

DÖRTYOL (HATAY)
NUMUNEEVLER **MAHALLESİ**
827-831-832-833-836-840-843-844 ADALAR
VE ÇEVRESİ
NAZIM **İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
2021



HATAY İLİ DÖRTYOL İLÇESİ NUMUNEEVLER MAHALLESİ
827-831-832-833-836-840-843-844 ADALAR VE ÇEVRESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU

PLANLAMA ALANI TANIMI

Planlama alanı Hatay İli Dört Yol İlçesi Numuneevler Mahallesi 827-831-832-833-836-840-843-844 Adalar ve Çevresini kapsayan yaklaşık 21,7 hektarlık alandan oluşmaktadır.

Alanın kuzeyinde Necati Keskin Bulvarı, güneyinde Dere Sokak, doğusunda Payas caddesi ve batısında Fevzi Çakmak caddesi ve Yeni Devlet Hastanesi bulunmaktadır.



MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanının tamamına yakını Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ) ait olup birkaç adada satış işlemi tamamlanan özel mülkiyete geçen alanlar bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresinde plana uygun olarak 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi hükümlerine göre imar uygulaması yapılmış ve imar parselleri oluşturulmuştur.



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU

844 ada 1 parsel ve çevresinde Çevre ve Şehircilik bakanlığı tarafından yapılan Millet Bahçesi Projesi bulunmaktadır. Millet bahçesinin daha geniş bir alanda kapsamlı bir şekilde hazırlanmasına imkan sağlamak amacıyla mevcut planda konut fonksiyonunda olan 844 ada 1 parselin Millet Bahçesi Projesi kapsamına alınması, bunun yanında Millet bahçesi ile alana komşu durumda olan ve yapımı tamamlanma aşamasına gelen Devlet Hastanesine hizmet verecek yeni genel otopark alanlarının tanımlanması ile mülkiyeti TOKİ ye ait bazı konut alanlarının TİCK olarak gösterilmesi bu plan değişikliğinin konusunu oluşturmaktadır.

MEVCUT İMAR DURUMU

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında planlama alanı konut, ticaret+konut, ticaret, cami, yol ve yeşil alan olarak planlıdır. Bu kapsamda;

827 ada konut alanı

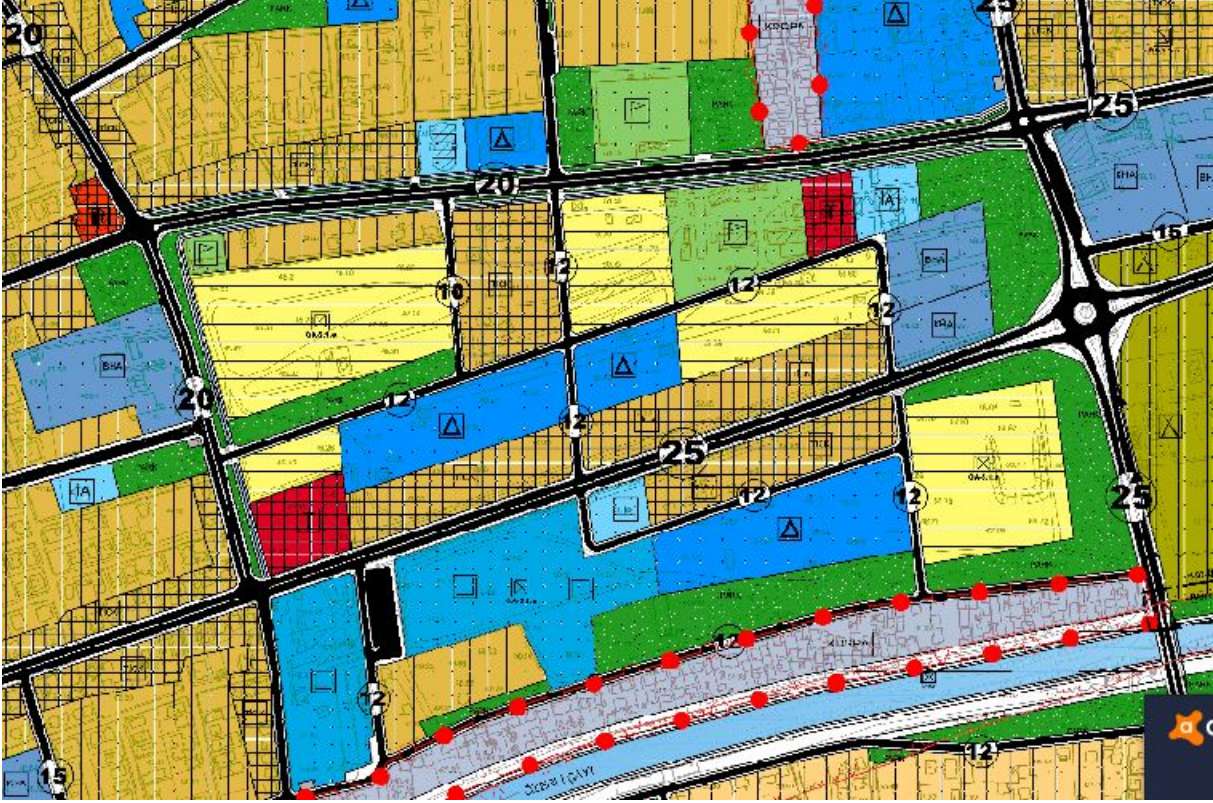
831 ada 1 parsel Ticaret Alanı

831 ada 2 parsel Cami Alanı

835 ada 1 parsel Konut Alanı

844 ada 1 parsel Konut Alanı

840 ada 1 parsel Kültürel Tesis Alanı olarak planlı durumdadır.



PLANLAMA GEREKÇESİ

Ülkemizin bir çok kentinde olduğu gibi Dört Yol kentinde de "Millet Bahçesi" yapımına karar verilmiştir. Bu çalışmalar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütülmektedir. Bu proje kapsamında yer seçimi için TOKİ'ye ait arazilerin bulunduğu Özerli çayı kuzeyinde yer alan araziler tercih edilmiştir. Millet bahçesi projesinin kapsamı da göz önüne alındığında mevcut planda ayrılan park alanı yetersiz kalmaktadır. Bu doğrultuda mülkiyeti TOKİ'ye ait olan 844 ada 1 parselin Millet Bahçesi kapsamına alınması düşünüldüğünden mevcut imar plandaki konut fonksiyonu kararının değiştirilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Bunun yanında planlama alanı ve çevresinin mevcut planda tanımlanan ticari merkez fonksiyonu ile yapımı tamamlanma aşamasına gelen Devlet hastanesinin varlığı ile birlikte Millet Bahçesinin hayata geçmesi durumunda alanda büyük bir Otopark alanı ihtiyacı oluşacağı açıktır. Bu kapsamda alanın uygun yerlerinde Genel Otopark alanları planlaması zorunlu hale gelmiştir.

Yapılan bu kamusal düzenlemeler yanında TOKİ'ye ait araziler üzerinde çok fazla mağduriyetler oluşmaması için bazı imar adalarının konut alanından Ticaret Konut Alanına; Kültürel Tesis alanının Ticaret Konut alanına çevrilmesi ve Ticaret Alanının kısmen büyütülmesi ihtiyacı da oluşmuştur.

PLANLAMA KARARLARI

- 1- Planlamanın temel hedefi Millet Bahçesi projesinin daha kapsamlı ve yüzölçümü daha uygun bir alanda tasarlanmasıdır. Bu amaçla mevcut plandaki yeşil alana ilave olarak 844 ada 1 parselin konut alanı tanımı kaldırılmış ve Millet Bahçesi olarak planlanmıştır.
- 2- Millet Bahçesi, Yeni Devlet hastanesi, planda öngörülen ticaret, eğitim, resmi kurum alanlarının oluşturacağı yeni merkezin yoğun otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla bir tanesi Millet bahçesi ile Devlet hastanesi arasında Dere Sokağı cepheli alanda Genel Otopark Alanı planlanmıştır
- 3- Bu kamusal düzenlemeler yanında TOKİ mülkiyetlerinde dengenin sağlanması amacıyla; TOKİ ye ait 827 ada 1 parselin güneyinde yer alan park alanı konut alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca 827 ada 1 parselin batı kesiminde 20 metrelik imar yoluna cepheli olacak şekilde Ticaret Konut Alanı planlanmıştır.
- 4- Millet bahçesi projesi kapsamında Kültürel Tesislerin yer almasından dolayı mevcut planda TOKİ ye ait olan 840 ada 1 parselin Kültürel Tesis Alanı olan plan fonksiyonu Ticaret Konut Alanı olarak planlanmıştır.
- 5- Planlama alanının kuzey kesiminde mülkiyeti TOKİ ye ait Ticaret fonksiyonundaki alan doğuya doğru genişletilmiş ve yeni Ticaret Alanı oluşturulmuştur. Buna karşılık bu alanda yer alan Cami Alanı da doğuya doğru kaydırılmıştır.
- 6- Planlama genelinde kamu yararına yönelik olarak yaklaşık yeşil alan ve genel otopark alanları arttırılmıştır. Buna karşılık azaltılan konut alanlarına karşılık planlama alanında yaşayacak nüfus da azalacağından kent genelinde sosyal donatı alanı dengesine olumlu bir katkı sağlanacaktır.

