

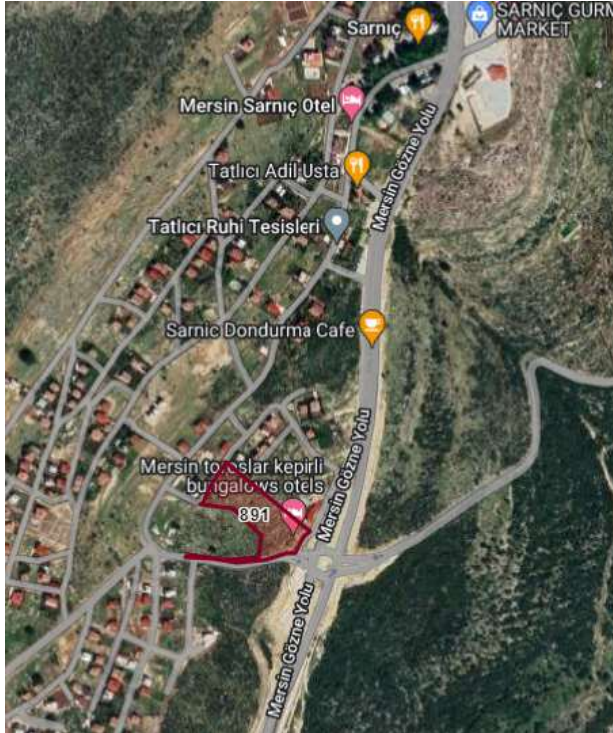
MERSİN İLİ –TOROSLARİLÇESİ
DARISEKİSİ MAHALLESİ
891 no.lu PARSELİN
1/5000 ölçekli NAZIM İMAR PLANI ve 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>sayfa no.</u>
1 .PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	3
2. ÜLKE VE BÖLGESİ İÇİNDEKİ YERİ	4
3. PLANLAMANIN AMAÇ , KAPSAM VE GEREKÇESİ.....	6
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	6
5. MEVCUT DURUM ANALİZİ.....	10
5.1. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT SONUÇLARI.....	10
5.2. ARAZİ KULLANIM.....	12
5.3. HALİHAZIR ve KADASTRAL DURUM.....	12
5.4. ONAYLI İMAR PLANLARINA İLİŞKİN VERİLER.....	16
6. PLAN KARARLARI.....	18
7. PLAN NOTLARI.....	21
8. EKLER-	23

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

İli	Mersin
İlçesi	Toroslar
Mahallesi	Darısekisi
1/1000 Ölçekli Pafta	O33-a-02-d-3-c
1/5000 Ölçekli Pafta	O33-a-02-d
Ada/Parsel	-/ 891
Alan Büyüklüğü	8.406,42 m ²

Planlama alanı, tapunun Mersin İli, Toroslar İlçesi, Darısekisi mahallesi, 891 no.lu parselde kayıtlı olup toplam 8406,42 m² yüz ölçüme sahiptir.1/1000 ölçekli O32-a-02-d-3-c halihazır paftasında 372 800-373 000 dikey , 4.092 300-4 092 600 yatay koordinatları (ıtrf 96 / 36-3 DOM) arasında yer almaktadır. Planlama alanı, Darısekisi mahallesi sınırları içerisinde Gözne asfaltına cepmeli olup , Sarnıç Tesislerinin güneyinde yer almaktadır. (Şekil.1)



Şekil.1. Uydu Fotoğrafi

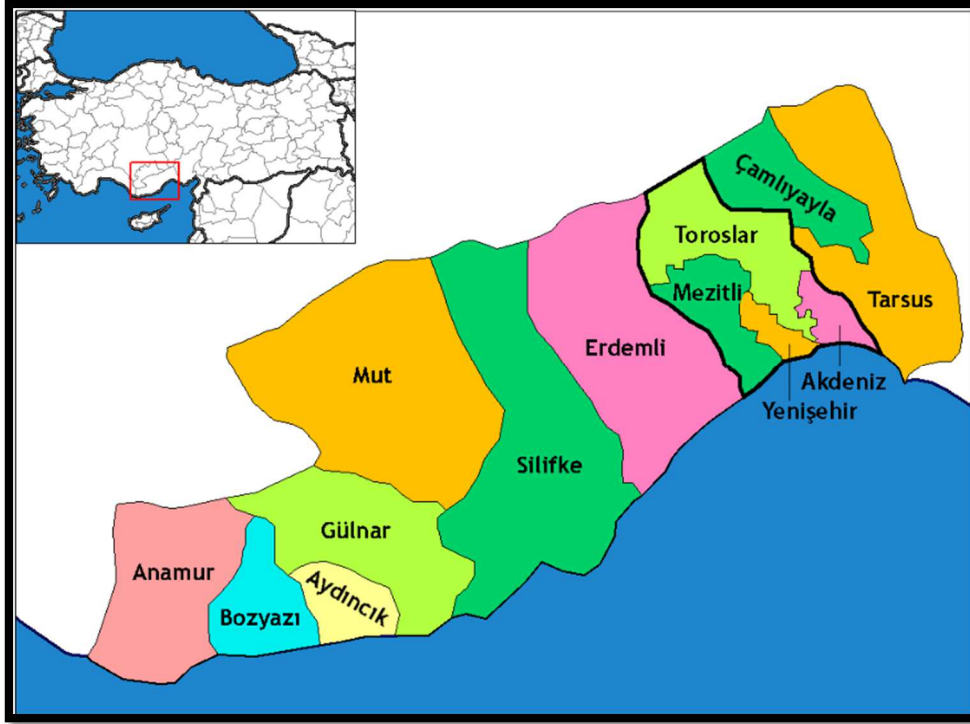
2. ÜLKE VE BÖLGESİ İÇİNDEKİ YERİ

Mersin ili; Akdeniz Bölgesi'nde yer almakta olup, 32°56"ve 35° 11" doğu boylamları ile 37°26" ve 36° 01" kuzey enlemleri arasındadır. Deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 6 m. olan ilin doğusunda; Adana, kuzeydoğusunda; Niğde, kuzey ve kuzeybatısında; Konya, batısında; Antalya illeri bulunmakta olup güneyden Akdeniz'e komşudur. İlin Akdeniz kıyısında 321 km.'lik kıyı şeridi bulunmaktadır ve ilin toplam yüzölçümü; 15.853 km²'dir. Mersin ili Türkiye'nin en kalabalık onuncu şehri olup 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre; 1.793.931 kişilik nüfusa sahiptir. Mersin ili; Türkiye'nin güneyinde bulunan bir liman kentidir ve Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanı konumundadır.(Şekil.2.)

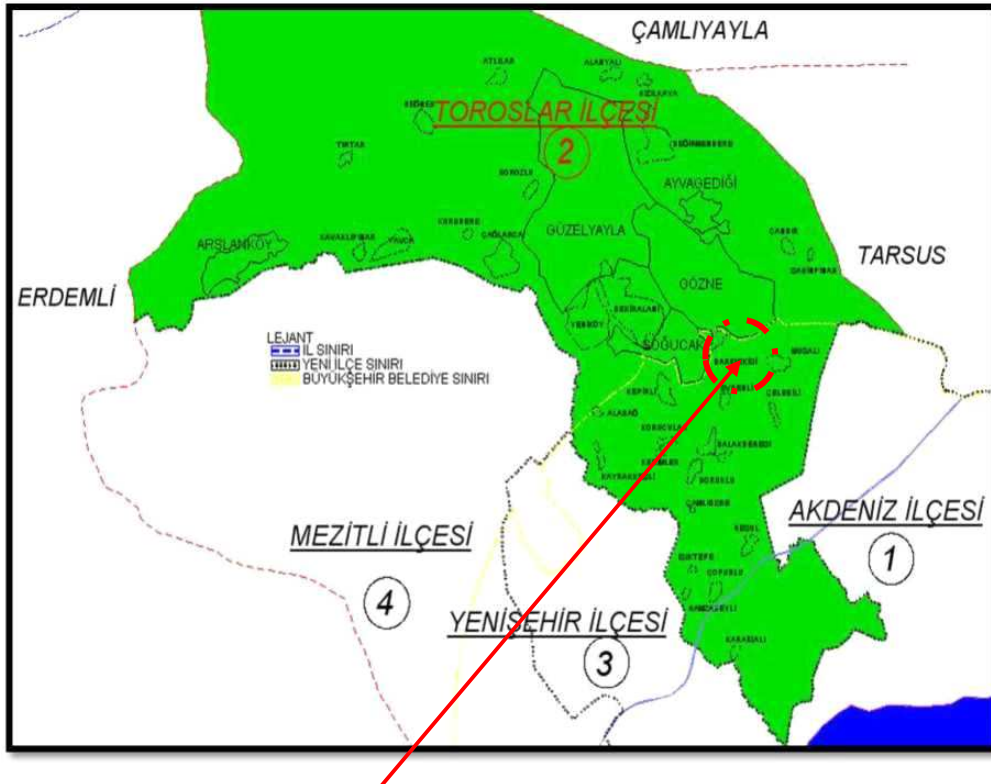


Şekil. 2. Mersin İlinin ve Toroslar İlçesinin Ülke İçindeki Konumu

Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki Toroslar İlçesi şehir merkezinin kuzey doğu bölümünü oluşturur. Yüzölçümü en büyük olan merkez ilçedir. Güneyinde Akdeniz İlçesi, batısında ise Yenişehir İlçesi, kuzeyinde Konya ili ile komşudur. Kentin sıcak ikliminden serin yaylalara geçiş Toroslar İlçesinden sağlanmaktadır. Adını Kuzeyinde bulunan Toros Dağlarından almıştır. İlçenin yüzölçümü 107.244,86 hektardır.(Şekil.3)



Şekil. 3. Toroslar İlçesinin Mersin İli İçindeki Konumu.



Şekil.4: Toroslar İlçe Haritasında planlama alanının konumu.

Planlama alanı, Toroslar ilçesine bağlı Darısekisi mahallesi sınırlarında yer almakta olup , Mersin il merkezine yaklaşık 25 km uzaklıktadır. Planlama alanından ilçe merkezine Mersin - Gözne devlet karayolu ile ulaşılmaktadır.

3. PLANLAMANIN AMAÇ , KAPSAM VE GEREKÇESİ

Toroslar İlçesi, Darısekisi mahallesi,891 no.lu parselde kayıtlı mülkiyeti hazineye ait taşınmaz, Darısekisi Mahallesiinde meydana gelen heyelan afetinden dolayı konutları ağır hasar gören afetzedelere konut yapılması amacıyla İl Afet Müdürlüğü adına tahsis edilmiştir. Bu çerçevede afetzedelere konut yapılması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü'nün 24.11.2022 tarih ve E-38292074-754-2901679 sayılı kurum görüşünde “...Söz konusu taşınmazın projelerimiz kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir.Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına ve su baskınlarına karşı tüm tedbirlerin faaliyet sahibi tarafından alınması, yapılacak yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, taşkın zararlarından DSİ' nin sorumlu tutulmaması, su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilme istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kuruluşumuzdan izin alınması, yeraltı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ve Atık Yönetimi Yönetmeliği esaslarına uyulması kaydıyla söz konusu taşınmazda **afet konutu amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı** yapılmasında Kurumumuzca sakınca görülmemektedir.” Denilmektedir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü' nün 26.10.2022 tarih ve E-50458482-230.04.02-7485754 sayılı kurum görüşünde “ 9 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 4. Bölüm 13. Madde birinci fıkrası "Nazım imar, uygulama imar, ilave imar ve revizyon imar planları, köy yerleşim planları ile köy yerleşik alan sınırlarının tespitine yönelik çalışmalara başlamadan önce; planlamayı yapacak kamu kurum/kuruluşları ve/veya plan yapma yetkisine sahip kamu kurum/kuruluşlarınca yetkilendirilen plan müellifleri tarafından Valiliklere başvurulur." şeklindedir. Söz konusu talebin plan yapma yetkisine sahip kamu kurum/kuruluşları aracılığıyla Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.” Denilmektedir.

İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 12.12.2022 tarih ve E-22973481-230.03-4286570 sayılı kurum görüşünde “Söz konusu alanda 4 adet afet konut çalışmaların yapılabilmesi amacıyla Müdürlüğümüz mevzuatları açısından sakınca bulunmamaktadır” Denilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü , 5. Bölge Müdürlüğü'nün 02.11.2022 tarih ve E.21301133- 175.09 / 981928 sayılı kurum görüşünde ;

“ 1. Anılan parselin/taşınmazın bir kısmı KGM kamulaştırma koridoru içerisinde kalmakta olup, plan çıktısı yazımız ekinde gönderilmektedir.

2. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddelerine dayanılarak hazırlanan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin”;

a) 37. maddesinde; Bölünmüş İl yollarında Mesken (Konut) ait geçiş yoluna 100 metre mesafede (her iki yönde de) kavşak oluşturulmaması,

b) 40.Madde; Bölünmüş İl yollarında Mesken (Konut) için cephe genişliği en az 20 metre olması,

c) 41.Maddesinde; tesisler bünyesinde mevcut olan yerüstü akaryakıt, sıvılaştırılmış gaz ve diğer tehlikeli madde depoları cephe hattının karayolu sınır çizgisine en az 50 metre, tesislerin ana binaları, her türlü yer altı depoları, cephe hattının karayolu sınır çizgisine en az 25 metre,

d) Tesise ait bekçi kulübesi, akaryakıt pompaları, sıvılaştırılmış gaz pompaları ve kaideleri, yükleme-boşaltma rampalarının ve meskenlerin cephe hattının karayolu kamulaştırma sınırına en az 5 metre mesafede olması, ekte gönderilen harita plan örneğine işlenmiş olan kamulaştırma sınırına uyulması ve **tesise inşaat izni (yapı ruhsatı) verilmeden önce, aşağıdaki evraklarla birlikte yönetmeliğin 39. maddesine göre ilgili Belediye Başkanlığınca Bölge Müdürlüğümüzden uygun görüş alınması gerekmektedir.**

Yukarıda anılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğinin diğer şartlarını da sağlayacak şekilde düzenlemeler yapılması hususunda ,bilgilerini ve gereğini arz ederim” Denilmektedir.

Orman Genel Müdürlüğü, Mersin Orman Bölge Müdürlüğü'nün 21.12.2022 tarih ve E-12431941-255.03-6698569 sayılı kurum görüşünde “İnceleme ve değerlendirme raporuna göre Darisekisi Mahallesi 891 no.lu parselin orman tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile orman sınırı dışına çıkarılan yerlerden olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu alan orman sayılmayan alandır. OS.54, OS.2034 ve (Evrenli) OS.9 no.lu Orman sınır hattına riayet edilmesi şartı ile Afet Konutu yapılması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında idareimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Denilmektedir.

Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 04.11.2022 tarih ve TD-OUT-701-2022 sayılı kurum görüşünde “Mersin ili, Toroslar İlçesi, Darisekisi mahallesi 891 no'lu parsel üzerinden 3x1/0 tertipli Buluklu Fideri geçmektedir. Yapılması planlanan imar planlarına esas Şirketimiz bünyesinde sayısal ortamda veri bulunmadığından, mevcut tesislerimiz harita üzerine işlenememiştir. Proje alanında tespiti yapılacak olan hatlarımızın korunması; Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen **Emniyetli Yaklaşma Mesafelerine** uyulması gerekmekte olup herhangi bir deplase durumunun da söz konusu olması halinde TEDAŞ Yönetim Kurulunun 16.08.2018 tarih ve 18-354 sayılı kararıyla onaylanan "Dağıtım Tesislerinin Deplase/İptaline İlişkin uygulanacak Usul ve Esaslar" doğrultusunda süreç yürütülecektir.” Denilmektedir.

Mersin Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Turizm Şube Müdürlüğü'nün E-39226282-304.99-3230627 sayılı kurum görüşünde “....İlimiz, Toroslar İlçesi, Darisekisi Mahallesinde bulunan, ekli 1/25000 ölçekli haritada yerli işaretli ve koordinatları belirtilen 891 parsel numaralı taşınmaz

üzerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca 4 adet afet konutunun yapılması amacıyla 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı yapılması işlemlerinde 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4, 6 ve 23. Maddeleri ve 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 4 ve 7. Maddeleri gereğince sakınca bulunmamaktadır.” Denilmektedir.

Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Daire Başkanlığı'nın 14.11.2022 tarih ve E-54882412-045.01-440852 sayılı kurum görüşünde “ Talep konusu alan Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2017 tarih ve 825 sayılı kararı ile onaylanan Mersin İl Çevre Düzeni Planında "Kırsal Yerleşik Alan" olarak planlıdır. Anılan Planın ilgili hükümleri yazımız ekinde gönderilmektedir.Yapılması planlanan konut alanına ilişkin yapılacak iş ve işlemlerin 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri, ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri ile ilgili kanun ve yönetmelikler doğrultusunda sürdürülmesi gerekmektedir.” Denilmektedir.

Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nüntarih ve E-91714819-101.29.03.00-2022397310 sayılı yazısında “.....Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 20.10.2022 tarihinde yapılan alan sorgulaması sonucunda; ekte koordinatları verilen proje alanı ile S:201004455 (ER:3250740) sayılı IV. grup işletme ruhsat sahasının çakıştığı ancak işletme izin alanının çakışmadığı tespit edilmiştir. Konut Alanı projesi talep edilen alanın çevresinde yapılmış yerleşim alanı ve mücavir ulaşım güzergahı dikkate alınarak yapılan değerlendirmede, ruhsat sahası ile girişimli olan kısmının maden rezervleri ile çakışmalı olduğunun tespit edilmesi durumunda 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesinin onbeşinci fıkrası kapsamında işlem tesis edileceği göz önünde bulundurularak ekte koordinatları verilen 0,84 hektarlık alan dahilinde projenin gerçekleşmesinde Genel Müdürlüğümüzce **sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.**

Mersin ili Toroslar ilçesi sınırlarında toplam 0,84 hektar alan bilgi işlem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3437354 sayılı Konut Alanı bilgi amaçlı saha olarak işlenmiş olup, bu ibare bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında ruhsat sahası dâhilinde Konut Alanı (bilgi amaçlı saha) projesinin bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir. ER:3437354 sayılı Konut Alanı; ER:3432460 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Mineralli Sular Sahaları ile çakıştığından ilgili Kurumlardan görüş alınması gerekmektedir. Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” Denilmektedir.

Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı , Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 01.11.2022 tarih ve E-91426317-000-63110 sayılı yazısında “....Umumi Hayata Müeessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun hükümlerine göre hak sahibi ilan edilen 4 aile için mülkiyeti Hazineye ait Darısekisi Mahallesi 891 parsel, 4 adet afet konutu yapılması amacıyla Müdürlüğünüze tahsis edilen alan, ER:3432460 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Arama Ruhsat sahası ile çakıştığından kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir. Bahse konu ruhsat, arama ruhsatı olup, Kurumumuz mevzuatları açısından herhangi **bir sakınca bulunmamaktadır.**” Denilmektedir.

Mersin Valiliği, Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 24.10.2022 tarih ve E-51512229-252.99-4839612 sayılı kurum görüşünde “....Söz konusu taşınmaza ilişkin yazınız

ekleri ve İl Müdürlüğümüz mevcut arşivinde Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları açısından yapılan incelemede:

- Tespit ve İlan edilmiş herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı,
- İlan edilmiş Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde bulunmadığı,
- Tescilli Tabiat Varlığı bulunmadığı tespitleri yapılmıştır.

Söz konusu parselin tapu kayıtlarında sit şerhi olduğuna dair herhangi bir kayda rastlanıldığı takdirde yeniden Müdürlüğümüze müracaat edilmesi gerekmektedir. Ayrıca bu parsel ile ilişkin yapılacak uygulamalarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere, 5491 sayılı Kanunla değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uyulması ve çevre kalitesinin korunması için kirliliği önleyici her türlü tedbirin alınması koşuluyla uygulamaların mer'î mevzuat çerçevesinde yürütülmesi hususunda; gereğini arz ederim." Denilmektedir.

Mersin Valiliği, Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 24.10.2022 tarih ve E-28597175-305.02-4830074 sayılı kurum görüşünde "Yapılan incelemede, afet konutu yapılması planlanan 891 nolu parselin Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda şematik olarak "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak planlanan alanda kaldığı görülmüştür.

Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Hükümlerinin "Genel Hükümler" başlığı altında; Madde 7.2- "*Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda kesinleştirilir.*" hükmü bulunmaktadır. Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Hükümleri'nin "Kırsal Yerleşme/Yerleşik Alanlar" başlığı altında; Madde 8.2- "*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 yapılıncaya 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- Bu alanlarda, konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Plansız Alanlar İmar 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 yapılıncaya 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."* hükümleri bulunmaktadır. Bu kapsamda; İlimiz, Toroslar İlçesi, Darısekisi Mahallesi, 891 parsel üzerinde yapılacak iş ve işlemlerin yukarıda anılan Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve

ilgili yönetmelikleri uyarınca ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda yürütülmesi gerektiği değerlendirilmektedir.”Denilmektedir.

5. MEVCUT DURUM ANALİZİ

5.1. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT SONUÇLARI

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 03/08/2023 tarihinde 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 1.fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanan Toroslar ilçesi, Darısekisi Mahallesi, 891 numaralı parselin imar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu’nda ;

“Yerleşime uygunluk değerlendirilmesi şu şekildedir;

UYGUN ALANLAR-2. (UA-2) KAYA ORTAMLAR:

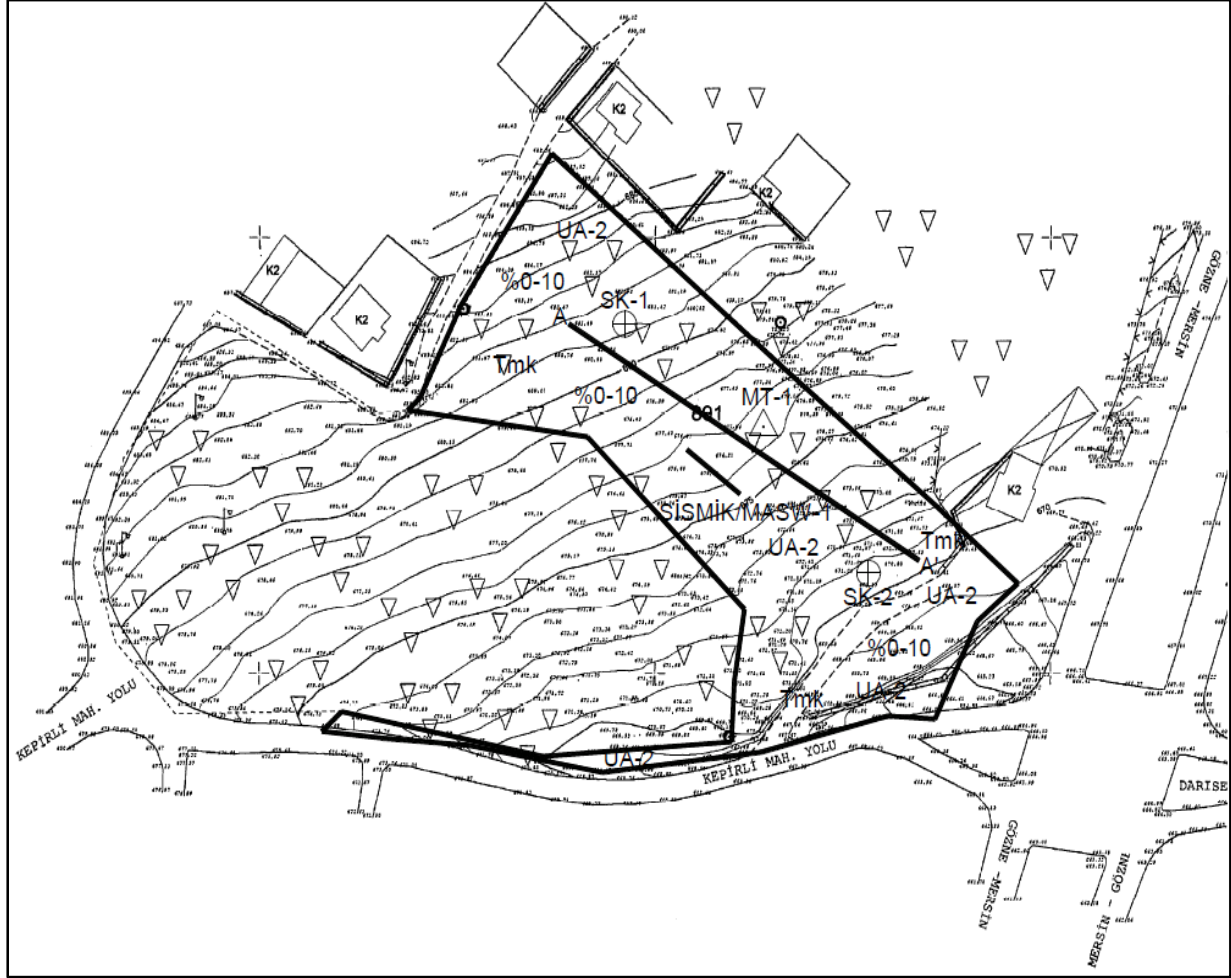
Çalışma sahası içerisinde bulunan kaya birimleri ile temsil edilen alanlar Uygun Alanlar-2. (UA-2) Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiş, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında UA-2 sembolü ile gösterilmiştir.

1. Atık suların saha dışına atılması gerekmektedir. Yağış ve kullanım suları ile yüzeysel akış suların yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılarak ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

2. Planlama aşamasında alınacak olan DSİ vb. tüm kurum görüşlerine uyulması gerekmektedir.

3. Yapılacak olan binaların farklı oturmalarından zarar görmemesi için bina temellerinin homojen zemin/kaya üzerine oturtulması, oturtulamaması durumunda ise temel sisteminin farklı oturmaları önleyecek şekilde projelendirilmesi gerekmektedir.

İnceleme alanında yapılaşma esnasında bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce önlem alınmalıdır. “ denilmektedir.(Şekil.5)



	İnceleme Alanı Sınırı
	Karaisalı Formasyonu (Tmk)
	Uygun Alanlar (Kaya Ortamlar)
	Sondaj Kuyusu (SK)
	Mikrotremör (MT)
	Sismik/Masw Ölçüm Profili (SİS/MASW)
	Eğim Derecesi
	Enine Kesit Güzergahı

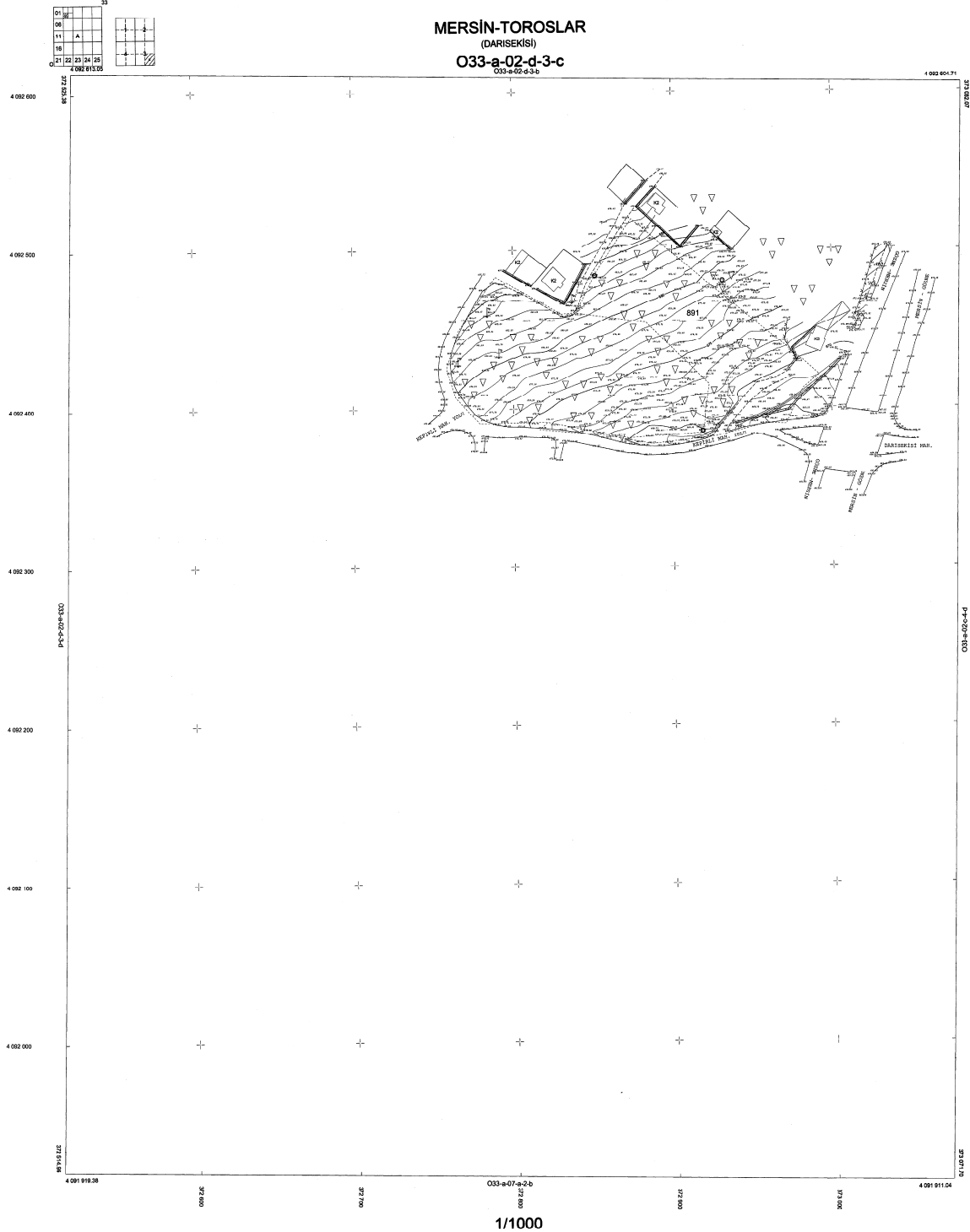
Şekil.5 . Planlama alanının yerleşime uygunluk haritası ve lejandı.

5.2. ARAZİ KULLANIM

Parsel içerisinde yapı yer almamakta olup çevresinde 2 katlı yapılar mevcuttur. Parsel çevresinde Mülga Darisekisi mahallesi sınırları içerisinde muhtelif zamanlarda belde belediye , Büyükşehir Belediyesi ve Valilik tarafından mevzii imar planları yapılmış , sonrasında plan bütünlüğü açısından sayısallaştırma çalışması yapılarak mevzii planlar teknik olarak bütünleştirilmiştir. Dokudaki mevcut yapılaşmalar onaylı mevzii plan kararları doğrultusunda oluşmuştur. Ancak 891 no.lu hazine mülkiyetindeki parsel yapılan plan çalışmalarının dışında tutulmuştur. Her ne kadar alt ölçekli planlar olsa da bu bölgede idarece onaylanmış üst ölçekli plan kararları bulunmamaktadır.

5.3. HALİHAZIR ve KADASTRAL DURUM:

Mersin İli, Toroslar İlçesi, Darisekisi mahallesi, 891 no.lu parselde kayıtlı olup toplam 8406,42 m2 yüzölçüme sahiptir .1/5000 ölçekli O33-A-02-D ve 1/1000 ölçekli O33-A-02-D-3-C halihazır paftalarında 372 800-373 000 dikey , 4.092 300-4 092 600 yatay koordinatları (ıtrf 96 / 36-3 DOM) arasında yer almaktadır. (Şekil.6- Şekil.7)



Koordinatlar ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TÜTGA'ya bağlı 2005 D'ye göre, GRS80 ellipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümüne, düzenlenmiştir. Ocak 2023 tarihinde coğrafi sistemine dayalı olarak oluşturulmuştur. Etyükseklik değeri aralığı 1 metredir. Yolu ve sınırları EKİBYN ANKARA İZDÜŞÜMÜNE GÖRE İNŞ. EĞİTİM. SAN. TIC. VE SAN. LTD. ŞTİ.

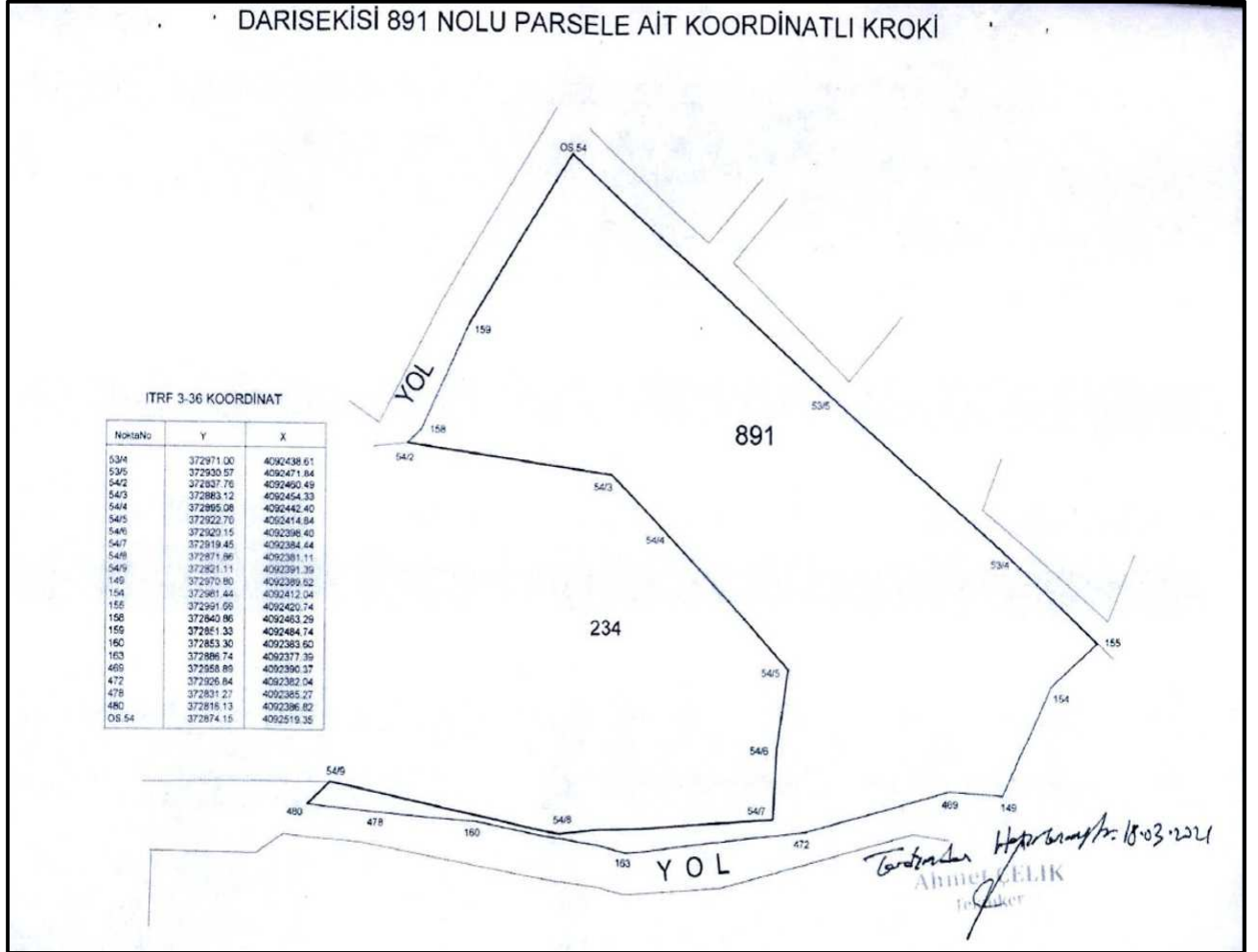
Emrahullah MİKLİLU
Harita Teknikçisi

Ömer TÜZER
Harita Birim Amir Vek.

Meltem BARUTCU
İmar Şefliği Müd.

Meltem BARUTCU
Başkan Yardımcısı

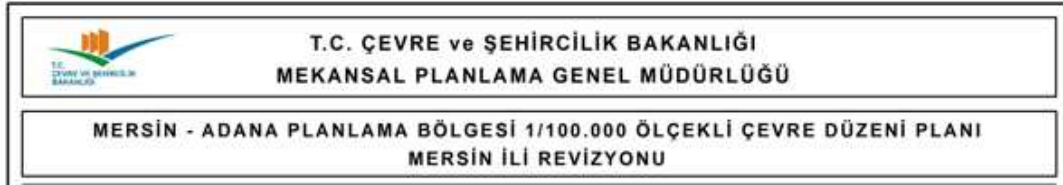
Şekil.7. 1/1000 ölçekli O33-A-02-D-3-C halihazır paftası.






Şekil.8 Kadastral harita.

5.4. ONAYLI İMAR PLANLARINA İLİŞKİN VERİLER

Planlama Alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 644 sayılı KHK'nın 7. maddesi uyarınca, 03/04/2017 tarihinde onaylanan **"Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu"** ve yürürlükteki Mersin Büyükşehir Belediyesi'nin 18.08.2017 tarih ve 825 sayılı kararıyla onaylanan **1/100.000 ölçekli Mersin İl Çevre Düzeni Planı**'nda 033 no.lu paftaya isabet etmekte olup **"KIRSAL YERLEŞİK ALAN"** olarak planlanmıştır.(Şekil. 9)



YERLEŞİM ALANLARI

-  KENTSEL GELİŞME ALANI
-  KENTSEL YERLEŞİK ALAN
-  KIRSAL YERLEŞİK ALAN

Şekil.9. 1/100.000 ölçekli Mersin İl Çevre Düzeni Planı kararları.

Mersin- Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu' nun plan hükümlerinde Kırsal Yerleşik Alanın tanımı şu şekildedir:

“4.7- **KIRSAL YERLEŞME ALANLARI:** KENTSEL YERLEŞME ALANLARI DIŞINDA KALAN KÖY VE MEZRALARI KAPSAYAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ UYARINCA KÖY YERLEŞİK ALANI VEYA KÖY YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIR TESPİTİ YAPILMIŞ/YAPILMAMIŞ VE BU PLANDA SINIRLARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ VEYA PLAN ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMEMİŞ OLAN ALANLARDIR. 442 SAYILI KÖY KANUNU UYARINCA BELİRLENMİŞ OLAN ALANLAR İLE 3194 SAYILI KANUNUN 8 MADDESİNİN (ğ) BENDİ KAPSAMINA GİREN KIRSAL KİMLİK TAŞIYAN ALANLAR DA BU KAPSAMDADIR.

8.2-KIRSAL YERLEŞME/YERLEŞİK ALANLAR

BU PLANDA SINIRLARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN KIRSALYERLEŞMELER İLE BUNLARIN MAHALLE VE BAĞLI MEZRALARINI KAPSAYAN ALANLARDA, KORUMA VE GELİŞİM İLKELERİNE UYGUN İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI ESASTIR. PLANI BULUNMAYAN KÖY VE MEZRALAR İLE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE KATILARAK MAHALLEYE DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞ/DÖNÜŞTÜRÜLECEK KIRSAL YERLEŞMELERİN YERLEŞİK ALANLARINDA UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR AŞAĞIDAKİ KOŞULLAR UYGULANIR;

8.2.1- KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR, TURİZM TESİSLERİ, TİCARET ÜNİTELERİ, KAMU HİZMETİNE YÖNELİK YAPILAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR YER ALABİLİR.

8.2.2- BU ALANLARDA, KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN UYGULAMALAR, BU PLAN İLE VERİLMİŞ OLAN YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN “PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ”NİN 5. BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE YAPILIR.

8.2.3- PLANLI KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA ONAYLI İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR.

8.2.4- İMAR PLANI OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR İLE TURİZM TESİSLERİNDE YAPILANMA KOŞULLARI: MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ= 6,50 M. (2 KAT), MAKS. EMSAL=0,50’DİR. SİLO, SAMANLIK, YEM DEPOSU, VB. YAPILAR İÇİN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR.

8.2.5- BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA, RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

8.2.6- İMAR PLANI OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA, YERLEŞMENİN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İLK VE ORTAÖĞRETİM TESİSİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ GİBİ YAPILAR İÇİN İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ. ANCAK, BU KULLANIMLARIN YER SEÇİMİ, BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYESİNCE OLUŞTURULAN BİR KOMİSYON TARAFINDAN, HALİHAZIR HARİTA VEYA KADASTRO PAFTALARI ÜZERİNDE KESİN SINIRLARI İLE BELİRLENİR. BU YAPI VE TESİSLERE, UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ ADINA YAPI RUHSATI VE YAPI

KULLANMA İZİNİ VERİLİR. BU KULLANIMLAR HARİCİNDEKİ TÜM KULLANIMLAR İÇİN İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLU OLUP YAPILAŞMA KOŞULLARI İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

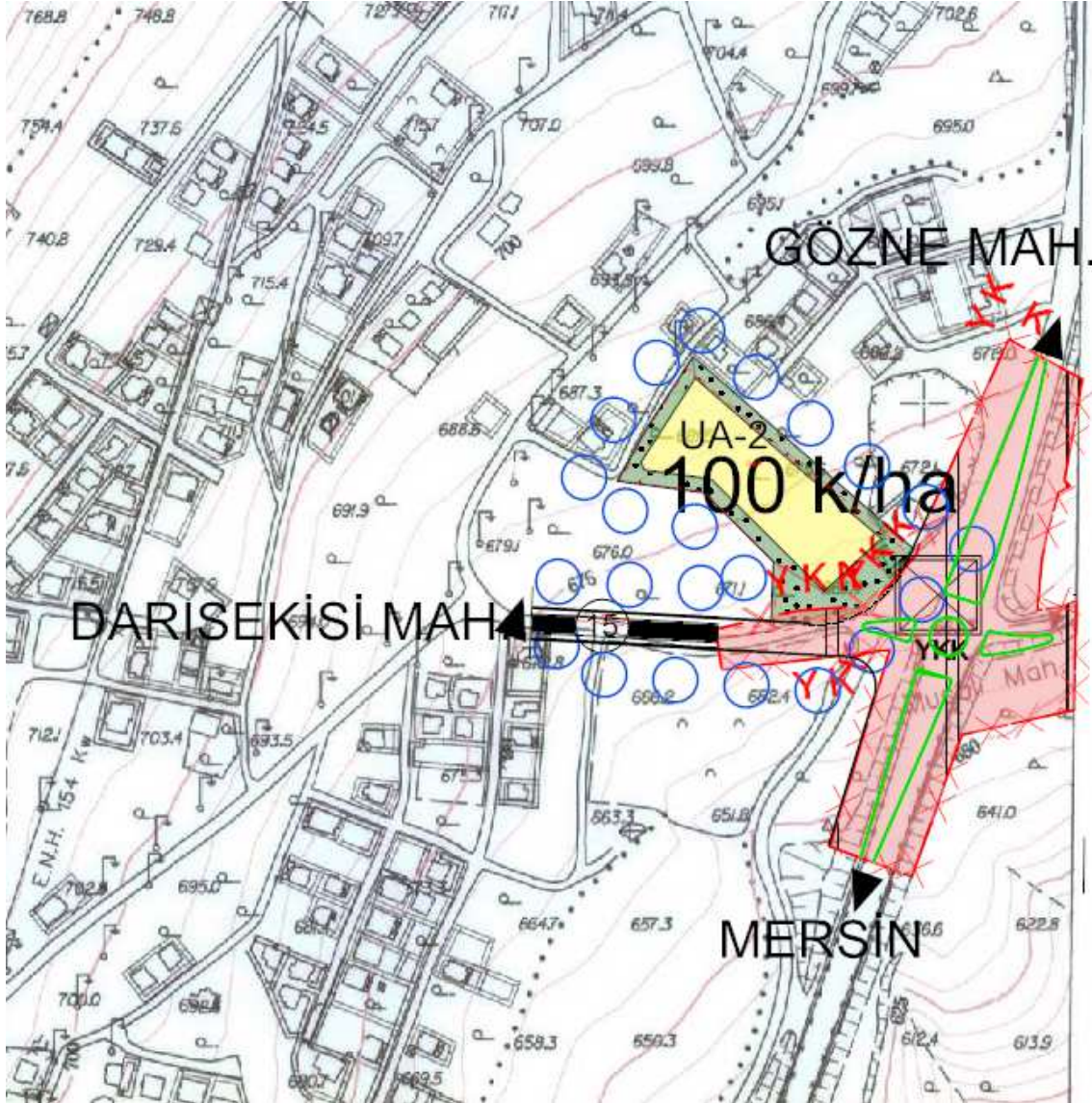
8.2.7- BU PLANDA KIRSAL YERLEŞME ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARIN BARAJ GÖLÜ ALTINDA KALMASI DURUMUNDA, BU ALANLARA İLİŞKİN YENİ YER SEÇİMLERİ VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN İLGİLİ İDARELERCE YAPILIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.”

6. PLAN KARARLARI

Mersin İli, Toroslar İlçesi, Darisekisi mahallesinde afetzedelere tapu verilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

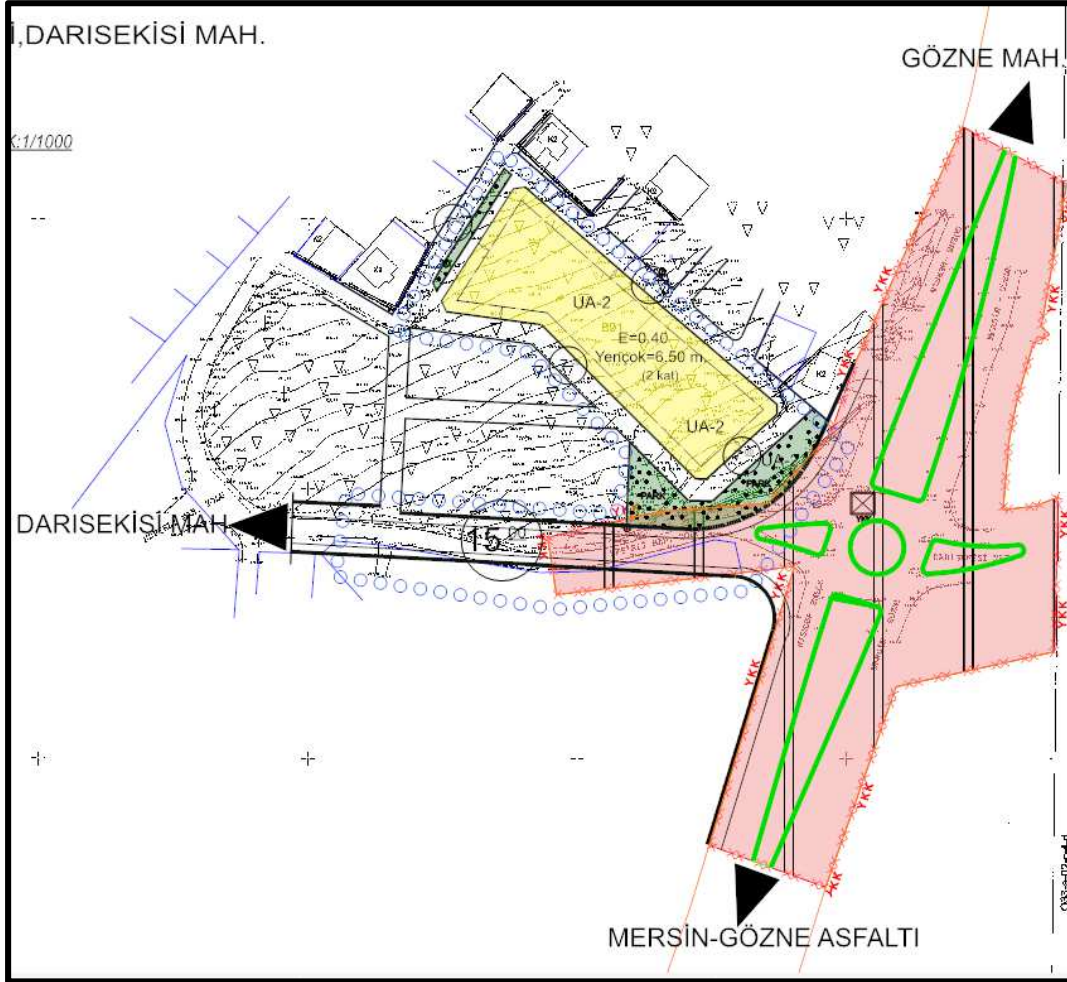
Planlama alanında mevcut yapılaşmalar ve onaylı imar planında yer alan ulaşım kurgusu göz önünde bulundurularak Gelişme Konut Alanı kullanım kararı getirilmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım imar planında Gelişme Konut Alanı olarak düzenlenen kısmın yoğunluk kararları belirlenirken, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı kararları dikkate alınmıştır. Söz konusu planın plan açıklama raporunda belirtilen EMSAL=0.40 değerine karşılık gelen net yoğunluk kararı 100 kişi/ha. olarak belirtilmiştir. Bu çerçevede planlar arası eşgüdümün sağlanabilmesi için 891 no.lu parselin 1/5000 ölçekli Nazım imar planında gelişme konut alanı olarak düzenlenen kısmı **“100 k/ha Düşük Yoğunluklu Konut Alanı “** olarak işaretlenmiştir. Planlama alanında parselin güneyinde ve doğusunda **“ Park Alanı”** olarak işaretlenmiştir. (Şekil10.)

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı teklifinde söz konusu parselin doğusunda ve güneyinde yer alan mevcut yol bağlantısı (Mersin Gözne yolu) , Karayolları Genel Müdürlüğü , 5. Bölge Müdürlüğü'nün 02.11.2022 tarih ve E.21301133- 175.09 / 981928 sayılı yazısına istinaden Karayolları Kamulaştırma Alanı olarak işaretlenmiş olup, onaylı imar planında yer alan 15 metrelik taşıt aksı işaretlenerek ulaşım kurgusu tamamlanmıştır.



Şekil.10. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.

Üst ölçekli plan kararlarına göre hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında parselin doğusunda ve güneyinde Karayolları Kamulaştırma Alanı işaretlenmiş olup , onaylı plan kararlarından gelen mevcut 15 m.lik taşıt yolu korunarak bu yola bağlantılı parsel çevresinde 7 m.lik yaya yolları işaretlenmiştir. Karayollarının görüşü dikkate alınarak kavşak oluşturulmamıştır. Oluşan imar adası , yapılacak olan parselasyona uygun formda ve ebatta tasarlanmıştır. Konut Alanına yapılanma koşulu olarak , Emsal=0.40 (Emsal) , Yeňok = 6.50 m.(2 kat) işaretlenmiştir. Ayrıca ilave nüfusun ihtiyacına yönelik parsel içerisinde yeşil alanlar (park) düzenlenmiştir. (Şekil.11)



Şekil.11. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.

ALANSAL DAĞILIM TABLOSU

	<i>Alan Büyüklüğü (m2)</i>
Gelişme Konut Alanı	5.060
Park Alanı	1.553
Yol alanı	8.174
Düzenleme Alanı	14.787

Tablo .1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Büyüklükleri Kullanım Tablosu.

ETAP PLANLAMA İNŞ.TEKS.TUR.TİC.ve SAN.LTD.ŞTİ.

Bülent ŞAHİN

(Şehir Plancısı-İTÜ)

7. PLAN NOTLARI

7.1.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. BU PLAN PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR. UYGULAMADA PLAN BELGELERİNİN BÜTÜNÜ ESAS ALINIR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. BU PLAN KAPSAMINDA SIĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
5. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. BU PLAN KAPSAMINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
7. BU PLAN KAPSAMINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
8. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 03/08/2023 tarihinde 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 1.fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanan 891 NUMARALI PARSELİN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
9. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR. UYGULAMADA PLAN BELGELERİNİN BÜTÜNÜ ESAS ALINIR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. BU PLAN KAPSAMINDA SIĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
5. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. BU PLAN KAPSAMINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
7. BU PLAN KAPSAMINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
8. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 03/08/2023 tarihinde 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 1.fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanan 891 NUMARALI PARSELİN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. BUNA GÖRE YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA "UA-2 " OLARAK DEĞERLENDİRİLEN PLANLAMA ALANINDA ;

- ATIK SULARIN SAHA DIŞINA ATILMASI GEREKMEKTEDİR. YAĞIŞ VE KULLANIM SULARI İLE YÜZEYSEL AKIŞ SULARIN YAPI TEMELLERİNE ZARAR VERMEMESİ İÇİN GEREKLİ DRENAJ ÇALIŞMALARININ YAPILARAK ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMASI SAĞLANMALIDIR.
- PLANLAMA AŞAMASINDA ALINACAK OLAN DSİ VB. TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
- YAPILACAK OLAN BİNALARIN FARKLI OTURMALARDAN ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN BİNA TEMELLERİNİN HOMOJEN ZEMİN/KAYA ÜZERİNE OTURTULMASI, OTURTULAMAMASI DURUMUNDA İSE TEMEL SİSTEMİNİN FARKLI OTURMALARI ÖNLEYECEK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR. İNCELEME ALANINDA YAPILAŞMA ESNASINDA BİTİŞİK PARSELLERDE KAZIDAN ETKİLENECEK YAPI VE TESİSLER İÇİN HER TÜRLÜ TEMEL VE YOL KAZISI YAPILMADAN ÖNCE ÖNLEM ALINMALIDIR.
ŞEKLİNDE BELİRTİLEN MADDELERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

9. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. TEKNİK VE SOSYAL DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
2. KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 400 m².dir.
3. KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULU EMSAL=0.40(EMSAL) , Yençok=6.50 m. dir.(2 KAT)

8.KURUM GÖRÜŞLERİ