

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2022 tarih ve 483 sayılı kararı ile onaylanan UİP-33993568 Plan İşlem Numaralı (PİN) planın ekidir.

MERSİN

TOROSLAR BELEDİYESİ



MERSİN – TOROSLAR

5. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON

UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

Toroslar Belediye Meclisi'nin 09.05.2022 tarih ve 29 sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2022 tarih ve 483 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı'nın TADİL PLAN AÇIKLAMA RAPORU'dur.

EYLÜL 2022

MERSİN



MERSİN
TOROSLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLANIN İSMİ

MERSİN TOROSLAR
5. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ
İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Ekibi

Adı Soyadı
Unvanı

İmza

Plan Müellifi

Nermin ÖZDEMİR
A Grubu Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	9
2.1. FİZİKSEL YAPI.....	9
3. YASAL DAYANAK	17
4. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE HEDEFİ	18
4.1. AMAÇ	18
4.2. KAPSAM.....	18
4.3. HEDEF	19
5. PLANLAMA ALANI	20
5.1. MEVCUT PLAN VE ALAN KULLANIM DURUMU	22
5.1.1. ULAŞIM KADEMELENMESİ.....	24
5.1.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	25
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	30
6.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ADANA-MERSİN ÇEVRE DÜZENİ PLANI	30
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI.....	30
7. PLAN KARARLARI	33
7.1. NÜFUS	35
7.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	36
8. PLAN HÜKÜMLERİ	52

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1.1. Mersin İli Uydu Görüntüsü	6
Fotoğraf 1.2: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı	8
Fotoğraf 5.1: Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü	21

Harita Listesi

Harita 1.1: Mersin İlinin Ülke İçindeki Konumu	5
Harita 1.2: Toroslar İlçesi'nin Mersin İli İçerisindeki Konumu	7
Harita 1.3: Toroslar İlçe Haritası.....	7
Harita 2.1: Türkiye Jeomorfoloji Haritası	9
Harita 2.2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası.....	11
Harita 2.3: Mersin ve Yakın Yöresinde Yer Alan Aktif Fay Sistemleri	12
Harita 2.4: Mersin ve Yakın Yöresinde Önemli Faylar ve Son Yüzyıl İçerisindeki Deprem Odaklarının (kırmızı ve sarı daireler) Dağılımları	13
Harita 2.5: Türkiye İklim Bölgeleri Haritası	14
Harita 2.6: Türkiye Yıllık Sıcaklık Ortalaması Haritası	15
Harita 2.7: Türkiye Yıllık Ortalama Yağış Haritası.....	16
Harita 2.8: Türkiye Rüzgâr Dağılımı Haritası.....	16
Harita 2.9: Türkiye Ortalama Nispi Nem Haritası	17
Harita 6.1. 1/5000 Ölçekli İlave ve Nazım İmar Planı.....	31
Harita 7.1. 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı	34

Şekiller Listesi

Şekil 5.1. Planlama Alanı Mevcut Plan Durumu	23
Şekil 5.2: Ulaşım Ağı	24
Şekil 5.3: Yerleşik Konut Alanları	25
Şekil 5.4: Belediye Hizmet Alanları	26
Şekil 7.1 Konut Alanları.....	37
Şekil 7.2 Konut + Ticaret Alanları	39
Şekil 7.3 Ticaret+Turizm+Konut Alanları	40
Şekil 7.4 Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları.....	41



Şekil 7.5 Belediye Hizmet Alanları.....	42
Şekil 7.6 Resmi Kurum Alanları	43
Şekil 7.7 Eğitim Tesis Alanları	44
Şekil 7.8 Sağlık Tesis Alanları	45
Şekil 7.9 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	46
Şekil 7.10 İbadet Alanları.....	47
Şekil 7.11 Açık ve Yeşil Alanlar.....	48
Şekil 7.12 Kentsel Teknik Altyapı-Enerji Üretim Dağıtım ve Depolama Alanları	49
Şekil 7.13 Ulaşım Kademelenmesi	51

Tablo Listesi

Tablo 5.1. Planlama Alanı Mevcut Alan Kullanımı.....	22
Tablo 7.1. Planlama Alanı Arazi Kullanımı.....	33
Tablo 7.2: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2035 Yılı Hedef Nüfusları	35
Tablo 7.3: İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu	35

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Akdeniz Bölgesinde, kuzeyi ve batısı Toros dağları, güneyi Akdeniz ile çevrili olan Mersin İli bereketli Çukurova toprakları üzerinde yer almaktadır. Bölge Anadolu'nun en eski yerleşim yerlerinden olduğu halde bugünkü Mersin, Türkiye'nin hemen hemen en yeni şehirlerinden birisidir.



Harita 1.1: Mersin İlinin Ülke İçindeki Konumu

Toros dağlarının kuzeye yalnız iki geçitle yol verdiği Mersin ili E-5 ve E-24 karayolları, Ortadoğu ülkelerine ve Türkiye'nin her yönüne uzanan demiryolları, Mersin, Taşucu, Anamur sınır deniz kapılarıyla ülkenin dışa açık en önemli pencerelerinden biridir. Mersin, limanları ve Mersin Serbest Bölgesi Mersin ilinde iş turizminde büyük bir canlılık, uluslararası ticari ilişkilerde geniş boyutlar kazandırmıştır. Doğal güzellikleri, iklim özellikleri, güneşli gün sayısının fazla olması, ince kumlu uzun ve geniş kumsalları, tarihi-kültürel-folklorik zenginlikleri, canlı iş dünyası ile Mersin yerli yabancı herkesin ilgisini çeken Akdeniz'in önemli kentlerinden birisidir.

Mersin yöresi, Coğrafi konumu, tarihi, turizmi, sosyal yapısı ile ülke genelinde önemli bir yerleşim bölgesidir. Akdeniz bölgesinde bulunması nedeniyle tropik Akdeniz ikliminin hüküm sürdüğü yörede, yılın büyük bölümü güneşli geçmekte, uzun yaz ve sonbahar aylarında denizden istifade edilebilmektedir. Sahil kesiminden kuzeye doğru çıkıldıkça kara iklimi görülmeye başlar. Bu durum ilde yaz aylarında önemli bir yayla turizminin doğmasına neden

olmuştur. Yörede 20 30 km uzaklıkta denizden veya yayla olanaklarından faydalanmak, iki iklimi aynı gün bir arada yaşamak mümkündür. İlin 321 km. uzunluğundaki kıyı bandından 108 km.si kumlu doğal plajlardan oluşmaktadır.



Fotoğraf 1.1. Mersin İli Uydu Görüntüsü

Avrupa ve Ortadoğu arasında köprü ve ara bölge durumunda olan ve ülke ekonomisinde önemli yer tutan Mersin İlinde tarım ve ticaret sektörlerinin yanında en gelişmiş sektör sanayi sektörüdür. Ekonomik durum ve coğrafi konum göz önünde bulundurularak ulaşım imkânları, arazi şartları, su ve enerji temini avantajının yanında İlde sanayinin gelişmesini güçlendiren en önemli özellikler; deniz kenarında bulunması, Türkiye'nin 3. büyük limanına sahip olması, serbest bölge olması, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güney Doğu Anadolu Bölgeleriyle karayolu bağlantısı bulunması, hammadde kaynaklarına yakın olması ve iklim şartlarının yılın 12 ayında çalışmaya müsait olmasıdır.

Toroslar, Mersin ilinin bir ilçesidir. Şehir merkezinin Kuzey Doğu bölümünü oluşturur. Yüzölçümü en büyük olan merkez ilçedir. Güneyinde Akdeniz İlçesi, Batısında ise Yenişehir İlçesi, Kuzeyinde Konya ili ile komşudur. Kentin sıcak ikliminden serin yaylalara geçiş Toroslar İlçesinden sağlanmaktadır. Adını Kuzeyinde bulunan Toros Dağlarından almıştır. İlçenin yüzölçümü 107.244,86 hektardır.

Planlama alanı, batıda Müftü Deresi, doğuda Mimar Sinan Bulvarı, güneyde 4. Çevreyolu, kuzeyde Adana-Erdemli Otoyolu'nu kapsayan alan içerisinde yer almakta olup, alan çevresinde bulunan kentsel alan kullanımları itibari ile planlamaya konu edilen bölge önemli bir konuma sahiptir.

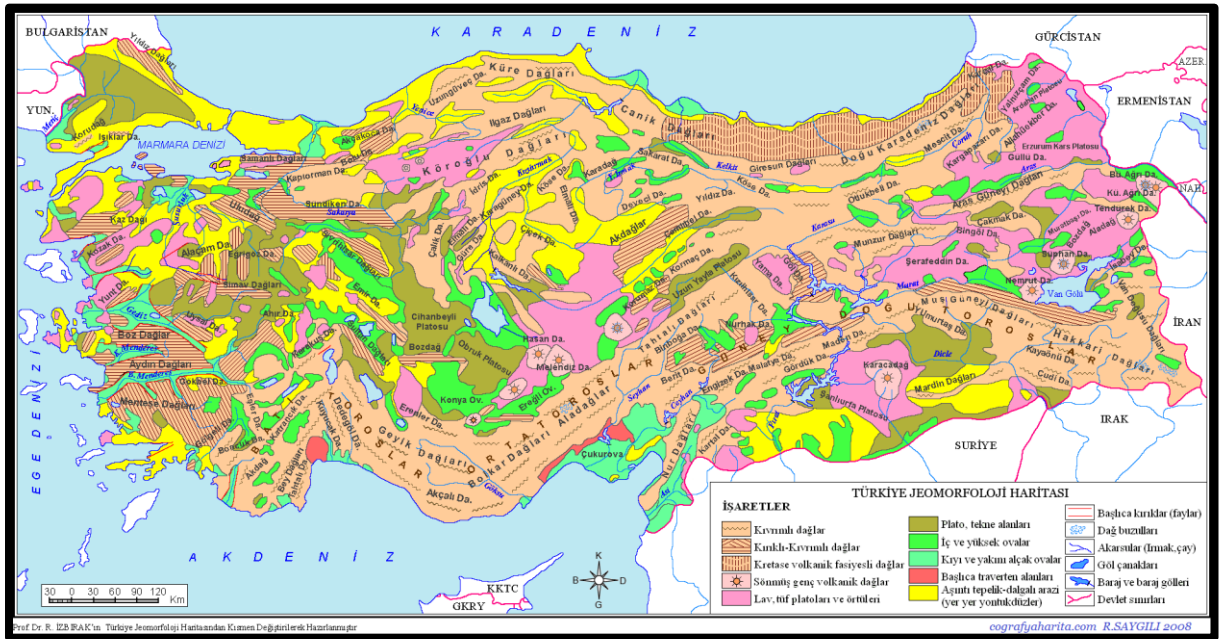


Fotoğraf 1.2: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

Mersin ili 36-37° kuzey enlemleri ve 33-35° doğu boylamları arasında bulunmaktadır. İlin kara sınırı 608 km, deniz sınırı 321 km olup, yüzölçümü 15.853 km²'dir. Mersin ilinin büyük bir kısmını oldukça yüksek, engebeli ve kayalık Batı ve Orta Toros Dağları oluşturmaktadır. Ovalık ve hafif eğimli alanlar ise bu dağların denize doğru uzandığı il merkezi, Tarsus, Silifke gibi alanlarda gelişmiştir. Bunun dışında kalan düzlük veya hafif eğimli alanlar, kuzeyde dağların arasında veya yüksek kesimlerinde görülmektedir.



Harita 2.1: Türkiye Jeomorfoloji Haritası

Dağlar: Orta Toros dağları Mersin ilini İç Anadolu Bölgesinden ayırmaktadır. Mersin il sınırları içinde kalan en yüksek kesim Bolkar Dağları'ndaki Medetsiz Tepesi'dir (3585 m.). Kuzeydoğudan, kuzeybatıya ve güneye doğru yükseklikler azalmaktadır. Bolkar Dağları'ndan batıya doğru, Kümpet Dağı (2473 m.), Elmadağı (2160 m.), Alamusu Dağı (2013 m.), Büyük Eğri Dağı (2025 m.), Kızıldağ (2260 m.), Naldöken Dağı (1754 m.), Kabaklı Dağı (1675 m.) önemli yükseltilerdir. Ayrıca Karaziyaret Dağı, Tol Dağı, Surturas Dağı, Balkalesi, Ayvagediği, Makam Tepesi ve Kaşkaya Tepesi güneye doğru uzanan diğer önemli yükseklikleridir. Mersin'i kuzeydoğudan Gülek Boğazı (1050 m) ve kuzeybatıdan Sertavul Geçidi (1610 m) İç Anadolu'ya bağlamaktadır.

Yaylalar: Toros Dağları'nın üst kısımlarında akarsuların, derelerin, atmosferik koşulların ve bölgede bulunan fayların etkisiyle çeşitli düzlükler oluşmuştur. Bu düzlüklerin yüksekliği 700-1500 m. arasında değişmektedir. Belli başlı yaylalık alanlar; Mersin: Aslanköy, Gözne, Fındıkpınarı, Soğucak, Bekiralanı, Mihrican, Ayvagediği ve Güzelyayla Tarsus: Namrun (Çamlıyayla), Gülek ve Sebil; Erdemli: Sorgun, Küçük Sorgun, Toros, Küçükfındıklı ve Güzelloluk; Silifke: Balandız, Uzuncaburç, Gökbelen ve Kırobası; Anamur: Abanoz, Kaş ve Beşoluk; Bozyazı: Elmagözü ve Kozağaç; Gülnar: Bardat, Tersakan ve Bolyaran; Mut: Kozlar, Çivi, Dağpazarı, Söğütözü ve Sertavul Yaylası'dır.

Ovalar: Mersin ve çevresinde yer alan ovaların büyük bir kısmı Toros Dağları'nın güney eteklerinde akarsular tarafından ve yamaç eğimine bağlı olarak taşınan tortularca oluşturulmuştur. Tarıma oldukça elverişli olan bu alanlar, Mersin-Adana sınırından başlayıp Silifke'ye kadar, dağlara paralel, şerit şeklinde uzanmaktadır. Bunlar yerleşim alanlarına bağlı olarak; Yenice, Tarsus Mersin, Erdemli ve Silifke Ovaları olarak adlandırılmaktadır. Ülkemizin en münbit ovalarından olan Çukurova'nın batı uzantısı ilimizdedir. Bunların dışında yine dağların eteklerinde Aydıncık, Anamur ve Bozyazı ovaları gibi birbirinden ayrı küçük düzlüklerde gelişmiştir. Dağların arasında Mut ilçesi çevresinde yer alan düzlük alanlar Göksu Irmağı'nın etkisiyle gelişmiştir.

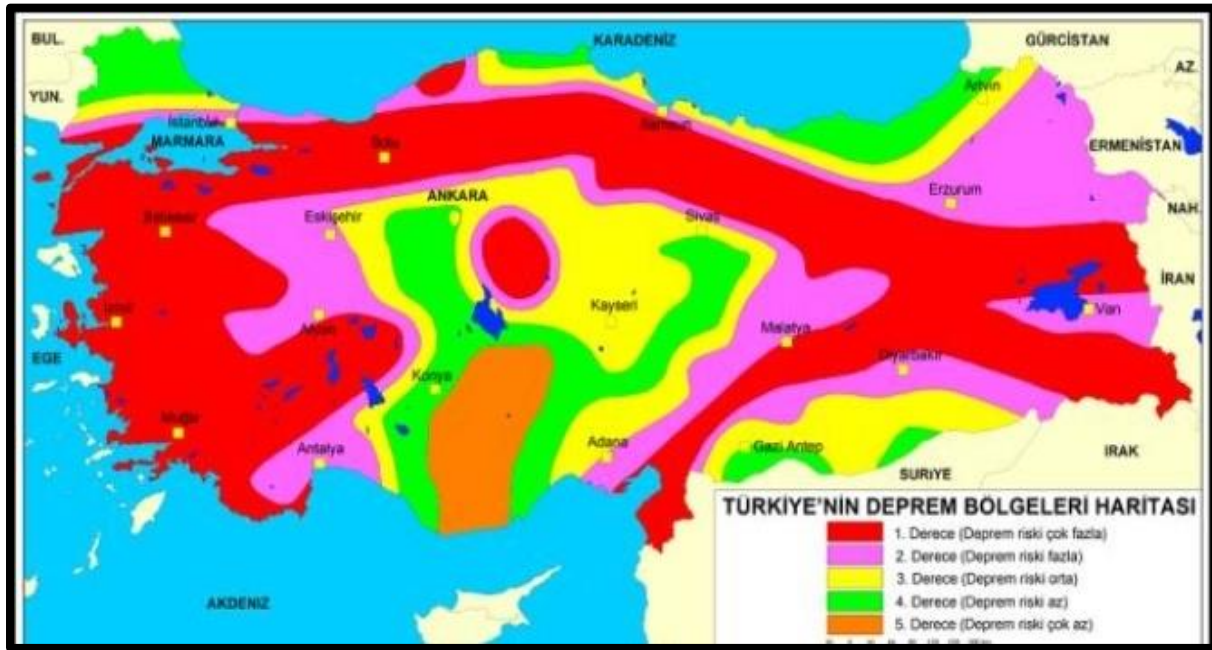
Akarsular: Mersin ilinin en büyük iki akarsuyu Göksu Irmağı ve Tarsus (Berdan) Çayı'dır. Bunun dışında Akdeniz'e dökülen çok sayıda irili ufaklı çay ve dere yer almaktadır. Bunlardan bazıları; Mersin'de: Mezitli Deresi, Tece Deresi, Müftü (Efrenk) Deresi, Deliçay Deresi; Anamur'da: Anamur Çayı, Sultan Çayı, Melleç Deresi; Aydıncık'da: Menekşe, Gözsüzce Deresi; Bozyazı'da: Siniçay Deresi, Aksaz Deresi; Erdemli'de: Alata Çayı, Lamas Çayı'dır.

Göller: Mersin ilinde yer alan doğal göller; Silifke'de: Akgöl, Keklik Gölü, Paradeniz Gölü; Gülnar'da: Aygır Göl, Kamışlı Göl, Uzun Göldür. Bunlara ek olarak, yörede Gezende, Berdan Baraj Gölleri ve çok sayıda sulama amaçlı yapılmış göletler bulunmaktadır.

Kıyılar: Mersin ilinde yerleşim genelde Mersin körfezi çevresinde gelişmiştir. Burası doğuda Karataş burnundan başlayarak batıda İncekum burnuna kadar uzanır. Arada kalan kısımlarda, kayalık türlerine ve akarsulara bağlı olarak çok sayıda irili ufaklı koy gelişmiştir.

Depremsellik Durumu

Türkiye, şiddetli deprem bölgeleri sınıfı içinde bulunmaktadır. Bütünüyle Türkiye’de depremin hissedilmediği yer yoktur. Ancak, büyük bir kısmı zararsızdır. Depremin şiddetine ve etkisine göre Türkiye’yi deprem bölgelerine ayırabilmek için, büyük fay zonlarını, graben ve depresyonlarının yerlerini saptamak yeterlidir. Küçük boyutlu faylar Anadolu’nun hemen her yerinde vardır. Büyük boyutlular ise buldukları yerlerin morfolojisinde de etken olmuşlardır. Bunların bir kısmı dikey atımlı, bir kısmı da yatay atımlı faylardır. Mersin, Güney Anadolu Deprem Bölgesi’nde yer almaktadır.



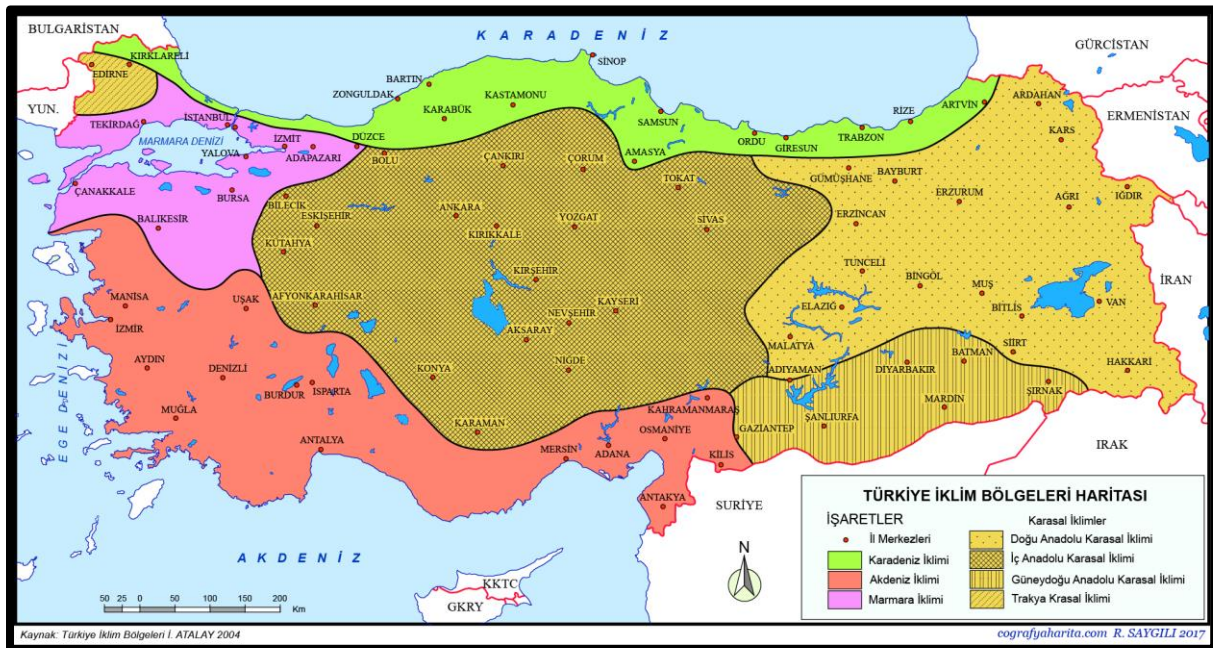
Harita 2.2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası

Mersin ve yakın yöresi için deprem açısından en önemli tehlikeyi, bölgedeki aktif faylar ile bu faylara olan uzaklıklar oluşturmaktadır. Mersin’i tehdit edebilecek faylar; kuzeyde Çamardı ile Gülek Boğazı arasındaki doğrultu atımlı Ecemiş Fayı; Gülek Boğazı ile Karsantı-Karaisalı arasında uzanan Karsantı-Karaisalı Fay Zonu; Gülek Boğazı ile Anamur arasında uzanan yine doğrultu atımlı Namrun Fay Zonu; 1998 Ceyhan depremine neden olan Yumurtalık-Karataş Fayı; Akdeniz’den geçip Kıbrıs’a uzanan kırık hattı, Mut civarında Mut Fayı; Ovacık-Silifke arasında Ovacık Fayı’dır.

Yazları kurak ve sıcak, kışlar ise ılık ve yağışlıdır. Don olayına nadiren rastlanır. Kış mevsimi en fazla yağış alır, en az yağış yaz mevsiminde düşer. Karakteristik bitki örtüsü kızılçamlar ve bunların tahrip edilmesiyle ortaya çıkan makilerdir. Daima yeşil yapraklı olan makiler yaz kuraklığına karşı dayanıklı bitkilerdir. Başlıca maki türleri; defne, kocayemiş, zakkum, zeytin, keçiboynuzu, lavanta, kekik, kermez meşesidir. Akdeniz iklimi toprak tipi, Terra Rosa topraklardır. Kalkerli araziler üzerinde maki ve kızılçam ormanları altında gelişen topraklardır. Toprak demiroksitce zengin olduğu için kırmızı renkli topraklarda denir.

Akdeniz iklimi özelliklerinde; Maki üst sınırı Akdeniz Bölgesinde 700-800 metre, Ege'de 400-500 metre, Marmara'da ise 200-300 metreye kadar düşer. Bu durum enlem sıcaklık ilişkisine örnektir. Akdeniz ikliminde 700-800 metreden sonra yağışların artmasıyla kızılçam ormanlarına rastlanır.

Planlama alanı Toroslar İlçesi'nin kentsel nüfusunun bulunduğu alanda yer almaktadır. Dolayısıyla iklim verileri Mersin merkezde ölçülen değerler ile paralel verilere sahiptir.



Harita 2.5: Türkiye İklim Bölgeleri Haritası

2.1.1.1. Bölgenin Sıcaklık Dağılımı

Yıllık ortalama sıcaklık 18,7 C°'dir. Yıl içinde sıcaklığın en düşük olduğu aylar Ocak ve Şubat; en yüksek olduğu aylar ise Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Planlama alanı Mersin İli'nin merkez ilçelerinden olan Akdeniz İlçesi'nin kentsel yerleşim alanında bulunması sebebiyle Mersin kent merkezinin sıcaklık dağılımının tipik özelliklerini göstermektedir.



Harita 2.6: Türkiye Yıllık Sıcaklık Ortalaması Haritası

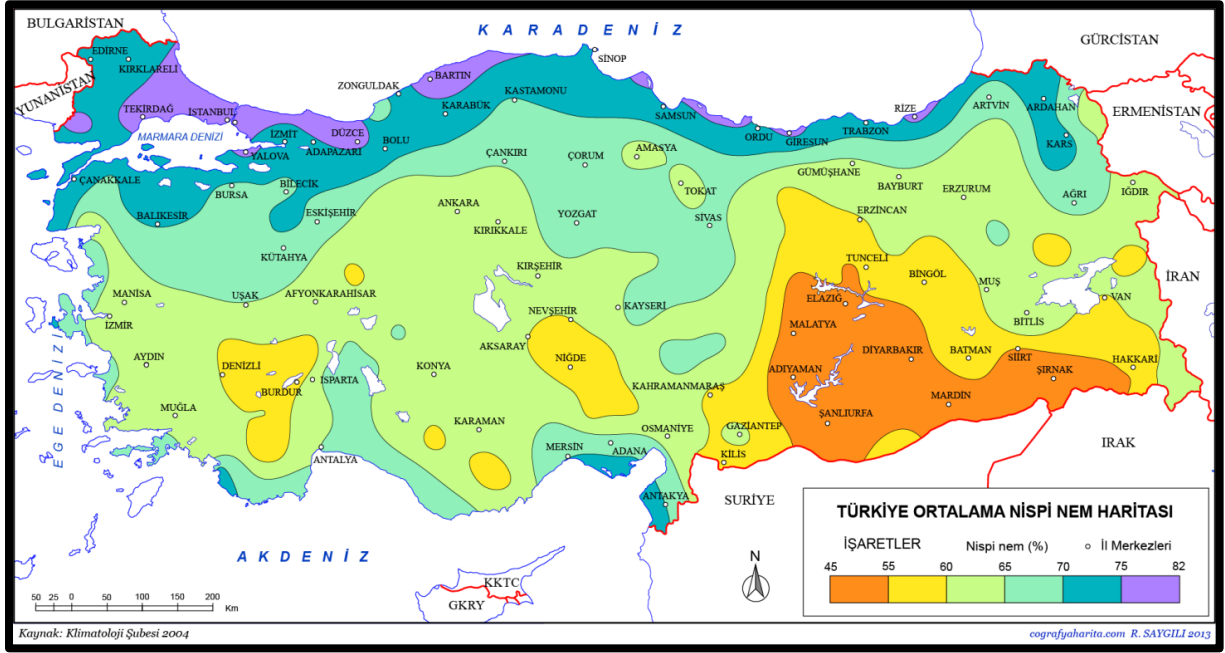
Kentsel yapıyı çevreyi oluşturan yapay bileşenlerin (betonarme yapılar, cam yüzeyler, asfalt zeminler, beton zeminler vb.) etkisiyle bölge genelinde verilen ortalama sıcaklık değerlerinin birkaç derece daha üzerinde çıkmaktadır.

2.1.1.2. Bölgenin Yağış Dağılımı

Akdeniz ikliminde yıllık ortalama yağış miktarı 600-1000 mm civarındadır. Yağışlar cephesel kökenlidir. Mersin kenti özelinde değerlendirildiğinde ortalama yağış miktarı 1930-2001 yılları arası dönemde 603 mm olarak hesaplanmıştır (Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü'nün verileri referans alındığında). Son 30 yıllık döneme bakıldığında yıllık ortalama yağış 450-736 mm arasında değişmektedir. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü'nün yağış gözlem istasyonu verileri, günlük kesimlerde yağışların daha yüksek olduğunu göstermektedir.

2.1.1.4. Bölgenin Nem Dağılımı

Nispi nem oranı son 30 yıllık dönemde ortalama % 64,1 olup, yıl içinde birbirlerine yakın değerler sunmakta, % 60,0 - % 66,6 arasında değişmektedir. Yıllık ortalama kapalı günlerin sayısı 40,7 gün olarak gerçekleşen bölgede, deniz suyunun ortalama sıcaklığı 20,8° olarak ölçülmüştür.



Harita 2.9: Türkiye Ortalama Nispi Nem Haritası

3. YASAL DAYANAK

Bu plan;

Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı "644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 03.04.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanan ve askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesinin ardından 19.07.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanıp kesinleşen "Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri", Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile kabul edilen "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı", Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelikler, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye

Kanunu ile 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” dayanak alınarak hazırlanmıştır.

4. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE HEDEFİ

4.1. AMAÇ

Mersin İli, Toroslar İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı’nın yapılma amacı şu şekildedir:

2035 yılı hedef alınarak bölgenin sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma-kullanma dengesini sağlamaya yönelik; ülke ve bölge kalkınma politikalarını, gelişim eğilimleri ile sektörel hedefleri de göz önünde bulundurularak, planlama bölgesi içerisinde sürdürülebilir bir çevrenin oluşturulması, hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin engellenmesi, parçacık planlama kaynaklı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin ve yönetiminin sağlanması, ekonomik gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde sosyal, ekonomik, kültürel ve mekânsal gelişmenin yönlendirilmesidir. Ayrıca bu plan kapsamı dâhilinde, arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasının sağlanması, afet etkilerinin azaltılması, üst ölçek plan kararlarına uygun, bugünkü ve gelecek kuşakların sağlık ve yaşam düzeyinin geliştirilmesi, ülkemizin ve bölgesinin vizyonuna katkıda bulunacak şekilde; Üst ölçek plan kararların imar planına yansıtılması, Güncel hâlihazır harita, kadastral durum ve mevcut plan arasındaki uygulamada koordinat birliğinin sağlanması amaçlanmaktadır.

4.2. KAPSAM

Bu plan, Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 170 hektarlık bir alanda batıda Efrenk (Müftü) Deresi, doğuda Mimar Sinan Bulvarı, kuzeyde Adana-Erdemli Otoyolu, güneyde 4. Çevreyolu arasında, Buluklu, Çavuşlu, Çopurlu, Çukurova ve Karaisalı mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır.

Toroslar 5. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı;

- 1/1000 ölçekli Plan Paftaları,
- Plan Açıklama Raporu,

-Plan Notları,
ile bir bütündür.

4.3. HEDEF

Planlama kapsamında;

- ❖ Planlama bölgesini oluşturan alan bütününde koruma-kullanma dengesini sağlamak,
- ❖ Kentin mekânsal gelişimini planlamak ve yönlendirmek,
- ❖ Yerleşmeye hizmet odaklı kimlik kazandırmak ve vizyon oluşturarak bu doğrultuda mekânsal planlama kararları üretmek,
- ❖ Doğal, kültürel, tarihsel, sosyal ve ekonomik değerlerin korunarak geliştirilmesini sağlamak ve meydanlarla tarihi mirasların çevrelerini yeniden kurgulamak,
- ❖ 2035 hedef yılı için gerçekleşeceği öngörülen nüfusa yönelik sosyal, kültürel alanlar oluşturmak ve bu alanların kentin mevcut oluşumu ile bütünleştirmek,
- ❖ Kentin fiziksel, ekonomik ve sosyal gelişimini yönlendirmek
- ❖ Koruma-kullanma dengesi gözetilerek, sektörler arası ilişkinin kurulması ve bu ilişkinin geliştirilmesini sağlamak,
- ❖ Alıcı ortamların (su, toprak ve hava) kirlenmesini önleyecek kararlar geliştirmek,
- ❖ Ekonomik gelişmeyi sağlayacak istihdam alanlarının planlanması
- ❖ Kentsel dokunun kalitesini artırılması,
- ❖ Kentsel sosyal altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi,
- ❖ Mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi,
- ❖ Yapılaşma koşullarının belirlenmesi,
- ❖ Tanımlı alt bölgelerin oluşturulması,
- ❖ Teknik altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak yeniden ihtiyaçlara cevap verecek altyapılar oluşturulması,
- ❖ Ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi ve otopark sorunlarının çözümlenmesi ve tüm toplu taşıma türleri arasında entegrasyonun sağlanması,
- ❖ İdeal ulaşım kademelenmesinin sağlanması ve mevcut ulaşım kanallarının bu sisteme uyarlanması,
- ❖ Sorunlu kavşak alanlarının düzenlenmesi,
- ❖ Donatı yeterliliğinin sağlanması,
- ❖ Süreklilik arz eden kamusal mekân kurgusunun sağlanması,

- ❖ Kent merkezi içerisinde kalmış kırsal nitelikli yerleşmeleri kentsel mekâna adaptasyonun sağlanması,
- ❖ Kent içerisinde köhnemiş alanların imar planı yolu ile dönüşümünü ve parsel büyüklüğünü arttırarak nitelikli proje alanları oluşturulması,
- ❖ Üst ölçek plan kararlarında yoğunluk dağılımlarını yeni fizik mekân oluşumları ile destekleyip sağlıklı gelişme alanları üretilmesi,

1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı kararlarıyla uyum içerisinde yürütülen 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda alınan kararların ölçeğin gerektirdiği şekilde aydınlatılarak uygulamaya geçilmesidir.

5. PLANLAMA ALANI

Bu plan,

Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 170 hektarlık bir alanda batıda Efrenk (Müftü) Deresi, doğuda Mimar Sinan Bulvarı, kuzeyde Adana-Erdemli Otoyolu, güneyde 4. Çevreyolu arasında, Buluklu, Çavuşlu, Çopurlu, Çukurova ve Karaisalı mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır.

Söz konusu planlama alanı Toroslar İlçesi'nin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın 5. Etabını oluşturmaktadır.



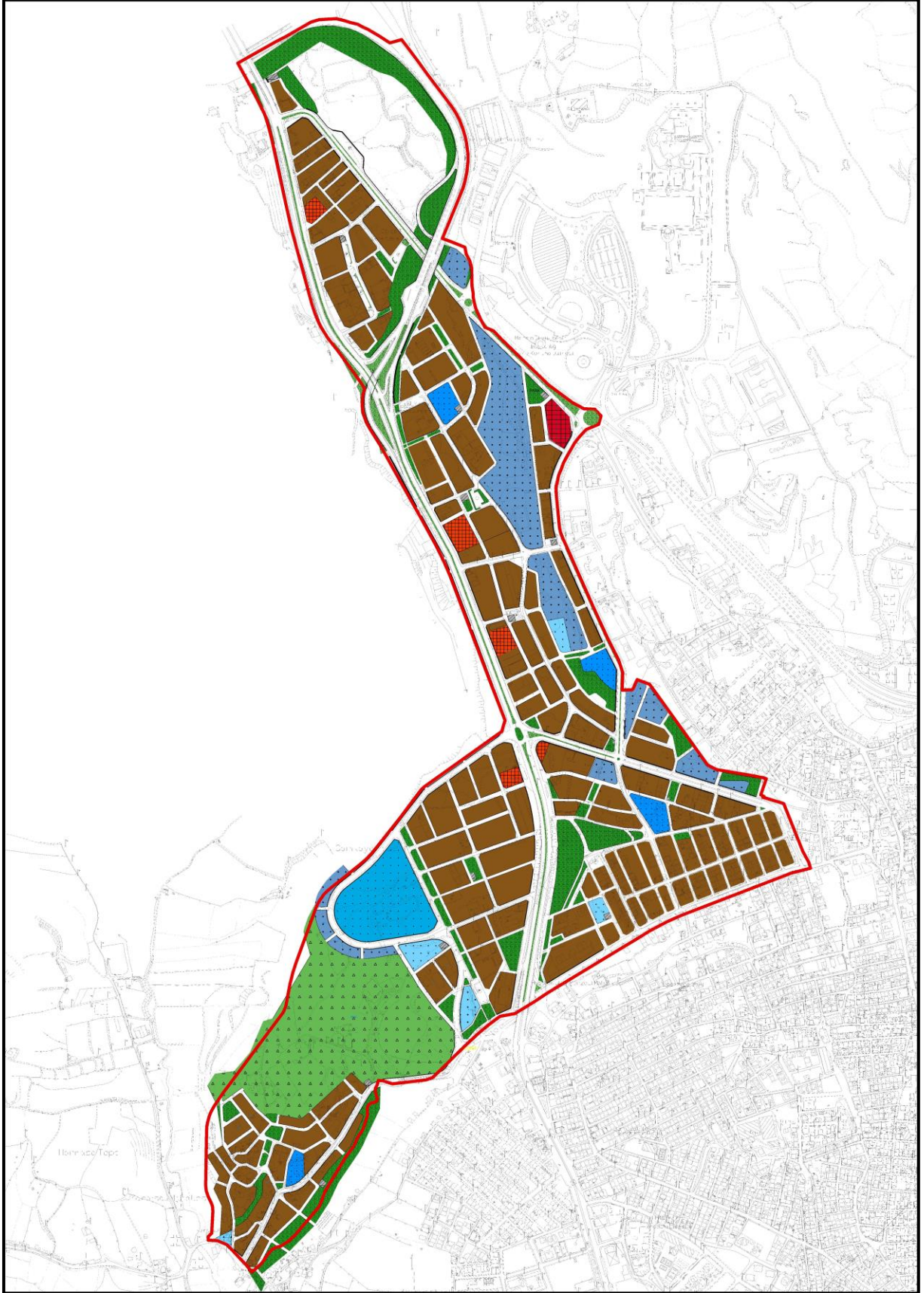
Fotoğraf 5.1: Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

5.1. MEVCUT PLAN VE ALAN KULLANIM DURUMU

Planlama alanı, arazi kullanım durumu ve mevcut planda bulunan fonksiyon dağılımları Tablo 5.1’de ve Şekil 5.1’de ayrıntılı olarak sunulmuştur.

KULLANIM ADI	ORAN(%)	ALAN(HA)	KİŞİ BAŞI (M2)	
KONUT ALANI	32.6	52.021794	55.94574698	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET (T1)	0.34	0.548954	0.590361063
	TİCARET KONUT ALANI	-	-	-
	BELEDİYE HİZMET ALANI	5,97	9.531992	10.25098082
	RESMİ KURUM ALANI	-	-	-
	BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	0.87	1.393065	-
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	1.18	1.882923	2.024950038
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	2.62	4.186821	4.502628809
	SOSYAL TESİS ALANI	-	-	-
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.65	1.044427	1.123207106
	İBADET ALANI	0.25	0.396096	0.425973133
	SPOR ALANI	-	-	-
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	8.11	12.938332	13.91425771
	MEZARLIK	-	-	-
	MEYDAN	-	-	-
	PASİF YEŞİL	1.32	2.065241	2.221020106
	SU YÜZEYİ	-	-	-
	YOLLAR	45.87	72.495076	77.9633086
	BİSİKLET PARKI	-	-	-
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA	0.21	0.331018	0.355986364	
PLANLAMA ALANI		159.57833		

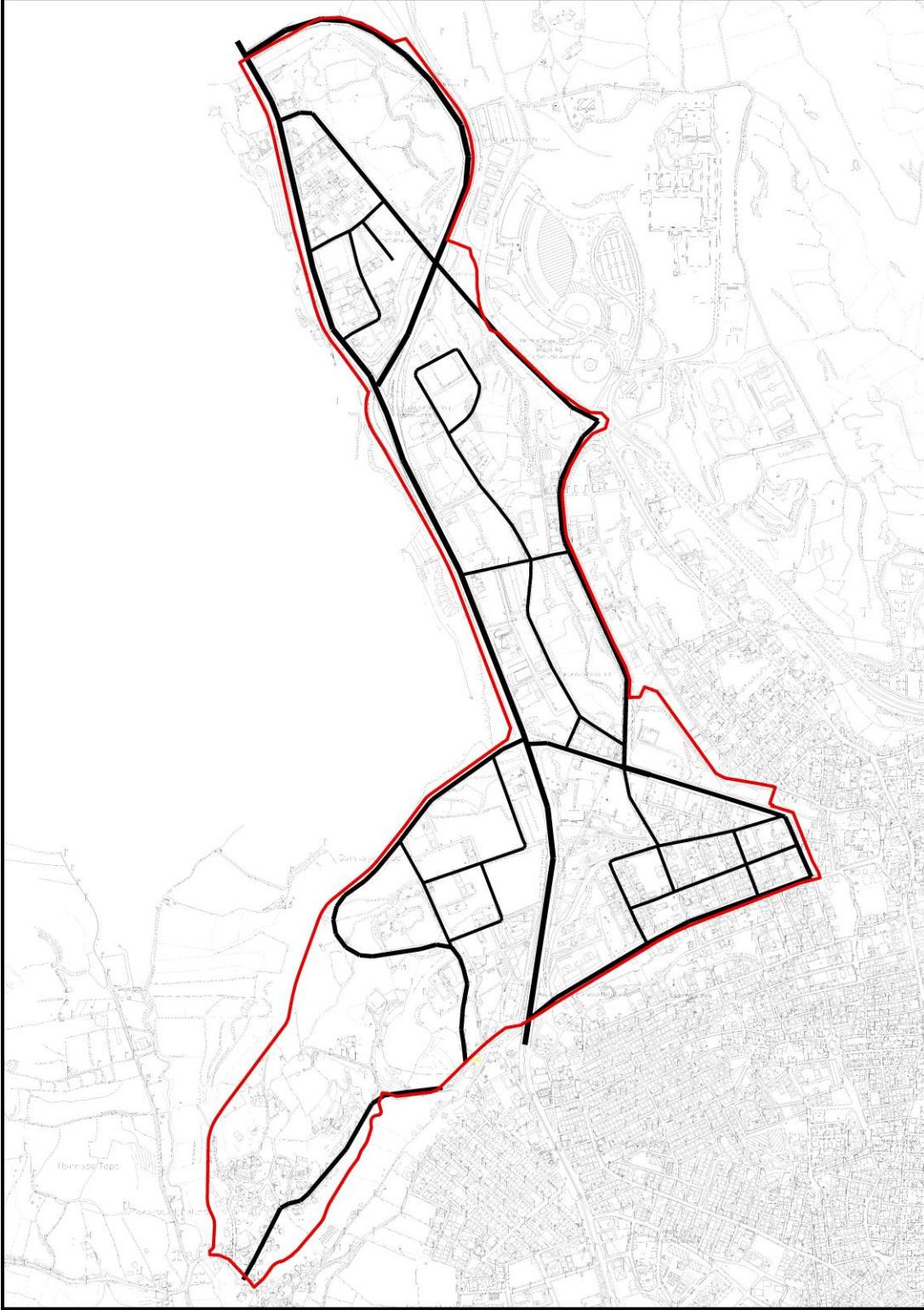
Tablo 5.1. Planlama Alanı Mevcut Alan Kullanımı



Şekil 5.1. Planlama Alanı Mevcut Plan Durumu

5.1.1. ULAŞIM KADEMELENMESİ

Mer'i Plana göre alan içerisindeki ulaşım ağı aşağıdaki şekilde gibidir.

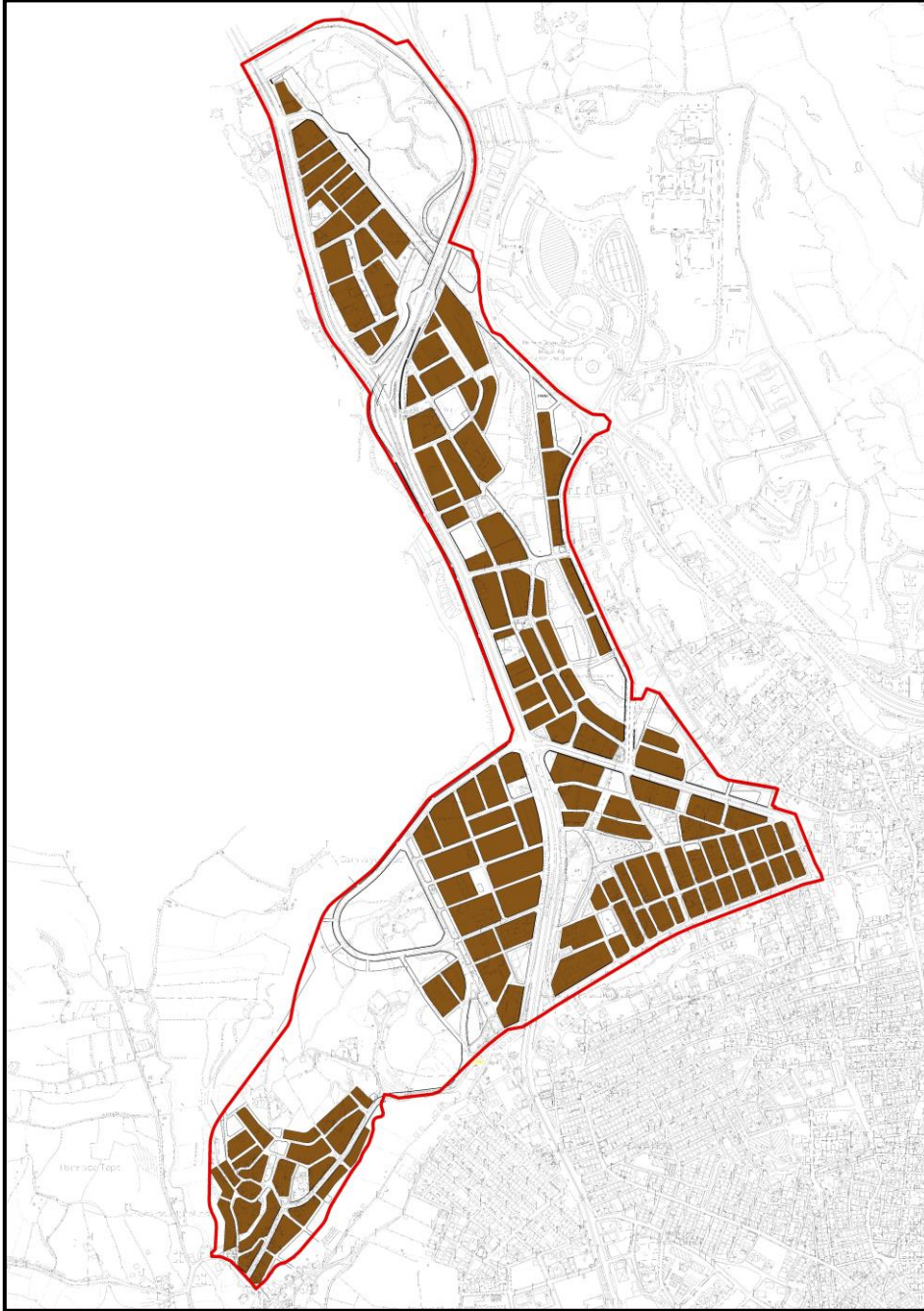


Şekil 5.2: Ulaşım Ağı

5.1.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Konut Alanları

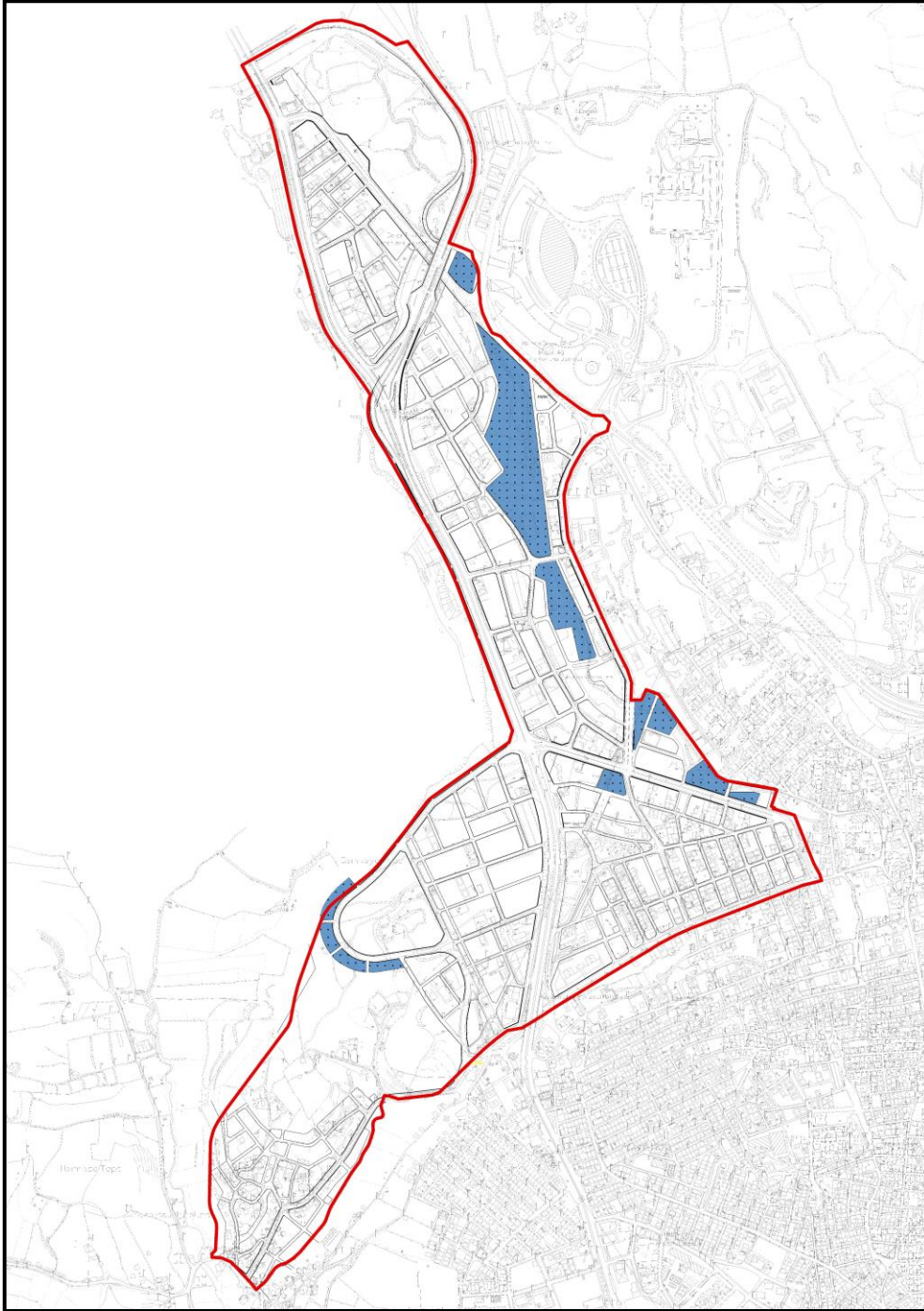
Planlama alanı sınırları içerisinde 52,02 hektar yerleşik konut alanı bulunmaktadır. Yerleşik konut alanları, planlama alanının %32,6'sını oluşturmaktadır. Kişi başına düşen konut alanı ise 55,95 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.3 de belirtilmiştir.



Şekil 5.3: Yerleşik Konut Alanları

Belediye Hizmet Alanları

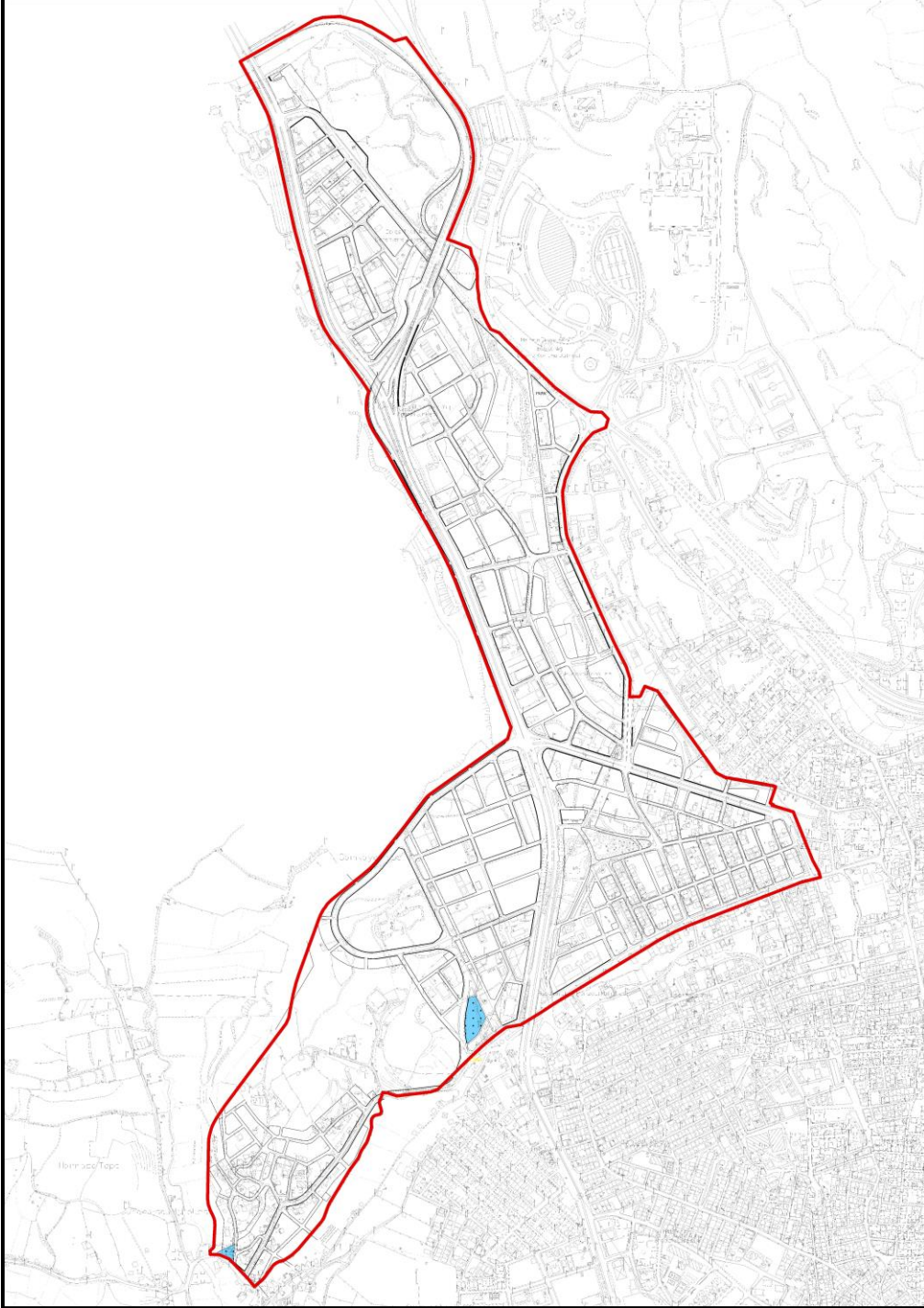
Planlama alanı sınırları içerisinde 9,53 hektar belediye hizmet alanı bulunmaktadır. Belediye Hizmet Alanı, planlama alanının %5.97'sini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Belediye Hizmet Alanı ise 10,25 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.4 de belirtilmiştir.



Şekil 5.4: Belediye Hizmet Alanları

İbadet Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde 0,4 hektar ibadet alanı bulunmaktadır. İbadet Alanı, planlama alanının %0,25'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen İbadet Alanları ise 0,43 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.5 de belirtilmiştir.



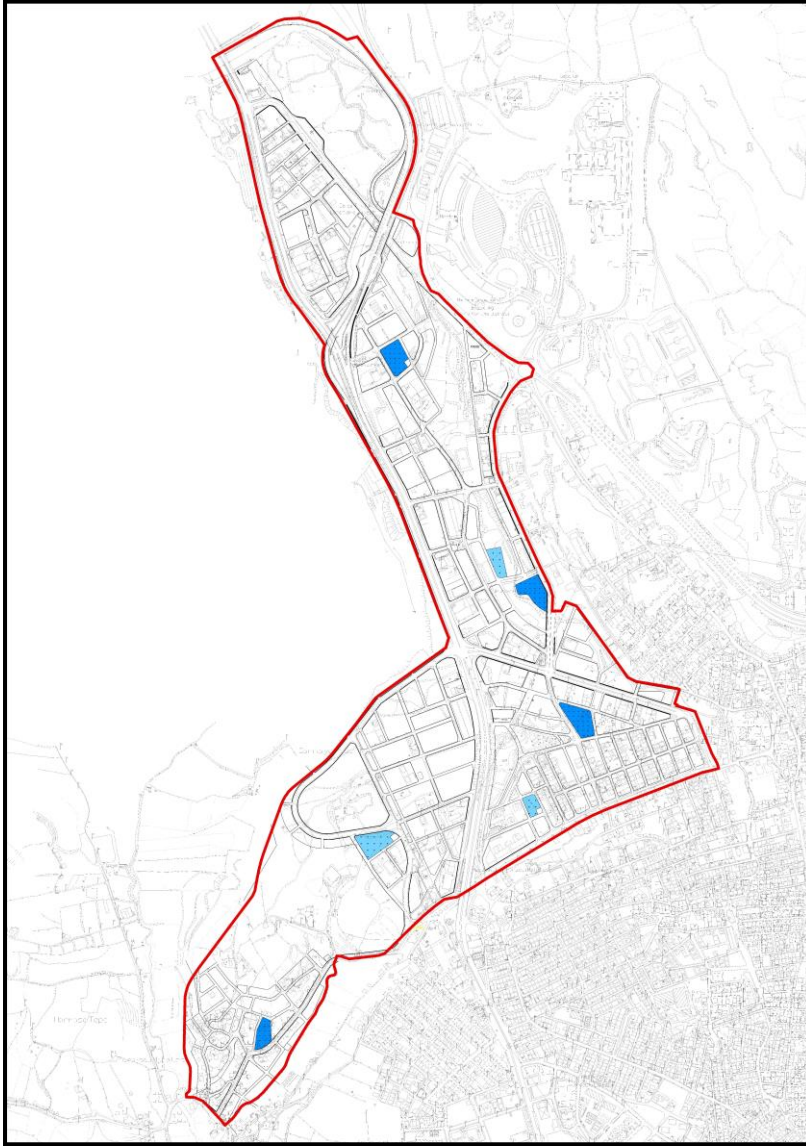
Şekil 5.5: İbadet Alanları - Sosyal Tesis Alanları

Eğitim Tesis Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde 1,88 hektar Eğitim Tesis alanı bulunmaktadır. Eğitim Tesis Alanı, planlama alanının %1,18'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen eğitim tesis alanı ise 2,02 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.6 da belirtilmiştir.

Kültürel Tesis Alanları

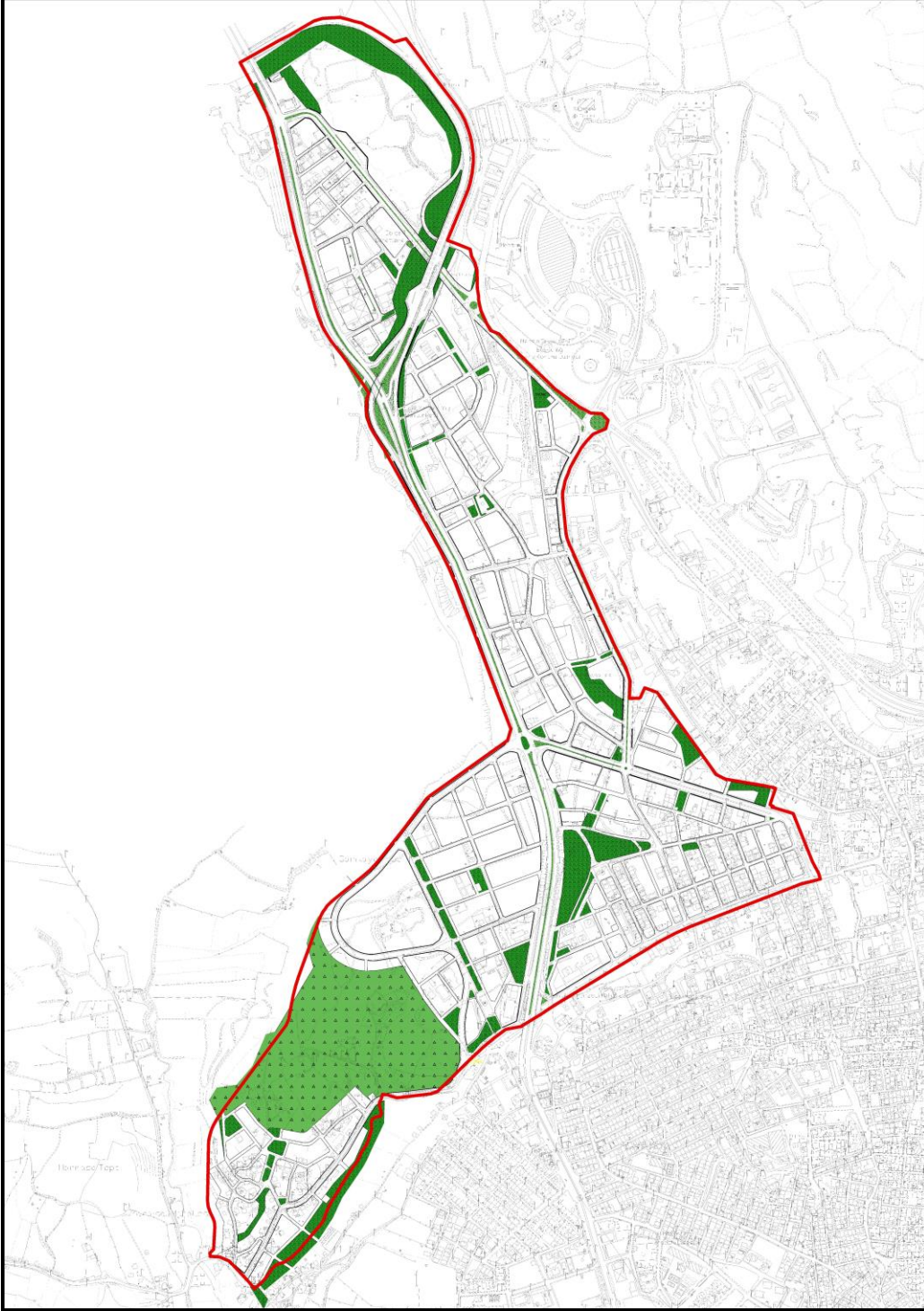
Planlama alanı sınırları içerisinde 1,04 hektar Kültürel Tesis alanı bulunmaktadır. Kültürel Tesis Alanı, planlama alanının %0.65'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Kültürel Tesis alanı ise 1,12 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.6 da belirtilmiştir.



Şekil 5.6: Eğitim Tesis Alanları - Kültürel Tesis Alanları

Park Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde 12.94 hektar Park Alanı bulunmaktadır. Park Alanları, planlama alanının %8,11'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Park alanı ise 13,91 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.8 de belirtilmiştir.



Şekil 5.7: Park Alanları, Spor Alanları, Ağaçlandırılacak Alanlar

6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

6.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ADANA-MERSİN ÇEVRE DÜZENİ PLANI

2009 yılından bugüne Mersin İli ile ilgili olarak iki adet üst ölçekli plan kurgulanmıştır. Bunlardan birincisi 03/09/2009 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığınca onaylanan “Mersin-Karaman 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"dır. Söz konusu plana “İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması-Düzey 2” bölgeleme kriterlerine uymadığı gerekçesiyle, 2013 yılında mahkemece iptal kararı verilmesinin ardından,

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması Düzey-2 bölge sınırları dikkate alınarak; “Mersin-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” ve Adana İl Özel İdaresince onaylanan “Adana İli 1/100.000 Çevre Düzeni Planı” yerine Mersin ve Adana İllerini kapsayan “Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16/09/2013 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

“Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu" 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca, 03.04.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmış olup (1. İtiraz Değerlendirme) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca, 19.07.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır.

6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

Mersin'in dört merkez ilçesini kapsayan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarına 04.09.2015 tarihinde başlamış ve Serbest Bölge Yolu (151. Cadde) batısı, E-982 Otoyolu (Adana-Erdemli Otoyolu) güneyi ile E-982 Otoyolu Tece bağlantısı noktası doğusunda kalan (yaklaşık 16520 hektarlık) alanı kapsayan, “Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon

Nazım İmar Planı”, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri bütünüyle, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Harita 6.1. 1/5000 Ölçekli İlave ve Nazım İmar Planı

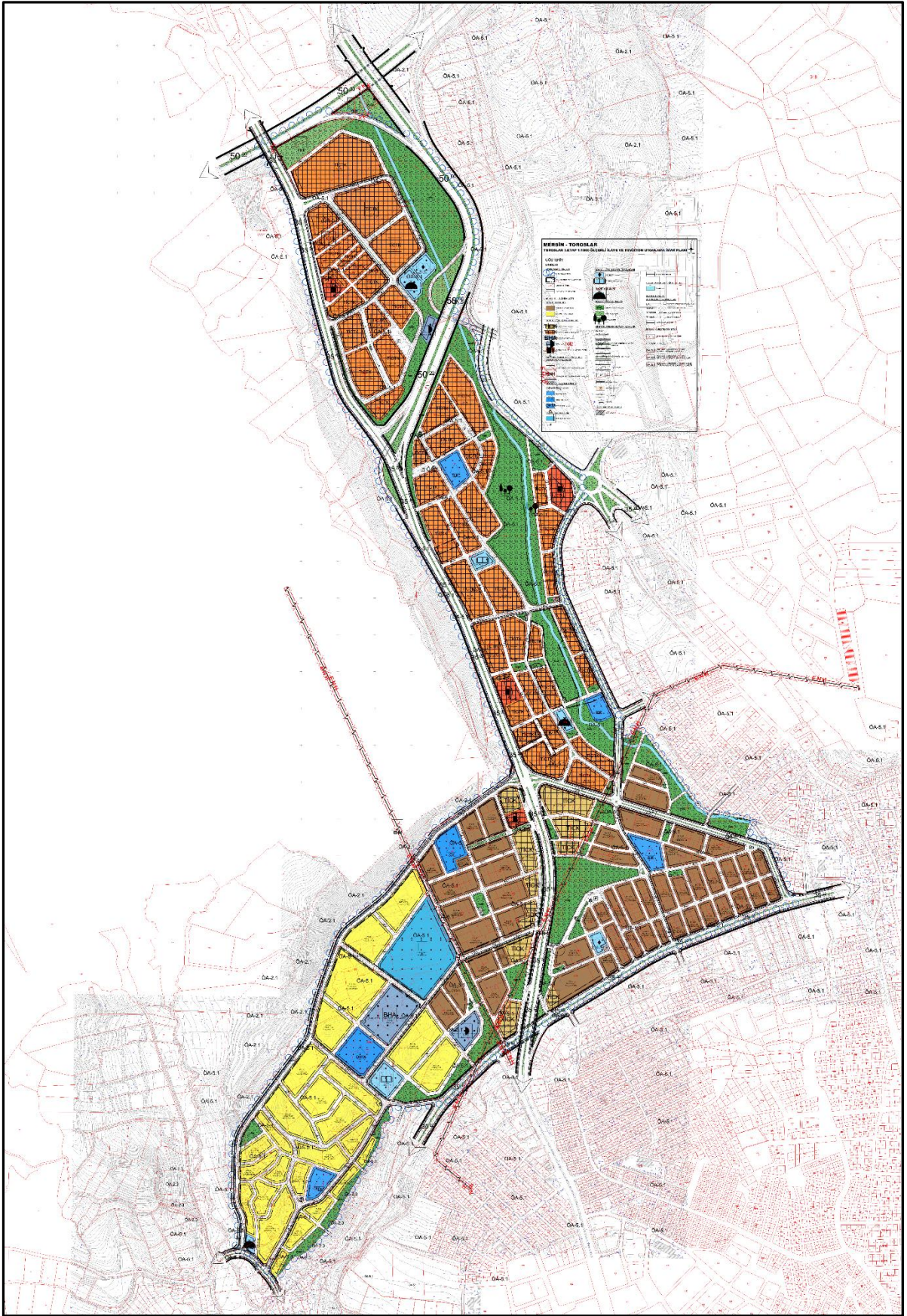
Ayrıca planlama alanına ilişkin Mersin İli Toroslar İlçesi, Kuzey Kent Girişi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ise Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.07.2021 tarih ve 330 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

7. PLAN KARARLARI

Yapılan analiz, sentez, değerlendirmeler ve üst ölçek plan kararları dikkate alınarak gerçekleştirilen plan çalışmaları doğrultusunda 5. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

KULLANIM ADI		ORAN(%)	ALAN(HA)	KİŞİ BAŞI (M2)
MEVCUT KONUT ALANI		12.19	19.444688	13.280076
GELİŞME KONUT ALANI		11.19	17.852327	12.192047
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET TURİZM KONUT	17.18	27.409308	18. 719647
	TİCARET KONUT ALANI	2.47	3.941198	2.691707
	BELEDİYE HİZMET ALANI	0.88	1.407523	0.961252
	RESMİ KURUM ALANI	0.45	0.721358	0.492643
	BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	0.85	1.363886	0.931451
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	2.2	3.503359	2.392580
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	1.99	3.178505	2.170724
	SOSYAL TESİS ALANI	0.33	0.533542	0.364377
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.49	0.789481	0.539167
	İBADET ALANI	0.42	0.671965	0.458911
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.37	16.543393	11.298551
	MEYDAN	-	-	-
	REKREASYON	2.89	4.608628	3.147411
	PASİF YEŞİL	1.95	3.112204	2.125532
	SU YÜZEYİ	1.01	1.609692	1.099366
	YOLLAR	32.93	52.552716	35.891760
	BİSİKLET PARKI	0.03	0.042804	0.029233
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA		0.15	0.232144	0.158540
PLANLAMA ALANI			159.57833	

Tablo 7.1. Planlama Alanı Arazi Kullanımı



Harita 7.1. 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı

7.1. NÜFUS

Çevre Düzeni Planı'nın nüfus önerilerine göre; Toroslar İlçesine ait 2035 yılı nüfus önerisi 600.000'dir. Bunun 555.000'i kentsel,45.000'i ise kırsal alan nüfusundan oluşmaktadır.

İLÇE	HEDEF NÜFUSU (2035)	HEDEF KENTSEL NÜFUS (2035)	HEDEF KIRSAL NÜFUS (2035)
AKDENİZ	410.000	400.000	10.000
MEZİTLİ	400.000	380.000	20.000
TOROSLAR	600.000	555.000	45.000
YENİŞEHİR	540.000	530.000	10.000
ANAMUR	150.000	127.000	23.000
AYDINCIK	25.000	20.000	5.000
BOZYAZI	50.000	40.000	10.000
ÇAMLIYAY LA	40.000	30.000	10.000
ERDEMLİ	450.000	395.000	55.000
GÜLNAR	75.000	55.000	20.000
MUT	160.000	110.000	50.000
SİLİFKE	400.000	330.000	70.000
TARSUS	790.000	718.000	72.000
TOPLAM	4.090.000	3.690.000	400.000

Tablo 7.2: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2035 Yılı Hedef Nüfusları

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanmış olduğu yaklaşık 16520 hektarlık alanı kapsayan, "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı"nda Toroslar İlçesinde bulunan planlama alanı verilen yoğunluk kararlarına göre aşağıda verilen tablo oluşturulmuştur.

NİTELİK	NÜFUS YOĞUNLUĞU (K/HA)	EMSAL	ALAN M2	ALAN (HA)	NÜFUS (KİŞİ)
MEVCUT KONUT ALANLARI	200	0.80	77720.15	7.772015	1554
	310	1.25	117115.87	11.711587	3631
ALT TOPLAM					5185
GELİŞME KONUT ALANLARI	200	0.80	178523.27	17.852327	3570
	ALT TOPLAM				
TURİZM + TİCARET + KONUT ALANLARI	250	1.00	217426.36	21.742636	3805
	310	1.25	56357.93	5.635793	1223
TİCARET + KONUT (TİCK)	310	1.25	39594.88	3.959488	859
GENEL TOPLAM					14642

Tablo 7.3: İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu

* Ticaret+Konut ve Turizm+Ticaret+Konut alanlarında konut alanı oranı maksimum %70 olacak şekilde nüfus hesaplanmıştır.

Üst ölçek plan kararları doğrultusunda tasarımılanan 5. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının nüfus kapasitesi 14.642 kişidir.

7.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanında Yerleşme alanları içerisinde arazi kullanım kararları, konut alanları, Ticaret Alanları, Resmi Kurum Alanları, belediye hizmet alanları, eğitim tesisleri alanları, sağlık tesisleri alanları, sosyal tesis alanları, cami, park, pasif yeşil alanlar, bisiklet parkı alanları, yollar ve trafo alanları bulunmaktadır.

Konut Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde toplam 19.44 hektar Yerleşik Konut (Meskûn Konut) Alanı bulunmaktadır. Söz konusu Yerleşik Konut (Meskûn Konut) Alanı planlama alanının %12,19'unu oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Yerleşik Konut (Meskûn Konut) 13,28 m²/kişidir.

Planlama alanı içerisinde toplam 17.85 hektar Gelişme Konut Alanı bulunmaktadır. Söz konusu Gelişme Konut Alanı planlama alanının %11,19'unu oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Gelişme Konut alanı 12,19 m²/kişidir. Konut Alanlarının mekânsal dağılımları Şekil 7.1 de belirtilmektedir.

Kentsel Çalışma Alanları

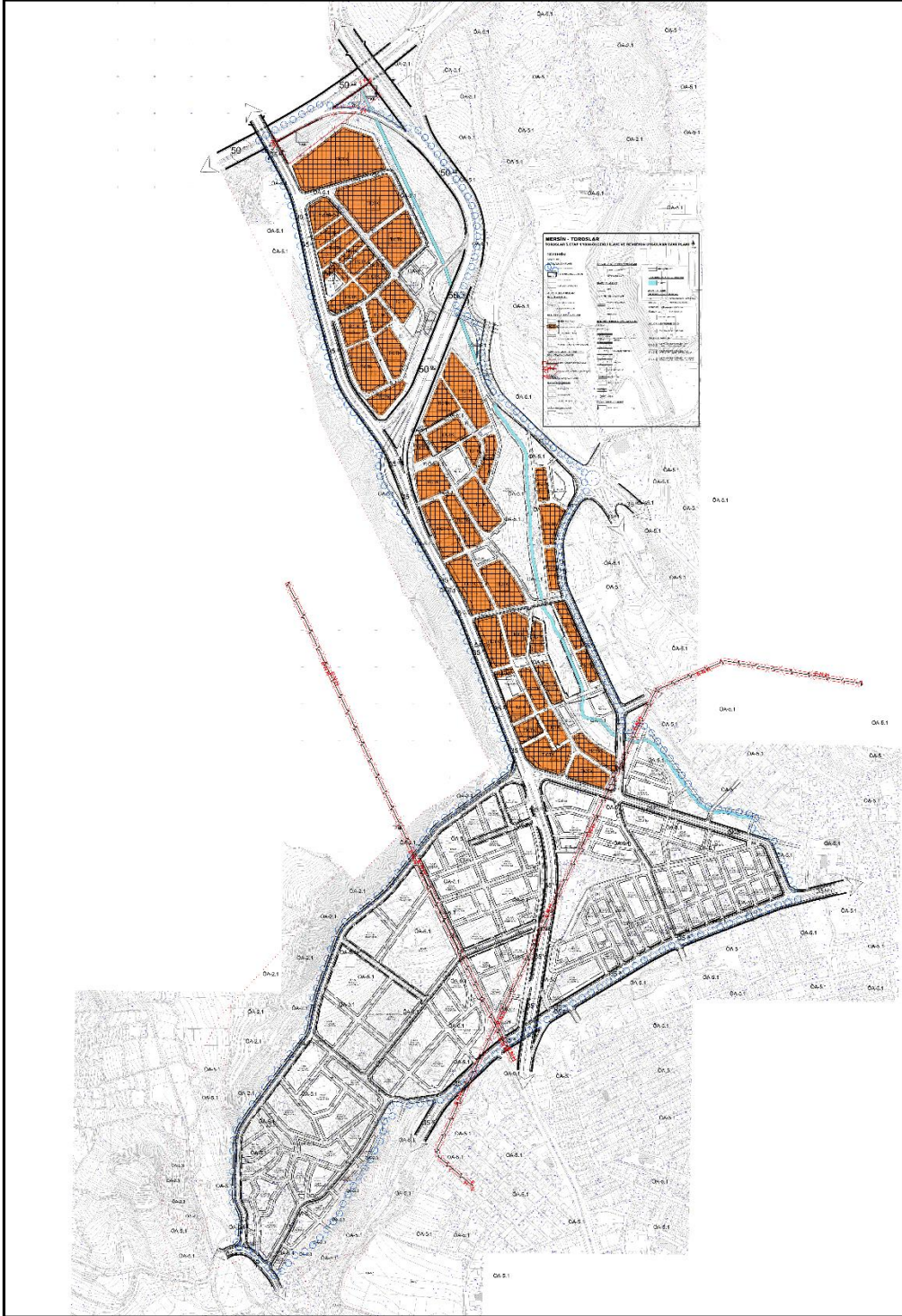
Kentsel çalışma alanları; Ticaret-Konut Alanları, Ticaret-Turizm-Konut Alanları, Belediye Hizmet Alanı, , Resmi Kurum Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı fonksiyonlarını kapsamaktadır.

Konut + Ticaret Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde 3.94 hektar Konut+Ticaret Alanları bulunmaktadır. Konut+Ticaret Alanları, planlama alanının %2,47'sini oluşturmaktadır. Plan bütününde Konut+Ticaret alanlarında, zemin katların ana yola cepheli kısımları ticaret olarak kullanılacak olup, üst katlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.2 de belirtilmektedir.

Ticaret + Turizm + Konut Alanları

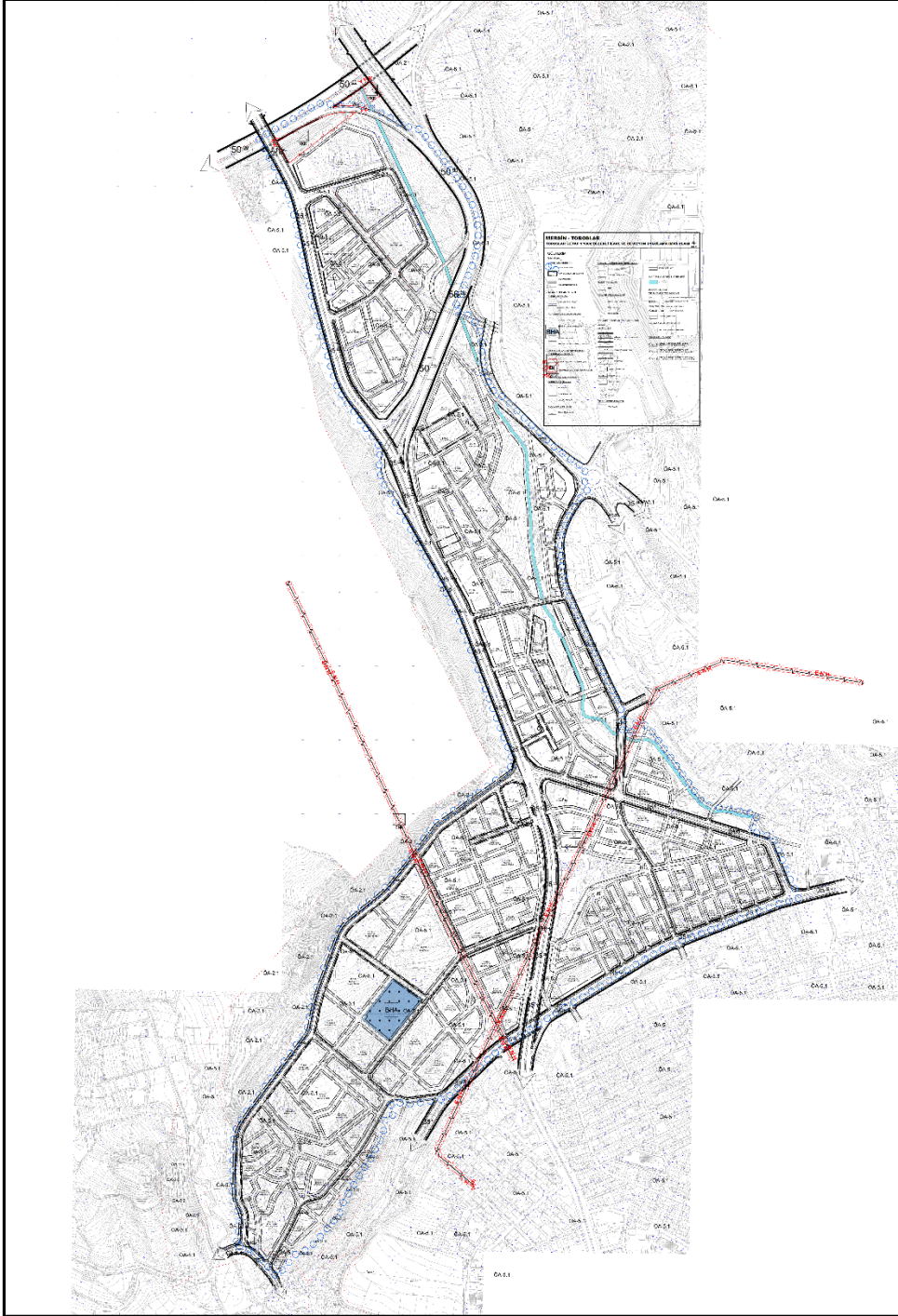
Planlama alanı sınırları içerisinde 27.40 hektar Ticaret + Turizm + Konut Alanı bulunmaktadır. Ticaret + Turizm + Konut Alanları, planlama alanının %17,18'ini oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.3 de belirtilmektedir.



Şekil 7.3 Ticaret+Turizm+Konut Alanları

Belediye Hizmet Alanları

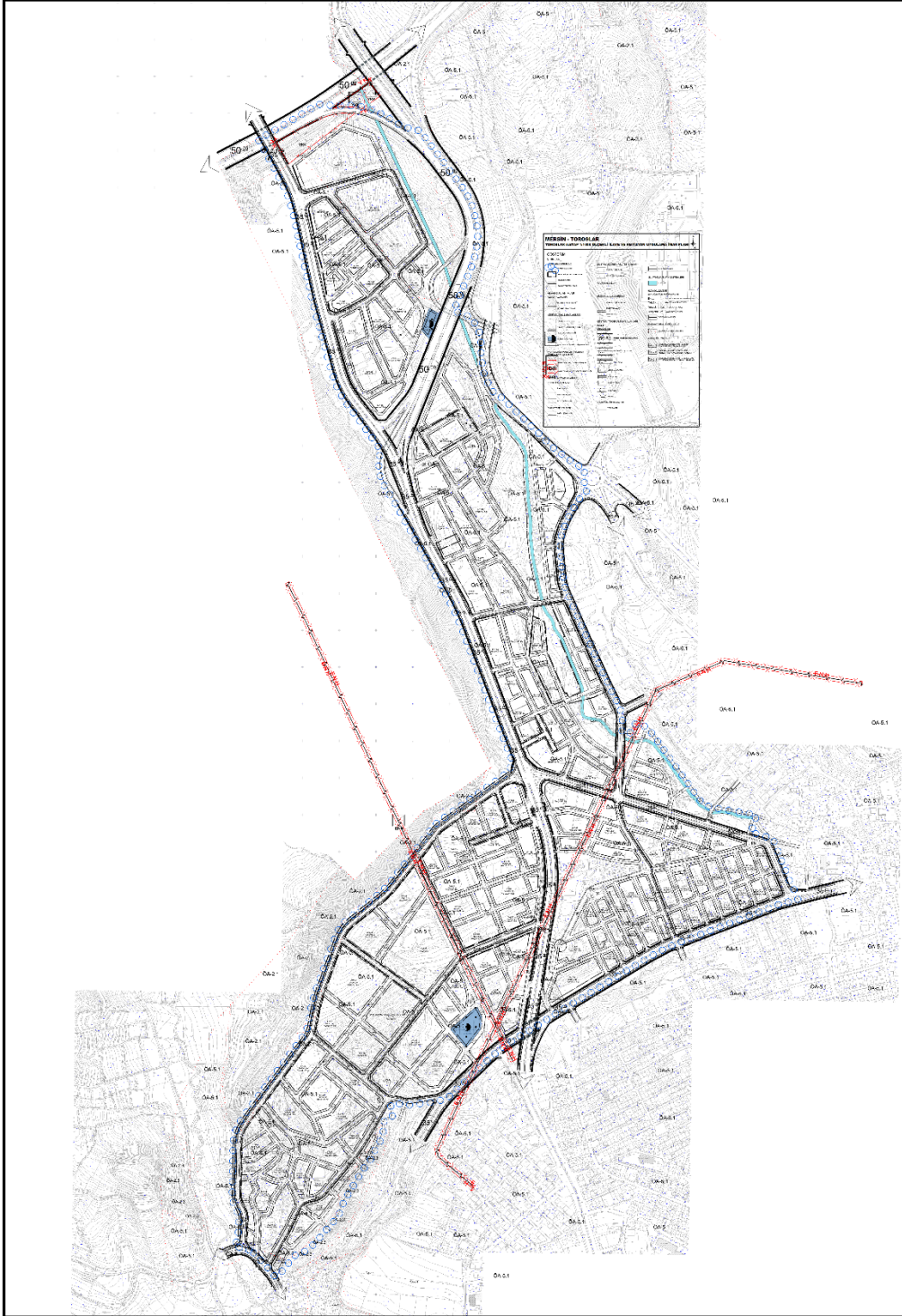
Planlama alanı sınırları içerisinde 1.40 hektar Belediye Hizmet Alanı bulunmaktadır. Belediye Hizmet Alanı, planlama alanının %0,88'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Belediye Hizmet Alanı ise 0,96 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.5 de belirtilmiştir.



Şekil 7.5 Belediye Hizmet Alanları

Resmi Kurum Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde 0.72 hektar resmi kurum alanı bulunmaktadır. Resmi kurum alanı, planlama alanının %0,45'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen resmi kurum alanı ise 0,49 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.6 da belirtilmiştir.

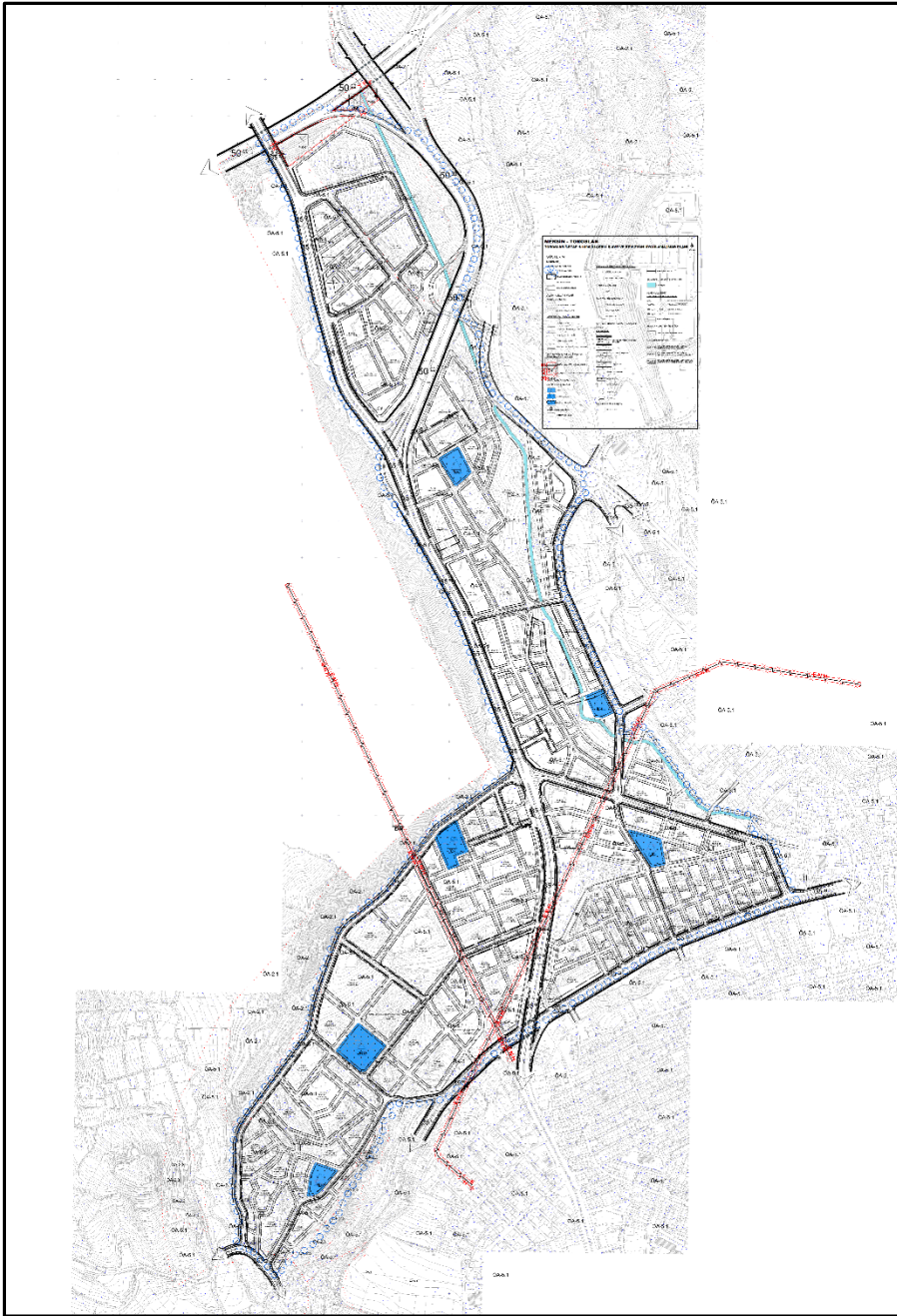


Şekil 7.6 Resmi Kurum Alanları

Sosyal Altyapı Alanları

Eğitim Tesisleri

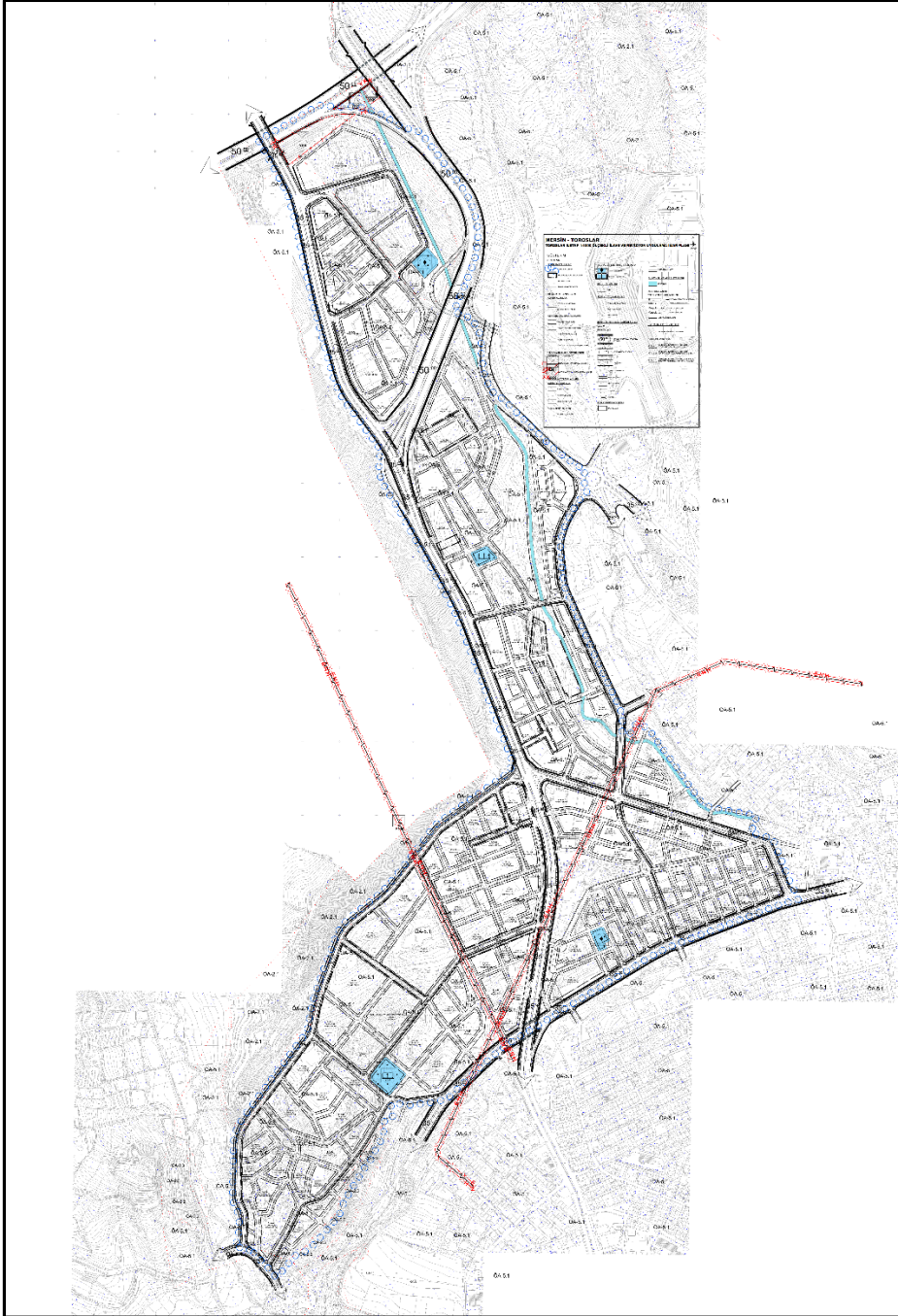
Planlama alanı sınırları içerisinde 3.50 hektar eğitim tesisleri alanı bulunmaktadır. Eğitim tesisleri alanı, planlama alanının %2,2'sini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen eğitim tesisleri alanı ise 2,39 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.7 de belirtilmiştir.



Şekil 7.7 Eğitim Tesis Alanları

Sosyal ve Kültürel Tesisler

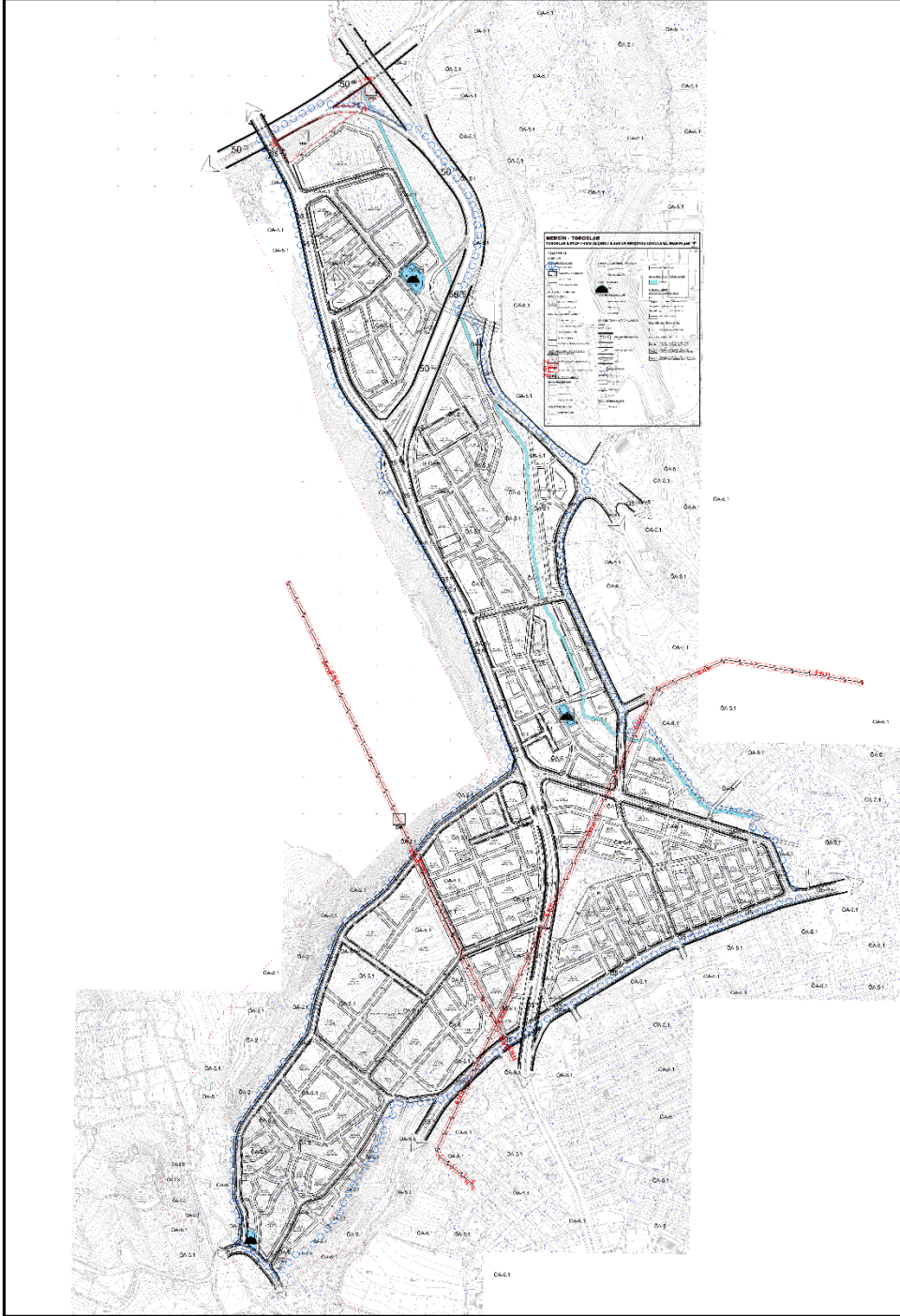
Planlama alanı sınırları içerisinde, 0,53 hektar Sosyal Tesis Alanı, 0,78 hektar Kültürel Tesis Alanı bulunmaktadır. Sosyal Tesis Alanı, planlama alanının %0,33'ünü, Kültürel Tesis Alanı ise %0,49'unu oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Sosyal Tesis Alanı 0,36 m²/kişi, Kültürel Tesis Alanı 0,53 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.9 da belirtilmiştir.



Şekil 7.9 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

İbadet Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde, 0.67 hektar ibadet alanı bulunmaktadır. İbadet alanı, planlama alanının %0,42'sini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen ibadet alanı ise 0,45 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.10 da belirtilmiştir.



Şekil 7.10 İbadet Alanları

Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanı sınırları içerisinde, 16.54 hektar Park Alanı, 4.60 hektar Rekreasyon Alanı bulunmaktadır. Park, planlama alanının %10,37'sini, Rekreasyon alanı ise alanın %2,89'unu oluşturmaktadır. Kişi başına düşen park alanı 11,29 m²/kişi, Rekreasyon Alanı ise 3,14 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.11 de belirtilmiştir.



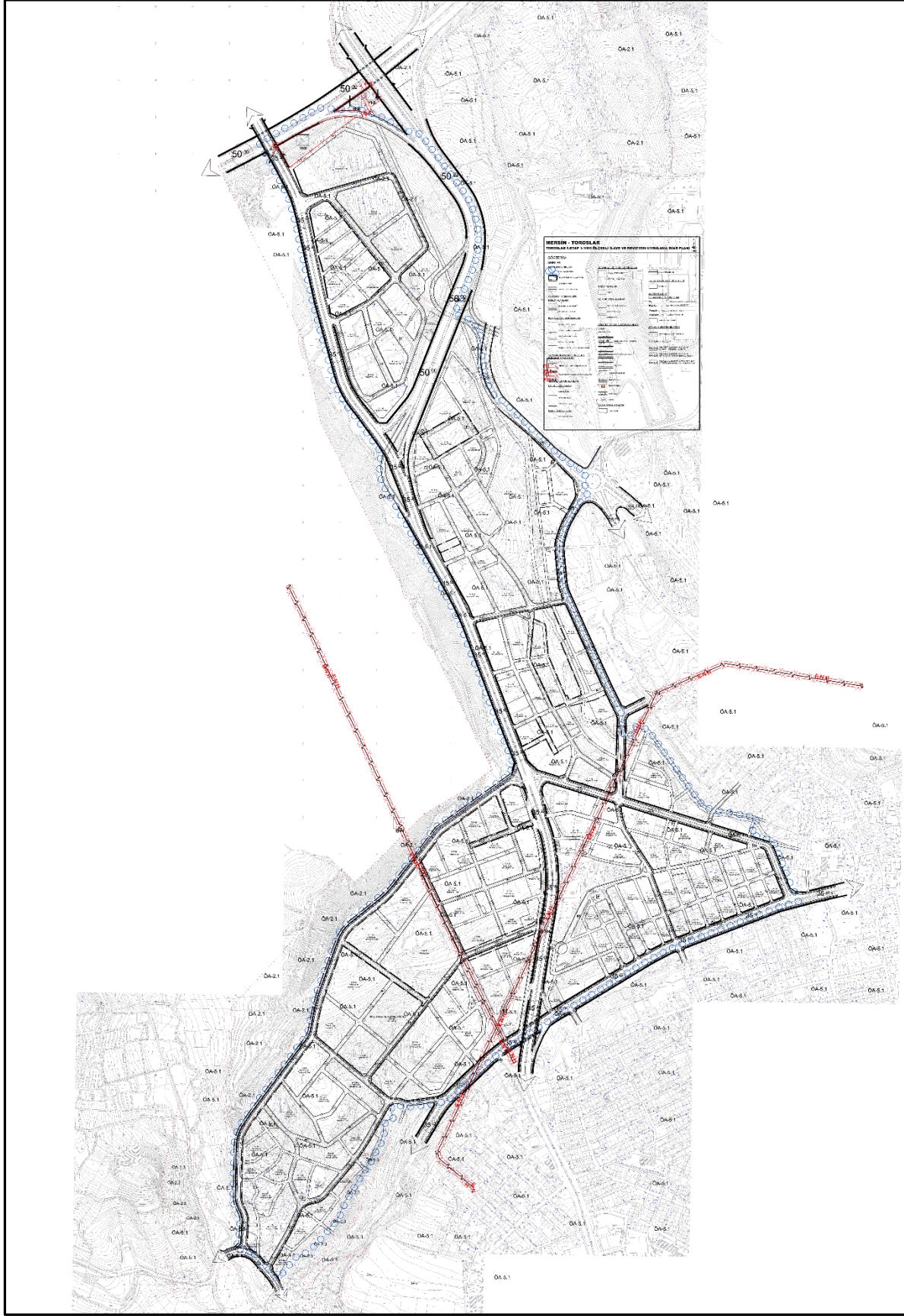
Şekil 7.11 Açık ve Yeşil Alanlar

Ulaşım Kademelenmesi

Planlama alanındaki ulaşım kademelenmesi;

Ana ulaşım aksları olan 35 metre ve 25 metre en kesitli taşıt yolları 1.derece kentiçi bölünmüş taşıt yollarını, 20 metre en kesitli taşıt yolları 2.derece kentiçi bölünmüş taşıt yollarını, 15 ve 12 metre taşıt yolları ise 3.derece kentiçi taşıt yollarını oluşturmaktadır. Kentiçi servis yolları ve yaya yolları ise minimum 10, 7 ve 5 metre yaya yolları oluşturmaktadır.

Ayrıca 15, 17, 20 metrelik yollarda 3 metre tek taraflı gidiş-geliş yönünde bisiklet yolu, 25-30-35 metrelik yollarda yolun her iki tarafında gidiş ve geliş yönünde 2'şer metre bisiklet yolları ve planlama alanında bisiklet parkları plan kararı getirilmiştir.



Şekil 7.13 Ulaşım Kademelenmesi

8. PLAN HÜKÜMLERİ

A. KAPSAM

- PLANLAMA ALANI; BATIDA EFRENK (MÜFTÜ) DERESİ, DOĞUDA MİMAR SİNAN BULVARI, KUZEYDE ADANA-ERDEMLİ OTOYOLU VE GÜNEYDE 4. ÇEVREYOLU ARASINDA KALAN ALANI KAPSAMAKTADIR. (PLANLAMA ALANI; BULUKLU, ÇAVUŞLU, ÇOPURLU, ÇUKUROVA VE KARAIŞALI MAHALLELERİNİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.)
- TOROSLAR 5.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;
- 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI,
- PLAN AÇIKLAMA RAPORU,
- PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

B. AMAÇ

- BU PLAN, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARINDA YER ALAN ARAŞTIRMA, ANALİZ VE PLANLAMA ÇALIŞMALARI İLE ALANIN MEVCUT DURUMUNUN VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİN SAĞLIKLI BİR BİÇİMDE SOSYAL VE MEKÂNSAL ALTYAPIYA YANSIMASINI SAĞLAYACAK UYGULAMA KARARLARININ OLUŞTURULMASI AMAÇLANMAKTADIR.

C. GENEL HÜKÜMLER

C.1 . PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

C.1.1. TOROSLAR 5.ETAP PLANLAMA BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. İMAR PLANI İLE İLGİLİ TÜM İŞLEMLERDE VE UYGULAMADA BU BELGELERİN TÜMÜ ESAS ALINIR.

C.1.2. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTALARA UYULACAKTIR.

C.1.3. PLANLAMA ALANINDA, YAPILACAK TÜM YAPILAR İLE ULAŞIM, ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME UYGULAMALARINDA, 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE "TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ" TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

C.1.4. BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ İLE PLAN SINIRLARI İÇİNDE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

C.1.5. PLANLAMA ALANINDA, YAPI, YOL, ALTYAPI AMAÇLI KAZI VE YAPIM ÇALIŞMALARINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMANIN DURDURULMASI VE 2863

SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

C.1.6. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA, KONU VE İLGİSİNE GÖRE "MERSİN TOROSLAR KUZEY KENT GİRİŞİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU", "MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR-MEZİTLİ İLÇELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI", "MERSİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI" "MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI" 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

C.1.7. İMAR PLANINDA VE PLAN KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DAYANAĞI BU KANUN OLAN YÖNETMELİKLER
- 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK
- 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER
- 7269-1051 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN
- 4646 SAYILI DOĞALGAZ PİYASASI KANUNU
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUATLAR
- 4342 SAYILI MERA KANUNU VE MERA YÖNETMELİĞİ
- SULAK ALANLARININ KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
- ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN
- ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

- 2918 SAYILI KARAYOLLARI KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK
- AKARYAKIT İSTASYONU YÖNETMELİĞİ
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK
- SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ
- ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.
- 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ÜST ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, TÜZÜK, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR GEÇERLİDİR.

C.2. ÇEVRE VE ALTYAPI

C.2.1. PLANLAMA ALANINDA YÜZEY VE YER ALTI SU KALİTESİNİN KORUNMASI İÇİN, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNE VE ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR. YAPI VE TESİSLERİN ATIKSULARI %90 ORANINDA ARITILMADAN, AKARSULARA, DENİZE VE ARAZİYE BOŞALTILAMAZ.

C.2.2. YER ALTI SULARININ KULLANIMI İÇİN, 167 SAYILI "YER ALTI SULARI KANUNU" GEREĞİ, DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

C.2.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK, ELEKTRİK, İÇME SUYU, ATIKSU, YAĞMUR SUYU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VD. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER, İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA BELİRLENEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN YAPI VE TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

C.2.4. TRAFİKO, REGLAJ DOĞALGAZ REGÜLATÖRÜ VB. ELEKTRİK VE MEKANİK İLE İLGİLİ ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, PLANDA YER ALAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ YANISIRA, KAMUYA AİT AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOYARKLAR, BELEDİYE HİZMET ALANLARI VD. KAMU HİZMET ALANLARINDA, 2000 M²DEN BÜYÜK KONUT, TİCARET-KONUT (TİCK) VE TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) PARSELLERİNDE BELEDİYE VE İLGİLİ İDARENİN İZİNİ İLE TABİİ VEYA TESFİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK GEREKMEKSİZİN YAPILABİLİR. İFRAZ EDİLEREK İLGİLİ KURUM ADINA TESCİL EDİLEBİLİR.

C.2.5. ENERJİ NAKİL/İLETİM HATLARI VE KORUMA ALANLARINDA, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNİN" TEKNİK KURAL VE STANDARTLARINA UYULACAKTIR. ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE, İMAR DURUMU AŞAMASINDA TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU 18. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

C.2.6. İÇİNDEN VEYA SINIRINDAN ANA DOĞALGAZ HATTI PETROL BORU HATTI, SU İSALE HATTI VB. ALTYAPI GEÇEN PARSELLERE İNŞAAT İZİNİ (VERİLEMEZ) VERİLMEYEN ÖNCE İLGİLİ KAMU KURUMUNDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORLUDUR.

C.2.7. "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.

C.2.8. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU (EPDK) TARAFINDAN BELİRLENEN ELEKTRİK, DOĞALGAZ, PETROL VE LPG PİYASASI KANUNLARI İLE BU KANUNLARA İSTİNADEN ÇIKARILMIŞ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

C.2.9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YAPILACAK OLAN TÜM İNŞAATLARDA 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN VE YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ İLE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

C.2.10. OLASI BİR AFET DURUMUNDA PLANDA PARK ALANI, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, PAZAR ALANI OLARAK İŞARETLENEN ALANLAR İLE OKUL BAĞÇELERİ GİBİ BÜYÜK AÇIK ALANLAR, ACİL İHTİYAÇLARA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE KULLANIMA AÇILABİLİR.

C.2.11. 31.05.2017 TARİH VE 30082 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANARAK YÜRÜLÜĞE GİREN BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

C.3. AKARSU YATAKLARI VE TAŞKIN ÖNLEMLERİ

C.3.1. TAŞKINA MARUZ ALANLARDA 4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU"NA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR. YERLEŞME ALANI OLARAK PLANLANAN VE TAŞKIN ALANINDA KALAN PARSELLERE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİ YAPILMADAN, İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

C.3.2. DERE YATAĞI VE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİNE YAPILACAK HER TÜRLÜ FİZİKİ MÜDAHALE VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ UYGULAMASI İÇİN DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN (MESKİ) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

C.3.3. İMAR PARSELLERİ, SULAMA VE DRENAJ KANALLARI İLE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİNE AİT SERVİS YOLLARINDAN CEPHE ALAMAZ.

C.3.4. PLANDA YEŞİL ALANDA KALAN KURU DERE YATAKLARININ DOĞAL YAPISI KORUNACAKTIR. DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN KURU DERE YATAKLARI KAPATILAMAZ, YOL OLARAK KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA YAPILACAK PEYZAJ, ÇEVRE DÜZENLEME VE ALTYAPI PROJELERİNDE MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN (MESKİ) GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

C.4. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

C.4.1. PLANLAMA ALANINDA, MERSİN VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 23.05.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN, "MERSİN İLİ, TOROSLAR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YAKLAŞIK 5023 HA'LIK ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU" DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

C.4.2. ONAYLI JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNE, YERLEŞİM VE YAPILAŞMA İLE İLGİLİ ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

C.4.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BİNALARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNE ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL VE YAPI ÖLÇEĞİNDE SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU PARSEL/YAPI ZEMİN ETÜDÜ OLARAK KULLANILAMAZ. ZEMİN ETÜD RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN BİNALARIN MİMARİ PROJESİ ONAYLANAMAZ, KAZI VE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

ZEMİN ETÜD RAPORUNDA ÖNERİLMESİ DURUMUNDA PLANDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞU VE/VEYA YÜKSEKLİKLERİNİ AZALTMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.

C.4.4. PLANLAMA ALANINDA, SIZINTI VE YÜZEY SULARININ YAPI TEMELLERİNİ ETKİLEMESİ UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ İLE ÖNLENMELİDİR.

EĞİMİ %10'DAN FAZLA OLAN YERLERDE, AYRINTILI ŞEV STABİLİZE ANALİZİ YAPILMALI VE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.

C.4.5. PLANLAMA ALANI, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 3. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. YAPILACAK BİNALARIN PROJE VE İNŞAAT AŞAMALARINDA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ"NE UYULMASI ZORUNLUDUR.

C.4.6. PLANDA Ö.A. 2-1 İLE GÖSTERİLEN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLARDA, KONTROLSÜZ KAZI YAPILAMAZ. ZEMİN ETÜDLERİNDE TEMEL KAZISI VE DERİN TEMEL KAZILARINDA, STABİLİTEYİ KORUMAK İÇİN ŞEV STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, ETÜD SONUCUNA GÖRE, İSTİNAT DUVARI, ZEMİN ISLAHI, ÇEVRE DRENAJ, VB ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

C.4.7. PLANDA ÖNLEMLİ ALAN 2.3(ÖA-2.3) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKET) SORUNLU ALANLARDA KOTROLSÜZ KAZI YAPILAMAZ. KAYA VE TOPRAK KAYMASINA KARŞI GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR. . ZEMİN ETÜDLERİNDE TEMEL KAZISI VE DERİN TEMEL KAZILARINDA, STABİLİTEYİ KORUMAK İÇİN ŞEV STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, ETÜD SONUCUNA GÖRE, İSTİNAT DUVARI, ZEMİN ISLAHI, ÇEVRE DRENAJ, VB ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

C.4.8. Ö.A. 5-1 İLE GÖSTERİLEN MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE, ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. AÇILARDAN SORUNLU ALANLARDA, YAPILACAK ZEMİN ETÜDLERİNDE, ZEMİN TANIMLAMALARI VE JEOTEKNİK HESAPLAMALAR AYRINTILI OLARAK VERİLMELİ, ÖZELLİKLE, ŞİŞME, SIVILAŞMA VE ZEMİN BÜYÜTME, ZEMİN HAKİM TİTREŞİM PERİYOT DEĞERLERİ AYRINTILI OLARAK HESAPLANMALI, UYGUN TEMEL TİPİ VE DERİNLİĞİ İBU ANALİZLERE GÖRE BELİRLENMELİDİR.

ZEMİNİN GENELDE KİLLİ OLMASI GÖZÖNÜNE ALINARAK, ZEMİN ETÜDLERİNDE KONSOLİDASYON DENEYLERİ İLE ŞİŞME-OTURMA HESAPLARI YAPILARAK, OTURMALARIN İZİN VERİLEN SINIRLARI GEÇMESİ DURUMUNDA, ZEMİN İYİLEŞTİRME ÇALIŞMALARI YAPILMALIDIR.

C.5. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

C.5.1. PLANLAMA ALANINDA, PARSELASYON PLANLARININ, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILMASI ESASTIR.

ANCAK ZORUNLU HALLERDE İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

C.5.2. PARSELASYON PLANLARI, UYGULAMA BÖLGELERİ BELİRLENEREK YAPILACAKTIR. BÖLGELERİN ETAPLANMASI DURUMUNDA, ETAP SINIRLARI, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖRÜŞÜ ALINARAK BÖLGE BÜTÜNÜNDE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DENGESİ ESAS

ALINARAK, ETAPLAR ARASINDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI %3'Ü GEÇMEYECEK VE UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKÂN VERECEK BİÇİMDE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

C.5.3. İMAR PLANINDA, YOL, MEYDAN, OTOPARK, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL ALAN, İBADET YERİ, KARAKOL, PAZAR YERİ, SEMT SPOR ALANI, İLK VE ORTA ÖĞRETİM KURUMU, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN ALANLARIN KAMUYA TERKİ YA DA TAHSİSİ GERÇEKLEŞMEDEN İLGİLİ PARSELE/PARSELLERE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

C.5.4. YENİ PARSELASYON PLANLARINDA, DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) KAPSAMINDA KALAN BELEDİYE HİZMET ALANI, SEMT SPOR ALANI, BELEDİYE KREŞ ALANI, PAZAR YERİ, ŞEHİR İÇİ TOPLU TAŞIMA İSTASYONLARI VE DURAKLARI, TESCİLE KONU OTOPARKLAR, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYON ALANI, MESİRE ALANI, MEZARLIK ALANI VB. ALANLAR İLE BELEDİYELERİN HİZMET VERDİĞİ DİĞER SOSYAL VE KÜLTÜREL ALANLARDAN; MEVZUAT KAPSAMINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ GÖREV VE YETKİ SAHASI İÇERİSİNDE KALANLAR İLE ŞEHRİN BÜTÜNÜNE HİZMET EDEN DONATI ALANLARI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR.

PARSELASYON PLANLARINDA, İLGİLİ BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLECEK DİĞER DONATI ALANLARININ İSE TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK, %50'Sİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, %50'Sİ İLÇE BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR.

C.5.5. PLANLAMA ALANINDAKİ KONUT, TİCARET+KONUT (TİCK) VE TURİZM+TİCARET+KONUT (TİCTK) ADALARINDA İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN ALANLARDA YÜZÖLÇÜMÜ 3000 M²DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

C.5.6. MÜLKİYET İLE İMAR PLANI ADA SINIR HATTI ARASINDA, YOL GENİŞLİĞİNİN %5'İ ORANINDA OLUŞABİLECEK UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE VE YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, YOLUN GÜZERGAHINI VE GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE, PLAN ÇİZGİSİ İLE KADASTRO ÇİZGİLERİ ARASINDA (+ - 2) METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

C.6. YAPILAŞMA KOŞULLARI

C.6.1. İMAR PLANINDA, KONUT, TİCARET+KONUT (TİCK), TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) KULLANIM KARARI OLAN İMAR ADA VE PARSELLERİNDE, İMAR DURUM BELGESİ, İNŞAAT İZİNİ, PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞ OLAN YAPI DÜZENİ, BAHÇE MESAFELERİ, TABAN ALANI KATSAYISI(TAKS), KAT ALANI KATSAYISI (KAKS), EMSAL (E) YAPI YÜKSEKLİĞİ (Yençok), DEĞERLERİNE GÖRE VERİLECEKTİR.

C.6.2. İMAR PLANINDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN, TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS), EMSAL (E) DEĞERLERİ İLE ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ, BİNA CEPHE, DERİNLİK

ÖLÇÜLERİ, AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR VB. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KOŞULLAR YÜRÜRLÜKTE OLAN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

C.6.3. BİNALARIN YAPI İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI) NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

C.6.4. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 22. MADDESİNDEKİ BELİRTİLEN İSTİSNALAR HARİÇ EĞİM NEDENİYLE ± 0.00 KOTU ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN KULLANILABİLEN (İSKAN EDİLEBİLEN) BÜTÜN BODRUM KATLAR, KATLAR ALANINA (EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA) DAHİLDİR.

C.6.5. BİNALARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİNDE ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ. ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK VE EMSALE (KATLAR ALANINA) DAHİL OLMAK KOŞULU İLE ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI İÇ YÜKSEKLİĞİ EN AZ 2.40 METRE OLAN ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.

ÇATI EĞİMİ VE ÇATI BİÇİMİ BELEDİYE ESTETİK KOMİSYONU TARAFINDAN BELİRLENİR.

C.6.6. PLANDA BELİRTİLEN EMSALE/YAPI YOĞUNLUĞUNA GÖRE HESAPLANAN İNŞAAT ALANINI AŞMAMAK VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN CEPHE VE DERİNLİK KOŞULLARINA UYMAK KAYDI İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

C.6.7. PLANDA, TİCARET+KONUT (TİCK), TİCARET+TURİZM+KONUT KULLANIMLI PARSELDE GENİŞ YOLA CEPHELİ YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA, AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İÇTEN BAĞLANTILI OLMAK, BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN 1/3'ÜNDEN AZ OLMAYACAK VE BİNA CEPHESİNE BİRLEŞTİRİLMEMEK KAYDI İLE İÇ YÜKSEKLİĞİ 2.40 METREDEN AZ OLMAYACAK BİÇİMDE ASMAKAT YAPILABİLİR.

ASMAKATLI ZEMİNKAT YÜKSEKLİĞİ 5.50 METREDEN AZ OLAMAZ.

C.6.8. YAPILAR, PLANDA GÖSTERİLEN ÖN BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYGUN OLARAK YA DA YOLA DAHA FAZLA MESAFE BIRAKILARAK KONUMLANABİLİR.

C.6.9. PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ EN AZ DEĞERLER OLUP, BUNUN ÜZERİNDE MESAFE BIRAKILABİLİR. ANCAK BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCEKİ MEVZUATA GÖRE VE MEVZUATINA UYGUN OLARAK %50 'NİN ÜZERİNDE YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KOTLANDIRMA, KAT YÜKSEKLİĞİ, ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ İLE PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK KAYDI İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

C.6.10. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İFRAZI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE PARSEL DERİNLİĞİNİN YETERSİZ OLMASI DURUMUNDA ADADA YER ALAN RUHSATLI YAPILARIN ARKA

BAHÇE MESAFELERİ DİKKATE ALINARAK ARKA BAHÇE MESAFESİNİ TAYİN ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

C.6.11. YAPILARIN FARKLI OTURMALARDAN HASAR GÖRMEMESİ İÇİN; YAPILACAK İNŞAAT HAFRİYATINDAN SONRA TEMEL ÜNİFORM BİR ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.

C.6.12. HER TÜRLÜ KONTROLSUZ KAZILARDAN KAÇINILMALI VE KAZILARDA OLUŞAN ŞEVLERİN, ŞEV YÜKSEKLİĞİNİN VE ŞEV AÇISININ STABİLİTEYİ BOZMAYACK ŞEKİLDE, GÜVENLİ ŞEV YÜKSEKLİĞİ VE AÇISI BELİRLENEREK YAPILMALIDIR.

C.6.13. EĞİMİN FAZLA OLDUĞU ALANLARDA YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL/BİNA BAZLI ZEMİN ETÜTLERDE TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ VE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYENİN ŞEV DURAYLILIĞINA YÖNELİK UYGUN ANALİZLER (KİNEMATİK ANALİZ VE ŞEV DURAYLILIĞI ANALİZİ) İLE MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ V.B.) AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ, DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.

C.6.14. İNCELEME ALANINDA EĞİMİN 20° DEN FAZLA OLDUĞU KESİMLERDE TEMEL KAZISI SIRASINDA OLUŞACAK ŞEVLERİN VE YAN PARSELLERİN GÜVENLİĞİ AÇISINDAN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI VE DESTEKLENMESİ, TERASLAMA YAPILMALIDIR.

C.6.15. YOL VE ALTYAPI HİZMETLERİNDEN YARARLANAMAYAN İMAR PARSELLERİNE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

C.6.16. İMAR PARSELLERİNİN KÖŞE KIRIKLIKLARI CEPHE TEŞKİL ETMEZ.

C.7. BİNALARA KOT VERİLMESİ

C.7.1. BİNALARA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYMAK KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NDE YER ALAN ESASLARA VE KOŞULLARA GÖRE KOT VERİLİR.

C.7.2. ÖN BAHÇE MESAFESİ 10 METRE VE DAHA AZ OLAN YAPILARA YOLDAN KOT VERİLİR. ANCAK ARAZİNİN EĞİMİ NEDENİYLE BİNANIN ÖN CEPHE HATTI YOL KOTUNDAN 3.50 METRE YÜKSEK VEYA AŞAĞIDA OLMASI DURUMUNDA, YOLA MESAFESİNE BAKILMAKSIZIN BİNAYA TABİİ ZEMİNDEN KOT VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

C.7.3. ARAZİNİN EĞİMİ NEDENİYLE BİNANIN TABİİ ZEMİNDE (VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDE) OTURDUĞU ALANIN KÖŞE KOTLARI ARASINDA 3.50 METRE KOT FARKI OLUŞMASI DURUMUNDA BİNANIN YOLA CEPHESİ YA DA DERİNLİĞİ BOYUNCA KADEMELENME YAPILABİLİR.

C.7.4. BAHÇE DÜZENLEMESİ VE AÇIK OTOPARK DÜZENLEMEK AMACI İLE TABİİ ZEMİNDE 2.00 METREYE KADAR KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR.

C.7.5. TİCARET+KONUT (TİCK) VE TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) KULLANIMLI PARSELLERDE, TİCARET KULLANIMLI BİNALARA YOLDAN KOT VERİLİR.

C.7.6. PLANLAMA ALANINDA AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK YÜZEY SULARININ DRENAJI VB. ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR.

BİNALARIN SU BASMAN KOTU ± 0.50 METREDİR. ANCAK DÜŞÜK KOTLU VE YER ALTI SU SEVİYESİ YÜKSEK ALANLARDA JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA SU BASMAN KOTUNU EN FAZLA 1.00 METRE OLARAK BELİRTİLMEMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

C.8. KENTSEL TASARIM PROJESİ VE PARSEL İÇİ DÜZENLEMELER

C.8.1. PLANDA, KONUT, TİCARET+KONUT VE TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) KULLANIMLI OLAN YÜZÖLÇÜMÜ 4000 M²DEN BÜYÜK OLAN ADA VE PARSELLERDE, MİMARİ VAZİYET VE AVAN PROJELERİNE, ADA İÇİ ÇEVRE DÜZENLEME, PEYZAJ VE ALTYAPI PROJELERİNE YÖN VERMEK AMACI İLE YAPILARIN KÜTLE VE DÜZENİNİ, ORTAK AÇIK VE YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİNİ ADA İÇİ YAYA VE TAŞIT YOLLARINI, OTOPARK VE SERVİS İLİŞKİLERİNİ KURAN, YERLEŞİM VE YAPILAŞMA ESASLARINI KAPSAYAN 1/1000 VE/VEYA 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ, BELEDİYECE UYGUN GÖRÜLMEDEN YAPILARA İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

C.8.2. 4000 M²DEN KÜÇÜK PARSELLER İÇİN 1/500 VE/VEYA 1/200 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI HAZIRLANACAKTIR.

C.8.3. KENTSEL TASARIM PROJESİNDE/YERLEŞİM PLANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLARIN KORUNMASI ESASTIR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENEN SAYIDA AĞAÇ DİKİLMEDEN VE PROJESİNE UYGUN OLARAK ÇATI BAHÇESİ TAMAMLANMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

C.8.4. 4000 M² VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE, PARSEL ALANININ EN AZ %25'İ 1000-4000 M² ARASINDAKİ PARSELLERDE PARSEL ALANININ EN AZ %20'Sİ ADA İÇİ ORTAK AÇIK VE YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU ALANDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN PARK VE REKREASYON ALANLARINDA YER ALABİLECEK KULLANIMLAR DÜZENLENEBİLİR.

D. ÖZEL HÜKÜMLER

D.1. KONUT ALANLARI

D.1.1. MESKÛN KONUT ALANI

D.1.1.1 YERLEŞİK (MESKÛN) ALAN: VARSA ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK, İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ VE İSKÂN EDİLMİŞ ALANDIR.

D.1.1.2. PLANDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞU (EMSAL), EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE BİR PARSELDE AYRIK DÜZENDE FARKLI KAT VE YÜKSEKLİKTE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR.

YAPILAR ARASI MESAFENİN BELİRLENMESİNDE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" ESAS ALINACAKTIR.

D.1.1.3. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI, YAPI EMSALİ (E) VE KAT ADETLERİNE GÖRE YAPILAŞMA İZİNİ VERİLECEKTİR. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ (Yençok) AŞILAMAZ. TAKS ORANI TAKS= 0.10 'UN ALTINDA OLAMAZ, TAKS= 0.40 ' I GEÇEMEZ.

D.1.1.4. EMSAL DEĞERİ E=1.25 OLAN MESKÛN KONUT ALANLARINDA TAKS= 0.40 EN ÇOK KAT ADEDİ (Yençok): 21 KAT (BODRUM KATLAR HARİÇ)

D.1.1.5. EMSAL DEĞERİ E=0.80 OLAN MESKÛN KONUT ALANLARINDA TAKS= 0.40 EN ÇOK KAT ADEDİ (Yençok): 21 KAT (BODRUM KATLAR HARİÇ)

D.1.1.6. KAT YÜKSEKLİKLERİ PLANDA BELİRTİLEN, EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ/KAT ADEDİ (Yençok) ESAS ALINARAK, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28. MADDESİNE GÖRE BELİRLENİR.

D.1.1.7. İMAR ADASI BÜTÜNÜNDE VE YÜZÖLÇÜMÜ 4000 M²DEN BÜYÜK PARSELLERDE KENTSEL TASARIM PROJESİ/ÇEVRE DÜZENLEME/PEYZAJ PROJESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

D.1.1.8. PLANDA GENİŞLİĞİ 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE, YOLDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NİN 19. MADDESİ (f) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO BİNALARI YAPILABİLİR.

D.1.1.8.1. TİCARET AMAÇLI KULLANIMLAR PARSELİN TOPLAM İNŞAAT ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.

ZEMİN VE BODRUM KATI TİCARİ AMAÇLA KULLANILAN BİNALARIN ZEMİN KATINDA ASMAKAT YAPILABİLİR. TİCARİ KULLANIMLI YAPILARIN DERİNLİĞİ 40 METREYİ GEÇEMEZ.

D.1.2. GELİŞME KONUT ALANI

D.1.2.1. GELİŞME (İNKİŞAF) ALANI: VARSA ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK, İMAR PLANINDA KENTİN GELİŞMESİNE AYRILMIŞ OLAN ALANDIR.

D.1.2.2. PLANDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞU (EMSAL), EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE BİR PARSELDE AYRIK DÜZENDE FARKLI KAT VE YÜKSEKLİKTE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR.

YAPILAR ARASI MESAFENİN BELİRLENMESİNDE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" ESAS ALINACAKTIR.

D.1.2.3. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI, YAPI EMSALİ (E) VE KAT ADETLERİNE GÖRE YAPILAŞMA İZİNİ VERİLECEKTİR. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ (Yençok) AŞILAMAZ. TAKS ORANI TAKS=0.10 'UN ALTINDA OLAMAZ, TAKS= 0.30 ' U GEÇEMEZ.

D.1.2.4. EMSAL DEĞERİ E=0.80 OLAN GELİŞME KONUT ALANLARINDA TAKS= 0.30 EN ÇOK KAT ADEDİ (Yençok): 21 KAT (BODRUM KAT HARİÇ)

D.1.2.5. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN KONUT ALANLARINDA YÜZÖLÇÜMÜ 3000 M²DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

D.1.2.6. KAT YÜKSEKLİKLERİ PLANDA BELİRTİLEN, EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ/KAT ADEDİ (Yençok) ESAS ALINARAK, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28. MADDESİNE GÖRE BELİRLENİR.

D.1.2.7. İMAR ADASI BÜTÜNÜNDE VE YÜZÖLÇÜMÜ 4000 M²DEN BÜYÜK PARSELLERDE KENTSEL TASARIM PROJESİ/ÇEVRE DÜZENLEME/PEYZAJ PROJESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

D.1.2.8. PLANDA GENİŞLİĞİ 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE, YOLDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ (f) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO BİNALARINI YAPILABİLİR.

D.1.2.8.1. TİCARET AMAÇLI KULLANIMLAR PARSELİN TOPLAM İNŞAAT ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.

ZEMİN VE BODRUM KATI TİCARİ AMAÇLA KULLANILAN BİNALARIN ZEMİN KATINDA ASMAKAT YAPILABİLİR. TİCARİ KULLANIMLI YAPILARIN DERİNLİĞİ 40 METREYİ GEÇEMEZ.

D.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

D.2.1. TİCARET KONUT (TİCK) ALANLARI

D.2.1.1. PLANDA TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM KARARI OLAN PARSELLERDE, TEK BAŞINA KONUT ALANI OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULU İLE, İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARINI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE,

KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

D.2.1.2. BU ALANLARDA PLAN HÜKMÜNE BAĞLI OLARAK KONUT VE TİCARET KULLANIMLARI BİR ARADA VEYA TEK BAŞINA TİCARET KULLANIMLARI UYGULANIR.

D.2.1.3. PLANDA GETİRİLEN NET YOĞUNLUK DEĞERLERİ İLE ELDE EDİLEN YAPILAŞMA ALANI, TOPLAM YAPILAŞMA ALANINI GÖSTERMEKTEDİR.

BU ALANLARDA KONUT KULLANIM ORANI, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %70'İNİ AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR.

D.2.1.4. KARMA KULLANIMLI BİNALARIN BODRUM VE ZEMİN KATLARI AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLEMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI KULLANILABİLİR.

7 KAT VE ÜZERİ TİCARET KULLANIMLI BİNALARIN ZEMİN KATINDA ASMAKAT YAPILABİLİR.

D.2.1.5. BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMI İÇİN TAKS=0.50'DİR.

D.2.1.6. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI İÇİN TAKS=0.40'DİR.

D.2.1.7. TİCARET VE KONUT KULLANIMLARI AYRI BLOKLAR HALİNDE KULLANILABİLİR. BU DURUMDA KONUT KULLANIM ORANI TOPLAMDA %70'İ GEÇMEMEK KAYDIYLA KONUT OLARAK DÜZENLENEN BLOKLARIN ZEMİN KATINDA TİCARET ŞARTI ARANMAZ. İKİ BİNA ARASINDAKİ YAN BAHÇELERİN TOPLAMI KADAR MESAFE ŞARTI ARANIR. BİRDEN FAZLA BLOK OLMASI DURUMUNDA TİCARİ KULLANIMLAR ÖN CEPHEDE YER ALIR.

D.2.1.8. DAR UZUN ADALARDA BİRDEN FAZLA BLOK OLMASI DURUMUNDA TİCARET KULLANIMLARI ÖN CEPHEDE YER ALMASI VE KONUT KULLANIMININ DA TİCARET BLOĞUNUN ARKA CEPHESİNDEN, KONUT BLOĞUNUN ÖN CEPHE ÇEKME MESAFESİ BELİRLENİR. BLOKLARIN TOPLAMI İÇİN TAKS=0.50'DİR.

D.2.1.9. TİCARET + KONUT (TİCK) ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ (Yençok) AŞILAMAZ. EMSAL YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP ALANLARDA PARSELİN TAMAMININ TİCARET KULLANILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM TAKS=0,50'DİR. YAPININ DİĞER KATLARINDA %50'Yİ AŞMAMAK ÜZERE OTURUM ALANLARI FARKLI ORANLARDA BELİRLENEBİLİR.

D.2.1.10. BU ALANLARDA EN ÇOK KAT ADEDİ Yençok= 21 KAT (BODRUM KAT HARİÇ) OLACAKTIR. ZEMİN KATIN ASMA KAT İLE BERABER 7 METRE YAPILMASI HALİNDE EN ÇOK KAT ADEDİ 20 KAT OLARAK UYGULANACAKTIR.

D.2.1.11. YÜZÖLÇÜMÜ 4000 M²DEN FAZLA OLAN VE BİRDEN ÇOK BİNA YAPMAYA UYGUN PARSELLERDE, TOPLAM İNŞAAT ALANININ %10'UNU AŞMAMAK, YOLDAN CEPHE ALMAK VE YÜKSEKLİĞİ 9.50 METREYİ AŞMAMAK KAYDI İLE KONUT BİNALARINDAN AYRI TİCARET AMAÇLI BİNA YAPILABİLİR.

D.2.1.12. EMSAL UYGULAMALI PARSELLERDE BAZALI BİNALARDA BİNANIN BAZA YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 7.50 METRE AŞMAMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOYOL DÜZENLENMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI YAPILABİLİR. BAZA ÜZERİNDE YÜKSELEN KİTLENİN KENDİ PARSELİNE UZAKLIĞI YÖNETMELİKDEKİ YAN BAHÇE MESAFESİ TANIMINA UYULACAKTIR.

D.2.1.13. 20 METRENİN ALTINDAKİ YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE, TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN TOPLAM DERİNLİĞİ 40 METRE'Yİ, YOLA CEPHELİ BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METRE'Yİ GEÇEMEZ. ANCAK 20 METRE VE ÜZERİ YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN TOPLAM DERİNLİĞİ 50 METRE'Yİ, YOLA CEPHELİ BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 75 METRE'Yİ GEÇEMEZ.

D.2.1.14. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

D.2.2. TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) ALANLARI

D.2.2.1. TİCARET+TURİZM+KONUT KARMA KULLANIM ALANLARI, TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KAYDI İLE, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN, -KONUT HARİÇ- EN AZ BİRİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

D.2.2.2. TİCARET+TURİZM+KONUT PARSELLERİNDE D.2.1.1. PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN TİCARET VE HİZMET YAPILARI İLE OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME, EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ VE KONUT YAPILABİLİR.

TURİZM TESİSLERİNİN "TURİZM İŞLETMELERİNİN NİTELİKLERİ" YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

D.2.2.3. TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) ALANLARINDA KONUT KULLANIM ORANI, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %70'İNİ AŞMAZ. BU ORAN, TİCARET VE TURİZM LEHİNE ARTABİLİR.

D.2.2.4. TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ (Yençok) AŞILAMAZ.

D.2.2.5. TİCARET VE TURİZM KULLANIMLI YAPILARIN KONUT BİNALARINDAN AYRI YAPILMASI ESASTIR. ANCAK, TİCARET VE TURİZM KULLANIMLI YAPILARIN KONUT İLE BİRLEŞTİRİLMESİ DURUMUNDA, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

D.2.2.6. TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) ALANLARINDA;

- TİCARET KULLANIMI İÇİN MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR.
- TURİZM KULLANIMI İÇİN MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR.
- KONUT KULLANIMI İÇİN MAKSİMUM TAKS=0.40'DİR.

D.2.2.7. KONUT KULLANIMLI YAPILARIN, ZEMİN VE BODRUM KATLARI TİCARET AMAÇLI KULLANILABİLİR. YOLDAN CEPHE ALAN VE ZEMİN VE BODRUM KATLARI TİCARET AMAÇLI KULLANILAN BİNALARIN ZEMİN KATINDA ASMAKAT YAPILABİLİR.

D.2.2.8. TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) ALANLARINDA YAPILARIN ZEMİN KATINDA ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 7.00 M OLABİLİR.

D.2.3. BELEDİYE HİZMET ALANI

D.2.3.1. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ, GENÇLİK MERKEZİ, KREŞ, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM MERKEZİ, KADIN KORUMA EVİ, SPOR TESİSİ, AİLE YAŞAM MERKEZİ, MESLEK EDİNDİRME MERKEZİ, TAZİYE EVİ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE ARGE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR.

D.2.3.2. BU ALANLARDA OTOPARK DÜZENLEMELERİ AÇIK, KAPALI VEYA YERALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

D.2.3.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA;

EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ ÇEVRE YÜKSEKLİKLERİ AŞMAMAK ÜZERE YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

D.2.4. RESMİ KURUM ALANI

D.2.4.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELER VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARDA; RESMİ KURUMLARA AİT TESİSLER VE YÖNETİM BİRİMLERİ, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ, KAYMAKAMLIK, KARAKOL, MUHTARLIK, VB. İLE ALTYAPI HİZMETLERİNE YÖNELİK TESİSLER YER ALABİLİR.

D.2.4.2. RESMİ KURUM ALANLARINDA;

EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ ÇEVRE YÜKSEKLİKLERİ AŞMAMAK ÜZERE YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

D.2.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

D.2.5.1. AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

D.2.5.2. ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

D.2.5.3. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA; İLGİSİNE GÖRE 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU'NUN 18.MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NIN İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER, TSE STANDARTLARI, AKARYAKIT İSTASYONU YÖNETMELİĞİ VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

D.2.5.4. PLANDA DAHA ÖNCEDEN MECLİS KARARI İLE İMAR DURUMU ALMIŞ 25M.ÇEKME MESAFESİNİ SAĞLAMAYAN PARSELLERDE ALINAN MECLİS KARARLARI GEÇERLİDİR.

D.2.5.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA; EMSAL=0.10 YENÇOK=6.50 METREDİR.

D.3. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

D.3.1. KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

D.3.1.1. KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRI (YKK=KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI) İÇİNDE KALAN ALAN PASİF YEŞİL ALANDIR. UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

D.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

D.4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

D.4.1.1. OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

D.4.1.2. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

D.4.1.3. ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA, ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE GİBİ EĞİTİM TESİSLERİ BİRLİKTE YER ALABİLİR.

D.4.1.4. EĞİTİM TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVRE YÜKSEKLİKLERİ AŞMAMAK ÜZERE YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

D.4.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

D.4.2.1. HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLADIR.

D.4.2.2. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

D.4.2.3. SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA;

EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVRE YÜKSEKLİKLERİ AŞMAMAK ÜZERE YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

D.4.2.4. PLANDA İŞARETLENEN SAĞLIK TESİSİ ALANLARI İÇİNDE KONAKLAMALI FİZİK TEDAVİ VE RAHABİLİTASYON MERKEZİDE YER ALABİLİR.

D.4.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

D.4.3.1. SOSYAL TESİS ALANI

D.4.3.1.1. BU ALANLARDA; SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, ÖZÜRLÜLER EĞİTİM MERKEZLERİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

D.4.3.1.2. SOSYAL TESİS ALANLARINDA;

EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVRE YÜKSEKLİKLERİ AŞMAMAK ÜZERE YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

D.4.3.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI

D.4.3.2.1. TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

D.4.3.2.2. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA;

EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVRE YÜKSEKLİKLERİ AŞMAMAK ÜZERE YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

D.4.4. İBADET ALANLARI

D.4.4.1. CAMİ ALANI

D.4.4.1.1. İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

D.4.4.1.2. İMAR PLANINDA CAMİ ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PROJESİNE UYGUN OLARAK

BELİRLENECEKTİR. İBADET YERLERİNDE CAMİ/MESCİT VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRI SIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR. BU MEKÂNLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.

D.4.4.1.3. İBADET ALANLARINDA EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR, YAPININ ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA VE OLUŞMUŞ YAPI YÜKSEKLİKLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, AVAN PROJEDE BELİRLENEBİLİR.

D.5. AÇIK YEŞİL ALANLAR

D.5.1. PARK ALANLARI

D.5.1.1. İÇERİSİNDE REKREASYONEL AKTİVİTELERİ BARINDIRAN, GEZİNTİ, DİNLENME, OYUN, EĞLENCE VB. KAMU KULLANIMLARI İÇEREN OTOPARK VE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, WC, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFİKO, HAVUZ, AÇIK SPOR VE ÇOCUK OYUN GRUPLARI VE OTURMA GRUPLARININ YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN MÜŞTEREK YEŞİL ALAN İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

D.5.1.2. YÜZÖLÇÜMÜ 2000 M²DEN BÜYÜK PARK ALANLARINDA, BELEDİYE ENCÜMEN KARARI İLE AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 3.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %2'Yİ, HER BİRİNİN ALANI 15 M² Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ YAPILABİLİR. AYRICA, OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA TRAFİKO YAPILABİLİR.

D.5.1.3. BU ALANLARDA; MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA YERALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.

D.5.1.4. 10.000 M² ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI;

MADDEDE BELİRTİLENLER DE DÂHİL TOPLAMDA %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU YAPILABİLİR.

D.5.1.5. PLANDA PARK ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLAR İÇERİSİNDE ÖNERİ BİSİKLET YOLU GÜZERGAHLARININ SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACI İLE BİSİKLET PARKURLARI VE BİSİKLET PARKLARI YAPILABİLİR.

D.5.2. REKREASYON ALANLARI

D.5.2.1. TOPLUMUN, DİNLENME, EĞLENME, SPOR VE AÇIK ALAN İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE İÇİNDE, BÜFE, LOKANTA, KAFETERYA, RESTORAN, KAFE, AÇIK SPOR ALANI, HALISAHA, YÜZME HAVUZU, TUVALET, AÇIK OTOPARK VB. GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK YAPILARIN YER ALDIĞI, KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN, AÇIK VE YEŞİL ALANLARDIR.

D.5.2.2. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN "PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI" BAŞLIKLILIK 19. MADDESİNİN (Ç) BENDİNDE;

"PİKNİK VE EĞLENCE (REKREASYON) ALANLARI: BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA;

- BODRUM KATLAR DÂHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'İ, HER BİRİ İÇİN MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE,
- TOPLAM KULLANIM ALANI, REKREASYON ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI,
- TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI, YER ALABİLİR." HÜKÜMLERİ YER ALMAKTADIR.

AYRICA "GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI" ŞEKLİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İÇİN BELİRLENEN %5'LİK ORAN, YAPI İNŞAAT ALANINI DEĞİL, KULLANIM ALANINI İŞARET ETMEKTEDİR VE BU KULLANIM ALANLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

D.5.2.3. REKREASYON ALANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ YAPILMADAN, YAPI İZİNİ VERİLEMEZ.

D.5.2.4. REKREASYON ALANINDA, YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'İ EMSAL (E) 0.05'İ, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREYİ GEÇEMEZ.

D.6. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANI

D.6.1. KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA,

HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYARK TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

D.6.2. YOLLAR

D.6.2.1. PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA, YOL GENİŞLİKLERİNE GÖRE BELİRLENEN ENKESİTLERE UYGUN UYGULAMA YAPILMASI, ENKESİTLERDE GÖSTERİLEN YAYA VE BİSİKLET YOLLARININ SÜREKLİLİĞİNİ SAĞLAYACAK MEKÂNSAL DÜZENLEMELERİN YAPILMASI ESASTIR. İDARE TARAFINDAN GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYI YÖNLENDİRECEK NİTELİKTE, UYGUN ÖLÇEK VE DETAYDA KENTSEL TASARIM YA DA PAYLAŞIMLI YOL DÜZENLEME PROJELERİ HAZIRLANACAKTIR.

D.6.2.2. YOL PROJESİ HAZIRLANMADAN, YOL KIRMIZI KOTU BELİRLENMEDEN YOLDAN CEPHE ALAN PARSELDEKİ YAPILARA İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

D.6.2.3. BELEDİYECE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYI YÖNLENDİRECEK NİTELİKTE, UYGUN ÖLÇEK VE DETAYDA KENTSEL TASARIM YA DA PAYLAŞIMLI YOL DÜZENLEME PROJELERİ VE BİSİKLET YOLLARI PROJELERİ HAZIRLANABİLİR.

D.6.3. BİSİKLET YOLLARI

D.6.3.1. 15, 17, 20 METRE'LİK YOLLARDA 3 METRE TEK TARAFLI GİDİŞ-GELİŞ YÖNÜNDE BİSİKLET YOLU, 25-30-35 METRELİK YOLLARDA YOLUN HER İKİ TARAFINDA GİDİŞ VE GELİŞ YÖNÜNDE 2'ŞER METRE BİSİKLET YOLLARI TASARLANACAKTIR.

D.6.3.2. ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

D.6.4. GENEL OTOYARK ALANLARI

D.6.4.1. KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOYARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE AÇIK VEYA KAPALI OTOYARK OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR.

D.7. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

D.7.1. TRAFYO ALANI

D.7.1.1. TRAFYO ALANLARINDA UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI VE AYNI ALAN İÇERİSİNDE OLMASI KAYDI İLE ZORUNLU HALLERDE, İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMASIZIN, EN ÇOK (+ - 2) METRE KAYDIRMA YAPILABİLİR.