İL : MERSİN

MERSİN-O33-a-13-d-1-c

MERSİN-O33-a-13-d-1-b

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

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

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

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

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

1.5. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

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

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

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

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

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

1.12. OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE SIĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

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

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

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

2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

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

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

2.3. PLANLAMA ALANINDA İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ TÜM PARSELLERDE, KANUNDA BELİRTİLEN İSTİNALAR HARİÇ 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 %2'Ü GEÇMEYECEK VE UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKÂN VERECEK BİÇİMDE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.~~
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 İMKÂN 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.

2.4. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE KAZANILMIŞ HAKLAR GEÇERLİDİR. MEVCUT BİNALAR YIKILIP YENİDEN YAPILMADAN BU PLANDA BELİRLENEN YOĞUNLUK VE KAT YÜKSEKLİKLERİ KULLANILAMAZ.
12.09.2025/671 MBBMK

2.5. 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.

2.6. PLAN VE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI YERLERDE; YAPILAŞMANIN BİÇİMİ, ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, BELEDİYE UYGULAMA AŞAMASINDA; YOLA BAKAN İMAR ADASI ÇEPHESİ 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.

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

2.8. 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.

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

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

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

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

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

2.14. 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.

2.15. 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, ÇEPHESİ 12 METREDEN, DERİNLİĞİ 15 METREDEN DAR OLAN KONUT VE TİCARET-KONUT (TİCK) YAPMAYA UYGUN PARSELLERDE, 5 KATI GEÇMEYEN BİNA YAPILMASI DURUMUNDA; ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ, PLANDA ÇİZİLİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE BAKILMAKSIZIN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NE GÖRE BELİRLENİR.~~
12.09.2025/671 MBBMK

2.16. BU PLANDA YAPI EMSALİ VE EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ (Y.EN.ÇOK:...,) 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 HARİÇ, BU TÜR YAPI ADALARINDA YAPILACAK PARSELASYON İŞLEMLERİNDE PLANDA BELİRTİLEN BU KOŞULLAR DIŞINDA MAKSİMUM (EN ÇOK) KAT YÜKSEKLİĞİNE GÖRE AZAMİ PARSEL BOYUTLARI ZORUNLULUĞU ARANMAZ.

2.17. İMAR PARSELLERİNİN ÖNÜNDE YER ALAN OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR PARSELİN YOLDAN CEPHE ALMASINI ENGELLEMEZ. MEVCUT YAPILAŞMAYI DİKKATE ALARAK PARSELİN CEPHE ALACAĞI YOLU BELİRLEMEYE İDARE YETKİLİDİR.

2.18. KGM KAMULAŞTIRMA SINIRINA CEPHELİ İMAR PARSELLERİNDE İMAR VE RUHSAT AŞAMASINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİN KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN GÖRÜŞ ALINIR.
12.09.2025/671 MBBMK

3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. MESKÛN KONUT ALANI

3.1.1.1. YERLEŞİK (MESKÛN) ALAN: YARSA ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK, İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ VE İSKÂN EDİLMİŞ ALANDIR.
~~EMSAL DEĞERİ E=1.40 OLAN MESKÛN KONUT ALANLARINDA TAKS: 0.40 EN ÇOK KAT ADEDİ: 16 KAT (BODRUM KATLAR HARİÇ)~~
~~EMSAL DEĞERİ E=1.00 OLAN MESKÛN KONUT ALANLARINDA TAKS: 0.40 EN ÇOK KAT ADEDİ: 16 KAT (BODRUM KATLAR HARİÇ)~~
~~MESKÛN KONUT ALANLARINDA YALNIZCA KONUT FONKSİYONU YAPILIR.~~
~~MESKÛN KONUT ALANLARINDA YENİ OLUŞACAK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 400 M2 OLACAKTIR.~~
~~MESKÛN KONUT ALANLARINDA 12 METRE VE DAHA GENİŞ OLAN YOLLARDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİ (F) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE OFİS-BÜRO BİNALARI YAPILABİLİR.~~

3.1.1.2. 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.

3.1.1.3. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EN ÇOK KAT ADETLERİNE BODRUM KATLAR DAHİL DEĞİLDİR.

3.1.1.4. 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, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO BİNALARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA DÜĞÜN SALONU YAPILAMAZ.

3.1.1.5. 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.
12.09.2025/671 MBBMK

3.1.2. GELİŞME KONUT ALANI

3.1.2.1. GELİŞME (İNKİŞAF) ALANI: YARSA ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK, İMAR PLANINDA KENTİN GELİŞMESİNE AYRILMIŞ OLAN ALANDIR.
~~GELİŞME KONUT ALANLARINDA YALNIZCA KONUT FONKSİYONU YAPILIR.~~
~~EMSAL DEĞERİ E=1.40 OLAN GELİŞME KONUT ALANLARINDA TAKS: 0.30 EN ÇOK KAT ADEDİ: 16 KAT (BODRUM KAT HARİÇ)~~
~~EMSAL DEĞERİ E=1.00 OLAN GELİŞME KONUT ALANLARINDA TAKS: 0.30 EN ÇOK KAT ADEDİ: 16 KAT (BODRUM KAT HARİÇ)~~
~~İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN KONUT ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 2000 M2 OLACAKTIR.~~
~~İMAR UYGULAMASINDAN SONRA İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİ YAPILMASI HALİNDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2 DEN AZ OLAMAZ.~~
~~GELİŞME KONUT ALANLARINDA 15 METRE VE DAHA GENİŞ OLAN YOLLARDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NİN 19. MADDESİ (f) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE OFİS-BÜRO BİNALARI YAPILABİLİR.~~

3.1.2.2. 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.

3.1.2.3. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EN ÇOK KAT ADETLERİNE BODRUM KATLAR DAHİL DEĞİLDİR.

3.1.2.4. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN KONUT ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 2000 M2 OLACAKTIR. İMAR UYGULAMASINDAN SONRA İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİ YAPILMASI HALİNDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 2000 M2DEN AZ OLAMAZ.

3.1.2.5. GELİŞME KONUT ALANLARINDA 15 METRE VE DAHA GENİŞ OLAN YOLLARDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NİN 19. MADDESİ (F) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE OFİS-BÜRO BİNALARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA DÜĞÜN SALONU YAPILAMAZ.

3.1.2.6. 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.
12.09.2025/671 MBBMK

3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.2.1. TİCARET KONUT (TİCK) ALANLARI

3.2.1.1. ~~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.~~
PLANDA TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM KARARI OLAN PARSELLERDE, TEK BAŞINA KONUT ALANI OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULU İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİNİN 1. FIKRASI (G), (Ğ) BENTLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLARDAN AVM HARİÇ DİĞERLERİ YAPILABİLİR. DÜĞÜN SALONLARI ADA BAZİNDA YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER, ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.
12.09.2025/671 MBBMK

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

3.2.1.3. ~~PLANDA GETİRİLEN NET YOĞUNLUK DEĞERLERİ İLE ELDE EDİLEN YAPILAŞMA ALANI, TOPLAM YAPILAŞMA ALANINI GÖSTERMEKTEDİR. BU ALANLARDA KONUT KULLANIM ORANI EN FAZLA %80'TİR.~~
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 AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR.
12.09.2025/671 MBBMK

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

3.2.1.5. TİCARET KULLANIMI İÇİN TAKS:0.50'DİR.

3.2.1.6. ~~KONUT KULLANIMI İÇİN TAKS:0.40'DIR.~~
BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI İÇİN TAKS ORANI TAKS=0.10'UN ALTINDA OLAMAZ, TAKS=0.40'I GEÇEMEZ.
12.09.2025/671 MBBMK

3.2.1.7. 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.

3.2.1.8. ~~TİCARET-KONUT (TİCK) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.~~
TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN TOPLAM DERİNLİĞİ 40 METREYİ, YOLA CEPHELİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METREYİ GEÇEMEZ.
12.09.2025/671 MBBMK

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

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

3.2.1.11. ~~Yençok: 16 KAT (BODRUM KAT HARİÇ) OLACAKTIR.~~
PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EN ÇOK KAT ADETLERİNE BODRUM KATLAR DAHİL DEĞİLDİR.

3.2.1.12. TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA EMSAL YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP ALANLARDA PARSELİN TAMAMININ TİCARET KULLANILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR. YAPININ DİĞER KATLARINDA %50'Yİ AŞMAMAK ÜZERE OTURUM ALANLARI FARKLI ORANLARDA BELİRLENEBİLİR.

3.2.1.13. EMSAL UYGULAMALI PARSELLERDE BAZALI BİNALARDA BİNANIN BAZA YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 7.50 METREYİ AŞMAMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI YAPILABİLİR. BAZA ÜZERİNDE YÜKSELEN KÜTLENİN KENDİ PARSELİNE UZAKLIĞI YÖNETMELİKTEKİ YAN BAHÇE MESAFESİNE TANIMINA UYACAKTIR.
12.09.2025/671 MBBMK

3.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

3.2.2.1. 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, KEMİK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ, GENÇLİK MERKEZLERİ, SPOR MERKEZLERİ, AİLE YAŞAM MERKEZİ, MESLEK EDİNDİRME MERKEZİ, GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE ARGE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.
BU PLANA UYGUN OLARAK YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARI VE YENİ PARSELASYON PLANLARINDA, DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) KAPSAMINDA KALAN VE MEVZUAT KAPSAMINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖREV VE YETKİSİNDE OLAN VEYA ŞEHRİN BÜTÜNÜNE HİZMET EDEN DONATI ALANLARI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR.
UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELEDİYELERİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HEM İÇE H