



**MERSİ-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ
1/100 000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

(MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, ÇAVAK MAHALLESİ
SOSYAL KONUT PROJESİ)



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	1
2. PLANLAMA ALANININ TANIMI	2
2.1. JEOLojİK YAPI.....	2
2.2. MÜLKİYET DURUMU	2
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	2
4. MER'İ PLAN KARARLARI	6
4.1. Çevre Düzeni Planı.....	6
5. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	6

Haritalar

Harita 1. Planlama Alanı Mülkiyet ve Kadastral Dokusu	2
Harita 2 Mersin Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Revizyon ÇDP'deki konumu.....	6
Harita 3 Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Revizyon ÇDP Değişikliği (O33 no'lu plan paftası).....	7



1. AMAÇ VE KAPSAM

Kentsel Planlama, mekanı kullananlara veya o mekandaki hizmete katkı sağlayanlara uygun olarak yerleşimlerin şekillendirilmesini sağlamak üzere, alanların mevcut ihtiyaçlarından hareket edilerek gelecek hedeflerinin belirlenmesini ifade eder. Hedeflerin belirlenmesi aşamasında eldeki imkanların değerlendirilmesi suretiyle mümkün olan en iyi düzeyde kamusal yararın sağlanması amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda, coğrafi koşullara uygun, toplumsal yaşamın ve kamusal hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesine fırsat veren ve yaşanabilir, güvenilir, çağın mühendislik hizmetlerinden yararlanabilecek bir yapılaşmanın gerçekleştirilebilmesi için “Kentsel Planlama” faaliyetlerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Ulusal ölçekten başlayarak yerel boyuta indirgenecek konulardan biri de alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile burada hayatını sürdürecekt nüfus için gerekli hizmet birimlerinin ve kentsel sosyal ve teknik altyapıların da oluşturulmasıdır. Bu kapsamda, alternatif ve yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlamak; konut piyasasını disipline etmek, kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi kriterlere dikkat ederek spekülatif oluşumlara mani olmak; nüfusun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına destek olunması adına yeni yerleşim birimlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenecek bu alanlarda gelecek adına adım atıldığı unutulmadan sosyal dokunun da korunabilmesi ve güçlenebilmesi adına yatay mimari temelli mahallelerin kurgulanması önem arz etmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülen, ülke genelindeki 81 ilde düşük gelir grubuna mensup vatandaşlarımıza yönelik “250.000 Sosyal Konut” projesi kapsamındaki çalışmalar kapsamında proje çalışmalarına başlanmıştır.

Bahse konu araştırmalar neticesinde ise ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri de alınarak belli alanların değerlendirilebileceği kararı alınmış ve bu kapsamda plansız alanlarda plan hazırlama, mevcut planı olan alanlarda ise plan değişikliğine yönelik çalışmalara başlanmıştır. Bu doğrultuda da plan çalışmaları için ilgili kurum ve kuruluşlardan kurum görüşü talebinde bulunulmuş ve ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından iletilen olumlu veya şartlı olumlu görüşler ile planlamaya konu alanlardaki eşikler göz önünde bulundurularak hem ihtiyaç duyulan miktarda konut üretmek hem de planlama alanında yaşayacak nüfusun ihtiyacına yönelik ticari ve kamusal kullanım alanlarını üretmek amacıyla imar mevzuatına uygun olarak imar planı çalışmaları başlatılmıştır.

Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Çavak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Ekli krokide sınırları gösterilen yaklaşık 22,18 Hektarlık alanın; vatandaşlarımızın konut sahibi yapılması için konut üretimi ve çağdaş özelliklere sahip modern standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla planlama çalışması yapılmaktadır.

Özetle, bu plan değişikliği kapsamında belirlenen lokasyonda çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda ve Çevre Düzeni Planı ilkelerine uygun olarak ortaya çıkan yeni koşullar karşısında arazi kullanımını yönlendirici üst ölçekli plan kararlarının güncellenmesi amacıyla eş zamanlı plan değişikliği hazırlanmaktadır.



MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, ÇAVAK MAHALLESİ
111 ADA 3 PARSEL ve ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2. PLANLAMA ALANININ TANIMI

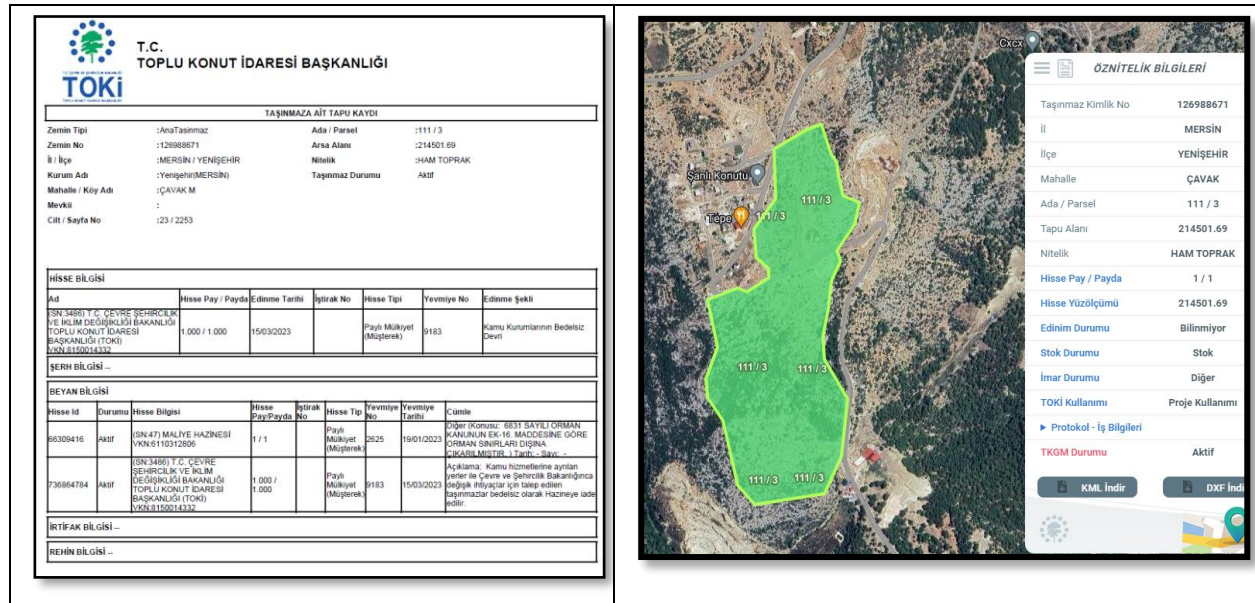
Mersin İli, 32° 56' ve 43° 11' doğu boylamlarıyla 36° 01' ve 37° 26' kuzey enlemleri arasında kalmaktadır.

2.1. JEOLJİK YAPI

Planlama alanında, 23.06.2017 tarihinde ve 24.10.2023 tarihinde olmak üzere Mersin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylanan iki adet imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda yerleşime uygunluk değerlendirmesi açısından Ö-A-2.1 olarak belirlenmiştir.

2.2. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı 1 parselden oluşmaktadır. Planlama alanında sınırlarını oluşturan Çavak Mahallesi 111 ada 3 parsel numaralı taşınmazın mülkiyeti tam hisse ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.



Harita 1. Planlama Alanı Mülkiyet ve Kadastral Doku

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Resmi Gazete'nin 07/01/2022 tarih ve 31712 nolu sayısında 5085 Karar Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Mersin İli Yenişehir İlçesi Çavak Mahallesi'nde yer alan söz konusu alan 6831 sayılı Orman Kanunu'nun Ek 16ncı maddesi gereğince orman sınırları dışına çıkarılmıştır.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 26.05.2022 tarih ve 5718369 sayılı yazılarında;

“TAD Portal üzerinde yapılan inceleme neticesinde Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Çavak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 111 ada 1 parsel numaralı taşınmazın tapudaki vasfının orman olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu talep ile ilgili olarak 5403 sayılı Kanunun 13 üncü ve/veya 14 üncü maddesi kapsamında yapılacak işlem bulunmamaktadır.”

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.06.2022 tarih ve 321244 sayılı yazılarında;

“Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında, TKGM'nin Mersin ili Yenişehir ilçesi Çavak Mahallesi 111 ada 1 numaralı parsel alanı içerisinde, ilgi yazı ekinde kml uzantılı uydu görüntüsü verilen alanın sınırları dahilinde Afete Maruz Bölge Kararı'na rastlanılmamış olup, ilgili parselin tapu kaydında afet şerhi bulunup bulunmadığının dikkate alınması gerekmektedir.”



İlgi yazı ekinde kayıtlı Mersin ili, Yenişehir ilçesi, Çavak Mahallesi 111 ada 1 numaralı parsel alanı içerisinde kalan kml uzantılı uydu görüntüsü olarak verilen kısmında yapılacak tesisler, yapı ve müştemilatları ilgili olarak yapılacak her türlü kazı ve dolgunun tekniğine uygun yapılması, mevcut ve oluşacak şevlerin projeli istinat duvarlarıyla desteklenmesi, yüzey ve yeraltı sularına karşı projeli drenaj (su tahliye yolları) sisteminin mutlaka yapılması ve plan koşullarına eklenmesi, zemin cinsine uygun temel sistemi seçilmesi, standartlara uygun malzeme kullanılması, düşük zemin stabilitesi (kayma, oturma, göçme) vb. mühendislik problemleriyle ilgili tüm tedbir ve iyileştirmelerin bilimsel inceleme ve değerlendirmeler doğrultusunda yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, deprem olumsuz hava koşulları (fırtına, sağanak yağışlar, hortum vb.) yangın oluşturma ve/veya yangından etkilenme, tekniğine ve standartlara aykırı imalat, kontrolsüz depolama ve kullanımlar vb. etkenler sonucu, olabilecek afetlere ve/veya olumsuzluklara karşı, projenin yapımı uygulanması ve sonrasında yapılacak iş ve işlemlerle ilgili tüm tedbir ve iyileştirmelerin yapılması, 'Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği'ne uyulması, afet risklerinin asgariye indirilmesi için azami önem gösterilmesi ve bu bağlamda herhangi bir olumsuzluğa sebebiyet verilmemesi"

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 01.06.2022 tarih ve 2567588 sayılı yazılarında; "Yazı ekindeki veriler tarafımızca incelenmiş olup söz konusu parsel de Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır."

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 6. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 10.06.2022 tarih ve 2370544 sayılı yazılarında; "Konu incelenmiştir. 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 DSI'den zarar ziyan talep edilmemesi, taşkın zararlarından DSI' nin sorumlu tutulmaması, su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek 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 taşınmazda imar planlama çalışmaları yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 06.06.2022 tarih ve 5858498 sayılı yazılarında; "Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiş olup imara konu uygulamalarda biyolojik çeşitliliğin ve ekolojik dengenin korunması, yaban hayatına zarar verilmemesi ve yaban hayvanlarının yaşam alanlarının tahrip edilmemesi kaydıyla söz konusu planlama çalışmaların yapımında sakınca bulunmayacağı değerlendirilmiştir."

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 17.11.2022 tarih ve 3156277 sayılı yazılarında; "Bakanlığımız Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23.06.2017 tarih ve 130414 sayılı yazısı ekinde alınan, 14.06.2017 gün ve 122053 sayılı 2017/03 genelgenin 2. Maddesinin (a) bendi gereği; harita üzerinden yapılan incelemede talep edilen sahanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim



Bölgesi içerisinde kalmadığı, ilgi(c) yazıda belirtildiği üzere söz konusu 214.510mlik alanın onaylı imar planında turizm tesis plan kararı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; İlimiz, Yenişehir İlçesi, Çavak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına devir aşamasında olan (6831 sayılı Orman Kanununun ek 16. ncı maddesi kapsamındaki alan) 1.054.126,84m büyüklüğündeki 111 ada 1 parselin yaklaşık 214.510m yüzölçümlü kısmının işaretlendiği alanın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı uygulamaları kapsamında değerlendirilmesinde 2634 Sayılı Kanuna göre herhangi bir sakınca bulunmamakta olup 2863 Sayılı Kanun kapsamındaki görüş ise Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı ile kurumunuza iletilmiştir."

Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 01.11.2022 tarih ve 3095038 sayılı yazışlarında; "Konu Mersin Müze Müdürlüğü uzmanlarınca yerinde incelenerek hazırlanan 18.10.2022 gün ve 3041990 sayılı rapor ve ekleri görüş oluşturulmak üzere Müdürlüğümüze iletilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan Mersin Müze Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan 18.10.2022 gün ve 3041990 sayılı raporda özetle söz konusu parselde 2863 sayılı kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı ve herhangi bir tescil kaydı bulunmadığı belirtilmiştir. Konuya yönelik Müdürlüğümüz tescil arşivinde parselde yönelik herhangi bir tescil kaydı olmadığı parselin 01.11.2022 tarihinde tapu kaydında yapılan incelemede de 2863 sayılı yasa kapsamında verilmiş herhangi bir şerh veya beyan olmadığı anlaşılmıştır. Bu bağlamda;

Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Çavak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan maliye hazinesine ait 1.054.126,84 m² büyüklüğündeki 111 ada 1 parselin yaklaşık 214.510 m² yüzölçümlü imar planlama çalışması talebine yönelik arşiv kayıtlarında yapılan incelemede tescil kaydına, yerinde yapılan incelemelerde de 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı ilgi yazı ekinde sunulan Mersin Müze Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan 18.10.2022 gün ve 3041990 sayılı rapor ve eklerinden anlaşıldığından parselde yapılacak uygulamalara yönelik 2863 sayılı yasanın kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı ancak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına veya bu yönde bir kayda rastlanılması halinde çalışmaların derhal durdurularak ivedilikle Müze Müdürlüğüne bilgi verilmesinin 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği yasal zorunluluk olduğu hususunda"

Karayolları Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü'nün 06.06.2022 tarih ve 838769 sayılı yazılarında; "Gönderilen ekler üzerinde yapılan incelemeler neticesinde; bahse konu parselin 214.510m²'lik kısmı karayolu ağımızda bulunan mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir."

Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 06.06.2022 tarih ve 216909 sayılı yazılarında; "Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır."

Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.05.2022 tarih ve 2022154228 sayılı yazılarında; "Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 25/05/2022 tarihi itibarıyla yapılan incelemede; söz konusu imar planı yapılması planlanan 21,44 hektarlık alanla çakışmalı, Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte bulunan herhangi bir maden ruhsat sahası bulunmadığı tespit edildiğinden söz konusu alanda imar planı çalışması yapılması Genel Müdürlüğümüzce olumlu mütalaa edilmekte olup, ayrıca imar planlarının onaylanması halinde, onaylamaya esas



karar ile birlikte plan onama sınırına ait UTM 6 derecelik (ED-50) dilime esas pafta ve koordinatların Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi durumunda sistem kayıtlarımıza işlenmesi sağlanacaktır.”

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 26.09.2022 tarih ve 4635706 sayılı yazılarında; “Söz konusu alana ilişkin ilgi (b) yazınız ekleri ve Valiliğimiz(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 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 alana ilişkin hazırlanacak imar planlarının 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, uygulamaların mer’i mevzuat çerçevesinde yürütülmesi hususunda;”

Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’nün 20.09.2022 tarih ve 4438499 sayılı yazılarında; “Yapılan incelemede, bahse konu planlama alanının; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir.

TCDD 6. Bölge Müdürlüğü (Adana), Emlak Servis Müdürlüğü’nün 08.08.2022 tarih ve 226358 sayılı yazılarında; “Konu ile ilgili yapılan incelemeler ve ilgili birimlerimizden alınan görüşler doğrultusunda, ilgi yazınıza konu taşınmazda bugün itibariyle herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.”

TEİAŞ, 18.Bölge Müdürlüğü (Adana), Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü’nün 30.05.2022 tarih ve 1253746 sayılı yazılarında; “Söz konusu; Yenişehir İlçesi, Çavak Mahallesi, 111 ada 1 parselin yaklaşık 214.510m² yüzölçümlü kısmının işaretlendiği alan ve yakın çevresinde, Teşekkülümüze ait mevcut/yapım aşamasında ve yer seçimi/güzergâh seçimi yapılmış tesislerimiz isabet etmemektedir.

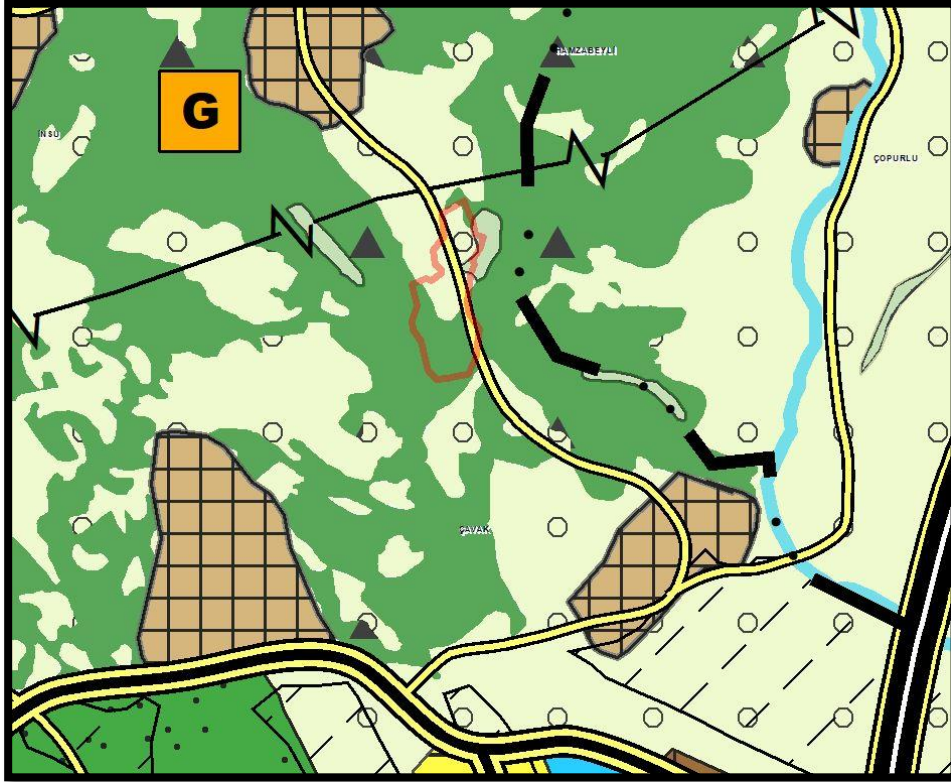
Toroslar Elektrik Dağıtım AŞ’nin 27.06.2022 tarih ve 2780 sayılı yazılarında; Yatırım programı kapsamında söz konusu alanda uygulanması planlanan herhangi bir proje ve tesis planımız bulunmamakta olup, sahada bulunan envanterlerimizi gösterir kmz dosyası yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak olan çalışmalarda haklarımızın korunması kaydıyla Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüşleri bulunmaktadır.

4. MER'İ PLAN KARARLARI

4.1. Çevre Düzeni Planı

"Mersin - Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı" 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca, 16.09.2013 tarihinde Bakanlık Makamının 14398 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.

ÇDP Değişikliğine konu Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Çavak Mahallesi, 111 ada 3 no'lu parselin mülkiyeti Toplu Konut İdaresine ait olup ham toprak niteliğindedir. Mersin - Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planında kısmen "Orman Alanı"nda ve kısmen "Tarım Arazisi"nde kaldığı anlaşılmıştır.



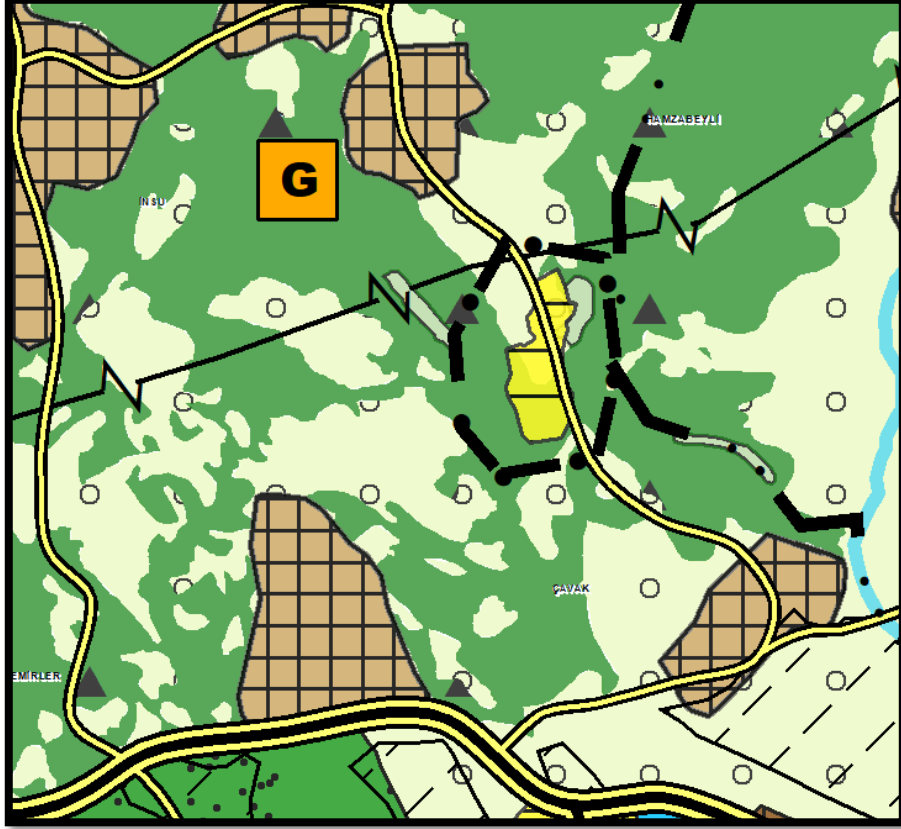
Harita 2 Mersin Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Revizyon ÇDP'deki konumu.

5. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Ülkesel boyutta geliştirilen alt ve dar gelirli vatandaşların barınma ihtiyaçlarının karşılanması ve çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait olan alanlarda "Sosyal Konut Projesi" kapsamında planlama çalışmaları yürütülmektedir.

Resmi Gazete'nin 07/01/2022 tarih ve 31712 nolu sayısında 5085 Karar Nolu Cumhurbaşkanı Kararı ile Mersin İli Yenişehir İlçesi Çavak Mahallesi'nde yer alan sözkonusu alan 6831 sayılı Orman Kanunu'nun Ek 16ncı maddesi gereğince orman sınırları dışına çıkarılmıştır. Sözkonusu parsel (Mersin İli Yenişehir İlçesi Çavak Mahallesi 111 ada 3 parsel) 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun Ek-4 üncü maddesi kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından devir alınmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi uyarınca mülkiyetlerinde bulunan ve Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP’de (O33 no’lu plan paftasında) kısmen “Orman Alanı”nda ve kısmen “Tarım Arazisi”nde kalan Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Çavak Mahallesi’nde yer alan yaklaşık 22,18ha. büyüklüğündeki alan (111 ada 3 parsel numaralı taşınmaz) ÇDP’ de “Kentsel Gelişme Alanı” olarak düzenlenmiştir.



**Harita 3 Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Revizyon ÇDP Değişikliği
(O33 no’lu plan paftası)**