

HATAY İLİ DEFNE İLÇESİ TAVUKLU
MAHALLESİ 1111 NOLU PARSELİN

1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MABEYN LTD ŞTİ

05,2025

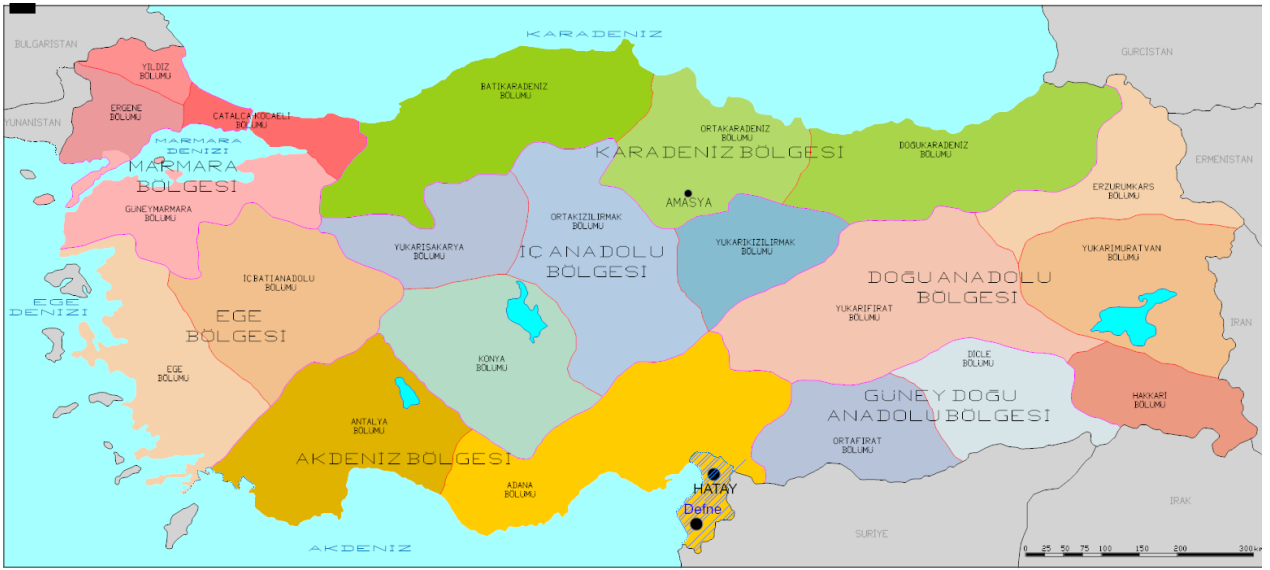
İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE MEVCUT DURUMU	2
1.1. PLANLAMA ALANININ FİZİKİ YAPISI	3
1.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIM VE KADASTRAL DURUM	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	6
2.1. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	6
2.2. PLAN NOTLARI	7
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; P36d-13a-4d no'lu İlave revizyon uygulama imar planı paftasında yer almaktadır.1111 nolu parselin kuzeybatı-güneydoğu cephelerinden geçen 7 metre genişliğindeki imar yolunun kapsamaktadır.

Tavuklu Samandağ'a ,Değirmenyolu ise 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 ve Değirmenyolu Mahalleleri de merkez ilçelerden biri olan Defne İlçesi sınırları içerisinde kalmıştır. Mahalleleri Defne'nin güneybatısında yer almakta olup Tailat alanı Tavuklu Mahallesi'nin Kuzey kısmında Değirmenyolu Mahallesi'nin Güneybatısında 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 %0-10 arası düşük eğimli bir yapıya sahiptir.



Şekil 4: Planlama Alanının Uydur Görüntüsü

1.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIM VE KADASTRAL DURUM

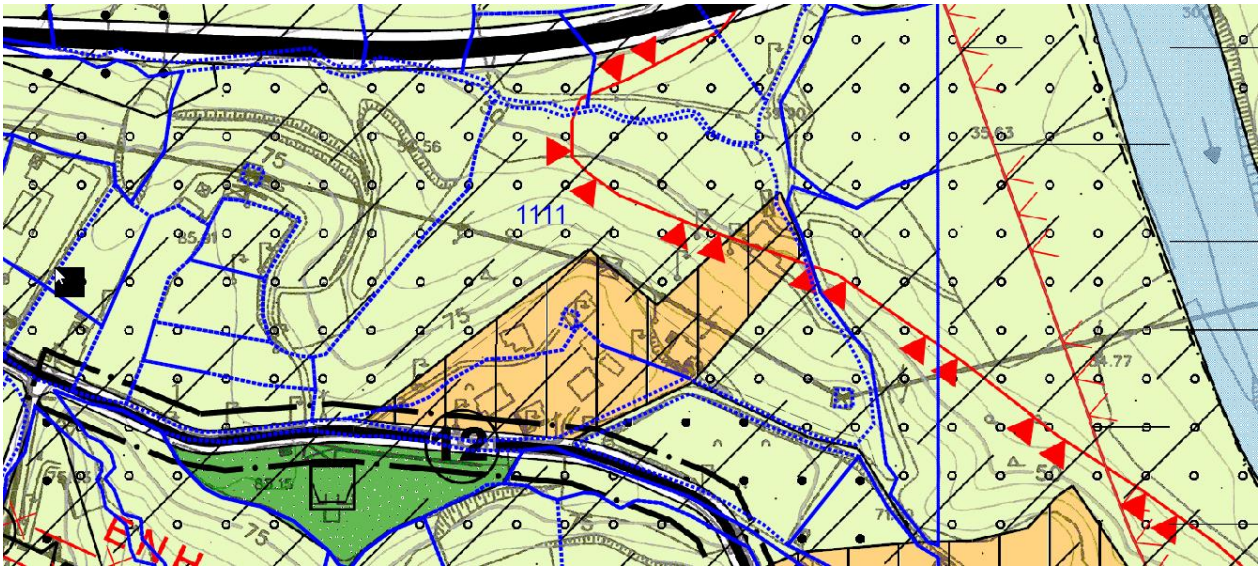
1.2.1. Üst Ölçekli Plan Durumu

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 ve Tarımsal niteliği korunacak alan olarak arazi kullanım kararı getirilmiştir.



Şekil 5: Parsellerin ÇDP Durumu

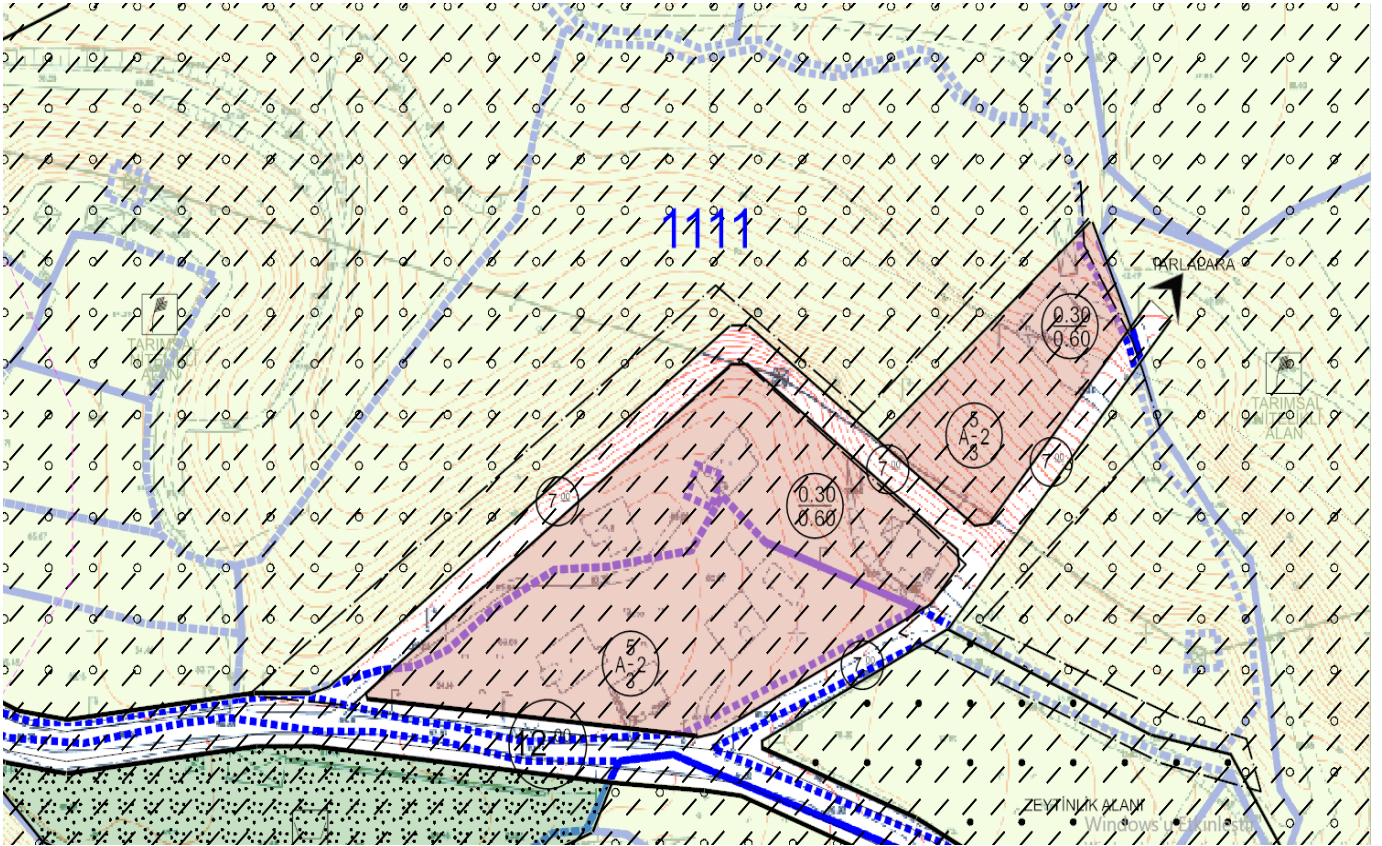
Hatay Büyükşehir Belediye meclisinin 08.03.2019 tarih 68 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında Düşük yoğunlukta Meskün konut alanı ile Tarımsal Niteliği Korunacak alan olarak planlanmıştır.



Şekil 6: Parsellerin Mevcut Durumu

Mevcut 1/1000 Ölçekli İmar Plan durumu

Tadilat alanı 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planında 0.20/0.40 yapı yoğunluğunda 2 kat Meskün konut alanı, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve parselin içinden geçen 7 metre genişliğinde imar yolları olarak planlanmıştır. Söz konusu planlanan imar yolları Geçtiği güzergâhta hâlihazırda kullanılmakta betonarme yapılar bulunmaktadır.



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, feyzan vb. doğal afet riski bulunmamaktadır.

1.2.2.3. Alanın Fiziksel Durumu

Topoğrafi olarak Kuzey-güney yönünde artan eğimli bir yapıya sahiptir.

1.2.2.4. *Yapı Yoğunluğu*

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

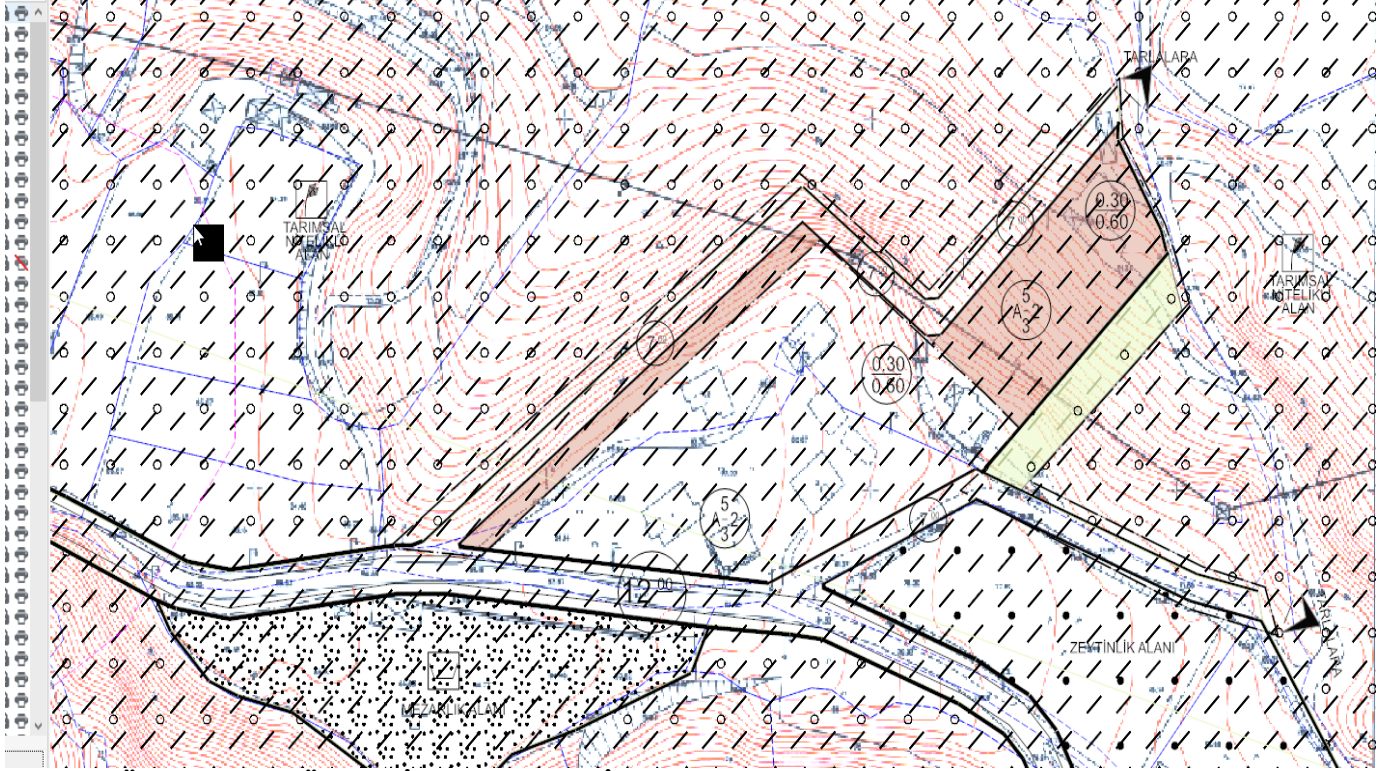
2. ÖNERİLEN DURUM

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 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 değişikliğinde konut adasının kuzey cephesinden geçen imar yolunu parselde mevcut yapıları kuruyabilmek için kuzey yönünde 7 metre kaydırılması ayrıca yönündeki 7 metrelik imar yolunu parselden geçen kısmını zemindeki yolu baz alarak parselin kuzeybatı cephesinden geçecek şekilde palan değişikliği önerilmiştir. Plan değişikliği alanında mevcutta bulunan su kuyusunu ve zemindeki yolun korunması 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

Yapılan Nazım İmar Planı değişikliği ile arazinin etkin ve daha verimli bir kullanışa dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

MEVCUT ALAN DAĞILIMI			
PLANLAMA ALANI		8878.01	
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
MEVCUT KONUT	1	%25.43	2257.36
TARIMSAL ALAN	2	%40.36	3583.31
ZEYTİNLİK ALAN	1	%6.67	592.23
YOL		%27.54	2445.11

ÖNERİ ALAN DAĞILIMI			
PLANLAMA ALANI		8878.01	
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
MEVCUT KONUT	2	%41.82	3712.54
TARIMSAL ALAN	1	%12.39	1099.83
ZEYTİNLİK ALAN	2	%3.49	310.08
YOL		%-170.06	3755,58

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.

