

**MERSİN İLİ, TOROSLAR İLÇESİ, ÇAVUŞLU KÖYÜ, 0 ADA
683 NOLU PARSEL VE 4106 NOLU PARSELİN KUZEYİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



DÖRT E PLANLAMA

ARALIK, 2025



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine konu olan; tapuda Mersin İli, Toroslar ilçesi, Çavuşlu Köyü, 0 ada 683 ve 4106 nolu parselleri kapsamakta olup, O33A12C3B, O33A12C3C, O33A17B2A ve O33A17B2B hâlihazır paftasında yer almaktadır.



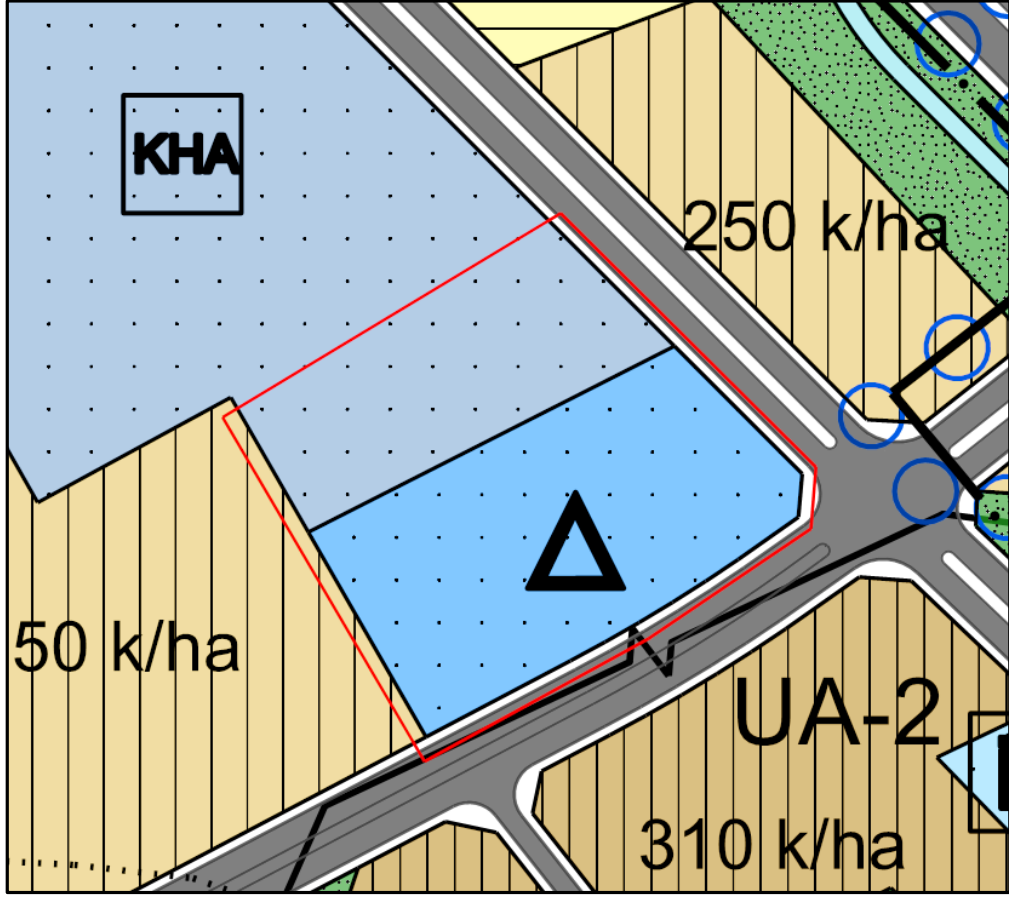
Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Edilen Alanın Uydu Görüntüsündeki Konumu

2. MER'İ İMAR PLANLARI KARARLARI

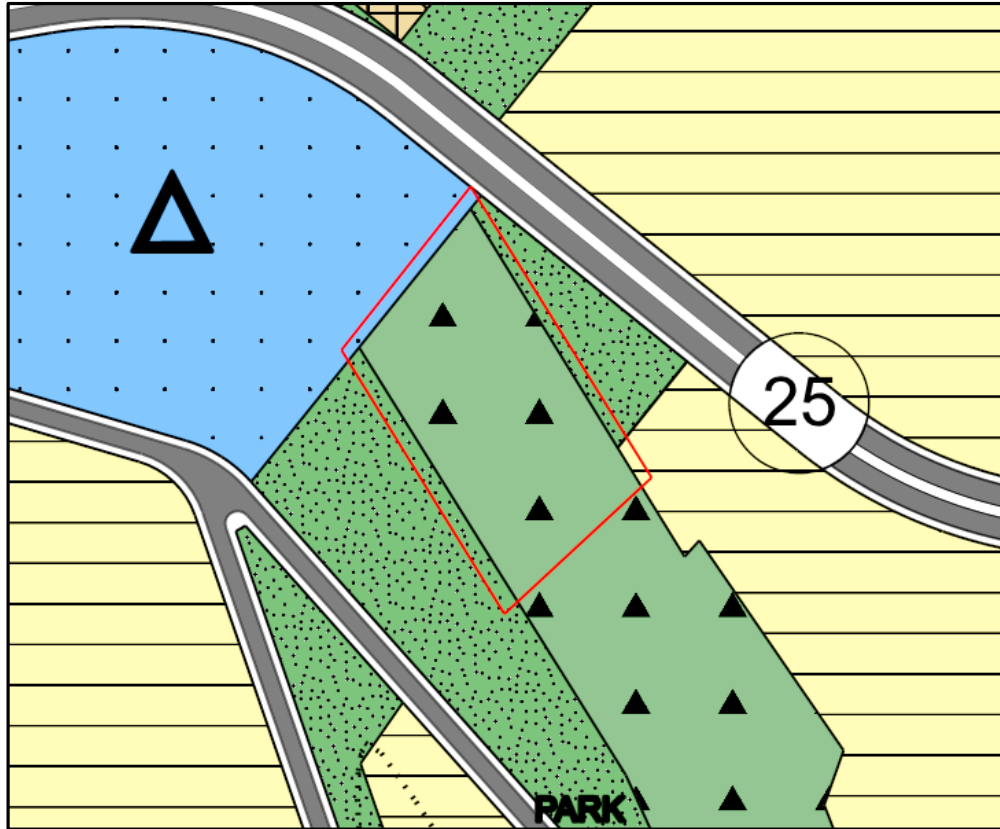
2.1.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2028 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında, plan değişikliğine konu Mersin ili Toroslar ilçesi Çavuşlu Köyü 0 ada 683 parselde “Kamu Hizmet Alanı” ile “Eğitim Alanı”, 4106 numaralı parselde ise “Orman Alanı” kullanım kararları bulunmaktadır.



Şekil 2: 0 Ada 683 Nolu Parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

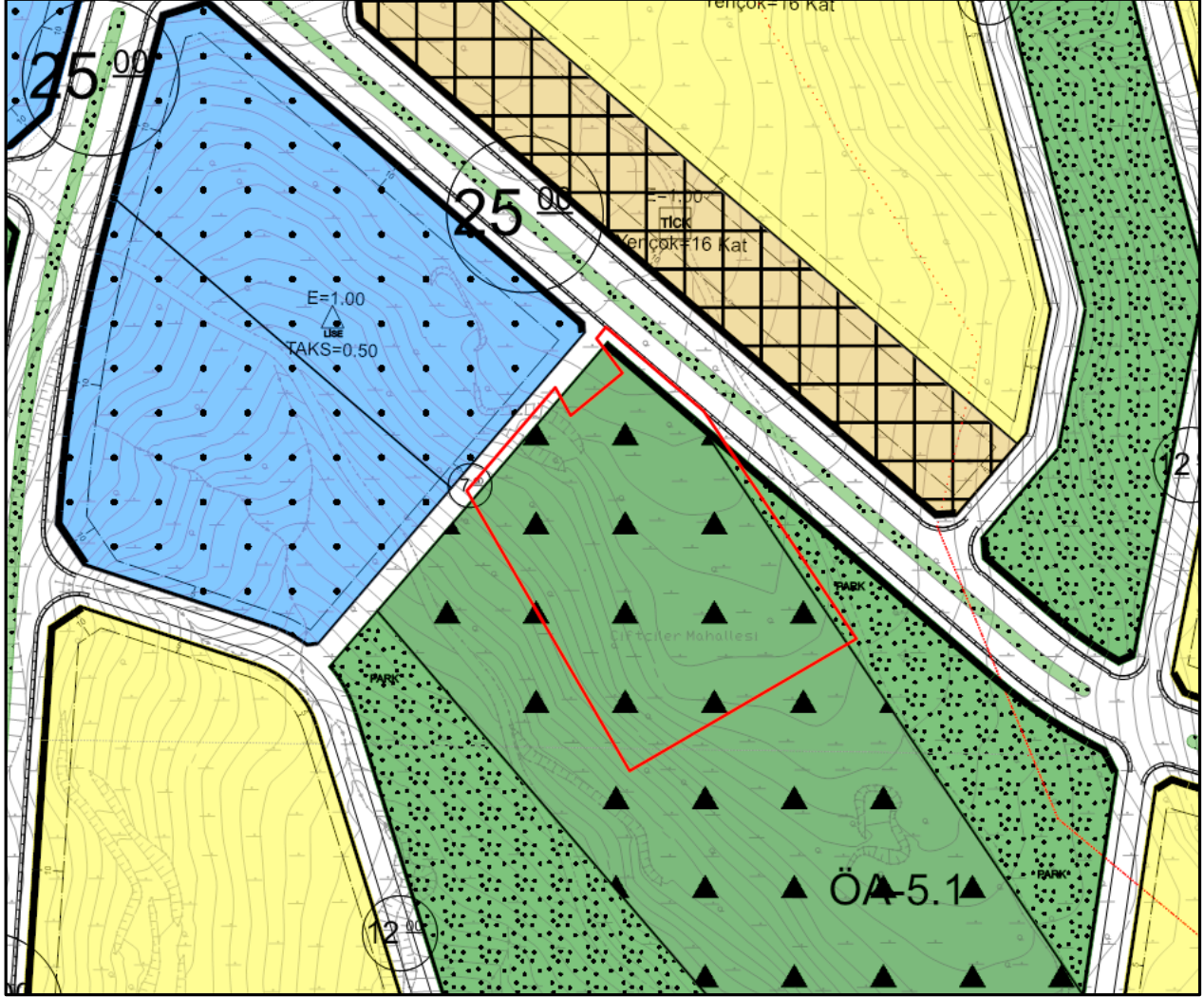


Şekil 3: 0 Ada 4106 Nolu Parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



0 ada 4106 nolu parsel ise, Toroslar 7. Etap 1/1.000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Toroslar 7. Etap 1/1.000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı da Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2024 tarih ve 31 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu planda ise 0 ada 4106 nolu parsel “Orman Alanı” olarak kullanım kararı getirilmiştir.



Şekil 5: 0 Ada 4106 Nolu Parselin Toroslar 7. Etap 1/1.000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Mersin İli, Toroslar İlçesi, 0 ada 683 nolu parsel Orman Bölge Müdürlüğü mülkiyetinde olup, yürürlükteki Toroslar 4. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “Lise Alanı” olarak planlanmıştır. Ancak, söz konusu parsel üzerinde Orman Bölge Müdürlüğüne ait mevcut lojman yapıları bulunmaktadır. Orman Bölge Müdürlüğü, parsel üzerinde mevcut lojman işlevini tamamlayıcı nitelikte sosyal tesislerin düzenlenmesi düşünülmekte olup; bu doğrultuda, mevcut



plan kararlarının alandaki mevcut kullanım ihtiyaçları karşılamadığı anlaşılmıştır. Mevcut “Lise Alanı” plan kararının alanın güncel ihtiyaçlara uygun şekilde düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin hazırlanması gerekli hale gelmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Madde 26 hükmü uyarınca, kaldırılan veya değiştirilen sosyal ve teknik altyapı alanlarına eşdeğer alanın planlama bölgesi içerisinde sağlanması zorunlu olup bu kapsamda, kaldırılan lise alanına karşılık gelen eşdeğer eğitim alanı, 6831 sayılı Orman Kanununun 17. Maddesi gereğince ihtiyaç duyulması ve Milli Eğitim Bakanlığının ve ilgili kuruluşlarının talebi doğrultusunda Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan Orman Alanı vasıflı ve planlı Toroslar 7. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında yer alan 0 ada 4106 sayılı parselde karşılanması teklif edilmektedir.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

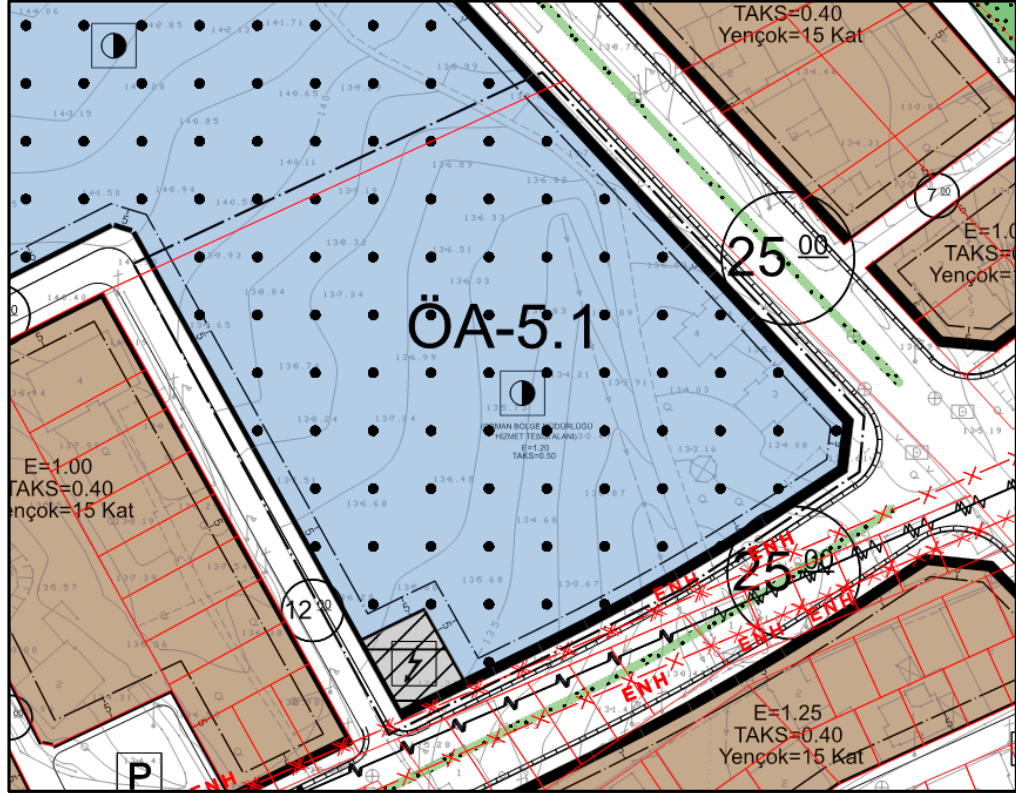
Mersin İli, Toroslar ilçesi, Çavuşlu Köyü, 0 ada 683 ve 4106 sayılı parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi; 0 ada 683 nolu parsel mevcutta “Resmi Kurum Alanı”, “Lise Alanı” ve “Trafo Alanı” olarak planlı alan plan değişikliği teklifinde “Resmi Kurum Alanı” ve “Trafo Alanı” olarak planlanmıştır. 0 ada 4106 nolu parselin kuzeyi ise mevcut planda “Orman Alanı” olarak planlı olup öneri plan değişikliğinde ise “Orman Tahsisli Lise Alanı” olarak planlanmıştır.

Tablo 1: Plan Değişikliği Alanına İlişkin Mevcut Durum ve Öneri Plan Değişikliği Alan Dağılımı Karşılaştırması

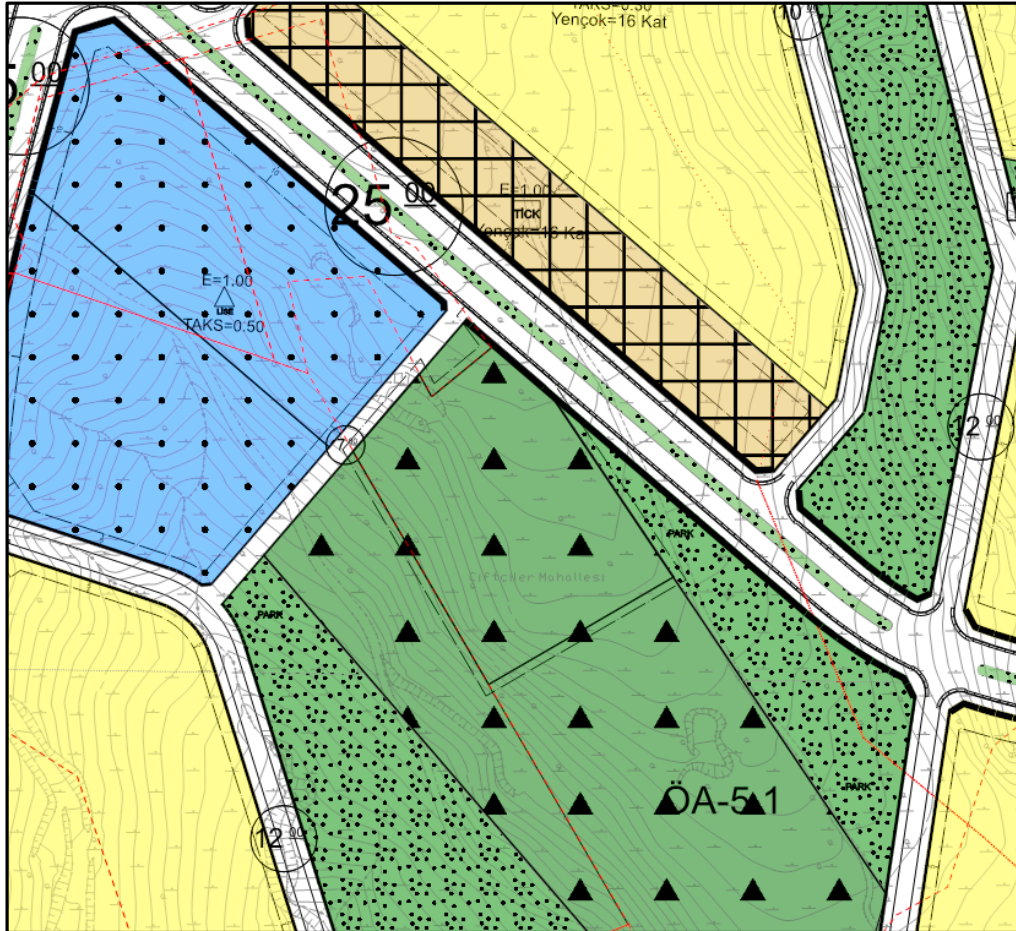
ALAN KULLANIMI	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ		FARK
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)	
Eğitim Alanı	7666.89	37.74	-	-	-7666.9
Resmi Kurum Alanı	4773.47	23.50	12304.55	60.57	7531.08
Trafo Alanı	200.29	0.99	339.10	1.67	138.81
Orman Alanı	7674.56	37.78	-	-	-7674.6
Orman Tahsisli Lise Alanı	-	-	7671.56	37.76	7671.56
Toplam	20315.21	100	20315.21	100	0.00



MERSİN İLİ, TOROSLAR İLÇESİ, ÇAVUŞLU KÖYÜ,
0 ADA 683 NOLU PARSEL VE 4106 NOLU PARSELİN KUZEYİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 6: 0 Ada 683 Nolu Parsel ile İlişkili 1/1.000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 7: 0 Ada 4106 Nolu Parsel ile İlişkili 1/1.000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



5. PLAN NOTLARI:

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARTILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İŞE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
4. PLANLAMA ALANINDA “TAŞKIN VE RUSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” İLE “DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA TİTİZLİKLE RİAYET EDİLMELİDİR.
5. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, 5627 SAYILI ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ’NÜN İLGİLİ STANDARTINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. “SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ” VE “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU VE YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. KULLANILACAK İÇME VE KULLANMA SULARININ İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN TEMİN EDİLMESİ ZORUNLUDUR.
11. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
12. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
13. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA HAVAALANI MANİA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
14. 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ MER’İ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI, ÇEVRE VE TOPLUM SAĞLIĞINI KORUYUCU TÜM TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.



ÖZEL HÜKÜMLER

1. LİSE ALANI, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU KAPSAMINDA OLUP; OGM'DEN İZİN ALINMADAN HERHANGİ BİR TESİS PLANLANAMAZ.
2. LİSE ALANINDA TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NUN EK MADDE 9/4 İLE 17/4 MADDESİ UYARINCA, ALAN İÇERİSİNDE BELİRTİLEN TAHSİS SINIRINDA ÖN İZİN ALINDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAK OLUP; TAHSİS ALANI SINIRLARI DIŞINDA PLANLAMA ÇALIŞMALARI YAPILAMAZ. LİSE ALANI İÇİN EMSAL: 1.20 TAKS: 0.50 YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
3. LİSE ALANINDAKİ ORMAN VASFINA HAİZ ALANIN MÜLKİYET-VASIF DURUMUNU DEĞİŞTİRMEYE YÖNELİK HERHANGİ BİR İŞLEM TESİS EDİLEMEZ.
4. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
5. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAAT, KAZI, DOLGU, SONDAJ, HAFRİYAT, SANAT YAPISI V.B. FAALİYETTE "AKSA DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş."İN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ELEKTRİK NAKİL HATTI, TRAFO V.B. TESİSLERİN KORUNMASI ESASTIR. ANCAK MEVCUT HATLARIN GÜZERGÂHLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ DEPLASESİ VE/VEYA KALDIRILMASINA GEREK DUYULMASI HALİNDE, İNŞAATA BAŞLAMADAN ÖNCE TOROSLAR EDAŞ'TAN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.