

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
**12.08.2024 tarih ve 404 sayılı kararı** ile tadilen  
onaylanan UİP-331046035 Plan İşlem Numaralı  
(PİN) planın ekidir.

**MERSİN**

**TOROSLAR BELEDİYESİ**



**MERSİN – TOROSLAR**

**HAL KAVŞAĞI KUZEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ**

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin **12.08.2024 tarih ve 404 sayılı kararı** ile onaylı  
**Toroslar Hal Kavağı Kuzeyi 1/1000 lekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın**  
**Tadil Plan Açıklama Raporudur.**

AĞUSTOS 2024



MERSİN  
TOROSLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLANIN İSMİ

MERSİN TOROSLAR HAL KAVŞAĞI KUZEYİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR  
PLANI REVİZYONU

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Ekibi

Adı Soyadı  
Unvanı

İmza

Cem İŞİK  
Şehir Plancısı

Plan Müellifi

Nermin ÖZDEMİR  
Şehir Plancısı  
(A Grubu)

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	5
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	9
2.1. FİZİKSEL YAPI.....	9
3. YASAL DAYANAK .....	18
4. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE HEDEFİ .....	19
4.1. AMAÇ .....	19
4.2. KAPSAM.....	19
4.3. HEDEF .....	20
5. PLANLAMA ALANI .....	21
5.1. MEVCUT PLAN VE ALAN KULLANIM DURUMU .....	23
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....	25
6.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ADANA-MERSİN ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	25
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI.....	25
7. PLAN KARARLARI .....	28
7.1. NÜFUS .....	30
7.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI .....	31
PLAN HÜKÜMLERİ .....	34
1. GENEL HÜKÜMLER .....	34
2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER.....	35
3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI .....	38

## Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Mersin İli Uydu Görüntüsü .....	6
Fotoğraf 2:Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı .....	9
Fotoğraf 3:Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü .....	22

## Harita Listesi

Harita 1: Mersin İlinin Ülke İçindeki Konumu .....	5
Harita 2: Toroslar İlçesi'nin Mersin İli İçerisindeki Konumu .....	7
Harita 3:Toroslar İlçe Haritası.....	7
Harita 4:Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı .....	10
Harita 5:Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası.....	12
Harita 6:Mersin ve Yakın Yöresinde Yer Alan Aktif Fay Sistemleri .....	13
Harita 7:Mersin ve Yakın Yöresinde Önemli Faylar ve Son Yüzyıl İçerisindeki Deprem Odaklarının (kırmızı ve sarı daireler) Dağılımları .....	14
Harita 8:Türkiye İklim Bölgeleri Haritası .....	15
Harita 9:Türkiye Yıllık Sıcaklık Ortalaması Haritası .....	16
Harita 10:Türkiye Yıllık Ortalama Yağış Haritası .....	17
Harita 11:Türkiye Rüzgâr Dağılımı Haritası.....	17
Harita 12:Türkiye Ortalama Nispi Nem Haritası .....	18
Harita 13:1/5000 Ölçekli İlave ve Nazım İmar Planı.....	26
Harita 14:1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı .....	29

## Şekiller Listesi

Şekil 1:Planlama Alanı Mevcut Plan Durumu .....	24
Şekil 2: Mersin ili, Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli ilçeleri, 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Hal Kavşağı Kuzeyi Revizyonu .....	27
Şekil 3:İmalathane Alanları.....	31
Şekil 4:Açık ve Yeşil Alanlar.....	32
Şekil 5: Bisiklet Parkları, Su Yüzeyi, Otopark Alanları, Trafo Alanları .....	33



## Tablo Listesi

Tablo 1:Planlama Alanı Mevcut Alan Kullanımı.....	23
Tablo 2:Planlama Alanı Arazi Kullanımı.....	28
Tablo 3:1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2035 Yılı Hedef Nüfusları .....	30

## 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: 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 kapıları ile 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.

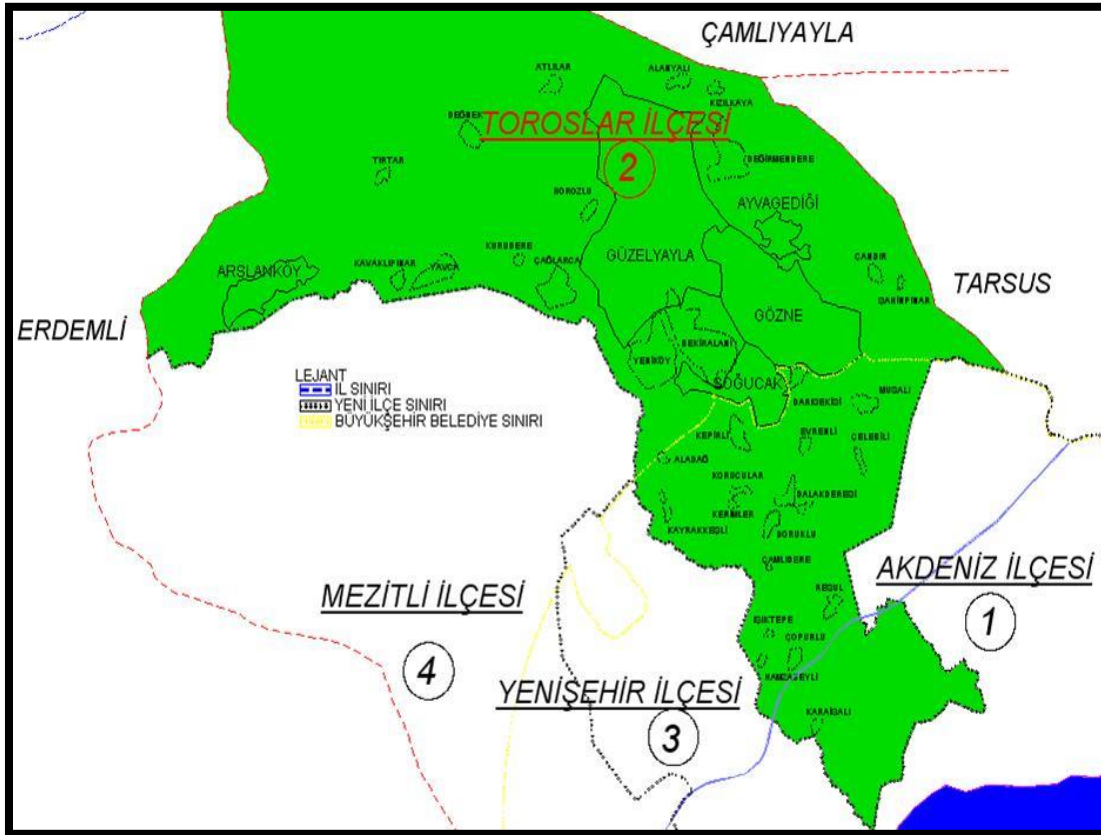


**Fotoğraf 1: Mersin İli Uydu Görüntüsü**

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.



Harita 2: Toroslar İlçesi'nin Mersin İli İçerisindeki Konumu



Harita 3: Toroslar İlçe Haritası



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 Toroslar İlçesi sınırları içerisinde batıda Turgut Özal Bulvarı, doğuda 151. Cadde (Serbest Bölge Otoyol Bağlantısı), kuzeyde 8. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırı, güneyde Okan Merzeci Bulvarı ile sınırlanan yaklaşık 27 hektarlık alanı kapsamaktadır.

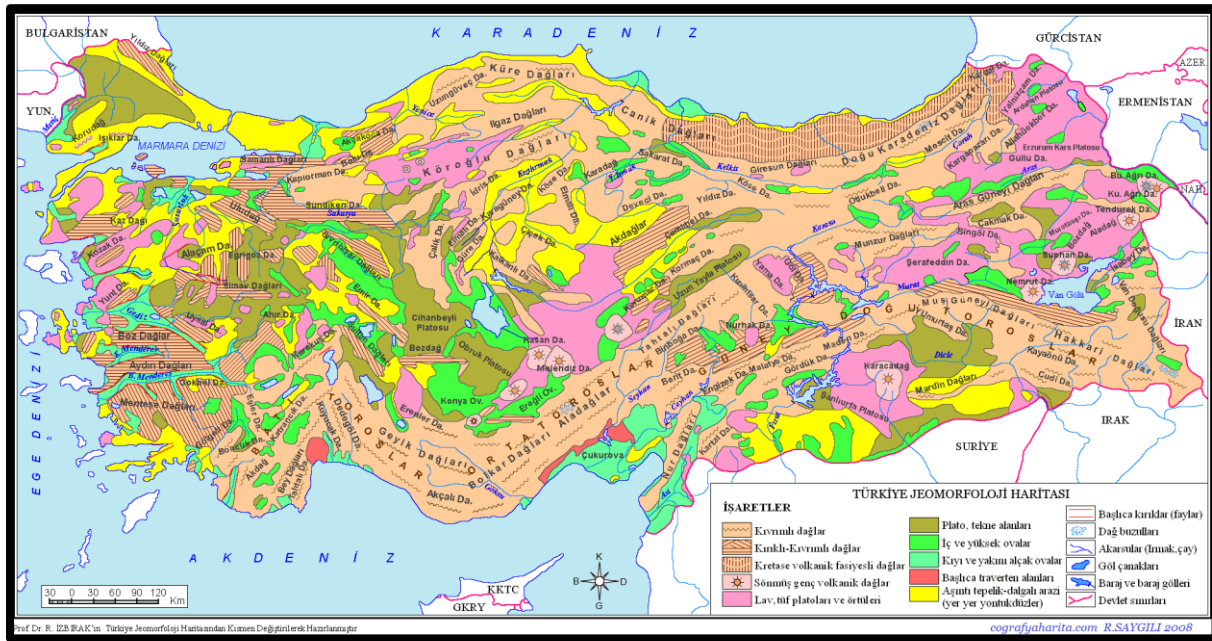


Fotoğraf 2:Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi

## 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 km<sup>2</sup>'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 4: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi**

**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, Küçükfindıklı ve Güzeloluk; Silifke: Balandız, Uzuncabuğç, Gökbelen ve Kırobası; Anamur: Abanoz, Kaş ve Beşoluk; Bozyazı: Elmagözü ve Kozagaç; 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 mümbit 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.

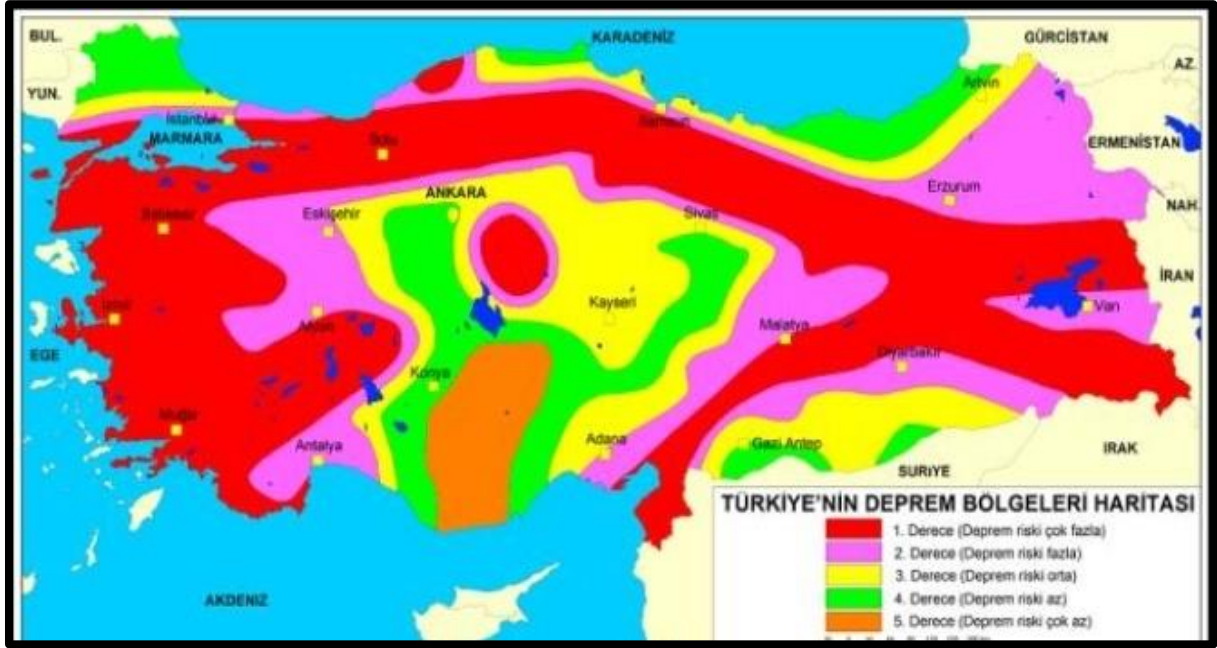
**Akarsular:** Mersin ilinin en büyük iki akarsuyu Göksu Irmağı ve Tarsus (Berdan) Çayı'dır. Bunun dışında Akdeniz'e dökülen çok sayıda irili ufaklı çay ve dere yer almaktadır. Bunlardan bazıları; Mersin'de: Mezitli Deresi, Tece Deresi, Müftü (Efrenk) Deresi, Deliçay Deresi; Anamur'da: Anamur Çayı, Sultan 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, kayaç türlerine ve akarsulara bağlı olarak çok sayıda irili ufaklı koy gelişmiştir.

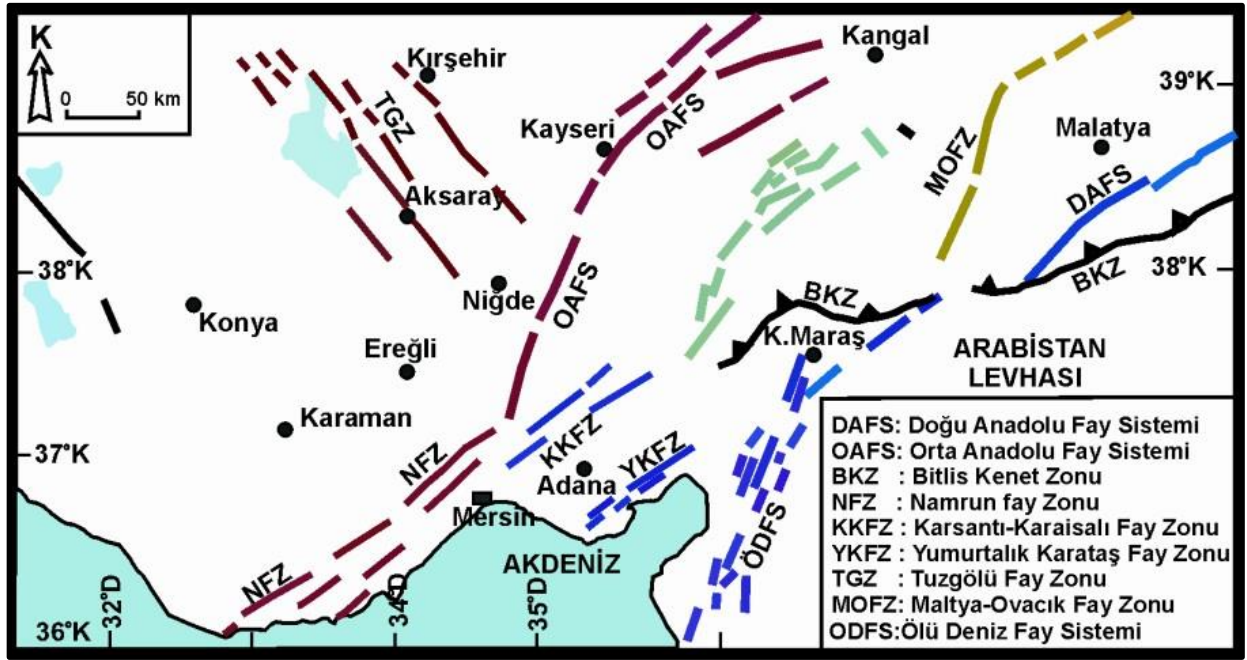
### 2.1.1. Depremsellik Durumu

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.



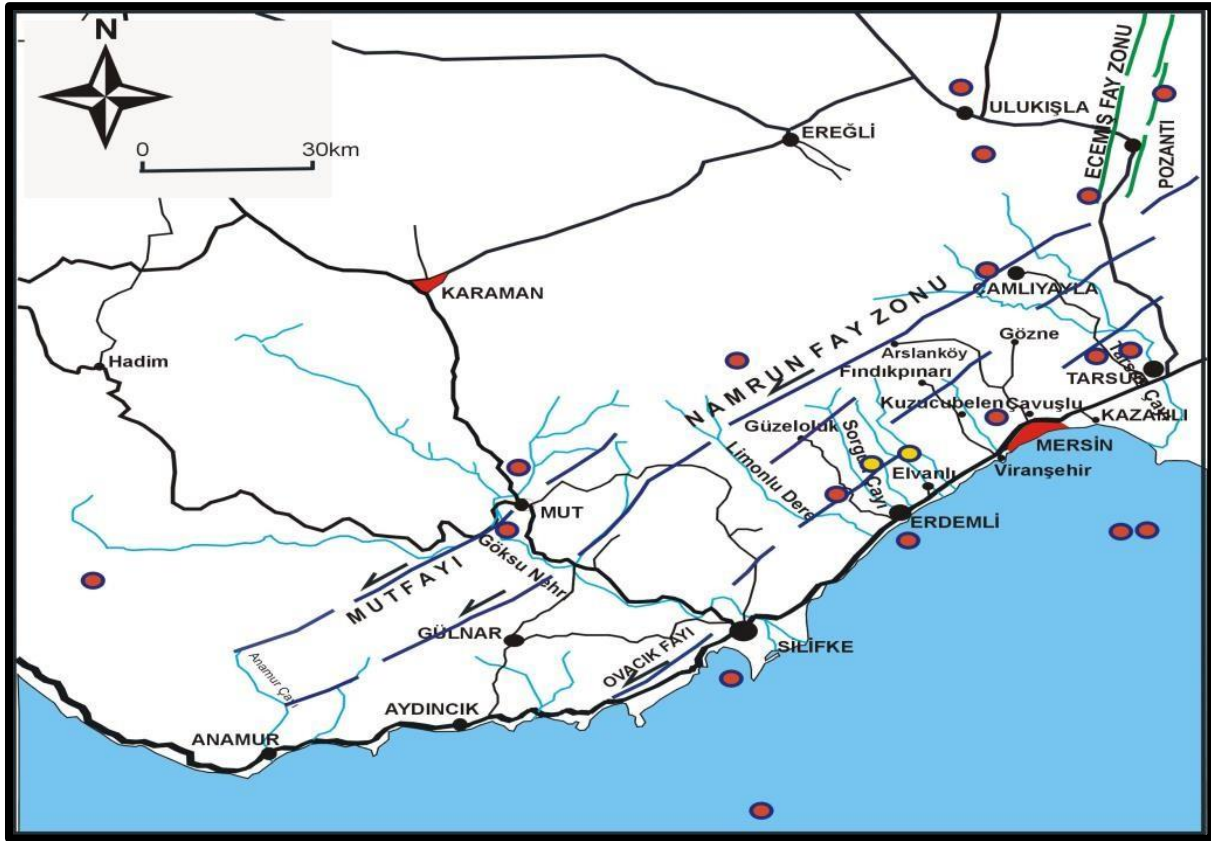
**Harita 5:Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası**

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.



Harita 6: Mersin ve Yakın Yöresinde Yer Alan Aktif Fay Sistemleri

Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü verilerine göre 1900 yılından günümüze kadar Mersin ve yakın yöresinde; 3-3.9 büyüklüğünde 36 adet, 4-4.9 büyüklüğünde 16 adet ve 5-5.9 büyüklüğünde üç adet olmak üzere toplam 55 adet deprem kaydedilmiştir. Büyüklüğü 4 ten fazla olan depremlerin iki tanesi deniz içerisinde, geri kalanı karada gerçekleşmiş olup, bunlarında aktif kırıklar ile yakın yöreleri üzerinde yer aldığı görülmektedir. Ancak son yüzyılda oluşan depremlerin 5.5'ten küçük olması, çoğunlukla 3-4 büyüklüğünde yoğunlaşması ve fayların parçalı-küçük olması nedeniyle bu fayların, Kuzey Anadolu'da olduğu kadar büyük ölçekli ve yıkıcı deprem üretmeleri beklenmemelidir.



Harita 7: Mersin ve Yakın Yöresinde Önemli Faylar ve Son Yüzyıl İçerisindeki Deprem Odaklarının (kırmızı ve sarı daireler) Dağılımları

Depremsellik açısından diğer önemli bir neden de bölgedeki kaya birimleri ile zemin özellikleridir. Yerleşimin yoğun olduğu Erdemli-Mersin-Tarsus arasında yer alan kıyı şeridi genelde gevşek ve sıkı tutturulmamış zeminler üzerinde bulunmaktadır. Kuzey kesimler ise daha sert ve sağlam kayalar üzerine kurulmuştur. Deprem sırasında gevşek zeminler, sağlam zemin ve kayalara oranla çok daha fazla etkilenmekte ve en büyük hasarlar burada gözlenmektedir. Adana ve yakın yöresi ile Kıbrıs yayında (Akdeniz içerisinde) meydana gelebilecek 7 veya daha büyük ölçekli bir deprem, yüksek katlı yapıların bulunduğu sahil şeridinde oldukça yıkıcı hasarlar oluşturabilir. Bu nedenle bu bölgelerde bir an önce yeni bir imar planı hazırlanmalı, çok katlı bina yapımından bir an önce vazgeçilmeli ve eski yapılmış binaların depreme dayanıklı hale getirilmesi gerekmektedir.

### 2.1.2. İklim

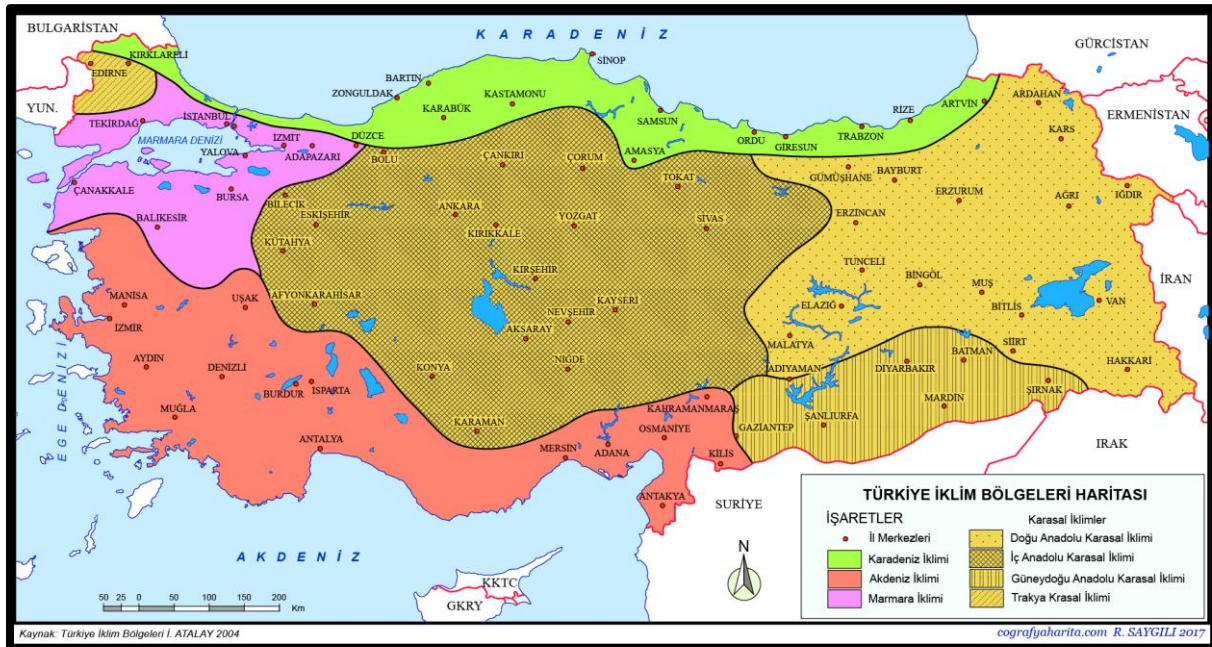
Mersin ili ve çevresinde yaygın olarak tipik Akdeniz ikliminin etkisi görülür. Akdeniz iklimi Türkiye’de Akdeniz, Ege, Güney Marmara ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinin batısında

görülmür. Akdeniz Bölgesinden uzaklaştıkça enlem, yükselti ve karasallığın etkisiyle iklimin karakteri değişir.

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 8:Türkiye İklim Bölgeleri Haritası



### 2.1.2.1.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.

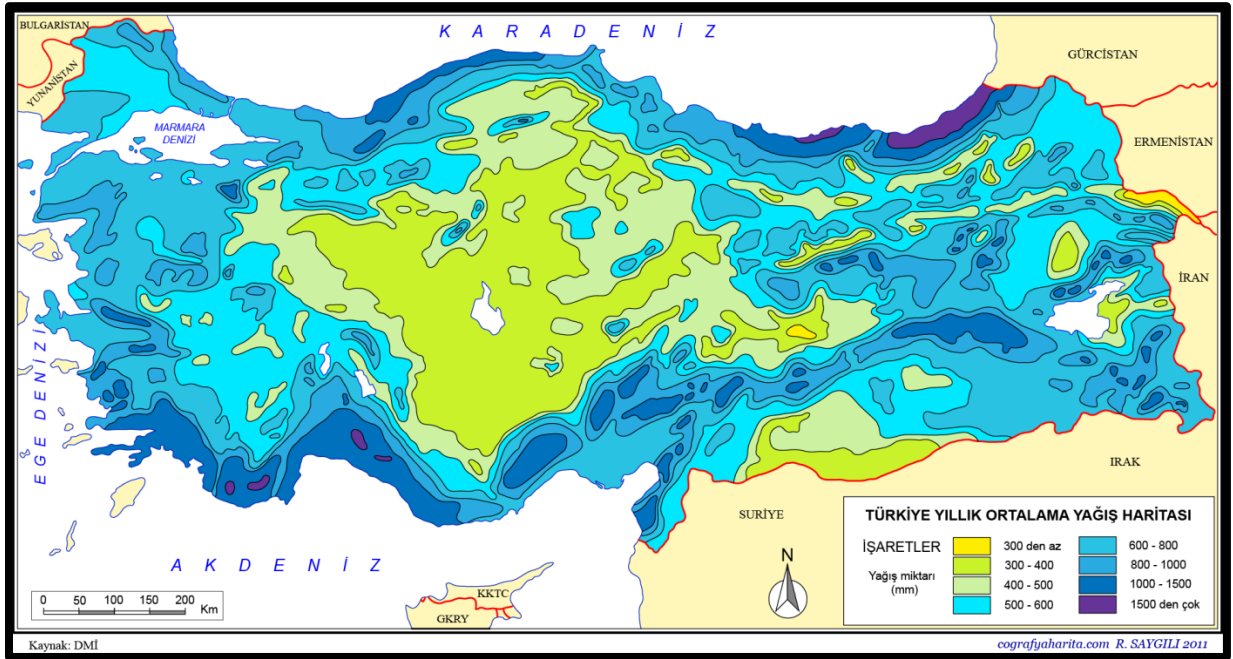


**Harita 9:Türkiye Yıllık Sıcaklık Ortalaması Haritası**

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.

### 2.1.2.2.Bölgenin Yağış Dağılımı

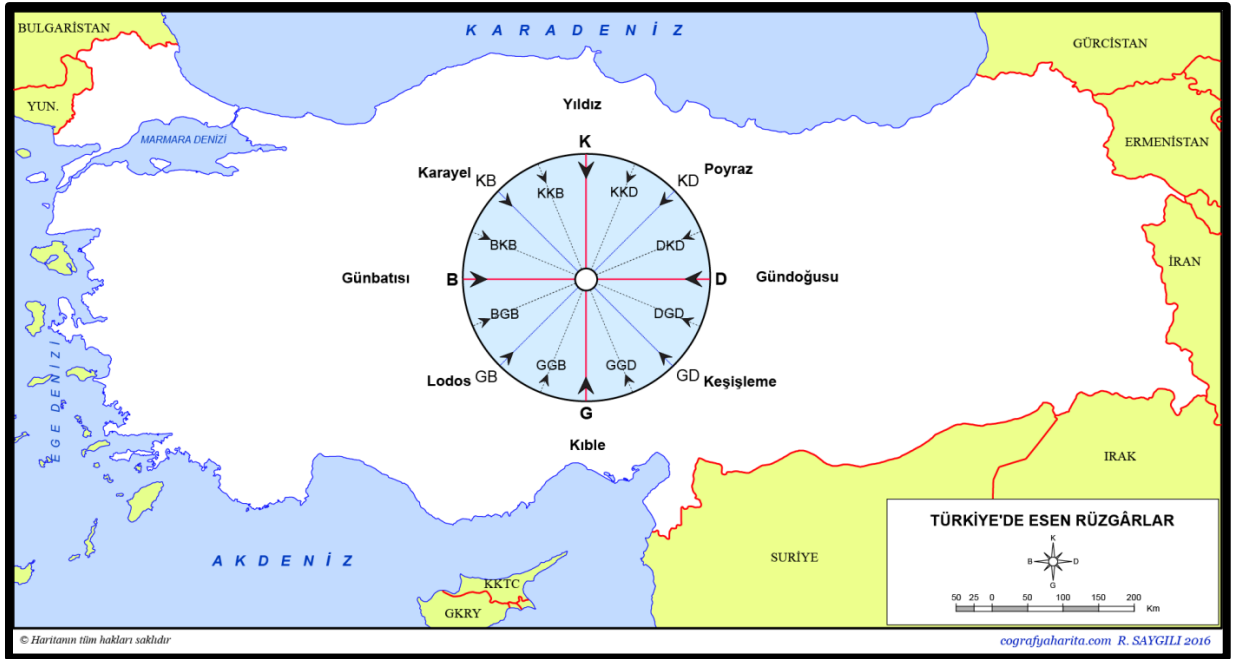
Akdeniz ikliminde yıllık ortalama yağış miktarı 600-1000 mm civarındadır. Yağışlar cephesel kökenlidir. Mersin kenti özelinde değerlendirildiğinde ortalama yağış miktarı 1930-2001 yılları arası dönemde 603 mm olarak hesaplanmıştır (Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü'nün verileri referans alındığında).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



Harita 10:Türkiye Yıllık Ortalama Yağış Haritası

### 2.1.2.3.Bölgenin Rüzgâr Dağılımı

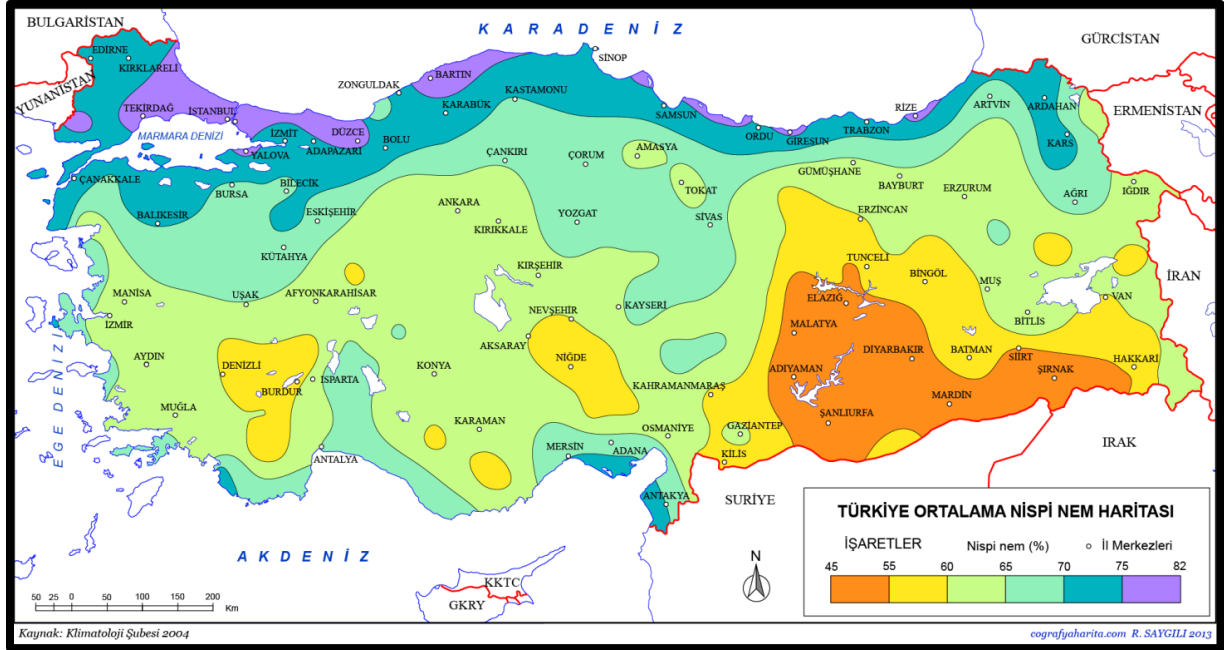
Kıyı bölgelerinde hâkim rüzgâr yönü güneybatı-batıdır. Kent içinde yıllık ortalama rüzgâr hızı 2,1 m/s olarak ölçülmüştür.



Harita 11:Türkiye Rüzgâr Dağılımı Haritası

### 2.1.2.4.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 12: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, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisininin 10.08.2020 tarih ve 413 sayılı kararı ile onaylanan "Efrenk (Müftü Vadisi) Planlama

Alanı 1.Etap 1/5000 ölçekli 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 Hal Kavşağı Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 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**

Planlama alanı, Toroslar İlçesi sınırları içerisinde batıda Turgut Özal Bulvarı, doğuda 151. Cadde (Serbest Bölge Otoyol Bağlantısı), kuzeyde 8. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırı, güneyde Okan Merzeci Bulvarı ile sınırlanan yaklaşık 27 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Toroslar, Hal Kavşağı Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu;

- 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,

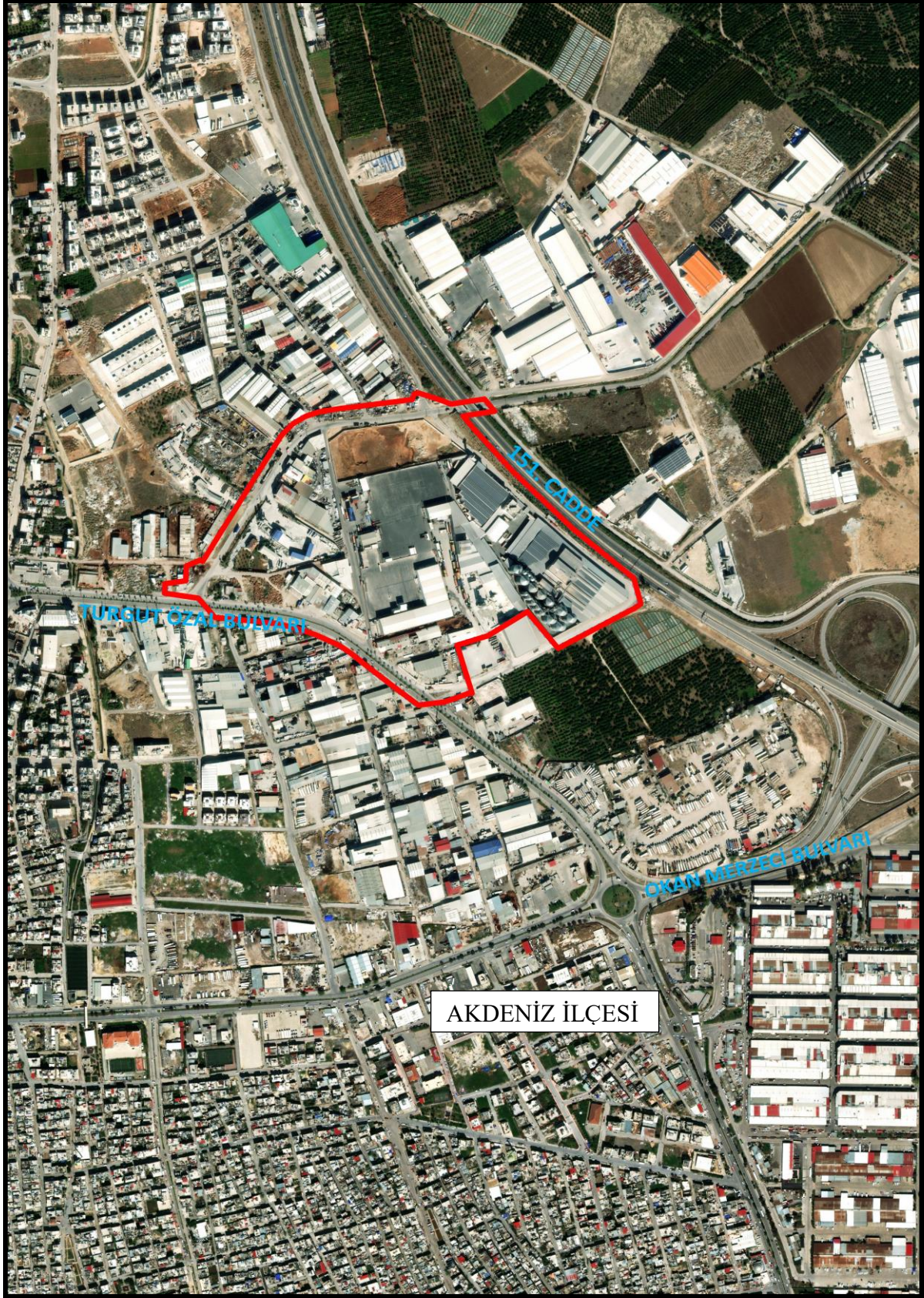
1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı kararlarıyla uyum içerisinde yürütülen 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda alınan kararların ölçeğin gerektirdiği şekilde aydınlatılarak uygulamaya geçilmesidir.

## 5. PLANLAMA ALANI

Bu plan,

Toroslar İlçesi sınırları içerisinde batıda Turgut Özal Bulvarı, doğuda 151. Cadde (Serbest Bölge Otoyol Bağlantısı), kuzeyde 8. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırı, güneyde Okan Merzeci Bulvarı ile sınırlanan yaklaşık 27 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Söz konusu planlama alanı Toroslar İlçesi'nin Hal Kavşağı Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunu kapsamaktadır.



Fotoğraf 3: Planlama Alanını Gösterir Uydü Görüntüsü

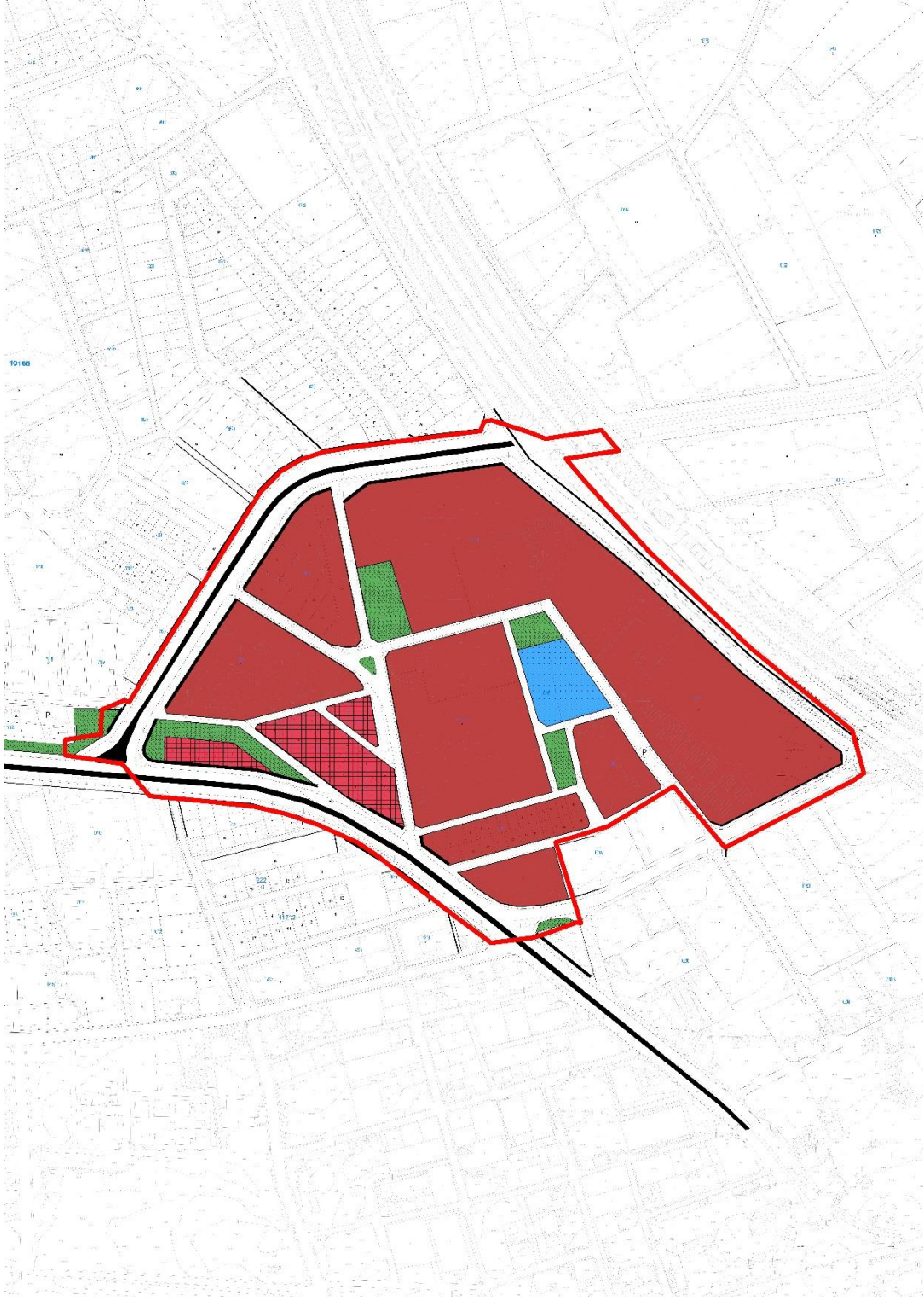
## 5.1.MEVCUT PLAN VE ALAN KULLANIM DURUMU

Planlama alanı, arazi kullanım durumu ve mevcut planda bulunan fonksiyon dağılımları Tablo 1’de ve Şekil 1’de ayrıntılı olarak sunulmuştur.

**Tablo 1:Planlama Alanı Mevcut Alan Kullanımı**

PLANLAMA ALANI		27,13 HA		
KULLANIM ADI		ADET	ORAN(%)	ALAN (HA)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET ALANI	3	4.95%	1.34
	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	9	55.52%	15.06
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	6	4.09%	1.11
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	ORTAOKUL ALANI	1	2.21%	0.6
TEKNİK ALTYAPI	YOLLAR	-	33.24%	9.02
			<b>100.00%</b>	<b>27.13</b>





Şekil 1: Planlama Alanı Mevcut Plan Durumu

## 6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

### 6.1. 1/100.000 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-Düzyey 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.

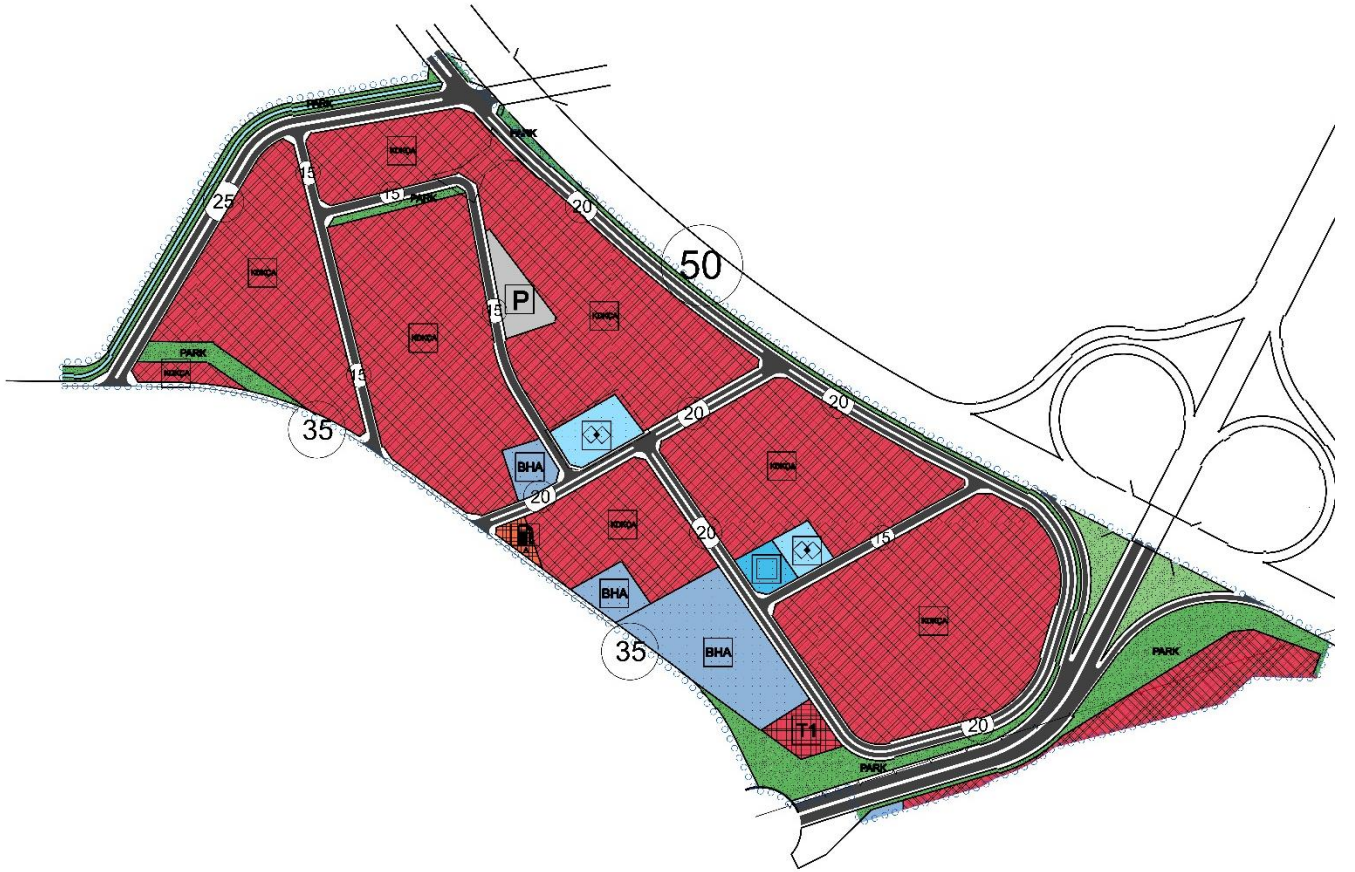
### 6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

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 13:1/5000 Ölçekli İlave ve Nazım İmar Planı

“Mersin ili, Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli ilçeleri, 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Hal Kavşağı Kuzeyi Revizyonu” Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 14.11.2023 tarih ve 561 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 2: Mersin ili, Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli ilçeleri, 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Hal Kavşağı Kuzeyi Revizyonu

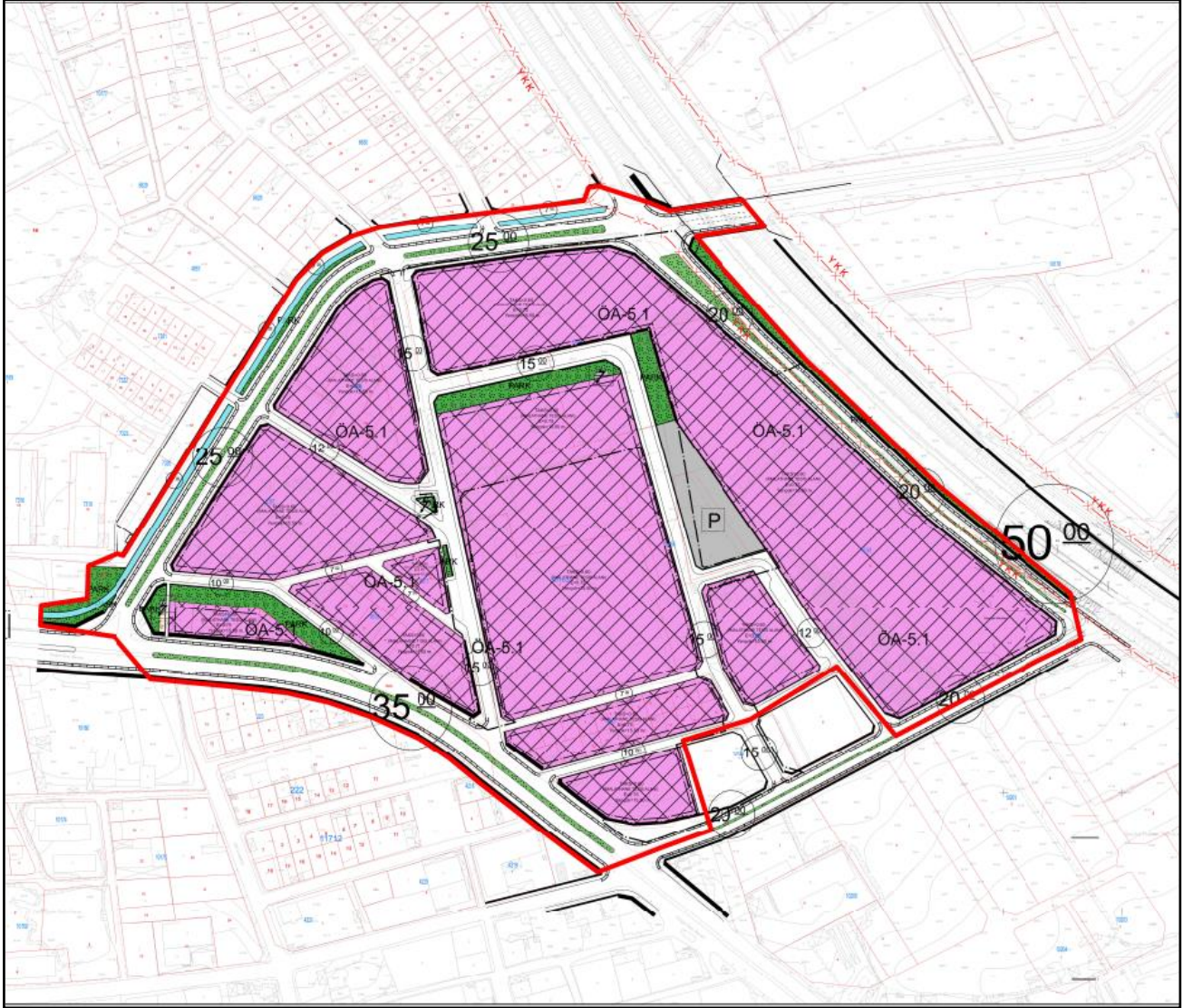
## 7. PLAN KARARLARI

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

Tablo 2:Planlama Alanı Arazi Kullanımı

PLANLAMA ALANI	26.83 HA			
	KULLANIM ADI	ADET	ORAN(%)	ALAN (HA)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	İMALATHANE ALANI	10	61.94%	16.61
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	8	2.89%	0.77
	PASİF YEŞİL	4	2.04%	0.55
TEKNİK ALTYAPI	YOLLAR	-	30.55%	8.2
	OTOPARK	2	1.85%	0.49
	BİSİKLET PARKI	1	0.03%	0.01
SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ	SU YÜZEYİ	3	0.63%	0.17
ENERJİ ÜRETİM VE DAĞITIM	TRAFO ALANI	3	0.07%	0.03

**100%**      **26.83**



Harita 14:1/1000 Ölçekli 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.

**Tablo 3:1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2035 Yılı Hedef Nüfusları**

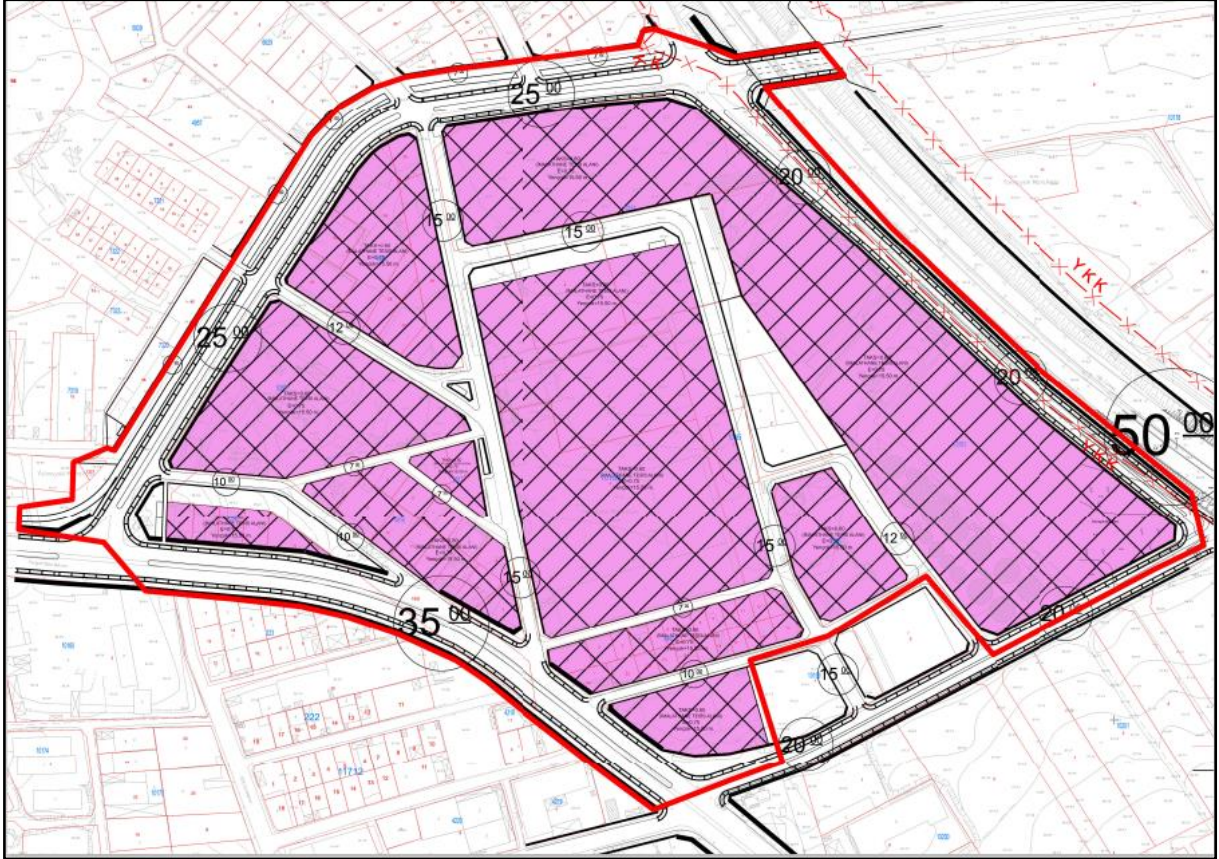
İLÇE	HEDEF NÜFUSU (2035)	HEDEF KENTSEL NÜFUS (2035)	HEDEF KIRSAL NÜFUS (2035)
AKDENİZ	410.000	400.000	10.000
MEZİTLİ	400.000	380.000	20.000
<b>TOROSLAR</b>	<b>600.000</b>	<b>555.000</b>	<b>45.000</b>
YENİŞEHİR	540.000	530.000	10.000
ANAMUR	150.000	127.000	23.000
AYDINCIK	25.000	20.000	5.000
BOZYAZI	50.000	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
<b>TOPLAM</b>	<b>4.090.000</b>	<b>3.690.000</b>	<b>400.000</b>

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.

## 7.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

### 7.2.1. İmalathane Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde 16,61 hektar İmalathane Alanı bulunmaktadır. İmalathane Alanı, planlama alanının %61,94'ünü oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7'de belirtilmiştir.

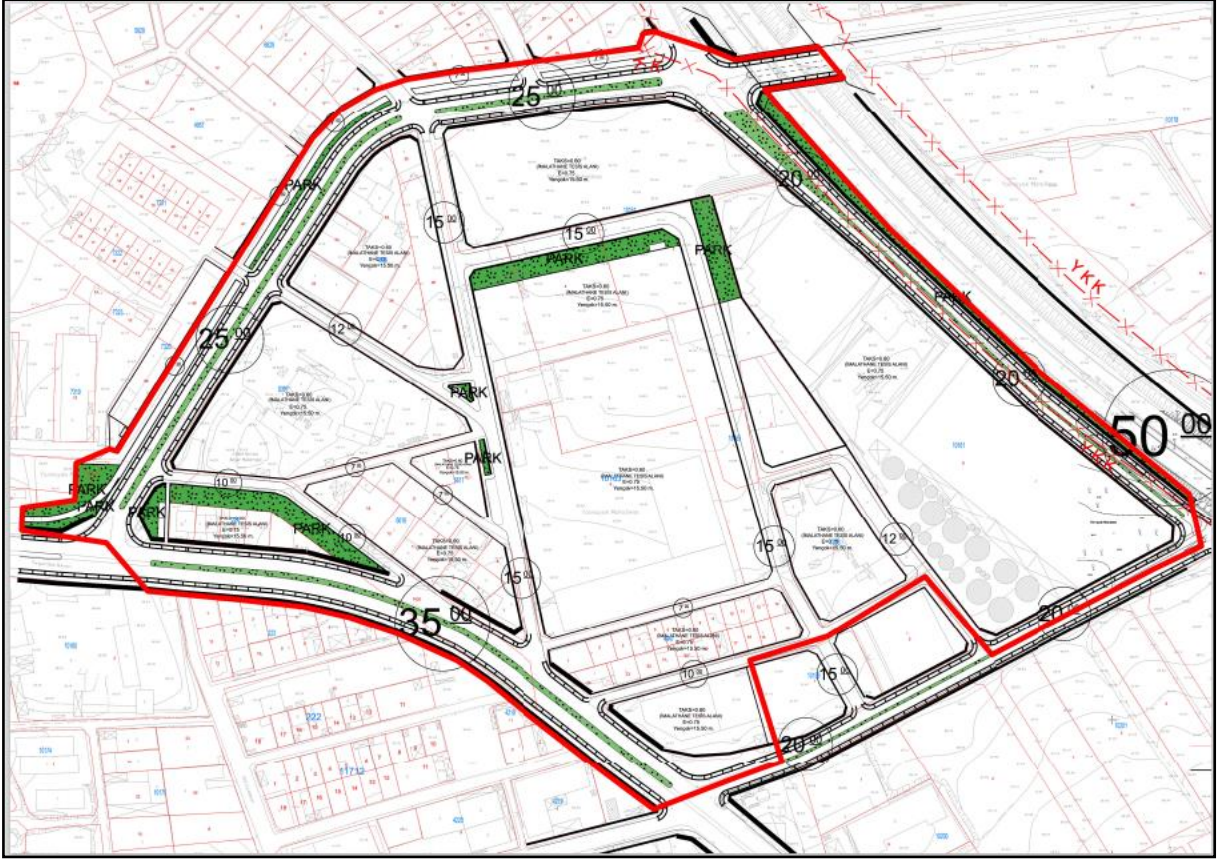


Şekil 3: İmalathane Alanları



### 7.2.2. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanı sınırları içerisinde, 0,77 hektar Park Alanı bulunmaktadır. Park Alanları planlama alanının %2,89'unu oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 4:Açık ve Yeşil Alanlar

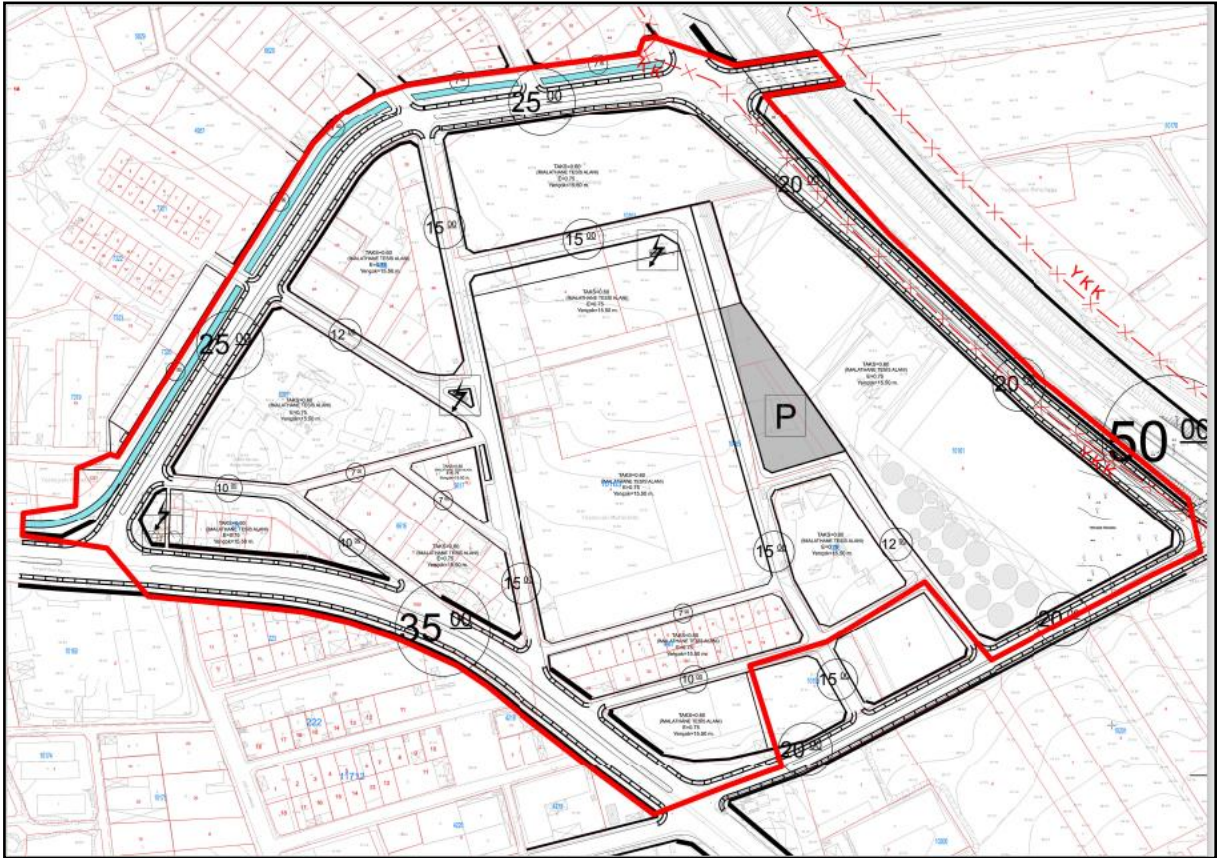
### 7.2.3. Bisiklet Parkları, Su Yüzeyi, Otopark Alanları, Trafo Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde, 0,01 hektar Bisiklet Park Alanı bulunmaktadır. Bisiklet Park Alanları planlama alanının %0,03'ünü oluşturmaktadır.

Planlama alanı sınırları içerisinde, 0,17 hektar Su Yüzeyi bulunmaktadır. Su Yüzeyleri planlama alanının %0,63'ünü oluşturmaktadır.

Planlama alanı sınırları içerisinde Otopark alanı 0,49 hektardır. Otopark alanı planlama alanının %1,85'ini oluşturmaktadır.

Planlama alanı sınırları içerisinde Trafo Alanı 0,03 hektardır. Trafo Alanı, planlama alanının %0,07'sini oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 5: Bisiklet Parkları, Su Yüzeyi, Otopark Alanları, Trafo Alanları

## PLAN HÜKÜMLERİ

### 1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ÜST ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, TÜZÜK, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR GEÇERLİDİR.

1.2. PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA RESMİ GAZETENİN 14.07.2007GÜN VE 26582 SAYISIYLA YAYINLANAN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.3. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK OLAN TÜM YAPILARDA “KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU” İLE RESMİ GAZETENİN 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYISIYLA YAYIMLANAN “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

1.5. “2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.6. PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”, “ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.7. 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.

1.8. SU KANALLARI VE DERE YATAKLARI KORUMA KUŞAĞINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA DSİ VE MESKİ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

1.9. 10.08.2005 TARİH VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN “İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.10. OLASI BİR AFET DURUMUNDA PLANDA PARK ALANI, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, PAZAR ALANI OLARAK İŞARETLenen ALANLAR İLE OKUL BAHÇELERİ GİBİ BÜYÜK AÇIK ALANLAR, ACİL İHTİYAÇLARA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE KULLANIMA AÇILABİLİR.

1.11. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARTILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.12. “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” VE “SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.13. 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.14. 31.05.2017 TARİH VE 30082 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.15. 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

## **2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

2.1. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA İMAR PLANINDA, YOL, MEYDAN, OTOYAK, 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.

2.2. YAPILAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE PARSEL İÇİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR VE TEK PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA İKİ BİNA ARASINDAKİ

MESAFE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN MESAFELERİN ALTINDA OLAMAZ.

2.3. PARSELASYON PLANLARI UYGULAMA İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE YA DA UYGULAMA ETAP SINIRLARI PLANDA BELİRLENMİŞ İSE ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA İMAR PLANINDA SINIR BELİRLENMEMİŞ İSE ETAP SINIRLARI UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKAN VERECEK BİÇİMDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENİR. UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DENGESİ, BÖLGE BÜTÜNÜNDEKİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI, DAHA ÖNCE YAPILMIŞ OLAN PARSELASYONLAR VE PLANDAKİ YOĞUNLUK KARARLARI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK SAĞLANIR.

PARSELASYON PLANI İLK DEFA YAPILACAK OLAN BÖLGELERDE ETAPLAMA YAPILMASI DURUMUNDA UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI FARKI %3'Ü GEÇEMEZ.

2.4. BU PLANDA YAPI EMSALİ VE EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ (Y.ENÇOK:....) BELİRTİLMİŞ TÜM YAPI ADALARINDA, BELİRLENEN YAPI YÜKSEKLİĞİ YA DA KAT SAYISI AŞILAMAYACAK DEĞERİ GÖSTERMEKTE OLUP DAHA AZ YÜKSEKLİKTE YA DA DAHA AZ KATLI YAPILAR YAPILABİLİR. PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ, İMAR UYGULAMA VE PARSELASYON İŞLEMLERİNDE, KULLANIM KARARLARINA GÖRE ÖZEL HÜKÜMLERDE BELİRLENEN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ DIŞINDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN MİNİMUM (EN AZ) PARSEL BOYUTLARI ESAS ALINIR. YAPI NİZAMI ÖNGÖRÜLMÜŞ ALANLAR HARIÇ, BU TÜR YAPI ADALARINDA YAPILACAK PARSELASYON İŞLEMLERİNDE PLANDA BELİRTİLEN BU KOŞULLAR DIŞINDA MAKSİMUM (EN ÇOK) KAT YÜKSEKLİĞİNE GÖRE AZAMI PARSEL BOYUTLARI ZORUNLULUĞU ARANMAZ.

2.5. PLANDA “TAŞKINA MARUZ ALAN” OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA 4373 SAYILI “TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.6. PLANLAMA ALANI 3. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. BU BAKIMDAN YAPILAN PROJELENDİRMESİNDE “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” ESASLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.7. İMAR PLANI SINIRI İÇERİSİNDE ÖNLEMLİ ALAN -5-1 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR) (Ö.A.5-1) SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA YAPILAŞMALARDA ÇOK İYİ BİR ÇEVRE VE TEMEL ALTI DRENaj SİSTEMİ YAPILARAK YÜZEY, YER ALTI VE ATIK SULARIN TEMEL ORTAMIYLA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR. AYRICA FOSEPTİK UYGULAMASINA İZİN VERİLMEMELİDİR.

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

2.9. BU ALANLARDA BİNA YÜKLERİNİ ZEMİNE EŞİT OLARAK YAYACAK, FARKLI TAŞIMA GÜCÜ VE OTURMA RİSKLERİNİ AZALTACAK RADYE TEMEL TİPİNİN YAPI TEMELİ OLARAK SEÇİLMESİ UYGUNDUR.

2.10. HER TÜRLÜ KONTROLSÜZ KAZILARDAN KAÇINILMALI VE KAZILARDA OLUŞAN ŞEVLERİN, ŞEV YÜKSEKLİĞİNİN VE ŞEV AÇISININ STABİLİTEYİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, GÜVENLİ ŞEV YÜKSEKLİĞİ VE AÇISI BELİRLENEREK YAPILMALIDIR.

2.11. 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.

2.12. 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.

### 3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

#### 3.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

##### 3.1.1. İMALATHANE TESİS ALANLARI

3.1.1.1. “İMALATHANE TESİSİ ALANLARI”, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALACAK ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELERİ KAPSAR.

3.1.1.2. İMALATHANE TESİS ALANLARINDA ŞEHRİN GÜNLÜK İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN TESİSLER YAPILABİLİR.

3.1.1.3. İMALATHANE TESİS ALANLARINDA İMALATHANE İLE AYNI PARSEL İÇERİSİNDE YER ALMAK KAYDIYLA ÜRÜNLERİN SERGİLENMESİ VE PAZARLANMASINA YÖNELİK SATIŞ AMAÇLI TESİS YAPILABİLİR. BU AMAÇLA KULLANILAN PARSELLERDE SATIŞ AMAÇLI TESİSİ AYRI İŞLETME HALİNE GETİRECEK ŞEKİLDE İFRAZ YAPILAMAZ.

3.1.1.4. BU ALANLARDA EMSAL  $E=0.75$ , TAKS=0.60, YENÇOK= 15.50 M. UYGULANIR.

3.1.1.5. BU ALANLARDA İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M<sup>2</sup> OLARAK UYGULANIR.

**12.08.2024/404 MBB BMK**

#### 3.2. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

##### 3.2.1. KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

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

3.2.1.2. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN YAPIM VE BAKIMINDAN SORUMLU OLDUĞU KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK YAPI VE TESİSLER İÇİN KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

#### 3.3. AÇIK YEŞİL ALANLAR

### **3.3.1. PARK ALANLARI**

3.3.1.1. İÇERİSİNDE REKREASYONEL AKTİVİTELERİ BARINDIRAN, GEZİNTİ, DİNLENME, OYUN, EĞLENCE VB. KAMU KULLANIMLARI İÇEREN HAVUZ, ÇOCUK OYUN GRUPLARI VE OTURMA GRUPLARININ YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN MÜŞTEREK YEŞİL ALAN İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

3.3.1.2. 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, HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, WC, PERGOLA, KAMERİYE İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİ'NİN (C) BENDİNDE TARİFLENEN ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ESAS ALINARAK AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN TRAFİ, TAKSİ DURAĞI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

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

### **3.3.2. YOLLAR**

3.3.2.1. 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.

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



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

### **3.3.3. BİSİKLET YOLLARI**

3.3.3.1. 15 METRE'LİK YOLLARDA 3 METRE TEK TARAFLI GİDİŞ-GELİŞ YÖNÜNDE BİSİKLET YOLU, 20-25-30-35 METRELİK YOLLARDA YOLUN HER İKİ TARAFINDA GİDİŞ VE GELİŞ YÖNÜNDE 2'ŞER METRE BİSİKLET YOLLARI TASARLANMIŞTIR.

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

### **3.3.4. GENEL OTOPARK ALANLARI**

3.3.4.1. KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE AÇIK VEYE KAPALI OTOPARK OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR.

## **3.4. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA**

### **3.4.1. TRAFİK ALANI**

3.4.1.1. MERSİN TOROSLAR ELEKTRİK A.Ş.'NİN KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İMAR PLANINA İŞARETLENEN KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARIDIR.

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

## **4. DİĞER HUSUSLAR**

4.1 PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ YA DA PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.2. PLANIN UYGULANMASI VE HER TÜRLÜ HAFRİYAT SIRASINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.