



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**MERSİN İLİ, AYDINCIK İLÇESİ
AYDINCIK(ATATÜRK) MAHALLESİ
230, 3867, 3868 NOLU PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA ALANI GENEL KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Mersin İli, Aydınıcık İlęesi, Aydınıcık(Atatürk) Mahallesiinde, Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan toplam yaklaşık 6,37 ha büyüklüğündeki 230, 3867, 3868 nolu parsellerin 4,94 hektarlık kısmını kapsamaktadır. Söz konusu alan Y:528027-527670, X:4001437-4001045 koordinatları arasında 1/1000 ölçekli P30-C-12-A-1-C nolu halihazır haritada kalmaktadır.



Resim 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

ÜST ÖLÇEK PLANLAR

Planlama alanı Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda "Tercihli Kullanım Bölgesi"nde yer almakta olup Söz konusu planın plan hükümlerinde bu alanları için;

"8.18.1-Tercihli Kullanım Alanları/Bölgeleri" başlığı altında;

"8.18.1.1- Turizm Tesis Alanlarında, 2634 Sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" Ve İlgili Yönetmelikleri Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.

8.18.1.2- Kentsel yerleşme Alanı Amaçlı Kullanımlarda, Bu Planda Belirlenmiş Nüfus Kabulleri aşılmaksızın Bu Planın Kentsel Yerleşme Alanlarına İlişkin Plan Hükümleri Doğrultusunda İşlem Yapılacaktır.

8.18.1.3-Bu Alanlardaki Yoğunluk Dağılımında Yöresel Mimari Ve Kültürel Özelliklerinin Dikkate Alınması Esastır. Yapılaşma Koşulları Alt Ölçekli Planlarda Belirlenecektir".

hükümleri yer almaktadır.



Resim 2: Planlama Alanı Çevre Düzeni Planındaki Konumu

Ayrıca alanın Toplu Konut İdaresi Mülkiyetinde bulunması nedeniyle;

Meri imar planı plan açıklama raporuna göre planlama alanındaki ayrık nizam konut alanları için en az parsel büyüklüğü 320 m² olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda plan değişikliğine konu alan içerisindeki 34535 m² büyüklüğündeki konut alanında yaklaşık olarak 108 konut yer alabilmektedir.

TABLO 17 : KONUT TİPLERİNE GÖRE EN AZ VE ORTALAMA PARSEL BOYUTLARI VE ALANLARI

Ev tipi	En az			Ortalama		
	Genişlik (m ²)	Derinlik (m ²)	Alan (m ²)	Genişlik (m ²)	Derinlik (m ²)	Alan (m ²)
A. Ayrık ev	16	20	320	20	30	600
B. Yarı bitişik ev	14	20	280	16	30	480
C. Bitişik ev	7	25	175	9	30	270

Resim 4: Meri İmar Planı Plan Açıklama Raporunda Yer Alan Min. Parsel Büyüklükleri Tablosu

RESMİ KURUM KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanabilmesi için alınan ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri rapor eki CD'de sunulmaktadır.

JEOLJİKETÜT RAPORU

Plan değişikliğine konu alana ilişkin hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne 26.08.2024 tarihinde onaylanmış olup söz konusu raporda planlama alanı Önemli Alan 2.1 ((ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) sınırları içerisinde kalmaktadır.

Belirtilen raporun sonuç ve öneriler kısmında Önemli Alan 2.1 ((ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) alanları için;

“İnceleme alanının Jeolojisini Alt-Orta Jura yaşlı Yenikaş Formasyonu (AyJy)'na ait gri renkli orta derecede-çok ayrılmış, orta zayıf-zayıf dayanımlı kireçtaşı birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20, %20-30, %30-40 arasında değişmektedir. Formasyona ait kaya birimler RQD'ye göre çok düşük-düşük kayaç, nokta yüklemeye göre çok düşük-düşük-orta-yüksek dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre çok düşük dayanımlı kayaç grubundadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.


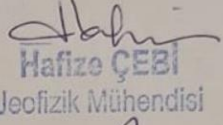
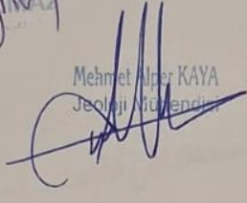


-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-İnceleme alanının jeolojisini oluşturan Alt-Orta Jura yaşlı Yenikaş Formasyonu (AyJy)'na ait gri renkli orta derecede-çok ayrılmış, orta zayıf-zayıf dayanımlı kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Zemin-temel etütlerinde kireçtaşı biriminin boşluklu ve erime gösteren yapısının detaylı irdelenerek gerekmesi halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır."

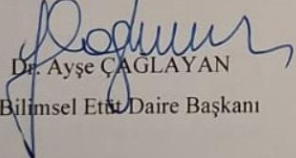
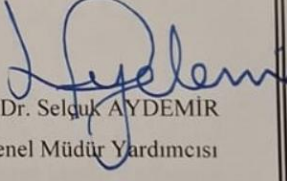
hususları yer almaktadır.


İLİ	Mersin	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Emre SAVAŞ Jeoloji Yüksek Mühendisi Erhan ÖZER Jeofizik Mühendisi
İLÇESİ	Aydıncık	
BELDE – MEVKİ		
KÖY / MAHALLE	Aydıncık	
PAFTA NUMARALARI:	1/1000 ölçekli P30-C-12-A-1-C	
ADA	0	
PARSEL	230, 3867 ve 3868	
YERBİS BARKOD NO	24001200100436	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

 Mehmet YILMAZ Jeofizik Mühendisi	 Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi
 Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi	 Banu ŞAŞMAZ Jeoloji Mühendisi
 Asuman TUĞRAŞ DEMİRTAŞ Jeoloji Mühendisi	

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 Gün ve 102732 Sayılı Genelge Gereğince Onaylanmıştır

<u>22.08</u> /2024  Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yer Bilimsel Etüt Daire Başkanı	<u>22.08</u> /2024  Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı
---	---

ONAY
26.8/2024

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Resim 5: Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Aydıncık ilçe sınırları içerisinde toplu konut yapılması talebi ve Aydıncık ile Silifke İlçelerinde 29-31.07.2021 tarihlerinde meydana gelen yangın afeti sonrası

taşınmazları zarar gören vatandaşlar için yapılması düşünülen konutlar için yapılan çalışmalarda Hazine mülkiyetindeki 230,3867,3868 nolu parseller söz konusu taleplerin yerine getirilmesi için uygun bulunmuştur. Ancak söz konusu parsellerin meri imar planındaki yapılanma koşulları toplu konut yapılması için yeterli olmadığından söz konusu alanda imar planı değişikliği yapılmasına gerek duyulmuştur.

PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan imar planı değişikliği teklifi ile parseller içerisinde geçen imar yolları kaldırılarak fiili yollar ve parsel sınırları dikkate alınarak düzenlenen yollar arasında 33581 m² büyüklüğünde konut alanı oluşturulmuş olup E:1.20 Yençok:5 kat yapılanma koşulu belirlenen konut adasında ortalama 145 m² konut büyüklüğü ile yaklaşık 277 adet konut yapılabilecektir. Bu doğrultuda plan değişikliğine konu alanın toplam nüfusu Türkiye İstatistik Kurumunca Mersin İli için hesap edilen 3.1 kişi hane halkı büyüklüğü baz alındığında yaklaşık **858 kişi** olarak hesaplanmaktadır. Meri imar planındaki ayırık nizam 2 kat yapılanma koşullu 34535 m² büyüklüğündeki konut alanlarında meri planın plan açıklama raporunda ayırık nizamlı konut alanları için belirlenen en az 320 m² parsel büyüklüğü dikkate alındığında planlama alanında yaklaşık 108 konut yer alabilmektedir. Bu doğrultuda meri imar planı kararlarına göre planlama alanı nüfusu yaklaşık **334 kişi** hesaplanmıştır. Bu doğrultuda imar planı değişikliği teklifi neticesinde planlama alanındaki nüfus artışı yaklaşık **524 kişi** olmaktadır.

Plan değişikliği ile 49400 m² (4.9 ha) büyüklüğündeki planlama alanındaki planlanan toplam 858 kişi nüfusa göre brüt yoğunluk yaklaşık 175 kişi/ha olmaktadır.

Hazırlanan değişiklik neticesinde ilave 524 kişilik nüfus için ihtiyaç duyulan donatı tablosu aşağıdadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI		m ² /kişi	İlave Nüfus(524kişi) için İhtiyaç Duyulan Alan	Mevzuattaki Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.50	262	1.500-3.000
	İlkokul	2.00	1,048	5.000-8.000
	Ortaokul	2.00	1,048	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise	2.00	1,048	6.000-10.000
	Yatılı Lise		1,048	10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise		1,048	10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		1,048	2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü		1,048	3.000-5.000
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi	10	5,240	
	Park			
	Botanik Parkı			
	Hayvanat Bahçesi			
	Mesire Yeri Rekreasyon			
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	1.50	786	750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri		786	3,000
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		786	Ünit başına (110) m ²
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri		786	Yatak başına (130) m ²
	Devlet Hastaneleri		786	
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri		786	
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri		786	Yatak başına (220) m ²
	Sağlık Kampüsleri		786	
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75	393	
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0.50	262	1,000
	Orta ibadet yeri		262	2,500
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		262	10,000

Donatı tablosunda mevzuat ile belirlenen kişi başı standartlar göz önünde bulundurulduğunda ilave nüfus için ayrılması gerekli olan eğitim, sağlık, sosyal tesis gibi ihtiyaçların meri mevzuat çerçevesinde asgari alan büyüklüğüne ulaşacak seviyede olmadığı hesaplanmıştır. Toplu konut alanında yerleşik nüfus oluştuğunda meri imar planındaki yürüme mesafesinde olan donatı alanlarının da faaliyete geçeceği ön görülmektedir.

Enerji Nakil hattının geçtiği bölgede ilave nüfus için 6867 m² büyüklüğünde park alanı önerilmiştir. Günlük ihtiyaçlar için 1387 m² büyüklüğünde Ticaret alanı oluşturulmuş olup, ilave nüfus için ayrıca 1530 m² büyüklüğünde Cami Alanı ayrılmıştır. Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş. nin 03.04.2023 tarih 1201 sayılı yazısında talep etmiş olduğu Dağıtım Merkezi ve Trafo Yeri için planlama alanı içerisinde Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı kullanımları ayrılmıştır.

KARŞILAŞTIRMALI ALAN DAĞILIM TABLOSU		
KULLANIM	MEVCUT İMAR PLANI ALAN (M²)	ÖNERİ İMAR PLANI ALAN (M²)
KONUT ALANI	34535	33581
TİCARET ALANI	0	1387
CAMİ ALANI	0	1530
PARK ALANI	0	6867
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0	1186
TRAFO ALANI	0	161
YOLLAR	2390	4688
PLANSIZ ALAN	12475	0
TOPLAM	49400	49400

