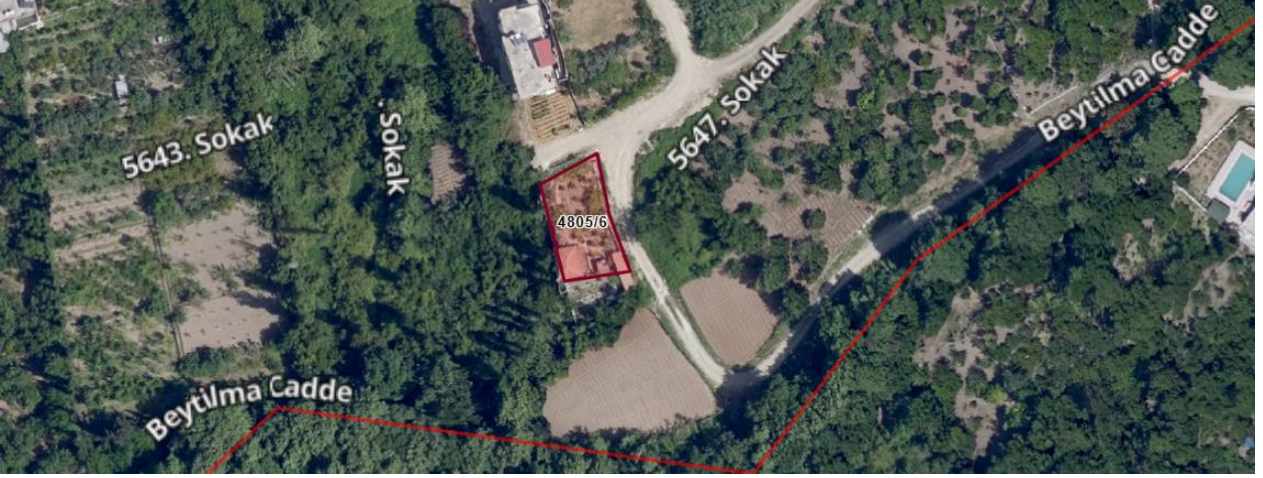




HATAY İLİ DEFNE İLÇESİ TOSUNPINAR MAHALLESİ 4805 ADA 6 NOLU PARSELİN

1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

MABEYN LTD ŞTİ

10,2025

İçindekiler

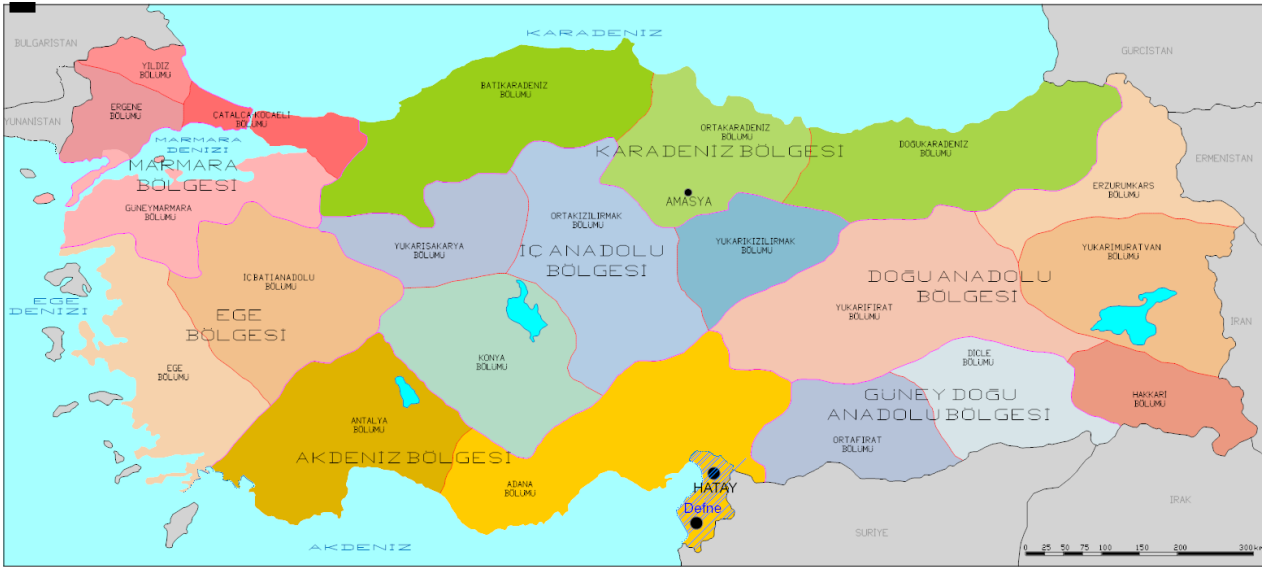
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE MEVCUT DURUMU	2
1.1. PLANLAMA ALANININ FİZİKİ YAPISI	3
1.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIM VE KADASTRAL DURUM	3
1.2.1. Üst Ölçekli Plan Durumu	3
Mevcut 1/1000 Ölçekli İmar Plan durumu	4
1.2.2. Analizler	4
2. ÖNERİLEN DURUM	4
2.1. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ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

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke'deki Konumu	2
Şekil 2: Defne İlçesi'nin İldeki Konumu	2
Şekil 3: Parselin Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4:Parselin ÇDP Durumu	3
Şekil 5: Parselin Mevcut Nazım İmar planı durumu	3
Şekil 6: Alanın Mevcut 1/1000 ölçekli İmar Planı Durumu	4
Şekil 7: Öneri 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı Plan Tadilatı	5

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE MEVCUT DURUMU

Tosunpınar Mahallesi; Akdeniz Bölgesi'nin Hatay İli'nin Defne İlçesi'nde yer almaktadır. İmar değişikliğine konu parsell P36d-13a-3a nolu İlave Revizyon Uygulama İmar Planı paftasında yer almaktadır.4805 ada 6 nolu parselin doğu cephesinden geçen 7 metre genişliğindeki imar yolunu kapsamaktadır.

Tosunpınar 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 mahallesi de merkez ilçelerden biri olan Defne İlçesi sınırları içerisinde kalmıştır. Mahalle Defne'nin güneydoğusunda yer almaktadır.4805 ada 6 nolu parsel Tosunpınar Mahallesinin güneyinde 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 %0-5 arası düşük eğimli bir yapıya sahiptir.



Şekil 3: Parselin 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 Planı mevcuttur. 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 4: Parselin ÇDP Durumu

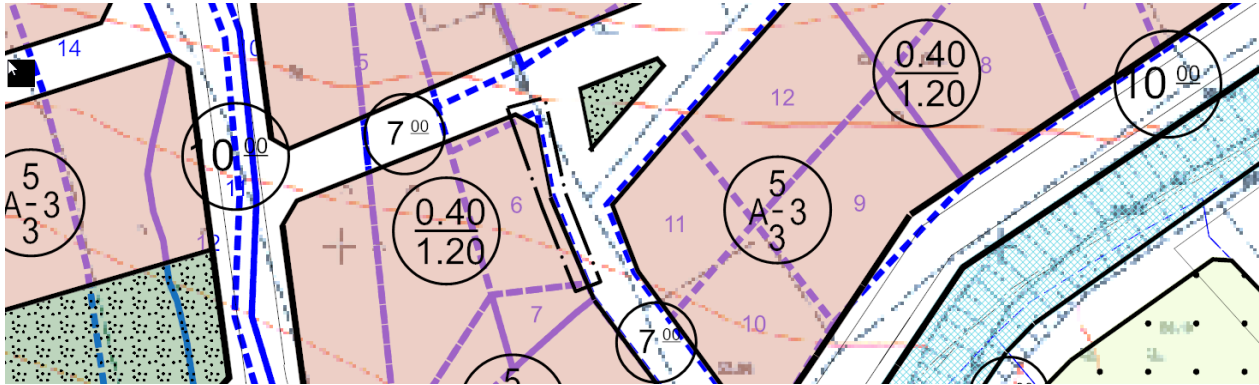
Hatay Büyükşehir Belediye meclisinin 08.03.2019 tarih 68 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında Düşük yoğunlukta Gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 5: Parselin Mevcut Nazım İmar planı durumu

Mevcut 1/1000 Ölçekli İmar Plan durumu

Tosunpınar 4805 ada 6 nolu parsel Defne ilçesinin meri 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planının P36D-13a-3a Paftasında yer almaktadır. Söz konusu planda 0.40/1,20 yapı yoğunluğunda 3 kat Meskün konut alanı olarak planlanmıştır. İmar uygulamasında nakıs durumda bırakacak şekilde parselin doğusundan kuzey-güney yönünde 7 metre genişliğinde İmar yolu planlanmıştır. Bu durum parsel maliklerini mağdur durumda bırakmaktadır. Parselin nakıslığını giderebilmek için parsel malikinin talebine istinaden İmar planı tadilatı düzenlenmiştir.



Şekil 6: 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

Topoğrafı 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

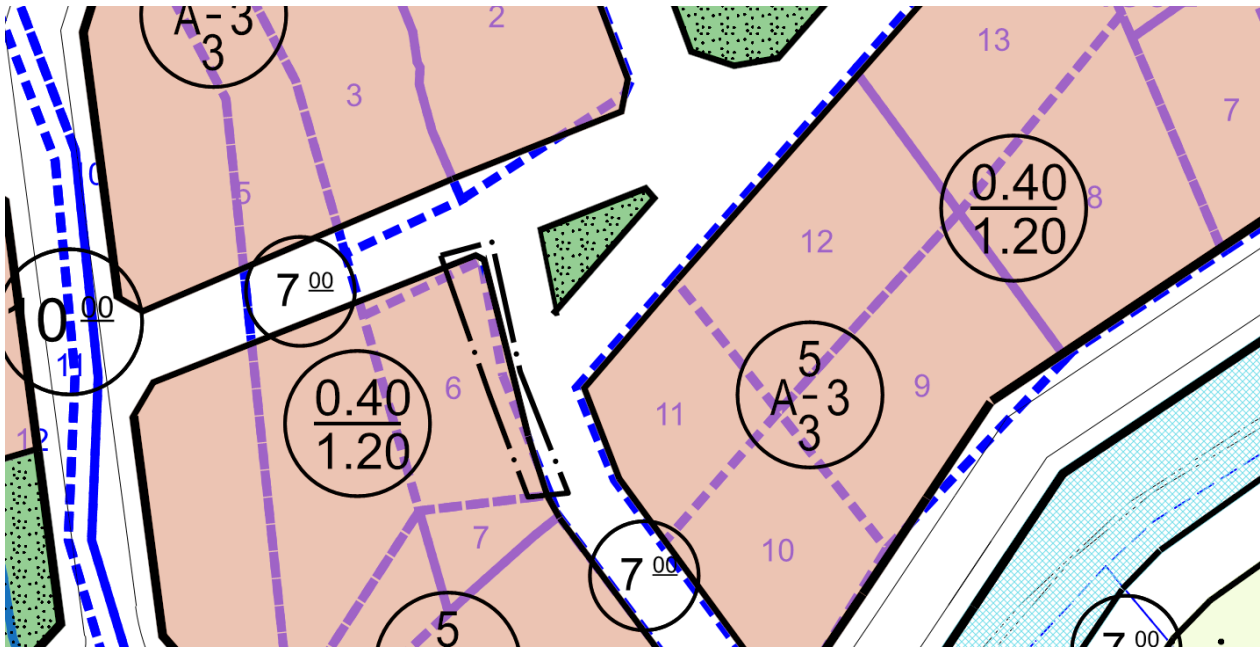
2.1. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

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 Palanının uygulanabilirliğini sağlanması, 3194 sayılı İmar Kanunda belirtilen İmar parseli standartları sağlayabilmek ve parsel hissedarlarının yapmış oldukları paylaşıma göre imar parseli oluşturabilmek için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde 3194 sayılı imar kanununda Ayrık nizam yapı adalarında, minimum parsel cephesi 14 metre olarak belirtildiğinden. 4805 ada 6 nolu parselde 14 metre cephe şartının sağlana bilinmesi için parselin güney cephesi sabit kalacak şekilde 7 metrelik imar yolunu parselin kuzey cephesinden yaklaşık 1 metre doğu yönüne kaydırılması önerilmiştir. Plan değişikliği ile 3194 sayılı imar kanunda belirtilen Ayrık nizam yapı adalarındaki parsel standartlarında imar parseli oluşturmak ve imar planının uygulama bilirliğini sağlanması 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.

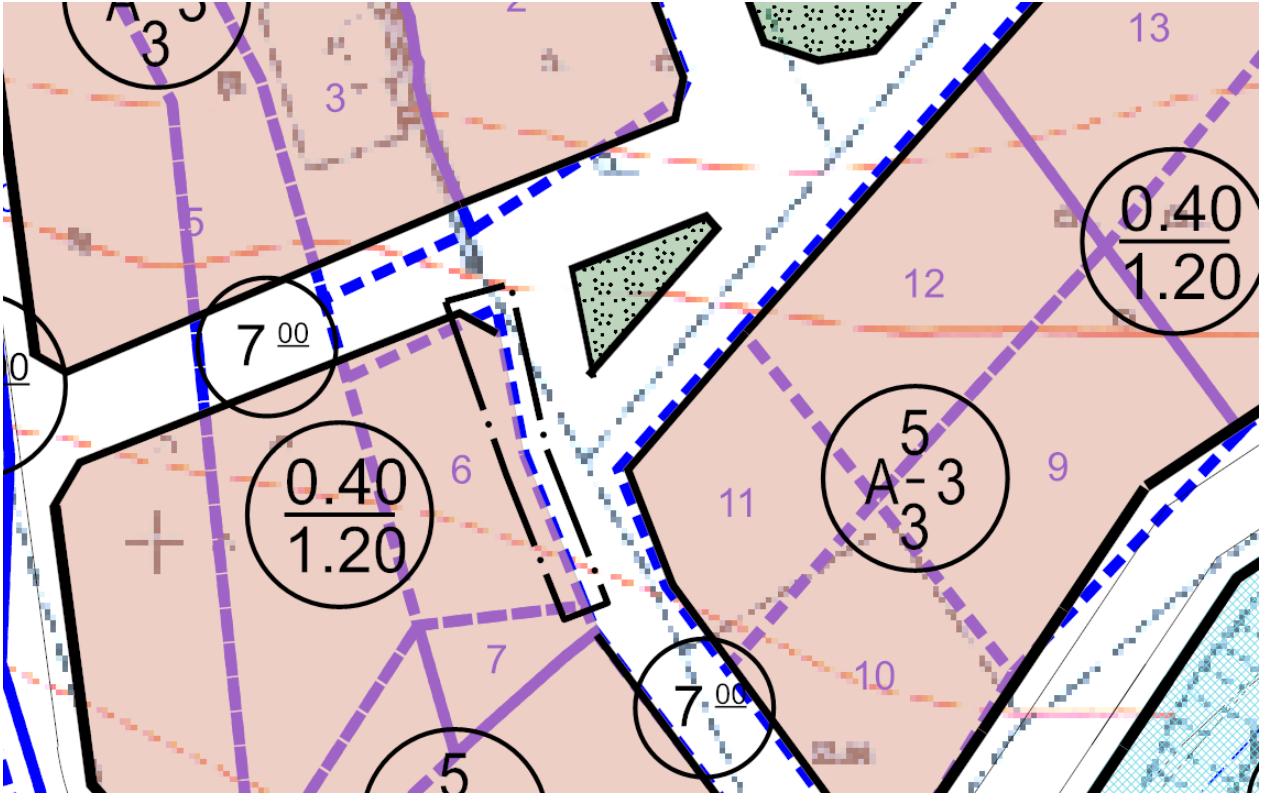


Şekil 7: Öneri 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı Plan Tadilatı

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

