

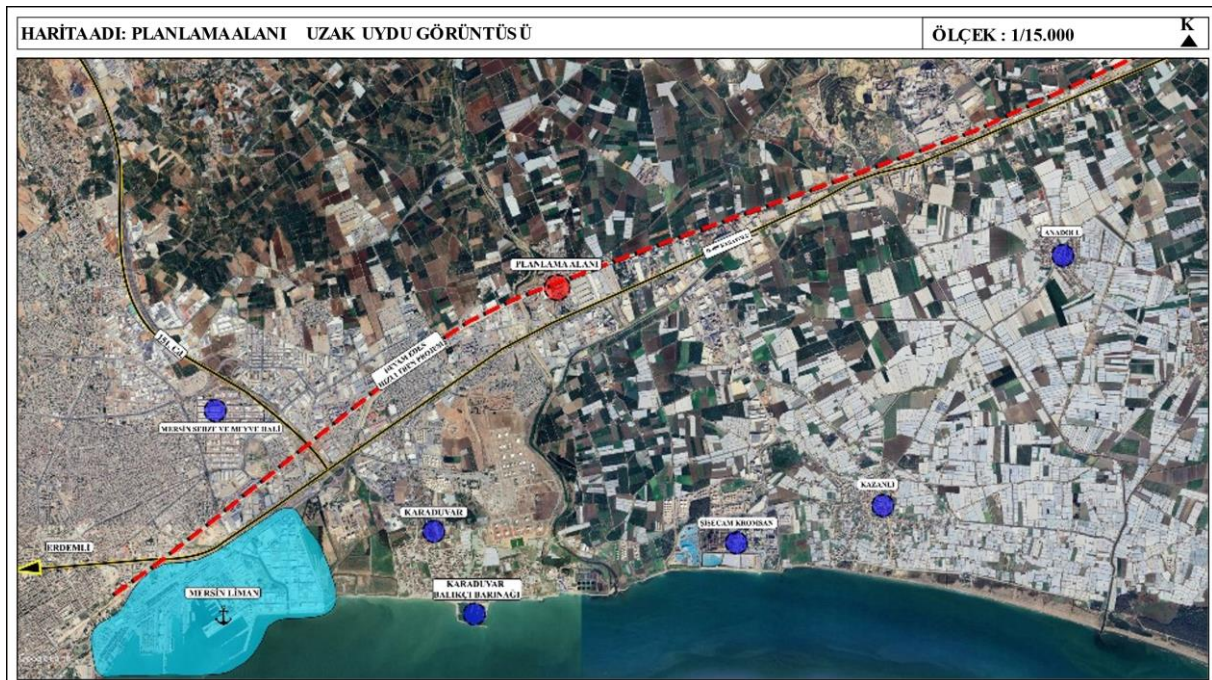
İLİ : MERSİN
İLÇESİ : AKDENİZ
BELEDİYESİ : AKDENİZ
MAHALLESİ : KARACAİLYAS
PAFTA : O33-B-20-A-1-B
ADA-PARSEL : 168-1 / 127-1, 2, 3, 4, 49, 50
ÖLÇEK : 1/1000

AKDENİZ BELEDİYESİ
MERSİN İLİ, AKDENİZ İLÇESİ, KARACAİLYAS MAHALLESİ
168 ADA 1 PARSEL, 127 ADA 1, 2, 3, 4, 49 VE 50 PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

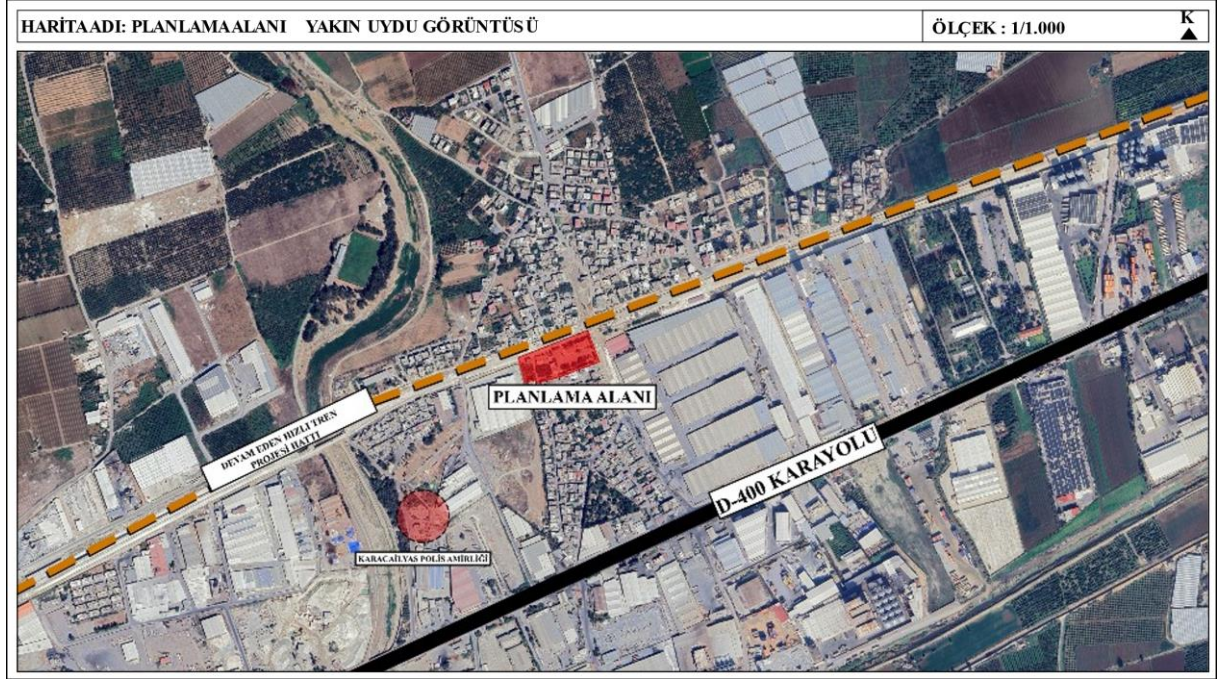
A. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Planlama alanı, Mersin ili, Akdeniz ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı Mersin-Tarsus OSB'nin yaklaşık 10 km güneybatısında, Tarsus İlçe merkezinin yaklaşık 18 km güneybatısında ve Mersin Limanı'nın 6 km kuzeydoğusunda yer almaktadır. Planlama alanı 168 ada 1 parsel, 127 ada 1, 2, 3, 4, 49 ve 50 parselleri içeren, toplam 11,964,624 m²'dir.

Planlama alanı; kuzeyde Köprüler caddesine, doğuda 100. Yıl Caddesine cephe vermektedir. Ayrıca D-400 Mersin-Adana Karayolu'na yaklaşık 400 metre mesafede, stratejik bir konumda yer almaktadır. Alanın doğusunda ve batısında Antrepolar bulunurken, kuzeyinde Hızlı Tren Hattı çevresinde konut alanları, Depolama Alanları ve güneyinde konut yapılaşmaları görülmektedir.



Harita 1: Planlama Alanının Uzak Uydu Görüntüsü

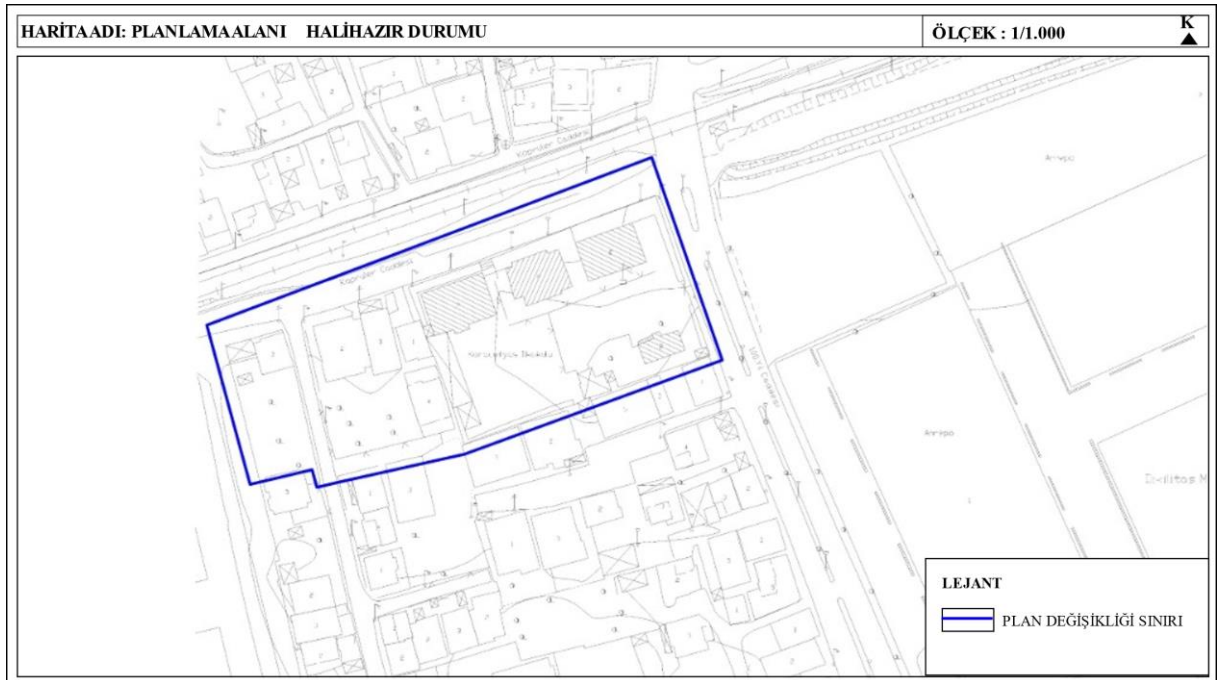


Harita 2: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

B. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUMU

HALİHAZIR DURUMU:

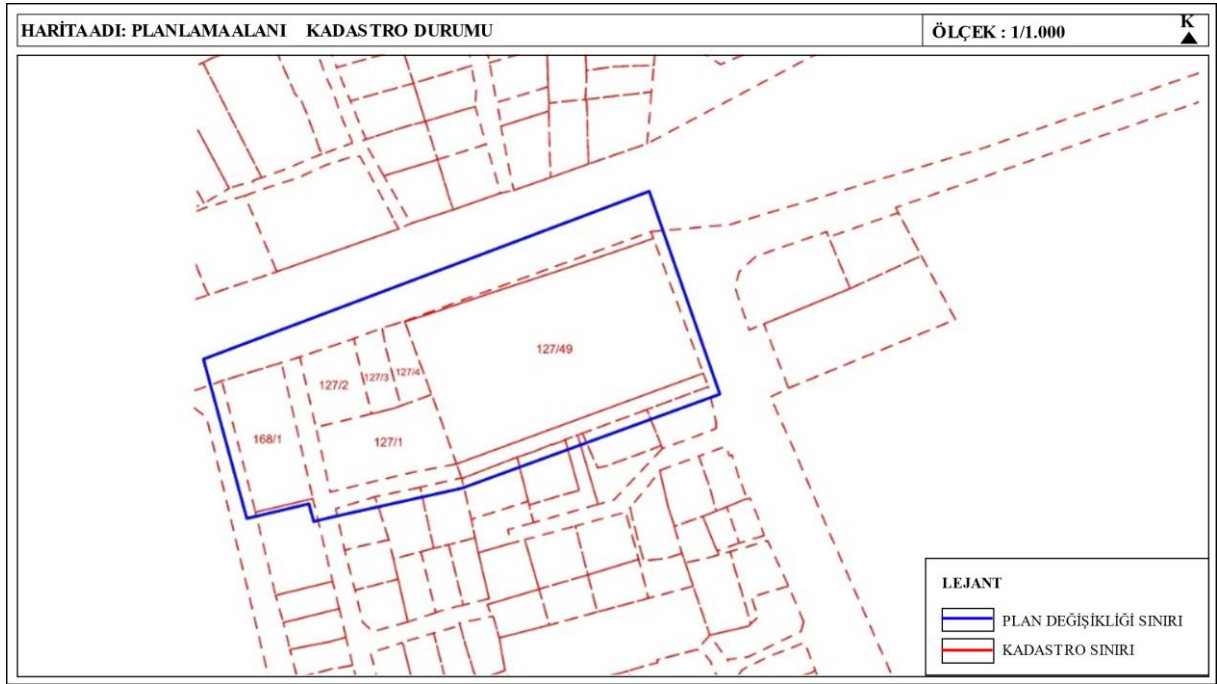
Planlama alanına ait halihazır harita, Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 26.07.2019 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı mevcut durumda büyük oranda yapılaşmış durumdadır.



Harita 3: Planlama Alanı Halihazır Durumu

KADASTRO DURUMU:

Planlama alanı; Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Karacailyas Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alan, 168 ada 1 no.lu parsel (1,013.564 m²), 127 ada; 1 parsel (1,025.790 m²), 2 parsel (514.839 m²), 3 parsel (285.672 m²), 4 parsel (275.168 m²), 49 parsel (4,690.885 m²) ve 50 parsel (134.940 m²)'lerden oluşmaktadır. Buna ek olarak, yaklaşık 4,023.766 m² büyüklüğünde kadastro dışı bir alan da planlama alanına dâhil edilmiştir. Böylece toplam planlama alanı yaklaşık 11,964.624 m²'dir.



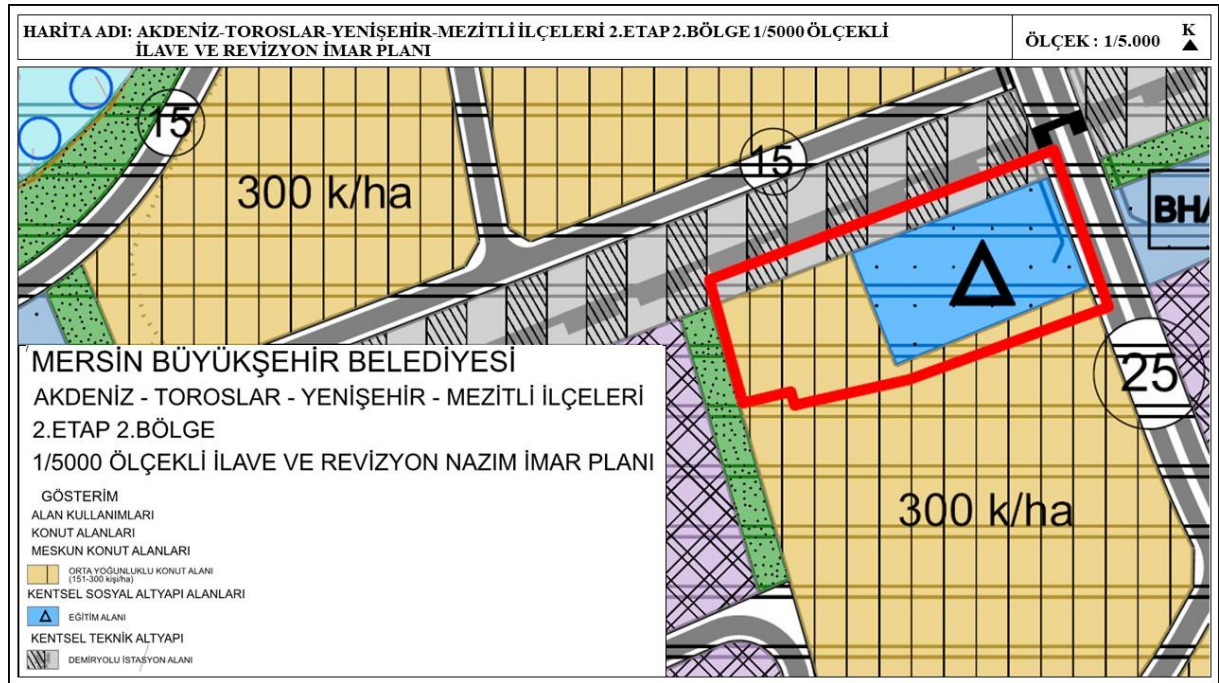
Harita 4: Planlama Alanı Kadastro Durumu

C. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

C.1. AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR-MEZİTLİ İLÇELERİ 2.ETAP 2.BÖLGE 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI

“Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 2.Etap 2.Bölge 1/5000 Ölçekli İlave Ve Revizyon İmar Planı”, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.12.2022 tarih ve 673 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süreçleri sonrası 11.09.2023 tarih 435 sayılı karar ile kesinleşmiştir.

Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı, “Eğitim Alanı” ve “Orta Yoğunluklu Konut Alanı” olarak planlıdır, aynı zamanda planlama alanının kuzeyinde demiryolu hattı geçmektedir ve Demiryolu İstasyonu olarak plana işlenmiştir.



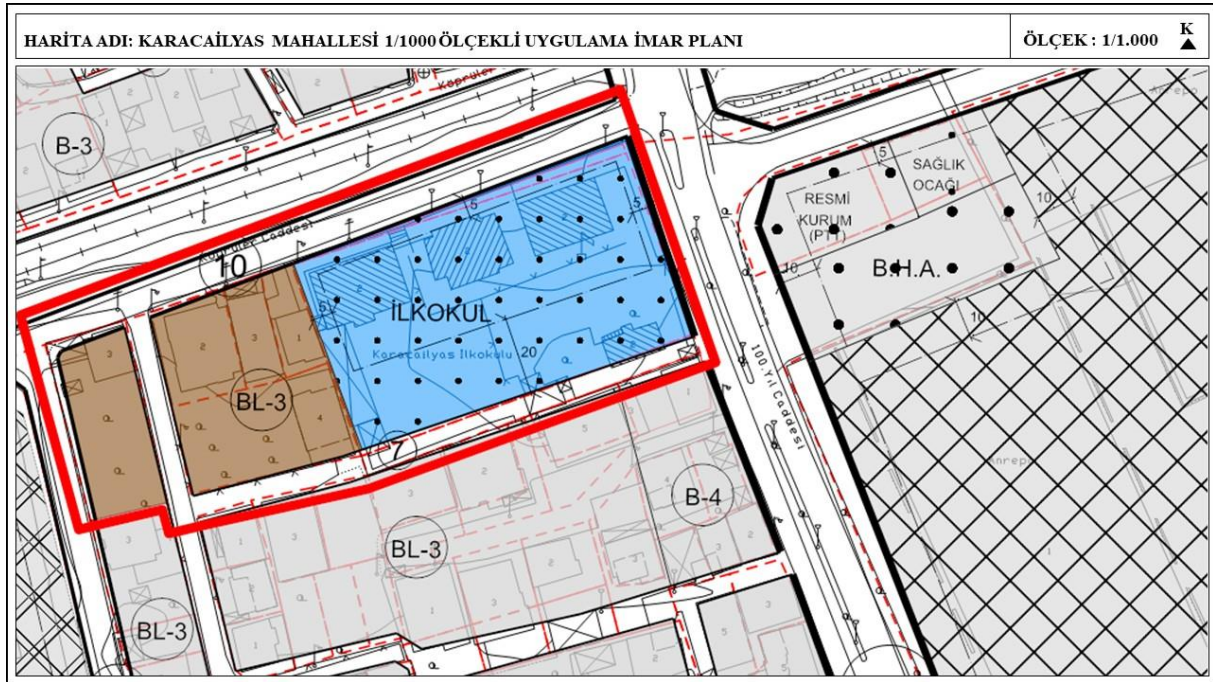
Harita 5: Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 2.Etap 2.Bölge 1/5000 Ölçekli
İlave ve Revizyon İmar Planı

C.2. KARACAILYAS MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alanın da içinde bulunduğu Karacailyas Mahallesi'ne ait Genel İmar Planı, Karacailyas Belediye Meclisi'nin 05.10.1990 tarih ve 165 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planı takiben;

- I. Revizyon İmar Planı 03.02.1993 tarih ve 227 sayılı karar,
- II. Revizyon İmar Planı 04.02.2000 tarih ve 5 sayılı karar,
- III. Revizyon İmar Planı 08.06.2001 tarih ve 15 sayılı karar,
- IV. Revizyon İmar Planı ise 20.06.2003 tarih ve 25 sayılı karar ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

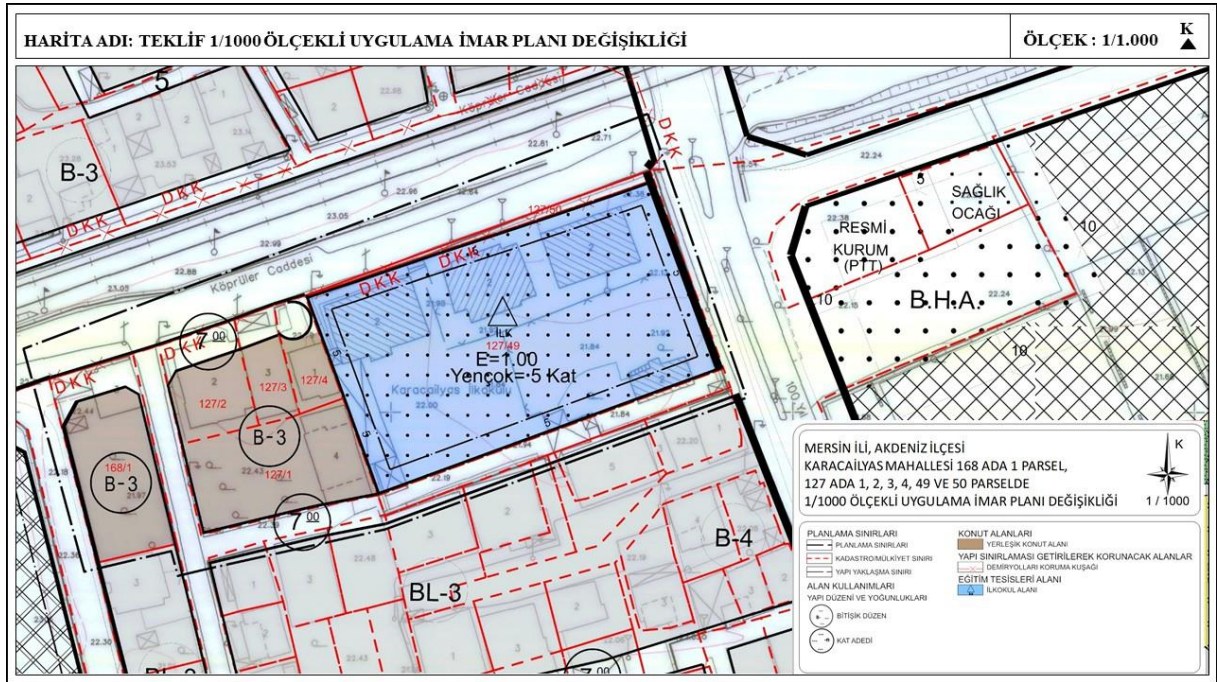
Planlamaya konu taşınmazları da kapsayan ve Karacailyas Belediye Meclisi'nin 20.06.2003 tarih ve 25 sayılı kararları ile kesinleşerek onaylanan "IV. Revizyon İmar Planı" nda söz konusu taşınmazlar, İlkokul Alanı ve Mevcut Konut Alanı olarak planlı görülmektedir.



Harita 5: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

D. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında, planlama alanının kuzeyinde yer alan 10 metre en kesitli taşıt yolu, TCDD tarafından yürütülen Hızlı Tren Hattı çalışmaları nedeniyle kaldırılarak Demiryolu Kamulaştırma Sınırı içerisine dâhil edilmiştir. Bu kapsamda, Yerleşik Konut Alanı'na servis sağlanabilmesi amacıyla kamulaştırma sınırına paralel olarak 7 metre en kesitli bir servis yolu önerilmiştir. Planlama alanında mevcut durumda yer alan ilkökul yapıları korunmuş, ilkökul alanı kadastro sınırına oturtulmuştur. Ayrıca ilkökulun güneyinde yer alan 20 metrelik yapı yaklaşma mesafesi, planlama ihtiyaçları doğrultusunda 5 metre olarak yeniden düzenlenmiştir.



Harita 6: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Tablo 1: Alan Dağılım Tablosu

ALAN KULLANIMLARI	ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)	ORAN	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)	ORAN
İlkokul Alanı	4.877,597	%40,77	4,693,098	%39,22
Mevcut Konut Alanı	2.974,745	%24,86	2.624,325	%21,93
Demiryolu Koruma Kuşağı	363,454	%3,04	2.113,970	%17,67
Yol	3.748,828	%31,33	2.533,240	%21,18
TOPLAM	11.964,624	%100	11.964,624	%100

E. PLANIN AMACI

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Mersin İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 26.11.2025 tarih ve 192942 sayılı yazısıyla Akdeniz Belediyesi'ne ilettiği özel talep doğrultusunda, onaylı 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Planlama alanının kuzeyinde yer alan ve daha önce 10 metre en kesitli taşıt yolu olarak planlanan alan, TCDD tarafından yürütülen Hızlı Tren Hattı çalışmaları kapsamında Demiryolu Kamulaştırma Sınırı içerisine dâhil edilmiştir. Bu nedenle, yerleşim alanlarının işlevselliğinin sürdürülebilmesi amacıyla kamulaştırma sınırına paralel 7 metre en kesitli bir servis yolu önerilmiştir.

Planlama alanında mevcut durumda bulunan ilköğretim yapıları korunmuş, ilköğretim alanı mevcut kadastro sınırlarına oturtularak mekânsal uyum sağlanmıştır. Ayrıca, ilköğretim güneyinde yer alan 20 metrelik yapı yaklaşma mesafesi, alanın fiziksel ve işlevsel koşulları değerlendirilerek 5 metre olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan bu düzenlemeler, alanın mevcut yapısıyla çelişmeyen ve uygulama sürecinde sorun yaratmayacak çözümler üretmeyi amaçlamaktadır.

Hazırlanan planlama çalışmasında, üst ölçekli plan kararları, mülkiyet durumu, mevcut yapılaşma koşulları ve teknik altyapı ilişkileri göz önünde bulundurularak alanın sürdürülebilir, ulaşılabilir ve uyumlu bir kentsel dokuya kavuşması hedeflenmiştir. Ulaşım sürekliliğinin sağlanması, kamulaştırma sınırına uygun ve kamusal kullanım alanlarının korunarak mekânsal işlevselliğin artırılması, bu plan değişikliğinin temel amaçlarını oluşturmaktadır.

F. YASAL DAYANAK

Planın yasal dayanağı, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Büyükşehir Belediye Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2023 tarih 435 sayılı karar ile kesinleşen *Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 2.Etap 2.Bölge 1/5000 Ölçekli İlave Ve Revizyon İmar Planı ve hükümleridir.*

G. PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

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

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

1.3. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

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

1.6. OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.7. 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜLÜĞE GİREN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.8. 31.05.2017 TARİH VE 30082 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜLÜĞE GİREN BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.9. 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.10. MERSİN VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 02.05.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN, “JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU” DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.11. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN MEVCUT DEMİRYOLU HATTI ÇEVRESİNDEKİ PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

1.12. DEMİRYOLU VE HIZLI TREN İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI GAR VE İSTASYON ALANLARINDA, YÜK VE YOLCU İDİRME, BİNDİRME, AKTARMA VE BAKIM ONARIM TESİSLERİ DÜZENLENECEK OLUP, BU HİZMETE YÖNELİK İDARİ VE SOSYAL BİRİMLER, SATIŞ VE YEME-İÇME ÜNİTELERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ VE UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. EĞİTİM TESİSİ ALANI

2.1.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- 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 İÇİN ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.
- İLKOKUL ALANINDA E=1.00 VE YENÇOK=5 KATDIR.