

Mersin B y k ehir Belediye Meclisinin **14.04.2025** tarih ve **313** sayılı kararı ile tadilen onaylanan **U P-331085941** Plan    em Numaralı (P N) planın ekidir.

MERS N TOROSLAR BELED YES 



MERS N-TOROSLAR

9. ETAP 1/1000    EK L  REV ZYON UYGULAMA  MAR PLANI

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

Toroslar Belediye Meclisi'nin **03.03.2025** tarih ve **36** sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin B y k ehir Belediye Meclisi'nin **14.04.2025** tarih ve **313** sayılı kararı ile tadilen onaylanan 1/1000    ekli Revizyon Uygulama  mar Planı'nın **TAD L PLAN A IKLAMA RAPORU**'dur.

N SAN 2025



MERSİN TOROSLAR BELEDİYESİ		
PLANIN İSMİ	MERSİN TOROSLAR 9. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	
PLAN AÇIKLAMA RAPORU		
Planlama Ekibi	Adı Soyadı Unvanı	İmza
	Cem IŞIK Şehir Plancısı	
Plan Müellifi	Nermin ÖZDEMİR Şehir Plancısı (A Grubu)	

İÇİNDEKİLER

1. PLAN REVİZYONUNUN GEREKÇESİ	5
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
3. YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLAR VE UYGULAMALAR	7
3.1. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	7
3.2. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	8
3.2.1. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NÜFUS ve ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	9
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYON KARARLARI	11
4.1. Kat ve Emsal Değerine İlişkin Revizyon Kararları.....	11
4.2. Kurumlardan Gelen Talepler Doğrultusunda Yapılan Değişiklikler	13
4.3. Plan Hükümleri	13
5. MEVCUT – TEKLİF KARŞILAŞTIRMALI HESAPLAR	17
6. PLAN HÜKÜMLERİ	19

ŞEKİLLER

Şekil 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	6
Şekil 2: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
Şekil 3: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
Şekil 4: Mevcut Durum Bina Adedi Kat Analizi	12
Şekil 5: Tadilen Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14

TABLolar

Tablo 1: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı	9
Tablo 2: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu.....	10
Tablo 3: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı	15
Tablo 4: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu.....	16
Tablo 5: Mevcut-Teklif Plan Karşılaştırmalı Nüfus Tablosu	17
Tablo 6: Mevcut-Teklif Plan Karşılaştırmalı Sosyal Altyapı Alanları	17
Tablo 7: Mevcut-Teklif Plan Karşılaştırmalı Konut ve Kentsel Çalışma Alanları	18

Ek 1: Mersin Büyükşehir Belediyesi Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığının 931567 sayılı yazısı	38
Ek 2: TEİAŞ'ın 19872 sayılı yazısı.....	39
Ek 3: Toroslar Belediyesi İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Müdürlüğünün 212379 sayılı yazısı.....	40

1. PLAN REVİZYONUNUN GEREKÇESİ

Toroslar 9. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, batıda Müftü Deresi, doğuda Akbelen Bulvarı, güneyde Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı, kuzeyde 4. Çevreyolu ve çevresini kapsamaktadır.

Mersin Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2024 Tarih ve 634 Sayılı Kararı ile değiştirilmiştir.

Planlama alanı içerisinde Toroslar Belediyesinin ilgili birimlerde yapılan imar uygulamasına ilişkin yapılan ön çalışmalarda mevzuatta tariflenen Düzenleme Ortaklık Payının (maksimum %45) üzerinde kesinti olduğu tespiti üzerine Mersin Büyükşehir Belediyesinden Düzenleme Ortaklık Payının yasal sınırlar içerisinde kalacak biçimde nazım imar planında gerekli düzenlemelerin yapılması talep edilmiştir. Bu gerekçe doğrultusunda Mersin Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmış; plan onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Nazım imar planı revizyonu kararları doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi gereği Toroslar 9. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında revizyon yapılması gerekmiştir.

Ayrıca;

- Mevcut uygulama imar planında belirlenen “En çok kat adedi=21 Kat” kararının teşekkül eden yapılaşmaların dikkate alınarak yeniden değerlendirilmesi,
- 2-3 katlı yapılaşmış alt bölgelerin emsal uygulamalı plan kararından kaynaklı imar durumu aşamasında sorunlar yaşanılması,
- Plan hükümlerine ilişkin olarak imar uygulaması ve inşaat ruhsat aşamasında yaşanan sorunların giderilmesi ve güncel ihtiyaçlara göre yeniden değerlendirme yapılmasının gerekmesi,
- Planlama alanına ilişkin çeşitli kurumlardan gelen taleplere yönelik düzenleme yapılması gerekmiş,

Söz konusu gerekçelerle 9. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bu plan, Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 331 hektarlık bir alanda batıda Müftü Deresi, doğuda Akbelen Bulvarı, güneyde Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı, kuzeyde 4. Çevreyolu ve çevresini kapsamaktadır.

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



Şekil 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLAR VE UYGULAMALAR

3.1. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan sınırı Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndan etkilenmektedir.

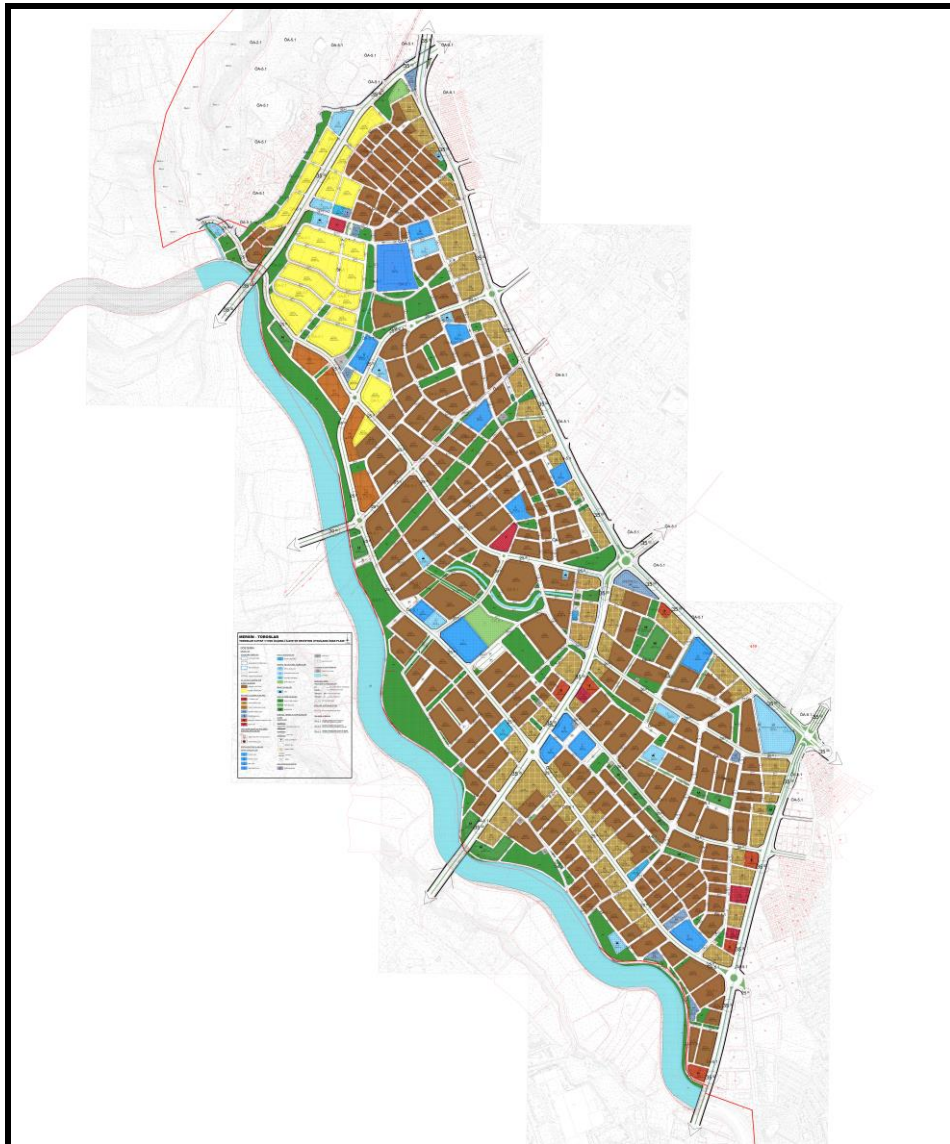


Şekil 2: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.2. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Toroslar Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarih ve 113 sayılı kararı ile kabul edilen ve Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarih ve 527 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan askı ve itiraz süreçleri sonucunda Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2023 tarih ve 222 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Planlama alanı; Toroslar İlçesi sınırları içerisinde, 315 hektarlık bir alanda, batıda Müftü Deresi, Doğuda Akbelen Bulvarı, güneyde Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı, kuzeyde 4. Çevreyolu ve çevresini (Hüseyin Okan Merzeci Mahallesi, Karaisalı Mahallesi, Mustafa Kemal Mahallesi ve Portakal Mahallelerini) kapsamaktadır.



Şekil 3: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.2.1. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NÜFUS ve ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Yürürlükteki Toroslar 9. Etap İlave ve Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ait nüfus ve yoğunluk kararına ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 1: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

NİTELİK	NÜFUS YOĞUNLUĞU (K/HA)	EMSAL	ALAN m ²	İNŞAAT ALANI m ²	NÜFUS(kişi)	ALAN (HA)
MEVCUT KONUT ALANI	200	0.8	10037.14	8029.712	201	1.003714
	310	1.25	1073316	1341645.363	33541	107.3316
ALT TOPLAM					33742	
ÖNERİ KONUT ALANI	200	0.8	44825.41	35860.328	897	4.482541
	310	1.25	126548.8	158185.975	3954	12.65488
ALT TOPLAM					4851	
TİCARET+KONUT (TİCK)	310	1.25	227173.4	283966.7625	5679	22.71734
	400	1.6	39886.94	63819.104	1275	3.988694
ALT TOPLAM					6956	
TURİZM+TİCARE T+KONUT	310	1.25	35655.18	44568.975	891	3.565518
ALT TOPLAM					891	
GENEL TOPLAM					46440 (kişi)	

Ticaret-Konut ve Turizm-Ticaret-Konut Alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır

Toroslar 9. Etap İlave ve Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Alan Dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tablo 2: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu

NÜFUS			46440		
PLANLAMA ALANI			315HA		
KULLANIM ADI			ORAN %	ALAN(HA)	KİŞİ BAŞI (M ²)
MESKUN KONUT ALANI			33.97%	106.86	-
GELİŞME KONUT ALANI			4.99%	15.7	-
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET T1	4	0.25%	0.8	-
	KONUT TİCARET	71	8.49%	26.71	-
	BHA	6	0.59%	1.85	-
	TİCARET TURİZM KONUT	2	1.13%	3.57	-
	RESMİ KURUM	1	0.03%	0.1	-
	PAZAR ALANI	2	0.25%	0.79	-
	BAKIM AKARYAKIT	6	0.47%	1.49	-
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	İLKOKUL ALANI	7	1.20%	3.77	0.81
	ORTAOKUL ALANI	3	0.54%	1.69	0.36
	LİSE ALANI	2	0.50%	1.56	0.34
	ÖZEL EĞİTİM	2	1.21%	3.82	0.82
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	1	0.16%	0.49	0.11
	SAĞLIK TESİSİ	4	0.23%	0.73	0.16
	SOSYAL TESİS	5	0.49%	1.56	0.34
	KÜLTÜREL TESİS	1	0.62%	1.94	0.42
	CAMİ	8	0.56%	1.76	0.38
	AÇIK SPOR TESİS ALANI	2	0.53%	1.67	0.36
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	122	10.15%	31.94	6.88
	PASİF YEŞİL	73	1.01%	3.19	0.69
	REKREASYON	13	1.38%	4.33	0.93
TEKNİK ALTYAPI	TEKNİK ALTYAPI	3	0.05%	0.16	0.03
	YOL		30.75%	96.76	-
	TRAFO ALANI	76	0.18%	0.56	0.12
	BİSİKLET PARKI	12	0.05%	0.17	0.04
	SU YÜZEYİ	6	0.21%	0.66	-
PLANLAMA ALANI			100.00%	315	

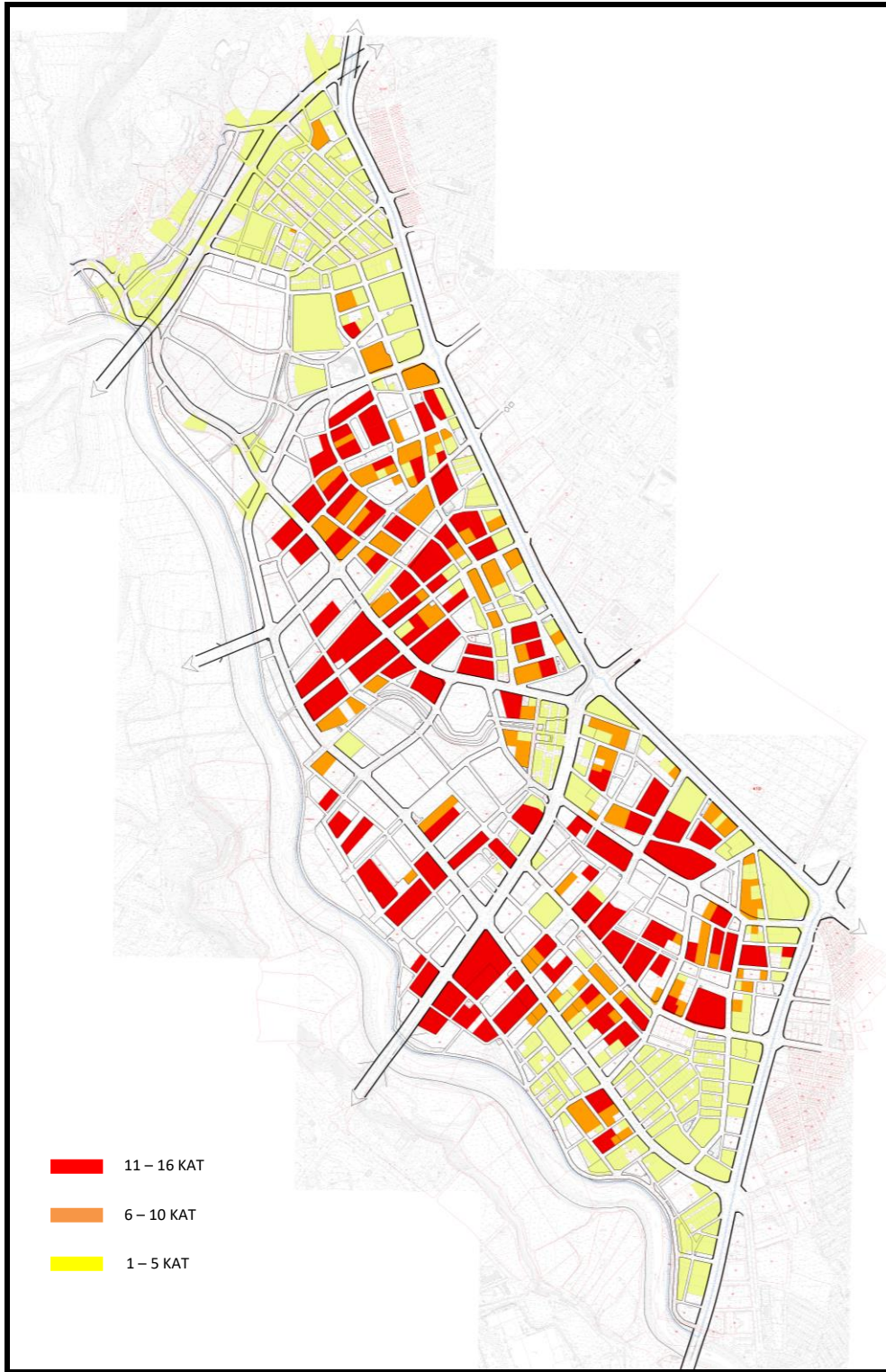
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYON KARARLARI

Uygulama imar planı revizyonu kapsamında, Çevre Düzeni Plan kararları, Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na esas "*Araştırma ve analitik Etüt Çalışmaları*" alana ilişkin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları, Yerleşime Uygunluk Analizi, topoğrafik ve jeolojik eşikler, kurum görüşleri ve Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.04.2022 tarih ve 204 sayılı kararıyla onaylanan Toroslar 9. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporundaki analiz çalışmaları göz önüne alınarak düzenleme yapılmış; açık-yeşil alan olarak planlanmış vadinin rekreatif potansiyeline hizmet edecek rekreasyon alanları ve ticaret-turizm alanları ile ana aks güzergahları üzerinde yol boyu ticaret-konut alanları, çoğunlukla mevcut olmak üzere konut alanları ve bu bölgeye hizmet edecek kentsel sosyal altyapı alanları kararları getirilmiştir.

Ayrıca;

4.1. Kat ve Emsal Değerine İlişkin Revizyon Kararları

- Nazım imar planı kararları doğrultusunda Müftü Deresi ve çevresinde Rekreasyon Alanları ile Yençok=9.50 yüksekliğinde Ticaret-Turizm alanları önerilmiştir.
- Plan bütününde emsal uygulamalı alanlarda mevcut iskânî teşekkül eden yapılaşmalar (Şekil 4) göz önüne alınarak 21 kat yapı yüksekliği 16 kat olarak değiştirilmiştir.
- Plan bütününde eski (S-2) imar adalarının yeni emsal uygulamalı alanlarda imar durum düzenlenmesi aşamasında yaşanan sorunların giderilmesi amacı ile teşekkül eden bina yükseklikleri ve parselasyon durumları göz önüne alınarak yapı nizamı (blok 3 kat) önerilmiş, yapı yaklaşma mesafeleri ise yeniden düzenlenmiştir.
- Özel proje alanları nazım imar planı kararları doğrultusunda arazi kullanımı, ulaşım sistemi ve mülkiyet durumu gözetilerek yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 4: Mevcut Durum Bina Adedi Kat Analizi

4.2. Kurumlardan Gelen Talepler Doğrultusunda Yapılan Değişiklikler

- Mersin Büyükşehir Belediyesi Etüt ve Projeler Dairesinin 931567 sayılı yazısına istinaden 4. Çevreyolu kavşak projesi kapsamında belediye hizmet alanı-spor alanı-park alanı ve 17. Cadde ile Akbelen Bulvarı kesişiminde yer alan kavşak tasarımı planda yeniden düzenlenmiştir. (Ek 1)
- TEİAŞ'ın direk yerleriyle ilgili 19872 sayılı yazısına istinaden direk yerleri planda gösterilerek yeniden düzenlenmiştir. (Ek 2)
- Toroslar Belediyesi İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Müdürlüğü'nün 212379 sayılı yazısına istinaden yapılması planlanan "Sıfır Atık Tema Parkı"nın alan ihtiyacını karşılamaya yönelik Trafo Alanlarının yer seçiminde değişiklikler yapılmıştır. (Ek 3)

4.3. Plan Hükümleri

- Plan hükümleri güncel mevzuat ve uygulamalara göre yeniden değerlendirilerek, rapor ekinde yer almaktadır.



Şekil 5: Tadilen Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Toroslar 9. Etap Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ait nüfus ve yoğunluk kararına ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 3: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

NİTELİK	NÜFUS YOĞUNLUĞU(K/HA)	EMSAL	ALAN M ²	İNŞAAT ALANI	NÜFUS	ALAN (HA)
MEVCUT-ÖNERİ KONUT ALANI	310	1.25	1187846	1484807.5	37120	118.78
ALT TOPLAM					37120	
TİCARET+KONUT (TICK)	200	0.8	48367.14	38693.712	774	4.83
	310	1.25	249624.7	312030.85	6241	24.96
	400	1.6	37072.12	59315.392	1186	3.70
ALT TOPLAM					8201	
TURİZM+TİCARET+ KONUT	310	1.25	51908	64885	1298	5.19
ALT TOPLAM					1298	
GENEL TOPLAM					46619 (kişi)	

Ticaret-Konut ve Turizm-Ticaret-Konut Alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır

Üst ölçek plan kararları doğrultusunda planlanan 9. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının nüfus kapasitesi 46.619 kişidir.

Toroslar 9. Etap Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Alan Dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tablo 4: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu

NÜFUS		46619			
PLANLAMA ALANI		331 HA			
KULLANIM ADI		ORAN %	ALAN(HA)	KİŞİ BAŞI (M ²)	
MESKUN KONUT ALANI		33.44%	106.14	-	
GELİŞME KONUT ALANI		4%	12.63	-	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET	4	0.32%	1.03	-
	KONUT TİCARET	71	10.56%	33.50	-
	BHA	6	0.44%	1.39	-
	TİCARET TURİZM	10	2.11%	3.7	-
	TİCARET TURİZM KONUT	4	0.69%	5.17	-
	RESMİ KURUM	1	0.03%	0.1	-
	PAZAR ALANI	3	0.35%	1.1	-
	BAKIM AKARYAKIT	6	0.47%	1.49	-
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	İLKOKUL ALANI	7	1.18%	3.74	0.80
	ORTAOKUL ALANI	3	0.53%	1.69	0.36
	LİSE ALANI	2	0.49%	1.56	0.33
	ÖZEL EĞİTİM	2	1.20%	3.82	0.82
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	1	0.16%	0.49	0.11
	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1	0.03%	0.08	0.02
	SAĞLIK TESİSİ	3	0.21%	0.65	0.14
	SOSYAL TESİS	4	0.38%	1.2	0.26
	KÜLTÜREL TESİS	2	0.71%	2.25	0.48
	CAMİ	8	0.53%	1.68	0.36
	AÇIK SPOR TESİS ALANI	2	0.48%	1.53	0.33
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	121	7.03%	20.34	4.36
	PASİF YEŞİL	83	0.13%	3.05	0.65
	REKREASYON	15	2.59%	9.55	2.05
TEKNİK ALTYAPI	TEKNİK ALTYAPI	3	0.03%	0.13	0.03
	YOL		31.49%	112.27	-
	TRAFO ALANI	72	0.20%	0.60	0.13
	BİSİKLET PARKI	10	0.04%	0.13	0.03
	SU YÜZEYİ	6	0.18%	0.65	-
PLANLAMA ALANI			100.00%	331	

5. MEVCUT – TEKLİF KARŞILAŞTIRMALI HESAPLAR

Tablo 5: Mevcut-Teklif Plan Karşılaştırmalı Nüfus Tablosu

NİTELİ K	MEVCUT PLAN			TEKLİF PLAN		
	Yoğunluk - Emsal	ALAN(Ha)	NÜFUS	Yoğunluk - Emsal	ALAN(Ha)	NÜFUS
KONUT	200 K/Ha - EMSAL 0.80	5.49	1097	-	-	-
	310 K/Ha - EMSAL 1.25	119.99	37496	310 K/Ha - EMSAL 1.25	118.78	37120
TİCARET +	310 K/Ha - EMSAL 1.25	22.72	5679	200 K/Ha - EMSAL 0.80	4.84	774
KONUT	400 K/Ha - EMSAL 1.60	3.99	1276	310 K/Ha - EMSAL 1.25	24.96	6241
(TICK)	-	-	-	400 K/Ha - EMSAL 1.60	3.71	1186
TURİZM+ TİCARET + KONUT	310 K/Ha - EMSAL 1.25	3.57	891	310 K/Ha - EMSAL 1.25	5.19	1298
TOPLAM			46440	TOPLAM		46619

Tablo 6: Mevcut-Teklif Plan Karşılaştırmalı Sosyal Altyapı Alanları

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 UİP			TEKLİF 1/1000 UİP		
	ADET	ALAN(HA)	M ² /KİŞİ	ADET	ALAN(HA)	M ² /KİŞİ
İLKOKUL ALANI	7	3.77	0.81	7	3.74	0.80
ORTAOKUL ALANI	3	1.69	0.36	3	1.69	0.36
LİSE ALANI	2	1.56	0.34	2	1.56	0.33
ÖZEL EĞİTİM	2	3.82	0.82	2	3.82	0.82
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	1	0.49	0.11	1	0.49	0.11
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ				1	0.08	0.02
SAĞLIK TESİSİ	4	0.73	0.16	3	0.65	0.14
SOSYAL TESİS	5	1.56	0.34	4	1.2	0.26
KÜLTÜREL TESİS	1	1.94	0.42	2	2.25	0.48
CAMİ	8	1.76	0.38	8	1.69	0.36
AÇIK SPOR TESİS ALANI	2	1.67	0.36	2	1.53	0.33
TOPLAM	35	18.99	4.09	35	18.7	4.01

Tablo 7: Mevcut-Teklif Plan Karşılaştırmalı Konut ve Kentsel Çalışma Alanları

KONUT VE KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 UİP			TEKLİF 1/1000 UİP		
	ADET	ALAN(HA)	M ² /KİŞİ	ADET	ALAN(HA)	M ² /KİŞİ
KONUT		122.56	26.39		118.78	25.58
TİCARET	4	0.8	0.17	4	1.03	0.22
KONUT+ TİCARET	71	26.71	5.75	71	33.5	7.19
BHA	6	1.85	0.4	6	1.39	0.3
TİCARET-TURİZM				10	3.7	0.79
TİCARET-TURİZM-KONUT	2	3.57	0.77	4	5.17	1.11
RESMİ KURUM	1	0.1	0.02	1	0.1	0.02
PAZAR ALANI	2	0.79	0.17	3	1.11	0.24
BAKIM AKARYAKIT	6	1.49	0.32	6	1.49	0.32
TOPLAM	92	157.87	33.99	105	166.31	35.77

6. PLAN HÜKÜMLERİ

A. KAPSAM

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

B. AMAÇ

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

C. GENEL HÜKÜMLER

C.1. PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

C.1.1. TOROSLAR 9.ETAP PLANLAMA BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. İMAR PLANI İLE İLGİLİ TÜM İŞLEMLERDE VE UYGULAMADA BU BELGELERİN TÜMÜ ESAS ALINIR.

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

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

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

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

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

14.04.2025/313 MBB BMK

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

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DAYANAĞI BU KANUN OLAN YÖNETMELİKLER
- 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK
- 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER
- 7269-1051 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN
- 4646 SAYILI DOĞALGAZ PİYASASI KANUNU
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUATLAR
- 4342 SAYILI MERA KANUNU VE MERA YÖNETMELİĞİ
- SULAK ALANLARININ KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
- ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN
- ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK
- 2918 SAYILI KARAYOLLARI KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK
- AKARYAKIT İSTASYONU YÖNETMELİĞİ
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK
- SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ
- ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.
- 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANARAK 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

C.2. ÇEVRE VE ALTYAPI

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

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

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

C.2.4. TRAFİĞİ, REGLAJ DOĞALGAZ REGÜLATÖRÜ VB. ELEKTRİK VE MEKANİK İLE İLGİLİ ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, PLANDA YER ALAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ YANISIRA, KAMUYA AİT AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, BELEDİYE HİZMET ALANLARI VD. KAMU HİZMET ALANLARINDA, 2000 M²'DEN BÜYÜK KONUT, TİCARET-KONUT (TİCK) VE TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) PARSELLERİNDE BELEDİYE VE İLGİLİ İDARENİN İZİNİ İLE TABİİ VEYA TESFİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK GEREKMEKSİZİN YAPILABİLİR. İFRAZ EDİLEREK İLGİLİ KURUM ADINA TESCİL EDİLEBİLİR.

C.2.5. ENERJİ NAKİL/İLETİM HATLARI VE KORUMA ALANLARINDA, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE, İMAR DURUMU AŞAMASINDA TEDAŞ VE TEİAŞ'TAN KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

C.2.6. "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.

C.2.7. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU (EPDK) TARAFINDAN BELİRLENEN ELEKTRİK, DOĞALGAZ, PETROL VE LPG PİYASASI KANUNLARI İLE BU KANUNLARA İSTİNADEN ÇIKARILMIŞ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

C.2.8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YAPILACAK OLAN TÜM İNŞAATLARDA 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN VE YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ İLE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

C.2.9. OLASI BİR AFET DURUMUNDA PLANDA PARK ALANI, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, PAZAR ALANI OLARAK İŞARETLENEN ALANLAR İLE OKUL BAHÇELERİ GİBİ BÜYÜK AÇIK ALANLAR, ACİL İHTİYAÇLARA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE KULLANIMA AÇILABİLİR.

C.2.10. 31.05.2017 TARİH VE 30082 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

C.3. AKARSU YATAKLARI VE TAŞKIN ÖNLEMLERİ

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

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

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

C.3.4. PLANDA YEŞİL ALANDA KALAN KURU DERE YATAKLARININ DOĞAL YAPISI KORUNACAKTIR. DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN KURU DERE YATAKLARI KAPATILAMAZ, YOL OLARAK KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA YAPILACAK PEYZAJ, ÇEVRE DÜZENLEME VE ALTYAPI PROJELERİNDE MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN (MESKİ) GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

C.3.5. PLANLAMA ALANINDAKİ SULAMA KANALLARININ HER İKİ YANINDA SERVİS YOLLARI AYRILMASI ZORUNLUDUR. KANALIN SERVİS YOLLARINDAN BİNALARA CEPHE VERİLEMEZ ANCAK PARSELİN BAŞKA BİR YOLDAN CEPHE ALMASI MÜMKÜN DEĞİL İSE SERVİS YOLLARINDAN CEPHE ALABİLİR.

C.3.6. PLANDA GÖSTERİLEN DERE AKSLARI ŞEMATİK OLUP, İLGİLİ KURUMCA YAPILACAK MÜHENDİSLİK PROJELERİNE GÖRE UYGULANACAKTIR.

C.4. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

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

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

C.4.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BİNALARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNE ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL VE YAPI ÖLÇEĞİNDE SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU PARSEL/YAPI ZEMİN ETÜDÜ OLARAK KULLANILAMAZ. ZEMİN ETÜD RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN BİNALARIN MİMARİ PROJESİ ONAYLANAMAZ, KAZI VE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ. ZEMİN ETÜD RAPORUNDA ÖNERİLMESİ DURUMUNDA PLANDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞU VE/VEYA YÜKSEKLİKLERİNİ AZALTMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.

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

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

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

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

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

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

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

C.5. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

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

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

C.5.2. PARSELASYON PLANLARI UYGULAMA İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE YA DA UYGULAMA ETAP SINIRLARI PLANDA BELİRLENMİŞ İSE ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA İMAR PLANINDA SINIR BELİRLENMEMİŞ İSE ETAP SINIRLARI UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKAN VERECEK BİÇİMDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENİR. UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DENGESİ, BÖLGE BÜTÜNÜNDEKİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI, DAHA ÖNCE YAPILMIŞ OLAN PARSELASYONLAR VE PLANDAKİ YOĞUNLUK KARARLARI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK SAĞLANIR.

PARSELASYON PLANI İLK DEFA YAPILACAK OLAN BÖLGELERDE ETAPLAMA YAPILMASI DURUMUNDA UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI FARKI %3'Ü GEÇEMEZ.

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

C.5.4. BU PLANA UYGUN OLARAK YAPILACAK YENİ PARSELASYON PLANLARINDA, DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) KAPSAMINDA KALAN VE MEVZUAT KAPSAMINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖREV VE YETKİSİNDE OLAN VEYA ŞEHRİN BÜTÜNÜNE HİZMET EDEN DONATI ALANLARI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELEDİYELERİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HEM İLÇE HEM DE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE YAPILABİLECEK SOSYAL, KÜLTÜREL, İDARİ VB. GİBİ KULLANIMLARI İÇEREN BELEDİYE HİZMET ALANLARI İLE SEMT SPOR ALANI, BELEDİYE KREŞ ALANI, PAZAR YERİ, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYON ALANI, MESİRE ALANI VB. ALANLARIN İMAR UYGULAMA SINIRI KAPSAMINDA HER BİR DONATININ TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK TAPU TESCİLİ İLÇE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE EŞİT ORANDA YAPILIR.

C.5.5. PLANLAMA ALANINDAKİ KADASTRAL PARSELLERDE İLK DEFA YAPILACAK İMAR UYGULAMASINDA KONUT, TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM (TİCT), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) VE TİCARET (T) ADALARINDA YÜZÖLÇÜMÜ 1000 M²'DEN KÜÇÜK PARSEL

OLUŞTURULAMAZ. İMAR UYGULAMASINDAN SONRA İFRAZLA 1000 M2'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

C.5.6. BU PLANDA BELİRLENEN YOL GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHINI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDI İLE MÜLKİYET İLE İMAR PLANI ADA SINIR HATTI ARASINDA, 2 METRE'YE KADAR OLUŞABİLECEK FARKLARDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI, DÜZELTMEME BELEDİYE YETKİLİDİR.

C.6. YAPILAŞMA KOŞULLARI

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

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

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

C.6.4. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 22. MADDESİNDEKİ BELİRTİLEN İSTİSNALAR HARIÇ EĞİM NEDENİYLE ± 0.00 KOTU ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN KULLANILABİLEN (İSKAN EDİLEBİLEN) BÜTÜN BODRUM KATLAR, KATLAR ALANINA (EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA) DÂHİLDİR.

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

C.6.6. PLANDA BELİRTİLEN EMSAL/YAPI YOĞUNLUĞUNA, EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE BİR PARSELDE FARKLI KAT VE YÜKSEKLİKTE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. YAPILAR ARASI MESAFENİN BELİRLENMESİNDE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" ESAS ALINACAKTIR. AYNI PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİNANIN DAR CEPHESİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN EN AZ CEPHE ŞARTINI SAĞLAMASI ZORUNLUDUR.

14.04.2025/313 MBB BMK

C.6.7. PLANDA, TİCARET+KONUT (TİCK), TİCARET+TURİZM+KONUT KULLANIMLI PARSELDE TİCARİ VE/VEYA TURİZM AMAÇLI YAPILARIN KONUT YAPILARINDAN AYRI YAPILMASI DURUMUNDA GENİŞ YOLA CEPHELİ YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA, AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İÇTEN BAĞLANTILI OLMAK, BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN 1/3'ÜNDEN AZ OLMAYACAK VE BİNA CEPHESİNE BİRLEŞTİRİLMEMEK KAYDI İLE İÇ YÜKSEKLİĞİ 2.40 METREDEN AZ OLMAYACAK BİÇİMDE ASMAKAT YAPILABİLİR. ASMA KATLI ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5.50 METRE'DİR.

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

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

YÜKSEKLİĞİ, ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ İLE PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK KAYDI İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARI MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

C.6.10. İMAR PLANINDA BLOK NİZAM OLARAK BELİRLENEN İMAR ADALARINDA İKİLİ VEYA ÜÇLÜ ETÜT ETMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.

C.6.11. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İFRAZI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE PARSEL DERİNLİĞİNİN YETERSİZ OLMASI DURUMUNDA ADADA YER ALAN RUHSATLI YAPILARIN ARKA BAHÇE MESAFELERİ DİKKATE ALINARAK ARKA BAHÇE MESAFESİNİ TAYİN ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

C.6.12. YAPILARIN FARKLI OTURMALARDAN HASAR GÖRMEMESİ İÇİN; YAPILACAK İNŞAAT HAFRİYATINDAN SONRA TEMEL ÜNİFORM BİR ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.

C.6.13. HER TÜRLÜ KONTROLSÜZ KAZILARDAN KAÇINILMALI VE KAZILARDA OLUŞAN ŞEVLERİN, ŞEV YÜKSEKLİĞİNİN VE ŞEV AÇISININ STABİLİTEYİ BOZMAYACK ŞEKİLDE, GÜVENLİ ŞEV YÜKSEKLİĞİ VE AÇISI BELİRLENEREK YAPILMALIDIR.

C.6.14. EĞİMİN FAZLA OLDUĞU ALANLARDA YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL/BİNA BAZLI ZEMİN ETÜTLERDE TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ VE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYENİN ŞEV DURAYLILIĞINA YÖNELİK UYGUN ANALİZLER (KİNEMATİK ANALİZ VE ŞEV DURAYLILIĞI ANALİZİ) İLE MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ V.B.) AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ, DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.

C.6.15. İNCELEME ALANINDA EĞİMİN 20° DEN FAZLA OLDUĞU KESİMLERDE TEMEL KAZISI SIRASINDA OLUŞACAK ŞEVLERİN VE YAN PARSELLERİN GÜVENLİĞİ AÇISINDAN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI VE DESTEKLENMESİ, TERASLAMA YAPILMALIDIR.

C.6.16. YOL VE ALTYAPI HİZMETLERİNDEN YARARLANAMAYAN İMAR PARSELLERİNE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

C.6.17. İMAR PARSELLERİNİN ÖNÜNDE YER ALAN OTO PARKLAR, YEŞİL ALANLAR PARSELİN YOLDAN CEPHE ALMASINI ENGELLEMEZ. MEVCUT YAPILAŞMAYI DİKKATE ALARAK PARSELİN CEPHE ALACAĞI YOLU BELİRLEMeye İDARE YETKİLİDİR.

14.04.2025/313 MBB BMK

C.6.18. İMAR PARSELLERİNİN KÖŞE KIRIKLIKLARI CEPHE TEŞKİL ETMEZ.

C.6.19. 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.

C.6.20. PLANDA BELİRTİLMEMİŞ İSE; KONUT PARSELLERİNDE TABAN ALANI KATSAYISI MAKSİMUM (TAKS) 0.40'ı, TİCARET, TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM (TİCT) VE TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) PARSELLERİNDE TABAN ALANI KATSAYISI MAKSİMUM (TAKS) 0.50'Yİ AŞAMAZ.

C.6.21. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA/BİNALAR YIKILINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. YAPI YOĞUNLUĞU DEĞİŞTİRİLMEDEN, KAT ARTIŞI YAPILMADAN VE YENİ BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULMADAN TİCARET-KONUT

(TİCK) VE TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARINDA ONAYLI PLAN ÖNCESİ KONUT YAPILARI; TİCARET, TURİZM, TİCARET-KONUT VEYA TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) YAPISI OLARAK GEREKLİ RUHSAT TADİLATLARI YAPILIP, CİNS DEĞİŞİKLİĞİ YAPABİLİRLER. YIKILIP YENİDEN YAPILAN BİNALAR BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK YAPILAŞACAKTIR.

C.6.22. TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILARIN KORUMA ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALE ÖNCESİ BÖLGE KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

C.6.23. PLAN BÜTÜNÜNDE YER ALAN TÜM DONATI ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇİŞİNİN SAĞLANMASI ESASTIR. KAMU ELİNE GEÇİŞİ SAĞLANAN DONATI ALANLARINDA YAPILAŞMALAR PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ BİÇİMDEDİR.

C.6.24. ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN DONATI ALANLARINDA YAPI YAPILABİLECEK ALANLARDA, İMAR PLANIYLA GETİRİLEN KULLANIM ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ TÜM MALİKLERİN TALEBİNİN OLMASI VE İMAR PLANINDA AYRILAN KAMU HİZMET TESİS ALANLARINI YAPMAKLA YÜKÜMLÜ İDARENİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE İMAR PLANINDAKİ KULLANIM AMACINA UYGUN ÖZEL TEŞİŞ YAPILABİLİR.

~~**C.6.25.** TİCARET-KONUT (TİCK) VE TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARINDA RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DEĞİŞMEKSİZİN; YANGIN, DEPREM, ISI VE SU YALITIMI, ÇEVRE VE ENERJİ VERİMLİLİĞİNE İLİŞKİN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLMASI, OTO PARK İHTİYACININ TAMAMININ PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANMASI VE SADECE TİCARET OLARAK KULLANILMASI ŞARTIYLA CİNS DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR.~~

14.04.2025/313 MBB BMK

C.7. BİNALARA KOT VERİLMESİ

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

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

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

C.7.4. BAĞÇE DÜZENLEMESİ VE AÇIK OTO PARK DÜZENLEMELERİ AMACI İLE TABİİ ZEMİNDE 2.00 METREYE KADAR KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR.

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

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

BİNALARIN SU BASMAN KOTU ± 0.50 METREDİR. ANCAK DÜŞÜK KOTLU VE YER ALTI SU SEVİYESİ YÜKSEK ALANLARDA JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA SU BASMAN KOTUNU EN FAZLA 1.00 METRE OLARAK BELİRTİLMEME BELEDİYE YETKİLİDİR.

D. ÖZEL HÜKÜMLER

D.1. KONUT ALANLARI

D.1.1. MESKÛN KONUT ALANI

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

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

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

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

D.1.1.4. EMSAL DEĞERİ E=1.25 OLAN MESKÛN KONUT ALANLARINDA TAKS= 0.40 EN ÇOK KAT ADEDİ (Yençok): 16 KAT (BODRUM KATLAR HARIÇ)

D.1.1.5. EMSAL DEĞERİ E=0.80 OLAN MESKÛN KONUT ALANLARINDA TAKS= 0.40 EN ÇOK KAT ADEDİ (Yençok): 16 KAT (BODRUM KATLAR HARIÇ)

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

D.1.1.7. PLANDA GENİŞLİĞİ 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE, YOLDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ (f) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO BİNALARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA DÜĞÜN SALONU YAPILAMAZ.

D.1.1.7.1. TİCARET AMAÇLI KULLANIMLAR PARSELİN TOPLAM İNŞAAT ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.

25 METRE VE ÜZERİ GENİŞLİKTEKİ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE; TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN TOPLAM DERİNLİĞİ 40 METREYİ, YOLA CEPHELİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METREYİ GEÇEMEZ. 25 METREDEN DAR YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE İSE ZEMİNİN TİCARİ AMAÇLI KULLANILMASI DURUMUNDA BİNA İZDÜŞÜM ŞARTI ARANIR.

D.1.2. GELİŞME KONUT ALANI

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

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

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

D.1.2.3. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI, YAPI EMSALİ (E) VE KAT ADETLERİNE GÖRE YAPILAŞMA İZNİ VERİLECEKTİR. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ (Yençok) AŞILAMAZ. TAKS ORANI TAKS=0.10 'UN ALTINDA OLAMAZ, TAKS= 0.40 ' U GEÇEMEZ.

D.1.2.4. EMSAL DEĞERİ E=1.25 OLAN GELİŞME KONUT ALANLARINDA TAKS= 0.40 EN ÇOK KAT ADEDİ (Yençok): 16 KAT (BODRUM KAT HARIÇ)

D.1.2.5. EMSAL DEĞERİ $E=0.80$ OLAN GELİŞME KONUT ALANLARINDA TAKS= 0.40 EN ÇOK KAT ADEDİ (Yençok): 16 KAT (BODRUM KAT HARIÇ)

D.1.2.6. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN KONUT ALANLARINDA YÜZÖLÇÜMÜ 1000 M²'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

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

D.1.2.8. PLANDA GENİŞLİĞİ 15 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE, YOLDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOYOL DÜZENLENMESİ KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ (f) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO BİNALARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA DÜĞÜN SALONU YAPILAMAZ.

14.04.2025/313 MBB BMK

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

25 METRE VE ÜZERİ GENİŞLİKTEKİ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE; TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN TOPLAM DERİNLİĞİ 40 METREYİ, YOLA CEPHELİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METREYİ GEÇEMEZ. 25 METREDEN DAR YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE İSE ZEMİNİN TİCARİ AMAÇLI KULLANILMASI DURUMUNDA BİNA İZDÜŞÜM ŞARTI ARANIR.

D.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

D.2.1. TİCARET ALANI (T)

D.2.1.1. TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOYOLLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

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

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

D.2.1.4. BU ALANLARDA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN İMAR ADALARINDA MAKSİMUM TAKS ORANI TAKS= 0.50 'DİR.

D.2.2. TİCARET KONUT (TICK) ALANLARI

D.2.2.1. PLANDA TİCARET-KONUT (TICK) KARMA KULLANIM KARARI OLAN PARSELLERDE, TEK BAŞINA KONUT ALANI OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULU İLE TİCARET-KONUT (TICK) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ'NİN 1.FIKRASI (g), (ğ) BENTLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLARDAN AVM HARIÇ DİĞERLERİ YAPILABİLİR. DÜĞÜN SALONLARI ADA BAZINDA YAPILABİLİR.

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

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

- TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA, KONUT KULLANIM ORANI EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İNİ AŞMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR. PARSELDE, TİCARET YAPILARI KONUT YAPILARINDAN AYRI YAPILABİLİR.
- YÜZÖLÇÜMÜ 5000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KAT TİCARET OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, 1. KATTAN İTİBAREN KONUT YAPILABİLİR.
- TİCARET-KONUT (TİCK) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.
- AYNI PARSELDE TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE KONUT YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

14.04.2025/313 MBB BMK

D.2.2.4. BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMI İÇİN TAKS=0.50'DİR.

D.2.2.5. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI İÇİN TAKS ORANI, TAKS=0.10 'UN ALTINDA OLAMAZ, TAKS= 0.40 ' I GEÇEMEZ.

D.2.2.6. 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.

D.2.2.7. DAR UZUN ADALARDA BİRDEN FAZLA BLOK OLMASI DURUMUNDA TİCARET KULLANIMLARI ÖN CEPHEDE YER ALMASI VE KONUT KULLANIMININ DA TİCARET BLOĞUNUN ARKA CEPHESİNDEN, KONUT BLOĞUNUN ÖN CEPHE ÇEKME MESAFESİ BELİRLENİR. BLOKLARIN TOPLAMI İÇİN TAKS=0.50'DİR.

D.2.2.8. TİCARET + KONUT (TİCK) ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ (Yençok) AŞILAMAZ. EMSAL YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP ALANLARDA PARSELİN TAMAMININ TİCARET KULLANILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM TAKS=0,50'DİR. YAPININ DİĞER KATLARINDA %50'Yİ AŞMAMAK ÜZERE OTURUM ALANLARI FARKLI ORANLARDA BELİRLENEĞİLİR.

D.2.2.9. BU ALANLARDA EN ÇOK KAT ADEDİ Yençok= 16 KAT (BODRUM KAT HARIÇ) OLACAKTIR.

D.2.2.10. EMSAL UYGULAMALI PARSELLERDE BAZALI BİNALARDA BİNANIN BAZA YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 7.50 METRE AŞMAMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI YAPILABİLİR. BAZA ÜZERİNDE YÜKSELEN KİTLENİN KENDİ PARSELİNE UZAKLIĞI YÖNETMELİKDEKİ YAN BAHÇE MESAFESİ TANIMINA UYULACAKTIR.

D.2.2.11. TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN TOPLAM DERİNLİĞİ 40 METRE'Yİ, YOLA CEPHELİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METRE'Yİ GEÇEMEZ.

D.2.2.12. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

D.2.2.13. TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA PLANDA BELİRLENEN KAT SAYILARINA GÖRE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİK DEĞERLERİ AŞILAMAZ. MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR. BİNANIN DİĞER KATLARINDA İZDÜŞÜM ŞARTI ARANMAZ.

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

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

D.2.3.2. BU ALANLARDA D.2.2.1. PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN TİCARET VE HİZMET YAPILARI İLE OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME İÇME EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ VE KONUT YAPILABİLİR. TURİZM TESİSLERİNİN TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

D.2.3.3. PLANDA GETİRİLEN NET YOĞUNLUK DEĞERLERİ İLE ELDE EDİLEN YAPILAŞMA ALANI, TOPLAM YAPILAŞMA ALANINI GÖSTERMEKTEDİR.

- TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARINDA, KONUT KULLANIM ORANI EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İNİ AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET VE/VEYA TURİZM LEHİNE ARTABİLİR. PARSELDE, TİCARET VE/VEYA TURİZM YAPILARI KONUT YAPILARINDAN AYRI YAPILABİLİR.

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

- TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN TOPLAM DERİNLİĞİ 40 METRE'Yİ, YOLA CEPHELİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METRE'Yİ GEÇEMEZ.

AYNI PARSELDE TİCARET VE/VEYA TURİZM VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE/VEYA TURİZM VE KONUT YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOYOL DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

14.04.2025/313 MBB BMK

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

D.2.3.5. TİCARET VE TURİZM KULLANIMLI YAPILARIN KONUT BİNALARINDAN AYRI YAPILMASI ESASTIR. ANCAK, TİCARET VE TURİZM KULLANIMLI YAPILARIN KONUT İLE BİRLEŞTİRİLMESİ DURUMUNDA, AYRI GİRİŞ VE OTOYOL DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

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

- TİCARET KULLANIMI İÇİN MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR.
- TURİZM KULLANIMI İÇİN MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR.
- KONUT KULLANIMI İÇİN TAKS ORANI; TAKS=0.10 'UN ALTINDA OLAMAZ, TAKS=0.40 'I GEÇEMEZ

D.2.3.7. PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN KATLARDA TİCARET YAPILABİLİR.

14.04.2025/313 MBB BMK



D.2.3.8. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

D.2.4. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT)

D.2.4.1. PLANDA TİCARET-TURİZM (TİCT) ALANLARI, TİCARET-TURİZM KULLANIMLARINDA SADECE BİRİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

D.2.4.2. TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ'NİN 1.FIKRASI (g), (ğ) BENTLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME, EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR. TURİZM TESİSLERİNİN "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

D.2.4.3. AYNI PARSELDE TİCARET VE TURİZM YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE TURİZM YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

D.2.4.4. TİCARET VE/VEYA TURİZM AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ 40 METRE'Yİ YOLA CEPHELİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METRE'Yİ GEÇEMEZ.

14.04.2025/313 MBB BMK

D.2.4.5. TİCARET-TURİZM (TİCT) ALANLARINDA TAKS= 0.50, YENÇOK= 9.50 METRE UYGULANIR.

D.2.4.6. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

D.2.5. BELEDİYE HİZMET ALANI

D.2.5.1. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ, GENÇLİK MERKEZİ, KREŞ, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM MERKEZİ, KADIN KORUMA EVİ, SPOR TESİSİ, AİLE YAŞAM MERKEZİ, MESLEK EDİNDİRME MERKEZİ, GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE ARGE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR.

D.2.5.2. BU ALANLARDA OTOPARK DÜZENLEMELERİ AÇIK, KAPALI VEYA YERALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

D.2.5.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA;

EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEMEYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

D.2.5.4. ÖZEL MÜLKİYETTE BULUNAN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, İDARİ MERKEZ NİTELİĞİNDE YAPI VE TESİSLER YAPILAMAZ.

14.04.2025/313 MBB BMK

D.2.6. RESMİ KURUM ALANI

D.2.6.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELER VE BELEDİYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

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

D.2.6.2. RESMİ KURUM ALANLARINDA;

EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

D.2.7. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

D.2.7.1. AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

D.2.7.2. ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR VE AKARYAKIT İSTASYONLARINDA ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

D.2.7.3. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA; İLGİSİNE GÖRE 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU'NUN 18.MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NIN İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER, TSE STANDARTLARI, AKARYAKIT İSTASYONU YÖNETMELİĞİ VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

D.2.7.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA; EMSAL=0.10 YENÇOK=6.50 METREDİR.

D.2.8. PAZAR ALANI

D.2.8.1. ÜRETİCİLER VE PAZARCILAR TARAFINDAN MALLARIN DOĞRUDAN TÜKETİCİLERE PERAKENDE OLARAK SATILDIĞI PAZAR YERLERİ YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILIP İŞLETİLEN AÇIK VEYA KAPALI PAZAR ALANLARIDIR.

D.2.8.2. ALANDA, PAZARCI VE ÜRETİCİ SATIŞ YERLERİ, ZABITA BÜROSU, ÇÖP TOPLAMA YERİ, TUVALET VB KULLANIMLAR İÇİN; KAPALI PAZAR ALANI YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE, MAKSİMUM TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS) 0.60'I GEÇEMEZ, Yençok=5.50 METREDİR. AVAN PROJE BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

D.2.8.3. AÇIK VE KAPALI PAZAR ALANLARININ TABİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN BÖLÜMLERİ OTOPARK YA DA SİĞİNAK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

D.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

D.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

D.3.1.1. OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

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

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

D.3.1.4. EĞİTİM TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;
EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

D.3.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

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

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

D.3.2.3. SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA;
EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

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

D.3.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

D.3.3.1. SOSYAL TESİS ALANI

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

D.3.3.1.2. SOSYAL TESİS ALANLARINDA;
EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ-EN ÇOK 5 KATTIR.

D.3.3.2. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

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

D.3.3.2.2. EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

D.3.3.2.3. ÖZEL AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSİ YAPILMASI HALİNDE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA AÇIK SPOR TESİSLERİ İÇİN EMSAL=0.20, KAPALI SPOR TESİSLERİ İÇİN E:0.90 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 15.50 METREDİR.

D.3.3.3. KÜLTÜREL TESİS ALANI

D.3.3.3.1. TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA, TEKNİK EĞİTİM MERKEZLERİ, BİLGİ- BECERİ-MESLEK EDİNDİRME KURSLARI VB. GİBİ EĞİTİM YAPILARI BELEDİYE İDARİ BİRİM ŞUBELERİ, MUHTARLIK GİBİ YÖNETİMSSEL YAPILAR, NİKÂH DAİRESİ, AŞEVLERİ GİBİ SOSYAL

YARDIM BİRİMLERİ, KONUK EVİ VB. GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

D.3.3.3.2. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA;

EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

D.3.3.4. SPOR TESİSİ ALANLARI

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

D.3.3.4.2. BU ALANLARDA; TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU 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.

D.3.3.4.3. AÇIK SPOR TESİSİ YAPILMASI HALİNDE EMSAL=0.20, MAKSİMUM TAKS=0.50 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 15.50 METREDİR.

D.3.3.4.4. KAPALI SPOR TESİSİ YAPILMASI HALİNDE EMSAL=0.90 DEĞERİ AŞILAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.60 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 15.50 METREDİR.

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

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

D.3.4. İBADET ALANLARI

D.3.4.1. CAMİ ALANI

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

D.3.4.1.2. İMAR PLANINDA CAMİ ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PROJESİNE UYGUN OLARAK BELİRLENECEKTİR. İBADET YERLERİNDE CAMİ/MESCİT VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRI SIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR. BU MEKÂNLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.

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

D.4. AÇIK YEŞİL ALANLAR

D.4.1. PARK ALANLARI

D.4.1.1. İÇERİSİNDE REKREASYONEL AKTİVİTELERİ BARINDIRAN, GEZİNTİ, DİNLENME, OYUN, EĞLENCE VB. KAMU KULLANIMLARI İÇEREN HAVUZ, ÇOCUK OYUN GRUPLARI VE OTURMA GRUPLARININ YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN MÜŞTEREK YEŞİL ALAN İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

D.4.1.2. 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.

D.4.1.3. PLANDA PARK ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLAR İÇERİSİNDE ÖNERİ BİSİKLET YOLU GÜZERGAHLARININ SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACI İLE BİSİKLET PARKURLARI VE BİSİKLET PARKLARI YAPILABİLİR.

D.4.1.4. AÇIK ALANLAR PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ ALANLARIN ALTINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA, DOĞAL AFETLERDE VE SEFERBERLİK ANINDA SİĞİNAK ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA KAMUYA AİT OTO PARK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

14.04.2025/313 MBB BMK

D.4.2. REKREASYON ALANLARI

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

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

D.4.2.3. 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_g=0.10 KAT ADEDİ 2 KATI AŞAMAZ. YÜKSEKLİK EN ÇOK 7.50 METRE OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

D.5. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANI

D.5.1. KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİ, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTO PARK TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

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

TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA EMSAL (E) : 0.60'ı AŞMAMAK ÜZERE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ 15.50 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA; TEKNİK ALTYAPI TESİSİNİN ÖZELLİĞİNE GÖRE, AVAN PROJESİ ONAYINDA TOROSLAR BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENEBİLİR.

D.5.3. YOLLAR

D.5.3.1. PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA, YOL GENİŞLİKLERİNE GÖRE BELİRLENEN ENKESİTLERE UYGUN UYGULAMA YAPILMASI, ENKESİTLERDE GÖSTERİLEN YAYA VE BİSİKLET YOLLARININ SÜREKLİLİĞİNİ SAĞLAYACAK MEKÂNSAL DÜZENLEMELERİN YAPILMASI ESASTIR. İDARE TARAFINDAN GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYI YÖNLENDİRECEK NİTELİKTE, UYGUN ÖLÇEK VE DETAYDA KENTSEL TASARIM YA DA PAYLAŞIMLI YOL DÜZENLEME PROJELERİ HAZIRLANACAKTIR.

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

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

D.5.4. BİSİKLET YOLLARI

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

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

D.5.5. GENEL OTOPARK ALANLARI

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

D.6. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

D.6.1. TRAFİK ALANI

D.6.1.1. TRAFİK ALANLARINDA UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI VE AYNI ALAN İÇERİSİNDE OLMASI KAYDI İLE ZORUNLU HALLERDE, İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMASIZIN, EN ÇOK (+ - 2) METRE KAYDIRMA YAPILABİLİR.

D.6.2. REGÜLATÖR ALANI

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

D.7. ÖZEL PROJE ALANI

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

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

D.7.3. ÖZEL PROJE ALANLARINDA UYGULAMAYA YÖNELİK MÜDAHALE BİÇİMLERİNİN BELİRLENMESİNDE MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLAR, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN'A VEYA 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU'NUN 73 MADDESİNE DAYANARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İLAN



EDİLEBİLİR YA DA BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

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

D.7.5. BU ALANLARDA KENTSEL TASARIM PROJESİ YAPILMADAN VE İLGİLİ İDARESİNCE UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ VE RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

Ek 1: Mersin Büyükşehir Belediyesi Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığının 931567 sayılı yazısı

T.C.
MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı



Sayı :E-10385333-115.01.06-931567
Konu : 17. Cadde İle Akbelen Bulvarı Kesişimi
Öngörülen Katlı Kavşak Projesi

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

Daire Başkanlığımızca "Mersin İli GMK Bulvarı ile Karaisalı Mezarlığı Arasında Kalan Müftü(Efrenk) Dere Çevresi ve Etkileşim Alanı İçerisinde; Açık Yeşil Alanlar, Yollar, Köprüler, Rekreasyon Alanları, Sulak Alanlar, Dereler ve Belediye Hizmet Alanlarında Proje Hazırlanması İşİ" kapsamında projelendirme çalışmalarını yürüttüğümüz 17. Cadde ile Akbelen Bulvarı kesişimine oluşacak trafik yükünün mevcutta yer alan çift gözlü menfezin kaldıramayacağı öngörüldüğünden ekli projede yer alan alternatif katlı kavşak proje çalışması başlatılmıştır. Söz konusu kavşak projesinin doğru bir şekilde çalışması için proje alanının Güney Batı'sında yer alan "İdari, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanının" projeye engel olmayacak şekilde tarafınızca revize edilmesi hususunda;
Gereğini arz ederim.

Kutlu SEZEN
Etüt ve Projeler Dairesi Başkanı

Ek : 17.Cadde ile Akbelen Bulvarı Kesişimi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4e7fd33a-00ba-4abf-a4f5-b2b20d06166e

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Palmiye Mahallesi, İsmet İnönü Bulvarı, Merkon Sitesi C / Blok Yenişehir / Mersin
Telefon No: (324)533 16 01 Faks No: (324)233 11 57
e-Posta: etutveprojeler@mersin.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.mersin.bel.tr/>
Kep Adresi: mersinbuyuksehirbelediyebakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Burhan TOKGÖZ
Mühendis
Telefon No: -



Ek 2: TEİAŞ'ın 19872 sayılı yazısı

T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
18.Bölge Müdürlüğü (Adana)
Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-26875118-254-2132641
Konu : Elektrik Direklerinin Yerlerinin
Değiştirilmesi Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 06.10.2023 tarihli Mersin BŞB yazısı.
b) 1990232 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazınızda sayısal verileri gönderilen elektrik direklerinin, trafik emniyeti can ve mal güvenliği açısından herhangi bir tehlike arz etmemesi için ilçe belediyelerinin imar planları ile ilgili gerekli görüşler alınarak, imar planlarına uygun şekilde deplase işlemlerinin ivedilikle yapılması gerektiği belirtilmektedir.

Teşekkülümüz yatırım programında 14D030940 proje numarası ile yer alan 154 kV 2x1272 MCM Mersin-2 - Akbelen - Mersin-3 Yenileme enerji iletim hattının geçtiği güzergâhdaki direk yerleri ilgili ilçe belediye başkanlıkları ile görüşülerek onaylatılmıştır. 45, 47 ve 55 numaralı direkler (yeni proje de 12, 14, 24 numaralı direkler) imar planına uygun hale getirilmiştir. Enerji iletim hattımıza ait etüt çalışmaları devam etmekte olup onaylanan direk yerlerine göre tesis çalışmalarının 2024 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır. Ayrıca 154 kV Akbelen-Mersin Termik enerji iletim hattımızın 18 numaralı direği ilgili ise herhangi bir yenileme projemiz bulunmamaktadır.

Hal Katlı Kavşağı proje çalışma alanınız içerisinde kalan 154 kV Akbelen-Mersin Termik enerji iletim hattımızın 18 numaralı direği için ilgi (b) yazıda da gönderilmiş olan 3. Şahıs ve Kamu Kuruluşları için hazırlanan tadilat protokolü (Ek-2) çerçevesinde Teşekkülümüze başvurmanız gerekmektedir. Bunun haricinde 45, 47 ve 55 numaralı direkler için yatırım programımıza göre sürdürdüğümüz tesis aşamalarımızı beklemeden deplasesini talep ediyorsanız yine Ek-2'de sunduğumuz deplase protokolü çerçevesinde Teşekkülümüze başvuru yapılması gerekmektedir.

Gereğini arz ederiz.

Oğuz KÜTÜK
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Kenan DEĞİRMENCİ
Bölge Müdürü V.

Ek:

1 - Sayısal Veri

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B3C844B9-008B-427A-BD9C-08723DA5CB5E

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-eby>

ADANA

Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar

Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

KEP Adresi : teias.18bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ahmet ÇELİK
Mühendis



**Ek 3:** Toroslar Belediyesi İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Müdürlüğü'nün 212379 sayılı yazısı

T.C.
TOROSLAR BELEDİYESİ
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ ve SIFIR ATIK MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-54385374-622.01-212379
Konu : Trafo alanının kaldırılması Hk.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE

Portakal Mahallesi 20.Cadde İle 80057 Sokak kesişiminde bulunan park alanına çevrenin korunması, iklim değişikliği ve sıfır atık konularında farkındalık yaratmak adına yapmayı planladığımız "Sıfır Atık Tema Parkının" alan ihtiyacından dolayı plan revizyonlarında trafo alanının kaldırılması hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Aslıhan GÜCEK
İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSN4BY74CZ Pin Kodu :23672

Belge Takip Adresi : https://ebys.toroslar-bld.gov.tr/en/Vision/Validate_Doc.aspx?eD=BSN4BY74CZ&eS=212379

Adres:Zeki Ayan Mah., Kuvvay Milliye Cad. No:251, 33220 Toroslar/Mersin

Telefon:322 72 00 / 3118

Kep Adresi:toroslarbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Salih KAHRAMAN

