

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18/04/2025 tarih ve 344 sayılı kararı ile
onaylanan NİP-331089912 Plan İşlem
Numaralı (PİN) planının ekidir.



Okay ADEM
Mersin Büyükşehir Belediyesi
(A Grubu) (Mimarlar Odası)
Karne Dosya No:1005

**AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR-MEZİTLİ İLÇELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKMÜ İLAVESİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Mustafa SOLAK
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18/04/2025 tarih ve 344 sayılı kararı ile onaylanan
Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı
Plan Hükmü İlavesi İlişkin
TADİL PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
18.04.2025 Tarih ve 344 Sayılı
Kararı ile ONANDI

Ali UYAN
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

Nisan, 2025

1. AMAÇ VE KAPSAM

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süreçleri sonrasında 14.12.2018 tarihinde kesinleşmiştir.

2018 yılından bu yana mevzuatta yapılan düzenlemeler ile mevzuata aykırı hale gelen plan hükümlerinin düzenlenmesi, Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri'ni kapsayan nazım imar planının 2. Etapı olarak 2022 yılında onaylanan planın Plan Hükümleri ile uyumlu hale getirilmesi ve ayrıca İlçe Belediyelerinin uygulama imar planı ve sonraki aşamalarda yaşadığı problemleri çözüm amacıyla İdaremizce hazırlanan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Revizyonu Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2022 tarih ve 619 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süreçleri sonrasında 09.10.2023 tarihinde kesinleşmiştir.

Plan Hükümü ilavesi ile; "A.10. Özel Proje Alanları" madde başlığı altına, riskli yapı tespiti yapılan yapıların yenilenmesini teşvik ederek mevcut yapı stoğunu depreme dayanıklı hale getirmek amacıyla hüküm eklenmiş ve Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında getirilen "Ticaret-Turizm Alanları (TİCT)" plan hükümüyle uyumlu olması amacıyla "B.5. Turizm Alanları" madde başlığının "B.5. Ticaret-Turizm Alanları (TİCT) ve Turizm Alanları" şeklinde değiştirilerek "B.5.1. Ticaret-Turizm Alanları (TİCT)" hükümü eklenmiştir.

2. PLAN HÜKMÜ İLAVESİ

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Notları'nda aşağıda gösterildiği şekli ile ilaveler ve değişiklik yapılmıştır:

1. "A.10. ÖZEL PROJE ALANLARI

A.10.5. MEVCUT YAPI STOĞUNU AFETLERE HAZIR HALE GETİRMEK AMACIYLA ÖNCELİKLE AFET RİSKİ ALTINDAKİ YAPI VE ALANLARIN TESPİTİNİN VE DÖNÜŞÜM STRATEJİLERİNİN BELİRLENECEĞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİ BELGESİNİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VEYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK İLÇE BELEDİYELERİNCE HAZIRLANMASI ESASTIR.

ANCAK "KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİ BELGESİ" ONAYLANINCAYA KADAR BU SÜREÇTE AFET RİSKİ ALTINDAKİ YAPI VE ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN DEPREME DAYANIKSIZ MEVCUT YAPI/YAPILARIN YIKILARAK DEPREME DAYANIKLI YENİ YAPI YAPILMASINI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA; 31.12.2030 TARİHİNE KADAR GEÇERLİ OLMAK ÜZERE, SÖZ KONUSU RİSKLİ YAPININ YAPILDIĞI DÖNEMDEKİ İMAR PLANI VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILDIĞININ, YAPI RUHSATI VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN BULUNDUĞUNUN, RUHSATA ESAS TOPLAM İNŞAAT

ALANININ YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK HESAPLANACAK TOPLAM İNŞAAT ALANI MİKTARINDAN FAZLA OLDUĞUNUN İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE TESPİT EDİLMESİ VE

UYGULAMA İMAR PLANLARINDA;

- ZEMİN YAPISI DİKKATE ALINARAK DEPREME DAYANIKLI YAPI YAPILMASI İÇİN GEREKLİ İNŞAAT TEKNİKLERİNİN BELİRLENMESİNE,
- OTOPARK İHTİYACININ PARSEL VE/VEYA YAKIN BÖLGEDEN KARŞILANMASINA,
- YAPI YOĞUNLUKLARI, KAT YÜKSEKLİKLERİ GİBİ MEVCUT DURUM ESAS ALINARAK MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN BELİRLENMESİNE,
- ZEMİN ALTI BODRUM VE OTOPARK KULLANIMININA

YÖNELİK GEREKLİ DÜZENLEMELERİN YAPILMASI VE BU HÜKMÜN UYGULANACAĞI BÖLGELERİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENMESİ KOŞULU İLE BAHSE KONU BÖLGELERDE UYGULAMA İMAR PLANINDA, MEVCUT YAPI YOĞUNLUKLARININ, NAZIM İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN, EN ÇOK YÜZDE YİRMİ ORANINDA ARTIRILMASINA İLİŞKİN DÜZENLEME YAPILABİLİR.

ANCAK HER KOŞULDA; ARTIRILDIĞI HALİ İLE HESAPLANAN RUHSATA ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANI MİKTARI MEVCUT YAPI RUHSATI/RUHSATLARINA GÖRE HESAPLANAN TOPLAM İNŞAAT ALANINI AŞAMAZ.”

2. “B.5. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT) VE TURİZM ALANLARI

“B.5.1. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT)

B.5.1.1. TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ”NİN 19. MADDESİ’NİN 1.FIKRASI (G), (Ğ) BENDLERİNDE 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.

BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYRIŞTIRILABİLİR.

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

TİCARET-TURİZM (TİCT) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.

TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ YAKIN ÇEVRE YOĞUNLUĞU AŞMAMAK KOŞULU İLE “İRTİFA DEĞERLERİ”,

06

KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR

B.5.2. TURİZM ALANLARI

B.5.2.1. 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.5.2.2. 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.5.2.3. TURİZM 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.5.2.4. TURİZM ALANLARINDA İRTİFA DEĞERLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI, ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ASGARİ VE AZAMİ ÖLÇÜLER, B.5.2. MADDESİNE UYMAK KOŞULUYLA, KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA DOĞAL YAPI İLE UYUMLU OLACAK ŞEKİLDE, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR."

3. TADİLEN ALINAN KARAR

Bahse konu plan hükmü ilavesi teklifi, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.04.2025 tarih ve 344 sayılı kararı ile riskli yapıların tespitine ilişkin eklenen A.10.5. maddesinde yer alan "...En Çok Yüzde Yirmi Oranında Artırılmasına İlişkin Düzenleme Yapılabilir." ibaresi "...En Çok Yüzde Yirmibeş Oranında Artırılmasına İlişkin Düzenleme Yapılabilir." şeklinde düzenlenerek tadilen kabul edilmiştir.

Okay ADEM
Mersin Büyükşehir Belediyesi
(A Grubu Teknik Planlar)
Karne Dosya No:1005