

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **12.01.2026** tarih ve **52** sayılı kararı ile tadilen onaylanan **UİP-331110849** Plan İşlem Numaralı (PİN) planın ekidir.

MERSİN TOROSLAR BELEDİYESİ



MERSİN-TOROSLAR

13. ETAP ÇOPURLU 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

Toroslar Belediye Meclisi'nin **09.10.2025** tarih ve **146** sayılı kararı ile kabul edilen ve Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **12.01.2026** tarih ve **52** sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın TADİL PLAN AÇIKLAMA RAPORU'dur.

OCAK 2026



MERSİN TOROSLAR BELEDİYESİ		
PLANIN İSMİ	MERSİN TOROSLAR 13. ETAP ÇOPURLU 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU	
PLAN AÇIKLAMA RAPORU		
Planlama Ekibi	Adı Soyadı Unvanı	İmza
	Cem IŞIK Şehir Plancısı	
Plan Müellifi	Nermin ÖZDEMİR Şehir Plancısı (A Grubu)	

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	5
.....	8
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	9
2.1. FİZİKSEL YAPI.....	9
2.1.1. DEPREMSELLİK DURUMU.....	10
2.1.2. İKLİM.....	13
2.1.2.1 BÖLGENİN SICAKLIK DAĞILIMI.....	14
2.1.2.2 BÖLGENİN YAĞIŞ DAĞILIMI.....	14
2.1.2.3 BÖLGENİN RÜZGÂR DAĞILIMI.....	15
2.1.2.4. BÖLGENİN NEM DAĞILIMI.....	16
3. YASAL DAYANAK;.....	16
4. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE HEDEFİ.....	17
4.1. AMAÇ.....	17
4.2. KAPSAM.....	17
4.3. HEDEF.....	18
5. PLANLAMA ALANI.....	19
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	20
6.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ADANA-MERSİN PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	20
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI.....	20
7. PLAN KARARLARI.....	22
7.1. NÜFUS.....	23
7.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	24
7.2.1. KONUT ALANLARI.....	26
7.2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	27
7.2.2.1. TİCARET-KONUT ALANLARI.....	27
7.2.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANLARI.....	28
7.2.2.3. RESMİ KURUM ALANLARI.....	29
7.2.2.4. AKARYAKIT ve SERVİS İSTASYONLARI.....	30
7.2.2.5. PAZAR ALANLARI.....	31
7.2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	32
7.2.3.1. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI.....	32
7.2.3.2. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ.....	33

7.2.3.3. SOSYAL TESİS ALANLARI, KÜLTÜREL TESİS ALANLARI VE CAMİ ALANLARI.....	34
7.2.3.4. SPOR TESİSİ ALANLARI	35
7.2.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	36
7.2.5. BUGÜNKÜ KULLANIM KARARI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	37
7.2.6. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	38
PLAN HÜKÜMLERİ.....	39

Şekiller Listesi

Şekil 1: Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 2.Etap 1.Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı.....	21
Şekil 2: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi.....	22
Şekil 3: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Konut Alanları	26
Şekil 4: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Ticaret-Konut Alanları.....	27
Şekil 5: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Belediye Hizmet Alanları	28
Şekil 6: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Eğitim Tesis Alanları	32
Şekil 7: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Aile Sağlığı Merkezi	33
Şekil 8: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Sosyal Tesis Alanları, Kültürel Tesis Alanları ve Cami Alanları	34
Şekil 9: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Açık Spor Tesis Alanları	35
Şekil 10: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Açık ve Yeşil Alanlar	36
Şekil 11: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Bugünkü Kullanım Kararı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar	37
Şekil 12: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Teknik Altyapı Alanları	38

Harita Listesi

Harita 1:Mersin İlinin Ülke İçindeki Konumu	5
---	---

Harita 2: Toroslar İlçesi'nin Mersin İli İlçesindeki Konumu.....	7
Harita 3: Toroslar İlçe Haritası.....	7
Harita 4: Türkiye Jeomorfoloji Haritası	9
Harita 5: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası	11
Harita 6: Mersin ve Yakın Yöresinde Yer Alan Aktif Fay Sistemleri	11
Harita 7: Mersin ve Yakın Yöresinde Önemli Faylar ve Son Yüzyıl İçerisindeki Deprem Odaklarının (kırmızı ve sarı daireler) Dağılımları.....	12
Harita 8: Türkiye İklim Bölgeleri Haritası	13
Harita 9: Türkiye Yıllık Sıcaklık Ortalaması Haritası	14
Harita 10: Türkiye Yıllık Ortalama Yağış Haritası	15
Harita 11: Türkiye Rüzgâr Dağılımı Haritası	15
Harita 12: Türkiye Ortalama Nispi Nem Haritası.....	16

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Mersin İli Uydu Görüntüsü.....	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	8
Fotoğraf 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	19

Tablo Listesi

Tablo 1: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2035 Yılı Hedef Nüfusları.....	23
Tablo 2: Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1.Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Nüfus Tablosu.....	23
Tablo 3: Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu	24
Tablo 4: Toroslar 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu	25

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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



Harita 1: Mersin ilinin Ülke içindeki Konumu

Toros dağlarının kuzeye yalnız iki geçitle yol verdiği Mersin ili E-5 ve E-24 karayolları, Ortadoğu ülkelerine ve Türkiye'nin her yönüne uzanan demiryolları, Mersin, Taşucu, Anamur sınır deniz kapılarıyla ülkenin dışa açık en önemli pencerelerinden biridir. Mersin, limanları ve Mersin Serbest Bölgesi Mersin ilinde iş turizminde büyük bir canlılık, uluslararası ticari ilişkilerde geniş boyutlar kazandırmıştır. Doğal güzellikleri, iklim özellikleri, güneşli gün sayısının fazla olması, ince kumlu uzun ve geniş kumsalları, tarihi-kültürel-folklorik zenginlikleri, canlı iş dünyası ile Mersin yerli yabancı herkesin ilgisini çeken Akdeniz'in önemli kentlerinden birisidir.

Mersin yöresi, Coğrafi konumu, tarihi, turizmi, sosyal yapısı ile ülke genelinde önemli bir yerleşim bölgesidir. Akdeniz bölgesinde bulunması nedeniyle tropik Akdeniz ikliminin hüküm sürdüğü yörede, yılın büyük bölümü güneşli geçmekte, uzun yaz ve sonbahar aylarında denizden istifade edilebilmektedir. Sahil kesiminden kuzeye doğru çıkıldıkça kara iklimi görülmeye başlar. Bu durum ilde yaz aylarında önemli bir yayla turizminin doğmasına neden olmuştur. Yörede 20 30 km uzaklıkta denizden veya yayla olanaklarından faydalanmak, iki iklimi aynı gün bir arada yaşamak mümkündür. İlin 321 km. uzunluğundaki kıyı bandından 108 km.si kumlu doğal plajlardan oluşmaktadır.

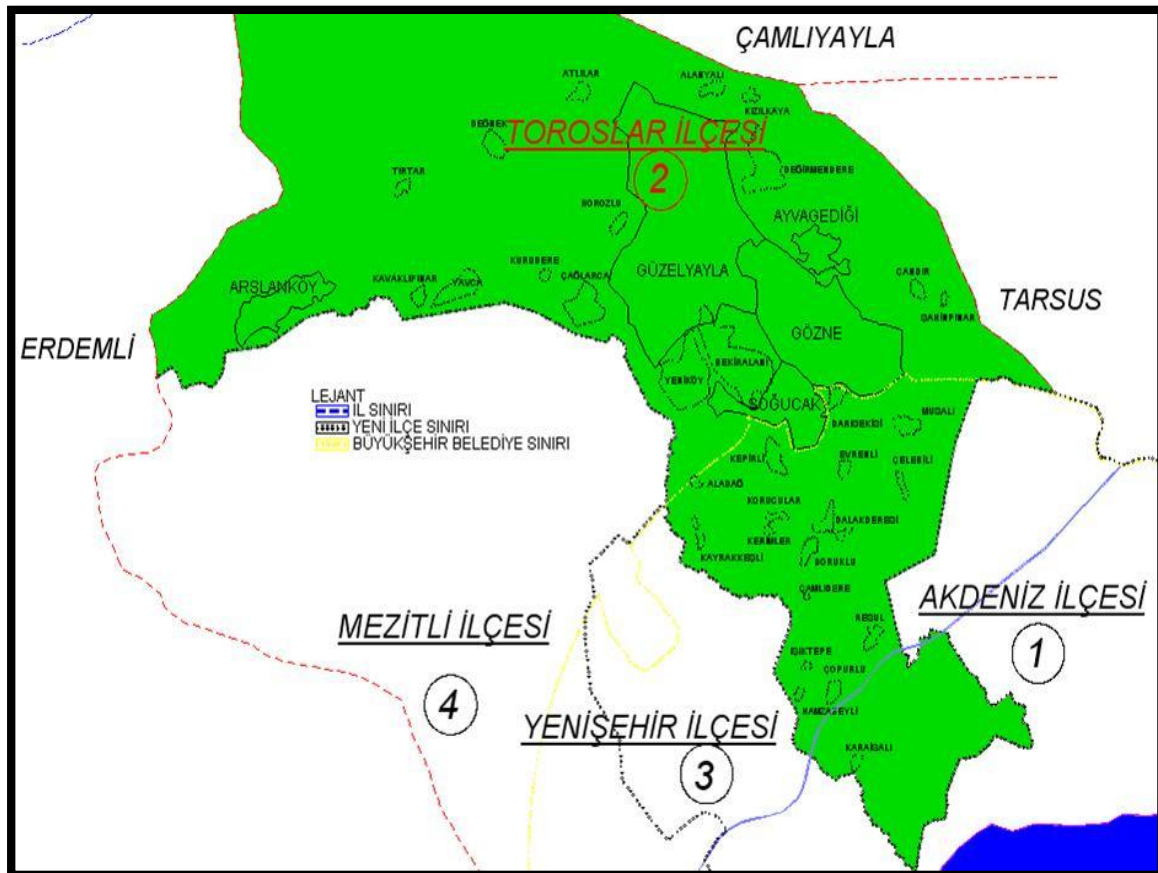


Fotoğraf 1: Mersin İli Uydu Görüntüsü

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



Harita 2: Toroslar İlçesi'nin Mersin İli İlçesindeki Konumu



Harita 3: Toroslar İlçe Haritası

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

Bu plan, Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 245 hektarlık, doğuda Buluklu Mahallesi, kuzeyde Kaşlı Mahallesi, güneyde Adana-Erdemli Otoyolu ile sınırlı alanı kapsamaktadır.

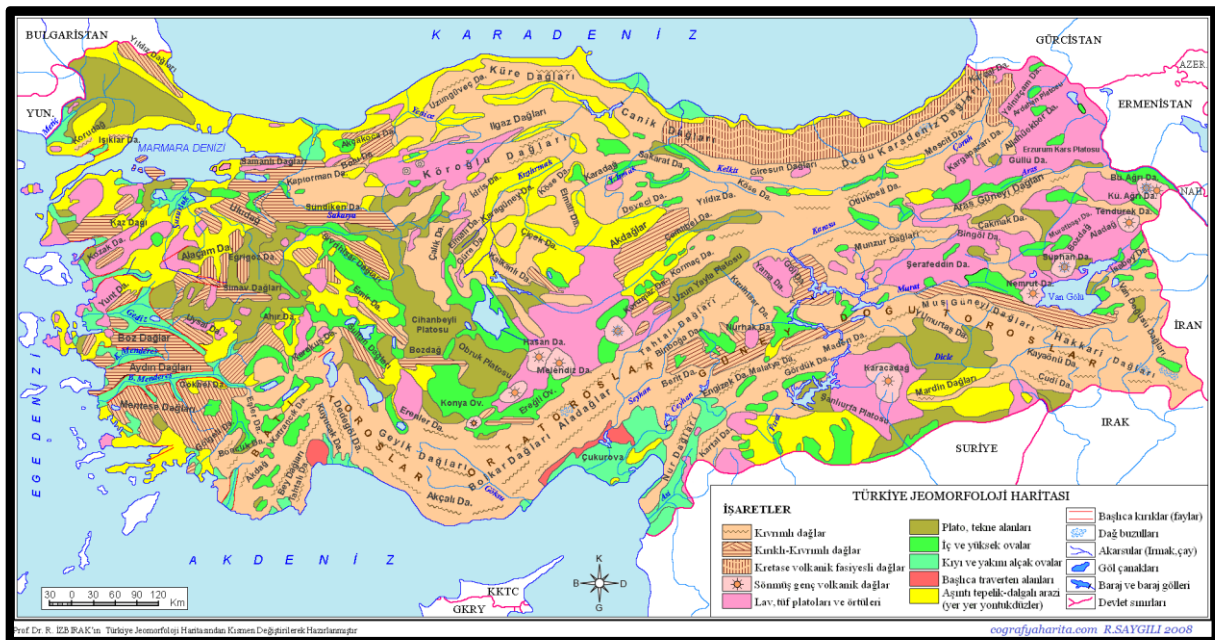


Fotoğraf 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

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



Harita 4: Türkiye Jeomorfoloji Haritası

Dağlar: Orta Toros dağları Mersin ilini İç Anadolu Bölgesinden ayırmaktadır. Mersin il sınırları içinde kalan en yüksek kesim Bolkar Dağları'ndaki Medetsiz Tepesi'dir (3585 m.). Kuzeydoğudan, kuzeybatıya ve güneye doğru yükseklikler azalmaktadır. Bolkar Dağları'ndan batıya doğru, Kümpet Dağı (2473 m.), Elmadağı (2160 m.), Alamusa Dağı (2013 m.), Büyük Eğri Dağı (2025 m.), Kızıldağ (2260 m.), Naldöken Dağı (1754 m.), Kabaklı Dağı (1675 m.) önemli yükseltilerdir. Ayrıca Karaziyaret Dağı, Tol Dağı, Sunturas Dağı, Balkalesi, Ayvagediği, Makam Tepesi ve Kaşkaya Tepesi güneye doğru uzanan diğer önemli yükseklikleridir. Mersin'i kuzeydoğudan Gülek Boğazı (1050 m) ve kuzeybatıdan Sertavul Geçidi (1610 m) İç Anadolu'ya bağlamaktadır.

Yaylalar: Toros Dağları'nın üst kısımlarında akarsuların, derelerin, atmosferik koşulların ve bölgede bulunan fayların etkisiyle çeşitli düzlükler oluşmuştur. Bu düzlüklerin yüksekliği 700-1500 m. arasında değişmektedir. Belli başlı yaylalık alanlar; Mersin: Aslanköy, Gözne, Fındıkpınarı, Soğucak, Bekiralanı, Mührican, Ayvagediği ve Güzelyayla Tarsus: Namrun (Çamlıyayla), Gülek ve Sebil; Erdemli: Sorgun, Küçük Sorgun, Toros, Küçükfındıklı ve Güzeloluk; Silifke: Balandız, Uzuncaburç, Gökbelen ve Kirobaşı; Anamur: Abanoz, Kaş ve Beşoluk; Bozyazı:

Elmagözü ve Kozagaç; Gülnar: Bardat, Tersakan ve Bolyaran; Mut: Kozlar, Çivi, Dağpazarı, Söğütözü ve Sertavul Yaylası'dır.

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

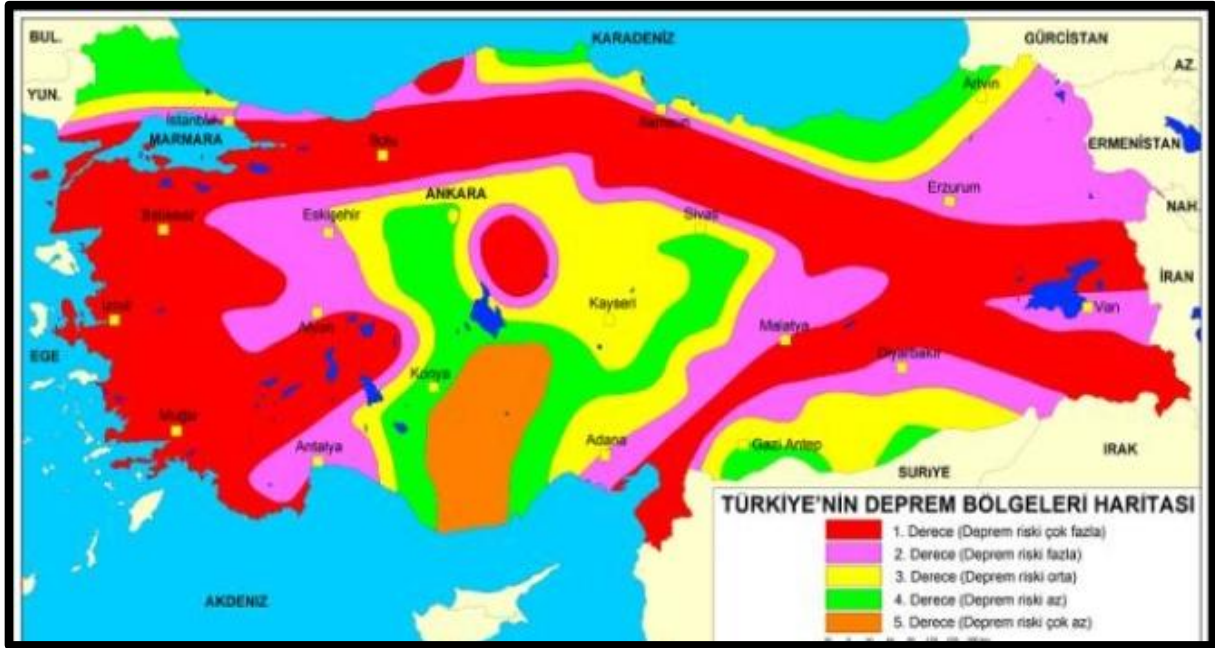
Akarsular: Mersin ilinin en büyük iki akarsuyu Göksu Irmağı ve Tarsus (Berdan) Çayı'dır. Bunun dışında Akdeniz'e dökülen çok sayıda irili ufaklı çay ve dere yer almaktadır. Bunlardan bazıları; Mersin'de: Mezitli Deresi, Tece Deresi, Müftü (Efrenk) Deresi, Deliçay Deresi; Anamur'da: Anamur Çayı, Sultan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

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

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

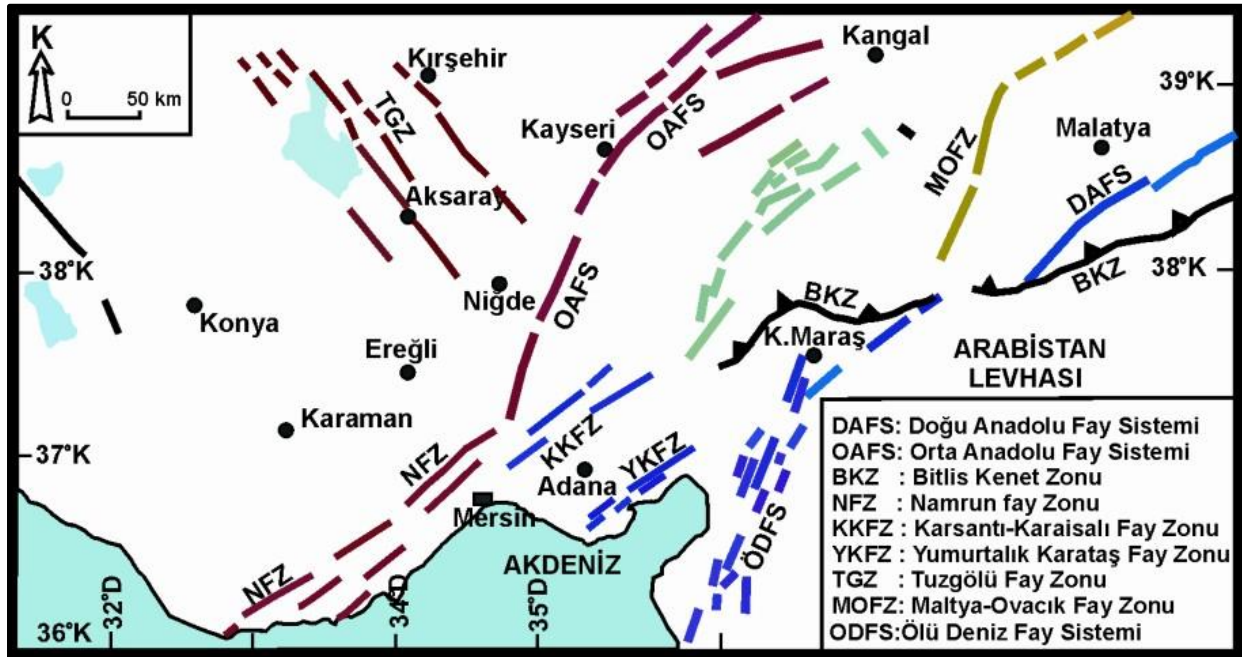
2.1.1. DEPREMSELLİK DURUMU

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



Harita 5: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası

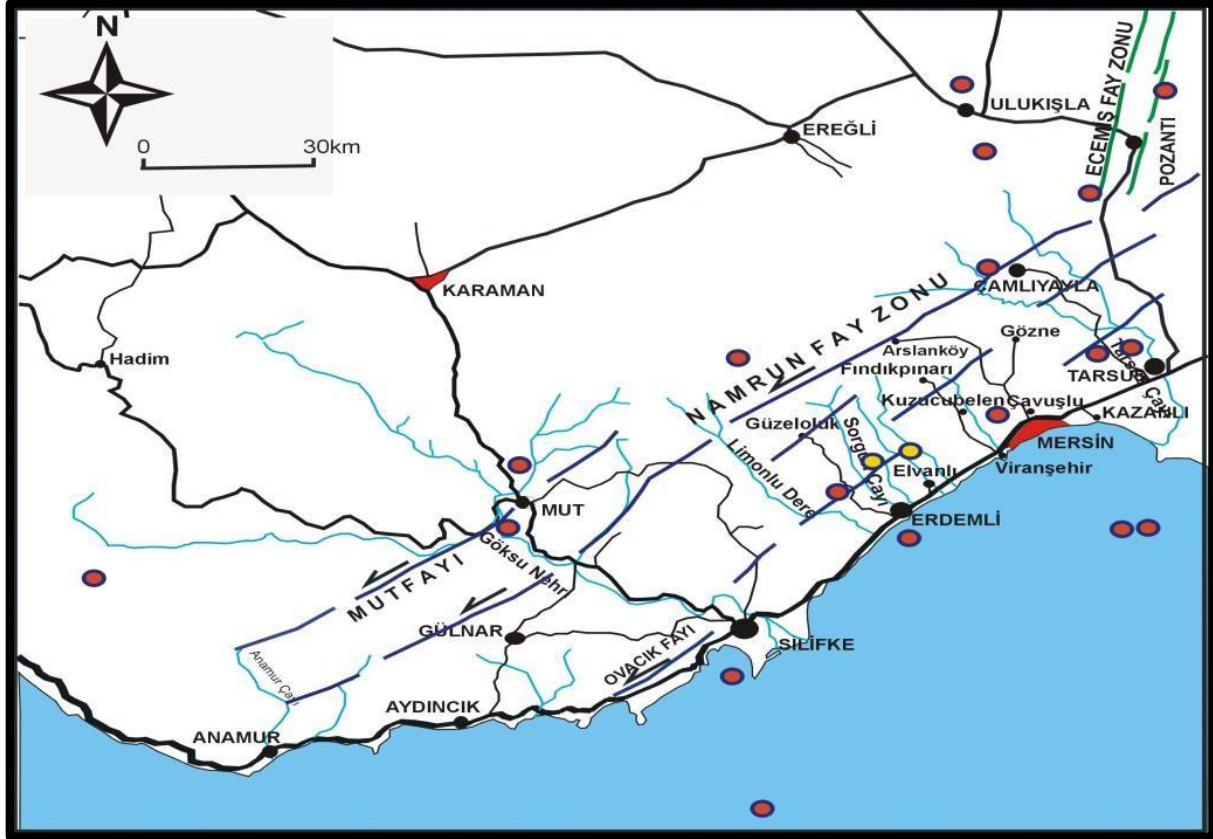
Mersin ve yakın yöresi için deprem açısından en önemli tehlikeyi, bölgedeki aktif faylar ile bu faylara olan uzaklıklar oluşturmaktadır. Mersin'i tehdit edebilecek faylar; kuzeyde Çamardı ile Gülek Boğazı arasındaki doğrultu atımlı Ecemiş Fayı; Gülek Boğazı ile Karsanti-Karaisali arasında uzanan Karsanti-Karaisali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



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

Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü verilerine göre 1900 yılından günümüze kadar Mersin ve yakın yöresinde; 3-3.9 büyüklüğünde 36 adet, 4-4.9

büyükliğünde 16 adet ve 5-5.9 büyüklüğünde üç adet olmak üzere toplam 55 adet deprem kayıt edilmiştir. Büyüklüğü 4 ten fazla olan depremlerin iki tanesi deniz içerisinde, geri kalanı karada gerçekleşmiş olup, bunlarında aktif kırıklar ile yakın yöreleri üzerinde yer aldığı görülmektedir. Ancak son yüzyılda oluşan depremlerin 5.5'ten küçük olması, çoğunlukla 3-4 büyüklüğünde yoğunlaşması ve fayların parçalı-küçük olması nedeniyle bu fayların, Kuzey Anadolu'da olduğu kadar büyük ölçekli ve yıkıcı deprem üretmeleri beklenmemelidir.



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

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

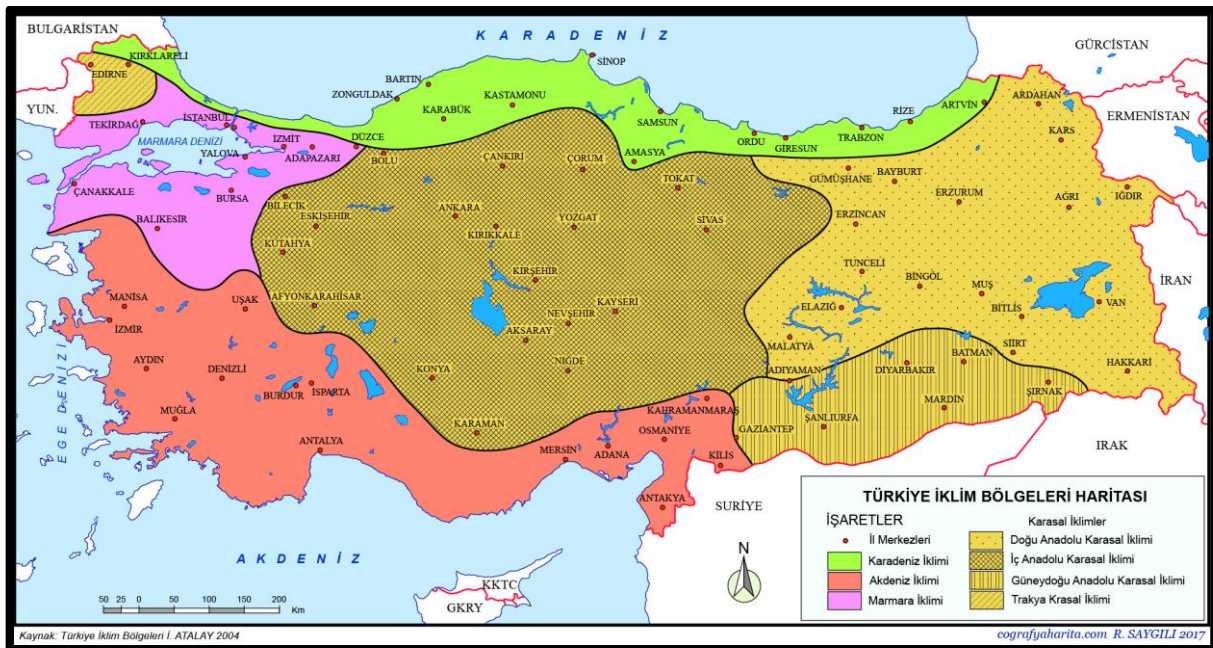
2.1.2. İKLİM

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

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

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

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



Harita 8: Türkiye İklim Bölgeleri Haritası

2.1.2.1 BÖLGENİN SICAKLIK DAĞILIMI

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

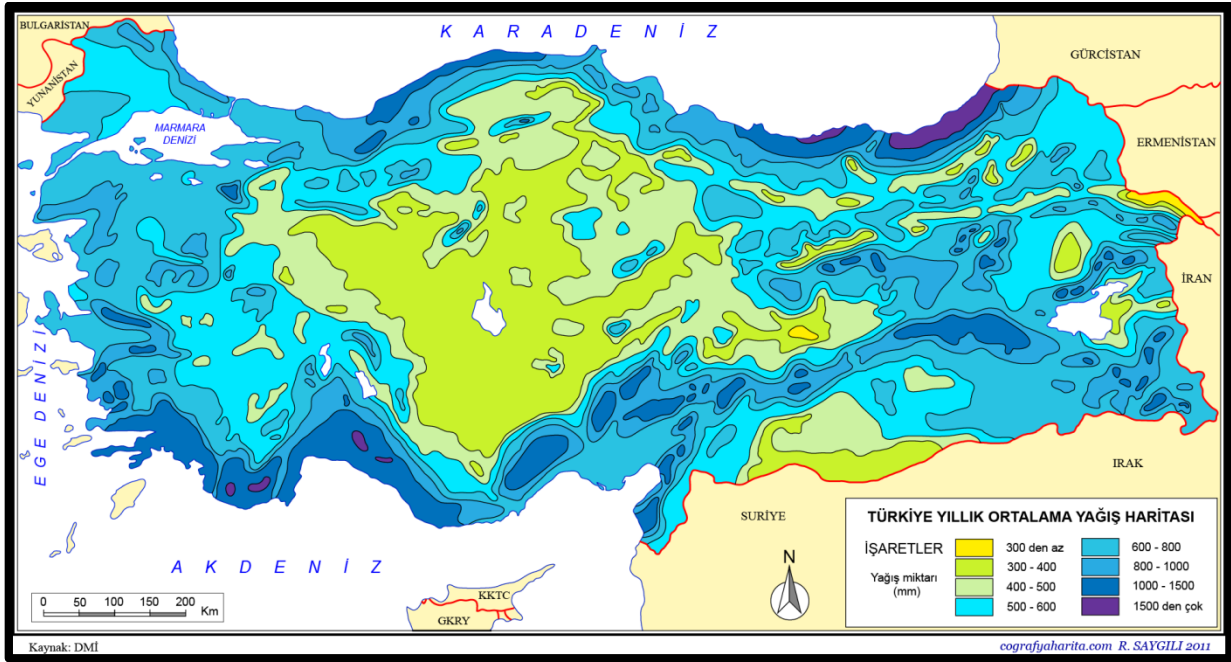


Harita 9: Türkiye Yıllık Sıcaklık Ortalaması Haritası

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

2.1.2.2 BÖLGENİN YAĞIŞ DAĞILIMI

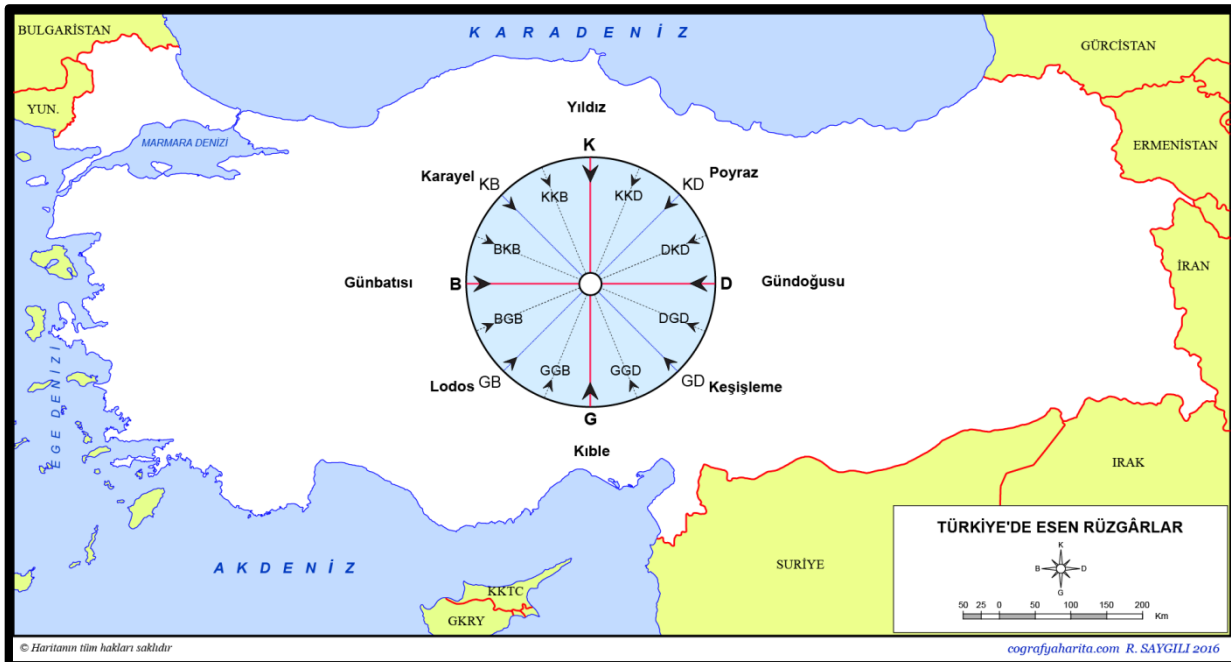
Akdeniz ikliminde yıllık ortalama yağış miktarı 600-1000 mm civarındadır. Yağışlar cephesel kökenlidir. Mersin kenti özelinde değerlendirildiğinde ortalama yağış miktarı 1930-2001 yılları arası dönemde 603 mm olarak hesaplanmıştır (Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü'nün verileri referans alındığında).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



Harita 10: Türkiye Yıllık Ortalama Yağış Haritası

2.1.2.3 BÖLGENİN RÜZGÂR DAĞILIMI

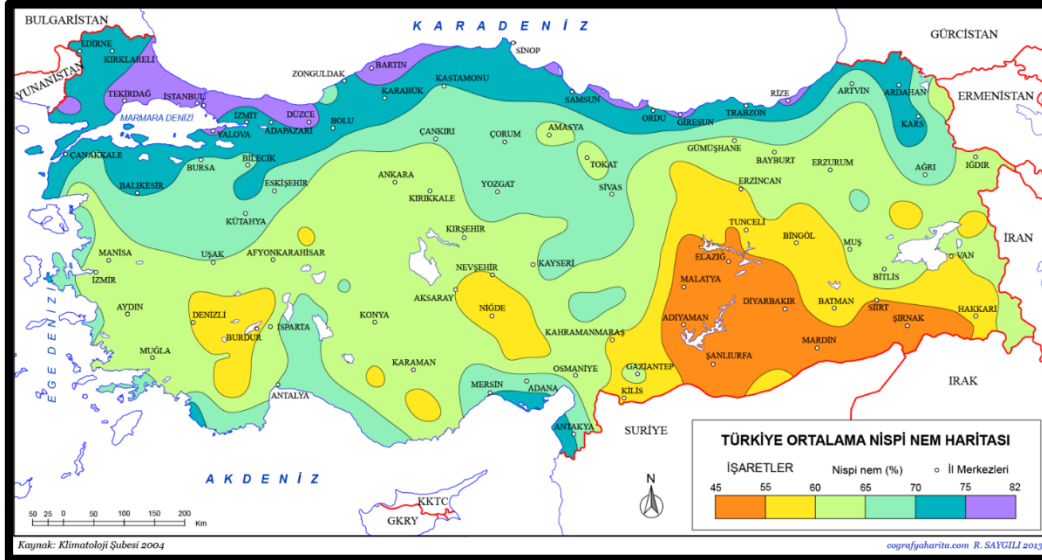
Kıyı bölgelerinde hâkim rüzgâr yönü güneybatı-batıdır. Kent içinde yıllık ortalama rüzgâr hızı 2,1 m/s olarak ölçülmüştür.



Harita 11: Türkiye Rüzgâr Dağılımı Haritası

2.1.2.4. BÖLGENİN NEM DAĞILIMI

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



Harita 12: Türkiye Ortalama Nispi Nem Haritası

3. YASAL DAYANAK;

Bu plan,

- Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı "644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 03.04.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanan ve askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesinin ardından 19.07.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanıp kesinleşen "Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri"
- Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 21.03.2022 tarih ve 141 sayılı kararı ile kabul edilen "'Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli ilçeleri 2. Etap 1. Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'",
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelikler, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu ile
- 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" dayanak alınarak hazırlanmıştır.

4. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE HEDEFİ

4.1. AMAÇ

Mersin İli, Toroslar İlçesi, 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yapılma amacı şu şekildedir:

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

4.2. KAPSAM

Bu plan, Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 245 hektarlık, doğuda Buluklu Mahallesi, kuzeyde Kaşlı Mahallesi, güneyde Adana-Erdemli Otoyolu ile sınırlı alanı kapsamaktadır.

13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planı

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

4.3. HEDEF

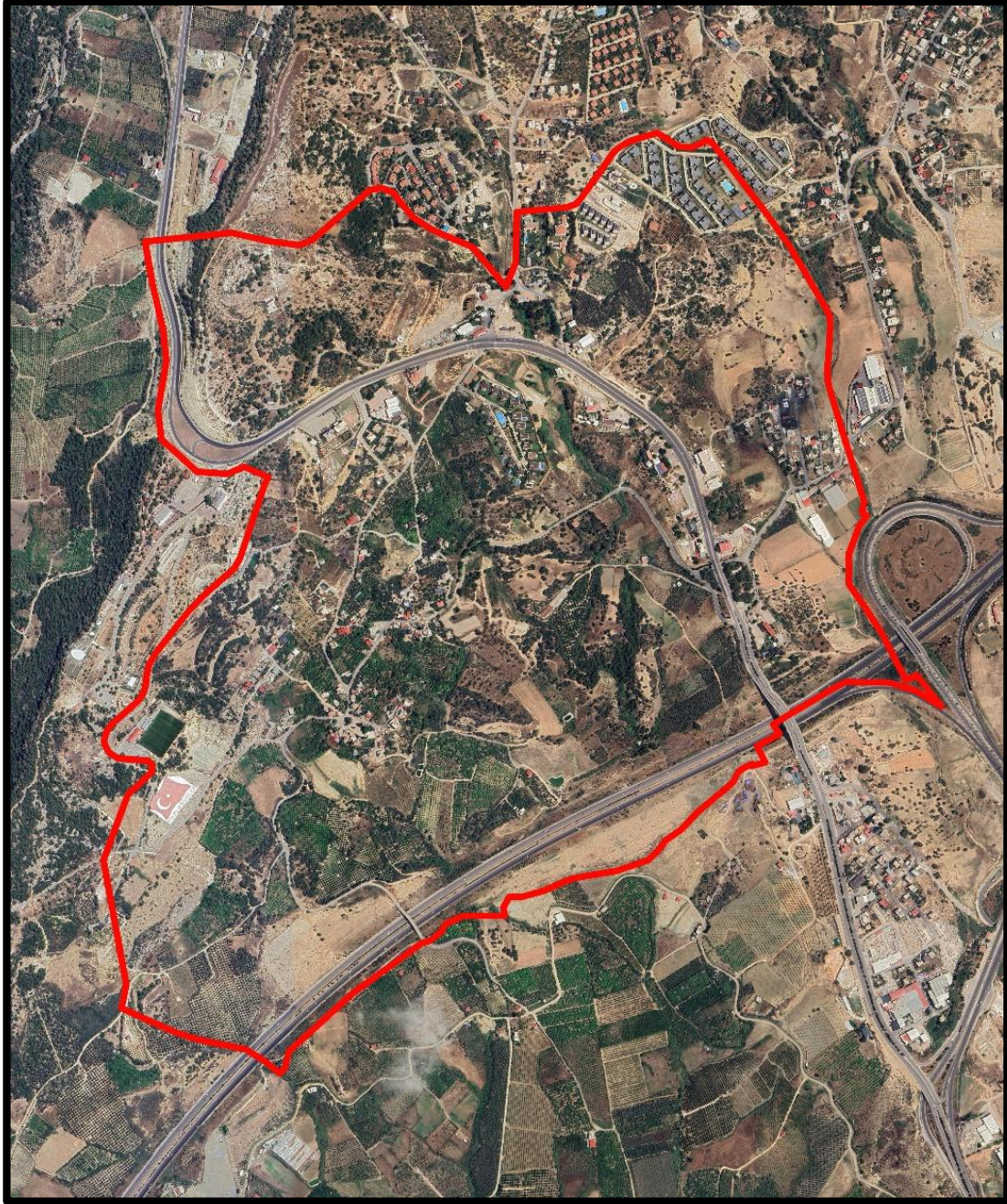
Planlama kapsamında;

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

5. PLANLAMA ALANI

Bu plan, Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 245 hektarlık, doğuda Buluklu Mahallesi, kuzeyde Kaşlı Mahallesi, güneyde Adana-Erdemli Otoyolu ile sınırlı alanı kapsamaktadır.

Söz konusu planlama alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın 13. Etabını oluşturmaktadır.



Fotoğraf 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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

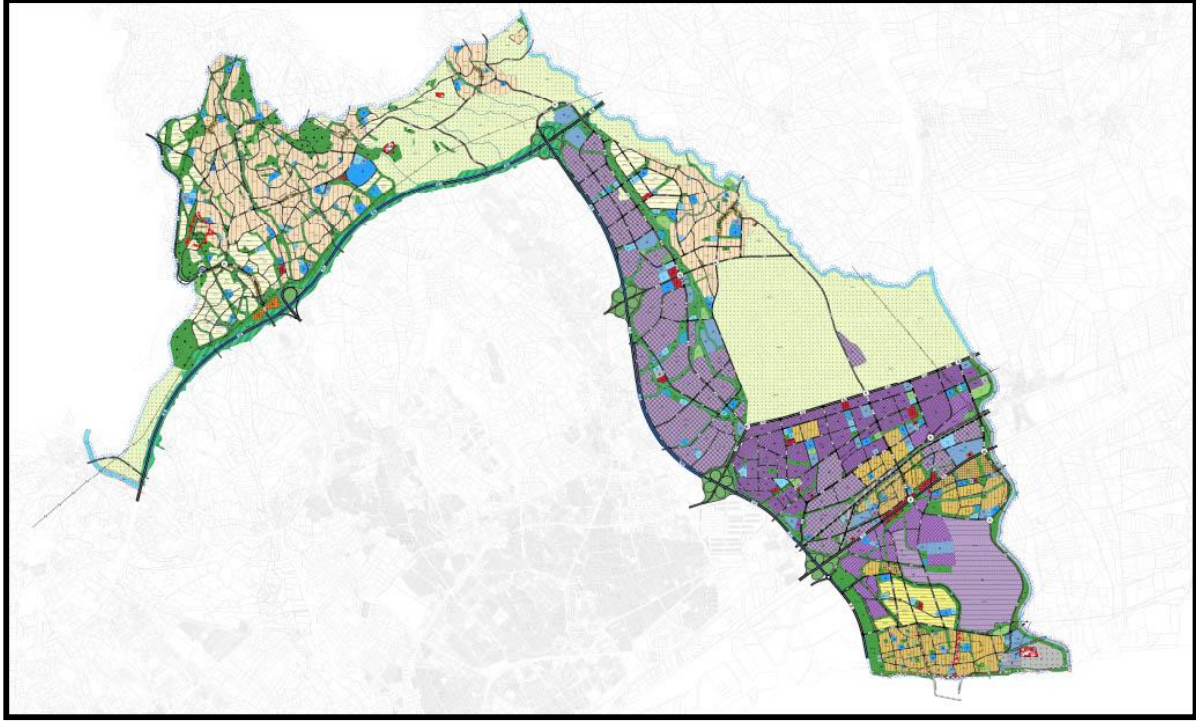
2009 yılından bugüne Mersin İli ile ilgili olarak iki adet üst ölçekli plan kurgulanmıştır. Bunlardan birincisi 03/09/2009 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığınca onaylanan “Mersin-Karaman 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Söz konusu plana “İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması-Düzey 2” bölgeleme kriterlerine uymadığı gerekçesiyle, 2013 yılında mahkemece iptal kararı verilmesinin ardından,

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması Düzey-2 bölge sınırları dikkate alınarak; “Mersin-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” ve Adana İl Özel İdaresince onaylanan “Adana İli 1/100.000 Çevre Düzeni Planı” yerine Mersin ve Adana illerini kapsayan “Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16/09/2013 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

“Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu” 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’nin 7. maddesi uyarınca, 03.04.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmış olup (1. İtiraz Değerlendirme) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’nin 7. maddesi uyarınca, 19.07.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır.

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

Mersin’in Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli ilçeleri sınırlarında bulunan planlama alanı, ilin doğusunda konumlanmaktadır. Yaklaşık 4.650 hektarlık alanı kapsayan 2. Etap 1. Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Serbest Bölge Yolu Bağlantı Yolu (151. Cadde) ile Deliçay arasında kalan bölge ile Dorukkent ve Camili yerleşimlerini kapsayan “Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli ilçeleri 2. Etap 1. Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı”, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri bütünüyle, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 08.03.2022 tarih ve 141 sayılı kararı ile onaylanmış ve askı süreçleri sonrasında 2022 yılı içerisinde kesinleşmiştir.

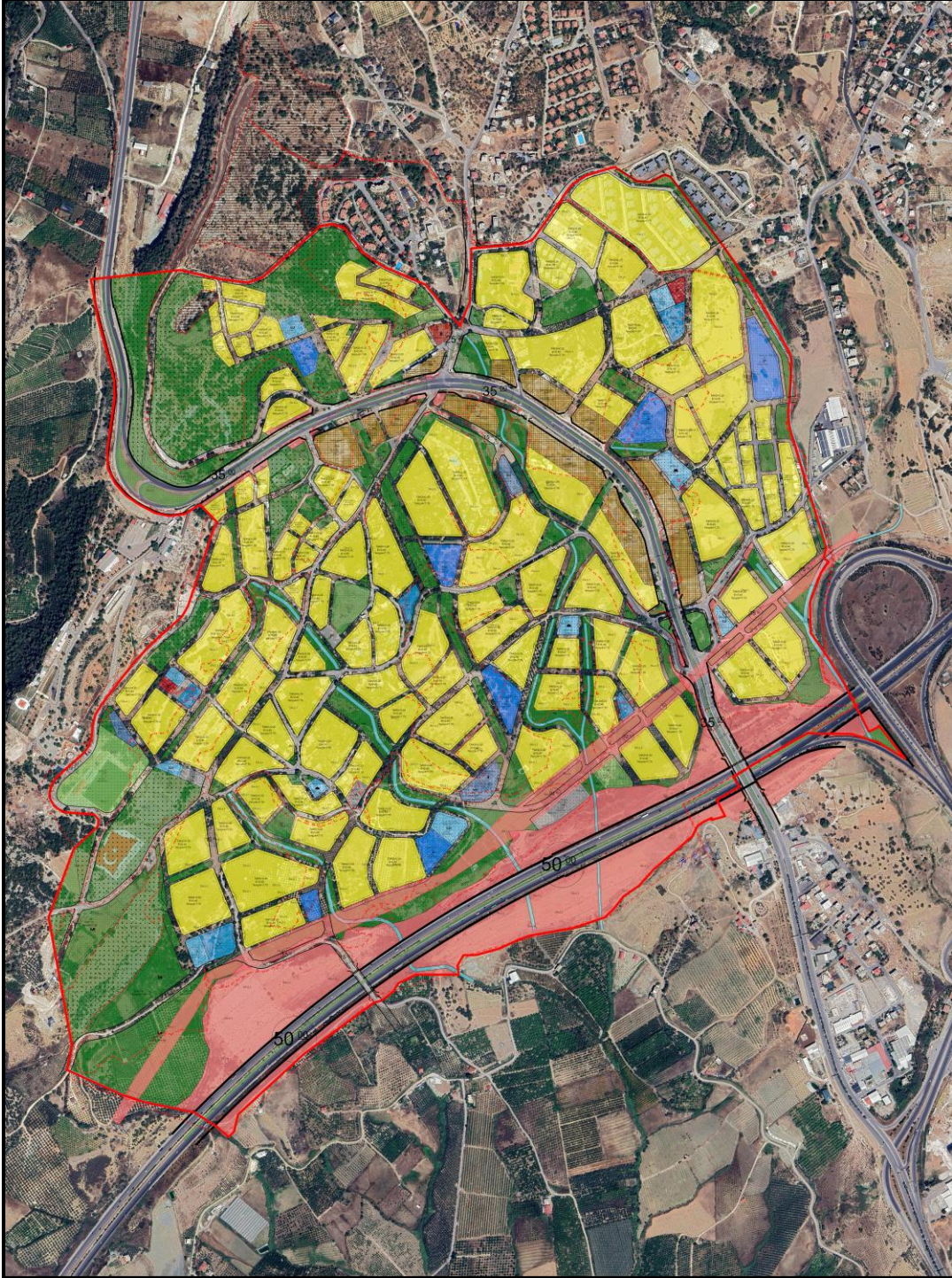


Şekil 1: Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 2.Etap 1.Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı

7. PLAN KARARLARI

Bu plan, Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 245 hektarlık alandan oluşmaktadır.

Yapılan analiz, sentez, değerlendirmeler ve üst ölçek plan kararları dikkate alınarak gerçekleştirilen plan çalışmaları doğrultusunda 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.



Şekil 2: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi

7.1. NÜFUS

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

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

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

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.03.2022 tarih ve 141 sayılı kararı ile onaylamış olduğu yaklaşık 4645 hektarlık alanı kapsayan, "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1.Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı"nda Toroslar İlçesinde bulunan planlama alanı verilen yoğunluk kararlarına göre aşağıda verilen tablo oluşturulmuştur.

Tablo 2: Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1.Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Nüfus Tablosu

NÜFUS YOĞUNLUĞU/YAPI YOĞUNLUĞU DÖNÜŞÜM TABLOSU		
NET NÜFUS YOĞUNLUĞU	YAPI YOĞUNLUĞU EMSAL	
AKDENİZ VE TOROSLAR İLÇELERİ		
100 kişi/ha	0.40	SEYREK YOĞUNLUK
150 kişi/ha	0.60	
200 kişi/ha	0.80	
225 kişi/ha	0.90	ORTA YOĞUNLUK
250 kişi/ha	1.00	
300 kişi/ha	1.20	

Tablo 3: Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu

NİTELİK	ALAN (m ²)	İNŞAAT ALANI	NÜFUS(Kişi)
0.40 EMSAL	863637	345455	8637
TICK (0.40) EMSAL	72910	29164	583
TOPLAM	936547	374619	9220

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

Üst ölçek plan kararları doğrultusunda hazırlanan Toroslar 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının nüfus kapasitesi **9.220** kişidir.

7.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

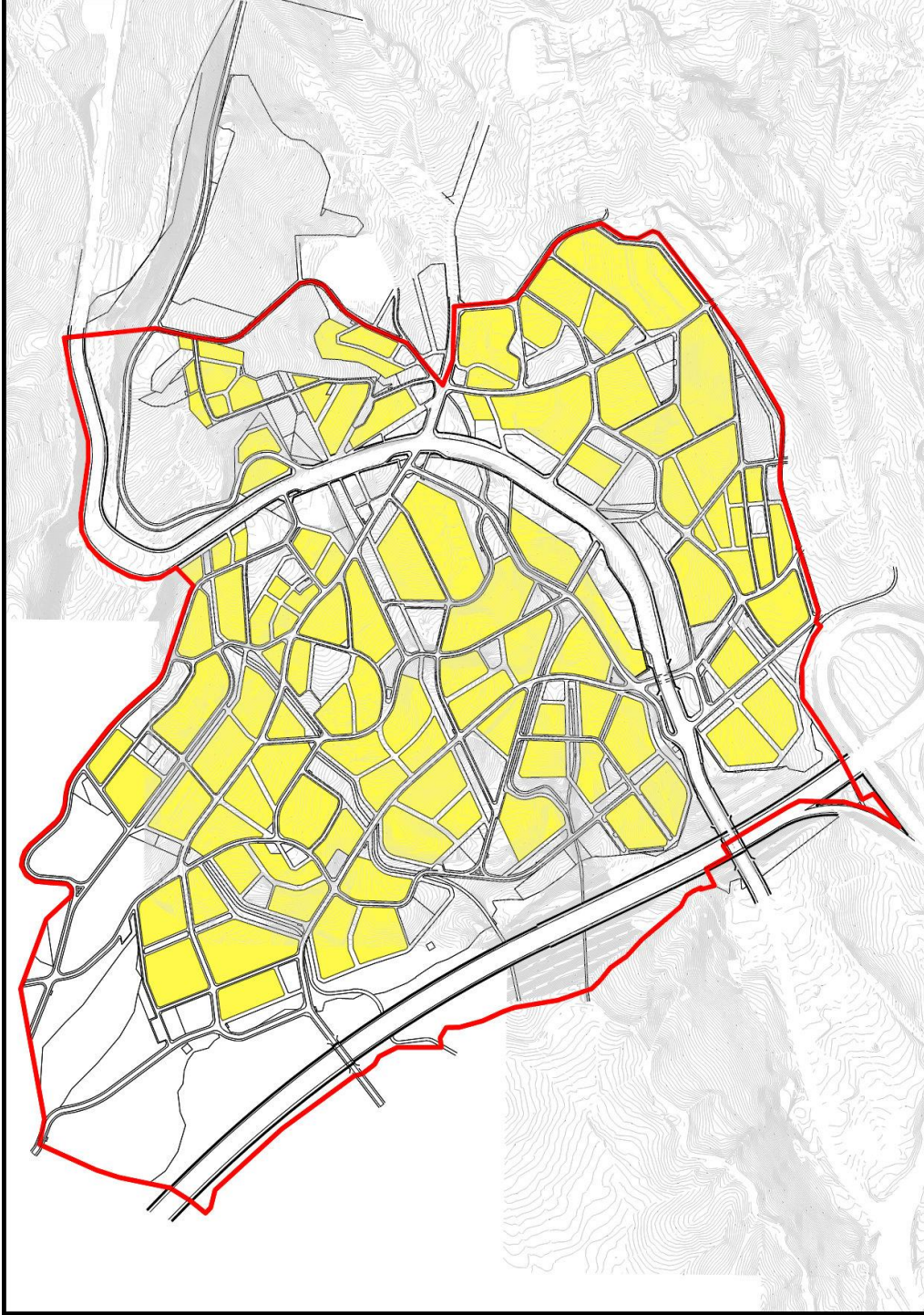
Planlama alanında yerleşme alanları içerisinde konut alanları, ticaret konut alanları, resmi kurum alanları, belediye hizmet alanları, eğitim tesisleri alanları, sağlık tesisleri alanları, sosyal tesis alanları, kültürel tesis alanları, cami, park, pasif yeşil alanları ve trafo alanları bulunmaktadır.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

Tablo 4: Toroslar 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

NÜFUS			9220 Kişi		
PLANLAMA ALANI			245 Ha		
KULLANIM ADI			ORAN %	ALAN(ha)	KİŞİ BAŞI (m²)
GELİŞME KONUT ALANI			35.28%	86.36	93.67
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	RESMİ KURUM	1	0.09%	0.23	-
	KONUT TİCARET	11	2.98%	7.29	-
	BHA	3	0.29%	0.71	-
	BAKIM AKARYAKIT	1	0.07%	0.18	-
	PAZAR ALANI	2	0.11%	0.27	-
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	ANAOKULU ALANI	1	0.10%	0.24	0.26
	İLKOKUL ALANI	2	0.36%	0.89	0.97
	ORTAOKUL ALANI	3	0.83%	2.04	2.21
	LİSE ALANI	1	0.35%	0.84	0.92
	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	5	0.55%	1.34	1.46
	SOSYAL TESİS	3	0.23%	0.56	0.61
	KÜLTÜREL TESİS	4	0.35%	0.86	0.93
	CAMİ	3	0.29%	0.71	0.77
	AÇIK SPOR TESİS ALANI	1	0.88%	2.16	2.34
	SEMT SPOR ALANI	2	0.24%	0.60	0.65
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	108	8.64%	21.15	22.95
	PASİF YEŞİL	17	0.46%	1.12	1.22
	ÇOCUK BAHÇESİ VE	4	0.39%	0.94	1.02
	REKREASYON	4	3.77%	9.22	10
	MEZARLIK	3	0.45%	1.09	1.19
BUGÜNKÜ KULLANIM KARARI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	ORMAN ALANI	13	7.72%	18.89	20.49
TEKNİK ALTYAPI	TEKNİK ALTYAPI	3	0.37%	0.90	0.97
	YOL		33.97%	83.15	-
	TRAFO ALANI	23	0.05%	0.11	-
	OTOPARK	13	0.37%	0.90	-
	SU YÜZEYİ	20	83.00%	2.04	-
PLANLAMA ALANI			100.00%	245	

7.2.1. KONUT ALANLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde toplam 86.36 hektar Gelişme Konut Alanı bulunmaktadır. Söz konusu konut alanları planlama alanının %35.28'ini oluşturmaktadır. Gelişme Konut Alanlarında E=0.40, Taks=0.20, Yençok 7.70 m olarak düzenlenmiştir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



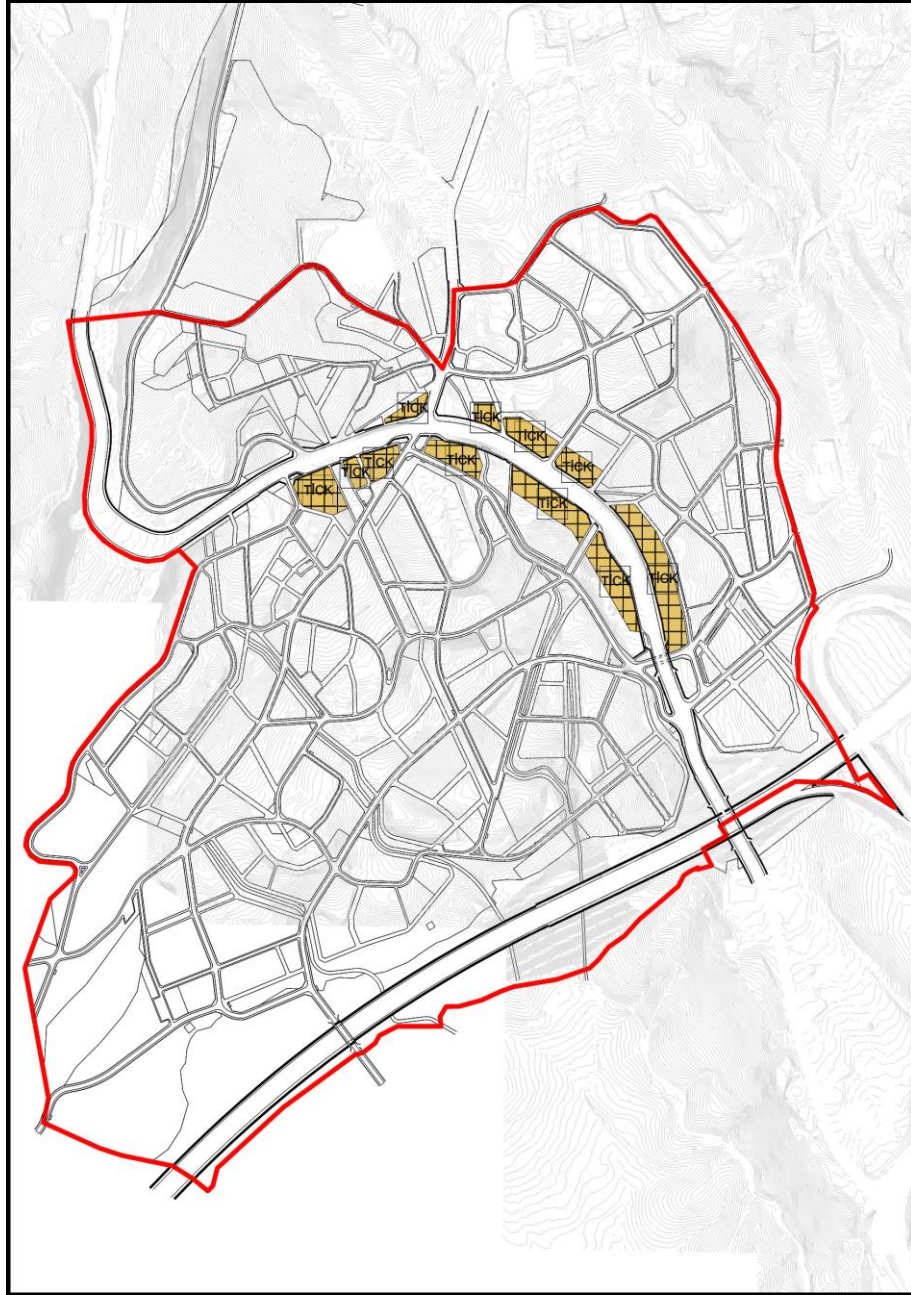
Şekil 3: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Konut Alanları

7.2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Kentsel çalışma alanları; Ticaret-Konut Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Resmi Kurum Alanları, Bakım Akaryakıt Alanları ve Pazar Alanları fonksiyonlarını kapsamaktadır.

7.2.2.1. TİCARET-KONUT ALANLARI

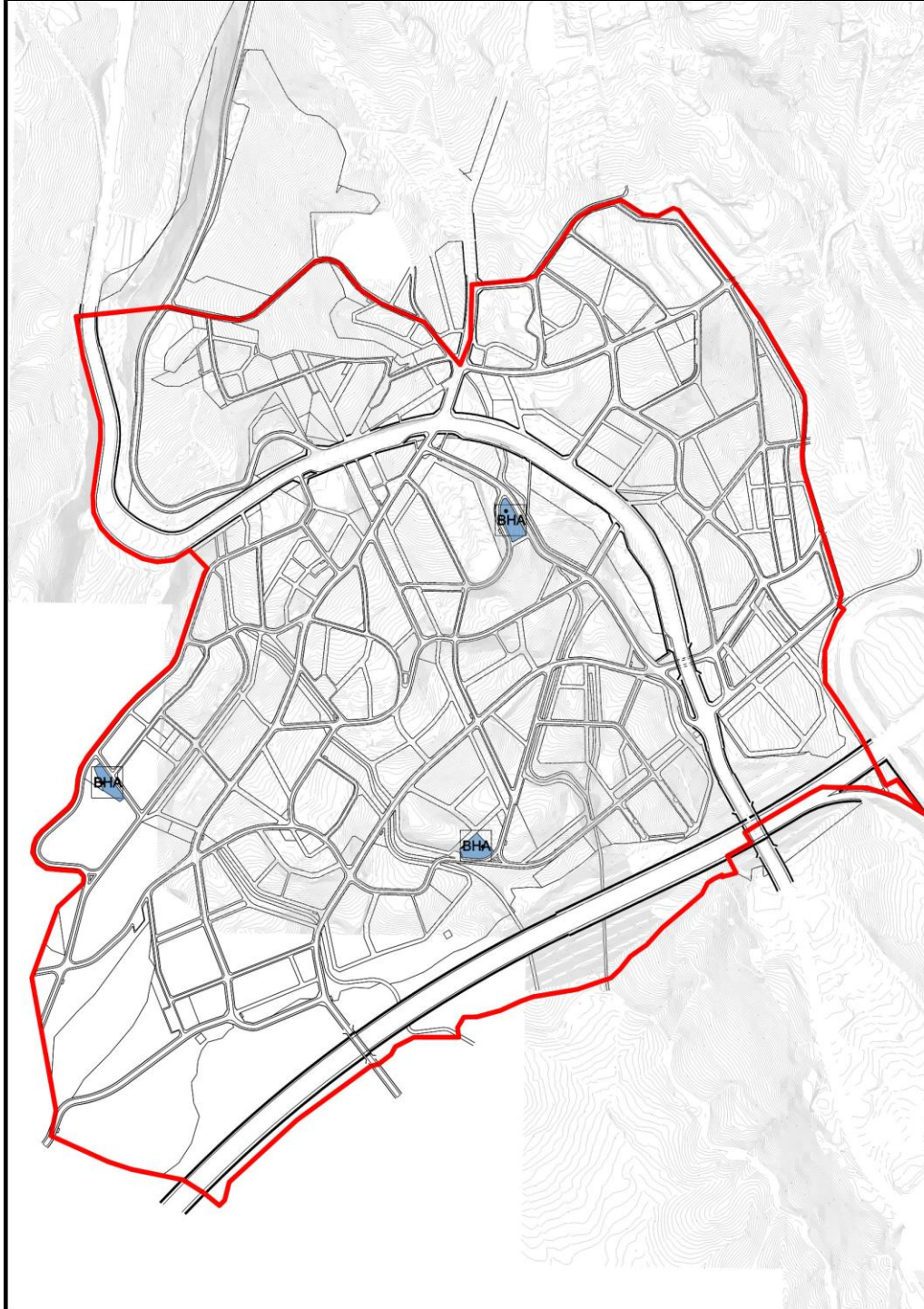
Planlama alanı sınırları içerisinde toplam 7.29 hektar Ticaret-Konut Alanı bulunmaktadır. Söz konusu Ticaret-Konut Alanları planlama alanının %2.98'ünü oluşturmaktadır. Ticaret + Konut Alanlarında E=0.40, Taks=0.40, Yençok 2 Kat olarak düzenlenmiştir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 4: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Ticaret-Konut Alanları

7.2.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

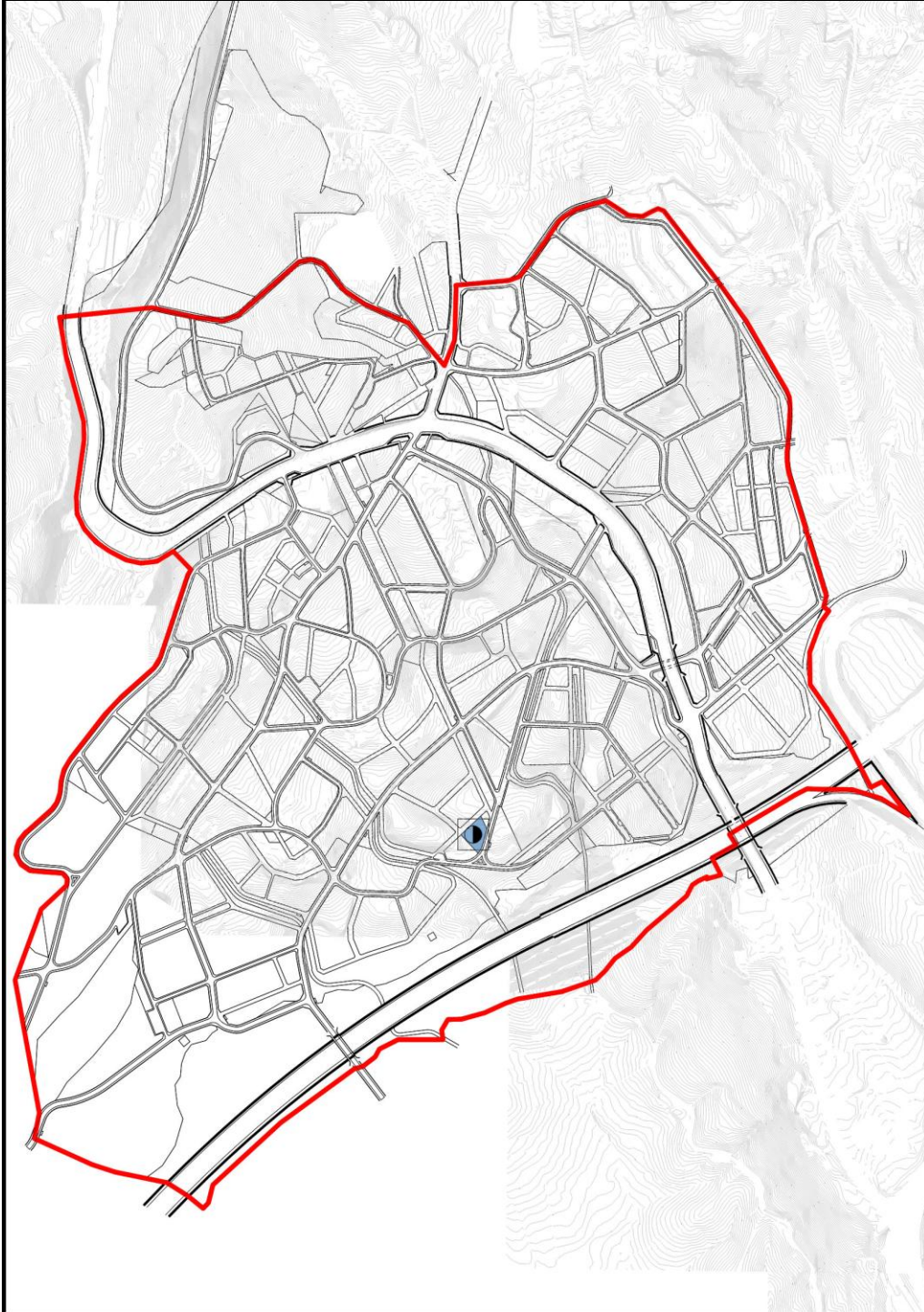
Planlama alanı sınırları içerisinde 0.71 hektar Belediye Hizmet Alanı bulunmaktadır. Belediye hizmet alanı, planlama alanının % 0.29'sini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen belediye hizmet alanı ise 0.77 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 5: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Belediye Hizmet Alanları

7.2.2.3. RESMİ KURUM ALANLARI

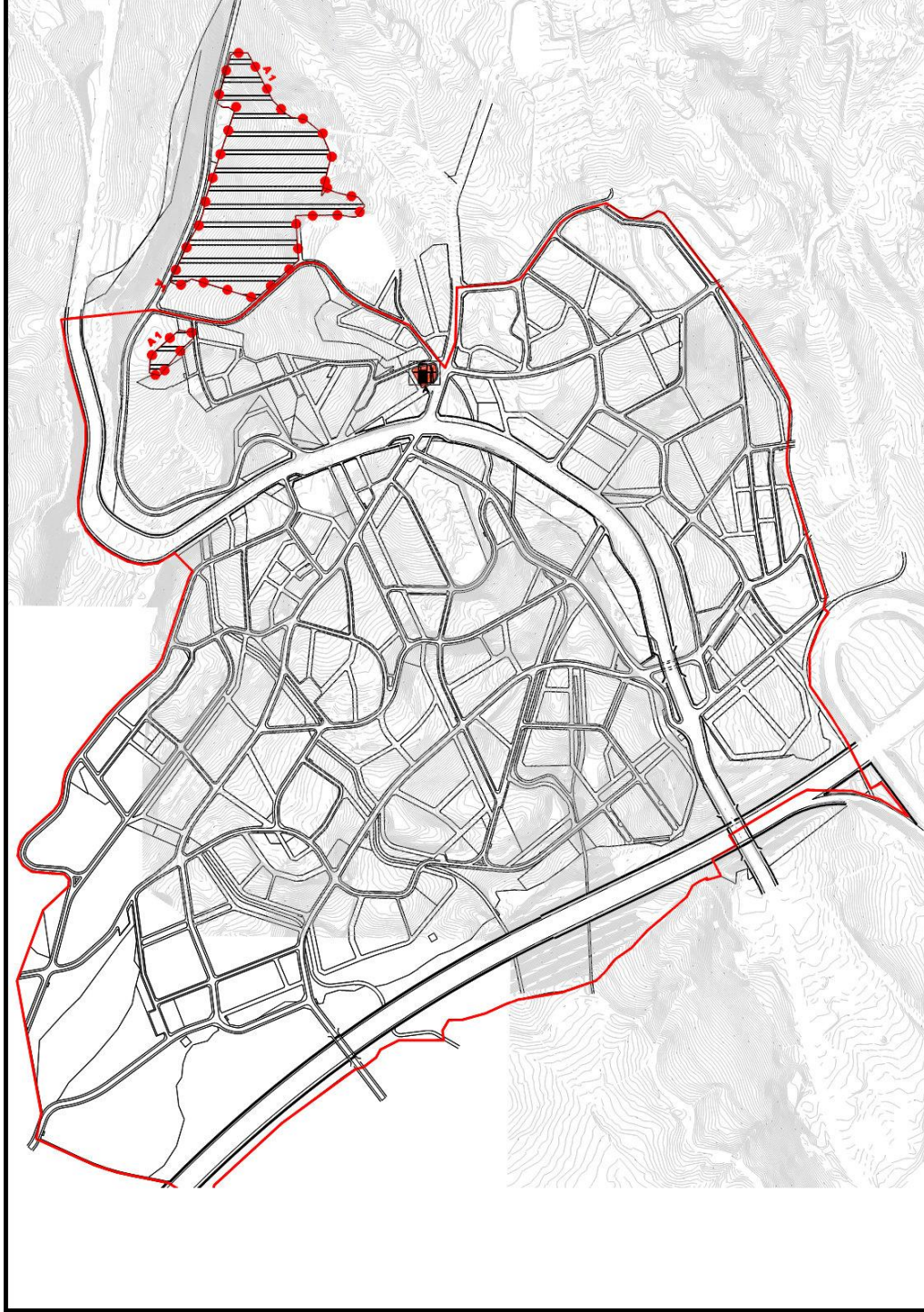
Planlama alanı sınırları içerisinde 0.23 hektar Resmi Kurum Alanı bulunmaktadır. Resmi Kurum Alanı, planlama alanının % 0.09'unu oluşturmaktadır. Kişi başına düşen resmi kurum alanı ise 0.25 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 6: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Resmi Kurum Alanları

7.2.2.4. AKARYAKIT ve SERVİS İSTASYONLARI

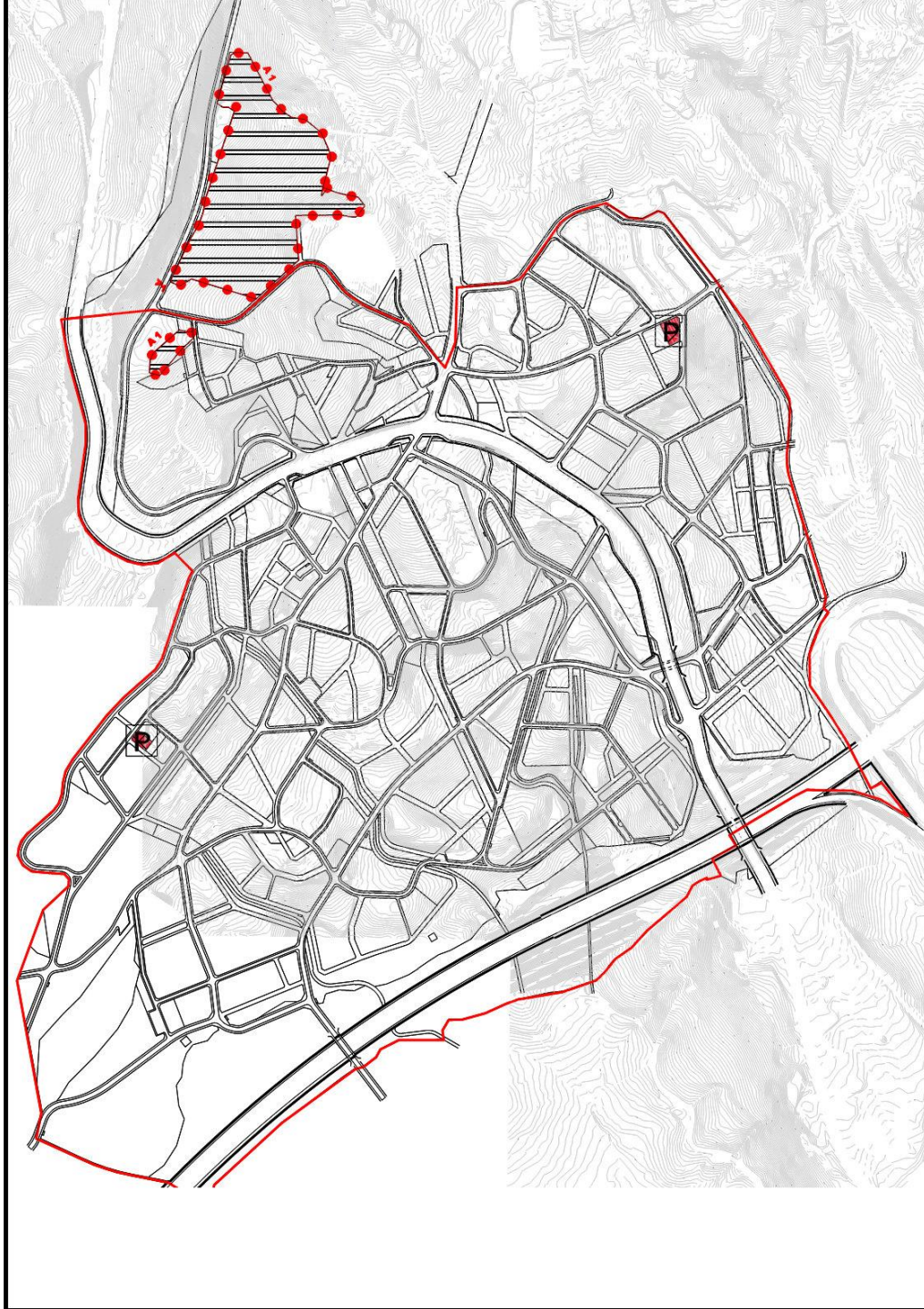
Planlama alanı sınırları içerisinde 0.71 hektar Akaryakıt Ve Servis İstasyonu bulunmaktadır. Akaryakıt Ve Servis İstasyonu, planlama alanının % 0.07'sini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Akaryakıt Ve Servis İstasyonu ise 0.2 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 7: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Akaryakıt ve Servis İstasyonları

7.2.2.5. PAZAR ALANLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde 0.27 hektar Pazar Alanı bulunmaktadır. Pazar Alanı, planlama alanının % 0.11'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Pazar alanı ise 0.29 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



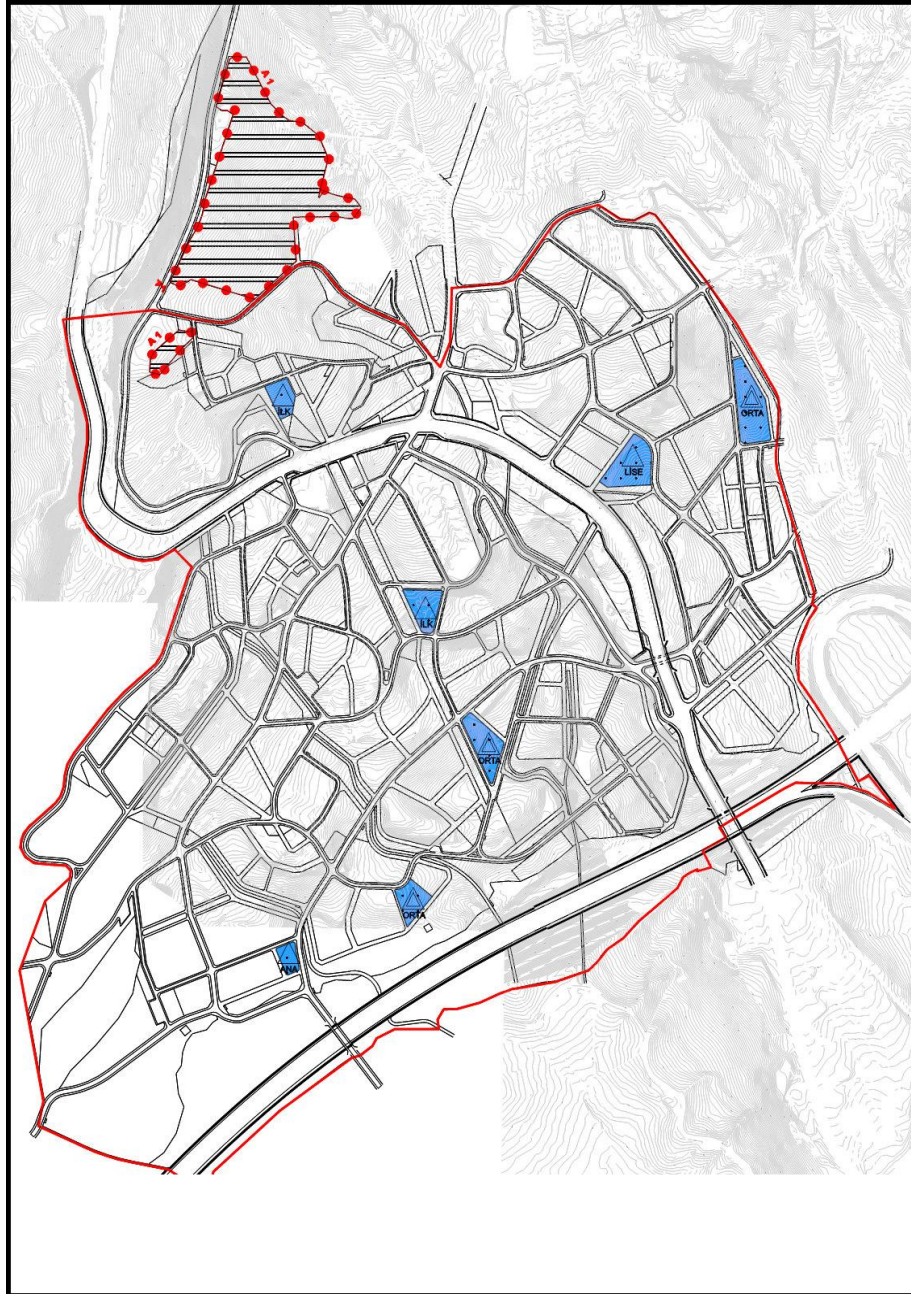
Şekil 8: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Pazar Alanları

7.2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Sosyal Altyapı Alanları; Eğitim Tesisi Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı ve Spor Alanı fonksiyonlarını kapsamaktadır.

7.2.3.1. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI

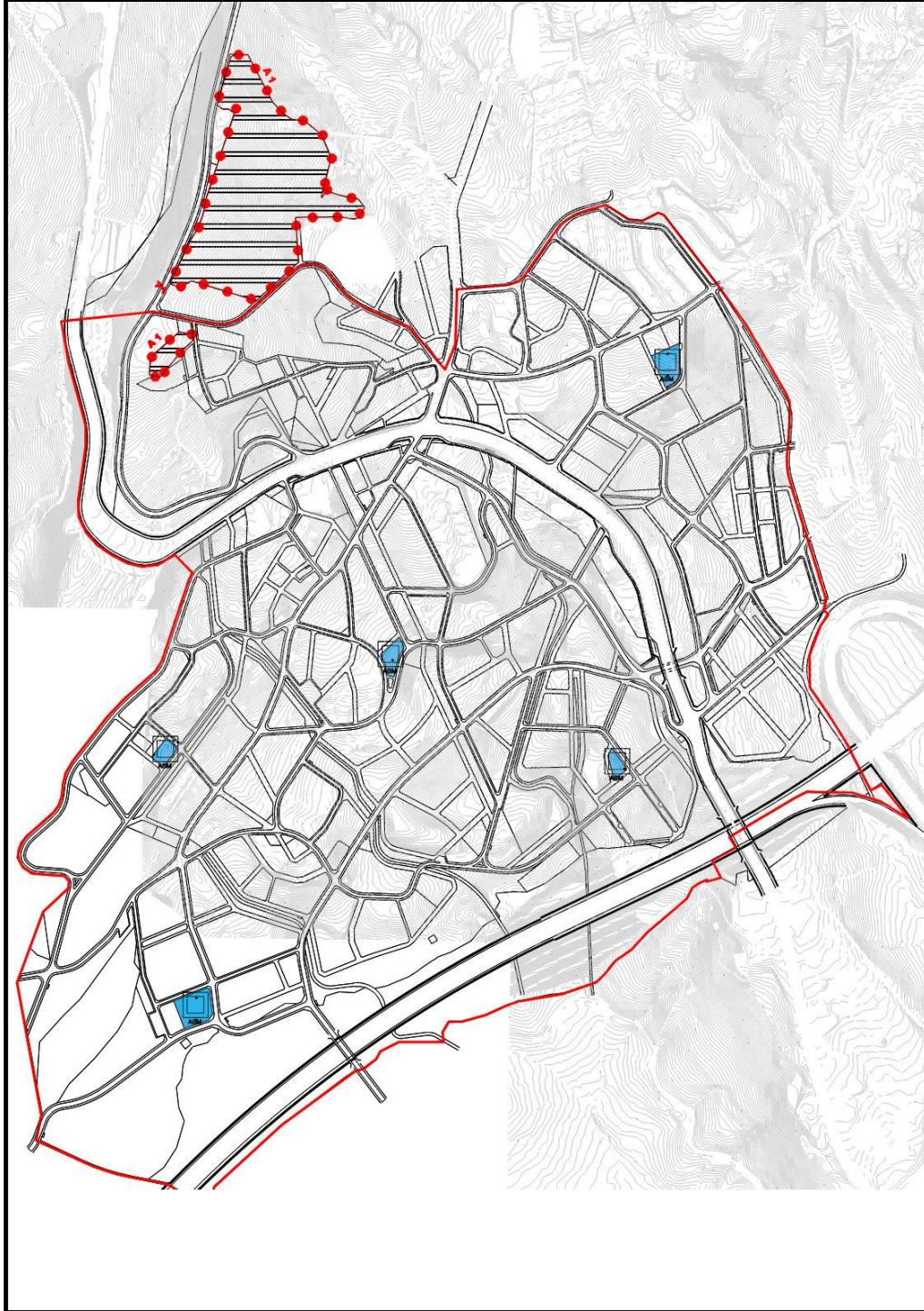
Planlama alanı sınırları içerisinde 4.01 hektar Eğitim Tesisi Alanı bulunmaktadır. Eğitim Tesisi alanları, planlama alanının %1,64 ünü oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Eğitim Tesisi Alanı ise 4,36 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 9: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Eğitim Tesisi Alanları

7.2.3.2. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

Planlama alanı sınırları içerisinde 1.34 hektar Aile Sağlığı Merkezi bulunmaktadır. Aile Sağlığı Merkezleri, planlama alanının %0,55'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen sağlık tesisi alanı ise 1.46 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



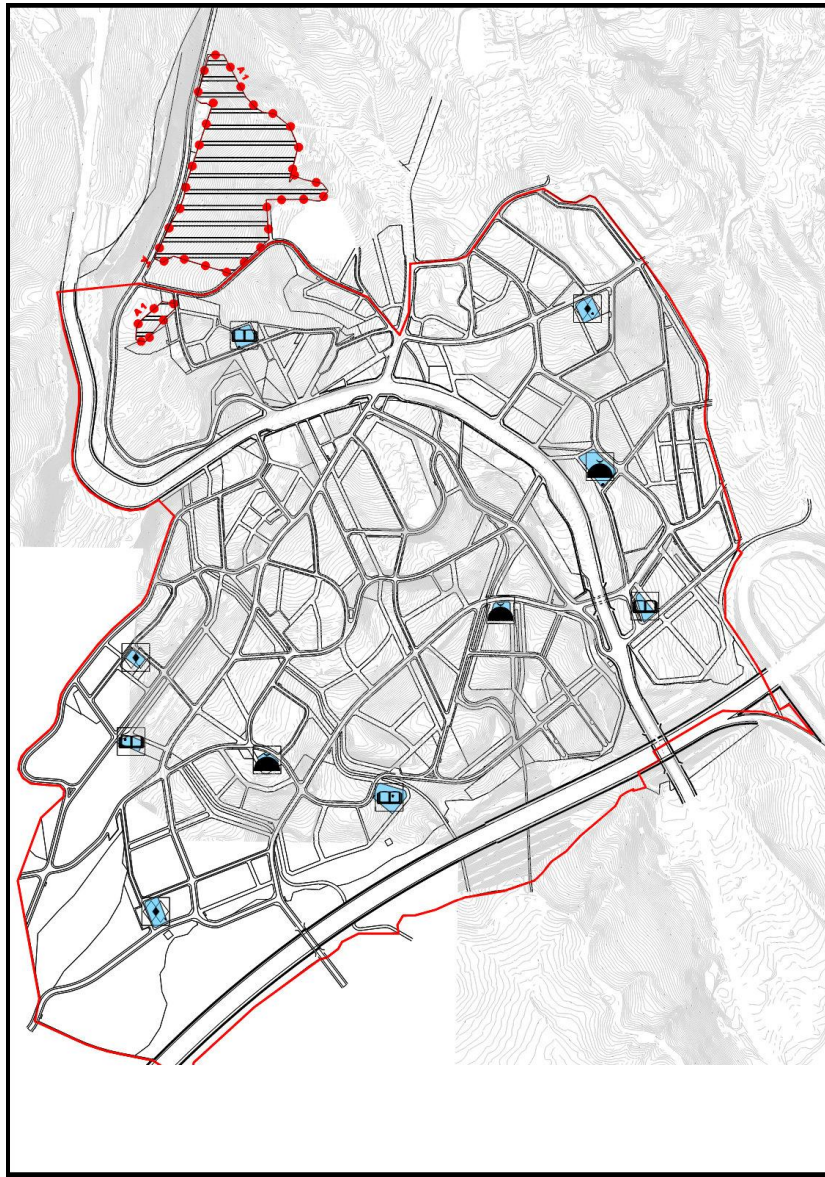
Şekil 10: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Aile Sağlığı Merkezi

7.2.3.3. SOSYAL TESİS ALANLARI, KÜLTÜREL TESİS ALANLARI VE CAMİ ALANLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde 0.56 hektar Sosyal Tesis Alanı bulunmaktadır. Sosyal tesis alanları, planlama alanının %0,23'ünü oluşturmaktadır. Kişi başına düşen sosyal tesis alanı ise 0,61 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.

Planlama alanı sınırları içerisinde 0.86 hektar Kültürel Tesis Alanı bulunmaktadır. Kültürel tesis alanları, planlama alanının %0,35'ini oluşturmaktadır. Kişi başına düşen Kültürel Tesis Alanı ise 0.93 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.

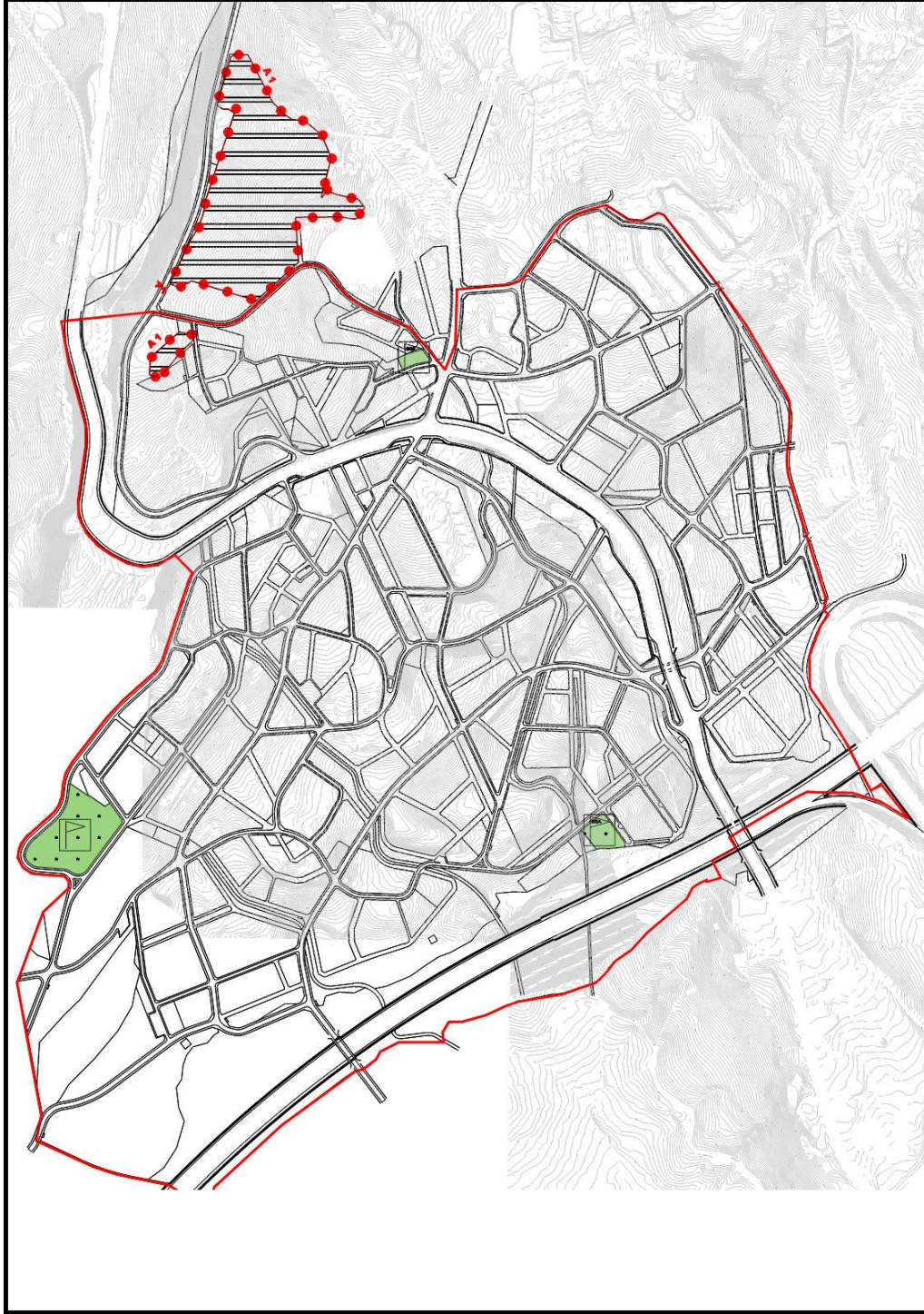
Planlama alanı sınırları içerisinde 0.71 hektar Cami Alanı bulunmaktadır. Cami alanları, planlama alanının %0,29'unu oluşturmaktadır. Kişi başına düşen cami alanı ise 0.77 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 11: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Sosyal Tesis Alanları, Kültürel Tesis Alanları ve Cami Alanları

7.2.3.4. SPOR TESİSİ ALANLARI

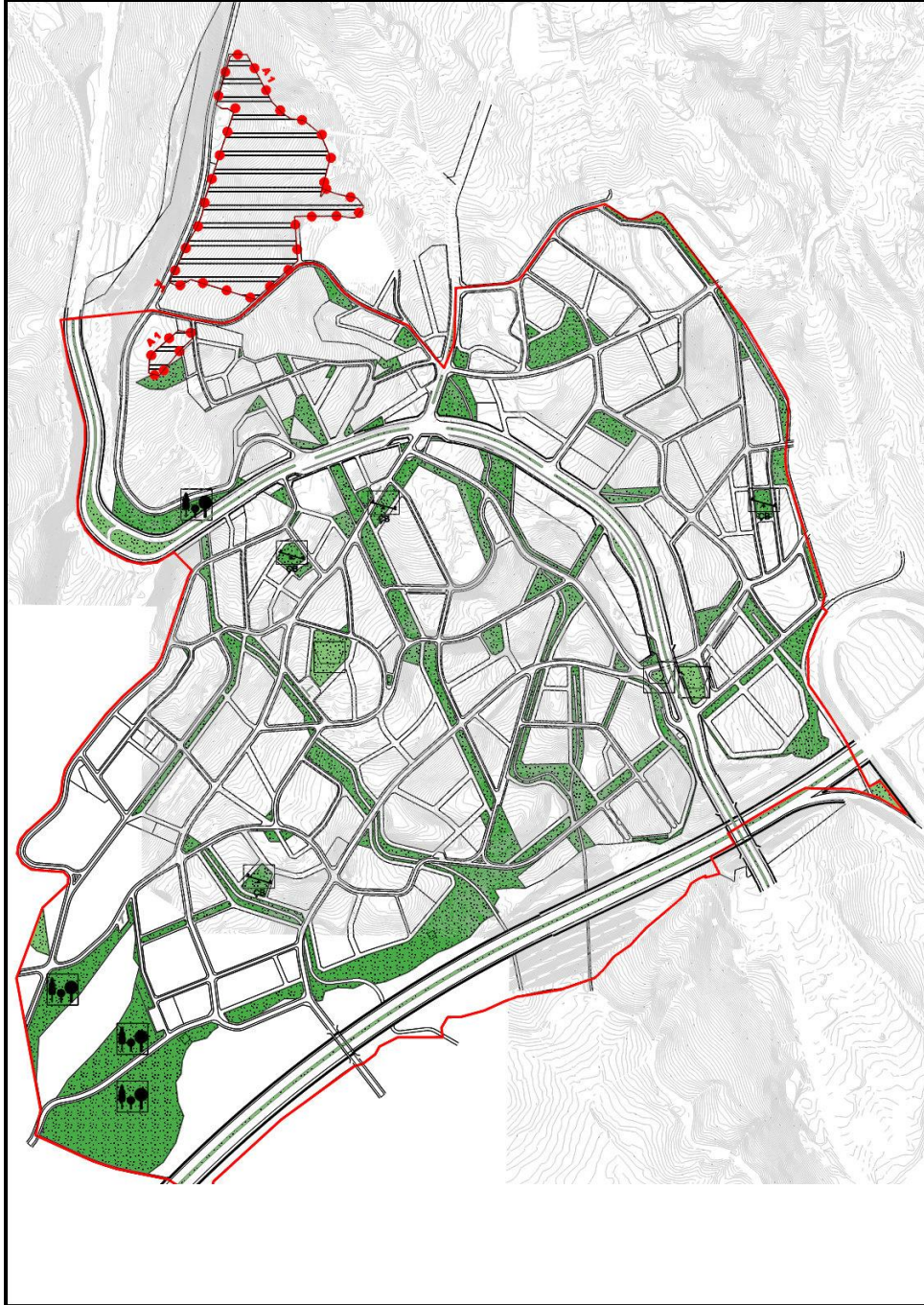
Planlama alanı sınırları içerisinde 2.76 hektar Açık Spor Tesis Alanı, 0.60 hektar Semt Spor Alanı bulunmaktadır. Spor alanları, planlama alanının %1.12'sini, Semt Spor Alanları %0.24'ünü oluşturmaktadır. Kişi başına düşen açık spor tesis alanı 2.99 m²/kişi, Semt Spor Alanı ise 0.65 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 12: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Spor Tesisi Alanları

7.2.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

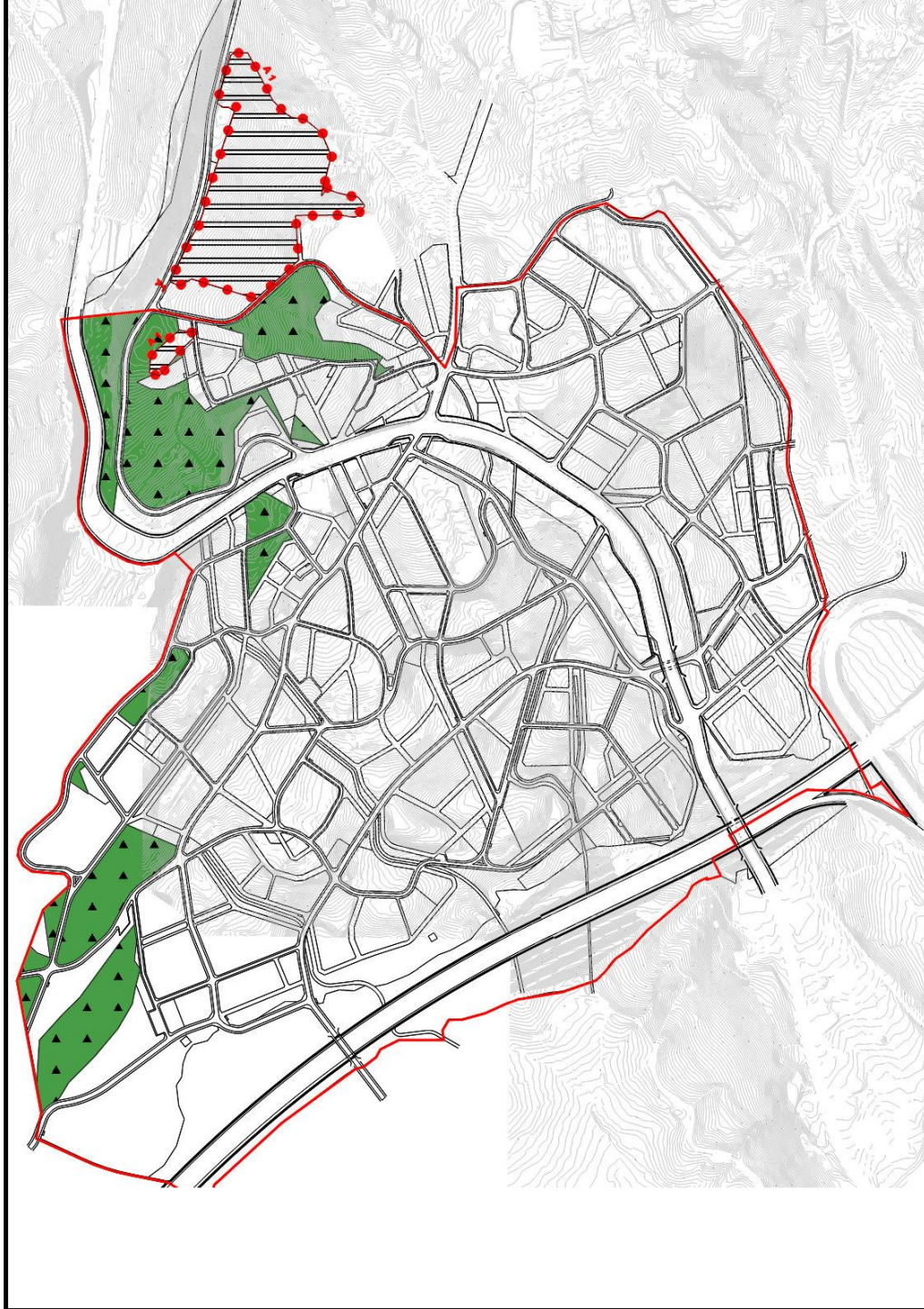
Planlama alanı sınırları içerisinde, 21.15 Ha Park Alanı, 0.94 Ha Çocuk Parkı, 1.09 Ha Mezarlık Alanı, 1.12 Ha Pasif Yeşil Alanı, 9.22 Ha Rekreasyon Alanı bulunmaktadır. Park Alanları, planlama alanının %8,64'ini, Mezarlık Alanları %0.45'ini, Pasif Yeşil Alanlar ise %0.46'sını oluşturmaktadır. Kişi başına düşen yeşil alan miktarı 36.38 m²/kişidir. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 13: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Açık ve Yeşil Alanlar

7.2.5. BUGÜNKÜ KULLANIM KARARI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

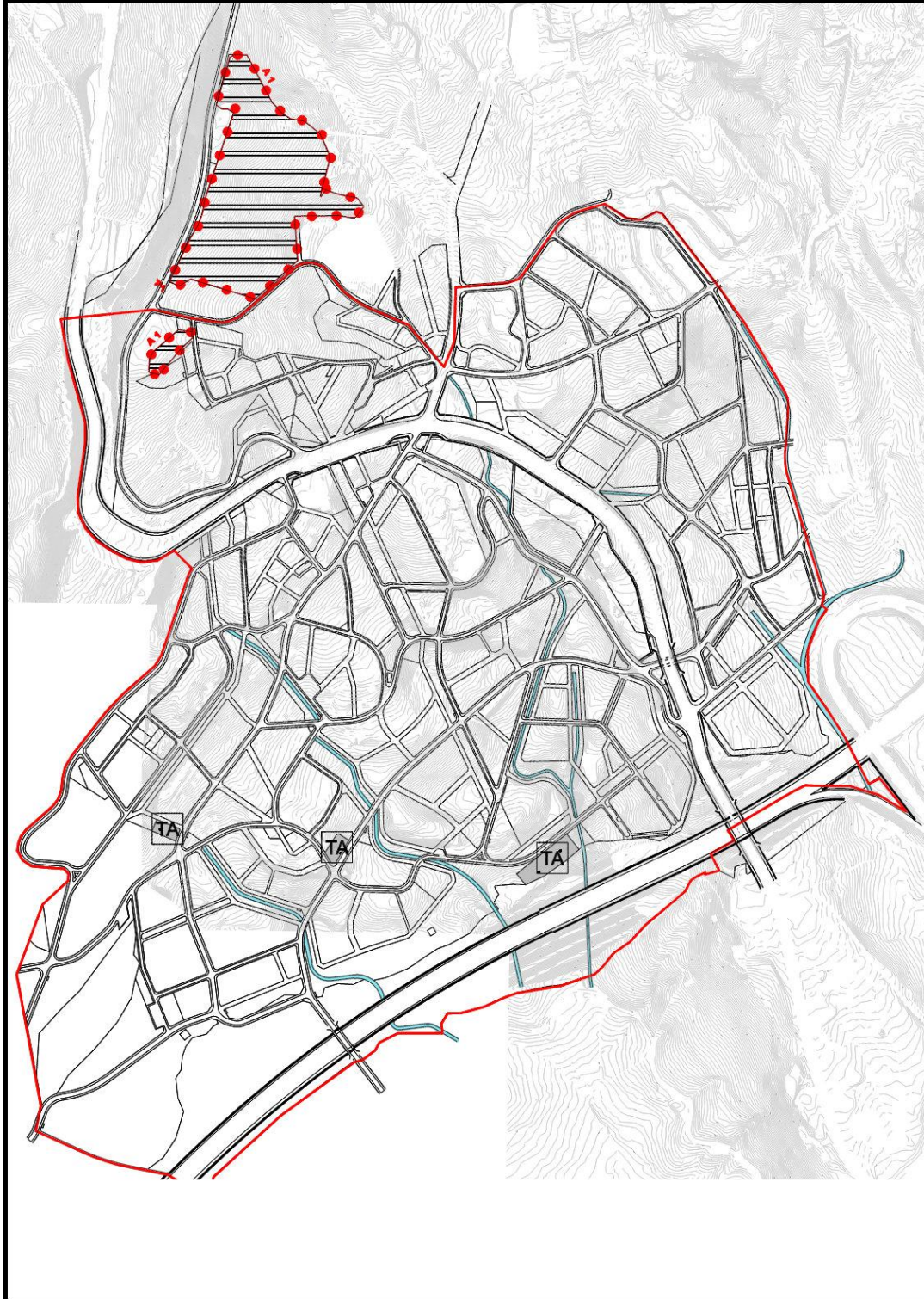
Planlama alanı sınırları içerisinde 20.49 Ha Orman Alanı bulunmaktadır. Orman alanları, planlama alanının %7,72'sini oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 14: 13. Etap Çopurlu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Bugünkü Kullanım Kararı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

7.2.6. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde 0.90 Ha Teknik Altyapı Alanı bulunmaktadır. Teknik altyapı alanları, planlama alanının %0.37'sini oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı şekilde belirtilmiştir.



Şekil 15: 13. Etap Çöpürlü 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi; Teknik Altyapı Alanları

PLAN HÜKÜMLERİ

KAPSAM

BU PLAN; TOROSLAR İLÇESİ SINIRLARI İÇİNDE YAKLAŞIK 245 HEKTARLIK, DOĞUDA BULUKLU MAHALLESİ, KUZEYDE KAŞLI MAHALLESİ, GÜNEYDE ADANA-ERDEMLİ OTOYOLU İLE SINIRLI ALANI KAPSAMAKTADIR.

TOROSLAR 13. ETAP ÇOPURLU 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;

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

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.

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

A.1.1. TOROSLAR 13. ETAP ÇOPURLU 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE 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.

A.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.

A.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.

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

A.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.

A.1.6. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA, KONU VE İLGİSİNE GÖRE "MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR-MEZİTLİ İLÇELERİ 2. ETAP 1. BÖLGE 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.

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

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DAYANAĞI BU KANUN OLAN YÖNETMELİKLER
- 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK
- 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER
- 7269-1051 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN
- 4646 SAYILI DOĞALGAZ PİYASASI KANUNU
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUATLAR
- 4342 SAYILI MERA KANUNU VE MERA YÖNETMELİĞİ
- SULAK ALANLARININ KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
- ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN
- ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK
- 2918 SAYILI KARAYOLLARI KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK
- AKARYAKIT İSTASYONU YÖNETMELİĞİ
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ

- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK
- SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ
- OTO PARK YÖNETMELİĞİ
- ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE 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.

A.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.

A.2. ÇEVRE VE ALTYAPI

A.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.

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

A.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.

A.2.4. TRAFO, REGLAJ DOĞALGAZ REGÜLATÖRÜ VB. ELEKTRİK VE MEKANİK İLE İLGİLİ ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, PLANDA YER ALAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ YANISIRA, KAMUYA AİT AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, GENEL OTO PARKLAR, 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 VE VARSA PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE YAPILARA EN AZ 3 METRE MESAFE BIRAKILMAK KOŞULU İLE YER ALTI YA DA YERÜSTÜ YAPILABİLİR. İFRAZ EDİLEREK İLGİLİ KURUM ADINA TESCİL EDİLEBİLİR.

A.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 GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

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

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

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

A.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.

A.2.10. 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.

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

A.3. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

A.3.1. PLANLAMA ALANINDA, MERSİN VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 25.03.2025 TARİHİNDE ONAYLANAN, "MERSİN İLİ, TOROSLAR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YAKLAŞIK 472 HA.'LIK ALANDA 2. ETAP DORUKKENT BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS SONDAJ-SİSMİK VE LABORATUVAR ÇALIŞMALARINDAN OLUŞAN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU" DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.3.2. ONAYLI JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNE, YERLEŞİM VE YAPILAŞMA İLE İLGİLİ ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

A.3.3. 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.

A.3.4. 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.

A.3.5. 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.

A.3.6. 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.

A.3.7. 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.

A.4. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

A.4.1. 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.

A.4.2. 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 UYGULAMASI YAPILAN VE BU PLAN KARARLARI İLE KORUNMUŞ OLAN BÖLGELERDEKİ ADA VE PARSELLER İMAR UYGULAMA/PARSELASYON PLANI DIŞINDA TUTULABİLİR.

A.4.3. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA İMAR PLANINDA, YOL, MEYDAN, OTOYOL, 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.

A.4.4. 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.

A.4.5. PLANLAMA ALANINDAKİ KONUT, TİCARET+KONUT (TİCK) ADALARINDA İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN ALANLARDA YÜZÖLÇÜMÜ 400 M2'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

ANCAK YÜZÖLÇÜMÜ 400 M2'DEN KÜÇÜK YAPI ADALARINDA; TEK ADA, TEK PARSEL OLACAK ŞEKİLDE UYGULANIR.

İMAR UYGULAMASINDAN SONRA İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİ YAPILMASI HALİNDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M2DEN AZ OLAMAZ.

A.4.6. 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.

A.5. YAPILAŞMA KOŞULLARI

A.5.1. İMAR PLANINDA, KONUT, TİCARET+KONUT (TİCK) 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.

A.5.2. İMAR PLANINDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN, 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.

A.5.3. BİNALARIN YAPI İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI) NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

A.5.4. 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.

A.5.5. 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.

A.5.6. PLANDA BELİRTİLEN EMSALE/YAPI YOĞUNLUĞUNA GÖRE HESAPLANAN İNŞAAT ALANINI AŞMAMAK VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN CEPHE VE DERİNLİK KOŞULLARINA UYMAK KAYDI İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

A.5.7. PLANDA, TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMLI PARSELDE 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 5.50 METREDEN AZ OLAMAZ.

A.5.8. YAPILAR, PLANDA GÖSTERİLEN ÖN BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYGUN OLARAK YA DA YOLA DAHA FAZLA MESAFE BIRAKILARAK KONUMLANABİLİR.

A.5.9. 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.

A.5.10. YAPILARIN FARKLI OTURMALARDAN HASAR GÖRMEMESİ İÇİN; YAPILACAK İNŞAAT HAFRİYATINDAN SONRA TEMEL ÜNİFORM BİR ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.

A.5.11. HER TÜRLÜ KONTROLSÜZ KAZILARDAN KAÇINILMALI VE KAZILARDA OLUŞAN ŞEVLERİN, ŞEV YÜKSEKLİĞİNİN VE ŞEV AÇISININ STABİLİTEYİ BOZMAYACK ŞEKİLDE, GÜVENLİ ŞEV YÜKSEKLİĞİ VE AÇISI BELİRLENEREK YAPILMALIDIR.

A.5.12. EĞİMİN FAZLA OLDUĞU ALANLARDA YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL/BİNA BAZLI ZEMİN ETÜTLERDE TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ VE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYENİN ŞEV DURAYLILIĞINA YÖNELİK UYGUN ANALİZLER (KİNEMATİK ANALİZ VE ŞEV DURAYLILIĞI ANALİZİ) İLE MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ V.B.) AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ, DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.

A.5.13. İNCELEME ALANINDA EĞİMİN 20° DEN FAZLA OLDUĞU KEŞİMLERDE TEMEL KAZISI SIRASINDA OLUŞACAK ŞEVLERİN VE YAN PARSELLERİN GÜVENLİĞİ AÇISINDAN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI VE DESTEKLENMESİ, TERASLAMA YAPILMALIDIR.

A.5.14. YOL VE ALTYAPI HİZMETLERİNDEN YARARLANAMAYAN İMAR PARSELLERİNE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

A.5.15. İMAR PARSELLERİNİN KÖŞE KIRIKLIKLARI CEPHE TEŞKİL ETMEZ.

A.5.16. İMAR PARSELLERİNİN ÖNÜNDE YER ALAN OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR PARSELİN YOLDAN CEPHE ALMASINI ENGELLEMEZ. MEVCUT YAPILAŞMAYI DİKKATE ALARAK PARSELİN CEPHE ALACAĞI YOLU BELİRLEMeye İDARE YETKİLİDİR.

A.5.17. KGM KAMULAŞTIRMA SINIRINA CEPHELİ İMAR PARSELLERİNDE İMAR VE RUHSAT AŞAMASINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİN KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINIR.

A.6. BİNALARA KOT VERİLMESİ

A.6.1. BİNALARA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYMAK KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NDE YER ALAN ESASLARA VE KOŞULLARA GÖRE KOT VERİLİR.

A.6.2. KONUT ALANLARINDA BİNALARA KOT VERİLMESİNE İLİŞKİN İŞLEMLERDE İDARECE ONAYLANACAK OLAN VAZİYET PLANINA GÖRE TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILIR.

A.6.3. BELEDİYE HİZMET ALANI, RESMİ KURUM ALANI, SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA BİNALARA KOT VERİLMESİNE İLİŞKİN ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 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.

A.6.4. TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMLI PARSELLERDE, TİCARET KULLANIMLI BİNALARA YOLDAN KOT VERİLİR.

A.6.5. 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.

A.6.6. BAHÇE DÜZENLEMESİ VE AÇIK OTOYOL DÜZENLEMESİ AMACI İLE TABİİ ZEMİNDE 2.00 METREYE KADAR KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR.

A.6.7. PLANLAMA ALANINDA AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK YÜZEY SULARININ DRENAJI VB. ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR.

A.6.8. BİNALARIN SU BASMAN KOTU, BİNALAR VERİLEN KOTTAN AŞAĞIDA OLAMAZ. JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA SU BASMAN KOTUNU EN FAZLA 1.20 METRE OLARAK BELİRLEMESİ BELEDİYE YETKİLİDİR.

B.ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. GELİŞME KONUT ALANI

B.1.1.1. GELİŞME ALANI: VARSA ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK, İMAR PLANINDA KENTİN GELİŞMESİNE AYRILMIŞ OLAN ALANDIR. BU ALANLARDA YALNIZCA KONUT KULLANIMI YER ALIR.

B.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.

B.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= 0.20' UYGULANIR.

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

B.1.1.5. TÜM YAPILARDA KIRMA VE/VEYA BEŞİK ÇATI ŞEKLİNDE ÇATI YAPILMASI ZORUNLU OLUP BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİNDE ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ. ÇATI YAPILMADAN YAPI KULLANIM İZNİ VERİLEMEZ.

B.1.1.6. ÇATI EĞİMİ EN FAZLA %45 DİR. 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. İÇ YÜKSEKLİĞİ 2.70 METRE OLAN ÇATI PİYESLERİ SON KAT OLARAK DEĞERLENDİRİLİR.

B.1.1.7. ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULAMAZ.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET KONUT (TİCK) ALANLARI

B.2.1.1. PLANDA TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM KARARI OLAN PARSELLERDE, TEK BAŞINA KONUT ALANI OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULU İLE, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19.MADDESİ'NİN 1.FIKRASI (g),(ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.2.1.2. BU ALANLARDA PLAN HÜKMÜNE BAĞLI OLARAK KONUT VE TİCARET KULLANIMLARI BİR ARADA VEYA TEK BAŞINA TİCARET KULLANIMLARI UYGULANIR.

B.2.1.3. PLANDA GETİRİLEN NET YOĞUNLUK DEĞERLERİ İLE ELDE EDİLEN YAPILAŞMA ALANI, TOPLAM YAPILAŞMA ALANINI GÖSTERMEKTEDİR.

B.2.1.4. TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA, KONUT KULLANIM ORANI EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İNİ AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR.

B.2.1.5. YÜZÖLÇÜMÜ 5000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KAT TİCARET OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, 1. KATTAN İTİBAREN KONUT YAPILABİLİR.

B.2.1.6. AYNI PARSELDE TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE KONUT YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

B.2.1.7. BU ALANLARDA TİCARET VE KONUT KULLANIMI İÇİN TAKS=0.40'DIR.

B.2.1.8. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

B.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

B.2.2.1. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ,

MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ, GENÇLİK 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.

B.2.2.2. BU ALANLARDA OTOPARK DÜZENLEMELERİ AÇIK, KAPALI VEYA YERALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

B.2.2.3. İMAR PLANINDA BELEDİYE HİZMET ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

- EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, $E=0.90$, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 9.50 M'DİR.

B.2.3. RESMİ KURUM ALANI

B.2.3.1. 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.

B.2.3.2. İMAR PLANINDA RESMİ KURUM ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

- EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, $E=0.90$, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 9.50 M'DİR.

B.2.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

B.2.4.1. AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

B.2.4.2. 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.

B.2.4.3. 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 VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

B.2.4.4. BU ALANLARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ’NİN AKARYAKIT SERVİS İSTASYONLARI BAŞLIKLİ 35. MADDESİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.2.4.5. İMAR PLANINDA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

- EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, $E=0.20$, MAKSİMUM TAKS= 0.20 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 7.50 M’DİR.

B.2.5. PAZAR ALANI

B.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.

B.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.

B.2.5.3. AÇIK VE KAPALI PAZAR ALANLARININ TABİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN BÖLÜMLERİ OTOPARK YA DA SİĞİNAK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

B.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

B.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.

B.3.1.2. İMAR PLANINDA EĞİTİM TESİSİ ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

- EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, $E=0.90$, MAKSİMUM TAKS= 0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 9.50 M’DİR.

B.3.1.3. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI'NIN TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

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

B.3.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

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

B.3.2.2. İMAR PLANINDA SAĞLIK TESİSİ ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

- EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, $E=0.90$, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 9.50 M'DİR.

B.3.2.3. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞI'NIN TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

B.4. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

B.4.1. SOSYAL TESİS ALANI

B.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 BAKIMEVİ, ÖZÜRLÜLER EĞİTİM MERKEZLERİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

B.4.1.2. İMAR PLANINDA SOSYAL TESİSİ ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

- EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, $E=0.90$, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 9.50 M'DİR.

B.4.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI

B.4.2.1. 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 YÖNETİMSEL YAPILAR, NİKÂH DAİRESİ, AŞEVLERİ GİBİ SOSYAL

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

B.4.2.2. İMAR PLANINDA KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

•EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, $E=0.90$, MAKSİMUM TAKS= 0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 9.50 M'DİR.

B.5. SPOR TESİSİ ALANLARI

B.5.1. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

B.5.1.1. SPOR VE OYUN İHTİYACININ KARŞILANDIĞI, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

B.5.1.2. 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.

B.5.1.3. AÇIK VEYA TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

B.5.1.4. EMSAL= 0.20 , MAKSİMUM TAKS= 0.50 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 9.50 METREDİR.

B.5.2. SEMT SPOR ALANI

B.5.2.1. SPOR VE OYUN İHTİYACININ KARŞILANDIĞI, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

B.5.2.2. 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.

B.5.2.3. AÇIK VEYA TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

B.5.2.4. EMSAL= 0.20 , MAKSİMUM TAKS= 0.50 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREDİR.

B.6. İBADET ALANLARI

B.6.1. CAMİ ALANI

B.6.1.1. İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNÎ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNÎ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

B.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.

B.6.1.3. İMAR PLANINDA İBADET ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

- EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, E=0.90, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR.

YAPININ ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA VE OLUŞMUŞ YAPI YÜKSEKLİKLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, AVAN PROJEDE BELİRLENİR.

B.7. AÇIK YEŞİL ALANLAR

B.7.1. PARK ALANLARI

B.7.1.1. 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.

B.7.1.2. BU ALANLARDA; MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA YERALTI OTOPARKI, HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, WC, PERGOLA, KAMERİYE İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİ'NİN (C) BENDİNDE TARİFLENEN ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ESAS ALINARAK AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA

KABİNLERİ, PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN TRAFO, TAKSİ DURAĞI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

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

B.7.1.4. AÇIK ALANLAR PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ ALANLARIN ALTINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA, DOĞAL AFETLERDE VE SEFERBERLİK ANINDA SİĞİNAK ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA KAMUYA AİT OTOPARK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

B.7.2. ÇOCUK BAHÇESİ

B.7.2.1. ÇOCUK BAHÇELERİ ÇOCUKLARIN OYUN VE DİNLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN, BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

B.7.2.2. BU ALANLARDA TOPLAMDA 6 M 2 'Yİ GEÇMEYEN BÜFE İLE SÜS HAVUZU, PERGOLA VE GENEL TUVALET DIŞINDA BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.

B.7.3. MEZARLIK ALANLARI

B.7.3.1. CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İŞLEMLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASILHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, TUVALET İLE OTOPARK DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

B.7.3.2. BU ALANLARDA UYGULAMA, İLGİLİ MEVZUAT VE AVAN PROJE KAPSAMINDA YAPILACAKTIR.

B.7.4. REKREASYON ALANLARI

B.7.4.1. 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.

B.7.4.2. REKREASYON ALANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ YAPILMADAN, YAPI İZNİ VERİLEMEZ.

B.7.4.3. REKREASYON ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE TARİFLENDİĞİ BİÇİMİYLE TİCARİ AMAÇLI YAPILAR (LOKANTA, KAFE, ÇAY BAHÇESİ VB.) İÇİN %5 VE AÇIK TESİSLER (TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, GOKART VB.) İÇİN %5 OLMAK ÜZERE $E_f=0.10$ KAT ADEDİ 2 KATI AŞAMAZ. YÜKSEKLİK EN ÇOK 7.50 METRE OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

B.8. KORUNACAK ALANLAR

B.8.1. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

B.8.1.1. ORMAN ALANLARI

B.8.1.1.1. 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.

B.8.1.1.2. BU ALANLARIN DOĞAL KARAKTERLERİNİN KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA BEKÇİ KULUBESİ V.B. GİBİ KAMUYA AİT ZORUNLU HİZMET TESİSLERİ DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

B.8.1.1.3. 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.

B.8.1.1.4. MÜLKİYETİ ORMAN OLAN YERLERDE KAMU YARARI VE ZARURİYETİ OLMASI HALİNDE 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİNE GÖRE İZİN ALMALARI KOŞULU İLE İŞLEM YAPILIR.

B.8.1.1.5. 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 GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TARIM ARAZİ SINIFLARI BELİRLENDİKTEN SONRA AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.8.1.1.5.1. 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.

B.8.1.1.5.2. 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.

B.8.1.1.5.3. 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 HARIÇ, HAYVANCILIK TESİSİ (KÜÇÜKBAŞ, BÜYÜKBAŞ VE KANATLI HAYVAN YETİŞTİRME AMAÇLI YAPILAR) YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.

B.8.1.1.5.4. TARIM ARAZİLERİNDE ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMASI DURUMUNDA SERA YAPILARI EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

B.8.1.1.6. PLANDA, ORMAN STATÜSÜNDE YER ALAN, EĞİTİM, SAĞLIK, VB. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, YOL, OTOPARK, PARK, REKREASYON ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILMIŞ ALANLAR ORMAN KANUNUNA GÖRE İLGİLİ KORUMA TAHSİSİ YAPILMADAN, YAPI VE TESİSLERE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

B.8.1.2. ARKEOLOJİK SİT ALANI

B.8.1.2.1. 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.

B.8.1.2.2. 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.

B.8.1.2.3. 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.

B.9. 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, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANIMLARINA VERİLEN GENEL İSİMDİR.

B.9.1. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANI

B.9.1.1 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, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

B.9.1.2. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLGİLİ KURUMUN BELİRLİDİĞİ STANDARTLARA UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLİP UYGULANACAKTIR.

B.9.1.3. İMAR PLANINDA TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA;

•EMSAL DEĞERİ PLANDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ, $E=0.90$, MAKSİMUM TAKS=0.50 UYGULANIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 9.50 M'DİR.

B.10. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

B.10.1. ENERJİ NAKİL HATTI(E.N.H.)

B.10.1.1. E.N.H (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

B.10.2. TRAFİK ALANI

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

B.11. YOLLAR

B.11.1.1. 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.

B.11.1.2. YOL PROJESİ HAZIRLANMADAN, YOL KIRMIZI KOTU BELİRLENMEDEN YOLDAN CEPHE ALAN PARSELDEKİ YAPILARA İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

B.11.1.3. BELEDİYECE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYI YÖNLENDİRECEK NİTELİKTE, UYGUN ÖLÇEK VE DETAYDA KENTSEL TASARIM YA DA PAYLAŞIMLI YOL DÜZENLEME PROJELERİ VE BİSİKLET YOLLARI PROJELERİ HAZIRLANABİLİR.

B.11.2. BİSİKLET YOLLARI

B.11.2.1. TOPOĞRAFYANIN UYGUN OLDUĞU YOLLARDA, YOLUN ENKESİTİNE GÖRE BİSİKLET YOLLARI TASARLANACAKTIR.

B.11.2.2. ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

B.11.3. GENEL OTOPARK ALANLARI

B.11.3.1. KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR.

B.12. DİĞER HUSUSLAR

B.12.1. PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ YA DA PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

B.12.2. PLANIN UYGULAMA VE HER TÜRLÜ HAFRIYATLARDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.