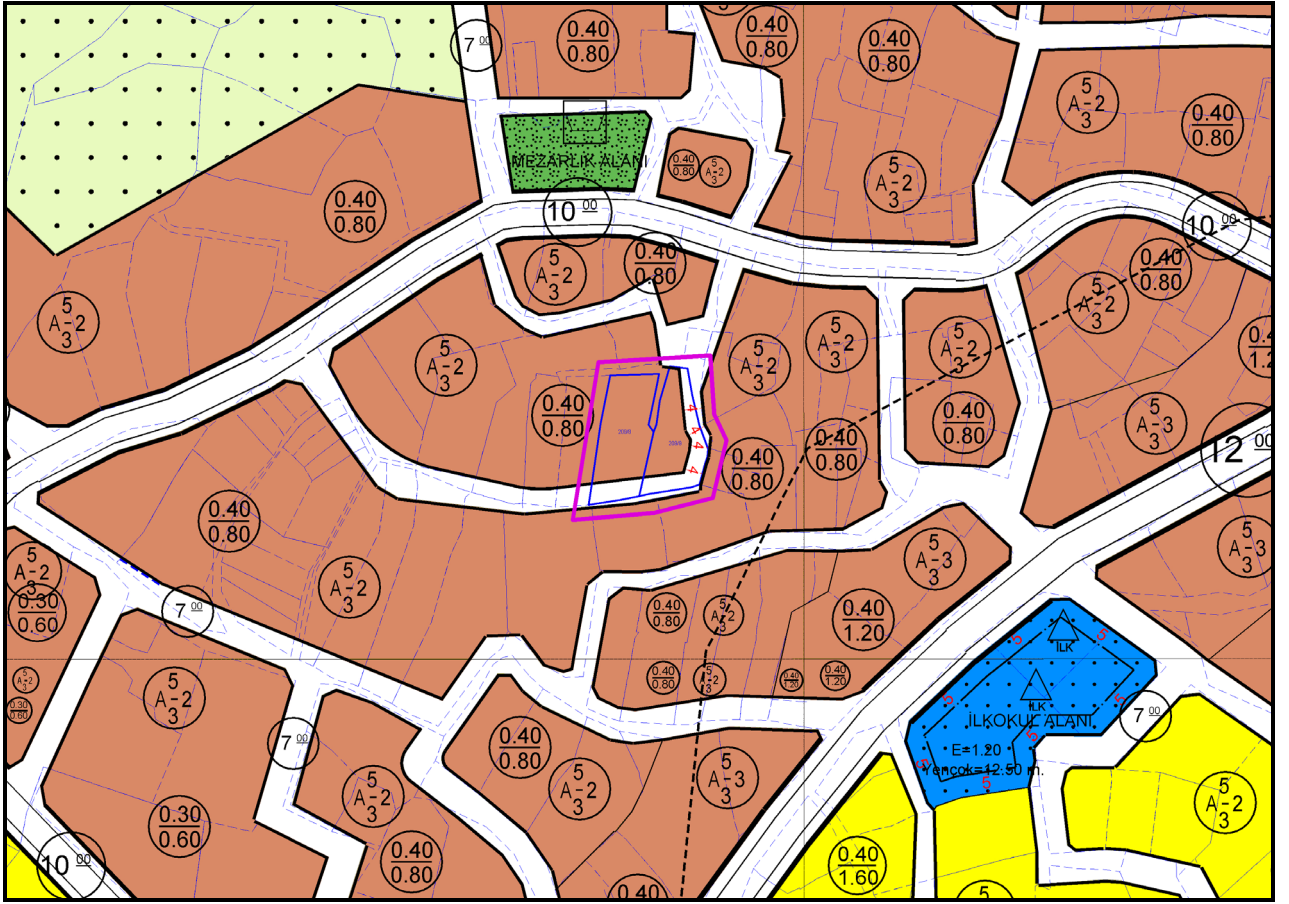


İNÖNÜ MAH. (DEFNE - HATAY)

209 ADA 8 VE 9 NOLU PARSELLERDE YAYA YOLU DÜZENLEMESİ
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HATAY - 2024

İçindekiler

1. ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	2
1.1. GENEL TANIM	2
1.2. İDARİ BÖLÜNÜŞ	3
1.3. BÖLGESEL DOĞAL YAPI	3
2. FİZİKSEL YAPI – ÇEVRESEL KAYNAKLAR.....	5
2.1. DEPREM DURUMU	5
2.2. JEOLJİK-JEOTEKNİK DURUMU	6
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	8
4. HATAY İLİ, DEFNE İLÇESİ – İNÖNÜ(TOYGARLI) MAH. İMAR PLANI ARAŞTIRMASI	9
4.1. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM VE KONUMU	9
4.2. ÜST ÖLÇEK VE MERİİ PLAN KARARLARI	9
4.2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU	9
4.2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DURUMU	11
4.2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DURUMU	11
4.2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU	11
4.2.5. KADASTRAL DURUM, MÜLKİYETİ ve APLİKASYON KROKİSİ.....	13
4.3. UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇE VE KARARLARI.....	15
4.3.1. PLAN GEREKÇESİ	15
4.3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI.....	15

1. ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.1. GENEL TANIM

Hatay İli ülkemizin güneyinde, İskenderun körfezinin doğu kıyılarında yer alır. Batıdan Akdeniz, güney ve doğudan Suriye, kuzeybatıdan Adana, kuzeyden Osmaniye ve kuzeydoğudan Gaziantep ile çevrilidir. Hatay; Antakya, Altınözü, Arsuz, Belen, Defne, Dört Yol, Erzin, Hasca, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas Reyhanlı, Samandağ ve Yayıladağı ilçelerinden oluşur.

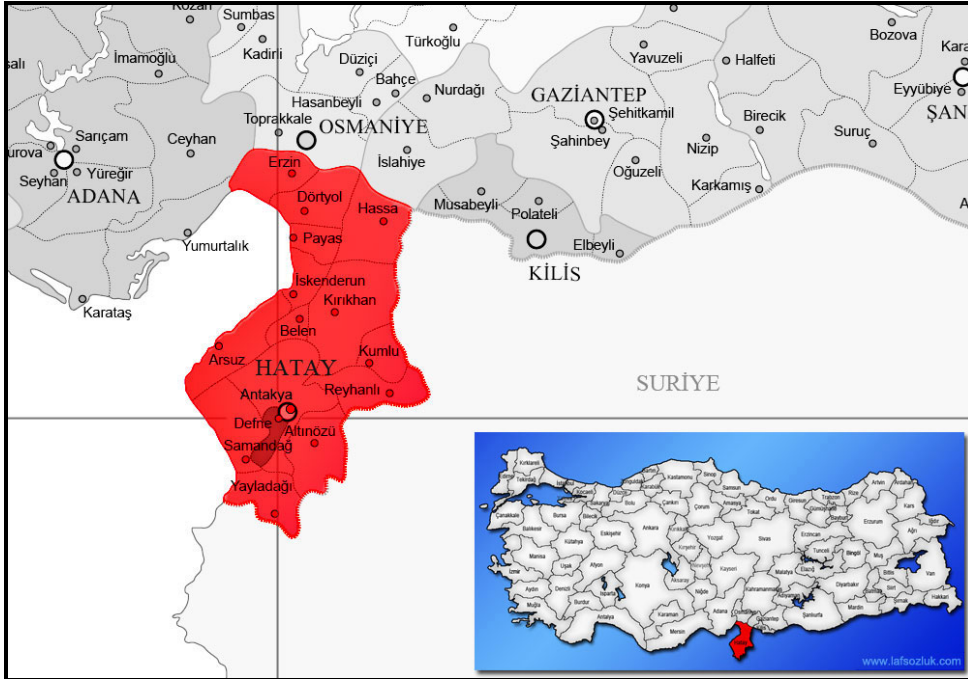
Hatay ili ülkemizin güneyinde, İskenderun körfezinin doğu kesiminde yer alır. Akdeniz'in doğu şeridinde 35° 52' - 37° 4' kuzey enlemleri ile 35° 40' - 36° 35' doğu boylamları arasında yer alan Hatay'ın doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeybatısında Adana, kuzeyinde Osmaniye ve kuzeydoğusunda Gaziantep bulunur. Yüzölçümü 5.524 km² ile Türkiye yüzölçümünün %0.70'ini oluşturmaktadır. Deniz seviyesinden ortalama yüksekliği (rakımı) 100 m.dir.

Hatay ilinin, yüzölçümü en büyük ilçesi 715 km² ile Kırıkhan iken, merkez ilçesi olan Antakya ise 703 km² ile ikinci ilçesi konumundadır. Bununla beraber yüzölçümü bakımından en küçük ilçesi ise 155 km² ile Defne'dir.

Hatay, 2 Eylül 1938 – 23 Temmuz 1939 tarihleri arasında 10 ay 21 gün müstakil bir devlet olarak idare edilen Hatay, Hatay Millet Meclisi'nin 29 Haziran 1939 tarihinde aldığı karar ile 23 Temmuz 1939'da Türkiye'nin 63. vilayeti olarak anavata na katılmıştır. 2013 yılında Büyükşehir olmuştur. Hatay'da Büyükşehir Belediyesi'nin yanı sıra 15 ilçe belediyesi ve bu belediyelere bağlı 593 mahalle bulunmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre 2020 yılı itibarıyla Hatay İlinin toplam nüfusu 1.659.320 kişi olup Türkiye toplam nüfusunun yalnızca %1.98'ini oluşturmaktadır.

Harita 1: Hatay İli, Defne İlçesi Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Defne İlçesi, idari yönden Hatay İline bağlı bir ilçedir. Defne ilçesi Hatay'a 3-5 km uzaklıkta ve Antakya Merkez ilçesine güneyden komşu ilçedir. Yüzölçümü 155 km² olarak bilinmektedir.

1.2. İDARİ BÖLÜNÜŞ

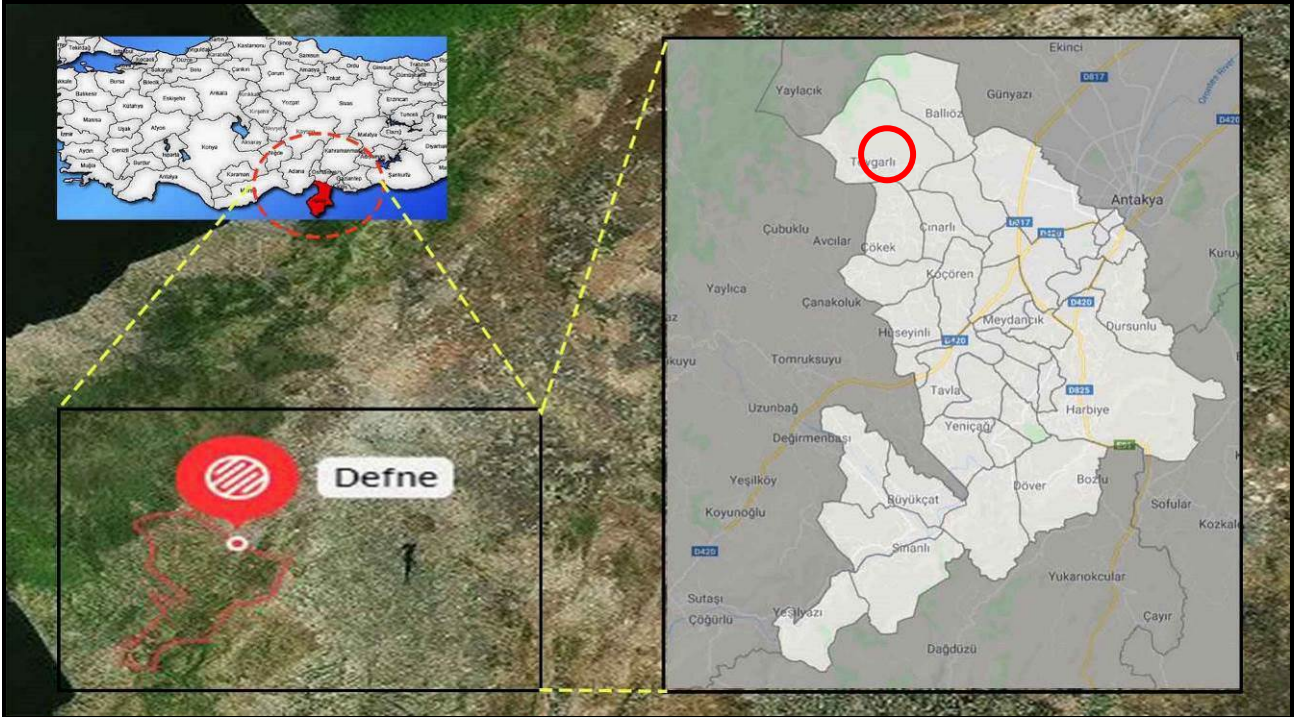
Hatay ili planlama alanının içinde bulunduğu Defne ilçesi İnönü Mahallesi ile birlikte Antakya, Altınözü, Arsuz, Belen, Defne, Dört Yol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı olmak üzere 15 ilçeye sahiptir. Defne, Hatay il merkezine en yakın ilçelerinden biridir (3-5 km).

6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun yürürlüğe girmeden önce Hatay ilinde 12 ilçe, 76 belediye, 362 köy ve diğer yerleşmelerden oluşan bir ildi. 6360 sayılı kanundan sonra büyükşehir belediyesi ve 15 ilçeden oluşan yerel yönetim birimleri kurulmuş; il sınırları büyükşehir belediye sınırları ile çakışmıştır.

06.12.2012 Tarih ve 28489 sayılı Resmi gazete de yayımlanan 6360 sayılı kanunun 1. Maddesi kapsamında Hatay İli'nin bütün sınırlarını bünyesine alan Hatay Büyükşehir Belediyesi kurulmuştur. Aynı yasanın ilçe kurulması ve sınırlarının belirlenmesi başlığı altında bulunan 2. maddesinin (7) bendinde Defne İlçesi ve Defne Belediyesi kurulmuştur.

Son verilere göre, Hatay ilinde 15 ilçesi bulunurken, planlama alanının içinde bulunduğu Defne ilçesinin ise 37 adet mahallesi bulunmaktadır.

Harita 2: Hatay İli, Defne İlçesi İdari Sınır Haritası



1.3. BÖLGESEL DOĞAL YAPI

Hatay İli ülkemizin güneyinde, İskenderun körfezinin doğu kıyılarında yer alır. Batıdan Akdeniz, güney ve doğudan Suriye, kuzeybatıdan Adana, kuzeyden Osmaniye ve kuzeydoğudan Gaziantep ile çevrilidir. Hatay; Antakya, Altınözü, Arsuz, Belen, Defne, Dört Yol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı ilçelerinden oluşur. Yüzölçümü göller hariç 5.524 km² olup, il topraklarının %46,1'ini dağlar, %33,5'ini ovalar ve %20,4'ünü platolar oluşturur.

İl sınırları içerisinde Alt Paleozoyik'ten günümüze kadar bütün jeolojik devirlere ait birimleri görmek mümkündür. Güney Amanoslarda Mesozoyik yaşlı ofiyolitler yoğunlukta iken, orta Amanoslar'da Paleozoyik ve Mesozoyik yaşlı kalkerler yüzeylenmektedir. İlin güney ve güneydoğu kesimlerinde ise Tersiyer yaşlı kalkerler hâkimdir. Amik Ovası, akarsu vadileri ve kıyı ovaları Kuvaterner yaşlı alüvyal dolgularla kaplıdır. Bu dolgular Hassa yakınlarında genç bazalt akıntıları ile örtülmüştür.

Hatay ve çevresi yoğun tektonizmaya maruz kaldığından yeryüzü şekilleri açısından çeşitlilik gösterir. Başlıca yüzey şekilleri; dağ, plato ve ovalardan oluşur. En önemli dağlık alan, Amik ovasının içinde yer aldığı graben alanı ile Akdeniz arasında adeta bir set gibi yükselen ve kuzeydoğu-güneybatı yönünde uzanış gösteren Amanos Dağları'dır. Bu dağların il içindeki en yüksek noktasını Hassa'nın batısındaki Mıgır Tepe (2240 m) oluşturur.

Amanos Dağları'nın doğusunda, dağların uzanışına paralel graben alanı yer alır. Bu grabenin tabanında Amik Ovası bulunur. Bu ova ilin en önemli ve en verimli tarım alanını oluşturur. İldeki diğer önemli ovalar ise; İskenderun körfezinin doğu ve kuzeydoğu kesiminde sıralanmış olan İskenderun, Dört Yol, Payas ve Erzin Ovaları ile Asi Nehri'nin denize döküldüğü yerde bulunan Asi Delta Ovası'dır. İlin güneyinde, Asi nehri ile Suriye sınırı arasında kalan ve yükseltisi 400-900 m'ler arasında değişen alan Kuseyr Platosunu oluşturur. Plato üzerinde yer yer tepelikler ve münferit Keldağ (Kılıç Dağı 1730 m) yükseltisi dikkat çeker.

İlde yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı karakteristik Akdeniz iklimi egemendir. Yıllık sıcaklık ortalamalarının 15.1 - 20 °C dereceleri arasında değiştiği Hatay'da aylık sıcaklık ortalamaları yaz aylarında en fazla, kış aylarında ise en düşük değerlere ulaşır.

İlde yıllık ortalama toplam yağış miktarı 562.2–1216.3 mm'ler arasında değişir. En fazla yağış kış aylarında, en az yağış yaz aylarında düşer. Yağışta dikkat çeken bir diğer özellik ise Dört Yol'un doğusundaki Amanos Dağları'nın denizden gelen hava akımlarına dik uzanış göstermesi ve buna bağlı oluşan orografik yağışlardan dolayı yıllık ortalama 1500 mm civarında yağış almasıdır.

Hatay ilinin en önemli akarsuyu, kaynağını Lübnan'daki Bekaa Vadisi'nden alan Asi Nehri'dir. Nehrin toplam uzunluğu 556 km olup, üç ülkeye yayılmış bulunan(Türkiye, Suriye, Lübnan) su toplama alanı ise 20.847 km²'dir. Diğer önemli akarsular ise; Asi Nehri'nin kolları olan Küçük karaçay, Büyük karaçay Afrin ve Karasu çaylarıdır. Amik Gölü kurutulduktan sonra ilde büyük doğal göl kalmamıştır. Balık (Gölbaşı) Gölü ve Yenişehir Gölü gibi küçük göller günümüzde de varlıklarını sürdürmektedirler. Ayrıca Yarseli ve Yayladağı baraj gölleri bulunur.

İklim özelliklerine paralel olarak ilin doğal bitki örtüsü ormanlardan oluşsa da günümüzde birçok bölgede ormanlar tahrip edilmiş, yerlerini maki türleri almıştır. Bunlar mersin, defne, keçi boynuzu, zakkum, delice ve katırtırnağı gibi bodur bitki türlerinden oluşur. Makilerin de tahribata uğradığı alanlarda ise odunsu bitkilerden oluşan garig toplulukları ortaya çıkmıştır. Bugün insan tahribatından uzak ve korunan alanlarda kızılçam karaçam, göknar, meşe ve ardıç gibi türlerden oluşan karışık ormanlar yer alır. Ayrıca Amanos Dağları'nın Dört Yol'un doğusuna denk gelen kısmında kayın, fındık ve ihlamur gibi Karadeniz bitki örtüsüne ait türler görülür.

2. FİZİKSEL YAPI – ÇEVRESEL KAYNAKLAR

2.1. DEPREM DURUMU

Hatay afet riskinin yüksek olduğu bir şehirdir. AFAD verilerine göre Hatay il merkezi yıkıcı büyüklükte bir depremin merkezi olmakla birlikte 1. derece tehlikeli deprem bölgesindedir. Hatay merkezden geçen en yakın ve en fazla tehlikeyi oluşturan fay hattı Doğu Anadolu Fay Sistemi ve kent merkezinin üzerinde bulunan genç faylardır.

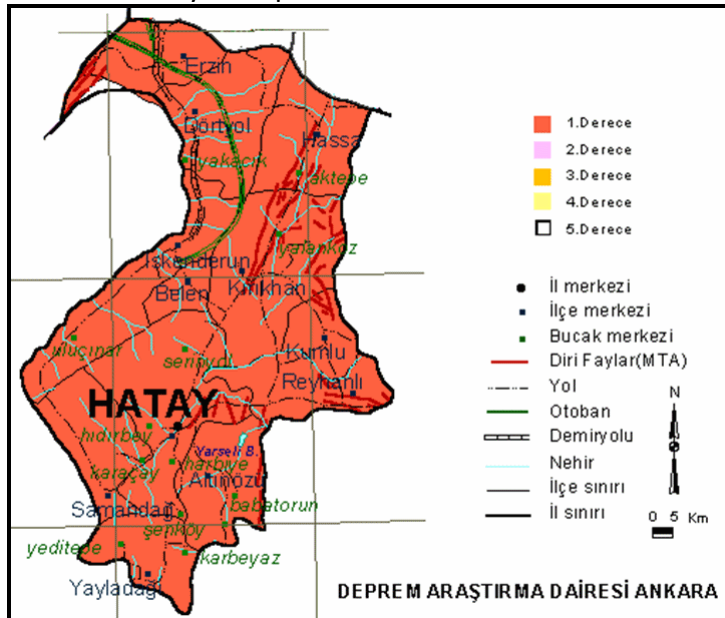
Antakya, tarih boyunca depremlerle en çok yıkılmış şehirlerden biridir. Bilinen önemli depremler M.Ö. 148, 130, 83-90 arası, M.S. 35,37 ve 41-45 arası, 115, 341, 365, 396, 458, 526, 528 ve 531-534 arası, 532, 551, 557, 588, 589 yıllarında meydana gelmiştir. Bunlardan en şiddetli ve en çok can kaybına yol açanı, 29 Mayıs 526 akşamı meydana gelen depremdir. Bu depremde 250.000 kişi ölmüş ve Antakya ile birlikte Defne ve Seleukia Pieria de yerle bir olmuştur. 528 yılında meydana gelen deprem de en az önceki kadar şiddetliydi, ama can kaybı daha az oldu. 846 veya 847 yılında meydana gelen depremde Antakya ve Musul'da 20.000 kişi öldü. 868 depreminde ise Antakya'da bütün evler yıkıldı, kale burçları harap oldu. Mart 1054'de Antakya'da meydana gelen depremde 10.000 kişi öldü. 13 Ağustos 1822'de Antakya'da meydana gelen depremin büyüklüğünün 7.0 olduğu tahmin ediliyor. 20 binden fazla kişinin ölümüne neden olduğu tahmin edilmektedir.

Günümüzde ise 6 Şubat 2023 tarihinde saat 04.17'de Kahramanmaraş'ın Pazarcık ilçesinde 7,7 büyüklüğünde, aynı gün saat 13.24'te ise 7,6 büyüklüğünde başka bir deprem daha meydana geldi. Söz konusu depremde en çok etkilenen iller arasında Hatay ili de bulunmaktadır.

Söz konusu bölge 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 1. Derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Jeolojik birimlerin litolojik ve jeoteknik özellikleri de dikkate alınarak, yapılaşma esnasında depremsellik mutlaka önemsenmeli ve Deprem Yönetmeliğine uyulmalıdır.

Hatay ilinin tamamı 1. Derece deprem bölgesinde kalmakta olduğundan Plan değişikliğine konu alan da 1. Derece deprem bölgesidir.

Harita 3: Hatay İli Deprem Durumu



Deprem Araştırma Dairesi'nin Hatay İli için hazırladığı "Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. derece deprem bölgesi içinde yer almaktadır. Planlama yapılacak alan olan Harbiye Mahallesi'nin tamamı 1. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2.2. JEOLJİK-JEOTEKNİK DURUMU

Hatay İli, Defne İlçesinin tamamı kapsayan ve plan değişikliği konu alanı da içerisine alan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.09.2211 gün ve 102732 sayılı genelgesi gereğince **21.02.2018** tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmıştır.

Söz konusu onaylı raporda, arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, paleosismolojik çalışmalar ile laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu yerleşime uygunluk açısından "Önlemlenilen Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1)", "Önlemlenilen Alanlar 2.1(Ö.A-2.1)", "Önlemlenilen Alanlar 2.3 (Ö.A-2.3)", "Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA- 2.3)" ve "Afete Maruz Bölge (AMB) olmak üzere 5 kategoride değerlendirilmiştir. Bununla birlikte, söz konusu afet maruz bölgeler Antakya ilçesi, Kuruyer mahallesi sınırlarında yer almakta olup, bu nazım imar planı sınırları dışında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu İnönü (Toygarlı) Mahallesi ise yerleşime uygunluk açısından "Önlemlenilen Alanlar 2.1(Ö.A-2.1)" "**Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**" kategorisinde yer almaktadır.

Jeolojisi Alüvyon Yelpazesi, Traverten, Samandağ formasyonu, Nurzeytin formasyonu, Tepehan formasyonu, Sofular formasyonu, Balyatağı formasyonu, Okçular formasyonu ve Hatay ofiyolitlerinin oluşturduğu, eğimi %10-40 aralığındaki alanlar "Ö.A.2.1" olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte, inceleme alanının bu kesimlerinin eğimli olması, bozmuş zeminin yer yer fazla olması, yüzey ve çevre suyu etkisi ile rezidüel zonda kontrolsüz kazılarda mühendislik tedbirleri ile önlenebilecek nitelikte sorunlar gelişebileceğinden bu kesimler "ÖA-2.1" olarak nitelendirilmiştir. Bu alanlardaki yapılaşmalarda uyulacak koşullar ise, aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

- ✓ Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- ✓ Parseli etkileyecek her türlü stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemleri, yapılaşma öncesi alınmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- ✓ Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.

- ✓ Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.
- ✓ Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme, kademelendirme vb. uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.
- ✓ Çevre drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleştirecek kadar uzaklaşmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanan kesimlerde drenajının sağlanması gereklidir.
- ✓ Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmadan dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmelidir.
- ✓ İnceleme alanı içerisindeki Kireçtaşı ve Killi Kireçtaşı biriminde karstik boşluk gözlenmemekle birlikte, bu birimler kırık-çatlaklar boyunca su alınca erime özelliğinden dolayı zemin-temel etütlerinde detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- ✓ Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- ✓ Eğimli alanlarda üstteki gevşek zon kalınlığı belirlenmelidir. Temel kazısı ile harfedilecek kadar ince ise kaldırılmalı, bina temelleri rezidüel altındaki kaya birimlere taşıttırılmalıdır.
- ✓ Binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için, temellerin aynı jeolojik, litolojik, jeoteknik özellikteki birimlerin üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.
- ✓ Bu itibarla yapılaşma öncesi hazırlanacak Zemin ve Temel Etütlerinde zeminin oturma, şişme, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile uygun temel derinliği ve temel tipi önerilmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir
- ✓ Bu alan içerisindeki tüm akar ve kuru dereler için planlama öncesi DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak planlamaya gidilmelidir
- ✓ Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

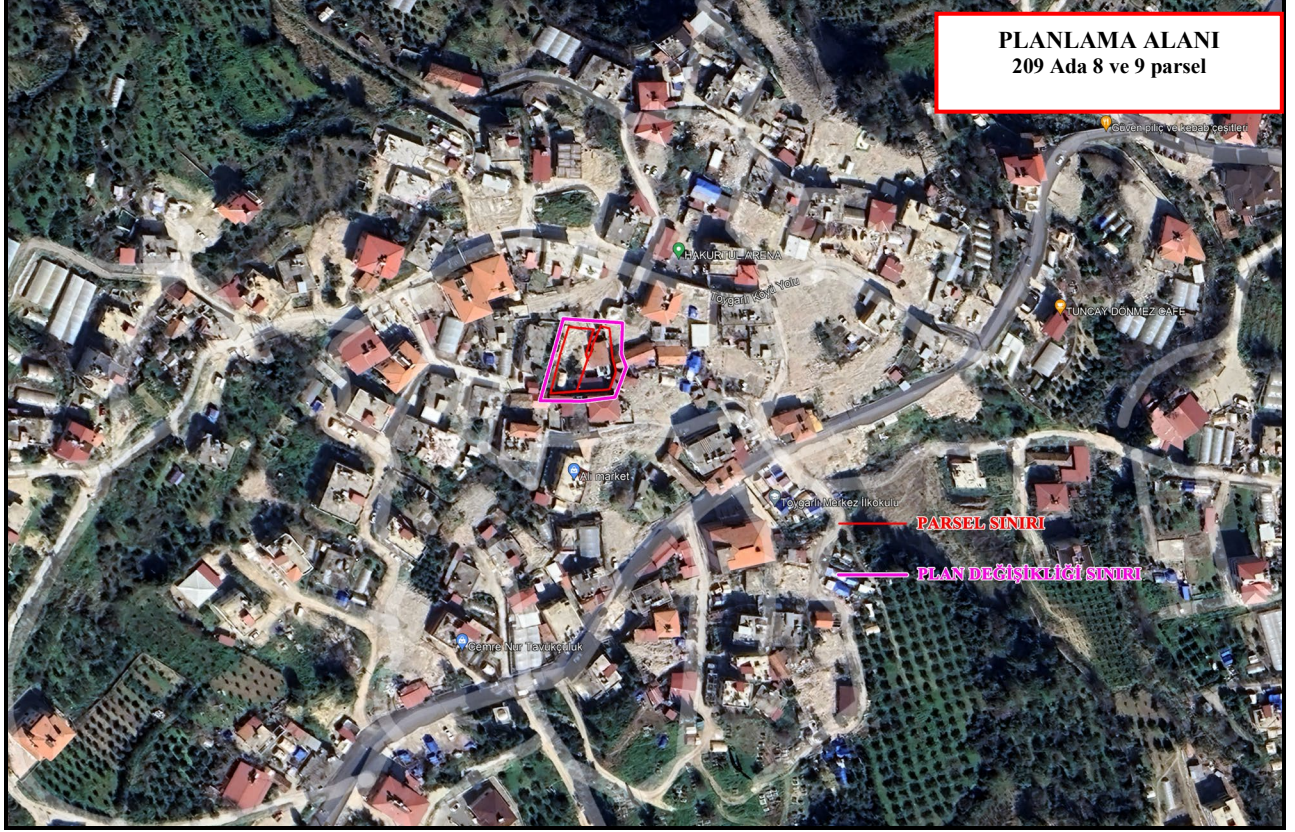
Plan değişikliğine konu alanı da içeren Defne ilçesi “1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planının” Defne Belediye Meclisinin 15.12.2021 tarih ve 95 Sayılı Defne Belediye Meclis Kararı ile onaylandığı ve bu plan kapsamında kurum/kuruluş görüşleri alınarak planlama çalışması oluşturulduğu anlaşılmıştır.

Yapılan Plan değişikliği ise herhangi bir ilave görüş alınmasını gerektirecek nitelikte olduğu düşünülmendiğinden kurum görüşlerine başvurulmamıştır.

4. HATAY İLİ, DEFNE İLÇESİ – İNÖNÜ(TOYGARLI) MAH. İMAR PLANI ARAŞTIRMASI

4.1. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM VE KONUMU

Harita 4: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (Harbiye Mah.)



Planlama alanı; Hatay İli, Defne İlçesi, İnönü(Toygarlı) Mahallesi mevcut 1/1000 Ölçekli Hâlihazır Haritanın P36D02D2D paftası ile Y: 506000 – 506200 ve X: 4009200 – 4009100 ıtrf96 3 Derece koordinatları arasında kalmaktadır. Planlamaya esas alanın toplam büyüklüğü (8 nolu parsel(348 m²) + 9 nolu parsel (301 m²) (649 m²) + kadastral yol boşluğu (51 m²)) yaklaşık 700 m²'dir.

Planlamaya konu alan; Defne ilçe merkezinin batı bölümünde Antakya Çevre yolunun batısında Ortatepe ve bağliıyla güneydoğusunda yer almaktadır. Söz konusu alan yakın çevresinde tarım alanları mevcuttur. İlçe merkezine 10 km mesafede yer almaktadır.

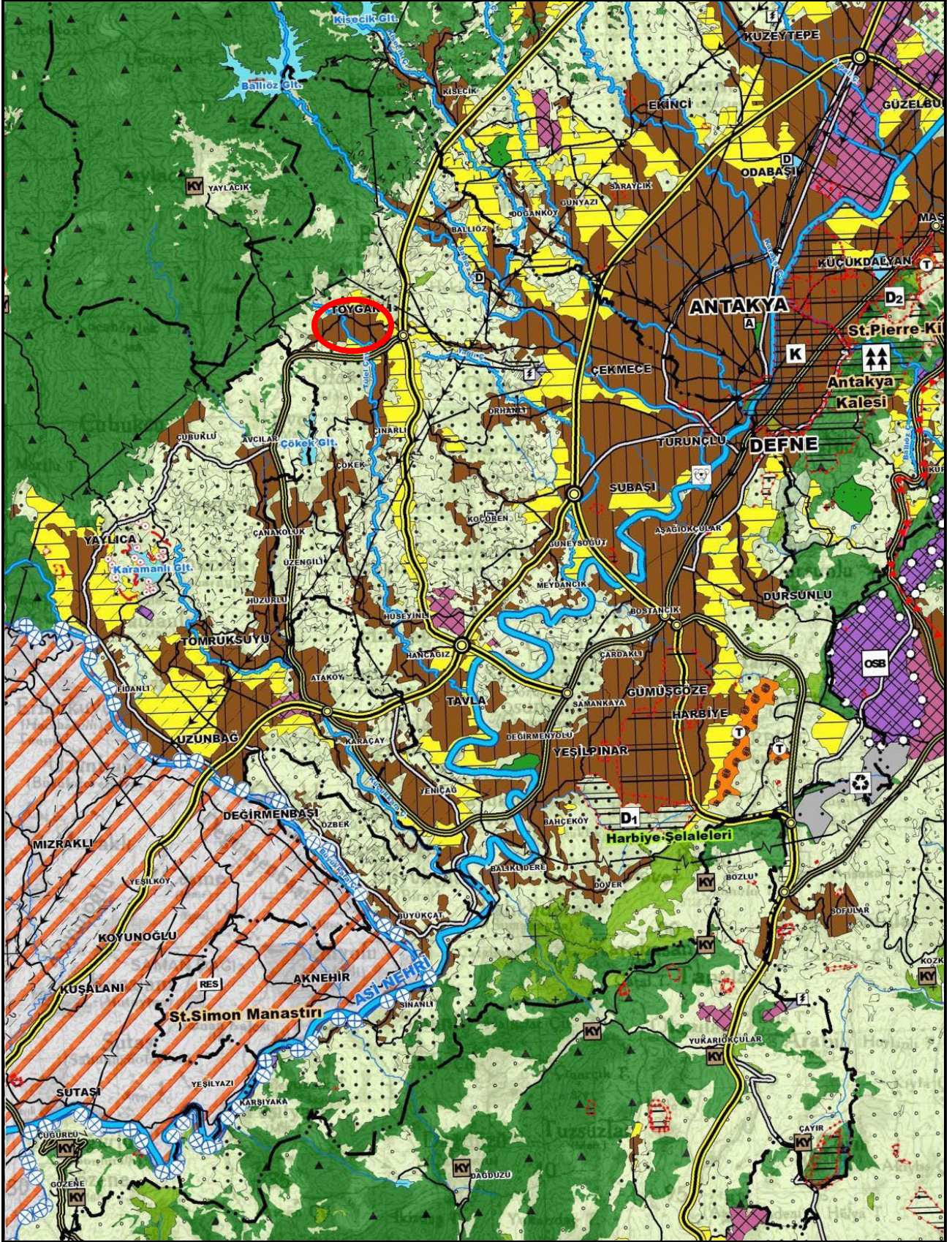
4.2. ÜST ÖLÇEK VE MERİİ PLAN KARARLARI

4.2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU

Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2018 tarih ve 162 sayılı Kararı ile Hatay İli 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Plan değişikliği yapılacak alan; 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Meskun(yerleşik) Alan” kullanımında kalmaktadır.

Harita 5: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



4.2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DURUMU

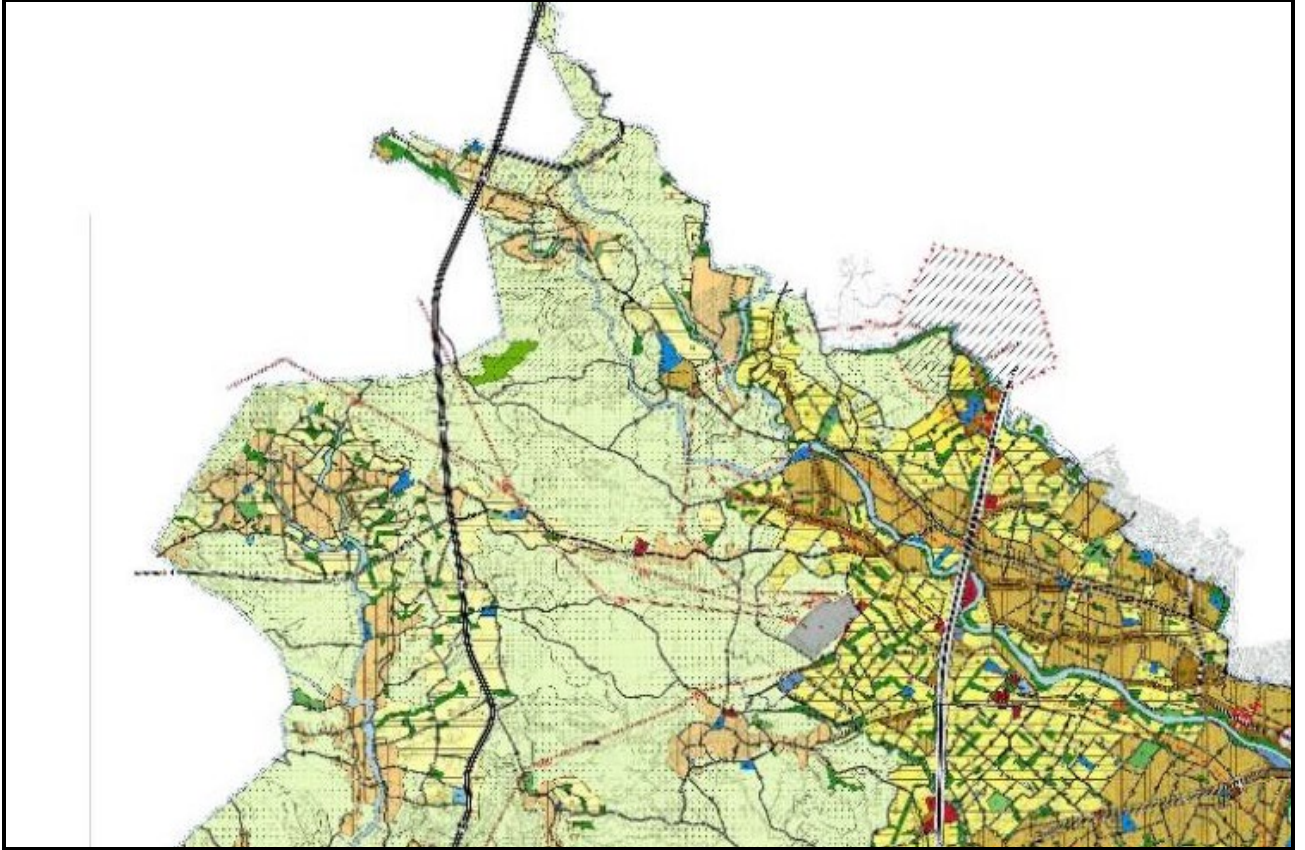
25.000 ölçeğinde nazım imar planı bulunmamaktadır.

4.2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DURUMU

Hatay Büyükşehir Belediyesinin 08.03.2019 tarih ve 68 sayılı Meclis Kararı ile onaylanarak 14.01.2020 tarih ve 31 sayılı Meclis Kararı ile kesinleşen Defne İlçe Merkezi ve Yakın çevresini kapsayan 1/5.000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine konu parseller Nazım İmar Planına konu olmakla birlikte “Düşük Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” kullanım kararında kalmakta olup, alanın kuzeyinden 10 metrelik taşıt yolu planlanmıştır.

Harita 6: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



4.2.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Defne Belediye Meclisinin 01.11.2021 tarih ve 90 sayılı Kararıyla İmar Komisyonuna Havale edilen “1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planının Görüşülmesi” konusu 15.12.2021 tarih ve 95 Sayılı Defne Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup Hatay Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.09.2022 tarih ve 247 sayılı kararı ile oy çokluğu ile kabul edilerek onaylanmıştır..

Söz konusu 209 ada 8 ve 9 nolu parsellerin bulunduğu bölge “Meskun Konut Alanı” kullanım kararında kalmakta olup, iki parseli ortadan ayıran kuzey güney yönlü kuzeyden 4.04 metre ile başlayıp güneyde 3.63 metre ile bitirilen yaya yolu planlandığı görülmektedir. Yapılaşma Koşulları Ayrık Nizam 2 kat ve Taks=0.40 ve Kaks=0.80 olarak önden 5 metre yan ve arka cephelerden 3 metre olarak belirlenmiştir.

DEFNE-İNÖNÜ(TOYGARLI) MAH. (HATAY) 209 ADA 8 VE 9 NOLU PARSELLERDE YAYA YOLU DÜZENLEMESİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Harita 7: Meclis Kararı

T.C.
DEFNE BELEDİYESİ MECLİS
KARARI

DÖNEMİ : Olağanüstü Aralık 2021
BİRLEŞİM : 1
OTURUM : 1
TOPLANTI TARİHİ : 15.12.2021
GÜNDEM MADDE NO : 1
KARAR NO : 95
ÖZÜ : Belediye Meclisinin 01.11.2021 Tarih ve 90 Sayılı Kararıyla İmar Komisyonuna Havale Edilen İlimiz 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planının Görüşülmesi

Belediye Meclisinin 01.11.2021 Tarih ve 90 Sayılı Kararıyla İmar Komisyonuna Havale Edilen "İlimiz 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planının Görüşülmesi" konusunun hakkında ilgili komisyonca hazırlanan 09/12/2021 tarih ve 2021/9 sayılı Komisyon Raporu okunmak suretiyle görüşmeye açıldı.

Rapor No : 2021/9
Konu : Defne İlçesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Hk. 09/12/2021

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Hatay Büyükşehir Belediyesinin 08.03.2019 tarih ve 68 sayılı Meclis kararı onaylanarak 14.01.2020 tarih ve 31 sayılı meclis kararı ile kesinleşen Defne İlçe Merkezi ve Yakın Çevresini Kapsayan 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'na istinaden Belediye Meclisi Plan Müellifi Zeynel VARAN tarafından Defne İlçesi ve yakın çevresi için hazırlanmış olan ve Defne Belediyesi Meclisinin 01.11.2021 tarih ve 90 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen İlimiz 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı komisyonumuzca incelendi. Yapılan incelemede;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının planlama alanına ilişkin görüşlerinin alındığı,
- Hazırlanan İmar Planının İlçenin Samandağ Turizm Bölgesi kapsamında kalan Aknehir mahallesi hariç, Akdeniz, Armutlu, Elektrik, Sümerler, Çekmece, Dursunlu, Gümüşgöze, Harbiye, Subaşı, Tavla, Toygarlı, Turunçlu, Yeşilpınar, Aşağıokçular, Bahçeköy, Balıklıdere, Ballıöz, Bostancık, Büyükaçat, Çardaklı, Çınarlı, Çökək, Değirmenyolu, Döver, Güneysöğüt, Samankaya, Hancıoğlu, Hüseyinli, Karşıyaka, Koçören, Meydanlık, Orhanlı, Özbek, Sinanlı, Üzengili ve Yenicağ mahallelerini kapsadığı,
- Akdeniz, Armutlu, Aşağıokçular (bir kısmı), Dursunlu, Elektrik, Sümerler, Çekmece, Gümüşgöze, Harbiye, Hancıoğlu, Subaşı, Tavla, Toygarlı, Turunçlu, Yeşilpınar, Ballıöz, Orhanlı, Çardaklı mahallelerinin onaylı İmar Planlarının bulunduğu,
- Bahçeköy, Balıklıdere, Bostancık, Büyükaçat, Çınarlı, Çökək, Değirmenyolu, Döver, Güneysöğüt, Samankaya, Hüseyinli, Karşıyaka, Koçören, Meydanlık, Özbek, Sinanlı, Üzengili ve Yenicağ mahallelerinin onaylı 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planının bulunduğu,
- Hazırlanan Defne İlçesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının yukarıda sayılan tüm mahalleleri kapsayacak şekilde İmar Planları arasındaki farklılıkların giderilerek plan bütünlüğünün sağlandığı bütüncül bir plan olarak tasarımlandığı.

- Hazırlanan Defne İlçesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Hatay Büyükşehir Belediyesinin 08.03.2019 tarih ve 68 sayılı Meclis kararı onaylanarak 14.01.2020 tarih ve 31 sayılı meclis kararı ile kesinleşen Defne İlçe Merkezi ve Yakın Çevresini Kapsayan 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ana kararları ile uyumlu olduğu,

- İmar planına altlık olarak Hatay Büyükşehir Belediyesi'nce yaptırılan halihazır haritaların kullanıldığı,

- Yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, kat adedi, taban alanı katsayısı, emsal, yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlendiği,

- İmar hatlarının Kadastro Müdürlüğünden temin edilmiş güncel Kadastro Yenileme paftalarına (22-a) göre düzenlendiği,

-Ulaşım kademelenmesinin sağlanması amacıyla gerekli yol düzenlemelerinin yapıldığı,
Hazırlanan Defne İlçesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının plan notları ve plan açıklama raporuyla bir bütün olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Defne İlçesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ile şehircilik ve planlama ilkeleri ile üst ölçekli plan ve plan hükümlerine göre incelenmiş ve teklifin uygun olduğuna karar verilmiştir. Taktir Meclisindir. 09.12.2021

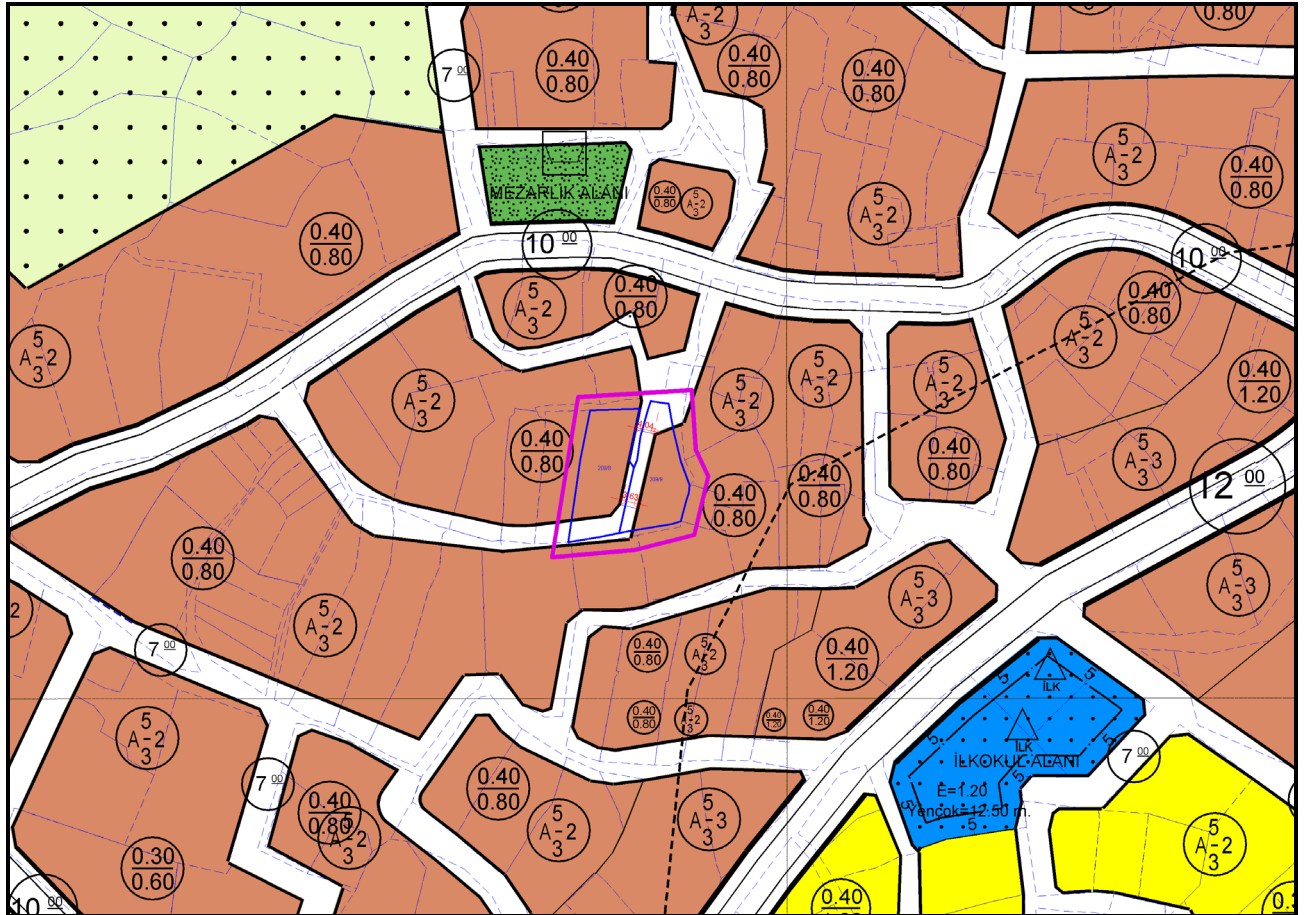
İmar Komisyon Mutl BURU
Üye İsmail YÜKSEK
Üye Kenan GÜL
Başkanı Başkan Vekili Dablan DABLAN
Üye Semir BAKLACI

Sevkindeki İmar Komisyon Raporu; Meclisimizce 5393 sayılı yasanın 18. Maddesi (c) Fıkrası "Belediyenin İmar Planlarını görüşmek ve onaylamak, büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni planını kabul etmek. (Ek cümle: 1/72006-5538/29 md.) Belediye sınırları il sınırları olan Büyükşehir Belediyelerinde il çevre düzeni planı ilgili Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır ve doğrudan Belediye Meclisi tarafından onaylanır." Hükmü gereğince müzakere edilerek, aynen kabulü uygun görülmüş olup;

Meclisçe yapılan müzakereler sonucunda meclisin oyuna sunulan karar, 2 (iki) ret ve 19 (ondokuz) kabul görmüş ve İlimiz geneli için hazırlanan 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Meclis Başkanı İbrahim GÜZEL
Katip Kemal GÜL
Katip Mehmet ÇAPAR

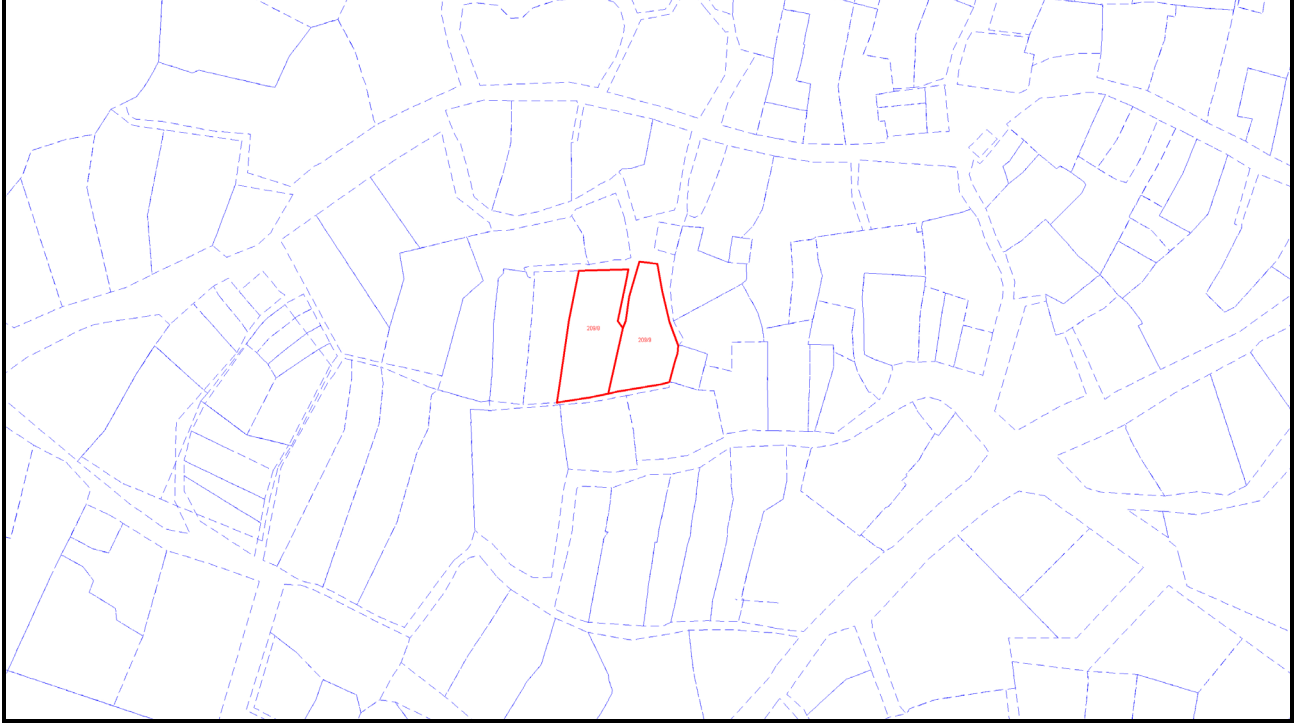
Harita 8: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu



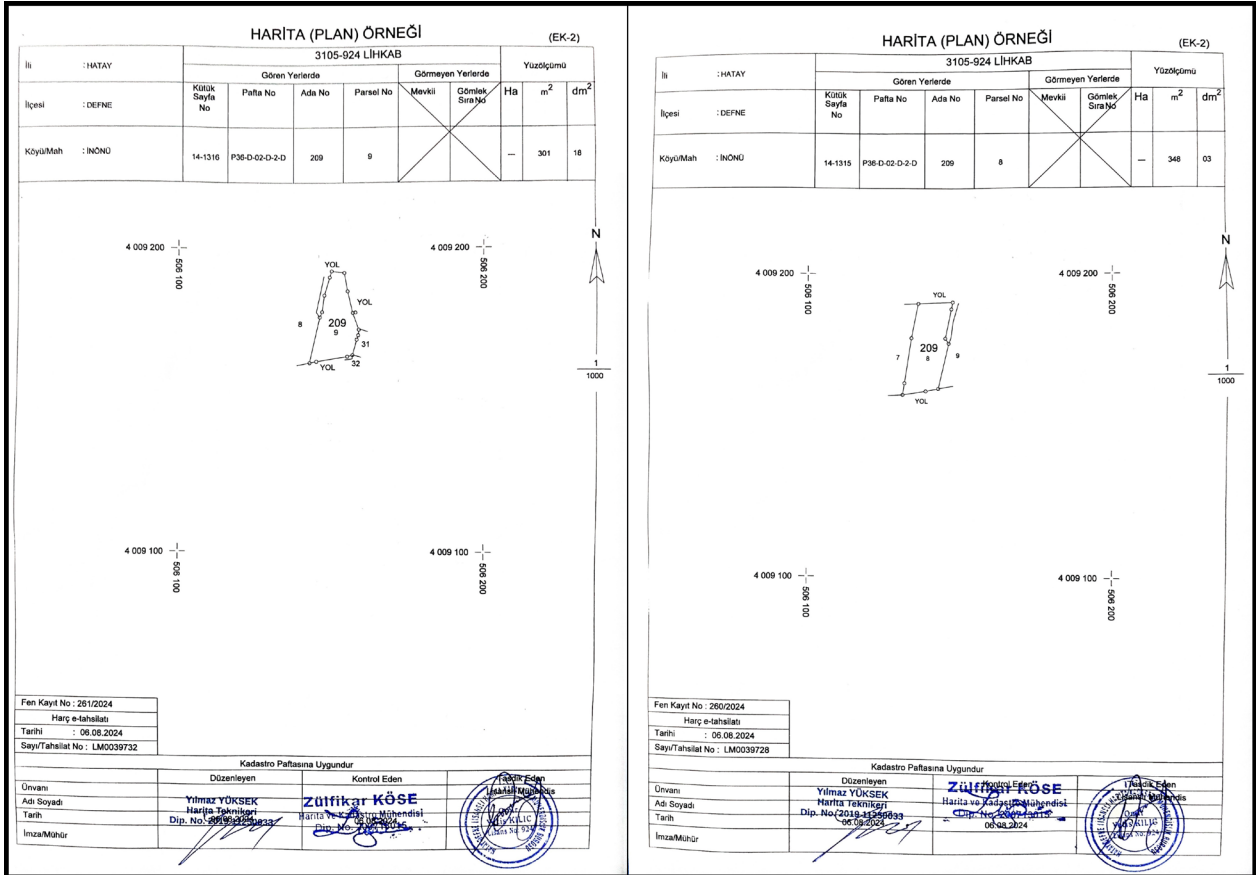
4.2.5.KADASTRAL DURUM, MÜLKİYETİ ve APLİKASYON KROKİSİ

Planlamaya konu alanın Hatay İli, Defne İlçesi, İnönü Mahallesi 209 ada 8 ve 9 Nolu parseli kapsamakta olup iki parsel de Mehmet Oğlu Hasan TURAN adına kayıtlıdır.

Harita 9: Mülkiyet durumu



Harita 10: Planlama Alanı Harita Plan Örneği



DEFNE-İNÖNÜ(TOYGARLI) MAH. (HATAY) 209 ADA 8 VE 9 NOLU PARSELLERDE YAYA YOLU DÜZENLEMESİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Harita 11: Tapu Kaydı (WEBTAPU)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 7-8-2024-11:24

weblapu
Tapunun Kısayolu

Kayıd Oluşturan: HASAN TURAN

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	209/8
Taşınmaz Kimlik No:	82634960	AT Yüzölçüm(m2):	348.03
il/ilçe:	HATAY/DEFNE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Defne	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İNÖNÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyüçü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1315	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Kargir Ev Ve Arsası


MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
508897310	(SN:180249974) HASAN TURAN : MEHMET Oğlu	-	1/1	348.03	348.03	İntifa Hakkını Üzerinde Tutarak Çıplak Mülkiyet Satışı 22-11-2019 14704	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	HASAN TURAN	(SN:23455818) MEHMET TURAN : ABDULLA Oğlu KN:20738020248	Defne - 22-11-2019 09:08 - 14704	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://weblapu.tkgm.gov.tr> adresinden) E353pcUBJhB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 7-8-2024-11:24

weblapu
Tapunun Kısayolu

Kayıd Oluşturan: HASAN TURAN

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	209/9
Taşınmaz Kimlik No:	82634959	AT Yüzölçüm(m2):	301.18
il/ilçe:	HATAY/DEFNE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Defne	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İNÖNÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyüçü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1316	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Kargir Ev Ve Bahçesi

MÜLKİYET BİLGİLERİ


(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
508897311	(SN:180249974) HASAN TURAN : MEHMET Oğlu	-	1/1	301.18	301.18	İntifa Hakkını Üzerinde Tutarak Çıplak Mülkiyet Satışı 22-11-2019 14704	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	HASAN TURAN	(SN:23455818) MEHMET TURAN : ABDULLA Oğlu KN:20738020248	Defne - 22-11-2019 09:08 - 14704	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://weblapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1_sqT2bnNmK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4.3. UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇE VE KARARLARI

4.3.1. PLAN GEREKÇESİ

Hatay İli, Defne İlçesi, İnönü (Toygarlı) Mah. 209 ada 8 ve 9 nolu parsellerin aynı mülkiyet sahipliğinin aynı kişi olması, iki parseli ortadan ayıran kuzey güney yönlü kuzeyden 4.04 metre ile başlayıp güneyde 3.63 metre ile bitirilen yaya yolu planlandığı ve bu haliyle her iki parselde de kalan kısımlarında nitelikli yapılaşmaya elvermediği gerekçesiyle yaya yolunun yeniden düzenlenmesi ihtiyacı oluşmaktadır.

4.3.2.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğinin toplam alan büyüklüğü yaklaşık olarak (8 nolu parsel(348 m²) + 9 nolu parsel (301 m²) (649 m²) + kadastral yol boşluğu (51 m²)) yaklaşık **700 m²**dir.

Yapılan plan değişikliği ile söz konusu iki taşınmazı ikiye ayıran yaya yolunun devamlılığı da göz önüne alınarak ve 3'üncü kişi mülkiyetlerini etkilemeyecek şekilde doğuya doğru kaydırılması işlemi oluşturmaktadır. Yapılan bu değişiklik ile 209 ada 8 ve 9 nolu parsellerin birlikteliği sağlanarak nitelikli yapılaşma şartları sağlanması amaçlanmıştır.

Planlama bölgesine hitap eden yolların plan değişikliği kısmında devamlılığı sağlanarak yol genişliği ölçülerindeki tutarsızlık ile düzenlenerek yol genişliği kuzey-güney yönlü olarak 4 metre olarak planlanmıştır.

Alanda yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğe gidilmeden aynen korunmuştur. Ayrıca 209 ada 8 ve 9 nolu parseller dışında herhangi bir mülkiyete konu alanda işlem yapılmamıştır.

Ayrıca yapılan plan değişikliği işlemi sadece 1/1000 Ölçeğinde Uygulama İmar Planı Kararlarını etkilediğinden 1/5000 Ölçekli Nazım imar planı ölçeğine değişiklik yapılmamıştır.

Bunun haricinde alanda 1 adet plan notu geliştirilmiştir.

Plan Notu:

- 1)** Planda ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Defne Belediye Meclisinin 15.12.2021 tarih ve 95 sayılı Kararı ve Hatay Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09.09.2022 tarih ve 247 sayılı Kararı ile Onaylı Defne İlçesi 1/1000 Ölçekli Merii Plan Hükümlerine uyulması zorunludur.

Harita 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

