

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17.01.2025 tarih ve 99 sayılı kararı ile
tadilen onaylanan UİP-331074137 Plan
İşlem Numaralı (PİN) planın ekidir.



TOROSLAR 8. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Toroslar Belediye Meclisi'nin **05.11.2024 tarih ve 160 sayılı kararı** ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **17.01.2025 tarih ve 99 sayılı kararı** ile onaylanan Toroslar 8. Etap 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri DeĐiŐikliĐinin **TADİL PLAN AÇIKLAMA RAPORU**'dur.

OCAK 2025



MEVCUT PLAN

Plan hükümleri değişikliği konu Toroslar 8. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Toroslar Belediye Meclisinin 02.09.2022 tarih ve 57 sayılı kararı ve Mersin Büyükşehir Belediyesinin 14.07.2023 tarih ve 311 sayılı Kararı ile onaylıdır.

TEKLİF PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

"Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Revizyonu", Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.10.2023 tarih ve 479 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Üst ölçek plan hükümleri ile uyumlu olarak, Belediye Sınırlarımız içerisinde yer alan 8. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Söz konusu teklif ile İmar uygulaması aşamasında parselasyon işlemlerinde ve parsel büyüklüklerinden kaynaklı olarak imar durum belgesinin düzenlenmesinde yaşanan sorunların giderilmesi amacıyla 8. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri içerisine;

“3.1.6. İmalathane Tesis Alanları” başlığı altında;

“3.1.6.5. ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN İMAR ADALARINDA MÜLKİYET VE YAPILAŞMA DURUMUNA GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.” hükümleri eklenmiştir.

“3.1.5. Depolama Alanları” başlığı altında;

“3.1.5.3. PARSEL GENİŞLİĞİ; 40.00 METREDEN AZ OLAMAZ. PARSEL DERİNLİĞİ; 40.00 METREDEN AZ OLAMAZ. PARSEL ALANI; 2000 m²’DEN AZ OLAMAZ..” maddesi;

“3.1.5.3. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN PARSELLER İÇİN;

PARSEL GENİŞLİĞİ; 40.00 METREDEN AZ OLAMAZ. PARSEL DERİNLİĞİ; 40.00 METREDEN AZ OLAMAZ. PARSEL ALANI; 2000 m²’DEN AZ OLAMAZ.” olarak değiştirilmiştir.

Ayrıca;

“3.1.5.6. PARSELLERİN YOLDAN YÜZ ALAN CEPHELERİNDE ÇEKME MESAFELERİ 10 M; YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 5 M.’DEN AZ OLAMAZ.” maddesi çıkarılmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar dışında değişiklik ve ilave yapılmamıştır.

Yapılan değişiklikler sonrası plan hükümleri aşağıdaki gibidir;



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 14.07.2007 GÜN 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, 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.

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 HARİÇ, 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. TİCARET ALANI

3.1.1.1. BU ALANLARDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTO PARKLAR, 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.

3.1.1.2. EMSAL DEĞERİ E= 0.75, TAKS= 0.50, YENÇOK= 9.50 METRE UYGULANIR.

3.1.2. TİCARET – KONUT (TİCK) ALANI

3.1.2.1. PLANDA TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM KARARI OLAN PARSELLERDE, TEK BAŞINA KONUT ALANI OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULU İLE, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ' NİN 1. FIKRASI (g),(ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

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



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

3.1.2.4. TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA, KONUT KULLANIM ORANI EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İNİ AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR. PARSELDE, TİCARET YAPILARI KONUT YAPILARINDAN AYRI YAPILABİLİR.

3.1.2.5. YÜZÖLÇÜMÜ 5000 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KAT TİCARET OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, 1. KATTAN İTİBAREN KONUT YAPILABİLİR.

3.1.2.6. TİCARET-KONUT (TİCK) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.

3.1.2.7. AYNI PARSELDE TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE KONUT YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

3.1.2.8. BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMI İÇİN TAKS=0.50'DİR.

3.1.2.9. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI İÇİN TAKS=0.40'DİR.

3.1.2.10. TİCARET VE KONUT KULLANIMLARI AYRI BLOKLAR HALİNDE KULLANILABİLİR. BU DURUMDA KONUT KULLANIM ORANI TOPLAMDA %80'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.

3.1.2.11. 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.

3.1.2.12. 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.

3.1.2.14. EMSAL UYGULAMALI PARSELLERDE BAZALI BİNALARDA BİNANIN BAZA YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 7.50 METRE AŞMAMAK, AYRI GİRİŞ VE



OTOPARK DÜZENLENMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI YAPILABİLİR.
BAZA ÜZERİNDE YÜKSELEN KİTLENİN KENDİ PARSELİNE UZAKLIĞI
YÖNETMELİKDEKİ YAN BAHÇE MESAFESİ TANIMINA UYULACAKTIR.

3.1.2.15. 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.

3.1.3. RESMİ KURUM ALANI

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

3.1.3.2. EMSAL DEĞERİ E=1.00 VE TAKS:0.50 OLARAK YENÇOK= 4 KAT UYGULANIR.

3.1.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

3.1.4.1. 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.

3.1.4.2. 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.

3.1.4.3. 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.



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

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

3.1.5. DEPOLAMA ALANLARI

3.1.5.1. ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN; PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLARI VE BU DEPOLARLA İLGİLİ ÜRETİM, OFİSBÜRO, İDARİ VE MÜŞTEMİLAT YAPILARININ, SOĞUK HAVA DEPOLARININ, NAKLİYAT AMBARI, TOPTAN TİCARET PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARININ, TIR VE KAMYON PARKININ YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.1.5.2. BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI İLE BUNLARIN İHTİYACI OLAN AÇIK VE KAPALI OTOYOL, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.

3.1.5.3. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN PARSELLER İÇİN;

PARSEL GENİŞLİĞİ; 40.00 METREDEN AZ OLAMAZ. PARSEL DERİNLİĞİ; 40.00 METREDEN AZ OLAMAZ. PARSEL ALANI; 2000 m²'DEN AZ OLAMAZ.

3.1.5.4. EMSAL E=0.75, TAKS:0.50, YENÇOK: 15.50 M. UYGULANIR.

3.1.5.5. BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN OFİS-BÜRO-İDARİ BİNALARIN YÜKSEKLİĞİ YENÇOK= 9.50 M.Yİ GEÇEMEZ.

~~**3.1.5.6.** PARSELLERİN YOLDAN YÜZ ALAN CEPHELERİNDE ÇEKME MESAFELERİ 10 M.; YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 5 M.'DEN AZ OLAMAZ.~~

3.1.6. İMALATHANE TESİS ALANLARI

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

3.1.6.2. 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.

3.1.6.3. 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.

3.1.6.4. BU ALANLARDA EMSAL E=0.75,TAKS=0.50,YENÇOK= 15.50 M. UYGULANIR.

3.1.6.5. ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN İMAR ADALARINDA MÜLKİYET VE YAPILAŞMA DURUMUNA GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

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. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

3.3.1.1. 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.

3.3.1.2. EĞİTİM TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.



3.3.2. İBADET ALANI

3.3.2.1. CAMİ ALANI

3.3.2.1.1. 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.

3.3.2.1.2. 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 SİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞI'NCA 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.

3.3.2.1.3. BU ALANLARDA TAKS: 0.50 UYGULANIR.

3.3.2.1.4. İBADET ALANLARINDA YAPININ ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA VE OLUŞMUŞ YAPI YÜKSEKLİKLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, AVAN PROJEDE BELİRLENEBİLİR.

3.4. AÇIK YEŞİL ALANLAR

3.4.1. PARK ALANLARI

3.4.1.1. 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.

3.4.1.2. 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.

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

3.5. TEKNİK ALTYAPI ALANI

3.5.1. 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, TRAFİ, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYAK KULLANIŞLARINA VERİLEN GENEL İSİMDİR.

TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA EMSAL (E) : 0.60'I AŞMAMAK ÜZERE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ 15.50 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA; TEKNİK ALTYAPI TESİSİNİN ÖZELLİĞİNE GÖRE, AVAN PROJESİ ONAYINDA TOROSLAR BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENEBİLİR.

3.5.2. YOLLAR

3.5.2.1. 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.

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

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

3.5.3. BİSİKLET YOLLARI

3.5.3.1. 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.

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

3.5.4. GENEL OTOPARK ALANLARI

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

3.6. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

3.6.1. TRAFİKO ALANI

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

3.6.1.2. TRAFİKO 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.