

HATAY İLİ DEFNE İLÇESİ DEĞİRMENYOLU
MAHALLESİ 4708 ADA 148,150 NOLU
PARSELLERİN

1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MABEYN LTD ŞTİ

1.12.2024

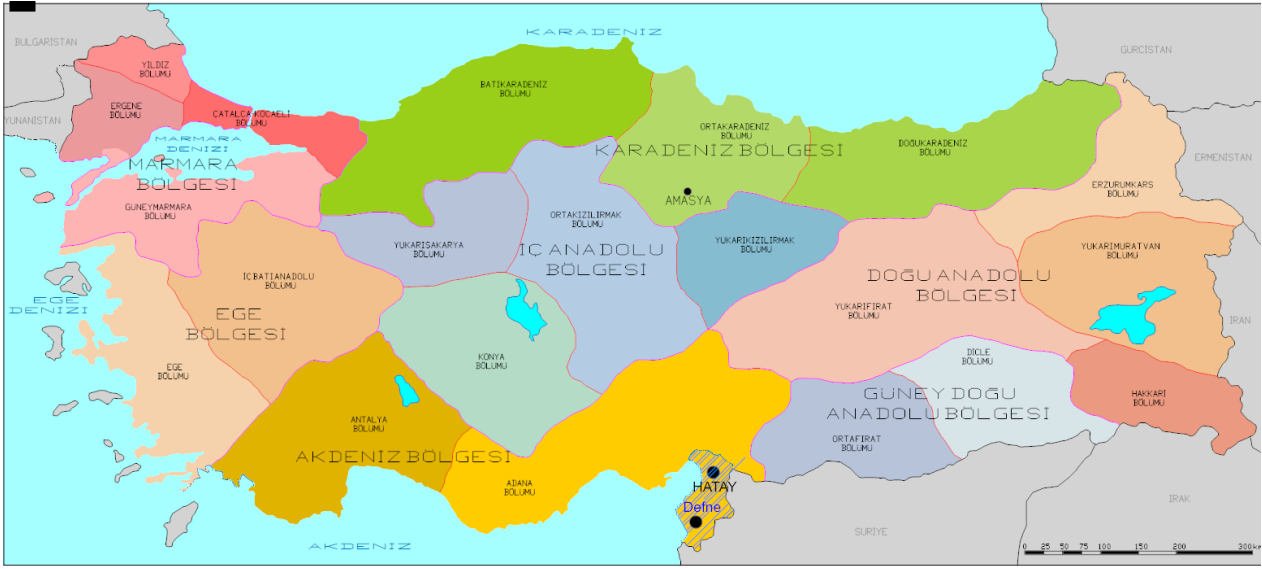
İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE MEVCUT DURUMU	2
1.1. PLANLAMA ALANININ FİZİKİ YAPISI.....	3
1.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIM VE KADASTRAL DURUM	3
1.2.1. Üst Ölçekli Plan Durumu.....	3
Mevcut 1/1000 Ölçekli İmar Plan durumu.....	4
1.2.2. Analizler	5
2. ÖNERİLEN DURUM	5
2.1. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	5
2.2. PLAN NOTLARI	6
Şekil 1: Planlama Alanının Ülke'deki Konumu.....	2
Şekil 2: Planlama Alanının Akdeniz Bölgesi'ndeki Konumu	2
Şekil 3: Defne İlçesi'nin İldeki Konumu	3
Şekil 4: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	3

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE MEVCUT DURUMU

Değirmenyolu Mahallesi; Akdeniz Bölgesi'nin Hatay İli'nin Defne İlçesi'nde yer almaktadır. İmar değişikliğine konu; P36D-13A-1D no'lu İlave revizyon uygulama imar planı paftasında yer almaktadır. 4708 ada 148,150 nolu parseller arasından geçen 7 metre genişliğindeki imar yolunun kapsamaktadır.

Değirmenyolu Antakya'ya bağlı Mahaller iken , 6 Aralık 2012 tarihinde Gazete' de yayımlanan "6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"a göre kurulmuş ve ilin bütün sınırları Hatay Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir. Söz konusu Değirmenyolu Mahallesi de Defne İlçesi sınırları içerisinde kalmıştır. Mahalle Defne ilçesinin güneyinde yer almakta olup Tadilat alanı Değirmenyolu Mahallesinin Güneyinde yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Ülke'deki Konumu



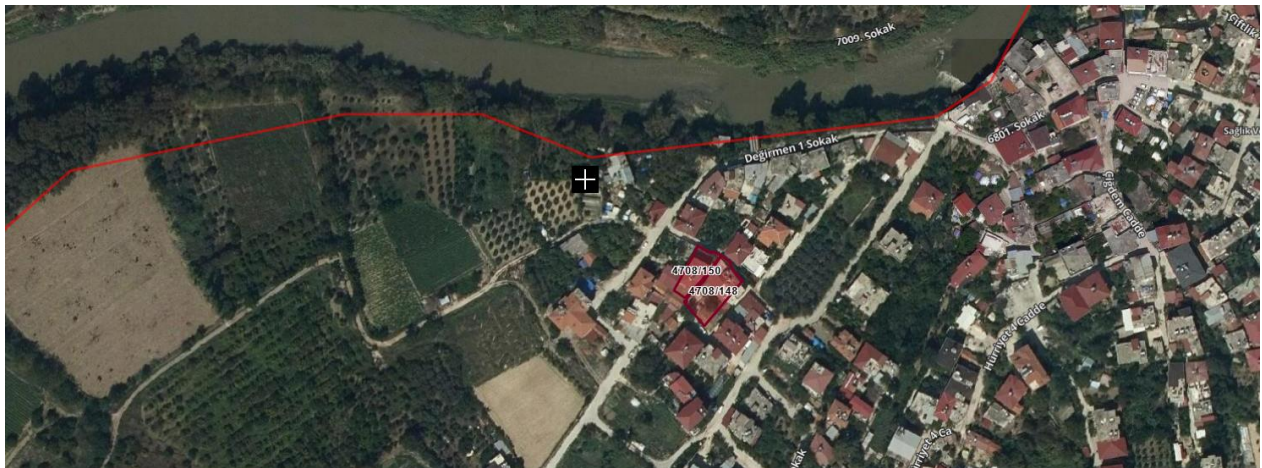
Şekil 2: Planlama Alanının Akdeniz Bölgesi'ndeki Konumu



Şekil 3: Defne İlçesi'nin İldeki Konumu

1.1. PLANLAMA ALANININ FİZİKİ YAPISI

İmar planı değişikliği yapılan alanı %0-10 arası düşük eğimli bir yapıya sahiptir. Parsellerde betonarme yapılar bulunmaktadır.



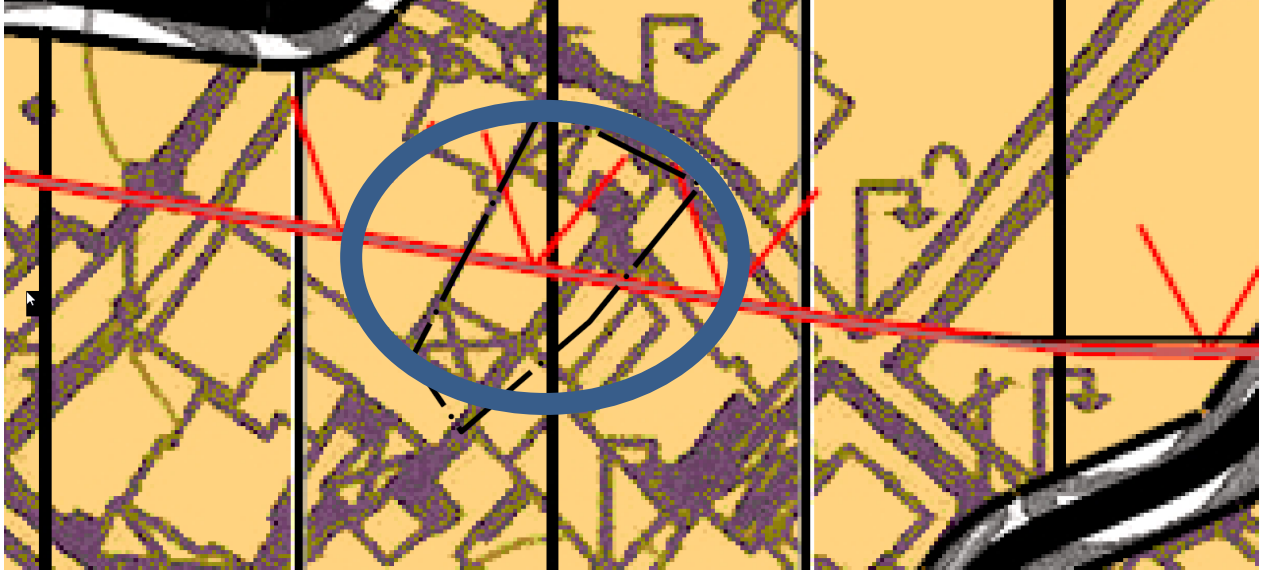
Şekil 4: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

1.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIM VE KADASTRAL DURUM

1.2.1. Üst Ölçekli Plan Durumu

İmar Planı Değişikliği yapılacak alanın, Hatay İli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni planı, mevcuttur. 1. Hatay Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 127 Sayılı 24/05/2021 Tasdik Tarihli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni planında Meskûn konut alanı olarak arazi kullanım kararı getirilmiştir.

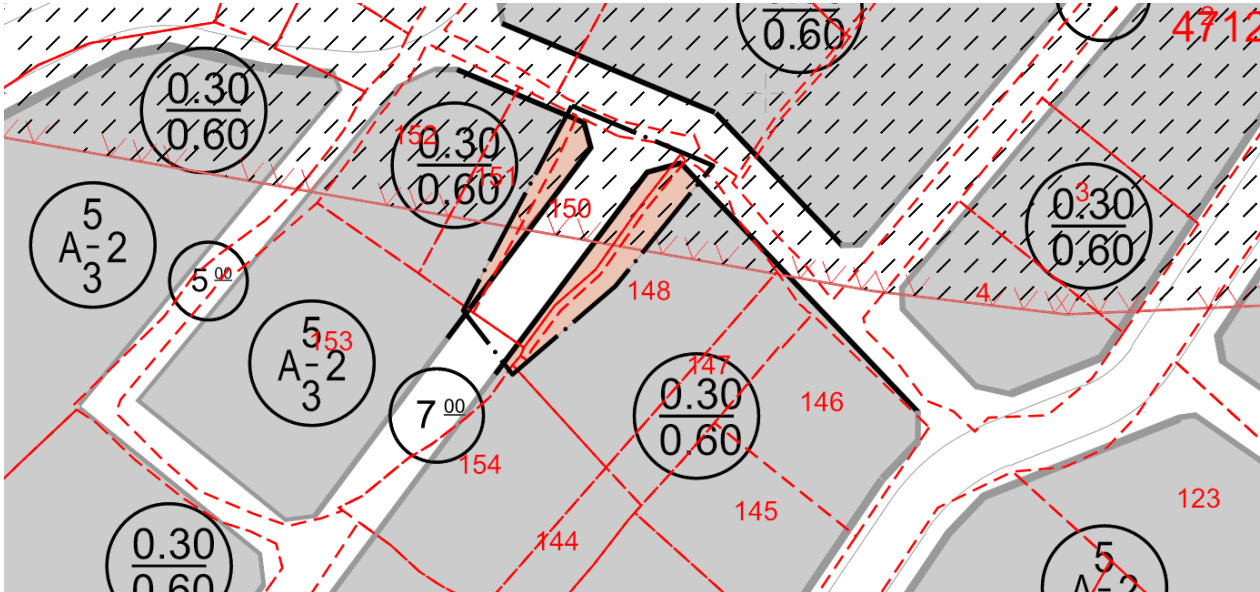
Hatay Büyükşehir Belediye meclisinin 08.03.2019 tarih 68 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında Düşük yoğunlukta Düşük yoğunlukta meskûn konut alanı planlanmıştır.



Şekil 5: Parsellerin Mevcut Durumu

Mevcut 1/1000 Ölçekli İmar Plan durumu

Tadilat alanı 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planında 0.30/0.60 yapı yoğunluğunda 2 kat Meskûn konut alanı ve parsellerin arsından 7 metre genişliğinde imar yolu. Planlanmıştır. Söz konusu parsellerin arasından geçen imar yolu parselleri nakıs durumda bulunmaktadır. Bu durum imar uygulaması yapılamayacağından parsel maliklerini mağdur durumda kalmaktadır.



Şekil 6: Alanın Mevcut 1/1000 ölçekli İmar Planı Durumu

1.2.2. Analizler

1.2.2.1. Arazi Kullanımı

Plan tadilatı yapılan alanda parsellerdeki yapıların arasında kalan alan yol olarak kullanılmaktadır.

1.2.2.2. Jeolojik Durum

Tadilat alanı “Bakanlar Kurulu’nun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası’nda 1. derece deprem bölgesine yer almasından dolayı, yapılacak yapılarda; 02/09/1997 gün ve 23098 mükerrer sayı ile 02/09/1998 gün ve 23390 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, 01/01/1998 tarihinde yürürlüğe giren “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” esaslarına uyularak tüm deprem önlemlerinin uygulanması gerekmektedir. Tadilat alanında, su baskını, feyzan vb. doğal afet riski bulunmamaktadır.

1.2.2.3. Alanın Fiziksel Durumu

Yolun Güzergâhının geçtiği alanda yol dışında herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1.2.2.4. Yapı Yoğunluğu

Yapılan İmar Planı Değişikliği ile yapı yoğunluğu ve Sosyal donatı alanlarında değişiklik yapılmamıştır.

2. ÖNERİLEN DURUM

2.1. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne göre, imar planının sürekliliğinin, bütünlüğünün, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

Söz konusu madde gereğince İmar yolunun uygulanabilirliğini sağlayabilmek için parsellerin arasından geçen 7 metrelik imar yolunu imar uygulamasında 4708 ada 148 nolu parselde oluşabilecek nakıslığı giderebilmek için 7 metrelik imar yolunu iki parselden geçecek şekilde 148 nolu parselde doğru kaydırılması amacı İlave Revizyon İmar Planı değişikliği önerilmiştir. Plan değişikliği imar uygulamasında oluşacak nakıs lığı giderilmesi amaçlanmıştır.

Önerilen değişiklik ile Mekânsal planlar Yapımı yönetmeliğin 26. Maddesine göre (İmar Planı Değişiklikleri) sosyal, altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi ve uygulanabilirliğinin sağlanması esas alınmakta olup, yapılan 1/1000 ölçekli ilave revizyon İmar Planı değişikliği öngörülen sosyal altyapı donatı alanlarının standartlarını düşüren bir nitelik taşımamaktadır.

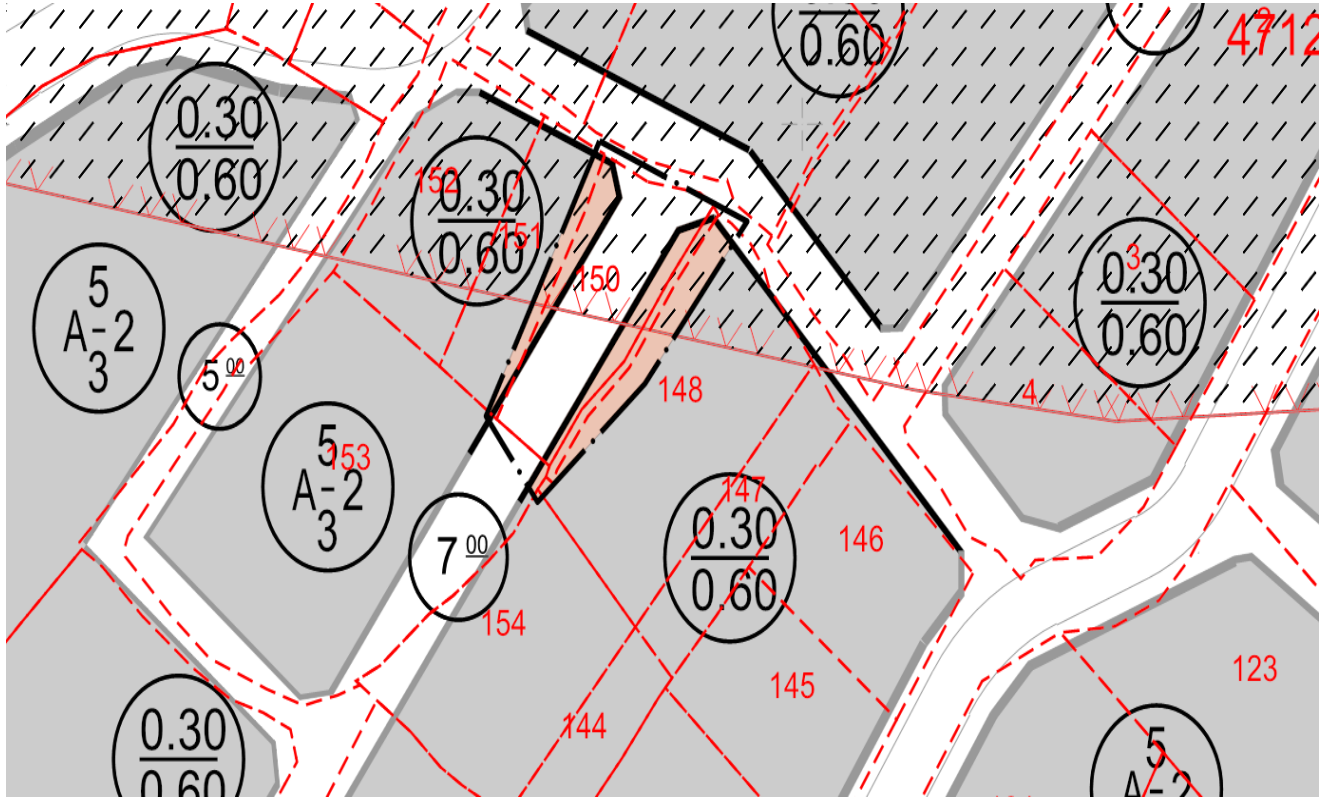
Mekânsal planlar Yönetmeliğinin 24. Maddesi 2. bendi “Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.”

Yapılan Nazım İmar Planı değişikliği ile arazinin etkin ve daha verimli bir kullanışa dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ÖNERİ ALAN DAĞILIMI			
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m²)
GELISME KONUT	2	%41.37	197,84
YOL		%58.63	1245,52
TOPLAM			443,36

6

MEVCUT DURUM



ÖNERİLEN DURUM

