PİN Numaranız: **TEKLİF-**

2026

HATAY İLİ DEFNE İLÇESİ HARBİYE MAHALLESİ 5004 ADA 3 VE 4 NOLU PARSELLERİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

MABEYN ŞEHİR PLANLAMA LTD ŞTİ

İÇİNDEKİLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇELERİ 2

2. PLANLAMA BALANIN N KONUMU 2

3. PLANLAMA ALANININ NİTELİKLERİ VE HUKUKSAL DAYANAKLARI 3

4. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET BİLGİLERİ 3

5. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 4

6.1. Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 4

6. MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 4

7. EVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 5

8. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 5

9. PLAN HÜKÜMLER 7

1- Özel spor alanlarında: 7

RESİM DİZİNİ

Resim 1. 05.2025 Tarihli Uydu Görüntüsü 2

Resim 3. Alanın Bölge İçindeki Konumu 3

Resim 4. Yakın Çevre Uydu Görüntüsü ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

Resim 5. Yakın Çevre Kadastral Yapı 3

Resim 9. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 5

Resim 10. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 6

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇELERİ

Plan değişikliğine konu Harbiye Mahallesi 5004 ada 3 ve 4 nolu parseller şahıs mülkiyetindedir.

Resim 1. Uydu Görüntüsü



Kaynak: Google Haritalar, 2026

Plan değişikliğine konu 5004 ada 4 nolu parselde her herhangi bir faaliyet yapılmamaktadır. 3 nolu parselde spor kompleksi bulunmaktadır.

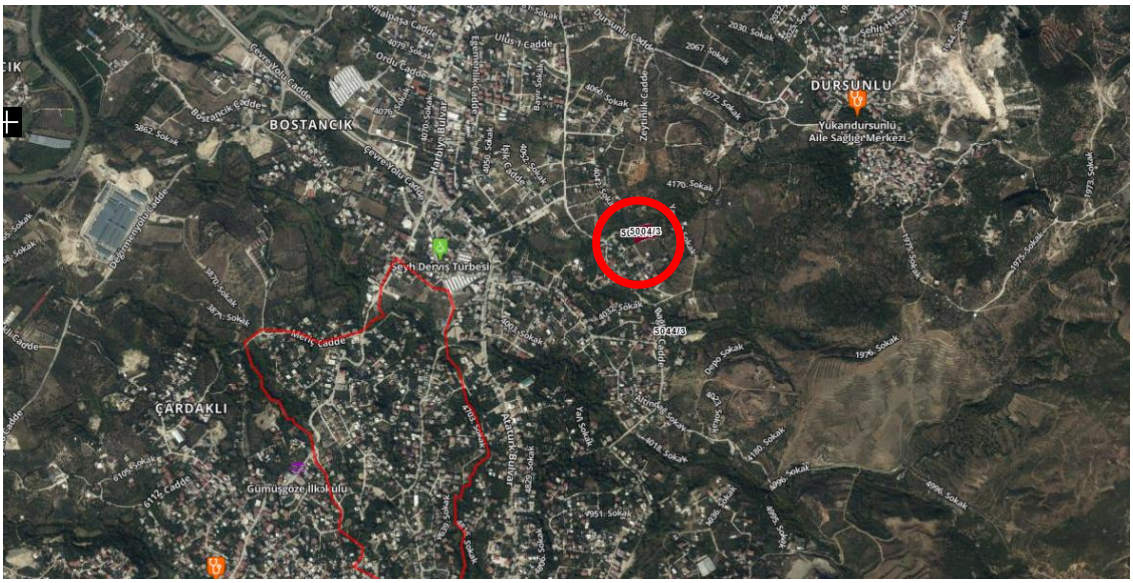
Parsellerin çevresi tarım, konut ve spor kompleksi yapıları yer almaktadır. Harbiye mahallesinin kuzeydoğusunda bulunmaktadır.

Parsel Maliklerinin talepleri doğrultusunda Spor kompleksi yapılması yapılması istenmektedir. Alanı etkin ve verimli kullanılabilmek için, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile bir bütünlük oluşturabilmek için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yapılması gerekmektedir.

2. PLANLAMA BALANIN N KONUMU

Plan değişikliğine konu parseller; Hatay ili Defne ilçesi Harbiye Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parseller Defne ilçe merkezinin güneydoğusunda bulunmaktadır. Planlama alanı ITRF-96 koordinat sistemine göre 1/1000 ölçekli P36-D-08C-3B nolu pafta sınırları içerinde yer almaktadır.

Resim 2. Alanın Bölge İçindeki Konumu



Kaynak: Google Haritalar, 2026

Plan değişikliğine konu parseller; tarla niteliğinde olup, 5004 ada 3 nolu parselde spor kompleksi bulunmaktadır.4 nolu parselde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ NİTELİKLERİ ve HUKUKSAL DAYANAKLARI

Plan değişikliğine konu parseller alan kapsamında; kısıtlayıcı herhangi bir sit kararı, koruma kuşakları, mania kriterleri vb. hususlar bulunmamaktadır. Söz konusu alanda özel kanunlar kapsamına giren herhangi bir husus ve plan değişikliğini etkileyecek herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

4. KADASTRAL DURUM ve MÜLKİYET BİLGİLERİ

Plan değişikliğine konu alan; Hatay ili Defne ilçesi Harbiye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 5004 ada 4 nolu parselin kadastro sınırını 3 nolu parselden ise yaklaşık 250 m2 sini kapsamaktadır.

Resim 3. Kadastral Yapı



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Uygulaması, 2026

Parsellerin tapu alanı 4166,20 m² olup, niteliği "Tarla" olarak tanımlanmıştır.

Ada/Parsel	İl/İlçe/Mahalle	Mülkiyet	Yüzölçümü (m²)
5004/3,4	Hatay/Defne/Harbiye	şahıs	4166,2

Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar incelenmiş olup herhangi bir şerh beyanı bulunmamaktadır.

5. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanının konu olduğu Hatay İli Defne İlçesi 1/5000 Ölçekli İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 21.02.2018 tarihinde onaylanmıştır (EK-2). Planlama alanı yerleşime uygunluk açısından "Önlemli Alanlar (ÖA.-2.1)" olarak değerlendirilmiştir.

YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

6.1. Hatay İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İlde yürürlükte olan Hatay ili 1/100.00 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Belediye Meclisinin 09.02.2018 tarihli toplantısında İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının yazısı ile İmar ve Bayındırlık komisyonuna havale edilen; Hatay Büyükşehir Belediyesi yatırım programında bulunan Hatay ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 10.05.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu çevre düzeni planında planlamaya konu alanlar; "Gelişme Konut Alanı" olarak belirlenmiştir. Hatay ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde Konut Alanları ile ilgili;

Uygulama hükümleri başlığı altında 8.3.2 Kentsel Yerleşim Alanları için;

8.3.2.2. KENTSEL YERLEŞİM ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE BİRLİKTE SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI; MERKEZİ İŞ ALANI, TALİ TİCARET MERKEZLERİ, KARMA KULLANIM ALANLARI, TURİZM TESİS ALANLARI, RESMİ KURUM ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VB. GİBİ KENTSEL SERVİS ALANLARI YER ALABİLECEKTİR.

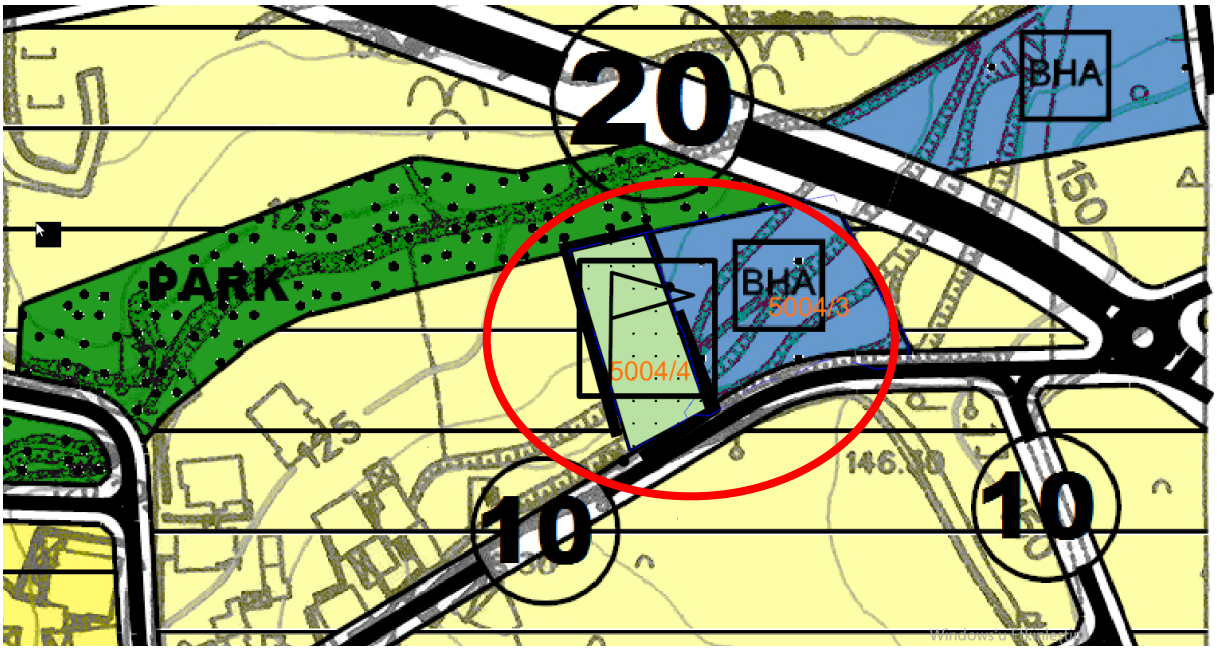
8.3.2.3. KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI İÇİN ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA BELİRLENMİŞ OLAN NÜFUS KABULÜ ESAS OLMAK ÜZERE, KENTSEL YERLEŞMELER İÇİNDEKİ YOĞUNLUK DAĞILIMI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA YAPILACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEN NÜFUSLAR, YERLEŞMELER İÇİN BU ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA BELİRLENEN NÜFUSU AŞAMAZ.

hükmü yer almaktadır. Parsellerde Karma kulanım yapılacağından 8.3.2.2 hüküm gereğince 1/00000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı değişikli yapılmamıştır.

6. MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Hatay ili Defne ilçe Harbiye mahellesi 5004 ada 3 ve 4 nolu parseller Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; plan değişikliği çalışmalarına konu Harbiye mahellesi 5004 ada 3 nolu parsel Belediye hizmet alanı (BHA) , yol ve 20,70 m2 si Spor alanı olarak planlanmıştır. 5004 ada 4 nolu parsel ise tamamı "Spor Alanı" olarak planlanmıştır.

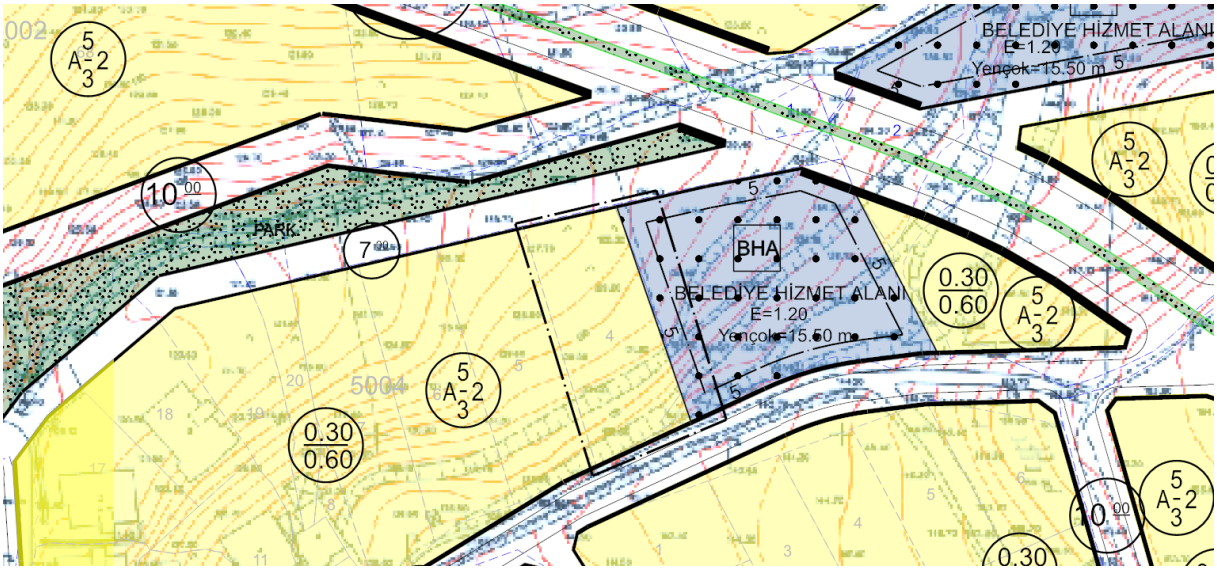
Resim 4. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



7. EVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Hatay ili Defne ilçe Harbiye mahellesi 5004 ada 3 ve 4 nolu parseller meri 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planında 3 nolu parsel Belediye hizmet alanı ile gelişme konut alanı 4 nolu parselin tamamı Ayrık nizam 2 kat yüksekliğinde 0,,60 yapı yoğunluğunda gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.

Resim 6. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



8. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Hatay ili Defne ilçe Harbiye mahellesi 5004 ada 3 ve 4 nolu parseller Hatay Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan değişikliği doğrultusunda Alt ölçekli planların üst ölçekli planla uygun hale getirmek için Harbiye mahellesi 5004 ada 3 ve 4 nolu parsellerde uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır.

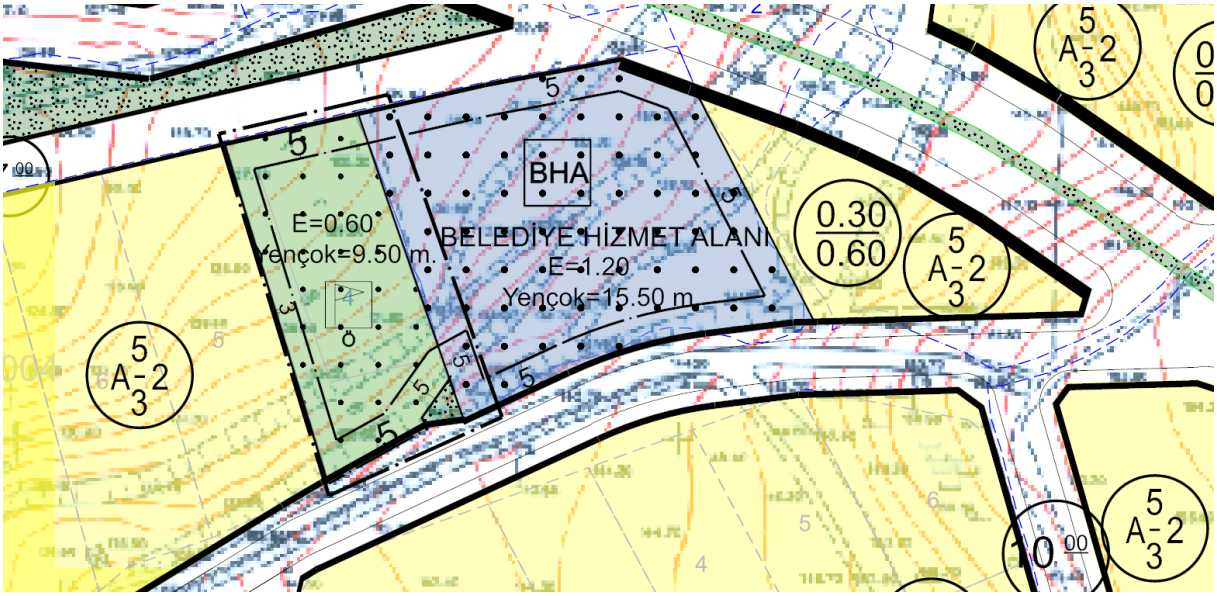
İmar planı değişikliği teklifi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi "*İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.*" tanımı gereğince hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri kapsamında, Harbiye Mahallesi 5004 Ada 3 nolu parselin 20,70 m2 sini kapsayan kısmını yeşil alan 4 nolu parselin tamamı olacak şekilde toplam 1066,01 m2 lik alanı Spor kompleksi için" Özel Spor Alanı" planlanması ve Belediye hizmet alanı ile Özel spor alanlarında yapılacak yapılar bitişik şekilde yapabilmesi için aralarındaki yapı yaklaşma mesafesi sınırının kaldırılması amaçlı 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği önerilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. Maddesi'nde; *"İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur."*İfadesi yer almaktadır.

Plan değişikliği teklifinde önerilen kullanımın nüfus artışına sebep olmayacağı değerlendirilmiştir.

Resim 7. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Değişikliklere yönelik mevcut plan ve öneri plan alan dağılımları şu şekildedir:

Ada/Parsel	Mevcut UİP	Alan (m2)	Öneri UİP	Alan (m2)
5004/3	Gelişme Konut Alanı	20,70	Yeşil Alanı	20,70
50044	Gelişme Konut Alanı	1066.01	Spor Alanı	1066.01
TOPLAM	Gelişme Konut Alanı	1086,71	Spor Alanı	1086,71

9. PLAN NOTLARI

1- Özel spor alanlarında:

1.1. Bu alanlarda; açık ve kapalı tenis kortları, yüzme havuzları, futbol, basketbol, voleybol sahaları, jimnastik ve fitness salonları, buz pisti, okçuluk, atıcılık gibi her türlü spor faaliyetine yönelik tesisler yapılabilir.

1.2. Spor faaliyetlerini desteklemek, kullanıcılara ve izleyicilere hizmet etmek amacıyla; idari ofisler, soyunma odaları, duş ve wc alanları, ilk yardım odası, spor malzemeleri satış ünitesi, kafe ve dinlenme salonu gibi **tamamlayıcı (müştemilat) birimler** yer alabilir.

1.3. Çekme mesafeleri; yol cephelerinden minimum **5 metre**, konut alanlı parsellerden minimum **3 metre** Belediye hizmet alanlı planı parsele bitişik olarak yapı yapılabilir.

1.4. Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, ilgili Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Deprem Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.