



MERSİN - ÇAMLIYAYLA
NAMRUN MAHALLESİ
281 ADA 3 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (1/5.000)
AÇIKLAMA RAPORU

HAZİRAN 2025

MERSİN-ÇAMLIYAYLA
NAMRUN MAHALLESİ, 281 ADA 3 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (1/5.000)
AÇIKLAMA RAPORU

GİRİŞ

Mersin İli, Çamlıyayla İlçesi Namrun Mahallesi'nde bulunan, 1518599/1605668 hissesi (45.557,97 m²) Hazine adına kayıtlı ve 2/B vasfında olan, 87069/1605668 (2.612,07 m²) hissesi ise Çamlıyayla Belediyesine ait olan toplam 48.170,04 m² yüzölçümlü, tapuda 281 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz üzerinde hazine menfaatinin korunması amacıyla nazım imar planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

AMAÇ

Mersin Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne bağlı Çamlıyayla Milli Emlak Şefliğinin 30.04.2025 tarihli 12550703 sayılı Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletmış olduğu yazılı talebinde de belirtildiği gibi hazine menfaatinin korunması ve kurum mağduriyetinin giderilmesi gereği ortaya çıkmıştır. Bu nedenle, 1/5.000 ölçekli nazım imar planındaki eksiklerin giderilerek hazine menfaatinin korunması amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Planlama Alanı – Hava Fotoğrafı

PLANLAMA ALANININ KONUMU ve ULAŞIMI

Planlama alanı; Mersin İli, Çamlıyayla İlçe merkezinin yaklaşık 3 kilometre kuzeydoğusunda ve Mersin İl merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 40 kilometre kuzeyinde konumlanmıştır. Alanın kuzeyinde Fevzi Çakmak Sokak, güneyinde Mehmet Akif Ersoy Caddesi ve doğusunda Ege caddesi bulunmaktadır. Alan yaklaşık 4.8 hektarlık sahayı kapsamaktadır. Çalışma alanına ulaşım Mersin kent merkezinden Tarsus-Çamlıyayla yolu vasıtasıyla sağlanmaktadır.



Planlama Alanı-Ulaşım Haritası

GEREKÇE

Çamlıyayla 1000-1400 yükselti kuşağında yer alan iklim, bitki örtüsü, su kaynakları vb. doğa koşulları nedeniyle yayla yerleşmesi nitelikleri olan bir bölgedir. Geçmişte geleneksel yaylacılık faaliyetlerine bağlı olarak gelişen Çamlıyayla; temiz, sağlıklı dağ ikliminin yerleşme ve çevresindeki turizm ve rekreasyon gelişimini destekleyen doğal kaynaklar (ormanlar, vadiler, akarsular) kültürel varlıklar (kaleler, sivil mimarlık yapıları) çekici unsurlar nedeniyle yayla yerleşimine dönüşmüştür.

İlçeye bağlı yerleşmeler ekonomik olarak tarım ve ormancılık faaliyetlerinin yanı sıra yayla yerleşimi olarak gelişmektedir. Çamlıyayla ilçe merkezinin yanı sıra; Sebil, Fakılar, Belçinar, Korucak, Darıpınarı, Bağçatağı ve Sarıkavak Mahalleleri yayla nitelikli yerleşmelerdir. Bu yerleşmelerdeki yayla evleri, Mayıs-Ekim ayları arasında 6 ay süresince; Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında 4 ay yoğun olarak, ağırlıklı Tarsus ve Mersin kentlerinde yaşayanlarca yayla olarak kullanılmaktadır. (Kaynak: Çamlıyayla I.Etap İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu)

Çamlıyayla I.Etap İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda belirtilen;

- Yerleşmenin mekânsal gelişimi ve dokusu ile uyumlu olarak konut ve servislerini, merkezi işyerlerini, turizm ve rekreasyon gelişimini yönlendirecek biçimde kentsel mekânsal kararlarını belirlemek,
- Yerleşmenin doku özelliklerine, kentsel gelişmeye uygun ve dengeli nüfus ve yoğunluk dağılımını sağlamak,
- Sosyal altyapı ve yeşil alan standardını arttırarak yaşam ve mekân kalitesini yükseltmek,
- Orman ve tarım alanlarını, doğal ve kültürel değerleri korumak,
- Ulaşım kurgusunu ve kademelenmesini oluşturmak,
- Olası afet risklerini azaltmaya yönelik önlemleri belirlemek,
- Yayla Turizmi, rekreasyon ve hizmet sektörlerinin gelişimini destekleyici mekân ihtiyacını karşılamak,

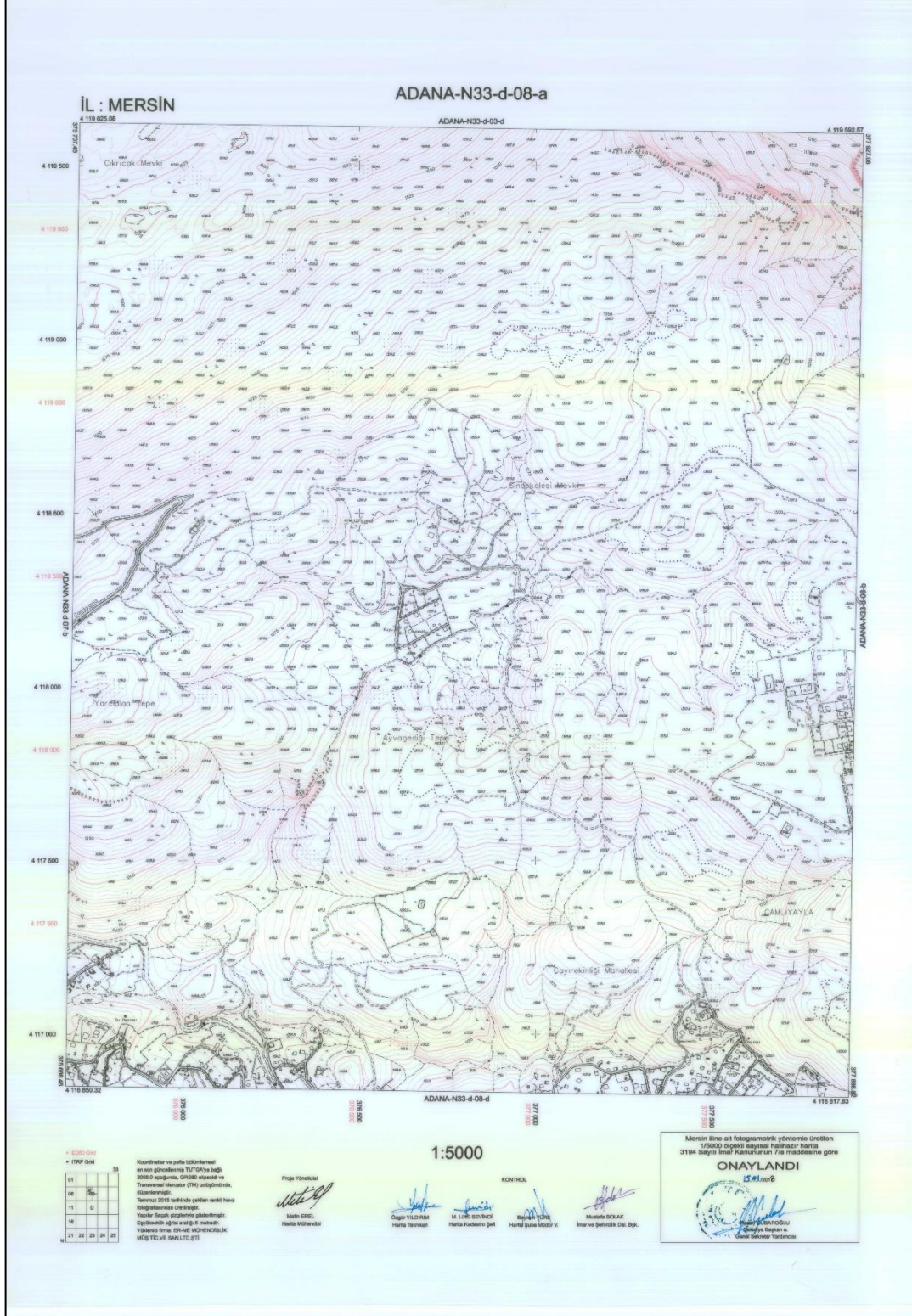
İlke ve hedeflerine bağlı kalarak, yöre gelişiminin; şehircilik bilim ve teknik ilkeleri ışığında düzenli mekânsal gelişimini sağlayarak, hazine menfaatinin korunması imar planı değişikliğinin gerekçesini oluşturmaktadır.



Planlama Alanında Kadastral Desen (Balcalı Köyü 15723 Ada 2 Parsel)

HALİHAZIR HARİTA

Planlama alanı ve çevresine ait 1/5000 Ölçekli N33D08A paftası, Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından 15/01/2018 tarihinde onaylanmıştır. Halihazır harita incelendiğinde çalışma alanı içerisinde yapı bulunmadığı görülmektedir. Yerinde arazi geziminde de alan içinde yapı olmadığı tespit edilmiştir.



Planlama Alanı Halihazır Paftası (N33D08A)

Çamlıyayla 1. Etap (Merkez ve Sebil Mahalleleri) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'na esas; Çamlıyayla Merkez kapsamında Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu İller Bankası tarafından yapılmış ve 30.12.2008 tarihinde (mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Fakılar, Sebil, Körmenlik, Kesecik, Sarıkoyak, Sarıkavak, Bağçatağı, Korucak ve Darıpınarı Mahalleleri kapsamında Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu AVT Yapı Mimarlık Mühendislik San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılmış ve 13.07.2020 tarihinde (mülga) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

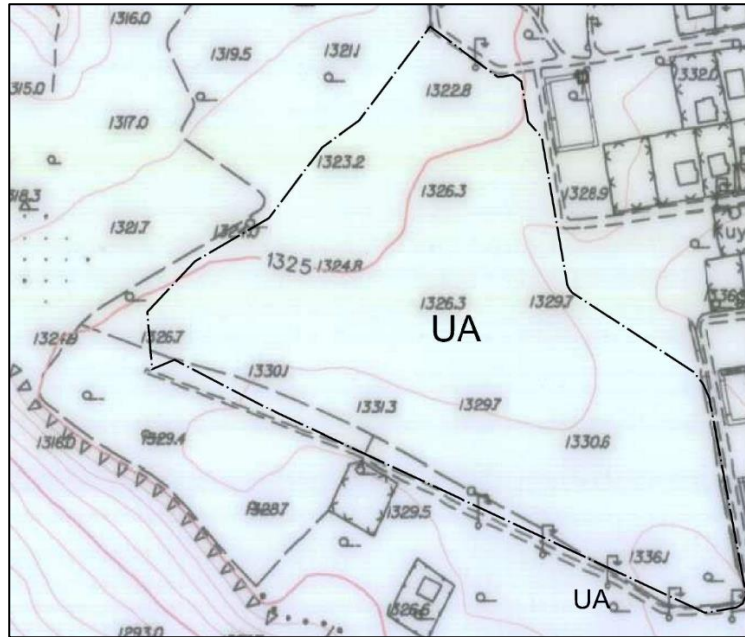
Söz edilen Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporunda çalışma alanının tamamı yerleşime uygun alan olarak tanımlanmıştır.

Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi;

Uygun Alanlar (UA): Çalışma alanında, kireçtaşlarının (Tka) bulunduğu ve yamaç eğimlerinin (%20' nin altı) yerleşime müsait olduğu kaya zeminlerden oluşan ve bina önem katsayısı yüksek yapılar öncelikli olarak bu alanlarda değerlendirilmesi gerekli alanlardır.

Bu alanlarda açılmış bulunan jeoteknik sondajlardan alınmış bulunan karot örnekler üzerinde yapılan tek eksenli dayanım deneylerine göre, izin verilebilir taşıma güçlerinin 93,1-137,2 MPa olması nedeniyle bu bölge uygun alan olarak tespit edilmiştir. Çalışma alanının bu kısmında mevcut yapılaşma şekli ve yapı yükünden kaynaklanacak temel tabanındaki gerilme miktarı göz önüne alındığında, temel geriliminin kayaç dayanımlarının oldukça altında olduğu görülmektedir.

Kayaların üstünde bulunan 0,30-1,50 m arasındaki altere olmuş çürük kısmın kalınlığı belirlenmeli inşaat sırasında sıyrılarak alınmalı, yapı temellerinin sağlam kaya zemine oturtulmalıdır. Temellerin oturacağı kaya zeminden alınacak karot numunelerinden kaya kalitesinin (RQD) belirlenmesi, tek eksenli basınç dayanımları ve taşıma güçleri hesaplanmalıdır. Bu parametrelerin istenilen değerlerde çıkmaması veya kayaların aşın eklemli olduğu, karstik boşlukların bulunduğu parsel etütlerinde tespit edilmesi durumunda enjeksiyon, kazıklı temel ve benzeri uygulamaların yapılması önerilir.



MEVCUT ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI

Planlama alanı; Mersin – Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının kapsadığı bölge içerisinde yer almaktadır. Mersin – Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Bakanlık Makamının 16.09.2013 tarihli, 14398 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. 20.08.2014 tarihinde onaylanmış olan "Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu" 03.04.2017 tarihinde Bakanlık Makamı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Planlama Alanı, Mersin – Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kırsal Yerleşik Alan" olarak tanımlanmıştır. Plan notlarında Kırsal Yerleşik Alana ilişkin notlar 8.Özel Hükümler başlığı altında yer almaktadır.

8.2- Kırsal yerleşme/yerleşik alanlar bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş olan kırsal yerleşmeler ile bunların mahalle ve bağlı mezralarını kapsayan alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezralar ile belediye sınırları içine katılarak mahalleye dönüştürülmüş/dönüştürülecek kırsal yerleşmelerin yerleşik alanlarında uygulama imar planları yapıncaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır;

8.2.1- Kırsal yerleşme alanlarında, konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, turizm tesisleri, ticaret üniteleri, kamu hizmetine yönelik yapılar, sosyal ve teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar yer alabilir.

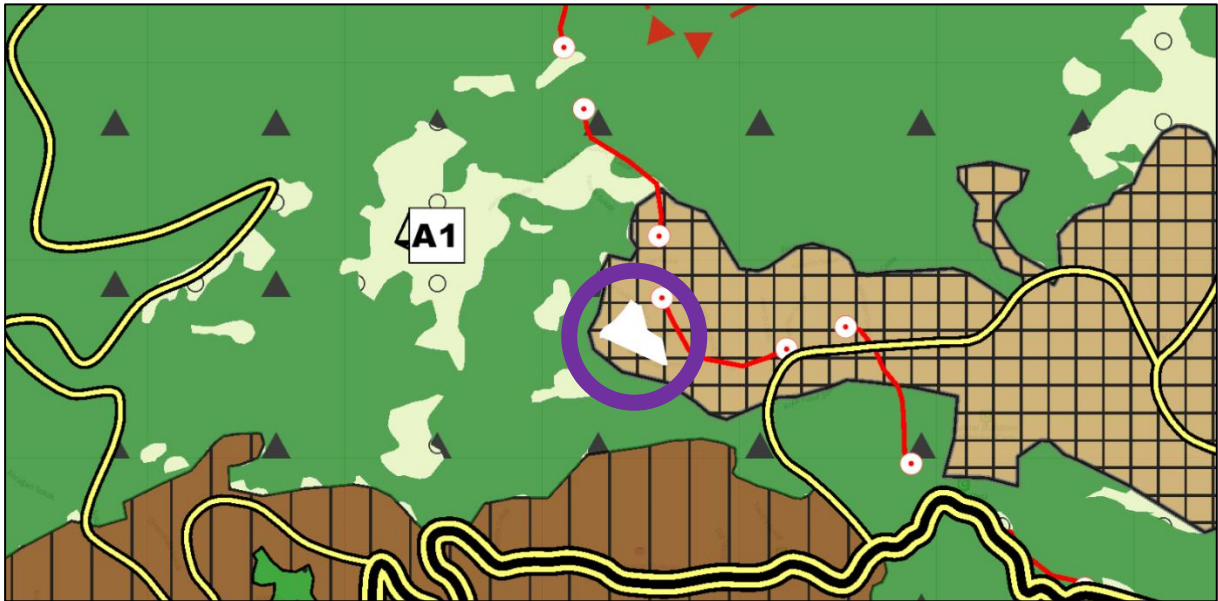
8.2.2- Nu alanlarda, konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, 3194 sayılı imar kanunu'nun "plansız alanlar imar yönetmeliği"nin 5. Bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

8.2.3- Planlı kırsal yerleşme alanlarında onaylı imar planları geçerlidir.

8.2.4- Kırsal yerleşme alanlarında imar planları yapıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yapılanma koşulları plansız alanlar imar yönetmeliği hükümlerine göre belirlenir. Silo, samanlık, yem deposu, vb. Yapılar için maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

8.2.5- Bu alanlardaki yapılaşmalarda, renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri vb. Gibi konularda çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

8.2.6- Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, ptt, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. Sosyal ve ticari tesisler kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) İmar planı yapılması zorunlu olup; emsal: 0,50' dir. Diğer yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

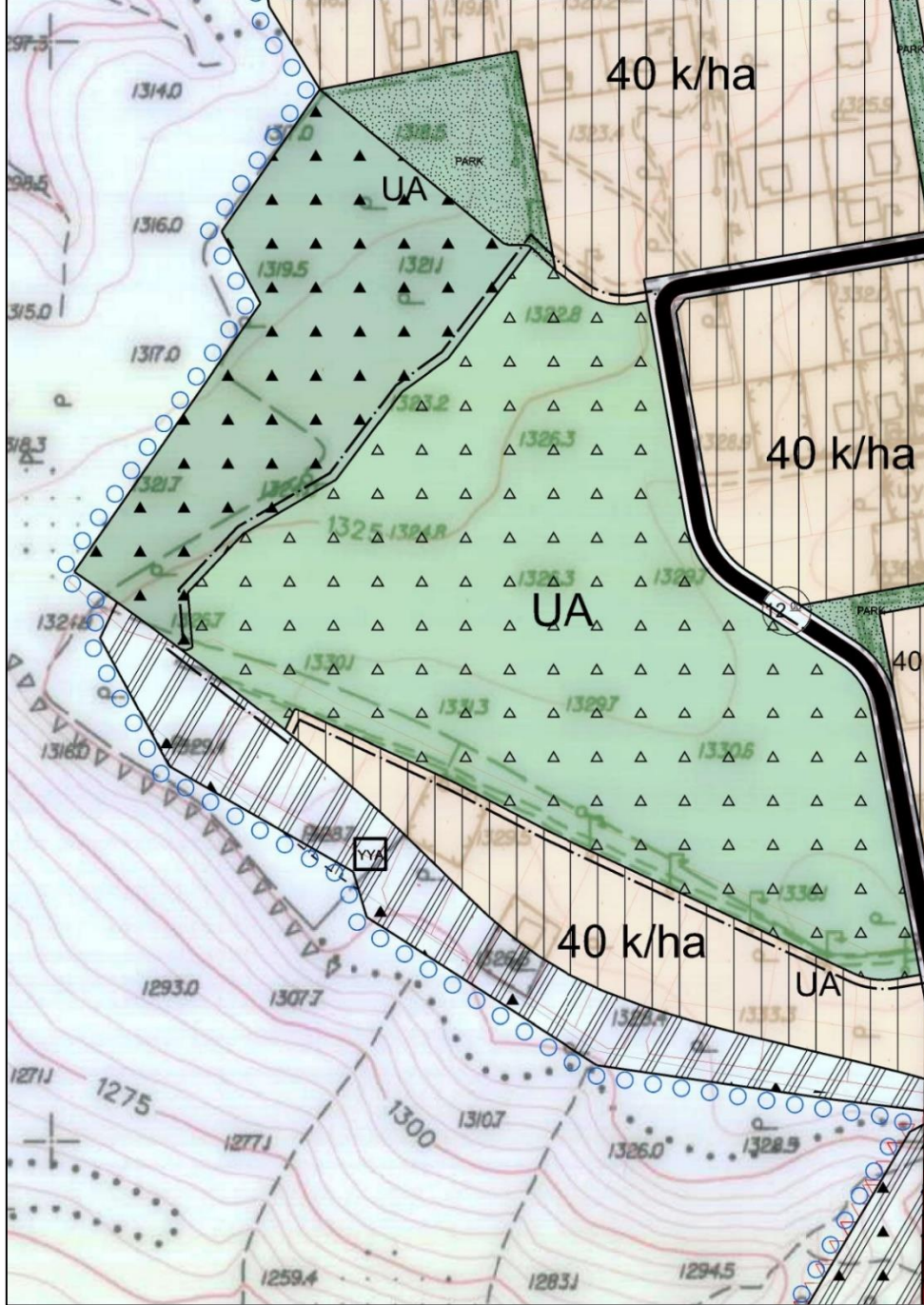


Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Çalışma

MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.06.2024 tarih ve 294 sayılı kararı ile onaylanan Çamlıyayla 1.Etap (Merkez ve Sebil Mahalleleri) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planının kapsadığı bölge içerisinde yer almaktadır. Söz edilen planda çalışma sahası “Ağaçlandırılacak Alan” olarak tanımlanmıştır.

Çalışma sahasının kuzeyi, güneyi ve doğusu “Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Alanın batısında “Ormanlık Alan” tanımlanmıştır. Çalışma alanının doğusundan geçen Ege Caddesi 12 metre en kesitli motorlu taşıt yolu olarak düzenlenmiştir.



Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.06.2024 tarih, 294 sayılı kararıyla
Onaylanan Çamlıyayla 1.Etap 1/5.000 Ölçekli
İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında Çalışma Alanı (Ölçeksizdir.)

ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

Öneri nazım imar planında Namrun Mahallesi 281 ada 3 parsel için “Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” ve “Park” önerilmiştir. Önerilen “Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” için onaylı nazım imar planındaki yoğunluk kararı olan 40 kişi/ha yoğunluk değeri işlenmiştir. “Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” 44.068 m² yüzölçümlü olarak önerilmiştir. Park alanı 8.682 m² yüzölçümlü olarak önerilmiştir.

Önerilen planda ilave nüfus 176 kişi olarak hesaplanmıştır. İlave nüfus için yeşil alan ihtiyacı kişi başı 10 m² olarak toplam 1760 m² ve donatı ihtiyacı kişi başı 12,45 olarak toplam 2191 m²’dir. Küçük parçacıklar halinde donatı alanları düzenlememek için ihtiyacın tamamı yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

Yol şemasında herhangi bir değişiklik önerilmemiş ve yürürlükteki nazım imar planı yol şeması aynen korunmuştur.

	Mevcut Nazım İmar Planı (m ²)	Öneri Nazım İmar Planı (m ²)
Ağaçlandırılacak Alan	52.750 m ²	-
Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	-	44.068 m ²
Park Alanı	-	8.682 m ²
Toplam Alan	52.750 m ²	52.750 m ²

PLAN NOTLARI:

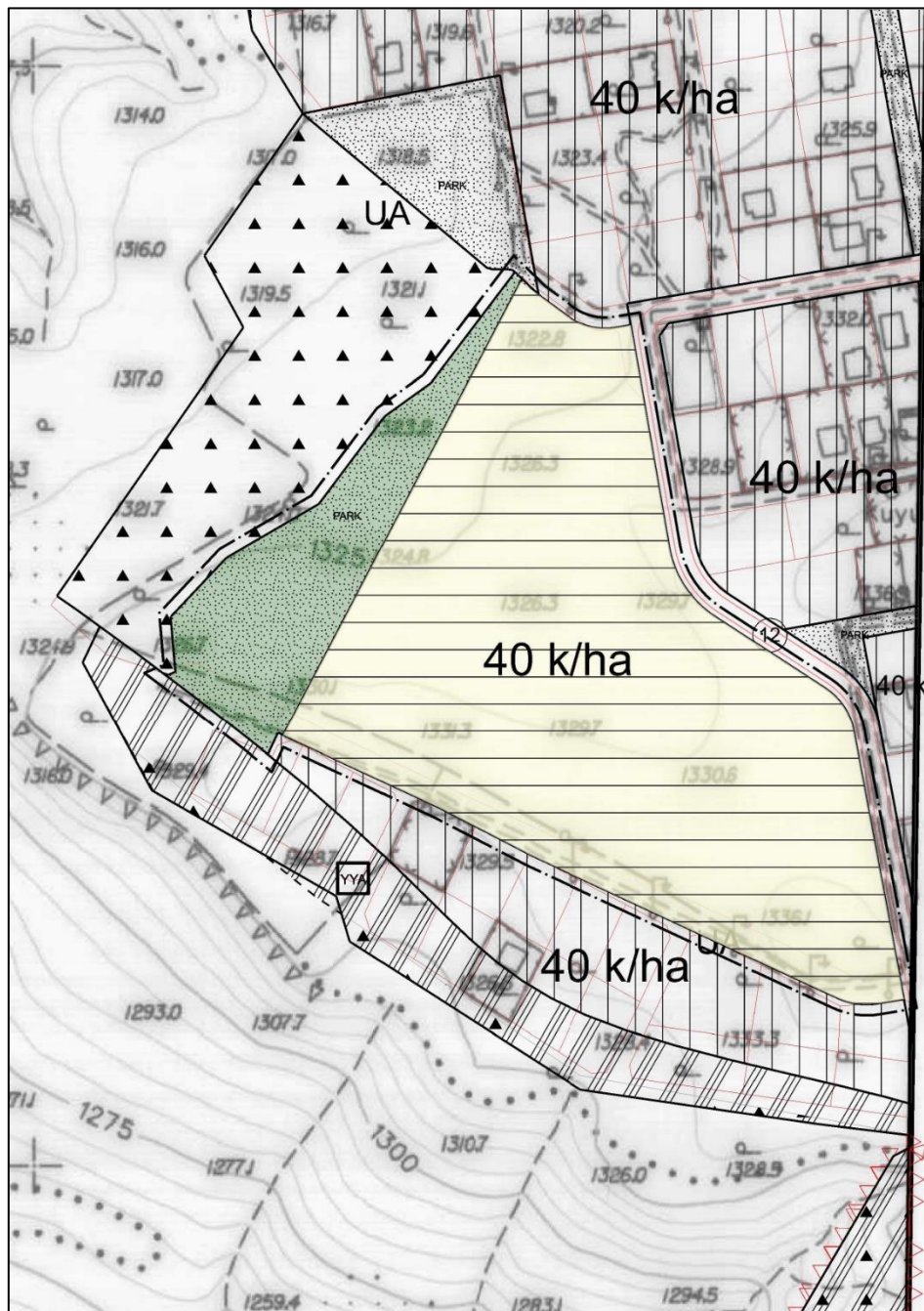
- 1) Planlama alanında, mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 30.12.2008 tarihinde onaylanan “Çamlıyayla Merkez İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu” ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.07.2020 ve 16.03.2022 tarihlerinde onaylanan Sebil İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporlarında belirtilen yerleşime uygunluk değerlendirmesine, yerleşim ve yapılaşma ile ilgili önlemlere uyulacaktır.
- 2) Planlama alanında yapılacak binaların mühendislik projelerine esas olmak üzere parsel ve yapı ölçeğinde sondajlı zemin etüdü yapılması zorunludur. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu parsel/yapı zemin etüdü olarak kullanılamaz. Zemin etüd raporu ilgili kurumlarca onaylanmadan binaların mimari projesi onaylanamaz, kazı ve inşaat izni verilemez. Zemin etüd raporunda önerilmesi durumunda planda belirtilen yapı yoğunluğu ve/veya yüksekliklerini azaltmaya belediye yetkilidir.
- 3) Planlama alanı, Türkiye deprem bölgeleri haritasında 3. ve 4. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile yapılacak binaların proje ve inşaat aşamalarında “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulması zorunludur.
- 4) Yapıların inşaat aşamasında, kazı öncesi yol, altyapı ve bitişik parsellerin güvenliğini sağlayacak önlemler kazı öncesi alınmalıdır.

5) Planda ve Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Çamlıyayla (Merkez ve Sebil Mahalleleri) 1.Etap 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı hükümleri ve ilgisine göre yürürlükteki diğer tüm kanun ve yönetmeliklere uyulması şarttır.

Bilgilerinize sunulur.

Mustafa Uğur AKÇA
Şehir Plancısı

Öner MERSİNLİGİL
Şehir Yük. Plancısı



Öneri 1/5.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi (Ölçeksizdir)