

MERSİN İLİ TOROSLAR İLÇESİ
YALINAYAK MAHALLESİ
4480 ADA 6-7-8-11
VE 12 PARSELLERE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU
VE PLAN HÜKÜMLERİ

ARALIK 2023

İÇİNDEKİLER

HARİTA DİZİNİ.....	2
1. GİRİŞ.....	3
1.1. AMAÇ.....	3
1.2. KAPSAM	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANIN KONUMU VE TANIMI.....	3
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KADASTRO DURUMU.....	4
4. MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU.....	5
5. TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	5
6. PLAN NOTLARI.....	7
7. EKLER.....	8

HARİTA DİZİNİ

- Harita 1: Plan Değişikliği Alanının İl ve İlçedeki Konumu
- Harita 2: Plan Değişikliği Alanının Yakın Uydu Görüntüsü
- Harita 3: Plan Değişikliği Alanının Kadastro Durumu
- Harita 4: Plan Değişikliği Alanının Meri 1/1000 Uygulama İmar Planındaki Durumu
- Harita 5: Plan Değişikliği Alanının Teklif 1/1000 Uygulama İmar Planındaki Durumu

1. GİRİŞ

1.1. AMAÇ

Bu çalışmanın amacı; Mer'i Uygulama İmar Planında Ticaret Konut Alanı (TİCK) ve Park Alanı olarak işaretlenmiş Mersin İl Toroslar İlçesi Yalınayak Mahallesi 4480 Ada 6-7-8-11 ve 12 parsellerde İlgili kanun, yönetmelikler ve emsal niteliği taşıyan meclis kararları çerçevesinde, parsellerin yer aldığı Ticaret Konut Alanı sınırları ve kullanım fonksiyonları aynı kalarak, emsal, yoğunluk ve kat/yükseklik artışına gidilmeden kuru dere ve imar yolu düzenlemesi olacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği, plan değişikliği açıklama raporu ve plan hükümleri hazırlanmasıdır.

1.2. KAPSAM

Plan değişikliği alanı Mersin İli Toroslar İlçesi Yalınayak Mahallesi 4480 Ada 6-7-8-11 ve 12 parsellerde yaklaşık 5.500,0 m² lik kısmını kapsamaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANIN KONUMU VE TANIMI

Mersin ili 36-37° kuzey enlemleri ve 33-35° doğu boylamları arasında ülkenin güneyinde Akdeniz Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Mersin ili Akdeniz Bölgesinin Güneyinde konum olarak bölgenin orta kısmında yer almaktadır. Toroslar İlçesi Mersin il sınırlarının kuzeydoğusunda yerleşim olarak kısmen doğu batı ve kısmen kuzey aksı üzerinde yer almaktadır. İlçe genelindeki hâkim fonksiyon kentsel yerleşim alanları olduğu görülse de ticaret ve kentsel servis alanlarının da yer aldığı görülmektedir. Bahse konu plan değişikliği alanı Toroslar İlçesinin kuzeyinde kent merkezinin kuzeydoğusunda yer almaktadır.



Harita 1: Plan Değişikliği Alanının İl ve İlçedeki Konumu

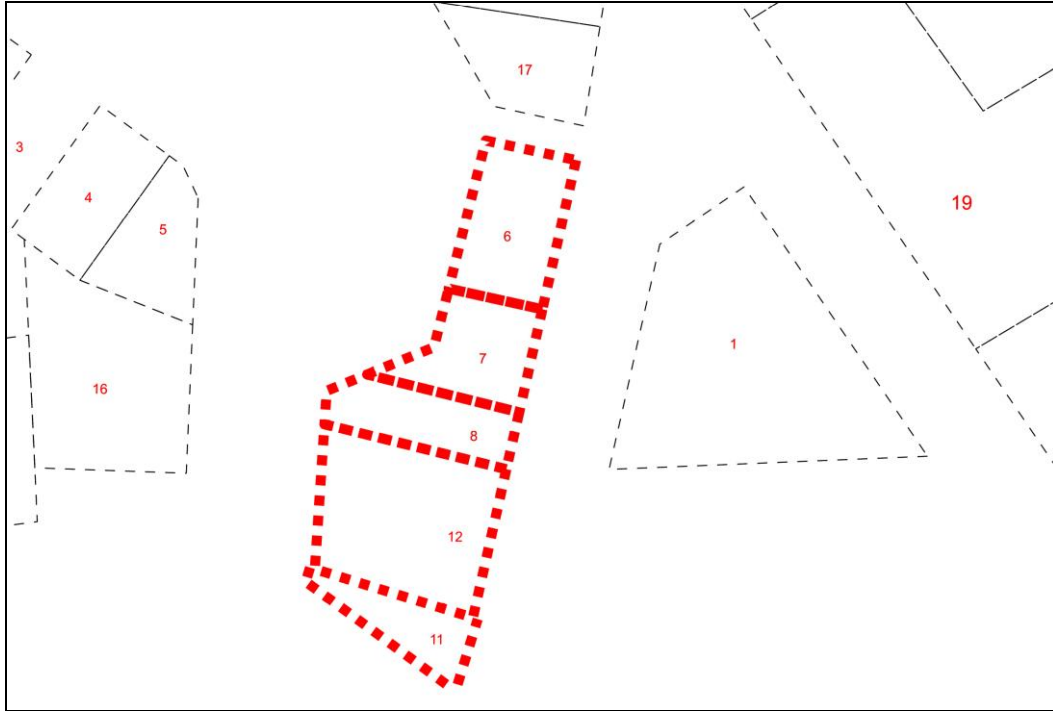
Bahse konu plan değişikliği alanı Mersin İli Toroslar İlçesi TKGM' de Yalınayak Mahallesi sınırları içerisinde Çiftçiler caddesinin batısında yer almaktadır.



Harita 2: Plan Değişikliği Alanının Yakın Uydu Görüntüsü

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KADASTRO DURUMU

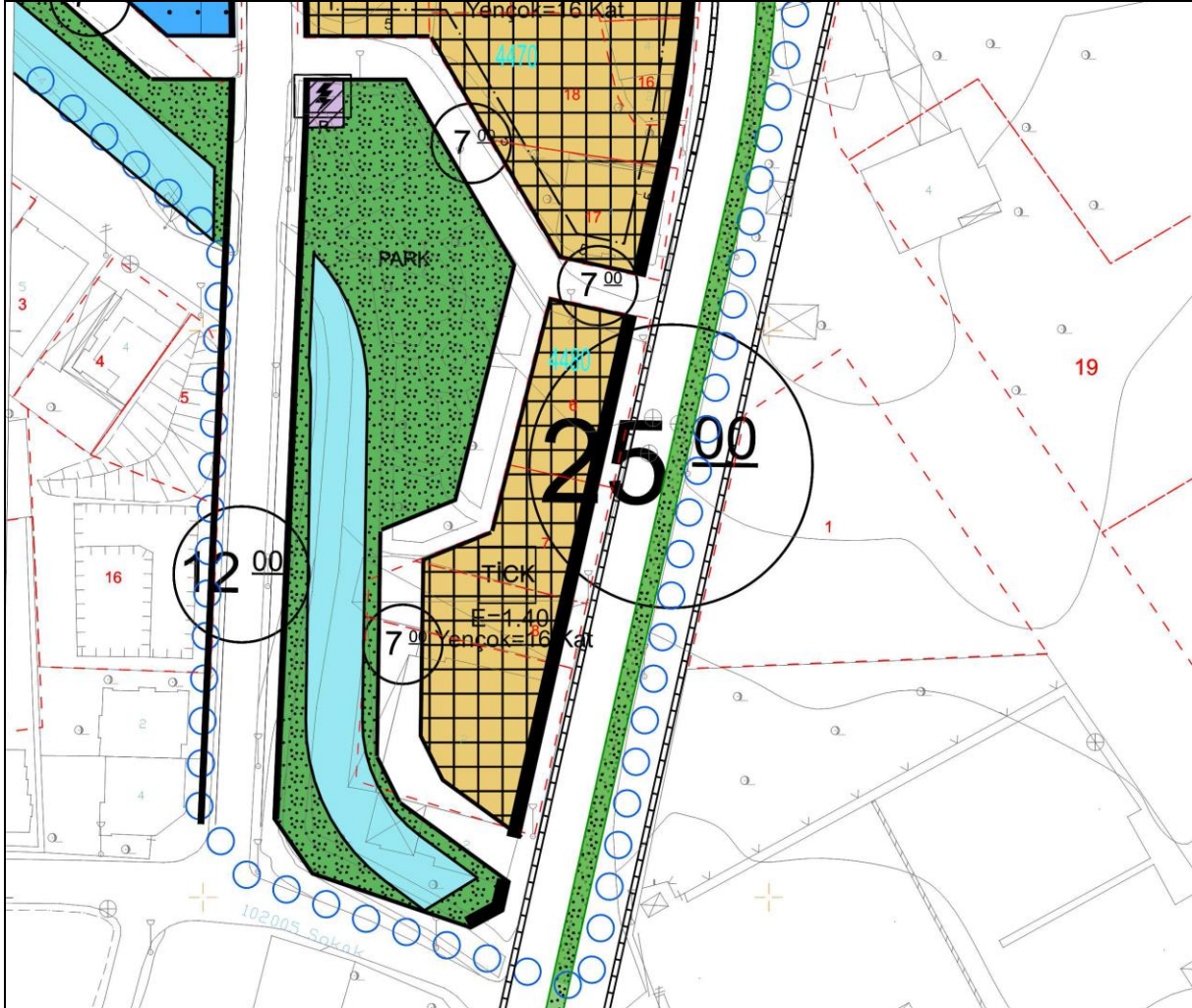
Bahse konu imar planı değişikliği alanının kapsayan alan TKGM'de, Mersin İli Toroslar İlçesi Yalınayak Mahallesi 4480 Ada 6-7-8-11 ve 12 parsellerde özel mülkiyete konudur.



Harita 3: Plan Değişikliği Alanının Kadastro Durumu

4. MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, O33A18B2D paftasında yer alan plan değişikliğine konu 4480 Ada 6-7-8-11 ve 12 numaralı parsellerin olduğu bölgeyi kapsayan alan yaklaşık 1.807,6 m² Ticaret Konut Alanı, yaklaşık 2.737,8 m² Park Alanı, yaklaşık 1.142,3 m² su yüzeyi ve 858,3 m² 7 metrelik imar yolu olarak mevcut planlarda işaretlenmiştir.

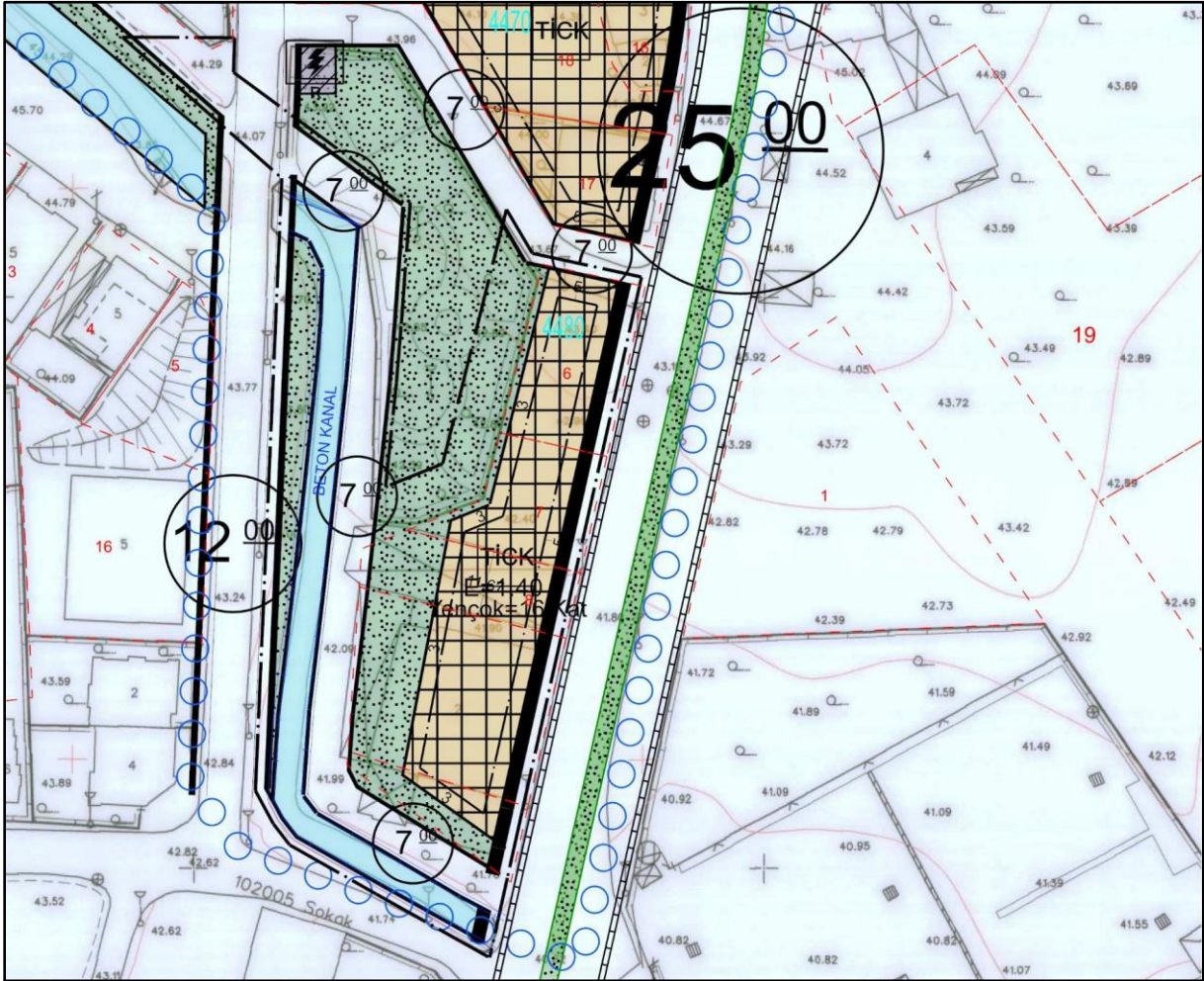


Harita 4: Plan Değişikliği Alanının Meri 1/1000 Uygulama İmar Planındaki Durumu

5. TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

O33A18B2D 1/1000 Uygulama İmar Planı paftasında bulunan, 4480 Ada 6-7-8-11 ve 12 parsellerin olduğu bölgedeki Ticaret Konut Adası içerisinde yer alan 6 ve 7 numaralı parsellerin yapı çekme mesafeleri ön ve arka cephelerinde bulunan imar yollarında 5 metre olduğu görülmektedir. Halbuki revizyondan önceki imar planlarında Park Alanına ve 20 metrelik taşıt yoluna cepheli olan parseller yapılan revizyon çalışmaları sonucunda oluşan yapı çekme mesafeleri ile standartların altında yapı derinliğine neden olmakta ve yapılaşmaya elverişli alanlar oluşturmasına engel olmaktadır. **Ayrıca 12 no.lu parsel içerisinde ilgili Belediyesi tarafından meri kanunlara uygun olarak verilmiş ruhsatı bulunan yapı, 7 metrelik imar yolu, Park Alanı ve Su Yüzeyi fonksiyonu içerisinde yer aldığı görülmektedir.** Revizyon imar planı

ile birlikte işaretlenen, plan değişikliği alanının batısında mevcut durumda yer alan kuru dere hattı arazisinde yapılan çalışmalar ve analizler sonucunda imar planlarında gösterilen su yüzeyi ile aynı hatta yer almadığı görülmektedir. Kuru dere güzergâhı ile ilgili Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden görüş alınarak kuru dere hattı yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme yapılırken ilgili kurumun görüşü doğrultusunda kuru dere hattının derinliği teklif planda olduğu gibi işaretlenmiş ve güzergâhın her iki tarafında kuru dereye hizmet edecek imar yolları ayrılmıştır. Bu doğrultuda parsellerin batısında yer alan 12 metrelik imar yolu aynen korunmuş, parsellerin bulunduğu Ticaret Konut adasına cepheli kuzey-güney istikametinde yer alan 7 metrelik imar yolu görüş doğrultusunda kuru dere güzergâhına kaydırılmıştır. Teklif edilen plan değişikliği ile alanda Ticaret Konut Adasında mekânsal ve nüfus yoğunluğuna neden olacak artışa gidilmemiş mevcut durumdaki halini korumuştur. Teklif durum ile birlikte 12 no.lu parselin içerisinde yer alan ruhsatlı yapının korunması hedeflenmiştir. Teklif durum ile yaklaşık 2.897,7 m² park alanı, yaklaşık 934,8 m² su yüzeyi, yaklaşık 1.073,5 m² 7 metrelik imar yolu önerilmiştir. Oluşan durum ile ticaret konut adası ruhsatlı yapı sınırları da dikkate alınarak yaklaşık 1.809 m² olarak düzenlenmiş emsal ve kat yüksekliğinde değişiklik yapılmamış ve yapı çekme mesafesi ön bahçe (25 metrelik imar yolu cephesi) 5 metre arka bahçesi 3 metre olacak şekilde düzenlenmiştir.



Harita 5: Plan Değişikliği Alanının Teklif 1/1000 Uygulama İmar Planındaki Durumu

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mersin Büyükşehir Belediyesi Nazım İmar Plan Hükümleri, Toroslar Belediyesi Uygulama İmar Plan Hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgi Yönetmelik Hükümleri “ne uygun olarak hazırlanmıştır.

6. PLAN NOTLARI

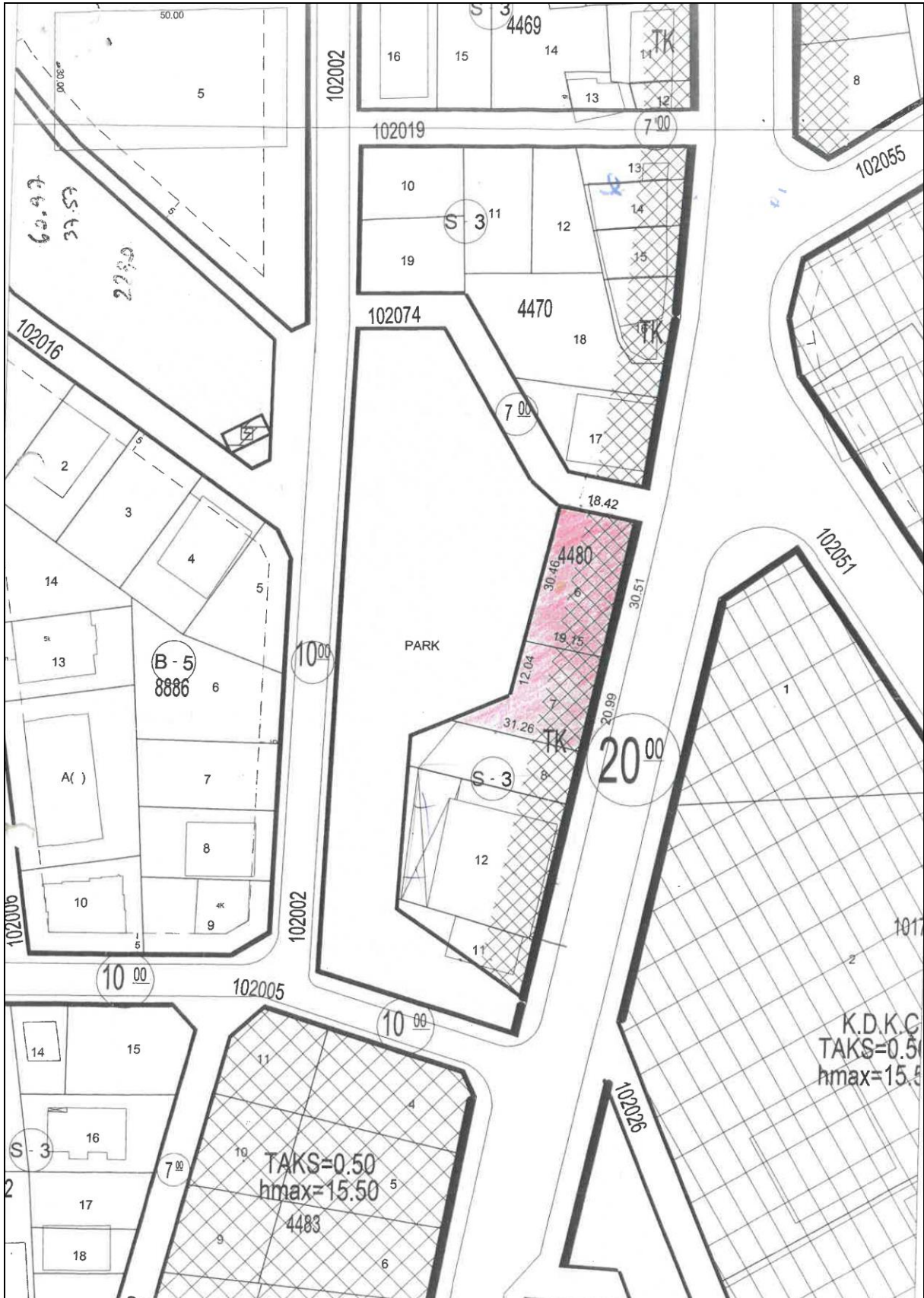
1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTASI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" VE "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
5. YOLLAR, OTOPARKLAR VE YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
6. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; BAĞLI BULUNDUĞU UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA,3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERE, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ NAZİM İMAR PLANI KARARLARI VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7. EKLER

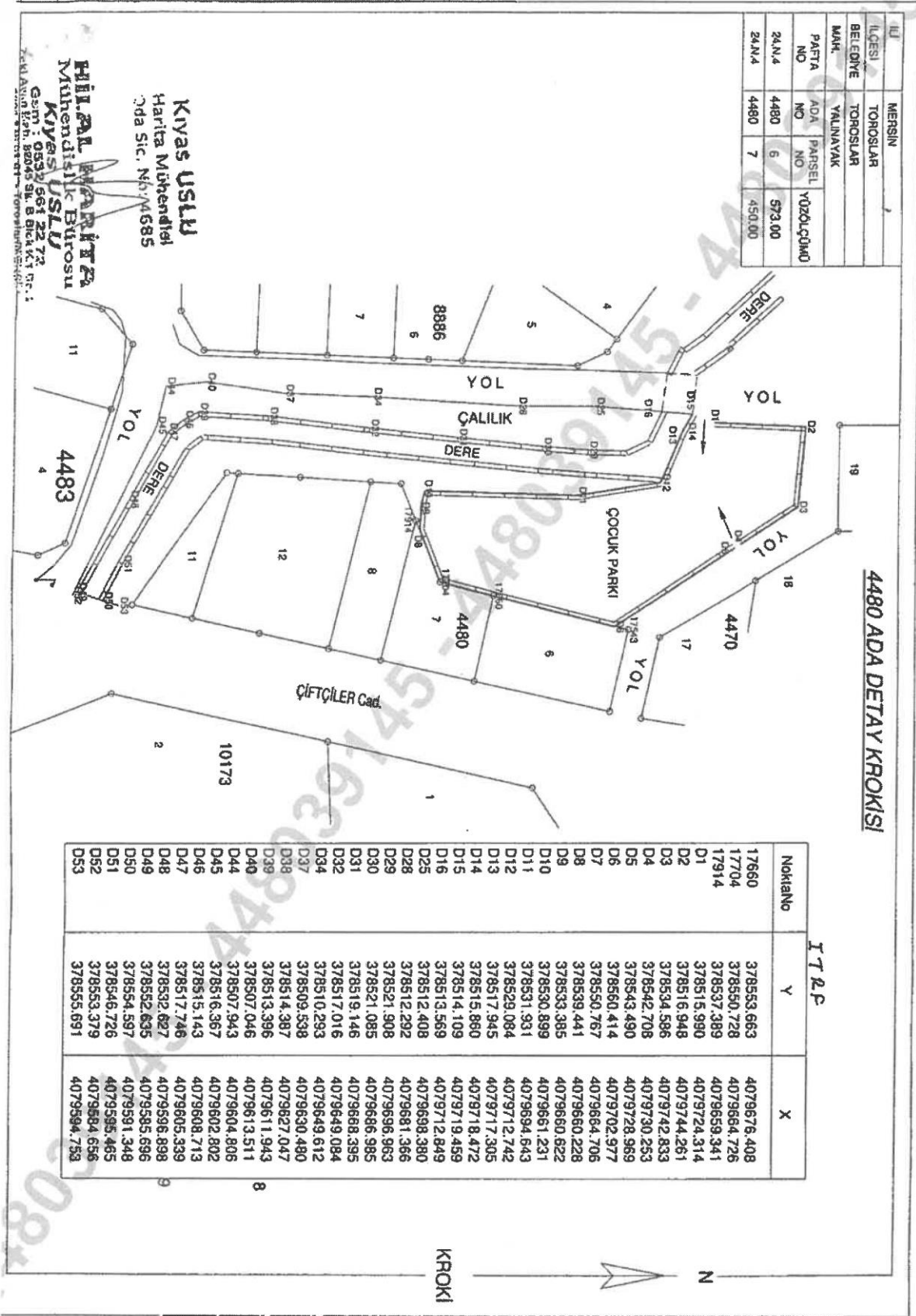
- Üst Ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı Durumu



- Revizyon Öncesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



- Güncel Arazi Kontrolü Çalışması



- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Görüşü



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
6. Bölge Müdürlüğü
Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü



Sayı : E-16813103-754-4017399
Konu : İmar İşleri (Toroslar Yahınyak 4480/6-7
parşel İmar Planı)

09.11.2023

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 19.10.2023 tarihli yazı.

İlgi yazıda; Mersin İli, Toroslar İlçesi, Yahınyak Mahallesi 4480/ 6 ve 7 parsellerin İmar Planı yapılacağından bahisle Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Konu incelenmiştir. Söz konusu parsellerin Kurumumuzun herhangi bir projesi içerisinde kalmadığı ancak Batı yönünden kuru dere geçtiği tespit edilmiştir.

Bu çerçevede;

-09 Eylül 2006 tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Dere Yatakları ve Taşkımlar" Konulu 2006/27 Sayılı Başbakanlık Genelgesinin 1. maddesinde "İl. ilçe ve belde gibi büyük ve orta ölçekteki planlı yerleşim yerleri ile mevzii planlara göre yapılan küçük ölçekteki her türlü yerleşim birimlerine ait imar planlarının düzenlenmesi esnasında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün (DSİ) tedbir ve tavsiyelerine titizlikle uyulacaktır.", 2. maddesinde "Çeşitli kullanım alanları oluşturmak amacıyla derelerin üzeri, zaruri hallerde münhasır olmak üzere DSİ Genel Müdürlüğü'nün izni alındıktan sonra gerçekleştirilecek işlemler hariç, kesinlikle kapatılmayacaktır. Bunun dışında dere yataklarında gerçekleştirilecek her türlü yapılar ilgili kurum veya kuruluşlarca onaylı bir projeye dayandırılacaktır." belirtildiği üzere taşınmaz sınırları mücavirinden geçen kuru dere yataklarına herhangi bir müdahalede bulunulmaması,

-09 Eylül 2006 tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Dere Yatakları ve Taşkımlar" Konulu 2006/27 Sayılı Başbakanlık Genelgesinin ilgili maddeleri ve 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği" 17. Maddenin 4. Fıkrası "Akarsu yataklarına hafriyat, moloz ve sanayi tesislerine ait atıklar, evsel nitelikli atıklar ve benzeri katı ve sıvı atıklar atılmaz. Akarsu yataklarına her türlü atık malzemenin dökülmesi, mülki idare amirlerinin koordinasyonunda mahalli idareler ve diğer ilgili birimler tarafından sürekli kontrol altında tutulmak suretiyle önlenir." belirtildiği üzere taşınmaz sınırları mücavirinden geçen kuru dere yataklarına herhangi bir (hafriyat, molozlar ve çeşitli atıklar) atık malzemenin atılmaması,

-Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek olan çevre yüzey sularına ve su baskınlarına karşı gerekli tüm tedbirlerin ilgilisince alınması ve taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, taşkın zararlarından DSİ'nin sorumlu tutulmaması, yapılacak yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: FF1D05B1-EBB7-4A78-B92A-10155CAB5F1E Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: Cemalpaşa Mh.Ordu Cd.no:96 01120 Seyhan/ADANA

Telefon : (322) 459 05 90 Belgegeçer (Fax) : (322) 453 27 74

Kep Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için:Aysu ERKAN
Mühendis



-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 planlanan faaliyetlerin yapılmasında Kurumumuzca sakınca görülmemektedir.

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

Dr. Emre AKÇALI
Bölge Müdürü A.
Bölge Müdür Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

Sayın Bülent USLU
ZEKİ AYAN MH. 82041 SK. NO:66 TOROSLAR
/MERSİN

Bilgi:

DSİ 67. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: FF1D05B1-EBB7-4A78-B92A-10155CAB5F1E Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: Cemalpaşa Mh.Ordu Cd.no:96 01120 Seyhan ADANA
Telefon : (322) 459 05 90 Belgegeçer (Fax) : (322) 453 27 74
Kep Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için:Aysu ERKAN
Mühendis



