

HATAY İLİ DEFNE İLÇESİ TAVUKLU
MAHALLESİ 214,215 NOLU PARSELLERİN
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MABEYN LTD ŞTİ

09,2025

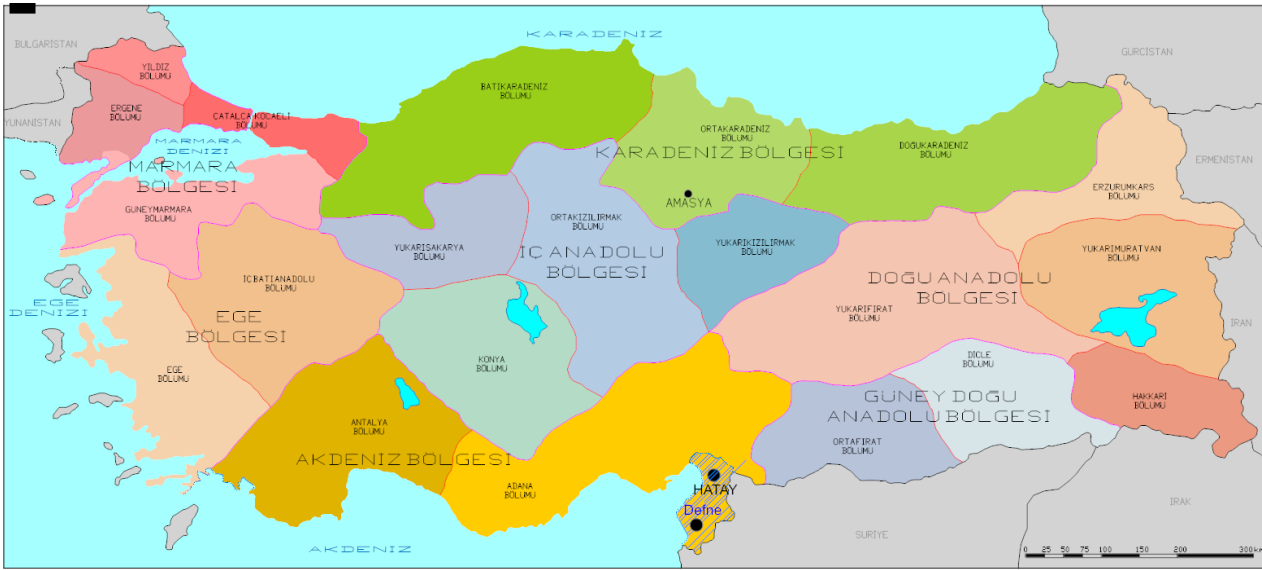
İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE MEVCUT DURUMU	2
1.1. PLANLAMA ALANININ FİZİKİ YAPISI	2
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	4
2. ÖNERİLEN DURUM	5
2.1. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	5
2.2. PLAN NOTLARI	5
Şekil 1: Planlama Alanının Ülke'deki Konumu	2
Şekil 2: Planlama Alanının Akdeniz Bölgesi'ndeki Konumu	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Şekil 3: Defne İlçesi'nin İldeki Konumu	2
Şekil 4: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	3

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE MEVCUT DURUMU

Tavuklu Mahallesi; Akdeniz Bölgesi'nin Hatay İli'nin Defne İlçesi'nde yer almaktadır. İmar değişikliğine konu parseller P36d-12b-4b nolu İlave revizyon uygulama imar planı paftasında yer almaktadır.214 nolu parselin kuzey cephesinden geçen 7 metre genişliğindeki imar yolunun kapsamaktadır.

Tavuklu Samandağ'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 Tavuklu ve mahallesi de merkez ilçelerden biri olan Defne İlçesi sınırları içerisinde kalmıştır. Mahalle Defne'nin güneybatısında yer almaktadır.214,215 nolu parseller Tavuklu Mahallesinin güneybatısında yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Ülke'deki Konumu



Şekil 2: Defne İlçesi'nin İldeki Konumu

1.1. PLANLAMA ALANININ FİZİKİ YAPISI

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



Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

1.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIM VE KADASTRAL DURUM

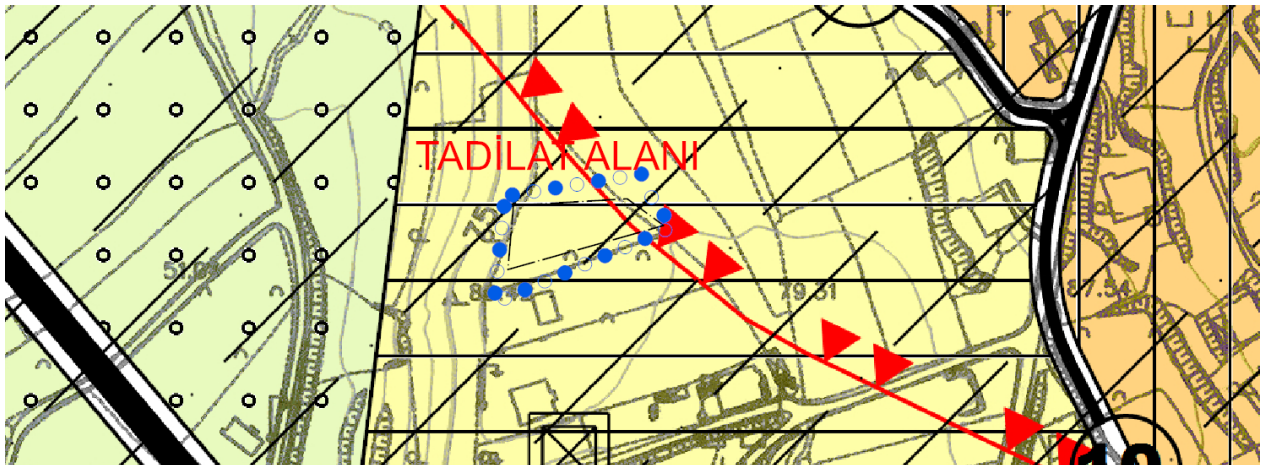
1.2.1. Üst Ölçekli Plan Durumu

İmar Planı Değişikliği yapılacak alanın, Hatay İli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni, 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.



Şekil 5: Parsellerin ÇDP Durumu

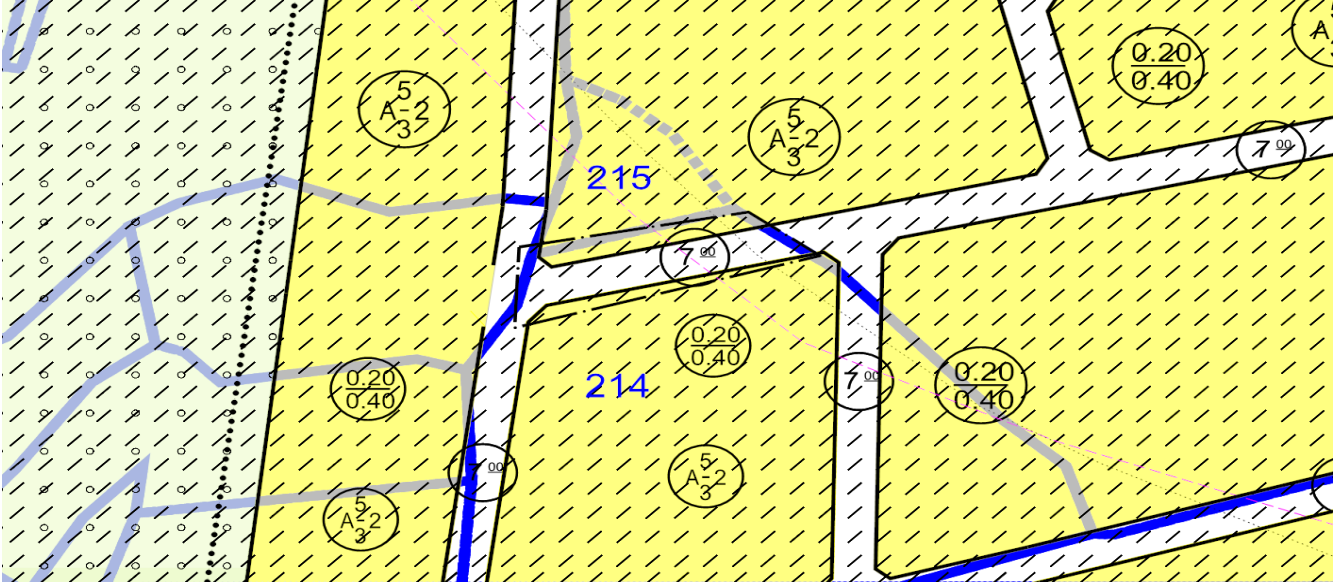
Hatay Büyükşehir Belediye meclisinin 08.03.2019 tarih 68 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında Düşük yoğunlukta Gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 6: Parsellerin Mevcut Durumu

Mevcut 1/1000 Ölçekli İmar Plan durumu

Tavuklu 214,215 nolu parseller Defne ilçesinin meri 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planının P36D-12B-4B Paftasında yer almaktadır. Söz konusu planda 0.20/0.40 yapı yoğunluğunda 2 kat Gelişme konut alanı ve 214 nolu parselin kuzey cephesinden 215 nolu parseli imar uygulamasında nakıs durumda bırakacak şekilde doğu-bat yönünde 7 metre genişliğinde imar yolu planlanmıştır.



Şekil 7: Alanın Mevcut 1/1000 ölçekli İmar Planı Durumu

1.2.2. Analizler

1.2.2.1. Arazi Kullanımı

Konut, ve bahçe 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

Topoğrafi olarak düz bir yapıya sahiptir.

1.2.2.4. Yapı Yoğunluğu

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

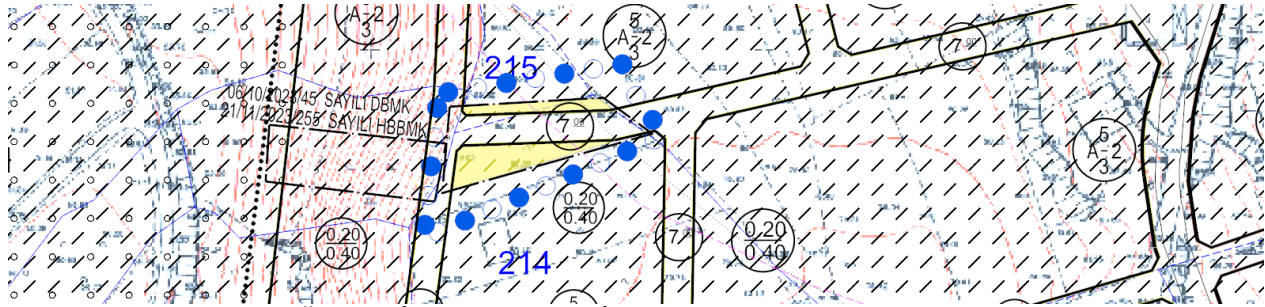
2. ÖNERİLEN DURUM

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

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 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılır.

Söz konusu madde gereğince İmar Planının uygulanabilirliğini sağlanması, 3194 sayılı İmar Kanunda belirtilen İmar parseli standartları sağlayabilmek ve parsel hissedarlarının yapmış oldukları paylaşıma göre imar parselleri oluşturabilmek için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde 214 nolu parseldeki 7 metrelik imar yolunu parselin kuzey yönüne kaydırıp 214,215 nolu parsellerin arasından geçecek şekilde önerilmiştir. Plan değişikliği ile 3194 sayılı imar kanunda belirtilen imar parseli standartlarında imar parselleri oluşturmak ve imar planının uygulama bilirliliğini oluşturmayı ve arazinin etkin ve daha verimli bir kullanışa dönüştürülmesi 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 İlave Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği öngörülen sosyal altyapı donatı alanlarının standartlarını düşüren bir nitelik taşımamaktadır.

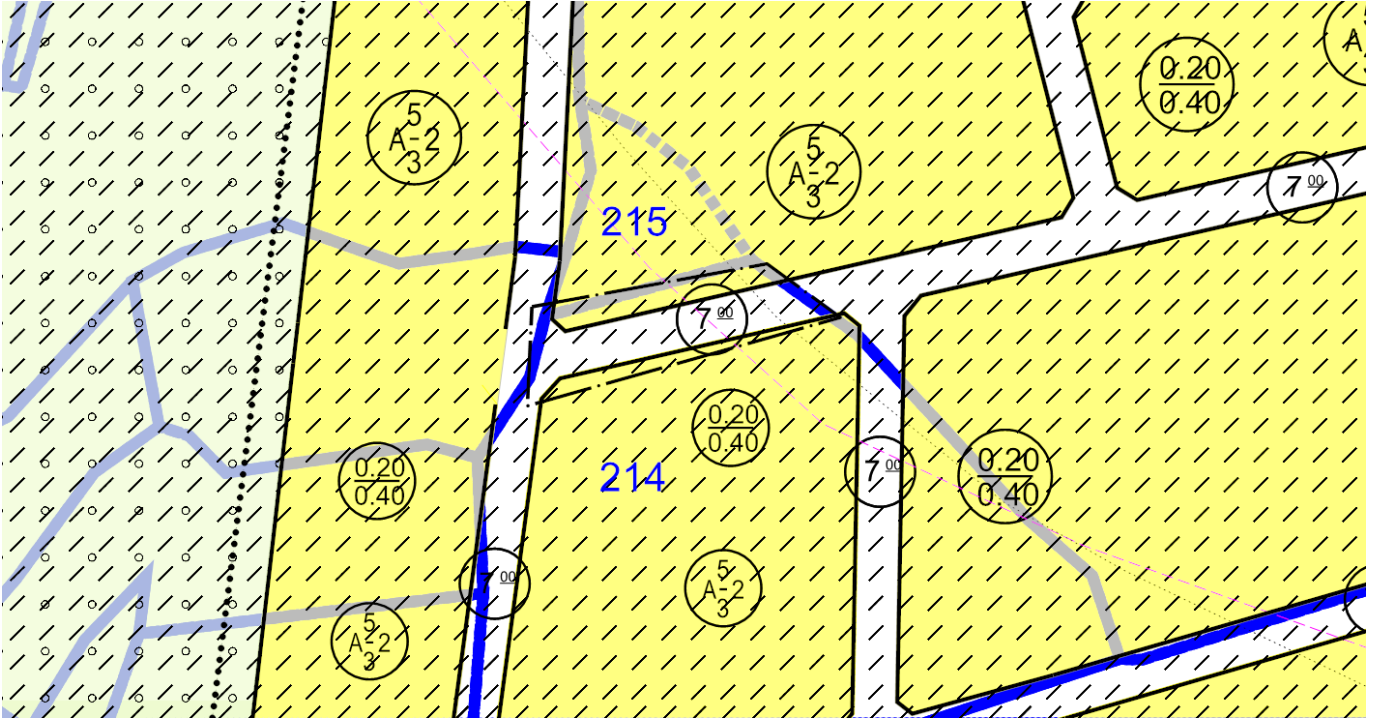


Şekil 7: Öneri 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı Plan Tadilatı

2.2. PLAN NOTLARI

1-Açıklanmayan Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Hükümleri Ve Diğer İlgili İmar Mevzuatı Hükümleri ve meri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Ve Hükümlerine Uyulacaktır.

MEVCUT DURUM



ÖNERİLEN DURUM

