

Mersin B y k ehir Belediye Meclisi'nin
14.08.2023 tarih ve 392 sayılı kararı ile
onaylanan U P-331020799 Plan    em
Numaralı (P N) planının ekidir.

MERS N
TOROSLAR BELED YES 



MERS N-TOROSLAR

4. ETAP 1/1000  L EKL  REV ZYON UYGULAMA
 MAR PLANI

PLAN A IKLAMA RAPORU VE PLAN H K MLER 

Toroslar Belediye Meclisi'nin **03.04.2023 tarih ve 33 sayılı kararı** ile kabul edilen, Mersin B y k ehir Belediye Meclisi'nin **14.08.2023 tarih ve 392 sayılı kararı** ile onaylanan 1/1000  l ekli Uygulama  mar Planı'nın **TAD L PLAN A IKLAMA RAPORU**'dur.



MERSİN TOROSLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
PLANIN İSMİ	MERSİN TOROSLAR 4. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	
PLAN AÇIKLAMA RAPORU		
Planlama Ekibi	Adı Soyadı Unvanı	İmza
Plan Müellifi	Nermin ÖZDEMİR A Grubu Şehir Plancısı	

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	8
2.1. FİZİKSEL YAPI	8
2.1.1. DEPREMSELLİK DURUMU	9
2.1.2. İKLİM.....	12
2.1.2.1 BÖLGENİN SICAKLIK DAĞILIMI	13
2.1.2.2 BÖLGENİN YAĞIŞ DAĞILIMI	13
2.1.2.3 BÖLGENİN RÜZGÂR DAĞILIMI	14
2.1.2.4. BÖLGENİN NEM DAĞILIMI.....	15
3. YASAL DAYANAK;	15
4. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE HEDEFİ	16
4.1. AMAÇ.....	16
4.2. KAPSAM	16
4.3. HEDEF	17
5. PLANLAMA ALANI	18
5.1. MEVCUT PLAN VE ALAN KULLANIM DURUMU.....	19
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	21
6.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ADANA-MERSİN PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	21
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	21
7. PLAN KARARLARI	23
7.1. NÜFUS.....	24
7.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	25
PLAN HÜKÜMLERİ	27

Şekiller Listesi

Şekil 1: Planlama Alanı Mevcut Plan Durumu	20
Şekil 2: Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Nazım İmar Planı	22

Harita Listesi

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

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Mersin İli Uydu Görüntüsü	5
Fotoğraf 2: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı	7
Fotoğraf 3: Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü	18

Tablo Listesi

Tablo 1: Mevcut Alan Kullanım Tablosu	19
Tablo 2: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2035 Yılı Hedef Nüfusları	24
Tablo 3: Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu	24
Tablo 4: Toroslar 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu	25
Tablo 5: Mer-i Plan Kapasitesi Ve İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi Karşılaştırma Tablosu	26

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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



Harita 1: Mersin ilinin Ülke içindeki Konumu

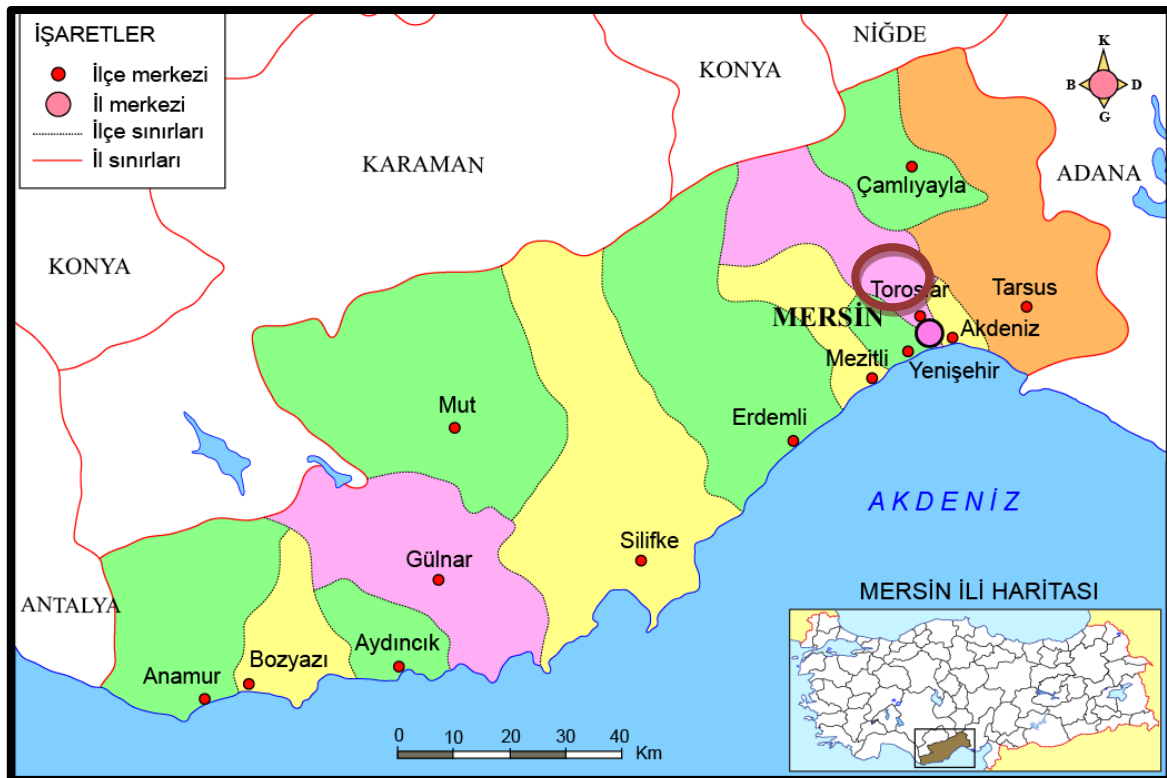
Toros dağlarının kuzeye yalnız iki geçitle yol verdiği Mersin ili E-5 ve E-24 karayolları, Ortadoğu ülkelerine ve Türkiye'nin her yönüne uzanan demiryolları, Mersin, Taşucu, Anamur sınır deniz kapılarıyla ülkenin dışa açık en önemli pencerelerinden biridir. Mersin, limanları ve Mersin Serbest Bölgesi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

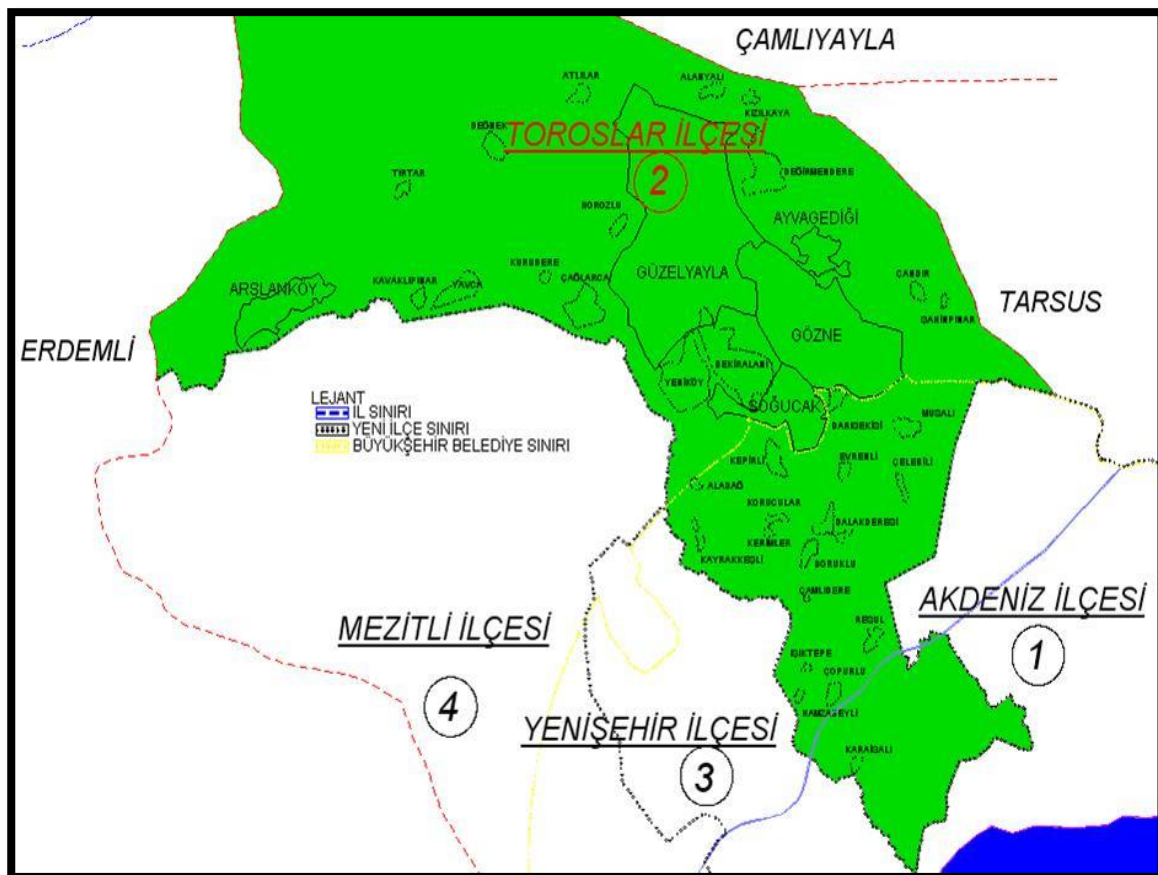


Fotoğraf 1: Mersin İli Uydu Görüntüsü

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



Harita 2: Toroslar İlçesi'nin Mersin İli İlçesindeki Konumu



Harita 3: Toroslar İlçe Haritası

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

Planlama alanı, batıda Akbelen Bulvarı, doğuda 207. Cadde, güneyde Milli Mücahit Rifat Uslu Caddesi ve kuzeyde Mimar Sinan Bulvarı ile sınırlı alan içerisinde yer almakta olup, çevresinde bulunan kentsel alan kullanımları itibari ile planlamaya konu edilen bölge önemli bir konuma sahiptir.

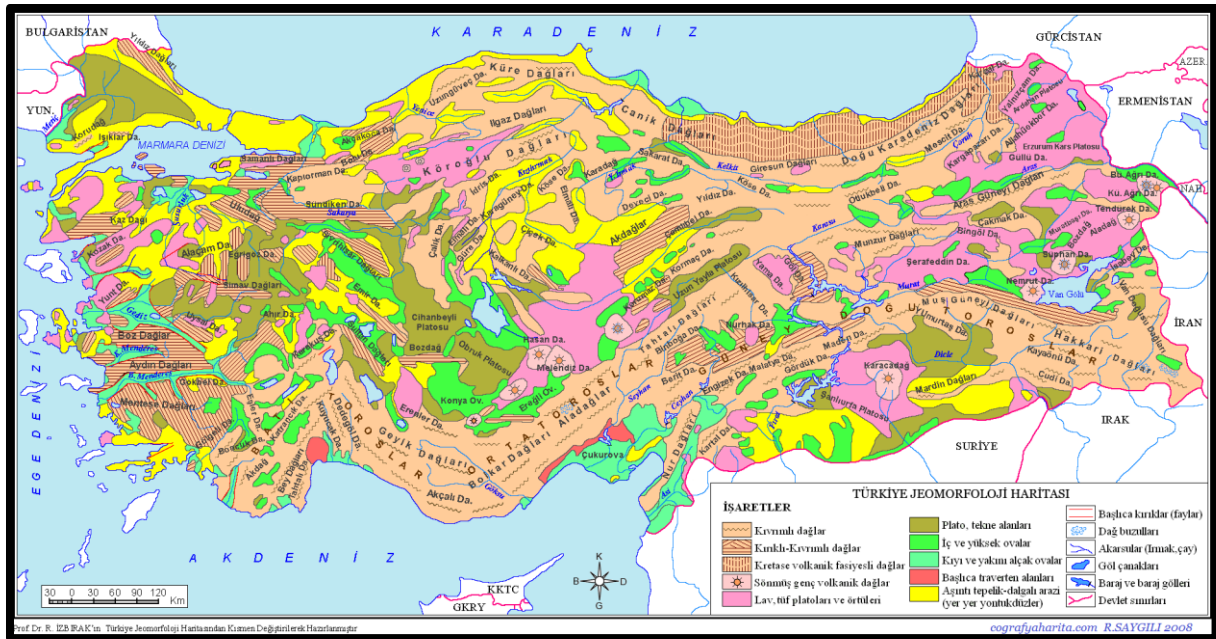


Fotoğraf 2: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

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



Harita 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) 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, Mührican, 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.

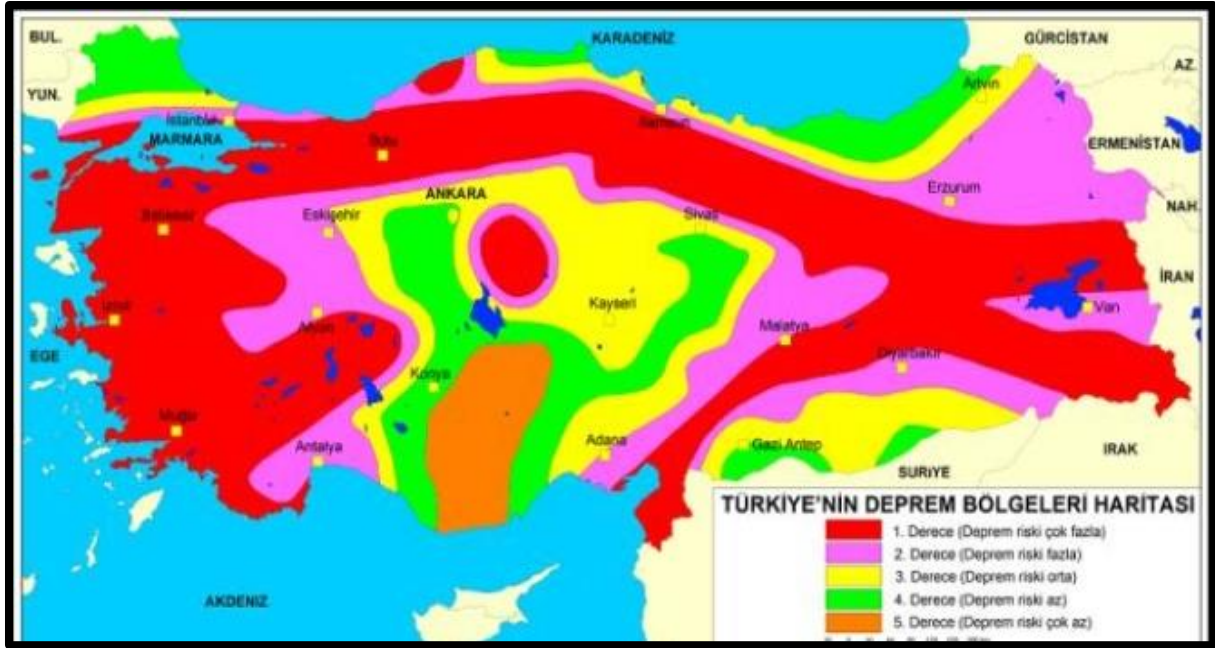
Akarsular: Mersin ilinin en büyük iki akarsuyu Göksu Irmağı ve Tarsus (Berdan) Çayı'dır. Bunun dışında Akdeniz'e dökülen çok sayıda irili ufaklı çay ve dere yer almaktadır. Bunlardan bazıları; Mersin'de: Mezitli Deresi, Tece Deresi, Müftü (Efrenk) Deresi, Deliçay Deresi; Anamur'da: Anamur Çayı, Sultan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

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

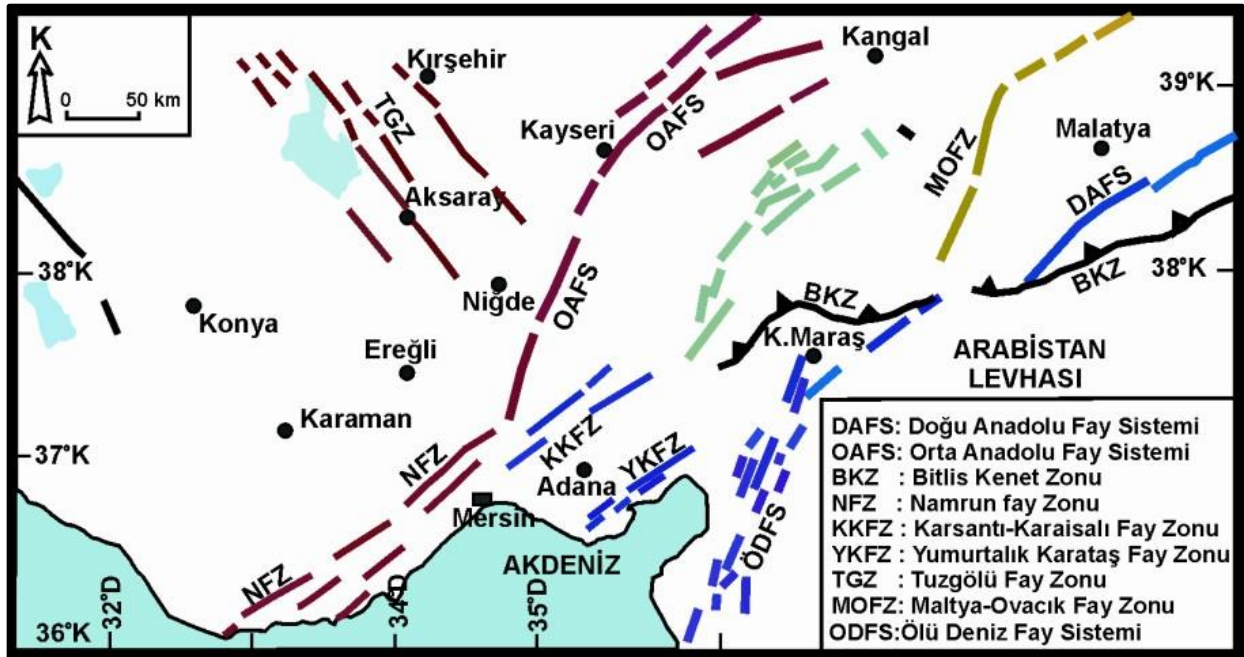
2.1.1. DEPREMSELLİK DURUMU

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.



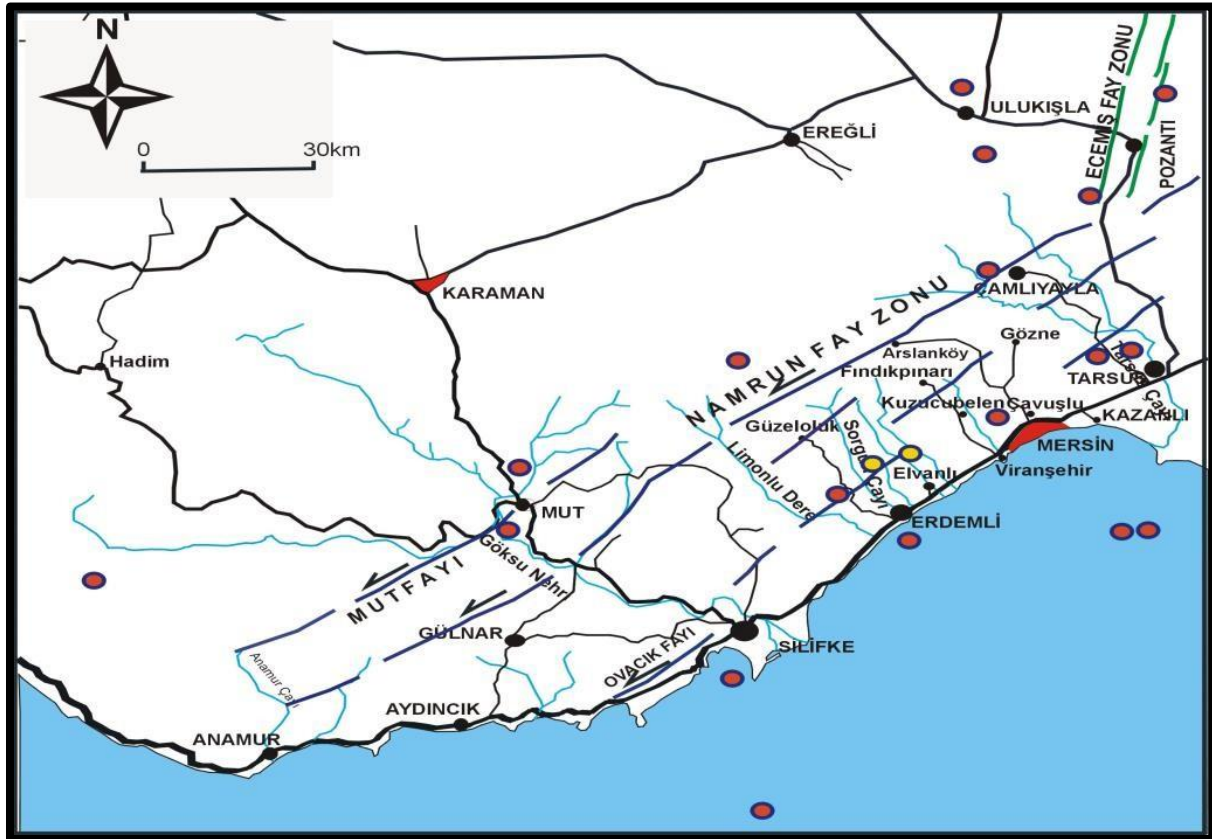
Harita 5: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası

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-Karaisali arasında uzanan Karsanti-Karaisali 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 kaydedilmiştir. Büyüklüğü 4 ten fazla olan depremlerin iki tanesi deniz içerisinde, geri kalanı karada gerçekleşmiş olup, bunlarında aktif kırıklar ile yakın yöreleri üzerinde yer aldığı görülmektedir. Ancak son yüzyılda oluşan depremlerin 5.5'ten küçük olması, çoğunlukla 3-4 büyüklüğünde yoğunlaşması ve fayların parçalı-küçük olması nedeniyle bu fayların, Kuzey Anadolu'da olduğu kadar büyük ölçekli ve yıkıcı deprem üretmeleri beklenmemelidir.



Harita 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 bir an önce vazgeçilmeli ve eski yapılmış binaların depreme dayanıklı hale getirilmesi gerekmektedir.

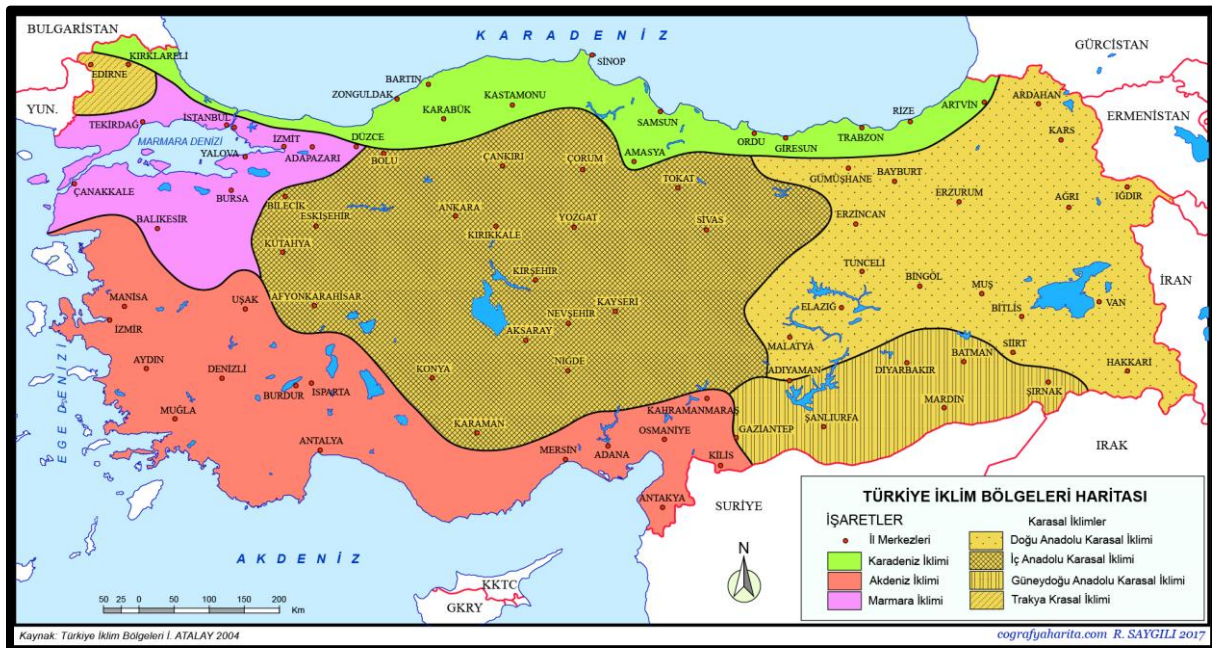
2.1.2. İKLİM

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 demir oksitçe zengin olduğu için kırmızı renkli topraklarda denir.

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

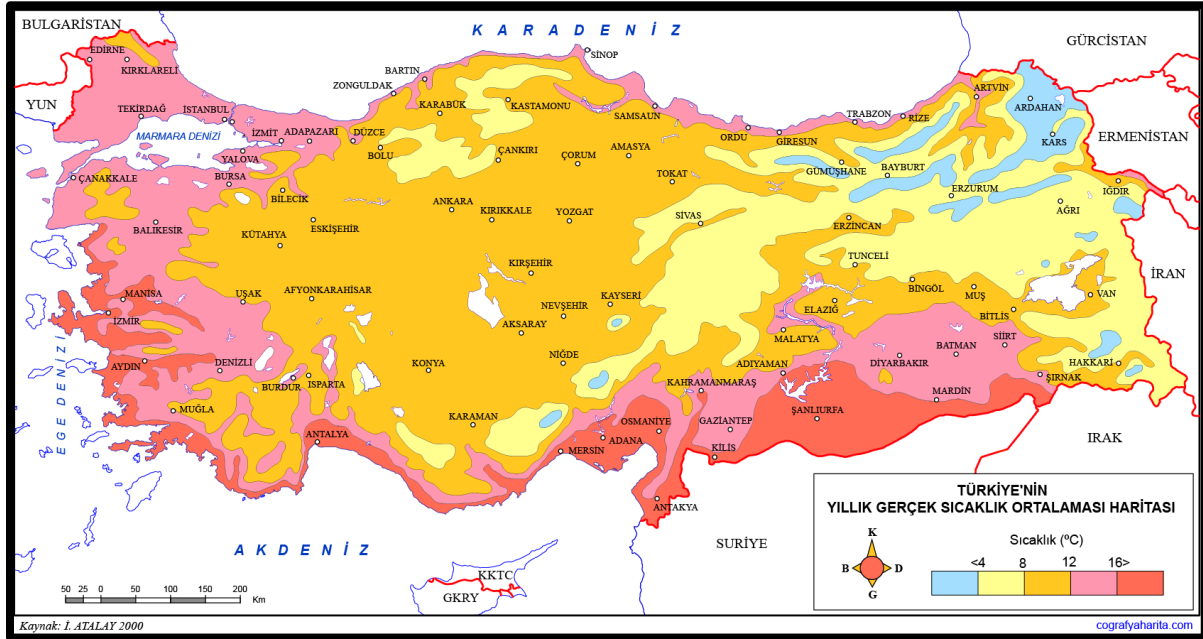
Planlama alanı Toroslar İlçesi'nin kentsel nüfusunun bulunduğu alanda yer almaktadır. Dolayısıyla iklim verileri Mersin merkezde ölçülen değerler ile paralel verilere sahiptir.



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.

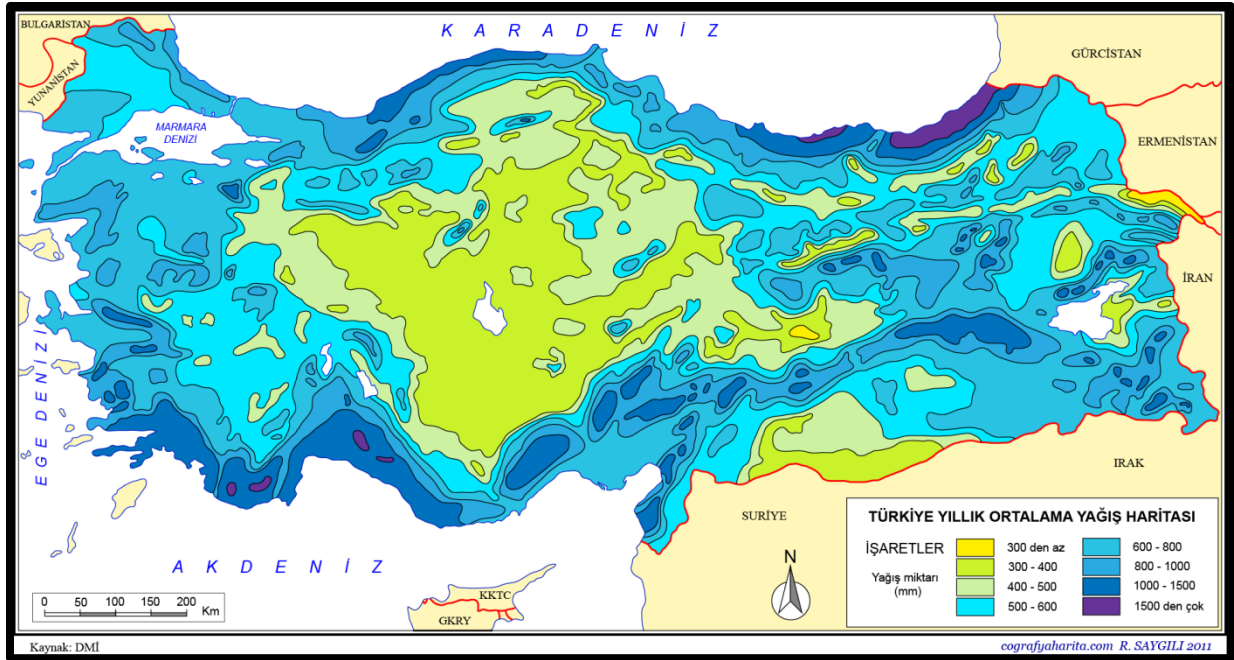


Harita 9: Türkiye Yıllık Sıcaklık Ortalaması Haritası

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

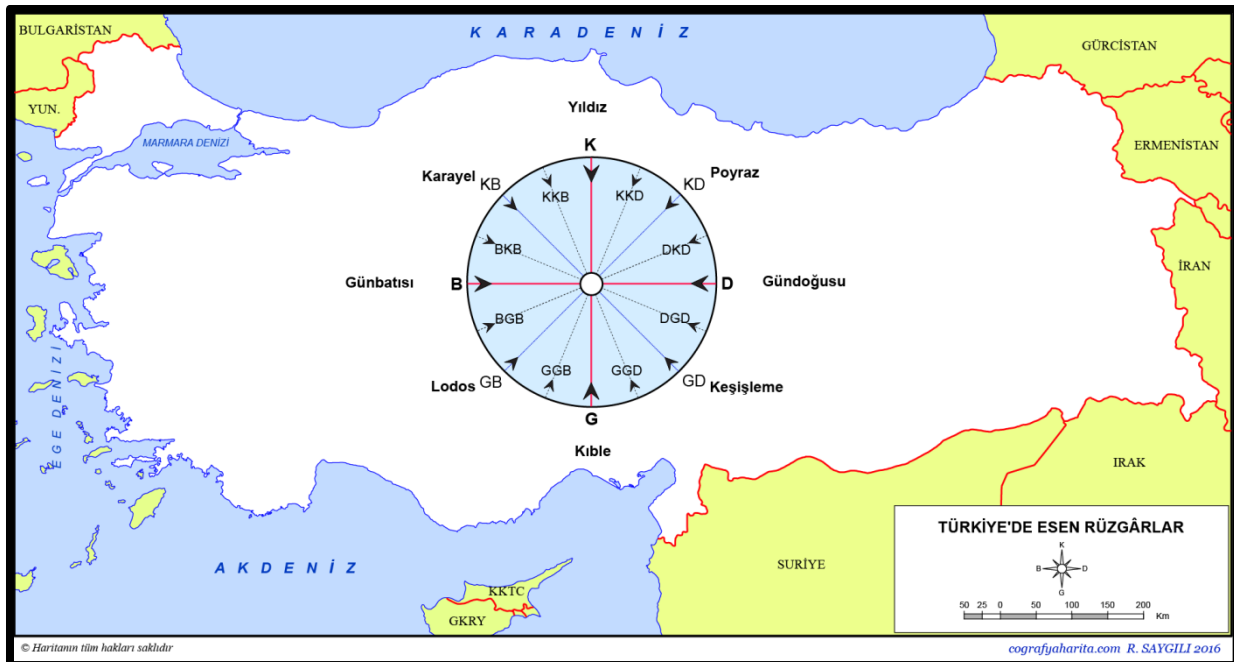
Akdeniz ikliminde yıllık ortalama yağış miktarı 600-1000 mm civarındadır. Yağışlar cephesel kökenlidir. Mersin kenti özelinde değerlendirildiğinde ortalama yağış miktarı 1930-2001 yılları arası dönemde 603 mm olarak hesaplanmıştır (Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü'nün verileri referans alındığında).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

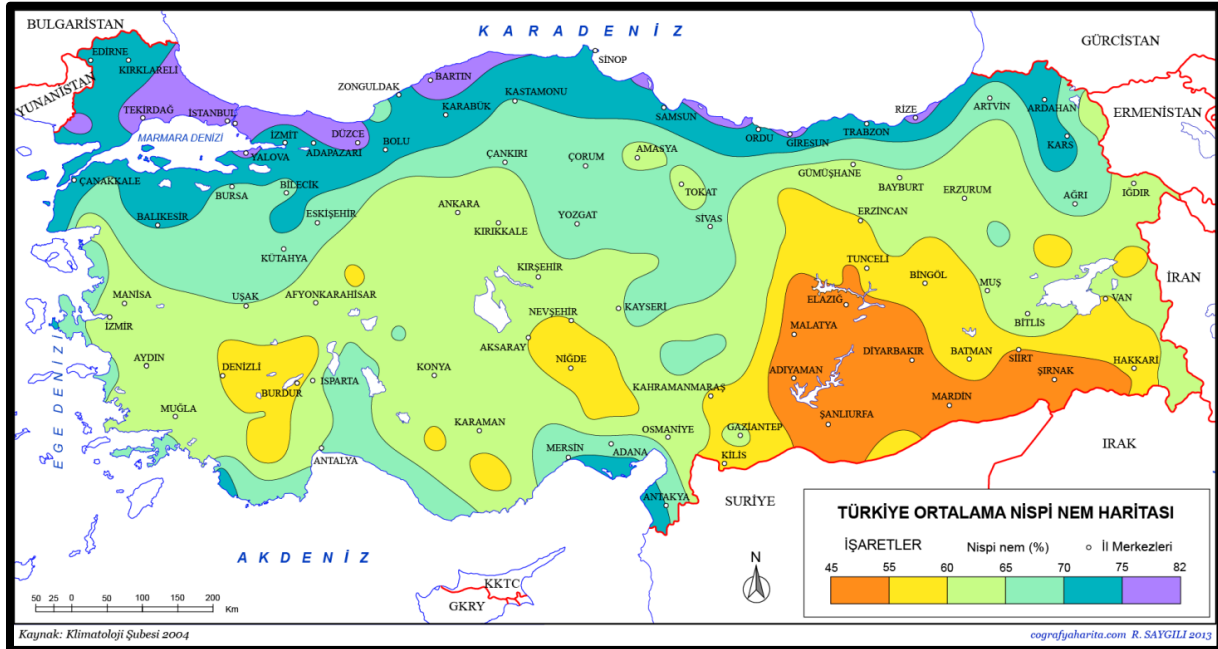
Kıyı bölgelerinde hâkim rüzgâr yönü güneybatı-batıdır. Kent içinde yıllık ortalama rüzgâr hızı 2,1 m/s olarak ölçülmüştür.



Harita 11: Türkiye Rüzgâr Dağılımı Haritası

2.1.2.4. BÖLGENİN NEM DAĞILIMI

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



Harita 12: Türkiye Ortalama Nispi Nem Haritası

3. YASAL DAYANAK;

Bu plan,

- Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı "644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 03.04.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanan ve askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesinin ardından 19.07.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanıp kesinleşen "Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri"
- Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile kabul edilen "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı", Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri,
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelikler, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu ile
- 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği"

dayanak alınarak hazırlanmıştır.

4. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE HEDEFİ

4.1. AMAÇ

Mersin İli, Toroslar İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yapılma amacı şu şekildedir:

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

4.2. KAPSAM

Bu plan, Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 320 hektarlık bir alanda batıda Akbelen Bulvarı, doğuda 207. Cadde, güneyde Milli Mücahit Rifat Uslu Caddesi ve kuzeyde Mimar Sinan Bulvarı ile sınırlı alanı kapsamaktadır.

Toroslar 4. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı;

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

4.3. HEDEF

Planlama kapsamında;

- Planlama bölgesini oluşturan alan bütününde koruma-kullanma dengesini sağlamak,
- Kentin mekânsal gelişimini planlamak ve yönlendirmek,
- Yerleşmeye hizmet odaklı kimlik kazandırmak ve vizyon oluşturarak bu doğrultuda mekânsal planlama kararları üretmek,
- Doğal, kültürel, tarihsel, sosyal ve ekonomik değerlerin korunarak geliştirilmesini sağlamak ve meydanlarla tarihi mirasların çevrelerini yeniden kurgulamak,
- 2035 hedef yılı için gerçekleşeceği öngörülen nüfusa yönelik sosyal, kültürel alanlar oluşturmak ve bu alanların kentin mevcut oluşumu ile bütünleştirmek,
- Kentin fiziksel, ekonomik ve sosyal gelişimini yönlendirmek
- Koruma-kullanma dengesi gözetilerek, sektörler arası ilişkinin kurulması ve bu ilişkinin geliştirilmesini sağlamak,
- Alıcı ortamların (su, toprak ve hava) kirlenmesini önleyecek kararlar geliştirmek,
- Ekonomik gelişmeyi sağlayacak istihdam alanlarının planlanması
- Kentsel dokunun kalitesini arttırılması,
- Kentsel sosyal altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi,
- Mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi,
- Yapılaşma koşullarının belirlenmesi,
- Tanımlı alt bölgelerin oluşturulması,
- Teknik altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak yeniden ihtiyaçlara cevap verecek altyapılar oluşturulması,
- Ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi ve otopark sorunlarının çözümlenmesi ve tüm toplu taşıma türleri arasında entegrasyonun sağlanması,
- İdeal ulaşım kademelenmesinin sağlanması ve mevcut ulaşım kanallarının bu sisteme uyarlanması,
- Sorunlu kavşak alanlarının düzenlenmesi,
- Donatı yeterliliğinin sağlanması,
- Süreklilik arz eden kamusal mekân kurgusunun sağlanması,
- Kent merkezi içerisinde kalmış kırsal nitelikli yerleşmeleri kentsel mekâna adaptasyonun sağlanması,
- Kent içerisinde köhnemiş alanların imar planı yolu ile dönüşümünü ve parsel büyüklüğünü arttırarak nitelikli proje alanları oluşturulması,
- Üst ölçek plan kararlarında yoğunluk dağılımlarını yeni fizik mekân oluşumları ile destekleyip sağlıklı gelişme alanları üretilmesi,
- 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı kararlarıyla uyum içerisinde yürütülen 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda alınan kararların ölçeğin gerektirdiği şekilde aydınlatılarak uygulamaya geçilmesidir.

5. PLANLAMA ALANI

Bu plan,

Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 320 hektarlık bir alanda batıda Akbelen Bulvarı, doğuda 207. Cadde, güneyde Milli Mücahit Rifat Uslu Caddesi ve kuzeyde Mimar Sinan Bulvarı ile sınırlı alanı kapsamaktadır.

Söz konusu planlama alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın 4. Etabını oluşturmaktadır.



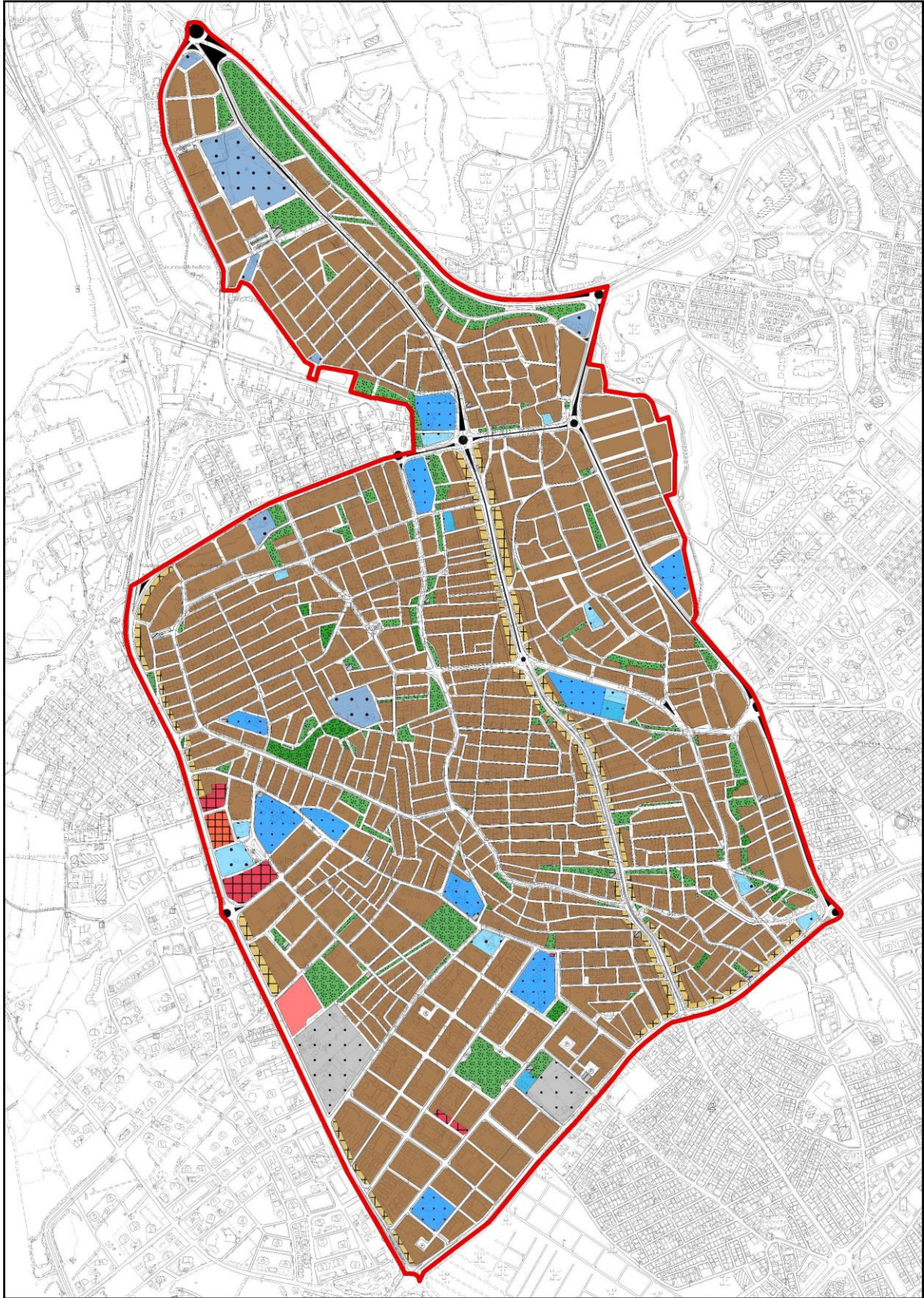
Fotoğraf 3: Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

5.1. MEVCUT PLAN VE ALAN KULLANIM DURUMU

Planlama alanı, arazi kullanım durumu ve mevcut planda bulunan fonksiyon dağılımları Tablo 1’de ve Şekil 1’de ayrıntılı olarak sunulmuştur.

KULLANIM ADI		ORAN (%)	ALAN (HA)	KİŞİ BAŞI (M2)
KONUT ALANI		52.01	167.48	31.66
GELİŞME KONUT ALANI		-	-	-
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET (T1)	0.45	1.46	0.28
	TİCARET KONUT ALANI	1.83	5.90	1.12
	BELEDİYE HİZMET ALANI	0.76	2.46	0.47
	RESMİ KURUM ALANI	0.77	2.49	0.47
	BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	0.16	0.53	0.10
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	2.63	8.45	1.60
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	0.19	0.61	0.12
	SOSYAL TESİS ALANI	0.22	0.70	0.13
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	-	-	-
	İBADET ALANI	0.46	1.47	0.28
	SPOR ALANI	-	-	-
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	6.57	21.15	4.00
	PASİF YEŞİL	-	-	-
	SU YÜZEYİ	-	-	-
	YOLLAR	31.93	102.81	19.44
	BİSİKLET PARKI	-	-	-
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA		1.70	5.47	1.03
PLANLAMA ALANI			322.00	

Tablo 1: Mevcut Alan Kullanım Tablosu



Şekil 1: Planlama Alanı Mevcut Plan Durumu

6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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

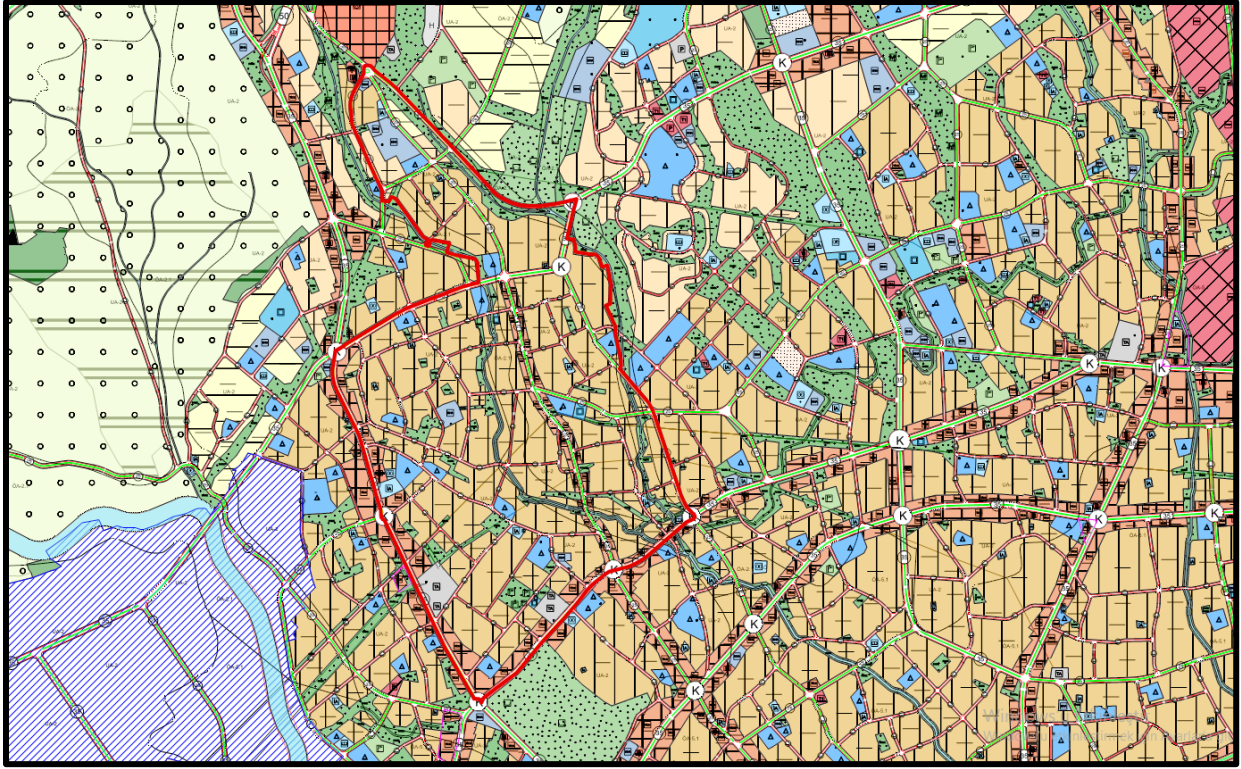
2009 yılından bugüne Mersin İli ile ilgili olarak iki adet üst ölçekli plan kurgulanmıştır. Bunlardan birincisi 03/09/2009 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığınca onaylanan “Mersin-Karaman 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Söz konusu plana “İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması-Düzey 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.

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

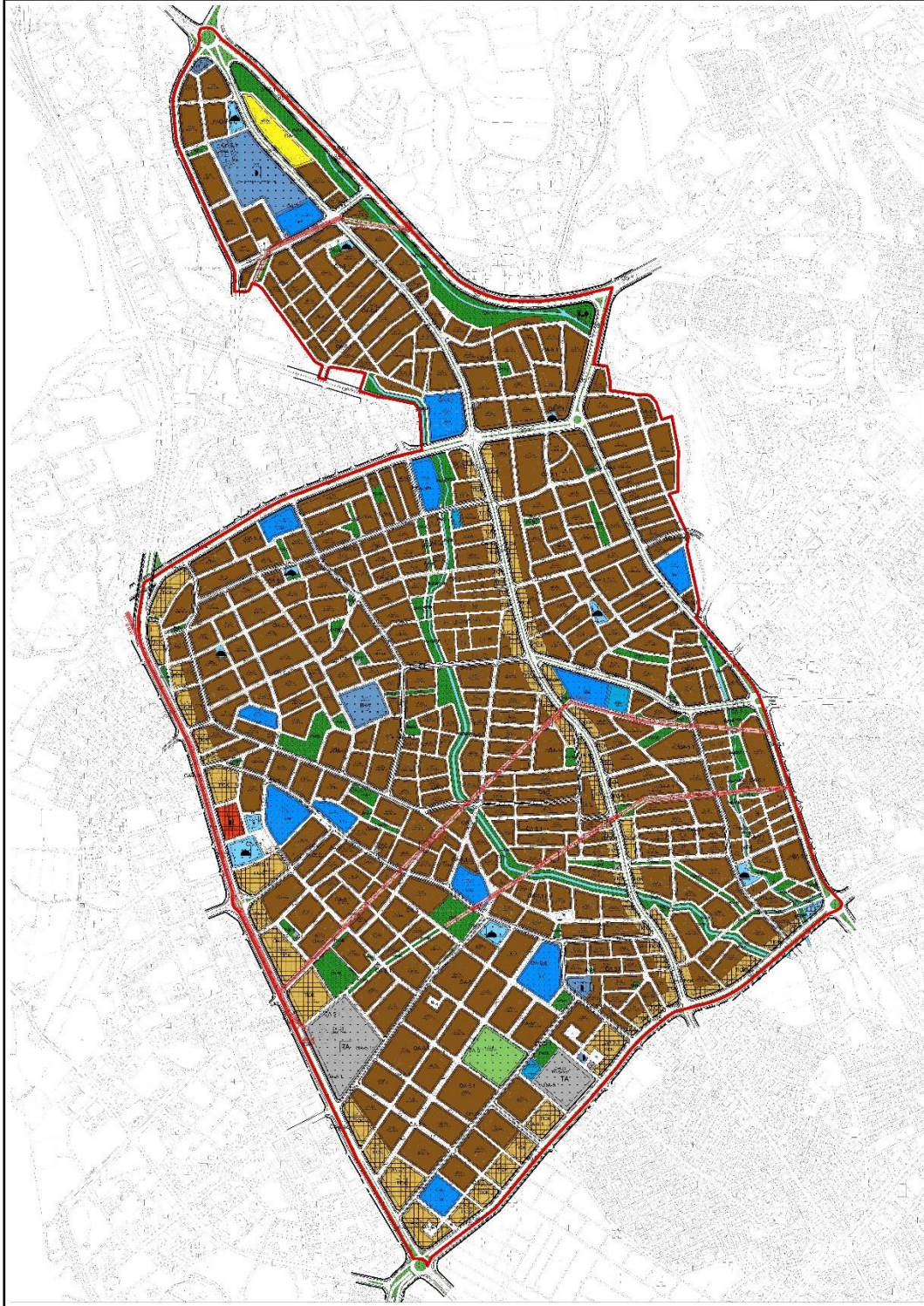
Mersin'in dört merkez ilçesini kapsayan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarına 04.09.2015 tarihinde başlamış ve Serbest Bölge Yolu (151. Cadde) batısı, E-982 Otoyolu (Adana-Erdemli Otoyolu) güneyi ile E-982 Otoyolu Tece bağlantısı noktası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



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

7. PLAN KARARLARI

Yapılan analiz, sentez, değerlendirmeler ve üst ölçek plan kararları dikkate alınarak gerçekleştirilen plan çalışmaları doğrultusunda Toroslar 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.



Şekil 3: Toroslar 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi

7.1. NÜFUS

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

İLÇE	HEDEF NÜFUSU (2035)	HEDEF KENTSEL NÜFUS (2035)	HEDEF KIRSAL NÜFUS (2035)
AKDENİZ	410.000	400.000	10.000
MEZİTLİ	400.000	380.000	20.000
TOROSLAR	600.000	555.000	45.000
YENİŞEHİR	540.000	530.000	10.000
ANAMUR	150.000	127.000	23.000
AYDINCIK	25.000	20.000	5.000
BOZYAZI	50.000	40.000	10.000
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
TOPLAM	4.090.000	3.690.000	400.000

Tablo 2: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2035 Yılı Hedef Nüfusları

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile 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 M2	ALAN (HA)	NÜFUS (Kişi)
MEVCUT KONUT ALANLARI	250	1.00	34245	3.42	856
	310	1.25	1537471	153.75	47662
ALT TOPLAM					48518
GELİŞME KONUT ALANLARI	250	1.00	12130	1.21	303
TİCARET + KONUT (TİCK)	310	1.25	201367	20.14	4994
GENEL TOPLAM					53815

Tablo 3: Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu

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

Üst ölçek plan kararları doğrultusunda tasarımılanan Toroslar 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının nüfus kapasitesi 53.815 kişidir.

7.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanında yerleşme alanları içerisinde konut alanları, ticaret alanları, ticaret konut alanları, resmi kurum alanları, belediye hizmet alanları, eğitim tesisleri alanları, sağlık tesisleri alanları, sosyal tesis alanları, kültürel tesis alanları, cami, park, pasif yeşil alanlar, bisiklet parkı alanları ve trafo alanları bulunmaktadır. Planlama alanı fonksiyon dağılımları Tablo 4'te ayrıntılı olarak sunulmuştur.

KULLANIM ADI		ORAN(%)	ALAN(HA)	KİŞİ BAŞI (M2)
KONUT ALANI		48.81	157.17	29.21
GELİŞME KONUT		0.38	1.21	0.23
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET (T1)	-	-	-
	TİCARET KONUT ALANI	6.25	20.14	3.74
	BELEDİYE HİZMET ALANI	0.48	1.54	0.29
	RESMİ KURUM ALANI	0.98	3.14	0.58
	BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	0.16	0.52	0.10
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	3.14	10.12	1.88
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	0.24	0.77	0.14
	SOSYAL TESİS ALANI	0.06	0.18	0.03
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.05	0.15	0.03
	İBADET ALANI	0.57	1.83	0.34
	SPOR ALANI	0.50	1.61	0.30
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	5.07	17.02	3.16
	REKREASYON	0.11	0.35	0.06
	PASİF YEŞİL	0.98	3.14	0.58
	SU YÜZEYİ	0.57	1.84	0.34
	YOLLAR	29.79	95.92	17.82
	BİSİKLET PARKI	0.03	0.11	0.02
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA		1.63	5.23	0.97
PLANLAMA ALANI			322.00	

Tablo 4: Toroslar 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

		MERİ UYGULAMA İMAR PLANI			TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI		
NÜFUS		52893.76			53814.93		
PLANLAMA ALANI	322.00						
KULLANIM ADI		ORAN (%)	ALAN(HA)	KİŞİ BAŞI (M2)	ORAN (%)	ALAN(HA)	KİŞİ BAŞI (M2)
KONUT ALANI		52.01	167.48	31.66	48.81	157.17	29.21
GELİŞME KONUT ALANI		-	-	-	0.38	1.21	0.23
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET (T1)	0.45	1.46	0.28	-	-	-
	TİCARET KONUT ALANI	1.83	5.90	1.12	6.25	20.14	3.74
	BELEDİYE HİZMET ALANI	0.76	2.46	0.47	0.48	1.54	0.29
	RESMİ KURUM ALANI	0.77	2.49	0.47	0.98	3.14	0.58
	BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	0.16	0.53	0.10	0.16	0.52	0.10
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	2.63	8.45	1.60	3.14	10.12	1.88
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	0.19	0.61	0.12	0.24	0.77	0.14
	SOSYAL TESİS ALANI	0.22	0.70	0.13	0.06	0.18	0.03
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	-	-	-	0.05	0.15	0.03
	İBADET ALANI	0.46	1.47	0.28	0.57	1.83	0.34
	SPOR ALANI	-	-	-	0.50	1.61	0.30
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	6.57	21.15	4.00	5.07	17.02	3.16
	REKREASYON	-	-	-	0.11	0.35	0.06
	PASİF YEŞİL	-	-	-	0.98	3.14	0.58
	SU YÜZEYİ	-	-	-	0.57	1.84	0.34
	YOLLAR	31.93	102.81	19.44	29.79	95.92	17.82
	BİSİKLET PARKI	-	-	-	0.03	0.11	0.02
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA		1.70	5.47	1.03	1.63	5.23	0.97
PLANLAMA ALANI			322.00			322.00	

Tablo 5: Mer-i Plan Kapasitesi ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi Karşılaştırma Tablosu

PLAN HÜKÜMLERİ

1. KAPSAM

1.1. PLANLAMA ALANI; ÇAVUŞLU, ÇUKUROVA, AKBELEN, TOROSLAR VE MİTHAT TOROĞLU MAHALLELERİNİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.

1.2. **TOROSLAR 4.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;**

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

2. AMAÇ

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

3. GENEL HÜKÜMLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.12. OTO PARK YÖNETMELİĞİ VE SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.13. 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.14. 31.05.2017 TARİH VE 30082 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.15. 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYINLANARAK 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

4. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

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

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

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

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

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

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

4.6. 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 DEĞİŞTİRMEMEK, İMAR PLANINDA GÖSTERİLMİŞ YOL GENİŞLİKLERİNİ DARALTMAMAK KAYDIYLA (+, - 2 METREYE KADAR) OLAN UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE YETKİLİDİR.

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

4.8. 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.

4.9. 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 ALTİ DRENAJ SİSTEMİ YAPILARAK YÜZEY, YER ALTİ VE ATIK SULARIN TEMEL ORTAMIYLA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR. AYRICA FOSEPTİK UYGULAMASINA İZİN VERİLMEMELİDİR.

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

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

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

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

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

4.15. 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 VEYA CEPHESİ 12 METREDEN, DERİNLİĞİ 15 METREDEN DAR OLAN KONUT VE TİCARET-KONUT (TICK) 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.

4.16. 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 AZAMI PARSEL BOYUTLARI ZORUNLULUĞU ARANMAZ.

5. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

5.1. KONUT ALANLARI

5.1.1. MESKÛN KONUT ALANI

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

5.1.1.2. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI, YAPI EMSALİ (E) VE KAT ADETLERİNE GÖRE YAPILAŞMA İZNİ VERİLECEKTİR. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ, KAKS DEĞERLERİ AŞILAMAZ. TAKS ORANI TAKS= 0.40 ’ I GEÇEMEZ.

5.1.1.3. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EN ÇOK KAT ADETLERİNE BODRUM KATLAR DÂHİL DEĞİLDİR.

5.1.1.4. PLANDA 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE, YOLDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ’NİN 19. MADDESİ’NİN (F) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE OFİS-BÜRO YAPILARI YAPILABİLİR.

5.1.1.5. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ VE Y EN ÇOK KAT ADETLERİ AŞILAMAZ.

5.1.2. GELİŞME KONUT ALANI

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

5.1.2.2. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI, YAPI EMSALİ (E) VE KAT ADETLERİNE GÖRE YAPILAŞMA İZNİ VERİLECEKTİR. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ, KAKS DEĞERLERİ AŞILAMAZ. TAKS ORANI TAKS= 0.40 ' I GEÇEMEZ.

5.1.2.3. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EN ÇOK KAT ADETLERİNE BODRUM KATLAR DÂHİL DEĞİLDİR.

5.1.2.4. PLANDA 15 METRE VE DAHA GENİŞ YOLDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE, YOLDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİ'NİN (F) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE OFİS-BÜRO YAPILARI YAPILABİLİR.

5.1.2.5. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ VE Y EN ÇOK KAT ADETLERİ AŞILAMAZ.

5.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.2.1. TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARI

5.2.1.1. 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.

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

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

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

5.2.1.5. TİCARET KULLANIMI İÇİN TAKS:0.50'DİR.

5.2.1.6. HER BİR KATIN BRÜT ALANI PARSELİN NET ALANININ YÜZDE 40'INI GEÇEMEZ.

5.2.1.7. 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.

5.2.1.8. DAR UZUN ADALARDA BİRDEN FAZLA BLOK OLMASI DURUMUNDA TİCARET KULLANIMLARI ÖN CEPHEDE YER ALMASI VE KONUT KULLANIMININ DA TİCARET BLOĞUNUN

ARKA CEPHESİNDEN, KONUT BLOĞUNUN ÖN CEPHE ÇEKME MESAFESİ BELİRLENİR. BLOKLARIN TOPLAMI İÇİN TAKS:0.50'DİR.

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

5.2.1.10. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ VE Y EN ÇOK KAT ADETLERİ AŞILAMAZ.

5.2.1.11. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI Y EN ÇOK KAT ADETLERİNE BODRUM KATLAR DÂHİL DEĞİLDİR.

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

5.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

5.2.2.1. 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, TAZİYE EVİ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE ARGE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

5.2.2.2. BU PLANA UYGUN OLARAK YAPILACAK 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.

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.

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

5.2.2.4. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.

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

5.2.3. RESMİ KURUM ALANI

5.2.3.1. 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.

5.2.3.2. İMAR PLANINDA RESMİ KURUM ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

- RESMİ KURUM ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.
- YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

5.2.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

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

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.

5.2.4.2. 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.

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

6. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

6.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

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

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

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

6.1.4. İMAR PLANINDA EĞİTİM TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

- PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ. EĞİTİM TESİS ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.
- YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

6.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

6.2.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

6.2.1.1. 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.

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

6.2.1.3. İMAR PLANINDA SAĞLIK TESİSLERİ ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

- PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.
- SAĞLIK TESİS ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.
- YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

6.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

6.3.1. SOSYAL TESİS ALANI

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

6.3.1.2. İMAR PLANINDA SOSYAL TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

- PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.
- SOSYAL TESİS ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.
- YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

6.3.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI

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

6.3.2.2. İMAR PLANINDA KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

- PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.
- KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.
- YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLEDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

6.3.3. KREŞ, GÜNDÜZ BAKIM EVİ

6.3.3.1. BU ALANLARDA KAMU MÜLKİYETİNDE OLMAK ÜZERE ANAOKULU, KREŞ GİBİ TESİSLER VE BU TESİSLERE AİT HİZMET BİNALARI YAPILABİLİR.

6.3.3.2. İMAR PLANINDA KREŞ, GÜNDÜZ BAKIM EVİ ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

-PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

-KREŞ, GÜNDÜZ BAKIM EVİ ALANLARINDA TAKS:0.50 UYGULANIR.

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

6.3.4. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

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

6.3.4.2. BU ALANLARDA; TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMESİZİN VE SPOR TESİSİ ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

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

6.3.4.4. İMAR PLANINDA AÇIK SPOR TESİSİ OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

-PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

-EMSAL DEĞERİ E=0.20 VE TAKS=0.50 OLMAK ÜZERE YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK:9.50 M. OLARAK UYGULANIR.

6.4. İBADET ALANLARI

6.4.1. CAMİ ALANI

6.4.1.1. 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.

6.4.1.2. İMAR PLANINDA CAMİ ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PROJESİNE UYGUN OLARAK BELİRLENECEKTİR. İBADET YERLERİNDE CAMİ/MESCİT VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRI 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.

6.4.1.3. BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

6.4.1.4. İBADET ALANLARINDA TAKS: 0.50 UYGULANIR.

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

7. AÇIK YEŞİL ALANLAR

7.1. PARK ALANLARI

7.1.1. 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 OTO PARKI, HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, WC, PERGOLA, KAMERİYE İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİ'NİN (C) BENDİNDE TARİFLENEN ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ESAS ALINARAK AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN TRAFİ, TAKSİ DURAĞI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

7.1.2. 10.000 M2 ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, 7.1.1. 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.

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

7.2. REKREASYON ALANLARI

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

7.2.2. REKREASYON ALANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ YAPILMADAN, YAPI İZNİ VERİLEMEZ.

7.2.3. REKREASYON ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE TARİFLENDİĞİ BİÇİMİYLE TİCARİ AMAÇLI YAPILAR (LOKANTA, KAFE, ÇAY BAHÇESİ VB.) İÇİN %5 VE AÇIK TESİSLER (TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, GOKART VB.) İÇİN %5 OLMAK ÜZERE E=0.10 KAT ADEDİ 2 KATI AŞAMAZ. YÜKSEKLİK EN ÇOK 7.50 METRE OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

8. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANI

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

8.2. YOLLAR

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

8.3. BİSİKLET YOLLARI

8.3.1. 15 METRE'LİK YOLLARDA 3METRE TEK TARAFLI GİDİŞ-GELİŞ YÖNÜNDE BİSİKLET YOLU, 20-25-30-35 METRELİK YOLLARDA YOLUN HER İKİ TARAFINDA GİDİŞ VE GELİŞ YÖNÜNDE 2'ŞER METRE BİSİKLET YOLLARI TASARLANMIŞTIR.

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

9. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

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

9.2. TRAFİK ALANI

9.2.1. TRAFİK ALANLARINDA UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI VE AYNI ALAN İÇERİSİNDE OLMASI KAYDI İLE ZORUNLU HALLERDE, İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMASIZIN, EN ÇOK 2 METRE KAYDIRMA YAPILABİLİR.

9.3. REGÜLATÖR ALANI

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

11. DİĞER HUSUSLAR

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