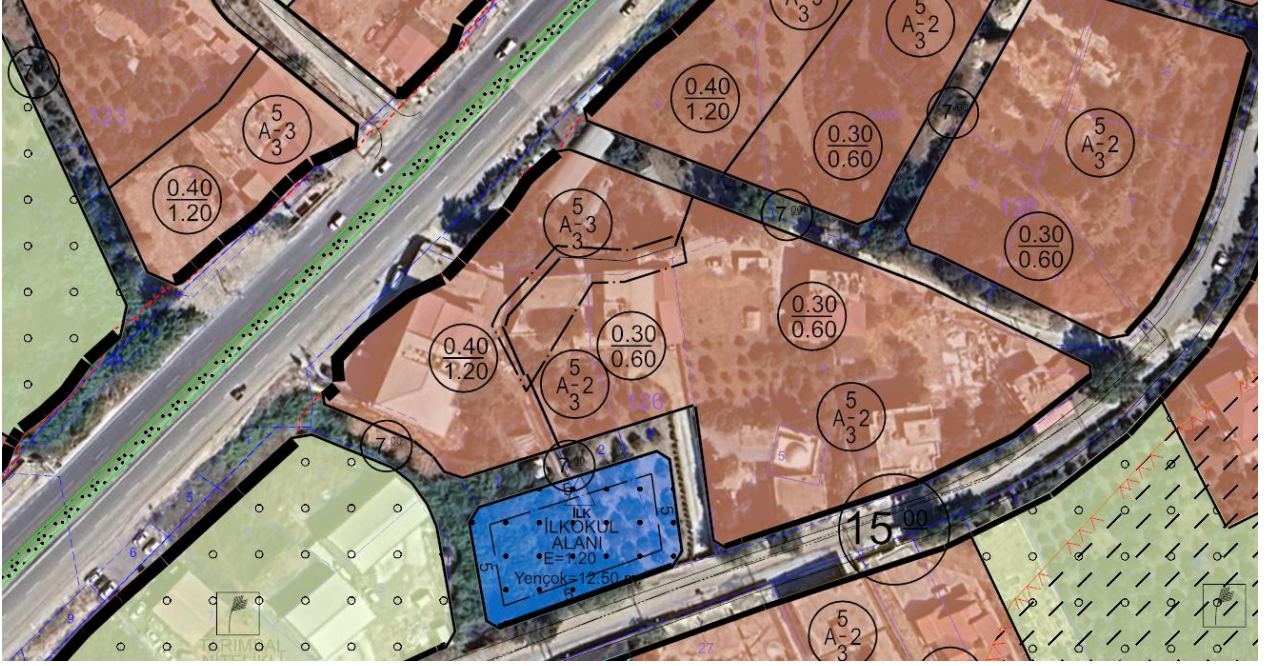


PİN Numaranız: **TEKLİF-**



HATAY İLİ DEFNE İLÇESİ KOÇEREN MAHALLESİ 126 ADA 2 VE 3 NOLU PARSELLERİN

1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MABEYN LTD ŞTİ

10.06.2025

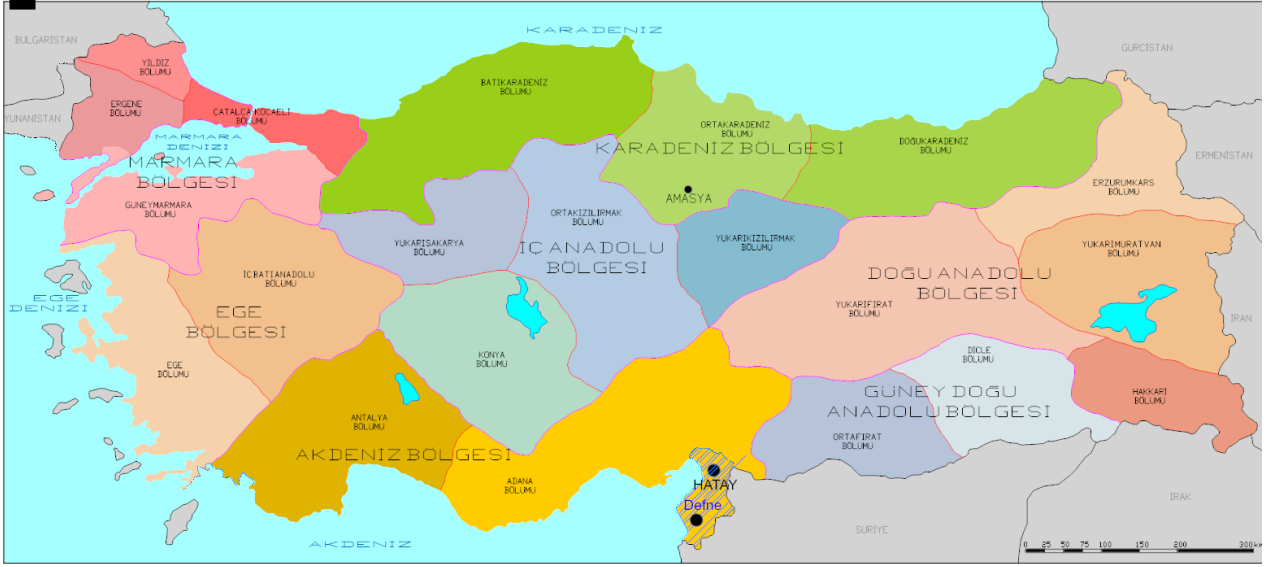
İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE MEVCUT DURUMU	2
1.1. PLANLAMA ALANININ FİZİKİ YAPISI	3
1.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIM VE KADASTRAL DURUM	4
1.2.1. Üst Ölçekli Plan Durumu	4
Mevcut 1/1000 Ölçekli İmar Plan durumu	4
1.2.2. Analizler	5
2. ÖNERİLEN DURUM	6
2.1. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	6
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

Tavuklu Mahallesi; Akdeniz Bölgesi'nin Hatay İli'nin Defne İlçesi'nde yer almaktadır. İmar değişikliğine konu; P36-D-08-D-1-D no'lu İlave ve revizyon uygulama imar planı paftasında yer almaktadır. 126 Ada 2 ve 3 nolu parsellerin kuzeybatısında planlana imar hattını kapsamaktadır.

Koçeren 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 Tavuklu Koçeren Mahallesi merkez ilçelerden biri olan Defne İlçesi sınırları içerisinde kalmıştır. Mahalle Defne'nin kuzeybatısında yer almakta olup Tailat alanı Koçeren Mahallesinin güneydoğusunda 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 %0-2 arası düz bir yapıya sahiptir.



Şekil 4: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

1.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIM VE KADASTRAL DURUM

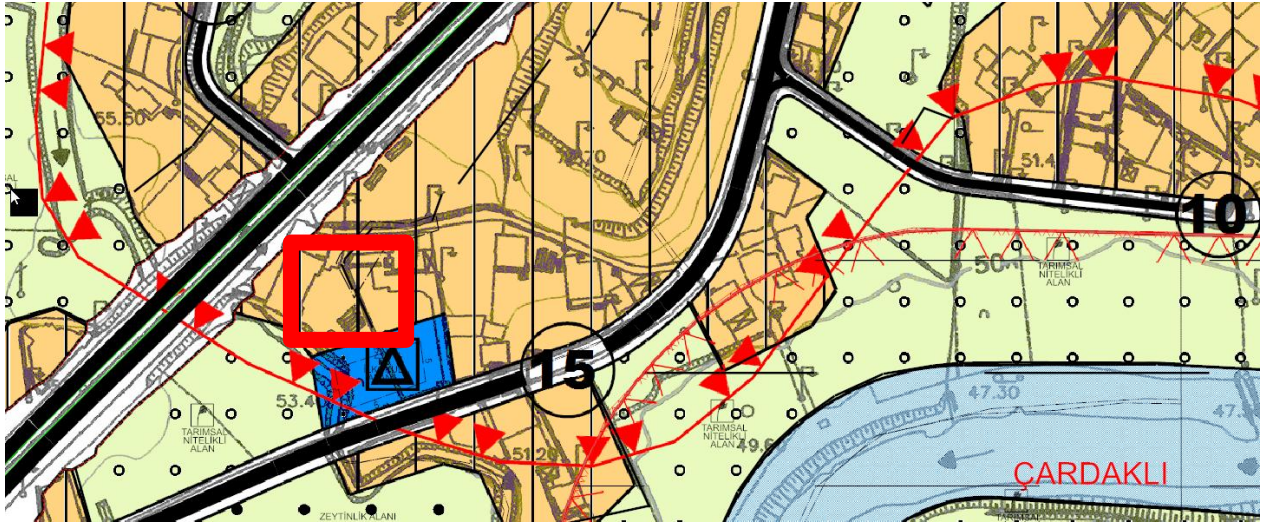
1.2.1. Üst Ölçekli Plan Durumu

İmar Planı Değişikliği yapılacak alanın, Hatay İli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni mevcuttur. Hatay Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 127 Sayılı 24/05/2021 Tasdik Tarihli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Meskun 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 Meskun Konut Alanı ile Eğitim Alanı olarak planlanmıştır.

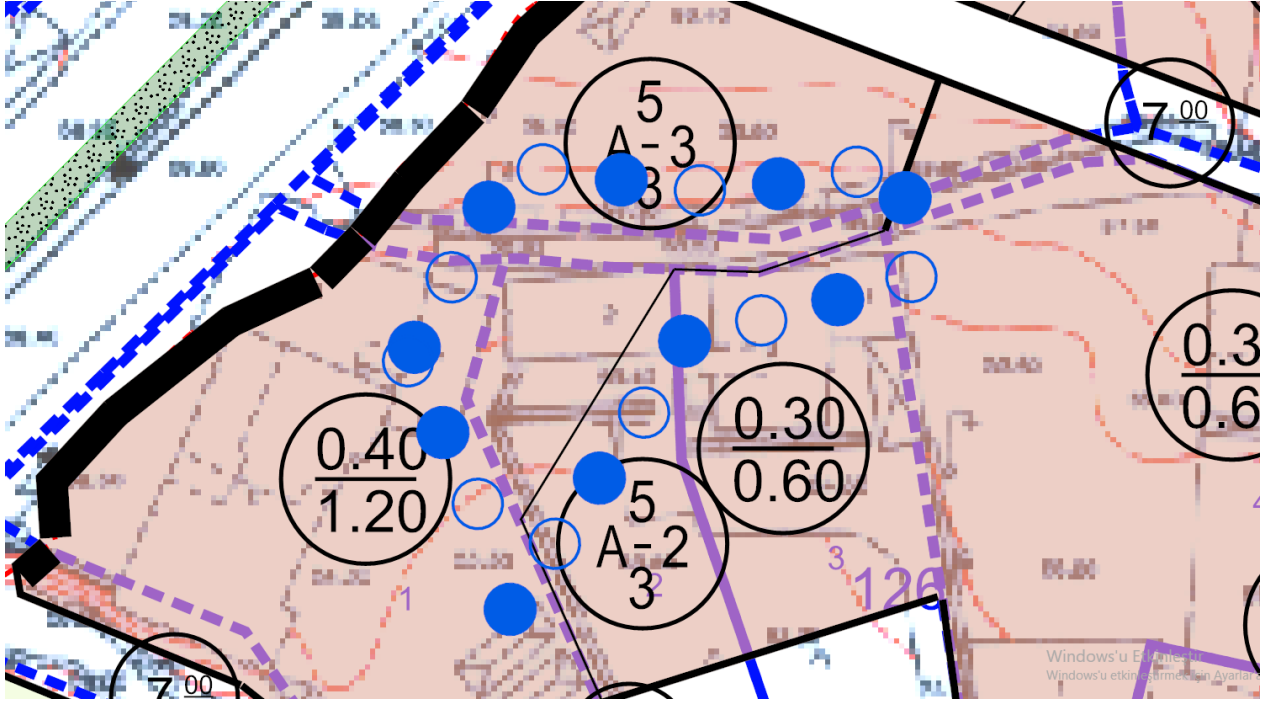


Şekil 6: Parsellerin Mevcut Nazım İmar Planı Durumu

Mevcut 1/1000 Ölçekli İmar Plan durumu

Tadilat alanı 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planında (A-3) 0.40/1,20 ve (A-2) 0.30/0.60 yapı yoğunluğunda Ayrık Nizam 3 ile 2 kat meskun konut alanı, eğitim alanı ve parselin içinden geçen 7 metre genişliğinde imar yolları olarak planlanmıştır. Parsellerin kuzey cephesinde

Ayrık nizam 3 kat (A-3) planlanan muhtelif genişlikteki kadastro yolun halı hazırda 126 ada 2 ve 3 nolu parsel malikleri tarafından yol olarak kullanılmaktadır. Söz konusu planlanan imar hattının mevcut hali İmar uygulamasında 125 ada 9 nolu parselde ihdas edileceğinden 126 ada 2 ve 3 nolu parsel malikleri mevcutta yol olarak kullanıldığından geçit hakları engellenecektir. Bu durum 126 ada 2 ve 3 nolu parsel malikleri mağdur durumda kalacaktır.



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 yoğunluğunda azalış yapılmıştır.

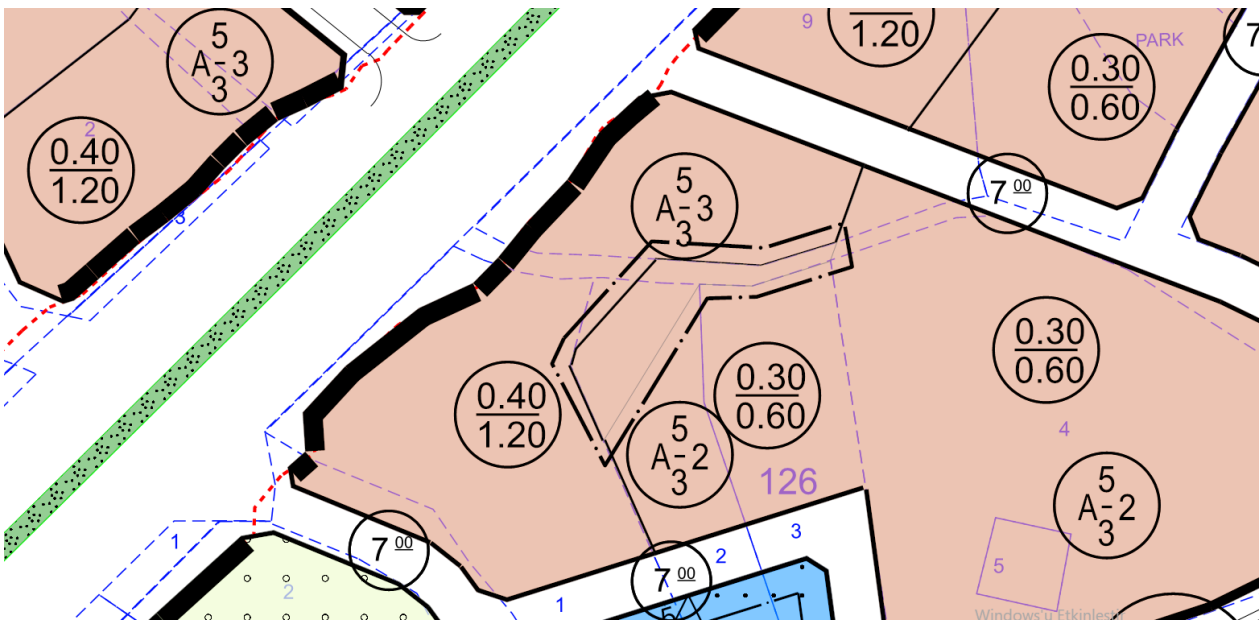
2. ÖNERİLEN DURUM

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

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 sağlayabilmek ve parselde mevcut olan yapıları kuruyabilmek ile 3194 sayılı İmar Kanunda belirtilen İmar parseli standartları sağlayabilmek için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yapılan plan değişikliğinde parselin 3 kat olarak planlana kısmın 125 ada 9 nolu parselin nakıs bırakmayacak şekilde düzenlenerek imar hattının halihazırda açık olan kadastro yolunun 126 ada 2 ve 3 nolu parsellere ihdas edilecek şekilde kaydırılması önerilmiştir. İmar hattının kaydırılması ile nüfus yoğunluğunda azalış sağlanmıştır. Plan değişikliği alanında mevcutta bulunan yolun 126 ada 2 ve 3 nolu parsel malikleri tarafından kullanılan kısmın söz konusu parsellere ihdas edilmesi 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..



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

2.2. PLAN NOTLARI

1-AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ VE DİĞER İLGİLİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ VE HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 08.03.2019 TARİH 68 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI NOTLARI VE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.