



MERSİN İLİ AKDENİZ İLÇESİ AKDENİZ KENT MERKEZİ 1.ETAP 2.KISIM 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Akdeniz Belediye Meclisi'nin **07.04.2025 tarih ve 72 sayılı kararı** ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **18.07.2025 tarih ve 579 sayılı kararı** ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın **TADİL PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE TADİL PLAN NOTLARI**'dır.

MERSİN AKDENİZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
PLANIN İSMİ	MERSİN İLİ AKDENİZ İLÇESİ AKDENİZ KENT MERKEZİ 1. ETAP 2. KISIM 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	
Plan Açıklama Raporu		
Planlama Ekibi	Adı Soyadı Unvanı	İmza
Etüd-Çizim	Yükseliş İmar İnş. Kentsel Dönüşüm San. ve Tic. LTD. ŞTİ.	
Plan Müellifi	İsmet GÜLLÜ A Grubu Şehir Plancısı	

İçindekiler

ŞEKİLLER DİZİNİ.....	3
HARİTALAR DİZİNİ	3
TABLolar DİZİNİ	3
1.GİRİŞ.....	4
2.AMAÇ, KAPSAM, HEDEF.....	8
2.1. AMAÇ	8
2.2. KAPSAM.....	8
2.3. HEDEF	9
3.YASAL DAYANAK	10
4.MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI	11
5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	13
5.1. 1/100000 Ölçekli Adana-Mersin Çevre Düzeni Planı.....	13
5.2. 1/100000 Ölçekli Mersin İl Çevre Düzeni Planı	14
5.3. Akdeniz Kent Merkezi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	14
6.PLANLAMA YAKLAŞIMI	15
7.PLANLAMA KARARLARI	16
7.1. NÜFUS KARARLARI	17
7.2. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ULAŞIM KADEMELENMESİ.....	18
7.3. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI	19
7.3.1. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KONUT VE TİCARET KONUT ALANLARI	21
7.3.2. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	22
7.3.3. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	23
7.3.4. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	24
7.3.5. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	25
PLAN NOTLARI.....	28
GENEL HÜKÜMLER	28
YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER	29
3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	31
3.1. KONUT ALANLARI	31
3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	32
3.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	34
3.4 AÇIK YEŞİL ALANLAR	35
3.5 TEKNİK ALTYAPI.....	36
11. KAYNAKÇA.....	37

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Mersin İli Uydu Görüntüsü	5
Şekil 2: Akdeniz İlçesi Uydu Görüntüsü	7
Şekil 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	7
Şekil 4: Meri Plan Fonksiyonları	11
Şekil 5: Teklif Plan Ulaşım Kademelenmesi	18
Şekil 6: Teklif Plan Fonksiyonları	19
Şekil 7: Teklif Plan Ticaret Konut Alanları	21
Şekil 8: Teklif Plan Kentsel Çalışma Alanları	22
Şekil 9: Teklif Plan Sosyal Altyapı Alanları	23
Şekil 10: Teklif Plan Açık ve Yeşil Alanlar	24
Şekil 11: Teklif Plan Kentsel Teknik Altyapı Alanları	25
Şekil 12: Akdeniz Kent Merkezi 1.Etap 2. Kısım 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	27

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1: Mersin İli'nin Ülke İçindeki Konumu	4
Harita 2: Akdeniz İlçesi'nin Mersin İli İçerisindeki Konumu	6
Harita 3: Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	13
Harita 4: 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	14
Harita 5: Akdeniz Kent Merkezi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	15

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Meri Plan Arazi Kullanım Tablosu	12
Tablo 2: 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne Göre Akdeniz Planlama Alanında Bulunan Mahalle Nüfusları	17
Tablo 3: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi	17
Tablo 4: Teklif Plan Arazi Kullanım Tablosu	20
Tablo 5: Meri ve Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu	26

1.GİRİŞ

Mersin, eski adıyla İçel, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık onuncu şehridir. Türkiye'nin güneyinde bulunan ve Büyükşehir Belediyesi statüsüne sahip bir liman kentidir. Mersin ili 34° 47' 30'' kuzey enlemleri ile 34° 38' 00'' doğu boylamları arasında, Akdeniz Bölgesi'nin Çukurova Bölümü'nde yer almaktadır. Mersin'in batısında Antalya, kuzeybatısında Karaman, kuzeyinde Konya, kuzeydoğusunda Niğde ve doğusunda ise Adana illeri bulunmaktadır. Mersin ilinin kara sınırı 608 km, deniz sınırı 321 km olup, kıyı bandının 108 km'si kumlu doğal plajlardan oluşmaktadır (2016 itibarıyla 1.773.852 nüfusa ve 16.010 km² yüzölçümüne sahiptir. 2018 yılında TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 805 mahalle bulunmaktadır.

Akdeniz,Anamur,Aydıncık,Bozyazı,Mezitli,Yenişehir,Silifke,Tarsus,Çamlıyayla,Erdemli,Gülнар ve Mut ve Toroslar Mersin'in ilçeleridir. Mersin ili Batı ve Orta Toros dağları üzerinde yer almaktadır. Denize paralel uzanan Orta Toros'lar Mersin'i İç Anadolu Bölgesi'nden ayırmaktadır. Burada yer alan Sertavul Geçidi ve Gülek Boğazı İç Anadolu'yu Mersin'e bağlayan önemli geçit noktalarındandır.

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

Harita 1: Mersin İli'nin Ülke İçindeki Konumu



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.



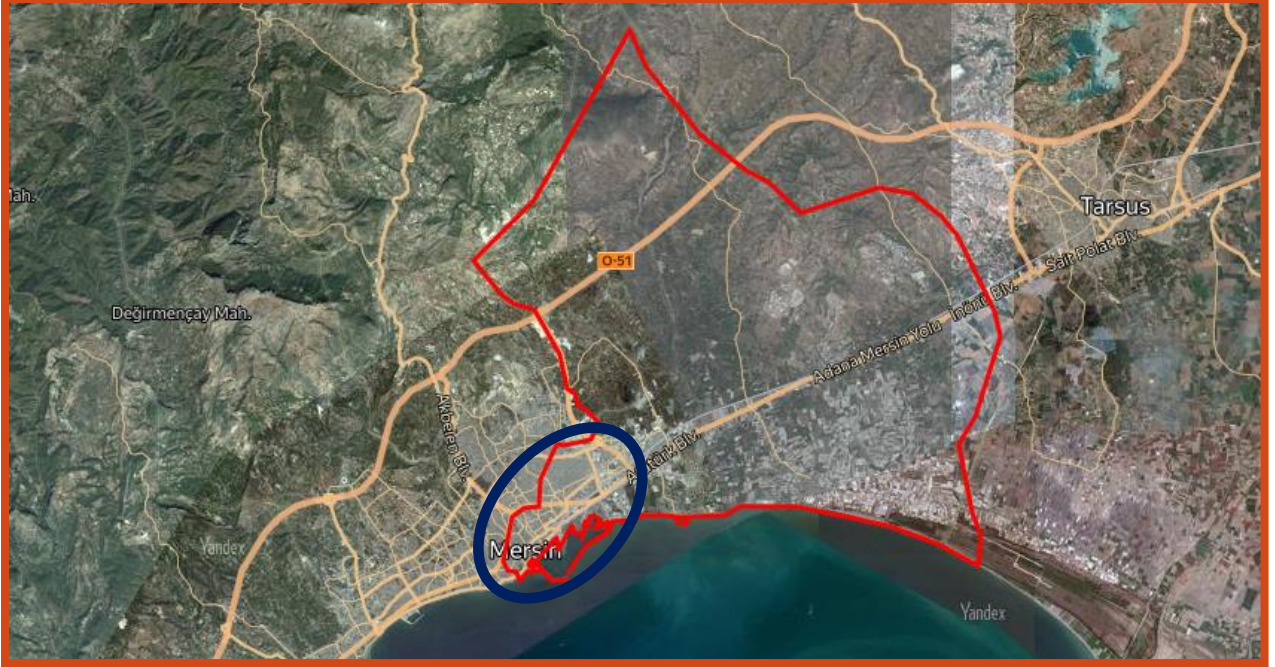
Şekil 1: Mersin İli Uydu Görüntüsü

Avrupa ve Ortadoğu arasında köprü ve ara bölge durumunda olan ve ülke ekonomisinde önemli yer tutan Mersin İlinde 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 (Çevre Durumu Raporu 2017).



Akdeniz İlçesi; doğuda Tarsus ilçesi, batıda Yenişehir ilçesi, Kuzeyde Toroslar ilçesi, güneyde Akdeniz ile çevrilidir. Mersin'in en büyük ilçesi olup nüfusu 2018 yılı sonu itibariyle 264.618 kişidir (TÜİK). İlçe yüzölçümünün 304 km²'lik önemli bir kısmı düz arazi üzerine kurulmuştur. İlçeye bağlı köylerde yer yer engebeli arazi yapısı mevcuttur. Tarihsel süreç boyunca Mersin İl merkezinin çekirdeğini oluşturması sebebiyle sosyal, ekonomik, tarih, kültür ve doğal varlıkları bakımından zengindir.

Birçok idari ve yönetim birimlerini de içinde barındıran planlama alanı, ticaret fonksiyonlarının yoğunlaştığı merkezi iş alanı konumundadır. Bununla birlikte kentin mekansal gelişiminin tarihsel süreç içerisinde bu bölgeden başlaması nedeniyle diğer sektörlerin yanı sıra tarihi ve kültürel açıdan da büyük önem arz etmektedir.



Şekil 2: Akdeniz İlçesi Uydu Görüntüsü

Planlama alanı Akdeniz İlçesi ve kent merkezinin çekirdeğini oluşturan bölgede yer almaktadır. Toplamda yaklaşık olarak 950 hektar olan planlama alanının birinci etap 2. kısmı 115 hektar alana isabet etmektedir. Doğuda sanayi alanları, kuzeyde depolama ve imalathane alanları ile, batı-güney yönlerinde ise konut alanları arasında yer almaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.AMAÇ, KAPSAM, HEDEF

2.1. AMAÇ

Mersin İli, Akdeniz İlçesi Akdeniz Kent Merkezi 1. Etap 2. Kısım 1/1000 Ölçekli 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, parçacıl planlama kaynaklı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşmenin 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 mekansal gelişiminin 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 halihazır harita, kadastral durum ve mevcut plan arasındaki uygulamada koordinat birliğinin sağlanması amaçlanmaktadır.

2.2. KAPSAM

- Bu plan, Akdeniz İlçesi sınırları içerisinde 115.4 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.
- Sürdürülebilir kalkınmayı sağlamak üzere, planlama sınırları içinde, kentsel gelişmeler ile ticaret, ticaret+konut, ulaşım ve donatı alanları gibi kullanım kararları onaylı üst ölçekli plan kararları ve mevcut yapılaşmasını tamamlayan doku ile birlikte değerlendirecektir. Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak, planlama çalışmalarına esas nitelikte analitik etüt ve araştırma çalışmalarını, yürürlükte bulunan imar planları ile bu planlar üzerinde

gerçekleşen plan değişikliği işlemlerinin bütünleştirilmesi ve değerlendirilmesini, sosyal donatı alanları ile teknik altyapı alanları analizini, ilgili idare (Akdeniz Belediyesi) arşivinde bulunan mevcut halihazır haritalar ve onaylı jeolojik jeoteknik etütlerle bütünlüğünün sağlanması işlerini kapsar.

- Mersin İli, Akdeniz İlçesi Akdeniz Kent Merkezi 1. Etap 2.Kısım 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı;

- 1/1000 ölçekli Plan Paftaları,

- Plan Açıklama Raporu,

-Plan Notları,

ile beraber ayrılmaz bir bütündür.

2.3. HEDEF

Planlama kapsamında;

- ❖ Planlama bölgesini oluşturan alan bütününde koruma-kullanma dengesini sağlamak,
- ❖ Kentin mekansal gelişimini planlamak ve yönlendirmek,
- ❖ Yerleşmeye hizmet odaklı kimlik kazandırmak ve vizyon oluşturarak bu doğrultuda mekansal planlama kararları üretmek,
- ❖ Doğal, kültürel, tarihsel, sosyal ve ekonomik değerlerin korunarak geliştirilmesini sağlamak ve meydanlarla tarihi mirasların çevrelerini yeniden kurgulamak,
- ❖ 2035 hedef yılı için gerçekleşeceği 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 arttırılması,
- ❖ 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 çözümlenmesi 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 mekan kurgusunun sağlanması,
- ❖ Bisiklet ve yaya yolları ile sürekli ve kesintisiz bir aks oluşturulması,
- ❖ 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 mekan oluşumları ile destekleyip sağlıklı gelişme alanları üretilmesi,
- ❖ Büyük açık ve yeşil alanlar ile kentteki sosyal hayata katkı sağlanması,

hedeflenmiştir.

3.YASAL DAYANAK

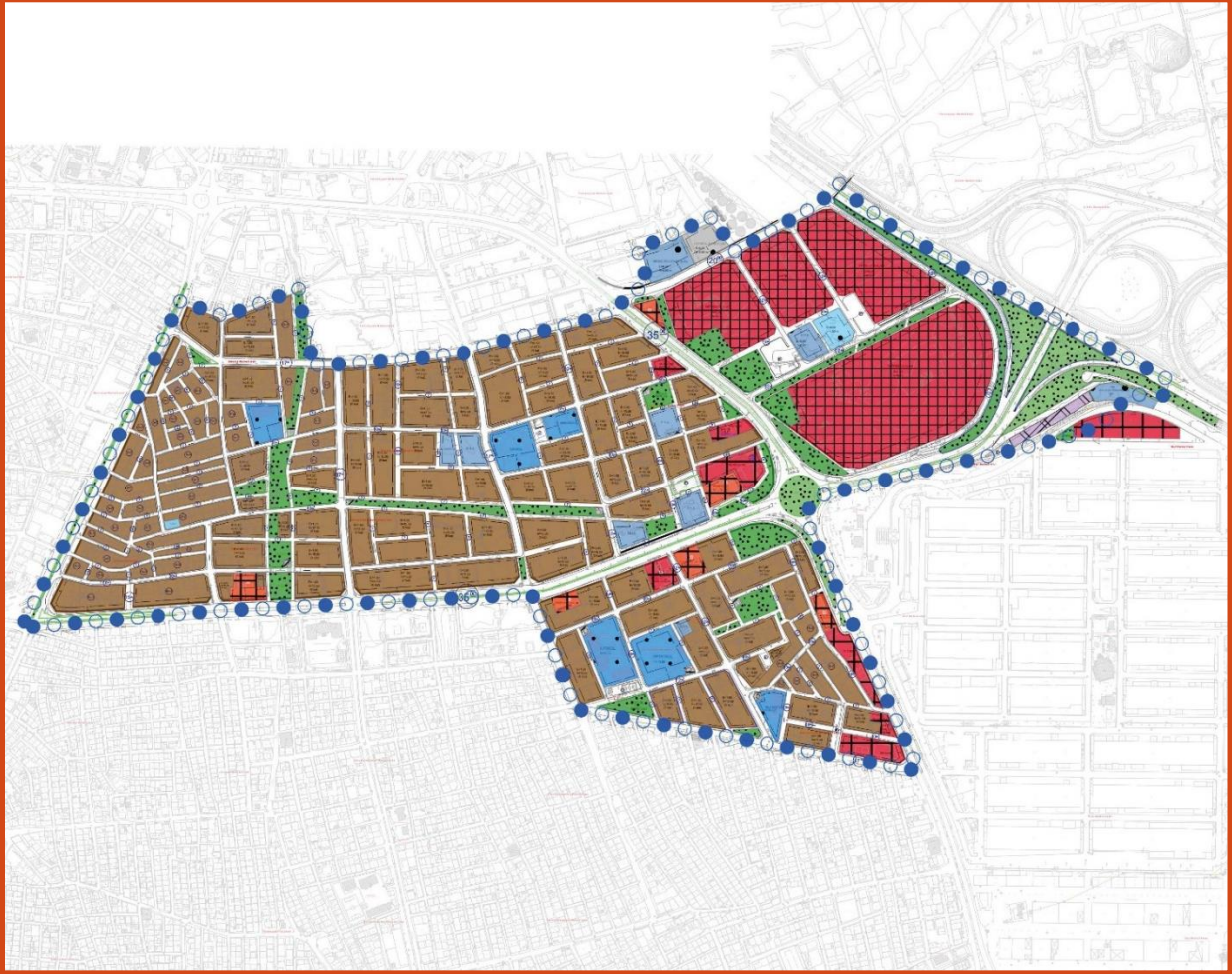
Bu plan,

- ❖ 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 Makamı'nca onaylanan ve askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesinin ardından 19.07.2017 tarihinde Bakanlık Makamı'nca onaylanıp kesinleşen "Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri"
- ❖ Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2017 tarih ve 825 sayılı kararıyla onaylanan "Mersin 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri"
- ❖ Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanan, 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile kesinleşen "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı", Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri,
- ❖ 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelikler, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu ile,
- ❖ 14.08.2023 tarih ve 391 sayılı Mersin Büyükşehir Belediye Meclis Kararı

dayanak alınarak hazırlanmıştır.

4.MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanında arazi kullanım kararları; konut alanları, kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı ve ulaşım olmak üzere 6 grupta incelenmiştir.



Şekil 4: Meri Plan Fonksiyonları

Tablo 1: Meri Plan Arazi Kullanım Tablosu

Kullanım	Alan (ha)	%	m ² /kişi ⁽¹⁾
Konut Alanı	44.29	38.36	27.50
Ticaret	2.34	2.03	1.45
Mia	14.89	12.9	9.24
Belediye Hizmet Alanı	2.31	2.00	1.43
Akaryakıt İstasyonu	1.39	1.21	0.86
Anaokul Alanı	0.30	0.26	0.19
İlkokul Alanı	1.51	1.31	0.94
Ortaokul Alanı	1.30	1.13	0.81
Halkeğitim Alanı	0.34	0.30	0.21
Sosyal Tesis	0.37	0.33	0.23
Cami	0.04	0.04	0.02
Park	7.13	6.18	4.43
Pasif Yeşil Alan	1.59	1.38	0.99
Çocuk Bahçesi	0.48	0.39	0.30
Trafo Alanı	0.19	0.17	0.12
Teknik Altyapı Alanı	0.40	0.35	0.25
Regülatör Alanı	0.00	0.00	0.00
Yol	36.55	31.66	-
Plan Alanı	115.46	100	

5. ÜST ÖLÇEKLI PLAN KARARLARI

5.1. 1/100000 Ölçekli Adana-Mersin Çevre Düzeni Planı

2009 yılından bugüne Mersin İli ile ilgili olarak üç 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-Düzyey 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.



Harita 3: Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

"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.

5.2. 1/100000 Ölçekli Mersin İl Çevre Düzeni Planı

Mersin İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2017 tarih ve 825 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Harita 4: 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

5.3. Akdeniz Kent Merkezi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Akdeniz İlçesi sınırları içerisinde 2 adet mahalleden oluşmakta ve yaklaşık olarak 115.4 hektar alanı kapsayan bir bölge içerisinde yer almaktadır. Planlama Alanının içinde yer aldığı bölge Mersin'in ve Akdeniz İlçesi'nin merkezini kapsamakta; Mersin Limanı'nın kuzey batısı, Serbest Bölge'nin batısı ile Toroslar İlçesi'nin güneyinde ve Müftü Deresi'nin, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı ile sahil arasında kalan kısmının doğusunda yer almaktadır.

- ❖ Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Hal Kavşağı Kuzeyi Revizyonu 13.06.2023 tarih ve 268 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Harita 5: Akdeniz Kent Merkezi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

6.PLANLAMA YAKLAŞIMI

AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR ve MEZİTLİ İLÇELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE ve REVİZYON NAZIM İMAR PLANI kararlarıyla uyum içerisinde yürütülen MERSİN İLİ, AKDENİZ İLÇESİ AKDENİZ KENT MERKEZİ 1. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'nda alınan kararların ölçeğin gerektirdiği şekilde aydınlatılarak uygulamaya geçilmesidir.

7.PLANLAMA KARARLARI

Yaklaşık 115 ha alanı kapsayan “MERSİN İLİ AKDENİZ İLÇESİ AKDENİZ KENT MERKEZİ 1. ETAP 2. KISIM 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI”, plan hiyerarşisi gereği 1/5000 ölçekli “Akdeniz, Torosler, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri Revizyon Nazım İmar Planı” doğrultusunda ve Mersin Büyükşehir Belediyesi 14.08.2023 tarih ve 391 sayılı Akdeniz Kent Merkezi 1/5000 ölçekli Plan Değişikliği meclis kararı doğrultusunda oluşturulan plan kararları şu şekildedir;

- Dört adet kullanım türü bulunmaktadır. Bunlar konut, ticaret+konut, ticaret ve imalathane tesisleri kullanımlarıdır. 1/5000 ölçekli plan kararları doğrultusunda;
 - konut kullanımlarında 375 kişi/ha
 - ticaret+konut kullanımlarında 375kişi/hayoğunluk kararı mevcuttur. Bu yoğunluk kararları doğrultusunda konut alanları ve ticaret+konut alanlarına Emsal=1.50 üst sınırını geçmeyecek şekilde yapılaşma koşulları işaretlenmiştir. Ticaret alanını için Emsal=1.50 ve İmalathane Tesisleri Alanı için ise Emsal=0.75 yapılaşma hakkı verilmiştir.
- Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda ulaşım ile ilişkin kararlar ,1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na yansıtılmıştır. Ancak, 7 metreden dar olan yollar yönetmelik gereği 7metrelik yaya yoluna,9.50 metre genişliğindeki trafik yolları 10 metreye,14.50 metre genişliğindeki trafik yolları 15.00 metreye genişletilmiştir. Bu genişletilmeler yapılırken yolun her iki tarafındaki parsellerden eşit oranda terk alınacak şekilde düzenlenmiştir.
- Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda ulaşım ile ilişkin kararlar, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na yansıtılırken yapılaşması mümkün olmayan adalarda birleştirmeler yapılmıştır.
- Özellikleri gereği eğitim ve sağlık tesisi alanlarına isabet eden parsellere emsal değeri taks ve yüksekliğe ilişkin kararlar işaretlenmiştir.

7.1. NÜFUS KARARLARI

Güneydoğu'dan yüksek oranda göç alan Akdeniz ilçesinde hanehalkı büyüklüğü 4,17 kişidir ve bu oran Mersin ili hane halkı büyüklüğünün üstünde bir değere sahiptir. (Mersin ili hanehalkı büyüklüğü 3,50 kişi.) (KAYNAK: TÜİK)

Tablo 2: 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne Göre Akdeniz Planlama Alanında Bulunan Mahalle Nüfusları

YIL	İLÇE	MAHALLE ADI	MAHALLE NÜFUSU	MAHALLE İÇİNDE KALAN PLANLAMA ALANI NÜFUSU
2024	Akdeniz	Şevketsümer Mah.	24.107	2413
2024	Akdeniz	Güneş Mah.	21.295	8518

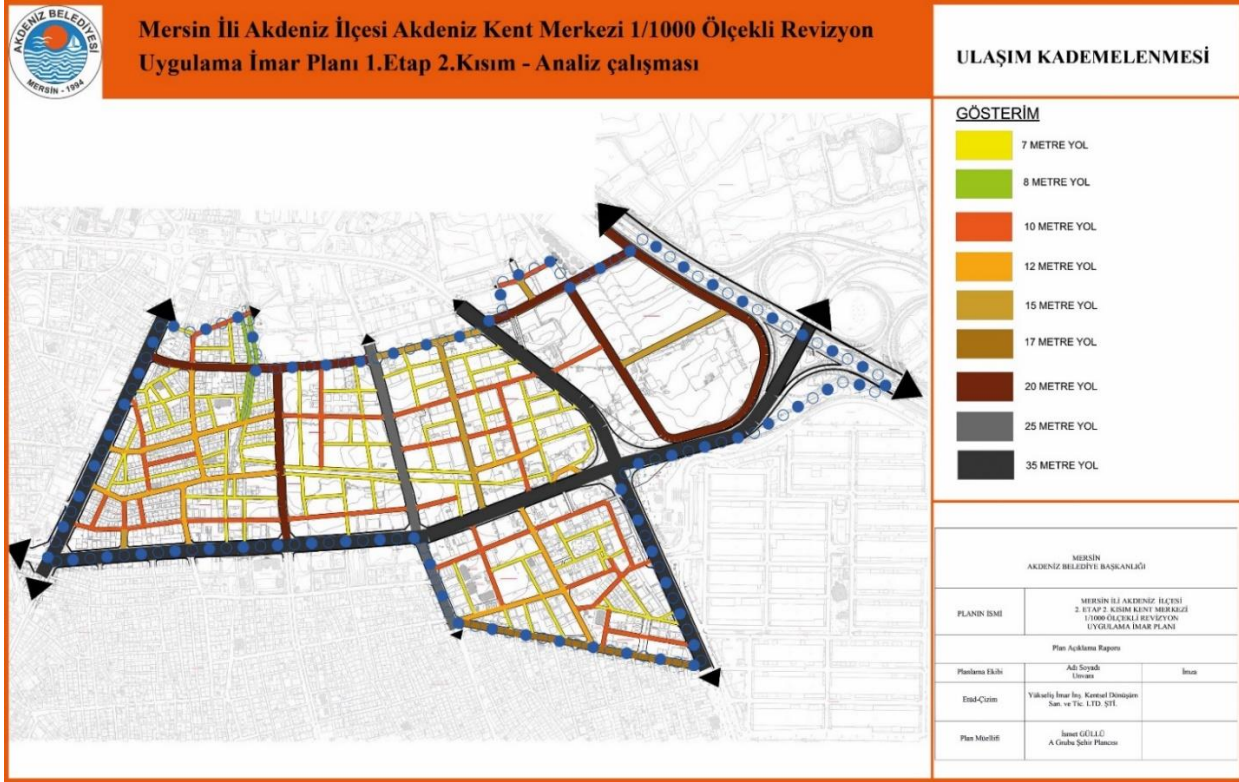
Kaynak: (TÜİK- ADNKS)

Tablo 3: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi

KULLANIM TÜRÜ	TOPLAM ALAN (HA)	TOPLAM NÜFUS
KONUT	24.19	9071
TİCARET+KONUT (TİCK)	21.39	6417
TOPLAM		15488

*Ticaret- Konut alanlarında konut oranı en fazla %80 olacak şekilde maksimum değer üzerinden nüfus hesaplanmıştır.

7.2. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ULAŞIM KADEMELENMESİ



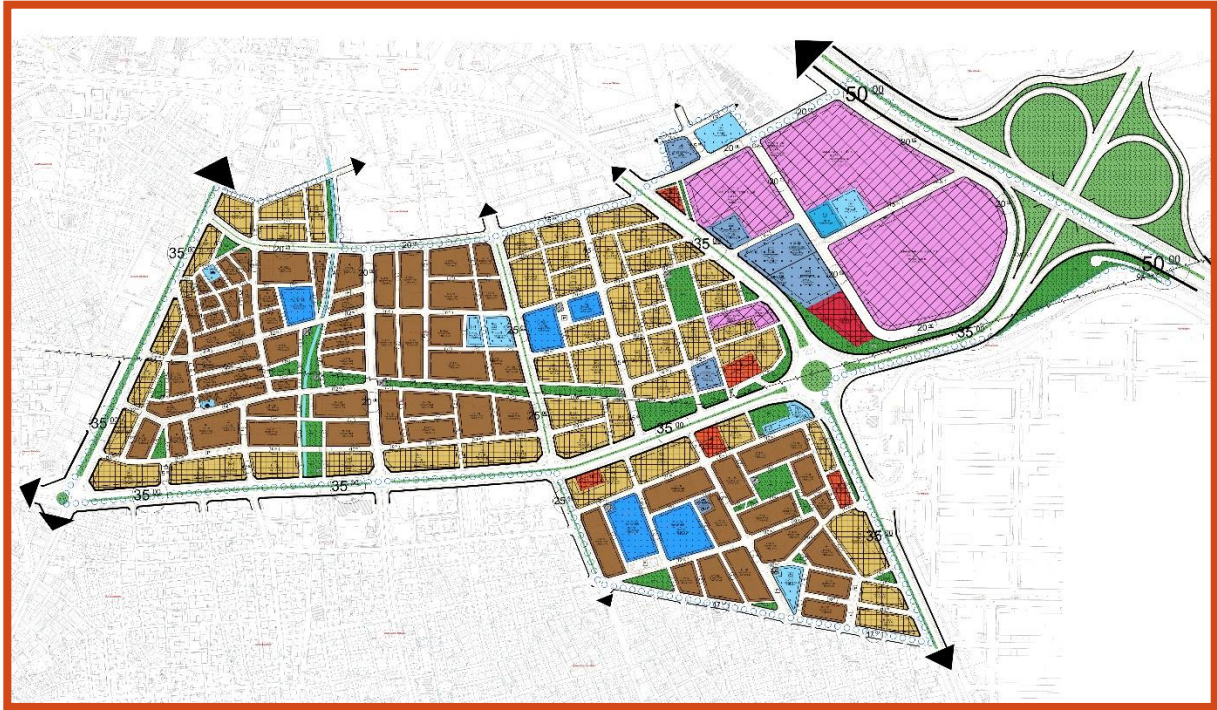
Şekil 5: Teklif Plan Ulaşım Kademelenmesi

MERSİN İLİ AKDENİZ İLÇESİ AKDENİZ KENT MERKEZİ 1.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ulaşım kararları şu şekildedir:

- “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. Maddesi c Bendi’ne göre; İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.” Maddesi gereğince planlama alanı içerisinde taşıt yolları ve yaya yollarında düzenlemeler yapılmıştır.

7.3. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanında arazi kullanım kararları; konut alanları, kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı ve ulaşım olmak üzere 6 grupta incelenmiştir.



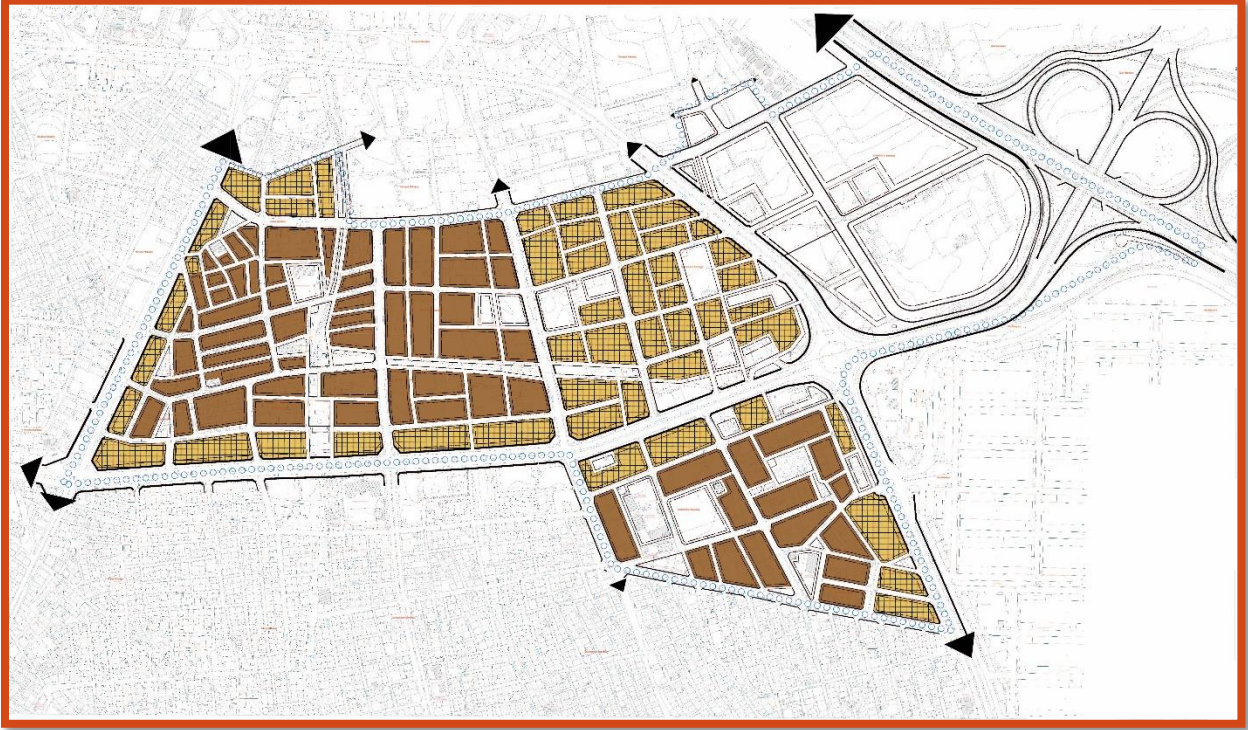
Şekil 6:Teklif Plan Fonksiyonları

Tablo 4:Teklif Plan Arazi Kullanım Tablosu

Kullanım	Alan (ha)	%	m ² /kişi ⁽¹⁾
Ticaret +Konut Alanı	21.39	18.53	13.81
Konut	24.19	20.95	15.62
Ticaret (T1)	0.67	0.58	0.42
İmalathane Tesisleri Alanı	14.44	12.51	9.47
Belediye Hizmet Alanı	2.85	2.47	1.84
Akaryakıt İstasyonu	1.08	0.94	0.70
Anaokulu	0.29	0.26	0.19
İlkokul	1.29	1.12	0.83
Ortaokul	1.43	1.25	0.92
Sağlık Tesisleri Alanı	0.32	0.28	0.21
Cami	0.11	0.10	0.07
Sosyal Tesis Alanı	1.15	1.00	0.74
Kültürel Tesis Alanı	0.87	0.76	0.56
Park	4.87	4.23	3.14
Pasif Yeşil Alan	1.61	1.40	1.04
Trafo Alanı	0.21	0.19	0.14
Regülatör Alanı	0.006	0.01	0.00
Su Yüzeyi	0.24	0.22	0.15
Yol	38.34	33.21	-
Plan Alanı	115.46	100	

7.3.1. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KONUT VE TİCARET KONUT ALANLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde 24.19 hektar yerleşik konut alanı, 21.39 hektar ticaret konut alanı bulunmaktadır. Yerleşik konut alanları planlama alanının %20.95'sini, ticaret konut alanları ise %18.53'ini oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 7 'de belirtilmiştir.

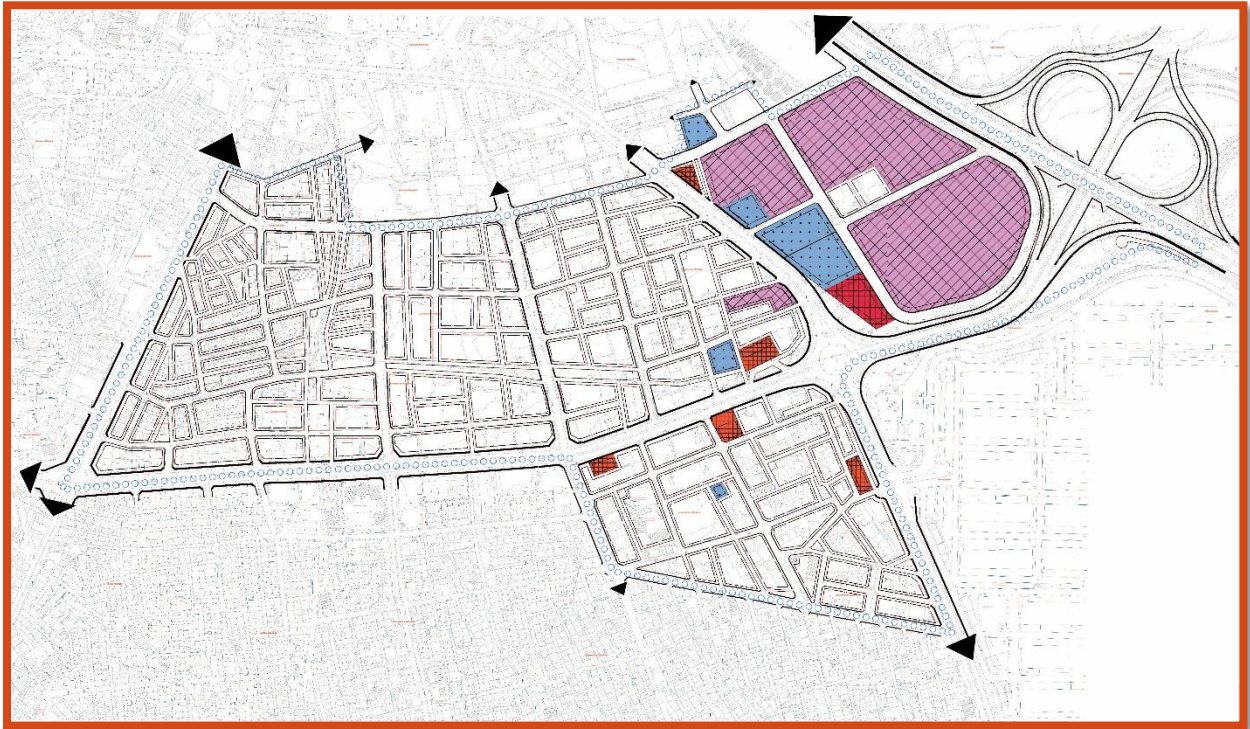


Şekil 7: Teklif Plan Ticaret Konut Alanları

Planlama alanı konut alanları, ticaret+konut kullanımları içinde yer almaktadır. Ticaret+konut alanlarında, zemin katların ana yola cepheli kısımları ticaret olarak kullanılacak olup, üst katlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir.

7.3.2. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

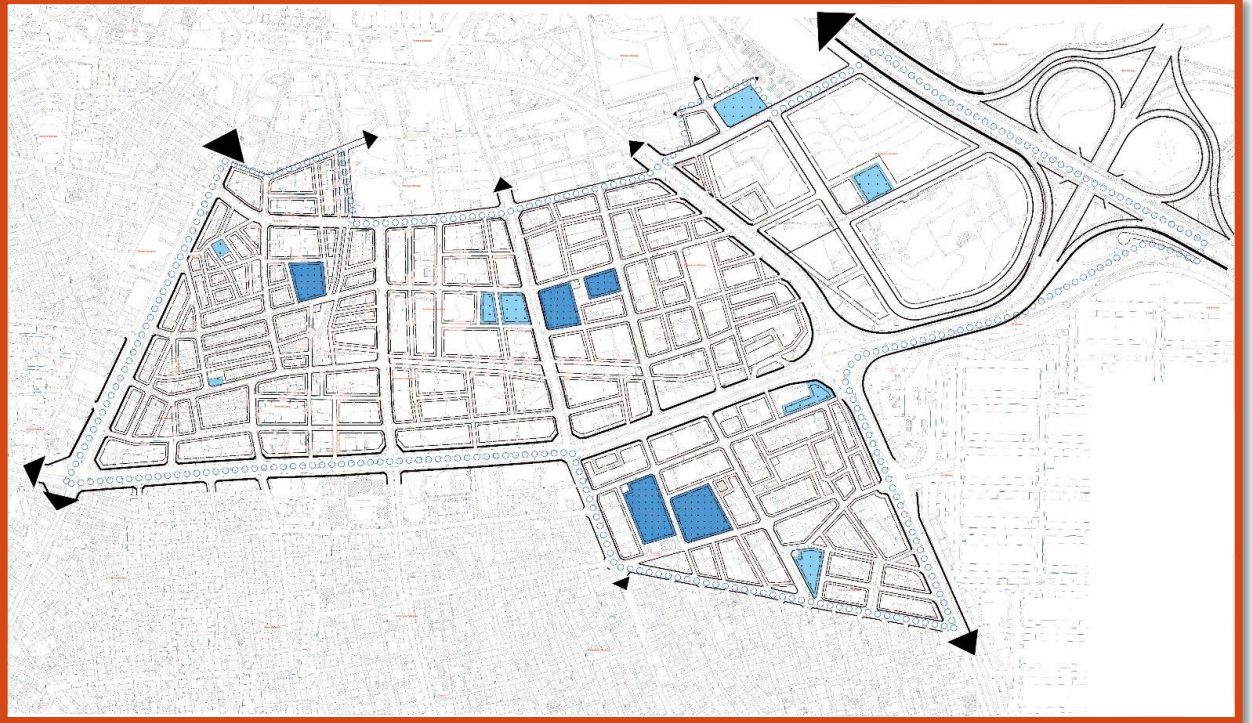
Kentsel çalışma alanları; ticaret alanları, belediye hizmet alanı, akaryakıt istasyonu, imalathane tesisleri alanı fonksiyonlarını kapsamaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde 0.67 hektar ticaret alanı bulunmaktadır. Ticaret alanları, planlama alanının %0.58'ini oluşturmaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde 2.85 hektar belediye hizmet alanı bulunmaktadır. Belediye hizmet alanları, planlama alanının %2.47'sini oluşturmaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde 1,08 hektar bakım ve akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Bakım ve akaryakıt istasyonları, planlama alanının %0.94'ünü oluşturmaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde 14.44 hektar, imalathane tesisleri alanı bulunmaktadır ve planlama alanının %12.51'ini oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 8' da belirtilmiştir.



Şekil 8: Teklif Plan Kentsel Çalışma Alanları

7.3.3. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

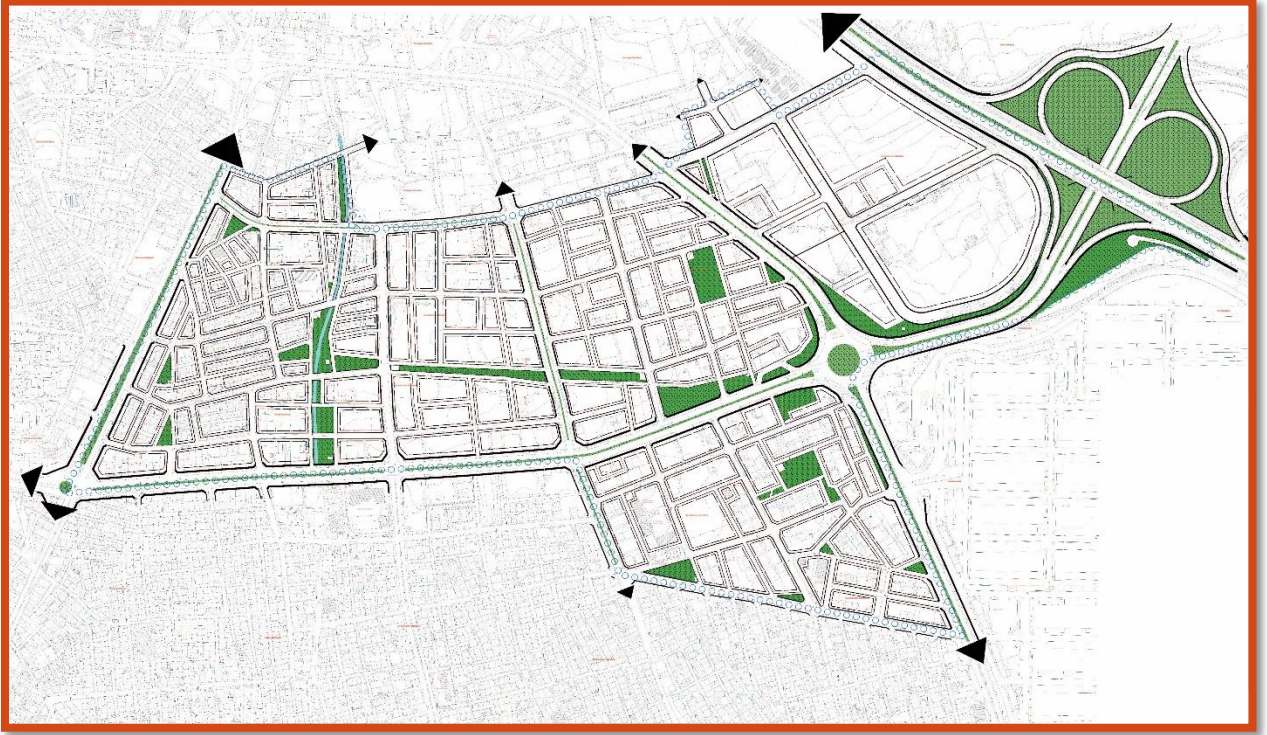
Kentsel sosyal altyapı alanları; eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, sosyal tesisler, kültürel tesisler, ibadet alanları fonksiyonlarını kapsamaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde anaokulu 0.29 hektar, ilkokul 1.29 hektar ve ortaokul 1.43 hektar eğitim tesisleri alanı bulunmaktadır. Anaokulu planlama alanının %0.26'sını, ilkokul %1.12'sini, ortaokul %1.25'ini oluşturmaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde 0.32 hektar sağlık tesisi alanı bulunmaktadır. Sağlık tesisi alanı, planlama alanının %0.28'ini oluşturmaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde 1.15 hektar sosyal tesis alanı ve 0.87 hektar kültürel tesis alanı bulunmaktadır. Sosyal tesis alanı, planlama alanının %1.00'unu, kültürel tesis alanı %0.76'sini oluşturmaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde 0.11 hektar cami alanı bulunmaktadır. Cami alanı, planlama alanının %0.1'ini oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 9' da belirtilmiştir.



Şekil 9: Teklif Plan Sosyal Altyapı Alanları

7.3.4. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Açık ve yeşil alanlar; park , pasif yeşil alan ve su yüzeyi (dere, sulama kanalı vb.) fonksiyonlarını kapsamaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde 4.87 hektar park , 1.61 hektar pasif yeşil alan ve 0.24 hektar su yüzeyi bulunmaktadır. Park, planlama alanının %4.23'ünü, pasif yeşil alan %1.40'ını ve su yüzeyi %0.22'sini oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 10' da belirtilmiştir.



Şekil 10: Teklif Plan Açık ve Yeşil Alanlar

7.3.5. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

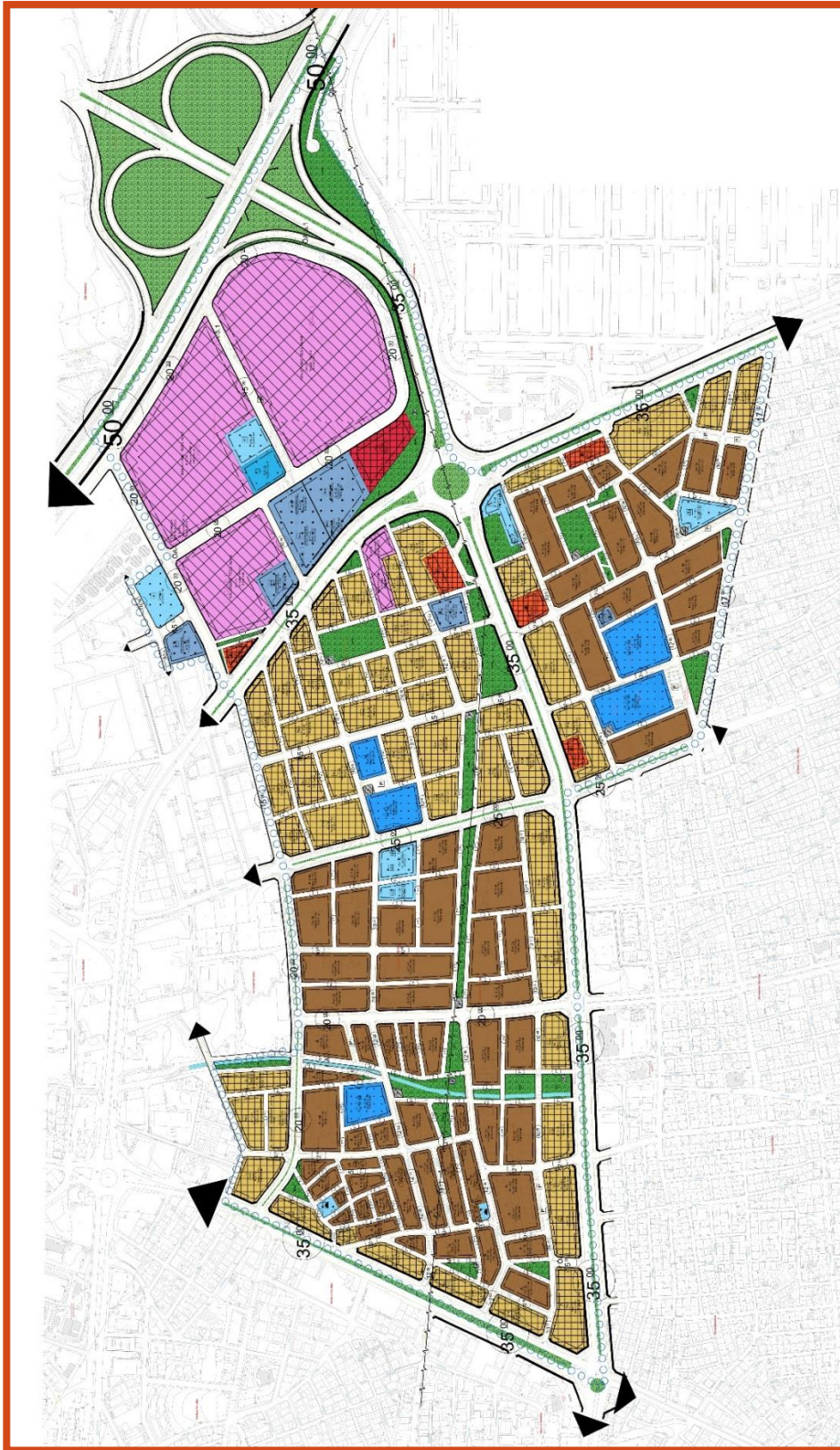
Kentsel teknik altyapı alanları; trafo ve regülatör fonksiyonlarını kapsamaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde 0.21 hektar trafo, 0.006 hektar regülatör bulunmaktadır. Trafo alanı, planlama alanının %0.19'sini, regülatör alanı %0.01'ini oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 11' de belirtilmiştir.



Şekil 11: Teklif Plan Kentsel Teknik Altyapı Alanları

Tablo 5:Meri ve Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

NÜFUS		MERİ UYGULAMA İMAR PLANI				REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI			
PLANLAMA ALANI(HA)		16107 Kişi				15488 Kişi			
KULLANIM ADI		115.46 Ha				115.46 Ha			
KONUT ALANLARI	YERLEŞİK KONUT	ORAN(%)	ALAN(HA)	KİŞİ BAŞI (M2)	ORAN(%)	ALAN(HA)	KİŞİ BAŞI (M2)	ORAN(%)	KİŞİ BAŞI (M2)
	TİCARET ALANI	38.36	44.29	27.50	20.95	24.19	15.62	20.95	15.62
	İMALATHANE TESİSLERİ ALANI	2.03	2.34	1.45	0.58	0.67	0.42	0.58	0.42
	İMALATHANE TESİSLERİ ALANI	0	0	0	12.51	14.44	9.47	12.51	9.47
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)	12.9	14.89	9.24	0	0	0	0	0
	TİCARET KONUT ALANI	0	0	0	18.53	21.39	13.81	18.53	13.81
	İDARİ HİZMET ALANI	0	0	0	0	0	0	0	0
	BELEDİYE HİZMET ALANI	2	2.31	1.43	2.47	2.85	1.84	2.47	1.84
	RESMİ KURUM ALANI	0	0	0	0	0	0	0	0
	BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	1.21	1.39	0.86	0.94	1.08	0.70	0.94	0.70
	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	2.7	3.11	1.93	2.63	3.01	1.94	2.63	1.94
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		0	0	0	0.28	0.32	0.21	0.28	0.21
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI		0	0	0	1.76	2.02	1.3	1.76	1.3
İBADET ALANI	CAMI	0.04	0.04	0.02	0.10	0.11	0.07	0.10	0.07
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	6.18	7.13	4.43	4.23	4.87	3.14	4.23	3.14
	PASİF YEŞİL ALAN	1.38	1.59	0.99	1.40	1.61	1.04	1.40	1.04
KARAYOLLARI	OTOPARK	0	0	0	0	0	0	0	0
	YOL	31.66	36.55		33.21	38.34		33.21	
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA	TRAFO ALANI	0.17	0.19	0.12	0.19	0.21	0.14	0.19	0.14
	REGÜLATÖR ALANI	0	0	0	0.01	0.006	0	0.01	0
	TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.35	0.4	0.25	0	0	0	0	0



Şekil 12:Akdeniz Kent Merkezi 1.Etap 2. Kısım 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

PLAN NOTLARI**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 ALANI, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 3. VE 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE YAPILACAK BİNALARIN PROJE VE İNŞAAT AŞAMALARINDA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ"NE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.3 KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK OLAN TÜM YAPILARDA KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU İLE RESMİ GAZETE'NİN 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYISIYLA YAYIMLANAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.4 ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU (EPDK) TARAFINDAN BELİRLENEN ELEKTRİK, DOĞALGAZ, PETROL VE LPG PİYASASI KANUNLARI İLE BU KANUNLARA İSTİNADEN ÇIKARILMIŞ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.5 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.6 PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.7 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YAPILACAK OLAN TÜM İNŞAATLARDA 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN VE YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ İLE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.8 SU KANALLARI VE DERE YATAKLARI KORUMA KUŞAĞINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA DSİ VE MESKİ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 1.9 10.08.2005 TARİH VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.10 OLASI BİR AFET DURUMUNDA PLANDA PARK ALANI, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, PAZAR ALANI OLARAK İŞARETLENEN ALANLAR İLE OKUL BAHÇELERİ GİBİ BÜYÜK AÇIK ALANLAR, ACİL İHTİYAÇLARA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE KULLANIMA AÇILABİLİR.
- 1.11 OTOYOL YÖNETMELİĞİ VE SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.12 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.13 31.05.2017 TARİH VE 30082 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- 1.14 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYINLANARAK 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.15 MERSİN VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 02.05.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN, “JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU” DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 2.1 İMAR PLANLARINDA YOL, MEYDAN OTOPARK, PARK ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL ALAN, İBADET YERİ, KARAKOL, PAZAR YERİ, SEMT SPOR ALANI, İLK VE ORTA ÖĞRETİM KURUMU, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN ALANLARIN KAMUYA TERKİ YA DA TAHSİSİ GERÇEKLEŞMEDEN İLGİLİ PARSELE/PARSELLERE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.
- 2.2 YAPILAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE PARSEL İÇİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR VE TEK PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN MESAFELERİN ALTINDA OLAMAZ.
- 2.3 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 İMKAN VERECEK BİÇİMDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ’NİN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENİR. UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DENGESİ, BÖLGE BÜTÜNÜNDEKİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI, DAHA ÖNCE YAPILMIŞ OLAN PARSELASYONLAR VE PLANDAKİ YOĞUNLUK KARARLARI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK SAĞLANIR.
- PARSELASYON PLANI İLK DEFA YAPILACAK OLAN BÖLGELERDE ETAPLAMA YAPILMASI DURUMUNDA UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI FARKI %3’Ü GEÇEMEZ.
- 2.4 PLANDA “TAŞKINA MARUZ ALAN” OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA “4373 SAYILI “TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARIN YERLEŞİK ALAN İÇERİSİNDE KALMASI DURUMUNDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN DERE ISLAH ÇALIŞMALARI TAMAMLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 2.5 PLAN VE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI YERLERDE; YAPILAŞMANIN BİÇİMİ, ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, BELEDİYE UYGULAMA AŞAMASINDA; YOLA BAKAN İMAR ADASI CEPHESİ YOL İSTİKAMETİNE GÖRE DÜZGÜN BİR HAT TEŞKİL ETMEK, ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEK, İMAR PLANINDA GÖSTERİLMİŞ YOL GENİŞLİKLERİNİ DARALTMAMAK KAYDIYLA (+,- 2METREYE KADAR) OLAN UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE YETKİLİDİR.

- 2.6 KONUT ALANLARINDA KOT VERİLEN NOKTA ALTINDA KAZANILAN KATLARIN İSKAN EDİLMESİ HALİNDE BU KATLARIN ALANLARI EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLİR.
- 2.7 BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İFRAZI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE PARSEL DERİNLİĞİNİN YETERSİZ OLMASI DURUMUNDA ADADA YER ALAN RUHSATLI YAPILARIN ARKA BAHÇE MESAFELERİ DİKKATE ALINARAK ARKA BAHÇE MESAFESİNİ TAYİN ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 2.8 İMAR PLANI SINIRI İÇERİSİNDE ÖNLEMLİ ALAN -5-1 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR) (Ö.A. -5-1) SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA YAPILAŞMALARDA ÇOK İYİ BİR ÇEVRE VE TEMEL ALTI DRENaj SİSTEMİ YAPILARAK YÜZEY, YER ALTI VE ATIK SULARIN TEMEL ORTAMIYLA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR. AYRICA FOSEPTİK UYGULAMASINA İZİN VERİLMEMELİDİR.
- 2.9 YAPILARIN FARKLI OTURMALARDAN HASAR GÖRMEMESİ İÇİN; YAPILACAK İNŞAAT HAFRİYATINDAN SONRA TEMEL ÜNİFORM BİR ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- 2.10 BU ALANLARDA BİNA YÜKLERİNİ ZEMİNE EŞİT OLARAK YAYACAK, FARKLI TAŞIMA GÜCÜ VE OTURMA RİSKLERİNİ AZALTACAK RADYE TEMEL TİPİNİN YAPI TEMELİ OLARAK SEÇİLMESİ UYGUNDUR.
- 2.11 HER TÜRLÜ KONTROLSÜZ KAZILARDAN KAÇINILMALI VE KAZILARDA OLUŞAN ŞEVLERİN, ŞEV YÜKSEKLİĞİNİN VE ŞEV AÇISININ STABİLİTEYİ BOZMAYACK ŞEKİLDE, GÜVENLİ ŞEV YÜKSEKLİĞİ VE AÇISI BELİRLENEREK YAPILMALIDIR.
- 2.12 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.
- 2.13 İNCELEME ALANINDA EĞİMİN 20° DEN FAZLA OLDUĞU KESİMLERDE TEMEL KAZISI SIRASINDA OLUŞACAK ŞEVLERİN VE YAN PARSELLERİN GÜVENLİĞİ AÇISINDAN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI VE DESTEKLENMESİ, TERASLAMA YAPILMALIDIR.
- 2.14 BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALINMIŞ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ ANCAK TAMAMLANMAMIŞ YAPI ADALARINDA MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 2.15 PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA/BİNALAR YIKILINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. YAPILDIĞI DÖNEMDEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANMIŞ VE YAPI KULLANMA İZNİ ALINMIŞ YAPILARDA; YAPI YOĞUNLUĞU DEĞİŞTİRİLMEYEN, KAT ARTIŞI YAPILMADAN VE YENİ KONUT AMAÇLI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULMADAN TİCARET, TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA ONAYLI PLAN ÖNCESİ KONUT YAPILARI; TİCARET VEYA TİCARET-

KONUT YAPISI OLARAK GEREKLİ RUHSAT TADİLATLARI YAPILIP, CİNS DEĞİŞİKLİĞİ YAPABİLİRLER. YIKILIP YENİDEN YAPILAN BİNALAR BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK YAPILAŞACAKTIR.

- 2.16 İMAR PLANINDA (A) İLE GÖSTERİLEN İMAR ADALARINDA MEVCUT PARSELASYON DİKKATE ALINARAK EN AZ 4 PARSELİN VEYA MİNİMUM 1000 M² SAĞLAYACAK ŞEKİLDE PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE YAZILI YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANIR. AKSİ HALDE BU ALANLARDAN EMSAL/KAKS= 0.90'İ KAT YÜKSEKLİĞİ 3'Ü GEÇEMEZ.

3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANI

- 3.1.1.1 YERLEŞİK (MESKÛN) ALAN: VARSA ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK, İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ VE İSKÂN EDİLMİŞ ALANDIR.
- 3.1.1.2 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.
- 3.1.1.3 PLAN ÜZERİNDE TANIMLI, YAPI EMSALİ (E) VE KAT ADETLERİNE GÖRE YAPILAŞMA İZNİ VERİLECEKTİR. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ (Yençok) AŞILAMAZ. TAKS ORANI TAKS= 0.10 'UN ALTINDA OLAMAZ, TAKS= 0.40 ' İ GEÇEMEZ.
- 3.1.1.4 KAT YÜKSEKLİKLERİ PLANDA BELİRTİLEN, EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ/KAT ADEDİ (Yençok) ESAS ALINARAK, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28. MADDESİNE GÖRE BELİRLENİR.
- 3.1.1.5 PLANDA GENİŞLİĞİ 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE, YOLDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOYOL DÜZENLENMESİ KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ (f) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİSBÜRO BİNALARİ YAPILABİLİR.
- 3.1.1.6 TİCARET AMAÇLI KULLANIMLAR PARSELİN TOPLAM İNŞAAT ALANININ %20'SİNİ GEÇEMEZ. ZEMİN VE BODRUM KATI TİCARİ AMAÇLA KULLANILAN BİNALARIN ZEMİN KATINDA ASMAKAT YAPILABİLİR. TİCARİ KULLANIMLI YAPILARIN DERİNLİĞİ 40 METREYİ GEÇEMEZ.

3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.2.1. TİCARET KONUT (TİCK) ALANLARI

- 3.2.1.1 TİCARET-KONUT ALANLARINDA TEK BAŞINA KONUT KULLANILMAMAK KOŞULU İLE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİNİN 1. FIKRASI (G) VE (Ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- 3.2.1.2 BU ALANLARDA PLAN HÜKMÜNE BAĞLI OLARAK KONUT VE TİCARET KULLANIMLARI BİR ARADA VEYA TEK BAŞINA TİCARET KULLANIMI ŞEKLİNDE UYGULANABİLİR.
- 3.2.1.3 TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA, KONUT KULLANIM ORANI EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İNİ AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR. PARSELDE, TİCARET YAPILARI KONUT YAPILARINDAN AYRI YAPILABİLİR.
- 3.2.1.4 ZEMİN KATIN TİCARET KULLANIMI OLMASI ZORUNLUDUR.
- 3.2.1.5 YÜZÖLÇÜMÜ 5000 METREKAREDEN KÜÇÜK PARSELLERDE, TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KAT TİCARET OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, 1.KATTAN İTİBAREN KONUT YAPILABİLİR.
- 3.2.1.5 BU PLANDA YAPI NİZAMI İŞARETLİ İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİ VE TAKS MAKSİMUM OLUP KAT ADEDİNİN VE TAKS'IN TAMAMININ KULLANIM ZORUNLULUĞU YOKTUR.
- 3.2.1.6 TİCARET-KONUT (TİCK) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.
- 3.2.1.7 AYNI PARSELDE TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE KONUT YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

3.2.2. TİCARET ALANI (T1)

- ~~3.2.2.1 TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.~~
- 3.2.2.1 TİCARET ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİNİN 1. FIKRASI (G) BENDİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- 3.2.2.2 BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

3.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

- 3.2.2.1 BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ, GENÇLİK MERKEZLERİ, SPOR MERKEZLERİ, 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 TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.
- 3.2.2.2 BU PLANA UYGUN OLARAK YAPILACAK YENİ PARSELASYON PLANLARINDA, DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) KAPSAMINDA KALAN VE MEVZUAT KAPSAMINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖREV VE YETKİSİNDE OLAN VEYA ŞEHRİN BÜTÜNÜNE HİZMET EDEN DONATI ALANLARI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELEDİYELERİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HEM İLÇE HEM DE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE YAPILABİLECEK SOSYAL, KÜLTÜREL, İDARİ VB. GİBİ KULLANIMLARI İÇEREN BELEDİYE HİZMET ALANLARI İLE SEMT SPOR ALANI, BELEDİYE KREŞ ALANI, PAZAR YERİ, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYON ALANI, MESİRE ALANI VB. ALANLARIN İMAR UYGULAMA SINIRI KAPSAMINDA HER BİR DONATININ TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK TAPU TESCİLİ İLÇE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE EŞİT ORANDA YAPILIR.
- 3.2.2.3 BU ALANLARDA İLGİLİSİNİN BELEDİYE İDARESİNE SUNACAĞI VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJEDE PARSELİN EMSAL DEĞERİ İLE TAKS'A UYMAK VE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KAT OLMAK KOŞULUYLA RUHSAT VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.
- 3.2.2.4 BU ALANLAR AÇIK, KAPALI VEYA YERALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

3.2.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

- 3.2.5.1 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.
- 3.2.5.2 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.

3.2.5.3 BU ALANLARDA EMSAL=0,20Yİ, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7,50 METREYİ GEÇEMEZ.

3.2.6. İMALATHANE TESİS ALANLARI

3.1.1.1. ŞEHRİN GÜNLÜK İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN TESİSLER YAPILABİLİR.

4.1.1.2. İMALATHANE TESİS ALANLARINDA İMALATHANE İLE AYNI PARSEL İÇERİSİNDE YER ALMAK KAYDIYLA ÜRÜNLERİN SERGİLENMESİ VE PAZARLANMASINA YÖNELİK SATIŞ AMAÇLI TESİS YAPILABİLİR. BU AMAÇLA KULLANILAN PARSELLERDE SATIŞ AMAÇLI TESİSİ AYRI İŞLETME HALİNE GETİRECEK ŞEKİLDE İFRAZ YAPILAMAZ.

4.1.1.3. 18. MADDE UYGULAMASI VEYA İFRAZLA OLUŞACAK YENİ PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2'DİR.

3.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

3.3.1.1 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 İÇİN ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

3.3.1.2 ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

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

3.3.1.4 BU ALANLARDA MAKSİMUM EMSAL=1.50, YENÇOK= 5KAT, TAKS=0.50'DİR.

3.3.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

3.3.2.1 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.

3.3.2.2 ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

3.3.2.3 BU ALANLARDA MAKSİMUM EMSAL=1.50, YENÇOK= 5KAT, TAKS=0.50'DİR.

3.3.2 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİ ALANI

3.3.2.1. SOSYAL TESİS ALANI

3.3.2.1.1 BU ALANLARDA; SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, ÖZÜRLÜLER EĞİTİM MERKEZLERİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

3.3.2.1.2 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.

3.3.2.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI

3.3.2.2.1 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.

3.3.2.2.2 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.

3.3.3 İBADET ALANLARI (CAMİ)

3.3.3.1. 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, GASILHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

3.3.3.2 İMAR PLANINDA İBADET ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PROJESİNE UYGUN OLARAK RUHSAT VERMEYE BELEDİYE İDARESİ YETKİLİDİR.

3.4 AÇIK YEŞİL ALANLAR

3.4.1.PARK ALANLARI

3.4.1.1 BU ALANLARDA MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA YERALTI OTOPARKI, HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, WC, PERGOLA, KAMERİYLE İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19.MADDESİNİN (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 TRAFİ, TAKSİ DURAĞI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

3.5 TEKNİK ALTYAPI

- 3.5.1 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, TRAFİ, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYARK KULLANIŞLARINA VERİLEN GENEL İSİMDİR.
- 3.5.2 YENİ KÖPRÜ YAPIMI VEVA MEVCUT KÖPRÜLERİN REHABİLİTASYONU GEREKTİĞİ TAKDİRDE, DERE GEÇİŞ PROJELERİ YAPILARAK DSİ'YE ONAYLATILACAK VE DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KONTROLÜNDE İNŞAATININ GERÇEKLEŞTİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR. OLASI AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK ÇEVRE YÜZEY SULARINA KARŞI TÜM TEDBİRLER ALINACAK, YAPILARIN SU BASMAN KOTUNUN DOĞAL ZEMİN KOTUNDAN YETERLİ YÜKSEKLİKTE UYGULANACAK, TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMADAN DOLAYI 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYAN HUSUSUNDA DSİ'DEN ZARAR ZİYAN TALEP EDİLMEYECEK, TAŞKIN ZARARLARINDAN DSİ SORUMLU TUTULMAYACAKTIR.
- 3.5.3 SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN GEREĞİ DSİ'DEN İZİN ALINACAK, YERALTI VE YER ÜSTÜ SULARININ KALİTESİNİN ETKİLENMEMESİ İÇİN ATIKLAR KONUSUNDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ ESASLARINA UYULACAKTIR.

3.5.4 ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

3.5.4.1 TRAFİ ALANI

- 3.5.4.1.1 TRAFİ ALANLARINDA UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI KAYDI İLE ZORUNLU HALLERDE, MEVCUT ARAZİ DURUMUNA GÖRE YER SEÇİMİ UYGUNLUĞU AÇISINDAN İMAR PLANINDA BELİRLENEN TRAFİ YERİNİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMASIZIN, EN ÇOK 3 METREYE KADAR DEĞİŞTİRMeye İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 3.5.4.1.2 TRAFİ YERİNİN BİNA ÇEVRESİNDE 1METRELİK KORUMA BANDI BIRAKILARAK DİŞ CEPHESİ GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE TEL KAFES İLE KAPATILACAKTIR.

3.5.4.2 REGÜLATÖR ALANI

- 3.5.4.2.1 ŞEHİR İÇİ BASINÇ DÜŞÜRME VE ÖLÇÜM İSTASYONLARI İLE VANA ODALARININ YAPILDIĞI ALANLARDIR.

4. DİĞER HUSUSLAR

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

11. KAYNAKÇA

- Mersin Akdeniz Belediyesi Verileri,
- Mersin Büyükşehir Belediyesi Verileri,
- Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, *2012 yılı Mersin ili Çevre Durum Raporu*, Mersin.
- Mersin Hava Kalitesi Değerlendirme Raporu, 2014
- Mersin İli Çevre Durum Raporu, 2013
- M.T.A, İçel İli Jeolojik Özellikleri Raporu.
- MTSO Ekonomi Rapor, 2018.
- Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Raporu
- <http://www.mersin.gov.tr/>
- <https://www.mersin.bel.tr/>
- <https://mersin.ktb.gov.tr/>
- <https://www.mgm.gov.tr/>
- <http://www.akdeniz.gov.tr/>
- <http://www.akdeniz-bld.gov.tr/>