İL : MERSİN

MERSİN-O33-a-18-a-2-a

MERSİN-O33-a-13-d-3-d

4 080 763.25 — 376 250.70 [redacted] — 4 080 755.17 — 376 808.16

ARPAÇSAKARLAR MAHALLESİ 140 ADA 8 PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

A. KAPSAM

- PLANLAMA ALANI; KUZEYDE, BATIDA VE DOĞUDA ŞEHİR HASTANESİ CADDESİ, GÜNEYDE KORUKENT TOKİ KONUTLARI VE 4. ÇEVREYOLU ARASINDA KALAN ALANI KAPSAMAKTADIR.
- TOROSLAR ARPAÇSAKARLAR MAHALLESİ 140 ADA 8 PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ 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 ARPAÇSAKARLAR MAHALLESİ 140 ADA 8 PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ 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 "TOROSLAR İLÇESİ ARPAÇSAKARLAR MAHALLESİ 140 ADA 8 PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİNE

İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ", "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 BELİRTİLMEYEN 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 HIFZISSIHHA 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
- SIĞINAK 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. TRAFO, 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 OTOPARKLAR, BELEDİYE HİZMET ALANLARI VD. KAMU HİZMET ALANLARINDA, 2000 M² DEN BÜYÜK KONUT PARSELLERİNDE BELEDİYE VE İLGİLİ İDARENİN İZNİ 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 YÖNETMELİĞİ'NİN" TEKNİK KURAL VE STANDARTLARINA UYULACAKTIR. ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE, İMAR DURUMU AŞAMASINDA TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU 18. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

C.2.6. İÇİNDEN VEYA SINIRINDAN ANA DOĞALGAZ HATTI PETROL BORU HATTI, SU İSALE HATTI VB. ALTYAPI GEÇEN PARSELLERE İNŞAAT İZNİ (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. JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

C.3.1. PLANLAMA ALANINDA, MERSİN VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 23.05.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN "MERSİN İLİ, TOROSLAR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YAKLAŞIK 5023 HA'LIK ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU" DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

C.3.2. ONAYLI JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNE, YERLEŞİM VE YAPILAŞMA İLE İLGİLİ ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

C.3.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BİNALARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNE ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL VE YAPI ÖLÇEĞİNDE SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU PARSEL/YAPI ZEMİN ETÜDÜ OLARAK KULLANILAMAZ. ZEMİN ETÜD RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN BİNALARIN MİMARİ PROJESİ ONAYLANAMAZ, KAZI VE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

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

C.3.4. 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.3.5. 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.3.6. 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 DRENAJI, VB ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

C.3.7. 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 BU 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.3.8. Ö.A. 5-2 İLE GÖSTERİLEN MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR (DOLGU ALANLARI) STABİLİTE SORUNLU, KAYA DÜŞMESİ, ŞİŞME, OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ PROBLEMLERİ OLAN ALANLARDA, İSTİNAT PERDESİ, FORE, MİNİ, ÇAKMA VEYA DELME KAZIK ŞEKLİNDEKİ BETONARME KAZIKLAR, JET GROUT, TAŞ KOLON, KOMPAKSİYON, ZEMİN SERTLEŞTİRİLMESİ (KİREÇ, ÇİMENTO, KİMYASAL MADDELERLE DONDURMA VB.), UYGUN TEMEL DERİNLİĞİ VE TİPİNİN SEÇİLMESİ VB. YÖNTEMLERLE ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

C.3.9. UA-2 İLE GÖSTERİLEN UYGUN ALAN KAYA ORTAMLAR (İNCELEME ALANINDA BAZALT, KİREÇTAŞI, KİLTAŞI VB. BİRİMLERİN BULUNDUĞU ORTAMLARDIR) DEPREM KOŞULLARI HARİÇ, HİÇBİR DOĞAL AFET TEHLİKESİ POTANSİYELİ TAŞIMAYAN, JEOLOJİK-JEOTEKNİK ÖZELLİKLER AÇISINDAN YERLEŞİME UYGUNLUĞU ETKİLEYEBİLECEK HİÇBİR MÜHENDİSLİK PROBLEMİ BULUNMAYAN, HERHANGİ BİR ÖNLEM ALINMASINA GEREK OLMADAN YAPILAŞMAYA GİDİLEBİLECEK ALANLARDIR.

C.4. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

C.4.1. 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.4.2. 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.4.3. 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 İZNİ VERİLEMEZ.

C.4.4. 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.4.5. PLANLAMA ALANINDAKİ KONUT ADALARINDA İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN ALANLARDA YÜZÖLÇÜMÜ 3000 M² DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

C.4.6. 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.5. YAPILAŞMA KOŞULLARI

C.5.1. İMAR PLANINDA, KONUT KULLANIM KARARI OLAN İMAR ADA VE PARSELLERİNDE, İMAR DURUM BELGESİ, İNŞAAT İZNİ, 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.5.2. 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.5.3. BİNALARIN YAPI İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI) NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

C.5.4. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 22. MADDESİNDEKİ BELİRTİLEN İSTİSNALAR HARİÇ EĞİM NEDENİYLE ±0.00 KOTU ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN KULLANILABİLEN (İSKAN EDİLEBİLEN) BÜTÜN BODRUM KATLAR, KATLAR ALANINA (EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA) DAHİLDİR.

C.5.5. 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.5.6. 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.5.7. YAPILAR, PLANDA GÖSTERİLEN ÖN BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYGUN OLARAK YA DA YOLA DAHA FAZLA MESAFE BIRAKILARAK KONUMLANABİLİR.

C.5.8. PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ EN AZ DEĞERLER OLUP, BUNUN ÜZERİNDE MESAFE BIRAKILABİLİR. ANCAK BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCEKİ MEVZUATA GÖRE VE MEVZUATINA UYGUN OLARAK %50'NİN ÜZERİNDE YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KOTLANDIRMA, KAT YÜKSEKLİĞİ, ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ İLE PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK KAYDI İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.

C.5.9. 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.5.10. YAPILARIN FARKLI OTURMALARDAN HASAR GÖRMEMESİ İÇİN; YAPILACAK İNŞAAT HAFRİYATINDAN SONRA TEMEL ÜNİFORM BİR ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.

C.5.11. 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.5.12. 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.5.13. 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.5.14. YOL VE ALTYAPI HİZMETLERİNDEN YARARLANAMAYAN İMAR PARSELLERİNE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

C.5.15. İMAR PARSELLERİNİN KÖŞE KIRIKLIKLARI CEPHE TEŞKİL ETMEZ.

C.6. BİNALARA KOT VERİLMESİ

C.6.1. BİNALARA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYMAK KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NDE YER ALAN ESASLARA VE KOŞULLARA GÖRE KOT VERİLİR.

C.6.2. 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.6.3. 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.6.4. BAHÇE DÜZENLEMESİ VE AÇIK OTOPARK DÜZENLEMEK AMACI İLE TABİİ ZEMİNDE 2.00 METREYE KADAR KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR.

C.6.5. PLANLAMA ALANINDA AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK YÜZEY SULARININ DRENAJI VB. ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR.
BİNALARIN SU BASMAN KOTU ±0.50 METREDİR. ANCAK DÜŞÜK KOTLU VE YER ALTI SU SEVİYESİ YÜKSEK ALANLARDA JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA SU BASMAN KOTUNU EN FAZLA 1.00 METRE OLARAK BELİRTİLMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

C.7. KENTSEL TASARIM PROJESİ VE PARSEL İÇİ DÜZENLEMELER

C.7.1. PLANDA, KONUT KULLANIMLI OLAN YÜZÖLÇÜMÜ 4000 M² DEN 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 İZNİ VERİLEMEZ.

C.7.2. 4000 M² DEN KÜÇÜK PARSELLER İÇİN 1/500 VE/VEYA 1/200 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI HAZIRLANACAKTIR.

C.7.3. 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 İZNİ VERİLEMEZ.

C.7.4. 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.

A. 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 İZNİ 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=1.20 OLAN MESKÛN KONUT ALANLARINDA TAKS= 0.40 EN ÇOK KAT ADEDİ (Yençok): 21 KAT (BODRUM KATLAR HARİÇ)

A SEMBOLÜ İŞARETLİ MESKÛN KONUT ALANLARINDA;

- KONUT KULLANIMINA AYRILAN ALANLARDA HERHANGİ BİR ORANA BAĞLI KALINMAKSIZIN KONUT BLOKLARININ ZEMİN KATINDA VEYA TOPLAM İNŞAAT EMSALİNİN % 5'İNİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE BAĞIMSIZ ŞEKİLDE TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR. BU KAPSAMDA KONUT BLOKLARINDAN BAĞIMIZ ŞEKİLDE YAPILACAK TİCARİ BİRİMLERİN YERLERİ İLE BÜYÜKLÜKLERİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR VE İFRAZ EDİLEBİLİR.
- BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR. YAPILAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE, BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. FARKLI KOTLARDAN BİNA GİRİŞLERİ DÜZENLENEBİLİR. BİRDEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA +- 0,00 KOTU VAZİYET PLANI İLE BELİRLENEN ADA İÇİ YOLLARDAN DA TEŞEKKÜL ETTİRİLEBİLİR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR, İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
- İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3 M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA TOROSLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, MERSİN ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ İLE TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.

D.1.1.5. KAT YÜKSEKLİKLERİ PLANDA BELİRTİLEN, EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ/KAT ADEDİ (Yençok) ESAS ALINARAK, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28. MADDESİNE GÖRE BELİRLENİR.

D.1.1.6. İMAR ADASI BÜTÜNÜNDE VE YÜZÖLÇÜMÜ 4000 M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE KENTSEL TASARIM PROJESİ/ÇEVRE DÜZENLEME/PEYZAJ PROJESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

D.1.1.7. 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.1.1.7.1. 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 İZNİ 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=1.20 OLAN GELİŞME KONUT ALANLARINDA TAKS= 0.30 EN ÇOK KAT ADEDİ (Yençok): 21 KAT (BODRUM KAT HARİÇ)

D.1.2.5. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN KONUT ALANLARINDA YÜZÖLÇÜMÜ 3000 M² DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

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

D.1.2.7. İMAR ADASI BÜTÜNÜNDE VE YÜZÖLÇÜMÜ 4000 M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE KENTSEL TASARIM PROJESİ/ÇEVRE DÜZENLEME/PEYZAJ PROJESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

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

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

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

D.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

D.2.1. BELEDİYE HİZMET ALANI

D.2.1.1. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ, GENÇLİK MERKEZİ, KREŞ, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM MERKEZİ, KADIN KORUMA EVİ, SPOR TESİSİ, AİLE YAŞAM MERKEZİ, MESLEK EDİNDİRME MERKEZİ, TAZİYE EVİ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE ARGE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR.

D.2.1.2. BU ALANLARDA OTOPARK DÜZENLEMELERİ AÇIK, KAPALI VEYA YERALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

D.2.1.3. 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.2.2. İDARİ HİZMET ALANI

D.2.2.1. 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, İDARİ KURUMLARA AİT TESİSLER VE YÖNETİM BİRİMLERİ, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ, KAYMAKAMLIK, KARAKOL, MUHTARLIK, DİĞER KAMU BİRİMLERİNE AİT YAPILAR VB. İLE ALTYAPI HİZMETLERİNE YÖNELİK TESİSLER YER ALABİLİR.

D.2.2.2. İDARİ HİZMET ALANINDA;
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. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

D.3.1. 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

D.3.1.1. 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İÇERİSİNDE TÜM ALTYAPI UYGULAMALARI MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİ ALTINDA YAPILACAKTIR.

D.3.1.2. 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA, 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU", 5835 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN" İLGİLİ YÖNETMELİKLER, İLKE KARARLARI VE VARSA ONAYLI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

D.3.1.3. BU ALANLARDAN TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINMASINA, TOPRAK, CURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEMENİN DÖKÜLMESİNE İZİN VERİLMEZ.

D.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

D.4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

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

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

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

D.4.1.4. EĞİTİM TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;
EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVRE YÜKSEKLİKLERİ AŞMAMAK ÜZERE YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLEMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.

D.4.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

D.4.2.1. HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, 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.4.2.2. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

D.4.2.3. SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA;
EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVRE YÜKSEKLİKLERİ AŞMAMAK ÜZERE YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLEMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.

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

D.4.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

D.4.3.1. SOSYAL TESİS ALANI

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

D.4.3.1.2. SOSYAL TESİS ALANLARINDA;
EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVRE YÜKSEKLİKLERİ AŞMAMAK ÜZERE YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLEMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.

D.4.3.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI

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

D.4.3.2.2. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA;
EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVRE YÜKSEKLİKLERİ AŞMAMAK ÜZERE YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLEMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.

D.5. AÇIK YEŞİL ALANLAR

D.5.1. PARK ALANLARI

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

D.5.1.2. YÜZÖLÇÜMÜ 2000 M² DEN 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 TRAFO YAPILABİLİR.

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

D.5.1.4. 10.000 M2 ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, MADDEDE BELİRTİLENLER DE DÂHİL TOPLAMDA %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU YAPILABİLİR.

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

D.6. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANI

D.6.1. KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

D.6.2. YOLLAR

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

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

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

D.6.3. BİSİKLET YOLLARI

D.6.3.1 25 VE 35 METRELİK YOLLARDA YOLUN HER İKİ TARAFINDA GİDİŞ VE GELİŞ YÖNÜNDE 2'ŞER METRE BİSİKLET YOLLARI TASARLANACAKTIR.

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

D.6.4. GENEL OTOPARK ALANLARI

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

D.7. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

D.7.1. TRAFO ALANI

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

Çiftçiler Mahallesi — Çağdaşkent Mahallesi — Mersin Valiliği Yetiştirme Yurdu — Hafriyat Alanı

MERSİN-O33-a-18-a-1-b — MERSİN-O33-a-18-a-2-b — MERSİN-O33-a-18-a-2-d

4 080 069.60 — 376 240.62 — 4 080 061.52 — 376 798.13

376 300 — 376 400 — 376 500 — 376 600 — 376 700 — 376 800

1:1000

+ ED50 Grid
+ ITRF Grid

01				
06				
11		A		
16		18		
21	22	23	24	25

33

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Mayıs 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.
Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 5 metredir.
Yüklenici firma: ER-ME MÜHENDİSLİK MÜŞ.TİC.VE SAN.LTD.ŞTİ.

Proje Yöneticisi — Metin EREL, Harita Mühendisi

Zafer KARAAĞAÇ, Harita Teknikeri — Özgür YILDIRIM, Harita Teknikeri

KONTROL — M. Lütfü SEVİNDİ, Harita Kadastro Şefi — Bayram TÜRE, Harita Şube Müdür V. — Mustafa SOLAK, İmar ve Şehircilik Dai. Bşk.

Mersin iline ait fotogrametrik yöntemle üretilen 1/1000 ölçekli sayısal halihazır harita 3194 Sayılı İmar Kanununun 7/a maddesine göre

ONAYLANDI

26.7.2019

Haydar Ali ULUSOY
Belediye Başkan a.
Genel Sekreter Yardımcısı