

MERSİN İLİ, TOROSLAR İLÇESİ HOROZLU MAHALLESİ
TARIM VE HAYVANCILIK TESİSİ AMAÇLI NAZIM İMAR
PLAN TEKLİFİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ölçek 1/5000

Bu Plan Açıklama Raporu Kapak dâhil 11 sayfadır.

İÇİNDEKİLER

• HARİTALAR, ŞEKİLLER, RESİMLER VE TABLOLAR	2
• 1. BÖLÜM PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3-5
• 2. BÖLÜM PLAN HİYERARŞİSİ.....	6-7
• 3. BÖLÜM HALİ HAZIR BİLGİSİ.....	8
• 4. BÖLÜM İMARA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	9
• 5. BÖLÜM PLAN TEKLİFİ.....	10
• 6. BÖLÜM PLAN KARARLARI	11

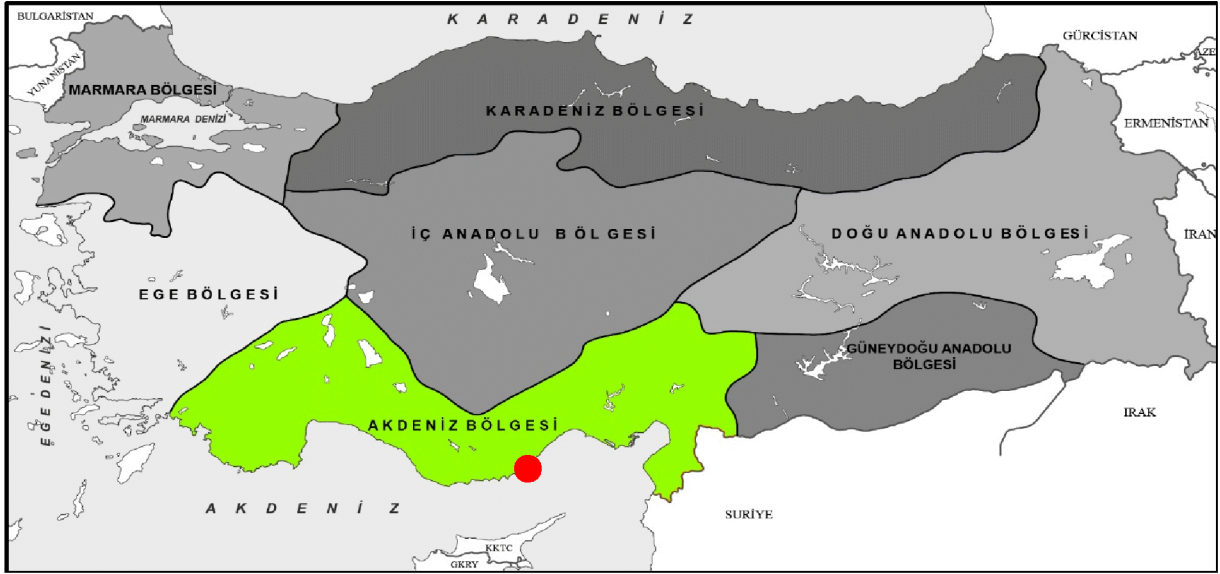
HARİTALAR ŞEKİLLER RESİMLER VE TABLOLAR

• Harita 1: Planlama Alanının Akdeniz Bölgesindeki Yeri.....	3
• Harita 2: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri.....	3
• Harita 3: Mersin İlçeleri İdari Sınırları.....	4
• Resim 1: Planlama Alanının Ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak).....	5
• Resim 2: Planlama Alanının Ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın).....	5
• Resim 3: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği (Kroki).....	7
• Harita 4: 1/5000 Ölçekli Halihazır Harita (Pafta No: P-31-B-13-B).....	8
• Resim 4: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporu Onay Sayfası.....	9
• Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu	10

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Yeri

Mersin ili Akdeniz Bölgesinde yer almaktadır. 32° 56' ve 35° 11' doğu boylamları ile 37° 26' ve 36° 01' kuzey enlemleri arasında bulunan il, doğuda Adana Merkez, Karataş, Karaisali ve Pozantı; kuzeybatıda Karaman Merkez ve Ermenek; kuzeyde Konya Ereğli ve batıda Antalya Gazipaşa İlçeleri ile çevrilidir.



Harita 1: Planlama Alanının Akdeniz Bölgesindeki Yeri

15.853 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye topraklarının yaklaşık %2'sini kaplayan il, güneyden Akdeniz ile kuşatılmış olup, kuzeyde Batı ve Orta Toros dağlarının yüksek plato ve zirveleriyle Anadolu'nun iç kesimlerden ayrılmaktadır. İlin denizden yüksekliği 135 m. olup, kara sınırı 608 km, deniz sınırı 321 km dir.



Harita 2: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri

Akdeniz Bölgesinde yer alan Mersin İl'inin merkez ilçeleri Akdeniz, Mezitli, Toroslar ve Yenişehir'dir. Bu ilk kademe ilçelerin dışında Anamur, Aydınçık, Bozyazı, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar, Mut, Silifke ve Tarsus olmak üzere toplamda 13 ilçesi bulunmaktadır.



Harita 3: Mersin İlçeleri İdari Sınırları

Planlama alanı Mersin İli Toroslar İlçesi Horozlu Mahallesi sınırları içerisinde 37.044643715, 34.4044000007 koordinatları üzerinde yer almakta olup yakın ve uzak uydu görüntülerinde tam yeri işaretlenmiştir. Planlama alanı Toroslar Belediyesi idari Sınırları içerisinde yer almakta olup Mahalle merkezine 5 km mesafede, İlçe merkezine 35 km ve Mersin kent merkezine 45 km mesafede yer almaktadır.

2021 Nüfus verilerine göre Mezitli İlçesinin toplam nüfusu 315.408 kişi olarak tespit edilmiş olup Planlama alanının idari sınırları içerisinde yer alan Horozlu Mahallesinin 2021 yılı nüfusu adrese dayalı nüfus sistemine göre 187 kişi olarak tespit edilmiştir.

Planlama alanının yakın çevresinde Orman arazileri, şahıs mülkiyetinde olan kuru marjinal tarım arazileri ve mülkiyeti şahıslarda olan 35-40 adet tavuk çiftlikleri bulunmaktadır. Horozlu Mahallesi ve çevresinin en temel özelliği yakın çevresinde yer alan zeytinlik ve orman alanları ile bölgenin iklimsel koşulları nedeniyle tavuk üretim çiftliklerinin bu alanda yer seçimlerini tamamlamasıdır.

Planlama alanına ulaşım Kent Merkezinden Akbelen Gözne yolu üzerinden sağlanmakta olup planlama alanı kadastro ve imar yoluna cephelidir.



Resim 1: Planlama Alanının ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)



Resim 2: Planlama Alanının ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. BÖLÜM PLAN HİYERARŞİSİ

• Üst Ölçek Plan Ve Plan Notları

Planlama alanının da içinde bulunduğu Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Bakanlık Makamının 16.09.2013 tarih, 14398 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. 20.08.2014 tarihinde onaylanmış olan “Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı revizyonu”, 03.04.2017 tarihinde Bakanlık Makamı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan, Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı " olarak görülmektedir. Çevre Düzeni Planının ilgili hükümlerinde;

8.25.1.1- Bu planda 5403 sayılı “toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu” kapsamındaki tarım arazilerinde (özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, örtü altı tarım alanları, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan alanlar hariç) yapılacak olan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin; - mutlak tarım arazilerinde $e = 0,20'Yİ$, marjinal tarım arazilerinde $e = 0,30'U$ geçmemek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulmak kaydı ile ilgili idaresince, bu planda değişikliğine gerek olmaksızın, 3194 sayılı “imar kanunu” kapsamında işlem tesis edilir. Yapılan işlemlere ilişkin veriler sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir.

8.25.1.6- Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılamaz. Maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda tarım ve orman bakanlığı/tarım ve orman il müdürlüğü tarafından projesine uygun olarak belirlenecektir. Bu planda yer almayan hususlarda ise 3194 sayılı imar kanunu plansız alanlar imar yönetmeliğinin 6. Bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

8.25.1.16- Marjinal marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. tarımsal amaçlı yapılar için $e(emsal)= 0.30'$ dur. çiftçinin barınabileceği yapının inşaat alanı 150 m² 'yi geçemez. bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsale dahildir. örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan marjinal tarım arazilerinde, 3194 sayılı imar kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.

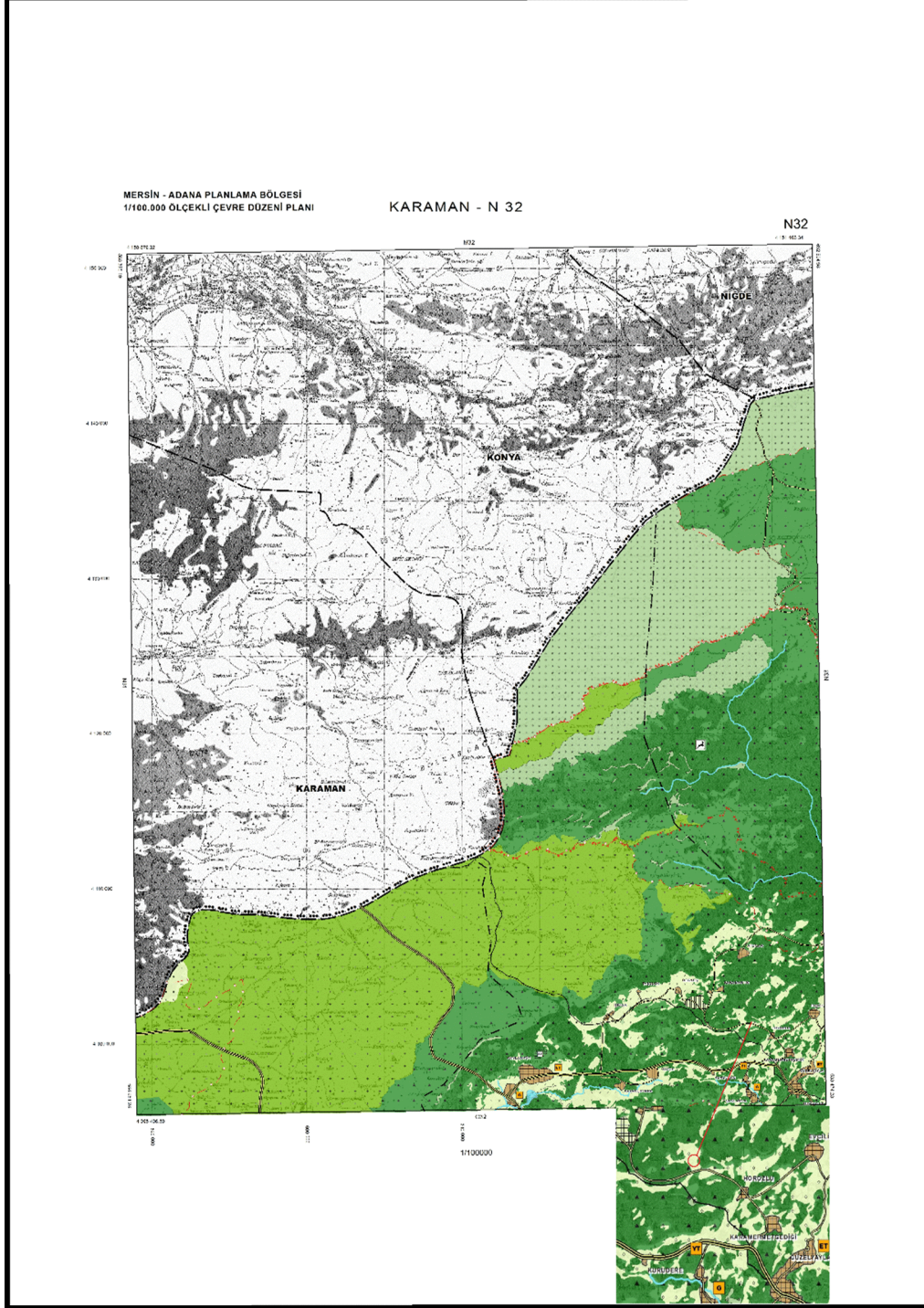
5403 Sayılı 'Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun', bu kanuna bağlı olarak çıkarılan 'Tüzük', Yönetmelik ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün talimatı gereği İmar Planı yapılması ve tadilatında kurum görüşümüzün verilebilmesi için ‘**Tarım dışı Amaçla Kullanım İzni**’ alınması gerekmektedir.

Konu ile ilgili Mersin İl Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü arazinin yerinde incelenmesinde hazırlanan tarımsal etüt raporu ve ilgi evrakların, 24.01.2022 tarih ve 25880 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren E-50458482-230.04.02-4254274 sayılı ' Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ' kapsamında Valiliğimizce (İl Müdürlüğü) değerlendirilmesi sonucunda; planlama alanı içerisinde yer alan 133 ada 13 parsel ile ilişki “Tarım ve Hayvancılık Tesisi” yapım amaçlı imar planı talebi uygun görülmüştür.

Söz konusu Üst ölçekli plan ve plan hükümleri ve ilgi Resmi Kurum görüşleri doğrultusunda alana ait “Teknik Altyapı Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına başlanmıştır.

- **Meri Plan Bilgisi**

Planlamaya konu parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Ancak parselin komşu parselleri tarım ve hayvancılık tesisi olarak planlanmıştır. Ayrıca parselin 2 yan parseli Biogaz üretimi amaçlı nazım ve uygulama imar planları onaylanmıştır.

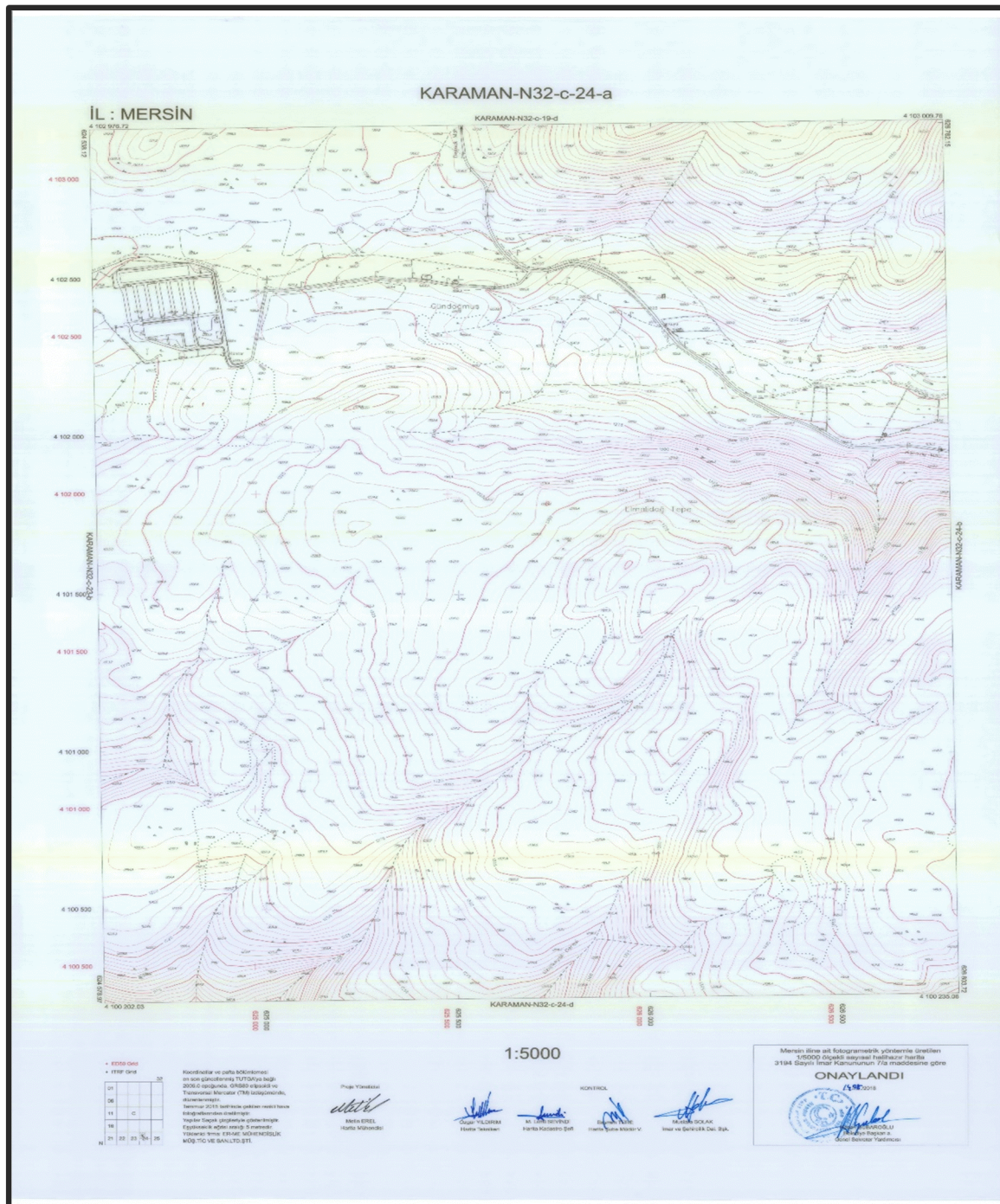


Resim 3: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği (Kroki)

3. BÖLÜM HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı ve çevresine ait 1/5000 ölçekli N-32-C-24-A numaralı halihazır haritası Mersin Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca 14.08.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı tek paftaya isabet etmektedir.



Harita 4: 1/5000 Ölçekli Halihazır Harita (Pafta No: P-31-B-13-B)

4. BÖLÜM İMARA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanı ve çevresine ait 1/5000 ölçekli imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 26.04.2022 tarihinde T.C Mersin Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

İLİ	MERSİN
İLÇE	TOROSLAR
BELDE	-
KÖY /MAH	HOROZLU
MEVKİİ	-
PAFTA	N32-C-24-a (1/5000), N32-c-24-a-1-a (1/1000), N32-c-24-a-1-d (1/1000)
ADA	-
PARSEL	-
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

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

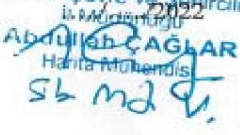

Kadir ÖNER
Jeoloji Mühendisi
...../...../2022

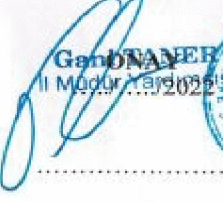

Fatma KAÇAR
Jeofizik Mühendisi
26/04/2022

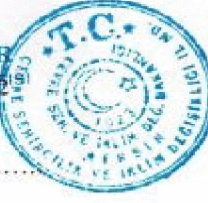

Fırat ÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
22/04/2022

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü


Abdullah ÇAĞLAR
Harita Mühendisi
26/04/2022


Gani TANER
İl Müdür Yardımcısı
26/04/2022



Resim 4: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporu Onay Sayfası

5. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ

- **Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı**

Planlama çalışmasının temel amacı; Mersin ili, Toroslar ilçesi, Horozlu Mahallesi, 133 ada 13 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yapılması düşünülen "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" dâhilinde tesisin kurulacağı alana ilişkin üst ölçek çevre düzenine bağlı olarak plan kararların oluşturulması, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında bölgede kurulacak tesisin sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda oluşmasına imkân sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı içerisinde bölgenin potansiyelleri dikkate alınarak gelecekte tarım ve hayvancılık sektörünün gelişmesine yardımcı olacak tesislerin yapılması amaçlanmakta olup; bu nedenle 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı yapımı gereği doğmuştur. Plan teklifi, "Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri", ilgili resmi kurumlardan alınan görüşler, "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" ve "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgi Yönetmelik Hükümleri"ne uygun olarak hazırlanmıştır.

- **Arazi Kullanım Tablosu**

Plan onama sınırı içerisindeki arazi kullanım tablosu şöyledir;

ALAN KULLANIM TABLOSU	ALAN (M2)	ORANLAR
<u>TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI</u>	18.509 M2	%75
<u>GENEL OTOYOL ALANI</u>	1.415 M2	%6
<u>PARK ALANI</u>	2048 M2	%8
<u>TAŞIT VE YAYA YOLLARI</u>	3029 M2	%11
<u>TOPLAM ALAN</u>	24.481 M2	%100

Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu

5. BÖLÜM PLAN KARARLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. MERSİN-ADANA 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
3. 02.04.2015 TARİH 29314 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN " ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 10.08.2005 TARİH 25902 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. T.C MERSİN VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN İMAR PLANINA ESAS KURUM GÖRÜŞÜNDE YER ALAN; ADANA-MERSİN ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA YER ALAN 8.25.1, 8.25.1.6 VE 8.25.1.16 PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM TAHSİS EDİLECEKTİR.
2. 26.04.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KARARLARA UYULACAKTIR.
3. P.LANLAMA ALANINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. YOL, OTOPARK ALANI VE YEŞİL ALAN GİBİ TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YERLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
4. YAPILAŞMAYA DAİR DİĞER HUSUSLAR 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI İÇERİSİNDE BELİRLENECEKTİR.