

PİN Numaranız: TEKLİF-311080047

HATAY İLİ DEFNE İLÇESİ BALLIÖZ MAHALLESİ 131 ADA 9 NOLU PARSELİN 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1.01.2025

MABEYN ŞEHİR PLANLAMA TAAHÜT MİMARLIK İNŞAAT VE TİC LTD ŞTİ

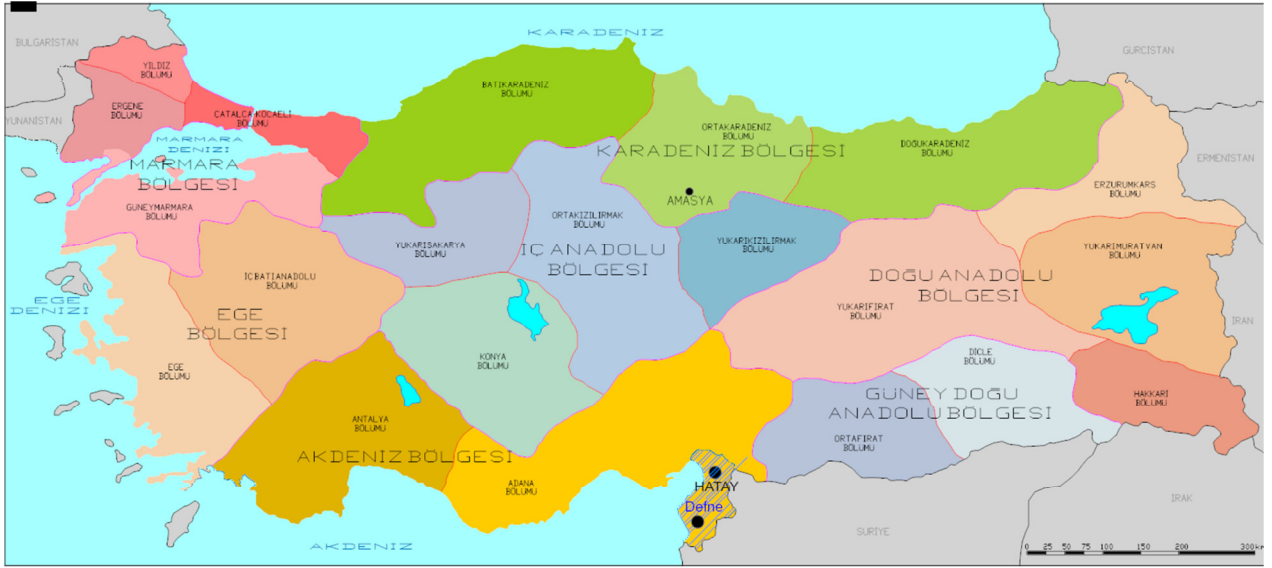
İçindekiler

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: Tadilat alanını Defne ilçesindeki Konumu	3
Şekil 4: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	3

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE MEVCUT DURUMU

Ballıöz Mahallesi; Akdeniz Bölgesi'nin Hatay İli'nin Defne İlçesi'nde yer almaktadır. İmar değişikliğine konu; P36D-03D-1D no'lu İlave revizyon uygulama imar planı paftasında yer almaktadır. 131 ada 9 nolu parselde planlana 7 metre genişliğindeki imar yolunun kapsamaktadır.

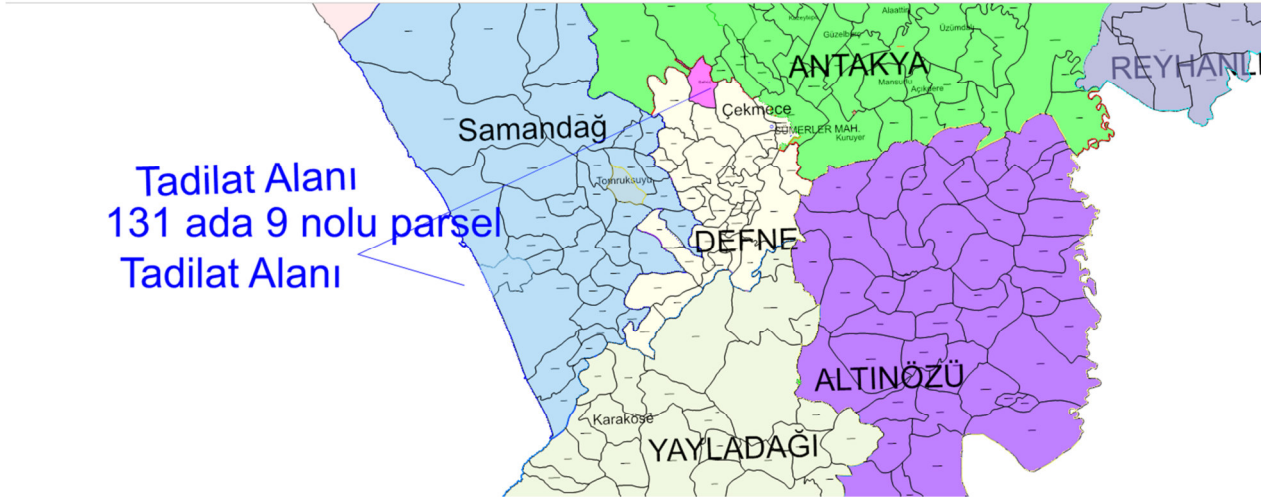
Ballıöz Antakya'a bağlı Mahaller iken , 6 Aralık 2012 tarihinde Gazete' de yayımlanan "6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a göre kurulmuş ve ilin bütün sınırları Hatay Büyükşehir Belediyesi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



Şekil 1: Planlama Alanının Ülke'deki Konumu



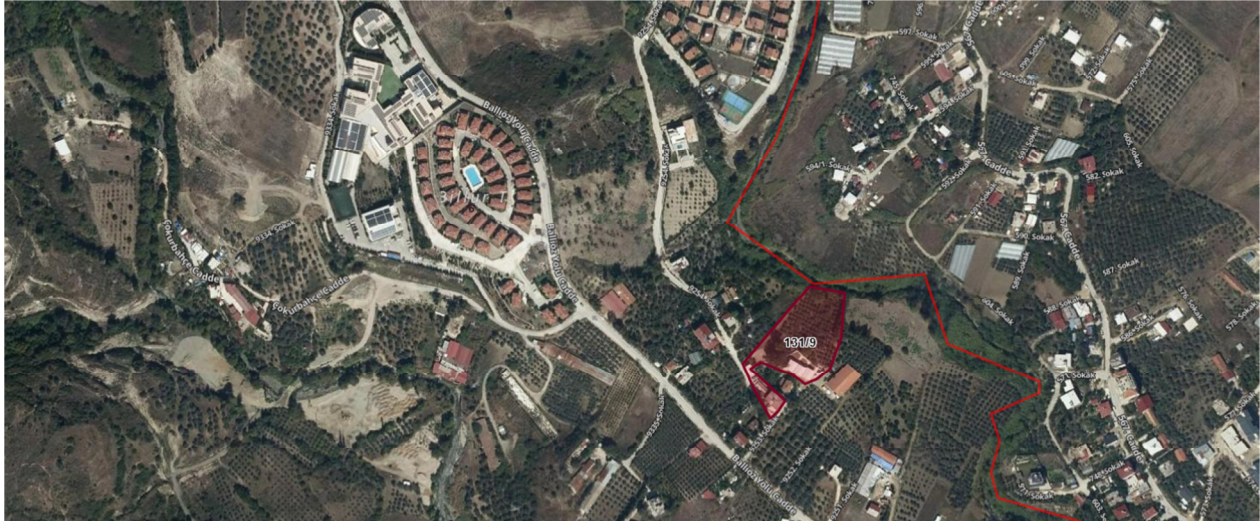
Şekil 2: Planlama Alanının Akdeniz Bölgesi'ndeki Konumu



Şekil 3: Tadilat alanını Defne ilçesindeki 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 ve Tarımsal niteliği korunacak alanı olarak arazi kullanım kararı getirilmiştir.

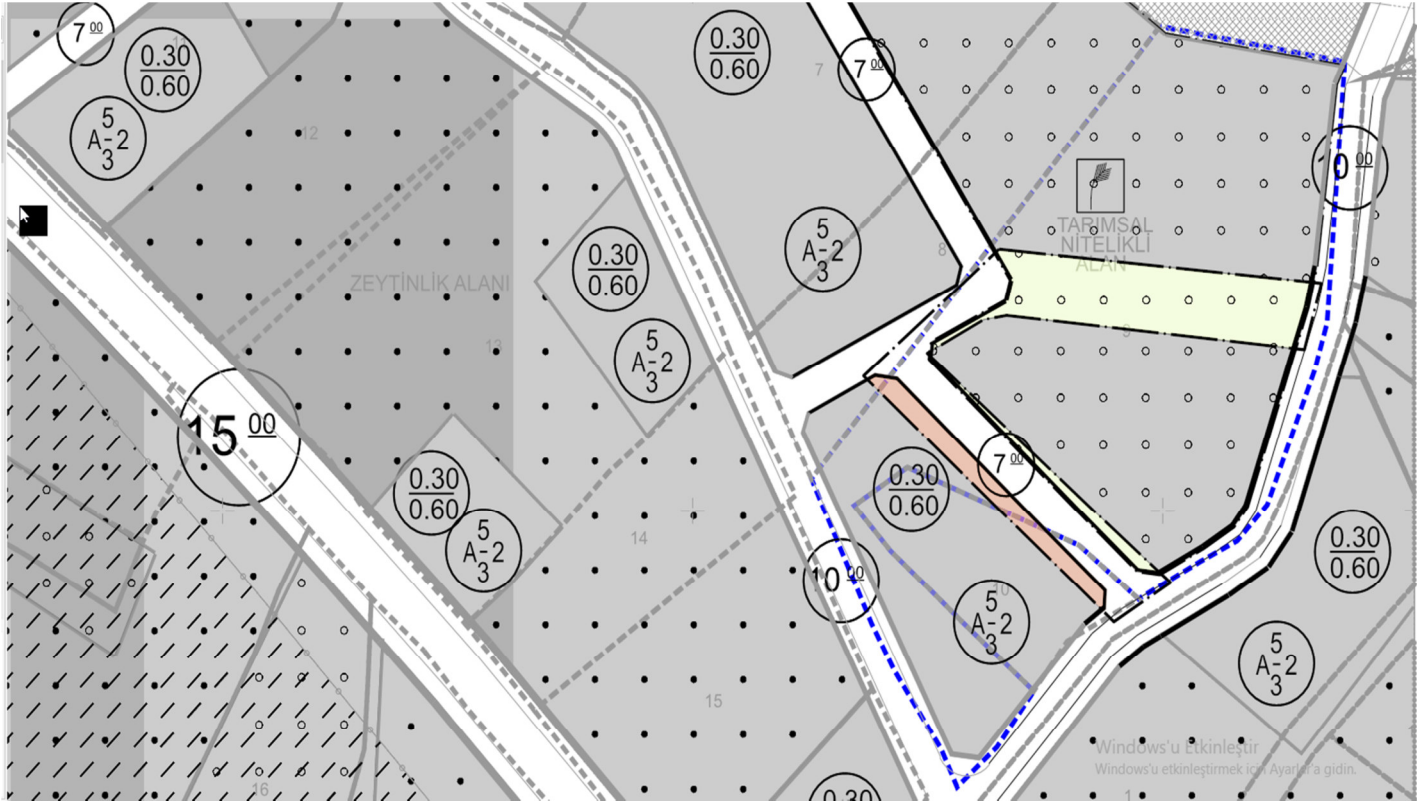
Hatay Büyükşehir Belediye meclisinin 08.03.2019 tarih 68 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında Düşük yoğunlukta meskûn konut alanı ile Tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlanmıştır.



Şekil 5: Parselin Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı 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, tarımsal niteliği korunacak alan ile Kuzeybatı-Güneydoğu yönünde 7 metre genişliğinde imar yolu. Planlanmıştır. Söz konusu planlana imar yolunun geçtiği güzergâhta betonarme yapılar bulunmaktadır. Yolun bu haliyle açılması mümkün olmadığından İmar planı tadilatı yapılmasına elzem olmuştur.



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

1.2.2. Analizler

1.2.2.1. Arazi Kullanımı

Plan tadilatı yapılan alan tarım ve konut alanı 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, feyezan vb. doğal afet riski bulunmamaktadır.

1.2.2.3. Alanın Fiziksel Durumu

Yolun güzergâhının geçtiği alanda Kahramanmaraş merkezli 6 şubat tarihli deprem nedeniyle parsel malikleri ikamet etmek için konut amaçlı olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır.

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.

Parselde Kuzeybatı-Güneydoğu yönünde 7 metrelik imar yolu planlanmıştır. Yolun geçtiği güzergâhta, Kahramanmaraş merkezli 6 şubat tarihli deprem nedeniyle parsel malikleri ikamet etmek için konut amaçlı olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Bu durum parsel maliklerini mağdur etmektedir. Parsel maliklerinin mağduriyetini gidermek ve İmar planın uygulanabilirliği sağlayabilmek için imar planı tadilatı hazırlanmıştır.

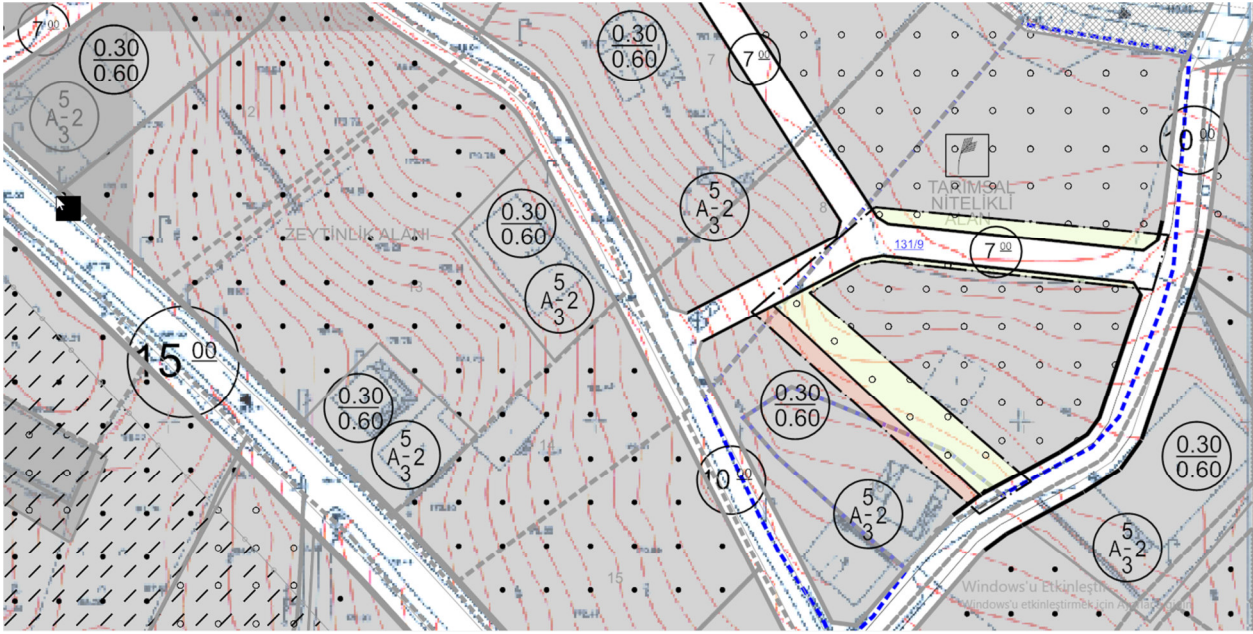
Hazırlana imar planı değişikliğinde konut yapılarının üstünden geçen 7 metrelik imar yolun güzergâhı değiştirmeden ve parselin içinden geçecek şekilde kuzey yönünde kaydırılması önerilmiştir Plan değişikliği ile imar yolunda kalan konut yapıların imar yolunda kalmaması amaçlanmıştır.

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.”

Maddesi gereğince 1/5000 ölçekli Nazım imar Planının ana kararlarını etkileyen bir değişiklik olmadığından; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikli yapılmamıştır.



Şekil 7: Öneri 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı Plan Tadilatı

Plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

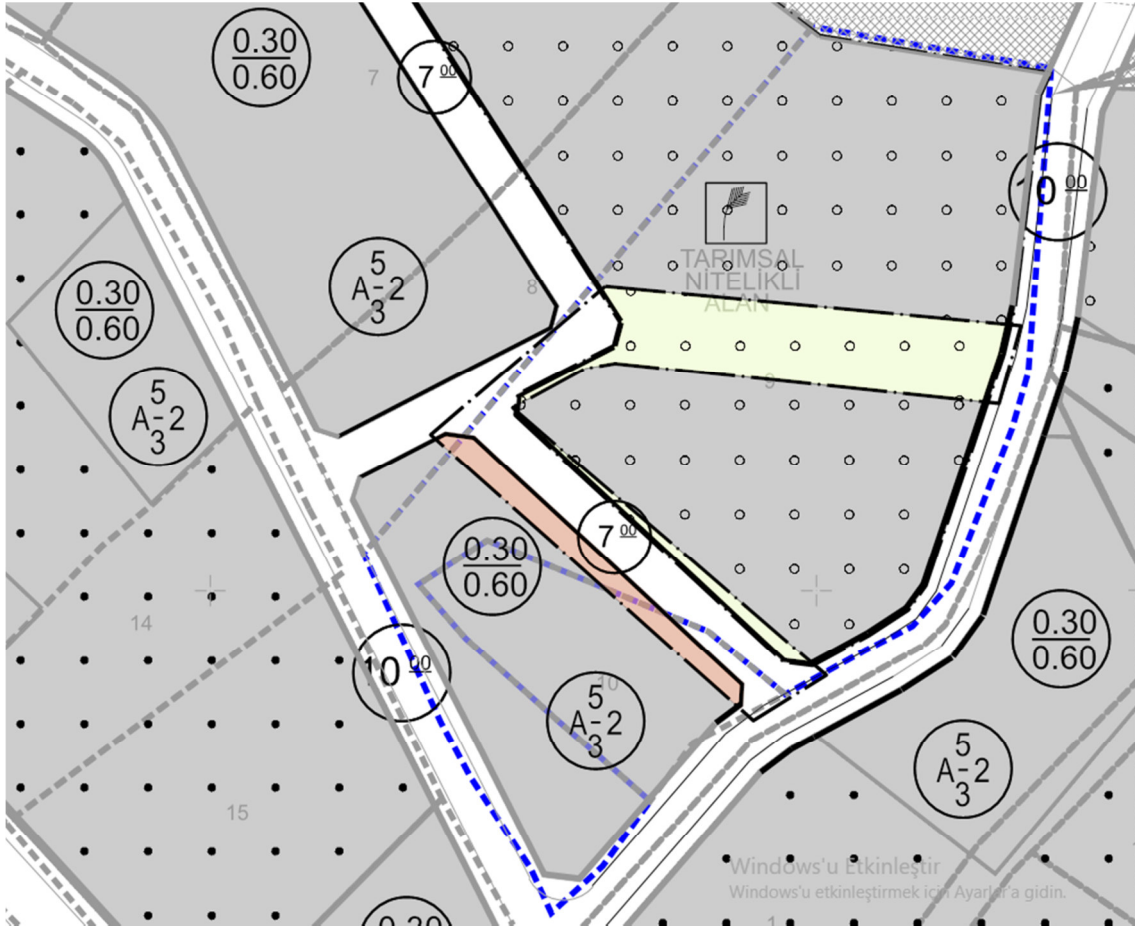
MEVCUT ALAN DAĞILIMI			
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
MESKÜN KONUT	1		277,80
TARIM ALANI	2		866,3
YOL			807,9
TOPLAM			1952

ÖNERİ ALAN DAĞILIMI			
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
MESKÜN KONUT	1		277,80
TARIM ALANI	2		976,10
YOL			698,10
TOPLAM			1952

2.2. PLAN NOTLARI

1-Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu hükümleri, diğer ilgili imar mevzuatı hükümleri, meri 1/5000 ölçekli ilave revizyon nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli ilave revizyon uygulama imar planı plan notları ve hükümlerine uyulacaktır.

MEVCUT DURUM



ÖNERİLEN DURUM

