

İLİ.....MERSİN
İLÇESİ.....TOROSLAR
BELEDİYESİ.....TOROSLAR
MAHGÖZNE
PAFTA..... 21
ADA..... 0
PARSEL..... 1913- 1914-1915
İMAR PAFTASI 50K-I.B / 50K-II.A

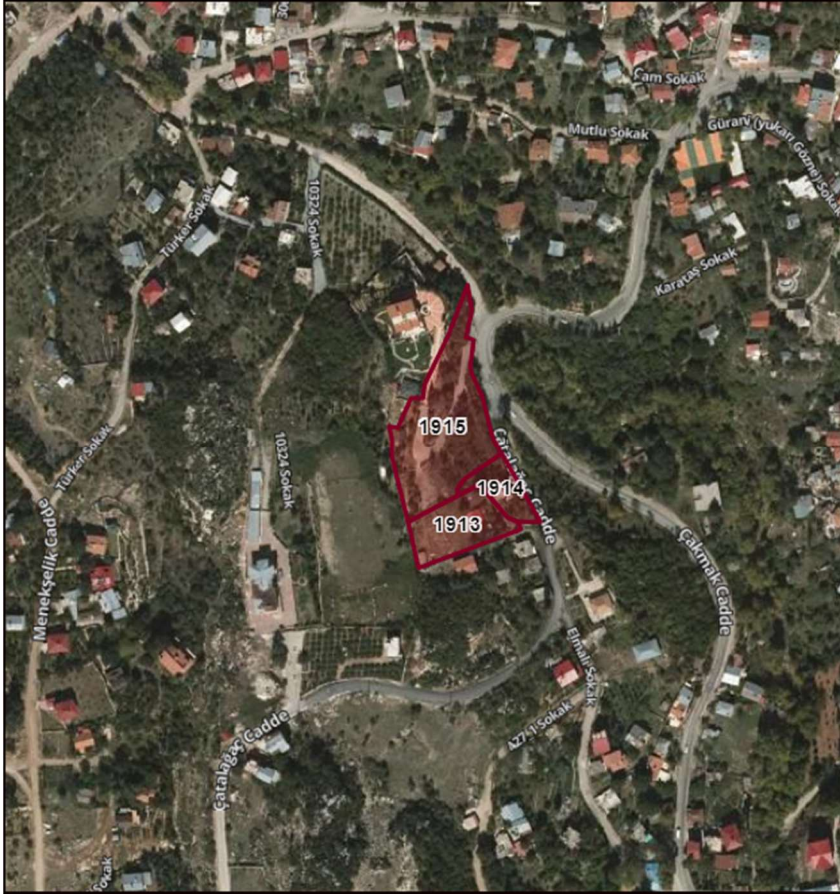
**MERSİN İLİ /TOROSLAR İLÇESİ/GÖZNE MAHALLESİ
1913, 1914 VE 1915 NO.LU PARSELLERİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)**

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Uygulama İmar planı değişikliğine konu parsel, tapunun Mersin İli, Toroslar İlçesi, Gözne mahallesi, 21 pafta, 0 ada, 1913, 1914 ve 1915 no.lu parsellerde kayıtlı olup toplam **8030 m²** büyüklüğe sahiptirler. Parseller, Toroslar Belediyesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli **50 K -1-b ve 50 K-II-a** no.lu halihazır paftalarında 50.700-50.900 yatay ve 48.900-49.100 dikey koordinatları(yerel koordinat düzlemi) arasında yer almaktadır. Ülkesel sisteme göre ise **O33-A-02-A-2-A ve O33-A-02-A-2-B** no.lu halihazır paftalarında 4.097.100- 4.097.300 yatay ve 372.500-372.700 dikey koordinatları(ed50-36-3) arasında yer almaktadırlar.

Planlama alanı, konum olarak, Gözne mahallesi sınırlarında,Çatalağaç caddesine cephelidir.Parsellerin doğusunda Gözne Jandarma Komutanlığına ait saha yer almaktadır.(Şekil.1)



Şekil.1. Parsellerin konumu.

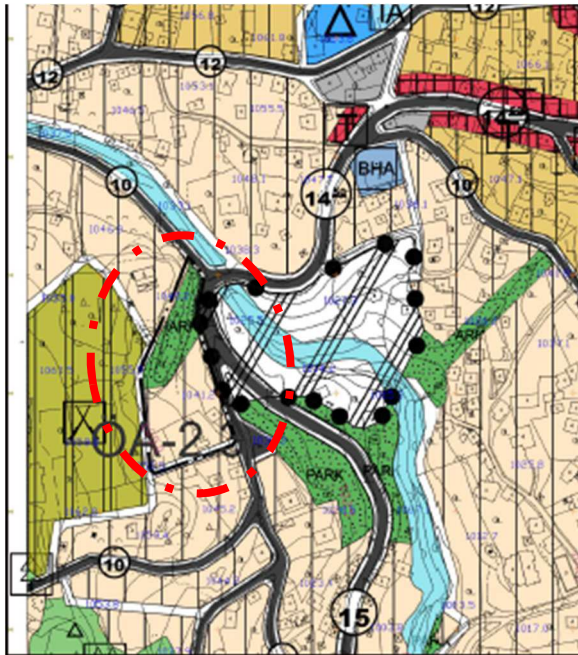
Parseller ,3194 sayılı İmar Kanununun ilgili yönetmelik hükümlerine göre imar uygulaması görmemiş ham kadastral parsellerdir.(Şekil.2)



Şekil.2. Mülkiyet durumu.

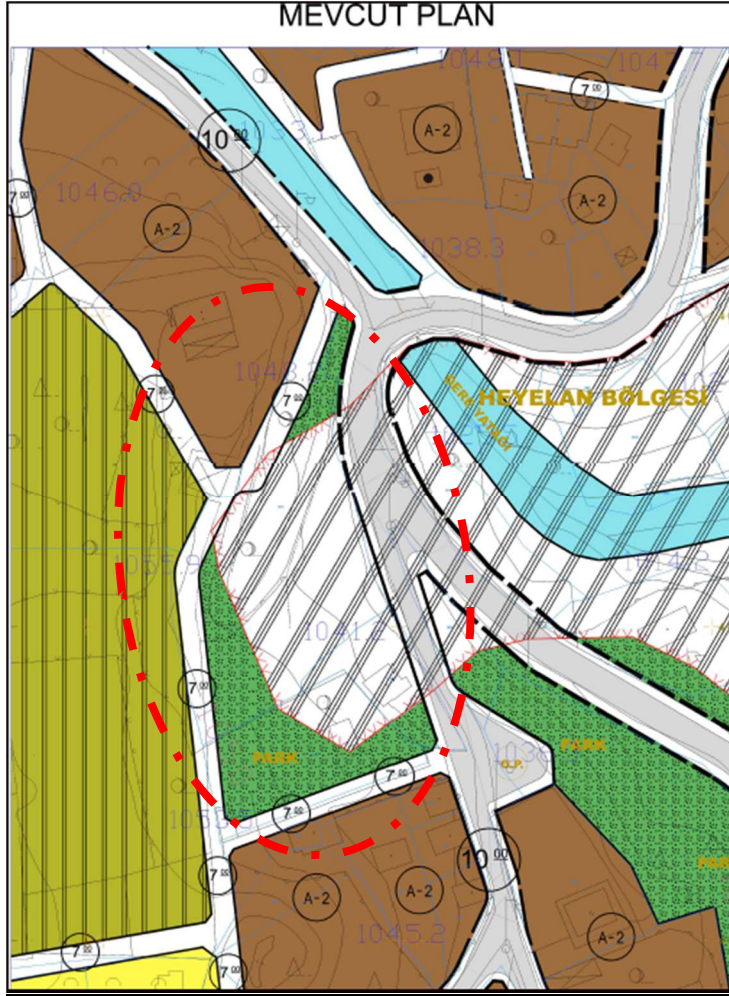
2.MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

Parseller, Mersin Büyükşehir Belediyesinin 10/03/2025 tarih ve 220 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde “Meskun Konut Alanı” ve Park Alanı olarak işaretlidir. (Şekil.3)



Şekil.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları

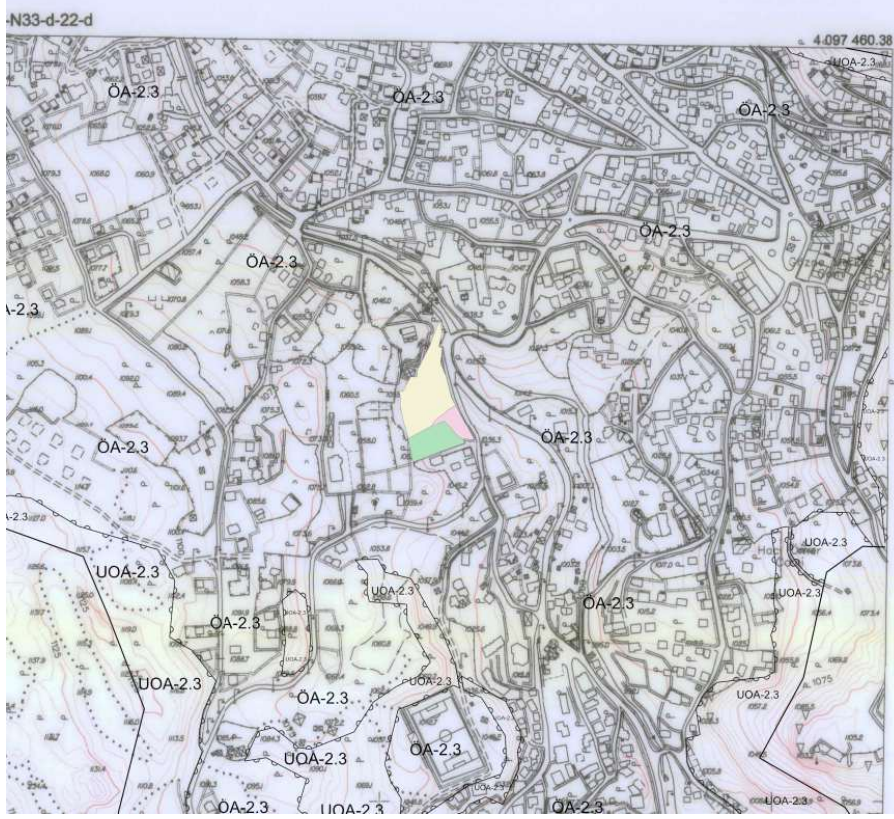
Planlama alanı , Mülga Gözne Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Park Alanına ve yol alanına , kısmen Heyelan Alanına isabet etmektedir. Uygulama imar planında parsellerin doğusunda 10 metrelik taşıt yolu, diğer cephelerinde ise 7 m.lik yaya yolları işaretlidir. (Şekil.4)



Şekil.4. Mülga Gözne Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları.

3.JEOLOJİK –JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Mersin ili, Toroslar ilçesi, Gözne ve Darısekisi mahalleleri için hazırlanan Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, ilgi (b) Genelge çerçevesinde incelenerek uygun bulunmuş **01.11.2022** tarihinde onaylanmıştır. Jeolojik Etüt raporuna göre planlama alanı **Ö.A.2.3 (Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya düşmesi Sorunlu Alanlar)** olarak gösterilmiştir.



AÇIKLAMALAR	
	İnceleme Alanı Sınırı
	Yerleşime Uygunluk Sınırı
Ö.A-2.3	Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
UOA-2.3	Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler
AMB	Afete Maruz Bölge (AMB)
DDA	Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)
Ölçek	1/5000
Pafta:	O-33-A-02-A

Planlama Alanı Jeolojik Etüd Raporunda (ÖA-2.3) olarak işaretli parsellerde alınacak önlemler şu şekildedir:

“Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulandıktan sonra planlamaya gidilmelidir.

İnceleme alanını etkileyebilecek, inceleme alanı içindeki veya dışındaki gömülü yarı gömülü veya askıdaki bloklar ya yeniden ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizlerin yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf ediş yöntemleri belirtilenerek uygulanmalıdır.

Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.

Yapılaşma öncesi yol, alt yapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

Yapı temellerinin kaya birimlerinin ayrışmamış sağlam kesimlerine oturturulmalı yada yapı yükleri ana kayanın sağlam kesimlerine taşıtırılmalıdır.

İnceleme alanında görülen kireçtaşı biriminde karstik boşlukların olup olmadığı irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalı ve uygulanmalıdır.

Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb) ve tüm yamaç boyunca stabilize analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, iksa (istinat, perde duvar, püskürtme beton v.b) tedbirler ile desteklenmelidir.

İnceleme alanının dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde bulunan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka güncel DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusundan planlamaya gidilmelidir.

İnceleme alanında her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007) ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) esaslarına uyulması zorunludur.”

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Uygulama İmar planı değişiklik teklifi ; 1/5000 ölçekli Nazım Plan değişikliği kararlarına göre hazırlanmış olup , Gözne ve Darısekisi mahallelerini kapsayan 01.11.2022 tarihinde onaylanan Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu verilerine göre parsellerin yer aldığı alanın Heyelan Alanından çıkartılarak **Ö.A.2.3.** olarak işaretlenmesi neticesinde, söz konusu alanda yerleşime uygunluk durumu göz önünde bulundurularak yeni plan kararlarının üretilmesini içermektedir.

Plan değişikliği teklifi , mülkiyeti Yardım ve İyilik Vakfına ait taşınmazların Mülga Gözne Belediyesi zamanında yapılan imar planlarında o dönemki yapılan etütler çerçevesinde büyük oranda Heyelan Alanı içerisinde kalmasından ötürü yıllardır yapılaşmaya kapalı olmasından dolayı, güncel veriler göz önünde bulundurularak kısıtlılığın kaldırılması ve söz konusu alanın yapılaşmaya açılmasını sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

Bu çerçevede hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişiklik teklifinde, Jeolojik Etüt Raporunda belirtilen yerleşime uygunluk kriterlerine göre planlama alanı Heyelan Alanı sınırları dışında tutularak yeniden düzenleme yapılmıştır. Hazırlanan plan değişikliğinde söz konusu parseller A-2 (Ayrık Nizam-2 kat) yapılanma koşullu **Konut Alanı , kısmen Park Alanı ve yaya yolu** olarak düzenlenmiştir. Düzenleme Alanı içerisinde konut alanı olarak işaretlenen kısımda onaylı imar planındaki yoğunluk kararları geçerlidir.

Gözne mahallesinin ve diğer kırsal nitelikteki çevre mahallelerin onaylı imar planı kararlarına göre özel mülkiyetteki parsellerden alınan Düzenleme Ortaklık Payı oranı yaklaşık %20 oranındadır. Plan değişikliği teklifinde planlama alanı içerisinde işaretlenen donatı alanı miktarı ise **%41** civarında olup bu oranın iki katıdır. Buna göre parsellerden imar uygulaması aşamasında yasal DOP oranına yakın değerde kesinti yapılacak şekilde bir düzenleme yapılmıştır.(Şekil.5)

Plan değişikliği teklifini hazırlarken, mevcut arazi kullanımı , arazi eğimi gibi doğal eşikler göz önünde bulundurulmuştur.



Şekil.5. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.



Etap Planlama İnş. Teks. Turz. Tic. ve San. Ltd. Şti.
Limonluk Mah. İsmet İnönü Blv. 2417 Sk. No:11/4
Tif. 0324 232 39 68 - Fks. 0324 232 59 56
Yenişehir/MERSİN

www.etaplounge.com

Düzenleme sahasına ait alansal kullanımlar Tablo.1'de belirtilmiştir. (Alansal dağılım, Uygulama İmar Planı ölçeğinde hesaplanmıştır.)

ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
Alan Kullanımı	Mevcut İmar planı	İmar Planı
	Alan (m ²)	Alan(m ²)
KONUT ALANI	-	4760
HEYELAN ALANI	4500	-
PARK ALANI	2529	1973
YOL ALANI	1701	1997
DÜZENLEME ALANI	8730	8730

Tablo.1 Alansal kullanım Tablosu.

İmar planı değişiklik teklifinde belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ,Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile diğer ilgili mevzuat hükümleri, 01.11.2022 tarihinde onaylanan Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu verileri, Mer'i Uygulama İmar Planı plan notları ve hükümleri geçerlidir.

ETAP
İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.

PLANLAMA

BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

PLAN NOTLARI:

1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ , PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2. BU PLAN KAPSAMINDA;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
- SİĞINAK YÖNETMELİĞİ,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ,

HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI ,TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE YOL ALANLARI *KAMU* ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

4. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 10/05/2024 TARİHİNDE 1 NO.LU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 1.FIKRASININ (D) BENDİ İLE 28.09.2011 GÜN VE 102732 SAYILI GENELGE GEREĞİNCE 01.11.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN GÖZNE VE DARİSEKİŞİ MAHALLELERİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, KONU İLE İLGİLİ KANUN, YÖNETMELİKLER İLE MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARINA UYULACAKTIR.