

Mersin Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin **12/08/2024** tarih ve **425** sayılı
kararı ile onaylanan **NİP-331044226** Plan
İşlem Numaralı (PİN) planın ekidir.



T.C. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

**MERSİN İLİ, TOROSLAR İLÇESİ
SOĞUCAK, KEPİRLİ, BEKİRALANI VE BELENOLUK
YERLEŞİM ALANLARI 1. ETAP (SOĞUCAK VE BEKİRALANI)
1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ**

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2024 tarih ve 32 sayılı kararı ile onaylanan
**MERSİN İLİ, TOROSLAR İLÇESİ SOĞUCAK, KEPİRLİ, BEKİRALANI VE BELENOLUK YERLEŞİM ALANLARI
1. ETAP (SOĞUCAK VE BEKİRALANI) 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI'NIN
1. İTİRAZ DEĞERLENDİRMESİDİR.**

AĞUSTOS, 2024

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANI.....	3
3. ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI	4
3.1 ÇEVRE DÜZENİ PLANININ VİZYONU	4
3.2 MEKANSAL VE DEMOGRAFİK HEDEFLER	6
4. NAZIM İMAR PLANINA ESAS ARAŞTIRMALAR	6
4.1 BÖLGESEL KONUM, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	6
4.1.1 Mersin İli'nin Bölgesel Konumu ve Bölgedeki Rolü	6
4.1.2 Gelişmişlik Durumu	7
4.1.3 Nüfus ve Demografik Yapı.....	8
4.1.4 Ekonomik Yapı.....	9
4.2 FİZİKİ YAPI, DOĞAL KAYNAKLAR.....	9
4.2.1 Topografya ve Eğimler	9
4.2.2 Jeolojik Yapı ve Formasyonlar	11
4.2.3 Jeolojik Bakımdan Yerleşilebilirlik Analizi	12
4.2.4 Orman Alanları	15
4.3 KORUNAN ALANLAR.....	16
4.3.1 Sit Alanları.....	16
5. EŞİK SENTEZİ.....	17
6. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI.....	18
6.1. NAZIM İMAR PLANININ VİZYON VE HEDEFLERİ	18
6.2. PLANIN AMACI VE YÖNTEMİ	18
6.3. TOROSLAR İLÇESİ SOĞUCAK, KEPİRLİ BEKİRALANI VE BELENOLUK YERLEŞİM ALANLARI 1. ETAP (SOĞUCAK VE BEKİRALANI) PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN PLAN KARARLARI	19
6.3.1 Nüfus Kararları	19
6.3.2 Arazi Kullanım Kararları	19
PLAN NOTLARI.....	22

ŞEKİLLER

Şekil 1: Çalışma Alanı ve 1. Etap Onama Sınırı	4
Şekil 2: Mersin İl Çevre Düzeni Planı	5
Şekil 3: Mersin İli, Ülke ve Bölgedeki Yeri	7
Şekil 4: Yükselti Kuşakları	10
Şekil 5: Eğim Durumu	11
Şekil 6: Jeolojik Yerleşilebilirlik Analizi	15
Şekil 7: Planlama Alanı ve Orman Alanı Sınırları	16
Şekil 8: Sit Alanları	17

TABLolar

Tablo 1: Mersin İl Çevre Düzeni Planı Nüfus Kabulü	6
Tablo 2. Mersin İlçelerinin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırmasındaki (SEGE 2022) Durumu	8
Tablo 3. Mersin İli, Akdeniz, Mezitli, Toroslar ve Yenişehir İlçelerinin Hane Halkı Büyüklükleri	9
Tablo 4. Planlama Alanı Sınırlarındaki Orman Alanları	16
Tablo 5: Teklif Plan Nüfus Kapasitesi	19
Tablo 6: Yerleşim Alanları (Özet Tablo)	20
Tablo 7: Donatı Alanlarına İlişkin Mevcut Durum-Teklif Plan Karşılaştırma Tablosu	20
Tablo 8: Toroslar İlçesi Soğucak, Kepirli, Bekiralani Ve Belenoluk Yerleşim Alanları 1. Etap (Soğucak Ve Bekiralani) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı	21

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı, Üst düzeydeki bölge ya da çevre düzeni planları ilke kararları uyarınca;

- Belde halkının sağlığını korumak, sosyal ve kültürel gereksinimlerini, iyi yaşama düzenini ve çalışma koşullarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla, oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi kentsel fonksiyonlar arasında var olan ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için düzenlenen,
- Belirli bir tarihsel oluşumun zaman içinde geliştirdiği fonksiyonlarda uzmanlaşmış bugünkü yerleşik alanlarda, bunların çevresindeki gelişme alanlarının oluşturduğu çeşitli alan kullanışları arasında, en uygun kentsel gelişme biçimini belirleyen,
- Getirdiği tüm kentsel yerleşme, alan kullanımı, koruma, kısıtlama kararları ve uygulama ilkeleri açısından bütün taraflar için uyulması gereken bir plandır.

Toroslar İlçesi Soğucak, Kepirli Bekiralanı ve Belenoluk Yerleşim Alanları ve Yakın Çevresini Kapsayan İmar Planı'nın bu tanımda belirlenen toplumsal ve fiziksel hedefler doğrultusunda ve var olan yasal düzenlemeler uyarınca elde edilmesi temel amaçtır. Kuşkusuz bu ana amacın yanı sıra, çevreyi koruma-geliştirme, sürdürülebilirlik gibi amaçlar da göz ardı edilmeyecek; uygulanabilir ve gereksinimlere göre geliştirilebilir bir plan elde etme amacı göz önünde bulundurulacaktır. Planlamaya girdi oluşturacak bulgulara ulaşmak ve plan kararları üretmek ise alt amaçtır. Bu amaçlar doğrultusunda yapılacak çalışmaları yönlendirmek, bir anlamda bu çalışmalara altlık oluşturmak üzere Araştırma Raporu'nu hazırlamak; operasyonel ve dolaylı bir amaçtır.

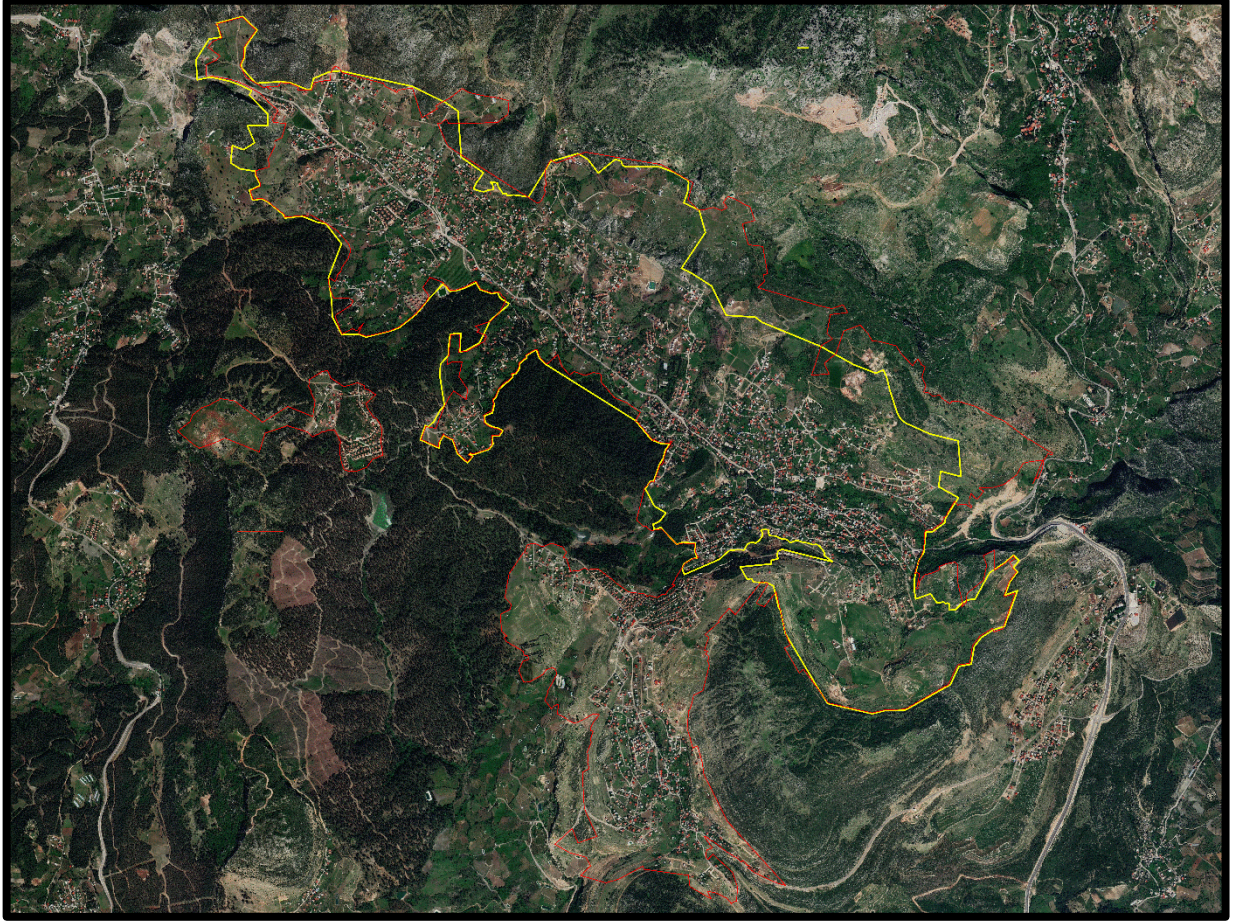
Yapılacak çalışmanın kapsamı; üretilecek belgenin/imar planının içeriğine ve bu belgenin uygulanacağı alana ilişkin olacaktır. Yöntem ise belgenin elde edilmesine ilişkin, uygulanış biçimde ve yöreye özgü ayrıntılara kavuşturulmasında izlenecek olan yolu belirleyecektir.

2. PLANLAMA ALANI

Toroslar İlçesi Soğucak, Kepirli Bekiralanı Ve Belenoluk Yerleşim Alanları Ve Yakın Çevresini Kapsayan alanda hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na onaylı üst ölçekli planlara uygunluğunun yasal zorunluluk olduğu, imar planı onayına ilişkin Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı'nın sadece ihale sürecinde Mersin Büyükşehir Belediyesi'nce belirlenmiş sınırlar içerisinde geçerli olacağı gerçeğinde hareketle, öncelikle halihazır haritanın ihale alanı sınırı ile durumu irdelenmiştir. Sınırların doğru belirlenmiş olması imar planı yapım sürecinde önemli rol almaktadır. Yapılan irdeleme bu konuda herhangi bir olumsuzluğun bulunmadığını ortaya koymuştur.

Bu amaçla Mersin Büyükşehir Belediyesi'nden elde edilen sınır, halihazır harita ve kadastro üzerine aktarılmış, böylece planlama alanına ilişkin araştırmanın altlığı oluşturulmuştur.

Planlama alanı, 4 adet ve farklı büyüklüklerdeki yerleşim alanlarını kapsamakta olup, toplamda yaklaşık 1.110 ha büyüklüğündedir. Söz konusu alanın 1. Etapı olarak Soğucak ve Bekiralanı yerleşimleri belirlenmiştir.



Şekil 1: Çalışma Alanı ve 1. Etap Onama Sınırı

3. ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI

Adana-Mersin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 03.04.2017 tarihinde onaylanmış olup askı ilan süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesiyle 19.07.2017 tarihinde kesinleşmiştir.

Adana-Mersin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonuna uygun olarak hazırlanan Mersin 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2017 tarih ve 825 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının dayanağı olan Mersin İl Çevre Düzeni Planı'nın Mersin Kent Bütününe ilişkin karar ve önerileri aşağıda verilmektedir.

3.1 ÇEVRE DÜZENİ PLANININ VİZYONU

Kırsal Yerleşim Alanları; kentsel yerleşim alanları dışında kalan, yasal düzenlemeler ile mahalleye dönüşmesi öncesinde belde veya köy statüsüne sahip olan yerleşmeler ile bunların ve ilçe merkezlerinin kırsal nitelik taşıyan mahalle ve bağlı mezralarını, yayla yerleşimlerini kapsayan alanlardır.

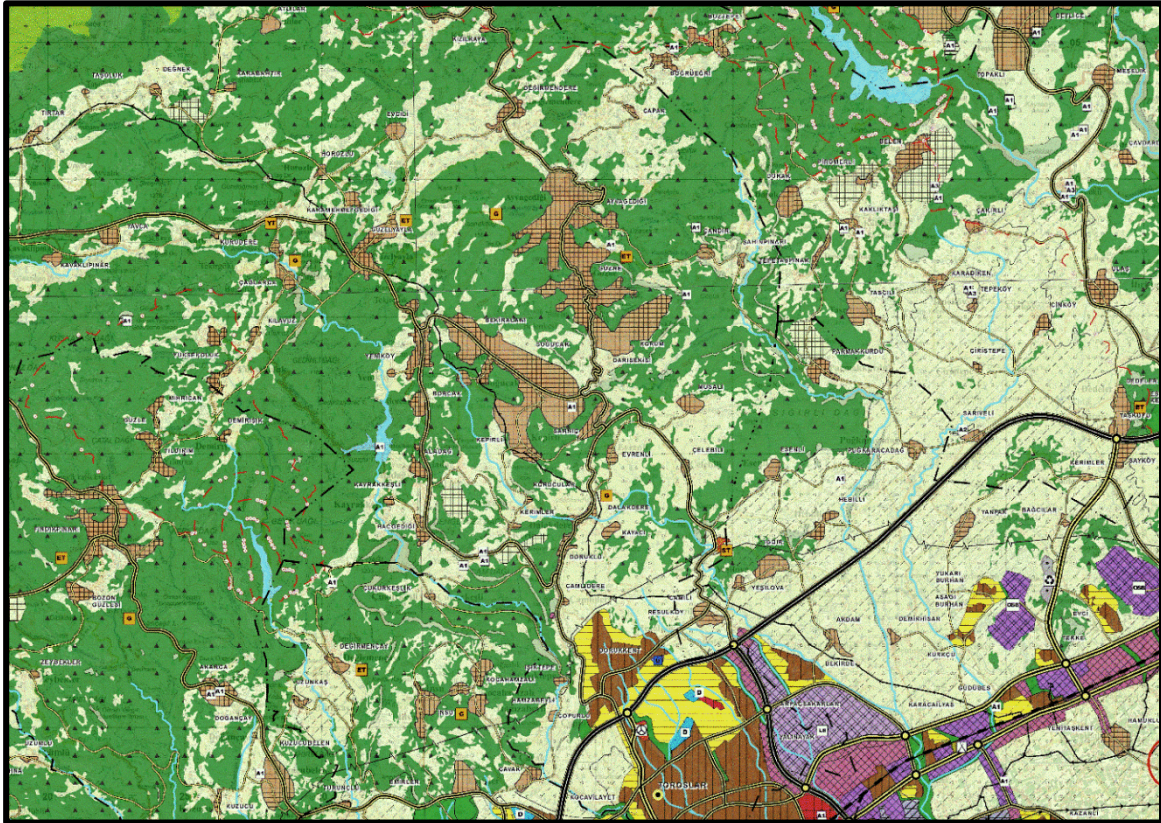
Kentleşmenin hızlı ve kontrolsüz bir şekilde ilerlemesi, sanayileşme ve turizm işlevlerinin doğal zenginliklerin tahribine, kırsal ekonominin bağımlı olduğu tarım ve kıyı alanlarının azalmasına ve kirlenmesine yol açmaktadır. Plan Revizyonu'nda kentsel alanlarla kırsal

MERSİN İLİ TOROSLAR İLÇESİ SOĞUCAK, KEPİRLİ, BEKİRALANI VE BELENOLUK YERLEŞİM ALANLARI 1. ETAP (SOĞUCAK VE BEKİRALANI) 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

alanların karşılıklı etkileşimi çerçevesinde sürdürülebilir doğal kaynak kullanımını esas alan kırsal kalkınmanın sağlanması, koruma ağırlıklı kullanım dengelerinin kurulması ilkesinden hareketle kırsal alanların doğal gelişimi dışında genişlemesinin sınırlandırılması ve düşük yoğunluklu kırsal karakterlerinin korunması öngörülmüştür.

Kırsal yerleşim alanlarının ekonomilerinin güçlenmesinde temel kaynak kırsal alanların sahip olduğu varlıklardır. Kırsal yerleşim alanlarının sahip olduğu varlıklar arasında; tarımsal ürün çeşitliliği, temiz çevre, doğal kaynaklar, peyzaj değerleri ve kültürel varlıklar yer almaktadır. Kırsal ekonominin geliştirilmesi için tarımsal verimliliğin sağlanmasının yanı sıra karşılaştırmalı üstünlüklerin olduğu alanlarda yerel ayırt edici özelliklerin geliştirilmesi (ekoturizm, agro turizm, yayla turizmi vb.) yönünde plan kararları geliştirilmiştir.

Alt ölçekli planlarda kırsal yerleşim alanlarının çevresel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla analiz edilerek, kırsal kalkınmaya katkı sağlayacak tedbir ve faaliyetlerin belirlenmesi gerekmektedir. Buradan hareketle hem kırsalda yaşayanların gelir düzeyinin ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi hem de çevresel ve kültürel değerlerin korunması ve geliştirilmesinin sağlanması hedeflenmektedir.



Şekil 2: Mersin İl Çevre Düzeni Planı

1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı; demografik büyüklük ile doğal kaynaklar arasında sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde ilişki kurmayı hedeflemekte, Büyükşehir bütününde sektörel ve mekânsal gelişme stratejileri arasında bir denge kurmayı amaçlamaktadır. Bu bağlamda vizyonu;

- Koruma-kullanma dengesini gözetmek,

- Doğal, tarihsel, kültürel değerleri korumak,
- Yerleşme ve ulaşım kademelenmesini korumak,
- Çevre kirlenmesini önlemek,
- Afet riskine karşı strateji ve önlemler almak,
- Alt ölçekli plan ve uygulamalarına rehberlik etmek,
- Yaşam ve mekân kalitesini yükseltmek olarak belirlenmiştir.

3.2 MEKANSAL VE DEMOGRAFİK HEDEFLER

Planlama alanı içerisinde bulunan Soğucak, Kepirli, Bekiralani ve Belenoluk Mahallelerinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2022 yılı nüfusu toplamda 1.768 kişidir. Mersin 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı hedef yılı (2035) kırsal alan projeksiyon nüfusu Toroslar İlçesi'nde toplamda 45.000 kişi olup mahalle ayrımı yapılmamıştır.

Tablo 1: Mersin İl Çevre Düzeni Planı Nüfus Kabulü

İlçe	ÇDP Plan Nüfusu (2035)	Kentsel Nüfus (2035)	Kırsal Nüfus (2035)	Ortalama Hane Büyüklüğü
Akdeniz	410.000	400.000	10.000	4.11
Toroslar	600.000	555.000	45.000	3.82
Yenişehir	540.000	530.000	10.000	3.26
Mezitli	400.000	380.000	20.000	3.07

4. NAZIM İMAR PLANINA ESAS ARAŞTIRMALAR

Bu bölümde, Toroslar İlçesi Soğucak, Kepirli, Bekiralani ve Belenoluk Yerleşim Alanları ve Yakın Çevresini Kapsayan 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'na esas Araştırma ve Analitik Etüt Raporu'nun bulgu ve sonuçları özet olarak verilmektedir.

1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı planlama çalışmalarına başlamadan önce planlama alanına ilişkin araştırma ve analitik etüt çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışmalar planlama alanının bölgesel konumu planlama alanında daha önce yapılmış planlama çalışmaları ve üst ölçekli plan kararları, doğal ve fiziki yapı özellikleri, demografik ve ekonomik yapı ile ilgili veriler değerlendirilmiştir. Bu veriler ışığında planlama alanı ile ilgili sentez ve değerlendirme yapılmıştır.

4.1 BÖLGESEL KONUM, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

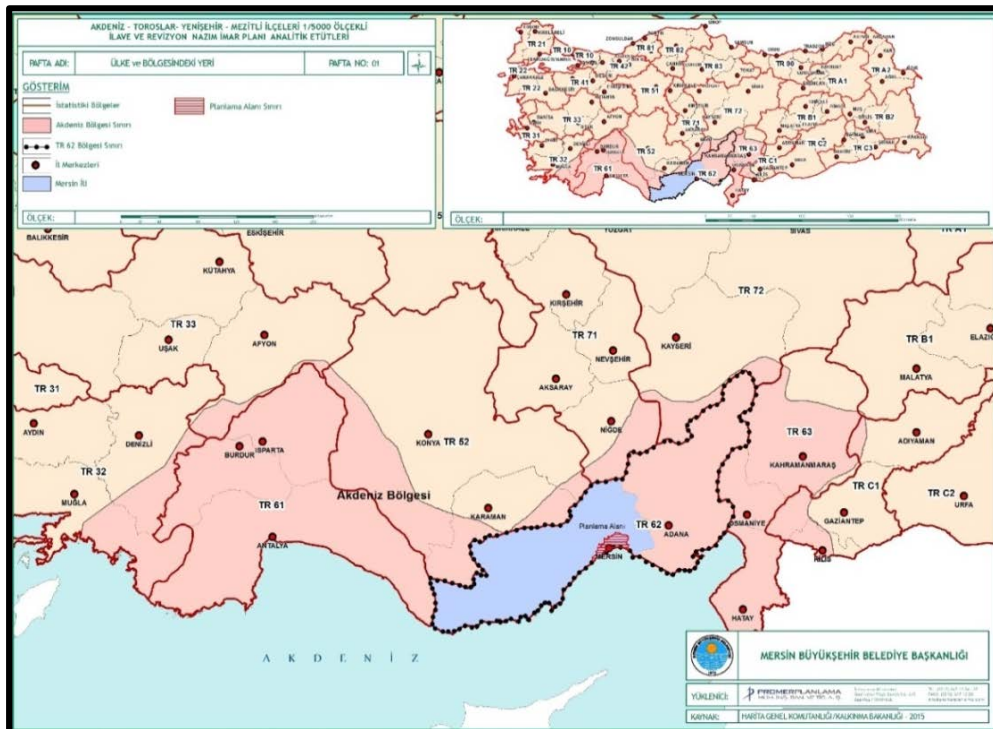
4.1.1 Mersin İli'nin Bölgesel Konumu ve Bölgedeki Rolü

“TR-62 Alt Bölgesi”nde yer alan Mersin, Adana ile birlikte önemli bir bölgesel merkezdir.

Mersin 19. yy'da Çukurova Bölgesindeki tarım ve tarımda dayalı sanayinin gelişimi ile birlikte, bölgenin dışa açılan ticaret ve liman kenti olarak gelişmiştir. Günümüzde Doğu

Akdeniz'in önemli bir liman ve lojistik merkezi olmuştur. Ulusal ve uluslararası taşımacılık alanında uzmanlaşmıştır. GAP ve Orta Anadolu'nun ihracat kapısıdır.

Bugün ikincil konut ağırlıklı olarak gelişen, yerleşen nüfusun hayvancılık ve yaylacılığa dayalı ekonomik faaliyetlerle yaşamını sürdüren, teknik ve sosyal alt yapısı da buna paralel gelişme gösteren bir tatil bölgesine dönüşmüştür.



Şekil 3. Mersin İli, Ülke ve Bölgedeki Yeri

Devlet Planlama Teşkilatı'nın 2004 yılında yaptığı "İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması"na göre, Mersin Merkez İlçeleri (Akdeniz, Toroslar, Mezitli) birinci derece gelişmiş ilçeler arasında 13. sırada yer almıştır.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’na yapılan “İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması”na (SEGE 2022) göre, Yenişehir İlçesi 1.Kademe, Akdeniz İlçesi, Toroslar İlçesi ve Mezitli İlçesi 2. Kademe gelişmiş ilçeler arasında yer almaktadır.

Tablo 2. Mersin İlçelerinin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırmasındaki (SEGE 2022) Durumu

İlçe	Gelişmişlik Kademesi	İl İçinde Sıralama	Ülke İçinde Sıralama
Yenişehir	1.Kademe	1	49
Akdeniz	2.Kademe	2	103
Mezitli	2.Kademe	3	107
Toroslar	2.Kademe	6	240

4.1.3 Nüfus ve Demografik Yapı

TÜİK'in 2022 yılı ADNKS verilerine göre Mersin İli, ülke nüfusunda %2.24'lik bir paya sahip olup, 81 il içerisinde 11. sırada yer almaktadır. Akdeniz Bölgesi'nde yaşayanların %17,38'ü Mersin İli'nde ikamet etmektedir.

Planlama alanında yer alan mahallelerin nüfus verilerinden hareketle, planlama Alanı sınırları içerisinde ise TÜİK 2022 yılı ADNKS verilerine göre 1.768 kişi yaşamaktadır.

1940-2014 yılları arasında BİAMER, Genel Nüfus Sayımları ile ADNKS verilerinden hareketle Mersin İli yıllık ortalama nüfus artış hızı %4,95'tir. Mersin İli'nin eski büyükşehir sınırları içerisinde merkez ilçelerini oluşturan dört ilçenin (Akdeniz, Mezitli, Toroslar, Yenişehir İlçeleri) gerek İl içerisinde kırsaldan merkeze, gerekse 1980'lerden sonra Güney Doğu Anadolu Bölgesi'nden aldığı göç nedenleriyle, Mersin İl bütününden 1.5 katı daha fazla nüfus artış hızına sahip olduğu görülmektedir. Mersin'de kentsel gelişmelerinin bu dört ilçede gerçekleşmesi, kent merkezindeki nüfus artış hızının il bütününe üzerine çıkmasının nedenlerinden biri olarak görülebilir.

Hane halkı büyüklüğünün ilçelere göre dağılımına bakıldığında farklılıkların olduğu görülmektedir. En yüksek hanehalkı büyüklüğü Güneydoğu'dan yüksek oranda göç alan ilçelerden biri olan Akdeniz İlçesi'nde olup, hanehalkı büyüklüğü 3,61 kişidir ve bu oranla Mersin İli hane halkı büyüklüğünün üstünde bir değere sahiptir. Toroslar İlçesi 3,45 hane halkı büyüklüğü ile Mersin ilçeleri arasında 2. sırada, Yenişehir İlçesi 3,00 hanehalkı büyüklüğü ile 5.sırada, Mezitli İlçesi ise 2,90 hane halkı büyüklüğü ile 6. sıradadır.

Tablo 3. Mersin İli, Akdeniz, Mezitli, Toroslar ve Yenişehir İlçelerinin Hane Halkı Büyüklükleri

İlçe/İl	Hanehalkı Büyüklüğü (kişi)
Akdeniz	3,61
Mezitli	2,90
Toroslar	3,45
Yenişehir	3,00
Mersin Geneli	3,13

4.1.4 Ekonomik Yapı

Mersin, Türkiye'nin birçok alanda gelişmiş illerinden biridir. Bu gelişmenin sebepleri topraklarının verimli olması, sanayi bakımından ileri durumda bulunması, doğal ve yeraltı kaynakları bakımından zengin olması, Mersin limanının faaliyeti ve Mersin petrol rafinerisinin bulunuşudur. Gelirin % 40'ı sanayi, % 30'u tarım ve hayvancılık ile % 10'u ticaret sektöründen elde edilir.

Nüfusun çoğunluğu tarım sektöründe çalışır. Tarım yapılan topraklar % 25'tir. Mersin'de yetişen tarım ürünleri çok çeşitlidir. Elde edilen başlıca tarım ürünleri, buğday, arpa, çavdar, pirinç, nohut, mercimektir. Sanayi ürünlerinden en çok pamuk yetişir. Ayrıca yerfıstığı ve susam yetiştirilir. Mersin ilinde her çeşit sebze ekilir. Domates, biber, patlıcan, fasulye, kabak, bakla, bamya, hıyar, ıspanak, lahana, marul, soğan ve karnabahar, yetiştirilen başlıca sebzelerdir. Seracılık oldukça ilerde olup, Antalya'dan sonra en çok sera alanı Mersin'de bulunur. Turunçgiller bol miktarda yetişir. Üzüm, keçiboynuzu, zeytin, nar, muz, incir, erik, badem ve kayısı yetiştirilen diğer meyvelerdir. Mersin Türkiye'nin tahıl, meyve ve sebze ambarlarından biridir. Türkiye'nin dört bucağına turfanda sebze ve meyve Mersin'den gider. Mersin yalnız pamuk ambarı değil turfanda sebze ve meyve ambarıdır.

Hayvancılık dağlık bölgede ve yaylalarda yapılır. Arazinin % 15'e yakını çayır ve meralık olmasına rağmen hayvan mal varlığı fazla değildir. Arıcılık gelişmiştir.

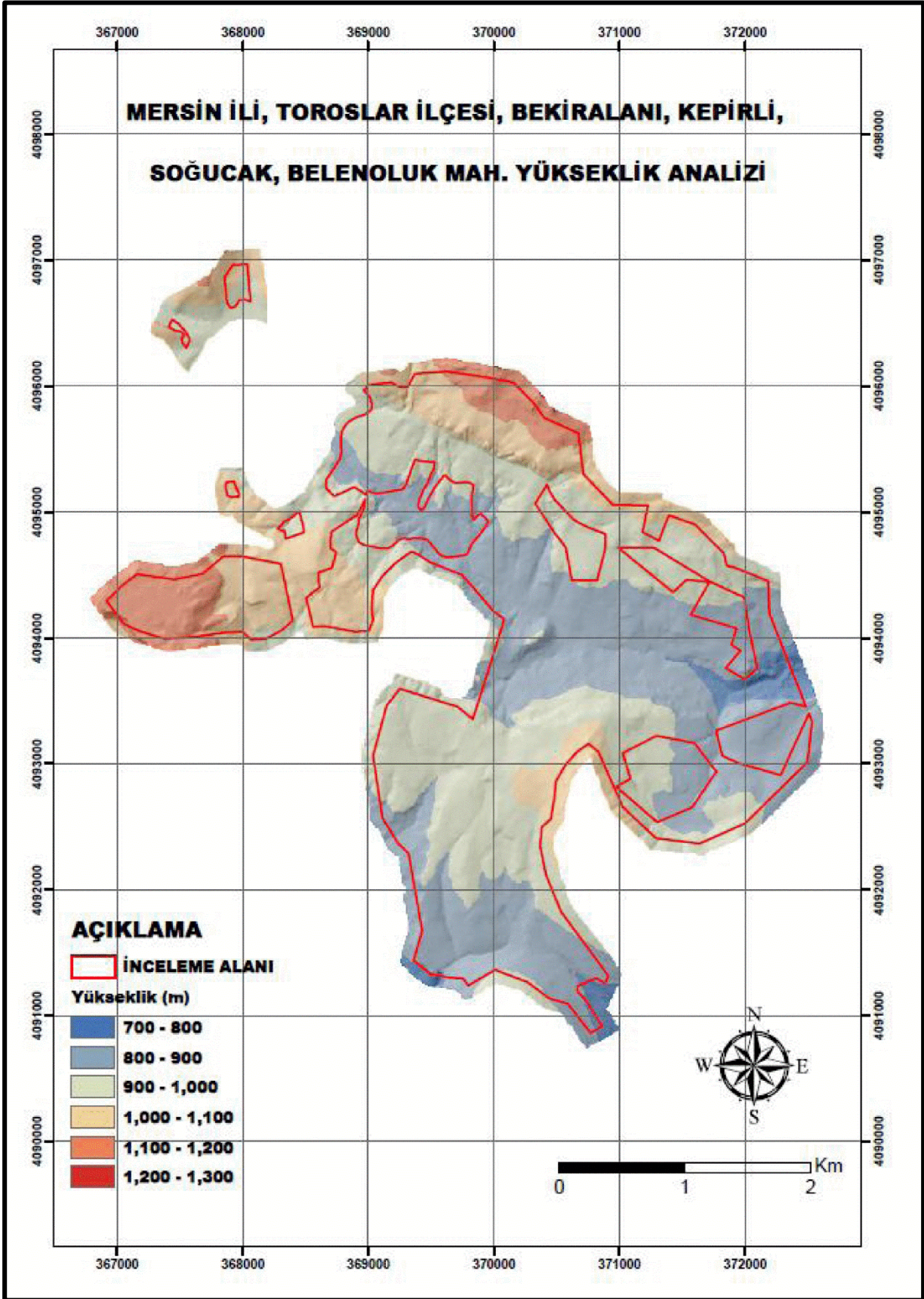
4.2 FİZİKİ YAPI, DOĞAL KAYNAKLAR

4.2.1 Topografya ve Eğimler

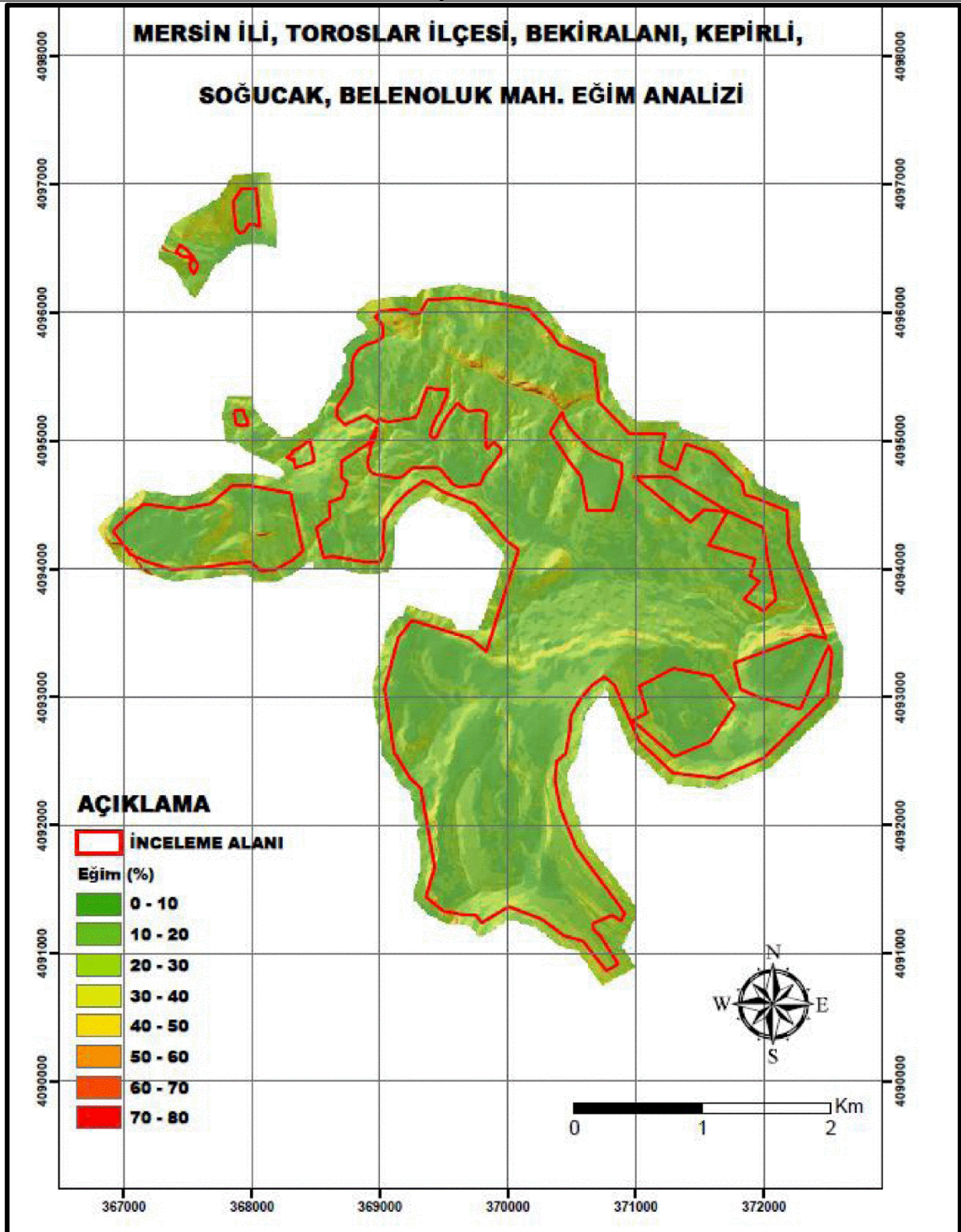
Planlama alanının topoğrafyası güneyden güzeye paralel uzanan kıyı ovaları, kuzeye genişleyen geniş orman alanlarından oluşmaktadır.

Planlama alanı yükselti kuşaklarına göre 700 – 1100 metre aralığında yer almaktadır. Planlama alanının güneyinden kuzeye doğru yükseklikler kademeli bir artış göstermektedir. Planlama alanı genelde eğimli alanlardan oluşmuştur.

Planlama alanından Akdeniz'e dökülen akarsu bulunmakta olup bu akarsu yatak parselleri ve taşkın alanları DSİ tarafından belirlenmiştir.



Şekil 4. Yükselti Kuşakları



Şekil 5. Eğim Durumu

4.2.2 Jeolojik Yapı ve Formasyonlar

Planlama alanında “Jkç” simgesiyle gösterilen kireçtaşı, dolomitik kireçtaşı, oolitlik kireçtaşı birimlerinden oluşan Jura-Kretase yaşlı Çakozdağı Formasyonu, “Ky” simgesiyle gösterilen kireçtaşlarından oluşan Kretase yaşlı Yavça Formasyonu, “Mof” simgesiyle gösterilen melanja

ait peridotitler (harzburjit, dunit), serpantinit, radyolarit ve farklı kireçtaşı bloklarından oluşan Kretase yaşlı Mersin Ofiyolitleri, “Tmgi” simgesiyle gösterilen killi kireçtaşı yer yer marn ardalanmalı Alt Miyosen yaşlı Gildirli Formasyonu ve “Tmka” simgesiyle gösterilen bol fosilli, resifal kireçtaşlarından oluşan Erken-Orta Miyosen yaşlı Karaisalı Formasyonuna ait birimlerinden oluşmaktadır.

Dere yataklarında geniş yayılımları olmayan sığ alüvyon ile dik yamak eteklerinde yamaç molozu gözlenmektedir.

4.2.3 Jeolojik Bakımdan Yerleşilebilirlik Analizi

Planlama alanı sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı’na esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt 02.02.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na onaylanmıştır. Söz konusu Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu çalışmaları doğrultusunda alanın yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. Çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından, Önlemleri Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1), Önlemleri Alan 2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar (Ö.A.-2.3), Uygun Olmayan Alanlar (Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler) (U.O.A-2.2) olarak 3 ayrı sınıfta değerlendirilmiştir.

Önlemleri Alan 2.1 (Ö.A-2.1) - Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar: İnceleme alanında kireçtaşı, dolomitik kireçtaşı, oolitik kireçtaşı birimlerinden oluşan Jura-Kretase yaşlı Çakozdağı Formasyonu, kireçtaşlarından oluşan Kretase yaşlı Yavça Formasyonu, melanja ait peridotitler (harzburjit, dunit), serpantinit, radyolarit ve farklı kireçtaşı bloklarından oluşan Kretase yaşlı Mersin Ofiyolitleri, ve resifal kireçtaşlarından oluşan Erken-Orta Miyosen yaşlı Karaisalı Formasyonuna ait çoğunlukla ayrılmış rezidüel zonlarının gözlemlendiği, genel olarak % 10-%40 arasında eğim değerlerine sahip alanlarda, yapılacak derin önlemsiz ve kontrolsüz kazı çalışmalarında ve zaman içinde yerel koşullardan dolayı kalın ayrışma zonlarına bağlı olarak stabilite problemleri ile duraysızlıklar gözlenebilecektir. Dolayısıyla bu alanlarda muhtemel stabilite sorunlarının, alınacak mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varılmış olup, bu alanlar “Ö.A.2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” kategorisinde değerlendirilmiştir. İnceleme alanının batı-güneybatı ve kuzey bölgelerde sınırlı kesimlere karşılık gelmektedir.

Önlemleri Alan-2.3 (ÖA-2.3.) - Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar; İnceleme alanında kireçtaşı, dolomitik kireçtaşı, oolitik kireçtaşı birimlerinden oluşan Jura-Kretase yaşlı Çakozdağı Formasyonu, kireçtaşlarından oluşan Kretase yaşlı Yavça Formasyonu, melanja ait peridotitler (harzburjit, dunit), serpantinit, radyolarit ve farklı kireçtaşı bloklarından oluşan Kretase yaşlı Mersin Ofiyolitleri, resifal kireçtaşlarından oluşan Erken-Orta Miyosen yaşlı Karaisalı Formasyonuna ve Tmgi” simgesiyle gösterilen killi kireçtaşı yer yer marn ardalanmalı Alt Miyosen yaşlı Gildirli Formasyonu ait çoğunlukla masif kaya birimlerin gözlemlendiği, genel olarak % 20-% 50 arasında eğim değerlerine sahip alanlarda, kırıklı ve parçalı bir yapıda duran gömülü yarı gömülü kayaların, ayrılmış kırıklı ve çatlaklı olması dikkate alındığında yapılacak derin önlemsiz ve kontrolsüz kazı çalışmalarında ve zaman içinde yerel koşullardan dolayı stabilite

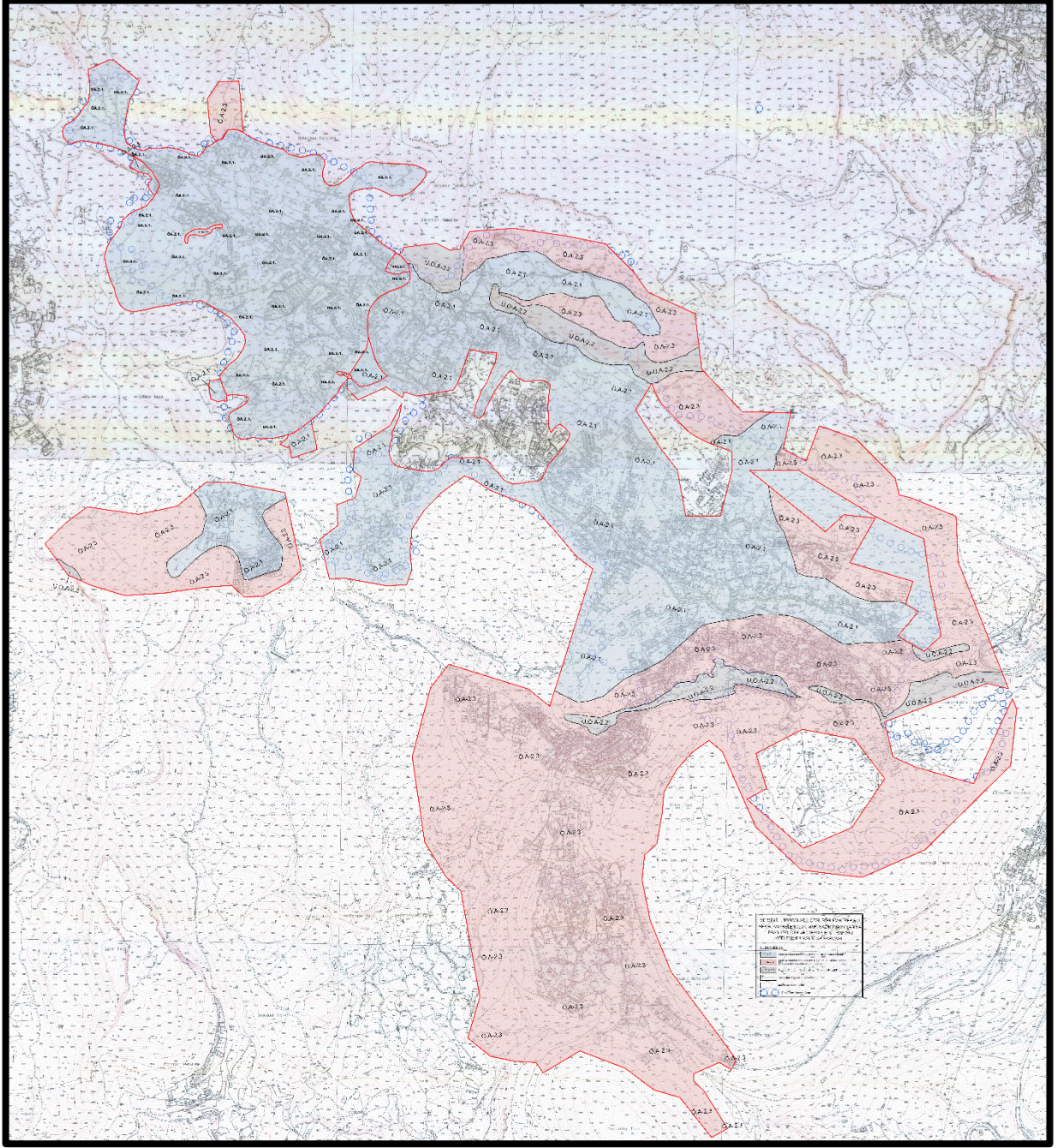
problemleri ile kopma ve düşmeler şeklinde duraysızlıklar gözlenebilecektir. Ayrıca kaya birimlerin üzerinde yer yer gelişmiş, sık kalınlıkta olan yamaç molozu niteliğindeki ayrışma ürünleri seviyelerinde de stabilite problemleri gelişebilecektir. Dolayısıyla bu alanda muhtemel kaya düşmesi ve stabilite sorunlarının alınacak mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varılmış olup, bu alanlar “Ö.A.2.3 Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar” kategorisinde değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda aşağıdaki önlemlerin alınması önerilir:

- Yapı temelleri ya da yapı yükleri aynı tip (homojen) birimler üzerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır. Yapı temelleri ya da yapı yükleri jeolojik birimlerin stabilite problemleri olmayan kaya kesimlerine oturtulmalı ya da taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- Yamaç boyunca stabiliteye yönelik uygun (kinematik analiz vb.) analizler yapılarak stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut ve kazı esnasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Çevrede yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan, kazı işlemi yapılmasına müsaade edilmemelidir.
- Bu alanlarda eğimi yüksek kesimlerde tek başına parsel bazında önlem alınması yeterli olmayacağından bölge bazında gerekli koruma önlemlerinin bütünsellik içinde alınması gereklidir. Stabilite açısından yapılacak analizlerde ve önlem projeleri geliştirilmesinde sadece yapı parseli bazında değil tüm yamaç boyunca çevre parseller ve yapıların stabilite güvenliği de gözetilecek şekilde bütünlüklü bir yaklaşım oluşturulmalıdır.
- Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenen yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları, iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Temel kazı çukurları formasyonun atmosferik koşullardan çabuk etkilenmesi nedeniyle açıkta bırakılmayarak kısa zamanda temel atma işlemleri tamamlanmalıdır. Temel kazıları esnasında çevredeki (komşu) binaların kazıdan etkilenmemesi sağlanmalı, bu konu zemin etüt raporlarında detaylı bir biçimde incelenmeli ve projelendirilmelidir.
- Kireçtaşların şev kesimlerinde büyük askıda duran blokları gözlenmiştir. Dolayısıyla bu alanlarda yapılaşma öncesi asılı halde bulunan ve ana kayadan koparak düşme riskine sahip kaya blokları ıslah edilerek düşme riski ortadan kaldırılmalıdır.
- Yapılaşma esnasında temeli, sızıntı suları ve yüzey sularının zararlı etkisinden korumak amacıyla drenaj sistemi yapılmalıdır. Ayrıca çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.

- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Zemin ve temel etüd çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca kinematik/stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda bulunan derelerle ilgili güncel DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında Jura-Kretase yaşlı Çakozdağı Formasyonu, “Kretase yaşlı Yavça Formasyonu, Kretase yaşlı Mersin Ofiyolitleri, “Alt Miyosen yaşlı Gildirli Formasyonu ve “Erken-Orta Miyosen yaşlı Karaisalı Formasyon”ları içerisinde gözlenen kireçtaşı birimlerinde, karstlaşma potansiyeli gözönünde bulundurularak, Zemin ve Temel Etütlerinde ayrıntılı olarak incelenmelidir.
- Askıda, serbest, yarı gömülü, kaya blokları ile yine derin kazılarda ortaya çıkabilecek kaya bloklarının ıslah edilerek ortaya çıkabilecek kaya bloklarının ıslah edilerek ortamdan uzaklaştırılması gerekmektedir.
- 1/5000 ölçekli bu çalışmada yapılan değerlendirmeler, 1/1000 ölçekli çalışmalarda daha detaylı incelenmelidir.
- İnceleme alanında her türlü yapılaşmada “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine” ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Olan Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

Uygun Olmayan Alanlar-2.2 (UOA-2.2) - Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler; İnceleme alanında kireçtaşı, dolomitik kireçtaşı, oolitik kireçtaşı birimlerinden oluşan Jura-Kretase yaşlı Çakozdağı Formasyonu, kireçtaşlarından oluşan Kretase yaşlı Yavça Formasyonu, melanja ait peridotitler (harzburjit, dunit), serpantinit, radyolarit ve farklı kireçtaşı bloklarından oluşan Kretase yaşlı Mersin Ofiyolitleri, resifal kireçtaşlarından oluşan Erken-Orta Miyosen yaşlı Karaisalı Formasyonuna ve Tmgi” simgesiyle gösterilen killi kireçtaşı yer yer marn ardalanmalı Alt Miyosen yaşlı Gildirli Formasyonu ait çoğunlukla masif kaya birimlerin gözlemlendiği genel olarak % 30- % 70 arasında eğim değerlerine sahip alanlarda, dik kaya şevlerde, yüksek eğim topoğrafyasında gravite etkisiyle, tabaka uçlarındaki kırılma ve çatlamalara bağlı koparak düşme riskine sahip kaya blokları yer aldığı gözlenmiştir. Dolayısıyla bu alanlar yerleşime uygunluk değerlendirmesinde “UOA-2.2. Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 6. Jeolojik Yerleşilebilirlik Analizi

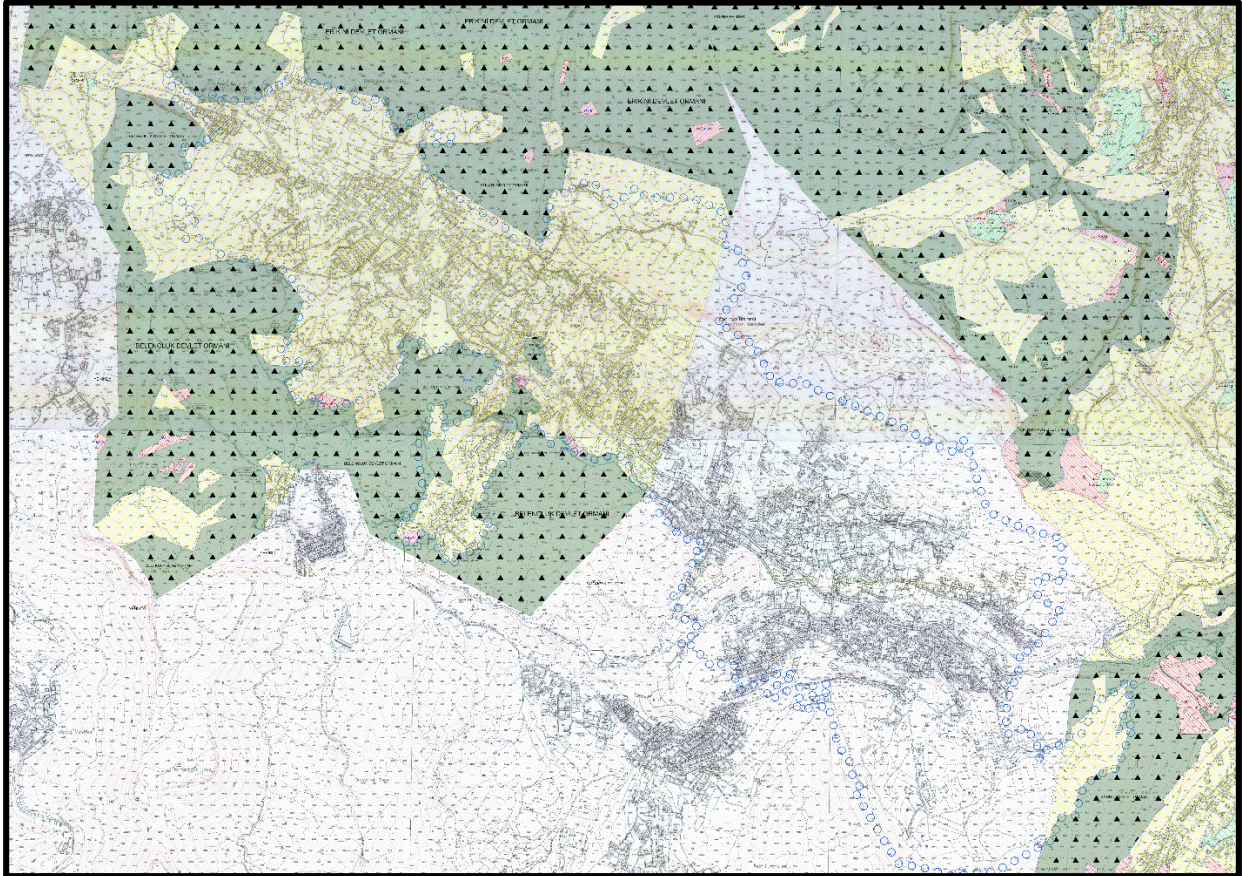
4.2.4 Orman Alanları

Mersin Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2021 tarihli İnceleme Raporu ve ekleri doğrultusunda, Planlama Alanının doğusu, batısı ve kuzeyinde orman alanı bulunmaktadır.

Planlama alanında bulunan orman alanları, Mersin İli genelinde bulunan orman alanlarının %0.001'ini oluşturmaktadır.

Tablo 4. Planlama Alanı Sınırlarındaki Orman Alanları

	Orman Alanı (ha)
Planlama Alanı (Toplam)	12,73
Mersin	690208.12



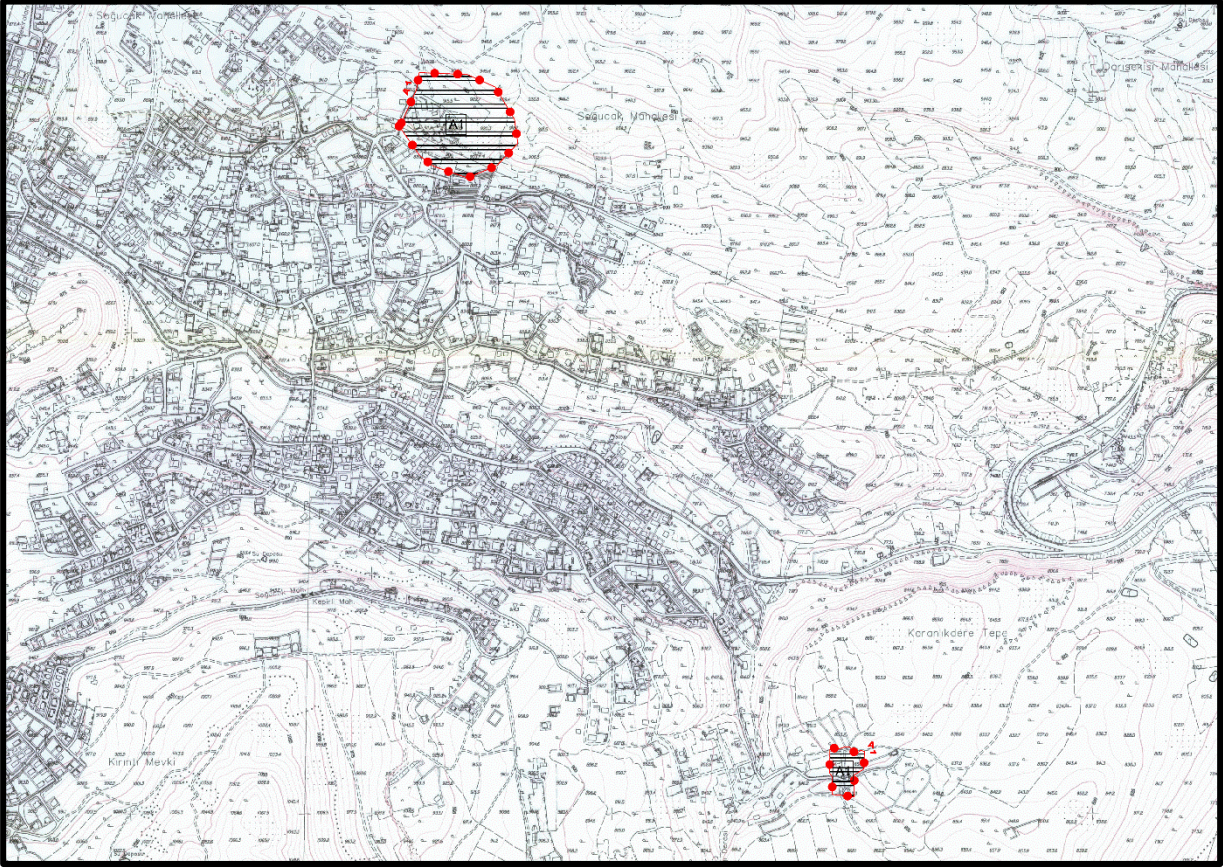
Şekil 7: Planlama Alanı ve Orman Alanı Sınırları

4.3 KORUNAN ALANLAR

4.3.1 Sit Alanları

Planlama Alanında, Adana Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.11.2010 tarih ve 6561 sayılı kararı ile ilan edilen Belenkeşlik Kalesi 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.09.2014 tarih ve 4190 sayılı kararı ile ilan edilen Çatalçeşme Örenyeri 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır.

Ayrıca planlama alanı içerisinde Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.09.2021 tarih ve 13982 sayılı kararı ile Tescilli Kültür Varlığı (Çeşme) bulunmaktadır.



Şekil 8. Sit Alanları

5. EŞİK SENTEZİ

Planlama Alanı, Mersin İli, Toroslar İlçesi Belenoluk, Bekiralanı, Kepirli ve Soğucak Mahallelerini kapsamaktadır.

Planlama Alanı, 700 – 1100 metre aralığındaki yükselti kuşağında yer almaktadır. Alanın %80'i 700- 1000 metre aralığındaki Soğucak ve Kepirli Mahalleleridir.

Planlama alanı arazi kullanımı incelendiğinde, kent makroformunun orman alanlarıyla çevrelendiği görülmektedir. Orman alanları da ağırlıklı olarak kentin kuzeyinde yer almaktadır.

Yerleşim açısından risk teşkil eden en önemli faktörlerden biri de derelerdir. Soğucak Mahallesi'nde bulunan derenin ıslah çalışmasının yapılmamış olmasına rağmen taşkın riski bulunmamaktadır. Her ne kadar taşkına sebebiyet verme olasılıkları düşük olsa da bu derenin, plan kararlarıyla gerekli yönlendirmelerin yapılarak afet risklerinin minimuma indirilmesi gerekmektedir.

Planlamayı etkileyen ve yönlendiren diğer faktör ise fiziki eşiklerdir. Bunlar, orman alanları, anayollar, enerji iletim hatları ve sit alanları olarak sıralanabilir.

Alanda yer alan enerji iletim hatları da kamu kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda planlama kararlarına yansıtılacak akslardır.

Planlama kararlarını yönlendirecek bir diğer faktör de sit alanlarıdır. Planlama alanında yer alan önemli sit alanı; Belenkeşlik Kalesidir. Bu alan Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

6.1.NAZIM İMAR PLANININ VİZYON VE HEDEFLERİ

Toroslar İlçesi Soğucak, Kepirli Bekiralani Ve Belenoluk Yerleşim Alanları Ve Yakın Çevresini Kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; alanın bölgesel konumu, kaynakları ve gelişme potansiyellerine uygun olarak, sosyo-ekonomik ve mekânsal gelişimini sağlayacak, tarihi miras, kültürel ve doğal değerleri koruyacak biçimde mekânsal adalet ve eşitlik ilkeleri doğrultusunda yaşanabilir, dayanıklı, sürdürülebilir bir kentsel çevrenin oluşturulmasına yönelik vizyon ve hedefler öne çıkarılmıştır.

Bu çerçevede Mersin Kent Bütününi oluşturan imar planları ile bütünlük sağlanması amacıyla bu planların ilke ve hedefleri doğrultusunda;

- Konut alanları ve sosyal donatı alanlarıyla dengeli bir mekân kurgulamak,
- Kentin kültürel birikimlerini (sit alanları, tarihi değerleri) ve doğal değerlerini (orman alanları, tabiat parkları, tarım alanları, dereler) korumak,
- Kentteki donatı ve yeşil alan standartlarını arttırarak yaşam kalitesini yükseltmek,
- Ulaşım kurgusunu ve kademelenmesini sağlamak,
- Olası afet risklerine karşı stratejiler ve mekânsal kararlar geliştirmek amaçlanmıştır.

Söz konusu alanda bütünlüklü olarak 4 mahalle kapsamında yapılacak çalışmanın ilk etabı olarak belirlenen Soğucak ve Bekiralani yerleşimi özelinde plan kararları getirilmiştir.

6.2. PLANIN AMACI VE YÖNTEMİ

Toroslar İlçesi Soğucak, Kepirli Bekiralani Ve Belenoluk Yerleşim Alanları Ve Yakın Çevresini Kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın yapılmasında,

- Mersin İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının hedef ve kararları,
- Planlamaya esas Araştırma ve Analitik Etütlerinin bulgu ve sonuçları
- Planlama Alanına ilişkin Jeolojik ve Jeoteknik Etütler,
- Ulaşım, altyapı, mülkiyet, kıyı, korunan alanlar vd. konularla ilgili kurum görüşleri ve verileri,
- Yürürlükte olan nazım ve uygulama imar planları ve bu planlara göre yapılan uygulamalar,
- Parselasyon, yapılaşma, sosyal ve teknik altyapı uygulamaları

değerlendirilerek plan kararları oluşturulmuştur.

Planlama sürecinde, Mersin Büyükşehir Belediyesi'nin ve Toroslar Belediyesi'nin konu ile ilgili birimlerinden bilgi, görüş ve öneriler alınmıştır.

Planın amacı; kırsal yerleşmelerde, sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir mekânların geliştirilmesi amacı ile doğal eşiklere yasal sınırlamalara ve toplumun yaşam biçimi ve yerel ihtiyaçlara cevap

verecek biçimde tasarlanmasıdır. Nazım imar planı, günümüz sorunlarını çözücü ve geleceğin ihtiyaçlarını karşılayabilir esneklikte, arazi kullanım standartlarına uygun olarak yapılmış olup, planın yasal, yönetsel, ekonomik ve teknik yönleri ile uygulanabilir olması amaçlanmıştır.

6.3. TOROSLAR İLÇESİ SOĞUCAK, KEPİRLİ BEKİRALANI VE BELENOLUK YERLEŞİM ALANLARI 1. ETAP (SOĞUCAK VE BEKİRALANI) PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN PLAN KARARLARI

6.3.1 Nüfus Kararları

Planlama alanında yer alan mevcut imar planları ve 2022 yılı TÜİK ADNKS esas alınarak yapılan çalışmada, bölgenin yaz döneminde yaylalık bölge olarak kullanıldığı; kış döneminde bölgede yaşayan nüfusun 1,363 kişi olduğu; ancak bölgede yürürlükte bulunan uygulama imar planlarının toplam kapasitesinin Soğucak'ta 30,845 kişi, Bekiralanı'nda 6,395 kişi olmak üzere; yaklaşık 37,240 olduğu tespit edilmiştir.

Bu bağlamda, bölgede yapılaşmanın daha düzenli ve planlı hale getirilmesi amacıyla; temelde konut alanı olarak planlı gelişme olması öngörülmüş; temel eşikler esas alınarak plan sınırları belirlenmiştir. Bu kapsamda, 1/5000 Ölçekli

Nazım İmar Planı'nda önerilen konut ve ticaret-konut alanlarının 125 kişi/hektar yoğunluklu olacağı öngörülmüş, plan kapasitesi ise yaklaşık 55974 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 5: Teklif Plan Nüfus Kapasitesi

Kullanım	Yoğunluk (kişi/ha)	Alan (ha)	Nüfus (Kişi)	Konut Kullanım Oranı (%)	Nüfus (Kişi)	Nüfus (Alt Ölçek (Kişi))*
Mevcut Konut Alanları	125	409.6	51199	100	51199	43519
Gelişme Konut Alanları	125	108.31	13539	100	13539	11508
Ticaret-Konut Alanları**	125	9.9	1238	90	1114	947
Toplam	-	527.8	65975	-	65851	55974

*Öngörülen inşaat alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında konut alanlarının %15'inin yol, park, vb. kullanımlara ayrılacağı öngörüsüyle hesaplanmıştır.

**Ticaret-Konut Alanları'nda konut kullanım oranı %90 olarak kabul edilmiştir.

6.3.2 Arazi Kullanım Kararları

Planlama alanı, Toroslar İlçe sınırları içinde yer almakta olup 1,110 hektarlık alanı kapsamaktadır. Söz konusu alanın 1. Etapı olarak Soğucak ve Bekiralanı yerleşimleri belirlenmiş olup, yaklaşık 782 hektarlık alanda yürütülen 1. Etap Nazım İmar Planı çalışması bölge bütünü esas alınarak yürütülmüştür.

Tablo 6: Yerleşim Alanları (Özet Tablo)

YERLEŞİM ALANLARI	Alan (Ha.)	Yerleşik Alana Oranı (%)	Toplam Alana Oranı (%)
KONUT YERLEŞİM ALANLARI	517.9	69.19	66.27
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	39.8	5.32	5.09
SOSYAL DONATI ALANLARI	17.8	2.38	2.28
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	100.59	13.44	12.87
KENTSEL ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	72.4	9.67	9.26
YERLEŞİM ALANLARI TOPLAMI	748.49	100.00	95.78

Planlama alanının yaklaşık %96'sı yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Yerleşim alanlarının yaklaşık %66'sı konut yerleşim alanı, %5'i bölgeye hizmet edecek olan çalışma alanları, %2'si donatı alanları ve %13'ü açık ve yeşil alanlardan oluşmaktadır.

Teklif plan ile, bölgede yer alan mevcut imar planlarının bütünleştirilmesi, bölge nüfusunun yaz döneminde arttığı da göz önünde bulundurularak kentsel teknik ve altyapı hizmetlerinin artırılması, sosyal ve kültürel tesis alanlarının miktarının iyileştirilmesi amaçlanmıştır.

Tablo 7: Donatı Alanlarına İlişkin Mevcut Durum-Teklif Plan Karşılaştırma Tablosu

DONATI	ALAN (HA)	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN ALAN (M2)	
		TEKLİF PLAN	MEVCUT PLAN
EĞİTİM TESİSİ ALANI	7.95	1.42	1.52
SAĞLIK TESİSİ ALANI	2.23	0.40	0.30
İBADET ALANI	1.67	0.30	0.20
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	4.38	0.78	0.08
SPOR ALANI	1.57	0.28	0.20
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	100.59	17.97	10.28

MERSİN İLİ TOROSLAR İLÇESİ SOĞUCAK, KEPİRLİ, BEKİRALANI VE BELENOLUK YERLEŞİM ALANLARI 1. ETAP (SOĞUCAK VE BEKİRALANI) 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI **PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ**

Tablo 8: Toroslar İlçesi Soğucak, Kepirli, Bekiralani ve Belenoluk Yerleşim Alanları 1. Etap (Soğucak ve Bekiralani) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı

PLAN FONKSİYONU		Alan (ha)	%
KONUT YERLEŞİM ALANLARI	Mevcut Konut Alanları	409.59	52.41
	Gelişme Konut Alanları	108.31	13.86
	ARA TOPLAM	517.9	66.27
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret-Konut Alanı	9.89	1.27
	Bakım ve Akaryakıt Tesisi Alanı	0.23	0.03
	Belediye Hizmet Alanı	10.49	1.34
	Kamu Hizmet Alanı	2.85	0.36
	Ticaret Alanı	0.4	0.05
	Ticaret Turizm Alanı	5.76	0.74
	Günübirlik Tesis Alanı	3.22	0.41
	Pazar Alanı	1.8	0.23
	Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı	5.16	0.66
	ARA TOPLAM	39.8	5.09
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Eğitim Tesisi Alanı	7.95	1.02
	Sağlık Tesisi Alanı	2.23	0.29
	İbadet Alanı	1.67	0.21
	Sosyal Tesis Alanı	2.93	0.37
	Kültürel Tesis Alanı	1.45	0.19
	Spor Alanı	1.57	0.20
	ARA TOPLAM	17.8	2.28
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park Alanı	68.17	8.72
	Rekreasyon Alanı	29.5	3.77
	Mezarlık Alanı	2.92	0.37
	ARA TOPLAM	100.59	12.87
ULAŞIM VE ALTYAPI	Teknik Altyapı Alanı	1.49	0.19
	Otopark-Yol	70.91	9.07
	ARA TOPLAM	72.4	9.26
YERLEŞİM DIŞI ALANLAR	1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	4.43	0.57
	Su Yüzeyi	5.33	0.68
	Orman Alanı	23.25	2.98
	ARA TOPLAM	33.01	4.22
TOPLAM		781.5	100

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1.PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

A.1.1. TOROSLAR İLÇESİ SOĞUCAK, KEPİRLİ BEKİRALANI VE BELENOLUK YERLEŞİM ALANLARI VE YAKIN ÇEVRESİNİ KAPSAYAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN İLE İLGİLİ TÜM İŞLEMLERDE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPILMASINDA BU BELGELERİN TÜMÜ ESAS ALINIR.

A.1.2. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

A.1.3. PLANLAMA ALANINDA, YAPILACAK TÜM YAPILAR İLE, ULAŞIM, ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME UYGULAMALARINDA, 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE "TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ" TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

A.1.4. BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ İLE PLAN SINIRLARI İÇİNDE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

A.1.5. PLANLAMA ALANINDA, YAPI, YOL, ALTYAPI AMAÇLI KAZI VE YAPIM ÇALIŞMALARINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMANIN DURDURULMASI VE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

A.1.6. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA, KONU VE İLGİSİNE GÖRE “MERSİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI” "MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI" 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE, İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

A.1.7. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN VE BU PLANA AYKIRI OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI, BU PLAN KARARLARINA GÖRE REVİZE EDİLECEKTİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NIN BU PLAN KARARLARINA AYKIRI OLMAYAN KESİMLERİNDE İMARA İLİŞKİN İŞ VE İŞLEMLER MEVZUATTA TARİFLENEN SÜRELERİ AŞMAMAK KOŞULU İLE YÜRÜTÜLEBİLİR.

A.2. ÇEVRE VE ALTYAPI

A.2.1. PLANLAMA ALANINDA YÜZEY VE YER ALTI SU KALİTESİNİN KORUNMASI İÇİN, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNE VE ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. YAPI VE

TESİSLERİN ATIKSULARI %90 ORANINDA ARITILMADAN, AKARSULARA, DENİZE VE ARAZİYE BOŞALTILAMAZ.

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

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

A.2.4. TRAFO, REGLAJ DOĞALGAZ REGÜLATÖRÜ VB. ELEKTRİK VE MEKANİK İLE İLGİLİ ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, PLANDA YER ALAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ YANISIRA, KAMUYA AİT AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, BELEDİYE HİZMET ALANLARI VD. KAMU HİZMET ALANLARINDA, 2000 M²DEN BÜYÜK KONUT, TİCARET-KONUT (TİCK) VE TİCARET-TURİZM-KONUT(TİCTK) PARSELLERİNDE BELEDİYE VE İLGİLİ İDARENİN İZNİ İLE, TABİİ VEYA TESFİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK GEREKMEKSİZİN YAPILABİLİR. İFRAZ EDİLEREK İLGİLİ KURUM ADINA TESCİL EDİLEBİLİR.

A.2.5. ENERJİ İLETİM HATLARI VE KORUMA ALANLARINDA,"ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNİN" TEKNİK KURAL VE STANDARTLARINA UYULACAKTIR. BU PLANDA GÖSTERİLMESE DAHİ, ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE, TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU 18. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

A.2.6. PLANLAMA ALANI İÇİNDE HARFİYAT DEĞERLENDİRME KURULU TARAFINDAN BELİRLENEN/BELİRLENECEK DOLGU ALANLARINDA, GEREKLİ TEDBİRLER ALINDIKTAN VE ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİNCE KONTROL VE DENETİMLER YAPILDIKTAN SONRA BU PLAN KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

A.2.7. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE 4915 SAYILI KARA AVCILIĞI KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2.8. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.3. AKARSU YATAKLARI VE TAŞKIN ÖNLEMLERİ

A.3.1. TAŞKINA MARUZ ALANLARDA 4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU"NA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR. YERLEŞME ALANI OLARAK PLANLANAN VE TAŞKIN ALANINDA KALAN

PARSELLERE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ, YAPILARA İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

A.3.2. TAŞKINA MARUZ ALANLARDA, ISLAH ÇALIŞMALARI VE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİNİN TAMAMLANMASI HALİNDE MEVCUT YAPILAŞMALAR VE PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İMAR UYGULAMALARI UYGULAMA İMAR PLANLARI'NA GÖRE YAPILABİLİR. ANCAK, BU ALANLARDA DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN (MESKİ) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İMAR DURUMU VE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. MEVCUT YAPILARA KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

A.3.3. 5310 SAYILI TAŞKIN SULAR KANUNU KAPSAMINDA OLAN DERE YATAĞI VE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİNE YAPILACAK HER TÜRLÜ FİZİKİ MÜDAHALE VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNDE, DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİ'NİN (MESKİ) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.3.4. PLANDA YEŞİL ALANDA KALAN KURU DERE YATAKLARININ DOĞAL YAPISI KORUNACAKTIR. DEVLET SU İŞLERİ 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 (MESKİ) GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.3.5. PLANDA GÖSTERİLEN DERE AKSLARI ŞEMATİK OLUP, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN YAPILACAK/YAPTIRILACAK MÜHENDİSLİK PROJELERİ SONUCUNDA KESİNLEŞECEKTİR.

A.3.6. PLANLAMA ALANINDA AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK YÜZEY SULARININ DRENAJİ VB. ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR. BİNALARIN SU BASMAN KOTU ± 0.50 METREDİR. ANCAK DÜŞÜK KOTLU VE YER ALTI SU SEVİYESİ YÜKSEK ALANLARDA JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI DA DİKKATE ALINARAK SU BASMAN KOTUNU EN FAZLA 1.20 METRE OLARAK BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.3.7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA PLANLAMA ALANINDAKİ SULAMA KANALLARININ HER İKİ YANINDA SERVİS YOLLARI AYRILMASI ZORUNLUDUR. SERVİS YOLLARINDAN CEPHE ALINAMAZ, BU YOLLAR KADASTRAL YOL OLARAK DEĞERLENDİRİLEMEZ. SULAMA KANALLARI TAŞIT VEYA YAYA YOLU OLARAK PLANLANAMAZ.

A.4. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

A.4.1. PLANLAMA ALANINDA, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 02.02.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK

DEĞERLENDİRMESİNE, YERLEŞİM VE YAPILAŞMA İLE İLGİLİ ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

A.4.2. PLANLAMA ALANINDA YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

A.4.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BİNALARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNE ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL VE YAPI ÖLÇEĞİNDE SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU PARSEL/YAPI ZEMİN ETÜDÜ OLARAK KULLANILAMAZ. ZEMİN ETÜD RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN BİNALARIN MİMARİ PROJESİ ONAYLANAMAZ, KAZI VE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ. ZEMİN ETÜD RAPORUNDA ÖNERİLMESİ DURUMUNDA PLANDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞU VE/VEYA YÜKSEKLİKLERİNİ AZALTMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.

A.4.4. PLANLAMA ALANINDA, SIZINTI VE YÜZEY SULARININ YAPI TEMELLERİNİ ETKİLEMESİ UYGUN DRENaj SİSTEMLERİ İLE ÖNLENMELİDİR. EĞİMİ %10'DAN FAZLA OLAN YERLERDE, AYRINTILI ŞEV STABİLİZE ANALİZİ YAPILMALI VE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.

A.4.5. 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.

A.4.6. YAPILARIN İNŞAAT AŞAMASINDA, KAZI ÖNCESİ YOL, ALTYAPI VE BİTİŞİK PARSELLERİN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ÖNLEMLER KAZI ÖNCESİ ALINMALIDIR.

A.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR VE KORUMA ALANLARI

A.5.1. ÖZEL KANUNLARLA PLANLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ ALANLAR BU PLANDA ONAMA SINIRI DIŞINDA TUTULMUŞTUR. SÖZ KONUSU ALANLARDA İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.5.2. KENTSEL, ARKEOLOJİK VE TARİHİ SİT ALANLARINDA; 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NA, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLKE KARARLARINA VE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN KARARLARINA UYULACAKTIR.

A.5.3. SİT ALANLARINA VE TESCİLLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINA İLİŞKİN, PARSELASYON, İFRAZ, TEVHİD, TAHSİS VB. İŞLEMLER İLE BİLİMSEL KAZI, ALTYAPI TESİSİ, RESTORASYON, YENİ YAPI, İŞLEVLENDİRME KULLANIMI DEĞİŞİKLİĞİ VB. HER TÜRLÜ FİZİKİ MÜDAHALE İÇİN; İLGİSİNE GÖRE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU / TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

A.5.4. KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA TESCİL EDİLEN KENTSEL, ARKEOLOJİK, TARİHİ VB. SİT ALANLARINDAKİ UYGULAMA VE İŞLEMLER KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR, KORUMA BÖLGE KURULUNCA BELİRLENEN GEÇİŞ DÖNEMİ KOŞULLARINA GÖRE YAPILACAKTIR.

A.5.5. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI BULUNMAYAN SİT ALANLARINDA DA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI HAZIRLANIP İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

A.6. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

A.6.1. PLANLAMA ALANINDA, PARSELASYON PLANLARININ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILMASI ESASTIR. ANCAK ZORUNLU HALLERDE 15 VE 16. MADDEYE GÖRE DE UYGULAMA YAPILABİLİR.

A.6.2. 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 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.

A.6.3. DAHA ÖNCE, İMAR VEYA ISLAH İMAR UYGULAMASI YAPILAN VE BU PLAN KARARLARI İLE KORUNMUŞ OLAN BÖLGELERDEKİ ADA VE PARSELLER İMAR UYGULAMA/PARSELASYON PLANI DIŞINDA TUTULABİLİR.

A.6.4. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA İMAR PLANINDA, 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.

A.6.5. 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 HER BİR DONATININ TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK TAPU TESCİLİ İLÇE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE EŞİT ORANDA YAPILIR.

A.6.6. MÜLKİYET İLE İMAR PLANI ADA SINIR HATTI ARASINDA, YOL GENİŞLİĞİNİN %5'İ ORANINDA OLUŞABİLECEK UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE VE YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, YOLUN GÜZERGAHINI VE GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE, PLAN ÇİZGİSİ İLE KADASTRO ÇİZGİLERİ ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

A.6.7. BU PLAN ÜZERİNDEN KESİN ÖLÇÜ ALINAMAZ. BU PLANA GÖRE İMAR UYGULAMASI VE PARSELASYON YAPILAMAZ. ÖLÇEK NEDENİYLE BU PLANDA GÖSTERİLMEMİŞ OLAN UMUMİ HİZMETLERE AYRILMIŞ ALANLARIN UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.

A.7. NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU

A.7.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ REVİZYONUNDA YAPI YOĞUNLUĞUNA İLİŞKİN KARARLAR, BU PLANDA BELİRTİLEN NET NÜFUS YOĞUNLUĞUNA KARŞILIK GELEN YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ ESAS ALINARAK AŞAĞIDAKİ TABLOYA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

NÜFUS YOĞUNLUĞU/YAPI YOĞUNLUĞU DÖNÜŞÜM TABLOSU	
NET NÜFUS YOĞUNLUĞU	YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL
125 kişi/ha.	0.50

A.7.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA YAPI YOĞUNLUĞU NET İMAR PARSELİNE GÖRE HESAPLANACAKTIR.

A.7.3. NAZIM İMAR PLANINDA BELİRLENEN YOĞUNLUKLAR MAKSİMUM DEĞERLER OLUP, UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA BU EMSAL DEĞERLERİ AŞILMADAN BÖLGENİN KONUMU, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ İLE MEVCUT YAPILAŞMA DURUMLARI DİKKATE ALINARAK DAHA DÜŞÜK EMSAL DEĞERLERİ BELİRLENEBİLİR.

ANCAK, ÖNCEKİ İMAR PLANI KARARLARINA GÖRE, İNŞAAT İZNİ ALINARAK YAPILAN VEYA YAPI KULLANIM İZNİ ALINMIŞ OLAN BİNALARIN YASAL HAKLARI YIKILIP YENİDEN İNŞAAT İZNİ ALININCAYA KADAR SAKLIDIR.

A.7.4. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BU PLANDAKİ YOĞUNLUK (EMSAL) DEĞERLERİNİN ALTINDA YOĞUNLUK KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA; UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK YOL, OTO PARK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ AYRILMASI VE/VEYA İMAR UYGULAMALARININ YENİLENMESİ KOŞULUYLA NAZIM İMAR PLANINDA BELİRLENEN YOĞUNLUK DEĞERLERİNE KADAR YOĞUNLUKLAR ARTIRILABİLİR.

A.7.5. PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VB. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENİR.

A.8. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL KOŞULLAR

A.8.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI REVİZE EDİLİNCEYE KADAR PLAN BÜTÜNLÜĞÜNE AYKIRI OLMAYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İLE KAMU KURUM VE KURULUŞ ALANLARA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ BU PLANIN ANA KARARLARINA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE YAPILABİLİR.

A.8.2. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE KAZANILMIŞ HAKLAR GEÇERLİDİR. YIKILIP YENİDEN YAPILANMAK İSTENDİĞİ DURUMDA PLANDA BELİRLENEN TERKLERİN YAPILMASI KOŞULU İLE BU PLANDA VERİLEN İNŞAAT HAKLARI KULLANILIR.

A.8.3. 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.

A.8.4. PLANDA BELİRTİLEN PARK, MEYDAN, REKREASYON ALANI, SPOR ALANI VB. KULLANIMLARIN ALTINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA BELİRLENMEK KOŞULUYLA YERALTI OTO PARK ALANLARI YER ALABİLİR.

A.8.5. BU PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNE GÖRE HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA, KONUT ALANLARINDA, NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU BAŞLIKLİ A.7. MADDESİNDE YER ALAN KOŞULLAR İLE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN NET NÜFUS YOĞUNLUK DEĞERLERİ ESAS ALINIR.

B.1.2. BU PLANDA KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANIRKEN KONUT VE KONUT KULLANIMLARINA HİZMET EDECEK YEŞİL ALAN, MEYDAN, OTOPARK, ARAÇ-YAYA YOLU VD. DONATI ALANLARI BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN AYRILABİLİR.

B.1.3. PLANDA 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE YAPILACAK KONUT YAPILARININ ZEMİN KATLARINDA GAYRİSİHHİ MÜESSESELER HARİÇ HALKIN GÜNÜBİRLİK ALIŞVERİŞ İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ KONUT ALTINDA YER ALABİLECEK İŞYERİ VE TİCARET BİRİMLERİ YAPILABİLİR. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KOŞULLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

B.1.4. KONUT ALANLARINDA “İRTİFA DEĞERLERİ”, KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.2. TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARI

B.2.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA, KONUT-TİCARET BÖLGELERİNDE, NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU BAŞLIKLİ A.7. MADDESİNDE YER ALAN KOŞULLAR İLE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN NET NÜFUS YOĞUNLUK DEĞERLERİ ESAS ALINIR.

B.2.2. PLANDA TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM KARARI OLAN PARSELLERDE, TEK BAŞINA KONUT ALANI OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULU İLE, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19.MADDESİ'NİN 1.FIKRASI (g), (ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.2.3. BU PLANDA YOL BOYU SEMBOLİK VE/VEYA ALANSAL OLARAK GÖSTERİLEN TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, KULLANIM VE YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ KARARLARA UYMAK KAYDI İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA BELİRLENECEKTİR.

- TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA, KONUT KULLANIM ORANI EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %90'INI AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR. PARSELDE, TİCARET YAPILARI KONUT YAPILARINDAN AYRI YAPILABİLİR.
- TİCARET-KONUT (TİCK) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.

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

B.2.4. PARSELİN BİR KISMININ KONUT+TİCARET BİR KISMININ KONUT ALANI KULLANIMINDA KALMASI DURUMUNDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENMESİ KOŞULUYLA PARSELİN TAMAMI KONUT+TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

B.2.5. KONUT-TİCARET ALANLARINDA “İRTİFA DEĞERLERİ”, KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.3. TİCARET ALANLARI VE PAZAR ALANLARI

B.3.1. TİCARET ALANLARI

B.3.1.1. BU ALANLARDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ'NİN 1. FIKRASI (g) BENDİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

TİCARET ALANLARI, NİTELİĞİNE VE YOĞUNLUĞUNA GÖRE UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA AYRIŞTIRABİLİR.

B.3.1.2. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

B.3.1.3. TİCARET BÖLGELERİNDE, NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU BAŞLIKLİ A.7. MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER İLE BU ALANLARIN YER ALDIĞI YAPI ADASINDA VEYA ÇEVRESİNDE VERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞUNA KARŞILIK GELEN YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

B.3.1.4. BU ALANLARDA İRTİFA DEĞERLERİ İLE PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENİR.

B.3.2. PAZAR ALANI

B.3.2.1. ÜRETİCİLER VE PAZARCILAR TARAFINDAN MALLARIN DOĞRUDAN TÜKETİCİLERE PERAKENDE OLARAK SATILDIĞI PAZAR YERLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE YAPILIP İŞLETİLEN AÇIK VEYA KAPALI PAZAR ALANLARIDIR.

B.3.2.2. BU ALANLARDA, PAZARCI VE ÜRETİCİ SATIŞ YERLERİ, ZABITA BÜROSU, ÇÖP TOPLAMA YERİ, TUVALET VB. KULLANIMLAR İÇİN KAPALI PAZAR YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA TABAN ALANI KATSAYISI, (TAKS)=0,60'I, YAPI YÜKSEKLİĞİ 5,50 METREYİ AŞMAMAK ÜZERE YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA

KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.

B.4. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT)

B.4.1. TİCARET-TURİZM KARMA KULLANIM ALANLARI, TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARININ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

B.4.2. TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ'NİN 1.FIKRASI (g) BENDİNDE 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.4.3. BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYRIŞTIRILABİLİR.

B.4.4. TİCARET-TURİZM (TİCT) ALANLARINDA, YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL 1.00'İ AŞMAMAK KOŞULU İLE TİCARET-TURİZM ALANLARINA AİT PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

B.5. TURİZM ALANLARI

B.5.1. TURİZM ALANLARI, TÜRK VEYA YABANCI UYRUKLU, GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERCE, BİRLİKTE VEYA AYRI AYRI GERÇEKLEŞTİRİLEN VE TURİZM TESİSLERİNDE FAALİYET GÖSTEREN TİCARİ İŞLETMELERİN, "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" TE TANIMLANAN; TURİZM YATIRIMI KAPSAMINDA BULUNAN VEYA TURİZM İŞLETMESİ FAALİYETİNİN YAPILDIĞI TESİSLERİ VE BUNLARIN AYRINTILARI İLE TAMAMLAYICI UNSURLARININ BULUNDUĞU ALANLARDIR. BU ALANLARDA MEVCUT TESİSLER YUKARIDA ANILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN HALE GETİRİLECEKTİR.

B.5.2. BU TESİSLERİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE MİMARİ PROJELERİ TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK HAZIRLANACAKTIR. TURİSTİK TESİSLERDE RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

~~**B.5.3.** TURİZM ALANLARINDA, YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL 1.00'İ AŞMAMAK KOŞULU İLE TURİZM ALANLARINA AİT PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.~~

B.5.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

B.5.1. BU ALANLARDA, KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR SU OYUNLARI PARKI VE EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR.

B.5.2. BU ALANLARA AİT İRTİFA DEĞERLERİ İLE PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENİR.

B.6.BELEDİYE HİZMET ALANLARI

B.6.1. 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.

B.6.2. PLANDA GÖSTERİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA B.7.1. MADDESİNDE BELİRTİLEN TESİSLERİN HANGİLERİNİN YER ALABİLECEĞİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.6.3. BU ALANLARIN PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB.

DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

B.7. KAMU HİZMET ALANLARI

B.7.1. KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA KAMU YÖNETİMİ HİZMETİ GÖREN KURUMLARA (RESMİ KURUM ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, VALİLİK, KAYMAKAMLIK, BELEDİYE VB.) AİT YAPI VE TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA TANIMLANARAK BELİRLENECEKTİR.

B.7.2. BU ALANLARIN PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

B.8.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.8.1. SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA (EĞİTİM TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, İBADET ALANI VB.) YERALACAK YAPININ ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPI YOĞUNLUĞU, YAPI YÜKSEKLİĞİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA VE OLUŞMUŞ YAPI YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.

B.8.2. EĞİTİM ALANLARI

B.8.2.1. BU ALANLARDA 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 KULLANIMLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

B.8.2.2. BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMAÇLI YAPI YAPILAMAZ.

B.8.2.3. İLGİLİ ALANLARIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NIN YAPILMASI VE VARSA PLANLARIN DEĞİŞTİRİLMESİ ESNASINDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

B.8.3. SAĞLIK ALANLARI

B.8.3.1. BU ALANLARDA, KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.8.4. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.8.4.1. BU ALANLARDA; KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT 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 KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.8.5. SOSYAL TESİS ALANLARI

B.8.5.1. BU ALANLARDA; KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT 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 KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.8.6. SPOR ALANLARI

B.8.6.1. BU ALANLARDA, BÖLGENİN DOĞAL NİTELİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, KULLANIM TÜRLERİ VE YAPILANMA KOŞULLARI UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENMEK ÜZERE, OYUN ALANLARI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI YER ALABİLİR. SPOR ALANLARINDA KAMU MÜLKİYETİNDE KALAN PARSELLERDE, YAPILACAK PROJELERDE, MÜZE, TEMA PARK, AQUAPARK, BİLİM PARKI V.B. KULLANIMLAR AYRILABİLİR.

B.8.7. İBADET ALANLARI

B.8.7.1. 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 OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

B.9. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.9.1. PARKLAR, REKREASYON ALANLARI, MEYDANLAR İLE MEZARLIK ALANLARI BU BAŞLIK ALTINDA DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. PARKLAR, YEŞİL ALANLAR VE REKREASYON ALANLARDA YAPILACAK PEYZAJ DÜZENLEMELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI VE BU DÜZENLEMELERDE ALANA ÖZGÜ YEREL VE ENDEMİK BİTKİ TÜRLERİNİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

B.9.2. PARK VE YEŞİL ALANLAR

B.9.2.1. 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, KAMERİYE İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 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.

B.9.3. REKREASYON ALANLARI

B.9.3.1. TOPLUMUN, DİNLENME, EĞLENME, SPOR VE AÇIK ALAN İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE İÇİNDE, BÜFE, LOKANTA, KAFETERYA, RESTORAN, KAFE, AÇIK SPOR ALANI, YÜZME HAVUZU, TUVALET, AÇIK OTOPARK VB. GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK YAPILARIN YER ALDIĞI, KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN, AÇIK VE YEŞİL ALANLARDIR.

B.9.3.2. REKREASYON ALANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ YAPILMADAN, YAPI İZNİ VERİLEMEZ.

B.9.3.3. REKREASYON ALANINDA, EMSAL (E) 0.10'U, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREYİ GEÇEMEZ.

B.9.4. MEZARLIK ALANLARI

B.9.4.1. BU ALANLARDA UYGULAMA, İLGİLİ MEVZUAT VE AVAN PROJE KAPSAMINDA YAPILACAKTIR.

B.10. TEKNİK ALTYAPI

B.10.1. ULAŞIM

B.10.1.1. UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANMASI AŞAMASINDA BU PLANDA GÖSTERİLEN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. BU YOLLAR DIŞINDA ALANIN İHTİYACI OLAN ARAÇ VE YAYA YOLLARI UYGULAMA İMAR PLANINDA DÜZENLENECEKTİR.

B.10.1.2. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

B.10.1.3. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE BELİRLENEN KAMULAŞTIRMA PLANLARINA UYULACAKTIR.

B.10.1.4. PLANDA GÖSTERİLEN KARAYOLLARI KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİKTİR. KARAYOLLARINDA, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DİĞER ULAŞIM AKSLARINDA MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.10.1.5. ÖLÇEĞİ GEREĞİ BU PLANDA GÖSTERİLEMİYEN BİSİKLET YOLLARI, YAYA YOLLARI, TRAFİK DÜZENLEMELERİ V.B. HUSUSLAR UYGULAMA İMAR PLANLARINDA GÖSTERİLECEKTİR.

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

B.10.1.6. OTOYOL PROJESİNDE TÜNEL İLE GEÇİLEBİLECEK KESİMLERDE HAZIRLANACAK OLAN VE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLECEK PARSELLERDE TÜNEL UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE BELİRLENECEK TÜNEL ÜSTÜ KULLANIM ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINACAK İZİN DOĞRULTUSUNDA YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.

B.10.2. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

B.10.2.1. BU ALANLARDA ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI TESİSLERİ VE İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILACAK TESİSLER YER ALABİLİR.

B.10.2.2. BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR DOĞRULTUSUNDA AYRIŞTIRILACAKTIR.

B.10.2.3. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

B.11. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

B.11.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRTİLMESİ KOŞULUYLA, BU ALANLARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN AKARYAKIT SERVİS İSTASYONLARI BAŞLIKLILIK 35. MADDESİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR

B.11.2. BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

B.11.3. BU ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE “KARAYOLU TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.11.4. BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ’NİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN “GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ” ALINACAKTIR.

B.11.5. BU ALANLARDA, EMSAL=0.20’Yİ, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREYİ GEÇEMEZ.

B.12. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI

B.12.1. ET VE ET MAMULLERİ, SÜT VE SÜT MAMULLERİ, KANATLI HAYVANLARA YÖNELİK ET VE YUMURTALARININ ÜRÜN VE MAMULLERİNE DAYALI OLARAK; GIDA, ÜRETİM, DEPOLAMA TESİSLERİ İLE BESİ VE DAMIZLIK ET VEYA SÜT SIĞIRCILIĞI TESİSİ AMAÇLI HAYVANSAL ÜRETİMİN YAPILDIĞI İŞLETMELER, HAYVAN DAMLARI, İHTİYAÇ DUYULAN BOYUT VE HACİMDE AÇIK VE KAPALI DEPOLAR, ATIK SU ARITMA TESİSİ, KATI ATIK BERTARAF TESİSİ, GÜBRE TESİSLERİ, GÜBRE İŞLEME TESİSLERİ, LAGÜN, GÜBRE HAVUZU VE SİLAJ ÇUKURLARI, YEM ÜRETİM TESİSLERİ VE DEPOLARI, TARIMSAL ÜRETİME İLİŞKİN TESİSLER, SERA, ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIMSAL ÜRÜN İŞLEME, DEPOLAMA, KURUTMA VE PAKETLEME TESİSLERİ İLE TÜM BU TESİSLERİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE ALT YAPI VE ÜST YAPI TESİSLER YAPILABİLİR.

B.13. ORMAN ALANLARI

B.13.1. ORMAN ALANLARI, ORMAN KADASTROSU PAFTALARINA GÖRE ORMAN MÜLKİYETİNDE GÖRÜLEN ALANLAR OLUP, 3402 SAYILI "KADASTRO KANUNU" DOĞRULTUSUNDA ORMAN KADASTROSU İLE KADASTRONUN UYUMU SAĞLANANA KADAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU"NA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARDIR.

B.13.2. BU ALANLARIN DOĞAL KARAKTERLERİNİN KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA BEKÇİ KULUBESİ V.B. GİBİ KAMUYA AİT ZORUNLU HİZMET TESİSLERİ DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

B.13.3. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA, UYGULAMA İMAR PLANI YAPILIRKEN, ORMAN ALANLARINA İLİŞKİN, GEREKMEŞİ DURUMUNDA; İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞLER ALINACAKTIR. PLANDA GÖSTERİLMİYEN, ANCAK BU GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA ORMAN ALANI SAYILAN YERLER OLMASI DURUMUNDA KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

B.13.4. MÜLKİYETİ ORMAN OLAN YERLERDE KAMU YARARI VE ZARURİYETİ OLMASI HALİNDE 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİNE GÖRE İZİN ALMALARI KOŞULU İLE İŞLEM YAPILIR.

B.13.5. BU PLANDA ORMAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KESİNLEŞMİŞ YARGI KARARLARI VE/VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE ORMAN ALANI OLMADIĞI BELGELENEN ALANLARDA, TARIM ALANLARINDA YETKİLİ KURUM VE KURULUŞUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULUYLA MEVZUAT VE ÜST ÖLÇEKLİ PLANLARDA YER ALAN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

B.13.6. PLANDA, ORMAN STATÜSÜNDE YER ALAN, EĞİTİM, SAĞLIK, VB. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, YOL, OTOPARK, PARK, REKREASYON ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILMIŞ ALANLAR ORMAN KANUNUNA GÖRE İLGİLİ KORUMA TAHSİSİ YAPILMADAN, YAPI VE TESİSLERE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.