

HATAY İLİ DÖRTYOL İLÇESİ NUMUNEEVLER MAHALLESİ

(ESKİ 379 ADA 8-9-10 NOLU PARSELLER)

955 ADA 8-9-10 NOLU PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HATAY DÖRTYOL İLÇESİ NUMUNEEVLER MAHALLESİ (ESKİ 379 ADA 8-9-10 NOLU PARSELLER) 955 ADA 8-9-10 NOLU PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

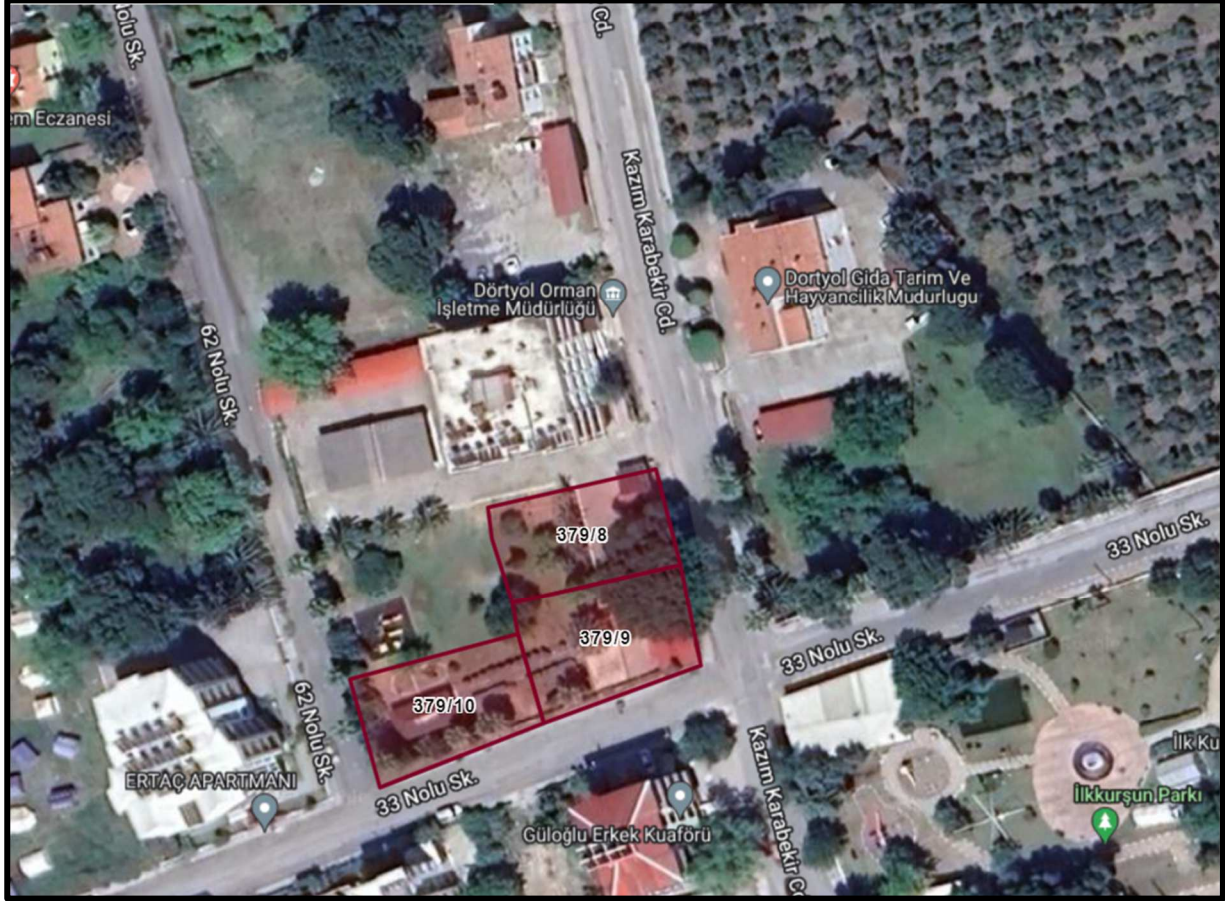
1. GİRİŞ

Uygulama imar planı, plana konu edilen yörenin koşulları ile planlama alanının genel özelliklerini, inşa edilecek olan yapıların kullanım amaçlarını ve olası ihtiyaçlarını, erişilebilirliğini, sürdürülebilirliğini ve çevreye etkilerini dikkate alınmak suretiyle hazırlanan imar planlarıdır. Uygulama imar planları yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararlar ile uygulama için gerekli ayrıntıları içerir ve kadastral durumu mevcut olan yerler için kadastral durumu da işlenmiş olarak 1/1000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanır.

Bölgede kamu hizmet alanlarına karşı oluşan ilave alan ihtiyacına mukabil Hatay İli, Dört Yol İlçesi Numuneevler Mahallesi içerisinde yer alan, yaklaşık 1,6 ha büyüklüğündeki alanda mevcut Uygulama İmar Planı'nda değişiklik yapılması ihtiyacı doğmuştur.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Hatay İli Dört Yol İlçesi Numuneevler Mahallesi 379 ada 8-9-10 nolu parselleri kapsamakta olup toplam tapuda 1669 m² alana sahiptir. Planlama alanı, ilçenin batısında yer almaktadır. Parsellerin güneyinden, doğusundan ve batısından geçen fiili yollar ile alana ulaşılmaktadır.



Planlama Alanı ve Çevresinin Uydu Görüntüsü

Planlama alanı 1/1000 ölçekli Hatay İli Dört Yol İlçesi Uygulama İmar Planında park alanı olarak görünmektedir. Alan Nazım İmar Planının O36A20A4D nolu paftasında 1,6 ha lık alanı kapsamaktadır.

2.1. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Plan değişikliğine konu alanın, Numuneevler Mahallesi'nin mevcut yerleşiminin içerisinde kaldığı ve bulunduğu lokasyonda fiili ulaşım yolu ile erişimin sağlandığı görülmektedir



Bölgedeki Konumun Uydu Görüntüsü

1.1. MÜLKİYET DURUMU VE MEVCUT ARAZİ YAPISI

İmar Planı Değişikliği hazırlanan Hatay İli, Dört Yol ilçesi, Numuneevler mahallesi, 379 ada 8-9-10 nolu parselleri kapsamaktadır. Parsel alanları tapuda Hazine adına kayıtlıdır. Taşınmazların toplam yüzölçümü 1669 m² olup, fiili zeminde yapılaşma vs. bulunmamaktadır.



Parsellere ve Bölgesine İlişkin Uydu Görüntüsü

Plan Değişikliğine konu alanın mevcut durumda henüz yapılaşma barındırmadığı görülmekte olup çardak tarzı yapılaşmalar harici düz bir yüzeye sahip olduğu görülmektedir.



Harita 1: Mevcut Arazi Yapısı

2. MEVCUT PLAN DURUMU

2.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alana ilişkin Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında taşınmazlar “Park Alanı” lejantlarında kalmaktadır.



Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği sınırları içerisinde ayrılmış bulunan park alanı yaklaşık olarak 1669 m²dir. Plan değişikliği yapılacak olan fonksiyonun doğu cephesinde 15 metre en kesitli imar yolu olduğu görülmektedir.

6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. GEREKÇE

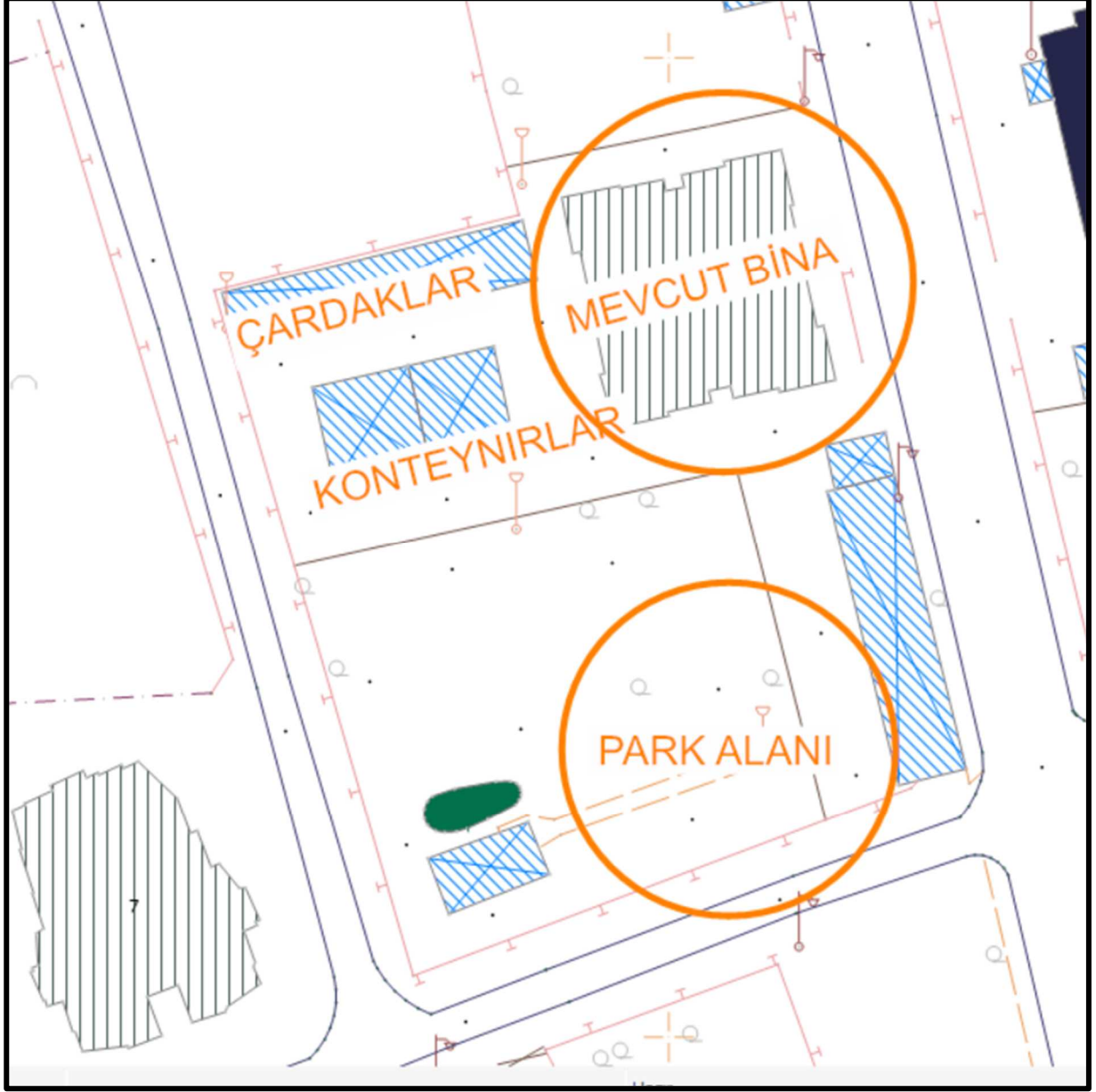
Parsel alanları bulunduğu konum itibariyle hizmet verdiği alan kapsamında merkezi durumdadır. Alanın kuzey cephesinde yer alan Dört Yol Orman İşletme Müdürlüğü binasının yaşanan deprem felaketinden sonra orta hasarlı ve yıkılacak durumda olması sebebiyle yeni işletme binası ve lojmanları yapımı kapsamında bu parsel alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır.

Söz konusu plan değişikliği ile planlama alanında yapılması hedeflenen Kamu Hizmet Alanı binaları ve lojmanları yapımı tamamlandığında bölgenin ihtiyacı olan hizmetleri sağlamada yaşanan aksaklıklar ivedilikle çözülmüş olacaktır .

Alanda hala orta hasarlı durumda bulunan kurum binasında hizmet verilmektedir. Alanın bahçesine yerleştirilen konteynırlar da orta hasarlı binaya çok yakın mesafede konumlandırılmak zorunda kalmıştır. Herhangi bir yıkım söz konusu olduğunda alanda hizmet verilen konteynırlar da binadan olumsuz olarak etkilenecek durumdadır.

Dört Yol Orman İşletme Müdürlüğü binası sadece bulunduğu ilçenin hizmet verdiği bir kurum durumunda değildir. Dört Yol Orman İşletme Müdürlüğü 1978 yılında kurulmuş olup Orman idaresi bakımından kapsadığı il ve ilçeler; Dört Yol, Erzin ve Payas ilçeleri Osmaniye ilinin ve Gaziantep İslahiye ilçesi ormanlık alanlarının bir kısmını kapsamaktadır. Müdürlük bünyesinde 7 adet Orman İşletme Şefliği, 1 adet Emlak Şefliği ve 1 adet Depo şefliği olmak üzere 9 Şefliği bulunmaktadır. İşletme Şeflikleri Dört Yol, Payas, Kapılı, Ufacık ve Emlak İşletme Şefliklerinin kuruluş merkezi Hatay ili Dört Yol ilçesindedir. Yine bu orman işletme şeflikleri ne bağlı olarak ormanların korunmasına hizmet etmek amacıyla çeşitli yerleşim yerlerinde kurulmuş olan 7 adet toplu koruma ekibi bulunmaktadır.

İlgili alan bölgenin görev ve acil durumu merkezi konumundadır. Bu nedenle idarenin acil müdahale araçları ve envanterleri merkezden dağıtım ve görevlendirmeye çıkmakta olup hizmet alanına ulaşmaktadır. Yaşanan deprem felaketi sonrasında ihtiyaç duyulan hizmetlerde aksaklıklar yaşanmaya başlanmıştır. Personellerin acil durum sonrası yaşam alanları olan lojman ihtiyacı da karşılanamadığından dağınık ve düzensiz bir çalışma ortamı oluşmuştur. Kurum içi faaliyetlerin verimli yürütülmesi amacıyla yeni idare binası ve lojmanlar için ödenek oluşturulmuş olup bütün faaliyetler alanın park alanı olarak planlı bulunmasından dolayı aksamaya uğramıştır. Kurum faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde yürütülmesi için plan değişikliği projesinin yapılması hayati önem taşımaktadır.



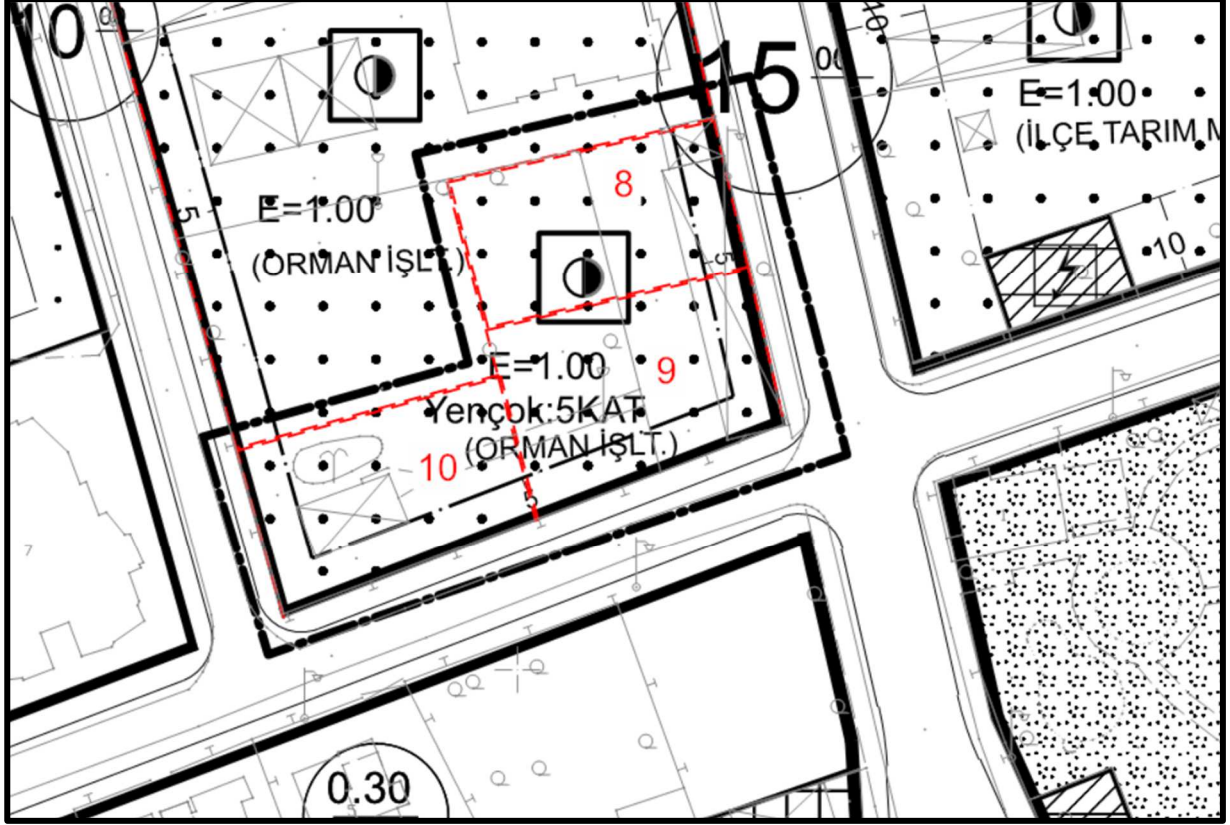
MEVCUT ZEMİN VAZİYET PLANI

Orta Hasarlı	Dört Yol Orman İşletme Müdürlüğü binada sadece duvar çatlamları mevcut. Bodrum kat kolonlardan bir tanesinde B tipi hasar ve bir tanesinde bir adet korozyon kaynaklı C tipi hasar mevcuttur.	UCFKV
Orta Hasarlı	Dört Yol Orman İşletme Müdürlüğü binada sadece duvar çatlamları mevcut. Bodrum kat kolonlardan bir tanesinde B tipi hasar ve bir tanesinde bir adet korozyon kaynaklı C tipi hasar mevcuttur.	UCFKV

MEVCUT İŞLETME BİNASI HASAR DURUMU

6.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Parsel alanları planlanırken bölgede yer alan fonksiyonlar ile bütüncül bir planlama anlayışı güdülmüş olup kamu hizmet alanı olarak proje oluşturulmuştur. Parsel alanlarında yer alan park alanları ise alanın yaklaşık olarak 200 metre kuzeybatısında bulunan otopark alanına taşınmıştır. Gerekçe kısmında belirtilen ihtiyaçlar temelinde kamu yararı güdülerek alan yeniden planlanmıştır.



Uygulama İmar Planı Değişikliği

6.3. PLAN NOTLARI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri;

- Bu plan, plan açıklama raporu, plan paftası ve plan notu ile bir bütündür.
- Yollar ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
- Deprem ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Zemin emniyet testleri yapıp, gerekli mühendislik önlemleri alınmadan inşaat uygulamasına geçilemez.
- Planlama alanında maksimum kat yüksekliği 5 kattır.
- Mevcut İmar Planı notları geçerlidir.

- 2872 sayılı Çevre Kanunu Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Plan üzerinde belirtilmeyen tüm esaslarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.