

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.01.2025** tarih ve **105** sayılı kararı ile tadilen onaylanan UİP-**331045924** Plan İşlem Numaralı (PİN) planın ekidir.

MERSİN TOROSLAR BELEDİYESİ



MERSİN-TOROSLAR

11. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

Toroslar Belediye Meclisi'nin **05.01.2024** tarih ve **12** sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **17.01.2025** tarih ve **105** sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nın **TADİL PLAN AÇIKLAMA RAPORU**'dur.



MERSİN TOROSLAR BELEDİYESİ		
PLANIN İSMİ	MERSİN TOROSLAR 11. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	
PLAN AÇIKLAMA RAPORU		
Planlama Ekibi	Adı Soyadı Unvanı	İmza
	Cem IŞIK Şehir Plancısı	
Plan Müellifi	Nermin ÖZDEMİR Şehir Plancısı (A Grubu)	

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	8
2.1. FİZİKSEL YAPI	8
2.1.1. DEPREMSELLİK DURUMU	9
2.1.2. İKLİM	12
2.1.2.1 BÖLGENİN SICAKLIK DAĞILIMI	13
2.1.2.2 BÖLGENİN YAĞIŞ DAĞILIMI	13
2.1.2.3 BÖLGENİN RÜZGÂR DAĞILIMI	14
2.1.2.4. BÖLGENİN NEM DAĞILIMI	15
3. YASAL DAYANAK;	15
4. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE HEDEFİ	16
4.1. AMAÇ	16
4.2. KAPSAM	16
5. PLANLAMA ALANI	18
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	19
6.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ADANA-MERSİN PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	19
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	19
7. PLAN KARARLARI	21
7.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	23
7.1.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	24
7.1.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	25
7.1.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	26
7.1.4. EĞİTİM ALANLARI	27
7.1.5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	28
PLAN HÜKÜMLERİ.....	29

Şekiller Listesi

Şekil 1: Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2.Etap 1. Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı	20
Şekil 2: Mevcut Uygulama İmar Planı	201
Şekil 3: 11. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi.....	22
Şekil 4: Kentsel çalışma alanları; Ticaret Alanı (T1), Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı ve Lojistik Alanı fonksiyonlarını kapsamaktadır.....	24
Şekil 5: 11. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Cami Alanı ve Açık Spor Tesis Alanı.....	25
Şekil 6: 11. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Açık ve Yeşil Alanlar	26
Şekil 7: 11. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Eğitim Alanları	27
Şekil 8: 11. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Teknik Altyapı Alanları	28

Harita Listesi

Harita 1: Mersin İlinin Ülke İçindeki Konumu	4
Harita 2: Toroslar İlçesi'nin Mersin İli İlçesindeki Konumu.....	6
Harita 3: Toroslar İlçe Haritası	6
Harita 4: Türkiye Jeomorfoloji Haritası.....	8
Harita 5: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası.....	10
Harita 6: Mersin ve Yakın Yöresinde Yer Alan Aktif Fay Sistemleri	10
Harita 7: Mersin ve Yakın Yöresinde Önemli Faylar ve Son Yüzyıl İçerisindeki Deprem Odaklarının (kırmızı ve sarı daireler) Dağılımları	11
Harita 8: Türkiye İklim Bölgeleri Haritası.....	12
Harita 9: Türkiye Yıllık Sıcaklık Ortalaması Haritası	13
Harita 10: Türkiye Yıllık Ortalama Yağış Haritası	14
Harita 11: Türkiye Rüzgâr Dağılımı Haritası.....	14
Harita 12: Türkiye Ortalama Nispi Nem Haritası	15

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Mersin İli Uydu Görüntüsü.....	5
Fotoğraf 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	7
Fotoğraf 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	18

Tablo Listesi

Tablo 1:Toroslar 11. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu	23
---	----

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

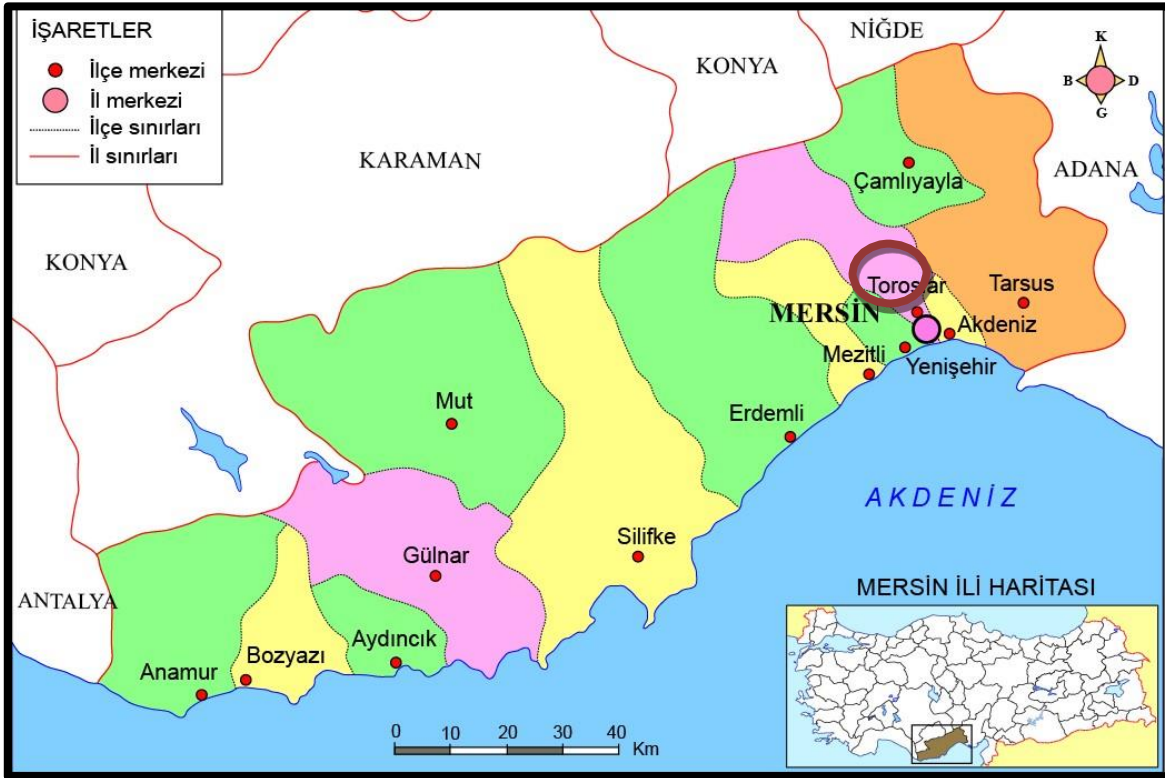
Toros dağlarının kuzeye yalnız iki geçitle yol verdiği Mersin ili E-5 ve E-24 karayolları, Ortadoğu ülkelerine ve Türkiye'nin her yönüne uzanan demiryolları, Mersin, Taşucu, Anamur sınır deniz kapılarıyla ülkenin dışa açık en önemli pencerelerinden biridir. Mersin, limanları ve Mersin Serbest Bölgesi 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: Mersin İli Uydu Görüntüsü

Avrupa ve Ortadoğu arasında köprü ve ara bölge durumunda olan ve ülke ekonomisinde önemli yer tutan Mersin ilinde 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 ilde 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.



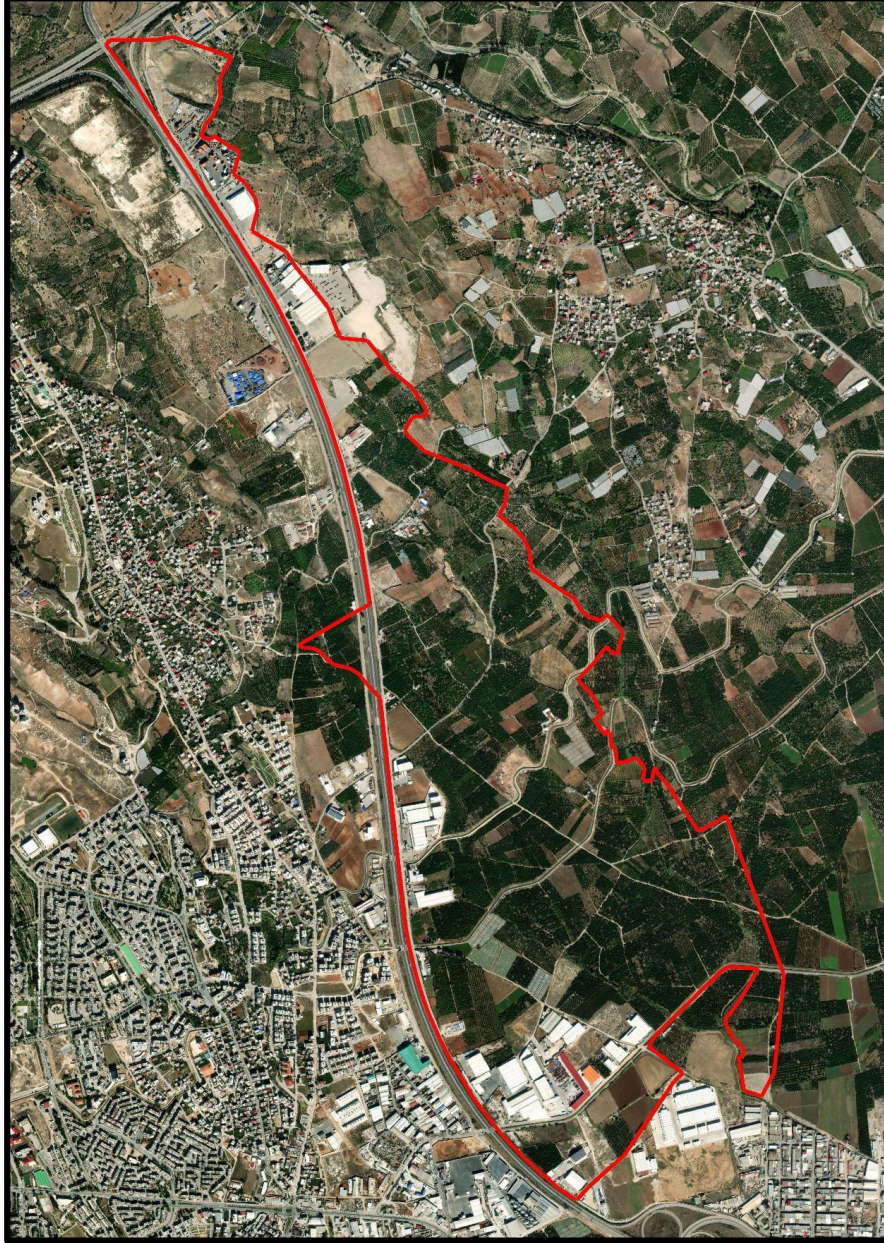
Harita 2: Toroslar İlçesi'nin Mersin İli İlçesindeki Konumu



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, batıda Serbest Bölge Bağlantı Yolu (151. Cadde), doğuda Bekirde Mahallesi, güneyde hal kompleksi, kuzeyde Mersin-Adana Otoyolu ile sınırlı alanı kapsamaktadır.

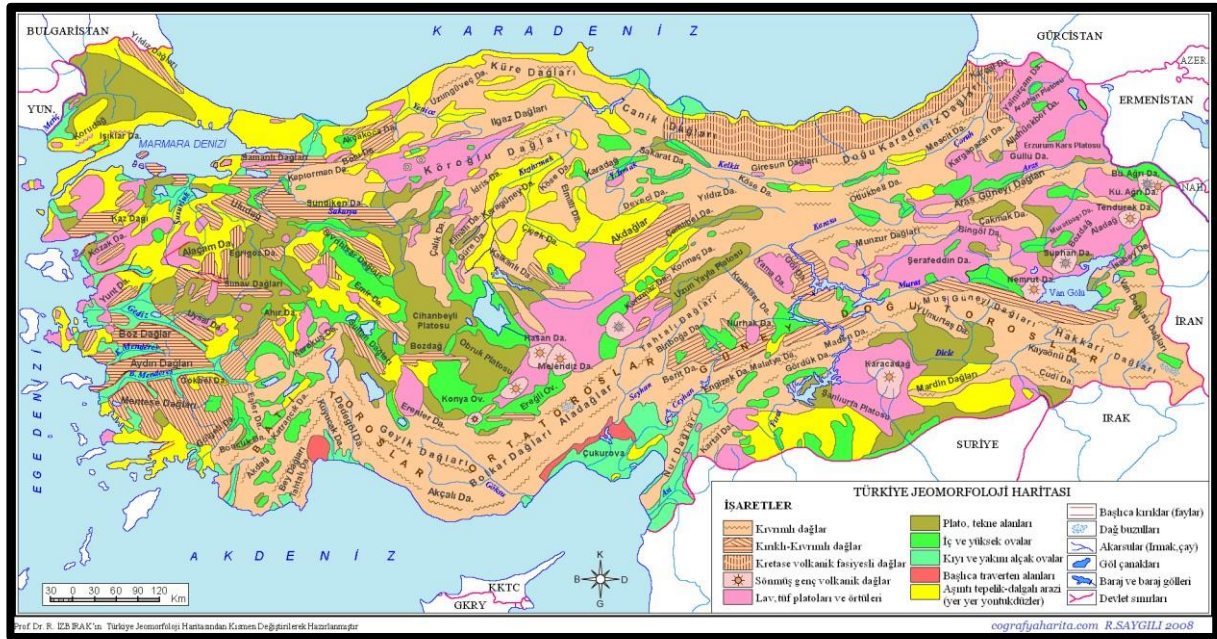


Fotoğraf 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

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 4: 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.), Alamura 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, Sunturas 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, Fındıkpinarı, Soğucak, Bekiralanı, Mihrican, Ayvagediği ve Güzelyayla Tarsus: Namrun

(Çamlıyayla), Gülek ve Sebil; Erdemli: Sorgun, Küçük Sorgun, Toros, Küçükfindıklı ve Güzeloluk; 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 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.

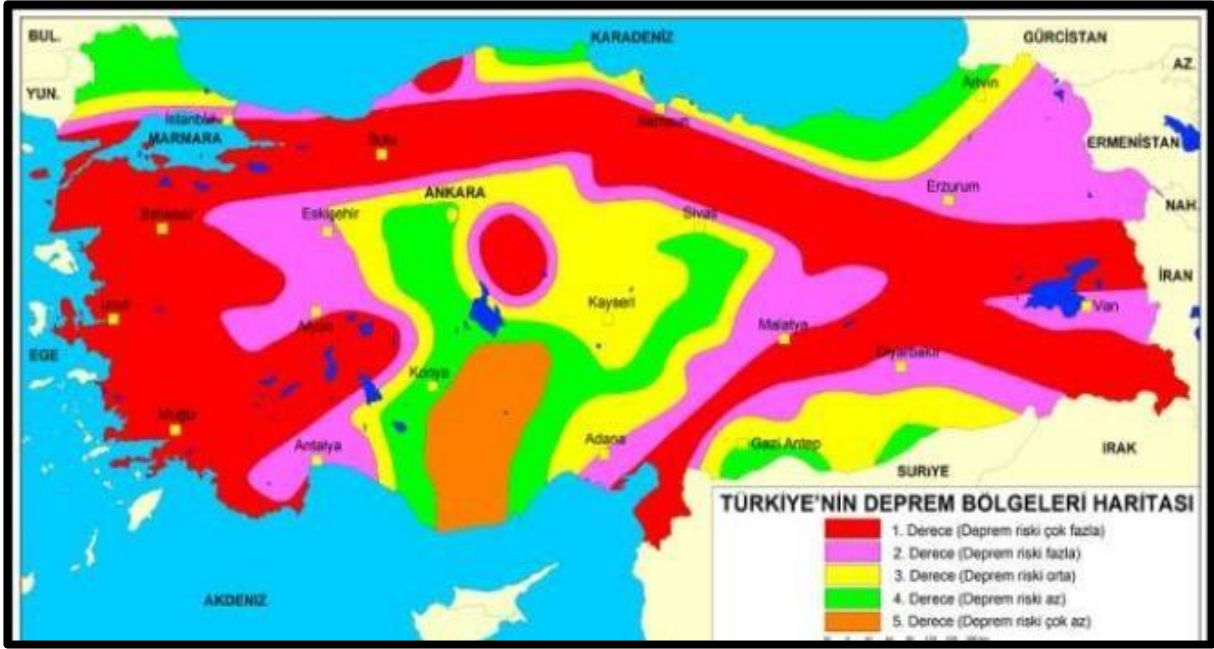
Akarsular: Mersin ilinin en büyük iki akarsuyu Göksu Irmağı ve Tarsus (Berdan) Çayı'dır. Bunun dışında Akdeniz'e dökülen çok sayıda irili ufaklı çay ve dere yer almaktadır. Bunlardan bazıları; Mersin'de: Mezitli Deresi, Tece Deresi, Müftü (Efrenk) Deresi, Deliçay Deresi; Anamur'da: Anamur Çayı, Sultan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

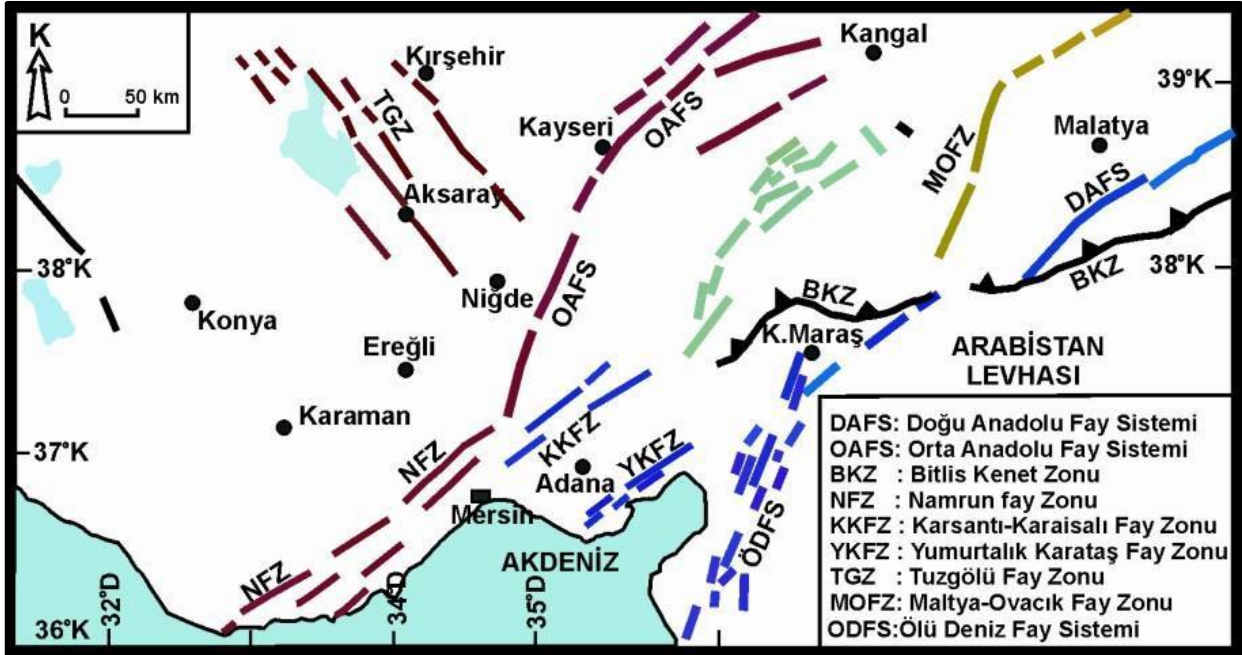
2.1.1. DEPREMSELLİK DURUMU

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

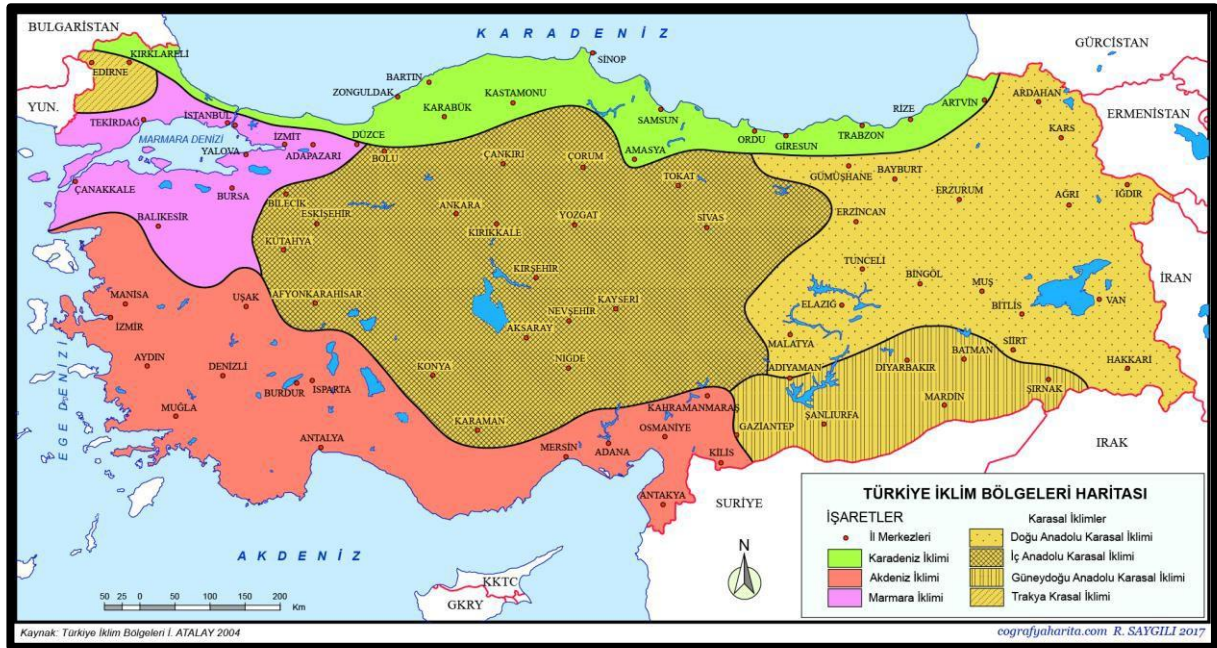
2.1.2. İKLİM

Mersin ili ve çevresinde yaygın olarak tipik Akdeniz ikliminin etkisi görülür. Akdeniz iklimi Türkiye’de Akdeniz, Ege, Güney Marmara ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinin batısında görülür. 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 kızılcamlar 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 kızılcam ormanları altında gelişen topraklardır. Toprak demir oksitçe 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 kızılcam 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 BÖLGENİN SICAKLIK DAĞILIMI

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.

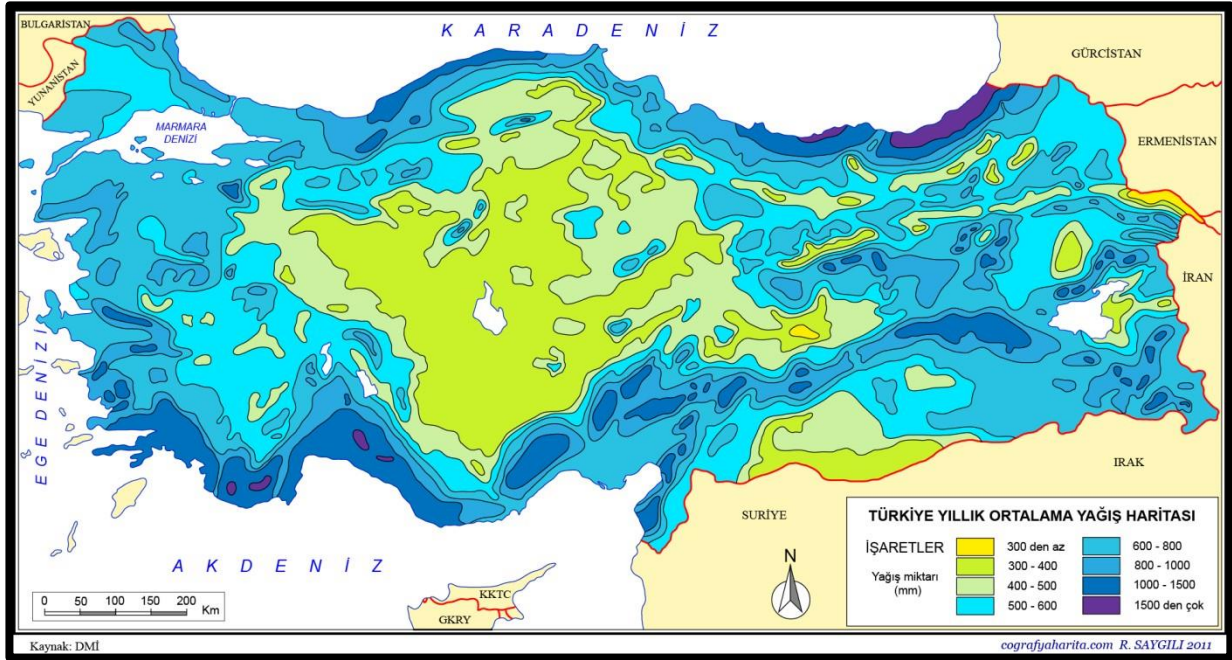


Harita 9: Türkiye Yıllık Sıcaklık Ortalaması Haritası

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

2.1.2.2 BÖLGENİN YAĞIŞ DAĞILIMI

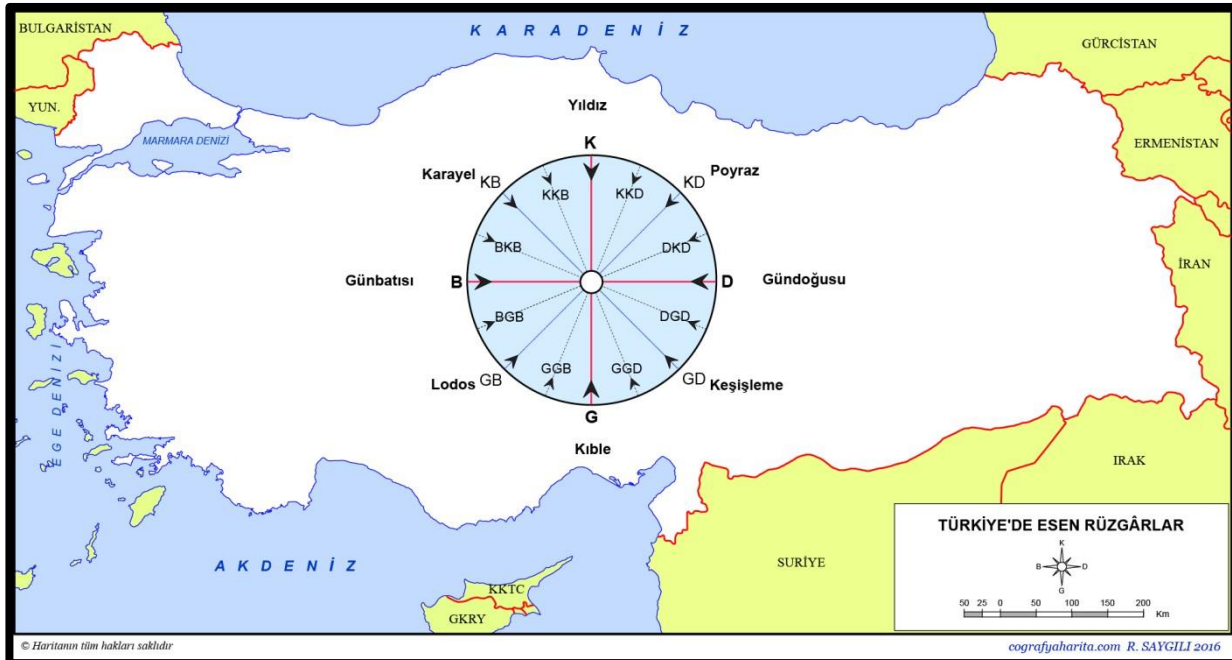
Akdeniz ikliminde yıllık ortalama yağış miktarı 600-1000 mm civarındadır. Yağışlar cephesel kökenlidir. Mersin kenti özelinde değerlendirildiğinde ortalama yağış miktarı 1930-2001 yılları arası dönemde 603 mm olarak hesaplanmıştır (Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü'nün verileri referans alındığında). 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.



Harita 10: Türkiye Yıllık Ortalama Yağış Haritası

2.1.2.3 BÖLGENİN RÜZGÂR DAĞILIMI

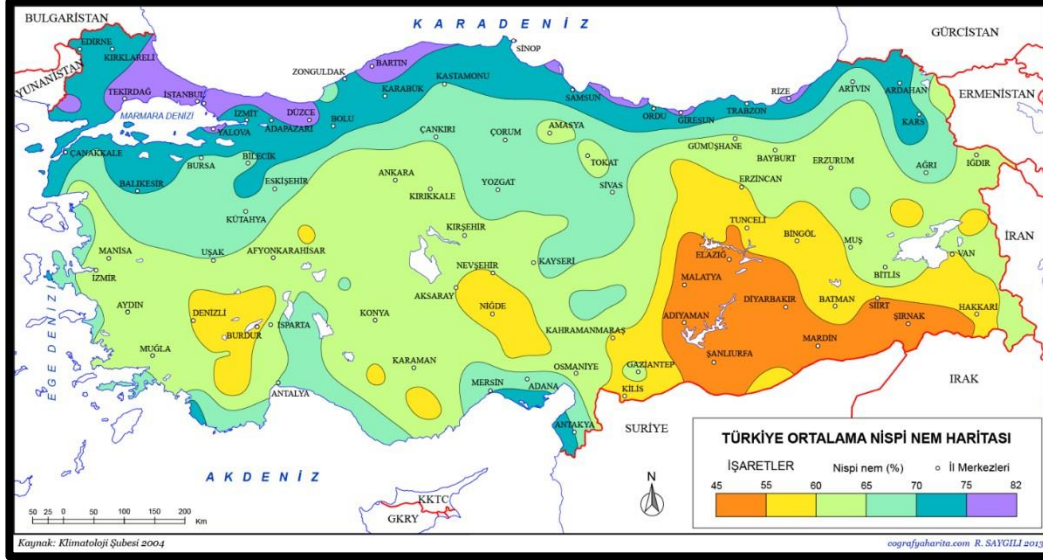
Kıyı bölgelerinde hâkim rüzgâr yönü güneybatı-batıdır. Kent içinde yıllık ortalama rüzgâr hızı 2,1 m/s olarak ölçülmüştür.



Harita 11: Türkiye Rüzgâr Dağılımı Haritası

2.1.2.4. BÖLGENİN NEM DAĞILIMI

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 Meclisi'nce 21.11.2022 tarih ve 620 sayılı kararı ile kabul edilen "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli ilçeleri 2. Etap 1. Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı",
- 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 Toroslar Serbest Bölge Bağlantı Yolu (151. Cadde) Doğusu 11. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve 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 380 hektarlık bir alanda batıda Serbest Bölge Bağlantı Yolu, doğuda Bekirde Mahallesi, güneyde hal kompleksi, kuzeyde Mersin-Adana Otoyolu ile sınırlı alanı kapsamaktadır.

Toroslar Serbest Bölge Bağlantı Yolu (151. Cadde) Doğusu 11. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı;

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

İle bir bütündür.

4.3. HEDEF

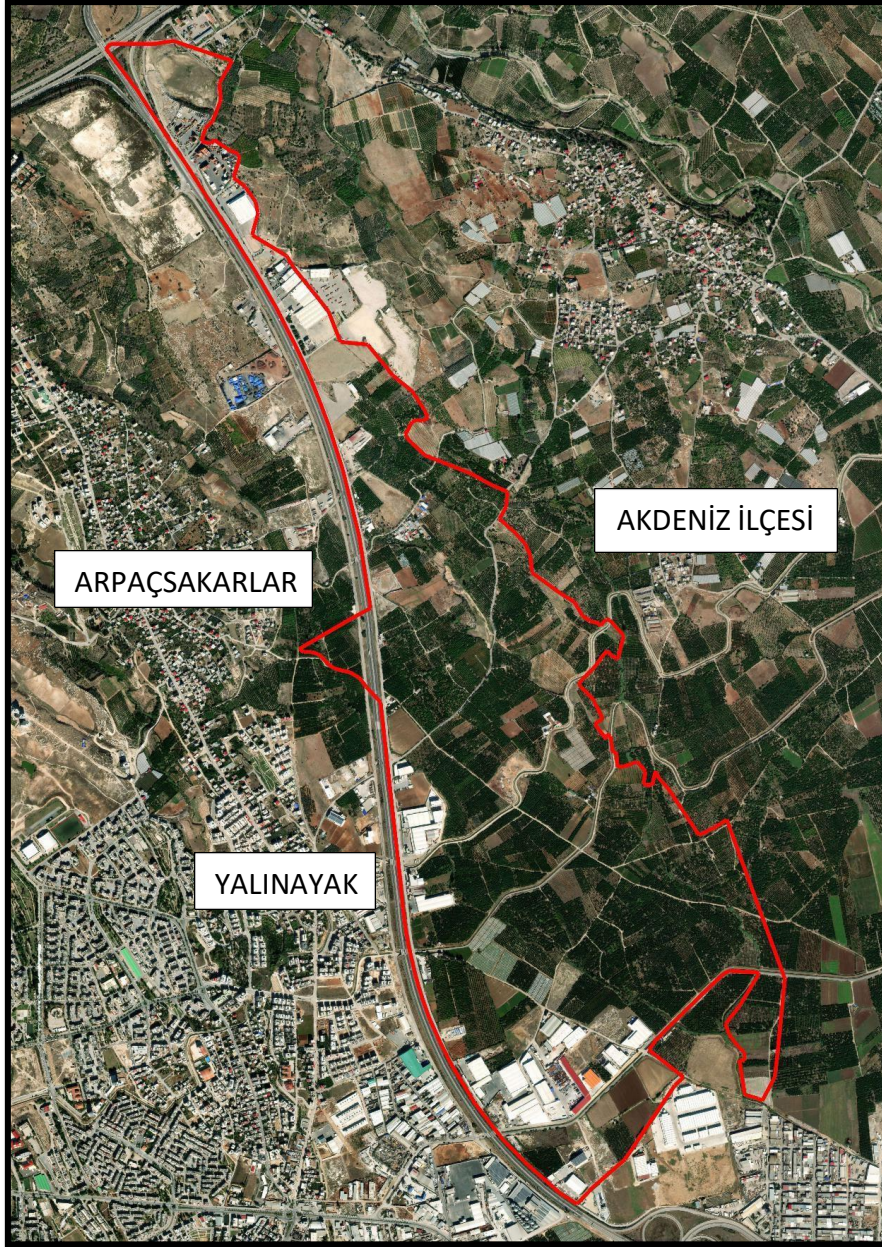
Planlama kapsamında;

- 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

Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 380 hektarlık bir alanda, batıda Serbest Bölge Bağlantı Yolu, doğuda Bekirde Mahallesi, güneyde hal kompleksi, kuzeyde Mersin-Adana Otoyolu ile sınırlı alanı kapsamaktadır.

Söz konusu planlama alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın 11. Etabını oluşturmaktadır.



Fotoğraf 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

6.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ADANA-MERSİN PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

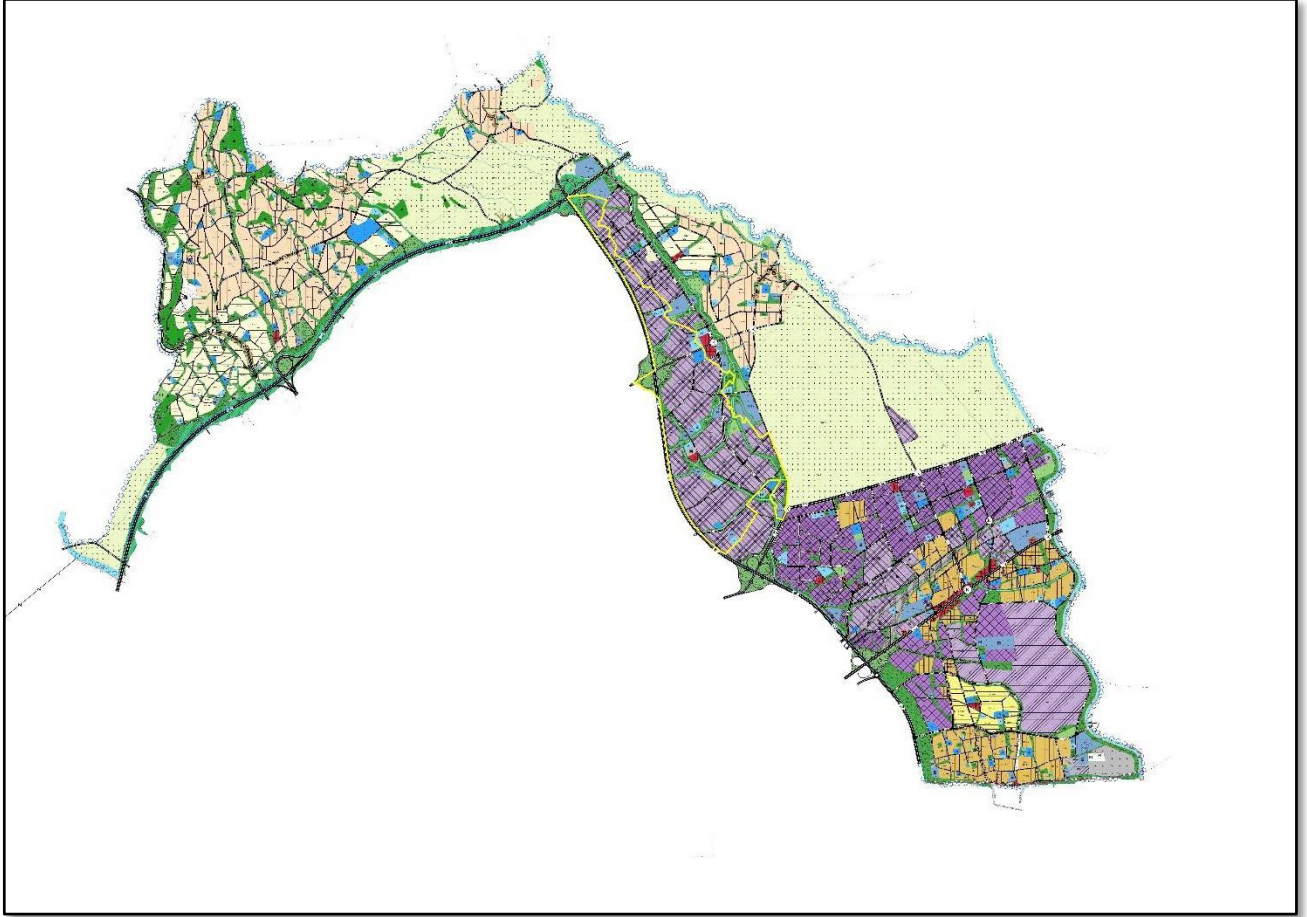
2009 yılından bugüne Mersin İli ile ilgili olarak iki adet üst ölçekli plan kurgulanmıştır. Bunlardan birincisi 03/09/2009 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığınca onaylanan “Mersin-Karaman 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Söz konusu plana “İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması-Düzyey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

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması Düzyey-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.

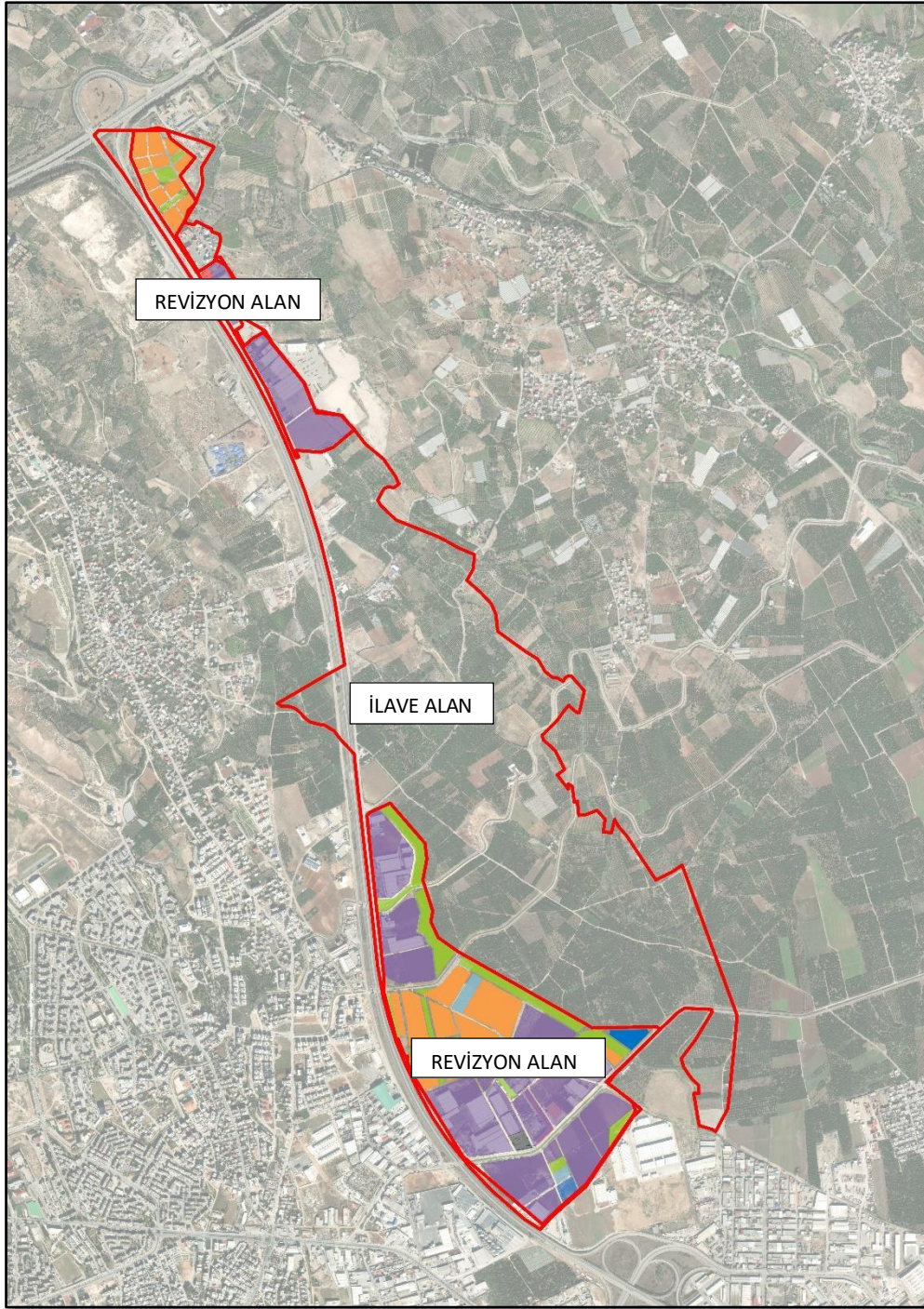
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

Mersin'in Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli ilçeleri sınırlarında bulunan planlama alanı, ilin doğusunda konumlanmaktadır. Yaklaşık 4.650 hektarlık alanı kapsayan 2. Etap 1. Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Serbest Bölge Yolu Bağlantı Yolu (151. Cadde) ile Deliçay arasında kalan bölge ile Dorukkent ve Camili yerleşimlerini kapsayan “Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli ilçeleri 2. Etap 1. Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı”, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri bütünüyle, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.03.2022 tarih ve 141 sayılı kararı ile onaylanmış ve askı süreçleri sonrasında 2022 yılı içerisinde kesinleşmiştir.



Şekil 1: Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı

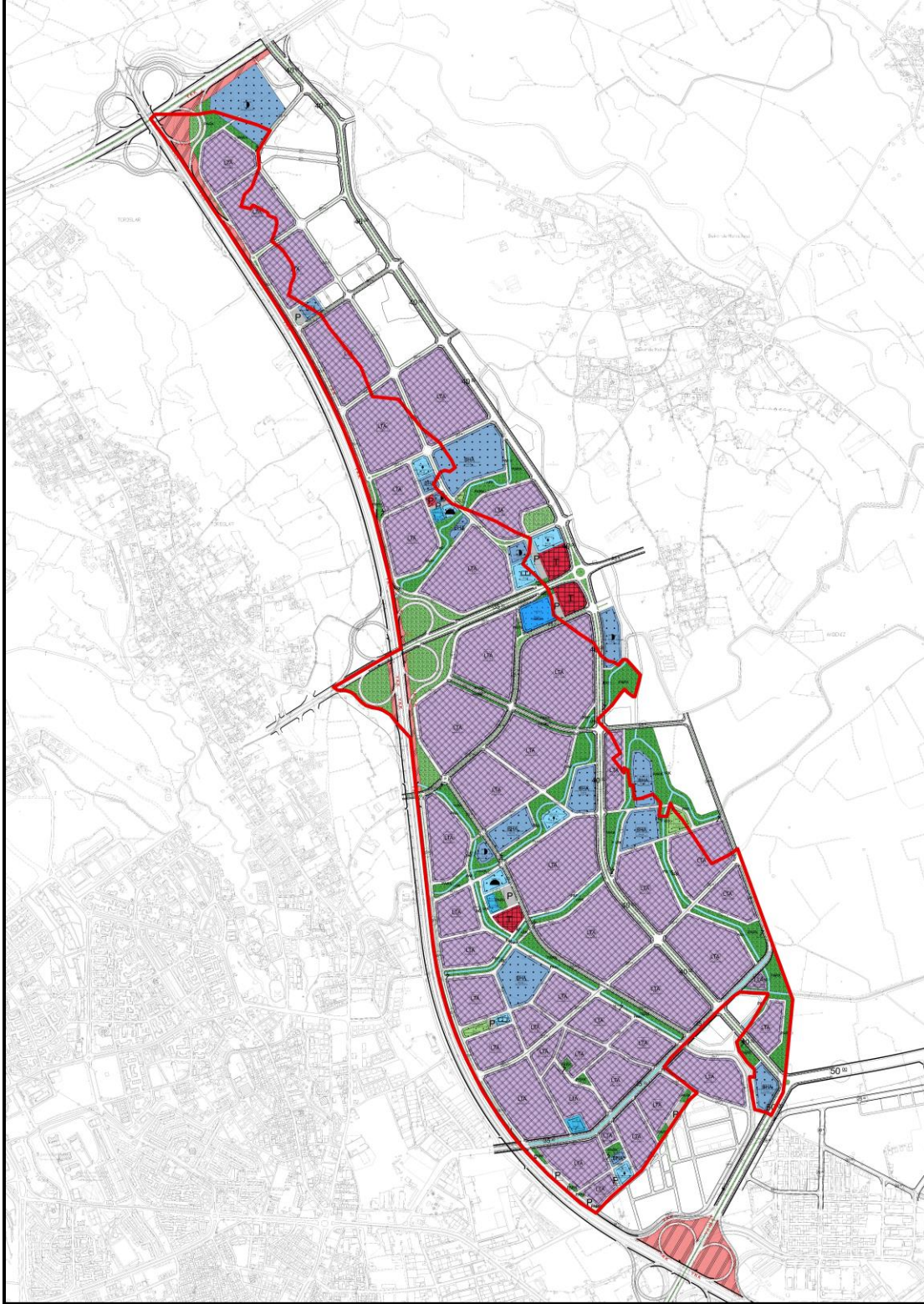
7. PLAN KARARLARI



Şekil 2: Mevcut Uygulama İmar Planı

Planlama alanının yaklaşık 255 hektarlık alanı ilave alan, yaklaşık 124 hektarlık kısmı ise revizyon alandan oluşmaktadır. İlave ve revizyon alanlar 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına göre planlanmıştır.

Yapılan analiz, sentez, değerlendirmeler ve üst ölçek plan kararları dikkate alınarak gerçekleştirilen plan çalışmaları doğrultusunda Toroslar 11. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.



Şekil 3: 11. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi

7.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

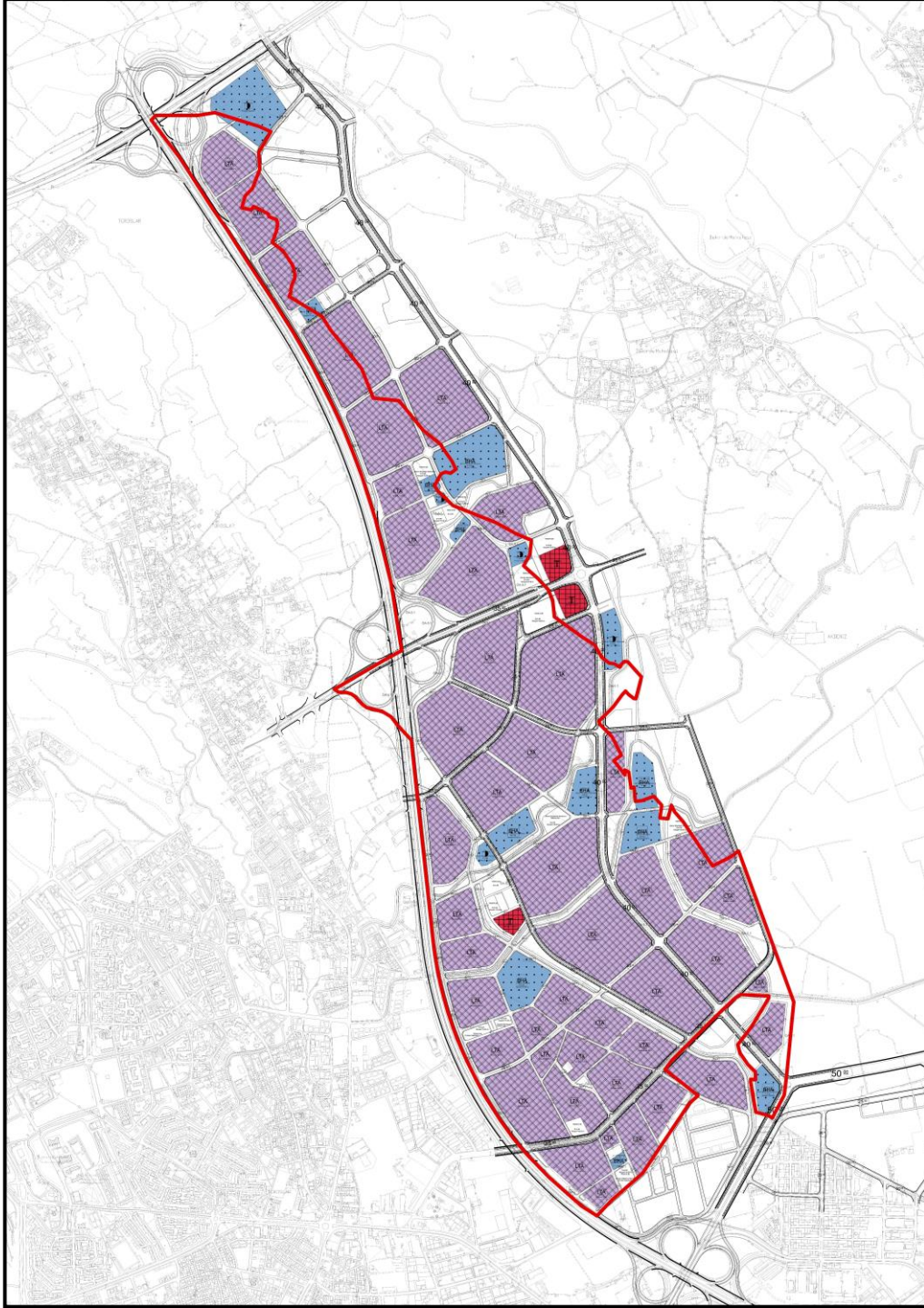
Planlama alanında yerleşme alanları içerisinde konut alanları, ticaret alanları, ticaret konut alanları, resmi kurum alanları, belediye hizmet alanları, eğitim tesisleri alanları, sağlık tesisleri alanları, sosyal tesis alanları, kültürel tesis alanları, cami, park, pasif yeşil alanlar, bisiklet parkı alanları ve trafo alanları bulunmaktadır. Planlama alanı fonksiyon dağılımları Tablo 1'de ayrıntılı olarak sunulmuştur.

NÜFUS		-		
PLANLAMA ALANI		377.58		
KULLANIM ADI		ADET	ORAN (%)	ALAN (HA)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET ALANI	1	0.28%	1.05
	BELEDİYE HİZMET ALANI	11	4.25%	16.10
	RESMİ KURUM ALANI	5	0.78%	2.94
	LOJİSTİK ALANI	44	57.91%	219.58
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	SOSYAL TESİS ALANI	3	0.58%	2.21
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	2	0.35%	1.34
	CAMI ALANI	2	0.34%	1.28
	AÇIK SPOR TESİSİ	2	0.35%	1.32
EĞİTİM ALANLARI	TEKNİK ÖĞRETİM	1	0.48%	1.81
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	62	6.83%	25.90
	PASİF YEŞİL	68	4.01%	15.22
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	YOLLAR		19.64%	74.48
	TRAFO ALANI	13	0.02%	0.08
	OTOPARK	10	0.42%	1.58
	BİSİKLET PARKI	1	0%	0.01
	SU YÜZEYİ	23	1.58%	6.00
	KARAYOLU KORUMA	13	1.76%	6.67
			100%	377.58

Tablo 1: Toroslar 11. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

7.1.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Kentsel çalışma alanları; Ticaret Alanı (T1), Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı ve Lojistik Alanı fonksiyonlarını kapsamaktadır. Planlama alanı içerisinde; 1.05 Ha Ticaret Alanı (0.28%), 16.10 Ha Belediye Hizmet Alanı (4.25%), 2.94 Ha Resmi Kurum Alanı (0.78%), 219.58 Ha Lojistik Tesis Alanı (57.91%) yer almaktadır.

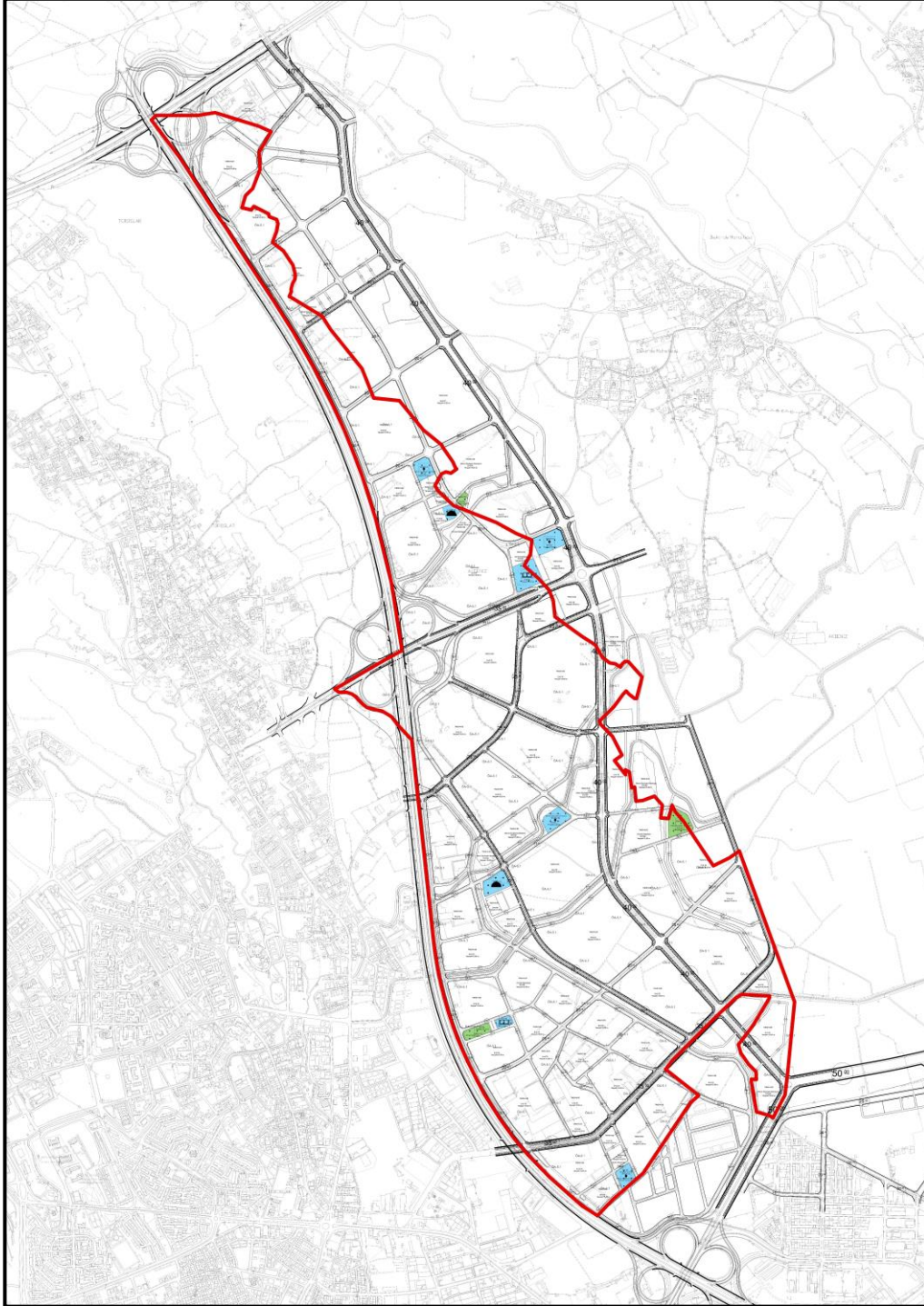


Şekil 4: Kentsel çalışma alanları; Ticaret Alanı (T1), Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı ve Lojistik Alanı fonksiyonlarını kapsamaktadır.

7.1.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Sosyal Altyapı Alanları; Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Cami Alanı ve Açık Spor Tesis Alanı fonksiyonlarını kapsamaktadır.

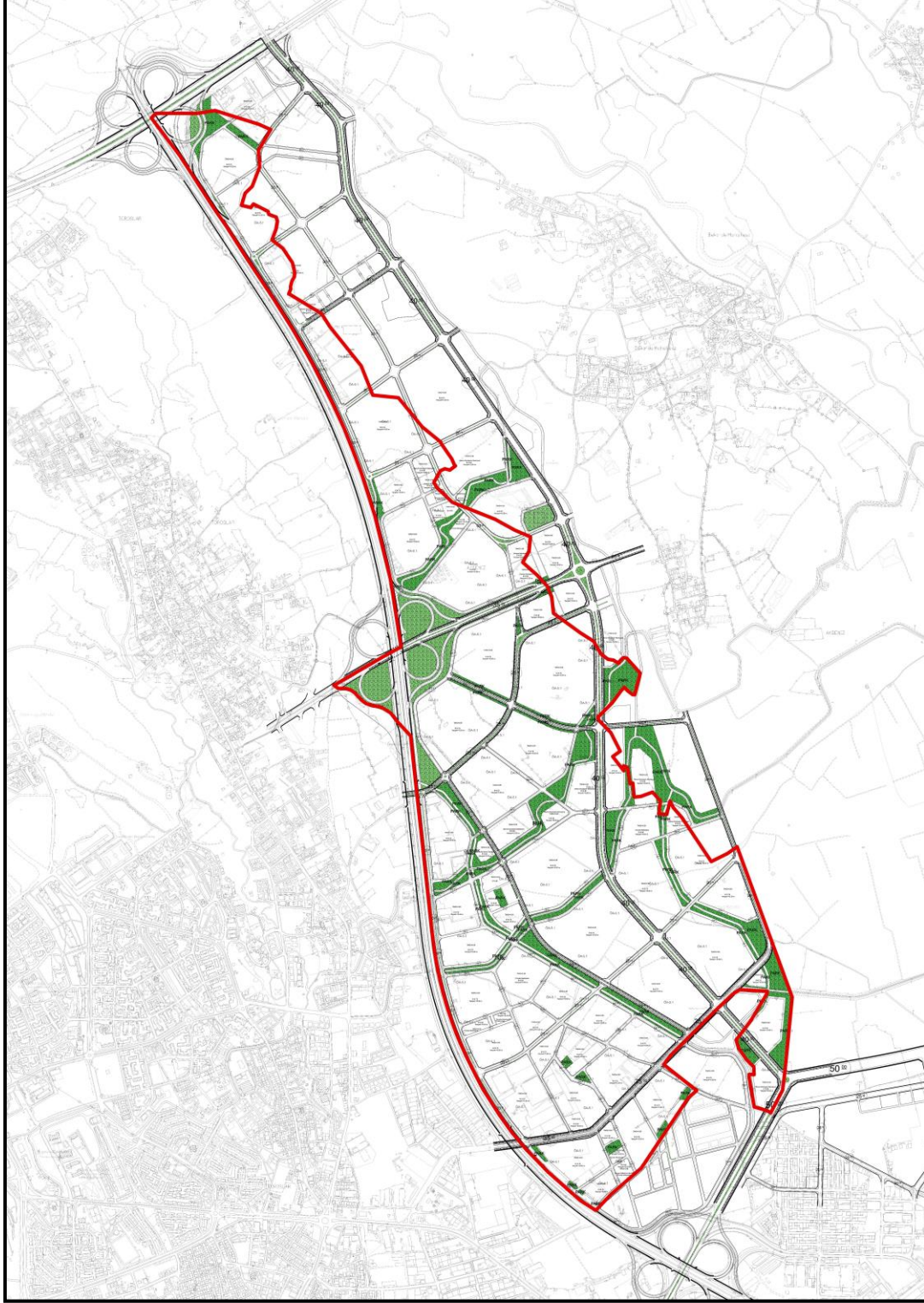
Planlama alanı içerisinde; 2.21 Ha Sosyal Tesis Alanı (0.58%), 1.34 Ha Kültürel Tesis Alanı (0.35%), 1.28 Ha Cami Alanı (0.34%), 1.32 Ha Açık Spor Tesis Alanı (0.35%) yer almaktadır.



Şekil 5: 11. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Cami Alanı ve Açık Spor Tesis Alanı

7.1.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

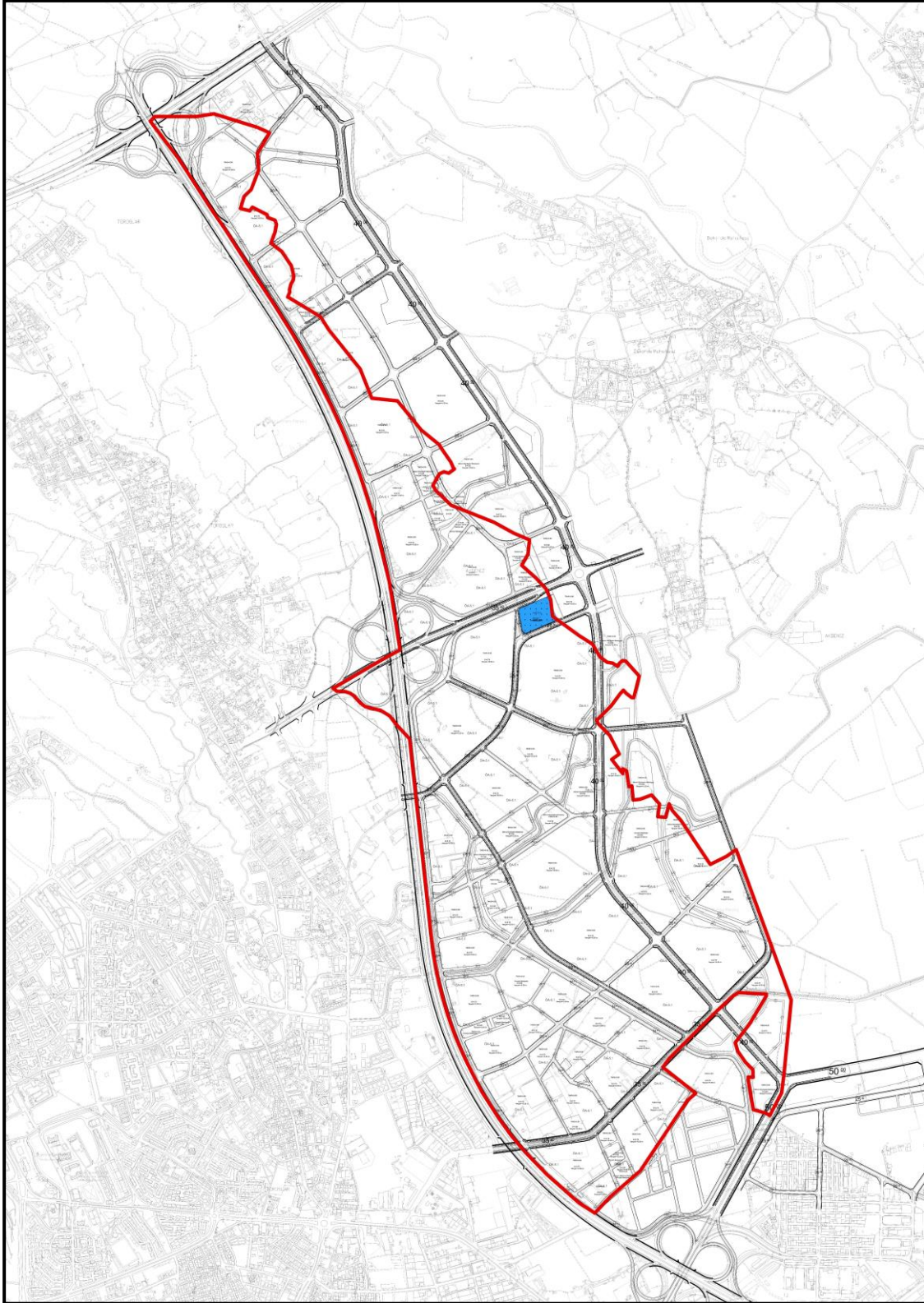
Açık ve Yeşil Alanları; Park Alanı ve Pasif Yeşil Alanı fonksiyonlarını kapsamaktadır. Planlama alanı içerisinde; 25.9 Ha Park Alanı (6.83%), 15.22 Ha Pasif Yeşil Alan (4.01%) yer almaktadır.



Şekil 6: 11. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Açık ve Yeşil Alanlar

7.1.4. EĞİTİM ALANLARI

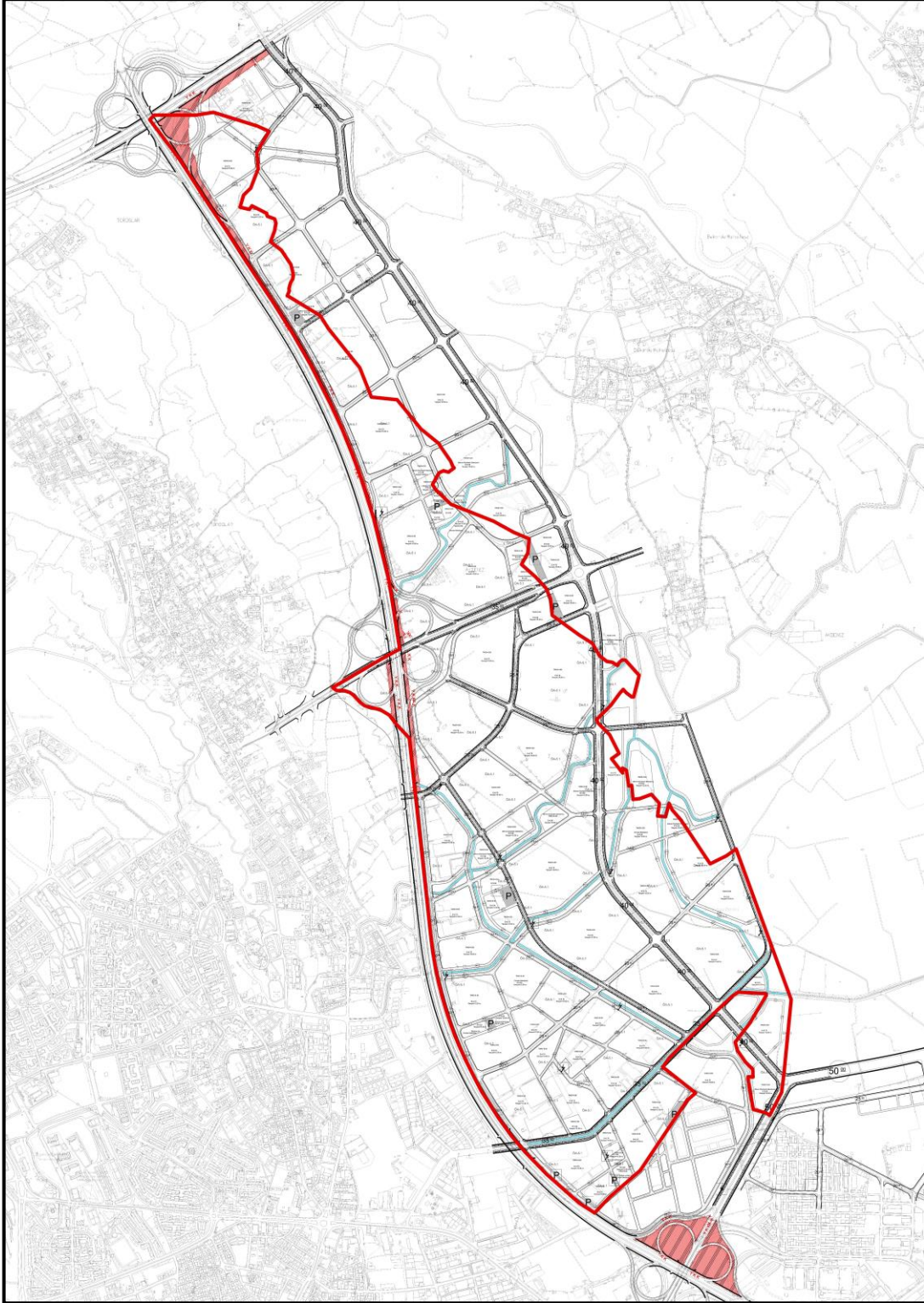
Planlama alanı içerisinde 1 adet 1.81 Ha Teknik Öğretim (0.48%) alanı yer almaktadır.



Şekil 7: 11. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Eğitim Alanları

7.1.5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Teknik altyapı alanları; Yolları, Bisiklet ve Genel Otopark Alanlarını, Trafo Alanı, Su Yüzeyi ve Karayolu Koruma alanını kapsamakta olup planlama alanı sınırları içerisinde toplam 88.82 ha'lık alanı (23.42%) kapsamaktadır.



Şekil 8: 11. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Teknik Altyapı Alanları

PLAN HÜKÜMLERİ

1. KAPSAM

1.1. PLANLAMA ALANI; SERBEST BÖLGE BAĞLANTI YOLU (151. CADDE) DOĞUSU ALANLARININ TAMAMINI KAPSAMAKTADIR. BATIDA SERBEST BÖLGE BAĞLANTI YOLU (151. CADDE), DOĞUDA BEKİRDE MAHALLESİ, GÜNEYDE HAL KOMPLEKSİ, KUZEYDE MERSİN-ADANA OTOYOLU İLE SINIRLI ALANI KAPSAMAKTADIR.

17.01.2025/105 MBB BMK

1.2. TOROSLAR 11.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;

- 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI,
- PLAN AÇIKLAMA RAPORU,
- PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2. 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.

3. GENEL HÜKÜMLER

3.1. 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.

3.2. PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA RESMİ GAZETENİN 14.07.2007 GÜN VE 26582 SAYISIYLA YAYINLANAN AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.3. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK OLAN TÜM YAPILARDA KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU İLE RESMİ GAZETE'NİN 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYISIYLA YAYIMLANAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

3.5. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.6. PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.7. 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.

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

3.9. 10.08.2005 TARİH VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.10. 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.

3.11. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE BU KANUNA DAYANILARA ÇIKARTILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.12. OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.13. 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜLÜĞE GİREN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.14. 31.05.2017 TARİH VE 30082 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜLÜĞE GİREN BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**3.15.** 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

4. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. PLANLAMA ALANINDA İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ TÜM PARSELLERDE, KANUNDA BELİRTİLEN İSTİNALAR HARIÇ 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA İSTİNADEN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. 18. MADDE UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

4.4. BÖLGELERİN ETAPLANMASI DURUMUNDA, 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.

4.5. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE KAZANILMIŞ HAKLAR GEÇERLİDİR. MEVCUT BİNALAR YIKILIP YENİDEN YAPILMADAN BU PLANDA BELİRLENEN YOĞUNLUK VE KAT YÜKSEKLİKLERİ KULLANILAMAZ.

4.6. PLANDA "TAŞKINA MARUZ ALAN" OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA "4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARIN YERLEŞİK ALAN İÇERİSİNDE KALMASI DURUMUNDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN DERE ISLAH ÇALIŞMALARI TAMAMLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

4.7. PLAN VE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI YERLERDE; YAPILAŞMANIN BİÇİMİ, ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, BELEDİYE UYGULAMA AŞAMASINDA; YOLA BAKAN İMAR ADASI CEPHESİ YOL İSTİKAMETİNE GÖRE DÜZGÜN BİR HAT TEŞKİL ETMEK, ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEK, İMAR PLANINDA GÖSTERİLMİŞ YOL GENİŞLİKLERİNİ DARALTMAMAK KAYDIYLA (+, - 2 METREYE KADAR) OLAN UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

17.01.2025/105 MBB BMK

4.8. 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.

4.9. YAPILARIN FARKLI OTURMALARDAN HASAR GÖRMEMESİ İÇİN; YAPILACAK İNŞAAT HAFRİYATINDAN SONRA TEMEL ÜNİFORM BİR ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMALIDIR. BU ALANLARDA BİNA YÜKLERİNİ ZEMİNE EŞİT OLARAK YAYACAK, FARKLI TAŞIMA GÜCÜ VE OTURMA RİSKLERİNİ AZALTACAK RADYE TEMEL TİPİNİN YAPI TEMELİ OLARAK SEÇİLMESİ UYGUNDUR.

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

4.11. 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.

4.12. 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.

4.13. 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 (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.

4.14. BU PLANA UYGUN OLARAK YAPILACAK YENİ PARSELASYON PLANLARINDA, DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) KAPSAMINDA KALAN VE MEVZUAT KAPSAMINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖREV VE YETKİSİNDE OLAN VEYA ŞEHRİN BÜTÜNÜNE HİZMET EDEN DONATI ALANLARI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELEDİYELERİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HEM İLÇE HEM DE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE YAPILABİLECEK SOSYAL, KÜLTÜREL, İDARİ VB. GİBİ KULLANIMLARI İÇEREN BELEDİYE HİZMET ALANLARI İLE SEMT SPOR ALANI, BELEDİYE KREŞ ALANI, PAZAR YERİ, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYON ALANI, MESİRE ALANI VB. ALANLARIN İMAR UYGULAMA SINIRI KAPSAMINDA HER BİR DONATININ TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK TAPU TESCİLİ İLÇE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE EŞİT ORANDA YAPILIR.

17.01.2025/105 MBB BMK

5. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

5.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.1.1. TİCARET ALANI

5.1.1.1. TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, 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.

5.1.1.2. BU ALANLARDA BÖLGE HALKININ İHTİYACINI KARŞILAMAK AMACIYLA 3.SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESELERDEN PERAKENDE SATIŞA YÖNELİK, BELEDİYECE UYGUN GÖRÜLEN YERLERDE GIDA İMALATHANESİ YAPILABİLİR.

5.1.1.3. BU ALANLARDA YER ALDIĞI YAPI ADASINDA VEYA ÇEVRESİNDE VERİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

5.1.1.4. BU ALANLARDA UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARINA UYGUN MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.1.1.5. BU ALANLARDA TAKS:0.50'DİR.

5.1.2. LOJİSTİK TESİS ALANI

5.1.2.1. KARA, DEMİR, DENİZ VE HAVA YOLLARIYLA TAŞIMACILIK FAALİYETLERİNE YÖNELİK TÜM DEPOLAMA, DAĞITIM VE DESTEK HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ ALANLARDIR. BU ALANLARDA; KONTEYNER ALANLARI, ANTREPO VE DEPO, YÜKLEME VE BOŞALTMA GİBİ TÜM



LOJİSTİK VE TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ ÖZEL VE KAMUYA AİT KURULUŞLARIN YÖNETİM BİRİMLERİ İLE KONAKLAMAYI DA İÇEREN LOJİSTİK FAALİYETLERİ DESTEKLEYİCİ HİZMETLER YER ALABİLİR.

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

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

5.1.2.4. EMSAL E=0.75, TAKS:0.75 TAKS:0.60, YENÇOK: 18.50 M. YENÇOK: 15.50 M. UYGULANIR.

17.01.2025/105 MBB BMK

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

5.1.3. BELEDİYE HİZMET ALANI

5.1.3.1. 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 MERKEZLERİ, SPOR MERKEZLERİ, AİLE YAŞAM MERKEZİ, MESLEK EDİNDİRME MERKEZİ, GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE ARGE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

5.1.3.2. BU ALANLAR AÇIK, KAPALI VEYA YERALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

5.1.3.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.

5.1.3.4. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

17.01.2025/105 MBB BMK

5.1.4. RESMİ KURUM ALANI

5.1.4.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ 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.

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

5.1.4.3. BU PLANA UYGUN OLARAK YAPILACAK YENİ PARSELASYON PLANLARINDA, DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) KAPSAMINDA KALAN VE MEVZUAT KAPSAMINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖREV VE YETKİSİNDE OLAN VEYA ŞEHRİN BÜTÜNÜNE HİZMET EDEN DONATI ALANLARI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELEDİYELERİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HEM İLÇE HEM DE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE YAPILABİLECEK SOSYAL, KÜLTÜREL, İDARİ VB. GİBİ KULLANIMLARI İÇEREN BELEDİYE HİZMET ALANLARI İLE SEMT SPOR ALANI, BELEDİYE KREŞ ALANI, PAZAR YERİ, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYON ALANI, MESİRE ALANI VB. ALANLARIN İMAR UYGULAMA SINIRI KAPSAMINDA HER BİR DONATININ TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK TAPU TESCİLİ İLÇE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE EŞİT ORANDA YAPILIR.

17.01.2025/105 MBB BMK

5.1.4.4. İMAR PLANINDA RESMİ KURUM ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

5.1.4.5. RESMİ KURUM ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.

5.1.4.6. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

17.01.2025/105 MBB BMK

6. KORUNACAK ALANLAR

6.1. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

6.1.1. TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

6.1.1.1. PLANDA TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN (TNKA) OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA 5403 SAYILI “TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE” UYULACAKTIR.

6.1.1.2. BU ALANLARDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA “TARIM ARAZİ SINIFLARI BELİRLENDİKTEN SONRA AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6.1.1.3. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ; BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİ OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²’Yİ GEÇEMEZ. E (EMSAL)= 0,20’DİR.

6.1.1.4. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ VE DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ; ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DÂHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²’Yİ GEÇEMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E(EMSAL)= 0,10’DUR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DÂHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²’Yİ GEÇEMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E(EMSAL)= 0,10’DUR.

6.1.1.5. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E(EMSAL)= 0.30’DUR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPININ İNŞAAT ALANI 150 M²’Yİ GEÇEMEZ. BU YAPILAR, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ EMSALE DÂHİLDİR. BU ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, HAYVANCILIK TESİSİ (KÜÇÜKBAŞ, BÜYÜKBAŞ VE KANATLI HAYVAN YETİŞTİRME AMAÇLI YAPILAR) YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.

6.1.1.6. TARIM ARAZİLERİNDE ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMASI DURUMUNDA SERA YAPILARI EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

7. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

7.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

7.1.1. 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 İÇİN ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

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

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

7.1.4. İMAR PLANINDA EĞİTİM TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

7.1.5. PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ. EĞİTİM TESİS ALANLARINDA MAKSİMUM TAKS:0.50 UYGULANIR.

7.1.6. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

17.01.2025/105 MBB BMK

7.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

7.2.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

7.2.1.1. 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 ALANLARDIR.

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

7.2.1.3. İMAR PLANINDA SAĞLIK TESİSLERİ ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA; PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

7.2.1.4. SAĞLIK TESİS ALANLARINDA MAKSİMUM TAKS:0.50 UYGULANIR.

7.2.1.5. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

17.01.2025/105 MBB BMK

7.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

7.3.1. SOSYAL TESİS ALANI

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

7.3.1.2. İMAR PLANINDA SOSYAL TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA; PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

7.3.1.3. SOSYAL TESİS ALANLARINDA MAKSİMUM TAKS:0.50 UYGULANIR.

7.3.1.4. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

17.01.2025/105 MBB BMK

7.3.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI

7.3.2.1. KÜLTÜREL TESİS ALANI: TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA, TEKNİK EĞİTİM MERKEZLERİ, BİLGİ- BECERİ-MESLEK EDİNDİRME KURSLARI VB. GİBİ EĞİTİM YAPILARI BELEDİYE İDARİ BİRİM ŞUBELERİ, MUHTARLIK GİBİ YÖNETİMSEL YAPILAR, NİKÂH DAİRESİ, AŞEVLERİ GİBİ SOSYAL YARDIM BİRİMLERİ, KONUK EVİ VB. GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

7.3.2.2. İMAR PLANINDA KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA; PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

7.3.2.3. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA MAKSİMUM TAKS:0.50 UYGULANIR.

7.3.2.4. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

17.01.2025/105 MBB BMK

7.3.3. AÇIK SPOR ALANI

7.3.3.1. SPOR VE OYUN İHTİYACININ KARŞILANDIĞI, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

7.3.3.2. BU ALANLARDA; TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, KAT İRTİFAKI VE KAT

MÜLKİYETİNE KONU EDİLMEKSİZİN VE SPOR TESİSİ ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

7.3.3.3. AÇIK VEYA TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

7.3.3.4. İMAR PLANINDA AÇIK SPOR TESİSİ OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA; PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ. EMSAL DEĞERİ E=0.20 VE MAKSİMUM TAKS=0.50 OLMAK ÜZERE YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK:15.50 M. OLARAK UYGULANIR.

17.01.2025/105 MBB BMK

7.4. İBADET ALANLARI

7.4.1. CAMİ ALANI

7.4.1.1. 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.

7.4.1.2. 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, GAYRİ SİHHİ 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.

7.4.1.3. BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

7.4.1.4. İBADET ALANLARINDA MAKSİMUM TAKS: 0.50 UYGULANIR.

17.01.2025/105 MBB BMK

7.4.1.5. YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

8. AÇIK YEŞİL ALANLAR

8.1. PARK ALANLARI

8.1.1. 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.

17.01.2025/105 MBB BMK

8.1.2. BU ALANLARDA; MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALONARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZEERE, 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.

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

8.2. MEZARLIK ALANI

8.2.1. CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İŞLEMLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASILHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, TUVALET İLE OTOPARK DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

8.2.2. 19.01.2010 TARİH VE 27467 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK” İLE BELEDİYE MEZARLIKLARI NİZAMNAMESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANI

9.1. 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 OTOPARK KULLANIMLARINA VERİLEN GENEL İSİMDİR.

9.2. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA EMSAL (E): 0.604 0.90’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.

17.01.2025/105 MBB BMK

9.3 YOLLAR

9.3.1. 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.

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

17.01.2025/105 MBB BMK

9.4. BİSİKLET YOLLARI

9.4.1. 15 METRE’LİK YOLLARDA 3METRE 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.

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

10. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

10.1. E.N.H (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

10.2. TRAFİKO ALANI

10.2.1. 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.



10.3. REGÜLATÖR ALANI

10.3.1. ŞEHİR İÇİ BASINÇ DÜŞÜRME VE ÖLÇÜM İSTASYONLARI İLE VANA ODALARININ YAPILDIĞI ALANLARDIR.

10.4. GENEL OTOPARK ALANLARI

- 10.4.1. KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE AÇIK VEYİ KAPALI OTOPARK OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR.

10.5. DİĞER HUSUSLAR

- 10.5.1. PLANIN UYGULANMASI VE HER TÜRLÜ HAFRIYATLAR İŞLEMİ SIRASINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

17.01.2025/105 MBB BMK