

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.04.2022 tarih ve 204 sayılı kararı ile onaylanan UİP-33632016 Plan İşlem Numaralı (PİN) planın ekidir.

MERSİN

TOROSLAR BELEDİYESİ



MERSİN – TOROSLAR

9. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON

UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

Toroslar Belediye Meclisi'nin 06.07.2021 tarih ve 113 sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.04.2022 tarih ve 204 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın TADİL PLAN AÇIKLAMA RAPORU'dur.

NİSAN 2022

MERSİN



MERSİN TOROSLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
PLANIN İSMİ	MERSİN TOROSLAR 9. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	
PLAN AÇIKLAMA RAPORU		
Planlama Ekibi	Adı Soyadı Unvanı	İmza
Plan Müellifi	Nermin ÖZDEMİR A Grubu Şehir Plancısı	

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	10
2.1. FİZİKSEL YAPI.....	10
3. YASAL DAYANAK	19
4. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE HEDEFİ	20
4.1. AMAÇ	20
4.2. KAPSAM.....	20
4.3. HEDEF	21
5. PLANLAMA ALANI	22
5.1. MEVCUT PLAN VE ALAN KULLANIM DURUMU	24
5.1.1. ULAŞIM KADEMELENMESİ	26
5.1.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	27
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	34
6.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ADANA-MERSİN ÇEVRE DÜZENİ PLANI	34
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI.....	34
7. PLAN KARARLARI	37
7.1. NÜFUS	39
7.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	40
8. PLAN HÜKÜMLERİ	57

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1.1. Mersin İli Uydu Görüntüsü	6
Fotoğraf 1.2: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı	9
Fotoğraf 5.1: Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü	23

Harita Listesi

Harita 1.1: Mersin İlinin Ülke İçindeki Konumu	5
Harita 1.2: Toroslar İlçesi'nin Mersin İli İçerisindeki Konumu	7
Harita 1.3: Toroslar İlçe Haritası.....	8
Harita 2.1: Türkiye Jeomorfoloji Haritası	10
Harita 2.2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası.....	12
Harita 2.3: Mersin ve Yakın Yöresinde Yer Alan Aktif Fay Sistemleri	13
Harita 2.4: Mersin ve Yakın Yöresinde Önemli Faylar ve Son Yüzyıl İçerisindeki Deprem Odaklarının (kırmızı ve sarı daireler) Dağılımları	14
Harita 2.5: Türkiye İklim Bölgeleri Haritası	15
Harita 2.6: Türkiye Yıllık Sıcaklık Ortalaması Haritası	16
Harita 2.7: Türkiye Yıllık Ortalama Yağış Haritası	17
Harita 2.8: Türkiye Rüzgâr Dağılımı Haritası.....	17
Harita 2.9: Türkiye Ortalama Nispi Nem Haritası	18
Harita 6.1. 1/5000 Ölçekli İlave ve Nazım İmar Planı	35
Harita 6.2. Efrenk (Müftü Vadisi) Planlama Alanı 1.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı .	36
Harita 7.1. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	38

Şekiller Listesi

Şekil 5.1. Planlama Alanı Mevcut Plan Durumu	25
Şekil 5.2: Ulaşım Ağı	26
Şekil 5.3: Yerleşik Konut Alanları – Konut Ticaret Alanları	27
Şekil 5.4: Belediye Hizmet Alanları	28
Şekil 5.5: Resmi Kurum Alanları	29
Şekil 5.6: İbadet Alanları - Sosyal Tesis Alanları	30
Şekil 5.7: Eğitim Tesis Alanları - Kültürel Tesis Alanları	31
Şekil 5.8: Park Alanları, Spor Alanları, Ağaçlandırılacak Alanlar	33
Şekil 7.1. Konut Alanları.....	41
Şekil 7.2. Ticaret Alanları	42
Şekil 7.3. Konut Ticaret Alanları	43
Şekil 7.4. Ticaret+Turizm+Konut Alanları	44
Şekil 7.5. Akaryakıt ve Servis İstasyonları	45
Şekil 7.6. Belediye Hizmet Alanları.....	46
Şekil 7.7. Resmi Kurum Alanı	47



Şekil 7.8. Pazar Alanları.....	48
Şekil 7.9. Eğitim Tesisleri Alanları.....	49
Şekil 7.10. Sağlık Tesisleri Alanları.....	50
Şekil 7.11. Sosyal Tesis-Spor Tesis Alanları	51
Şekil 7.12. İbadet Alanları.....	52
Şekil 7.13. Açık ve Yeşil Alanlar.....	53
Şekil 7.14. Kentsel Teknik Altyapı-Enerji Üretim Dağıtım ve Depolama Alanları	54
Şekil 7.15. Ulaşım Kademelenmesi	56

Tablo Listesi

Tablo 5.1. Planlama Alanı Mevcut Alan Kullanımı.....	24
Tablo 7.1. Planlama Alanı Arazi Kullanımı.....	37
Tablo 7.2: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2035 Yılı Hedef Nüfusları	39
Tablo 7.3: İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu	39

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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



Harita 1.1: Mersin İlinin Ülke İçindeki Konumu

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

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

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

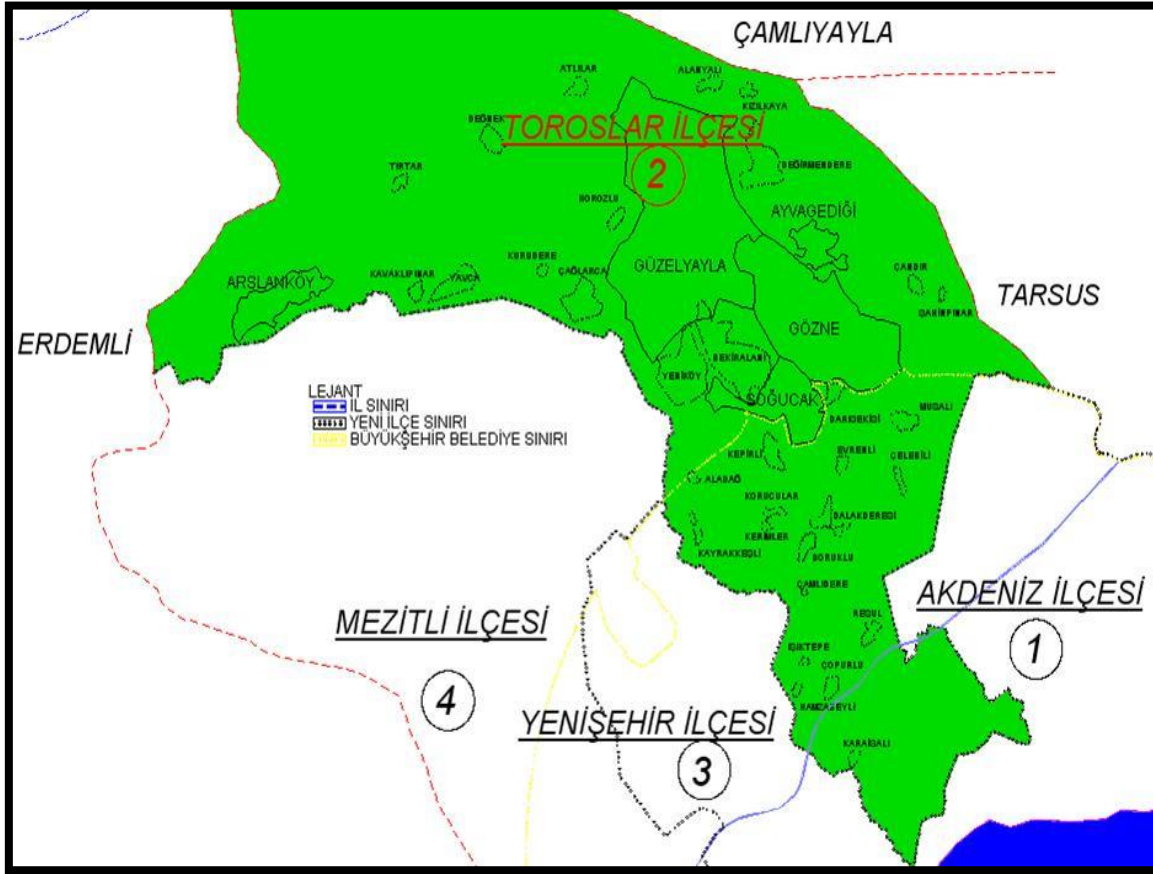


Fotoğraf 1.1. Mersin İli Uydu Görüntüsü

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



Harita 1.2: Toroslar İlçesi'nin Mersin İli İçerisindeki Konumu



Harita 1.3: 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 Müftü Deresi, doğuda Akbelen Bulvarı, güneyde Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı, kuzeyde 4. Çevreyolu ve çevresini kapsayan alan içerisinde yer almakta olup, alan çevresinde bulunan kentsel alan kullanımları itibari ile planlamaya konu edilen bölge önemli bir konuma sahiptir.

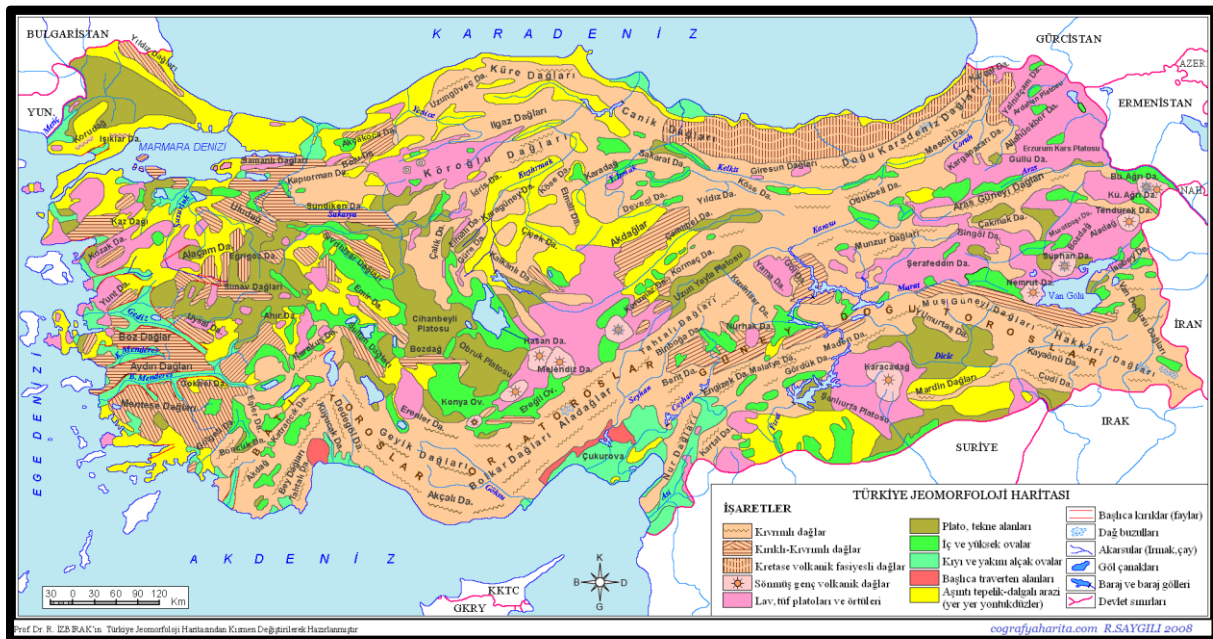


Fotoğraf 1.2: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

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



Harita 2.1: Türkiye Jeomorfoloji Haritası

Dağlar: Orta Toros dağları Mersin ilini İç Anadolu Bölgesinden ayırmaktadır. Mersin il sınırları içinde kalan en yüksek kesim Bolkar Dağları'ndaki Medetsiz Tepesi'dir (3585 m.). Kuzeydoğudan, kuzeybatıya ve güneye doğru yükseklikler azalmaktadır. Bolkar Dağları'ndan batıya doğru, Kümpet Dağı (2473 m.), Elmadağı (2160 m.), Alamusu Dağı (2013 m.), Büyük Eğri Dağı (2025 m.), Kızıldağ (2260 m.), Naldöken Dağı (1754 m.), Kabaklı Dağı (1675 m.) önemli yükseltilerdir. Ayrıca Karaziyaret Dağı, Tol Dağı, 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, Fındıkpınarı, Soğucak, Bekiralanı, Mihrican, Ayvagediği ve Güzelyayla Tarsus: Namrun (Çamlıyayla), Gülek ve Sebil; Erdemli: Sorgun, Küçük Sorgun, Toros, Küçükfindıklı ve Güzelloluk; Silifke: Balandız, Uzuncaburç, Gökbelen ve Kırobası; Anamur: Abanoz, Kaş ve Beşoluk; Bozyazı: Elmagözü ve Kozağaç; Gülnar: Bardat, Tersakan ve Bolyaran; Mut: Kozlar, Çivi, Dağpazarı, Söğütözü ve Sertavul Yaylası'dır.

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

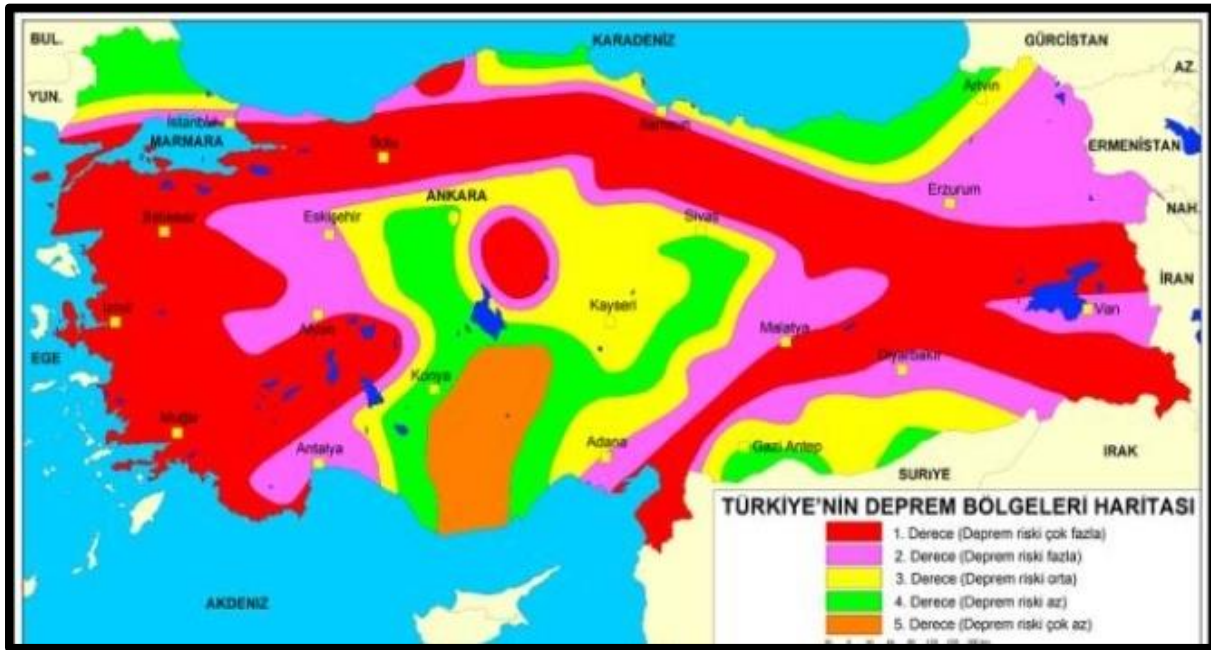
Akarsular: Mersin ilinin en büyük iki akarsuyu Göksu Irmağı ve Tarsus (Berdan) Çayı'dır. Bunun dışında Akdeniz'e dökülen çok sayıda irili ufaklı çay ve dere yer almaktadır. Bunlardan bazıları; Mersin'de: Mezitli Deresi, Tece Deresi, Müftü (Efrenk) Deresi, Deliçay Deresi; Anamur'da: Anamur Çayı, Sultan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

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

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

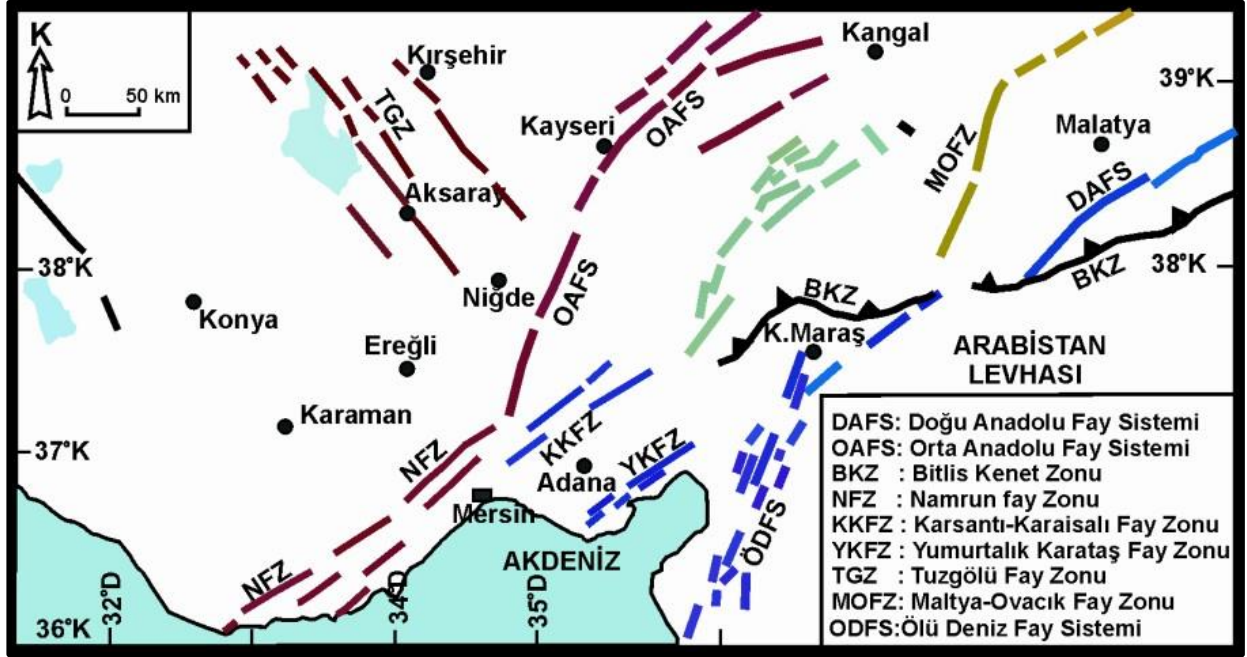
Depremsellik Durumu

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



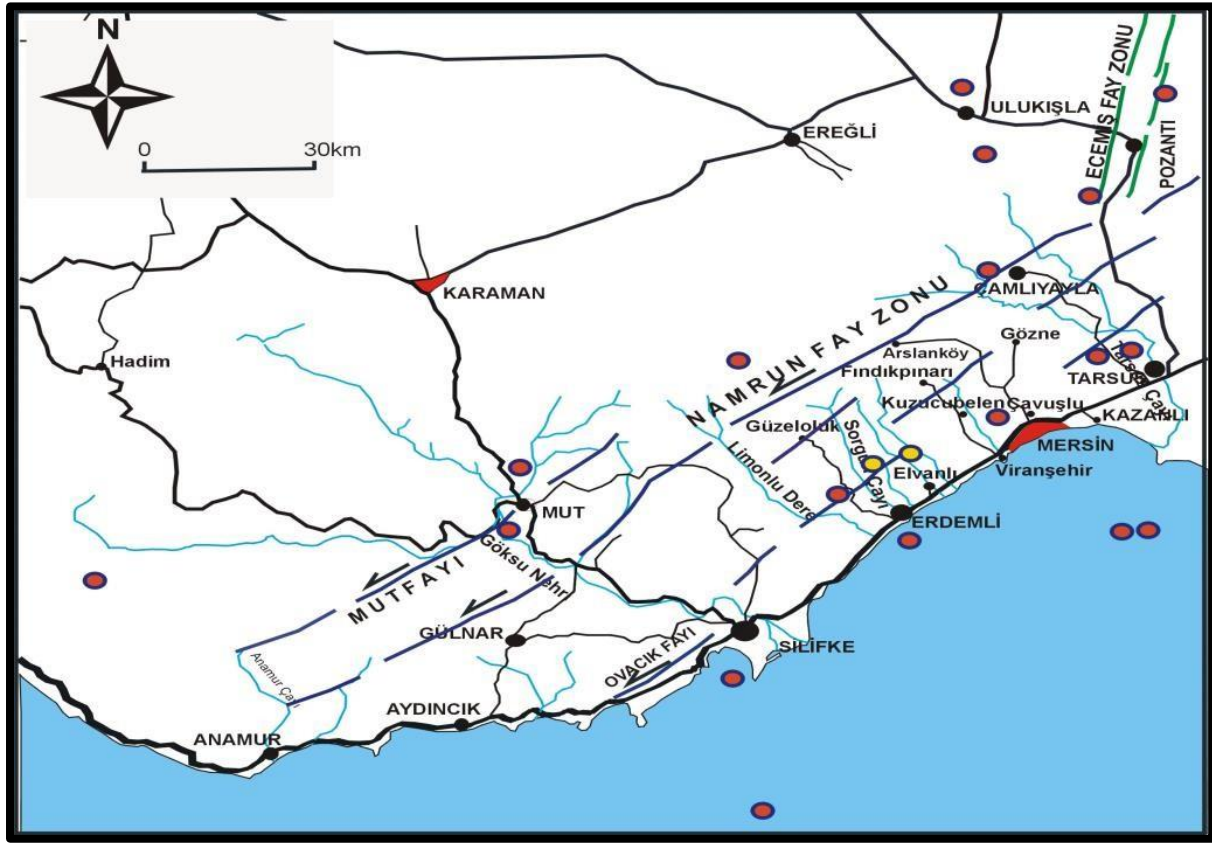
Harita 2.2: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası

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



Harita 2.3: 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 2.4: 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.

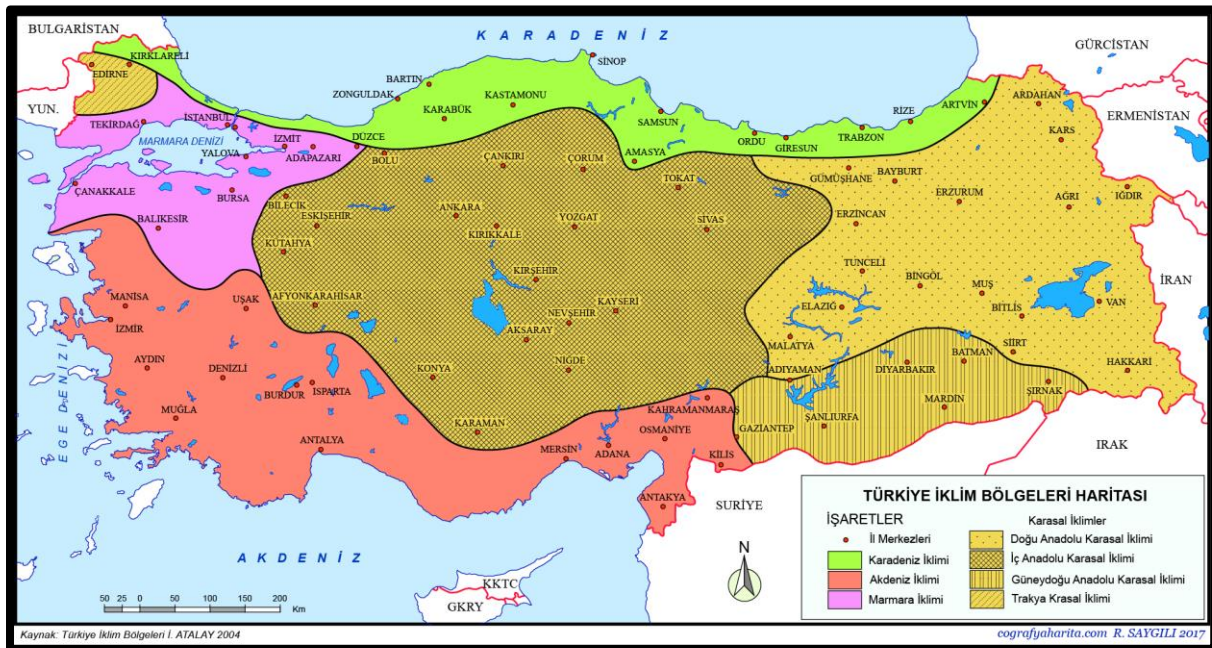
İklim

Mersin ili ve çevresinde yaygın olarak tipik Akdeniz ikliminin etkisi görülür. Akdeniz iklimi Türkiye’de Akdeniz, Ege, Güney Marmara ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinin batısında 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 kızılçamlar ve bunların tahrip edilmesiyle ortaya çıkan makilerdir. Daima yeşil yapraklı olan makiler yaz kuraklığına karşı dayanıklı bitkilerdir. Başlıca maki türleri; defne, kocayemiş, zakkum, zeytin, keçiboynuzu, lavanta, kekik, kermez meşesidir. Akdeniz iklimi toprak tipi, Terra Rosa topraklardır. Kalkerli araziler üzerinde maki ve kızılçam ormanları altında gelişen topraklardır. Toprak demiroksitce zengin olduğu için kırmızı renkli topraklarda denir.

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

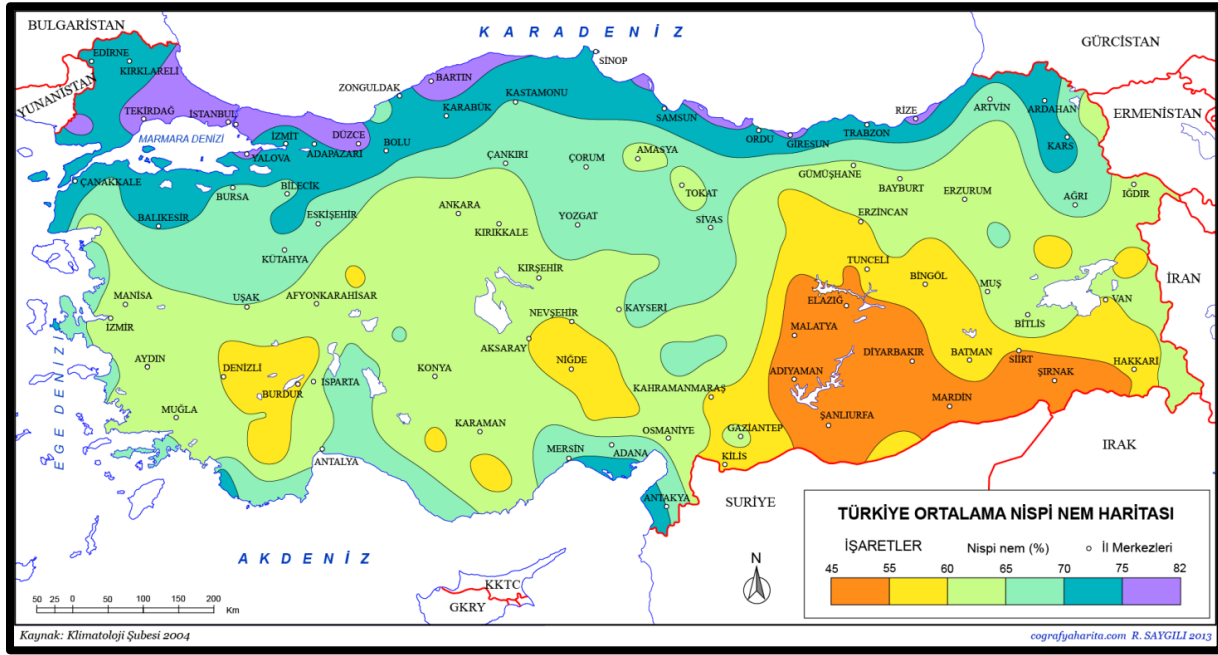
Planlama alanı Toroslar İlçesi'nin kentsel nüfusunun bulunduğu alanda yer almaktadır. Dolayısıyla iklim verileri Mersin merkezde ölçülen değerler ile paralel verilere sahiptir.



Harita 2.5: Türkiye İklim Bölgeleri Haritası

2.1.1.4. Bölgenin Nem Dağılımı

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



Harita 2.9: Türkiye Ortalama Nispi Nem Haritası



3. YASAL DAYANAK

Bu plan;

Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı "644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 03.04.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanan ve askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesinin ardından 19.07.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanıp kesinleşen "Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri", Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile kabul edilen "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı", Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri, 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 (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yapılma amacı şu şekildedir:

2035 yılı hedef alınarak bölgenin sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma-kullanma dengesini sağlamaya yönelik; ülke ve bölge kalkınma politikalarını, gelişim eğilimleri ile sektörel hedefleri de göz önünde bulundurularak, planlama bölgesi içerisinde sürdürülebilir bir çevrenin oluşturulması, hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin engellenmesi, parçacık planlama kaynaklı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin ve yönetiminin sağlanması, ekonomik gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde sosyal, ekonomik, kültürel ve mekânsal gelişmenin yönlendirilmesidir. Ayrıca bu plan kapsamı dâhilinde, arazi kullanımını, 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 315 hektarlık bir alanda batıda Müftü Deresi, Doğuda Akbelen Bulvarı, güneyde Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı, kuzeyde 4. Çevreyolu ve çevresini kapsamaktadır. (Planlama Alanı; Hüseyin Okan Merzeci Mahallesi, Karaisalı Mahallesi, Mustafa Kemal Mahallesi ve Portakal Mahallesi Kapsamaktadır.)

Toroslar 9. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı;

- 1/1000 ölçekli Plan Paftaları,
 - Plan Açıklama Raporu,
 - Plan Notları,
- ile bir bütündür.

4.3. HEDEF

Planlama kapsamında;

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



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

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

5. PLANLAMA ALANI

Bu plan,

Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 315 hektarlık bir alanda batıda Müftü Deresi, doğuda Akbelen Bulvarı, güneyde Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı, kuzeyde 4. Çevreyolu ve çevresini kapsamaktadır.

Söz konusu planlama alanı Toroslar İlçesi'nin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın 9. Etabını oluşturmaktadır.



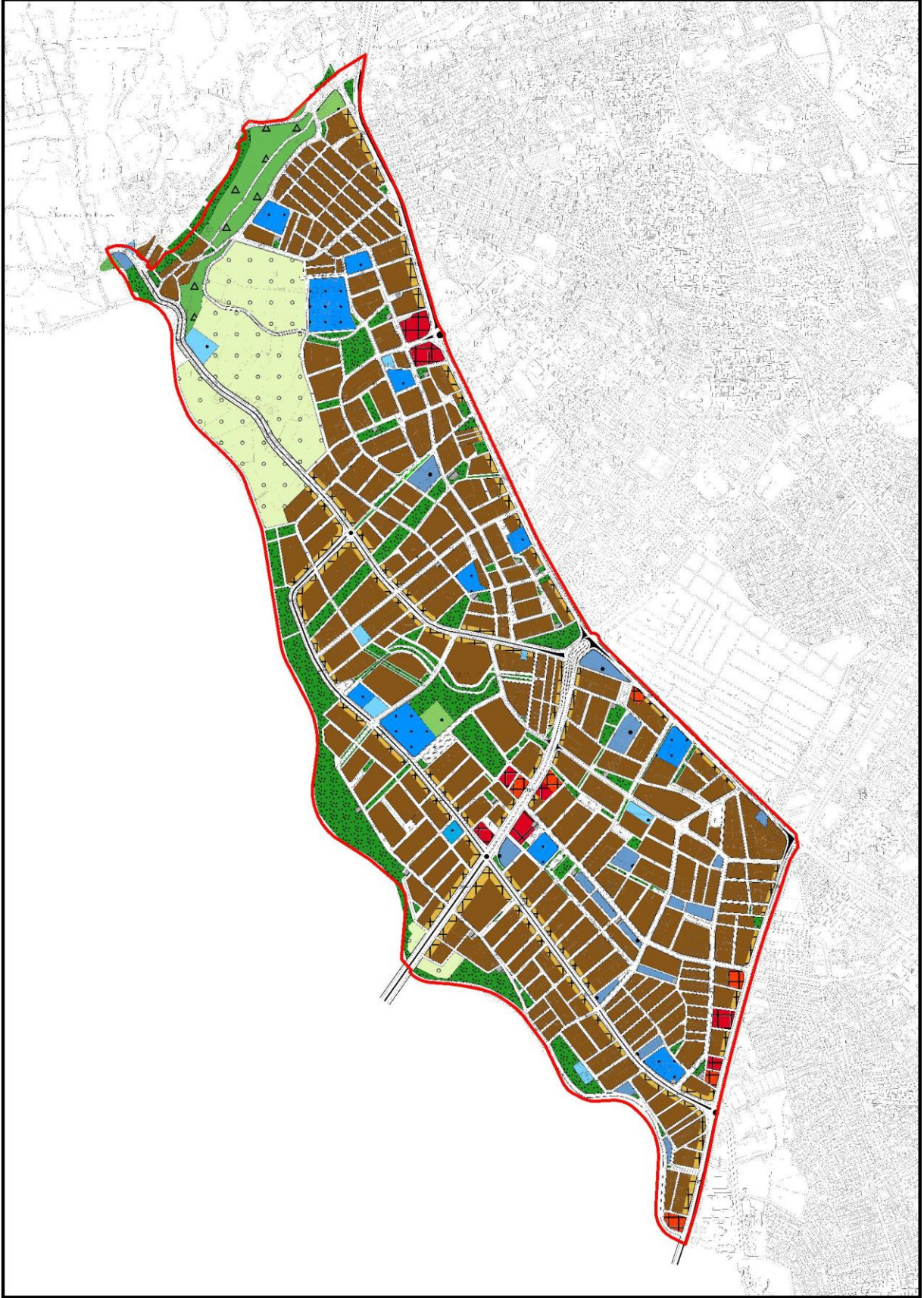
Fotoğraf 5.1: Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

5.1. MEVCUT PLAN VE ALAN KULLANIM DURUMU

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

9.Etap Alan Dağılımı			
KULLANIM	ALAN(HA)	ORAN (%)	M ² /KİŞİ
BHA	1.831688	0.58%	0.423839086
Konut	125.92677	40.03%	29.13852527
Park	21.593697	6.86%	4.996622131
Trafo Alanı	0.846595	0.27%	0.195895835
Sağlık Tesisi	0.296409	0.09%	0.068586855
İlkokul Alanı	4.551077	1.45%	1.053085632
Ortaokul Alanı	4.793899	1.52%	1.109272851
Resmi Kurum	3.866219	1.23%	0.894614545
Bakım Akaryakıt	1.497955	0.48%	0.346615733
Ticaret	2.645634	0.84%	0.612180184
Pazar Alanı	0.513091	0.16%	0.118725471
Ağaçlandırılacak	3.348526	1.06%	0.774824205
Konut Ticaret	12.165547	3.87%	2.815017798
Tarımsal Alan	26.155634	8.31%	6.052220687
Sosyal Tesis	1.006685	0.32%	0.23293948
Açık Spor Tesisi	1.195294	0.38%	0.276582211
Cami	0.660472	0.21%	0.152828347
Kültürel Tesis	0.322714	0.10%	0.074673638
Yol	101.39603	32.23%	
Toplam	314.613936	100	

Tablo 5.1. Planlama Alanı Mevcut Alan Kullanımı



Şekil 5.1. Planlama Alanı Mevcut Plan Durumu

5.1.1. ULAŞIM KADEMELENMESİ

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



Şekil 5.2: Ulaşım Ağı

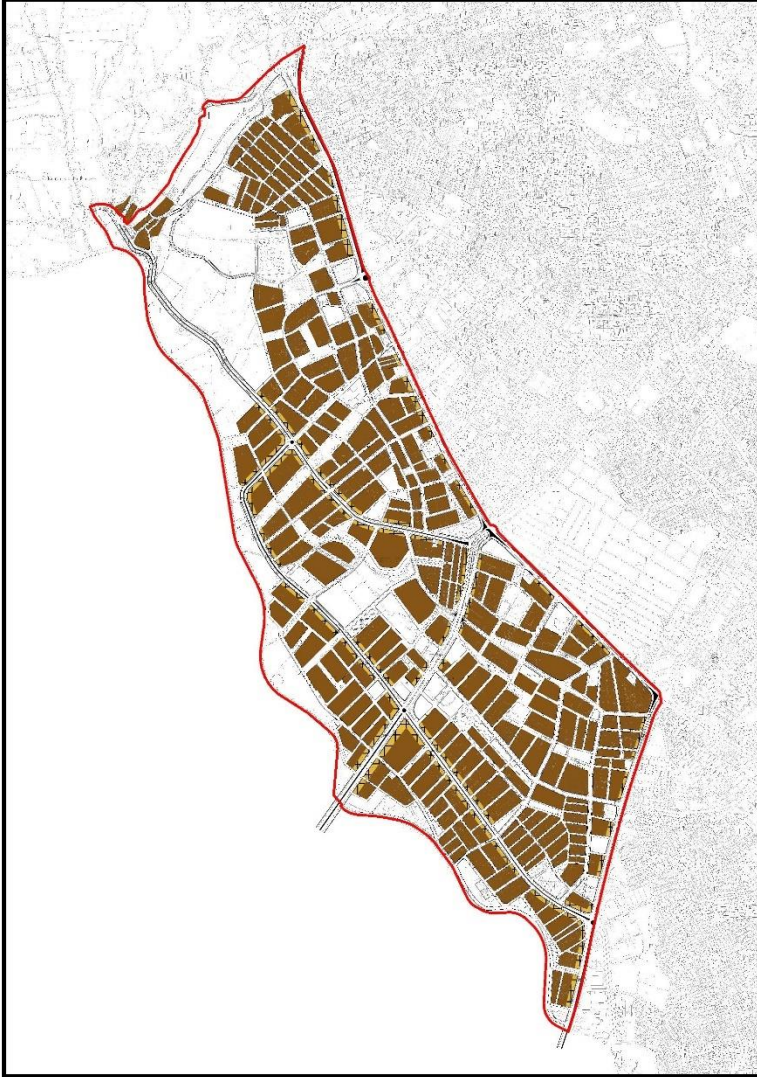
5.1.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Konut Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde 125,93 hektar yerleşik konut alanı bulunmaktadır. Yerleşik konut alanları, planlama alanının %40,03'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen konut alanı ise 29,1 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.3 de belirtilmiştir.

Konut + Ticaret Alanları

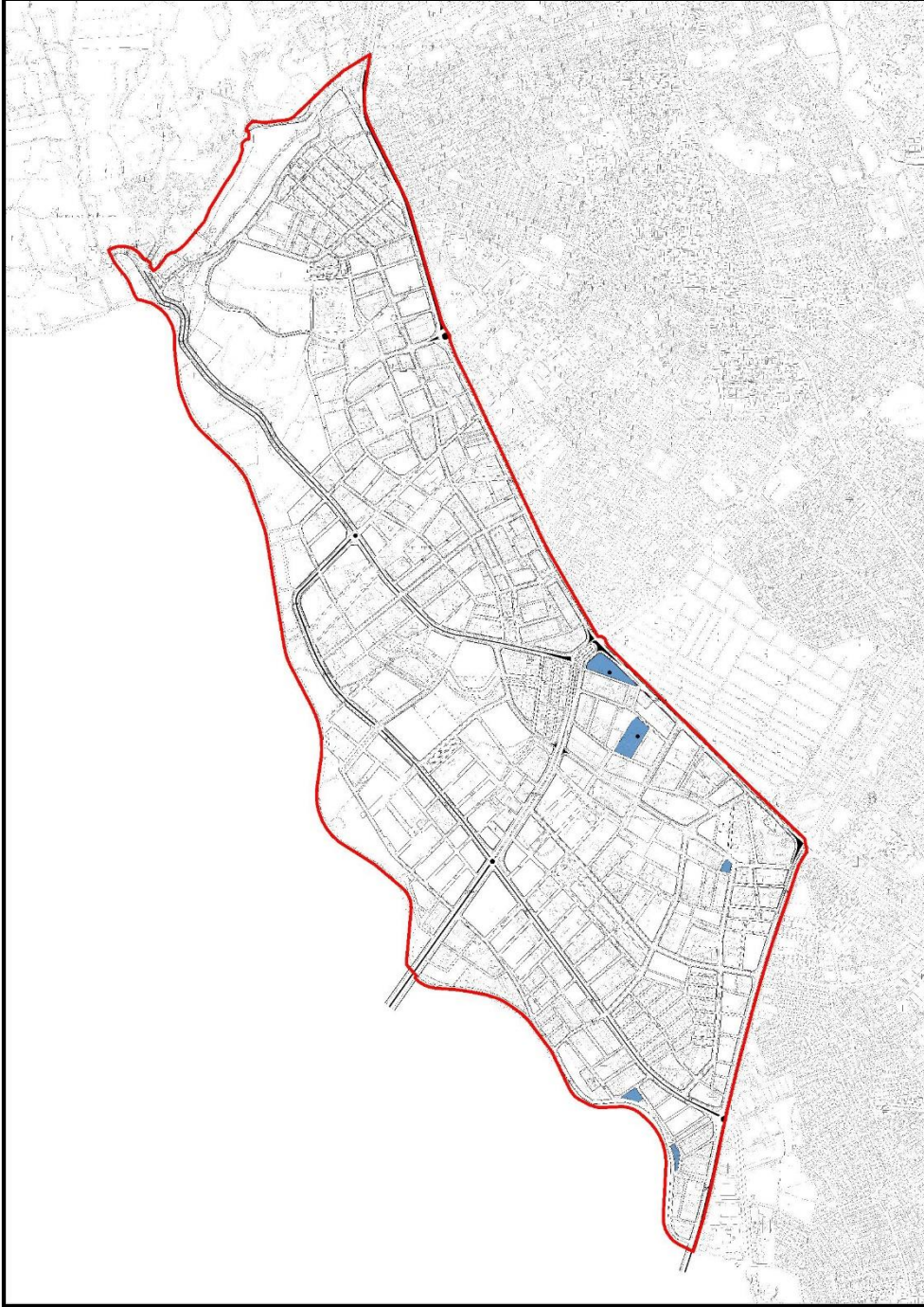
Planlama alanı sınırları içerisinde 12,16 hektar Konut + Ticaret Alanı bulunmaktadır. Konut+ Ticaret alanları, planlama alanının %3,87'sini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Konut+ Ticaret alanı ise 2,81 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.3 de belirtilmiştir.



Şekil 5.3: Yerleşik Konut Alanları – Konut Ticaret Alanları

Belediye Hizmet Alanları

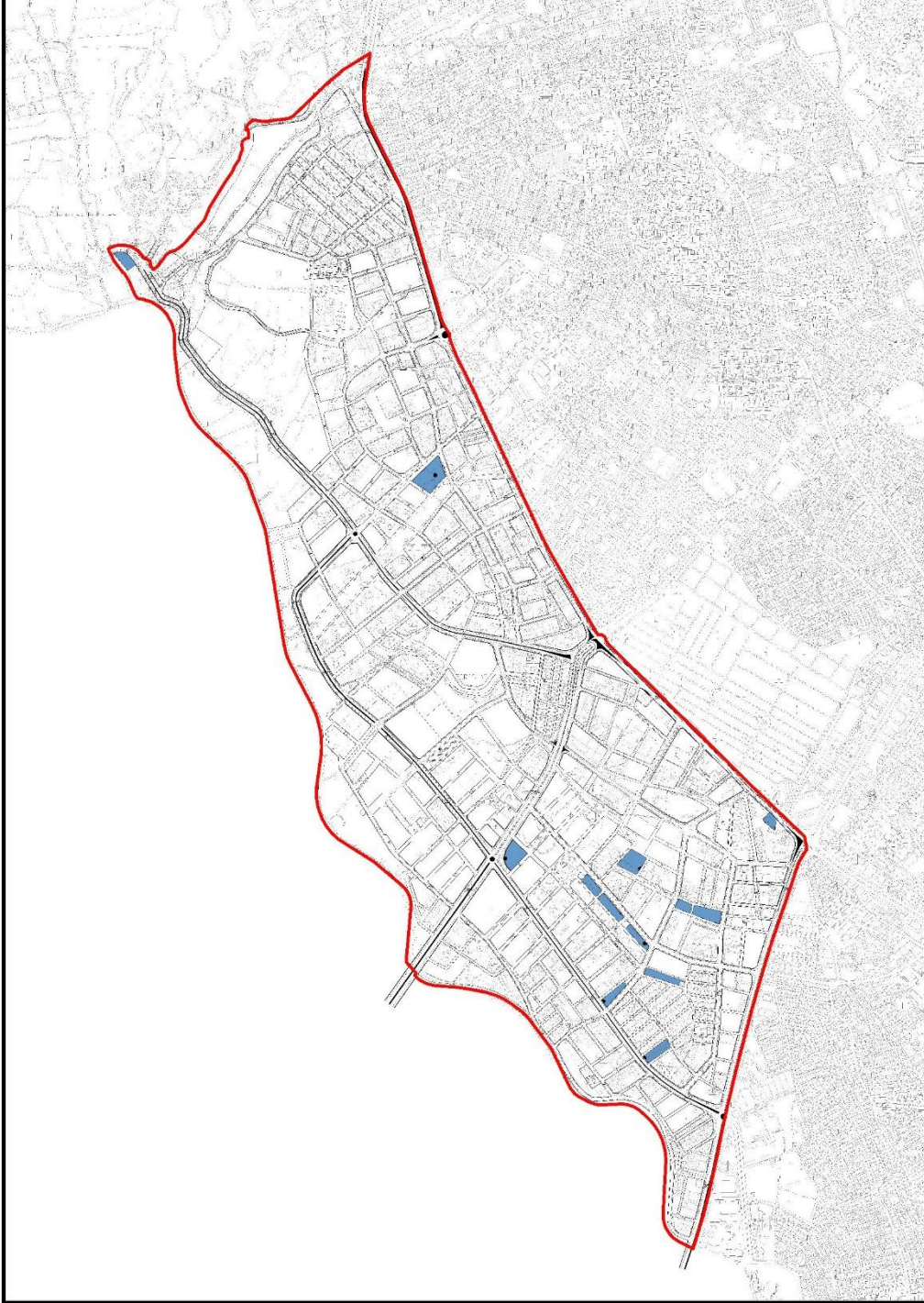
Planlama alanı sınırları içerisinde 1,83 hektar belediye hizmet alanı bulunmaktadır. Belediye Hizmet Alanı, planlama alanının %0,58'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Belediye Hizmet Alanı ise 0,42m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.4 de belirtilmiştir.



Şekil 5.4: Belediye Hizmet Alanları

Resmi Kurum Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde 3,86 hektar resmi kurum alanları bulunmaktadır. Resmi kurum alanları, planlama alanının %1,23'ünü oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.5 de belirtilmiştir.



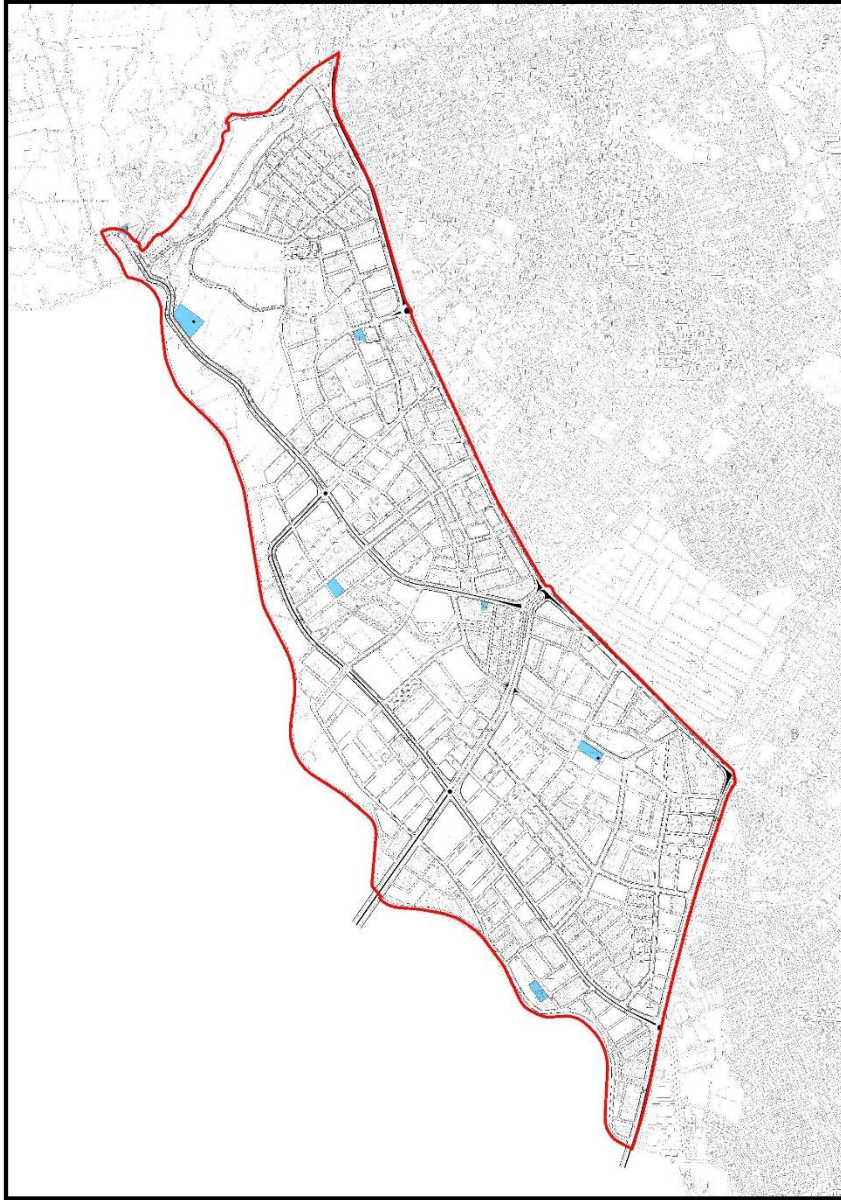
Şekil 5.5: Resmi Kurum Alanları

İbadet Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde 0,66 hektar ibadet alanları bulunmaktadır. İbadet Alanları, planlama alanının %0,21'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen İbadet Alanları ise 0,15 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.6 da belirtilmiştir.

Sosyal Tesis Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 hektar sosyal tesis alanı bulunmaktadır. Sosyal Tesis Alanı, planlama alanının %0,32'sini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Sosyal Tesis Alanı ise 0,23 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.6 da belirtilmiştir.



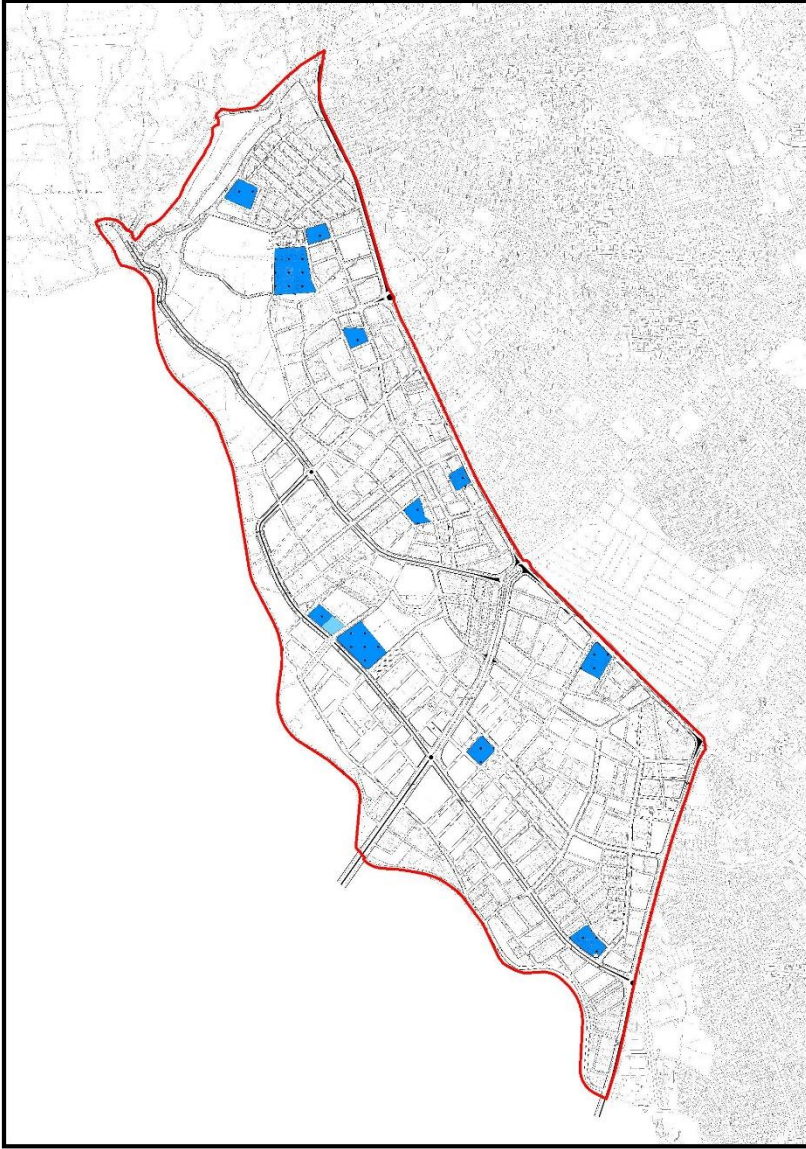
Şekil 5.6: İbadet Alanları - Sosyal Tesis Alanları

Eğitim Tesis Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde 9,34 hektar Eğitim Tesis alanı bulunmaktadır. Eğitim Tesis Alanı, planlama alanının %2,97'sini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen eğitim tesis alanı ise 2,16 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.7 de belirtilmiştir.

Kültürel Tesis Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde 0,32 hektar Kültürel Tesis alanı bulunmaktadır. Kültürel Tesis Alanı, planlama alanının %0,10'unu oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Kültürel Tesis alanı ise 0,07 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.7 de belirtilmiştir.



Şekil 5.7: Eğitim Tesis Alanları - Kültürel Tesis Alanları

Park Alanları

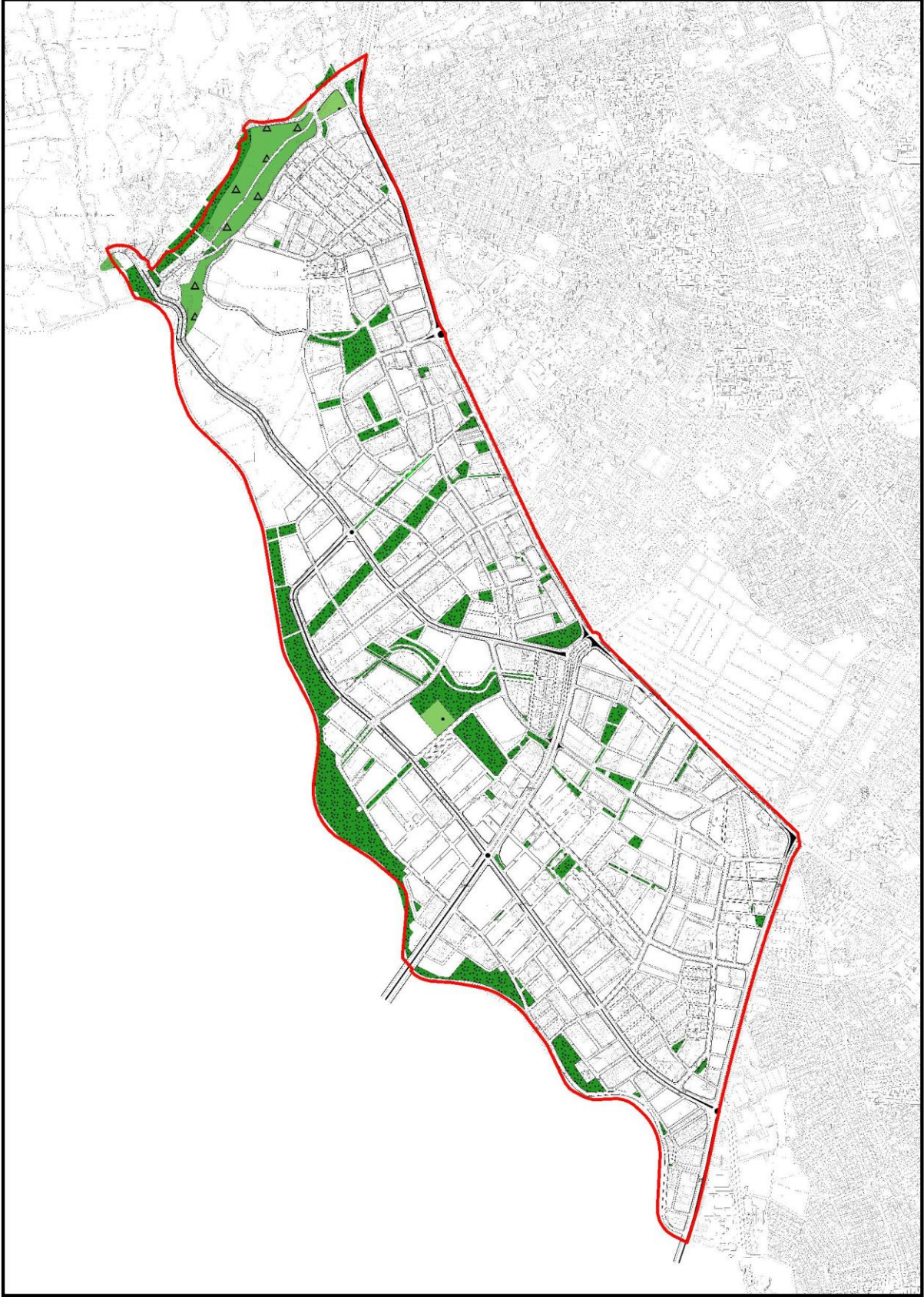
Planlama alanı sınırları içerisinde 21.59 hektar Park Alanı bulunmaktadır. Park Alanları, planlama alanının %6,86'sını oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Park alanı ise 5 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.8 de belirtilmiştir.

Spor Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde 1,19 hektar Spor Alanı bulunmaktadır. Spor Alanları, planlama alanının %0,38'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Spor Alanı ise 0,27 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.8 de belirtilmiştir.

Ağaçlandırılacak Alanlar

Planlama alanı sınırları içerisinde 3.34 hektar Ağaçlandırılacak Alan bulunmaktadır. Ağaçlandırılacak Alanlar, planlama alanının 1,06'sını oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 5.8 de belirtilmiştir.



Şekil 5.8: Park Alanları, Spor Alanları, Ağaçlandırılacak Alanlar

6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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

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

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

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

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

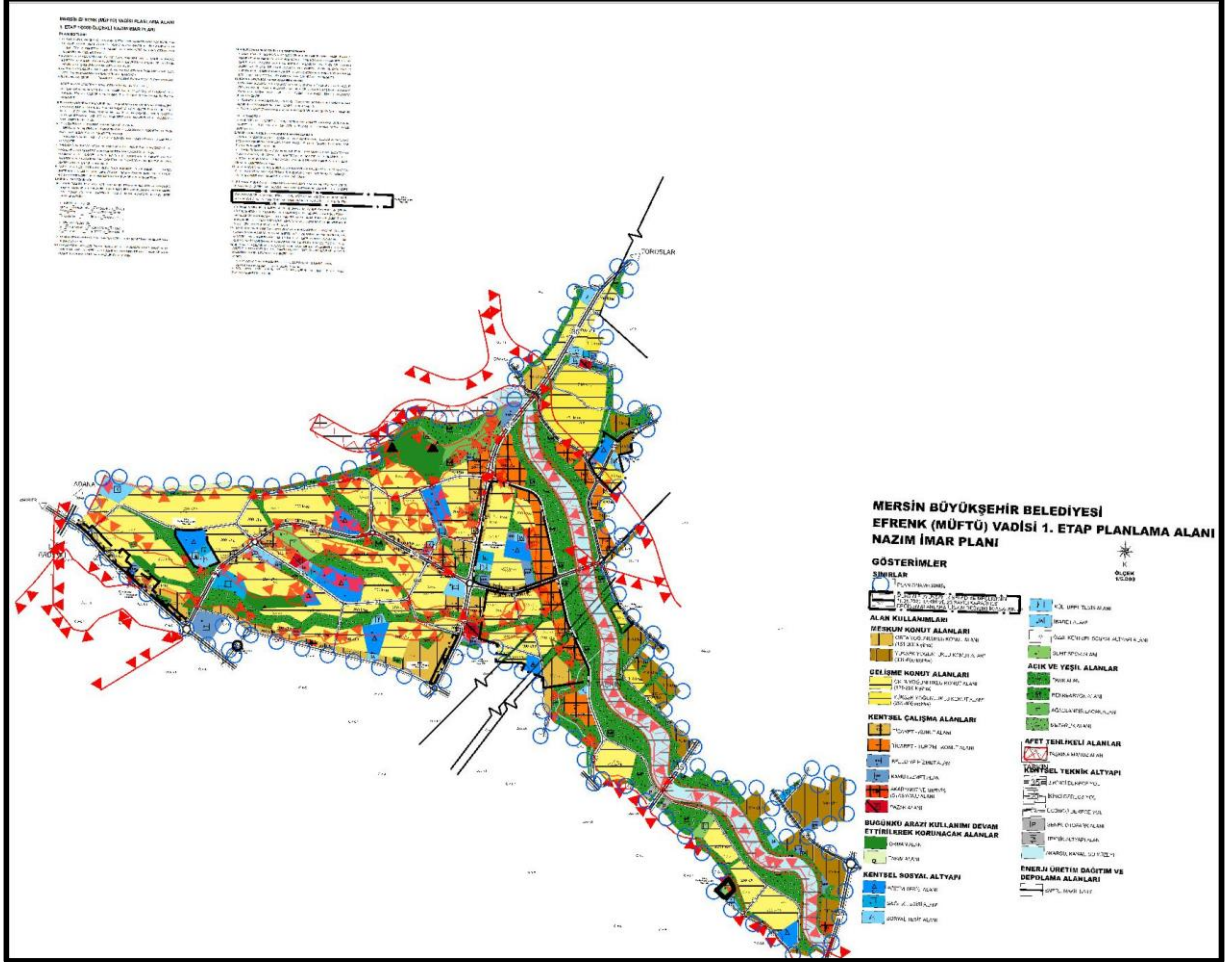
Mersin'in dört merkez ilçesini kapsayan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarına 04.09.2015 tarihinde başlamış ve Serbest Bölge Yolu (151. Cadde) batısı, E-982 Otoyolu (Adana-Erdemli Otoyolu) güneyi ile E-982 Otoyolu Tece bağlantısı noktası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

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



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

Ayrıca planlama alanını kapsayan; “Efrenk (Müftü Vadisi) Planlama Alanı 1.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı”, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2020 tarih ve 413 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



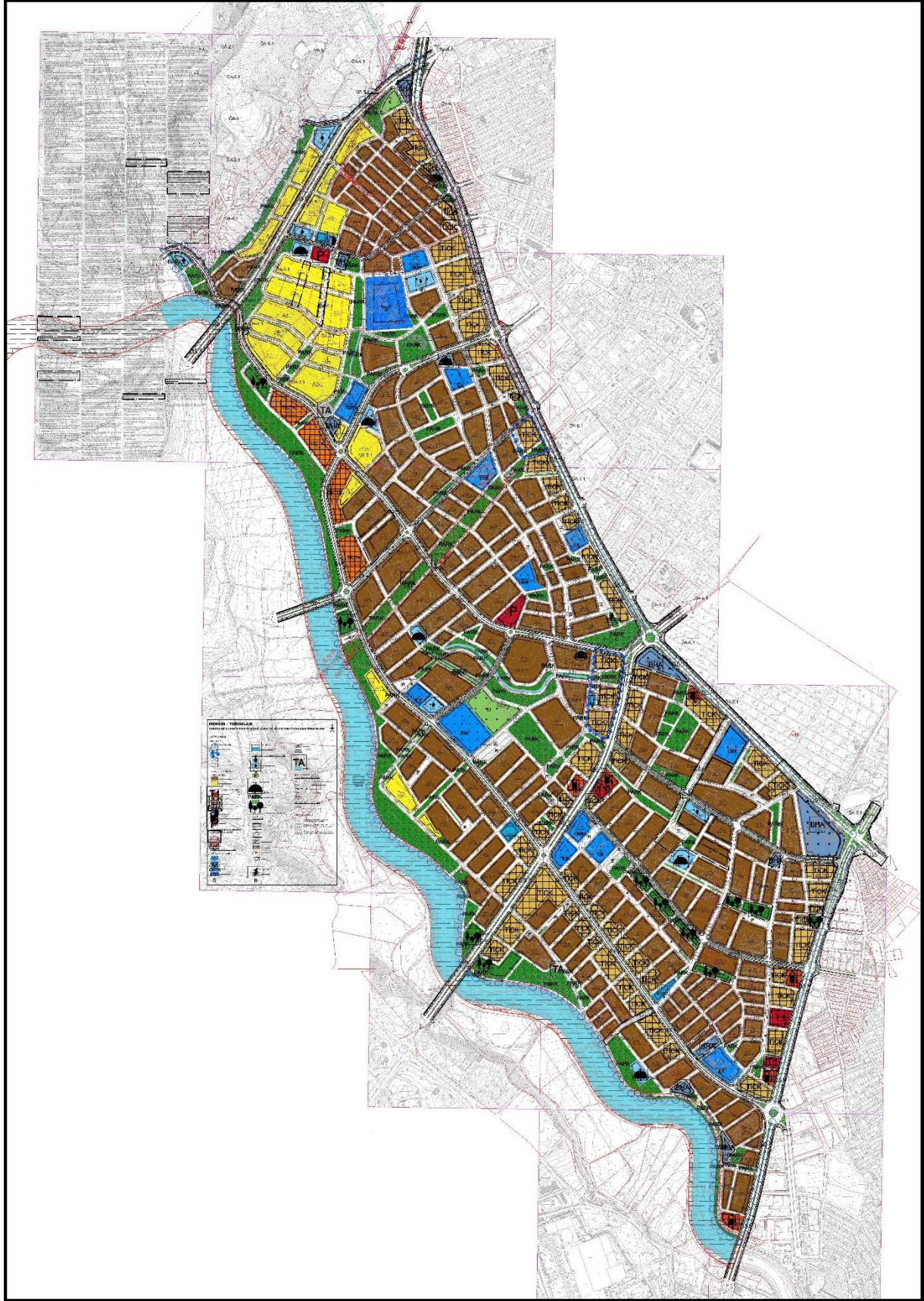
Harita 6.2. Efrenk (Müftü Vadisi) Planlama Alanı 1.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

7. PLAN KARARLARI

Yapılan analiz, sentez, değerlendirmeler ve üst ölçek plan kararları dikkate alınarak gerçekleştirilen plan çalışmaları doğrultusunda 9. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

KULLANIM ADI		ORAN (%)	ALAN (HA)	KİŞİ BAŞI (M2)
YERLEŞİK KONUT ALANI		34,43	108,33534	23,96152897
GELİŞME KONUT ALANI		5,45	17,137419	3,790441297
KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	TİCARET ALANLARI	0,25	0,800449	0,177042701
	TİCARET+KONUT ALANLARI	8,49	26,706036	5,906820725
	TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARI	1,13	3,565518	0,788618559
	BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	0,47	1,488051	0,329125988
	BELEDİYE HİZMET ALANLARI	1,2	3,787889	0,837802407
	RESMİ KURUM ALANI	0,03	0,097709	0,021611202
	PAZAR ALANLARI	0,25	0,785405	0,17371528
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ	3,45	10,843703	2,39840198
	SAĞLIK TESİSLERİ	0,23	0,729204	0,161284786
	SOSYAL TESİSLER	0,65	2,050607	0,453551696
	İBADET ALANLARI	0,56	1,756196	0,388434095
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	11,83	37,23133	8,234797245
	ENERJİ ÜRETİM VE DEPOLAMA	0,18	0,585231	0,129440947
	SPOR TESİSİ ALANLARI	0,53	1,669605	0,369281964

Tablo 7.1. Planlama Alanı Arazi Kullanımı



Harita 7.1. 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.

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

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

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

NİTELİK	NÜFUS YOĞUNLUĞU (K/HA)	EMSAL	ALAN M2	ALAN (HA)	NÜFUS (KİŞİ)
MEVCUT KONUT ALANLARI	200	0.80	10037,145	1	201
	310	1.25	1073316,29	107,33	33273
ALT TOPLAM					33474
GELİŞME KONUT ALANLARI	200	0.80	44825,41	4,48	896
	310	1.25	126548,78	12,65	3923
ALT TOPLAM					4819
TİCARET + KONUT (TİCK)	310	1.25	227173,419	22,7173419	4930
	400	1.60	39886,941	3,9886941	1117
TURİZM + TİCARET + KONUT ALANLARI	310	1.25	35655,18	3,565518	774
GENEL TOPLAM					45114

Tablo 7.3: İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu

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

Üst ölçek plan kararları doğrultusunda tasarımılanan 9. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının nüfus kapasitesi 45.114 kişidir.

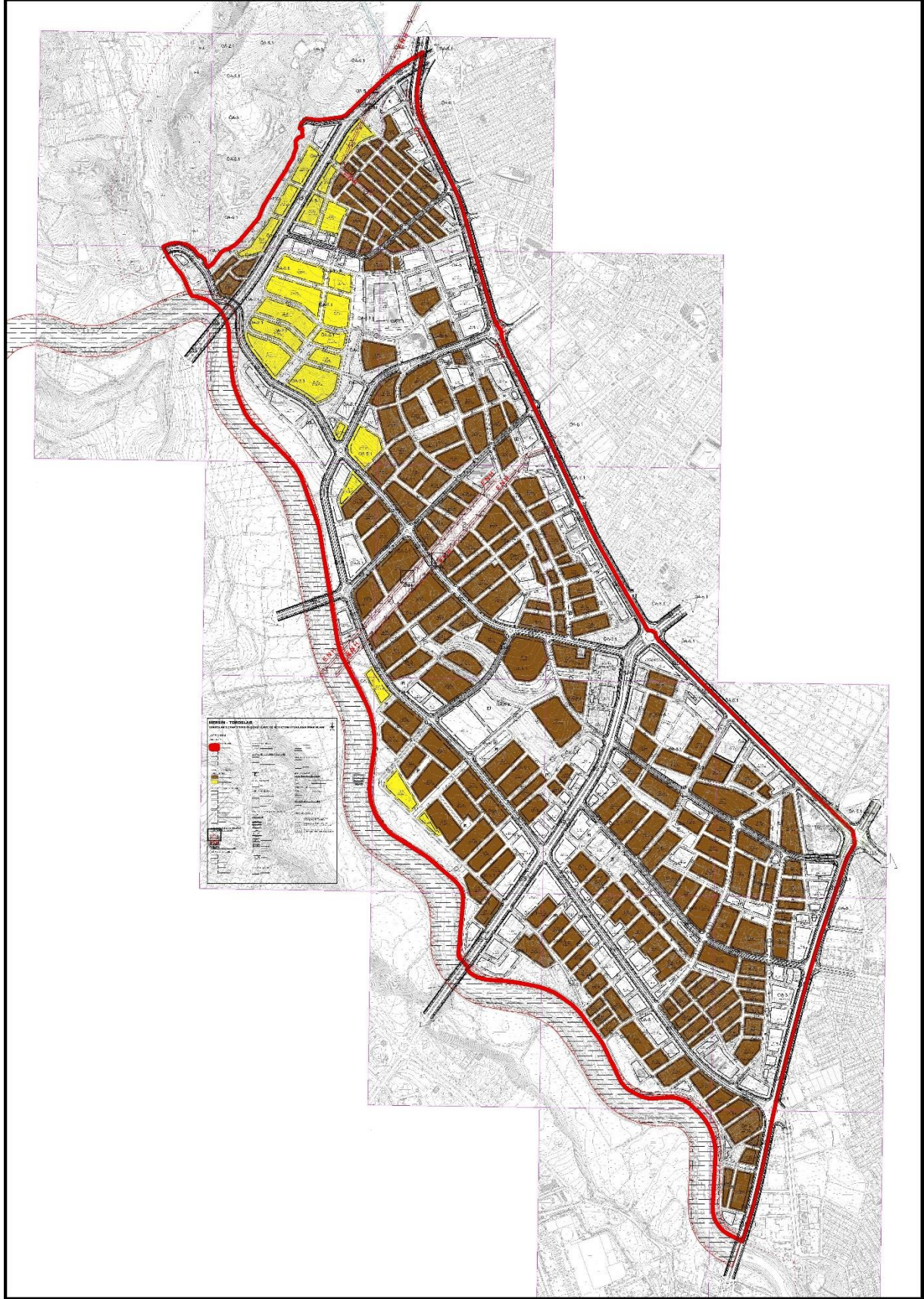
7.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

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

Konut Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde toplam 108,33 hektar Yerleşik Konut (Meskûn Konut) Alanı bulunmaktadır. Söz konusu Yerleşik Konut (Meskûn Konut) Alanı planlama alanının %34,43'ünü oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Yerleşik Konut (Meskûn Konut) 23,96 m²/kişidir.

Planlama alanı içerisinde toplam 17,13 hektar Gelişme Konut Alanı bulunmaktadır. Söz konusu Gelişme Konut Alanı planlama alanının %5,45'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Gelişme Konut alanı 3,79 m²/kişidir. Konut Alanlarının mekânsal dağılımları Şekil 7.1 de belirtilmektedir.



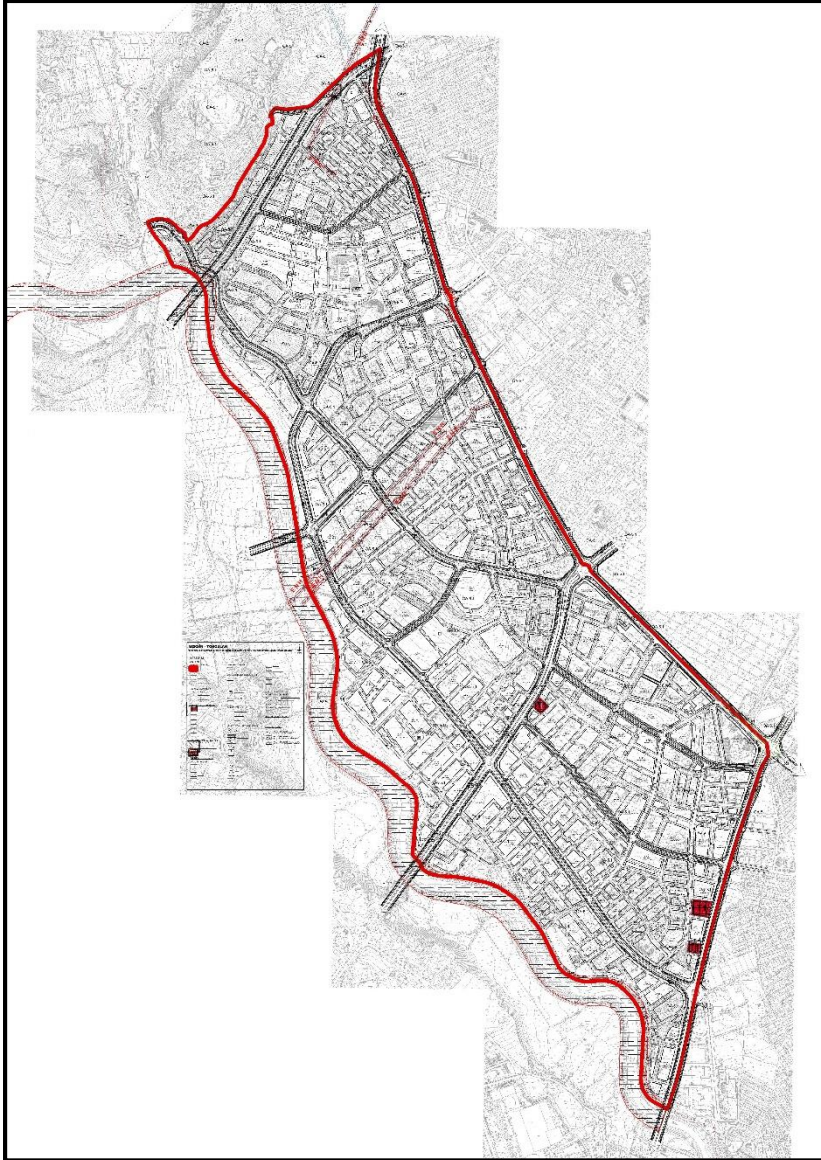
Şekil 7.1. Konut Alanları

Kentsel Çalışma Alanları

Kentsel çalışma alanları; Ticaret Alanı (T1), Ticaret-Konut alanları, Belediye Hizmet Alanı, , Resmi Kurum Alanı, Bakım ve Akaryakıt İstasyonu Alanı, Pazar Alanları fonksiyonlarını kapsamaktadır.

Ticaret Alanları

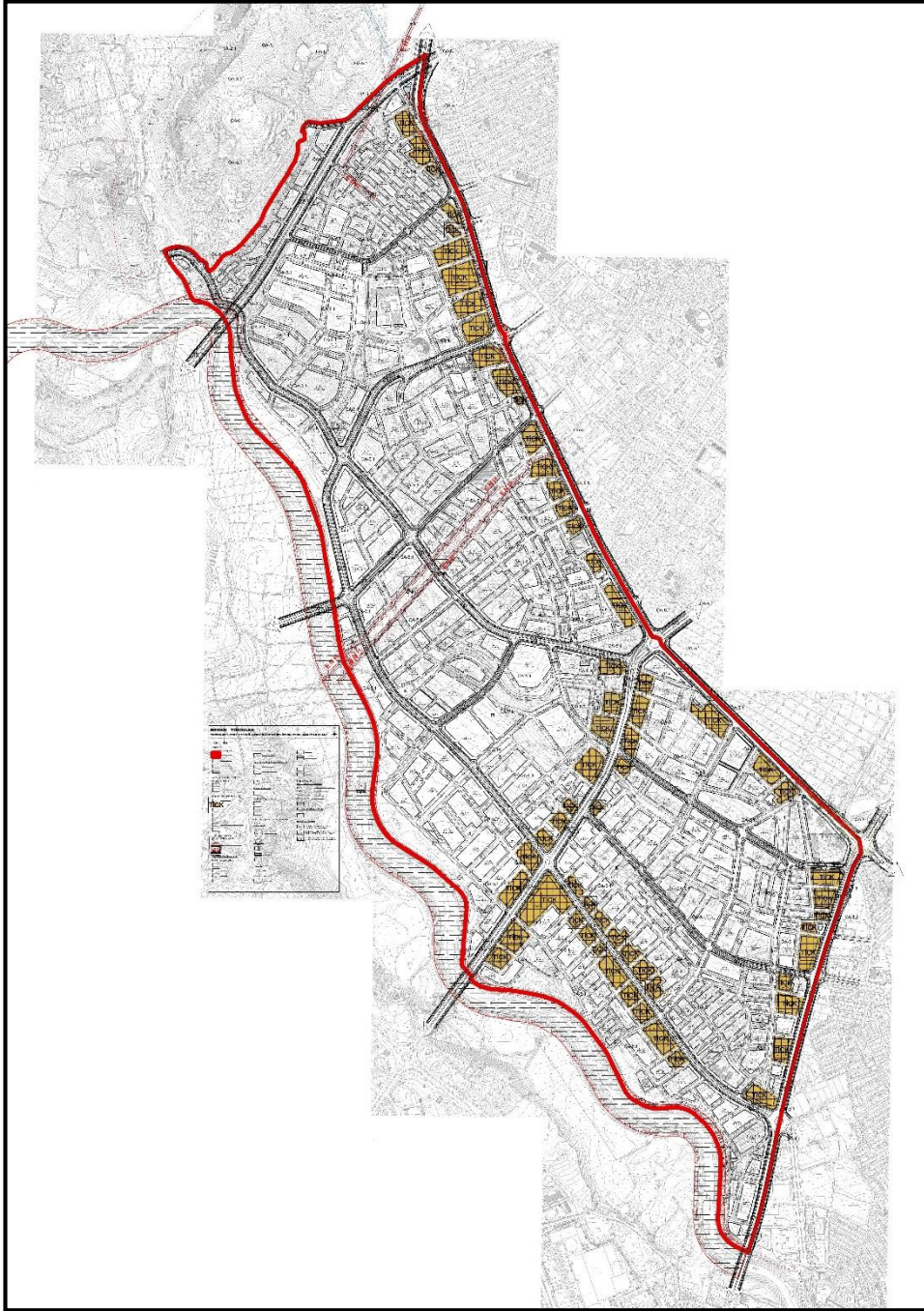
Planlama alanı sınırları içerisinde 0,8 hektar Ticaret Alanı bulunmaktadır. Ticaret Alanları, planlama alanının %0,25'ini oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.2 de belirtilmektedir.



Şekil 7.2. Ticaret Alanları

Konut + Ticaret Alanları

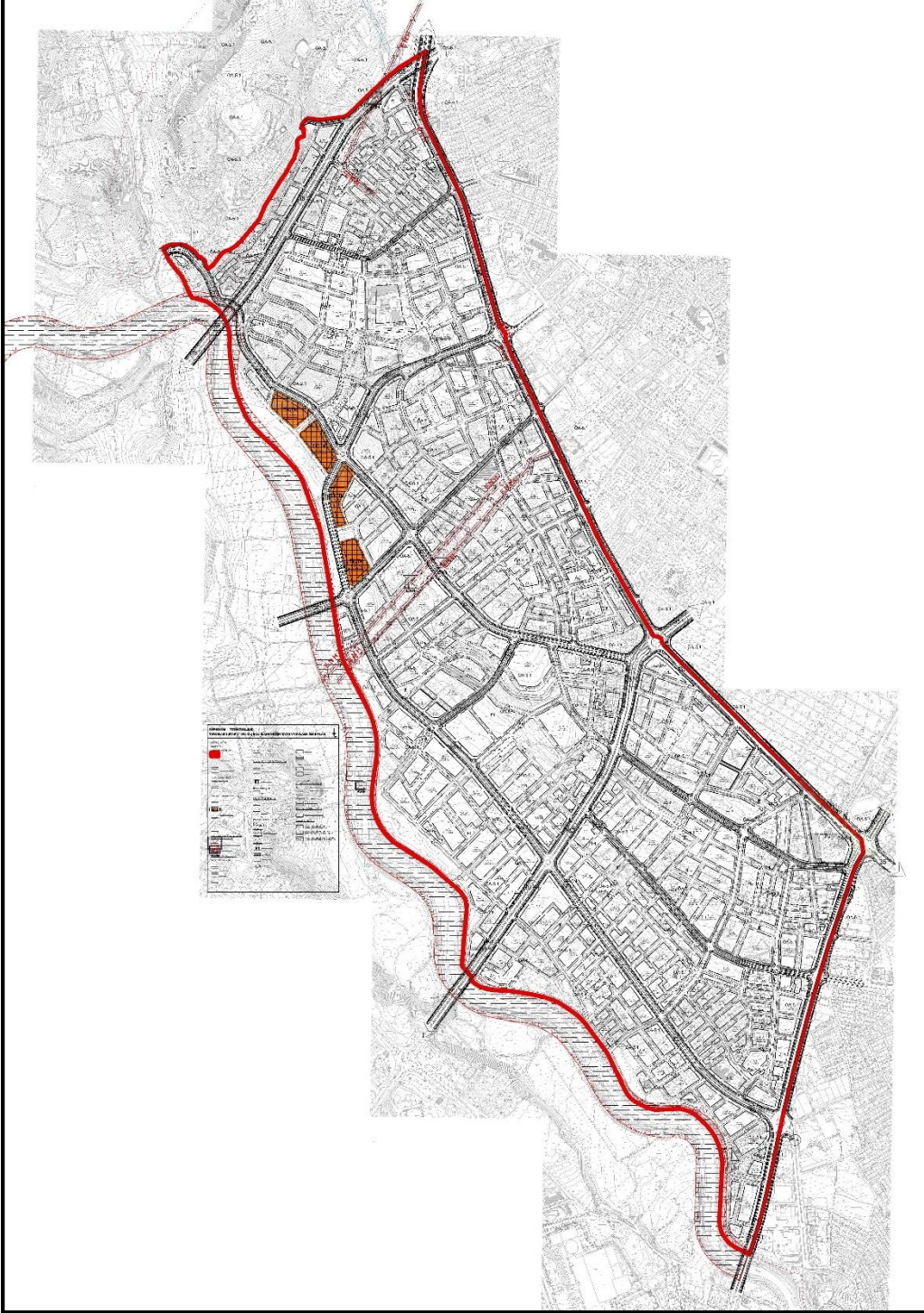
Planlama alanı sınırları içerisinde 26,71 hektar Konut+Ticaret alanları bulunmaktadır. Konut+Ticaret alanları, planlama alanının %8,49'unu oluşturmaktadır. Plan bütününde Konut+Ticaret alanlarında, zemin katların ana yola cepheleli kısımları ticaret olarak kullanılacak olup, üst katlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.3 de belirtilmektedir.



Şekil 7.3. Konut Ticaret Alanları

Ticaret + Turizm + Konut Alanları

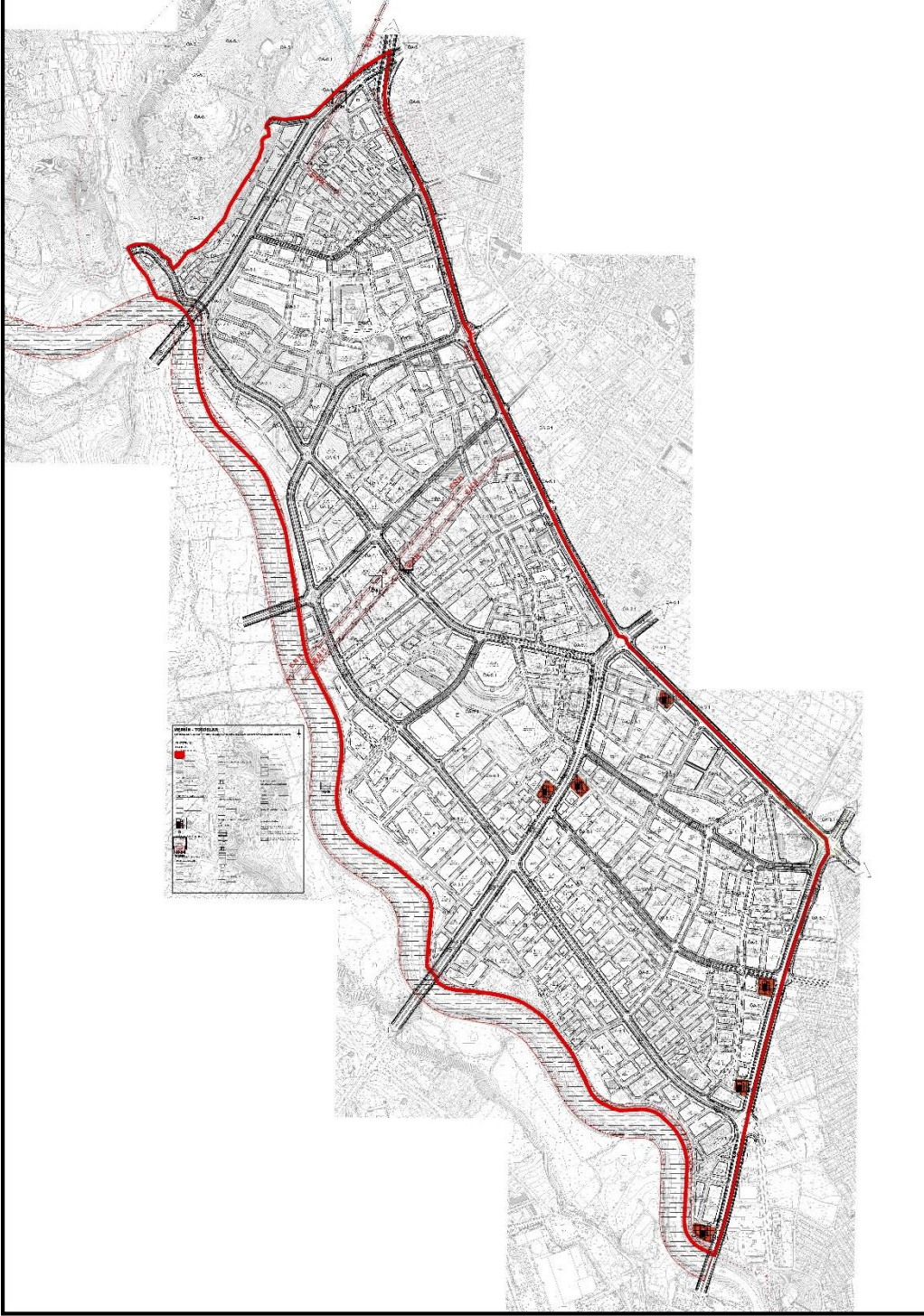
Planlama alanı sınırları içerisinde 3,56 hektar Ticaret + Turizm + Konut Alanı bulunmaktadır. Ticaret + Turizm + Konut Alanları, planlama alanının %1,13'ünü oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.4 de belirtilmektedir.



Şekil 7.4. Ticaret+Turizm+Konut Alanları

Akaryakıt ve Servis İstasyonu

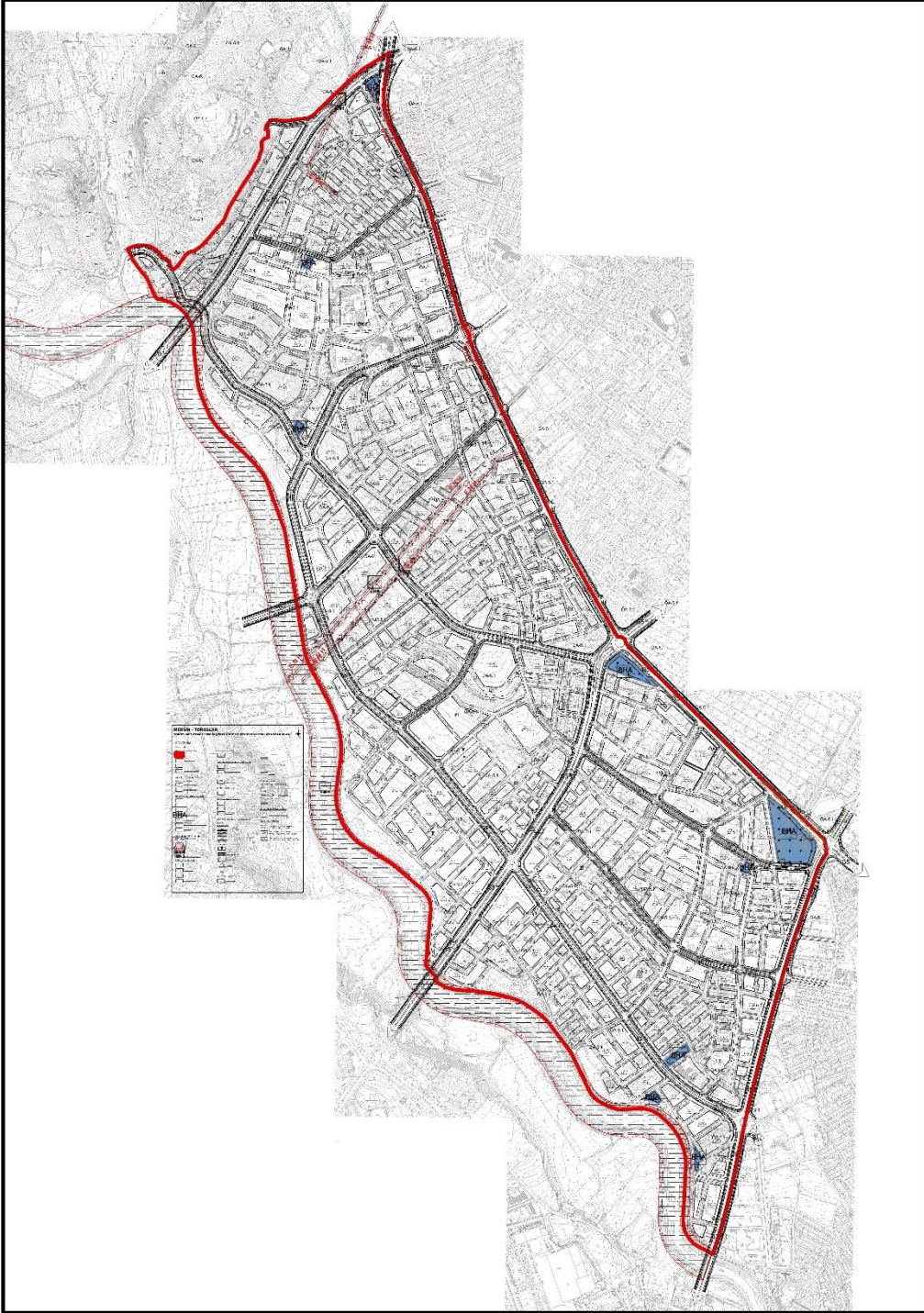
Planlama alanı sınırları içerisinde 1,49 hektar Akaryakıt ve Servis İstasyonu bulunmaktadır. Akaryakıt ve Servis İstasyonu, planlama alanının %0,47'sini oluşturmaktadır. Bu alanın planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.5 de belirtilmiştir.



Şekil 7.5. Akaryakıt ve Servis İstasyonları

Belediye Hizmet Alanları

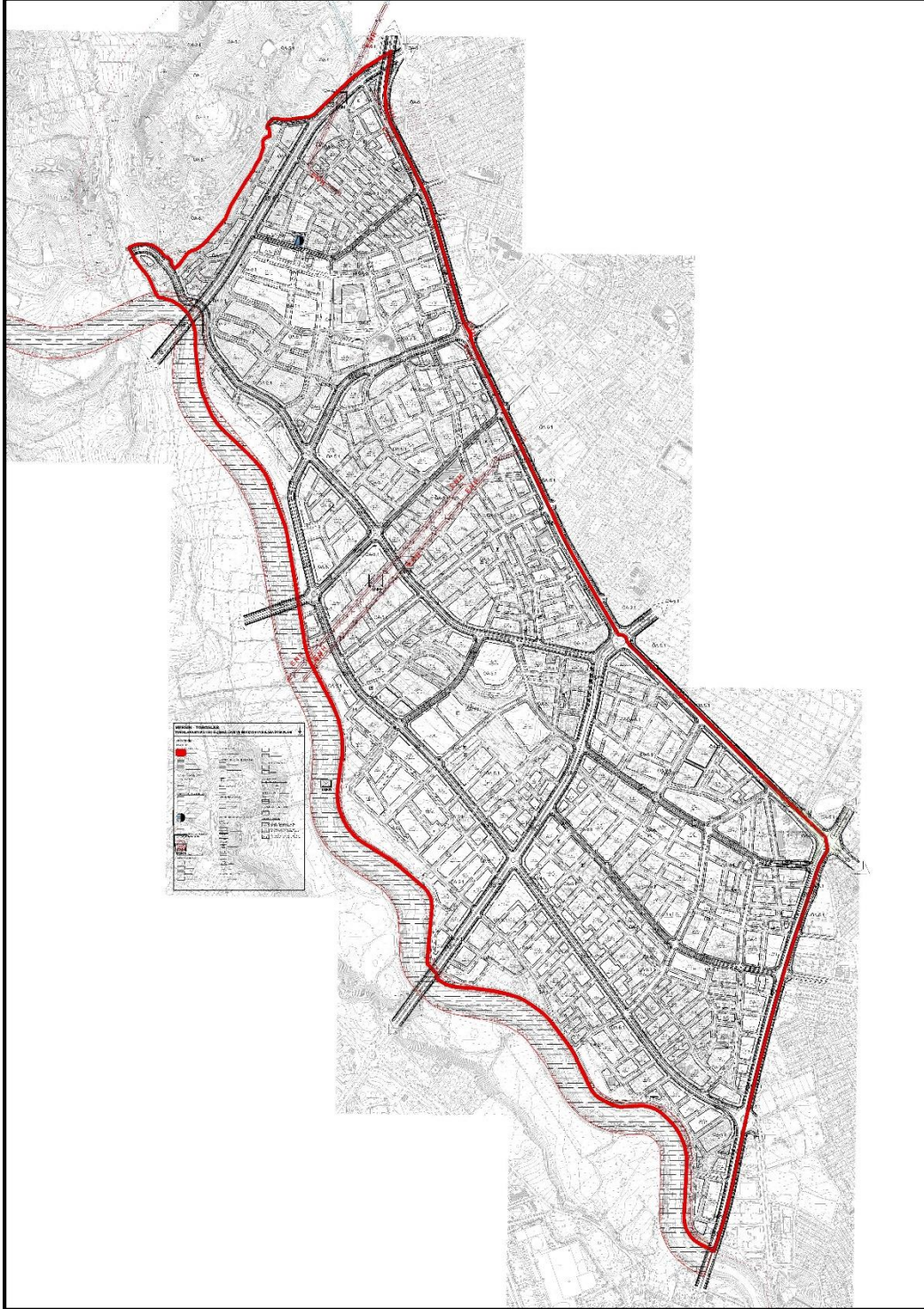
Planlama alanı sınırları içerisinde 3,79 hektar Belediye Hizmet Alanı bulunmaktadır. Belediye Hizmet Alanı, planlama alanının %1,2'sini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Belediye Hizmet Alanı ise 0,84 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.6 da belirtilmiştir.



Şekil 7.6. Belediye Hizmet Alanları

Resmi Kurum Alanları

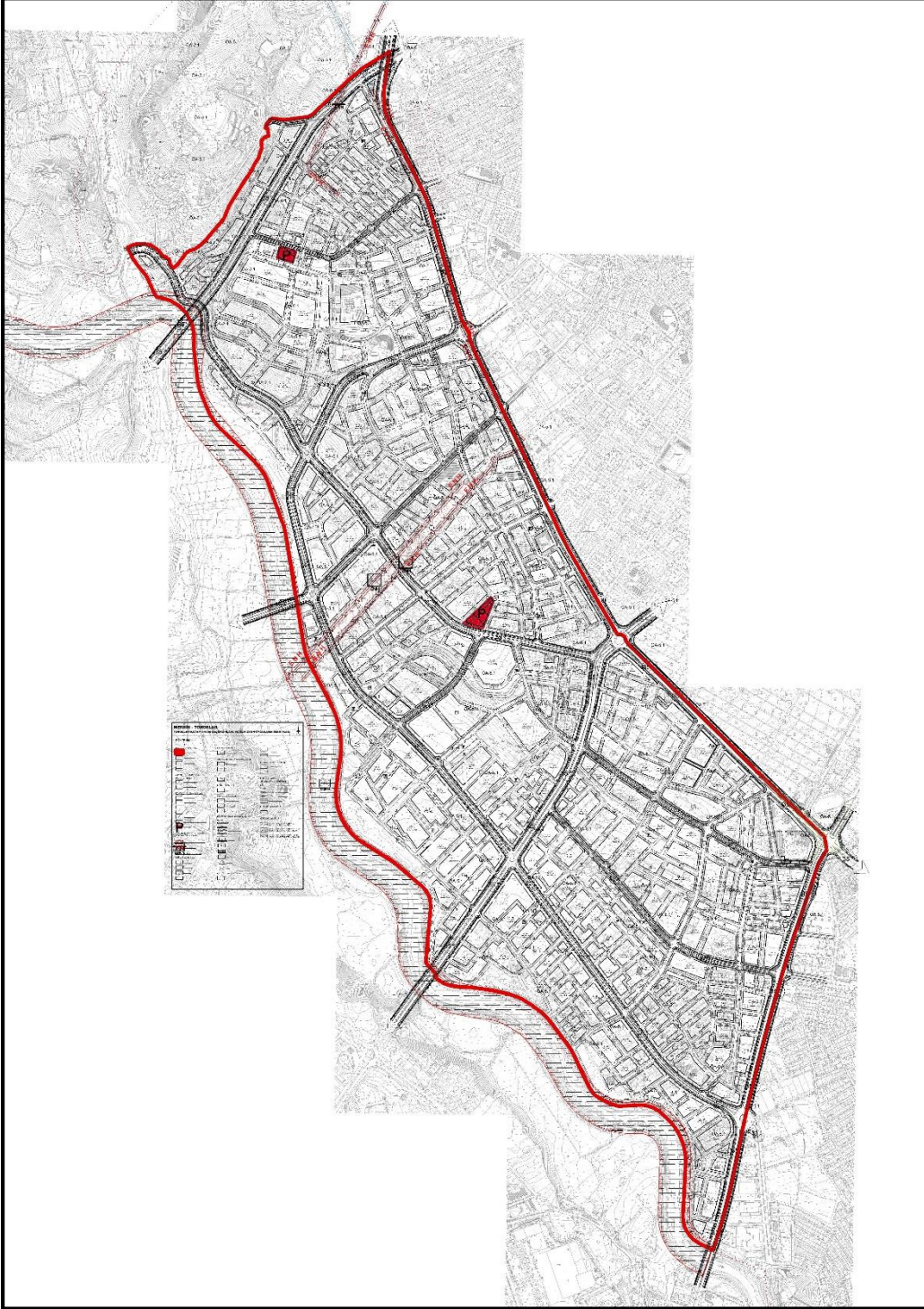
Planlama alanı sınırları içerisinde 0,1 hektar resmi kurum alanı bulunmaktadır. Resmi kurum alanı, planlama alanının %0,03'ünü oluşturmaktadır. Kişi başına düşen resmi kurum alanı ise 0,02 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 7.7. Resmi Kurum Alanı

Pazar Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde 0,78 hektar Pazar Alanı bulunmaktadır. Pazar Alanı, planlama alanının %0,25'ini oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.8 de belirtilmiştir.

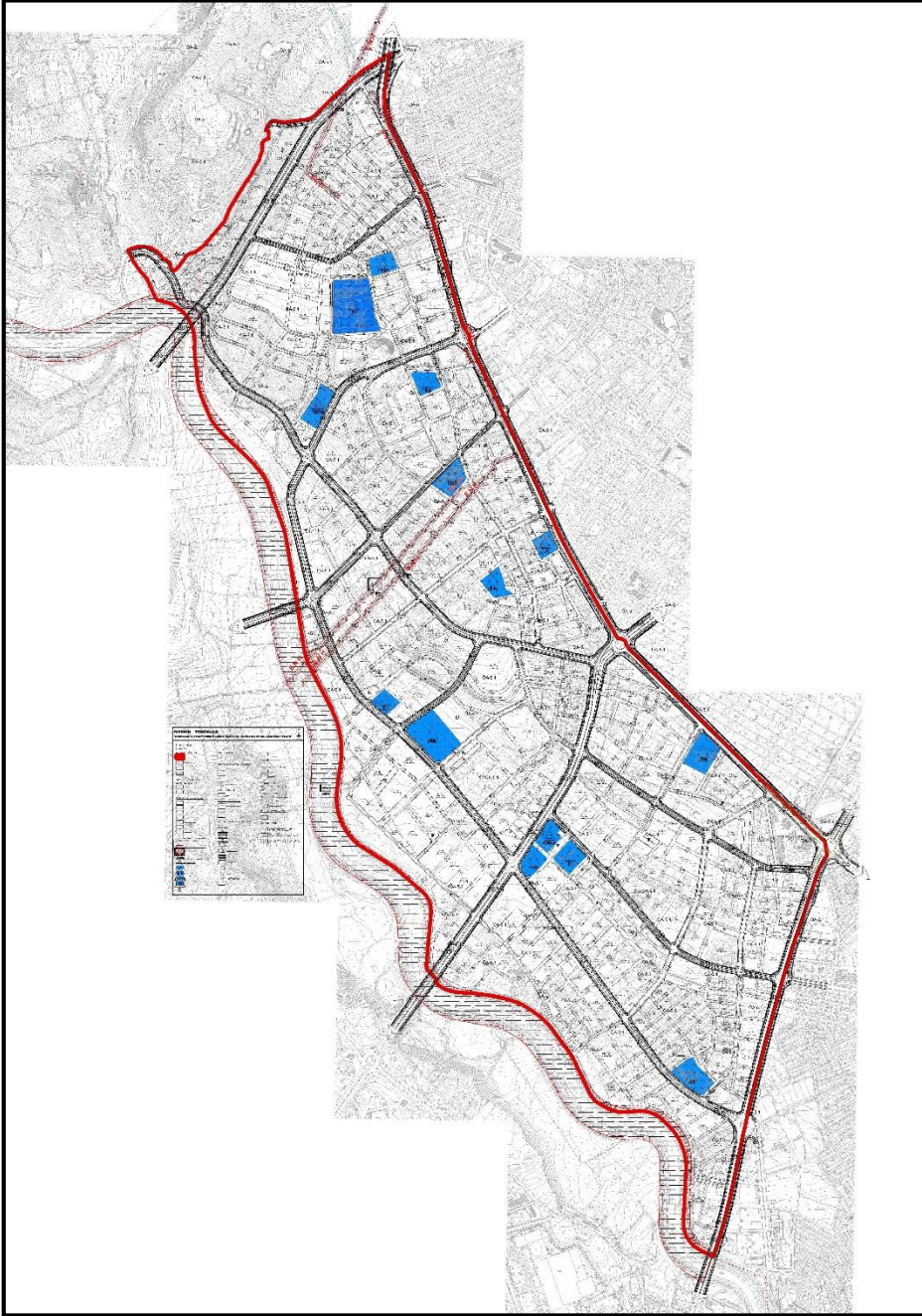


Şekil 7.8. Pazar Alanları

Sosyal Altyapı Alanları

Eğitim Tesisleri

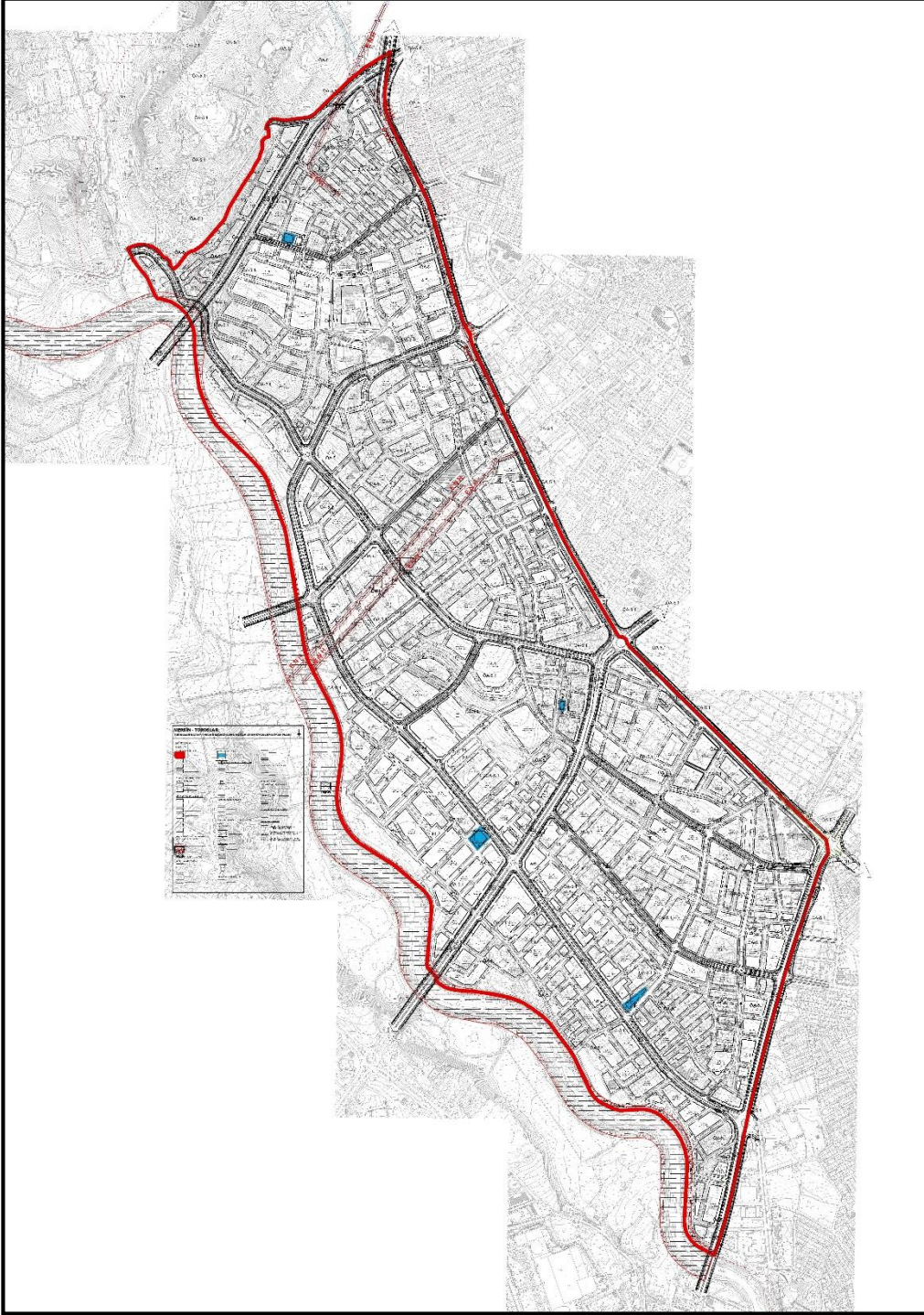
Planlama alanı sınırları içerisinde 10,84 hektar eğitim tesisleri alanı bulunmaktadır. Eğitim tesisleri alanı, planlama alanının %3,45'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen eğitim tesisleri alanı ise 2,40 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.9. da belirtilmiştir.



Şekil 7.9. Eğitim Tesisleri Alanları

Sağlık Tesisleri

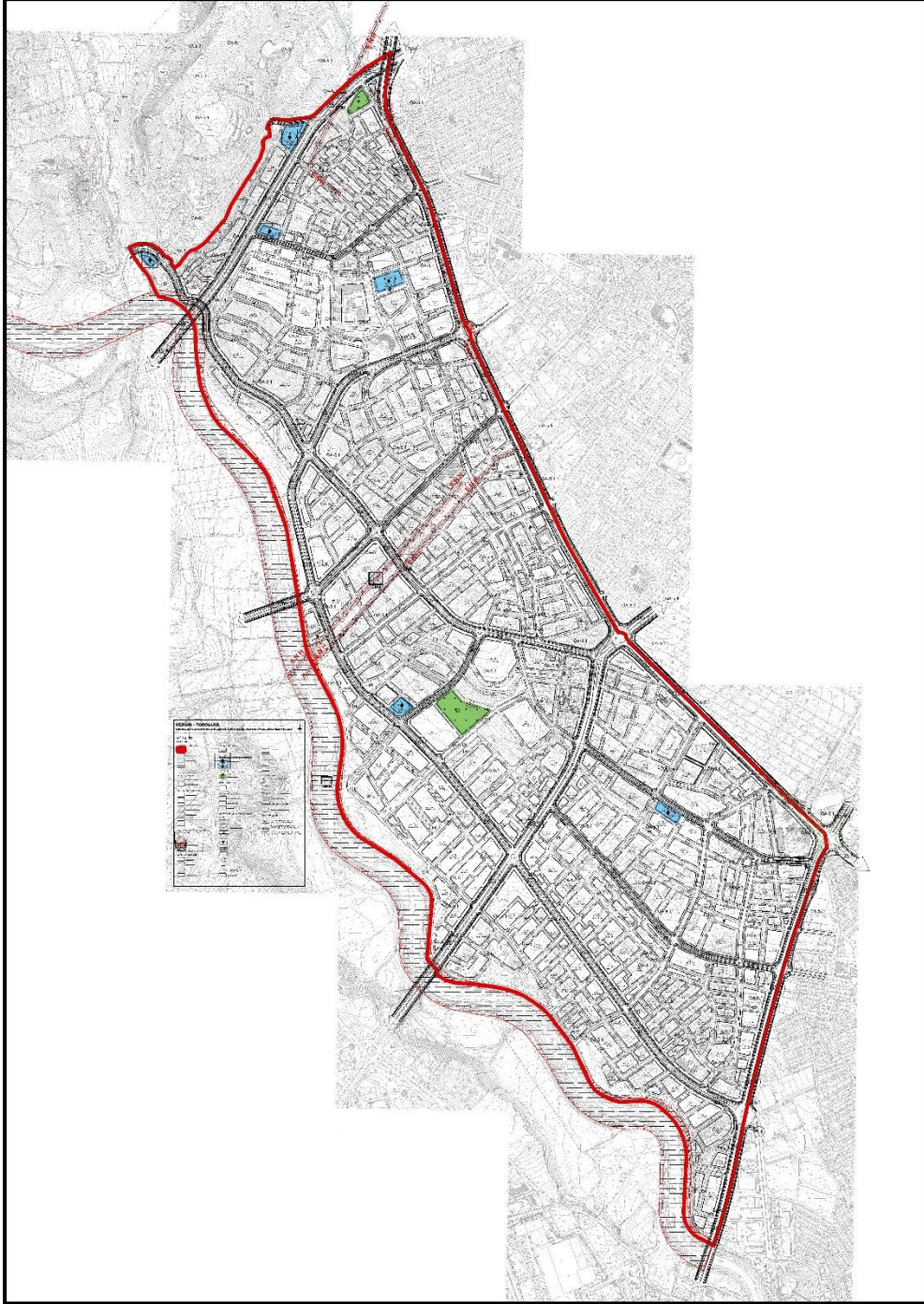
Planlama alanı sınırları içerisinde 0,73 hektar sağlık tesisleri alanı bulunmaktadır. Sağlık tesisleri alanı, planlama alanının %0,23'ünü oluşturmaktadır. Kişi başına düşen sağlık tesisleri alanı ise 0,16 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.10 da belirtilmiştir.



Şekil 7.10. Sağlık Tesisleri Alanları

Sosyal Tesisler

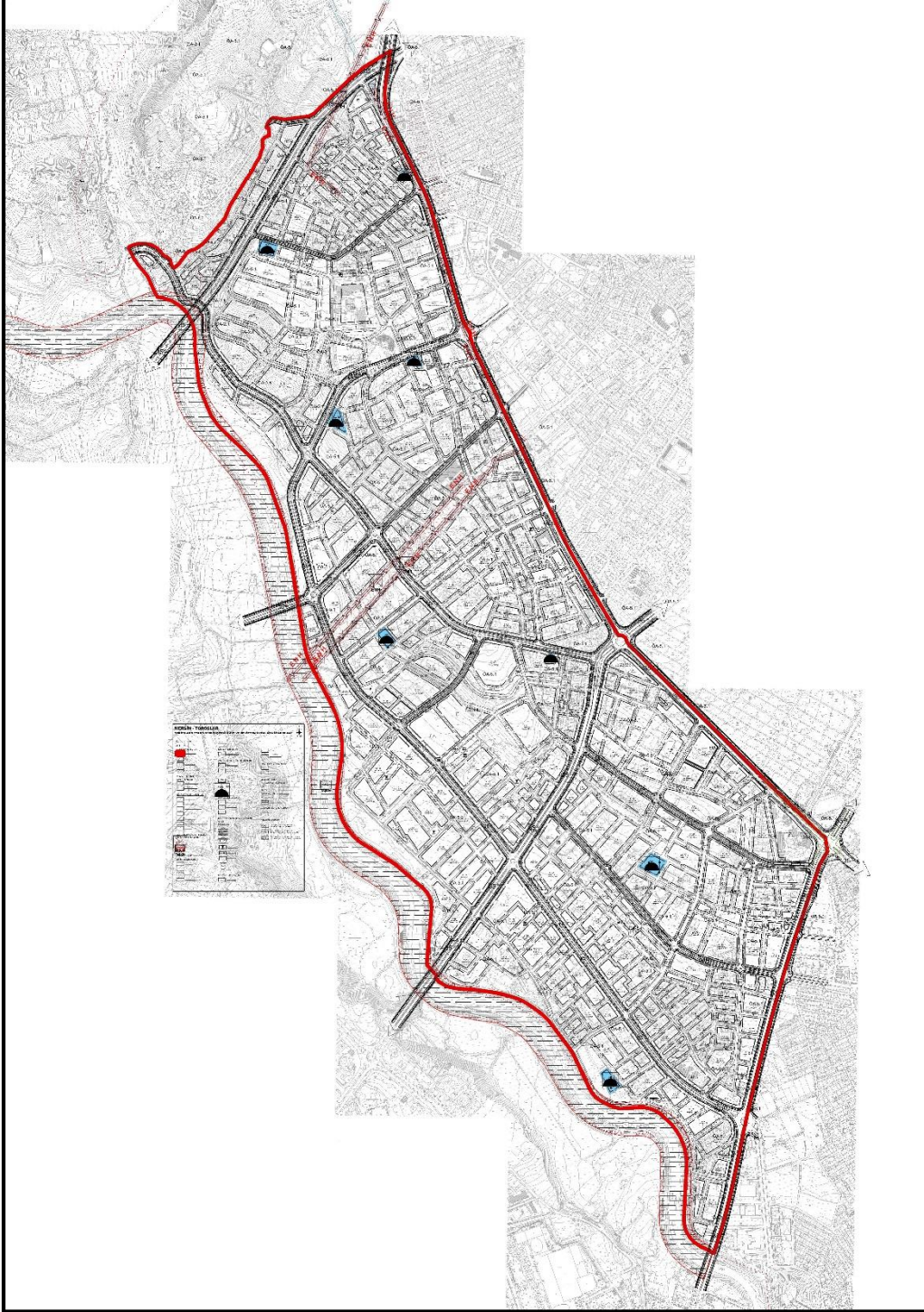
Planlama alanı sınırları içerisinde, 2,05 hektar sosyal tesis, 1,67 hektar spor tesisi bulunmaktadır. Sosyal tesis alanı, planlama alanının %0,65'ini, spor tesisi %0,53'ünü oluşturmaktadır. Kişi başına düşen sosyal tesis alanı 0,45 m²/kişi, spor tesisi alanı 0,37 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.11 de belirtilmiştir.



Şekil 7.11. Sosyal Tesis-Spor Tesis Alanları

İbadet Alanları

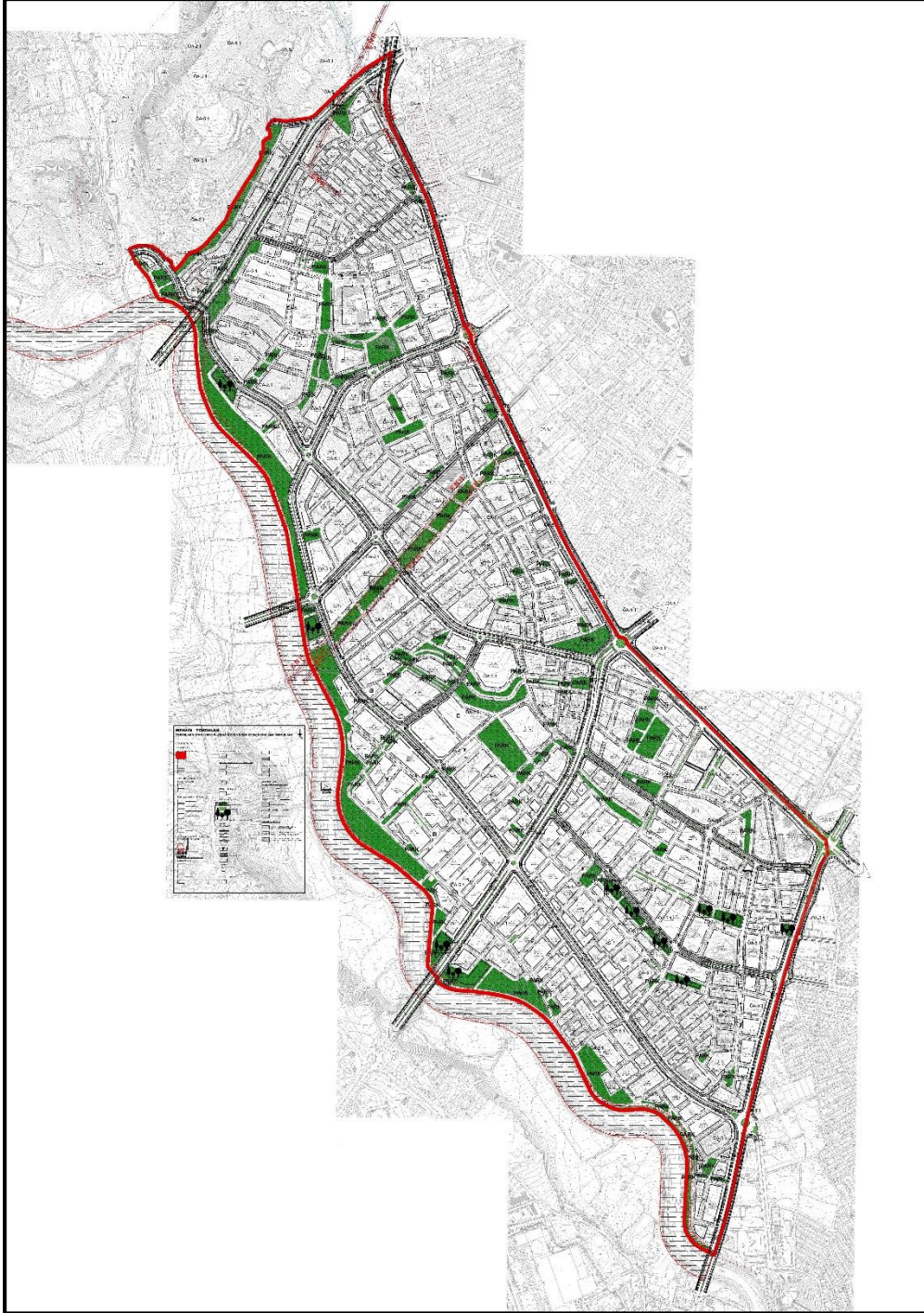
Planlama alanı sınırları içerisinde, 1,76 hektar ibadet alanı bulunmaktadır. İbadet alanı, planlama alanının %0,56'sını oluşturmaktadır. Kişi başına düşen ibadet alanı ise 0,39 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.12 de belirtilmiştir.



Şekil 7.12. İbadet Alanları

Açık ve Yeşil Alanlar

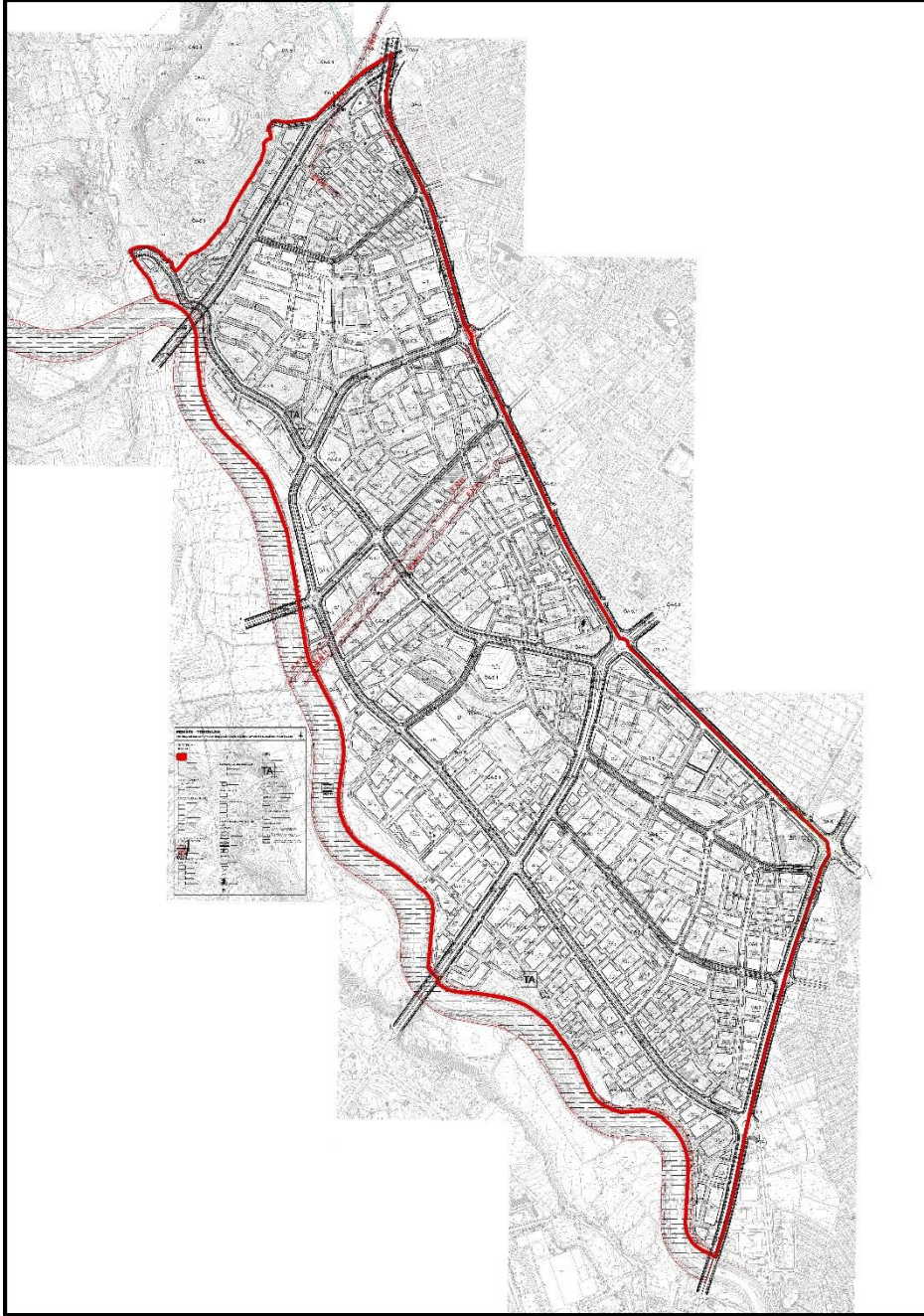
Planlama alanı sınırları içerisinde, 30,74 hektar Park Alanı, 3,30 hektar Rekreasyon Alanı bulunmaktadır. Park, planlama alanının %9,77'sini, Rekreasyon alanı ise alanın %1,05'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen park alanı 6,80 m²/kişi, Rekreasyon Alanı ise 0,73 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7.13 de belirtilmiştir.



Şekil 7.13. Açık ve Yeşil Alanlar

Kentsel Teknik Altyapı ve Enerji Üretim Dağıtım ve Depolama Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde Enerji Üretim Dağıtım ve Depolama alanları 0,58 hektardır. Bu alanlarda trafo, regülatör ve teknik altyapı alanları yer almaktadır. Enerji Üretim Dağıtım ve Depolama, planlama alanının %0.18'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen teknik altyapı alanı toplamı 0,13 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 7.14. Kentsel Teknik Altyapı-Enerji Üretim Dağıtım ve Depolama Alanları

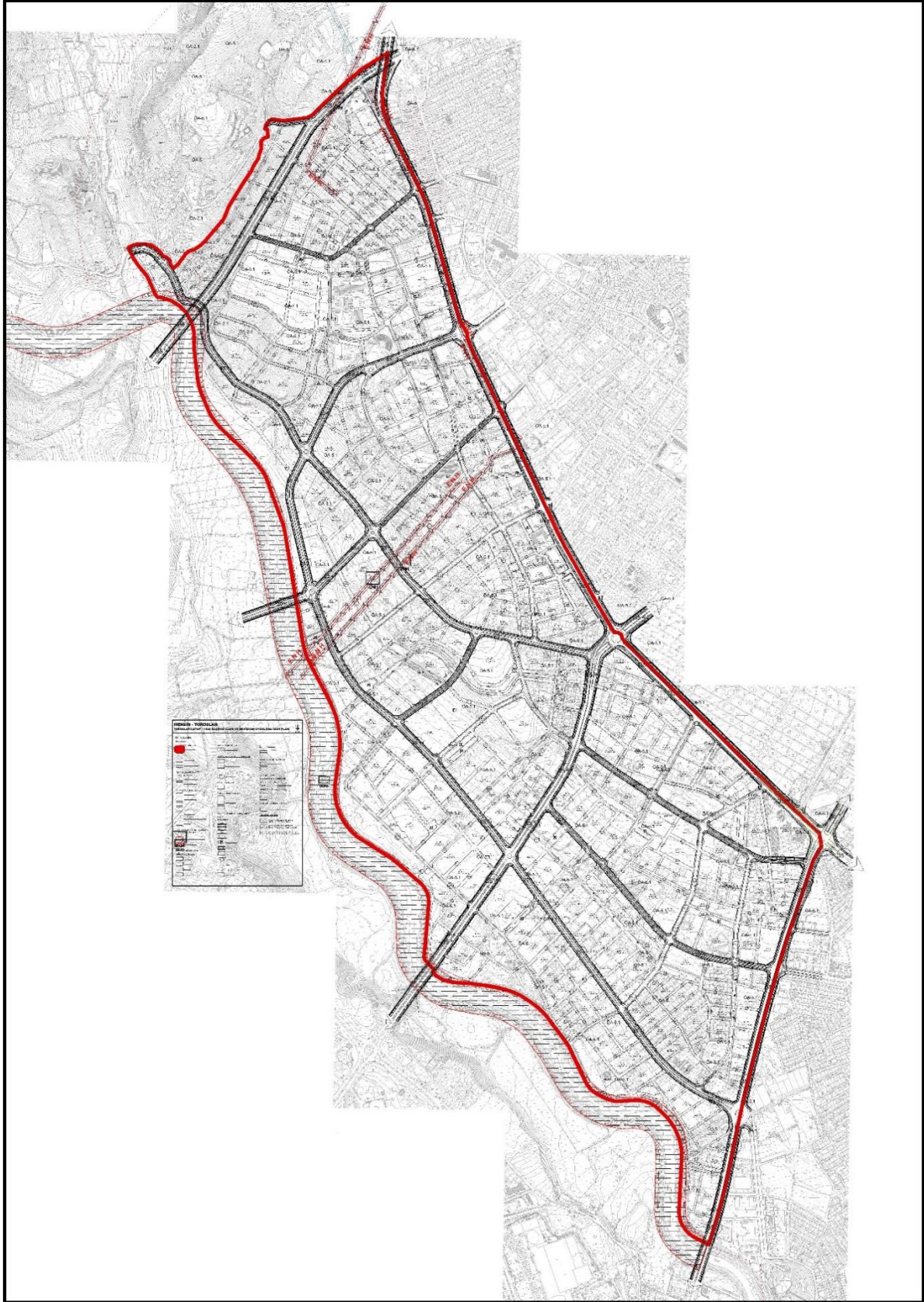


Ulaşım Kademelenmesi

Planlama alanındaki ulaşım kademelenmesi;

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

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



Şekil 7.15. Ulaşım Kademelenmesi

8. PLAN HÜKÜMLERİ

A. KAPSAM

- PLANLAMA ALANI; BATIDA MÜFTÜ DERESİ, DOĞUDA AKBELLEN BULVARI, GÜNEYDE HÜSEYİN OKAN MERZECİ BULVARI, KUZEYDE 4. ÇEVREYOLU VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR. (PLANLAMA ALANI; HÜSEYİN OKAN MERZECİ MAHALLESİ, KARAIŞALI MAHALLESİ, MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ VE PORTAKAL MAHALLESİNİ KAPSAMAKTADIR.)
- TOROSLAR 9.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;
 - 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI,
 - PLAN AÇIKLAMA RAPORU,
 - PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

B. AMAÇ

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

C. GENEL HÜKÜMLER

C.1 . PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

C.1.1. TOROSLAR 9.ETAP PLANLAMA BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR

BÜTÜNDÜR. İMAR PLANI İLE İLGİLİ TÜM İŞLEMLERDE VE UYGULAMADA BU BELGELERİN TÜMÜ ESAS ALINIR.

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

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

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

C.1.5. PLANLAMA ALANINDA, YAPI, YOL, ALTYAPI AMAÇLI KAZI VE YAPIM ÇALIŞMALARINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMANIN DURDURULMASI VE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

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

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



- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DAYANAĞI BU KANUN OLAN YÖNETMELİKLER

- 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK

- 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER

- 7269-1051 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN

- 4646 SAYILI DOĞALGAZ PİYASASI KANUNU

- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ

- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU

- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUATLAR

- 4342 SAYILI MERA KANUNU VE MERA YÖNETMELİĞİ

- SULAK ALANLARININ KORUNMASI YÖNETMELİĞİ

- ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN

- ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK

- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

- 2918 SAYILI KARAYOLLARI KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK

- AKARYAKIT İSTASYONU YÖNETMELİĞİ

- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ

- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ



- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK
- SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ
- ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.
- 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

C.2. ÇEVRE VE ALTYAPI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.3. AKARSU YATAKLARI VE TAŞKIN ÖNLEMLERİ

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

C.3.2. 4373 SAYILI TAŞKIN SULAR KANUNU KAPSAMINDA OLAN EFRENK (MÜFTÜ) DERESİ YATAĞI VE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİNE YAPILACAK HER TÜRLÜ FİZİKİ MÜDAHALE VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ UYGULAMASI İÇİN DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN (MESKİ) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

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

C.3.4. PLANDA YEŞİL ALANDA KALAN KURU DERE YATAKLARININ DOĞAL YAPISI KORUNACAKTIR. DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN KURU DERE YATAKLARI KAPATILAMAZ, YOL OLARAK

KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA YAPILACAK PEYZAJ, ÇEVRE DÜZENLEME VE ALTYAPI PROJELERİNDE MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN (MESKİ) GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

C.4. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.5. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

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

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

C.5.2. PARSELASYON PLANLARI, UYGULAMA BÖLGELERİ BELİRLENEREK YAPILACAKTIR. BÖLGELERİN ETAPLANMASI DURUMUNDA, ETAP SINIRLARI, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖRÜŞÜ ALINARAK BÖLGE BÜTÜNÜNDE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DENGESİ ESAS ALINARAK, ETAPLAR ARASINDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI %3'Ü GEÇMEYECEK VE UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKÂN VERECEK BİÇİMDE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

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

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

PARSELASYON PLANLARINDA, İLGİLİ BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLECEK DİĞER DONATI ALANLARININ İSE TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK,

%50'Sİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, %50'Sİ İLÇE BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR.

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

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

C.6. YAPILAŞMA KOŞULLARI

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

C.6.2. İMAR PLANINDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN, TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS), EMSAL (E) DEĞERLERİ İLE ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ, BİNA CEPHE, DERİNLİK ÖLÇÜLERİ, AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR VB. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KOŞULLAR YÜRÜRLÜKTE OLAN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

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

C.6.4. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 22. MADDESİNDEKİ BELİRTİLEN İSTİSNALAR HARIÇ EĞİM NEDENİYLE ±0.00 KOTU ALTINDA AÇIĞA

ÇIKAN KULLANILABİLEN (İSKAN EDİLEBİLEN) BÜTÜN BODRUM KATLAR, KATLAR ALANINA (EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA) DAHİLDİR.

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

ÇATI EĞİMİ VE ÇATI BİÇİMİ BELEDİYE ESTETİK KOMİSYONU TARAFINDAN BELİRLENİR.

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

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

ASMAKATLI ZEMİNKAT YÜKSEKLİĞİ 5.50 METREDEN AZ OLAMAZ.

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

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

KAYDI İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARI MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

C.6.10. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İFRAZI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE PARSEL DERİNLİĞİNİN YETERSİZ OLMASI DURUMUNDA ADADA YER ALAN RUHSATLI YAPILARIN ARKA BAHÇE MESAFELERİ DİKKATE ALINARAK ARKA BAHÇE MESAFESİNİ TAYİN ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

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

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

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

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

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

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

~~C.6.17. KONUT VE TİCARET+KONUT BÖLGELERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE PARSEL İÇERİSİNDE BİTİŞİK, BLOK, AYRIK NİZAM BELİRLEMeye, İSTİKAMET, ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ ADA BAZINDA ETÜT EDİLEREK BELİRLEMeye İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.~~

C.7. BİNALARA KOT VERİLMESİ

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

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

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

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

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

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

BİNALARIN SU BASMAN KOTU ± 0.50 METREDİR. ANCAK DÜŞÜK KOTLU VE YER ALTI SU SEVİYESİ YÜKSEK ALANLARDA JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD

RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA SU BASMAN KOTUNU EN FAZLA 1.00 METRE OLARAK BELİRTİLMEME BELEDİYE YETKİLİDİR.

C.8. KENTSEL TASARIM PROJESİ VE PARSEL İÇİ DÜZENLEMELER

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

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

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

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

D. ÖZEL HÜKÜMLER

D.1. KONUT ALANLARI

D.1.1. MESKÛN KONUT ALANI

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

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

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

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

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

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

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

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

D.1.1.8. PLANDA GENİŞLİĞİ 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE, YOLDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE

"PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ (f) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO BİNALARI YAPILABİLİR.

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

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

D.1.2. GELİŞME KONUT ALANI

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

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

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

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

D.1.2.4. EMSAL DEĞERİ $E=1.25$ OLAN GELİŞME KONUT ALANLARINDA $TAKS= 0.30$ EN ÇOK KAT ADEDİ (Yençok): 21 KAT (BODRUM KAT HARİÇ)

D.1.2.5. EMSAL DEĞERİ $E=0.80$ OLAN GELİŞME KONUT ALANLARINDA $TAKS= 0.30$ EN ÇOK KAT ADEDİ (Yençok): 21 KAT (BODRUM KAT HARİÇ)

D.1.2.6. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN KONUT ALANLARINDA YÜZÖLÇÜMÜ 3000 M²'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

D.1.2.7. KAT YÜKSEKLİKLERİ PLANDA BELİRTİLEN, EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ/KAT ADEDİ (Yençok) ESAS ALINARAK, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28. MADDESİNE GÖRE BELİRLENİR.

D.1.2.8. İMAR ADASI BÜTÜNÜNDE VE YÜZÖLÇÜMÜ 4000 M²'DEN BÜYÜK PARSELLERDE KENTSEL TASARIM PROJESİ/ÇEVRE DÜZENLEME/PEYZAJ PROJESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

D.1.2.9. PLANDA GENİŞLİĞİ 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE, YOLDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ (f) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO BİNALARI YAPILABİLİR.

D.1.2.9.1. TİCARET AMAÇLI KULLANIMLAR PARSELİN TOPLAM İNŞAAT ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.

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

D.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

D.2.1. T1 TİCARET ALANI

D.2.1.1. TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK

~~BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.~~

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.

D.2.1.2. BU ALANLARDA BÖLGE HALKININ İHTİYACINI KARŞILAMAK AMACIYLA 3.SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESELERDEN PERAKENDE SATIŞA YÖNELİK, BELEDİYECE UYGUN GÖRÜLEN YERLERDE GIDA İMALATHANESİ YAPILABİLİR.

D.2.1.3. BU ALANLARDA YER ALDIĞI YAPI ADASINDA VEYA ÇEVRESİNDE VERİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ (Yençok) AŞILAMAZ.

D.2.1.4. BU ALANLARDA UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARINA UYGUN MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

D.2.1.5. BU ALANLARDA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN İMAR ADALARINDA MAKSİMUM TAKS ORANI TAKS= 0.50 'DİR.

D.2.2. TİCARET KONUT (TİCK) ALANLARI

D.2.2.1. PLANDA TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM KARARI OLAN PARSELLERDE, TEK BAŞINA KONUT ALANI OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULU İLE, ~~İŞ MERKEZİ, YÖNETİM BİNASI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, OTOPARK, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, KONAKLAMA TESİSİ GİBİ TİCARİ AMAÇLI YAPILAR, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA,~~

~~RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, İLGİLİ KAMU KURUMUNUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARA UYGUN, YATAKLI OLMAYAN KLİNİK, POLİKLİNİK, SAĞLIK MERKEZİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, ÖĞRENCİ YURDU, KURS, ETÜT MERKEZİ, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, TİCARİ KATLI OTO PARK GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.~~

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 KABİNE VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

D.2.2.2. BU ALANLARDA PLAN HÜKMÜNE BAĞLI OLARAK KONUT VE TİCARET KULLANIMLARI BİR ARADA VEYA TEK BAŞINA TİCARET KULLANIMLARI UYGULANIR.

D.2.2.3. PLANDA GETİRİLEN NET YOĞUNLUK DEĞERLERİ İLE ELDE EDİLEN YAPILAŞMA ALANI, TOPLAM YAPILAŞMA ALANINI GÖSTERMEKTEDİR.

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

D.2.2.4. KARMA KULLANIMLI BİNALARIN BODRUM VE ZEMİN KATLARI AYRI GİRİŞ VE OTO PARK DÜZENLEMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI KULLANILABİLİR.

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

D.2.2.5. BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMI İÇİN TAKS=0.50'DİR.

D.2.2.6. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI İÇİN TAKS=0.40'DİR.

D.2.2.7. TİCARET VE KONUT KULLANIMLARI AYRI BLOKLAR HALİNDE KULLANILABİLİR. BU DURUMDA KONUT KULLANIM ORANI TOPLAMDA %70'İ

GEÇMEMEK KAYDIYLA KONUT OLARAK DÜZENLENEN BLOKLARIN ZEMİN KATINDA TİCARET ŞARTI ARANMAZ. İKİ BİNA ARASINDAKİ YAN BAHÇELERİN TOPLAMI KADAR MESAFE ŞARTI ARANIR. BİRDEN FAZLA BLOK OLMASI DURUMUNDA TİCARİ KULLANIMLAR ÖN CEPHEDE YER ALIR.

D.2.2.8. DAR UZUN ADALARDA BİRDEN FAZLA BLOK OLMASI DURUMUNDA TİCARET KULLANIMLARI ÖN CEPHEDE YER ALMASI VE KONUT KULLANIMININ DA TİCARET BLOĞUNUN ARKA CEPHESİNDEN, KONUT BLOĞUNUN ÖN CEPHE ÇEKME MESAFESİ BELİRLENİR. BLOKLARIN TOPLAMI İÇİN TAKS=0.50'DİR.

D.2.2.9. TİCARET + KONUT (TİCK) ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ (Yençok) AŞILAMAZ. EMSAL YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP ALANLARDA PARSELİN TAMAMININ TİCARET KULLANILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM TAKS=0,50'DİR. YAPININ DİĞER KATLARINDA %50'Yİ AŞMAMAK ÜZERE OTURUM ALANLARI FARKLI ORANLARDA BELİRLENEBİLİR.

D.2.2.10. BU ALANLARDA EN ÇOK KAT ADEDİ Yençok= 21 KAT (BODRUM KAT HARİÇ) OLACAKTIR. ZEMİN KATIN ASMA KAT İLE BERABER 7 METRE YAPILMASI HALİNDE EN ÇOK KAT ADEDİ 20 KAT OLARAK UYGULANACAKTIR.

D.2.2.11. YÜZÖLÇÜMÜ 4000 M²DEN FAZLA OLAN VE BİRDEN ÇOK BİNA YAPMAYA UYGUN PARSELLERDE, TOPLAM İNŞAAT ALANININ %10'UNU AŞMAMAK, YOLDAN CEPHE ALMAK VE YÜKSEKLİĞİ 9.50 METREYİ AŞMAMAK KAYDI İLE KONUT BİNALARINDAN AYRI TİCARET AMAÇLI BİNA YAPILABİLİR.

D.2.2.12. EMSAL UYGULAMALI PARSELLERDE BAZALI BİNALARDA BİNANIN BAZA YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 7.50 METRE AŞMAMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOYOL DÜZENLENMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI YAPILABİLİR. BAZA ÜZERİNDE YÜKSELEN KİTLENİN KENDİ PARSELİNE UZAKLIĞI YÖNETMELİKDEKİ YAN BAHÇE MESAFESİ TANIMINA UYULACAKTIR.

D.2.2.13. ANA YOLDAN CEPHE ALAN TİCARET + KONUT AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ 40 M.'Yİ CEPHESİ 75 M.' Yİ GEÇEMEZ.

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

D.2.2.14. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

~~**D.2.2.15.** BU ALANLARDA PARSELİN TAMAMINDA KONAKLAMA TESİSİ VEYA REZİDANS YAPILABİLİR. BU DURUMDA YENİ ÇEK= 21 KAT (70.50METRE) DİR.~~

D.2.3. TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) ALANLARI

D.2.3.1. TİCARET+TURİZM+KONUT KARMA KULLANIM ALANLARI, TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KAYDI İLE, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN, -KONUT HARİÇ- EN AZ BİRİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

D.2.3.2. TİCARET+TURİZM+KONUT PARSELLERİNDE D.2.2.1. PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN TİCARET VE HİZMET YAPILARI İLE OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME, EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ VE KONUT YAPILABİLİR.

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

D.2.3.3. TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) ALANLARINDA KONUT KULLANIM ORANI, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %70'İNİ AŞAMAZ. BU ORAN, TİCARET VE TURİZM LEHİNE ARTABİLİR.

D.2.3.4. TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ (Yençok) AŞILAMAZ.

D.2.3.5. TİCARET VE TURİZM KULLANIMLI YAPILARIN, KONUT KULLANIMLARI İLE BİRLEŞTİRİLMESİ DURUMUNDA, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

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

D.2.3.6. TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) ALANLARINDA;

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

D.2.3.7. KONUT KULLANIMLI YAPILARIN, ZEMİN VE BODRUM KATLARI TİCARET AMAÇLI KULLANILABİLİR. YOLDAN CEPHE ALAN VE ZEMİN VE BODRUM KATLARI TİCARET AMAÇLI KULLANILAN BİNALARIN ZEMİN KATINDA ASMAKAT YAPILABİLİR.

D.2.3.8. TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) ALANLARINDA YAPILARIN ZEMİN KATINDA ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 7.00 M OLABİLİR.

D.2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI

D.2.4.1. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE

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

D.2.4.2. BU ALANLARDA OTOPARK DÜZENLEMELERİ AÇIK, KAPALI VEYA YERALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

D.2.4.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA;

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

D.2.5. RESMİ KURUM ALANI

D.2.5.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELER VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

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

D.2.5.2. RESMİ KURUM ALANLARINDA;

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

D.2.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

D.2.6.1. AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

D.2.6.2. ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTO PARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

D.2.6.3. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA; İLGİSİNE GÖRE 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU'NUN 18.MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NIN İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER, TSE STANDARTLARI, AKARYAKIT İSTASYONU YÖNETMELİĞİ VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

D.2.6.4. PLANDA DAHA ÖNCEDEN MECLİS KARARI İLE İMAR DURUMU ALMIŞ 25M.ÇEKME MESAFESİNİ SAĞLAMAYAN PARSELLERDE ALINAN MECLİS KARARLARI GEÇERLİDİR.

D.2.6.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA; EMSAL=0.10 YENÇOK=6.50 METREDİR.

D.2.7. PAZAR ALANI

D.2.7.1. ÜRETİCİLER VE PAZARCILAR TARAFINDAN MALLARIN DOĞRUDAN TÜKETİCİLERE PERAKENDE OLARAK SATILDIĞI PAZAR YERLERİ YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILIP İŞLETİLEN AÇIK VEYA KAPALI PAZAR ALANLARIDIR.

D.2.7.2. ALANDA, PAZARCI VE ÜRETİCİ SATIŞ YERLERİ, ZABITA BÜROSU, ÇÖP TOPLAMA YERİ, TUVALET VB KULLANIMLAR İÇİN; KAPALI PAZAR ALANI YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE, MAKSİMUM TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS) 0.60'I GEÇEMEZ, $Y_{en\check{c}ok}=5.50$ METREDİR. AVAN PROJE BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

D.2.7.3. AÇIK VE KAPALI PAZAR ALANLARININ TABİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN BÖLÜMLERİ OTOYOL YA DA SİĞİNAK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

D.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

D.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

D.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.

D.3.1.2. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

D.3.1.3. ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA, ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE GİBİ EĞİTİM TESİSLERİ BİRLİKTE YER ALABİLİR.

D.3.1.4. EĞİTİM TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

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

D.3.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

D.3.2.1. HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLADIR.

D.3.2.2. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

D.3.2.3. SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA;

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

D.3.2.4. PLANDA İŞARETLENEN SAĞLIK TESİSİ ALANLARI İÇİNDE KONAKLAMALI FİZİK TEDAVİ VE RAHABİLİTASYON MERKEZİDE YER ALABİLİR.

D.3.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

D.3.3.1. SOSYAL TESİS ALANI

D.3.3.1.1. BU ALANLARDA; SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, ÖZÜRLÜLER EĞİTİM MERKEZLERİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

D.3.3.1.2. SOSYAL TESİS ALANLARINDA;

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

D.3.3.2. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

D.3.3.2.1. PLANDA VAR OLAN YA DA PLAN DEĞİŞİKLİK İŞLEMLERİ İLE GETİRİLEBİLECEK ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI VE ÖZEL KAPALI VE AÇIK SPOR TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLAR, ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARIDIR.

D.3.3.2.2. EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVRE YÜKSEKLİKLERİ AŞMAMAK ÜZERE YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

D.3.3.2.3. ÖZEL AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSİ YAPILMASI HALİNDE EMSAL=0.20 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 9.50 METREDİR.

D.3.3.2.4. ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS YAPILMASI HALİNDE PLANDA BELİRTİLEN EMSAL DEĞERİ, TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ.

D.3.3.3. KÜLTÜREL TESİS ALANI

D.3.3.3.1. TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

D.3.3.3.2. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA;

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

D.3.3.4. SPOR TESİSİ ALANLARI

D.3.3.4.1. SPOR VE OYUN İHTİYACININ KARŞILANDIĞI, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

D.3.3.4.2. 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.

D.3.3.4.3. ÖZEL AÇIK SPOR TESİSİ YAPILMASI HALİNDE EMSAL=0.20, MAKSİMUM TAKS=0.50 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 5.50 METREDİR.

D.3.3.4.4. ÖZEL KAPALI SPOR TESİSİ YAPILMASI HALİNDE EMSAL=0.90 DEĞERİ AŞILAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.60 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 15.00 METREDİR.

D.3.3.4.5. UMUMİ HİZMETLERE VE KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALANLARDA ÖZEL TESİS YAPILMASI DURUMUNDA 22.02.2020 TARİH 31047 SAYILI ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN 6.MADDESİ GEÇERLİDİR.

D.3.3.4.5. AÇIK VEYA TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

D.3.4. İBADET ALANLARI

D.3.4.1. CAMİ ALANI

D.3.4.1.1. İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

D.3.4.1.2. 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.

D.3.4.1.3. İBADET ALANLARINDA EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR, YAPININ ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA VE OLUŞMUŞ YAPI YÜKSEKLİKLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, AVAN PROJEDE BELİRLENEBİLİR.

D.4. AÇIK YEŞİL ALANLAR

D.4.1. PARK ALANLARI

D.4.1.1. İÇERİSİNDE REKREASYONEL AKTİVİTELERİ BARINDIRAN, GEZİNTİ, DİNLENME, OYUN, EĞLENCE VB. KAMU KULLANIMLARI İÇEREN OTOPARK VE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, WC, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAZİYE EVİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFİKO, HAVUZ, AÇIK SPOR VE ÇOCUK OYUN GRUPLARI VE OTURMA GRUPLARININ YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN MÜŞTEREK YEŞİL ALAN İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

D.4.1.2. YÜZÖLÇÜMÜ 2000 M²DEN BÜYÜK PARK ALANLARINDA, BELEDİYE ENCÜMEN KARARI İLE AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 3.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %2'Yİ, HER BİRİNİN ALANI 15 M² Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ YAPILABİLİR. AYRICA, OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA TRAFİKO YAPILABİLİR.

D.4.1.3. BU ALANLARDA; MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA YERALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.

D.4.1.4. 10.000 M2 ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI;

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

D.4.1.5. PLANDA PARK ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLAR İÇERİSİNDE ÖNERİ BİSİKLET YOLU GÜZERGÂHLARININ SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACI İLE BİSİKLET PARKURLARI VE BİSİKLET PARKLARI YAPILABİLİR.

D.4.2. REKREASYON ALANLARI

D.4.2.1. TOPLUMUN, DİNLENME, EĞLENME, SPOR VE AÇIK ALAN İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE İÇİNDE, BÜFE, LOKANTA, KAFETERYA, RESTORAN, KAFE, AÇIK SPOR ALANI, HALISAHA, YÜZME HAVUZU, TUVALET, AÇIK OTOPARK VB. GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK YAPILARIN YER ALDIĞI, KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN, AÇIK VE YEŞİL ALANLARDIR.

D.4.2.2. REKREASYON ALANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ YAPILMADAN, YAPI İZİNİ VERİLEMEZ.

D.4.2.3. REKREASYON ALANINDA, EMSAL (E) 0.10'U, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREYİ GEÇEMEZ.

D.5. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANI

D.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, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN

TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYOL TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

D.5.2. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLGİLİ KURUMUN BELİRLLEDİĞİ STANDARTLARA UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLİP, UYGULANACAKTIR.

D.5.3. YOLLAR

D.5.3.1. 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.

D.5.3.2. YOL PROJESİ HAZIRLANMADAN, YOL KIRMIZI KOTU BELİRLENMEDEN YOLDAN CEPHE ALAN PARSELDEKİ YAPILARA İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

D.5.3.3. BELEDİYECE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYI YÖNLENDİRECEK NİTELİKTE, UYGUN ÖLÇEK VE DETAYDA KENTSEL TASARIM YA DA PAYLAŞIMLI YOL DÜZENLEME PROJELERİ VE BİSİKLET YOLLARI PROJELERİ HAZIRLANABİLİR.

~~**D.5.3.4.** 7M'DEN AZ OLARAK GÖSTERİLEN YAYA YOLLARINA DENK GELEN YEŞİL ALANLARDA YER ALAN YAPI ADASI VE PARSELLERİN CEPHESİNİ BELİRLEMEDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.~~

D.5.4. BİSİKLET YOLLARI

D.5.4.1. 15, 17, 20 METRE'LİK YOLLARDA 3 METRE TEK TARAFLI GİDİŞ-GELİŞ YÖNÜNDE BİSİKLET YOLU, 25-30-35 METRELİK YOLLARDA YOLUN HER İKİ TARAFINDA GİDİŞ VE GELİŞ YÖNÜNDE 2'ŞER METRE BİSİKLET YOLLARI TASARLANACAKTIR.

D.5.4.2. ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

D.5.5. GENEL OTOPARK ALANLARI

D.5.5.1. KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE AÇIK VEYE KAPALI OTOPARK OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR.

D.6. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

D.6.1. TRAFİK ALANI

D.6.1.1. 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.

D.6.2. REGÜLATÖR ALANI

D.6.2.1. ŞEHİR İÇİ BASINÇ DÜŞÜRME VE ÖLÇÜM İSTASYONLARI İLE VANA ODALARININ YAPILDIĞI ALANLARDIR.

D.7. ÖZEL PROJE ALANI

D.7.1. BU ALANLAR; SAĞLIKLI BİR ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACIYLA ÖZEL PROJELERİN HAZIRLANMASI GEREKEN ALANLARDIR.

D.7.2. BU ALANLARDA HAZIRLANACAK PROJELER, PLANDA BELİRLENEN SINIRLAR DÂHİLİNDE BİR BÜTÜN HALİNDE HAZIRLANACAKTIR.

D.7.3. ÖZEL PROJE ALANLARINDA UYGULAMAYA YÖNELİK MÜDAHALE BİÇİMLERİNİN BELİRLENMESİNDE MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

YETKİLİDİR. BU ALANLAR, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN'A VEYA 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU'NUN 73 MADDESİNE DAYANARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İLAN EDİLEBİLİR YA DA BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

D.7.4. PROJE HAZIRLANIRKEN, GEREKLİ HALLERDE PLANIN ANA KARARLARI BOZULMAMAK VE ALANSAL BÜYÜKLÜĞÜ AZALTIHMAMAK KOŞULU İLE KULLANIM ALANLARININ ŞEKİL VE KONUMLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR.

~~**D.7.5.** BU ALANLARDA PLANDA BELİRLENEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ, EN FAZLA %25 ORANINDA ARTTIRILABİLİR.~~

D.7.5. TOROSLAR İLÇESİ AKBELEN BULVARI BATISI ÖZEL PROJE ALANINDA, KENTSEL TASARIM PROJESİ HAZIRLANACAKTIR. HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİNDE ALANIN TOPOĞRAFİK VE JEOLJİK YAPISI, DOĞAL ÖZELLİK VE EŞİKLERİ, ULAŞIM İLİŞKİLERİ DİKKATE ALINARAK, KENTİN GİRİŞİNİ ÖN PLANA ÇIKARACAK NİTELİKTE, KENT KİMLİĞİNE VE İMAJINA UYGUN TASARIMLARIN GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANDA KENTİN TANITIMINA VE KİMLİĞİNE KATKI SAĞLAMAK, TURİZMİ DESTEKLEMELİK, DOĞA İLE UYUMLU KALİTELİ BİR ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACIYLA; BÖLGEYE NÜFUS YOĞUNLUĞU GETİRMEYECEK AÇIK – YEŞİL ALANLAR, REKREASYON ALANLARI, AÇIK SPOR ALANLARI, SEYİR TERASLARI ÇOCUK OYUN ALANLARI, SOSYAL TESİS VE SERGİ SALONLARI İLE BU ALANLARI DESTEKLEYECEK LOKANTA, RESTORAN, KAFETERYA VE BÜFE ALANLARI, SATIŞ VE TANITIM AMAÇLI GALERİLER, KONAKLAMAYA YÖNELİK BUTİK OTEL YER ALABİLİR.

D.7.7. BU ALANLARDA KENTSEL TASARIM PROJESİ YAPILMADAN VE İLGİLİ İDARESİNCE UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ VE RUHSAT DÜZENLENEMEZ.