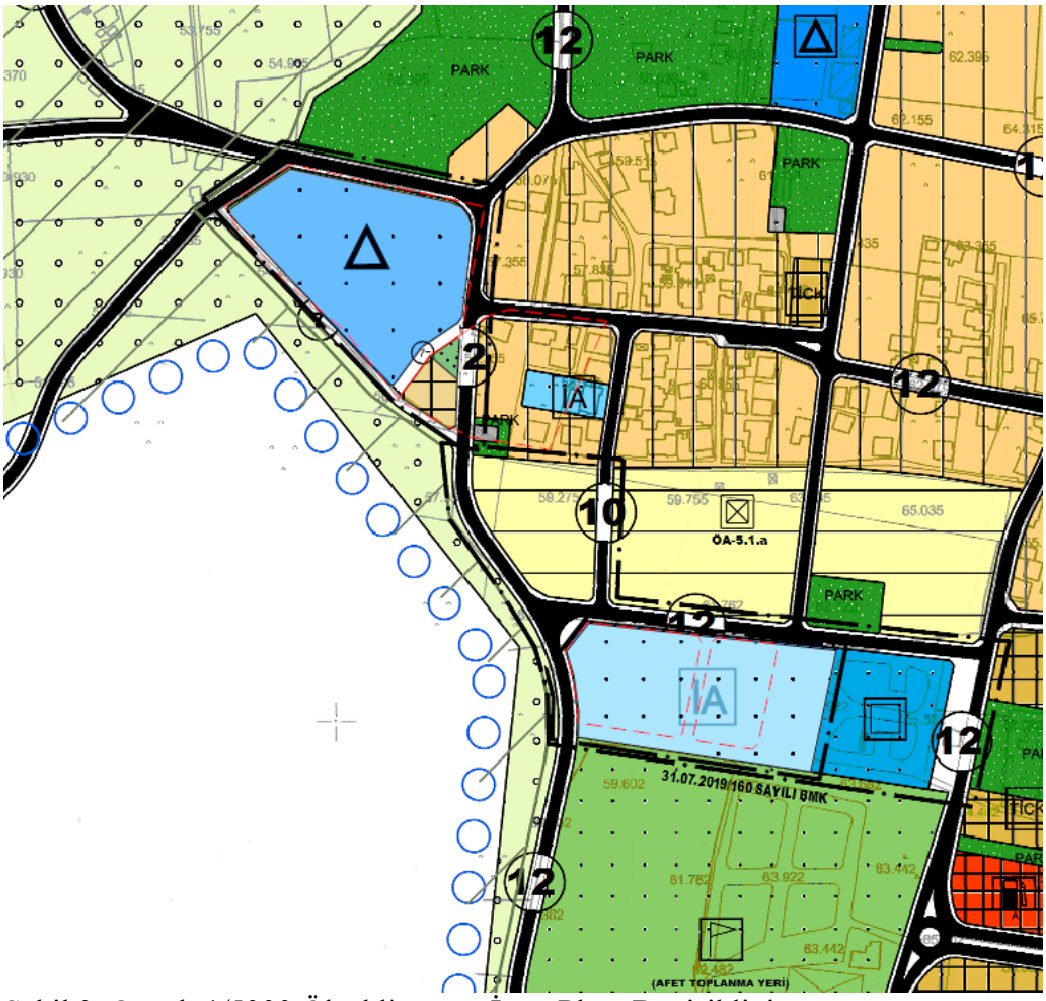
Planlama alanı; Dörtyol ilçesi, Özerli mahallesi 1649ada1, 1649ada2, 1644ada1, 1643ada1 nolu parselleri kapsamaktadır. Dörtyol ilçesi ve yakın çevresine ait ilave ve revizyon nazım imar planının 036a-20-d numaralı paftasının 519 000-520 000 yatay, 4076 500 – 4076 000 düşey koordinatları arasında yer almakta olup yaklaşık 2 ha'lık bir alanı kaplamaktadır.



Şekil.1. Hava fotoğrafı

2-NAZIM İMAR PLANI VE ARAZİ KULLANIMI

Söz konusu parseller ile ilgili 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği 20.11.2024 tarih ve 371 sayılı Hatay Büyükşehir Belediye meclisince 1649 ada 1 nolu parselin Spor tesis alanı kullanımından Eğitim Tesis Alanı kullanımına 1643 ada 4 nolu parsel Eğitim Tesis alanı kullanımından ibadet alanı kullanımına dönüştürülerek onaylanmıştır. Ayrıca 1649 ada 2 nolu parsel ise Ticaret+konut(TİCK) ve park alanı kullanımına ayrılmıştır.



Şekil.2. Onaylı 1/5000 Ölçekli nazım İmar Planı Değişikliği

3-DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ VE GEREKLİLİK ANALİZİ

Söz konusu planlama alanı içerisinde yer alan 1649 ada 1 ve 2 nolu parseller Maliye Hazinesi adına, 1643 ada 4 nolu parsel belediye adına kayıtlı parsellerdir. Söz konusu parsellere ait imar planında kamuya hizmet amaçlı olarak planlanmış bu parsellerde yine kamuya hizmet amaçlı değişiklikler yapılmak istenmektedir. Bölgede yapılmak istenen cami, kuran kursu, dini eğitim tesisi, kütüphane gibi birçok ihtiyaca cevap verebilecek külliye şeklinde hazırlanan projeler için 1643

ada 4 nolu parselin bulunduğu imar adasının uygunluğu göze çarpmıştır. Söz konusu projenin bu alanda yapılmasını sağlayabilmek amacı ile plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.

4-PLANLAMA KARARLARI

1643 ada 4 nolu parsel 1644 ada1, 1643 ada 1 ve aralarındaki terkli alanın tevhid edilmesiyle oluşmuştur. Bundan dolayı Hatay Büyükşehir Belediye meclisinin 1/5000 ölçekli planla ilgili almış olduğu kararda belirtilen 1643 ada 1 parsel ve 1644 ada 1 parsel tevhid edilerek 1643 ada 4 parsel haline gelmiştir. Dolayısıyla halihazırda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında hem raporda hem pafta da yeni parsel numarası olan 1643 ada 4 nolu parsel olarak işlenmiştir.

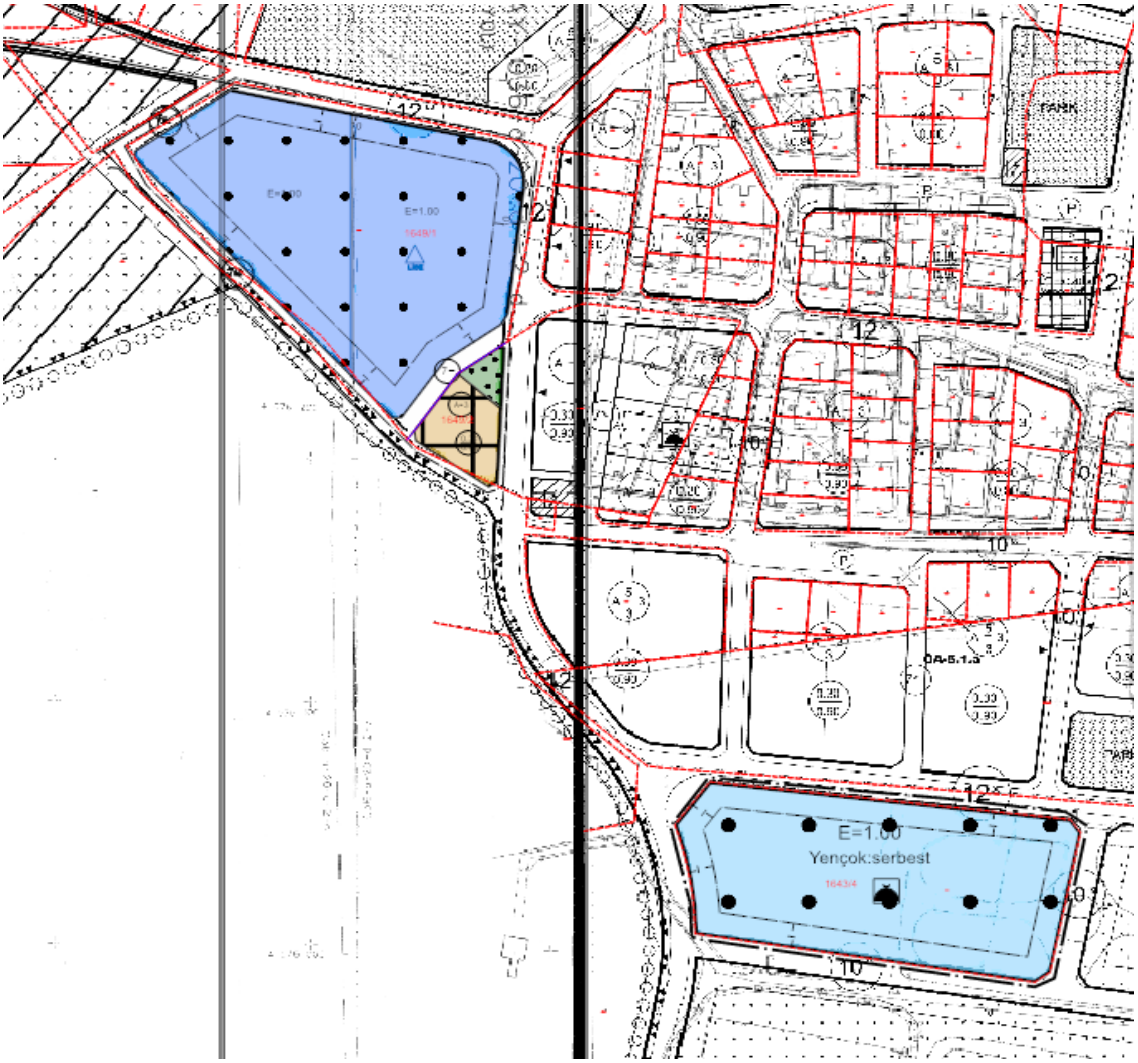
Söz konusu parsellerde imar planına uygun olarak yapılmış herhangi bir tesis bulunmamaktadır. Belediyenin talebi doğrultusunda 1643ada4 nolu parselde bulunan Eğitim Alanı söz konusu parsellerin kuzey batısında yer alan ve mevcut uygulama imar planında spor tesisi olarak planlanmış1649 ada 1 ve 2 nolu parsellere taşınmıştır. Taşınan Eğitim Alanının büyüklüğü mevcut planda yer alan büyüklükle aynen korunmuştur. 1649 ada 2 nolu parselin Spor Alanı olarak ayrılan kısmı yörenin ihtiyaçlarını karşılamak için Ticaret+Konut Alanı(TİCK) ile park alanı ve 7 metrelik imar yolu olarak önerilmiştir. Farklı mülkiyetlere müdahale edilmemiştir.

Yapılaşma koşulları Eğitim alanı(lise) için Emsal:1.00 10m çekme, ibadet alanı için Emsal:1.00 her yönden 10m çekme, Ticaret+Konut(Tick) için yakın çevresindeki gibi Ayrık nizam 3 kat ve 0,30/0,90 planlanmıştır.
Tick:1000m2*0,70=700*0,9=630m2 konut alanı
630/125=5*40:200m2 en az park alanına ihtiyaç duyulmuştur. 250 metrekare park alanı ihdas edilmiştir. İhtiyacı fazlasıyla karşılamaktadır.

İlgili bütün kurumlardan olumlu görüşler alınarak bölgenin kamu alan ihtiyacını giderecek şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik dosyası hazırlanmış ve ilgili belediyeye sunulmuştur.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğine göre arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

FONSKİYONLAR	Mevcut uygulama imar planı	Uygulama imar planı değişikliği
SPOR ALANI	13500	----
TİCARET+KONUT ALANI	-----	1000
PARK+YOL	-----	465
EĞİTİM ALANI	9600	11935
CAMİ ALANI	-------	9700
TOPLAM	**23100**	**23100**



Şekil4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTU

-CAMİ ALANINDA, KURAN KURSU, DİNİ EĞİTİM TESİSİ, KÜTÜPHANE, SOSYAL TESİSLER, YURT GİBİ TESİSLER VE BU ALANI TAMAMLAYICI TÜM TESİSLER YER ALABİLİR.

-ÜZERİNDE BELİRTİLEMEYEN HUSUSLARDA ONANLI DÖRTYOL İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.