

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
08.09.2025 tarih ve **654** sayılı kararı ile
onaylanan **NİP-331107132** Plan İşlem
Numaralı (PİN) planın ekidir.



T.C. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

TARSUS İLÇESİ, İNCİRLİKUYU MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

TEMMUZ, 2025

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ/ AMAÇ VE KAPSAM.....	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
3. ANALİZLER.....	2
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	2
3.2. FİZİKİ VERİLER.....	3
3.2.1. Eğim Analizi.....	3
3.2.2. Eşyükselti Analizi.....	4
3.2.3. Jeolojik-Jeoteknik Etütler	4
3.2.4. Hidrolojik Veriler	6
3.3. MÜLKİYET ANALİZİ	7
3.4. ULAŞIM VE ALTYAPI ANALİZİ	7
3.4.1. Mevcut Ulaşım Ağı	7
3.4.2. Teknik Altyapı Alanları.....	7
4. PLANLAMA SÜRECİ, YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR VE UYGULAMALAR.....	8
4.1. MERSİN İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
4.2. KÖY YERLEŞİK ALANI.....	9
5. EŞİK SENTEZİ.....	10
6. TARSUS İLÇESİ, İNCİRLİKUYU MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI.....	12
6.1. İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI	12
7. TARSUS İLÇESİ, İNCİRLİKUYU MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ.....	14

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanı.....	1
Şekil 2. Eğim Analizi	3
Şekil 3. Eşyükselti Analizi	4
Şekil 4. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Analizi	4
Şekil 5. Hidrolojik Veriler.....	6
Şekil 6. Mülkiyet Analizi	7
Şekil 7. Ulaşım ve Altyapı Analizi.....	7
Şekil 8. Mersin İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Şekil 9. Köy Yerleşik Alan Sınırları.....	10
Şekil 10. Eşik Analizi	11
Şekil 11. Tarsus İlçesi, İncirlikuyu Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12

TABLolar

Tablo 1. Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızları (2008-2024).....	2
Tablo 2. Nüfus Sayımlarına Göre Mersin İli, Tarsus İlçesi, İncirlikuyu Mahallesi'nin Toplam Nüfus Artış Endeksleri (2008-2024).....	2
Tablo 3. İncirlikuyu Mahallesi Nüfus Projeksiyon Hesapları-1.....	2
Tablo 4. İncirlikuyu Mahallesi Nüfus Projeksiyon Hesapları-2.....	3
Tablo 5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	12
Tablo 6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Nüfusu ve Yoğunluk	13
Tablo 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kentsel Sosyal Altyapı Alanları.....	13

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ/ AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Tarsus ilçe merkezi ve Adana-Erdemli Otoyolu'nun kuzeyinde konumlanan İncirlikuyu Mahallesi'ni kapsamakta olup, Tarsus İlçesi sınırlarında kalmaktadır.

6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile mahalle statüsü kazanan ve Tarsus ilçe merkezine yakın konumda bulunan İncirlikuyu Mahallesi'nde üst ölçekli plan kararlarında belirlenen büyüme ve gelişme potansiyelleri doğrultusunda;

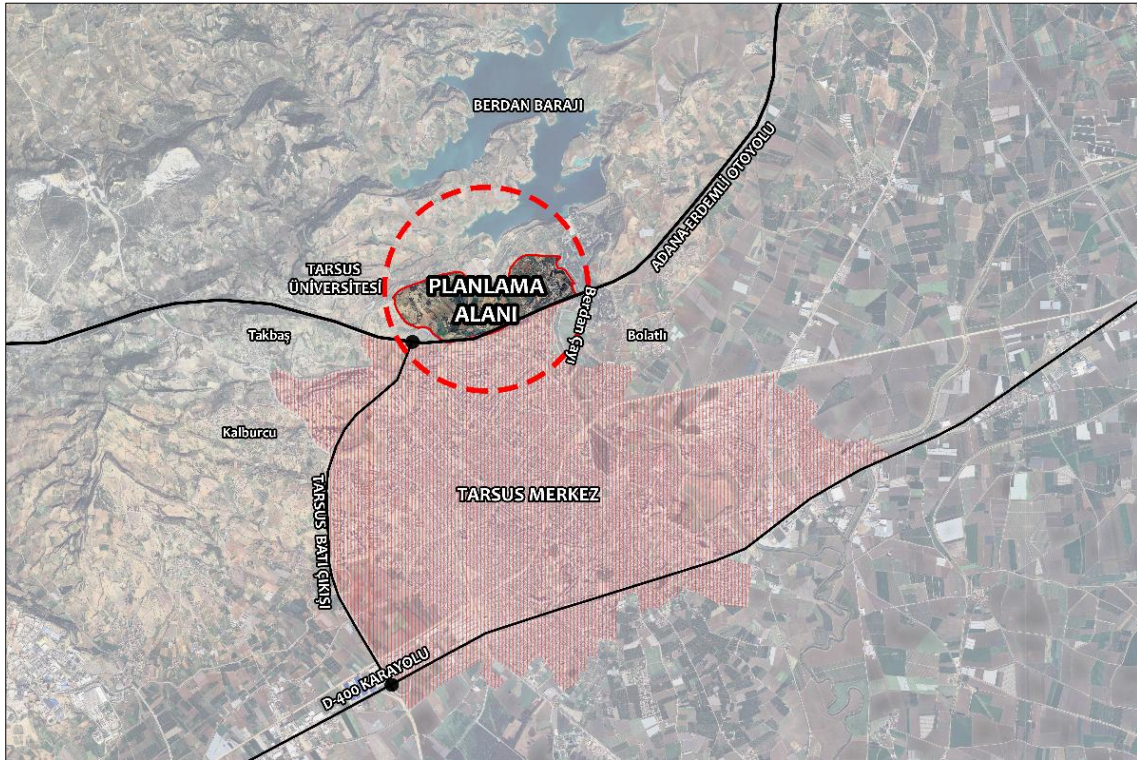
- Gelişiminin planlı bir şekilde yönlendirilmesini sağlamak,
- Planlama alanındaki genel arazi kullanım biçimlerinin saptanmak,
- Yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerinin tespit etmek,
- Yerleşme ve ulaşım kademelenmesini oluşturmak
- Yerleşme kademelerine uygun sosyal, teknik donatı alanlarını kurgulanmak,
- Ana ulaşım önerileri geliştirerek, ulaşım problemlerinin çözümüne yönelik kararlar üretmek

amaçlarıyla Tarsus İlçesi, İncirlikuyu Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarının yapılması hedeflenmiştir.

Mersin İli, Tarsus İlçesi İncirlikuyu Mahallesi kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, İncirlikuyu köy yerleşik alan sınırları içerisinde hazırlanmış olup, planlama alanı yaklaşık 219 hektar, plan nüfusu 13650 kişidir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Tarsus İlçesi, İncirlikuyu Mahallesi kapsamında kalan yaklaşık 219 ha. büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, Tarsus Merkezine yaklaşık 4 km uzaklıkta olup, güneyinde Tarsus Merkezi, kuzeyinde Berdan Barajı, batısında Tarsus Üniversitesi ve doğusunda Berdan Barajı Mesire Alanı bulunmaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanı

3. ANALİZLER

3.1. DEMOGRAFİK VERİLER

Tablo 1. Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızları (2008-2024)

	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024	Nüfus Artış Hızı
İNCİRLİKUYU MAHALLESİ	454	510	564	555	578	582	589	578	625	2.00
TARSUS İLÇESİ	303661	312573	318615	323961	329494	339676	346715	350732	356937	1.01
MERSİN İLİ	1602908	1647899	1682848	1727255	1773852	1814468	1868757	1916432	1954279	1.24

Kaynak: TÜİK, 2024

$r = ((\ln (P_{t+n}/P_t)) / n) * 100$ nüfus artış hızı formülü olmak üzere,

P_t =Bir önceki sayım nüfusu,

P_{t+n} = Son sayım nüfusu,

t =Zaman ve

n =İki sayım arasındaki yıl farkı olup,

nüfus artış hızı logaritmik olarak yukarıda belirtilen formül yardımıyla hesaplanmıştır.

Tablo 1' de, Mersin İli, Tarsus İlçesi ve İncirlikuyu Mahallesi 2008 ve 2024 yılları arası nüfusları ile yıllık nüfus artış hızları verilmektedir. 2008- 2024 döneminde, İncirlikuyu Mahallesi'nin yıllık ortalama nüfus artış hızı % 2.00, Tarsus İlçesi'nin % 1.01, Mersin İli'nin %1.24'tür. Tarsus İlçesi'nin TÜİK 2024 yılı verilerine göre ortalama hanehalkı büyüklüğü ise 3.26'dır.

Tablo 2. Nüfus Sayımlarına Göre Mersin İli, Tarsus İlçesi, İncirlikuyu Mahallesi'nin Toplam Nüfus Artış Endeksleri (2008-2024)

	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
İNCİRLİKUYU MAHALLESİ	100	112	111	98	104	101	101	98	108
TARSUS İLÇESİ	100	103	102	102	102	103	102	101	102
MERSİN İLİ	100	103	102	103	103	102	103	103	102

Kaynak: TÜİK, 2024

Tablo 3. İncirlikuyu Mahallesi Nüfus Projeksiyon Hesapları-1

YILLAR	X	Nüfus(P)	x ²	P*x	Log P	Log P*x	r(Log)	r(LN)
2008	-4	454	16	-1816	2.657055853	-10.62822341		
2010	-3	510	9	-1530	2.707570176	-8.122710528	0.059881134	0.058156764
2012	-2	564	4	-1128	2.751279104	-5.502558208	0.051609411	0.050321763
2014	-1	555	1	-555	2.744292983	-2.744292983	-0.00801081	-0.008043069
2016	0	578	0	0	2.761927838	0	0.020510383	0.020302877
2018	1	582	1	582	2.764922985	2.764922985	0.003454242	0.00344829
2020	2	589	4	1178	2.770115295	5.54023059	0.005995771	0.005977868
2022	3	578	9	1734	2.761927838	8.285783515	-0.009381871	-0.009426157
2024	4	625	16	2500	2.79588	11.18352	0.039863	0.039089
TOPLAM	0	5035	60	965	24.71497209	0.776672028	0.020490147	0.019978403

Tablo 4. İncirlikuyu Mahallesi Nüfus Projeksiyon Hesapları-2

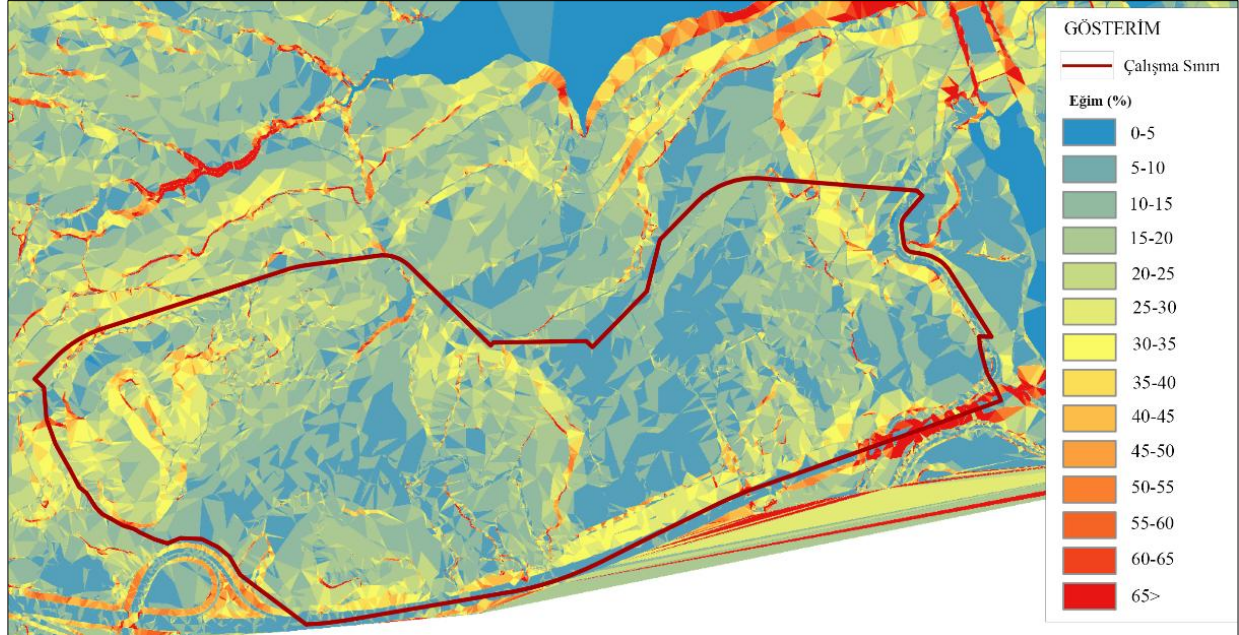
YILLAR	x	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış 1	ORTALAMA
		Doğrusal	Logaritmik			
2026	5	640	647	626	626	635
2028	6	656	666	651	652	656
2030	7	672	687	677	678	678
2032	8	688	707	704	706	701
2034	9	704	729	733	735	725
2036	10	720	751	762	765	750
2038	11	736	774	793	796	775
2040	12	752	797	858	860	817

Matematiksel yöntemlerle yapılan nüfus projeksiyonlarına göre, 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile mahalle statüsü kazanan İncirlikuyu Mahallesi'nin 2040 yılı nüfusu 797-860 kişi arasında hesaplanmıştır. Söz konusu bölge Tarsus kentsel yerleşim alanının devamı niteliğinde olması nedeniyle kırsal karakterini yitirerek Tarsus Kenti'nin kentsel gelişme alanı niteliğinde olan bir bölgedir. Tarsus İlçe Merkezi ile birlikte üst ölçekli plan kararlarındaki büyüme ve gelişme potansiyelleri ve kentsel yerleşme alanı olarak planlı olduğu göz önünde bulundurulduğunda nüfusun 15.000-16.000 kişi olacağı öngörülmüştür.

3.2. FİZİKİ VERİLER

3.2.1. Eğim Analizi

Planlama alanı genelinde eğim %0 ile %5 aralığında olup, eğim yerleşmeye uygundur.

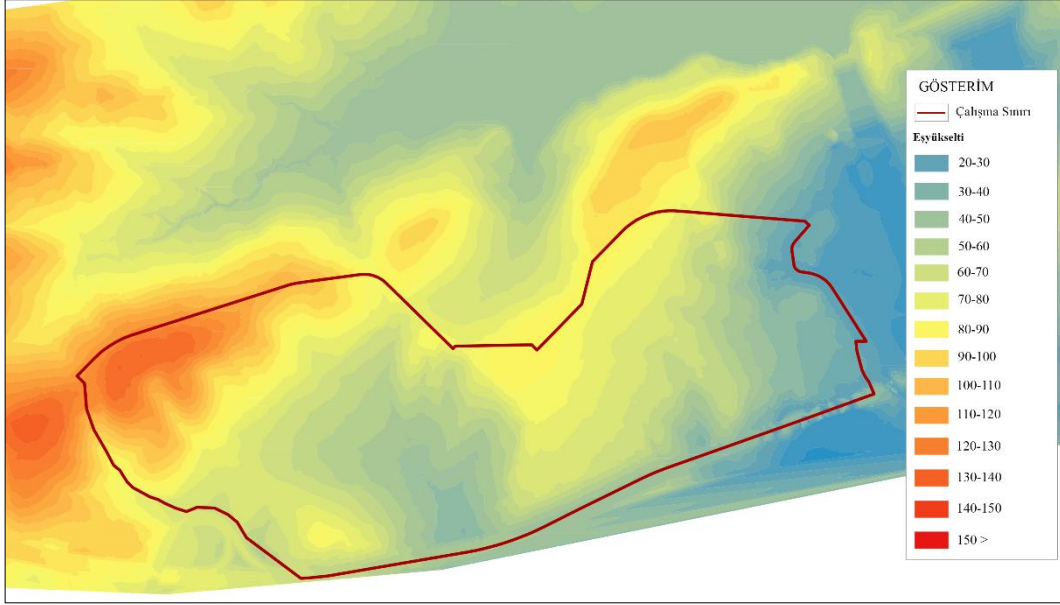


Şekil 2. Eğim Analizi

Kaynak: Büro Çalışmaları (2025)

3.2.2. Eşyüksekti Analizi

Alandaki en düşük kot 20-30 metre aralığında, en yüksek kot ise 140-150 metre aralığındadır. Yükseltinin en yüksek olduğu bölge planlama alanının kuzey batısında yer almaktadır.



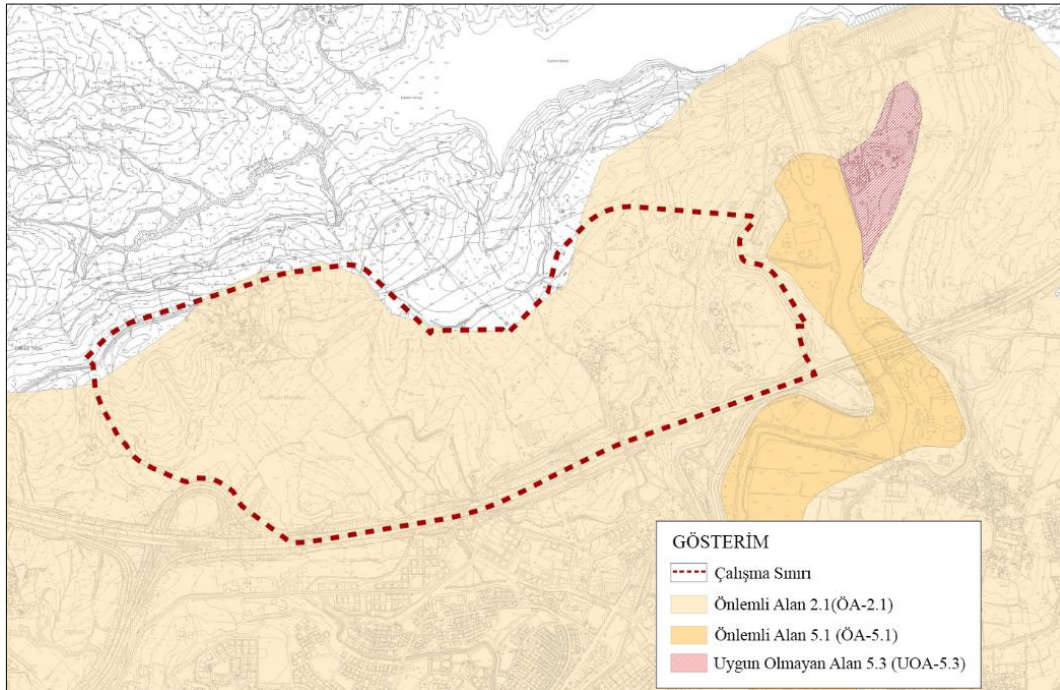
Şekil 3. Eşyüksekti Analizi

Kaynak: Büro Çalışmaları (2025)

3.2.3. Jeolojik-Jeoteknik Etütler

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etütler 22.03.2012 tarihinde Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanmıştır. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Yerleşime Uygunluk Değerlendirme Bölümü aşağıda verilmektedir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri sondaj araştırmaları, jeofizik çalışmalar, laboratuvar verileri ile yapılan jeoteknik değerlendirme sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar kategorisinde değerlendirilmiştir.



Şekil 4. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Analizi

Kaynak: Büro Çalışmaları (2025)

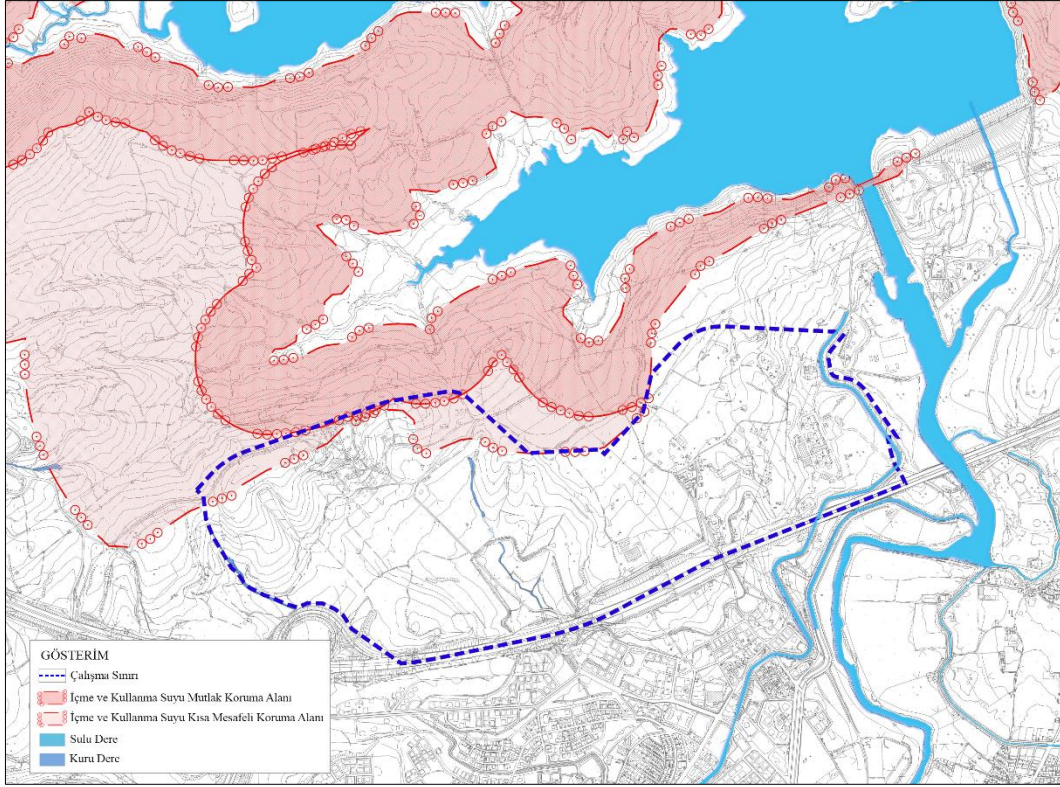
Önlemleri Alan 2.1(ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar

Kalış ve Handere Formasyonuna ait kaya birimlerin yüzeylendiği alanların tamamı Önlemleri Alanlar 2.1 olarak tanımlanmıştır. Bu alanların topografik eğim değeri genellikle % 0-20 olup yer yer dere şevlerinde %40'lara ulaşmaktadır. Ayrıca bu alanların jeolojisini oluşturan birimlerin üst kesimlerinde yapılan inceleme ve çalışmalarda kalınlığı yer yer değışen seviyelerde ayrıştığı gözlenmiştir. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi, akma vb. afet riskleri beklenmemektedir. Ancak, Kalış birimleri, her ne kadar kaya grubu içerisinde değeriendirilse de arazi gözlemlerinde, sondaj çalışmalarında ve laboratuvar verilerinde birimin zayıf dayanıma sahip olduğu hatta arazi gözlemlerindeki topoğrafyada zemin gibi davranış gösterebileceği kanatine varılmıştır. Birimin özellikle bünyesine su aldığında kil gibi yoğrulabilecek nitelikte zemin gibi davranacağı ve buna bağılı olarak ta eğimli alanlarda yamaç yenilmeleri ve akma türü heyelan yapıları gösterebileceği belirlenmiştir. Dolayısıyla bu alanlarda, üstteki malzeme kalınlığı ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağılı olarak stabiliteli problemleri ile karşılaşılacağı düşünölmekte olup Handere formasyonu ve Kalışların gözlemlendiği alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “**Önlemleri Alınabilecek Stabiliteli Sorunlu Alanlar**” olarak tanımlanmıştır. Ekli haritalarda ise **ÖA-2.1.** simgesiyle gösterilmiştir.

- Kalış birimi; kuru hava koşullarında dayanımı her ne kadar ‘ çok düşük dayanımlı’ kaya özelliğinde olmasına rağmen, bünyesine su aldığında kil gibi yoğrulabilecek nitelikte zemin gibi davranmaktadır. Bu nedenle yapılacak parsel bazı zemin etütlerinde, bina temellerinin Kalış birimine oturtulması durumunda her türlü zemin parametrelerinin hesabı ve yorumda Kalış biriminin ıslak koşulu ise yumuşak kaya zemin olarak yorumlanmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak yapay şevler açıkta bırakılmamalı, yapılaşma öncesinde uygun projelendirilmiş istinad duvarı vb dayanma yapıları ile bu şevler desteklenmelidir.
- Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca fosseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- Yapı temelleri üstteki ayrıışmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturturulmalı; Farklı birimlere oturtulmamalı, farklı birimlere denk gelmesi durumunda uygun temel sistemleri ve gerekli görölen zemin iyileştirme projeleri geliştirilmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı birimlerin kireçtaşı olması durumunda karstik boşluk durumu ve yapıya etkisi temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmelidir.
- İnceleme alanında yapılan inceleme ve çalışmalar neticesinde aktif kaya düşmesi, heyelan gibi kütle hareketi gözlenmemiş, yamaçlarda doğal denge korunmuş olmakla birlikte yapı ve arazi kullanım güvenliği açısından yamaçlarda önce iksa önlemleri alınıp sonra kazıya başlanmalıdır.
- Bu alanlarda yapılaşma öncesinde yapının statik projesine ait parametreleri belirlemek için zemin ve temel etüt raporu düzenlenmeli; bu çalışmalarda şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi ile dayanma yapısının proje parametreleri ile oturma, temel taşıyıcı zeminin ve derinliğinin belirlenmesi vb. zemin parametreleri ve karstik boşluk durumu bir bütün olarak irdelenmelidir.
- Bu alanlarda doğal drenajı korunmalı; alanındaki doğal drenajın korunması ve tüm derelerin taşkın potansiyeli ve yamaçlarda gelişebilecek sellenme açısından *planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve görüşte belirtilen önlem ve önerilere hassasiyetle uyulmalıdır.*

3.2.4. Hidrolojik Veriler

Devlet Su İşleri 6. Bölge Müdürlüğü'nün 26.09.2020 tarih ve 520729 sayılı ve 27.05.2025 tarih ve 5835227 sayılı yazılarında söz konusu faaliyet sahasının; bir kısmının İçme-kullanma suyunu temin amaçlı Berdan Barajı Mutlak ve Orta Mesafe Koruma Alanı içerisinde yer aldığı ve bu alanlara ilişkin "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerektiği; görüş sorulan alanlar içinde, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu kapsamında bulunan Berdan Çayı'nın bulunduğu belirtilerek D-400 karayolu köprüsü ile Berdan Nehrinin denize döküldüğü yer arasında sedde bulunan yerlerde seddeler arası sedde olmayan yerlerde ise yatak mihverinden itibaren sağlı sollu 125 er metre 250 metre genişliğine sahip şeritvari sahanın taşkına maruz alanlar olup, bu alanların "Taşkına Maruz Alan" olarak planlanması gerektiği belirtilmektedir. 4373 Sayılı Kanun kapsamı dışında olan dereler için Harita Genel Komutanlığınca üretilen 1/25000 ölçekli haritalarda yer alan akar dere yatakları ile ilgili doğal dere yataklarının korunarak dere şevleri üzerinden itibaren sağlı-sollu 10'ar metre şeritvari alanların, mevsimsel akışa sahip kuru dere yataklarında ise doğal dere yataklarının korunarak dere şev üstlerinden itibaren sağlı-sollu olmak üzere 6'şar metre şeritvari sahaların yapılaşma ve faaliyet dışı bırakılması, bütün derelerde 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği" ve 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmektedir.

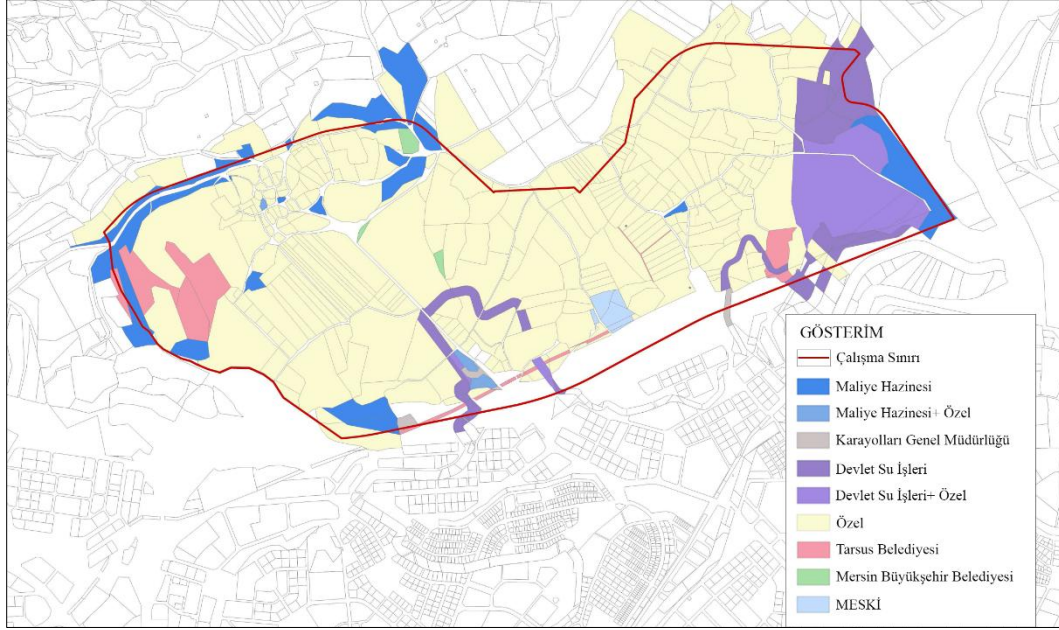


Şekil 5. Hidrolojik Veriler

Kaynak: DSİ Kurum Görüşü

3.3. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanının mülkiyet durumu haritada verilmektedir.



Şekil 6. Mülkiyet Analizi

Kaynak: Büro Çalışmaları (2025)

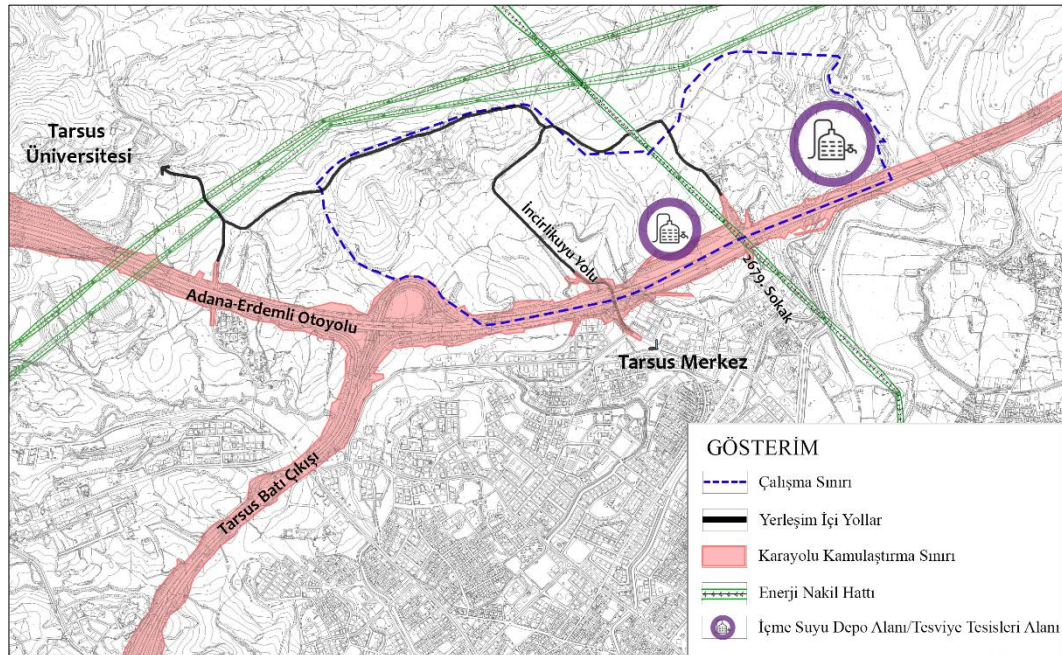
3.4. ULAŞIM VE ALTYAPI ANALİZİ

3.4.1. Mevcut Ulaşım Ağı

Planlama alanı güneyinde Tarsus İlçe Merkezi ile İncirlikuyu Mahallesi'ni ayıran Adana-Erdemli Otoyolu bulunmaktadır. Tarsus İlçe Merkezi ile İncirlikuyu Mahallesi arasındaki bağlantı 2679. Sokak ile İncirlikuyu Yolu ile sağlanmaktadır.

3.4.2. Teknik Altyapı Alanları

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 11.06.2020 tarih ve 191986 sayılı yazısında belirtilen, planlama alanına isabet eden mevcut hatlara ilişkin veriler şekil-7'de gösterilmektedir.



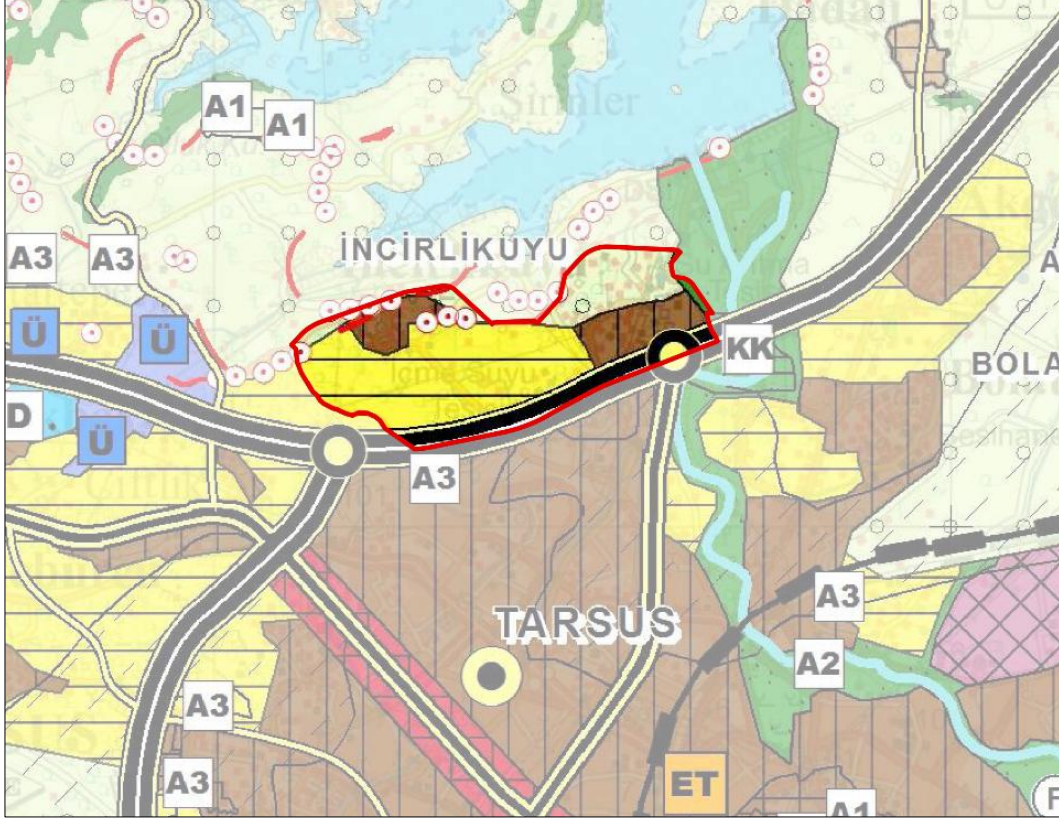
Şekil 7. Ulaşım ve Altyapı Analizi

Kaynak: Büro Çalışmaları (2025)

4. PLANLAMA SÜRECİ, YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR VE UYGULAMALAR

4.1. MERSİN İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2017 tarih ve 825 sayılı kararı ile onaylanan Mersin İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Meskûn (Yerleşik Alan)", "Kentsel Gelişme Alanı" ve "Tarım Alanı" olarak işaretlidir.



Şekil 8. Mersin İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre Düzeni Planının plan hükümlerinde;

“8.1- KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

8.1.1- BU ALANLARDA; KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET TÜRLEİ YER ALACAKTIR. TİCARİ DEPOLAMA, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ VE TURİZM KULLANIMLARI DA YER ALABİLİR. BU ALANLARDA SANAYİ KULLANIMLARI VE SANAYİYE YÖNELİK DEPOLAMA KULLANIMLARINA İLİŞKİN PLANLAMA VEYA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA VAR OLAN SANAYİ TESİSLERİ VE SANAYİYE YÖNELİK DEPOLAMA KULLANIMLARI EKONOMİK ÖMRÜ DOLDUĞUNDA SANAYİ ALANLARINA TAŞINACAK VE/VEYA BU KULLANIMLARIN BULUNDUĞU ALANLAR REHABİLİTE EDİLECEKTİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN YOĞUNLUK ARTTIRICI VE SANAYİ TÜRÜNÜ DEĞİŞTİREN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ. REHABİLİTE EDİLEN ALANLARDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARINA İLİŞKİN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

8.1.2- KENTSEL YERLEŞME ALANLARI SINIRLARI, BU PLAN İLE BELİRLenen ALANSAL BÜYÜKLÜK AŞILMAKSIZIN; İLGİLİ KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ İLE YASAL, DOĞAL VE YAPAY EŞİKLER DOĞRULTUSUNDA, ALT ÖLÇEKLİ PLAN ÇALIŞMALARINDA KESİNLEŞECEKTİR.

8.1.3- BU PLANLA BELİRLENEN KENTSEL GELİŞME ALANLARININ NAZIM İMAR PLANLARI, BU PLANIN İLKE VE STRATEJİLERİ İLE NÜFUS KABULLERİNE GÖRE, BÜTÜN OLARAK YAPILACAK OLUP UYGULAMA İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

8.1.4- KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDAKİ YOĞUNLUK DAĞILIMI; BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİN YAPILMIŞ OLAN NÜFUS KABULÜ ESAS ALINARAK, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA YAPILACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA YER ALACAK NÜFUS, O YERLEŞME İÇİN BU PLANLA GETİRİLEN TOPLAM NÜFUS KABULÜNÜ AŞAMAZ.

8.1.5- BU ALANLARDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, BU PLANDA KABUL EDİLEN NÜFUSUN GEREKSİNİMİ OLAN KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, 3194 SAYILI “İMAR KANUNU”NDA BELİRTİLEN STANDARTLAR ÇERÇEVESİNDE SAĞLANACAKTIR.

8.1.6- BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN, BAĞLI BULUNDUKLARI KENTSEL YERLEŞME MERKEZLERİNDEN KOPUK BİÇİMDE KONUMLANAN, BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE ALINARAK MAHALLEYE DÖNÜŞMÜŞ/DÖNÜŞECEK KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA; VARSA İL ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA ÖNERİLMİŞ ALAN SINIRLARI DİKKATE ALINARAK, YOKSA DAHA ÖNCE BELİRLENMİŞ YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIRLAR DİKKATE ALINARAK, YERLEŞMENİN KENDİ İHTİYACI KADAR ALANIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI HAZIRLANACAKTIR.

8.1.7- ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, YERLEŞMENİN SAHİP OLDUĞU GELENEKSEL DOKU VE YAPILAŞMA ÖZELLİKLERİ İLE ÇEVRESİNDEKİ ALANIN DOĞAL ÖZELLİKLERİNİN, PLANLAMA AŞAMASINDA DİKKATE ALINMASI VE KORUMA KARARLARINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR.” denilmektedir.

Çevre Düzeni Planı’na göre “Tarım Alanı” olarak planlı alanlar için “4-TANIMLAR” başlığı altında ise;

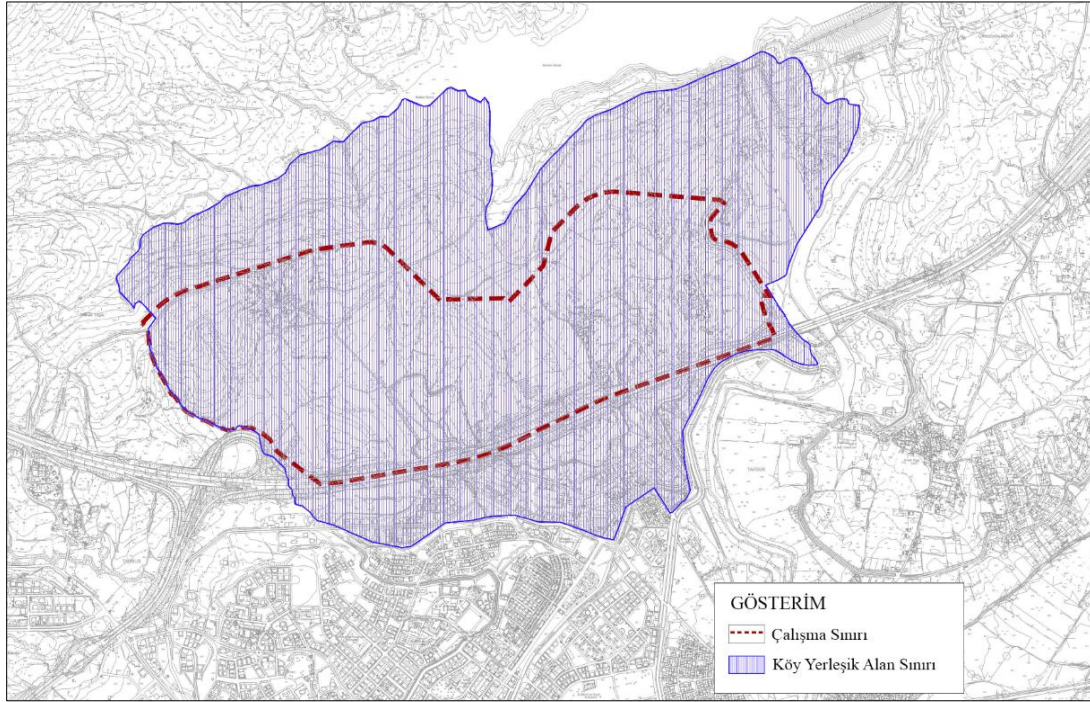
“4.32- TARIM ARAZİLERİ/ALANLARI: 5403 SAYILI “TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU” KAPSAMINDA; TOPRAK, TOPOGRAFYA VE DİĞER İKLİMSEL ÖZELLİKLERİ TARIMSAL ÜRETİM İÇİN UYGUN OLUP HALİHAZIRDA TARIMSAL ÜRETİM YAPILAN VEYA YAPILMAYA UYGUN OLAN VEYA İMAR, İHYA, İSLAH EDİLEREK TARIMSAL ÜRETİM YAPILMAYA UYGUN HALE DÖNÜŞTÜRÜLEBİLEN ALANLARDIR.” denilmekte olup, bu alanların 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanun kapsamında kaldığı belirtilmiştir. Planlama alanında kalan ve Çevre Düzeni Planı’na göre “Tarım Alanı” olarak planlı olduğu görülen alanların Tarsus Belediyesi’nin 22.03.1984 tarih ve 1746 sayılı Encümen Kararı ile tespit edilen köy yerleşik alanı (KYA) içerisinde kaldığı ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun Geçici 6.Maddesi’ne göre “19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilecektir” denilmektedir. Yine bu maddede yapılan düzenleme ile “7181 Sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un yürürlük tarihi olan 10.07.2019’dan önce belirlenen ve ilgili mevzuatınca onaylı köy ve /veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar da 5403 sayılı kanun kapsamında izinli kabul edilecektir” hükmü doğrultusunda belirtilen alanlardan olduğu anlaşılmaktadır.” denildiğinden planlama alanı söz konusu kanun kapsamı dışında kalmaktadır.

4.2. KÖY YERLEŞİK ALANI

Planlama alanının tamamı Tarsus Belediyesi’nin 22.03.1984 tarih ve 1746 sayılı Encümen Kararı ile tespit edilen köy yerleşik alanı (KYA) içerisinde kalmaktadır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun Geçici 6.Maddesi’ne göre “19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilecektir” denilmektedir. Yine bu maddede yapılan düzenleme ile “7181 Sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un yürürlük tarihi olan 10.07.2019’dan önce belirlenen ve ilgili

mevzuatınca onaylı köy ve /veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar da 5403 sayılı kanun kapsamında izinli kabul edilecektir” hükmünden hareketle, tarım dışı kullanım kararı gerektirmeyen alanda nazım imar planı çalışması yapılmıştır.



Şekil 9. Köy Yerleşik Alan Sınırları

5. EŞİK SENTEZİ

Tarsus İlçesi, İncirlikuyu Mahallesi Nazım İmar Planı kararlarını yönlendiren eşikler aşağıda verilmektedir. (Şekil-10)

• Sınırlar

Tarsus Belediyesi'nin 22.03.1984 tarih ve 1746 sayılı Encümen Kararı ile tespit edilen köy yerleşik alanı sınırları içerisinde kalan bölgede tarım dışı kullanım izni alınmasına gerek olmadığı anlaşılmıştır.

• Hidrolojik Eşikler

Devlet Su İşleri 6. Bölge Müdürlüğü'nün 26.09.2020 tarih ve 520729 sayılı ve 27.05.2025 tarih ve 5835227 sayılı yazılarında, planlama alanının kuzey sınırında İçme-kullanma suyunu temin amaçlı Berdan Barajı Mutlak ve Orta Mesafe Koruma Alanı, doğu sınırında 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu kapsamında bulunan Berdan Çayı bulunmaktadır. Taşkın genişliği 125+125 metre olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında 4373 Sayılı Kanun kapsamı dışında olan dereler için akar dere yatakları ile ilgili doğal dere yataklarının korunarak dere şevleri üzerinden itibaren sağlı-sollu 10'ar metre şeritvari alanların, mevsimsel akışa sahip kuru dere yataklarında ise doğal dere yataklarının korunarak dere şev üstlerinden itibaren sağlı-sollu olmak üzere 6'şar metre şeritvari sahaların yapılaşma ve faaliyet dışı bırakılması, bütün derelerde 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği" ve 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmektedir.

- **Korunacak Alanlar**

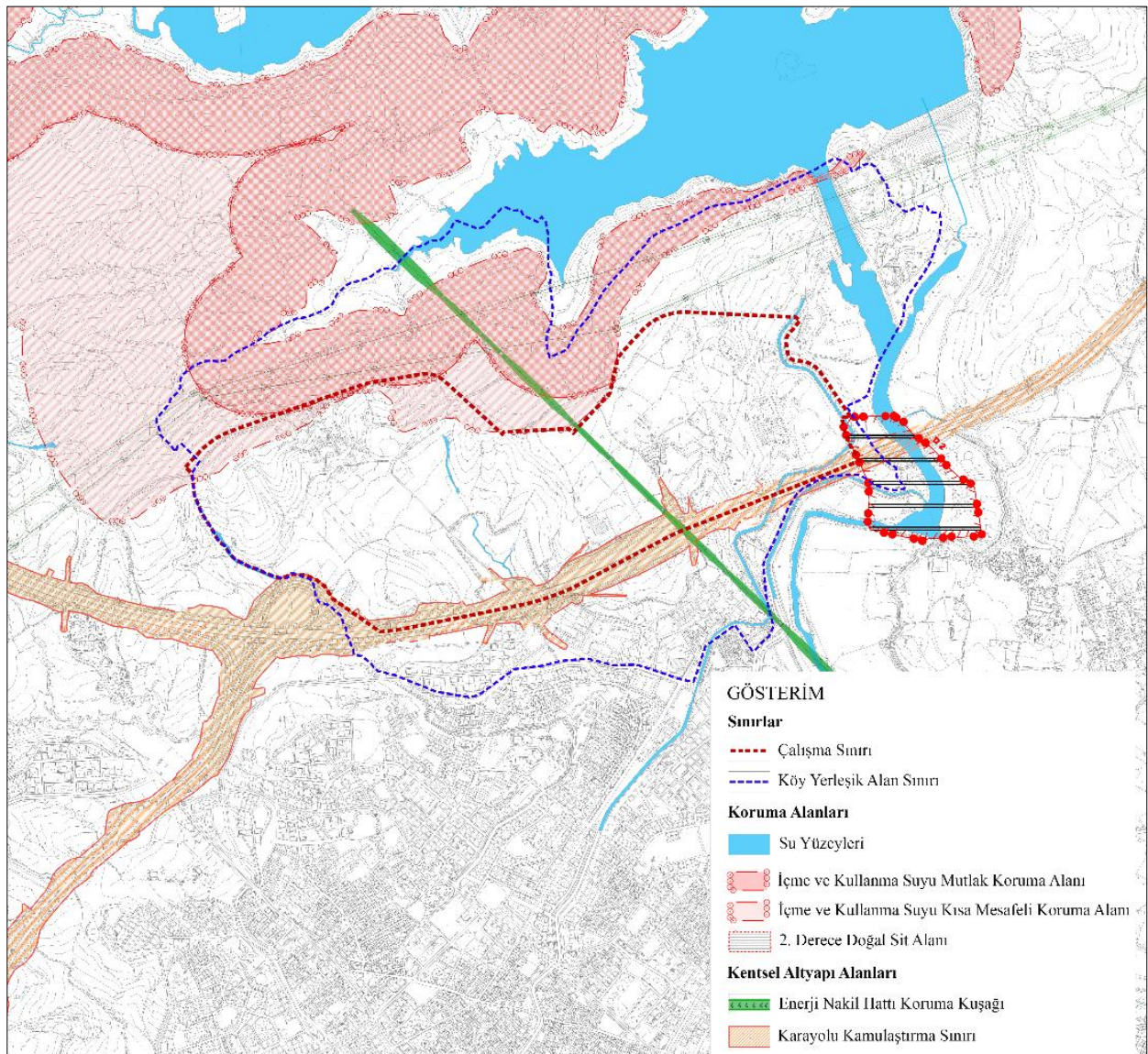
Planlama alanının güney doğu sınırında Adana Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nün 25.06.1992 tarih ve 1192 sayılı kararı ile belirlenen 2. Derece Doğal Sit Alanı bulunmaktadır.

- **Enerji İletim Hatları**

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 11.06.2020 tarih ve 191986 sayılı yazısında Planda, pylon alanlarının korunması ve enerji iletim hatları koruma kuşağında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin teknik kural ve standartlarına uyulması gerekmediği belirtilmektedir.

- **Karayolu Kamulaştırma Sınırları**

Planlama alanının, güney sınırında Adana-Erdemli Otoyolu bulunmakta olup, bahse konu otoyola ilişkin Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.2020 tarih ve 112781 sayılı yazı ekinde iletilen "Kamulaştırma Sınırları"na uyulması gerekmektedir.



Şekil 10. Eşik Analizi

Kaynak: Büro Çalışmaları (2025)

6. TARSUS İLÇESİ, İNCİRLİKUYU MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

6.1. İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI

İncirlikuyu Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları; alana ilişkin verilere dayalı araştırmalar neticesinde, çevre düzeni planının ana kararlarına uygun mevcut yapılaşmayla ilişkili biçimde oluşturulmuştur. Yerleşmenin mekânsal gelişmesi ve yönleri; eşik ve sınırlamalara uyularak belirlenmiştir. Arazi kullanım kararlarında yönetmeliklerle getirilen standart büyüklüklere uygun, ulaşım ağı kolay ulaşılabilir, gelecekte doğacak trafik talebini karşılayabilir düzey ve kapasiteyi sağlayacak biçimde olmasına dikkat edilecektir.



Şekil 11. Tarsus İlçesi, İncirlikuyu Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Tablo 5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ		PLANLI ALAN		
		Alan (ha)	%	m ² /kişi ⁽¹⁾
KONUT ALANLARI	Mevcut Konut Alanı (135 k/ha)	19.38	8.84	-
	Gelişme Konut Alanı (135 k/ha)	98.35	44.87	-
ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret-Konut Alanı (135 k/ha)	1.53	0.70	-
	Ticaret Alanı	2.01	0.92	-
	Pazar Alanı	0.78	0.36	-
	Belediye Hizmet Alanı	20.9	9.54	-
	Kamu Hizmet Alanı	0.25	0.11	-
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Eğitim Alanı	7.07	3.23	5.18
	Kültürel Tesis Alanı	0.5	0.23	0.88
	Sosyal Tesis Alanı	0.7	0.32	-
	Sağlık Tesisi Alanı	2.43	1.11	1.78
	İbadet Alanı	1.1	0.50	0.81
AÇIK VE YEŞİL ALANLARI	Mezarlık Alanı	4.21	1.92	17.23
	Park ve Yeşil Alan	19.31	8.81	-
TEKNİK ALTYAPI	Yol	20.71	9.45	-
	Teknik Altyapı Alanı	0.80	0.37	-
	İçme Suyu Tesisleri Alanı	1.57	0.72	-
	Genel Otopark	0.52	0.24	-
DİĞER	Su Yüzeyi	1.11	0.51	-
	Otoyol (Karayolu Kamulaştırma)	15.94	7.27	-
GENEL TOPLAM		219.17	100.0	-

(1) Nazım Plan Nüfusu 13650 kişi olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanı 219.17 hektar olup bunun 25.47 hektarı çalışma alanlarından, 35.32 hektarı ise sosyal altyapı ve açık yeşil alanlardan oluşmaktadır.

Tablo 6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Nüfusu ve Yoğunluk

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI		
	Alan (ha)	Nüfus (kişi) ^{(1) (2)}
Mevcut Konut Alanı (135 k/ha)	19.38	2224
Gelişme Konut Alanı (135 k/ha)	98.35	11286
Ticaret-Konut Alanı (135 k/ha)	1.53	140
TOPLAM	119.26	13650

(1) Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporunda belirtilen planlama alanı nüfusu hesabında; Konut Alanları ve Ticaret Konut Alanları içinden, ölçek gereği gösterilmeyen yol vb. alt yapı alanları, donatı alanları vb. için %15'lik kısmı ayrılacağı kabulü yapılmış olup bu alanlardan %15'lik pay düşürülerek hesaplama yapılmıştır.

(2) Ticaret-Konut (TİCK) karma kullanım alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır.

Planlama alanının %53.72'si konut alanı, %0.70'i Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır. Bu alanların tamamında 135 kişi/ha yoğunluk kararı getirilmiş olup, planın nüfus kapasitesi 13650 kişidir.

Tablo 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI/ YEŞİL ALANLAR			
	Planlı Alan (ha)	m²/kişi ⁽¹⁾	Standartlar⁽²⁾
Eğitim Tesisleri Alanı⁽³⁾	7.07	5.18	6.50
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	1.20	0.88	0.75
Sağlık Tesisi Alanı	2.43	1.78	1.50
İbadet Alanı	1.10	0.81	0.50
Açık ve Yeşil Alanlar	23.52	17.23	10.00
TOPLAM	35.32	25.88	19.25

(1) Nazım Plan Nüfusu 13650 kişi olarak alınmıştır.

(2) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki alan standartları.

(3) Eğitim Tesisleri Alanı TÜİK, ADNKS verilerine göre; 5-9 yaş grubu Tarsus İlçe nüfusunun %8,1'ini, 10-14 yaş grubu %8,3'ünü, 15-19 yaş grubu %7,8'ini oluşturmaktadır. Ana, ilk, orta ve lise çağı nüfusunu kapsayan bu grubun toplam nüfustaki payı %24,8'dir. Bu oranın plan döneminde aynı kalması durumunda İncirlikuyu Mahallesi'nin bütününe ilişkin öngörülen nüfusa göre (ana, ilk, orta ve lise) öğretim çağı nüfusu 3968 kişi olmaktadır. İncirlikuyu Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, 70.676,11 m² okul alanında 5 okul önerilmiş olup, okul başına 14.1135,22 m² alan düşmekle birlikte, bu okulların 141 derslik, 4241 öğrenci kapasitesi bulunmaktadır. (Her 500 m² okul alanı için 1 derslik, derslik başına 30 öğrenci alınmıştır. (Örneğin; 12.000 m²'lik bir okul alanında 24 derslikli okul yapılabilir.))

Planlama alanı kapsamında toplam 35.32 hektar kentsel sosyal altyapı alanı öngörülmüştür. Planlanan kişi başına 25.88 m² sosyal altyapı alanı düşmekte ve bu değer Yönetmeliğin öngördüğü 19.25 m² standardın üstündedir. Planlama bölgesinde 23.52 hektar yeşil alan planlanmış ve kişi başına 17.23 m² yeşil alan düşmektedir.

7. TARSUS İLÇESİ, İNCİRLİKUYU MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

A.1.1. TARSUS İLÇESİ, İNCİRLİKUYU MAHALLESİ 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. 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.1.5. 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.1.6. PLANLAMA ALANINDA, İÇME SUYU TEMİN EDİLEN SULARIN KALİTESİ VE ARITILMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, İÇME SUYU TEMİN VE DAĞITIM SİSTEMLERİNDEKİ SU KAYIPLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, İÇME SUYU ARITMA TESİSLERİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ İLE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

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 YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.

KANALİZASYON SİSTEMİ BULUNMAYAN YERLERDE KANALİZASYON SİSTEMİ KURULUNCAYA KADAR LÂĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.

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 VE TİCARET-KONUT (TİCK) 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 DAHI, ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE, TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU 18. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

A.2.6. İÇİNDEN VEYA SINIRINDAN ANA DOĞALGAZ HATTI PETROL BORU HATTI, SU İSALE HATTI VB. ALTYAPI GEÇEN PARSELLERE İNŞAAT İZNİ VERİLMEYEN ÖNCE İLGİLİ KAMU KURUMUNDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

A.2.7. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2.8. İÇME-KULLANMA SUYUNU TEMİN AMAÇLI BERDAN BARAJI MUTLAK MESAFE KORUMA ALANI İLE İLGİLİ 28 EKİM 2017 TARİH VE 30224 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR 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. 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.3.4. PLANDA GÖSTERİLEN DERE AKSLARI ŞEMATİK OLUP, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN YAPILACAK/YAPTIRILACAK MÜHENDİSLİK PROJELERİ SONUCUNDA KESİNLEŞECEKTİR.

A.3.5. PLANLAMA ALANINDA AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK YÜZEY SULARININ DRENAJ VB. ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR.

BİNALARIN SU BASMAN KOTU ±0.50 METREDİR. ANCAK DÜŞÜK KOTLU VE YER ALTI SU SEVİYESİ YÜKSEK ALANLARDA JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI DA

DİKKATE ALINARAK SU BASMAN KOTUNU EN FAZLA 1.20 METRE OLARAK BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.4. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

A.4.1. PLANLAMA ALANINDA, MÜLGA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 22.03.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNE, YERLEŞİM VE YAPILAŞMA İLE İLGİLİ ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

A.4.2. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BİNALARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNE ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL VE YAPI ÖLÇEĞİNDE SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-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.4.3. PLANLAMA ALANI, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 3. 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.4.4. YAPILARIN İNŞAAT AŞAMASINDA, KAZI ÖNCESİ YOL, ALTYAPI VE BİTİŞİK PARSELLERİN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ÖNLEMLER KAZI ÖNCESİ ALINMALIDIR.

A.5. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

A.5.1. PLANLAMA ALANINDA, PARSELASYON PLANLARININ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILMASI ESASTIR.

A.5.2. 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 İMKÂN 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.

A.5.3. 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.5.4. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA İMAR PLANINDA, YOL, MEYDAN, OTOPARK, PARK, ÇOCUK BAĞÇESİ, 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.5.5. 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 YERLEŞMENİN 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.5.6. 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.5.7. 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.6. NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU

A.6.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA YAPI YOĞUNLUĞUNA İLİŞKİN KARARLAR, BU PLANDA BELİRTİLEN NET NÜFUS YOĞUNLUĞUNA KARŞILIK GELEN YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ ESAS ALINARAK AŞAĞIDAKİ TABLOYA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

NUFUS YOĞUNLUĞU-YAPI YOĞUNLUĞU DÖNÜŞÜM TABLOSU	
Net Nüfus Yoğ. (kişi/ha)	EMSAL (E)
135	0.60

A.6.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA YAPI YOĞUNLUĞU NET İMAR PARSELİNE GÖRE HESAPLANACAKTIR.

A.6.3. 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.

A.6.4. 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.7. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL KOŞULLAR

A.7.1. 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.7.2. BU PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNE GÖRE HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

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.6. 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 MESKÛN KONUT PARSELLERİ İLE GENİŞLİĞİ 15 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN GELİŞME KONUT PARSELLERİNDE, YOLDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ (f) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE OFİS-BÜRO BİNALARI 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)

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 %80'İNİ AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR. PARSELDE, TİCARET YAPILARI KONUT YAPILARINDAN AYRI YAPILABİLİR.
- YÜZÖLÇÜMÜ 5000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KAT TİCARET OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, 1. KATTAN İTİBAREN KONUT YAPILABİLİR.

- TİCARET-KONUT (TİCK) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇMEZ.
- AYNI PARSELDE TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE KONUT YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOYOL 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.2.6. KENTİN ANA AKSLARINDA PLANLANMIŞ OLAN YOL BOYU TİCARET + KONUT ALANLARINDA, UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA; CEPHE, DOLULUK-BOŞLUK, BİNA BOYUTLARI GİBİ MİMARİ UNSURLARIN KRİTERLERİ BELİRLENEREK TASARIM PROJELERİ İLE DESTEKLENEN UYGULAMALARIN YAPILMASI SAĞLANACAKTIR.

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.

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 BAŞLIKLARI A.6. 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 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.

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.3.2.3. PLANLAMA ALANINDA CADDELER ÜZERİNDE KURULU OLAN SEMT PAZARLARI PLANDA BELİRLENEN ALANLARDA TOPLANACAKTIR. PAZARLARIN CADDE VE SOKAKLAR ÜZERİNDEN SABİT BÖLGELERE TAŞINMASI SAĞLANACAKTIR.

B.4. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

B.4.1. 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 MAHALLİ 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.4.2. PLANDA GÖSTERİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA B.9.1. MADDESİNDE BELİRTİLEN TESİSLERİN HANGİLERİNİN YER ALABİLECEĞİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.4.3. 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.5. KAMU HİZMET ALANLARI

B.5.1. 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.5.2. 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.6. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.6.1. 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.

ÖZEL MÜLKİYETTE KALAN SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇİŞİNİN SAĞLANMASI ESASTIR. UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA KAMU YARARI OLUŞTURACAK BİÇİMDE KOŞULLAR BELİRLENEBİLİR.

B.6.2. EĞİTİM ALANLARI

B.6.2.1. 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.6.2.2. BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMAÇLI YAPI YAPILAMAZ.

B.6.2.3. İLGİLİ ALANLARIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NIN YAPILMASI VE VARSA PLANLARIN DEĞİŞTİRİLMESİ ESNASINDA MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

B.6.3. SAĞLIK ALANLARI

B.6.3.1. 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.6.4. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.6.4.1. 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.6.5. SOSYAL TESİS ALANLARI

B.6.5.1. 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 BAKIMEVİ, ÖZÜRLÜLER EĞİTİM MERKEZLERİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.6.6. İBADET ALANLARI

B.6.6.1. 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 OTO PARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

B.7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.7.1. 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.7.2. PARK VE YEŞİL ALANLAR

B.7.2.1. 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 OTO PARKI, HAVUZ İLE AÇIK SPOR

VE OYUN ALANI, WC, PERGOLA, KAMERİYE İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİ'NİN (C) BENDİNDE TARIFLENEN 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.7.3. MEZARLIK ALANLARI

B.7.3.1. BU ALANLARDA UYGULAMA, İLGİLİ MEVZUAT VE AVAN PROJE KAPSAMINDA YAPILACAKTIR.

B.8. TEKNİK ALTYAPI

B.8.1. ULAŞIM

B.8.1.1. 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.8.1.2. 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.8.1.3. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE BELİRLENEN KAMULAŞTIRMA PLANLARINA UYULACAKTIR.

B.8.1.4. ALANIN İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA; TOPLU ULAŞIMI DESTEKLEYEN RAYLI SİSTEM ÇÖZÜMLERİ, ARAÇ-YAYA SİRKÜLASYONU, KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ, OTOPARK YERLERİ VB. ETÜTLERİ İÇEREN BÜTÜNCÜL ULAŞIM PLANI YAPILACAKTIR.

B.8.1.5. PLANDA GÖSTERİLEN KARAYOLLARI KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİKTİR. KARAYOLLARINDA, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DİĞER ULAŞIM AKSLARINDA MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.8.1.6. 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.8.1.7. 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.8.2. GENEL OTOPARK

B.8.2.1. BU ALANLAR, DÜZENLENDİĞİ ALANIN MEVCUT VE GELECEKTEKİ ŞARTLARI VE İHTİYAÇLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK OLUŞTURULAN İHTİYACA GÖRE AÇIK, KAPALI YA DA KATLI OLARAK BELEDİYELER VEYA DİĞER KAMU KURULUŞLARI VE ÖZEL KİŞİLER TARAFINDAN YAPILAN VE İŞLETİLEN TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

B.8.2.2. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENİR.

B.8.3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

B.8.3.1. 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.8.3.2. BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR DOĞRULTUSUNDA AYRIŞTIRILACAKTIR.

B.8.3.3. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.