

MERSİN İLİ GÜLNAR İLÇESİ SÜTLÜCE MAHALLESİ 3741 PARSEL

TARIM VE HAYVANCILIK TESİSİ (ZEYTİNYAĞI ÜRETİM TESİSİ) AMAÇLI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

KASIM-2024

İÇİNDEKİLER

Harita Dizini	2
1. GİRİŞ.....	3
2. PLANLAMA ALANI	3
2.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE, BÖLGE VE KENT İÇERİSİNDEKİ YERİ	3
2.2. PLANLAMA ALANININ İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	4
2.3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM BAĞLANTILARI	4
3. KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU	5
4. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU.....	6
5. PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ.....	7
6. PLANLAMA ALANI JEOLJİK YAPI DURUMU	10
7. PLANLAMA ALANI TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	11
8. PLAN HÜKÜMLERİ.....	13

Harita Dizini

- Harita 1: Planlama Alanının Mersin İlindeki Konumu
- Harita 2: Planlama Alanının Yerleşimlere Olan Uzaklığı Uydu Görüntüsü
- Harita 3: Planlama Alanının Hâlihazır Durumu
- Harita 4: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Mersin-Adana Çevre Düzeni Planında Durumu
- Harita 5: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Paftada Konumu
- Harita 6: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Hâlihazır Paftası P31A01B
- Harita 7: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Hâlihazır Paftası P31A01C
- Harita 8: Planlama Alanının Jeolojik Etüt Onayı
- Harita 9: Planlama Alanının Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Jeolojik Etüt Durumu
- Harita 10: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı

1. GİRİŞ

Bu çalışmanın amacı; Mersin İli Gülnar İlçesi Sütlüce Mahallesi 3741 Parselde “**Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı (Zeytinyağı Üretim Tesisi)**” amaçlı projelerin üst ölçekli plan olan **Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu (Mersin İli)** doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının hazırlanmasıdır.

Planlama çalışması ile doğal ve kültürel çevreyi koruyan doğal alanlara karşı duyarlı, kontrollü gelişim hedeflenmektedir. Artan enerji ihtiyacının taleplerine karşın alanın planlı bir şekilde doğal yapısını koruyarak gelecek nesillere aktarılması temel amaçtır.

Bu plan çalışmasının öncesinde plan süreci ile ilgili olup plan çalışmalarına katkı sağlayabileceği, kurumların gelişme eğilimleri ve bölge potansiyelleri dikkate alınması ve planlama çalışmalarına altlık olması amacıyla resmi kurumdan imar planına esas kurum görüşleri ve önerileri istenmiştir.

Verilen görüşler doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyularak, Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri kararlarına uygun bütüncül bir 1/5000 nazım imar planı, plan açıklama raporu ve plan hükümleri hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANI

2.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE, BÖLGE VE KENT İÇERİSİNDEKİ YERİ

Mersin ili 36-37° kuzey enlemleri ve 33-35° doğu boylamları arasında ülkenin güneyinde yer almaktadır. Mersin ilinin batısında Antalya, kuzeybatısında Karaman, kuzeyinde Konya ve doğusunda Adana ili bulunmaktadır. İlin kara sınırı 608 km, deniz sınırı 321 km olup, yüzölçümü 15.853 km²’dir. İl yüzölçümünün % 87’si dağlık, % 54’ü ormanlık arazidir.

Akdeniz bölgesi ülkenin Güneyinde yer almaktadır. Bölgenin batısında Ege bölgesi, Kuzeyinde İç Anadolu Bölgesi, Kuzey Doğusunda Doğu Anadolu Bölgesi, doğusunda ise Güneydoğu Anadolu Bölgesi yer almaktadır. İl Akdeniz sınırları boyunca uzanır, Mersin ili Akdeniz Bölgesinin Güneyinde konum olarak bölgenin orta noktasında yer almaktadır. İlin Batısında Antalya Gazipaşa, kuzeybatısında Karaman Merkez ve Ermenek, kuzeyinde Konya Ereğli ve Niğde, Doğusunda Adana Merkez, Karataş, Karaisalı ve Pozantı ilçeleri ile çevrilidir. Mersin ili Adana İli ile birlikte “TR 62 Alt Bölgesi” içerisinde yer almaktadır.

Gülnar İlçesi Mersin ilinin güneyinde yerleşim olarak çoğunlukla doğu batı aksı üzerinde yer almaktadır. İlçe genelindeki hâkim fonksiyonlar Tarım, Hayvancılık, Ticaret ve Konut Alanlarının olduğu görülmektedir. Bahse konu planlama alanı Gülnar İlçesinin kuzeydoğusunda Gülnar Belediyesi Sınırları İçerisinde yer almaktadır.

Planlama alanı Mersin İli Gülnar İlçesi Sütlüce Mahallesi sınırları içerisinde yerleşim merkezinin yaklaşık 25 km güney doğusunda kalan 3741 numaralı parseli kapsamaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının Mersin İlindeki Konumu

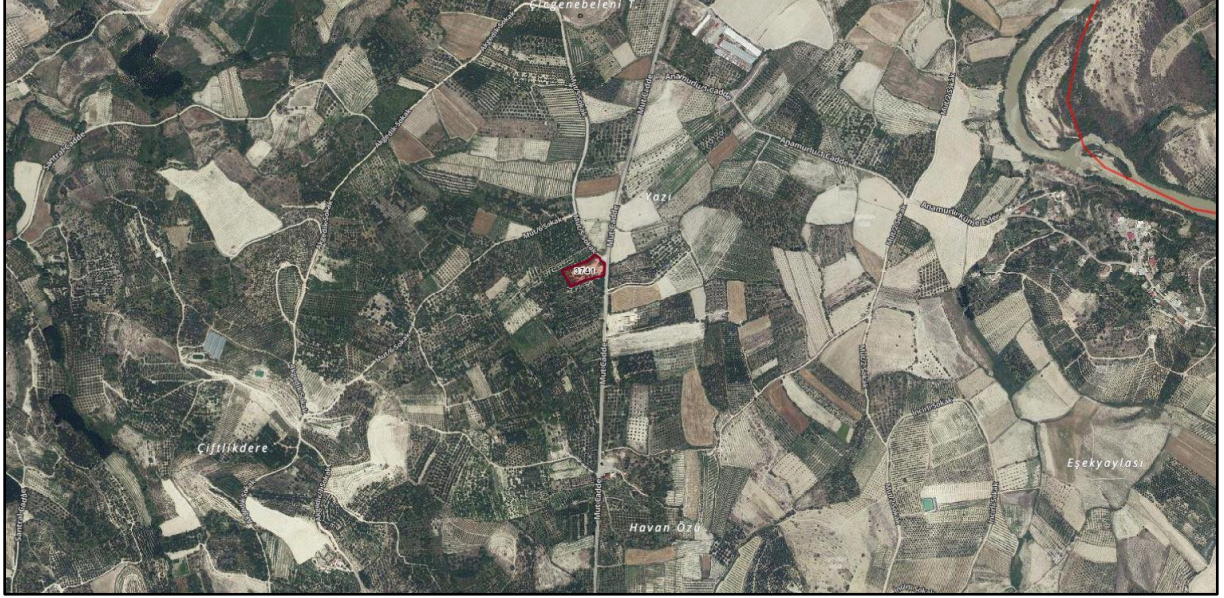
2.2. PLANLAMA ALANININ İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Mersin ili; Akdeniz İkliminin, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olan meteorolojik temel özelliklerine sahiptir. Bitki örtüsü genellikle Akdeniz iklimine uyum sağlayan maki'dir. Defne, Yabani Zeytin, Keçi Boynuzu, Mersin, Zakkum, Böğürtlen ve Kuşburnu'dur. 100-1000 m. arasında Meşe, 100-1200 m. arasında Kızılcım, 1500 m. Karaçam ve 2000 m. yüksekliklerde Sedir ve Ardıç Ağaçları yer alır. Mersin' de yıllık sıcaklık ortalaması 18 °C' dir. İl genelinde saptanan en yüksek sıcaklık 40 °C en düşük sıcaklık ise -5 °C dir. Yaz aylarının ortalama sıcaklığı yaklaşık 32 °C dir. Sütluçe mahallesi tipik Akdeniz iklimi olup yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır.

2.3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM BAĞLANTILARI

Mersin Kent Merkezi Akdeniz Bölgesinin Doğusunda yer almaktadır. Toroslar, Akdeniz, Yenişehir, Mezitli; Büyükşehir'in Metropol İlçelerinden olup toplam 13 ilçeden oluşmaktadır. Şehir Merkezinin batısında Erdemli İlçesi, doğusunda da Tarsus İlçesi bulunmaktadır. Gülnar İlçesinin doğusunda Silifke ilçesi, batısında ise Bozyazı ve Aydıncık İlçesi bulunmaktadır. Gülnar İlçe sınırlarından Doğu-Batı aksında D-400 karayolu bulunmaktadır.

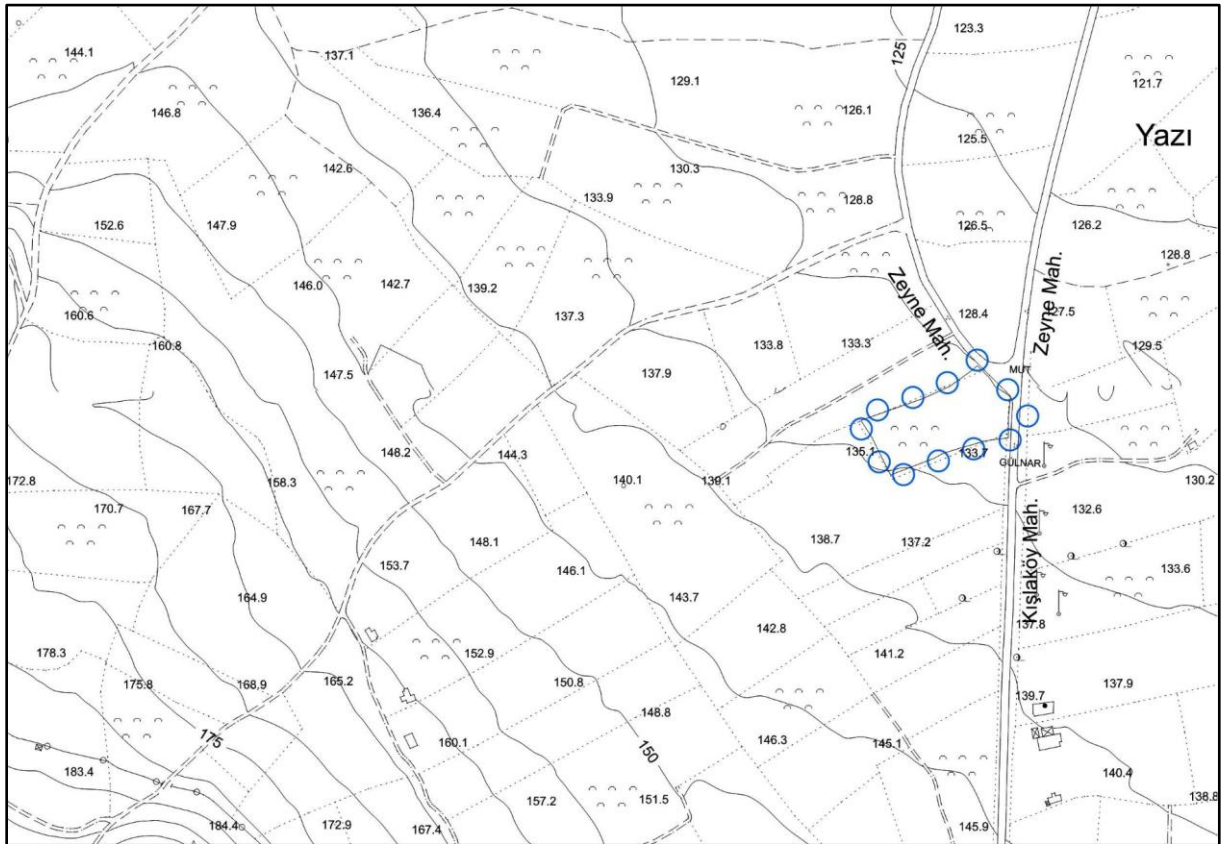
Planlama alanı Mersin İli Gülnar İlçesi Sütluçe Mahallesi Gülnar İlçe Merkezinin Kuzeydoğusunda olup İlçe merkezine uzaklığı yaklaşık 25 km dir. Planlama alanının en yakın yerleşim yeri 2 km ile Kışla Mahallesi olduğu görülmektedir.



Harita 2: Planlama Alanının Yerleşimlere Olan Uydu Görüntüsü

3. KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU

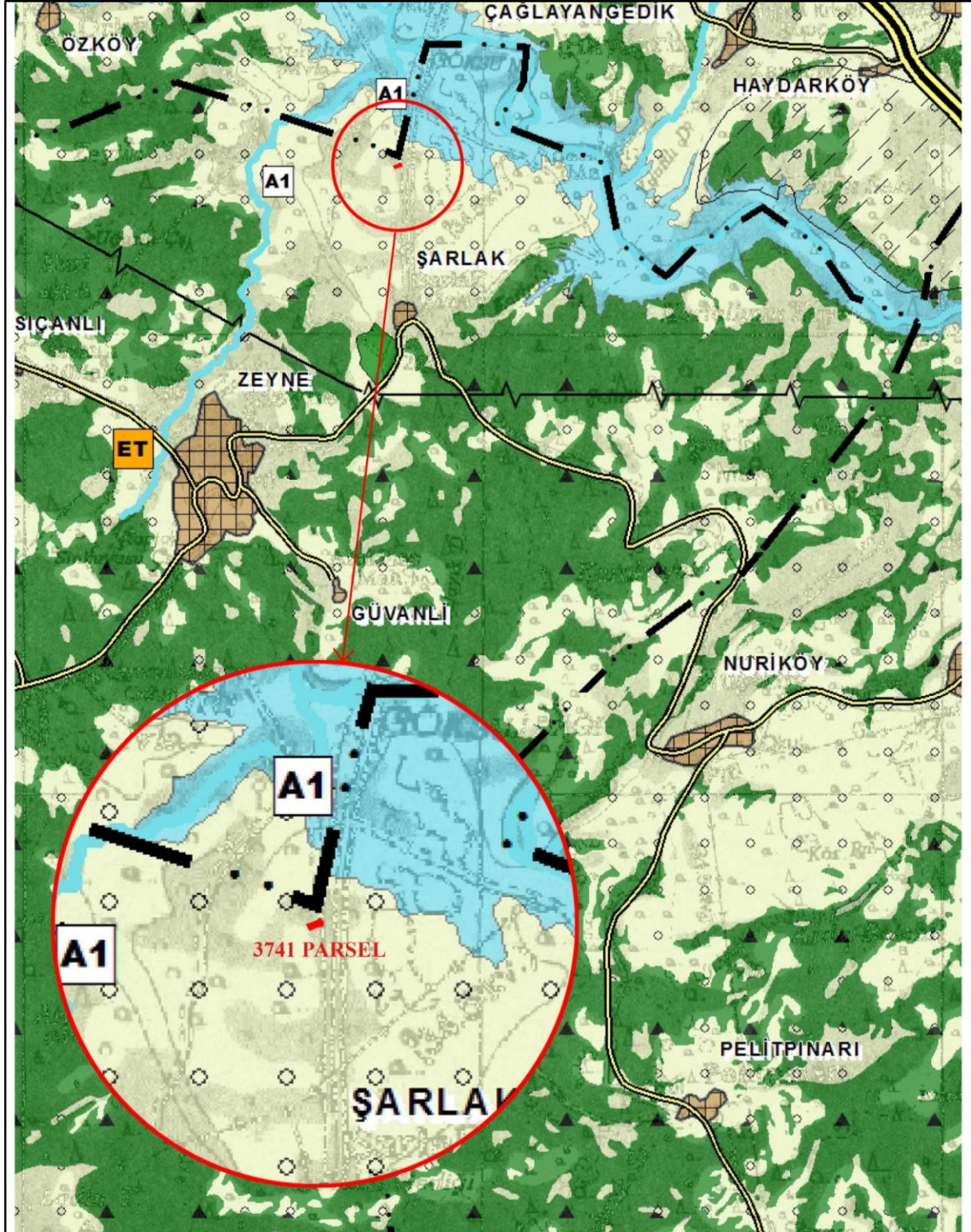
Planlama Alanı Mersin İli Gülnar İlçesi Sütluçe Mahallesi 3741 parseli kapsamaktadır. Parsel tapu alanı 4.265,00 m² dir. Niteliği **Zeytin Bahçesi** olup Mülkiyeti şahsa konudur.



Harita 3: Planlama Alanının Hâlihazır Durumu

4. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU

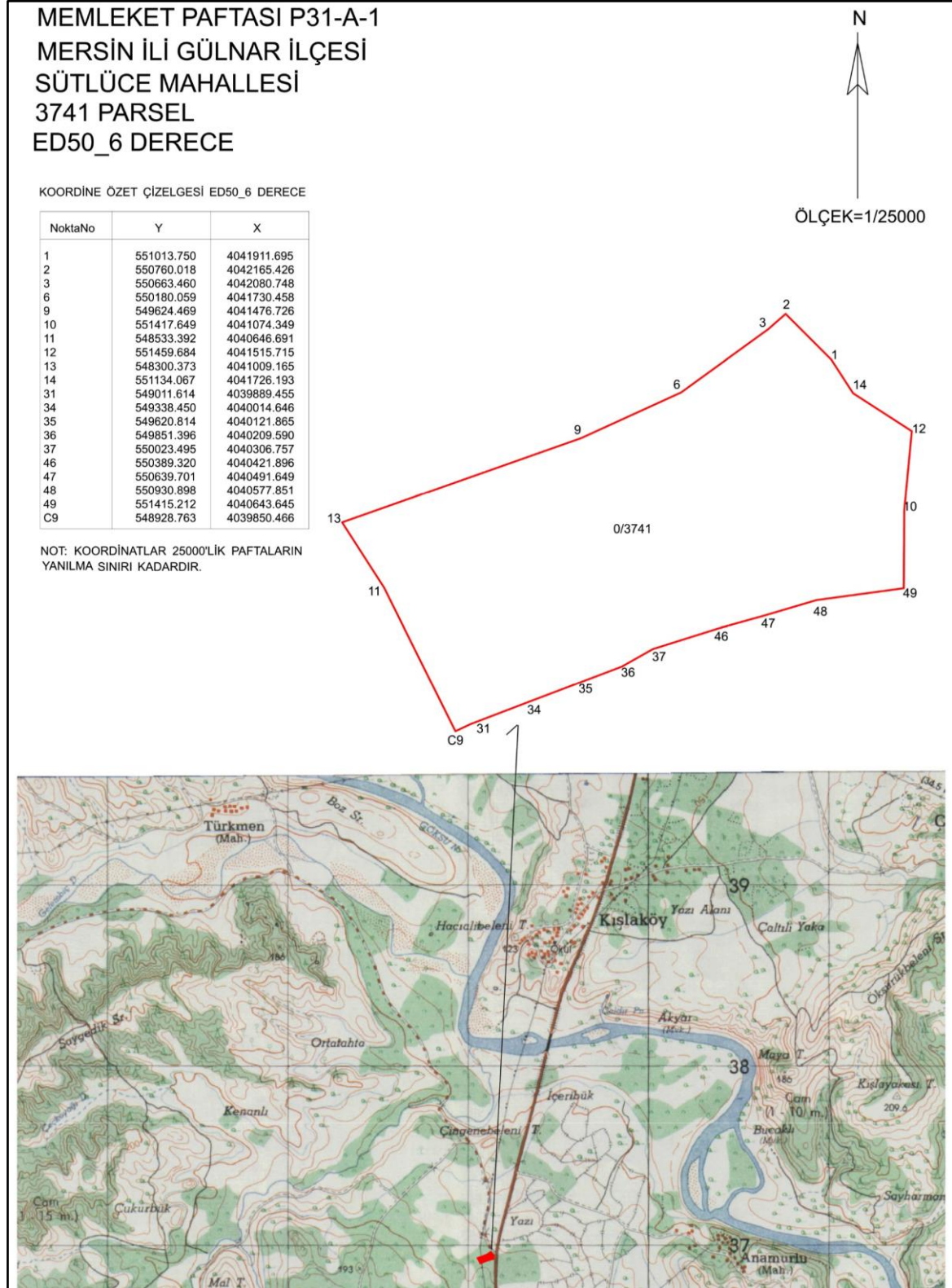
Söz konusu Planlama alanı 1/100 000 ölçekli Mersin-Adana P31 paftasının Planlama alanı, “Tarım Arazisi” olarak nitelendirilmiştir.



Harita 4: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Mersin-Adana Çevre Düzeni Planında Durumu

5. PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ

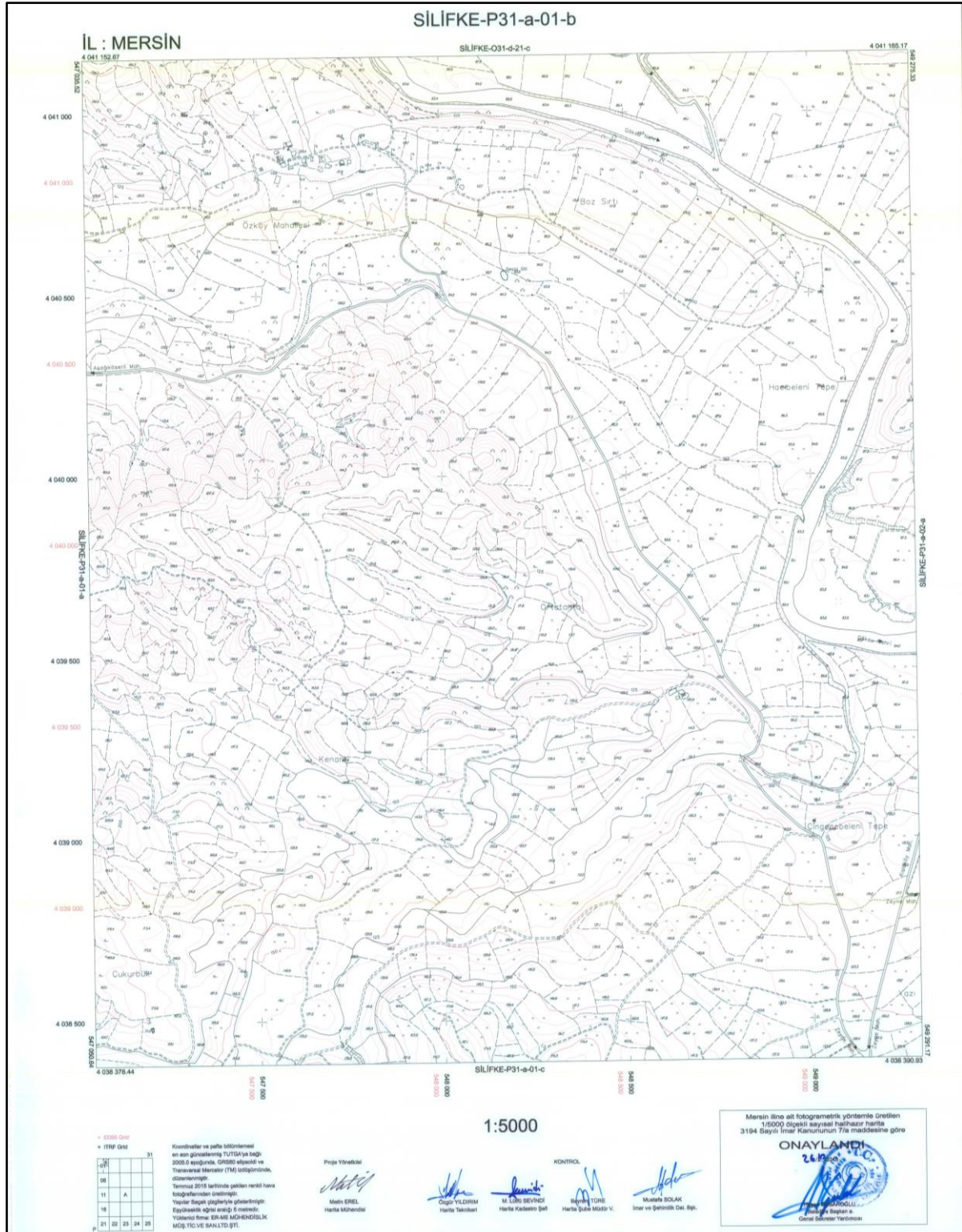
Planlama Alanı Mersin İli Gülnar İlçesi Sütlüce Mahallesi 3741 Parsel 1/25000 ölçekli paftalarda P31-A-1 Memleket paftasında yer almaktadır.



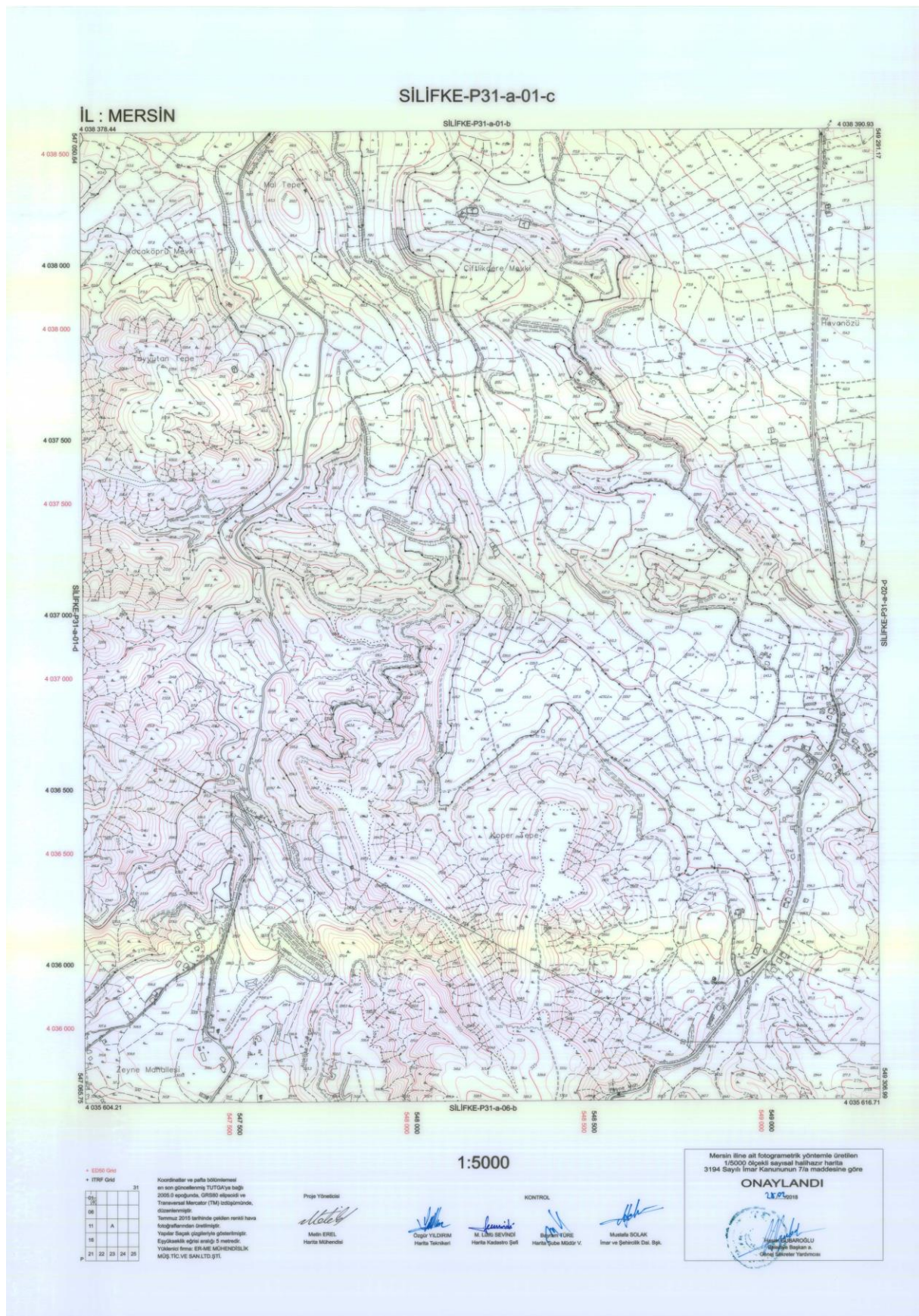
Harita 5: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Paftada Konumu

fikirlerin uygulama ile birleştiği nokta...

Planlama alanı 1/5000 ölçekli P31-A-01B ve P31-A-01C numaralı hâlihazır haritada olmak üzere iki paftaya isabet etmektedir. Bahse konu hâlihazır harita 3194 sayılı imar kanunun 7/a maddesine göre 26.10.2018 tarihinde Mersin Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca onaylanmıştır.



Harita 6: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Hâlihazır Paftası (P31-A-01B)



Harita 7: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Hâlihazır Paftası (P31-A-01C)

6. PLANLAMA ALANI JEOLojİK YAPI DURUMU

Yapılan incelemeler sonucunda İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğünden alınan 578749 sayılı yazıda, parselle ilişkin alınmış **herhangi bir afet maruz bölge kararı bulunmamaktadır**, denilmektedir. Yapılan morfolojik, jeolojik yapısal özellikler, jeofizik, hidrojeolojik, jeoteknik özellikler, zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler ve doğal afet tehlikesi esas alınarak yerleşime uygunluk açısından; **Uygun Alan-2 (UA-2) kaya ortamlar** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında UA-2 simgesi ile gösterilmiştir.

İLİ	MERSİN
İLÇE	GÜLNAR
BELDE	
KÖY /MAH	SÜTLÜCE (KASABA)
MEVKİİ	
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ P31-A-01-B VE P31-A-01-C PAFTA 1/1000 ÖLÇEKLİ P31-A-01-B-3-C VE P31-A-01-C-2-B PAFTA
ADA	
PARSEL	3741 PARSEL
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU
YERBİS BARKOD NO	24001233102875

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu Proje müellifi mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

ARAZİ KONTROL VE RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Fadime KAÇAR
Jeofizik Mühendisi
28/10/2024

K. ÖZKAN
Jeolojik Mühendisi
28.10/2024

Fırat ÇİÇEK
Jeofizik Mühendisi
...../...../2024

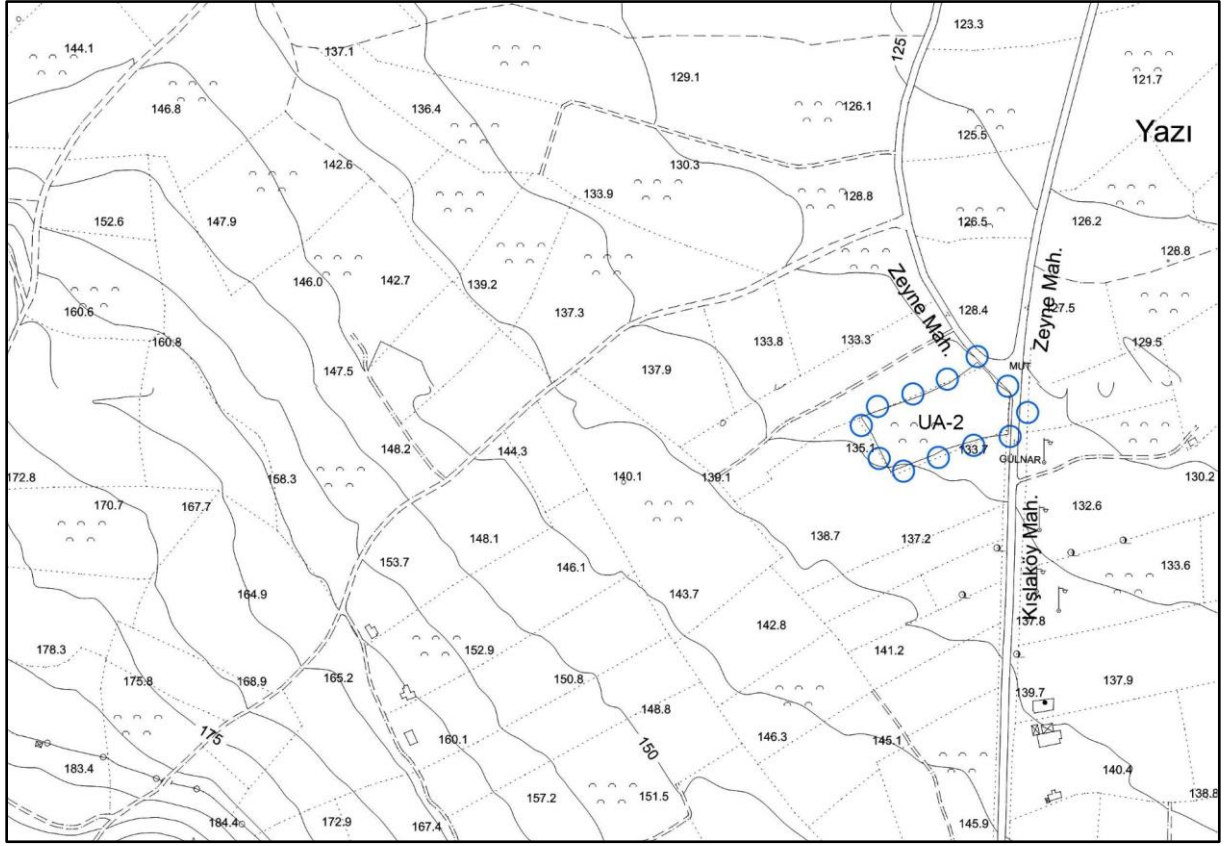
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

Naim K...
İmar ve Planlama Mühendisi
...../...../2024

ONAY
30.10/2024
Gani TANER
İl Mühüratı



Harita 8: Planlama Alanının Jeolojik Etüt Onayı

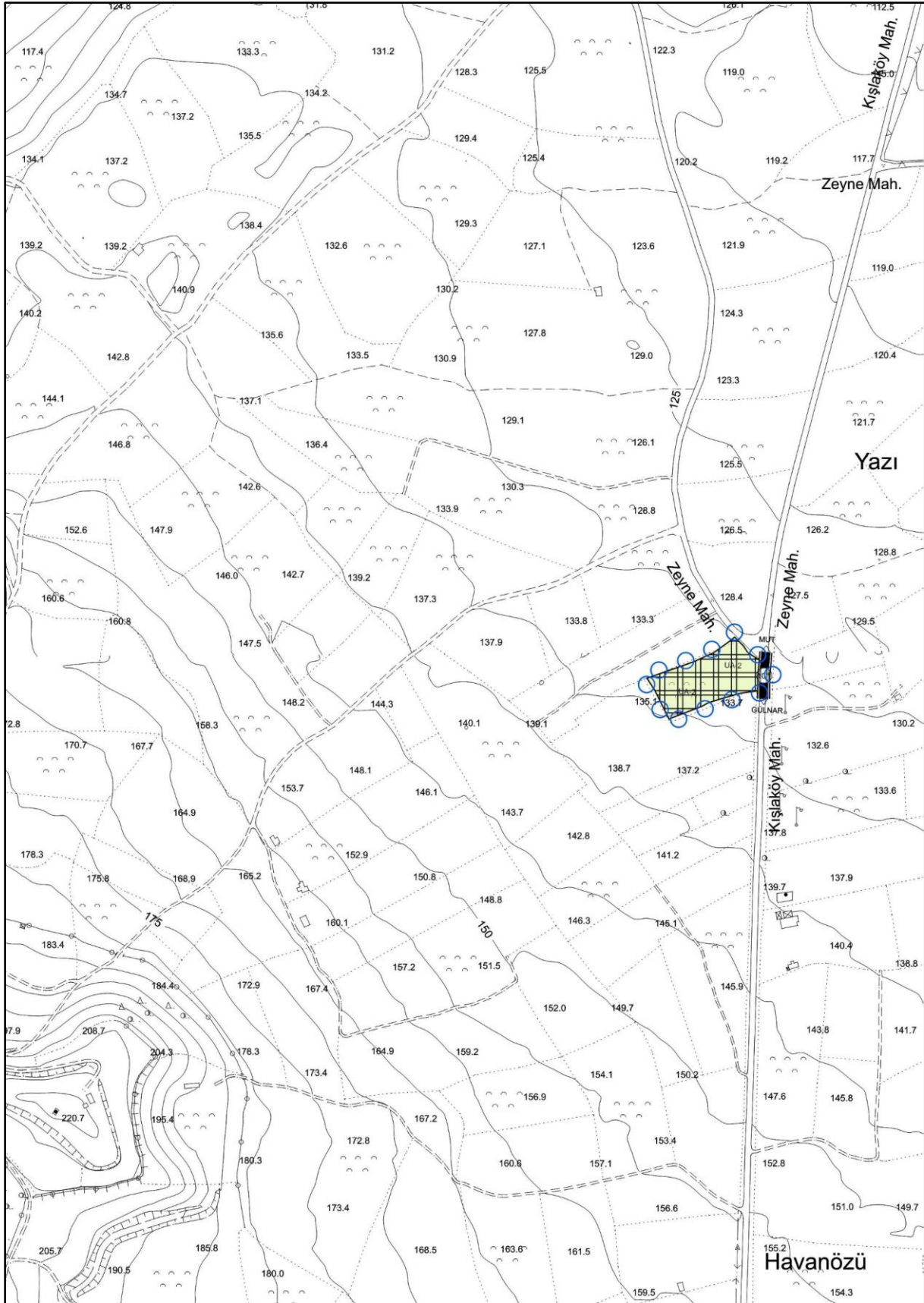


Harita 9: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Jeolojik Etüt Durumu

7. PLANLAMA ALANI TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Mersin ili Gülnar İlçesi Sütlüce Mahallesi 3741 parsel üst ölçek plan kararları, ilgili kurumların verdiği görüşler, alana ilişkin hazırlanmış jeolojik etüt raporu ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyularak 1/5000 nazım imar planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda, 3741 no.lu parsel yaklaşık 4.100 m² büyüklüğünde **Tarım Ve Hayvancılık Tesis Alanı (Zeytinyağı Üretim Tesisi)** olarak planlanmıştır, parselin doğusunda mücavir olan Mut-Gülnar yolu planlarda 10 metrelik taşıt yolu olarak, Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanının yola cephelerini oluşturacak şekilde planlanmıştır. Plan teklifi hazırlanırken komşu parsellere müdahalede bulunmamaktadır. Alanın yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri alt ölçekli olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilmiştir.



Harita 10: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı

8. PLAN HÜKÜMLERİ

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
2. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA: ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE/İLGİLİ BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
5. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARTILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
6. PLANLAMA 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.
7. "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" VE "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
10. 4857 SAYILI İŞ KANUNU VE 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNUNA İLE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. 13.1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
11. 15.06.1985 TARİH VE 18785 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 3213 SAYILI MADEN KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
12. 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU VE YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
13. SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
14. ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
15. PLANLANAN FAALİYETLERDE DEĞİŞİKLİK OLMASI VEYA YENİ FAALİYETLERİN İLAVE EDİLMESİ DURUMUNDA ÇED YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

16. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE, TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA VE 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN " HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

17. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

18. 09/09/2006 TARİH 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. MERSİN VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 30.10.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA VE 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS PARSELE AİT ALANDA JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA " BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2. MERSİN VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 12.08.2024 TARİH VE 15379547 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.

3. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN (6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 3483562 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLENLERE UYULACAKTIR.

4. PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İLGİLİ KANUN MEVZUAT VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MERSİN PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5. DOĞAL HAYATIN VE YABAN HAYATININ ZARAR GÖRMEMESİ SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNİN, SAĞLANABİLMESİ İLE BÖLGEYE ULAŞILABİLİRLİĞİN VE ERİŞEBİLİRLİĞİN ENGELLENMEMESİ İÇİN PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

6. PLANA ESAS ALINMIŞ TÜM KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.