

DEFNE BELEDİYESİ (HATAY)
ARMUTLU MAH. 492 ADA 10 NO.LU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

A - GENELLEMELER

1. İdari Konum:

Planlaması yapılan alan, Defne ilçesine bağlı Armutlu mahallesi sınırları içerisinde bulunan P36d09a1a no.lu Uygulama İmar Planı paftasında ve 492 ada 10 no.lu parsel üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu parsel 310m² büyüklüğünde olup şahıslar mülkiyetindedir.



UYDU GÖRÜNTÜSÜ (GOOGLE)



UYDU GÖRÜNTÜSÜ (TKGM)

2. İklim ve Bitki Örtüsü:

Hatay iklimi tipik Akdeniz iklimidir. Yazları kurak ve sıcak, Kışları ılıman ve yağışlıdır. Ortalama ısı 18.3 santigrat derecedir. İnceleme alanının karakteristik bitki örtüsü maki, zeytinlik, çam ağaçlarıdır.

3. Sosyo-Ekonomik Bilgiler:

Hatay İli Ekonomik yönden tarım ve sanayi kenti olarak değerlendirilmektedir. Özellikle tarım, İhracat ve nakliyecilik gelişmiş sektörlerdendir.

4. Mevcut İmar Durumu:

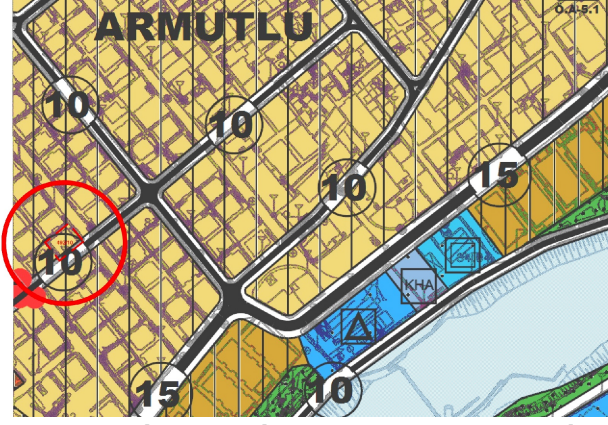
Planlama alanı Armutlu mahallesine ait imar planı içinde, Şükrü Güçlü Bulvarının kuzeydoğu yönünde iç kısımlarda bulunmakta olup 10m genişliğinde planlanan imar yoluna cephelidir ve ulaşılabilirlik problemi yoktur.

Mevcut onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olacak şekilde planlanmıştır.



MEVCUT 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI (KENTSEL YERLEŞİK ALAN)

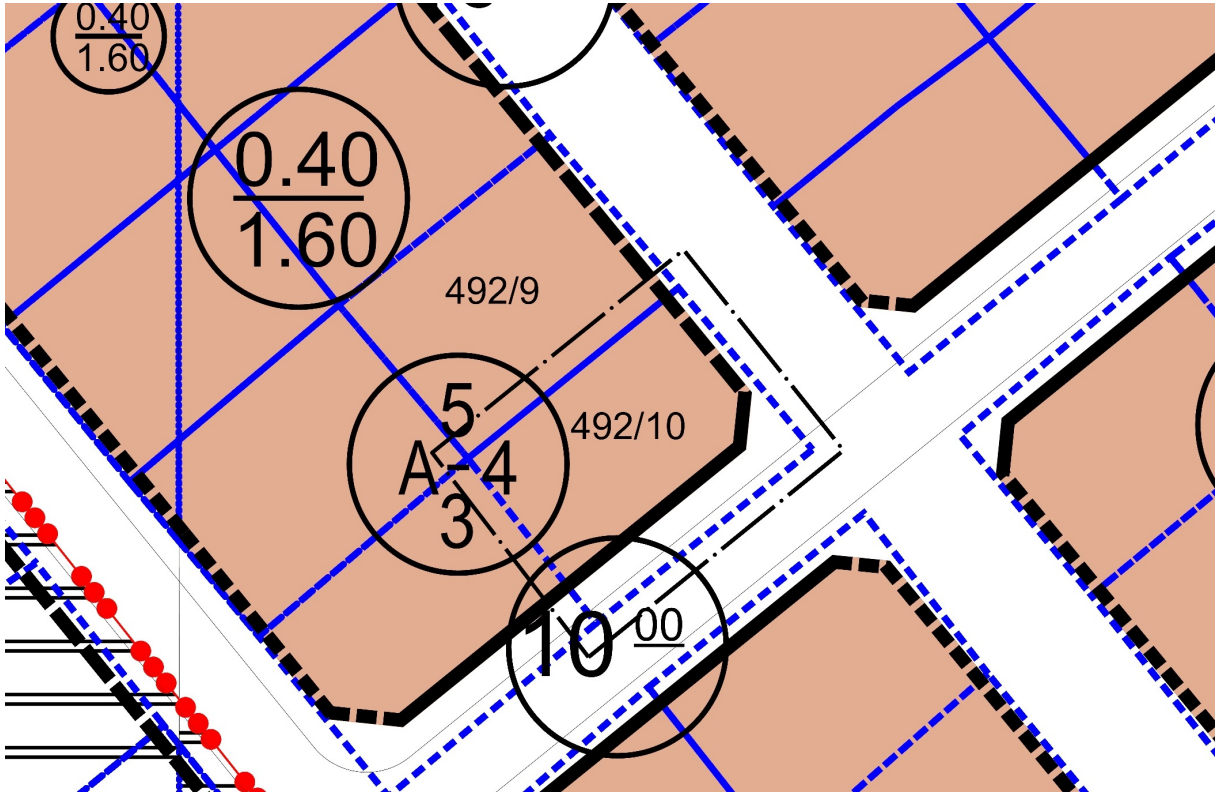
Defne ilçe merkezi ve yakın çevresini kapsayan 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı 08.03.2019 tarih ve 68 sayılı Hatay Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.



MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (YERLEŞİK KONUT ALANI)

Parselin bulunduğu bölgeyi de kapsayan ve yürürlükte olan 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parcel Yerleşik (Meskun) Konut Alanı olacak şekilde planlanmıştır.

Planlama alanı Şükrü Güçlü Buarının kuzeydoğu yönünde iç kısımlarda bulunmakta olup 10m genişliğinde planlanan imar yollarına cephelidir ve çevresinde konut alanları bulunmaktadır.



MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu parcel mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Yerleşik (Meskun) Konut Alanı olacak şekilde planlanmıştır. Konut Alanı olarak planlanan alanlara Ayırık – 4 kat ve 0.40/1.60 yapı nizamı önerilmiştir.

Söz konusu 492 ada 10 no.lu parselde bulunan 4 katlı 4 daireli ruhsatlı yapı 06Şubat2023 tarihinde yaşanan deprem afetinde ağır hasarlı duruma dönmüş ve yıkılmıştır. Yerinde dönüşüm kurallarından faydalanmak ve söz konusu parselde ruhsatlı yapılaşma yapılabilmesini sağlamak plan değişikliğinin amacını oluşturmaktadır.

Mevcut plan incelendiğinde köşe parsel konumunda olan 492 ada 10 no.lu parselin cepheledi olduğu 10 metrelik yollara terk edilmesi gereken alanlar oluşturulmuştur. Yola terk edilmesi gereken alanlardan sonra imar adası içerisinde kalan kısımlarda yapı yapılması imkansız hale gelmiş olup kuzeybatı yönündeki 492 ada 9 no.lu komşu parselde hasarsız – ruhsatlı yapı bulunmaktadır. Dolayısıyla 492 ada 10 no.lu parselde tekrar yapı yapılabilmesi için bahçe mesafeleri tanımlı blok yapı nizamı amaçlı plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

5. Başvuru Amacı:

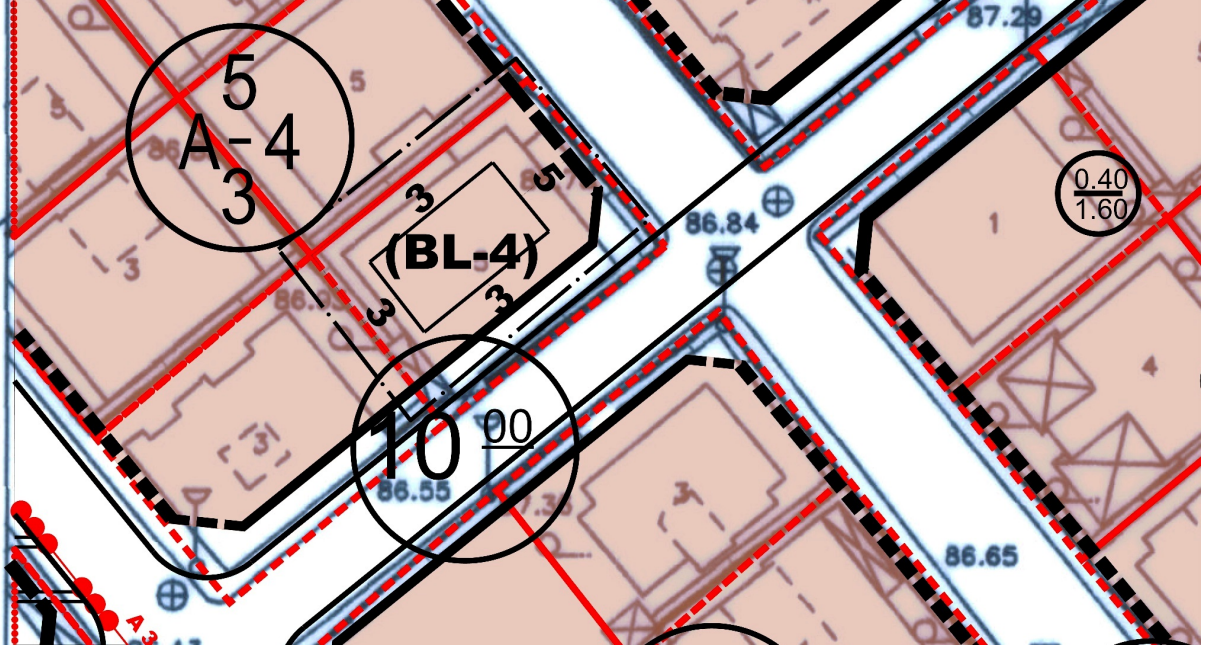
Defne ilçesi Armutlu mahallesinde bulunan söz konusu 492 ada 10 no.lu parselde kamuya ayrılmış yol alanlarının bedelsiz terkinin sağlanması ile parselde yeniden yapı yapılabilmesini sağlamak hususları dikkate alınarak; ilgili mevzuata uygun olacak şekilde hazırlanmış olan ve ekte sunulan “bahçe mesafeleri tanımlı blok – 4 kat yapı nizamı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin onaylanması talep edilmektedir.

B - PLANLAMA KARARLARI

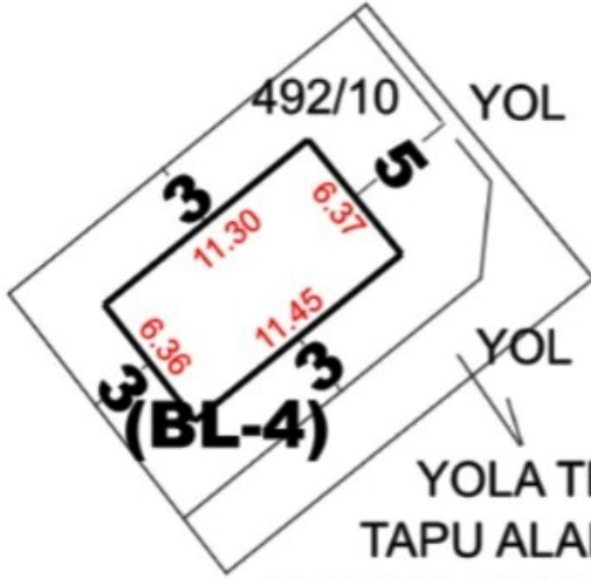
Söz konusu parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği projesi düzenlenirken;

Defne ilçesi Armutlu Mahallesi 492 ada 10 no.lu parselde kamuya ayrılmış yol alanlarının bedelsiz terkinin sağlanması, parselde yeniden yapı yapılabilmesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve ilgili mevzuat dikkate alınarak; parselin imar hatları aynen korunarak, imar adası içerisinde kalan kısımlarına bahçe mesafeleri tanımlı Blok – 4 kat yapı nizamı verilmiştir. Cephe aldığı 10m’lik yoldan 5m, yan yoldan 3m ve komşu bahçe mesafeleri 3m olacak şekilde çekme mesafeleri önerilmiştir. 492 ada 10 no.lu parselin yerleşik konut alanı olan kullanım kararı aynen korunmuştur.

Plan tadilatı teklifi mekansal planlar yapım yönetmeliğinin EK_1d uygulama imar planı gösterimler tablosu dikkate alınarak hazırlanmış olup yoğunluk artışına sebep olacak herhangi bir plan kararı önerilmemiştir.



ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



YOLA TERK: 75m²
TAPU ALANI: 310m²
NET KALACAK ALAN: 235m²
ÖNERİ BLOK YAPI: 72,4m²

PLAN NOTLARI :

1.PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MEVCUT PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

2.AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILARA AİT MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.ÇEVRE KİRLİLİĞİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

4.OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

Bilgi ve gereği için ilgililere saygıyla sunulur.