

Mersin B y k ehir Belediye Meclisinin **12.12.2025** tarih ve **938 sayılı kararı** ile tadilen onaylanan **U P-331111336** Plan    lem Numaralı (P N) planının ekidir.

MERS N TOROSLAR BELED YES 



MERS N-TOROSLAR

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

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

Toroslar Belediye Meclisi'nin **16.10.2025** tarih ve **151 sayılı kararı** ile kabul edilen, Mersin B y k ehir Belediye Meclisi'nin **12.12.2025** tarih ve **938 sayılı kararı** ile tadilen onaylanan 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama  mar Planı'nın **TAD L PLAN A IKLAMA RAPORU**'dur.

ARALIK 2025

MERSİN TOROSLAR BELEDİYESİ		
PLANIN İSMİ	MERSİN TOROSLAR 7. 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	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
3. YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLAR VE UYGULAMALAR.....	5
3.1. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	5
3.2. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	7
3.2.1. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NÜFUS ve ARAZİ KULLANIM KARARLARI	8
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYON KARARLARI.....	11
5. MEVCUT – TEKLİF KARŞILAŞTIRMALI HESAPLAR.....	15
6. PLAN HÜKÜMLERİ	17

Şekil 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	4
Şekil 2:Mersin ili, Toroslar ilçesi, Kuzey Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu	5
Şekil 3:Toroslar İlçesi Kuzey Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu	6
Şekil 4:Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
Şekil 5:Teklif 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	12

Tablo 1: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı.....	8
Tablo 2:Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu.....	9
Tablo 3: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı.....	10
Tablo 4:Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu.....	10
Tablo 5:Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı	13
Tablo 6: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu.....	14
Tablo 7: Mevcut-Teklif Plan Karşılaştırmalı Nüfus Tablosu.....	15
Tablo 8: Mevcut-Teklif Plan Karşılaştırmalı Konut ve Kentsel Çalışma Alanları	16

PLAN REVİZYONUNUN GEREKÇESİ

Toroslar 7. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, yaklaşık 930 hektarlık alanda Toroslar 7. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planını ve Toroslar Arpaçsakarlar Mahallesi 140 Ada 10 Parsel ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planını kapsamaktadır.

Toroslar İlçesi Kuzey Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2025 Tarih ve 672 Sayılı Kararı ile değiştirilmiştir.

Planlama alanı içinde 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 Toroslar İlçesi Kuzey Kesimi 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 7. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ve Toroslar Arpaçsakarlar Mahallesi 140 Ada Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında revizyon yapılması gerekmiştir.

Ayrıca;

- Şehir Hastanesi kuzeyinde kalan mülkiyeti Toroslar Belediyesine ait Belediye Hizmet Alanı, revizyonda Toplu İşyeri olarak planlanması,
- Mevcut Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak işaretli, Şehir Hastanesi kuzeyinde kalan 19.39 Hektarlık Güneş Enerjisi Santralinin revizyon planda Toplu İş yerleri olarak planlanması,
- Mevcut arazi durumu, Otogar, Şehir Hastanesi, Galerici Sitesi, Güneykent Mezarlığı vb. büyük hizmet alanlarına erişim durumu, toplu iş yerleri ile Şehir Hastanesi bağlantısı güçlendirilmesi için ulaşım bağlantıları revize edilmesi,
- Güneykent yerleşim alanına giren bölgesinde, yürürlükteki plana göre yapılan uygulamalar, yapılaşma, sosyal altyapı durumunun değerlendirilmesi,

Söz konusu gerekçelerle 7. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU

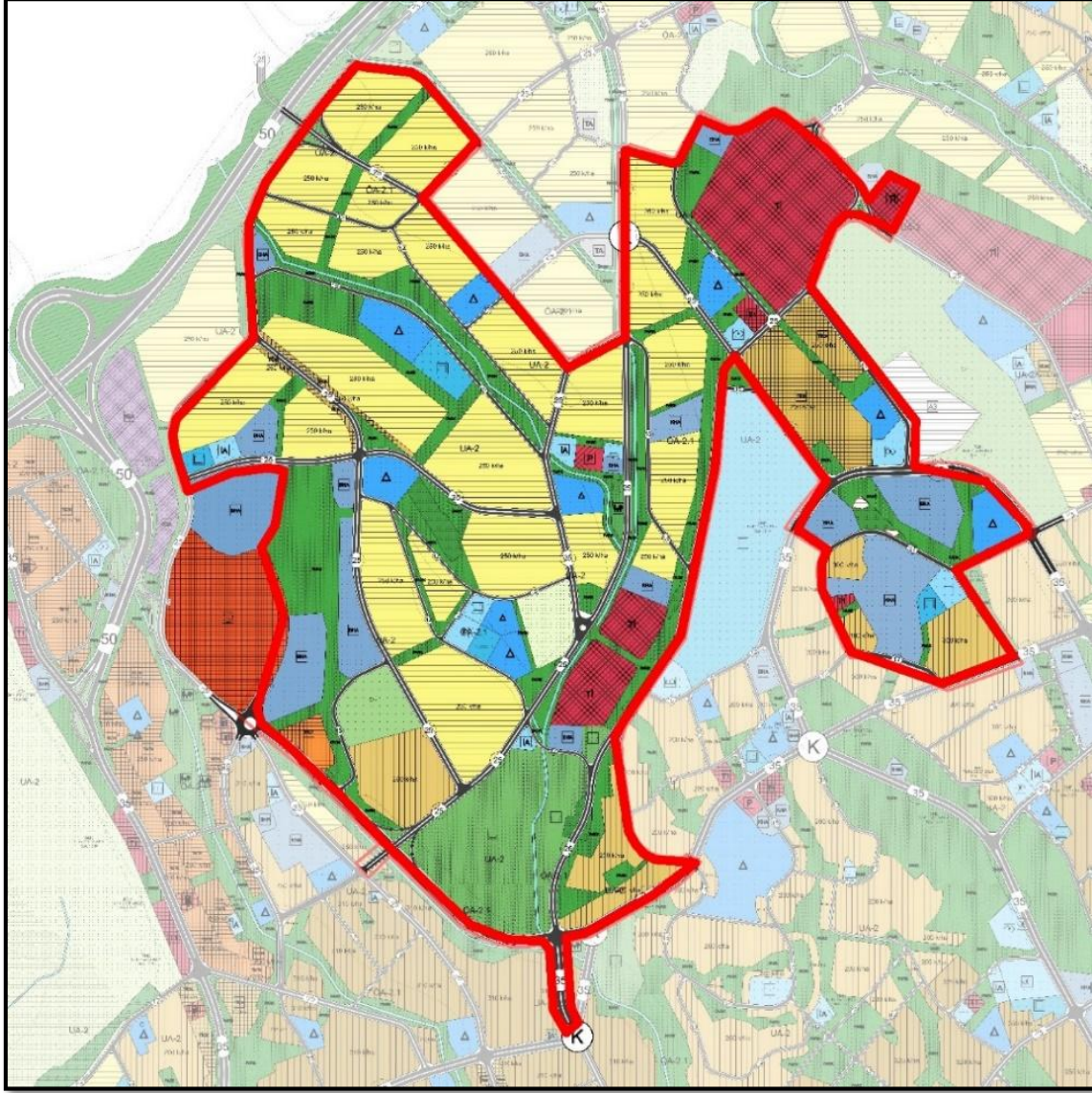
Bu plan, Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 930 hektarlık bir alanda batıda Akbelen Bulvarı, doğuda Arpaçsakarlar Mahallesi, güneyde Mimar Sinan Bulvarı, kuzeyde Mersin-Adana Otoyolu ile sınırlı alanı kapsamaktadır.

Toroslar 7. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planını, Toroslar 7. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ve Toroslar Arpaçsakarlar Mahallesi 140 Ada 10 Parsel ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planını kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Toroslar İlçesi Kuzey Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2025 Tarih ve 672 Sayılı Kararı ile değiştirilerek kesinleşmiştir.



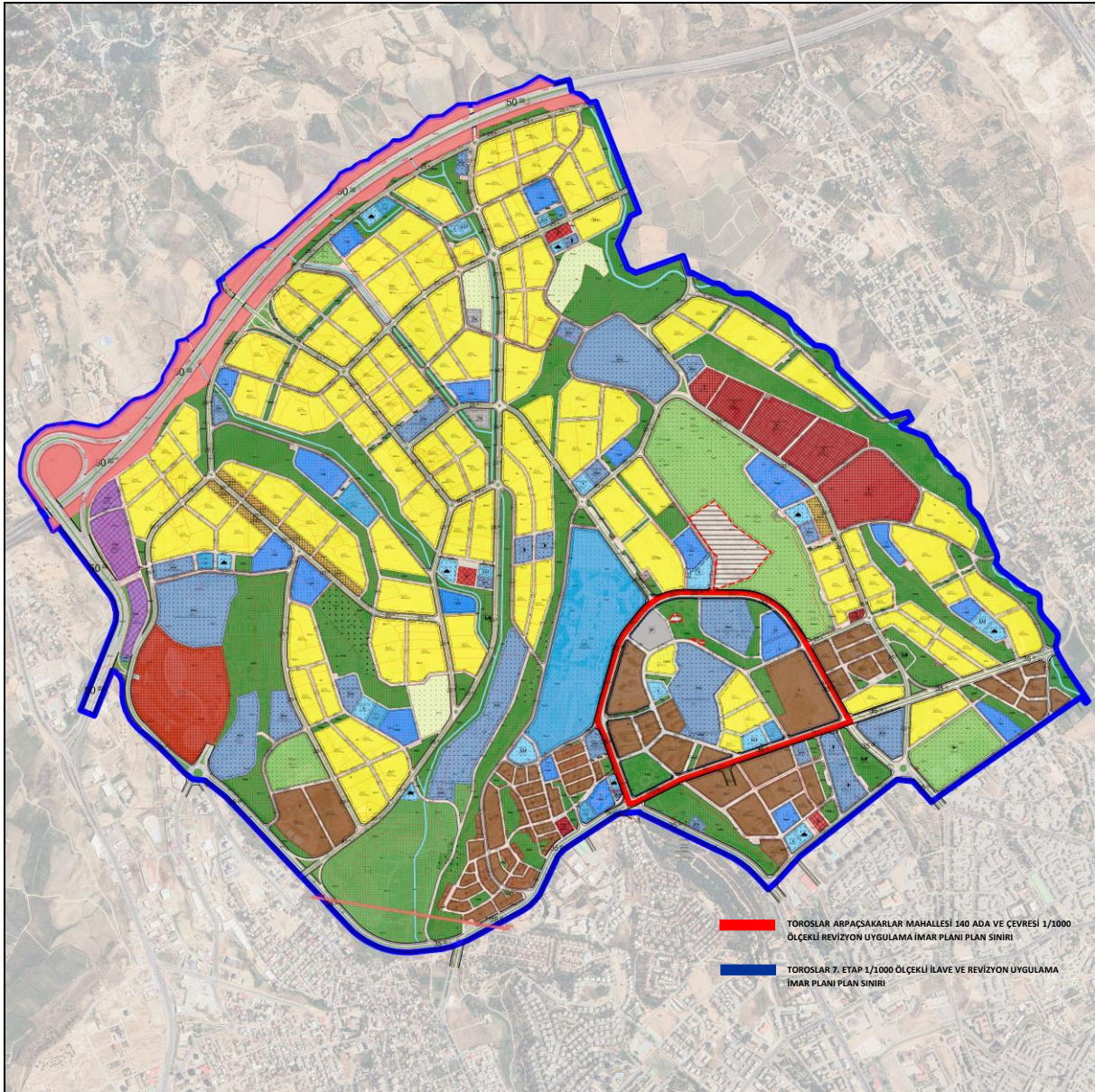
Şekil 3: Toroslar İlçesi Kuzey Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

1.2. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bu plan, Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 930 hektarlık bir alanda batıda Akbelen Bulvarı, doğuda Arpaçsakarlar Mahallesi, güneyde Şehir Hastanesi ve çevresi, kuzeyde Mersin-Adana Otoyolu ile sınırlı alanı kapsamaktadır.

Toroslar 7. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 15.05.2024 tarih ve 31 sayılı meclis kararıyla kesinleşmiştir.

Toroslar Arpaçsakarlar Mahallesi 140 Ada ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 08.11.2022 tarih ve 591 sayılı meclis kararı ile kesinleşmiştir.



Şekil 4:Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

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

Yürürlükteki Toroslar 7. 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 M2	ALAN (HA)	NÜFUS (kişi)
MEVCUT KONUT ALANLARI	200	0.80	145777.27	14.58	2915
	250	1.00	162204.16	16.22	4055
	300	1.20	114118.57	11.41	3423
ALT TOPLAM					10393
GELİŞME KONUT ALANLARI	250	1.00	2274897.04	227.4	56850
TİCARET + KONUT (TICK)	250	1.00	46125.09	4.61	922
GENEL TOPLAM					68165

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

Toroslar 7. 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		68165		
PLANLAMA ALANI		875.98		
KULLANIM ADI		ORAN (%)	ALAN (HA)	KİŞİ BAŞI (M2)
MESKUN KONUT ALANI		4.82	42.21	6.19
GELİŞME KONUT ALANI		25.97	227.5	33.37
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET ALANI	1.28	11.2	1.64
	TİCARET KONUT ALANI	0.53	4.61	0.68
	TOPLU İŞYERLERİ	1.39	12.2	1.79
	BELEDİYE HİZMET ALANI	5.53	48.39	7.1
	İDARİ HİZMET ALANI	0.01	0.1	0.02
	RESMİ KURUM ALANI	0.56	4.95	0.73
	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	0.77	6.76	0.99
	PAZAR ALANI	0.16	1.43	0.21
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	2.67	23.33	2.52
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	3.06	2.77	3.93
	SOSYAL TESİS ALANI	0.35	3.05	0.45
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.25	2.22	0.36
	CAMİ ALANI	0.43	3.8	0.56
	SPOR ALANI	4.09	35.89	5.26
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	14.79	129.55	19.01
	MEZARLIK	2.51	21.95	3.22
	PASİF YEŞİL	1.74	15.2	2.23
	REKREASYON ALANI	0.39	3.41	0.5
BUGÜNKÜ KULLANIM KARARI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	ORMAN ALANI	0.55	4.82	0.71
	ZEYTİNLİK ALANI	1.07	9.35	1.37
TEKNİK ALTYAPI	TEKNİK ALTYAPI	0.13	1.17	0.17
	YOLLAR	20.39	182.59	25.63
	TRAFO ALANI	0.02	0.13	0.02
	OTOPARK	0.4	3.51	0.51
	OTOGAR ALANI	1.85	16.22	2.38
	BİSİKLET PARKI	0.03	0.27	0.04
	SU YÜZEYİ	1.06	9.32	1.37
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	KARAYOLU YOL KORUMA KUŞAĞI	3.2	28.08	4.11
PLANLAMA ALANI			875.98	

Yürürlükteki Toroslar Arpaçsakarlar Mahallesi 140 Ada ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ait nüfus ve yoğunluk kararına ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

	Emsal	Alan (m ²)	Alan (Ha)	Yoğunluk	Nüfus
Konut	1.20	160354	16.0354	300	4811
Gelişme Konut	1.20	50639.2	5.06392	300	1519
Toplam	1.20	210993.2	21.09932	300	6330 kişi

Yürürlükteki Toroslar Arpaçsakarlar Mahallesi 140 Ada ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin Alan Dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

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

KULLANIM ADI		ORAN %	ALAN (HA)	KİŞİ BAŞI (M ²)
KONUT ALANI		26.63	16.03	25.33
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	BELEDİYE HİZMET ALANI	6.65	4	0
	İDARI HİZMET ALANI	11.85	7.13	11.27
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	3.61	2.17	3.44
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	0.78	0.47	0.74
	SOSYAL TESİS ALANI	0.8	0.48	0.76
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	1.19	0.71	1.13
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	13.38	8.05	12.73
	PASİF YEŞİL	1.33	0.8	1.26
	YOLLAR	22.24	13.39	21.16
	BİSİKLET PARKI	0.06	0.03	0.05
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA		0.13	0.07	0.12
PLANLAMA ALANI			60	

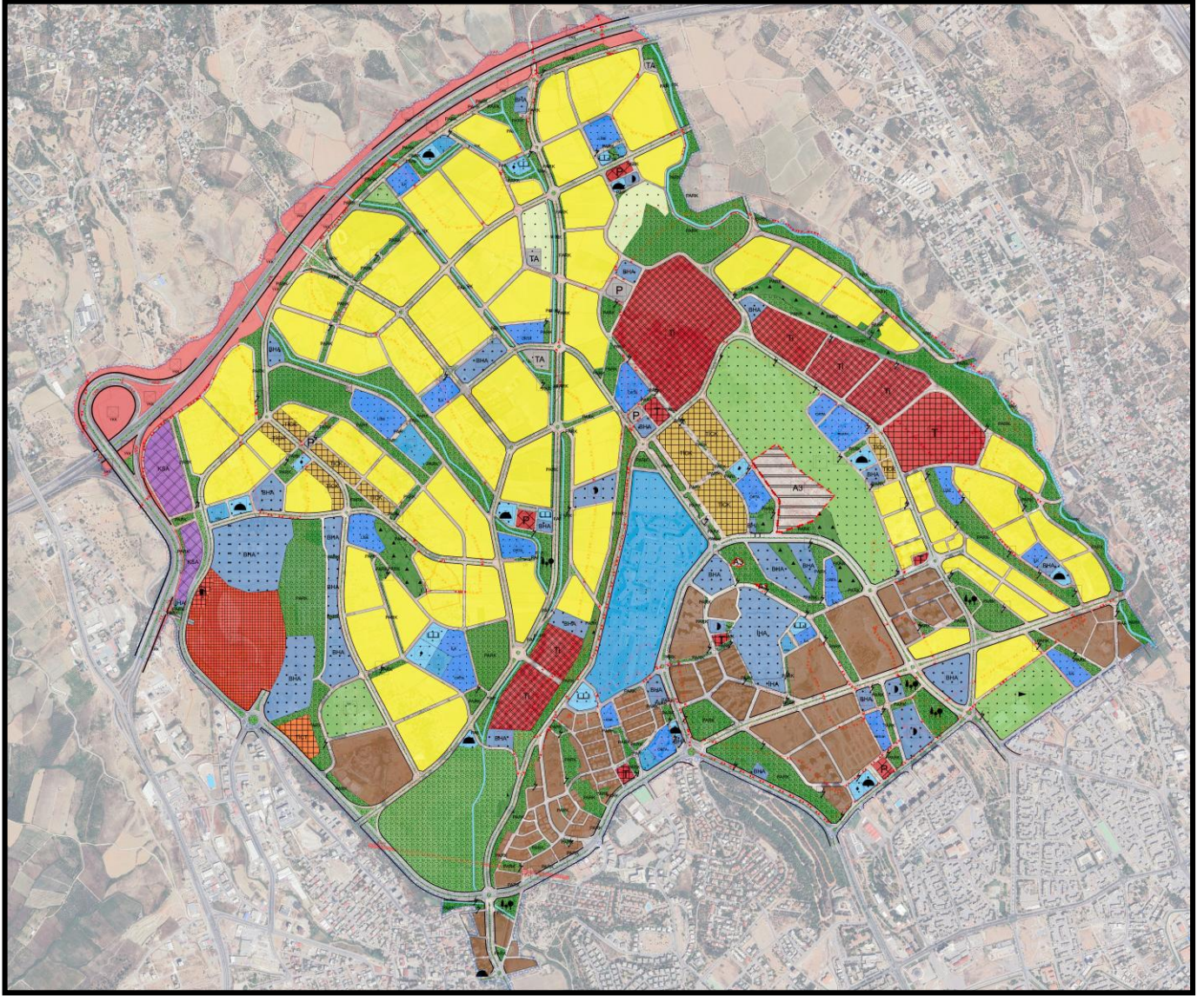
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYON KARARLARI

Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, Çevre Düzeni Plan kararları, Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli ilçeleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na esas "*Araştırma ve Analitik Etüt Çalışmaları*"(Promer Ltd. Şti.,Mayıs 2016), alana ilişkin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları, Yerleşime Uygunluk Analizi, topoğrafik ve jeolojik eşikler, kurum görüşleri ile Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.04.2022 tarih ve 204 sayılı kararıyla onaylanan Toroslar 7. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ve Toroslar Arpaçsakarlar Mahallesi 140 Ada ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporlarındaki analiz çalışmaları göz önüne alınarak düzenleme yapılmış; Planın Güneykent yerleşim alanına giren bölgesinde, yürürlükteki plana göre yapılan uygulamalar, yapılaşma, sosyal altyapı durumu değerlendirilmiştir.

Şehir Hastanesi kuzeyinde kalan mülkiyeti Toroslar Belediyesine ait Belediye Hizmet Alanı, revizyonda Toplu İş Yeri olarak planlanmıştır.

Mevcut arazi durumu, Otogar, Şehir Hastanesi, Galeriler Sitesi, Güneykent Mezarlığı vb. büyük hizmet alanlarına erişim durumu, toplu iş yerleri ile Şehir Hastanesi bağlantısı güçlendirilmesi için ulaşım bağlantıları revize edilerek plana kavşak dahil edilmiştir.

Mevcutta Güneş Enerji Santrali olarak kullanılan, imar planlarında Belediye Hizmet Alanı olarak işaretli olan Şehir Hastanesi kuzeyinde kalan 19.39 hektarlık alan revizyon planda Toplu İş Yerleri olarak planlanmıştır.



Şekil 5: Teklif 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Toroslar 7. Etap Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ait nüfus ve yoğunluk kararına ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 5: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

TEKLİF PLAN						
NİTELİK	NÜFUS YOĞUNLUĞU(K/ HA)	EMSAL	ALAN M ²	İNŞAAT ALANI	NÜFUS	ALAN (HA)
MEVCUT-ÖNERİ KONUT ALANI	200	0.8	151852	121482	3037	15.2
	250	1	2442885	2442885	61072	244.3
	300	1.2	323817	388581	9715	32.4
	310	1.25	28677	35846	891	2.9
ALT TOPLAM						
TİCARET+KONUT (TİCK)	250	1	117491	117491	2350	11.75
ALT TOPLAM						
GENEL TOPLAM					77069kişi	

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

Üst ölçek plan kararları doğrultusunda planlanan 7. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının nüfus kapasitesi **77.069** kişidir.

Toroslar 7. Etap Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Alan Dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tablo 6: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu

NÜFUS			77069		
PLANLAMA ALANI			934 Ha		
KULLANIM ADI			ORAN %	ALAN(HA)	KİŞİ BAŞI (M ²)
MESKUN KONUT ALANI			7.25%	67.80	8.80
GELİŞME KONUT ALANI			24.15%	225.71	29.29
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET	5	1.14%	10.62	1.38
	KONUT TİCARET	9	1.26%	11.75	1.52
	BHA	25	3.64%	34.03	4.42
	TİCARET TURİZM	1	0.18%	1.67	0.22
	İHA	3	0.76%	7.13	0.92
	RESMİ KURUM	5	0.53%	4.95	0.64
	PAZAR ALANI	3	0.16%	1.49	0.19
	TOPLU İSYERLERİ	6	4.38%	40.92	5.31
	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	2	0.69%	6.49	0.84
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	İLKOKUL ALANI	7	0.63%	5.92	0.77
	ORTAOKUL ALANI	8	1.01%	9.40	1.22
	LİSE ALANI	4	0.68%	6.37	0.83
	ANAOKULU ALANI	1	0.06%	0.55	0.07
	TEKNİK ÖĞRETİM ALANI	2	0.33%	3.12	0.40
	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	3	0.11%	1.02	0.13
	SAĞLIK TESİSİ	5	2.81%	26.24	3.40
	SOSYAL TESİS	5	0.24%	2.27	0.29
	KÜLTÜREL TESİS	6	0.30%	2.76	0.36
	CAMİ	10	0.43%	4.04	0.52
	KAPALI SPOR TES	1	0.72%	6.74	0.87
	AÇIK SPOR TESİS ALANI	1	2.68%	25.04	3.25
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	194	12.42%	116.05	15.06
	PASİF YEŞİL	111	1.63%	15.23	1.98
	REKREASYON	5	0.45%	4.24	0.55
	ÇOCUK BAHÇESİ	3	0.03%	0.32	0.04
	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	2	0%	0.04	0.01
	SEMT SPOR ALANI	2	0.53%	4.91	0.64
	MEZARLIK	3	2.34%	21.83	2.83
BUGÜNKÜ KULLANIM KARARI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	ORMAN ALANI	14	1.01%	9.41	1.22
	ZEYTİNLİK ALAN	2	0.63%	5.88	0.76
TEKNİK ALTYAPI	TEKNİK ALTYAPI	3	0.15%	1.38	0.18
	YOL		23.71%	221.59	28.75
	TRAFO ALANI	84	0.08%	0.72	0.09
	BİSİKLET PARKI	23	0.02%	0.22	0.03
	OTOGAR	1	1.66%	15.54	2.02
	OTOPARK	3	0.12%	1.10	0.14
	SU YÜZEYİ	30	1.01%	9.42	1.22
PLANLAMA ALANI				934	

MEVCUT – TEKLİF KARŞILAŞTIRMALI HESAPLAR

Yürürlükte bulunan 7. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı, Toroslar Arpaçsakarlar Mahallesi 140 Ada ve çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve Toroslar 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Sınırları içinde yer alan 7.36 hektarlık alana ait mevcut nüfus hesapları ve 7. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ait teklif nüfus hesapları karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 7: Mevcut-Teklif Plan Karşılaştırmalı Nüfus Tablosu

NİTELİK	MEVCUT PLAN			TEKLİF PLAN		
	Yoğunluk - Emsal	ALAN(Ha)	NÜFUS	Yoğunluk - Emsal	ALAN(Ha)	NÜFUS
KONUT	200 K/Ha - EMSAL 0.80	14.58	2915	200 K/Ha - EMSAL 0.80	15.2	3037
	250 K/Ha - EMSAL 1	243.62	60905	250 K/Ha - EMSAL 1	244.3	61072
	300 K/Ha - EMSAL 1.20	32.5	9753	300 K/Ha - EMSAL 1.20	32.4	9715
	310 K/Ha - EMSAL 1.25	3.07	960	310 K/Ha - EMSAL 1.25	2.86	896
TİC+KONUT (TİCK)	250 K/Ha - EMSAL 1	4.61	922	250 K/Ha - EMSAL 1	11.75	2350
TOPLAM			75455	TOPLAM		77069

Yürürlükte bulunan 7. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı, Toroslar Arpaçsakarlar Mahallesi 140 Ada ve çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve Toroslar 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Sınırları içinde yer alan 7.36 hektarlık alana ait mevcut Konut ve Kentsel Çalışma Alanları ve 7. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ait teklif Konut ve Kentsel Çalışma Alanları karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 8: Mevcut-Teklif Plan Karşılaştırmalı Konut ve Kentsel Çalışma Alanları

KONUT VE KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 UİP		TEKLİF 1/1000 UİP	
	ALAN(HA)	M ² /KİŞİ	ALAN(HA)	M ² /KİŞİ
KONUT	293.78	39.43	293.51	38.09
TİCARET	11.2	1.5	10.62	1.38
TİCARET KONUT	4.61	0.61	11.75	1.52
BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)	58.39	7.83	34.03	4.42
TİCARET TURİZM	-	-	1.67	0.22
İDARİ HİZMET ALANI (İHA)	7.23	0.97	7.13	0.92
RESMİ KURUM ALANI	4.95	0.66	4.95	0.64
PAZAR ALANI	1.43	0.19	1.49	0.19
TOPLU İŞYERİ	12.2	1.63	40.92	5.31
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	6.76	0.9	6.49	0.84
TOPLAM	400.55		412.52	

PLAN HÜKÜMLERİ

A. KAPSAM

- PLANLAMA ALANI; BATIDA AKBELLEN BULVARI, DOĞUDA ARPAÇSAKARLAR MAHALLESİ, GÜNEYDE MİMAR SİNAN BULVARI, KUZEYDE MERSİN-ADANA OTOYOLU İLE SINIRLANAN YAKLAŞIK 930 HEKTARLIK ALANI KAPSAMAKTADIR.
- TOROSLAR 7.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 7. ETAP PLANLAMA BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA 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 "AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR-MEZİTLİ İLÇELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI", "MERSİN İLİ, TOROSLAR İLÇESİ, KUZEY KESİMİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI", "MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 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.

MBBMK 12.12.2025/938

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 KONUSU 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
- OTOYOL 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 YÜRÜLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

C.1.8. 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.

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, REĞLAJ 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 OTOYARKLAR, 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 YÖNETMELİĞİNİN" TEKNİK KURAL VE STANDARTLARINA UYULACAKTIR. ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE, İMAR DURUMU AŞAMASINDA TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU 18. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İLGİSİNE GÖRE TEDAŞ VE TEİAŞ'TAN KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

MBBMK 12.12.2025/938

C.2.6. İÇİNDEN VEYA SINIRINDAN ANA DOĞALGAZ HATTI PETROL BORU HATTI, SU İSALE HATTI VB. ALTYAPI GEÇEN PARSELLERE İNŞAAT İZİNİ (VERİLEMEZ) VERİLMEDEN ÖNCE İLGİLİ KAMU KURUMUNDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORULUDUR.

C.2.7. "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.

C.2.8. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU (EPDK) TARAFINDAN BELİRLENEN ELEKTRİK, DOĞALGAZ, PETROL VE LPG PİYASASI KANUNLARI İLE BU KANUNLARA İSTİNADEN ÇIKARILMIŞ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

C.2.9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YAPILACAK OLAN TÜM İNŞAATLARDA 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN VE YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ İLE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

C.2.10. OLASI BİR AFET DURUMUNDA PLANDA PARK ALANI, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, PAZAR ALANI OLARAK İŞARETLENEN ALANLAR İLE OKUL BAĞÇELERİ GİBİ BÜYÜK AÇIK ALANLAR, ACİL İHTİYAÇLARA CEVAP VEREREK ŞEKİLDE KULLANIMA AÇILABİLİR.

C.2.11. 31.05.2017 TARİH VE 30082 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜLÜĞE GİREN BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

C.3. AKARSU YATAKLARI VE TAŞKIN ÖNLEMLERİ

C.3.1. 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.4. JEOLÖJİK 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 JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU" DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

C.4.2. ONAYLI JEOLojİK-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 JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU PARSEL/YAPI ZEMİN ETÜDÜ OLARAK KULLANILAMAZ. ZEMİN ETÜD RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN BİNALARIN MİMARİ PROJESİ ONAYLANAMAZ, KAZI VE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

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

C.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 KOTROLSÜZ 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 KONSOLİDASYON 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 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.

DAHA ÖNCE, İMAR VEYA İSLAH İMAR UYGULAMASI YAPILAN VE BU PLAN KARARLARI İLE KORUNMUŞ OLAN BÖLGELERDEKİ ADA VE PARSELLER İMAR UYGULAMA/PARSELASYON PLANI DIŞINDA TUTULABİLİR.

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 İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN ALANLARDA; ÖZEL HÜKÜMLER BÖLÜMÜNDE, KULLANIM KARARLARINDA YER ALAN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ DİKKATE ALINARAK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

C.5.6. MÜLKİYET İLE İMAR PLANI ADA SINIR HATTI ARASINDA, YOL GENİŞLİĞİNİN %5'İ ORANINDA OLUŞABİLECEK UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE VE YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, YOLUN GÜZERGAHINI VE GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE, PLAN ÇİZGİSİ İLE KADASTRO ÇİZGİLERİ ARASINDA (+ - 2) METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

C.6. YAPILAŞMA KOŞULLARI

C.6.1. İMAR PLANINDA, KONUT, TİCARET+KONUT (TİCK), TİCARET+TURİZM (TİCT), TİCARET, TOPLU İŞYERİ 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) DÂHİL OLMAK KOŞULU İLE ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI İÇ YÜKSEKLİĞİ EN AZ 2.40 METRE OLAN ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.

ÇATI EĞİMİ VE ÇATI BİÇİMİ BELEDİYE ESTETİK KOMİSYONU TARAFINDAN BELİRLENİR.

C.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.

C.6.7. PLANDA, TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMLI PARSELLERDE TİCARİ 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.

ASMAKATLI ZEMİNKAT YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5.50 METREDİR.

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.

MBBMK 12.12.2025/938

C.6.10. 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.6.11. YAPILARIN FARKLI OTURMALARDAN HASAR GÖRMEMESİ İÇİN; YAPILACAK İNŞAAT HAFRİYATINDAN SONRA TEMEL ÜNİFORM BİR ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.

C.6.12. HER TÜRLÜ KONTROLSÜZ KAZILARDAN KAÇINILMALI VE KAZILARDA OLUŞAN ŞEVLERİN, ŞEV YÜKSEKLİĞİNİN VE ŞEV AÇISININ STABİLİTEYİ BOZMAYACK ŞEKİLDE, GÜVENLİ ŞEV YÜKSEKLİĞİ VE AÇISI BELİRLENEREK YAPILMALIDIR.

C.6.13. 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.

C.6.14. 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.

C.6.15. YOL VE ALTYAPI HİZMETLERİNDEN YARARLANAMAYAN İMAR PARSELLERİNE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

C.6.16. İMAR PARSELLERİNİN KÖŞE KIRIKLIKLARI CEPHE TEŞKİL ETMEZ.

C.6.17. 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.

~~C.6.17. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE OLUŞMUŞ İMAR PARSELLERİNDE, BİNA DERİNLİĞİNİN 6 METREDEN AZ OLMAMASI KAYDIYLA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN PARSEL DERİNLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.~~

MBBMK 12.12.2025/938

C.6.18. İMAR PARSELLERİNİN ÖNÜNDE YER ALAN OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR PARSELİN YOLDAN CEPHE ALMASINI ENGELLEMEZ. MEVCUT YAPILAŞMAYI DİKKATE ALARAK PARSELİN CEPHE ALACAĞI YOLU BELİRLEMeye İDARE YETKİLİDİR.

C.6.19. KGM KAMULAŞTIRMA SINIRINA CEPHELİ İMAR PARSELLERİNDE İMAR VE RUHSAT AŞAMASINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİN KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINIR.

C.6.20. PLAN BÜTÜNÜNDE YER ALAN TÜM DONATI ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇİŞİNİN SAĞLANMASI ESASTIR. KAMU ELİNE GEÇİŞİ SAĞLANAN DONATI ALANLARINDA YAPILAŞMALAR PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ BİÇİMDEDİR.

C.6.21. 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 TESİS YAPILABİLİR.

MBBMK 12.12.2025/938

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

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

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

MBBMK 12.12.2025/938

C.7.6. PLANLAMA ALANINDA AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK YÜZEY SULARININ DRENAJİ VB. ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR.
BİNALARIN SU BASMAN KOTU ± 0.50 METREDİR. ANCAK DÜŞÜK KOTLU VE YER ALTI SU SEVİYESİ YÜKSEK ALANLARDA JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA SU BASMAN KOTUNU EN FAZLA 1.00 METRE OLARAK BELİRTİLMEMEYE 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.~~

MBBMK 12.12.2025/938

D.1.1.4. KAT YÜKSEKLİKLERİ PLANDA BELİRTİLEN, EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ/KAT ADEDİ (Yençok) ESAS ALINARAK, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28. MADDESİNE GÖRE BELİRLENİR.

D.1.1.5. PLANDA GENİŞLİĞİ 12 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.

D.1.1.6. 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.1.1.7. BU PLANDA EMSAL YAPILAŞMA KARARI GETİRİLEN İMAR ADALARINDA, İLK KEZ YAPILACAK VEYA BU PLANA GÖRE YENİLENECEK İMAR UYGULAMALARINDA ~~İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN ALANLARDA 400 M² 4000 M² DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.~~ YAPI NİZAMI ÖNGÖRÜLEN İMAR ADALARINDA İSE MEVZUATTA TARİFLENEN MİNİMUM PARSEL BOYUTLARINDAN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE ÇEVRE PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ DİKKATE ALINARAK DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

MBBMK 12.12.2025/938

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 İZİNİ VERİLECEKTİR. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ (Yençok) AŞILAMAZ. TAKS ORANI TAKS=0.10 'UN ALTINDA OLAMAZ, TAKS=0.30 'U GEÇEMEZ.

MBBMK 12.12.2025/938

D.1.2.4. KAT YÜKSEKLİKLERİ PLANDA BELİRTİLEN, EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ/KAT ADEDİ (Yençok) ESAS ALINARAK, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28. MADDESİNE GÖRE BELİRLENİR.

D.1.2.5. PLANDA GENİŞLİĞİ 15 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.1.2.6. 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.1.2.7. İLK KEZ YAPILACAK VEYA BU PLANA GÖRE YENİLENECEK İMAR UYGULAMALARINDA İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN ALANLARDA 10.000 M² 4000 M² DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

ANCAK YÜZÖLÇÜMÜ 10.000 M² 4000 M² DEN KÜÇÜK YAPI ADALARINDA; TEK ADA, TEK PARSEL OLACAK ŞEKİLDE UYGULANIR. BU ŞART ARANMAZ.

MBBMK 12.12.2025/938

D.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

D.2.1. TİCARET ALANI

D.2.1.1. TİCARET "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ' NİN 1. FIKRASI (g) BENDİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

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.2.1.5. İLK KEZ YAPILACAK VEYA BU PLANA GÖRE YENİLENECEK İMAR UYGULAMALARINDA İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN ALANLARDA 10.000 M² 4000 M² DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

ANCAK YÜZÖLÇÜMÜ 10.000 M² 4000 M² DEN KÜÇÜK YAPI ADALARINDA; TEK ADA, TEK PARSEL OLACAK ŞEKİLDE UYGULANIR. BU ŞART ARANMAZ.

MBBMK 12.12.2025/938

D.2.2. TİCARET KONUT (TİCK) ALANLARI

D.2.2.1. PLANDA TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM KARARI OLAN PARSELLERDE, TEK BAŞINA KONUT ALANI OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULU İLE TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ'NİN 1.FIKRASI (g), (ğ) BENTLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLARDAN AVİM 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.

D.2.2.4. TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA, KONUT KULLANIM ORANI EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İNİ AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR. PARSELDE, TİCARET YAPILARI KONUT YAPILARINDAN AYRI YAPILABİLİR.

D.2.2.5. BU PLANIN ONAYLANMASINDAN ÖNCE İMAR UYGULAMA İŞLEMİ SONUCU OLUŞAN VE MEVCUT BÜYÜKLÜK, KOORDİNAT VE ÖLÇÜLERİ BU İMAR PLANINDA KORUNMUŞ OLAN, YÜZÖLÇÜMÜ 5000 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KAT TİCARET OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, 1. KATTAN İTİBAREN KONUT YAPILABİLİR. MBBMK 12.12.2025/938

D.2.2.6. TİCARET-KONUT (TİCK) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.

D.2.2.7. AYNI PARSELDE TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE KONUT YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

D.2.2.8. BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMI İÇİN TAKS=0.50'DİR.

D.2.2.9. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI İÇİN TAKS=0.40'DİR.

D.2.2.10. 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.2.2.11. 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.2.2.12. 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 BELİRLENEBİLİR.

D.2.2.13. 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.2.2.14. 20 METRENİN ALTINDAKİ YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE, TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN TOPLAM DERİNLİĞİ 40 METRE'Yİ, YOLA CEPHELİ BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METRE'Yİ GEÇEMEZ. ANCAK 20 METRE VE ÜZERİ YOLLARDAN CEPHE ALAN

PARSELLERDE TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN TOPLAM DERİNLİĞİ 50 METRE'Yİ, YOLA CEPHELİ BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 75 METRE'Yİ GEÇEMEZ.

D.2.2.15. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

D.2.2.16. 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.2.2.17. GELİŞME KÖY BÖLGESİNDE YER ALAN, İLK KEZ YAPILACAK VEYA BU PLANA GÖRE YENİLENECEK İMAR UYGULAMALARINDA İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN ALANLARDA 10.000 M² 4000 M² DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

ANCAK YÜZÖLÇÜMÜ 10.000 M² 4000 M² DEN KÜÇÜK YAPI ADALARINDA; TEK ADA, TEK PARSEL OLACAK ŞEKİLDE UYGULANIR. BU ŞART ARANMAZ.

D.2.2.18. YERLEŞİK KÖY BÖLGESİNDE YER ALAN, İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN ALANLARDA 400 M² DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

MBBMK 12.12.2025/938

D.2.3. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT)

D.2.3.1. PLANDA TİCARET-TURİZM (TİCT) ALANLARI, TİCARET-TURİZM KULLANIMLARINDA SADECE BİRİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

D.2.3.2. 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.2.3.3. AYNI PARSELDE TİCARET VE TURİZM YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE TURİZM YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

D.2.3.4. 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.

D.2.3.5. TİCARET-TURİZM (TİCT) ALANLARINDA TAKS= 0.30, YENÇOK= 16 KAT UYGULANIR.

D.2.3.6. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

D.2.3.7. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN ALANLARDA 10.000 M² DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

MBBMK 12.12.2025/938

D.2.4. TOPLU İŞYERLERİ (Tİ)

D.2.4.1. "Tİ" ALANLARINDA BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA ALANLARI İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR.

D.2.4.2. BU ALANLARDA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN İMAR ADALARINDA EMSAL DEĞERİ=0.75, MAKSİMUM TAKS ORANI TAKS= 0.60, YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 15.50 METREDİR.

D.2.5. PAZAR ALANI

D.2.5.1. ÜRETİCİLER VE PAZARCILAR TARAFINDAN MALLARIN DOĞRUDAN TÜKETİCİLERE PERAKENDE OLARAK SATILDIĞI PAZAR YERLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE YAPILIP İŞLETİLEN AÇIK VEYA KAPALI PAZAR ALANLARIDIR.

D.2.5.2. BU ALANLARDA, PAZARCI VE ÜRETİCİ SATIŞ YERLERİ, ZABITA BÜROSU, ÇÖP TOPLAMA YERİ, TUVALET VB. KULLANIMLAR İÇİN KAPALI PAZAR YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA TABAN ALANI KATSAYISI, (TAKS)=0,60'I, YAPI YÜKSEKLİĞİ 5,50 METREYİ AŞAMAZ. AVAN PROJE BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

D.2.5.3. AÇIK VE KAPALI PAZAR ALANLARININ TABİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN BÖLÜMLERİ OTO PARK YA DA SİĞINAK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

D.2.6. KÜÇÜK SANAYİ ALANI

D.2.6.1. KÜÇÜK ÖLÇEKTE SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, EL SANATLARI TÜRÜNDEKİ İMALAT ALANLARININ OLUŞTURDUĞU BU ALANLARDA, KENTTE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

D.2.6.2. BU ALANLARDA, ÇALIŞANLARIN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK OLARAK; KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, KÜLTÜREL TESİSLER VE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

D.2.6.3. BU ALANLARDA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN İMAR ADALARINDA EMSAL DEĞERİ=0.75, MAKSİMUM TAKS ORANI TAKS= 0.50, YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 15.50 METREDİR.

D.2.7. BELEDİYE HİZMET ALANI

D.2.7.1. 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.2.7.2. 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.

D.2.7.3. BU ALANLARDA OTO PARK DÜZENLEMELERİ AÇIK, KAPALI VEYA YERALTI OTO PARKI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

D.2.7.4. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

D.2.8. RESMİ KURUM ALANI

D.2.8.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELER VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

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

D.2.8.2. 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.2.9. İDARİ HİZMET ALANI

D.2.9.1. BU ALANLARDA; KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT İDARİ BİNA VE TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

D.2.9.2. İDARİ HİZMET ALANLARINDA EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

D.2.10. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

D.2.10.1. 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.2.10.2. ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

D.2.10.3. 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.2.10.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA; EMSAL=0.20 YENÇOK=7.50 METREDİR.

D.2.10.5. BU ALANLARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ’NİN AKARYAKIT SERVİS İSTASYONLARI BAŞLIKLARI 35. MADDESİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

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 ALANLADIR.

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. SAĞLIK TESİS ALANI (ŞEHİR HASTANESİ)

D.3.3.1. ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ, EĞİTİM ARAŞTIRMA HASTANESİ, DEVLET HASTANESİ, ÖZEL DAL HASTANESİ, GÜN HASTANESİ, SAĞLIK OCAĞI, KLİNİK OTEL, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KANSER ARAŞTIRMA MERKEZİ, AŞI EĞİTİM MERKEZİ, AŞI ÜRETİM MERKEZİ, AŞI AŞARTIRMA-GELİŞTİRME MERKEZİ, ANA ÇOCUK SAĞLIĞI VE AİLE PLANLAMASI MERKEZİ, TOPLUM SAĞLIĞI MERKEZİ, ORGAN VE DOKU BANKASI, BÖLGESEL KAN MERKEZİ, KAN ÜRÜNLERİ ÜRETİM TESİSİ, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, TÜM KARA, HAVA VE DENİZ TEÇHİZATLARI DÂHİL OLMAK ÜZERE 112 ACİL SERVİS KOMUTA KONTROL MERKEZİ İLE DESTEK BİRİMLERİ DÂHİL İLGİLİ TESİSİN HER TÜRLÜ BÖLÜMLERİ VE BUNLARLA SINIRLI OLMAMAK KAYDIYLA BAKANLIĞIN YAPMAK VE YAPTIRMAKLA HÜKÜMLÜ OLDUĞU EK BİNALAR DAHİL SAĞLIKLA İLGİLİ TÜM TESİSLERİ YAPILABİLİR.

D.3.3.2. TIBBİ HİZMETLER DIŞINDAKİ ALANLAR; OTOYOL, OTEL, BANKA ŞUBESİ, RESTORAN, KAFETERYA, KONFERANS VE KÜLTÜR MERKEZİ, İNTERNET VE İLETİŞİM MERKEZİ, YAŞLI BAKIM EVİ, KREŞ, PERSONEL SERVİSİ TAKSİ HİZMETLERİ GİBİ ÖN PROJE İLE TANIMLANACAK OLAN SAĞLIK TESİSİ KONSEPTİ İLE UYUMLU ALANLAR İLE SÖZ KONUSU SAĞLIK KOMPLEKSİNİ HAYATA GEÇİRECEK DİĞER TİCARİ TESİSİN YAPILMASI MÜMKÜNDÜR.

D.3.3.3. MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR. MANİA KRİTERLERİNE UYMAK, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK KAYDIYLA SAĞLIK KOMPLEKSİ KAPSAMINDA SAĞLIK BAKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLEN İÇ YOLLAR VAZİYET PLANINA GÖRE AÇILABİLİR. BU İÇ YOLLAR KAMUYA TERK EDİLMEZ.

D.3.3.4. VAZİYET PLANI İLE SAĞLIK KOMPLEKSİ ALANI İÇERİSİNDE DEĞİŞİK KİTLELER TERTİP EDİLEBİLİR, SAĞLIK KOMPLEKSİ ALANI İÇERİSİNDE ALAN KULLANIMI DEĞİŞTİRİLMEMEK KAYDIYLA FONKSİYONEL İFRAZ YAPILABİLİR. İFRAZ EDİLEREK OLUŞTURULAN HER BİR ALAN İÇERİSİNDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI VE TESİSLER HAYATA GEÇİRİLEBİLİR.

D.3.3.5. PARK ALANLARI, OTOYOL ALANLARI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (RESLEJ ALANI, TRAFİK ALANI, SU DEPOSU VB. GİBİ) SAĞLIK TESİSLERİ KOMPLEKSİ ALANI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

D.3.3.6. BİNALARA İLİŞKİN İÇ YÜKSEKLİKLER MODERN SAĞLIK TESİSİ İÇİN GEREKLİ KOŞULLARI SAĞLAYACAK VE PROJESİNE UYGUN GERÇEKLEŞECEKTİR.

D.3.3.7. SAĞLIK KOMPLEKSİ ALANI İÇERİSİNDE KATLAR ARASINDA YÜKSEKLİĞİ 1.80 M.Yİ AŞMAYAN GALERİ BOŞLUKLARI GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR. BU BOŞLUKLAR EMSALE DÂHİL EDİLMEMEYECİKTİR.

D.3.3.8. EMSAL=1.20, MAKSİMUM TAKS=0.50 BİNA YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 16 KATTIR.

D.3.4. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

D.3.4.1. SOSYAL TESİS ALANI

D.3.4.1.1. 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.3.4.1.2. 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.3.4.2. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

D.3.4.2.1. 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.3.4.2.2. EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

D.3.4.2.3. 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.3.4.2.4. ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS YAPILMASI HALİNDE PLANDA BELİRTİLEN EMSAL DEĞERİ, TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KATTIR.

D.3.4.3. KÜLTÜREL TESİS ALANI

D.3.4.3.1. 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.3.4.3.2. 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.3.4.4. SPOR TESİSİ ALANLARI

D.3.4.4.1. SPOR VE OYUN İHTİYACININ KARŞILANDIĞI, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

D.3.4.4.2. 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.3.4.4.3. AÇIK SPOR TESİS ALANLARINDA; AÇIK VE KAPALI TESİS YAPILMASI HALİNDE EMSAL=0.20, MAKSİMUM TAKS=0.50 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 15.50 METREDİR.

D.3.4.4.4. KAPALI SPOR TESİSİ ALANLARINDA; AÇIK VE KAPALI TESİS YAPILMASI HALİNDE EMSAL=0.90 DEĞERİ AŞILAMAZ, MAKSİMUM TAKS=0.60 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 15.50 METREDİR.

D.3.4.4.5. AÇIK VEYA TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOYOL YAPILABİLİR.

D.3.4.5. SEMT SPOR ALANI

D.3.4.5.1. SPOR VE OYUN İHTİYACININ KARŞILANDIĞI, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

D.3.4.5.2. 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.3.4.5.3. AÇIK VEYA TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOYOL YAPILABİLİR.

D.3.4.5.4. AÇIK VE KAPALI TESİS YAPILMASI HALİNDE EMSAL=0.20, MAKSİMUM TAKS= 0.50 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREDİR.

D.3.4.6. İBADET ALANLARI

D.3.4.6.1. CAMİ ALANI

D.3.4.6.1.1. 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 OTOYOLIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

D.3.4.6.1.2. 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, GAYRİ SİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR. BU MEKÂNLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.

D.3.4.6.1.3. BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

D.3.4.6.1.4. İBADET ALANLARINDA TAKS: 0.50 UYGULANIR.

D.3.4.6.1.5. YATIRIMCI KURULUŞUN BELİRLİDİĞİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMESİ İDARESİ YETKİLİDİR. YAPININ ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA VE OLUŞMUŞ YAPI YÜKSEKLİKLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, AVAN PROJEDE BELİRLENİR.

MBBMK 12.12.2025/938

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

D.4.1.2. PLANDA PARK ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLAR İÇERİSİNDE ÖNERİ BİSİKLET YOLU GÜZERGAHLARININ SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACI İLE BİSİKLET PARKURLARI VE BİSİKLET PARKLARI YAPILABİLİR.

D.4.1.3. 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 OTOPARK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

D.4.1.4. 10.000 M2 ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, D.4.1.1. 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.

D.4.2. ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI

D.4.2.1. ÇOCUK BAHÇELERİ ÇOCUKLARIN OYUN VE DİNLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN, BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

D.4.2.2. BU ALANLARDA TOPLAMDA 6 M 2 'Yİ GEÇMEYEN BÜFE İLE SÜS HAVUZU, PERGOLA VE GENEL TUVALET DIŞINDA BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.

D.4.3. PASİF YEŞİL ALANLAR

D.4.3.1. BU YEŞİL ALANLAR YOL KENARINDA YER ALANLAR PASİF YEŞİL ALANLAR OLUP BU ALANLARDAN PARSELLERE YAYA VE TAŞIT GİRİŞLERİ YAPILIR. GÖSTERİMLERİ ŞEMATİK OLUP İDARESİNCE GEREKTİĞİ ŞEKİLDE DÜZENLENİR.

D.4.4. REKREASYON ALANLARI

D.4.4.1. TOPLUMUN, DİNLENME, EĞLENME, SPOR VE AÇIK ALAN İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE İÇİNDE, BÜFE, LOKANTA, KAFETERYA, RESTORAN, KAFE, AÇIK SPOR ALANI, HALISAHA, YÜZME HAVUZU, TUVALET, AÇIK OTOPARK VB. GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK YAPILARIN YER ALDIĞI, KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN, AÇIK VE YEŞİL ALANLARDIR.

D.4.4.2. REKREASYON ALANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ YAPILMADAN, YAPI İZNİ VERİLEMEZ.

D.4.4.3. REKREASYON ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE TARIFLENDİĞİ 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 AŞMAZ. YÜKSEKLİK EN ÇOK 7.50 METRE OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

D.4.6. MEZARLIK ALANLARI

D.4.6.1. CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İŞLEMLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARI TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASILHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, TUVALET İLE OTOPARK DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

D.4.6.2. 19.01.2010 TARİH VE 27467 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE BELEDİYE MEZARLIKLARI NİZAMNAMESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

D.5. KORUNACAK ALANLAR

D.5.1. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

D.5.1.1. TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

D.5.1.1.1. PLANDA TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN (TNKA) OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE" UYULACAKTIR.

D.5.1.1.2. BU ALANLARDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA "TARIM ARAZİ SINIFLARI BELİRLENDİKTEN SONRA AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

D.5.1.1.3. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ; BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİ OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ. $E(EMSAL)=0,20$ 'DİR.

D.5.1.1.4. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ VE DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ; ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DÂHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN $E(EMSAL)=0,10$ 'DUR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DÂHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN $E(EMSAL)=0,10$ 'DUR.

D.5.1.1.5. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN $E(EMSAL)=0,30$ 'DUR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPININ İNŞAAT ALANI 150 M²'Yİ GEÇEMEZ. BU YAPILAR, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ EMSALE DÂHİLDİR. BU ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, HAYVANCILIK TESİSİ (KÜÇÜKBAŞ, BÜYÜKBAŞ VE KANATLI HAYVAN YETİŞTİRME AMAÇLI YAPILAR) YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.

D.5.1.1.6. TARIM ARAZİLERİNDE ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMASI DURUMUNDA SERA YAPILARI EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

D.5.1.2. ORMAN ALANLARI

D.5.1.2.1. ORMAN ALANLARI, ORMAN KADASTROSU PAFTALARINA GÖRE ORMAN MÜLKİYETİNDE GÖRÜLEN ALANLAR OLUP, 3402 SAYILI "KADASTRO KANUNU" DOĞRULTUSUNDA ORMAN KADASTROSU İLE KADASTRONUN UYUMU SAĞLANANA KADAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU"NA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARDIR.

D.5.1.2.2. BU ALANLARIN DOĞAL KARAKTERLERİNİN KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA BEKÇİ KULUBESİ V.B. GİBİ KAMUYA AİT ZORUNLU HİZMET TESİSLERİ DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

D.5.1.2.3. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA, UYGULAMA İMAR PLANI YAPILIRKEN, ORMAN ALANLARINA İLİŞKİN, GEREKMEŞİ DURUMUNDA; İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞLER ALINACAKTIR. PLANDA GÖSTERİLMİYEN, ANCAK BU GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA ORMAN ALANI SAYILAN YERLER OLMASI DURUMUNDA KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

D.5.1.2.4. MÜLKİYETİ ORMAN OLAN YERLERDE KAMU YARARI VE ZARURİYETİ OLMASI HALİNDE 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİNE GÖRE İZİN ALMALARI KOŞULU İLE İŞLEM YAPILIR.

D.5.1.2.5. BU PLANDA ORMAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KESİNLEŞMİŞ YARGI KARARLARI VE/VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE ORMAN ALANI OLMADIĞI BELGELENEN ALANLARDA, TARIM ALANLARINDA YETKİLİ KURUM VE KURULUŞUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULUYLA "D.5.1.1. TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN"DA İFADE EDİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

D.5.1.2.6. PLANDA, ORMAN STATÜSÜNDE YER ALAN, EĞİTİM, SAĞLIK, VB. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, YOL, OTOYOL, PARK, REKREASYON ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILMIŞ ALANLAR ORMAN KANUNUNA GÖRE İLGİLİ KORUMA TAHSİSİ YAPILMADAN, YAPI VE TESİSLERE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

D.5.1.3. ARKEOLOJİK SİT ALANI

D.5.1.3.1. ARKEOLOJİK ALANLARDA; 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NA, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLKE KARARLARINA VE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN KARARLARINA UYULACAKTIR.

D.5.1.3.2. SİT ALANLARINA VE TESCİLLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINA İLİŞKİN, PARSELASYON, İFRAZ, TEVHİD, TAHSİS VB. İŞLEMLER İLE BİLİMSEL KAZI, ALTYAPI TESİSİ, RESTORASYON, YENİ YAPI, İŞLEVLENDİRME KULLANIMI DEĞİŞİKLİĞİ VB. HER TÜRLÜ FİZİKİ MÜDAHALE İÇİN; İLGİSİNE GÖRE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU / TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

D.5.1.3.3. KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA TESCİL EDİLEN KENTSEL, ARKEOLOJİK, TARİHİ VB. SİT ALANLARINDAKİ UYGULAMA VE İŞLEMLER KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR, KORUMA BÖLGE KURULUNCA BELİRLENEN GEÇİŞ DÖNEMİ KOŞULLARINA GÖRE YAPILACAKTIR.

D.6. TEKNİK ALTYAPI ALANI

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

D.6.1 KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANI

D.6.1.1. KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYOL TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

D.6.1.2. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLGİLİ KURUMUN BELİRLİDİĞİ STANDARTLARA UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLİP UYGULANACAKTIR.

D.6.1.3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ 15.50 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA; TEKNİK ALTYAPI TESİSİNİN ÖZELLİĞİNE GÖRE AVAN PROJESİ ONAYINDA TOROSLAR BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENEBİLİR.

D.6.2. YOLLAR

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

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

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

D.6.3. BİSİKLET YOLLARI

D.6.3.1. TOPOGRAFYA'NIN UYGUN OLDUĞU; BU PLANDA 15, 17, 20 METRE'LİK YOLLARDA 3 METRE TEK TARAFLI GİDİŞ-GELİŞ YÖNÜNDE BİSİKLET YOLU, 25-30-35 METRELİK YOLLARDA YOLUN HER İKİ TARAFLINDA GİDİŞ VE GELİŞ YÖNÜNDE 2'ŞER METRE BİSİKLET YOLLARI TASARLANACAKTIR.

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

MBBMK 12.12.2025/938

D.6.4. GENEL OTOYOL ALANLARI

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

D.7. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

D.7.1. ENERJİ NAKİL HATTI (E.N.H.)

D.7.1.1. E.N.H (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

D.7.2. TRAFO ALANI

D.7.2.1. TRAFO ALANLARINDA UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI VE AYNI ALAN İÇERİSİNDE OLMASI KAYDI İLE ZORUNLU HALLERDE, İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMASIZIN, EN ÇOK (+ - 2) METRE KAYDIRMA YAPILABİLİR.

D.7.2.2. TRAFO YERİNİN BİNA ÇEVRESİNDE 1 METRELİK KORUMA BANDI BIRAKILARAK DIŞ CEPHESİ GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE TEL KAFES İLE KAPATILACAKTIR.

D.7.3. REGÜLATÖR ALANI

D.7.3.1.ŞEHİR İÇİ BASINÇ DÜŞÜRME VE ÖLÇÜM İSTASYONLARI İLE VANA ODALARININ YAPILDIĞI ALANLARDIR.

E. DİĞER HUSUSLAR

E.1. PLAN, PLAN NOTLARI YA DA PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYLACAKTIR.

E.2. PLANIN UYGULAMA VE HER TÜRLÜ HAFRİYATLARDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.