



MERSİN İLİ AKDENİZ İLÇESİ KARACAILYAS-EMEK MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



MERSİN AKDENİZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
PLANIN İSMİ	MERSİN İLİ AKDENİZ İLÇESİ KARACAILYAS EMEK MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	
Plan Açıklama Raporu		
Planlama Ekibi	Adı Soyadı Unvanı	İmza
Etüd-Çizim	Akdeniz Belediyesi Planlama Birimi	
A Gurubu Plan Müellifi	İsmet GÜLLÜ Şehir Plancısı	

İçindekiler

ŞEKİLLER DİZİNİ	3
HARİTALAR DİZİNİ	3
TABLolar DİZİNİ	3
1.GİRİŞ	4
2.AMAÇ, KAPSAM, HEDEF	9
2.1. AMAÇ	9
2.2. KAPSAM	9
3.YASAL DAYANAK	10
5.MEVcut 1/1000 Ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI VE ALAN KULLANIM DURUMU	11
5.3.ÜST Ölçekli PLAN KARARLARI	12
5.3.1. 1/100000 Ölçekli Adana-Mersin Çevre Düzeni Planı	12
5.3.2. Akdeniz Kent Merkezi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	13
6.PLANLAMA YAKLAŞIMI	14
7.PLANLAMA KARARLARI	15
8.PLAN NOTLARI	17
GENEL HÜKÜMLER	17
YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER	18
3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	19
3.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	19
3.1.1. TİCARET KONUT (TİCK) ALANLARI	19
3.1.3. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI	20
3.1.4. DEPOLAMA ALANI	20
3.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	21
3.2.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	21
3.2.2 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİ ALANI	21
3.2.3 İBADET ALANLARI	21
3.3 AÇIK YEŞİL ALANLAR	21
9. KAYNAKÇA	23

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Mersin İli Uydu Görüntüsü.....	5
Şekil 2:Akdeniz İlçesi Uydu Görüntüsü	7
Şekil 3:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	8
Şekil 4: Akdeniz İlçesi Planlama Alanı Meri 1/1000 Uygulama İmar Planı	11
Şekil 5:Akdeniz 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
Şekil 6:1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Teklif Plan.....	15

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1: Mersin İlinin Ülke İçindeki Konumu	4
Harita 2: Akdeniz İlçesi'nin Mersin İli İçerisindeki Konumu	6
Harita 3:Akdeniz İlçe Sınırları İçerisinde Planlama Alanı.....	7
Harita 4: Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	13

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1:Meri Plan Alan Dağılım Tablosu	12
Tablo 2:Teklif Plan Alan Dağılım Tablosu	16

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 bandınının 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 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 805 mahalle bulunmaktadır. Akdeniz,Anamur,Aydıncık,Bozyazı,Mezitli,Yenişehir,Silifke,Tarsus,Çamlıyayla,Erdemli,Gülnar 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.



Harita 1: Mersin İlinin Ülke İçindeki Konumu

Toros dağlarının kuzeye yalnız iki geçitle yol verdiği Mersin ili E-5 ve E-24 karayolları, Ortadoğu ülkelerine ve Türkiye'nin her yönüne uzanan demiryolları, Mersin, Taşucu, Anamur sınır deniz kapılarıyla ülkenin dışa açık en önemli pencerelerinden biridir. Mersin, limanları ve Mersin Serbest Bölgesi Mersin ilinde iş turizminde büyük bir canlılık, uluslararası ticari ilişkilerde geniş boyutlar kazandırmıştır. Doğal güzellikleri, iklim özellikleri, güneşli gün sayısının fazla olması, ince

kumlu uzun ve geniş kumsalları, tarihi-kültürel-folklorik zenginlikleri, canlı iş dünyası ile Mersin yerli yabancı herkesin ilgisini çeken Akdeniz'in önemli kentlerinden birisidir.

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



Şekil 1: Mersin İli Uydu Görüntüsü

Avrupa ve Ortadoğu arasında köprü ve ara bölge durumunda olan ve ülke ekonomisinde önemli yer tutan Mersin ilinde tarım ve ticaret sektörlerinin yanında en gelişmiş sektör sanayi sektörüdür. Ekonomik durum ve coğrafi konum göz önünde bulundurularak ulaşım imkânları, arazi şartları, su ve enerji temini avantajının yanında ilde sanayinin gelişmesini güçlendiren en önemli özellikler; deniz kenarında bulunması, Türkiye'nin 3. büyük limanına sahip olması, serbest

bölge olması, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güney Doğu Anadolu Bölgeleriyle karayolu bağlantısı bulunması, hammadde kaynaklarına yakın olması ve iklim şartlarının yılın 12 ayında çalışmaya müsait olmasıdır (Çevre Durumu Raporu 2017).



Harita 2: Akdeniz İlçesi'nin Mersin İli İçerisindeki Konumu

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 il merkezinin çekirdeğini oluşturması sebebiyle sosyal, ekonomik, tarih, kültür ve doğal varlıkları bakımından zengindir.

Planlama alanı içerisinde konut, depolama, okul, resmi kurum, dini tesis, açık spor tesisi, konut dışı kentsel çalışma alanları, bakım servis ve akaryakıt istasyonu, park ve trafo alanları bulundurmaktadır.



Şekil 3:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.AMAÇ, KAPSAM, HEDEF

2.1. AMAÇ

Mersin İli, Akdeniz İlçesi Karacailyas Emek Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın amacı; Mersin İli "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri II. Etap 2.Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı" Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.12.2022 tarih ve 673 sayılı kararı ile onaylanan planın, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın ilgili yönetmelik, çizim ve tekniklerine uygun olarak yapılması işidir. Güncel halihazır harita, kadastral durum ve mevcut plan arasındaki uygulamada koordinat birliğinin sağlanması amaçlanmaktadır.

2.2. KAPSAM

- Bu plan, Akdeniz İlçesi sınırları içerisinde 20.46hektarlık bir alanı kapsamaktadır.
- 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 Karacailyas Emek Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı;
 - 1/1000 ölçekli Plan Paftaları,
 - Plan Açıklama Raporu,
 - Plan Notları,ile beraber ayrılmaz bir bütündür.

3.YASAL DAYANAK

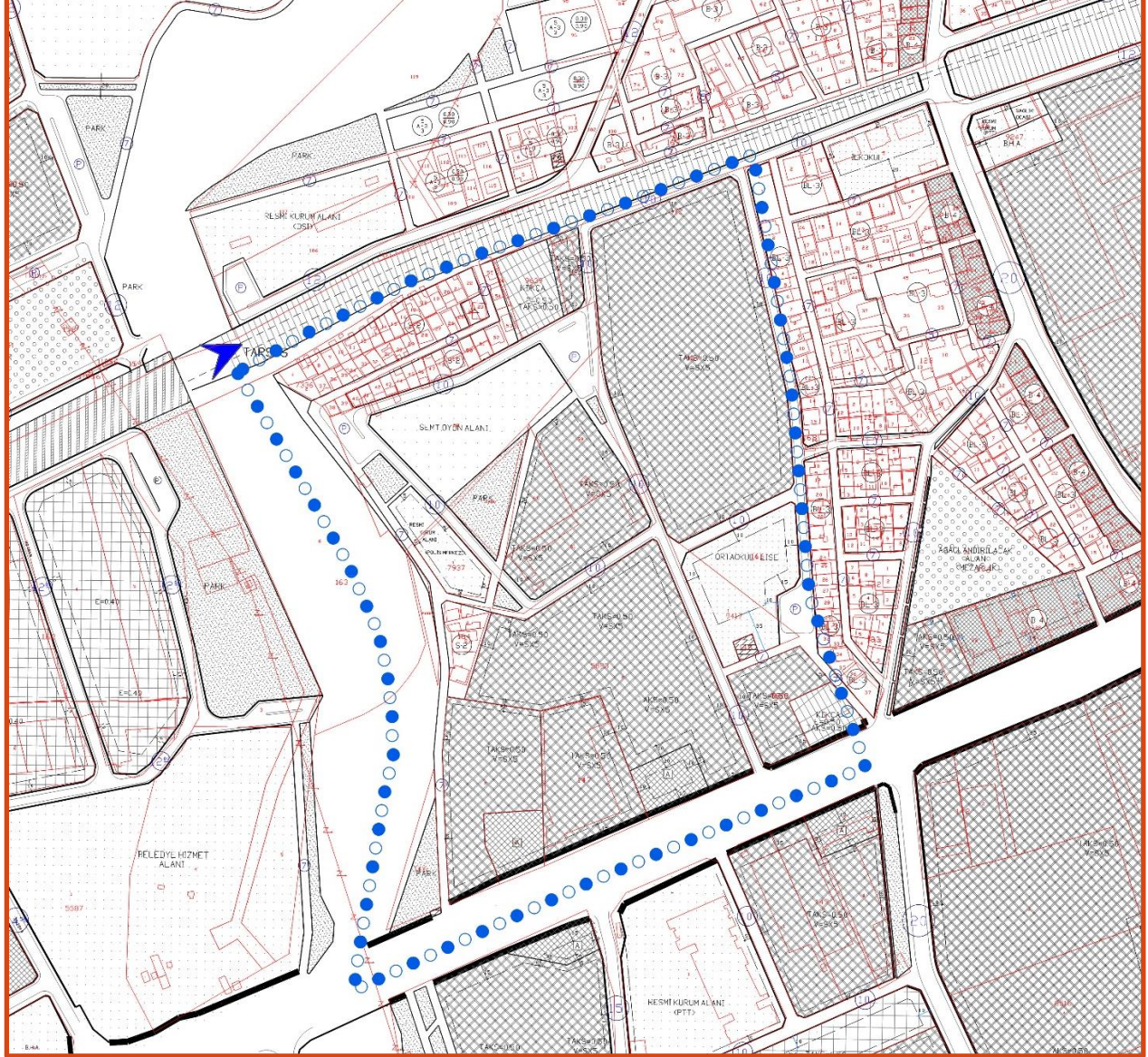
Bu plan,

- ❖ 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 12.12.2022 tarih ve 673 sayılı kararı ile onaylanan, "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli ilçeleri II. Etap 2.Bölge 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,

dayanak alınarak hazırlanmıştır.

5.MEV CUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE ALAN KULLANIM DURUMU

Planlama alanına ait Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 4: Akdeniz İlçesi Planlama Alanı Meri 1/1000 Uygulama İmar Planı

Planlama alanının bulunduğu Akdeniz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın alan dağılım tablosu aşağıda sunulmuştur.

Tablo 1:Meri Plan Alan Dağılım Tablosu

Kullanım	Alan (ha)	%
Konut	1.18	%5.7
Resmi Kurum	0.33	%1.63
Akaryakıt İstasyonu	0.44	%2.11
Cami	0.03	%0.18
Eğitim Tesisleri Alanı	0.79	%3.81
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	0.49	%2.38
Depolama Alanı	9.27	%44.53
Park Alanı	0.61	%2.98
Açık Spor Tesis Alanı	0.99	%4.77
Trafo	0.03	%0.16
Yol	6.30	%31.75
Plan Alanı	20.46	%100

Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda planlama alanını 1.18ha konut alanı, 0.33ha resmi kurum, 0.44ha bakım servis ve akaryakıt istasyonu, 0.03ha cami, 0.79ha eğitim tesisleri alanı, 0.49ha konut dışı kentsel çalışma alanı, 9.27ha depolama alanı,0.61ha park alanı, 0.99ha açık spor tesis alanı, 0.03ha trafo alanı ve 6.57ha yol oluşturmaktadır. Bu alanların planlama sınırları içerisinde dağılımı Şekil 4 'de belirtilmiştir.

5.3.Üst Ölçekli Plan Kararları

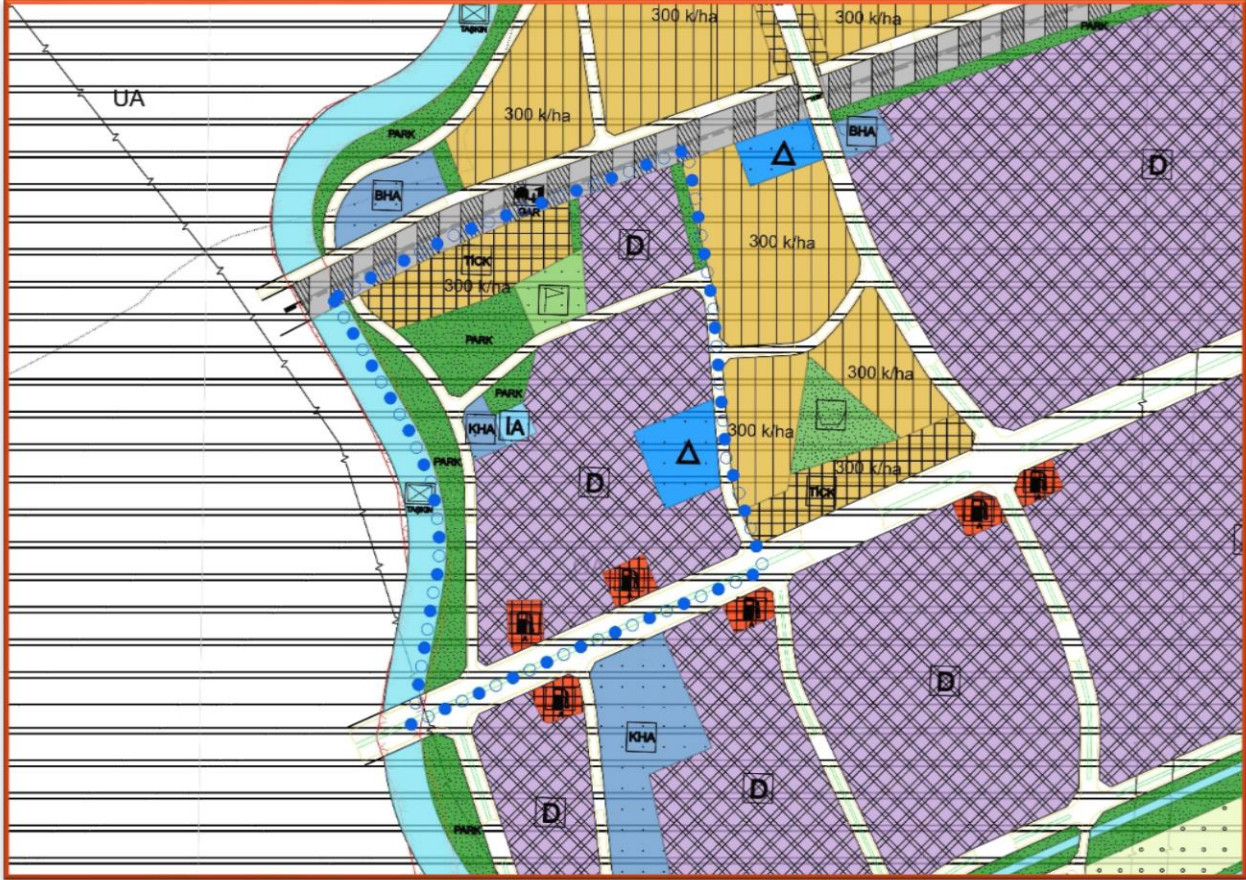
5.3.1. 1/100000 Ölçekli Adana-Mersin Çevre Düzeni Planı

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 Düzyey-2 bölge sınırları dikkate alınarak; "Mersin-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" ve Adana İl Özel İdaresince

depolama alanları, batısında deliçay deresi, güneyinde D-400 karayolu, kuzeyinde demiryolu arasında yer almaktadır.

- ❖ Akdeniz Kent Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği”, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri bütünüyle, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.12.2022 tarih ve 673 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 5: Akdeniz 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6. PLANLAMA YAKLAŞIMI

AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR ve MEZİTLİ İLÇELERİ II. ETAP 2. BÖLGE 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE ve REVİZYON NAZIM İMAR PLANI kararlarıyla uyum içerisinde yürütülen MERSİN İLİ, AKDENİZ İLÇESİ KARACAILYAS EMEK MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'nda alınan kararların ölçeğin gerektirdiği şekilde aydınlatılarak uygulamaya geçilmesidir.

7.PLANLAMA KARARLARI

Yaklaşık 20.73ha alanı kapsayan “MERSİN İLİ AKDENİZ İLÇESİ KARACAILYAS EMEK MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI”, plan hiyerarşisi gereği 1/5000 ölçekli “Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri II.Etap 2.Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı” doğrultusunda ve Mersin Büyükşehir Belediyesi 12.12.2022 tarih ve 673 sayılı Akdeniz Kent Merkezi 1/5000 ölçekli Plan Değişikliği meclis kararı doğrultusunda onaylanmış ve üst ölçekli plan kararları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ölçeğinde işlenmiştir. Buna göre 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı aşağıda sunulmuştur.



Şekil 6:1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Teklif Plan

Karacailyas Emek Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklif planın alan dağılım tablosu aşağıda sunulmuştur.

Tablo 2:Teklif Plan Alan Dağılım Tablosu

Kullanım	Alan (ha)	%
Ticaret +Konut Alanı	1.53	%7.5
Resmi Kurum	0.22	% 1.09
Akaryakıt İstasyonu	0.48	%2.37
Cami	0.20	% 1.01
Eğitim Tesisleri Alanı	0.80	%3.95
Depolama Alanı	9.39	%45.9
Park Alanı	2.52	%12.35
Semt Spor Tesis Alanı	0.26	% 1.29
Pasif Yeşil Alan	0.29	% 1.42
Yol	4.77	%23.12
Plan Alanı	20.46	% 100

Planlama alanı toplam 20.46 ha kapsamaktadır. Planlama alanine 1.53ha ticaret+konut alanı, 0.22ha resmi kurum, 0.48ha bakım servis ve akaryakıt istasyonu, 0.20ha cami, 0.80ha eğitim tesisleri alanı, 9.39ha depolama alanı, 2.52ha park alanı, 0.26ha semt spor tesis alanı ve 4.77ha yol oluşturmaktadır.

8.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 YÜRÜLÜĞE GİREN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.13 31.05.2017 TARİH VE 30082 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANARAK YÜRÜLÜĞE GİREN BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.14 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDEN 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, "JEOLOJİK 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 İZİNİ 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 İSLAH 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 DEĞİŞTİRMEYİ, 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 İZİNİ 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.

3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

3.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.1.1. TİCARET KONUT (TİCK) ALANLARI

- 3.1.1.1 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.
- 3.1.1.2 BU ALANLARDA PLAN HÜKMÜNE BAĞLI OLARAK KONUT VE TİCARET KULLANIMLARI BİR ARADA VEYA TEK BAŞINA TİCARET KULLANIMI ŞEKLİNDE UYGULANABİLİR.
- 3.1.1.3 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.
- 3.1.1.4 ZEMİN KATIN TİCARET KULLANIMI OLMASI ZORUNLUDUR.

- 3.1.1.5 YÜZÖLÇÜMÜ 5000 METREKAREDEN KÜÇÜK PARSELLERDE, TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KAT TİCARET OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, 1.KATTAN İTİBAREN KONUT YAPILABİLİR.
- 3.1.1.5 BU PLANDA YAPI NİZAMI İŞARETLİ İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİ VE TAKS MAKSİMUM OLUP KAT ADEDİNİN VE TAKS'IN TAMAMININ KULLANIM ZORUNLULUĞU YOKTUR.
- 3.1.1.6 TİCARET-KONUT (TICK) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.
- 3.1.1.7 AYNI PARSELDE TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE KONUT YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOYOL DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

3.1.2. RESMİ KURUM ALANI

- 3.1.2.1 GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.
- 3.1.2.2 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.

3.1.3. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

- 3.1.3.1 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.
- 3.1.3.2 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.
- 3.1.3.3 BU ALANLARDA EMSAL=0,20Yİ, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7,50 METREYİ GEÇEMEZ.

3.1.4. DEPOLAMA ALANI

- 3.1.4.1 ÜRETİME YÖNELİK OLMAYAN, HER TÜRLÜ TARIM, GIDA, HAMMADDE, MAMÜL MADDE, ARA VE ANA MALİ DEPOLAMAK AMACIYLA AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YEM DEPOLARI, HUBUBAT DEPOLARI, ÜRETİME YÖNELİK OLMAYAN MAMUL MALZEME DEPOLARI, SOĞUK HAVA DEPOLARI, YIKAMA VE PAKETLEME GİBİ ÜNİTELERİ OLMAYAN ÜRÜN DEPOLARI VE BUNLARIN YÖNETİM BİRİMLERİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA SANAYİ TESİSLERİ YER ALAMAZ.

3.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.2.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

3.2.1.1 OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME 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.

3.2.2 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİ ALANI

3.2.2.1 AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

- 3.2.2.1.1 SPOR VE OYUN İHTİYACININ KARŞILANDIĞI, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE AYRILAN AÇIK TESİS ALANLARIDIR.
- 3.2.2.1.2 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.
- 3.2.2.1.3 AÇIK, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOYAK YAPILABİLİR.
- 3.2.2.1.4 BU ALANLARDA İLGİLİSİNİN BELEDİYE İDARESİNE SUNACAĞI VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJEDE EMSAL=0.20, TAKS=0.50 VE YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 15.50 METRE OLMAK KOŞULUYLA RUHSAT VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

3.2.3 İBADET ALANLARI

- 3.2.3.1 İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOYAKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.
- 3.2.3.2 İMAR PLANINDA İBADET ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PROJESİNE UYGUN OLARAK RUHSAT VERMEYE BELEDİYE İDARESİ YETKİLİDİR.

3.3 AÇIK YEŞİL ALANLAR

3.3.1. PARK ALANLARI

3.3.1.1 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 YERALTİ OTOYAKI, 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.

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.

9. 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/>