



T.C. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**MERSİN KENT MERKEZİ DOĞU GİRİŞİ
(LİMAN ARKA BÖLGESİ) I. BÖLGE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ**

MAYIS, 2025

İÇİNDEKİLER

1. PLAN REVİZYONUNUN GEREKÇESİ.....	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
3. ANALİZLER.....	2
3.1. FİZİKİ VERİLER.....	2
3.1.1. Eğitim Analizi.....	2
3.1.2. Eşyükselti Analizi.....	2
3.1.3. Jeolojik-Jeoteknik Etütler	3
3.2. ARAZİ KULLANIMINA İLİŞKİN ANALİZLER.....	4
3.2.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu.....	4
3.2.2. Mevcut Bina Kullanım Durumu	5
3.2.3. Bina Kat Adetleri.....	6
3.3. MÜLKİYET ANALİZİ.....	7
3.4. ULAŞIM VE ALTYAPI	7
3.4.1. Mevcut Ulaşım Ağı	7
3.4.2. Karayolu Projesi	8
3.4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda Ana Ulaşım Aksları	9
3.4.4. Raylı Sistem Projesi ve Planlama Alanında Kalan İstasyonlar	9
4. PLANLAMA SÜRECİ, YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR VE UYGULAMALAR.....	12
4.1. MERSİN İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	12
4.2. MERSİN KENT MERKEZİ DOĞU GİRİŞİ (LİMAN ARKA BÖLGESİ)’NE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI SÜRECİ	13
4.2.1. Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı Kapsamında Yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Süreci.....	13
4.2.2. Yürürlükteki Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi (Liman Arka Bölgesi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı (I. Bölge) (2024)	14
4.3. MERSİN KENT MERKEZİ DOĞU GİRİŞİ (LİMAN ARKA BÖLGESİ)’NE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SÜRECİ	15
4.3.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	15
4.3.2. Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı Kapsamında Yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Süreci.....	17
4.4. ESKİ İNGİLİZ YAĞ FABRİKASI NUSRATİYE MAHALLESİ, 61 ADA, 174 PARSEL KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI	18
5. MERSİN KENT MERKEZİ DOĞU GİRİŞİ (LİMAN ARKA BÖLGESİ) I. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU’NA İLİŞKİN PLAN KARARLARI	19
5.1. İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI	19
5.2. ULAŞIM SİSTEMİ	21
5.2.1. Taşıt Ulaşım Sistemi.....	21
5.2.2. Yaya Ulaşım Sistemi	22
6. MERSİN KENT MERKEZİ DOĞU GİRİŞİ (LİMAN ARKA BÖLGESİ) I. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ.....	23

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanı	1
Şekil 2. Eğim Analizi	2
Şekil 3. Eşyüksekti Analizi	2
Şekil 4. Jeolojik-Jeoteknik Etüt.....	3
Şekil 5. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	5
Şekil 6. Mevcut Bina Kullanım Durumu.....	5
Şekil 7. Kat Adetleri.....	6
Şekil 8. 10 Kat ve Üzeri Binaların Bulunduğu Bölge	6
Şekil 9.Mülkiyet Analizi	7
Şekil 10. Mevcut Yol Kademelenmesi.....	8
Şekil 11. Karayolu Projesi.....	9
Şekil 12. Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'ndan Gelen Ana Ulaşım Aksları	9
Şekil 13. Mersin Gar-Mezitli Metro Hattı Güzergâh Planı	10
Şekil 14. İstasyon-1 Yerleşimi	10
Şekil 15. İstasyon-1 Yerleşim Planı	10
Şekil 16. İstasyon-2 Yerleşimi	11
Şekil 17. İstasyon-2 Yerleşim Planı	11
Şekil 18. Mersin İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	12
Şekil 19. Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu 1. Kısım (2018).....	13
Şekil 20. Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi (Liman Arka Bölgesi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı (I. Bölge)	14
Şekil 21. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	15
Şekil 22. Demiryolu İstasyonu Çevresi Plan Değişiklikleri.....	16
Şekil 23. İdareye İade Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu	17
Şekil 24. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	18
Şekil 25. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	18
Şekil 26. Planlama Bölgesi Ulaşım Sistemi	21
Şekil 27. Planlama Bölgesi Açık ve Yeşil Alan Sistemi	22

TABLolar

Tablo 1. 10 Kat ve Üstündeki Binaların Kullanımı.....	6
Tablo 2. Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı	7
Tablo 3. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi.....	15
Tablo 4. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımının Dağılımı.....	16
Tablo 5. Demiryolu İstasyonu Çevresi Plan Değişiklikleri.....	17
Tablo 6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Alan Dağılımı	20
Tablo 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Kentsel Sosyal Altyapı Alanları	20
Tablo 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı	20
Tablo 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Açık ve Yeşil Alanlar	22

1. PLAN REVİZYONUNUN GEREKÇESİ

Akdeniz İlçesi kapsamında yer alan Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı'na ilişkin planlamaya esas araştırma çalışmaları, jeolojik ve jeoteknik etütler, nazım ve uygulama imar planı revizyonları ile kentsel tasarım projesi ve proje görselleştirme çalışmaları, 2015 yılı içerisinde ihale yöntemi ile yaptırılmıştır. Ancak hem imar planlarının onanması sürecinde Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2019 tarih ve 648/649 sayılı Kararlarında belirtilen “onama sürecinde hazırlanan imar planlarının bölge için amaçlanan/beklenen hedefleri yansıtmadığı, eşitlikçi bir yaklaşımla yapılmadığı” gibi gerekçeler ile imar planlarının yeniden hazırlanmak üzere İdareye iade edilmesi ve söz konusu alanda planların hazırlanmasından itibaren günümüze kadar; proje alanı kapsamında ve yakın çevresinde alanın yaya ve taşıt ulaşımı ile ortak mekan oluşumunu etkileyen yeni kentsel/bölgesel proje kararları (yeni tren garı projesi, İngiliz Yağ Fabrikası restorasyon ve yenileme projesi vb.) yanı sıra İmar Kanunu'nda 2020 yılında yapılan değişikliklerle düzenleme ortaklık payı oranının artması, imar uygulaması ile ilave düzenleme ortaklık payı alınabilmesi vb. planlama alanında kamusal kullanımları artıracak yeni mevzuat düzenlemeleri, mekânsal kurguyu değiştirecek idari yargı kararları gibi süreç içerisinde oluşan/değişen durumların yeni hazırlanacak imar planlarında göz önünde bulundurulması gerekliliği doğrultusunda, Akdeniz İlçesi, Yeni, Üçocuk, Siteler, Müfide İlhan Mahalleleri kapsamındaki bölgede, Tren Garı (Çakmak Caddesi) ile Hal Kavşağı (Turgut Özal Bulvarı) arasında kalan Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi (Liman Arka Bölgesi) 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı (I. Bölge), Mersin Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08.10.2024 ve 539 sayılı kararı ile onaylanmış, askı itiraz süreçleri sonunda 2025 yılında kesinleşmiştir. Bu doğrultuda 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi (Liman Arka Bölgesi) I. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi (Liman Arka Bölgesi) I. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'na konu edilen alan; Akdeniz İlçesi, Yeni, Üçocuk, Siteler, Müfide İlhan Mahalleleri kapsamında kalan, kuzeyde Cemal Paşa Caddesi, GMK Bulvarı, Akdeniz Caddesi ve 137. Cadde, güneyde İsmet İnönü Bulvarı ve Liman Caddesi, batıda Çakmak Caddesi ve TCDD İstasyonu, doğuda Turgut Özal Bulvarı ile çevrili yaklaşık 126 hektarlık alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanı

3. ANALİZLER

3.1. FİZİKİ VERİLER

3.1.1. Eğim Analizi

Planlama alanı genelinde eğim %0 ile %5 aralığında olup, eğim yerleşmeye uygundur.

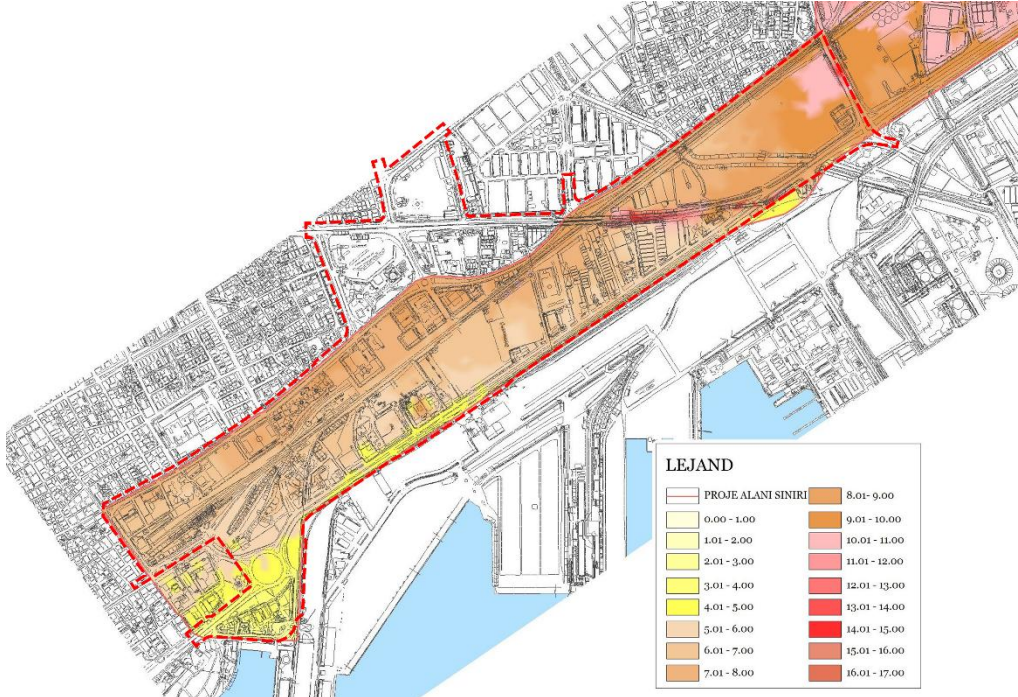


Şekil 2. Eğim Analizi

Kaynak: Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı Araştırma Raporu (2015)

3.1.2. Eşyükselti Analizi

Alan denize yakın konumda olduğundan en düşük kotu 3 metre, en yüksek kotu ise 11 metredir. Yükselti güneyden kuzeye doğru artmaktadır.



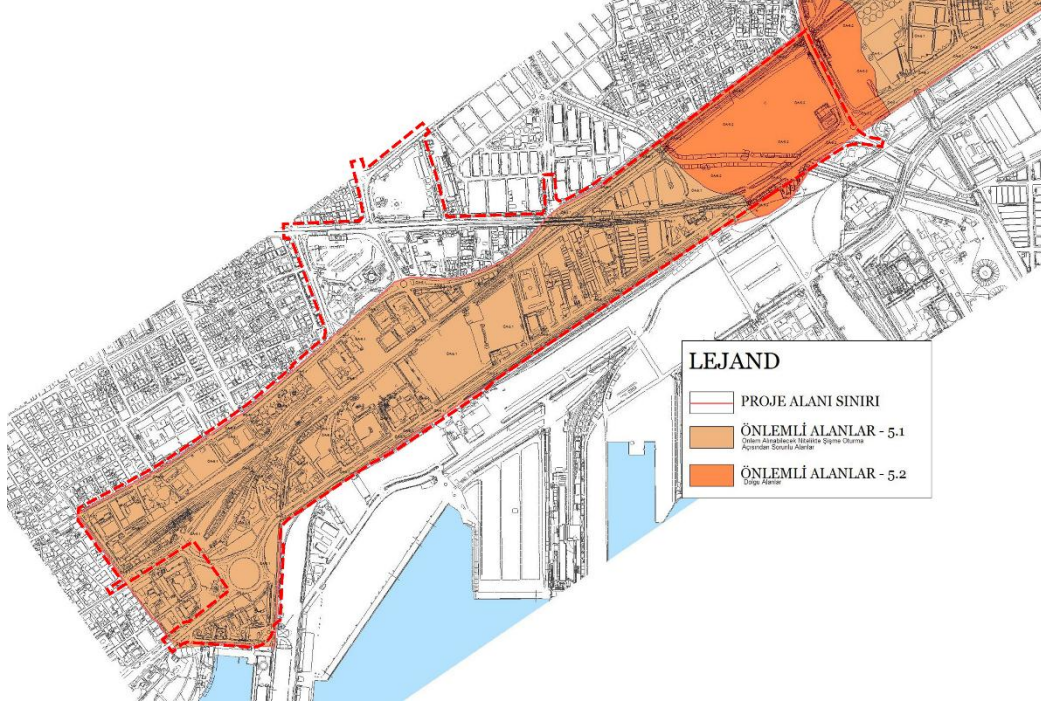
Şekil 3. Eşyükselti Analizi

Kaynak: Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı Araştırma Raporu (2015)

3.1.3. Jeolojik-Jeoteknik Etütler

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etütler 02.11.2015 ve 02.05.2018 tarihlerinde Mersin Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanmıştır. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Yerleşime Uygunluk Değerlendirme Bölümü aşağıda verilmektedir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri sondaj araştırmaları, jeofizik çalışmalar, laboratuvar verileri ile yapılan jeoteknik değerlendirme sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; Önlemlili Alan-5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar ve Önlemlili Alan-5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar olarak 2 kategoride değerlendirilmiştir.



Şekil 4. Jeolojik-Jeoteknik Etüt

Kaynak: Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı Araştırma Raporu (2015)

Önlemlili Alanlar - 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

○ İnceleme alanının jeolojisi arazide açılan zemin sondajları ve arazi etrafının incelenmesi yoluyla yapılmıştır. Yapılan çalışmalarda kil - kum - çakıl nitelikli Alüvyon ortamları karşılaşılmıştır. Yapılan sondajlarda 2.10 - 4.60 metre aralıklarında yeraltı suyuyla karşılaşmıştır. İnceleme alanının eğimi % 0 - 10 arasında değişmektedir.

○ Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümleri laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar ve jeolojik jeoteknik değerlendirmeler sonucu inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Zemin etüt çalışmalarında şişme, oturma, sıkışabilirlik vb. mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, projelendirilerek istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı çalışmaları yapılmamalıdır.
- Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj yöntemleri belirlenmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma,) parsel bazı zemin etütlerinde belirlenmelidir. Bu alanlar 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk paftalarında; " ÖA-5.1 " simgesi ile gösterilmiştir.

Önlemler Alanlar -5.2 (ÖA-5.2) Dolgu Alanlar

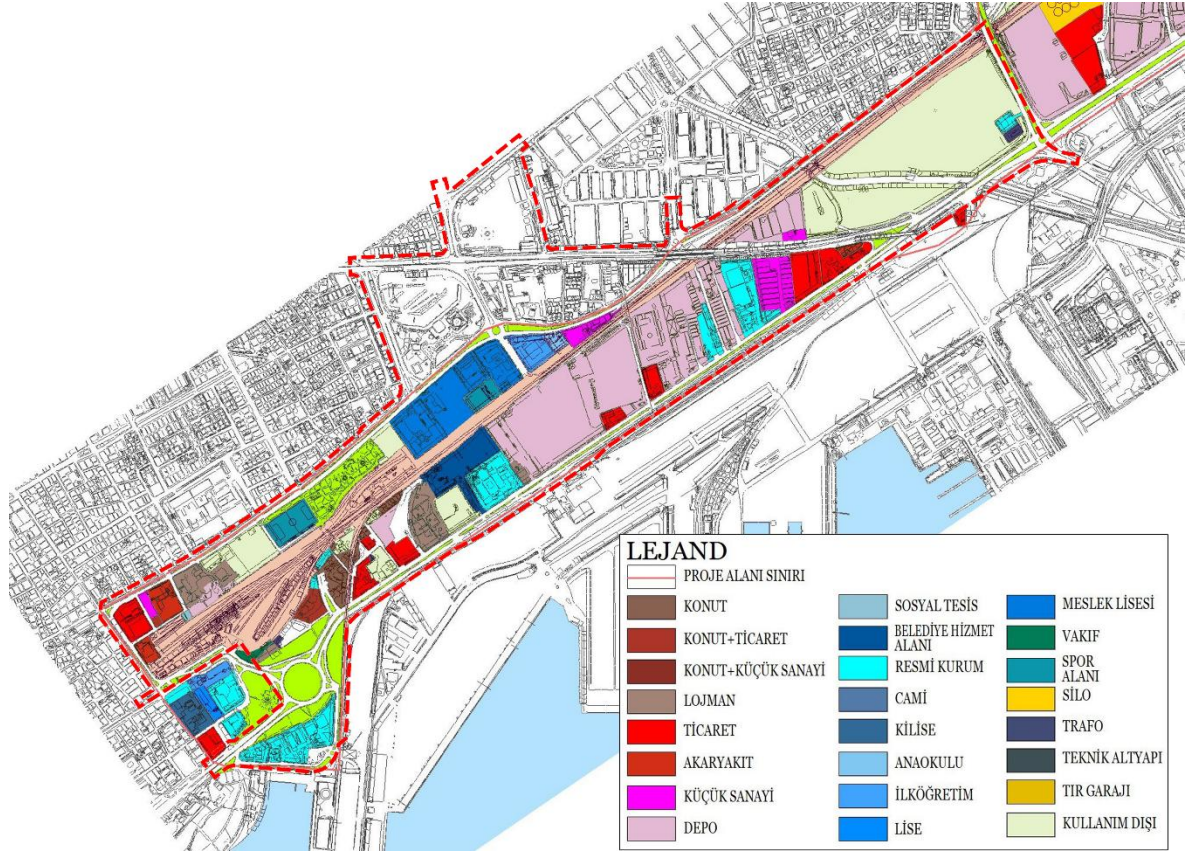
- İnceleme alanının batısında kontrolsüz yapay dolgular yer almaktadır. Bu alanlarda yapılan sondajlarda dolgu alanların kalınlığı 0.00 - 10.00 m arasında değiştiği gözlenmiştir. Dolgu alanlar bloklu, çakıllı, kumlu, çakıllar dalga kıran kireçtaşı - kuvarsit kökenli, bitki kırıntılarından oluşmaktadır. Dolgular heterojen özellikli ve kontrolsüz olduğundan taşıyıcı zemin niteliğinde değildir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmesi durumunda bu dolgular ya hafredilerek kaldırılmalı veya yapı yükleri dolgu birimler altındaki mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere taşıtılmalıdır.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Dolgu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında " OA-5.2 "simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda;
 - Zemin ve temel etüt çalışmalarında dolguların yayılımı ve kalınlıkları belirlenmelidir.
 - Heterojen özelliğe sahip kontrolsüz dolgular taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından bu alanlara yapı yapılması planlandığında, dolgular ya hafredilmeli veya yapı yükleri dolgu birimler altında yer alan birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine taşıtılmalıdır.
 - Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
 - Her türlü kazıda, komşu parsellerin, yolların ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı aşamasına geçilmemelidir
 - Bu alanlarda temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin etüt çalışmalarında irdelenmelidir.
 - Her türlü yapılaşmada, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
 - Planlamaya gidilirken DSİ ve diğer resmi kuruluşlardan görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
 - Bu çalışma, Mersin İli, Kent Merkezi Doğu Girişi için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik & Jeoteknik Etüt Raporu olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

3.2. ARAZİ KULLANIMINA İLİŞKİN ANALİZLER

3.2.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanının mevcut kullanımı genelde liman ve demiryolu istasyonuna yönelik kamu ve özel sektöre ait ticari depolama tesisleri, depolar, antrepolar ve yük ve yolcu taşımacılığına yönelik büro fonksiyonları oluşturmaktadır. Yüksek katlı ticaret ve ofis kullanımları demiryolu istasyonu ve çevresinde yoğunlaşmıştır. Doğuda serbest bölge kavşağı çevresinde gecekondu bölgeleri oluşmuştur. Tarihsel gelişim sürecinde alanda karma kullanım deseni oluşmuştur.

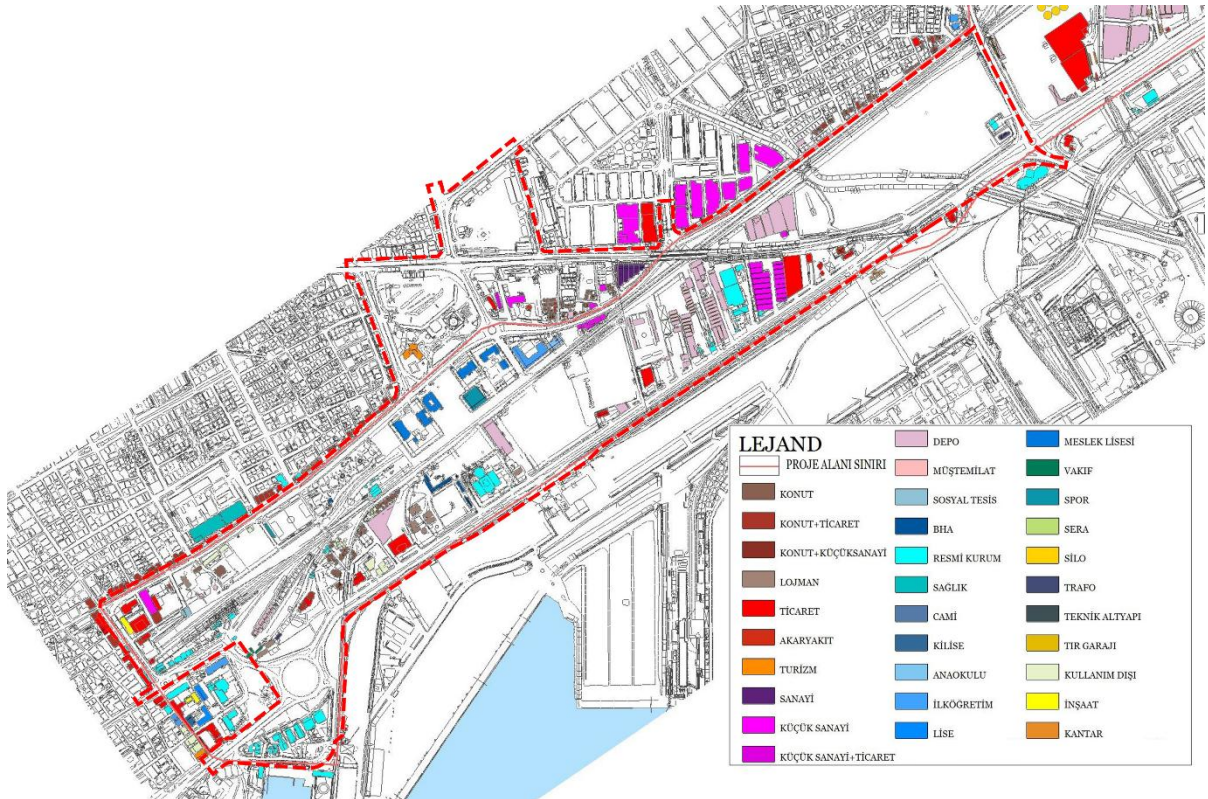
Planlama alanında 1 anaokulu, 2 ortaokul, 2 meslek lisesi, 1 spor alanı ve TCDD ile TRT başta olmak üzere birçok resmi kurum ve sosyal donatı alanı da yer almaktadır.



Şekil 5. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Kaynak: Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı Araştırma Raporu (2015)

3.2.2. Mevcut Bina Kullanım Durumu

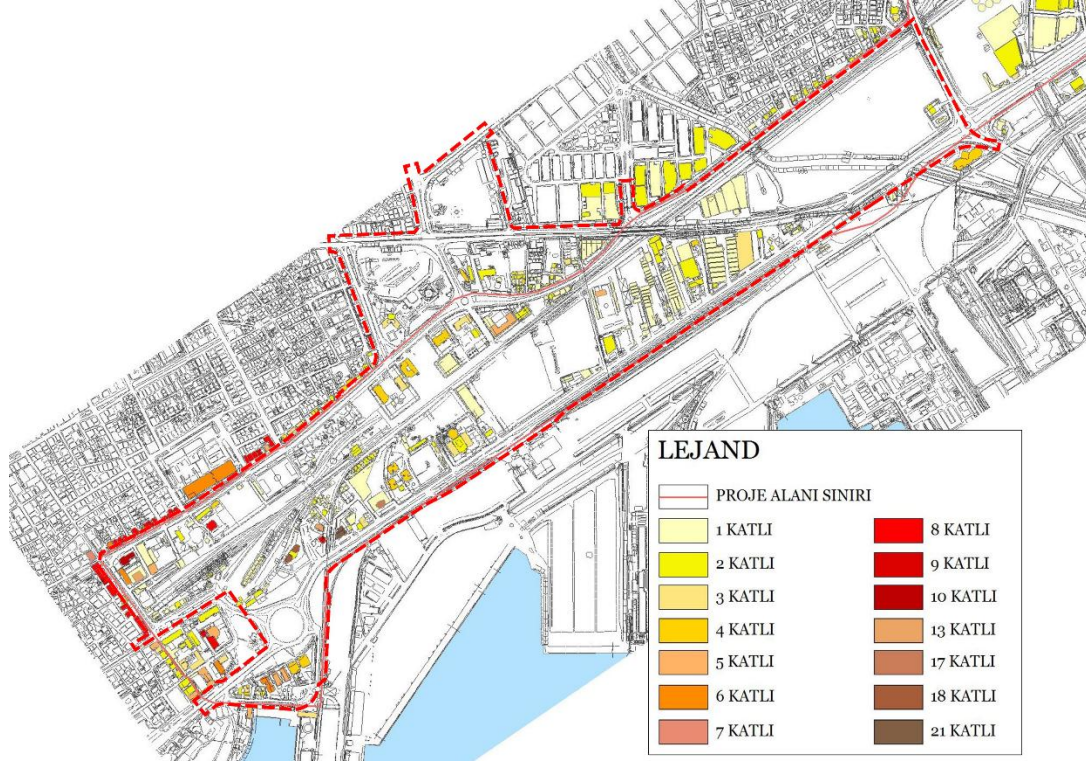


Şekil 6. Mevcut Bina Kullanım Durumu

Kaynak: Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı Araştırma Raporu (2015)

3.2.3. Bina Kat Adetleri

Alandaki yapıların yaklaşık %85'inin 1-2 katlı depolama ve ticari amaçlı yapılardan oluşmaktadır. İsmet İnönü Bulvarı üzerinde 10 katın üstünde 9 bina bulunmaktadır.

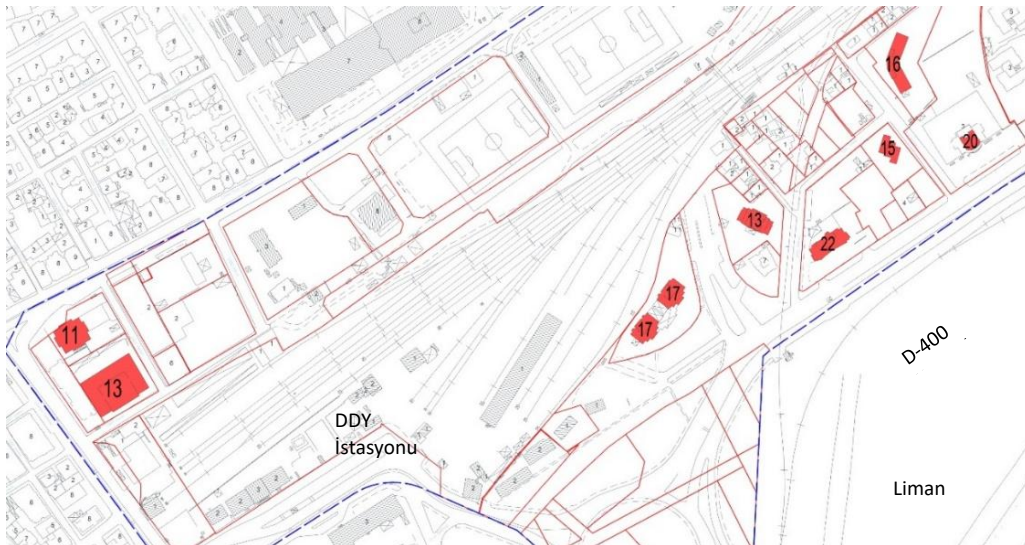


Şekil 7. Kat Adetleri

Kaynak: Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı Araştırma Raporu (2015)

Tablo 1. 10 Kat ve Üstündeki Binaların Kullanımı

Ada	Parsel	Bina Kat Adedi	Kullanımı
317	7	11 Kat	Ticaret
317	1	13 Kat	Ticaret
4307	1	17 Kat (2 Adet Yapı)	Konut+ Ticaret
1296	26	13 Kat	Konut Alanı
5001	10	22 Kat	Ticaret
5001	11	15 Kat	Ticaret
61	161	16 Kat	Ticaret



Şekil 8. 10 Kat ve Üzeri Binaların Bulunduğu Bölge

Kaynak: Büro Çalışmaları (2022)

3.3. MÜLKİYET ANALİZİ

Tablo 2. Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)	%	Açıklama
Özel Mülkiyet, şirket, vd.	266.310	30,61	
T.C. Devlet Demiryolları	196.747	22,62	Demiryolu ve İstasyon
Mersin Büyükşehir Belediyesi	197.056	22,65	
Maliye Hazinesi	141.252	16,24	
Akdeniz Belediyesi	22.803	2,62	
Diğer Kamu Kurumları	45.701	5,25	TRT vd. kurumlar
Toplam	869.869	100,00	

Planlama Alanındaki yollar ve tapulama harici diğer alanlar hariç 869.869 m² (86,99 hektar) imar ve kadaströ parseli vardır. İmar ve kadaströ parseli olarak tescilli alanların %30,61'i özel mülkiyette olup, %22,62'si TCDD'ye, %22,65'i Büyükşehir Belediyesi'ne, %2,62'si Akdeniz Belediyesi'ne, %16,24'ü maliye hazinesine aittir.

Planlama alanın mülkiyet durumu haritada verilmektedir.



Şekil 9. Mülkiyet Analizi

Kaynak: Büro Çalışmaları (2025)

3.4. ULAŞIM VE ALTYAPI

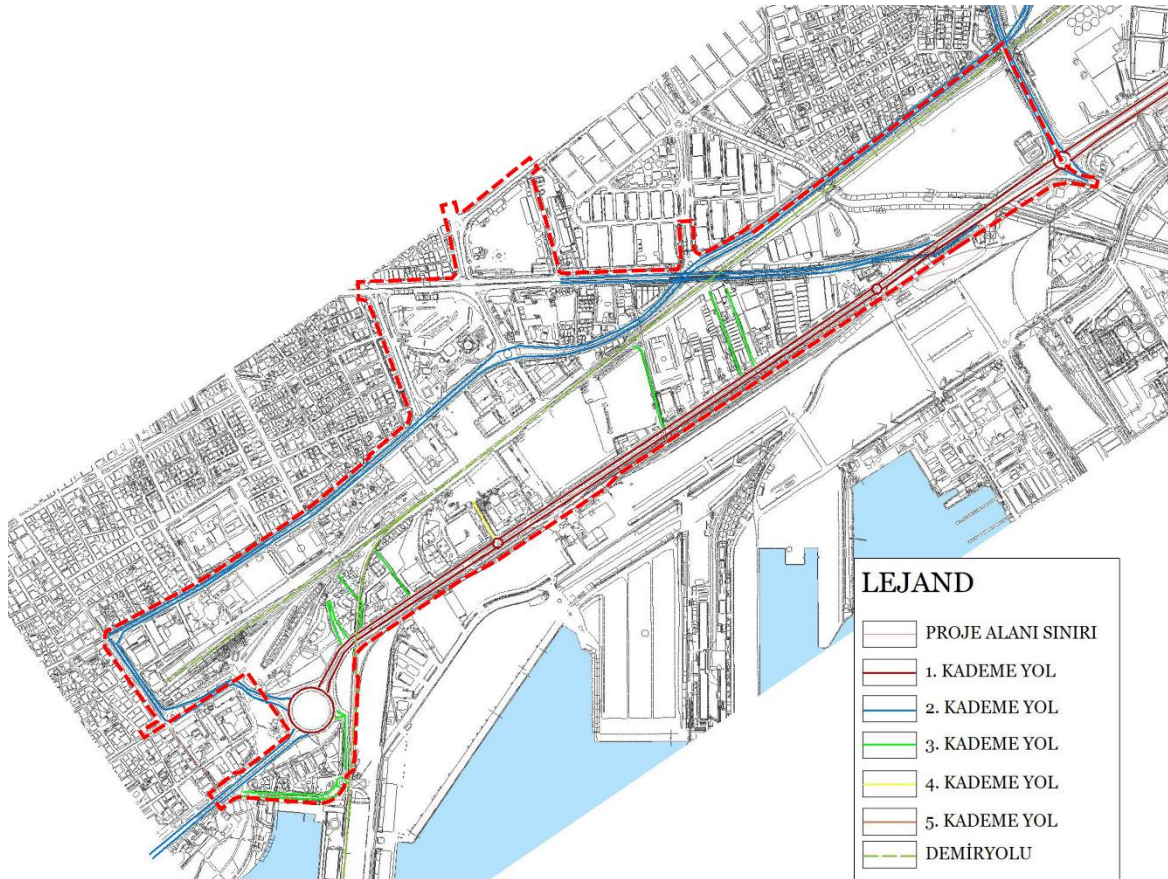
3.4.1. Mevcut Ulaşım Ağı

Mersin kentinin doğu girişinde, kara, demir ve deniz yollarının birleştiği bir alanda yer alan planlama alanının ulaşılabilirliği yüksektir. Kent içi 1. kademe yol olan ve birbirinin devamı niteliğindeki Cumhuriyet ve İsmet İnönü Bulvarları (D-400 Karayolu), alandan geçen en önemli ulaşım güzergâhlarıdır. Cumhuriyet Bulvarı, kent içi ulaşım kadar şehirlerarası ulaşım için de kullanılan bir güzergâh olup merkezin limanla bağlantısını da sağlayan ana arter niteliğindedir.

137. Cadde ile devamındaki Cemal Paşa Caddesi ile Çakmak ve İstiklal Caddeleri, planlama alanı ulaşım sisteminin 1. Kademe yolu olan Cumhuriyet Bulvarı'na Kurtuluş Meydanı Kavşağı'nda bağlanmasını sağlayarak dıştan beslemeli bir ana yol şemasını oluşturan alanın 2. Kademe yollarıdır. Ayrıca planlama alanından başlayarak doğu-batı doğrultusunda kent merkezi boyunca ilerleyen Gazi

Mustafa Kemal Bulvarı ile alanın kuzey mahallelerle bağlantısını sağlayan Turgut Özal Bulvarı da alan içindeki 2. Kademe yollar olarak belirlenmiştir.

Liman Caddesi, 5301. Sokak, 5302. Sokak, 5402. Sokak, 5404. Sokak ve 5408. Sokak ise alan içi 3. kademe yollardır. Kuzey güney doğrultusunda işleyen bu yollar genellikle depolama ve sanayi alanlarına hizmet eden güzergâhlardır. Alanda 4. Kademe olarak belirlenen yollar ise planlama alanı kapsamında bölgedeki işyerleri ve sosyal altyapı alanlarını besleyen dar kesitli sokaklardan oluşmaktadır.



Şekil 10. Mevcut Yol Kademelenmesi

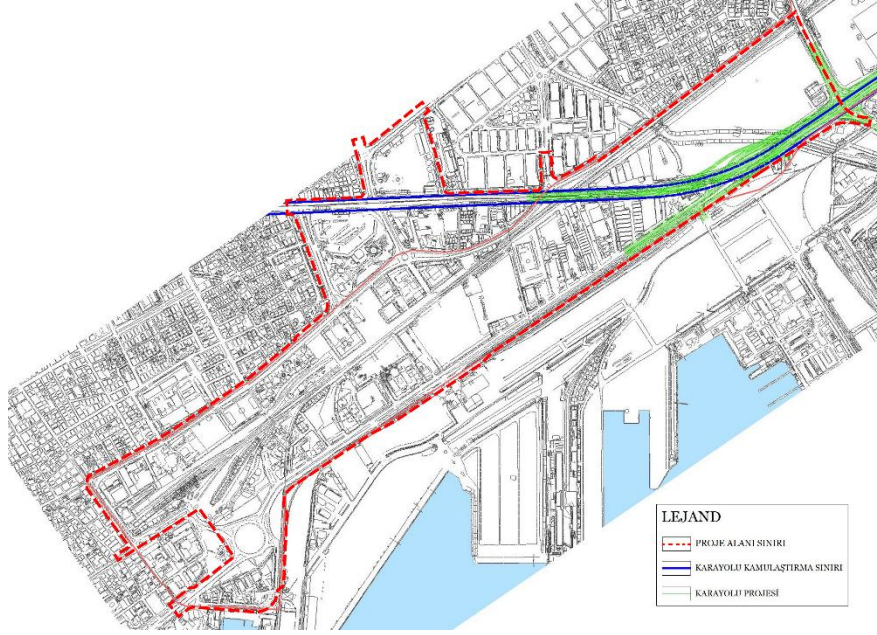
Kaynak: Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı Araştırma Raporu (2015)

Planlama alanın güneyinde “Uluslararası Mersin Limanı” yer almakta olup, planlama alanı içerisinde limanın B ve C kapıları yer almaktadır. Liman girişinin konumu sebebiyle, limana giriş yapan ağır tonajlı taşıtlar, tırlar İsmet İnönü Bulvarı üzerinde uzun kuyruklar oluşturmakta, yoğun trafiğe sebep olmaktadır. D-400 üstünde limana B ve C kapısından giren ya da giriş için bekleyen tırlar kent girişinde trafik sorunu oluşturmaktadır.

3.4.2. Karayolu Projesi

Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 18.06.2015 tarihli ve 119960 sayılı yazı ile iletilen görüş ekinde "Mersin- Adana Devlet Yolu" ve "Çukurova Otoyolu Serbest Bölge Bağlantısı" güzergâhlarına ilişkin kamulaştırma sınırları Büyükşehir Belediyesi'ne sunulmuştur.

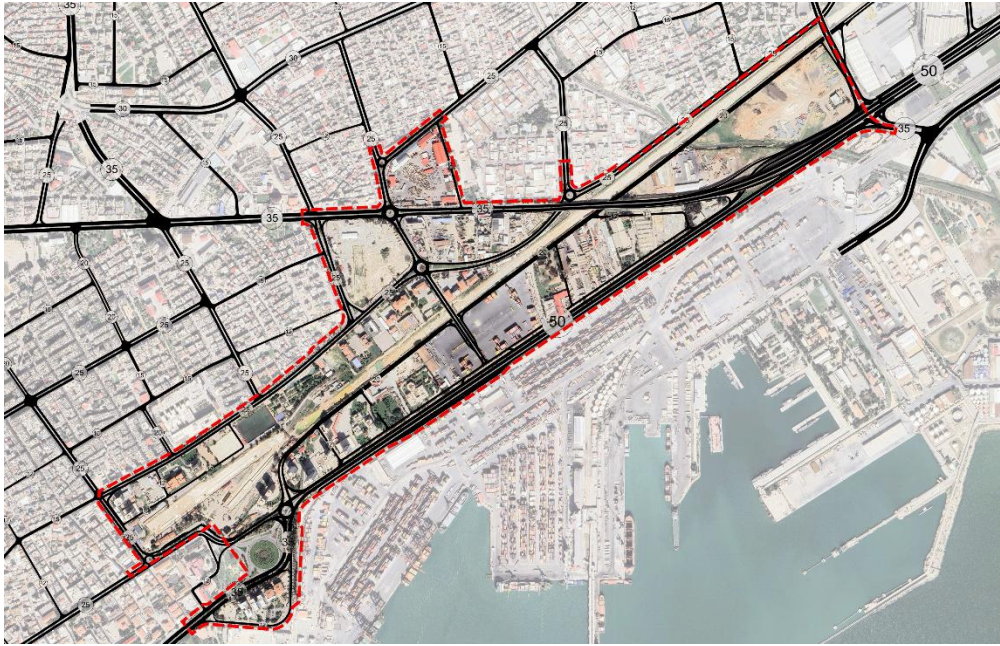
D-400 Mersin Tarsus Adana Karayolu'nun kapasitesini arttırmak amacı ile 2010'larda bir proje yapılmıştır. Projede önerilen katlı kavşaklar ve servis yolları (Ahmet Taner Kışlalı Üst Geçidi) henüz yapılmamıştır. Ayrıca, Mersin Tarsus Adana hızlı tren projesi kapsamında, demiryolu üstündeki hemzemin geçişlerinin kaldırılması amacı ile proje yapılmaktadır.



Şekil 11. Karayolu Projesi

Kaynak: Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı Araştırma Raporu (2015)

3.4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Ana Ulaşım Aksları



Şekil 12. Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'ndan Gelen Ana Ulaşım Aksları

3.4.4. Raylı Sistem Projesi ve Planlama Alanında Kalan İstasyonlar

Mersin Ulaşım Ana Planı çerçevesinde öngörülen ana hatlardan biri olan Gar-Mezitli Raylı Sistem Hattı, Mersin kentinin doğusundaki çalışma alanları ile kentin ağırlıklı yerleşim yeri olan batı bölümünü birbirine bağlayacak olan önemli bir toplu taşıma hattı projesidir. Ulaşım Ana Planı çerçevesinde Gar – Mezitli arası planlanan proje konusu hattın kapsamı uygulamaya esas kesin proje aşamasında revize edilerek güncel halini almıştır. Hattın toplam uzunluğu yaklaşık 13.3 km olup, toplamda 11 istasyonu vardır.

Şehri doğu-batı aksında dört ilçeden (Akdeniz, Mezitli, Toroslar, Yenişehir) geçen Mersin Gar-Mezitli Raylı Sistem Hattı, Gar'ın kuzey doğusunda yer alan, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı ile Mersinli Ahmet Caddesi kesişiminden başlayıp, Gar İstasyonu'nda İstiklal Caddesi'ne geçmektedir. İstiklal

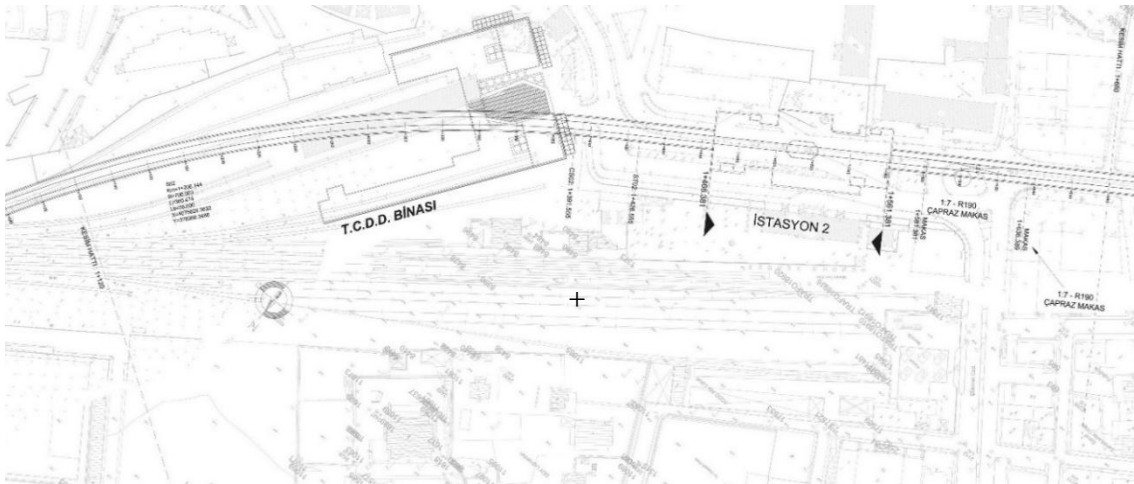
Planlama alanında kalan ve söz konusu raylı sistem hattının ikinci durağı olan istasyon, hattın en önemli entegrasyon noktalarından biridir. Mevcut TCDD Gar Binası ile entegre olacak şekilde yerleşimi yapılan istasyon, bu noktadan yapılacak olan hızlı (YHT) ve konvansiyonel tren seferlerine aktarma yapma imkânı da sunacaktır. Tüm bu seferlere raylı sistem kullanıcılarının aktarma yapabilmesi hattın cazibesini arttırmaktadır. Mevcut durumda Mersin-Adana banliyö seferleri devam etmekle beraber Gar'dan yapılacak olan Mersin-Gaziantep hızlı tren (YHT) hattının da dört yıl içinde tamamlanması planlanmaktadır. 2023 yılı itibariyle ile Mersin Gar'ından günde 150 sefer yapılması planlanmaktadır. Gar İstasyonu ayrıca şehrin doğusundaki Huzurkent yerleşiminde yer alan Mersin-Tarsus Organize sanayi bölgesinden Mersin-Adana seferleri ile toplanan yolcuların raylı sistem kullanarak şehir merkezine aktarılmasına da imkân sağlayacaktır. İstasyonun üzerinde yer alan 200 araçlık otopark ile park et-devam et sisteminin hatta ilave katkı sağlaması öngörülmektedir.

İstasyon konumu çevresinde yoğun olarak İş Merkezleri ve konut alanları ve bunların altında iş merkezleri bulunması ayrıca Gar'ın hemen karşısında yer alan Halk Kütüphanesi, Üçocuk İlkokulu ve Fatma Zehra Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi sayesinde gün içinde yolcu sirkülasyonunun yüksek olması beklenmektedir. YHT Demiryolu İstasyonu yerleşim planı aşağıda verilmektedir.



Şekil 16. İstasyon-2 Yerleşimi

Kaynak: Gar-Mezitli Arası Raylı Sistem Hattı Mali ve Ekonomik Fizibilite Etüdü



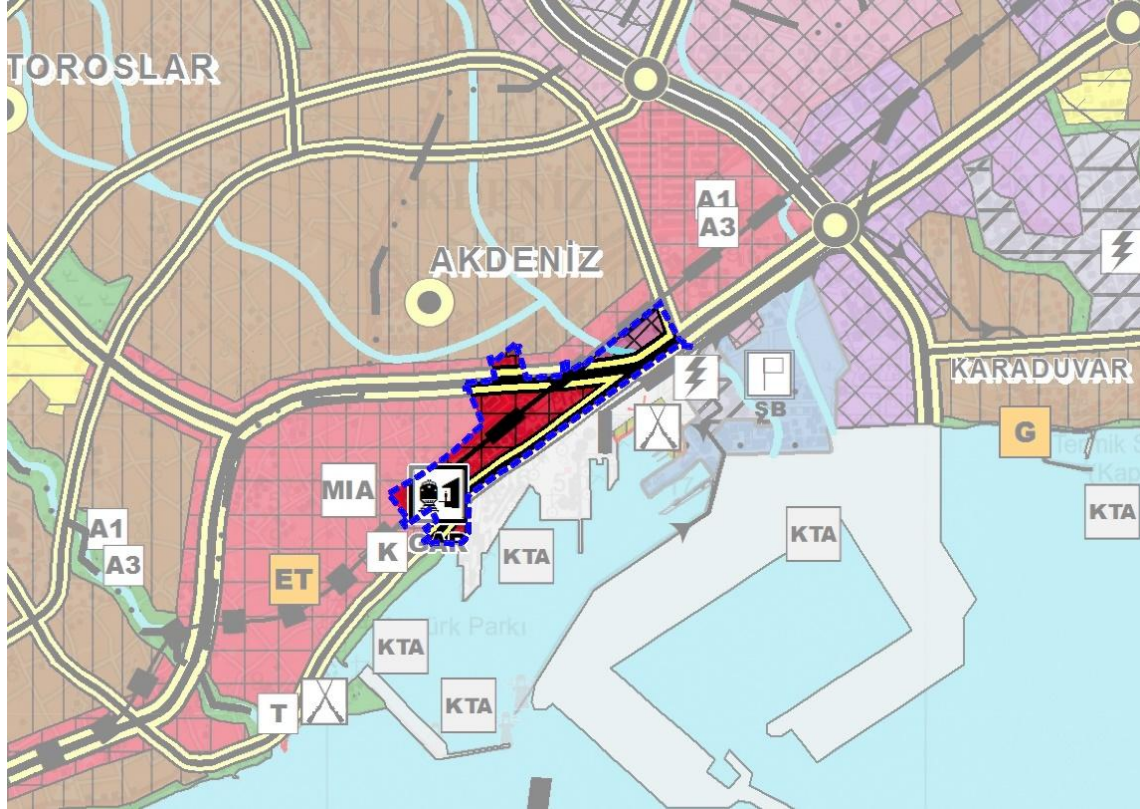
Şekil 17. İstasyon-2 Yerleşim Planı

Kaynak: Gar-Mezitli Arası Raylı Sistem Hattı Mali ve Ekonomik Fizibilite Etüdü

4. PLANLAMA SÜRECİ, YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR VE UYGULAMALAR

4.1. MERSİN İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2017 tarih ve 825 sayılı kararı ile onaylanan Mersin İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda “Merkezi İş Alanı” ve “Kentsel Servis Alanı” olarak işaretlidir.



Şekil 18. Mersin İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre Düzeni Planının plan hükümlerinde;

“8.3- Merkezi İş Alanları ve Tali Merkezler

8.3.1- *Bu Alanlarda Sınırları Alt Ölçekli Planlarda Belirlenmek Koşulu İle Ticaret, Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret Ve Turizm+Ticaret+Konut Kullanımları, Toplu İş Yerleri, İdari Tesis Alanları, Sosyal Kültürel Tesis Alanları, İbadet Yerleri, Park Ve Benzeri Yeşil Alanlar, Spor Alanları, Kamuya Ve Özel Sektöre Ait Eğitim Ve Sağlık Tesis Alanları, Kamuya Ve Özel Sektöre Ait Teknik Altyapı Alanları İle Bu Alanlara Hizmet Verecek Benzeri Kullanımlar Yer Alabilir.*

8.3.2- Bu Alanlardaki Kullanım Kararları Ve Yapılaşma Koşulları Alt Ölçekli Planlarda Belirlenir.

8.5- Kentsel Servis Alanları

Bu Alanlara İlişkin İmar Planları İlgili Kurum Ve Kuruluşların Görüşü Doğrultusunda, İlgili İdarece Onaylanmadan Uygulamaya Geçilemez. Yapılaşma Koşulları Alt Ölçekli Planlarda Belirlenecektir.” denilmektedir.

4.2. MERSİN KENT MERKEZİ DOĞU GİRİŞİ (LİMAN ARKA BÖLGESİ)'NE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI SÜRECİ

4.2.1. Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı Kapsamında Yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Süreci

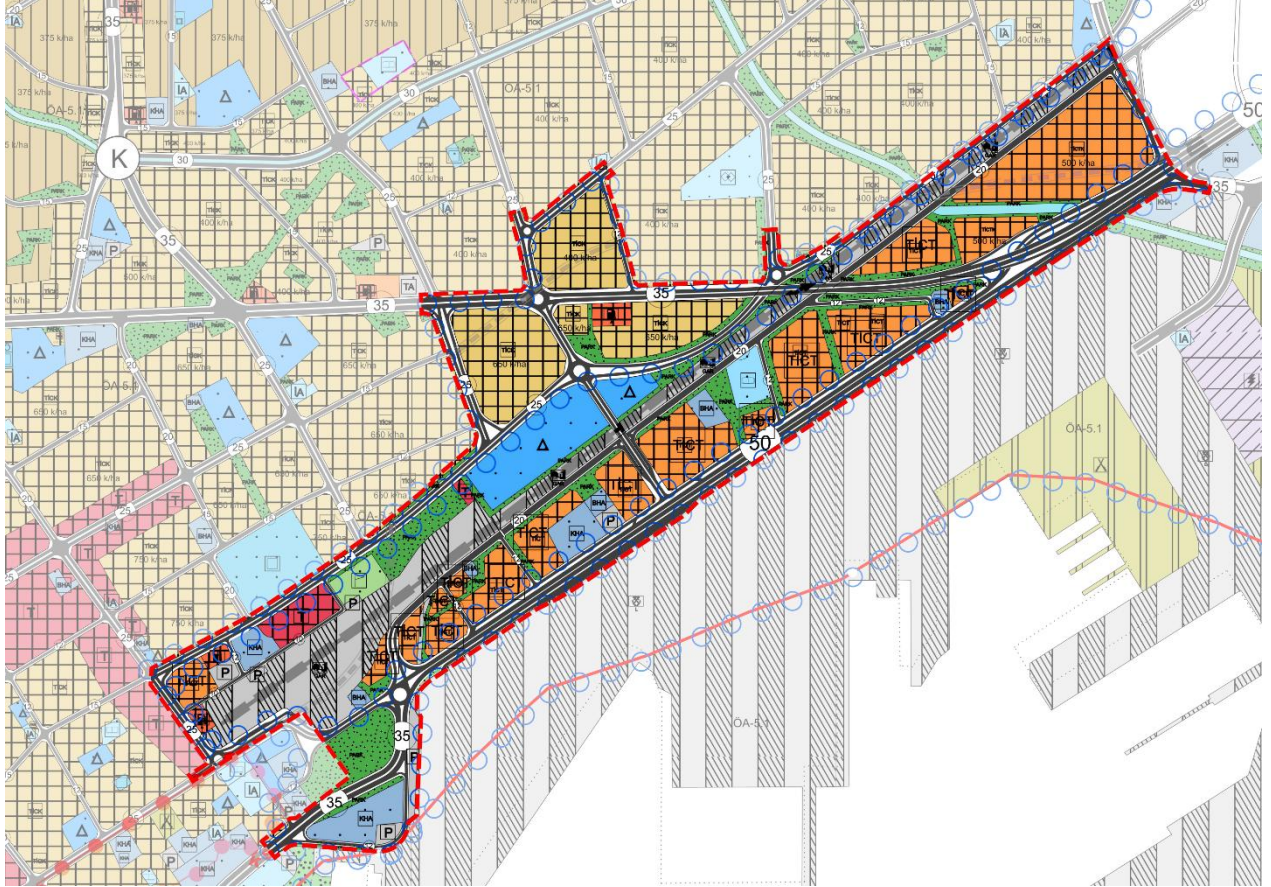
2015 yılında ihale yöntemiyle yaptırılan ve yaklaşık 165 ha.'lık alanı kapsayan “*Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı Planlamaya Esas Araştırma Çalışmaları, Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Nazım Ve Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kentsel Tasarım Ve Proje Görselleştirme İşi*” kapsamında; Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu 1. Kısım (Çakmak Caddesi - Mersin Tren Garı ile Turgut Özal Bulvarı arasında kalan kısım (97 ha)) Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.04.2018 tarih ve 275 sayılı kararı ile onaylanmış; askı süreçleri sonrasında, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.10.2018 tarih ve 679 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.



Şekil 19. Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu 1. Kısım (2018)

4.2.2. Yürürlükteki Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi (Liman Arka Bölgesi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı (I. Bölge) (2024)

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.10.2024 tarih ve 539 sayılı kararı ile onaylanan Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi (Liman Arka Bölgesi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda (I. Bölge) planlama alanı olarak belirlenen sahada Ticaret-Konut (TİCK), Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK), Ticaret-Turizm (TİCT) Karma kullanım alanları ile ticaret alanları ve kamusal alanlar yer almaktadır.



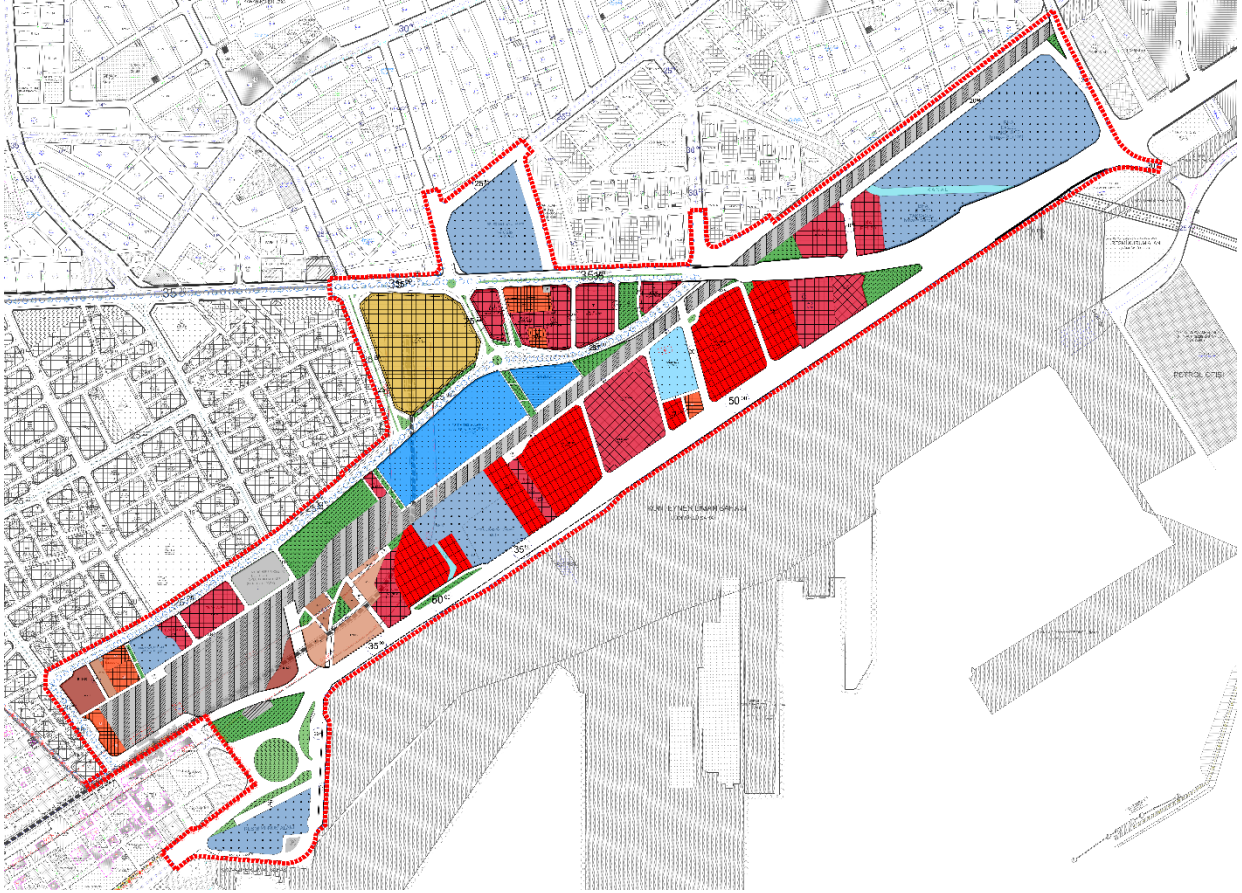
Şekil 20. Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi (Liman Arka Bölgesi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı (I. Bölge)

4.3. MERSİN KENT MERKEZİ DOĞU GİRİŞİ (LİMAN ARKA BÖLGESİ)'NE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SÜRECİ

4.3.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Liman Arkası plan notlarında genel olarak liman ve demiryolu istasyonu ile bağlantılı kullanımlar (depolama alanları vd. çalışma alanları ile kamusal kullanımlar) yer almıştır. Limana hizmet veren ticaret ve ofis kullanımları, geçmişte Merkez'de Uray Caddesi'nde yer almakta iken 2000 yılından sonra, bu bölgede yer seçme eğilimine girmiştir. Demiryolu ve limanın B giriş kapısına yakın bölgelerde plan değişiklikleri ile yüksek katlı binalar yapılmıştır.

Planlama alanının; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, konut alanları, ticari alanlar, konut dışı kentsel çalışma alanları ve bu alanlara hizmet edecek donatı alanları olarak planlıdır.



Şekil 21. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

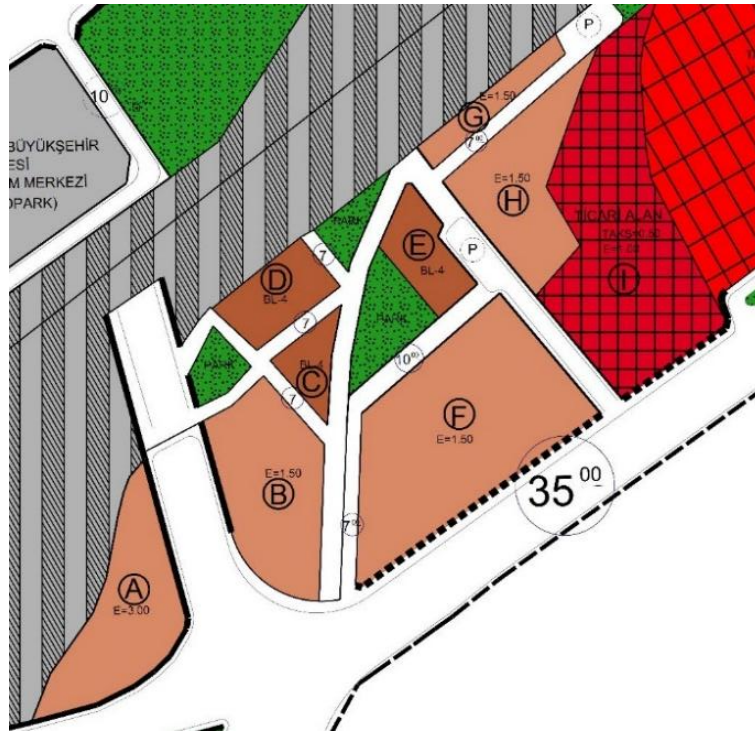
Tablo 3. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi

	Emsal	Alan m ²	İnşaat Alanı	Kişi Başı İnşaat Alanı (40 m ²)
Konut Alanı (E=3.00)	3.00	9929.28	29787.84	745
Konut Alanı (E=2.75)	2.75	1957.52	5383.18	135
Konut Alanı (E=1.50)	1.50	16052.7	24079.02	602
Konut Alanı (B1-4)	1.60	2141.48	3426.368	86
Toplam:				1567

Tablo 4. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımının Dağılımı

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ		PLANLI ALAN		
		Alan (ha)	%	m ² /kişi ⁽¹⁾
	Konut Alanı (E=3.00)	0.99	0.77	-
	Konut Alanı (E=2.75)	0.2	0.15	-
	Konut Alanı (E=1.50)	1.61	1.27	-
	Konut Alanı (BL-4)	0.21	0.17	-
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	1.15	0.91	-
	Pazar Alanı	3.64	2.88	-
	Belediye Hizmet Alanı	15.05	11.91	-
	Resmi Kurum Alanı	3.7	2.93	-
	Ticaret Alanı	7.39	5.85	-
	Konut-Ticaret Alanı	5.03	3.98	-
	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	9.96	7.88	-
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	İlkokul Alanı	0.88	0.70	5.61
	Lise Alanı	4.35	3.44	27.77
	Kültürel Tesis	1.18	0.93	7.52
AÇIK VE YEŞİL ALANLARI	Park Alanı	4.90	3.88	31.27
	Pasif Yeşil Alan	1.8	1.42	-
TEKNİK ALTYAPI	Ana İstasyon	14.2	11.24	-
	Tır Parkı	0.34	0.27	-
	Genel Otopark Alanı	0.96	0.76	-
	Trafo Alanı	0.21	0.17	-
	Ray İstasyon Alanı	0.29	0.23	-
	Yol + Otopark Alanı	47.71	37.75	-
	Su Yüzeyi	0.64	0.51	-
GENEL TOPLAM		126.39	100	-

(1) Meri Uygulama İmar Planı Nüfusu 1567 kişi olarak hesaplanmıştır.



Şekil 22. Demiryolu İstasyonu Çevresi Plan Değişiklikleri

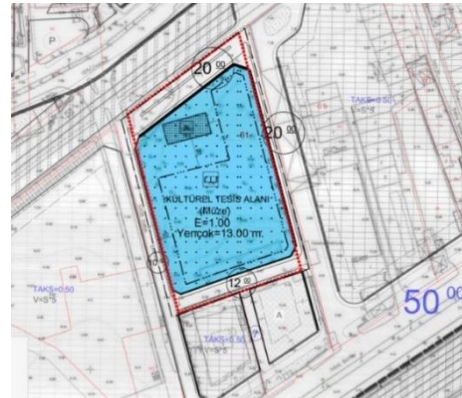
Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2019 tarih ve 648 sayılı kararı ile “Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı Planlamaya Esas Araştırma Çalışmaları, Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Nazım Ve Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kentsel Tasarım Ve Proje Görselleştirme İşi” kapsamında hazırlatılan kentsel tasarım projesinin kent merkezinin canlandırılması ve kentsel bir kent merkezi yaratılması amaçlandığı hedeflenmesine rağmen, projenin bu amaçları karşılamadığından, mülkiyeti Mersin Büyükşehir Belediyesi'ne ait parselde düşünülen projelerden vazgeçildiğinden ve alanda İdarece yeni tasarruflarda bulunacağından parselde verilen plan kararlarının yeniden düzenlenmesi gerektiğinden; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, 06.02.2019 tarih ve 11 sayılı Akdeniz Belediye Meclisi Kararı'nın idaresinden geldiği şekli ile kabulüne karar verilmiştir. Aynı sebeplerden, Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu 1. Kısım'ın da revize edilerek yeniden düzenlenmesine karar verilmiştir.

4.4. ESKİ İNGİLİZ YAĞ FABRİKASI NUSRATİYE MAHALLESİ, 61 ADA, 174 PARSEL KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait tapunun Akdeniz İlçesi Nusratiye Mahallesi, sit alanı dışında, 61 Ada 174 parselde yer alan ve Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.11.2017 tarih ve 8757 sayılı kararı ile belirlenen 2.Grup tescilli taşınmaz kültür varlığı Eski İngiliz Yağ Fabrikası ve parselini kapsamaktadır. Akdeniz İlçesi, Nusratiye Mahallesi, 61 Ada, 174 Parcele (Eski İngiliz Yağ Fabrikası'na) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları, Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 17.06.2020 tarih ve 12370 sayılı kararı da dikkate alınarak Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2020 tarih ve 521 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Plan değişikliği ile söz konusu parsel “Kültürel Tesis Alanı (Müze)” olarak işaretlenmiştir.



Şekil 24. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 25. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu 1. Kısım kapsamında hazırlatılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu; onaylanmak üzere 26.10.2018 tarihinde iletilmiş olup, Akdeniz Belediye Meclisi'nin 06.02.2019 tarih ve 11 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

5. MERSİN KENT MERKEZİ DOĞU GİRİŞİ (LİMAN ARKA BÖLGESİ) I. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU'NA İLİŞKİN PLAN KARARLARI

5.1. İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi (Liman Arka Bölgesi) I. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu alanı; kent içindeki konumu, işlevi, ulaşım ağındaki yeri, gelişme eğilimleri, üst ölçekli planlar ve projeler doğrultusunda, alanın mekânsal dönüşümünü, nitelikli bir kentsel çevrenin oluşumunu ve gelecekteki kimliğini belirleyici potansiyele sahip bulunmaktadır. Bu doğrultuda yapılan uygulama imar planı;

- Bölgede sağlıklı bir kentsel çevrenin oluşmasına,
- Alanın çevresindeki kullanımlarla uyumlu, kentin tarihi merkezi ve yaya sistemleri ile bütünleşmesine katkı sağlayacak biçimde dönüşümüne,
- Alanın fiziki, konumsal potansiyeline uygun olarak farklı, çeşitlenmiş ve nitelikli kullanımların gelişimine,
- Alandaki kültürel ve doğal değerlerin korunarak kentsel yaşama katılmasına,
- Kentsel ve bölgesel ulaşım ağının geliştirilmesi ve alan içi taşıt ve yaya ulaşımının rasyonel biçimde çözümüne imkân verecek ve mekânsal adaleti sağlayacak biçimde uygulanabilir bir plan olarak tasarlanmıştır.

Nazım İmar planına uygun olarak hazırlanan uygulama imar planı ile, alanın liman, serbest bölge vb. kullanımlarla doğrudan ilişkili ticaret, hizmet ve ofis fonksiyonların yer aldığı uzmanlaşmış bir merkez bölgesine dönüşümü, Mersin kent merkezi ile bağlantısının güçlendirilmesi ve kent merkezinin yeniden canlandırılmasına katkı sağlaması amaçlanmaktadır. Bu amaçla;

- Planlama alanının batı sınırını oluşturan mevcut tren istasyon alanında, mevcut tescilli gar binası kültürel amaçla kullanılacak, hızlı tren hatları ile entegre yeni bir tren garı yapılacaktır. Söz konusu kullanımların, taşıt ve yaya ulaşımına etkileri irdelenmiş ve planlama alanı ile bütünleştirilmiştir.
- Akdeniz İlçesi, Nusratiye Mahallesi 61 Ada 174 parsel üzerinde yer alan ve anıt kimliği ile kentimizin tarihsel geçmişinin son temsilcilerinden olan tescilli İngiliz yağ fabrikası binası ve arsası proje alanı kapsamında yer almaktadır. İngiliz yağ fabrikası binasının restorasyon ve yenileme çalışmaları ile binanın yer aldığı parselde kültürel amaçlı yeni tesislerin yapılmasına ilişkin proje göz önüne alınarak kültür odağı haline gelecek alanın kent ile bağlantısı kurgulanmış, yaya alanları bu plan ile entegre tasarlanmıştır.
- Mersin raylı sistem hattına ilişkin yeni durak ve güzergâh düzenlemeleri göz önüne alınarak yaya ve taşıt bağlantıları yeniden değerlendirilmiş, proje ile oluşması istenen ticari ve kamusal odakların toplu taşıma hat ve durakları ile ilişkisi kurgulanmıştır.

Bölgenin temel ihtiyaçları göz önünde bulundurularak doğal ve fiziksel potansiyellerinin değerlendirilip, liman arka bölgesi ve çevresinin kamusal açık ve kapalı alanları ile birlikte kente kazandırılması ve sağlıklı bir kentsel çevre oluşturulması amacıyla, kent içi yeşil koridor potansiyeli değerlendirilerek açık ve yeşil alanlar önerilmiş, alanın yaşayan mekân haline getirmeyi amaçlayan fonksiyonları da içeren sosyal donatı alanları ile birlikte ticaret, ticaret+turizm (TİCT), ticaret+turizm+konut (TİCTK) ve ticaret+konut (TİCK) alanları planlanmıştır.

Plan kararları ile söz konusu alanın, merkez fonksiyonlarına dönüşümü hedeflenmiştir. Bu doğrultuda; üst ölçekli plan kararları kapsamında kullanım kararları getirilmiş, ulaşım sistemi geliştirilmiş, çevre bağlantıları güçlendirilmiş ve yaya bölgeleri ile yaya aksları oluşturulmuştur.

Ofis / iş yeri kullanımların ağırlıklı olduğu Tren Garı (Çakmak Caddesi) ile Hal Kavşağı (Turgut Özal Bulvarı) arasında kalan Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi (Liman Arka Bölgesi) I. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu alan dağılımları aşağıda verilmektedir.

Tablo 6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ		I. BÖLGE	
		Alan (m ²)	%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret-Konut Alanı (E=1.60)	39401	3.12
	Ticaret-Konut Alanı (E=2.60)	83180	6.58
	Ticaret-Turizm-Konut Alanı (E=2.00)	86771	6.87
	Ticaret-Turizm Alanı	169124	13.38
	Ticaret Alanı	13000	1.03
	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	9717	0.77
	Belediye Hizmet Alanı	12113	0.96
	Resmi Kurum Alanı	35359	2.80
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Eğitim Alanı	52013	4.12
	Kültürel Tesis Alanı	10213	0.80
AÇIK VE YEŞİL ALANLARI	Park ve Yeşil Alan	74710	5.91
	Semt Spor Alanı	9911	0.78
	Meydan	1994	0.16
TEKNİK ALTYAPI	Yol ve Otopark	490235	38.79
	Trafo Alanı	2563	0.20
DİĞER	DDY Alanı	166491	13.17
	Kanal	7101	0.56
GENEL TOPLAM		1263896	100.00

Tablo 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI			
	Planlı Alan (m ²)	m ² /kişi ⁽¹⁾	Standartlar ⁽²⁾
Eğitim Tesisleri Alanı	52013	5.74	6.60
Açık ve Yeşil Alanlar	86615	9.56	10.00
Kültürel Tesisler Alanı	10213	1.13	1.50
TOPLAM	148841	16.43	18.10

- (1) Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfusu; I. Bölge 9.057 kişi olarak hesaplanmıştır.
(2) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki alan standartları.

Tablo 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU				
		Alan (m ²)	(Konut) İnşaat Alanı (m ²) ⁽²⁾	Nüfus (kişi)
Ticaret-Konut Alanı ⁽¹⁾	E=1.60	39401	50433	1261
Ticaret-Konut Alanı ⁽¹⁾	E=2.60	83180	173014	4325
Ticaret-Turizm-Konut Alanı ⁽¹⁾	E=2.00	86771	138834	3471
TOPLAM		209352	362281	9057

- (1) TİCK, Ticaret-Konut ve TİCTK, Ticaret-Turizm-Konut karma kullanım alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır.
(2) Kişi başına düşen inşaat alanı 40 m² alınmıştır.

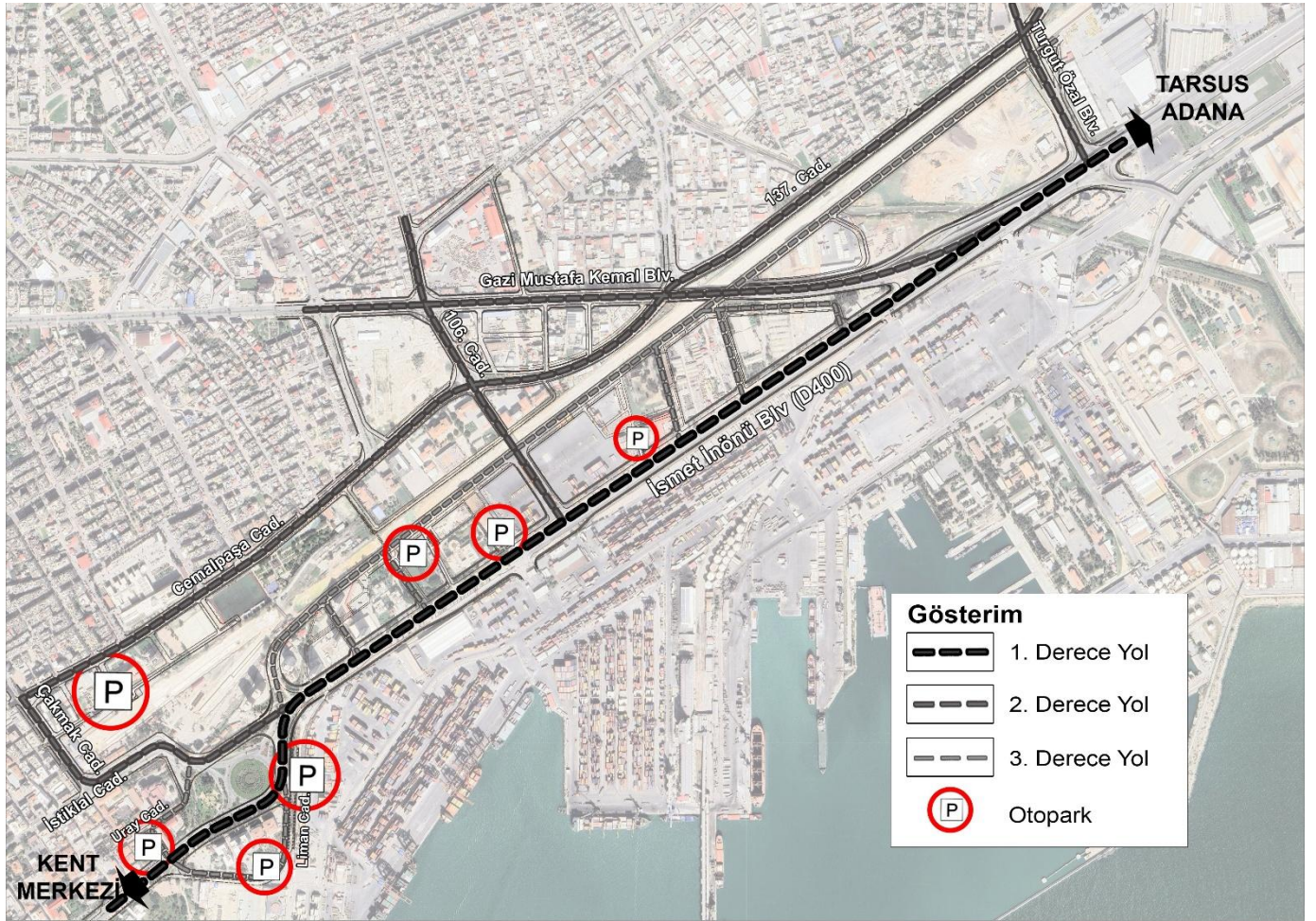
5.2. ULAŞIM SİSTEMİ

5.2.1. Taşıt Ulaşım Sistemi

Ulaşılabilirliği yüksek olan planlama alanında; alandan geçen ve kent içi ulaşım kadar şehirlerarası ulaşım için de kullanılan İsmet İnönü Bulvarları (D-400 Karayolu), merkezin limanla bağlantısını da sağlayan ana arter niteliğinde olması sebebiyle en önemli ulaşım güzergâhı olmakla birlikte kent içi 1. kademe yol niteliğinde planlanmıştır.

Kentiçi doğu-batı aksında kent merkezi boyunca ilerleyen Gazi Mustafa Kemal Bulvarı ile alanın kuzey mahallelerle bağlantısını sağlayan Turgut Özal Bulvarı, 137. Cadde ile devamındaki Cemal Paşa Caddesi, Çakmak ve İstiklal Caddeleri ile 106. Cadde'nin devamı olarak planda önerilen ve İsmet İnönü Bulvarı'na bağlanan taşıt yolu 2. kademe taşıt yolları olarak önerilmiştir.

Liman Caddesi, Uray Caddesi ve DDY Alanının güneyinde planlama bölgesini doğu-batı aksı boyunca besleyen ve Kurtuluş Meydanı'na bağlanan 20 metre en kesitli taşıt yolu ile bölgedeki fonksiyonlara hizmet eden 12 metre en kesitli taşıt yolları 3. Kademe yol olarak planlanmıştır.



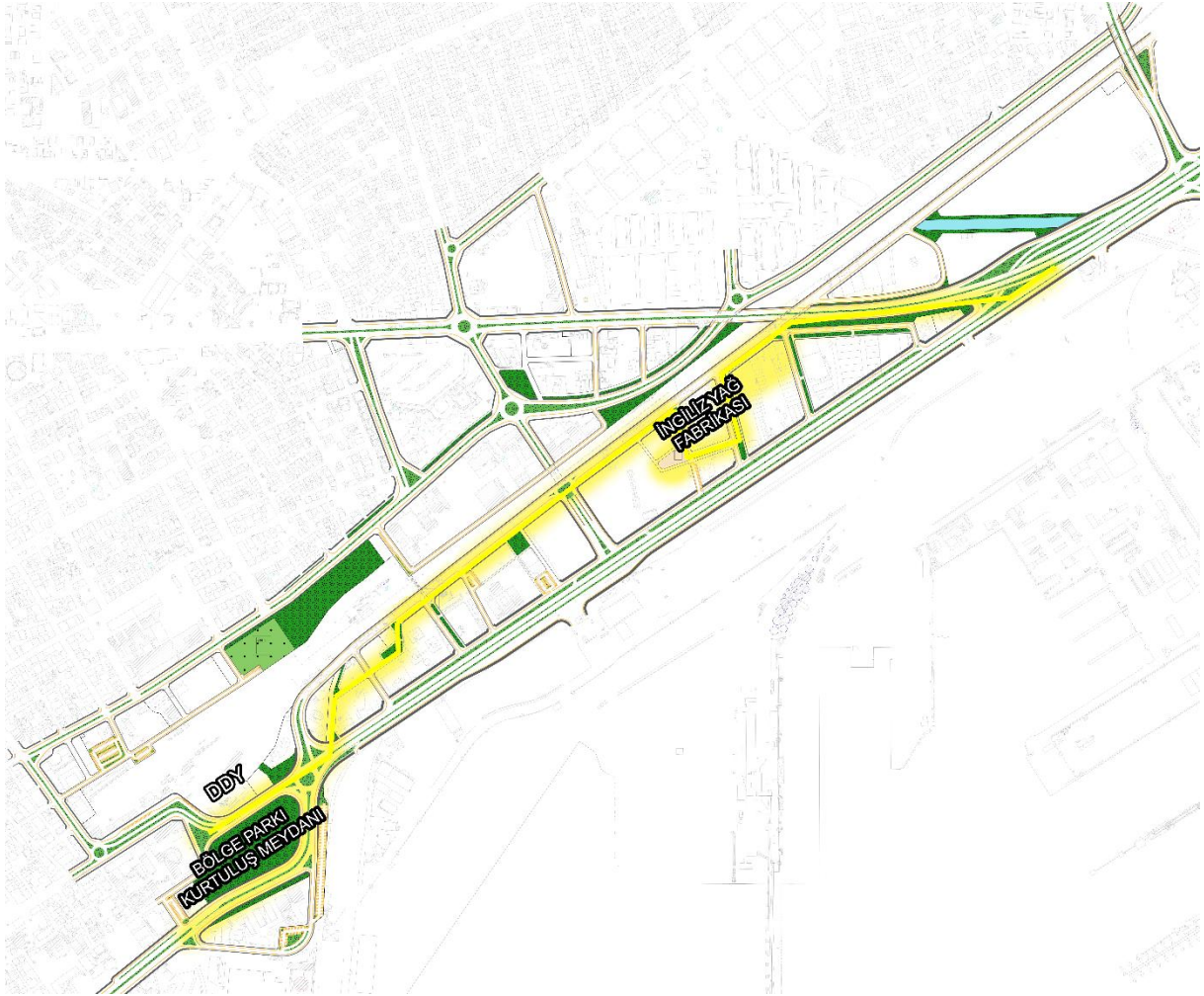
Şekil 26. Planlama Bölgesi Ulaşım Sistemi

Planda taşıt alanları ve yaya yolları dikkate alınarak belirli bölgelerde kamusal otopark alanları planlanmış olup söz konusu otoparklar ihtiyaç doğrultusunda katlı otopark olarak düzenlenebilir. Ayrıca, ticaret, turizm amaçlı kullanımlarda zemin altı bodrum katlarda otopark zorunluluğu getirilmiştir.

5.2.2. Yaya Ulaşım Sistemi

Liman arka bölgesi ve çevresini kapsayan söz konusu planlama alanında; kamusal açık alanların kent içi yeşil koridor potansiyeli değerlendirilerek açık ve yeşil alanlar ile yaya aksları/bölgeleri önerilmiş olup, yaya yoğunluğunu artıran Mersin Garı ve TRT binasının da bulunduğu kentin tarihi kültür merkezi ile ilişki kuran merkezi iş alanı bölgesinde doğu-batı aksında yaya-yeşil sürekliliği sağlanması hedeflenmiştir.

Bu doğrultuda, planlama alanının batısında yeşil alan ile beslenen Kurtuluş Meydanı “Bölge Parkı” niteliğinde olup, nüfusun ihtiyacını karşılayacak donatı alanları ile ağırlıklı olarak DDY Alanının güneyinde yer alan ticaret-turizm kullanımları ile desteklenen yaya-yeşil koridorun başlangıç noktasıdır. Söz konusu bölgenin en doğusunda GMK Bulvarının güneyindeki Belediye Hizmet Alanı ile batısındaki Kurtuluş Meydanı’ndan çıkan yaya aksı, alanın orta nirengi noktası olan ve müze, sergi vb. amaçlı işlevlendirilecek İngiliz Yağ Fabrikası ile çevresindeki meydan ve yeşil bölgesinde bulunmaktadır.



Şekil 27. Planlama Bölgesi Açık ve Yeşil Alan Sistemi

Tablo 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Açık ve Yeşil Alanlar

Açık ve Yeşil Alan	Alan (m ²)	Kişi Başına Alan (m ² /kişi)	%
Park ve Yeşil Alan	74.710	8,25	86,26
Semt Spor Alanı	9.911	1,09	11,44
Meydan	1.994	0,22	2,30
TOPLAM	86.615	9,56	100,00

6. MERSİN KENT MERKEZİ DOĞU GİRİŞİ (LİMAN ARKA BÖLGESİ) I. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

A.1.1. MERSİN KENT MERKEZİ DOĞU GİRİŞİ (LİMAN ARKA BÖLGESİ) I. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN PAFTALARI, LEJANTI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN İLE İLGİLİ TÜM İŞLEMLERDE VE UYGULAMADA BU BELGELERİN TÜMÜ ESAS ALINIR.

A.1.2. BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ İLE PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KALAN VE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ TÜM UYGULAMA İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

A.1.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ (TSE) TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

A.1.4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNDE, 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUNUN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ (TSE) TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

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. 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

-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

-TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ

-SİĞINAK YÖNETMELİĞİ

-OTOPARK YÖNETMELİĞİ

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

A.1.7. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU HÜKÜMLERİ, 1/100.000 MERSİN İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI “İMAR KANUNU” VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2. ÇEVRE VE ALTYAPI

A.2.1. PLANLAMA ALANINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNE UYULACAKTIR. YAPI VE TESİSLERİN ATIKSULARI %90 ORANINA ARITILMADAN, DENİZE, AKARSULARA VE ARAZİYE BOŞALTILAMAZ.

A.2.2. YÜZEY VE YERALTI SU KALİTESİNİN KORUNMASI İÇİN, “SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ” VE “ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ” ESASLARINA UYULACAKTIR. YERALTI SULARININ KULLANIMI İÇİN, 167 SAYILI “YERALTI SULARI KANUNU” GEREĞİ, DEVLET SU İŞLERİ (DSİ) 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDE GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

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

A.2.4. ENERJİ NAKİL-İLETİM HATLARI VE KORUMA ALANLARINDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE, İMAR DURUMU AŞAMASINDA TEİAŞ VE TEDAŞ’DAN KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

A.2.5. İÇİNDEN VEYA SINIRINDAN ANA DOĞALGAZ HATTI, PETROL BORU HATTI, SU İSALE HATTI VB. ALTYAPI GEÇEN PARSELLERE İNŞAAT İZNİ VERİLMEDEN ÖNCE İLGİLİ KAMU KURUMUNDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

A.2.6. “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” VE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” ESASLARINA UYULACAKTIR.

A.2.7. TRAFO, REGLAJ DOĞALGAZ REGÜLATÖRÜ VB. ELEKTRİK VE MEKANİK İLE İLGİLİ ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, PLANDA YER ALAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ YANI SIRA, BELEDİYE HİZMET ALANLARI VD. KAMU HİZMET ALANLARI İLE 2000 M²’DEN BÜYÜK KONUT, TİCARET, TİCARET-KONUT (TİCK) VE TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) PARSELLERİNDE BELEDİYE VE İLGİLİ İDARENİN İZNİ 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.

A.3. DERE YATAKLARI VE TAŞKIN ÖNLEMLERİ

A.3.1. PLANDA “TAŞKINA MARUZ ALAN” OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA 4373 SAYILI “TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. YERLEŞME ALANI OLARAK PLANLANAN VE TAŞKIN ALANINDA KALAN PARSELLERE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİ YAPILMADAN, İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

A.3.2. PLANDA YEŞİL ALANDA KALAN KURU DERE YATAKLARININ DOĞAL YAPISI KORUNACAKTIR. DSİ 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 GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.3.3. BAŞBAKANLIĞIN 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN, 2006/27 NUMARALI DERE YATAKLARI VE TAŞKINLARLA İLGİLİ GENELGESİNE UYULMASI VE DERE GÜZERGAHLARININ KORUNARAK DERE ŞEV ÜSTLERİNDEN İTİBAREN AKAR DERELERDE 10 METRE, KURU DERELERDE 5 METRE ŞERİTVARİ SAHALARIN YAPILAŞMA VE KULLANIM DIŞI BIRAKILMASI, GEREKMEKTEDİR.

A.3.4. DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE/VEYA MESKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NCE UYGUN GÖRÜLEN DERE ISLAH PROJELERİNİN ARAZİDE UYGULANMASI TAMAMLANANA KADAR MEVCUT DERE YATAKLARINA HİÇBİR ŞEKİLDE MÜDAHALE EDİLEMEZ. KURU DERE YATAKLARI DOLDURULAMAZ.

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

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

A.4. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

A.4.1. PLANLAMA ALANINDA MERSİN VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 02.11.2015 İLE 02.05.2018 TARİHLERİNDE ONAYLANAN UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNE, YERLEŞİM VE YAPILAŞMA İLE İLGİLİ ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

PARSEL BAZINDA YAPILACAK OLAN TÜM ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ UYGULAMA ESASLARI VE RAPOR FORMATINA DAİR TEBLİĞ VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) GEÇERLİ OLACAKTIR.

A.5. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

A.5.1. PLANLAMA ALANINDA PARSELASYON PLANLARININ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 18. MADDESİ’NE GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILMASI ESASTIR. ANCAK ZORUNLU HALLERDE İMAR KANUNUNUN 15. VE 16.MADDESİNE GÖRE DE UYGULAMA YAPILABİLİR.

A.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.

A.5.3. BU PLANDA BELİRLenen YOL GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHINI DEĞİŞTİRMEK KAYDI İLE; MÜLKİYET İLE İMAR PLANI ADA SINIR HATTI ARASINDA, 2 METRE'YE KADAR OLUŞABİLECEK FARKLARDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI, DÜZELTMEMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

A.5.4. PLANLAMA ALANINDAKİ KADASTRAL PARSELLERDE İLK DEFA YAPILACAK İMAR UYGULAMASINDA TİCARET, TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM (TİCT) VE TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ADALARINDA CEPHESİ 25 METRE'DEN DAR, YÜZÖLÇÜMÜ 2000 M²'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ. İMAR UYGULAMASINDAN SONRA İFRAZLA 2000 M²'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

A.5.5. PLANDA İLK DEFA YAPILACAK İMAR UYGULAMALARI İLE DAHA ÖNCE İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ OLMAKLA BİRLİKTE BU PLANA GÖRE MEVZUAT KAPSAMINDA İLAVE DOP KESİNTİSİNİN YAPILABİLECEĞİ BÖLGELERDE UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN, YOL, MEYDAN AÇIK VE YEŞİL ALANLAR İLE TÜM SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMEDEN, O ETAP SINIRLARI İÇİNDE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

A.5.6. BU PLANDA ÖNGÖRÜLEN SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA HANGİ KURUMA AİT OLDUĞUNA DAİR İFADE BULUNMAMASI DURUMUNDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE 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 PLANINDA 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 TÜM DONATININ TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK TAPU TESCİLİ İLÇE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE EŞİT ORANDA YAPILIR.

A.6. YAPILAŞMA KOŞULLARI

A.6.1. PLANDA TİCARET, TİCARET-TURİZM (TİCT), TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) KULLANIM KARARLARI OLAN İMAR ADA VE PARSELLERİNDE, İMAR DURUM BELGESİ, İNŞAAT İZNİ, PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞ OLAN YAPI DÜZENİ, BAHÇE MESAFELERİ, TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS), KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS), EMSAL (E) BİNA YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK), DEĞERLERİNE GÖRE VERİLECEKTİR. İMAR PLANINDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEMEYEN YAPILAŞMA KOŞULLARI YÜRÜRLÜKTE OLAN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

A.6.2. YAPILARIN İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI) NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

A.6.3. TİCARET-KONUT (TİCK) VE TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) KULLANIM KARARI OLAN İMAR ADA VE PARSELLERİNDE YAPILACAK YAPILARDAN; YAPININ TAMAMININ TİCARET OLARAK KULLANILMASI KOŞULU İLE YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İÇTEN BAĞLANTILI OLMAK, BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN 1/3'ÜNDEN AZ OLMAMAK VE BİNA CEPHESİNE BİRLEŞTİRİLMEMEK KAYDIYLA İÇ YÜKSEKLİĞİ 2.40 METREDEN AZ OLMAYACAK BİÇİMDE ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KATLI ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5.50 METRE'DİR.

A.6.4. İMAR PARSELLERİNİN ÖNÜNDE YER ALAN OTOPARKLAR, YAYA AKSI NİTELİĞİNDEKİ YEŞİL BANTLAR, PARSELİN YOLDAN CEPHE ALMASINI ENGELLEMEZ.

MEVCUT YAPILAŞMAYI DİKKATE ALARAK PARSELİN CEPHE ALACAĞI YOLU BELİRLEMEYE İDARE YETKİLİDİR.

A.6.5. İMAR PARSELLERİNİN KÖŞE KIRIKLIKLARI CEPHE TEŞKİL ETMEZ.

A.6.6. PLANDA TİCARET-TURİZM (TİCT) VE TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) KULLANIM KARARI OLAN İMAR ADALARINDA ADA İÇİNDE YAYA SİRKÜLASYONUNU SAĞLAYACAK İÇ AVLULU PROJELERİN DÜZENLENMESİ ÖZENDİRİLECEKTİR.

A.6.7. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA/BİNALAR YIKILINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. YAPI YOĞUNLUĞU DEĞİŞTİRİLMEDEN, KAT ARTIŞI YAPILMADAN VE YENİ BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULMADAN TİCARET-TURİZM (TİCT) ALANLARINDA ONAYLI PLAN ÖNCESİ KONUT YAPILARI; TİCARET VEYA TİCARET-TURİZM YAPISI OLARAK GEREKLİ RUHSAT TADİLATLARI YAPILIP, CİNS DEĞİŞİKLİĞİ YAPABİLİRLER. YIKILIP YENİDEN YAPILAN BİNALAR BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK YAPILAŞACAKTIR.

A.6.8. İMAR PARSELLERİNİN BAHÇE MESAFELERİNDE, BİNANIN ZEMİNE OTURDUĞU ALANIN DIŞINDA KALAN ALANIN HER 15.00 M²'Sİ İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLİR. PARSELİN AĞAÇ DİKİMİNE UYGUN OLMAMASI HALİNDE BU MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTA GÖRE HESAPLANAN SAYIDA AĞAÇ, İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRECEĞİ, İMAR PLANLARINDA KAMUNUN KULLANIMINA AYRILMIŞ BİR ALANA DİKİLİR.

MİMARİ PROJE AŞAMASINDA, PEYZAJ VE AĞAÇ ÇEŞİTLİLİĞİNE İLİŞKİN PEYZAJ PROJESİNİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINARAK HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR.

A.6.9. 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.

A.6.10. KONUT ALANLARINDA BRÜT 50 M²'NİN ALTINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

A.6.11. BİNALARIN DIŞ CEPHELERİNDE ANA RENK OLARAK İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ VE ENERJİ TASARRUFU AÇISINDAN GÜNEŞ IŞINLARINI YANSITAN AÇIK RENKLER (BEYAZ VE TONLARI) KULLANILACAK OLUP İNŞAAT RUHSAT AŞAMASINDA DIŞ CEPHE RENGİ, TASARIMI VB. KONULARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

A.6.12. UMUMİ HİZMETLERE VE KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALANLARDA ÖZEL TESİS YAPILMASI DURUMUNDA 22.02.2020 TARİH VE 31047 SAYILI ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN 6. MADDESİ GEÇERLİDİR.

A.6.13. KÜLTÜR VARLIĞI YAPIDA VE KORUMA ALANINDA (KORUMA ALANI HENÜZ BELİRLENMEMİŞ İSE KÜLTÜR VARLIĞI PARSELİNE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHI BU PARSELE CEPHE VEREN PARSELLER) YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİ KURUL GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

A.6.14. 15 KAT ÜZERİ BİNA YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA ÇEVRE DOSTU BİNA SERTİFİKASI ALINMASI ZORUNLUDUR. ÇEVRE DOSTU BİNA SERTİFİKASI İÇİN YAPILAN SÖZLEŞMELER RUHSAT ÖNCESİ İLGİLİ İDAREYE TESLİM EDİLECEKTİR.

A.6.15. PLAN BÜTÜNÜNDE YER ALAN TÜM DONATI ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇİŞİNİN SAĞLANMASI ESASTIR. KAMU ELİNE GEÇİŞİ SAĞLANAN DONATI ALANLARINDA YAPILAŞMALAR PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ BİÇİMDEDİR. 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.

A.6.16. 15, 16 VE 18. MADDE UYGULAMASI GÖRMÜŞ PARSELLERDE PLAN REVİZYONUNDAN SONRA, EMSAL ARTIŞINA KONU OLMAYAN PARSELLERDE, YOL TERKLERİNİN ÇIKMASI DURUMUNDA İNŞAAT ALANI İLK UYGULAMA GÖRMÜŞ PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANIR. BİR ÖNCEKİ PLANA GÖRE BU PLANDA EMSAL/İNŞAAT ALANI ARTIŞINA KONU OLAN VE İMAR KANUNU'NUN 15, 16 VE 18. MADDESİ KAPSAMINDA İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞMUŞ PARSELLERDE; İLK UYGULAMADAKİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANINI MEVZUATTA BELİRLENEN YASAL SINIRLAR ESAS ALINARAK YÜZDE KIRK BEŞE (%45) KADAR TAMAMLATMAYA VEYA BUNU BEDELE ÇEVİRMeye YAPILAŞMA VB. NEDENLERLE TAMAMLATILAMAYAN YERLERDE İSE BU PLANDA UMUMİ VE KAMU HİZMETLERİ İÇİN AYRILAN, ANCAK ÖZEL MÜLKİYETTE KALAN ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİNİ SAĞLAMAK AMACIYLA GEREKLİ DÜZENLEMELERİ YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.6.17. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİĞİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ 21,50 M. (7 KAT), 30,50 M. (10 KAT), 51,50 M. (17 KAT) OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

A.6.18. BU PLANDA TİCARET-TURİZM (TİCT) KULLANIM KARARI ÖNGÖRÜLEN YAPI ADALARININ, YAYA AKSI OLARAK PLANLANAN YEŞİL ALANLARA CEPHELİ KISIMLARINDA YAYA YOLU İLE TİCARİ AMAÇLI YAPILARI AYIRICI NİTELİKLİ DUVAR, TEL ÇİT VB. YAPILAMAZ.

A.6.19. BU PLANDA YER ALAN EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, SPOR ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VB. GİBİ TÜM SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞILAMAZ. ANCAK KAMU MÜLKİYETİNDE OLAN VEYA MEVZUATTA TARİFLENEN YÖNTEMLERLE KAMU ELİNE GEÇİŞİ SAĞLANAN SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ HİÇBİR ŞEKİLDE ÖZEL ŞAHİŞ VEYA ŞİRKETLERE SATIŞA KONU EDİLMEMEYECİĞİ VE KAMUSAL AMAÇLA KULLANILACAĞININ İLGİLİ KURUMCA TAAHHÜT EDİLMESİ VE SÖZ KONUSU PARSELİN TAPU KAYDINA BU YÖNÜ İLE ŞERH KONULMASI ŞARTIYLA, İLGİLİ KAMU KURUMUNUN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA BU PLANDA SÖZ KONUSU PARSELİN YAKIN ÇEVRESİNDE ÖNGÖRÜLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞILMADAN DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.6.20. BU PLAN KARARLARINA GÖRE YAPILACAK TİCARET, KONUT, TURİZM AMAÇLI YAPILARDA BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLU OLUP, OTOPARK İHTİYACININ EN AZ %50'SİNİN ZEMİN ALTI BODRUM KATLARDAN ÇÖZÜMLENMESİ ZORUNLUDUR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. TİCARET - KONUT ALANLARI (TİCK)

B.1.1. PLANDA TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM KARARI OLAN PARSELLERDE, TEK BAŞINA KONUT ALANI OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA;

B.1.1.1. TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ'NİN 1.FIKRASI (G), (Ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLARDAN AVM HARİÇ DİĞERLERİ YAPILABİLİR. DÜĞÜN SALONLARI ADA BAZINDA YAPILABİLİR.

B.1.2. TİCARET-KONUT ALANLARINDA, KONUT KULLANIM ORANI, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İ AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR. YÜZÖLÇÜMÜ 5000 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KAT TİCARET OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, 1. KATTAN İTİBAREN KONUT YAPABİLİR.

B.1.3. YAPI NİZAMLI KARMA KULLANIMLI BİNALARIN BODRUM VE ZEMİN KATLARI AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLEMELERİ KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI KULLANILABİLİR.

B.1.4. EMSAL KULLANIMLI BİRDEN ÇOK BİNA YAPMAYA UYGUN PARSELLERDE, YOLDAN CEPHE ALMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLEMEK, TOPLAM TAKS 0.50'Yİ GEÇMEMEK KAYDI İLE KONUT BİNALARINDAN AYRI TİCARET BİNALARI YAPILABİLİR.

B.1.5. EMSAL UYGULAMALI PARSELLERDE BAZALI BİNALARDA BİNANIN BAZA YÜKSEKLİĞİ 7.50 METRE'Yİ AŞMAMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMEK VE TAKS=0.50'Yİ GEÇMEMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI YAPILABİLİR. BAZA ÜZERİNDE YÜKSELEN KİTLENİN KENDİ PARSELİNE UZAKLIĞI YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAN BAHÇE MESAFESİ ÖLÇÜLERİNE UYULACAKTIR.

B.1.6. TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN TOPLAM DERİNLİĞİ 40 METRE'Yİ YOLA CEPHELİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METRE'Yİ GEÇEMEZ.

B.1.7. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

B.1.8. 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.

B.2. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT)

B.2.1. PLANDA TİCARET-TURİZM (TİCT) ALANLARI, TİCARET-TURİZM KULLANIMLARINDA SADECE BİRİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

B.2.2. 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.

B.2.3. AYNI PARSELDE TİCARET VE TURİZM YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE TURİZM YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

B.2.4. 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.

B.2.5. EMSAL KULLANIMLI BİRDEN ÇOK BİNA YAPMAYA UYGUN PARSELLERDE, YOLDAN CEPHE ALMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLEMEK TOPLAM TAKS 0.60'I GEÇMEMEK KAYDI İLE TURİZM BİNALARINDAN AYRI TİCARET BİNALARI YAPILABİLİR.

B.2.6. PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN KATLARDA TİCARET YAPILABİLİR.

B.2.7. EMSAL YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP ALANLARDA MAKSİMUM TAKS=0.60'TIR. YAPININ DİĞER KATLARINDA %40'I AŞMAMAK ÜZERE OTURUM ALANLARI FARKLI ORANLARDA BELİRLENEĞİLİR.

B.2.8. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

B.2.9. EMSAL UYGULAMALI PARSELLERDE BAZALI BİNALARDA BİNANIN BAZA YÜKSEKLİĞİ 7.50 METRE'Yİ AŞMAMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMEK VE

TAKS=0.60'I GEÇMEMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI YAPILABİLİR. BAZA ÜZERİNDE YÜKSELEN KİTLENİN KENDİ PARSELİNE UZAKLIĞI YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAN BAHÇE MESAFESİ ÖLÇÜLERİNE UYULACAKTIR.

B.3. TİCARET ALANLARI

B.3.1. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ VE HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

B.3.2. BU ALANLARDA ZEMİN KATTA ASMA KAT YAPILABİLİR.

B.3.3. TİCARET ALANLARINDA REZİDANS YAPILAMAZ.

B.3.4. BU ALANLARDA "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ' NİN 1.FIKRASI (G), (Ğ) BENTLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLARDAN AVM HARİÇ DİĞERLERİ YAPILABİLİR. DÜĞÜN SALONLARI ADA BAZINDA YAPILABİLİR.

B.3.5. TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ 40 METRE'Yİ YOLA CEPHELİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METRE'Yİ GEÇEMEZ.

B.4. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI (TİCTK)

B.4.1. PLANDA TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARI, TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM VE KONUT KULLANIMLARINDA KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

B.4.2. BU ALANLARDA **B.1.1.1.** PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN TİCARET VE HİZMET YAPILARI İLE OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME İÇME EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ VE KONUT YAPILABİLİR. TURİZM TESİSLERİNİN TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

B.4.3. TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARINDA, KONUT KULLANIM ORANI, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İ AŞAMAZ. ORANIN KÜSURATLI OLMASI DURUMUNDA TİCARET VE/VEYA TURİZM LEHİNE ARTABİLİR. YÜZÖLÇÜMÜ 5000 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KAT VE ARSA ASMA KAT TİCARET OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, 1. KATTAN İTİBAREN KONUT YAPILIR.

B.4.4. EMSAL KULLANIMLI BİRDEN ÇOK BİNA YAPMAYA UYGUN PARSELLERDE, YOLDAN CEPHE ALMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLEMEK TOPLAM TAKS 0.60'I GEÇMEMEK KAYDI İLE KONUT BİNALARINDAN AYRI TİCARET BİNALARI YAPILABİLİR.

B.4.5. PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN KATLARIN TİCARET KULLANIMINA AYRILMASI ZORUNLUDUR.

B.4.6. BU ALANLARDA **B.1** PLAN NOTUNDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. EMSAL YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP ALANLARDA PARSELİN TAMAMININ TİCARET-TURİZM KULLANILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM TAKS=0.60'DİR. YAPININ DİĞER KATLARINDA %40'I AŞMAMAK ÜZERE OTURUM ALANLARI FARKLI ORANLARDA BELİRLENEBİLİR.

B.4.7. 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.

B.4.8. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

B.5. BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)

B.5.1. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ, GENÇLİK MERKEZLERİ, SPOR MERKEZLERİ, AİLE YAŞAM MERKEZİ, MESLEK EDİNDİRME MERKEZİ, GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE ARGE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR.

B.5.2. ÖZEL MÜLKİYETTE BULUNAN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, İDARİ MERKEZ NİTELİĞİNDE YAPI VE TESİSLER YAPILAMAZ. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLERDEN SADECE BİRİ YAPILABİLİR.

B.6. RESMİ KURUM ALANI / İDARİ HİZMET ALANI

B.6.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

B.7. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

B.7.1. PLANDA AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ İLK VE ORTA ÖĞRETİM TESİS ALANLARINDA; GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

B.7.2. EĞİTİM TESİSİ ALANLARINDA KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA (YÜKSEK ÖĞRENİM HARİÇ) HER TÜRLÜ EĞİTİM TESİSİ YAPILABİLİR.

B.8. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.8.1. PARKLAR

B.8.1.1.İÇERİSİNDE REKREASYONEL AKTİVİTELERİ BARINDIRAN, GEZİNTİ, DİNLENME, OYUN, EĞLENCE VB. KAMU KULLANIMLARI İÇEREN OTOPARK VE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, WC, AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TRAFO GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALABİLDİĞİ, HAVUZ, ÇOCUK OYUN GRUPLARI VE OTURMA GRUPLARININ YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN MÜŞTEREK YEŞİL ALAN İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

B.8.1.2. 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.

B.8.1.3. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİ'NİN 1. FIKRASI (C) BENDİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

B.8.2. MEYDANLAR

B.8.2.1. YERLEŞME DOKUSU İÇERİSİNDE ŞEHİRDEKİ YAYA SİRKÜLASYONUNU YÖNLENDİREN; HALKIN TOPLANMA, BİR ARAYA GELME, KUTLAMA GİBİ TOPLUMSAL DAVRANIŞLARINA İMKÂN VEREREK SOSYAL YAŞAMA HİZMET EDEN, İMAR PLANINDA BELİRLENMEK KAYDIYLA ALANIN ÖZELLİĞİ BOZULMADAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLMESİZİN VE MEYDAN KULLANIMI ENGELLENMEKSİZİN ALTI OTOPARK OLARAK KULLANILABİLEN ALANLARDIR.

B.8.3. PASİF YEŞİL ALANLAR

B.8.3.1. 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.

B.9. SEMT SPOR ALANI

B.9.1. SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE AÇIK VE KAPALI TESİS ALAN OLARAK YAPILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

B.9.2. BU ALANLARDA; TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMEKSİZİN 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.9.3. AÇIK, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

B.9.4. BU ALANLARDA İLGİLİSİNİN BELEDİYE İDARESİNE SUNACAĞI VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJEDE EMSAL=0.20, TAKS=0.60 VE YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 15.50 METREYİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA RUHSAT VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

B.10. KÜLTÜREL TESİS ALANI

B.10.1. BU ALANLARDA; KÜLTÜR MERKEZLERİ, KÜTÜPHANE, MÜZE, SERGİ-KONSER-KONFERANS SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR, 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 ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

B.10.2. BU ALANLARDA İLGİLİSİNİN BELEDİYE İDARESİNE SUNACAĞI VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJEDE BELİRTİLEN KRİTERLERE GÖRE PARSELİN EMSAL DEĞERİ İLE TAKS'A UYMAK KOŞULUYLA RUHSAT VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

B.11. GENEL OTOPARK ALANLARI

B.11.1. KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE AÇIK VEYA KATLI OTOPARK OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR.

B.11.2. OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK; ANA ARTER YOLLARDA CADDE ALTI, İMAR MEVZUATININ İZİN VERDİĞİ MEYDAN, YEŞİL SAHA VE PARKLAR İLE İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINCA UYGUN GÖRÜLEN VE MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINA BAĞLI EĞİTİM TESİS ALANLARINDAKİ PROJELERDE TAŞINMAZLARIN BAHÇELERİNDE VE BODRUM KATLARINDA BÖLGE VE GENEL OTOPARK YAPILABİLİR.

B.11.3. PAZAR ALANINDA YER ALTINDA BÖLGENİN OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE OTOPARK ALANI DÜZENLENEBİLİR.

B.11.4. YER ALTI OTOPARK ALANLARI OLAĞANÜSTÜ KOŞULLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILABİLİR. UYGULAMA MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. KATLI OTOPARKLAR - İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE PLANDA ÖNERİLEN ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARINI GEÇMEMEK ŞARTI İLE YAPILACAKTIR.

B.12. YOLLAR, BİSİKLET YOLLARI

B.12.1. PLANDA BELİRTİLEN YOL GENİŞLİKLERİNE GÖRE BELİRLENEN ENKESİTLERE UYGUN UYGULAMA YAPILMASI, ENKESİTLERDE GÖSTERİLEN YAYA VE BİSİKLET YOLLARININ SÜREKLİLİĞİNİ SAĞLAYACAK MEKÂNSAL DÜZENLEMELERİN YAPILMASI ESASTIR. PLANDA GÖSTERİLEN BİSİKLET YOLLARI ŞEMATİKTİR. YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE SERVİS YOLLARI OLARAK KULLANILIR.

B.12.2. İDARE TARAFINDAN GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYI YÖNLENDİRECEK NİTELİKTE, UYGUN ÖLÇEK VE DETAYDA KENTSEL TASARIM YA DA PAYLAŞIMLI YOL DÜZENLEME PROJELERİ VE BİSİKLET YOLLARI PROJELERİ HAZIRLANABİLİR.

B.12.3. ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

B.13. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

B.13.1. İMAR PLANLARINDA 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. İSTASYONLARIN BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.

B.13.2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, AKARYAKIT İSTASYONU YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

B.13.3. BU ALANLARDA EMSAL=0,20'Yİ, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7,50 METREYİ GEÇEMEZ.

B.14. GÖLGELİKLER

B.14.1. İLGİLİ UYGULAMA ZEMİN KATTA KAFE, LOKANTA, RESTAURANT, PASTANE GİBİ GIDA SEKTÖRÜNÜN YER ALDIĞI CADDE-BULVAR VE SOKAKLARDA UYGULANACAKTIR.

B.14.2. ORTAK KULLANIM ALANLARININ KULLANILMASI HUSUSUNDA 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU UYARINCA KAT MALİKLERİNİN TAMAMININ ONAYININ ALINMASI GEREKLİDİR.

B.14.3. GÖLGELİKLER SADECE İŞYERLERİNİN YOL CEPHELERİNE YAPILABİLECEK, KESİNLİKLE YAN BAHÇE VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNE YAPILAMAYACAKLARDIR.

B.14.4. GÖLGELİKLERİN ÜSTÜ KAYDIRILABİLİR SİSTEM, RAYLI SİSTEM OLACAK, GÖLGELİK RENGİ BEYAZ VE BEYAZIN TONLARI OLACAK, BİNA CEPHESİNİ DEĞİŞTİRİCİ NİTELİKTE OLMAYAN, ETRAFI AÇIK, AYAKLI GÖLGELİK AMAÇLI ÖRTÜLER BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE YAPI RUHSATINA TABİ OLMADAN YAPILABİLİR.

B.14.5. YAPILACAK OLAN GÖLGELİĞİN İZDÜŞÜMÜNE VEYA İŞYERLERİ ARASINA VE YOL CEPHESİNE AYIRICI OLARAK 0.50 METRE YÜKSEKLİKTE ÇİÇEKLİK YAPILABİLECEKTİR.

B.14.6. ONAYLI PROJELERDEKİ OTO PARK ALANLARI İŞGAL EDİLMEMEYECİTİR.

B.14.7. DÜKKÂN KAT YÜKSEKLİĞİ AŞILMAYACAKTIR. GÖLGELİKLERİN BOYU PARSEL SINIRINI GEÇEMEYECEK, HER ŞEKİLDE GÖLGELİKLER BİNADAN İTİBAREN MAX. 5.00 METRE UZUNLUĞUNU AŞMAYACAKTIR.