

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **14.07.2022 tarih ve 312 sayılı kararı** ile onaylanan UİP-331020636 Plan İşlem Numaralı (PİN) planının ekidir.

## MERSİN TOROSLAR BELEDİYESİ



### MERSİN-TOROSLAR

## 1. ETAP ARPAÇSAKARLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

### PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Toroslar Belediye Meclisi'nin **04.07.2023 tarih ve 55 sayılı kararı** ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **14.07.2023 tarih ve 312 sayılı kararı** ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın **TADİL PLAN AÇIKLAMA RAPORU**'dur.

|                                        |                                                                      |      |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------|
| MERSİN<br>TOROSLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI |                                                                      |      |
| PLANIN İSMİ                            | 1. ETAP ARPAÇSAKARLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA<br>İMAR PLANI |      |
| PLAN AÇIKLAMA RAPORU                   |                                                                      |      |
| Planlama Ekibi                         | Adı Soyadı<br>Unvanı                                                 | İmza |
| Plan Müellifi                          | NERMİN ÖZDEMİR<br>A Grubu Şehir Plancısı                             |      |

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ŞEKİLLER DİZİNİ.....                                                                                                   | iv |
| HARİTALAR DİZİNİ.....                                                                                                  | iv |
| TABLolar DİZİNİ .....                                                                                                  | v  |
| 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....                                                                                      | 6  |
| 2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI .....                                                                               | 10 |
| 2.1. FİZİKSEL YAPI .....                                                                                               | 10 |
| 2.1.1. DEPREMSELLİK DURUMU .....                                                                                       | 11 |
| 2.1.2. İKLİM.....                                                                                                      | 14 |
| 2.1.3. EŞYÜKSELTİ, EĞİM VE BAKİ DURUMU .....                                                                           | 18 |
| 2.1.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU .....                                                                                   | 21 |
| 2.2. DEMOGRAFİK YAPI .....                                                                                             | 22 |
| 3. YASAL DAYANAK;.....                                                                                                 | 24 |
| 4. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE HEDEFİ .....                                                                               | 24 |
| 4.1. AMAÇ.....                                                                                                         | 24 |
| 4.2. TOROSLAR İLÇESİ KUZEY GELİŞİM BÖLGESİNDE YAPILAŞMA DÜZENİNE YÖNELİK TEMEL İLKE,<br>ESAS, AMAÇ VE GEREKÇELER ..... | 25 |
| 4.3. KAPSAM.....                                                                                                       | 31 |
| 4.4. HEDEF .....                                                                                                       | 32 |
| 5. PLANLAMA YAKLAŞIMI .....                                                                                            | 33 |
| 6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....                                                                                                | 33 |
| 6.1. AKSA ÇUKUROVA DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş. ....                                                                          | 34 |
| 6.2. DSİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....                                                     | 35 |
| 6.3. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI .....                                             | 37 |
| 6.4. MESKİ EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI .....                                                                  | 38 |
| 6.5. T.C. KARAYOLLARI 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....                                                                          | 39 |
| 6.6. TEDAŞ, TOROSLAR ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.....                                                                         | 40 |
| 7. PLANLAMA ALANI .....                                                                                                | 41 |
| 7.1. PLANLAMA ALANINI ETKİLEYEN UNSURLAR.....                                                                          | 43 |
| 7.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....                                                                                  | 43 |
| 7.2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ADANA-MERSİN ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....                                                          | 43 |
| 7.2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI .....                                                         | 43 |

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 8.SENTEZ VE DEĞERLENDİRME.....      | 44 |
| 9.PLAN KARARLARI .....              | 46 |
| 9.1. NÜFUS.....                     | 46 |
| 9.2. ULAŞIM KARARLARI .....         | 47 |
| 9.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI ..... | 48 |
| PLAN NOTLARI .....                  | 51 |
| KAYNAKÇA .....                      | 64 |

## ŞEKİLLER DİZİNİ

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 1:Mersin İli Uydu Görüntüsü.....                                                                        | 7  |
| Şekil 2:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü .....                                                                   | 9  |
| Şekil 3:Taşkın Sonrasında Yalınayak Deresi .....                                                              | 21 |
| Şekil 4:Planlama Alanının Mersin İçinde ki Konumunu Gösterir Uydu Görüntüsü .....                             | 41 |
| Şekil 5:Planlama Alanı Mahalle Sınırları .....                                                                | 42 |
| Şekil 6: Arpaçsakarlar 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Ulaşım Kademelenmesi Teklifi ..... | 47 |
| Şekil 7: 1. Etap Arpaçsakarlar 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi.....                       | 49 |

## HARİTALAR DİZİNİ

|                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Harita 1:Mersin İlinin Ülke İçindeki Konumu.....                                                                                          | 6  |
| Harita 2:Toroslar İlçesi'nin Mersin İli İlçesindeki Konumu .....                                                                          | 8  |
| Harita 3:Toroslar İlçe Haritası .....                                                                                                     | 8  |
| Harita 4:Türkiye Jeomorfoloji Haritası.....                                                                                               | 10 |
| Harita 5:Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası.....                                                                                           | 12 |
| Harita 6:Mersin ve Yakın Yöresinde Yer Alan Aktif Fay Sistemleri .....                                                                    | 12 |
| Harita 7:Mersin ve Yakın Yöresinde Önemli Faylar ve Son Yüzyıl İçersindeki Deprem Odaklarının (kırmızı ve sarı daireler) Dağılımları..... | 13 |
| Harita 8:Türkiye İklim Bölgeleri Haritası .....                                                                                           | 14 |
| Harita 9:Türkiye Yıllık Sıcaklık Ortalaması Haritası .....                                                                                | 15 |
| Harita 10:Türkiye Yıllık Ortalama Yağış Haritası .....                                                                                    | 16 |
| Harita 11:Türkiye Rüzgar Dağılımı Haritası.....                                                                                           | 16 |
| Harita 12:Türkiye Ortalama Nispi Nem Haritası .....                                                                                       | 17 |
| Harita 13:Planlama Alanı Eş Yükselti Durumu .....                                                                                         | 18 |
| Harita 14:Planlama Alanı Eğim Durumu .....                                                                                                | 19 |
| Harita 15:Planlama Alanı Bakı Durumu .....                                                                                                | 20 |
| Harita 16: 1/5000 Ölçekli İlave ve Nazım İmar Planı .....                                                                                 | 44 |
| Harita 17:Doğal Eşik Sentezi Yerleşilebilirlik Haritası .....                                                                             | 45 |

## TABLolar DİZİNİ

|                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1: 2014 Yılı Kırsal ve Kentsel Nüfus Dağılımları, Ülke İçinde ki Oranları .....                           | 22 |
| Tablo 2: Yıllara Göre Mersin İli Nüfus Tablosu .....                                                            | 22 |
| Tablo 3. Planlama Alanı Sınırları İçerisindeki Mahalle Nüfusu Tablosu.....                                      | 23 |
| Tablo 4: Mevcut Nüfus Tablosu ve Meri Plan Nüfus Kapasitesi .....                                               | 23 |
| Tablo 5: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2035 Yılı Hedef Nüfusları .....                                   | 46 |
| Tablo 6: Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu .....                                                       | 46 |
| Tablo 7: 1. Etap Arpaçsakarlar 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi Arazi Kullanım Tablosu ..... | 48 |
| Tablo 8: Meri Uygulama İmar Planı ve Revizyon Uygulama İmar Planı Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu .....  | 50 |

## 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 (Çevre Durumu Raporu 2017).



Harita 1: Mersin ilinin Ülke içindeki 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.



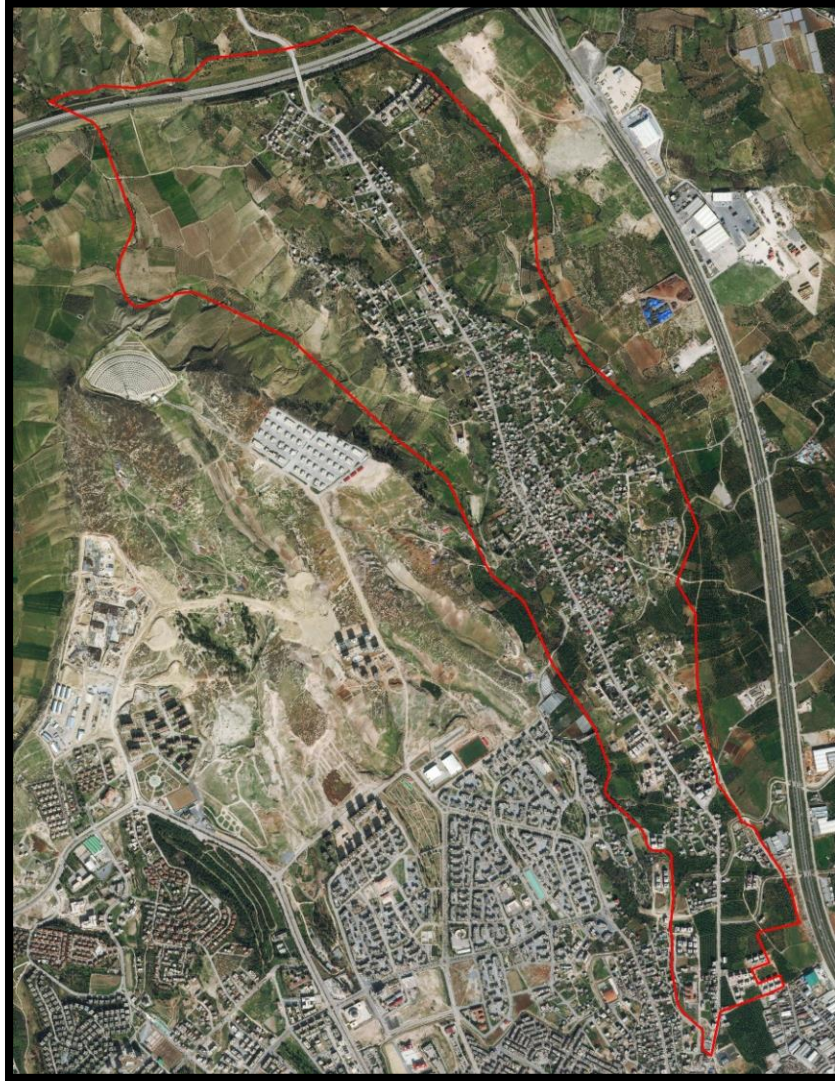
### Şekil 1:Mersin İli Uydu Görüntüsü

Avrupa ve Ortadoğu arasında köprü ve ara bölge durumunda olan ve ülke ekonomisinde önemli yer tutan Mersin ilinde tarım ve ticaret sektörlerinin yanında en gelişmiş sektör sanayi sektörüdür. Ekonomik durum ve coğrafi konum göz önünde bulundurularak ulaşım imkânları, arazi şartları, su ve enerji temini avantajının yanında ilde sanayinin gelişmesini güçlendiren en önemli özellikler; deniz kenarında bulunması, Türkiye'nin 3. büyük limanına sahip olması, serbest bölge olması, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güney Doğu Anadolu Bölgeleriyle karayolu bağlantısı bulunması, hammadde kaynaklarına yakın olması ve iklim şartlarının yılın 12 ayında çalışmaya müsait olmasıdır (Çevre Durumu Raporu 2017).



Toroslar, Mersin ilinin bir ilçesidir. Şehir merkezinin Kuzey Doğu bölümünü oluşturur. Yüzölçümü en büyük olan merkez ilçedir. Güneyinde Akdeniz İlçesi, Batısında ise Yenişehir İlçesi, Kuzeyinde Konya ili ile komşudur. Kentin sıcak ikliminden serin yaylalara geçiş Toroslar İlçesinden sağlanmaktadır. Adını Kuzeyinde bulunan Toros Dağlarından almıştır. İlçenin yüzölçümü 107.244,86 hektardır.

Planlama alanı, Toroslar İlçesi'nin kentsel nüfusunun olduğu bölge de bulunmaktadır. Akdeniz İlçesi ile sınır olan bölgede bulunan planlama alanı; doğusunda bulunan "151. Cadde'nin (E-982 Otoyolu ve Serbest Bölge bağlantı yolu) çalışma alanları ve konut alanları arasındaki bir eşik olarak konumlanmaktadır. 151. Caddenin doğusu ağırlıklı olarak sanayi, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanlarından oluşurken, batısı ise konut alanları ve kısmen ticaret alanlarından meydana gelmektedir. Ayrıca batısında Mersin Şehir Hastanesi yerleşkesi ve Oto-Galericiler Sitesi gibi kentsel alan kullanımları bulunması itibarıyla önemli bir lokasyona sahiptir.

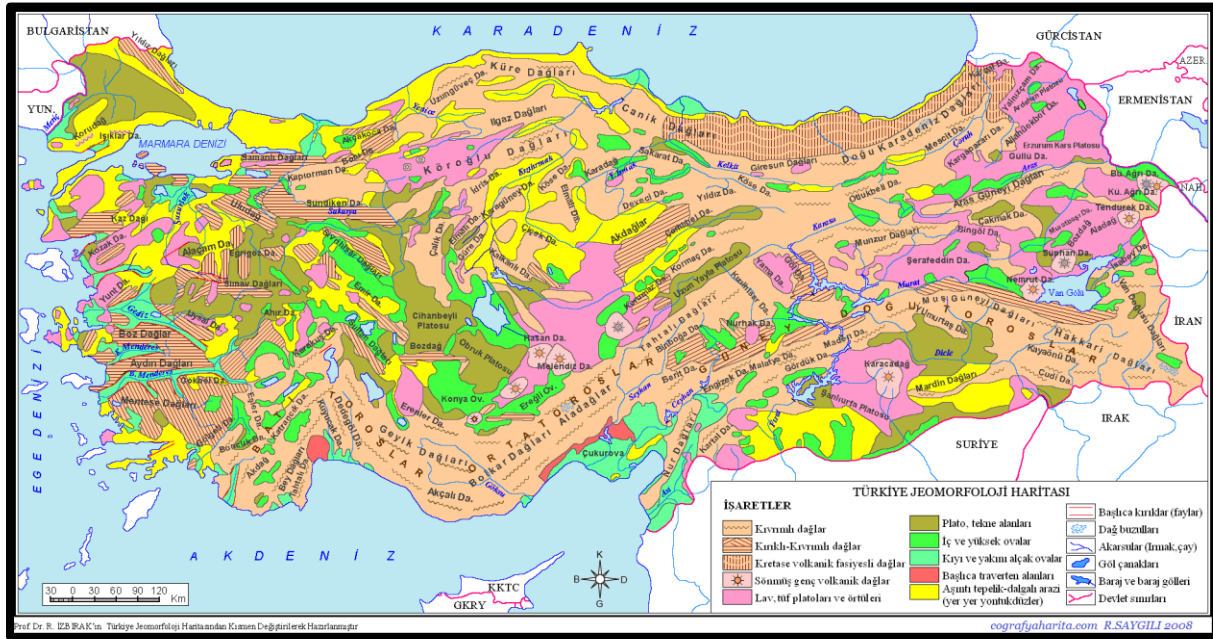


Şekil 2:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

## 2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

### 2.1. FİZİKSEL YAPI

Mersin ili 36-37° kuzey enlemleri ve 33-35° doğu boylamları arasında bulunmaktadır. İlin kara sınırı 608 km, deniz sınırı 321 km olup, yüzölçümü 15.853 km<sup>2</sup>'dir. Mersin ilinin büyük bir kısmını oldukça yüksek, engebeli ve kayalık Batı ve Orta Toros Dağları oluşturmaktadır. Ovalık ve hafif eğimli alanlar ise bu dağların denize doğru uzandığı il merkezi, Tarsus, Silifke gibi alanlarda gelişmiştir. Bunun dışında kalan düzlük veya hafif eğimli alanlar, kuzeyde dağların arasında veya yüksek kesimlerinde görülmektedir.



Harita 4: 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) ile 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, Mıhrıcan, Ayvagediği ve Güzelyayla Tarsus: Namrun (Çamlıyayla), Gülek ve Sebil; Erdemli: Sorgun, Küçük Sorgun, Toros, Küçükfindıklı ve Güzeloluk;

Silifke: Balandız, Uzuncaburç, Gökbelen ve Kirobası; Anamur: Abanoz, Kaş ve Beşoluk; Bozyazı: Elmagözü ve Kozağaç; Gülnar: Bardat, Tersakan ve Bolyaran; Mut: Kozlar, Çivi, Dağpazarı, Söğütözü ve Sertavul Yaylası'dır.

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

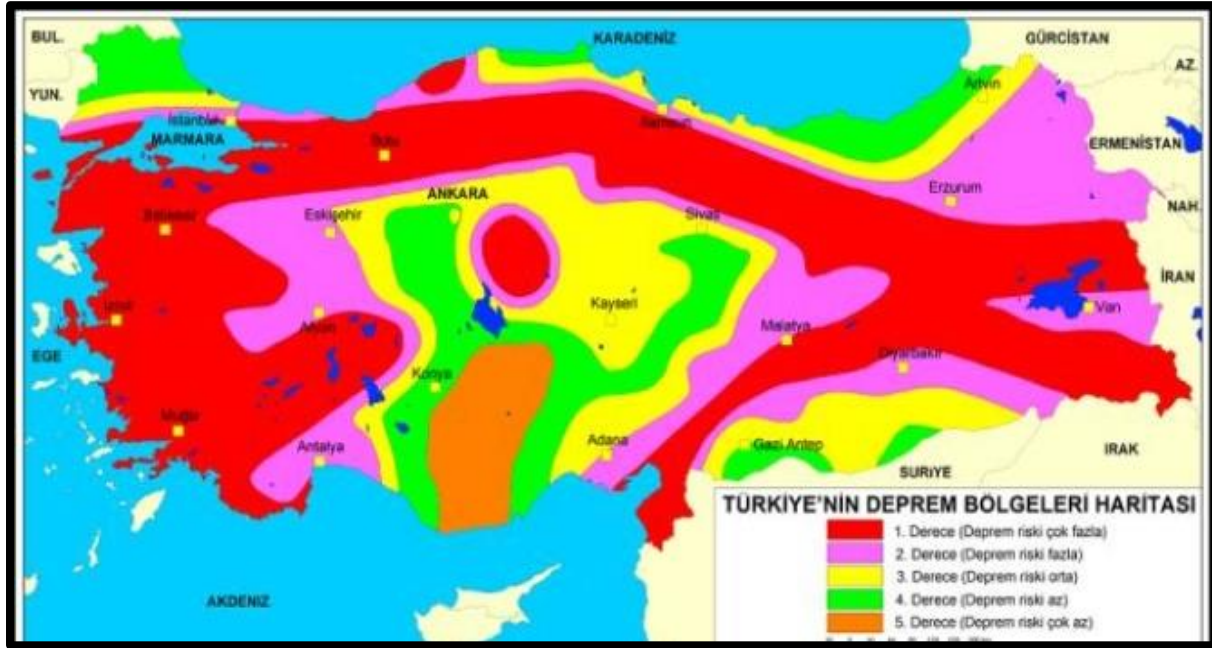
**Akarsular:** Mersin ilinin en büyük iki akarsuyu Göksu Irmağı ve Tarsus (Berdan) Çayı'dır. Bunun dışında Akdeniz'e dökülen çok sayıda irili ufaklı çay ve dere yer almaktadır. Bunlardan bazıları; Mersin'de: Mezitli Deresi, Tece Deresi, Müftü (Efrenk) Deresi, Deliçay Deresi; Anamur'da: Anamur Çayı, Sultan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

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

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

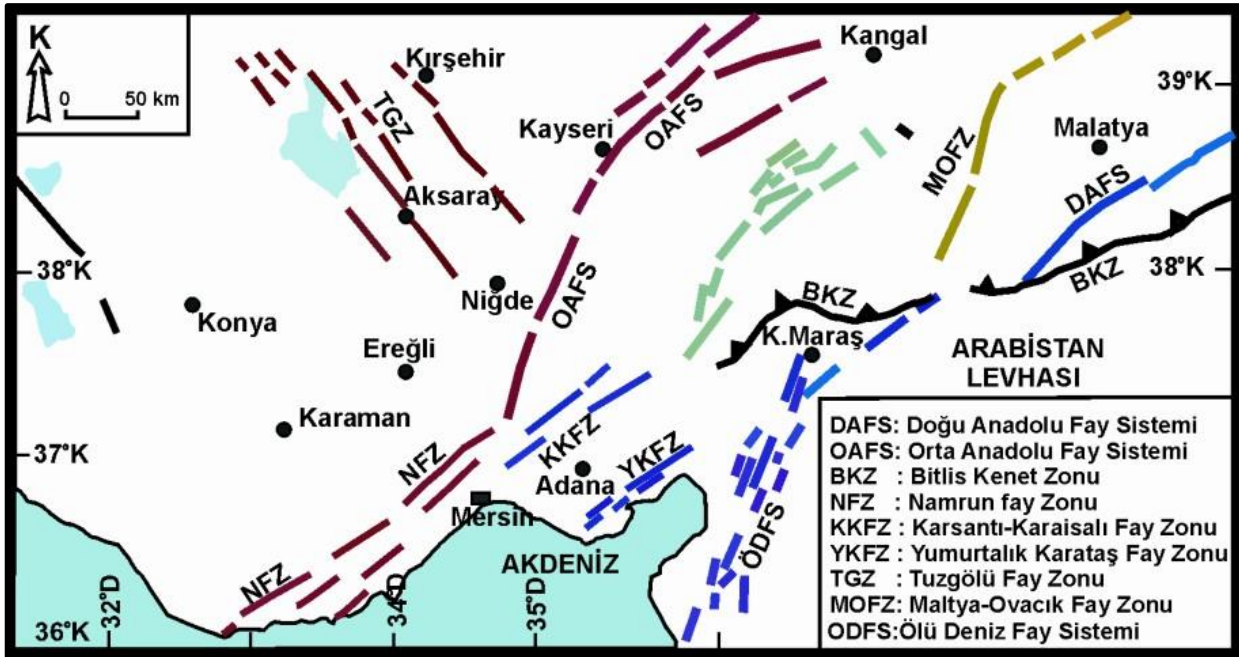
### 2.1.1. DEPREMSELLİK DURUMU

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



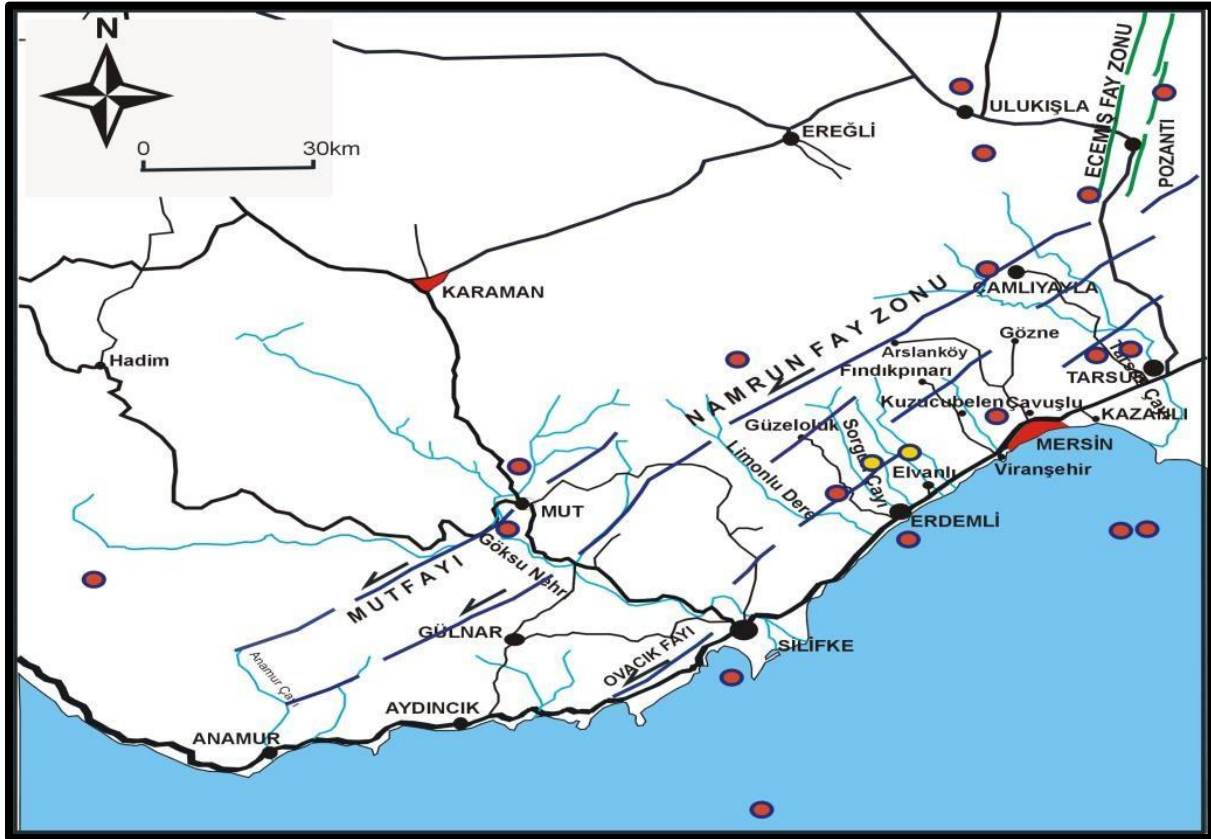
Harita 5:Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası

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



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

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



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

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

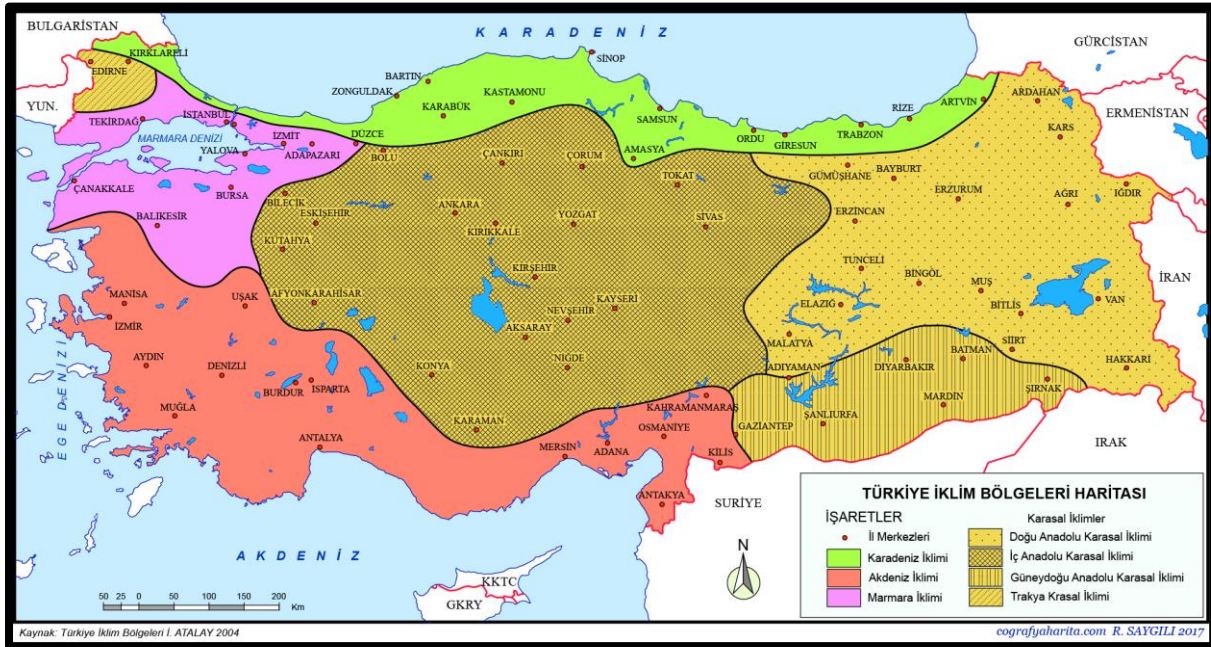
## 2.1.2. İKLİM

Mersin ili ve çevresinde yaygın olarak tipik Akdeniz ikliminin etkisi görülür. Akdeniz iklimi Türkiye’de Akdeniz, Ege, Güney Marmara ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinin batısında görülür. Akdeniz Bölgesinden uzaklaştıkça enlem, yükselti ve karasallığın etkisiyle iklimin karakteri değişir.

Yazları kurak ve sıcak, kışlar ise ılık ve yağışlıdır. Don olayına nadiren rastlanır. Kış mevsimi en fazla yağış alır, en az yağış yaz mevsiminde düşer. Karakteristik bitki örtüsü kızılçamlar ve bunların tahrip edilmesiyle ortaya çıkan makilerdir. Daima yeşil yapraklı olan makiler yaz kuraklığına karşı dayanıklı bitkilerdir. Başlıca maki türleri; defne, kocayemiş, zakkum, zeytin, keçiboynuzu, lavanta, kekik, kermez meşesidir. Akdeniz iklimi toprak tipi, Terra Rosa topraklardır. Kalkerli araziler üzerinde maki ve kızılçam ormanları altında gelişen topraklardır. toprak demiroksitce zengin olduğu için kırmızı renkli topraklarda denir.

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

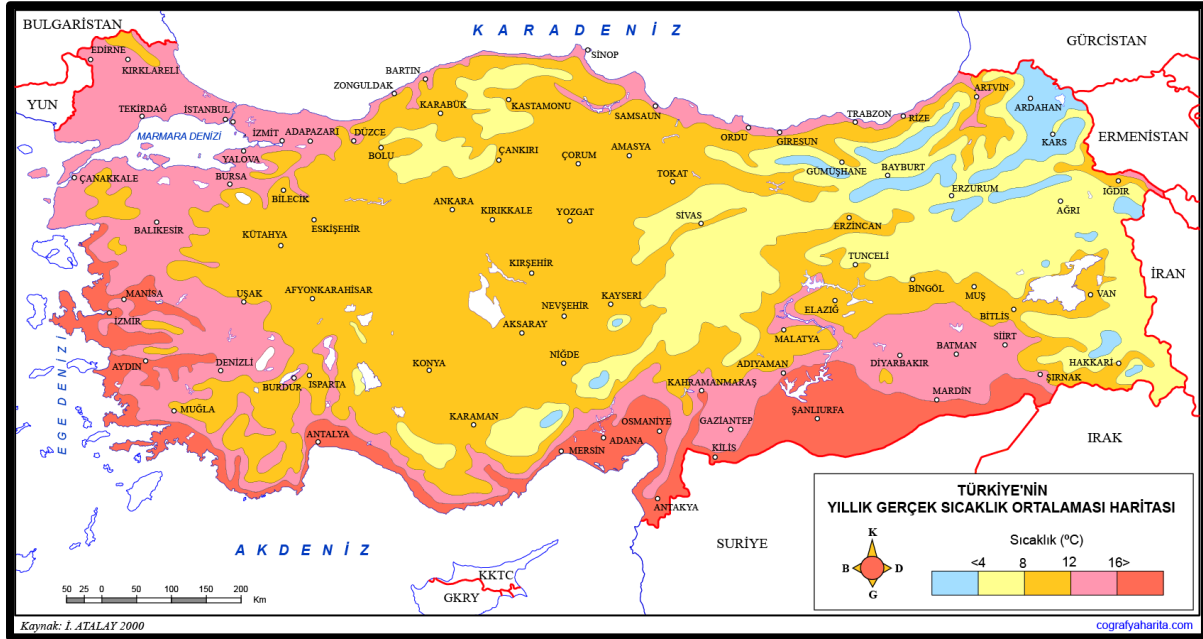
Planlama alanı Toroslar İlçesi'nin kentsel nüfusunun bulunduğu alanda yer almaktadır. Dolayısıyla iklim verileri Mersin merkezde ölçülen değerler ile paralel verilere sahiptir.



Harita 8:Türkiye İklim Bölgeleri Haritası

### 2.1.2.1 BÖLGENİN SICAKLIK DAĞILIMI

Yıllık ortalama sıcaklık 18,7 C°'dir. Yıl içinde sıcaklığın en düşük olduğu aylar Ocak ve Şubat; en yüksek olduğu aylar ise Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Planlama alanı Mersin İli'nin merkez ilçelerinden olan Akdeniz İlçesi'nin kentsel yerleşim alanında bulunması sebebiyle Mersin kent merkezinin sıcaklık dağılımının tipik özelliklerini göstermektedir.

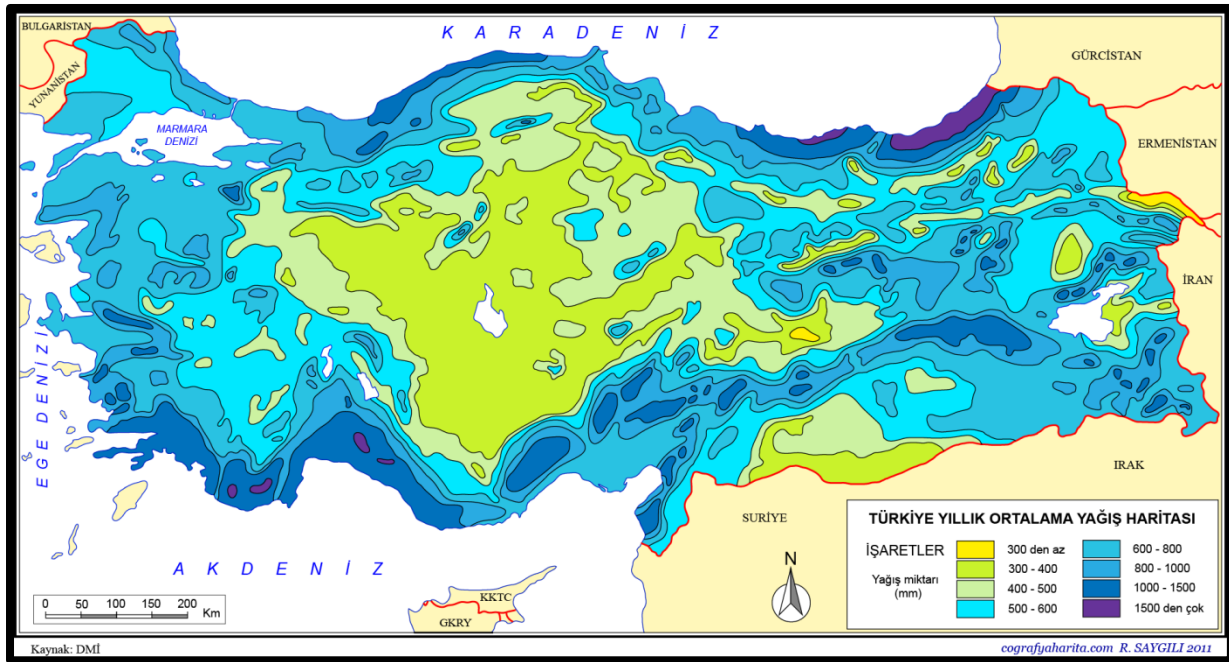


Harita 9: Türkiye Yıllık Sıcaklık Ortalaması Haritası

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

### 2.1.2.2 BÖLGENİN YAĞIŞ DAĞILIMI

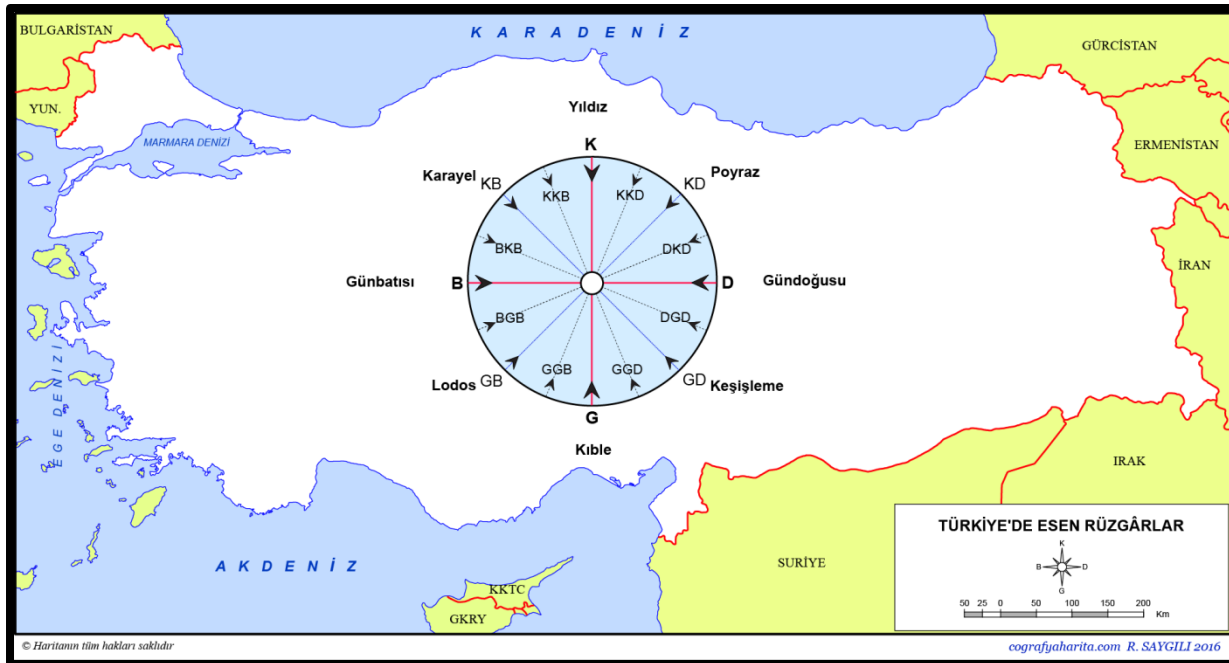
Akdeniz ikliminde yıllık ortalama yağış miktarı 600-1000 mm civarındadır. Yağışlar cephesel kökenlidir. Mersin kenti özelinde değerlendirildiğinde ortalama yağış miktarı 1930-2001 yılları arası dönemde 603 mm olarak hesaplanmıştır (Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü'nün verileri referans alındığında).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



Harita 10:Türkiye Yıllık Ortalama Yağış Haritası

### 2.1.2.3 BÖLGENİN RÜZGÂR DAĞILIMI

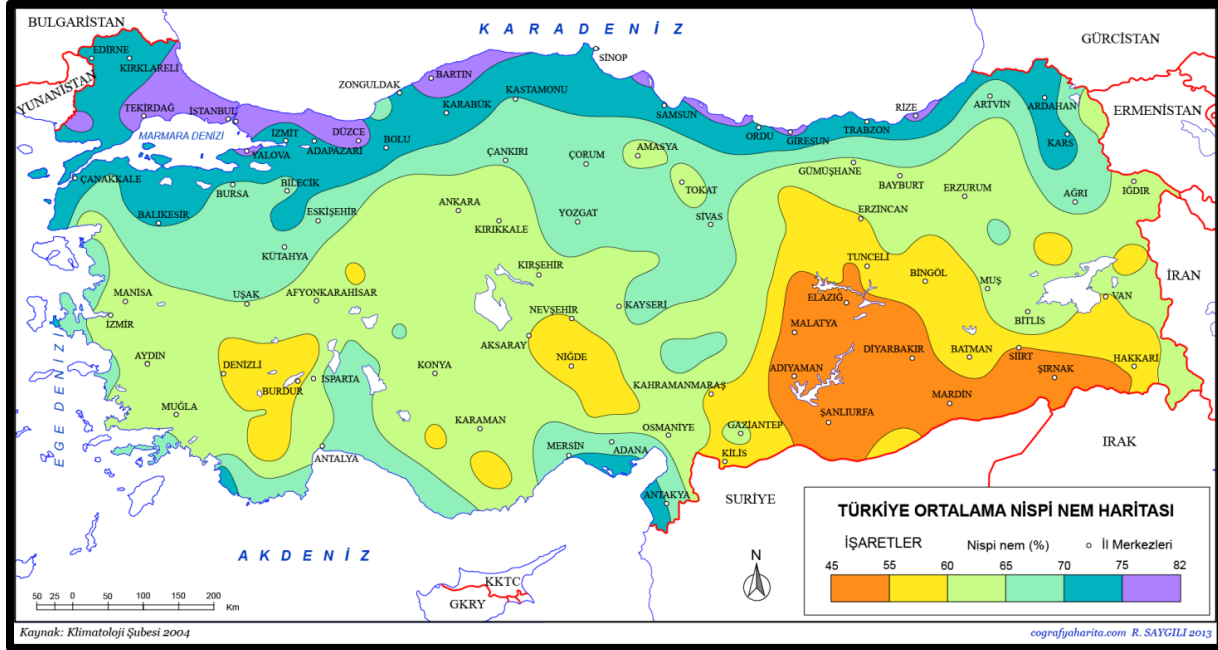
Kıyı bölgelerinde hâkim rüzgâr yönü güneybatı-batıdır. Kent içinde yıllık ortalama rüzgâr hızı 2,1 m/s olarak ölçülmüştür.



Harita 11:Türkiye Rüzgar Dağılımı Haritası

#### 2.1.2.4. BÖLGENİN NEM DAĞILIMI

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



Harita 12:Türkiye Ortalama Nispi Nem Haritası

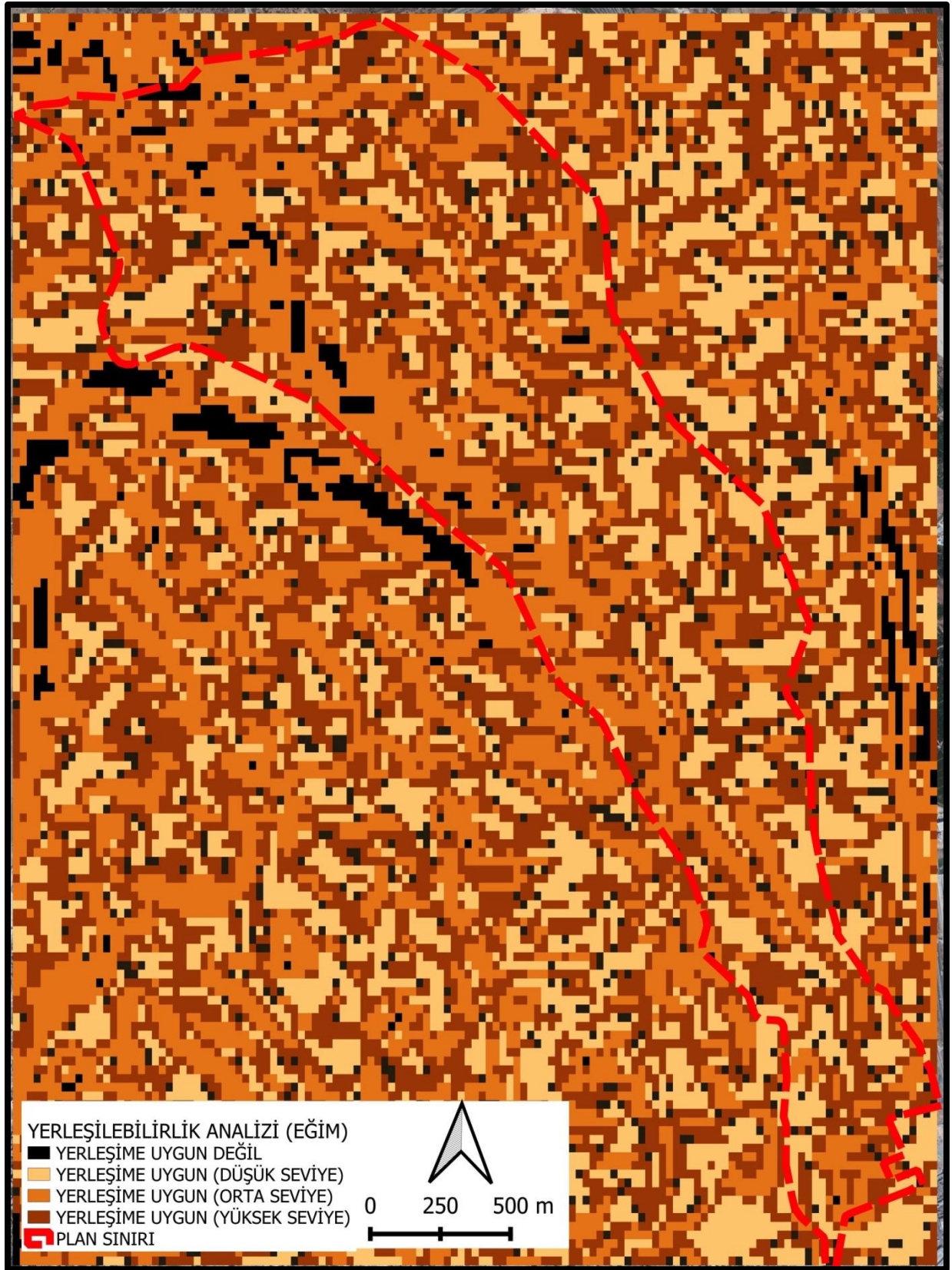
## 2.1.3. EŞYÜKSELTİ, EĞİM VE BAKİ DURUMU

### 2.1.3.1. BÖLGENİN EŞYÜKSELTİ DURUMU



Harita 13: Planlama Alanı Eş Yükselti Durumu

### 2.1.3.2. BÖLGENİN EĞİM DURUMU



Harita 14: Planlama Alanı Eğim Durumu



## 2.1.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

Planlama alanı sınırları içerisinde “Yalınayak” deresi geçmektedir. Yalınayak deresi geçmiş yıllarda, doğrudan şehir içinden geçerek Akdeniz’e dökülmekte iken, ilerleyen yıllarda DSİ tarafından Çavuşlu Deresine bağlantısı yapılmıştır. Bu iki derenin birleşerek denize döküldüğü hattın hali hazırda özellikle birleşen bölümünün tamamının (2200 metresi) üzeri kapatılmıştır (DSİ 6.Bölge Müdürlüğü).Yalınayak deresinin kapalı kesite giriş noktasında her iki sahilden savaklanan sular taşkına neden olmuştur.



Şekil 3:Taşkın Sonrasında Yalınayak Deresi

Kaynak: DSİ 6. Bölge Müdürlüğü, Mersin İli Merkez ve Tarsus İlçeleri 28-29.12.2016 Taşkın Sonrası Raporu

Yalınayak deresi üzerinden otomobil ile geçmek isteyen, aynı araç içerisindeki vatandaşlardan ikisi vefat etmiş, ikisi ise kaybolmuştur.

### 2.1.4.1. TAŞKINDAN SONRA DSİ İDARESİNCE ALINAN TEDBİRLER

Yalınayak deresinin mansap kısmının yaklaşık olarak 2+200 metrelik kısmı kapalı kesite alınmış olup, sanayi girişine açık kesite dönüşmektedir. Yalınayak deresinin kapalı kesite giriş noktasında her iki sahilden savaklanan sular taşkına neden olmuştur. Yalınayak deresinin kapalı olan kısmın açılarak, taşkın tekrarı debisini geçirebilecek kesitte ıslahının yapılması gerekmektedir. Yalınayak deresinin mansap kısmının açılması durumunda, menba kısmı da yatırım programına alınarak Çavuşlu deresinde oluşan taşkın kontrolü altına alınmış olacaktır(DSİ).

## 2.2. DEMOGRAFİK YAPI

Mersin ilinin 2014 yılı itibarıyla nüfusu, 1.727.255, 2018 yılı itibarı ile de 1.814.468 kişidir ve Türkiye'nin toplam nüfusunun %2,4'ünü oluşturmaktadır. 2013 yılı itibarıyla 6360 sayılı kanun gereği Mersin Büyükşehir Belediye sınırlarının il sınırlarına genişlemesiyle, tüm belde ve köyler mahallelere dönüşmüştür. Bu nedenle bu tarihten itibaren Mersin ili nüfusunun tamamı büyükşehir sınırlarında, kentsel alanda yaşamakta olduğundan "kentsel nüfus" olarak tanımlanmaktadır.

Tablo 1: 2014 Yılı Kırsal ve Kentsel Nüfus Dağılımları, Ülke İçinde ki Oranları

|               |                          | Türkiye    | TR6 Akdeniz | TR62 Adana, Mersin | TR622 Mersin |
|---------------|--------------------------|------------|-------------|--------------------|--------------|
| Kentsel Nüfus | N                        | 71.286.182 | 9.565.705   | 3.892.850          | 1.727.255    |
|               | Türkiye İçindeki Oranı % | 100,0%     | 13,4%       | 5,5%               | 2,4%         |
| Kırsal Nüfus  | N                        | 6.409.722  | 341.066     | 0                  | 0            |
|               | Türkiye İçindeki Oranı % | 100,0%     | 5,3%        | -                  | -            |
| Toplam        | N                        | 77.695.904 | 9.906.771   | 3.892.850          | 1.727.255    |
|               | Türkiye İçindeki Oranı % | 100,0%     | 12,8%       | 5,0%               | 2,2%         |

Yıllara göre Mersin ili nüfusunun gelişimine bakıldığında; 1980 yılına kadar nüfusun kırsal nitelikte olduğu, 1980'den itibaren kentsel nüfusun toplam nüfus içinde ağırlık kazandığı görülmektedir.

Tablo 2:Yıllara Göre Mersin İli Nüfus Tablosu

| YILLARA GÖRE MERSİN İLİNİN NÜFUSLARI  | İL     | YIL  | NÜFUS     |
|---------------------------------------|--------|------|-----------|
| 2000-2006 YILLARI ARASI NÜFUS TAHMİNİ | Mersin | 2000 | 1 488 755 |
|                                       | Mersin | 2001 | 1 505 196 |
|                                       | Mersin | 2002 | 1 519 824 |
|                                       | Mersin | 2003 | 1 534 060 |
|                                       | Mersin | 2004 | 1 549 054 |
|                                       | Mersin | 2005 | 1 564 588 |
|                                       | Mersin | 2006 | 1 580 460 |
| 2007-2018 YILLARI ARASI ADNKS         | Mersin | 2007 | 1 595 938 |
|                                       | Mersin | 2008 | 1 602 908 |
|                                       | Mersin | 2009 | 1 640 888 |
|                                       | Mersin | 2010 | 1 647 899 |
|                                       | Mersin | 2011 | 1 667 939 |
|                                       | Mersin | 2012 | 1 682 848 |
|                                       | Mersin | 2013 | 1 705 774 |
|                                       | Mersin | 2014 | 1 727 255 |
|                                       | Mersin | 2015 | 1 745 221 |
|                                       | Mersin | 2016 | 1 773 852 |
|                                       | Mersin | 2017 | 1 793 931 |
|                                       | Mersin | 2018 | 1 814 468 |

Planlama Alanı sınırları içerisinde bulunan mevcut nüfus yoğunluğu ve hane halkı büyüklükleri TÜİK'in 2018 yılı ADNKS verileri doğrultusunda hesaplanmıştır.

Planlama alanının idari sınırı olan Toroslar ilçesinde ortalama hane halkı büyüklüğü 3.82'dir.

| İL   | İL/İLÇE/BELEDİYE/MAHALLE                          | NÜFUS |
|------|---------------------------------------------------|-------|
| 2018 | Mersin(Toroslar/Toroslar Bel./Arpaçsakarlar Mah.) | 6274  |
| 2018 | Mersin(Toroslar/Toroslar Bel./Yalınayak Mah.)     | 11578 |

Tablo 3. Planlama Alanı Sınırları İçerisindeki Mahalle Nüfusu Tablosu

Mevcut nüfus tablosu ve meri plan nüfus kapasitesi tablo 4'te belirtilmiştir.

| Nitelik                                | Nüfus Yoğunluğu<br>(I) (k/ha) | Emsal<br>(E) | Alan (ha) | Nüfus |
|----------------------------------------|-------------------------------|--------------|-----------|-------|
| Yerleşik Alan                          | 250                           | 1.00         | 40.15     | 10038 |
|                                        | 350                           | 1.40         | 60.29     | 21102 |
| Alt Toplam                             |                               |              | 100.44    | 31140 |
| Gelişme Alanı                          | 250                           | 1.00         | 67.72     | 16930 |
|                                        | 350                           | 1.40         | 4.56      | 1596  |
| Alt Toplam                             |                               |              | 72.28     | 18526 |
| Ticaret-Konut<br>(TİCK) <sup>(2)</sup> | 250                           | 1.00         | 4.41      | 772   |
|                                        | 350                           | 1.40         | 31.95     | 7828  |
| Alt Toplam                             |                               |              | 36.36     | 8600  |
| Genel Toplam                           |                               |              |           | 58266 |

Tablo 4: Mevcut Nüfus Tablosu ve Meri Plan Nüfus Kapasitesi

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

### 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,
- 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 ve Uygulama İmar Planı’nın yapılma amacı şu şekildedir:

2035 yılı hedef alınarak bölgenin sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma-kullanma dengesini sağlamaya yönelik; ülke ve bölge kalkınma politikalarını, gelişim eğilimleri ile sektörel hedefleri de göz önünde bulundurularak, planlama bölgesi içerisinde sürdürülebilir bir çevrenin oluşturulması, hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin engellenmesi, parçacık planlama kaynaklı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin ve yönetiminin sağlanması, ekonomik gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde sosyal, ekonomik, kültürel ve mekânsal gelişmenin yönlendirilmesidir. Ayrıca bu plan kapsamı dâhilinde, arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasının sağlanması, afet etkilerinin azaltılması, üst ölçek plan kararlarına uygun, bugünkü ve gelecek kuşakların sağlık ve yaşam düzeyinin geliştirilmesi, ülkemizin ve bölgesinin vizyonuna katkıda bulunacak şekilde; Üst ölçek plan kararların imar planına yansıtılması, Güncel hâlihazır harita, kadastral durum ve mevcut plan arasındaki uygulamada koordinat birliğinin sağlanması amaçlanmaktadır.

## 4.2. TOROSLAR İLÇESİ KUZEY GELİŞİM BÖLGESİNDE YAPILAŞMA DÜZENİNE YÖNELİK TEMEL İLKE, ESAS, AMAÇ VE GEREKÇELER

Şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı bir kentin içinde bulunduğu iklim kuşağına, coğrafi şartlara, arazi yapısına, doğal çevresine, toplumsal ihtiyaçlarına, ekonomik şartlarına ve yasal koşullara uygun kentsel mekânlar üretilmesini gerektirmektedir. Temel ilke ve esaslar bütün kentlerde standart bir yapılaşma veya kentin tüm bölgelerinde tek tip yapılaşmaya olanak vermeyecek yerel ve toplumsal koşulların dikkate alınmasını gerektirmektedir. Planlama ilkeleri ve şehircilik esaslarının yerel ve toplumsal ihtiyaçlara göre fiziksel olarak standardize edilebilmesi mümkün olsaydı ilgili yasa ve yönetmelikler standart ölçüler tanımlayabilirdi. İlgili yasa ve yönetmelikler kamu güvenliği, nitelikli bir çevre ve fen şartlarını güvence altına alan düzenlemeler getirirken işlevsel dağılım, arazi kullanımı, yol ve yapı ölçüleri, yapılaşma yoğunlukları, kat yükseklikleri ve diğer mekânsal düzenlemeleri yetkili idarelerin yerel olanak, sınırlamalar ve ihtiyaçlara göre belirlemesini emretmektedir.

Bu kapsamda Toroslar ilçesinin kentteki konumu, sosyal ve ekonomik koşulları ve ihtiyaçları ile kentin gelişme biçimi, üst ölçekli plan kararları, ilgili mevzuat hükümleri, planlama alanının fiziki şartları, planlama ilkeleri dikkate alınarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Bu temel belirleyiciler, etkenler ve koşulları altında aşağıdaki temel amaç, ilke ve gerekçelere dayanılarak planlama bölgesinde yapı yükseklikleri üst sınırı belirlenmiştir:

- Plan kararlarını temelini oluşturan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları ile Toroslar İlçesi Kuzey kesimi kentin sınırlı sayıdaki gelişme bölgelerinden biri olarak belirlenmiştir. Kentin tarihsel olarak tarımsal alanlar üzerinde ve büyük oranda plansız gelişmiş olması, yapılı çevre kalitesinin düşük olması nedeniyle ve değerli tarım topraklarının korunması ve jeolojik açıdan sivilaşma riski olmayan kuzey yamaçlarda gelişimi amacıyla Yenişehir, Mezitli ve Toroslar ilçesinin kuzey bölgeleri kentsel gelişim için en uygun alanlar olarak belirlenmiştir. Toroslar ilçesinde öngörülen gelişmenin gerçekleşmesi, planlanan alanların kentin nüfus gelişimi için cazip hale gelmesi için gerek kamusal alanlar ve gerekse konut çevresinin yüksek kalitede olması gerekmektedir. Bu amaçla planlama alanında gerek kamusal alanların oranı yüksek düzeyde tutularak kentteki yeşil alan, yol ve sosyal donatı eksikliğinin giderilmesi amaçlanmıştır, diğer yandan konut yapıları ve ortak alanlarının yüksek nitelikte ve yaşanabilir olması amaçlanmıştır. Bu nedenle bir yandan üst ölçekli planlarda öngörülen yoğunlukları sağlayacak yapı yüksekliklerinin belirlenmesi diğer yandan ada ve parsel ölçeğinde ilgili mevzuata uygun yapı ve ortak alan üretilmesine olanak verecek bir düzenleme yapılmıştır.
- Üst ölçekli plan raporlarından ve plan kararlarından Arpaçsakarlar planlama bölgesinin zemin yapısının jeolojik ve jeomorfolojik açıdan kentin diğer bölgelerine göre daha avantajlı olması, sivilaşma riskinin olmaması, tarımsal niteliğinin, toprak kalitesinin düşük olması nedeniyle kentsel gelişme alanı olarak belirlendiği anlaşılmaktadır. Bu

bağlamda kentin doğu ve batı yönlerinde sıvılaşma riski yüksek olan ve değerli tarım arazilerinin bulunduğu yönlerde gelişimi yerine kuzey yönünde gelişimi yönündeki kararı planlama ilkeleri ve şehircilik esaslarına dayanmaktadır. Bu kararın uygulamada gerçekleşebilmesi için planlama bölgesinde mekân kalitesi yüksek kentsel bir çevrenin üretilmesi gerekmektedir. Kentin tarihi merkezi koruma kapsamında olup kentsel sit alanıdır. Merkez çevresinde ve Okan Merzeci Bulvarı güneyinde kalan bölgelerde ise zemin zayıftır ve sıvılaşma riski bulunmaktadır. Diğer yandan kentin önemli bir bölümü, Toroslar İlçesinin ise büyük bölümü plansız ve düzensiz yapılaşmıştır. Yapılaşma yatayda yoğun olduğundan açık alan oranı son derece yetersizdir. Bu nedenle kent içinde sosyal donatı alanları ve yol sistemi yeterli olan, konut kalitesi yüksek alanları sınırlıdır. Bu planlama bölgesinde nitelikli bir çevre üretebilmek amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı'nda bir yandan kamusal alan oranı yeterli olan diğer yandan ada ve parsel ölçeğinde yeterli açık alanı olan bir yapılaşma düzeni amaçlanmıştır.

- Üst ölçekli plan kararları ile Toroslar ilçesi kuzey kesimi konut ve lojistik tesisler, depolama alanı, ticaret ve sosyal donatı alanı olarak öngörülmüştür. Bölgenin batısında Şehir Hastanesi ve Otogar olması, çok sayıda kamu tesisi ve eğitim alanı olması, bölgenin güneyinde toplu konut alanları olması, doğusunda depolama alanlarının olması nedeniyle kentin temel gelişme bölgelerinden biri olarak belirlenmiştir. Arpaçsakarlar Mahallesi geçmişte kent dışında kalan köy statüsünde iken 1980 sonrası kentsel gelişme nedeniyle ilk aşamada plansız, 1990'lı yıllarda ise planlı ancak mekân ve yapılaşma niteliği düşük yerleşme olarak gelişmiştir. Mahallede bulunan yapı stokunun önemli bir bölümü plansız üretilmiş bir kısmı ise planlı olmakla beraber mekân standartları yetersiz biçimde üretilmiştir. Önceki planlarda yapılaşma yoğunluğunun yüksek olması buna karşın kat sayısının düşük olması nedeniyle yoğun ve düzensiz bir soku oluşmuştur. 1/5000 ölçekli nazım imar planının temel amacının kentsel niteliği yüksek bir konut ve ticaret gelişim bölgesi olduğu, bu kapsamda yeni yollar öngörüldüğü, mevcut mahalle içi ana yolun genişletildiği, var olan yapılaşma düzeninin değiştirilmesinin amaçlandığı tespit edilmiştir. Kent içinde kalan kırsal yerleşimler zaman içinde kaçınılmaz olarak özelliklerini kaybederek kentin bir parçasına dönüşmektedir. Toroslar İlçesi'nde Osmaniye, Çavuşlu, Yenişehir ilçesinde Menteş, Kocavilayet ve Çiftlikköy, Mezitli İlçesi'nde Davultepe ve Tece köyleri kentin gelişmesinin sonucu olarak zaman içinde kırsal nitelikten kentsel niteliğe dönüşmüşlerdir. İlgili yerleşim alanlarındaki konut ve ticaret yapıları, ulaşım sistemi, sosyal yapı tamamen kentle bütünleşmiştir. Buna karşın planlarda eski dokunun korunmaya çalışıldığı alanlarda fiziksel olarak yapıların dönüştüğü ancak doku olarak kentse yabancılaşan bir kentsel alanlar oluşmuştur. Kentin yakın çevresinde olup kentsel nüfusun yerleşmeye başladığı yamaç yerleşimlerinde kırsal doku korunabilmektedir (Örneğin Buluklu, Camili, Kaşlı, Çopurlu). İlgili kırsal-kentsel nitelikli mahallelerde mevcut doku kırsal karakterde olduğundan ve nüfus artışı talebi yüksek olmadığından eski köy dokuları korunmaktadır. Buna karşın Arpaçsakarlar

Mahallesi'nde korunacak ve referans alınabilecek bir doku kalmamıştır ve tamamen kentsel alanın içerisinde kalmıştır. Arpaçsakarlar Mahallesi'nde nüfusun büyük oranda kentsel yapıda olduğu, yapılaşmanın büyük oranda sonradan gerçekleştiği, mevcut mekânsal standartlarının düşük olması ve konum potansiyeli nedeniyle dönüşmesi gerektiği üst ölçek plan analiz ve kararlarından da anlaşılmaktadır.

- Kentsel mekân kalitesine yönelik örnek incelemeleri ilgili kentlerin nüfusu, coğrafi şartları, arazi yapısı, iklimi, sosyal ihtiyaçlarına göre çeşitli parametrelere ve göstergelere göre ölçülmektedir. Dünyada kentsel mekân kalitesini garanti eden kesin bir standart oluşturulması olanaklı değildir ancak bazı kısıtlama ve düzenlemeler mekân kalitesini artıran sonuçlar sağlamaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı'nda bir yandan kamusal alan oranı yeterli olan diğer yandan ada ve parsel ölçeğinde yeterli açık alanı olan bir yapılaşma düzeni amaçlanmıştır. Mersin kentinin bulunduğu coğrafi konum, jeomorfolojik yapı, iklimsel özellikleri, sosyal yapısı ve toplumsal ihtiyaçları dikkate alındığında açık alan oranı maksimize eden bir yapılaşma düzenini ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiştir. Bu amaçla yapı taban alanını minimize eden ve bu nedenle yapılaşma yoğunluğu sınırlamalarına uygun olarak kat yüksekliği yüksek bir yapılaşma öngörülmüştür. Kentin özellikle yaz aylarında yüksek sıcaklık ve nem sorunu haneleri mekanik çözümlere (klima) mecbur etmektedir. Oysaki geçmişteki yapılaşmada yeterli açık ve yeşil alan bırakılmış olsaydı ve yeterli dikey yollar tasarlanmış olsaydı bu sorun doğal iklimlendirme ile çözülebilirdi. Mevcut yapılaşmanın yatayda çok sık olması rüzgâr akımının zemin düzeyinden gerçekleşmesini engellemektedir. Planlama alanı kentin kuzey sınırında bulunduğundan yaz aylarında kuzey yönünden esen rüzgârın serinletici etkisinden yararlanabilmek için 1/1000 ölçekli planda iki çözüm geliştirilmiştir. Birincisi vadi yataklarının yeşil alan olarak düzenlenmesidir. İkinci çözüm ise dikey yapılaşma ile rüzgâr akımının zemin seviyesinden koridorlardan gerçekleşmesini sağlamaktır. Kentlerde yaşanan temel sorunlardan biri de yağışlı günlerde su baskını ve taşkın olaylarıdır. Bu sorun kimi zaman aşırı yağış, kimi zaman dere yataklarının daraltılmasından ya da kapatılmasından kaynaklansa da temel nedenlerinden bir kentsel mekânda geçirimsiz (beton ve asfalt) kaplı yüzeylerin oranıdır. Kentlerde yağmur suyu kanalları inşa edilmesi, kamusal yeşil alanların artırılması çoğu durumda yeterli olmamaktadır. Yapı yüzeylerine ek olarak parsel alanlarında toprak ve yeşil alan olmaması biriken suların altyapıya yüklenmesine neden olmaktadır. Bunun nedeni ise parsellerde yapı zemin alanlarının fazla olması, açık alanların ise otopark, bina girişi ve sert zeminlerle kaplanmasıdır. Parsel alanlarının dar olması, yapı yaklaşma mesafelerinin az olması, otopark alanı miktarı nedeniyle çoğunlukla toprak zemin ve bahçe düzenlemesi mümkün olmamaktadır. Planlama alanının kentin kuzeyinde olması nedeniyle kentin güney yönüne ek yağmur suyu yükü oluşturmamak amacıyla kamusal yeşil alanların yanı sıra parsel içi yeşil alanların azami düzeyde sağlanmasına olanak verecek bir yapılaşma düzeyi amaçlanmıştır. Bu maksatla yapı taban alanının düşük

olmasını sağlayabilmesine olanak vermek amacıyla yüksek katlı yapılaşmaya olanak verilmiştir.

- Planlama bölgesi kentin sınırlı konut gelişme bölgelerinden biridir. Bu alanın planlanmasında sadece fiziksel şartlar değil aynı zamanda kentin sosyo-ekonomik yapısı ve toplumsal bir bütünleşme ve etkileşimin sağlanması amaçlanmıştır. Kentlerimizde gerek plansız yapılaşma ve gerekse kentsel planlama pratiği mekânsal düzenlemelere odaklanırken kaçınılmaz olarak kentsel ayrışma sorunu ortaya çıkabilmektedir. Plansız gelişmiş bölgelerde geliri düşük nüfus grupları barınırken geliri yüksek olan nüfus ise planlı ve mekân standardı yüksek bölgelerinde yoğunlaşmaktadır. Bu sorunu aşmak için kamu eliyle toplu konut üretimi, çeşitli sosyal kesimleri bir arada barındırabilecek konut çevreleri planlama gibi çözümler yeterli olmamaktadır. Mersin kentinde mekân niteliği, konut kalitesi, sosyal donatı dengesizliği, ulaşım altyapısı dengesizliği, hanelerin alım gücü farklılaşması nedeniyle ilçeler arasında ve ilçelerin belirli bölgeleri arasında bu yönden belirgin ayrışmalar söz konusudur ve bu sorunun azaltılması ve toplumsal etkileşimin sağlanması için mekânsal planlama çok etkili bir araçtır. Toroslar ve Akdeniz ilçelerinin büyük oranda plansız kentleşmesi, ticaret, sanayi ve depolama alanlarına yakınlıkları nedeniyle otomobil sahibi olmayan geliri düşük hanelerin ve kısıtlı olanakları olan düşük orta ve orta gelirli nüfusun yaşadığı yerleşim alanlarına dönüşmüştür. Buna karşın Yenişehir ve Mezitli ilçelerinde planlı gelişmiş ve sosyal donatı alanları yeterli olan alanlarda otomobil sahipliliği yüksek olan orta, orta yüksek ve yüksek gelir grubu nüfus oranı ağırlıktadır. Bu mekânsal ayrışma iki sorun yaratmaktadır. Birincisi farklı sosyal kesimlerin etkileşiminin olmaması ve toplumsal yabancılaşmadır. İkinci sorun ise trafik sorunudur. Kentin batısında yaşayan ve yoğunlukla otomobil sahibi olan çalışanlar ve iş sahipleri kentin merkezi ve doğusundaki alanlara otomobille yolculuk yapmaktadır. Bu nedenle kentte trafik sorunu yaşanmakta ve ayrışma sürdükçe bu sorun artmaktadır. Örneğin Şehir Hastanesi ve bölgedeki işyerlerinde çalışan kesim ile iş sahiplerinin Toroslar kuzey bölgesinde ikamet etme oranı arttıkça otomobil kullanım mesafesi azalacak ve dolaylı olarak trafik sorununa bağlı emisyon ve kazalar gibi sorunlar azalacaktır. Toroslar ilçesi bütün sosyal kesimlerin barınmasına olanak verecek potansiyele sahiptir ve bu yönde kentsel çevre ve konut üretimi gerçekleştirilmektedir. Planlama alanının güneyi ve güneybatısında toplu konut alanı olmasının yanı sıra mekân kalitesi yüksek bir çevre üretilmesi bu amacı destekleyecektir.
- Üst ölçekli plan kararlarının yapı adaları ölçeğindeki yoğunluk karşılığı  $E=1,40$  düzeyine denk gelmektedir. Gerek planlama aşamasında ve gerekse yapı üretim aşamasında ilgili tüm mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir. Planın fiilen uygulanabilmesi için bir yandan tüm yönetmeliklere hem de toplumsal ihtiyaçlara uygun yapı üretilebilmesi gerekir. Planların uygulanabilir olması aynı zamanda kentsel ihtiyaçların da yeterince karşılanmasını sağlayabilir. Geçmiş planlama ve uygulama deneyimleri planlardaki kimi yoğunluk şartlarının (Emsal) fiilen gerçekleştirilemediğini göstermektedir. Örneğin

yoğunluk şartlarını sağlayabilecek yapı üretilebilmesine olanak vermeyen kısıtlamalar getiren ve ruhsata esas projelendirme aşamalarında İmar mevzuatını sağlayacak nitelikte yapı üretilmesine olanak vermeyen ve planı uygulanamaz duruma getiren ya da mekânsal niteliği çok yetersiz yapı ve çevreler üretilmesine neden olan plan kararları söz konusu olmuştur. Toroslar ilçesi kuzey bölgesi gelişim alanında üst ölçekli plan kararları ile belirlenen yoğunluk şartlarının fiilen yeterli kalitede çevreler üretecek ve ilgili mevzuata uygun yapılaşmaya olanak verebilmesi için çeşitli ada ve parsel büyüklükleri üzerinden mimari örnek, yerleşim planı model çalışmaları yapılmıştır. Yapılaşma planda öngörülen ada boyutları da mekânsal niteliği yüksek ve aynı zamanda yönetmelik şartlarına uygun yapı ve açık mekân üretilmesine olanak verecek ölçülerde belirlenmiştir. Bunların yanı sıra ada veya parsel ölçeğinde yeterli açık alan, otopark, ortak alan ve yapı elde edilebilmesi için yapı yüksekliği ve yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmiştir.

Plan uygulaması aşamasında Planlı Alanlar Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İlgili Standartlar ada ve parsel ölçeğinde yapılacak düzenlemeler için çok sayıda şartlar ve kısıtlamalar getirmektedir. Tüm bu kısıtlamaların sağlanabilmesi için yapı taban alanının asgari düzeye indirilmesi gerekmektedir. Yapı taban alanı ise toplumsal ihtiyaçlar için gereken konut büyüklükleri ve ortak alanlar dikkate alındığında belirli büyüklüklerde parsel tasarlanması ve yapı kat sayılarının yüksek belirlenmesi ile sağlanabilmektedir. Planlı Alanlar Yönetmeliği'nde taban alanının parsel alanına oranının (TAKS) azami 0,40 olması, yapı brüt alanı içinde ortak alanların payının ve emsal hesaplamasına dâhil alanların azami oranları, asgari yapı yaklaşma mesafeleri, Otopark Yönetmeliği'nde otopark için asgari alan miktarı ve ağaçlandırılması gereken asgari alanlar gibi çok sayıda kısıtlama bulunmaktadır. Bu nedenle yapı yoğunluğu  $E=1,40$  olan yapı adalarında ilgili yönetmeliğe göre küçük parsellerde 6 kattan, büyük ölçekli ise 12 kattan düşük yapı yapılması olanaksız hale gelebilmektedir.

Farklı parsel ölçüleri esas alınarak yapılan yerleşim planı modellemelerine göre taban yapıların taban alanı oranının farklı düzeylerde olmasına göre asgari yapı yüksekliğinin ne olması gerektiği öngörülmüştür. Diğer yandan bölgede ihtiyaç duyulan konut büyüklükleri değişkenlik göstermekle beraber eşdeğer bölgelerde konut emsal alanı  $90-250m^2$  arasında değişmektedir. Diğer yandan eşdeğer bölgelerdeki sosyo-ekonomik yapıya bağlı olarak hane başına araç ortalama araç sahipliği  $0,6-1,5$  arasında değişmektedir. Yapıların projelendirilmesi aşamasında sadece Yönetmelik şartları değil aynı zamanda ihtiyaçları da esas alındığından tasarım ölçüleri ve buna bağlı olarak yapı ve açık alan boyutları da buna göre belirlenmektedir. Planlama alanının konumu ve potansiyeli dikkate alındığında kentin gelişimini destekleyebilecek ve kamusal yatırımların kullanabilir olmasını sağlayacak mekânlar üretilmesi gerekmektedir. Bu alanın ihtiyaçlara cevap vermesi durumunda beklenen gelişme sağlanabilir. İlgili alanlarda parsel içinde yeterli çocuk oyun alanı, bahçe, ortak kullanım alanı olması durumunda yerleşim için tercih edilir olmasını sağlayabilir. Aksi durumda talep

görmeyen ve yeterince doluluğu sağlanmayan niteliksiz konut çevreleri oluşma riski bulunmaktadır. Bu bağlamda gerek mevzuat şartlarını ve gerekse mekânsal kaliteyi sağlayabilecek seçenekler sunabilmek amacıyla çeşitli yapı-açık alan modellemeleri değerlendirilmiştir. Apartman tipi yapılarda zemin katta konut tercih edilmediğinden zemin alanlarında ortak alan kullanımına yönelik mimari projeler sunulmaktadır. Buna göre;

Projelendirmede, yerleşim planı tasarımında parsellerdeki yapı taban alanı oranının 0,40 düzeyinde olması durumunda asgari yapı yüksekliği (brüt alan ve emsal alanını sağlamak koşuluyla)  $1,40/0,40/0,75=5$  kat olmaktadır, ancak bu durumda yeterli açık alan, otopark alanı, ortak alanlar ve yapılar arası açıklık sağlanamamaktadır.

Yapı taban alanının 0,30 düzeyinde olması durumunda asgari yapı yüksekliği (brüt alan ve emsal alanını sağlamak koşuluyla)  $1,40/0,30/0,75=7$  kat olmaktadır ki bu durumda parsel içinde yeterli açık alan, otopark alanı, ortak alanlar ve yapılar arası açıklık sağlanamamaktadır.

Yapı taban alanının 0,20 düzeyinde olması durumunda asgari yapı yüksekliği (brüt alan ve emsal alanını sağlamak koşuluyla)  $1,40/0,20/0,8=10$  kat olmaktadır ki bu durumda parsel içinde asgari düzeyde otopark alanı, açık alan, otopark alanı, ortak alanlar ve yapılar arası açıklık sağlanabilmektedir. Parsel boyutlarının büyük olması, otopark ihtiyacının yüksek olması, parsel içinde birden fazla yapı yapılması durumlarında yeterli kalitede mekânlar üretmek zorlaşmaktadır. Bu tür örneklerde bahçe alanı ve ortak alan üretilebilmektedir. Ancak parsel boyutlarının düzgün dikdörtgen olmadığı durumlarda ortak alan boyutları kısıtlı kalmaktadır. Arazi eğimi ve yol geometrisi nedeniyle tüm adaların düzgün ve orantılı dikdörtgen biçiminde tasarlanması mümkün olmadığından belirli adalarda taban alanı oranının düşürülmesi gerekebilmektedir.

Yapı taban alanının 0,15 düzeyinde olması durumunda asgari yapı yüksekliği (brüt alan ve emsal alanını sağlamak koşuluyla)  $1,40/0,30/0,8=13$  kat olmaktadır ki bu durumda parsel içinde asgari düzeyde otopark alanı, açık alan, otopark alanı, ortak alanlar ve yapılar arası açıklık sağlanabilmektedir.

Yapı taban alanının 0,10 düzeyinde olması durumunda asgari yapı yüksekliği (brüt alan ve emsal alanını sağlamak koşuluyla)  $1,40/0,30/0,75=19$  kat olmaktadır ki bu durumda parsel içinde asgari düzeyde otopark alanı, açık alan, otopark alanı, ortak alanlar ve yapılar arası açıklık sağlanabilmektedir. Bu koşullarda ortak alan, toprak zemin alanı, otopark alanı yüksek olmaktadır.

Planlama alanına eşdeğer nitelikte yapılaşmış olan Yenişehir ilçesi kuzey kesiminde taban alanı oranı 0,05 ile 0,15 arasında değişmektedir. İlgili yapı adalarında yeterli yeşil alan, çocuk oyun alanı, spor alanı, bahçe alanı ve otopark düzenlenmiştir ve bu nedenle kentte Yenişehir kuzey gelişme bölgesi konut kalitesi ve buna bağlı olarak talebin en yüksek olduğu gelişme alanı olmuştur.

Planın öngördüğü yapı yoğunluğu ve kat yüksekliği kısıtlaması ile planın yapılaşma düzeni ilgili yönetmelik hükümleri (yapı yaklaşma mesafeleri, otopark alanları)

yeterince kısıtlama ve düzen sağlamaktadır. Ancak planın uygulanması sürecinde farklı boyutlardaki ada ve parseller için ilgili mevzuata uygun projelendirme ve ruhsat düzenlenebilmesi için taban alanı oranına ilişkin bir kısıtlama getirilmemiştir.

Planlama alanındaki parsellerde bu katlardan düşük katlı yapı yapılması durumunda yaşanabilir konut çevreleri oluşması olanaksız hale gelmektedir. Gerek kentte ve gerekse Toroslar ilçesinde bu sorunun yaşandığı sayısı örnek mevcuttur. Sıkışık yapılaşma nedeniyle mahremiyet mesafelerinin sağlanamaması, yeterli ışık ve rüzgâr alınamaması, bahçe veya yeşil alanı olmayan konut çevrelerinde insanların yaşam kalitesi düşük olmaktadır ve planlamanın temel amaç, ilke ve esasları sağlanamamaktadır. Bütün bu zorluklar ve kısıtlamalar dikkate alındığında yeterli kaliteyi sağlayan konut çevreleri sağlamak amacıyla yapı yüksekliği üst sınırı kentin yüksek nitelikte yapılaşmış diğer gelişme konut alanları da referans alınarak belirlenmiştir. Yenişehir ilçesi kuzeyinde ve yapılaşma yoğunluğu  $E=0,60$  ve  $E=0,90$  olan yapı adalarında 36 kata ulaşan konut yapıları üretilmiştir. Toroslar Kuzey bölgesi konut gelişme alanında  $E=1,40$  yoğunluk öngörülen alanlarda yapı yüksekliğinin kentin kuzey yönündeki eşdeğer bölgelerine göre daha ölçülü ve orantılı olması amacıyla yapı yüksekliği 18 kat ile sınırlandırılmıştır ki bu şartı en üst sınırdan sağlayabilecek ada ve parsel sayısı sınırlıdır. Burada amaç çevrede açık alan oranını azami düzeye çıkarırken kentin kuzey şeridinde daha orantılı bir yükseklik düzeni getirmektir.

Burada amaç planlama alanında bütün parsellerde standart ve tek tüp yapı üretilmesine zorlamak değil arazi eğimi, doğal arazi farklılıkları ve parsel büyüklükleri de dikkate alınarak farklı mimari çözümlere olanak sağlamaktır. Bu nedenle yükseklik açısından farklı seçeneklere olanak verecek bir düzenleme yapılmıştır.

- Planlama alanında yapı yüksekliğine yönelik düzenleme zorunlu olarak Plan Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması şartlarına uygun yapı üretilmesini gerektirmektedir. Bu çerçevede yapıların fen şartlarını sağlayacak nitelikte inşa edilmesini güvence altına alan teknik şartlar, projelendirme ve uygulama aşamasında yerine getirilmek zorundadır. Gerek dünyada ve gerekse ülkemizde bu şartların projelendirme ve yapım aşamasında sağlandığı sayısız başarılı ve nitelikli yapı üretilmiştir. Kamunun temel görevi ise bunu güvence altına almak ve gerçekleştirilmesini sağlamaktır. Denetim mekanizmasının yeterince işletilemediği durumlarda olumsuz sonuçlar kat yüksekliği fark etmeksizin yaşanabilmektedir. Burada temel sorun denetim mekanizmasının etkin işletilmesidir.

#### 4.3. KAPSAM

Bu plan, Toroslar İlçesi sınırları içerisinde 417 hektarlık bir alanda Arpaçsakarlar Mahallesi ve çevresini kapsamaktadır.

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

- 1/1000 ölçekli Plan Paftaları,

- Plan Açıklama Raporu,

-Plan Notları,

ile beraber ayrılmaz bir bütündür.

#### 4.4. 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 arttırılması,
- Kentsel sosyal altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi,
- Mülkiyet sorunlarının çözülmesi,
- 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 çözülmesi 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,
- Bisiklet ve yaya yolları ile sürekli ve kesintisiz bir aks oluşturulması,
- Kent merkezi içerisinde kalmış kırsal nitelikli yerleşmeleri kentsel mekâna adaptasyonun sağlanması,
- Mevcut küçük sanayi alanlarının daha işler ve günümüz koşullarında daha etkin üretimlerini gerçekleştirmelerinin 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,
- Büyük rekreasyon alanları ile kentteki sosyal hayata katkı sağlanması,

## 5. PLANLAMA YAKLAŞIMI

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

## 6. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışması öncesinde ilgili kurumlardan plan ile ilgili görüş ve önerileri alınmıştır. İlgili kurumlardan gelen görüş ve öneri yazıları aşağıda yer almaktadır.

- AKSA ÇUKUROVA Doğalgaz Dağıtım A.Ş.
- DSİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 6. Bölge Müdürlüğü
- MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Ulaşım Dairesi Başkanlığı
- MESKİ Emlak ve istimlak Dairesi Başkanlığı
- T.C. KARAYOLLARI 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
- TEDAŞ, TOROSLAR ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

**6.1. AKSA ÇUKUROVA DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.****Dilekçe Kayıt Tarihi ve Numarası: 18/12/2018-33899****Tarih : 13.12.2018****Sayı : AÇDG.3-18/24590****T.C  
TOROSLAR BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ****Konu: Kurum ve Kuruluş Görüşü****İlgi : 20.11.2018 Tarihli , E.17955 Sayılı Yazınız.**

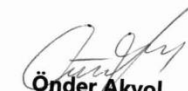
İlgi yazınızda Mersin Büyükşehir Belediye meclisinin 31/07/2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile Akdeniz Toroslar Yenışehir ve Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planının onaylandığı, onaylanan nazım imar planı kararları doğrultusunda Toroslar ilçesinde 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planlarına başlanacağı bildirilmiştir.

Söz konusu alanda 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı çalışmasında kullanılmak üzere kurumumuz sorumluluğunda olan konularla ilgili bilgi ve belgelerin, açık ve kapsamlı kurum/kuruluş görüşünüzle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde basılı belge olarak ve sayısal ortamda tarafınıza sunulmasını bildirmekteyiz.

Konu ile ilgili proje çalışmaları devam etmekte olup, proje çalışmalarının tamamlanmasına müteakip tarafınıza bildirilecektir.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

  
**Önder Akyol**  
İşletme Şefi

  
**Serhat Kasapoğlu**  
Bölge Müdürü

**AKSA ÇUKUROVA Doğalgaz Dağıtım A.Ş.**

Adres : Menteş Mah.H.Okan Merzeci Bulvarı

No:586/BA Yenışehir/MERSİN

İlgili :Serkan Cansız; Dahili:137

1/1

Tel : 0 324 328 58 00

Faks : 0 324 328 58 01

www.aksadogalgaz.com.tr

## 6.2. DSİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Kayıt Tarihi ve Numarası: 13/06/2019-16443



**T.C.**  
**TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI**  
**Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü**

Sayı : 38292074-754-346060  
Konu : Mersin İli, Toroslar İlçesi  
Arpaçsakarlar Mahallesi.

27.05.2019

**TOROSLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**İlgi** : 02.01.2019 tarihli ve 19 sayılı yazınız

İlgi yazınızda; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 31/07/2018 tarih ve 560 sayılı karar ile Akdeniz- Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı onaylandığı belirtilerek, onaylanan nazım imar planı kararları doğrultusunda Toroslar ilçesinde 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı çalışmaları yapılacağından, Arpaçsakarlar Bölgesinde 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı çalışmalarına esas teşkil edecek Kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Konu incelenmiştir. Buna göre; ilave imar planı yapılması düşünülen alanın sulama projelerimiz kapsamında kalmadığı, alan içerisinde Deliçay-1, Mezitli-Yakaköy-Kandak ve MS-5 sulama kanalları ile akar dere olan Yalınayak deresi ile üç adet kuru derenin geçtiği, arazi toplulaştırma projelerimizin olmadığı belirlenmiştir.

Doğal dere yataklarının korunarak dere şevleri üzerinden, akar derelerde sağlı sollu olmak üzere 10 metre, kuru derelerde 6 metre şeritvari alanların işletme ve bakım yolu amacıyla yapılaşma ve faaliyet dışı bırakılması, işletme ve bakım yolunun taşıt yolu veya yaya yolu olarak değerlendirilmemesi, dere yataklarında Başbakanlığın 09.09.2006 tarih, 26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, 2006/27 numaralı dere yatakları ve taşkınlarla ilgili Genelgesine uyulması gerekmektedir.

Ancak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları başlıklı 7. maddesinin r bendi ve 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı genelgesinin 4. maddesine istinaden dere yataklarının ıslahının yapılması halinde dere yatağı, işletme ve bakım yolunun genişlikleri değişebilecektir. Bu amaçla ıslah projelerinin her türlü etüt, proje ve inşaat çalışmaları, kontrollük hizmetleri ile işletme ve bakım faaliyetlerinin Kurumumuz görüşüne uygun olarak onaylatılması ve yürütülmesi gerekmektedir.

Deliçay-1, Mezitli-Yakaköy-Kandak ve MS-5 sulama kanallarının kamulaştırma sınırlarının korunarak bu alanların yapılaşma ve faaliyet dışı bırakılması, imar planında kamulaştırma sınırlarının kanal olarak planlanması gerekmektedir.

Plan hükümlerine; *"Yeni köprü yapımı veya mevcut köprülerin rehabilitasyonu gerektiği takdirde, dere geçiş projeleri yapılarak DSİ'ye onaylatılacak ve DSİ Bölge Müdürlüğü kontrolünde inşaatının gerçekleştirilmesi sağlanacaktır.*

*Mevcut ve yapılacak tesislerin sulama şebekesini ve tarımsal faaliyetleri olumsuz etkilememesi için gerekli önlemler alınacak, inşaat ve işletme aşamalarında kaynaklanacak olan atıklar artıldıktan sonra dahi DSİ sulama ve drenaj kanallarına deşarj edilmeyecektir.*

*Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirler alınacak, yapılar su basman kötü doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanacak, yapılaşmadan*

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Orjinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: AGLI-ER13-KY33-4715**

Adres : DSİ 6. Bölge Müdürlüğü Cemalpaşa Mah. Ordu Cad. No:96 01120  
Seyhan/ADANA  
Telefon : (322) 459 05 90 Belgegeçer (Fax) : (322) 453 27 74  
Kep Adresi : dsi.6blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

**Bilgi İçin:**  
**Doğan KINIK Şehir Plancısı**  
**Telefon :**  
**e-posta : [dogankinik@dsi.gov.tr](mailto:dogankinik@dsi.gov.tr)**

**Evrak Kayıt Tarihi ve Numarası: 13/06/2019-16443**

*dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmeyecek, taşkın zararlarından DSİ sorumlu tutulmayacaktır.*

*Su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde Yeraltı Suları Hakkında Kanun gereği DSİ'den izin alınacak, yeraltı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ve Atık Yönetimi Yönetmeliği esaslarına uyulacaktır.” metninin eklenmesi ve bu hükümlere uyulması hususunda;*

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Recep KARAGÖZLER  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Orjinal elektronik belge adresi: "https://evrakdogrula.dsi.gov.tr" Doğrulama Kodu: AGLI-ER13-KY33-4715**

Adres : DSİ 6. Bölge Müdürlüğü Cemalpaşa Mah. Ordu Cad. No:96 01120  
Seyhan/ADANA  
Telefon : (322) 459 05 90 Belgegeçer (Fax) : (322) 453 27 74  
Kep Adresi : dsi.6blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

**Bilgi İçin:**  
**Doğan KINIK Şehir Plancısı**  
**Telefon :**  
**e-posta : dogankinik@dsi.gov.tr**

### 6.3. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Evrak Kayıt Tarihi ve Numarası: 03/12/2018-31953



T.C.  
MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Ulaşım Dairesi Başkanlığı



Sayı : 41909434-805.02.02.02-E.168768  
Konu : Kurum ve Kuruluş Görüşü

29/11/2018

T.C.  
TOROSLAR BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Zeki Ayan Mah. Kuvayii Milliye Cad. No:251 Abdulkadir Kuru İş Merkezi Kat:1-2-3  
Toroslar/Mersin

İlgi : 22/11/2018 tarihli ve 17955 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İlimiz Toroslar İlçesi Arpaçsaklar Mahallesi'nde tarafınızca yapılması planlandığı belirtilen 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı çalışmalarına ilişkin, ilgi yazınız ekinde gönderilen çalışma alanı, MUAP (Mersin Ulaşım Ana Planı) çerçevesinde incelenmiş olup, Ulaşım Ana Planı içeriğinde söz konusu bölgede öncelikli yapılması önerilen herhangi bir ulaşım düzenlemesi bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır

Kenan TEKTEMÜR  
Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı V.

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi : <http://ebelediye.mersin.bel.tr/BelgeDogrula/?P=39751>

[R:1529446]

Palmiye Mah. 1219 Sok. S.Bilgen Apt. No:9 Yenişehir/MERSİN

Telefon No: 0.324.533 3810

Faks No: 0.324.235 8374

Kep Adresi:

e-Posta [toplutasima@mersin.bel.tr](mailto:toplutasima@mersin.bel.tr)

İnternet Adresi [www.mersin.bel.tr](http://www.mersin.bel.tr)

Bilgi için : Pelin ÖZSERİN

Şehir Plancısı



## 6.4. MESKİ EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Evrak Kayıt Tarihi ve Numarası: 11/12/2018-32820

Evrak Tarih ve Sayısı: 07/12/2018-20808



T.C.  
MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL  
MÜDÜRLÜĞÜ  
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı



Sayı : 39274841-045.01/  
Konu : Kurum Görüşü (Arpaçsakarlar Etabı)

TOROSLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 20/11/2018 tarih ve 17955 sayılı yazı

İlgi yazınızda; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 31/07/2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın onaylandığından bahisle söz konusu nazım İmar Planı kararları doğrultusunda Toroslar İlçesinde 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanacağı belirtilmiştir.

Bahse konu İmar Planları hazırlanırken, İlimiz, Toroslar İlçesi sınırları içerisinde öncelikli olarak Arpaçsakarlar bölgesinde 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama İmar Planı çalışmalarına esas teşkil edecek alan, ilgi yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir.

İlgili yazı ekinde bulunan sayısal veriler tarafımızdan incelenmiş, Genel Müdürlüğümüz sorumluluk alanına giren, 4 (dört) adet içmesuyu deposunun 1/1000'lik ölçekli revizyon ve ilave uygulama İmar Planında "**MESKİ Teknik Hizmetler Birimi**" olarak planlanması hususunda; Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

e-imzalıdır  
Can TAŞKIN  
Genel Müdür V.

EK :CD (1 adet)

Güvenli Elektronik İmza  
Aşılı İle Aynıdır.  
Seher TEMİZ  
Genel Evrak Şefi  
10.12.2018

Evrak Doğrulamak için : [https://ebys.meski.gov.tr/enVision/Validate\\_Doc.aspx?V=BEND3SJ9J](https://ebys.meski.gov.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BEND3SJ9J)

Mahmudiye Mah. Zeytinlibahçe Cad. No 99 Akdeniz/MERSİN  
Telefon No: (324) 322 10 10-321 46 Faks No: (324) 321 15 52

Bilgi İçin: Çetin ZEKA  
Unvan: İşçi

E-Posta: [emlakistimlak@meski.gov.tr](mailto:emlakistimlak@meski.gov.tr) İnternet Adresi: [www.meski.gov.tr](http://www.meski.gov.tr)

Telefon No: (324) 322 10 10-321 46 54

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.  
Evrak sorgulaması [https://ebys.meski.gov.tr/enVision/Validate\\_Doc.aspx?V=BEND3SJ9J](https://ebys.meski.gov.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BEND3SJ9J) adresinden yapılabilir.



## 6.5. T.C. KARAYOLLARI 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Kayıt Tarihi ve Numarası: 12/12/2018-33190



T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
5. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 27290676- 604 / E.426150  
Konu : Kurum ve Kuruluş Görüşü

06.12.2018

TOROSLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Toroslar/MERSİN

İlgi: 20/11/2018 tarihli 41284937/17955 sayılı yazınız.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli ilave ve Revizyon İmar Planı doğrultusunda Toroslar ilçesinde 1/1000 ölçekli revizyon imar planı yapılacağı, imar planı yapılacak alanda çalışmalarda kullanılmak üzere Kurumumuzun sorumluluğunda olan konularla ilgili bilgi ve belgelerin kurum görüşümüzle birlikte gönderilmesi ilgi yazınızla istenilmektedir. Tarsus Mersin Otoyolunun Proje Km 19+800-22+200 Arası İmar Planı yapılacak alan içerisine girmektedir. Tarsus Mersin Otoyolunun Proje Km 19+800-22+200 arası taranmış proje paftaları ve Kamulaştırma sınırlarının çalışma sahası üzerine Netcad ortamında işlenmiş durumunu içeren (CD) yazımız ekinde gönderilmektedir.

26.04.2012 tarih ve 1871 sayılı DIŞ GENELGE 2012/2 Gereğince Karayolu Kamulaştırma sınırları arası, yol gövdesinin ve yolla ilgili hizmetlerin yerleşeceği genişlikte kamulaştırılmış veya kamuya terk, ya da tahsis edilmiş alanlar olup, yolun geometrik olarak geliştirilmesi için kullanılmaktadır.

6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün teşkilat ve görevleri hakkındaki kanun gereğince "Otoyollar transit trafiğe tahsis edilen belirli yerler ve şartlar dışında giriş ve çıkışın yasaklandığı, yaya hayvan ve motorsuz taşıtların giremediği ancak izin verilen motorlu taşıtların yararlandığı ve trafiğin özel kontrole tabi tutulduğu karayoludur." "Erişme kontrolü uygulanan karayoluna bitişik taşınmaz sahipleri ile kiracıları veya kullananların arazilerinden erişme kontrolü uygulanan karayoluna doğrudan giriş ve çıkış hakları yoktur"

"Otoyollar kapalı devre sistemle çalıştığından, Otoyola erişim toplayıcı yollarla veya Otoyol üzerinde yapılan köprülülük kavşaklara bağlanan bağlantı yolları ile yapılır"

Bu nedenlerle Kamulaştırma sınırları içerisine girilmesi, Otoyola giriş çıkış yapılması yasalar gereği mümkün olamamaktadır. "2918 sayılı Karayolları Kanunu ve bu kanuna bağlı çıkarılan Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkındaki yönetmenlik gereğince meskenler için 5 m, Ticari tesisler için geri çekme mesafesi Kamulaştırma sınırından itibaren 25 m dir." Otoyol kamulaştırma sınırlarına uyulması ve gerekli çekme mesafelerinin uygulanması koşuluyla 1/1000 Ölçekli İmar planı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Ahmet Hakan ŞENGÜLER  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden, "rnhui544CA88" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

Osmaniye Mahallesi Akbelen Bulvarı No:2 33220 Toroslar/MERSİN

Bilgi İçin: Pınar İŞİLDAKLI

Sürekli İşçi

Tel - Faks: 33698-

e-posta : pisildakli@kgm.gov.tr

Telefon No : 324 2413000

Faks: 0 324 241 43 83

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm5bolge@hs01.kep.tr

İlgili Birim : İşletmeler Başmühendisliği -



## 6.6. TEDAŞ, TOROSLAR ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

Evrak Kayıt Tarihi ve Numarası: 07/12/2018-32558

TOROSLAR  
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

CEMAL PAŞA MAH. CEVAT YURDAKUL CAD.  
NO.2 SEYHAN/ADANA  
T 0322 455 60 00  
F 0322 455 62 91  
ZİYAPASA V.D. / 8560305474  
MERSİS NO: 0856030547400013  
TİCARET SİCİL NO: 48445  
www.toroslaredas.com.tr

04 Aralık 2018



Sayı : TD-OUT-701-2018-2749

Konu: Arpaçsaklar Mah. Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı hk.

**TOROSLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

**Toroslar / MERSİN**

İlgi; 20/11/2018 tarih E.17955 sayılı yazınız,

İlgi yazınızla Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 31/07/201/ tarih ve 560 sayılı kararı ile Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçelerinde 1/5000 ölçekli ilave Nazım İmar Planının onaylandığı belirtilmektedir.

Onaylanan Nazım İmar Planı doğrultusunda Toroslar İlçesi sınırlarında öncelikle Arpaçsaklar Mahallesi 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı çalışmalarına başlanacağı belirtilmekte ve Şirketimiz sorumluluğunda bulunan konularla ilgili bilgi ve belgelerin planlamaya veri teşkil edecek şekilde Belediyenize sunulması istenilmektedir.

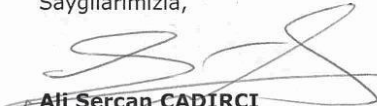
Planlama çalışması yapılacak olan Arpaçsaklar mahallesi sınırları içerisinde ekli plan dosyasında belirtilen alanda yatay-dikey yapılaşmalardan dolayı artan enerji ihtiyacının sağlıklı ve devamlı bir şekilde karşılanabilmesi planlama çalışmalarına altlık oluşturacak teknik altyapı alanları (Trafo Yerleri ve Dağıtım Merkezi Yeri) belirlenmiştir.

Buna göre 110066 sokağın doğusunda ve 4830/7 nolu parselin güneyinde yer alan park alanından ekli dosyada belirtilen şekilde 12\*21.40 mt ebatlarında Dağıtım Merkez yeri, 110229 nolu sokak 11360/5 parselin güneyinde yer alan parktan ve 110026 sokak 4899/12 parselin batısında yer alan parktan 5\*8 mt ebatlarında trafo yerine ihtiyaç duyulmaktadır. Yine Arpaçsaklar Mah. 138/8 parsel üzerinde kurulu bulunan TÖREN ALANI içerisindeki mevcut trafo binasının da ekteki gibi planda gösterilmesi gerekmektedir. Planda yapılan incelemelerde 10116/14 parseldeki 110303 ve 110270 sokak kesişimindeki trafo yerine ihtiyaç duyulmayıp plandan kaldırılması gerekmektedir.

Arpaçsaklar Mahallesi 1/1000 ölçekli revizyon plan çalışmasına altlık teşkil edecek görüşlerimiz yukarıdaki gibi olup dosyalarımızla ilgili veriler ekte yer almaktadır. Planlama çalışmalarıyla ilgili meclis kararlarının Şirketimize gönderilmesi hususunda

Gereğinin arz ederiz.

Saygılarımızla,

  
**Ali Sercan ÇADIRCI**  
Mersin Yatırım Planlama  
Takım Yöneticisi

  
**Serkan KELLECI**  
Mersin Yatırım İşleri Müdürü

Eki; 1 adet cd.

Bilgi için:

Ali HIZLI / Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü / Harita Teknikeri

Adres: Akbelen Mah. Sebahattin ÇAKMAKOĞLU Cad. No.1 Toroslar / MERSİN

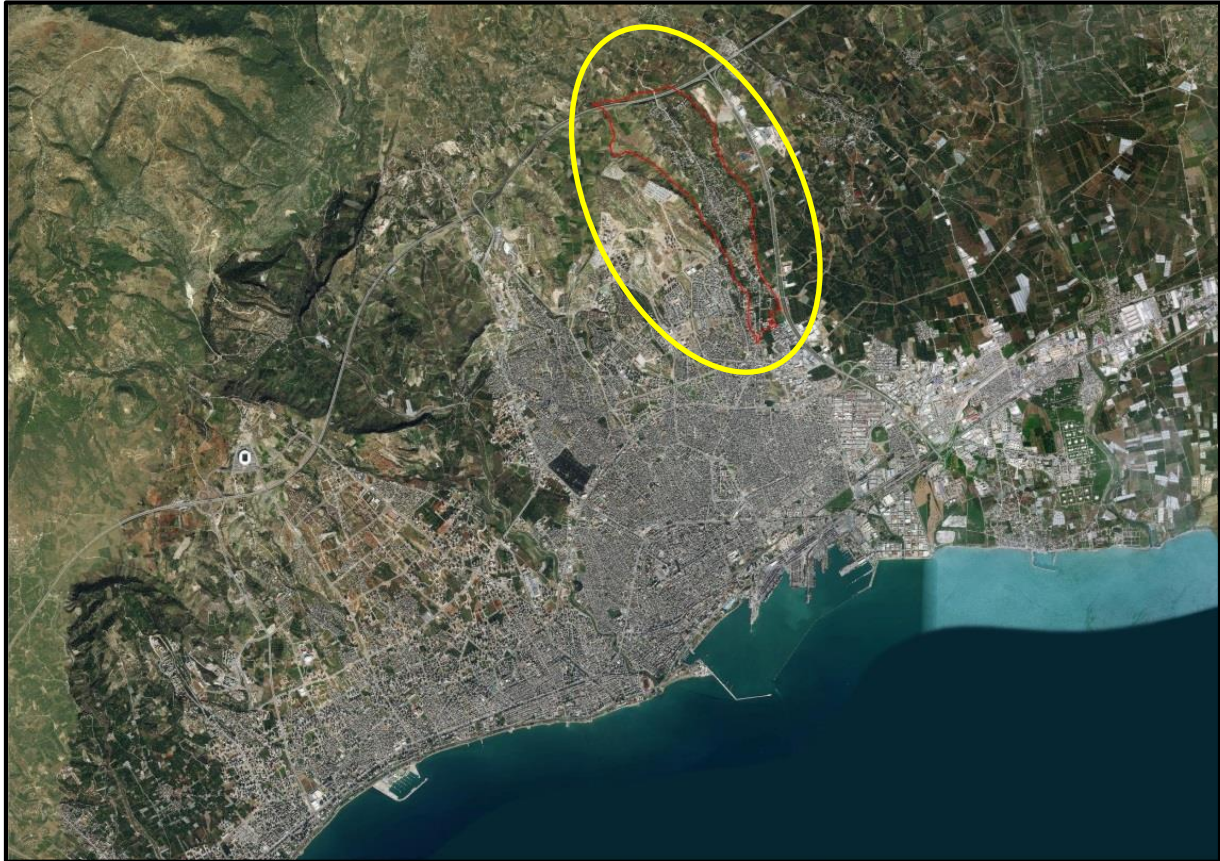
Telefon: 0324 327 8185/4435 e-posta: ali.hizli@toroslaredas.com.tr

HİZMETE ÖZEL

## 7. PLANLAMA ALANI

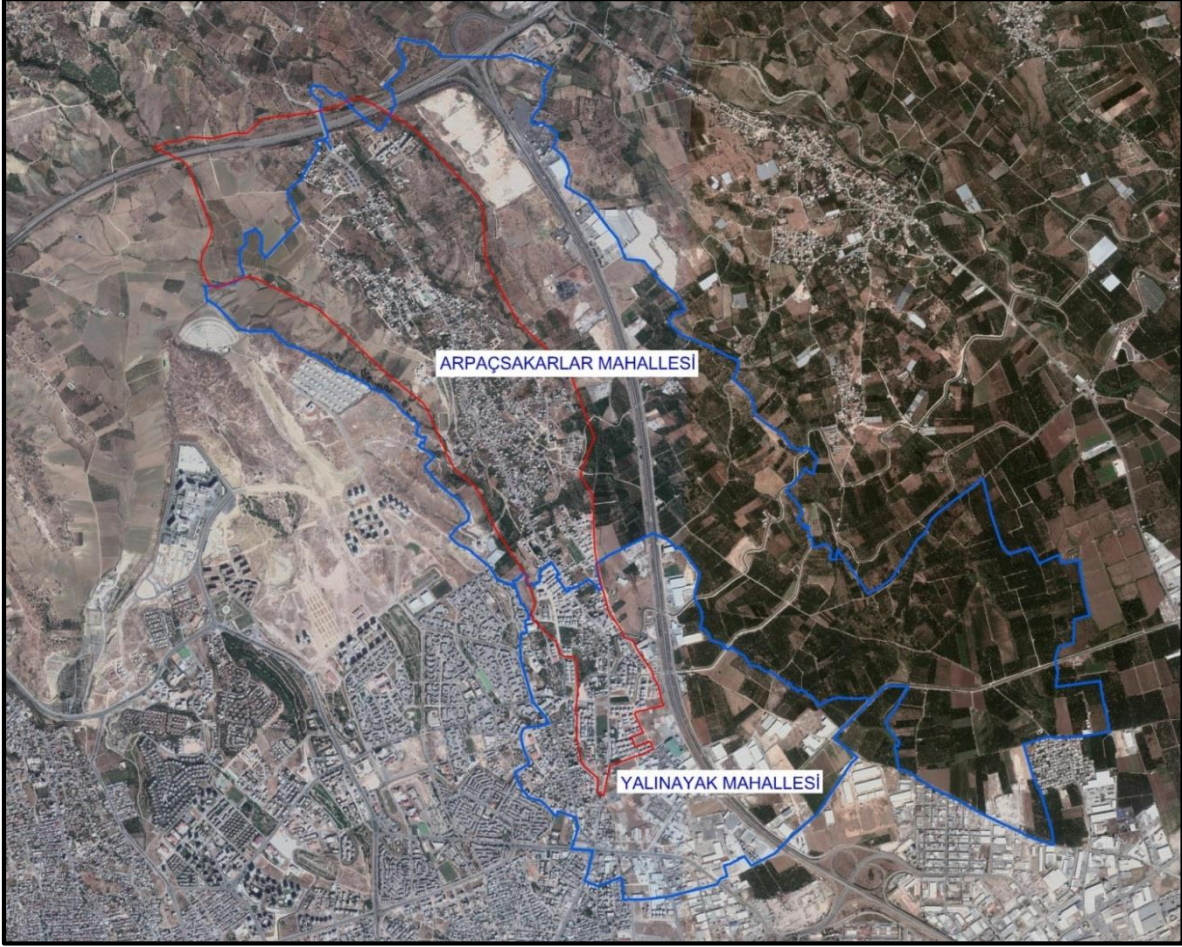
Bu plan,

Toroslar İlçesi sınırları içerisinde 417 hektarlık bir alanda Arpaçsakarlar Mahallesi ve çevresini kapsamakta olup sınırları içinde bulunan mahalleler Arpaçsakarlar'ın tamamı Yalınayak ve Resul'ün bir bölümünden oluşmaktadır.



Şekil 4:Planlama Alanının Mersin İçinde ki Konumunu Gösterir Uydu Görüntüsü

Planlama alanı içerisinde bulunan Arpaçsakarlar Mahallesi; Bahçeciler, Bağcılar ve Çiftçiler Mahalle nüfuslarının az olduğu, ikamet eden nüfusa verimli olarak hizmet vermenin, sunulan hizmetlerin sağlıklı olmadığı belirtilmekte olup bu nedenle hem eski köyün hem de belediyenin ismini yaşatmak amacıyla 3 mahallenin (Çiftçiler, Bahçeciler, Bağcılar) Arpaçsakarlar Mahallesi adı altında tek mahalle olarak 04.11.2013 tarih ve 123 sayılı Toroslar Belediyesi Meclis kararı ve Valilik Makamının 20.12.2013 tarih ve 12247 sayılı OLUR'u ile birleştirilmiştir.



Şekil 5:Planlama Alanı Mahalle Sınırları

## 7.1. PLANLAMA ALANINI ETKİLEYEN UNSURLAR

Arpaçsakarlar Mahallesi ve çevresini kapsayan 417 hektarlık planlama alanı, doğusunda sanayi alanları batısında şehir hastanesi ve Mersin Şehirlerarası Otobüs Terminali (MEŞOT) , güneyinde toplu konut alanları kuzeyinde 35 metre en kesitine sahip otoyol bağlantısı arasında yer almaktadır.

## 7.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

### 7.2.1. 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 illerini 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.

### 7.2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

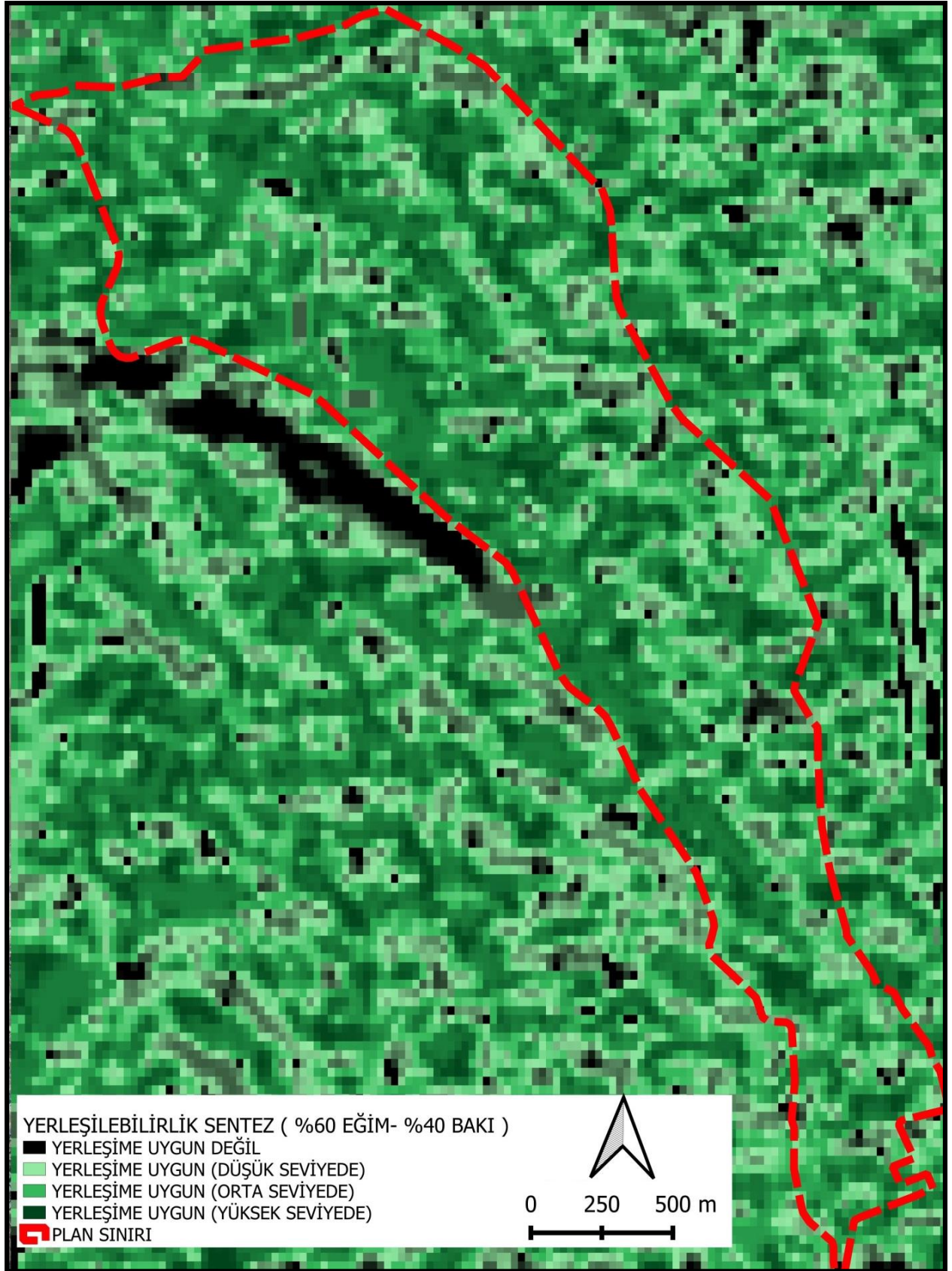
Mersin'in dört merkez ilçesini kapsayan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarına 04.09.2015 tarihinde başlamış ve Serbest Bölge Yolu (151. Cadde) batısı, E-982 Otoyolu (Adana-Erdemli Otoyolu) güneyi ile E-982 Otoyolu Tece bağlantısı noktası 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 16: 1/5000 Ölçekli İlave ve Nazım İmar Planı

## 8.SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Mersin İli, Toroslar ilçesi sınırlarında bulunan planlama alanı, ilçenin içinden geçmekte olan Serbest Bölge Yolu (151. Cadde) batısı, E-982 Otoyolu (Adana-Erdemli Otoyolu) güneyinde konumlanmaktadır. 417 hektarlık alanı kapsayan çalışma alanında 3 adet mahalle bulunmaktadır. Mersin ili için önemli bir kentsel merkez niteliğinde olan dört ilçeden biri olan Toroslar ilçesinde bulunan planlama alanının 2018 yılı TÜİK verilerine göre toplam 17852 kişilik nüfus barındırmaktadır. Planlama alanı için yapılan doğal yapı analizleri doğrultusunda oluşturulan doğal eşik sentezi yerleşilebilirlik haritasında (harita:17) sunulmaktadır.



Harita 17:Doğal Eşik Sentezi Yerleşilebilirlik Haritası

## 9. PLAN KARARLARI

Yapılan analiz, sentez, değerlendirme ve kurum görüşleri dikkate alınarak gerçekleştirilen plan çalışmaları doğrultusunda 1. Etap Arpaçsakarlar 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

### 9.1. NÜFUS

Çevre Düzeni Planı'nın nüfus önerilerine göre; Toroslar ilçesine ait 2035 yılı nüfus önerisi 600.000 dir. Bunun 555.000'i kentsel, 45.000 i ise kırsal alan nüfusundan oluşmaktadır.

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

**Tablo 5:1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2035 Yılı Hedef Nüfusları**

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylamış 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 (M <sup>2</sup> ) | ALAN (HA) | NÜFUS (Kişi) |
|------------------|------------------------|-------|------------------------|-----------|--------------|
| KONUT            | 250                    | 1.00  | 1079777                | 107.9777  | 26994.43     |
|                  | 340                    | 1.30  | 1093.23                | 0.109323  | 37.16982     |
|                  | 350                    | 1.40  | 647165.4               | 64.71654  | 22650.79     |
| ALT TOPLAM       |                        |       |                        |           | <b>49682</b> |
| TİCARET<br>KONUT | 250                    | 1.00  | 44183.44               | 4.418344  | 883.6688     |
|                  | 350                    | 1.40  | 307690.8               | 30.76908  | 8615.342     |
| ALT TOPLAM       |                        |       |                        |           | <b>9499</b>  |
| GENEL TOPLAM     |                        |       |                        |           | <b>59181</b> |

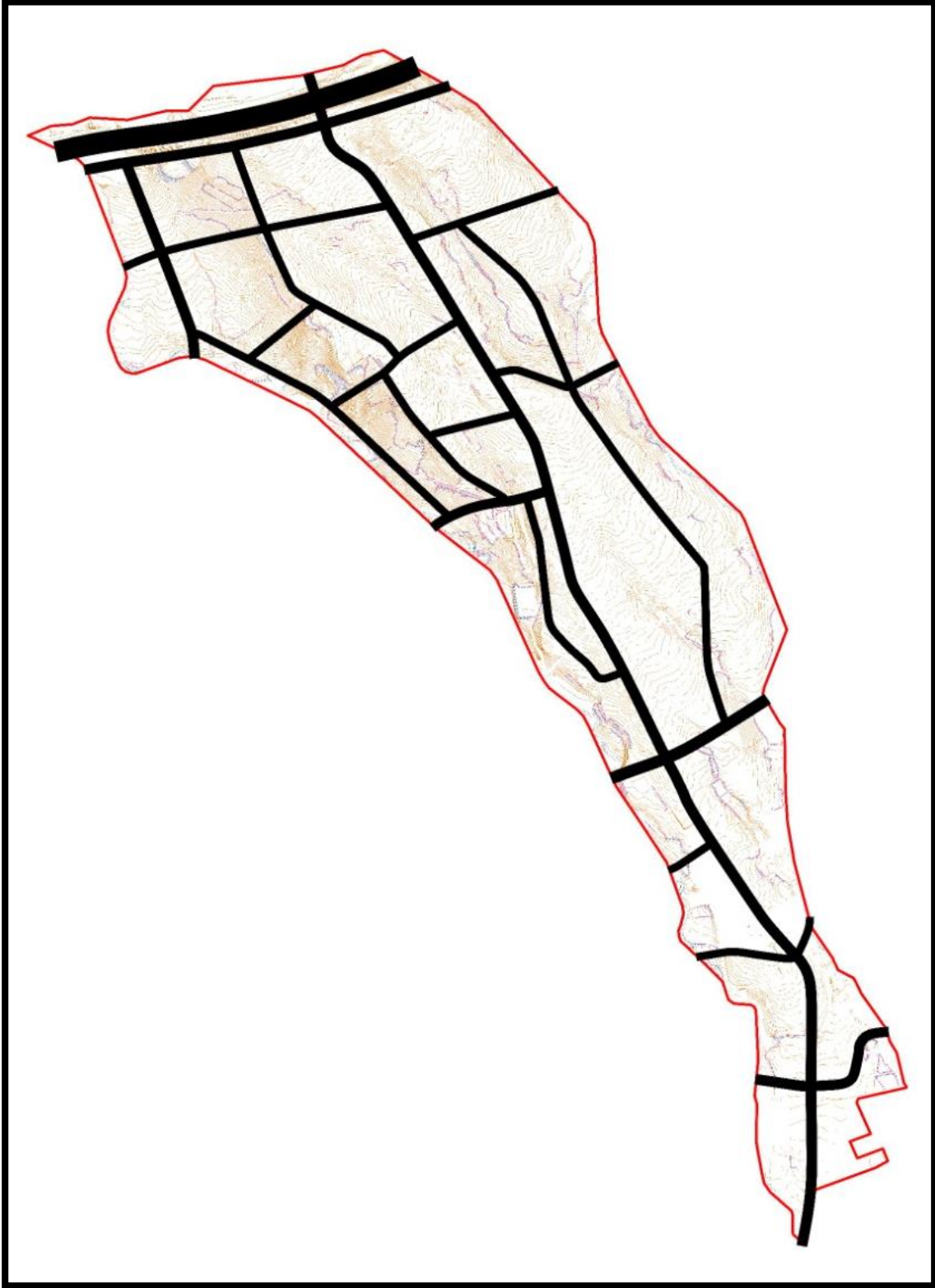
**Tablo 6:Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu**

\* Ticaret+Konut alanlarında konut alanı oranı maksimum %80 olacak şekilde nüfus hesaplanmıştır.

Üst ölçek plan kararları doğrultusunda tasarılan 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının nüfus kapasitesi 59181 kişidir.

## 9.2. ULAŞIM KARARLARI

Planlama alanı; karayolu ulaşım bağlantısı olarak bölgenin güçlü bir bağlantısı olan E-982 Otoyolu'nun (Adana-Erdemli Otoyolu) güneyinde kalmaktadır.



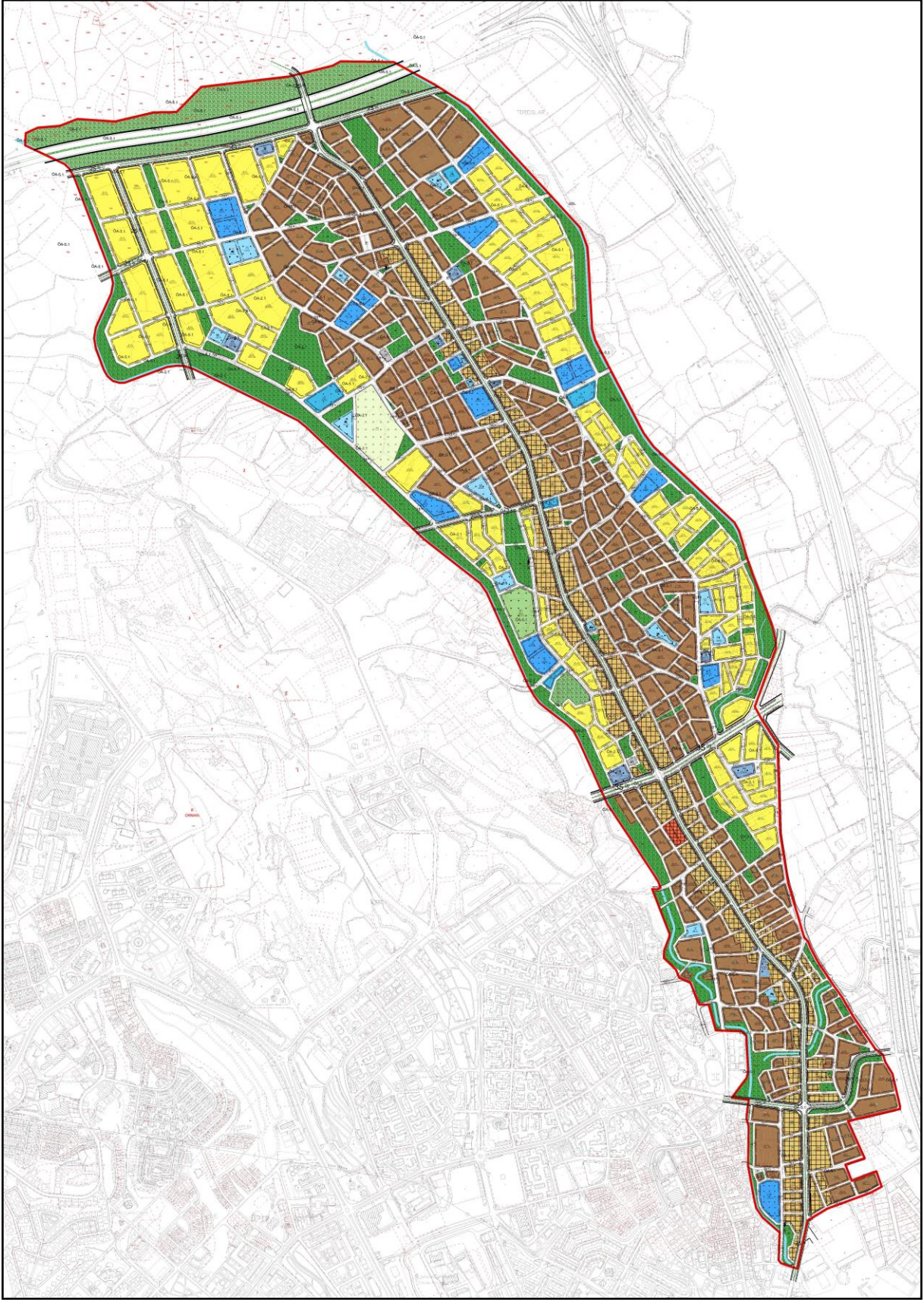
Şekil 6: Arpaçsakarlar 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Ulaşım Kademelenmesi Teklifi

### 9.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Nazım imar planı doğrultusunda belirlenen fonksiyon alanları dağılımları Tablo 6'da detaylı olarak incelenmiştir.

| KULLANIM ADI                      |                              | ORAN(%) | ALAN(HA) | KİŞİ BAŞI (M2) |
|-----------------------------------|------------------------------|---------|----------|----------------|
| KONUT ALANI                       |                              | 24.02   | 100.30   | 16.95          |
| GELİŞME KONUT ALANI               |                              | 17.37   | 72.51    | 12.25          |
| KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI          | TİCARET KONUT ALANI          | 8.43    | 35.19    | 5.95           |
|                                   | BELEDİYE HİZMET ALANI        | 0.46    | 1.91     | 0.32           |
|                                   | RESMİ KURUM ALANI            | 0.06    | 0.26     | 0.04           |
|                                   | BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU | 0.11    | 0.47     | 0.08           |
| SOSYAL ALTYAPI ALANLARI           | EĞİTİM TESİSLERİ ALANI       | 2.63    | 11.04    | 1.87           |
|                                   | SAĞLIK TESİSLERİ ALANI       | 0.54    | 2.24     | 0.38           |
|                                   | SOSYAL TESİS ALANI           | 0.39    | 1.64     | 0.28           |
|                                   | KÜLTÜREL TESİS ALANI         | 0.35    | 1.47     | 0.25           |
|                                   | İBADET ALANI                 | 0.50    | 2.10     | 0.35           |
|                                   | SPOR ALANI                   | 0.41    | 1.73     | 0.29           |
| AÇIK VE YEŞİL ALANLAR             | PARK                         | 10.75   | 44.87    | 7.58           |
|                                   | MEZARLIK                     | 0.26    | 1.10     | 0.19           |
|                                   | PASİF YEŞİL                  | 4.64    | 19.36    | 3.27           |
|                                   | SU YÜZEYİ                    | 0.63    | 2.61     | 0.44           |
|                                   | YOLLAR                       | 27.43   | 114.53   | 19.35          |
|                                   | BİSİKLET PARKI               | 0.01    | 0.06     | 0.01           |
| TARIM ALANI                       |                              | 0.86    | 3.61     | 0.61           |
| ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA |                              | 0.07    | 0.53     | 0.09           |
| PLANLAMA ALANI                    |                              |         | 417.52   |                |

Tablo 7: 1. Etap Arpaçsakarlar 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi Arazi Kullanım Tablosu



Şekil 7: 1. Etap Arpaçsakarlar 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi

|                                   |                              | MERİ UYGULAMA İMAR PLANI |          |                | TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI |          |                |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------|----------------|----------------------------|----------|----------------|
| NÜFUS                             |                              | 58266                    |          |                | 59181.4                    |          |                |
| PLANLAMA ALANI                    |                              | 417.18                   |          |                | 417.52                     |          |                |
| KULLANIM ADI                      |                              | ORAN(%)                  | ALAN(HA) | KİŞİ BAŞI (M2) | ORAN(%)                    | ALAN(HA) | KİŞİ BAŞI (M2) |
| KONUT ALANI                       |                              | 24.08                    | 100.45   | 17.24          | 24.02                      | 100.30   | 16.95          |
| GELİŞME KONUT ALANI               |                              | 17.33                    | 72.29    | 12.41          | 17.37                      | 72.51    | 12.25          |
| KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI          | TİCARET KONUT ALANI          | 8.72                     | 36.37    | 6.24           | 8.43                       | 35.19    | 5.95           |
|                                   | BELEDİYE HİZMET ALANI        | 0.54                     | 2.26     | 0.39           | 0.46                       | 1.91     | 0.32           |
|                                   | RESMİ KURUM ALANI            | 0.06                     | 0.25     | 0.04           | 0.06                       | 0.26     | 0.04           |
|                                   | BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU | 0.11                     | 0.47     | 0.08           | 0.11                       | 0.47     | 0.08           |
| SOSYAL ALTYAPI ALANLARI           | EĞİTİM TESİSLERİ ALANI       | 2.88                     | 12.04    | 2.07           | 2.63                       | 11.04    | 1.87           |
|                                   | SAĞLIK TESİSLERİ ALANI       | 0.53                     | 2.20     | 0.38           | 0.54                       | 2.24     | 0.38           |
|                                   | SOSYAL TESİS ALANI           | 0.32                     | 1.35     | 0.23           | 0.39                       | 1.64     | 0.28           |
|                                   | KÜLTÜREL TESİS ALANI         | 0.33                     | 1.37     | 0.24           | 0.35                       | 1.47     | 0.25           |
|                                   | İBADET ALANI                 | 0.50                     | 2.09     | 0.36           | 0.50                       | 2.10     | 0.35           |
|                                   | SPOR ALANI                   | 0.42                     | 1.73     | 0.30           | 0.41                       | 1.73     | 0.29           |
| AÇIK VE YEŞİL ALANLAR             | PARK                         | 11.66                    | 48.66    | 8.35           | 10.75                      | 44.87    | 7.58           |
|                                   | MEZARLIK                     | 0.27                     | 1.10     | 0.19           | 0.26                       | 1.10     | 0.19           |
|                                   | PASİF YEŞİL                  | 5.25                     | 21.90    | 3.76           | 4.64                       | 19.36    | 3.27           |
|                                   | SU YÜZEYİ                    | 1.85                     | 7.72     | 1.32           | 0.63                       | 2.61     | 0.44           |
|                                   | YOLLAR                       | 24.13                    | 100.65   | 17.27          | 27.43                      | 114.53   | 19.35          |
|                                   | BİSİKLET PARKI               | 0.01                     | 0.05     | 0.01           | 0.01                       | 0.06     | 0.01           |
| TARIM ALANI                       |                              | 0.87                     | 3.60     | 0.62           | 0.86                       | 3.61     | 0.61           |
| ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA |                              | 0.07                     | 0.31     | 0.05           | 0.07                       | 0.53     | 0.09           |
| PLANLAMA ALANI                    |                              |                          | 417.18   |                |                            | 417.52   |                |

**Tablo 8: Meri Uygulama İmar Planı ve Revizyon Uygulama İmar Planı Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu**

## PLAN NOTLARI

### 1. GENEL HÜKÜMLER

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

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

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

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

1.5 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

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

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

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

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

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

1.12 OTOYOL YÖNETMELİĞİ VE SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.13 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜLÜĞE GİREN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.14 31.05.2017 TARİH VE 30082 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜLÜĞE GİREN BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.15 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYINLANARAK 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.16 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.

## 2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

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

2.2 YAPILAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE PARSEL İÇİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR VE TEK PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN MESAFELERİN ALTINDA OLAMAZ.

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

BÖLGELERİN ETAPLANMASI DURUMUNDA, BÖLGE BÜTÜNÜNDE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DENGESİ ESAS ALINARAK, ETAPLAR ARASINDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI %3’Ü GEÇMEYECEK VE UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKÂN VERECEK BİÇİMDE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

2.4 PLANDA “TAŞKINA MARUZ ALAN” OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA “4373 SAYILI “TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARIN YERLEŞİK ALAN İÇERİSİNDE KALMASI DURUMUNDA İLGİLİ

KURUM TARAFINDAN DERE ISLAH ÇALIŞMALARI TAMAMLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

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

2.6 KONUT ALANLARINDA KOT VERİLEN NOKTA ALTINDA KAZANILAN KATLARIN İSKÂN EDİLMESİ HALİNDE BU KATLARIN ALANLARI EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLİR.

2.7 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.

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

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

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

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

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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.

YÜZÖLÇÜMÜ 400 M2 DEN KÜÇÜK, CEPHESİ 12 METREDEN, DERİNLİĞİ 15 METREDEN DAR OLAN KONUT VE TİCARET-KONUT (TİCK) YAPMAYA UYGUN PARSELLERDE, 5 KATI GEÇMEYEN BİNA YAPILMASI DURUMUNDA; ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ, PLANDA ÇİZİLİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE BAKILMAKSIZIN “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ”NE GÖRE BELİRLENİR”

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

## **ARAZİ KULLANIM KARARLARI**

### **3.1 KONUT ALANLARI**

#### **3.1.1. MESKÛN KONUT ALANI**

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

EMSAL DEĞERİ E=1.40 OLAN MESKÛN KONUT ALANLARINDA TAKS: 0.40 EN ÇOK KAT ADEDİ: 16 KAT (BODRUM KATLAR HARIÇ)

EMSAL DEĞERİ E=1.00 OLAN MESKÛN KONUT ALANLARINDA TAKS: 0.40 EN ÇOK KAT ADEDİ: 16 KAT (BODRUM KATLAR HARIÇ)

MESKÛN KONUT ALANLARINDA YALNIZCA KONUT FONKSİYONU YAPILIR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA YENİ OLUŞACAK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 400 M2 OLACAKTIR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 12 METRE VE DAHA GENİŞ OLAN YOLLARDAN 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 OFİS-BÜRO BİNALARI YAPILABİLİR.

### 3.1.2 GELİŞME KONUT ALANI

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

GELİŞME KONUT ALANLARINDA YALNIZCA KONUT FONKSİYONU YAPILIR.

EMSAL DEĞERİ  $E=1.40$  OLAN GELİŞME KONUT ALANLARINDA TAKS: 0.30 EN ÇOK KAT ADEDİ: 16 KAT (BODRUM KAT HARIÇ)

EMSAL DEĞERİ  $E=1.00$  OLAN GELİŞME KONUT ALANLARINDA TAKS: 0.30 EN ÇOK KAT ADEDİ: 16 KAT (BODRUM KAT HARIÇ)

İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN KONUT ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 2000 M2 OLACAKTIR.

İMAR UYGULAMASINDAN SONRA İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİ YAPILMASI HALİNDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2 DEN AZ OLAMAZ.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA 15 METRE VE DAHA GENİŞ OLAN YOLLARDAN 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 OFİS-BÜRO BİNALARI YAPILABİLİR.

### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

### 3.2 TİCARET KONUT (TİCK) ALANLARI

3.2.1 BU ALANLARDA; 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.

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

3.2.3 PLANDA GETİRİLEN NET YOĞUNLUK DEĞERLERİ İLE ELDE EDİLEN YAPILAŞMA ALANI, TOPLAM YAPILAŞMA ALANINI GÖSTERMEKTEDİR. BU ALANLARDA KONUT KULLANIM ORANI EN FAZLA %80'TİR.

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

3.2.5 TİCARET KULLANIMI İÇİN TAKS:0.50'DİR.

3.2.6 KONUT KULLANIMI İÇİN TAKS:0.40'DİR.

3.2.7 TİCARET VE KONUT KULLANIMLARI AYRI BLOKLAR HALİNDE KULLANILABİLİR. BU DURUMDA KONUT KULLANIM ORANI TOPLAMDA %80'İ GEÇMEMEK KAYDIYLA KONUT OLARAK DÜZENLENEN BLOKLARIN ZEMİN KATINDA TİCARET ŞARTI ARANMAZ. İKİ BİNA ARASINDAKİ YAN BAHÇELERİN TOPLAMI KADAR MESAFE ŞARTI ARANIR. BİRDEN FAZLA BLOK OLMASI DURUMUNDA TİCARİ KULLANIMLAR ÖN CEPHEDE YER ALIR.

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

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

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

3.2.10 Yençok: 16 KAT (BODRUM KAT HARİÇ) OLACAKTIR.

### 3.3 BELEDİYE HİZMET ALANI

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

BU PLANA UYGUN OLARAK YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARI VE YENİ PARSELASYON PLANLARINDA, DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) KAPSAMINDA KALAN VE MEVZUAT KAPSAMINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖREV VE YETKİSİNDE OLAN VEYA ŞEHRİN BÜTÜNÜNE HİZMET EDEN DONATI ALANLARI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR.

UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELEDİYELERİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HEM İLÇE HEM DE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE YAPILABİLECEK SOSYAL, KÜLTÜREL, İDARİ VB. GİBİ KULLANIMLARI İÇEREN BELEDİYE HİZMET ALANLARI İLE SEMT SPOR ALANI, BELEDİYE KREŞ ALANI, PAZAR YERİ, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYON ALANI, MESİRE ALANI VB. ALANLARIN İMAR UYGULAMA SINIRI KAPSAMINDA HER BİR DONATININ TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK TAPU TESCİLİ İLÇE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE EŞİT ORANDA YAPILIR.

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

EMSAL DEĞERİ E=1.40 OLAN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.

EMSAL DEĞERİ E=1.00 OLAN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.

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

### 3.4 RESMİ KURUM ALANI

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

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

3.4.2 İMAR PLANINDA RESMİ KURUM ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

EMSAL DEĞERİ E=1.40 OLAN RESMİ KURUM ALANLARINDA TAKS:0.50,

EMSAL DEĞERİ E=1.00 OLAN RESMİ KURUM ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.

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

### 3.5 AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

3.5.1 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.

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 VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.5.2. BU ALANLARDA, AKARYAKIT İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR. ANCAK ALANDA “LPG İKMAL İSTASYONU” İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB. TESİSLER) BİRARADA YER ALAMAZ.

BU ALANLARDA, EMSAL=0.20’Yİ, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREYİ GEÇEMEZ.

## **SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

### **3.6 EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**

3.6.1 OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

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

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

3.6.4 İMAR PLANINDA EĞİTİM TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

EMSAL DEĞERİ E=1.40 OLAN EĞİTİM TESİS ALANLARINDA TAKS:0.50

EMSAL DEĞERİ E=1.00 OLAN EĞİTİM TESİS ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.

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

### **3.7 SAĞLIK TESİSLERİ ALANI**

3.7.1 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 ALANLARDIR.

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

3.7.3 İMAR PLANINDA SAĞLIK TESİSLERİ ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

EMSAL DEĞERİ E=1.40 OLAN SAĞLIK TESİS ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.

EMSAL DEĞERİ E=1.00 OLAN SAĞLIK TESİS ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.

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

### **SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİ ALANI**

#### **3.8 SOSYAL TESİS ALANI**

3.8.1 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 ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR

3.8.2 İMAR PLANINDA SOSYAL TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

EMSAL DEĞERİ E=1.40 OLAN SOSYAL TESİS ALANLARINDA TAKS:0.50 EMSAL DEĞERİ E=1.00 OLAN SOSYAL TESİS ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.

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

#### **3.9 KÜLTÜREL TESİS ALANI**

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

3.9.2 İMAR PLANINDA KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

EMSAL DEĞERİ E=1.40 OLAN KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.

EMSAL DEĞERİ E=1.00 OLAN KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.

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

### 3.10 AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

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

3.10.2.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.

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

AÇIK SPOR TESİSİ ALANLARINDA E=0.2 TAKS:0.50 Yençok: 9.50 m. UYGULANIR.

### 3.11 CAMİ ALANI

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

3.11.2 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.

3.11.3 BU ALANLARDA TAKS: 0.50 UYGULANIR.

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

## AÇIK YEŞİL ALANLAR

### 3.12 PARK ALANLARI

3.12.1. BU ALANLARDA BU ALANLARDA; MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA YERALTI OTOPARKI, HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, WC, PERGOLA, KAMERİYE İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİ'NİN (C) BENDİNDE TARİFLENEN ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ESAS ALINARAK AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN TRAFO, TAKSİ DURAĞI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

3.12.2. 10.000 M<sup>2</sup> ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, 3.12.1. 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.

### 3.13 MEZARLIK ALANI

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

3.13.2 19.01.2010 TARİH VE 27467 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK” İLE BELEDİYE MEZARLIKLARI NİZAMNAMESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

## KORUNACAK ALANLAR

### BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

#### 3.14 TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

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

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

**\*MUTLAK TARIM ARAZİLERİ**

BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİ OLUP İNŞAAT ALANI 75 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇEMEZ. E (EMSAL)= 0,20'DİR.

**ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ VE DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ**

ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DÂHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇEMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E(EMSAL)= 0,10'DUR.

ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DÂHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇEMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E(EMSAL)= 0,10'DUR.

**\*MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ**

MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNDE, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E(EMSAL)= 0.30'DUR.

ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPININ İNŞAAT ALANI 150 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇEMEZ. BU YAPILAR, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ EMSALE DÂHİLDİR.

3.14.3. BU ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, HAYVANCILIK TESİSİ (KÜÇÜKBAŞ, BÜYÜKBAŞ VE KANATLI HAYVAN YETİŞTİRME AMAÇLI YAPILAR) YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.

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

**TEKNİK ALTYAPI ALANI**

KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİ, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANILARINA VERİLEN GENEL İSİMDİR.

**ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA**

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

**3.15 TRAFİ ALANI**

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.

### **3.16 REGÜLATÖR ALANI**

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

### **3.17 YOLLAR**

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

#### **3.17.1 BİSİKLET YOLLARI**

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

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

### **4.DİĞER HUSUSLAR**

4.1 PLANIN UYGULAMA VE HER TÜRLÜ HAFRIYATLARDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

## KAYNAKÇA

- Cemil Çapan Mühendislik İnşaat Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti Mersin ili, Toroslar Belediyesi sınırları içerisinde yaklaşık 5023 ha'lık alanın ilave ve revizyon uygulama imar planına esas Jeolojik Etüt Raporu, Mersin,2017
- Mersin Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı verileri, 2014 - 2015
- Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2012, 2011 yılı Mersin ili Çevre Durum Raporu, Mersin.
- Mersin Hava Kalitesi Değerlendirme Raporu, 2014
- Mersin İli Çevre Durum Raporu, 2013
- Mersin-Karaman 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Açıklama Raporu, 2011
- Mersin Kent Bütünü ve Yakın Çevresi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Açıklama Raporu, 2008
- M.T.A, İçel İli Jeolojik Özellikleri Raporu.
- MTSO Ekonomi Rapor, 2014.
- Sönmez, R. (2009) Mersin Kent Bütünü ve Yakın Çevresi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı. *Planlama Dergisi*. İstanbul.
- TBMM, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 2004.
- TBMM, 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 2008.
- T.C Mersin Valiliği İl Tarım Müdürlüğü, *Mersin Tarım Master Planı*, Mersin, 2011.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, *Mersin - Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu*.
- *Mersin Büyükşehir Belediyesi Akdeniz – Toroslar – Yenişehir – Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Nazım İmar Planı*, 2018
- T.C Kalkınma Bakanlığı, İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi, 2011
- T.C. Orman Ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, *“Biyolojik Çeşitliliği İzleme Ve Değerlendirme Raporu”*, 2012.
- TÜİK, *Seçilmiş Göstergelerle Mersin 2013*, Ankara, 2013.
- Türkiye Çevre Sorunları ve Öncelikleri Değerlendirme Raporu, 2014.
- TÜİK, *Seçilmiş Göstergelerle Mersin 2013*, Ankara, 2013
- <http://www.tuik.gov.tr>
- <http://www.mgm.gov.tr>