Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **09.11.2026** tarih ve **764** sayılı kararı ile onaylanan **NİP-331138358** Plan İşlem Numaralı (PİN) planın ekidir.

T.C. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

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

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.06.2026 tarih ve 446 sayılı kararı ile onaylanan TARSUS İLÇESİ, KALBURCU MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI'NIN 1. İTİRAZ DEĞERLENDİRMESİDİR.

KASIM, 2026

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 8
3.4.1. Mevcut Ulaşım Ağı 8
3.4.2. Teknik Altyapı Alanları 8
4. PLANLAMA SÜRECİ, YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR VE UYGULAMALAR 9
4.1. MERSİN İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 9
4.2. KÖY YERLEŞİK ALANI 10
5. EŞİK SENTEZİ 11
6. TARSUS İLÇESİ, KALBURCU MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI 13
7. TARSUS İLÇESİ, KALBURCU MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ 15

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanı 1
Şekil 2. Eğim Analizi 3
Şekil 3. Eşyükselti Analizi 4
Şekil 4. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Analizi 5
Şekil 5. Hidrolojik Veriler 7
Şekil 6. Mülkiyet Analizi 7
Şekil 7. Ulaşım ve Altyapı Analizi 8
Şekil 8. Mersin İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 9
Şekil 9. Köy Yerleşik Alan Sınırları 11
Şekil 10. Eşik Analizi 12
Şekil 11. Tarsus İlçesi, Kalburcu Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 13

TABLOLAR

Tablo 1. Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızları (2008-2024) 2
Tablo 2. Nüfus Sayımlarına Göre Mersin İli, Tarsus İlçesi, Kalburcu Mahallesi'nin Toplam Nüfus Artış Endeksleri (2008-2024) 2
Tablo 3. Kalburcu Mahallesi Nüfus Projeksiyon Hesapları-1 2
Tablo 4. Kalburcu Mahallesi Nüfus Projeksiyon Hesapları-2 3
Tablo 5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı 13
Tablo 6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Nüfusu ve Yoğunluk 14
Tablo 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kentsel Sosyal Altyapı Alanları 14

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ/ AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Tarsus ilçe merkezi ve Adana-Mersin Otoyolu Tarsus Batı Çıkışı'nın doğusunda konumlanan Kalburcu 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 Kalburcu Mahallesi'nde üst ölçekli plan kararlarında belirlenen büyüme ve gelişme potansiyelleri doğrultusunda;

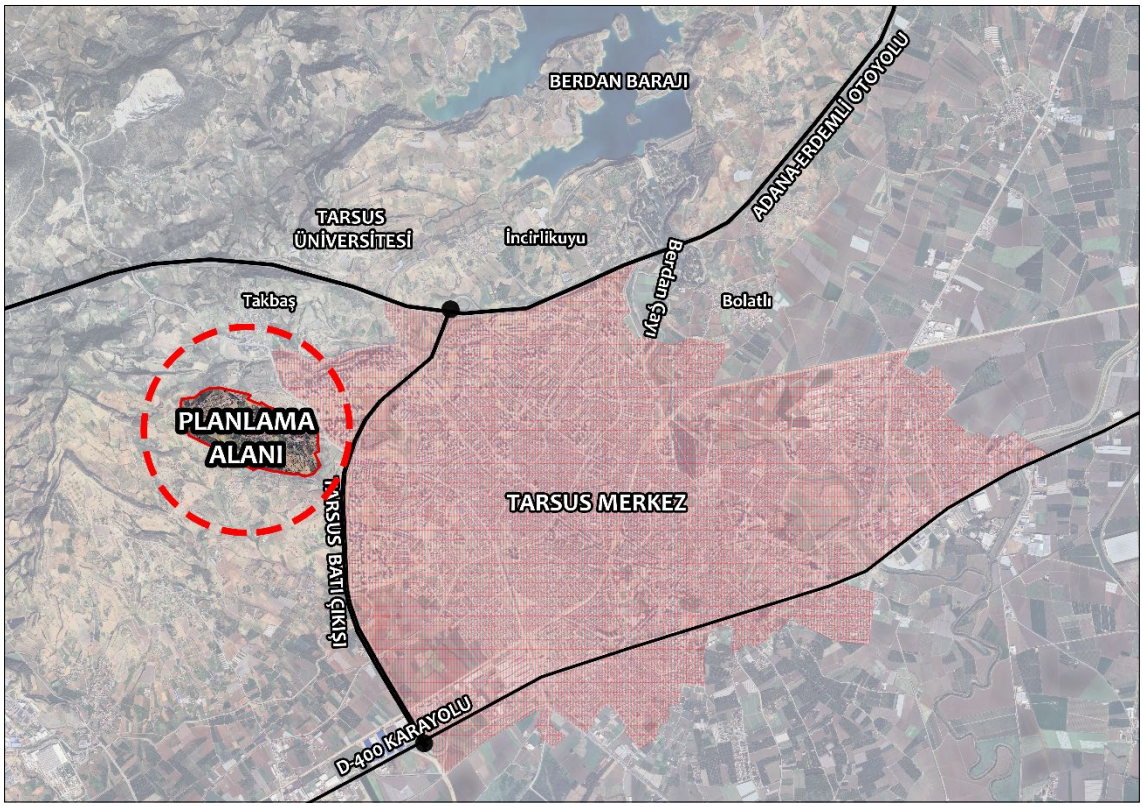
- Gelişiminin planlı bir şekilde yönlendirilmesini sağlamak,
- Planlama alanındaki genel arazi kullanış biçimlerinin saptanmak,
- Yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerinin tespit etmek,
- Yerleşme ve ulaşım kademelenmesini oluşturmak
- Yerleşme kademelerine uygun sosyal, teknik donatı alanlarını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

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

Mersin İli, Tarsus İlçesi Kalburcu Mahallesi'ni kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Kalburcu köy yerleşik alan sınırları içerisinde hazırlanmış olup, planlama alanı yaklaşık 125 hektar, plan nüfusu 9195 kişidir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Tarsus İlçesi, Kalburcu Mahallesi kapsamında kalan yaklaşık 125 ha. büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, Tarsus Merkezine yaklaşık 5 km uzaklıkta olup, Adana-Mersin Otoyolu'nun güneyinde, Adana-Mersin Otoyolu Tarsus Batı Çıkışı'nın doğusunda kalmaktadır.



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
KALBURCU MAHALLESİ	946	971	1011	990	1031	1059	1112	1102	1127	1.09
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 Kalburcu Mahallesi' 2008 ve 2024 yılları arası nüfusları ile yıllık nüfus artış hızları verilmektedir. 2008- 2024 döneminde, Kalburcu Mahallesi'nin yıllık ortalama nüfus artış hızı % 1.09, 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, Kalburcu Mahallesi'nin Toplam Nüfus Artış Endeksleri (2008-2024)

	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
KALBURCU MAHALLESİ	100	103	104	98	104	103	105	99	102
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. Kalburcu Mahallesi Nüfus Projeksiyon Hesapları-1

YILLAR	X	Nüfus(P)	X^2	P*x	Log P	Log P*x	r(Log)	r(LN)
2008	-4	946	16	-3784	2.975891136	-11.90356455		
2010	-3	971	9	-2913	2.98721923	-8.96165769	0.013127367	0.01304195
2012	-2	1011	4	-2022	3.004751156	-6.009502311	0.020389457	0.020184375
2014	-1	990	1	-990	2.995635195	-2.995635195	-0.010440256	-0.010495138
2016	0	1031	0	0	3.013258665	0	0.020497007	0.02028977
2018	1	1059	1	1059	3.02489596	3.02489596	0.013488085	0.013397931
2020	2	1112	4	2224	3.046104787	6.092209574	0.024718115	0.024417565
2022	3	1102	9	3306	3.042181595	9.126544784	-0.004506557	-0.004516743
2024	4	1127	16	4508	3.051923916	12.20769566	0.0112794	0.011216262
TOPLAM	**0**	**9349**	**60**	**1388**	**27.1418616**	**0.580986241**	**Ort. 0.011069077**	**Ort. 0.010941997**

Tablo 4. Kalburcu Mahallesi Nüfus Projeksiyon Hesapları-2

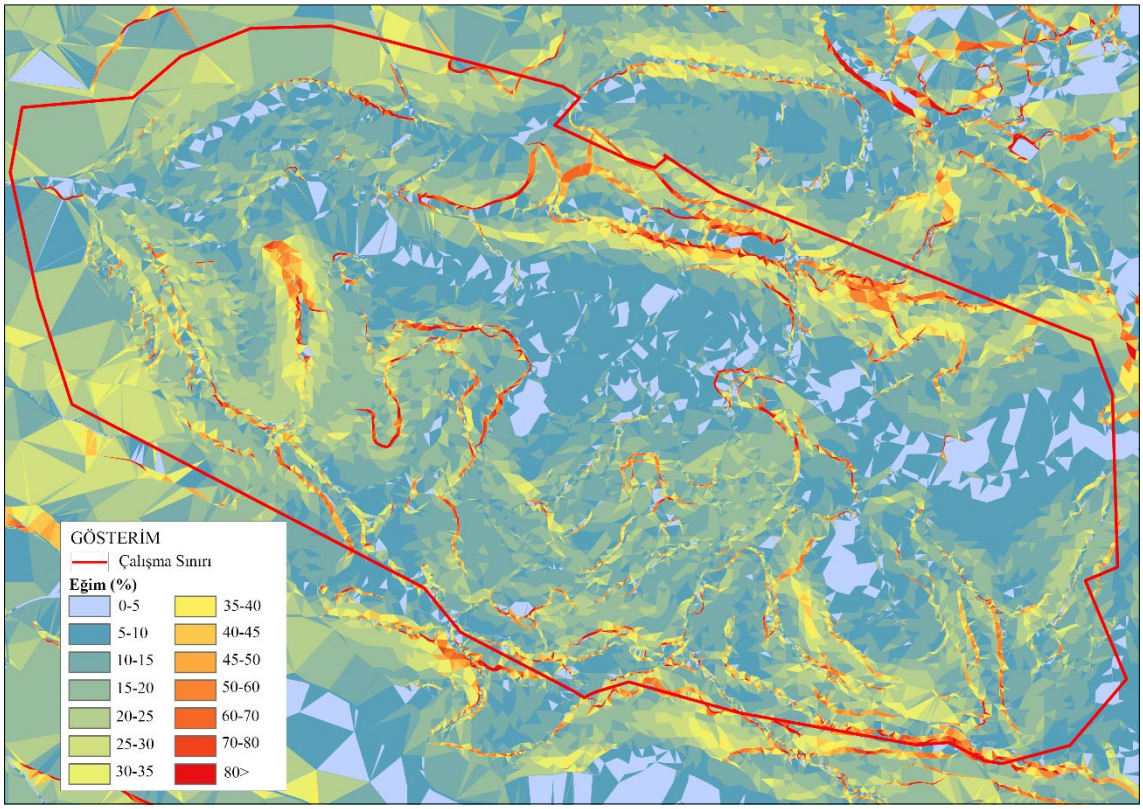
		En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış	ORTALAMA
YILLAR	X	Doğrusal	Logaritmik		1	
2026	5	1154	1159	1152	1152	865
2028	6	1178	1185	1177	1177	884
2030	7	1201	1212	1203	1203	903
2032	8	1224	1239	1230	1230	922
2034	9	1247	1267	1257	1257	941
2036	10	1270	1296	1284	1285	961
2038	11	1293	1325	1312	1314	981
2040	12	1316	1355	1341	1343	1001

Matematiksel yöntemlerle yapılan nüfus projeksiyonlarına göre, 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 Kalburcu Mahallesi'nin 2040 yılı nüfusu 1343-1355 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 14.000-15.000 kişi olacağı öngörülmüştür.

3.2. FİZİKİ VERİLER

3.2.1. Eğim Analizi

Planlama alanı genelinde eğim %0 ile %15 aralığında olup, eğim yerleşmeye uygundur.

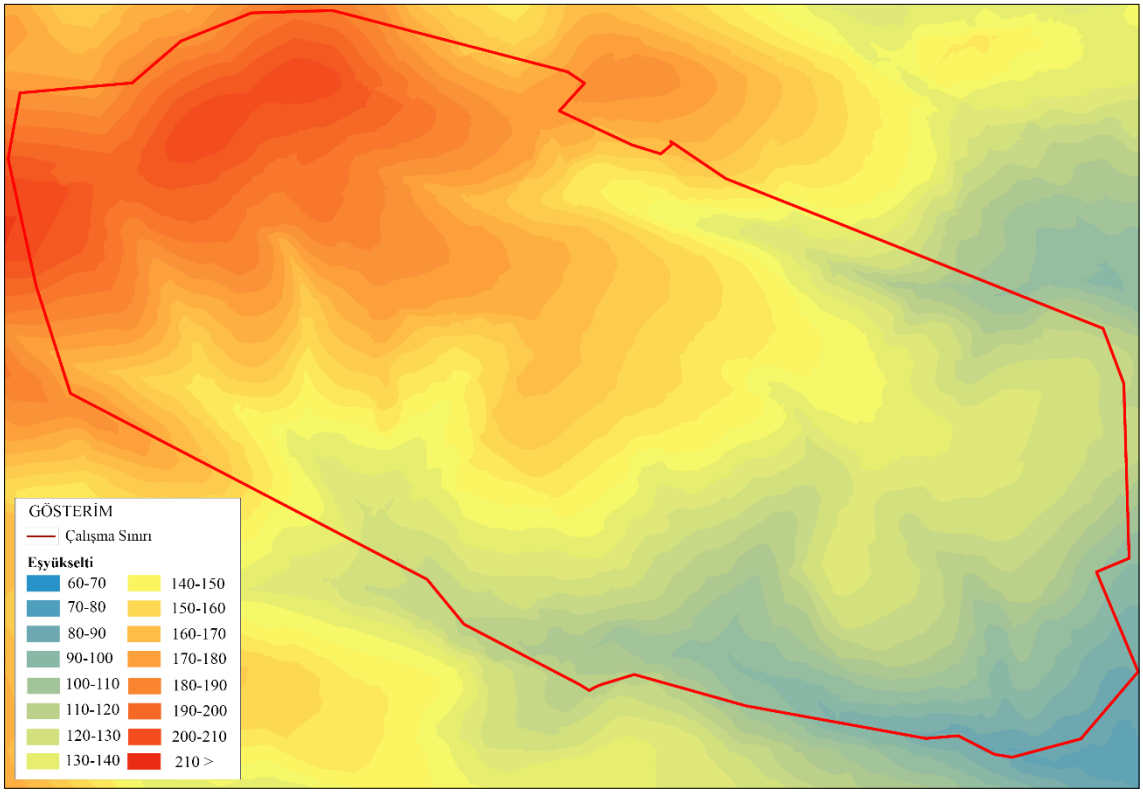


Şekil 2. Eğim Analizi

Kaynak: Büro Çalışmaları (2025)

3.2.2. Eşyükselti Analizi

Alandaki en düşük kot 60-70 metre aralığında, en yüksek kot ise 210-220 metre aralığındadır. Yükseltinin en yüksek olduğu bölge planlama alanının kuzey batısında yer almaktadır.



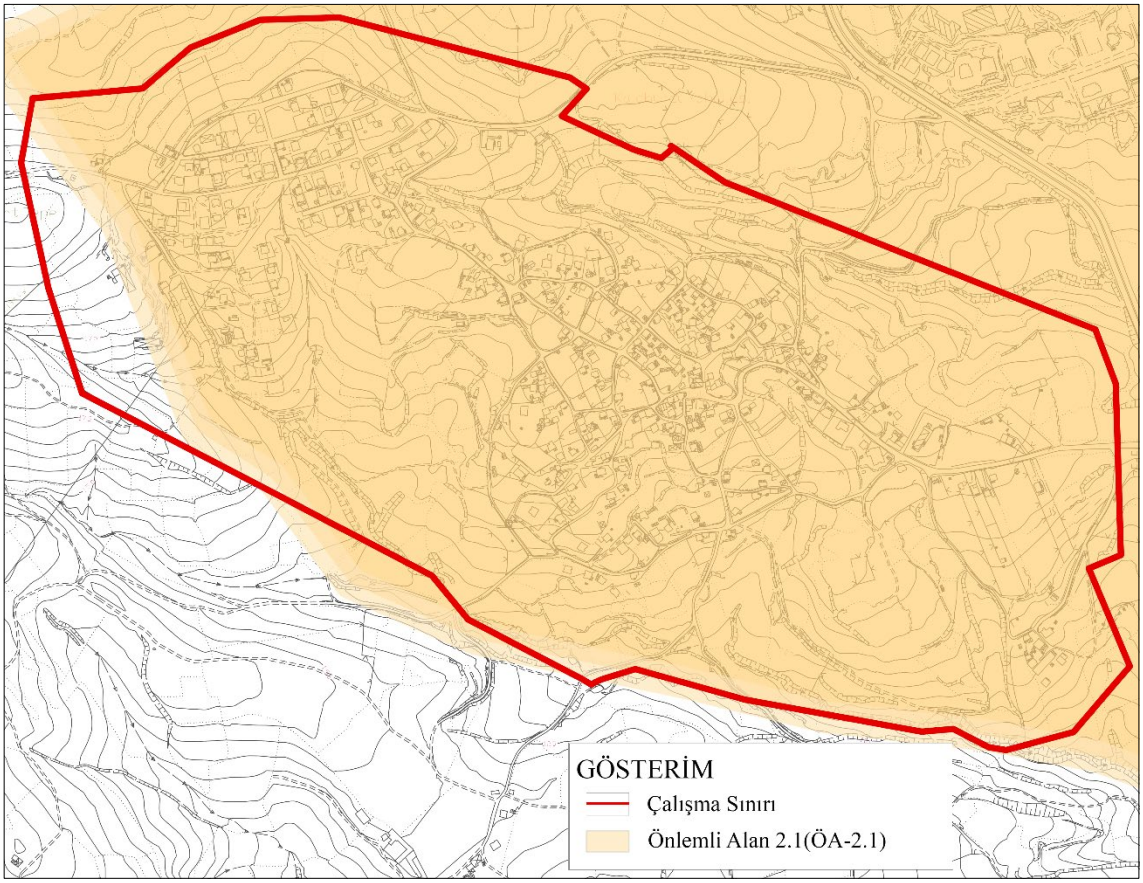
Şekil 3. Eşyükselti Analizi

Kaynak: Büro Çalışmaları (2025)

3.2.3. Jeolojik-Jeoteknik Etütler

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etütler 04.04.2012 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; Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar kategorisinde değerlendirilmiştir.



Şekil 4. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları (2025)

Önlemli Alan 2.1(ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

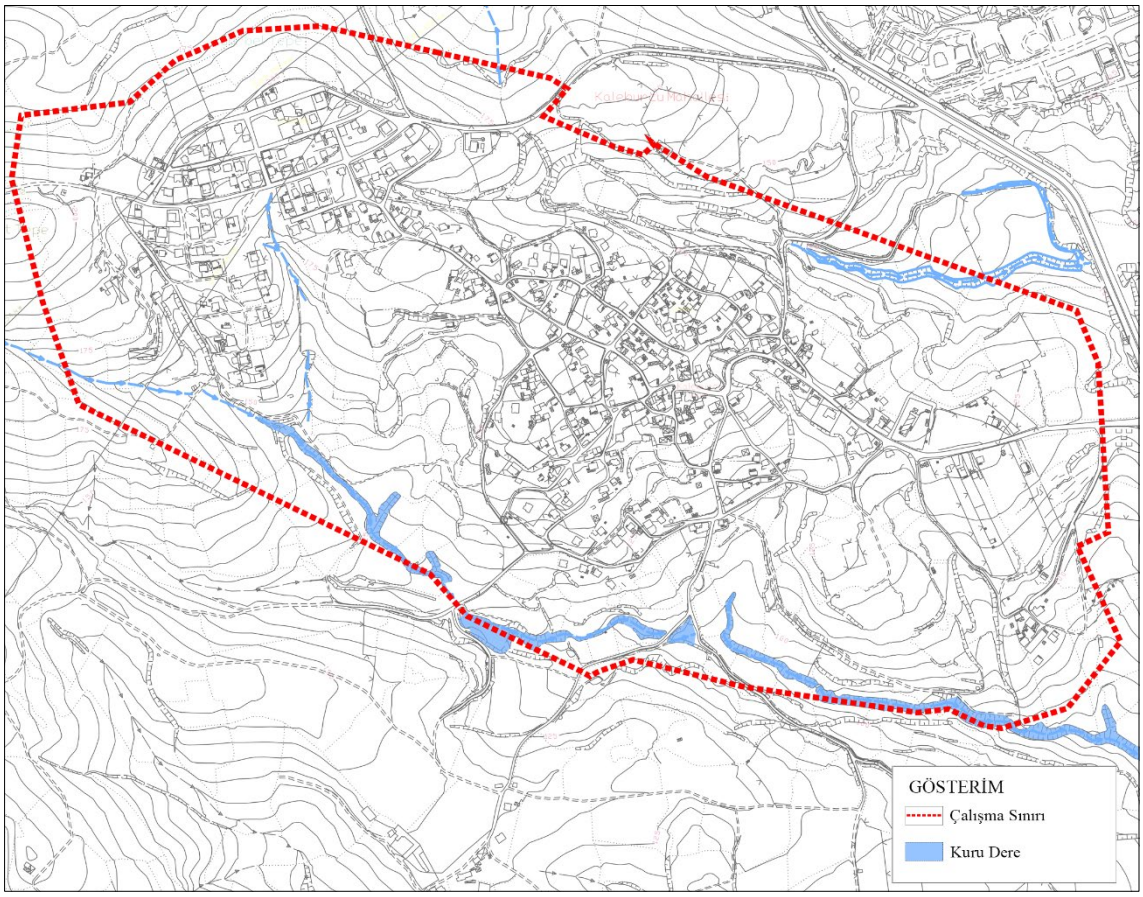
Kaliş ve Handere Formasyonuna ait kaya birimlerin yüzeylendiği alanların tamamı Önlemli Alanlar 2.1 olarak tanımlanmıştır. Bu alanların topografik eğim değeri genellikle % 0-20 olup yer yer dere şevlerinde %40'lara ulaşmaktadır. Ayrıca bu alanların jeolojisini oluşturan birimlerin üst kesimlerinde yapılan inceleme ve çalışmalarda kalınlığı yer yer değişen seviyelerde ayrıştığı gözlenmiştir. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi, akma vb. afet riskleri beklenmemektedir. Ancak, Kaliş birimleri, her ne kadar kaya grubu içerisinde değerlendirilse de arazi gözlemlerinde, sondaj çalışmalarında ve laboratuar verilerinde birimin zayıf dayanıma sahip olduğu hatta arazi gözlemlerindeki topoğrafyada zemin gibi davranış gösterebileceği kanatine varılmıştır. Birimin özellike bünyesine su aldığında kil gibi yoğrulabilicek nitelikte zemin gibi davranacağı ve buna bağlı 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 bağlı olarak stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmekte olup Handere formasyonu ve Kalişlerin gözlendiği alanlar yerleşime uygunluk haritalarında "***Önlemli Alınabilecek Stabilite Sorunlu Alanlar***" olarak tanımlanmıştır. Ekli haritalarda ise ***ÖA-2.1.*** simgesiyle gösterilmiştir.

- Kaliş birimi; kuru hava koşullarında dayanımı her ne kadar 'çok düşük dayanımlı' kaya özelliğinde olmasına rağmen, bünyesine su aldığında kil gibi yoğrulabilicek nitelikte zemin gibi davranmaktadır. Bu nedenle yapılacak parsel bazı zemin etütlerinde, bina temellerinin Kaliş birimine oturtulması durumunda her türlü zemin parametrelerinin hesabı ve yorumda Kaliş 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 ayrışmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalı; Farklı birimlere oturtulmamalı, farklı birimlere denk gelmesi durumunda uygun temel sistemleri ve gerekli görülen 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 sahası ve çevresinden Kaleburcu Mahallesi'nden geçen Şarlak Deresi ile Şarlak Deresine mansaplanan beş adet yan kol ile bir adet kuru derenin geçtiğinden bahsedilerek, 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.

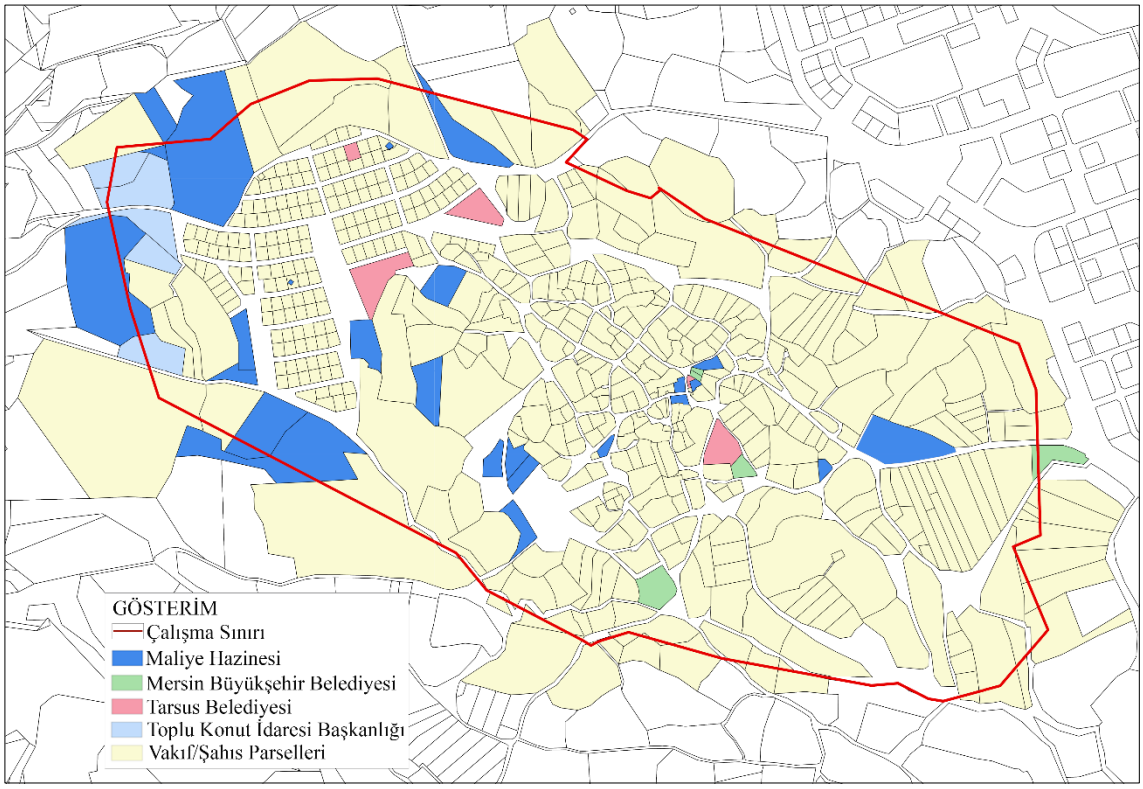


Şekil 5. Hidrolojik Veriler

Kaynak: DSİ Kurum Görüşü

3.3. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanın mülkiyet durumu haritada verilmektedir.



Şekil 6. Mülkiyet Analizi

Kaynak: Büro Çalışmaları (2025)

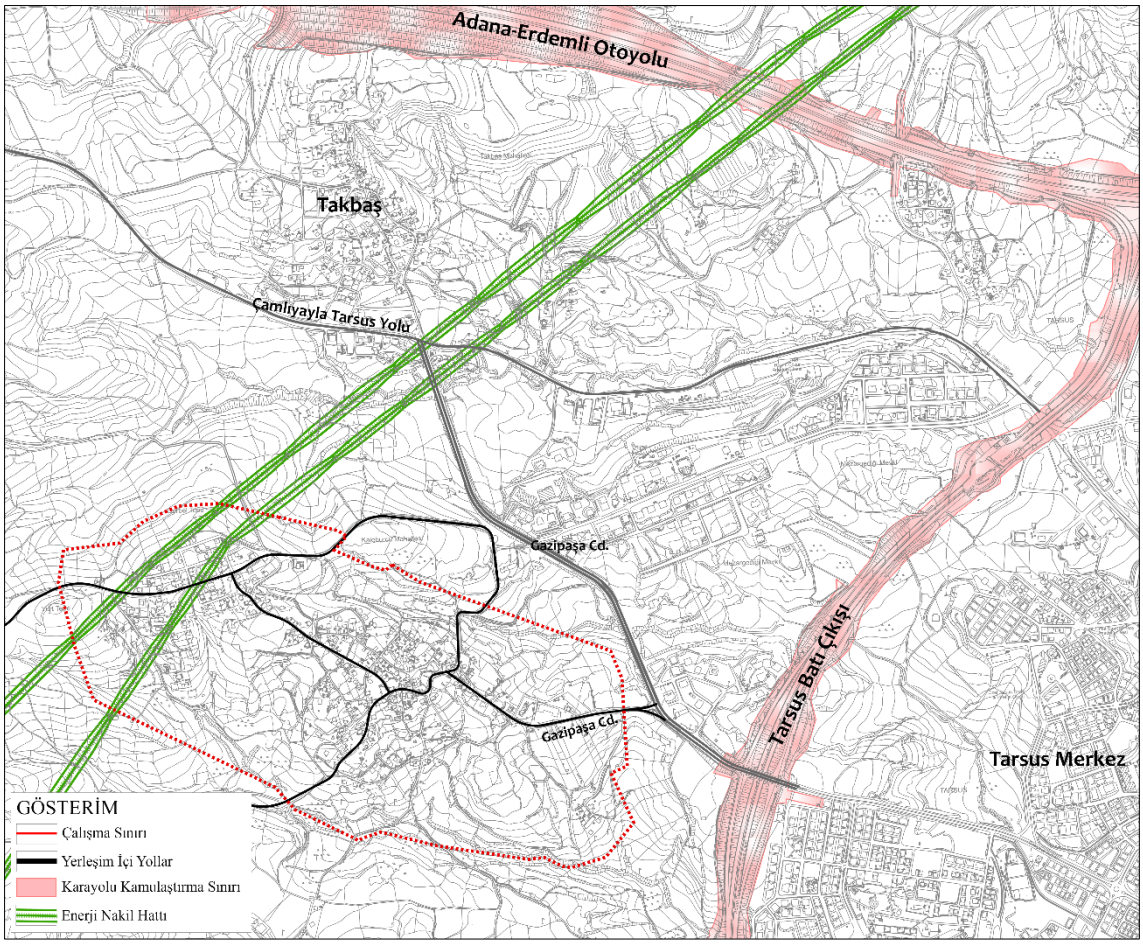
3.4. ULAŞIM VE ALTYAPI ANALİZİ

3.4.1. Mevcut Ulaşım Ağı

Planlama alanı doğusunda Tarsus İlçe Merkezi ile Kalburcu Mahallesini ayıran Adana-Mersin Otoyolu Tarsus Batı Çıkışı bulunmaktadır. Tarsus İlçe Merkezi ile Kalburcu Mahallesi arasındaki bağlantı Gazipaşa Caddesi 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.



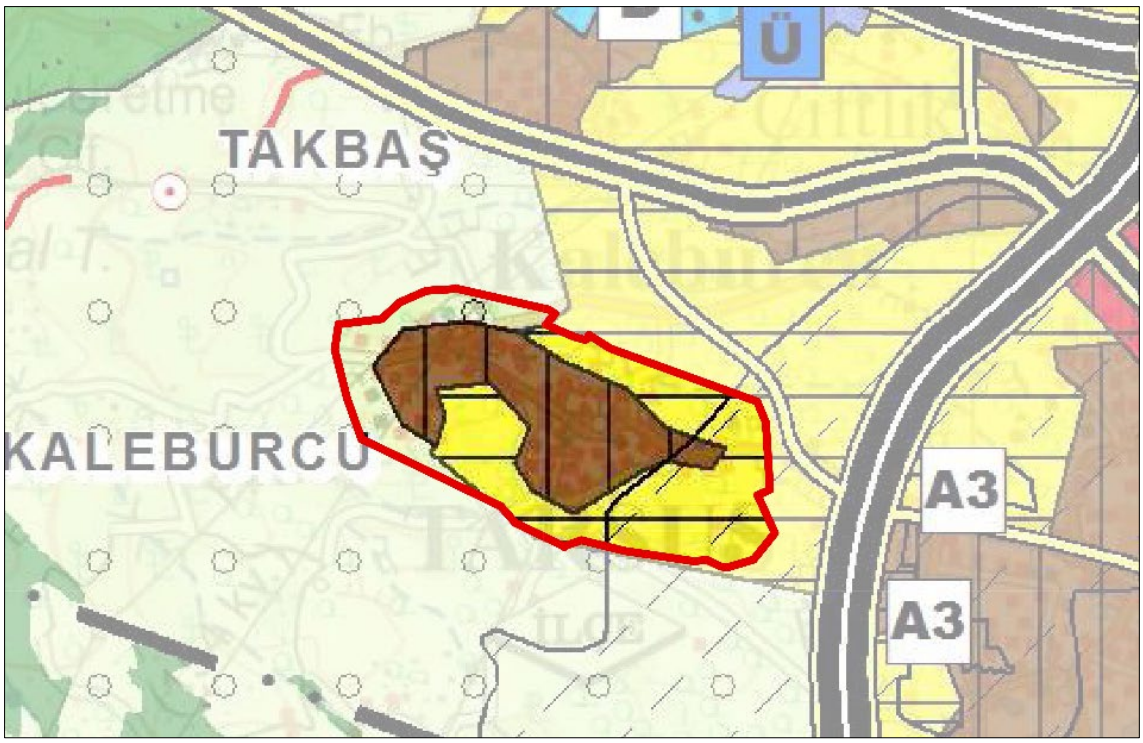
Şekil 7. Ulaşım ve Altyapı Analizi

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 TÜRLERİ 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.

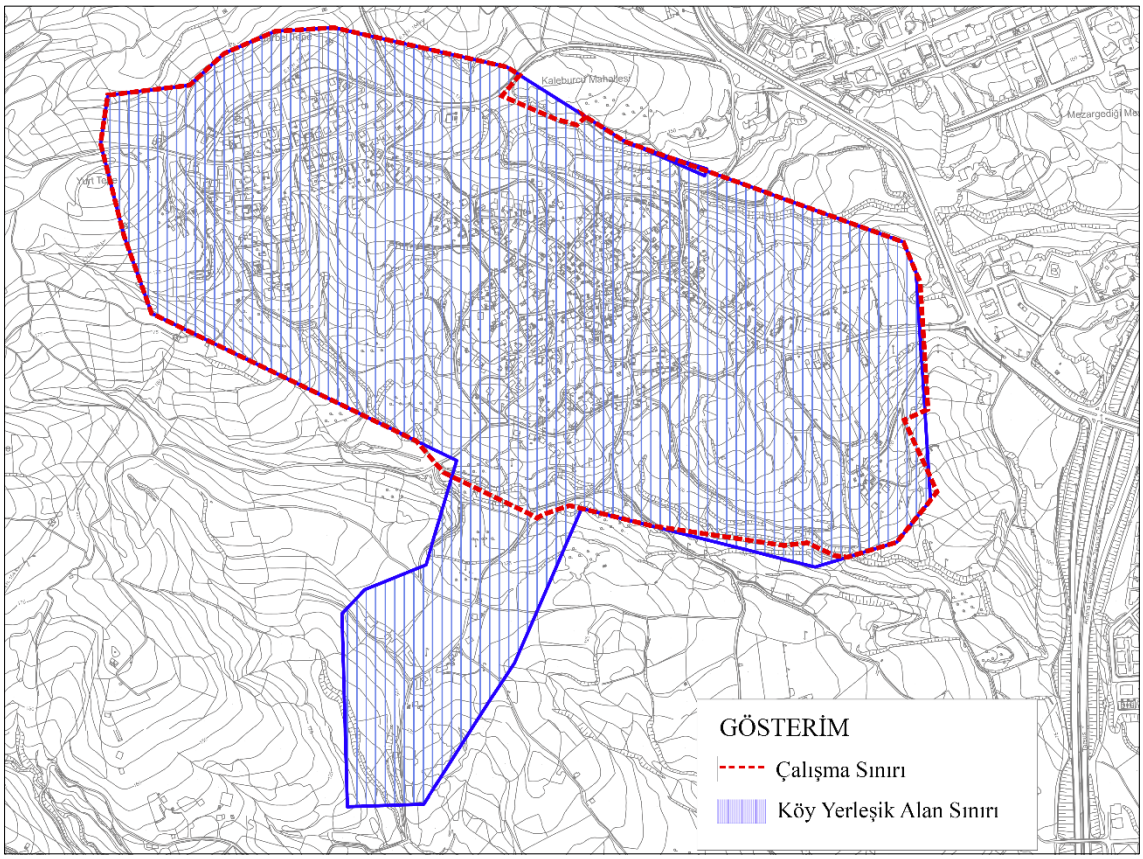
Çevre Düzeni Planı'na göre "Tarım Alanı" olarak planlı alanlar için *"4-TANIMLAR"* başlığı altında ise;

***"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 mezraların 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'den 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" hükmü doğrultusunda belirtilen alanlardan olduğu anlaşılmaktadır."* denildiğinden planlama alanı söz konusu kanun kapsamı dışında kalmaktadır.

4.2. KÖY YERLEŞİK ALANI

Planlama alanın tamamı Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.05.2016 tarih ve 400 sayılı Kararı ile onaylanan 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 mezraların 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'den 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, Kalburcu Mahallesi Nazım İmar Planı kararlarını yönlendiren eşikler aşağıda verilmektedir. (Şekil-10)

- **Sınırlar**

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.05.2016 tarih ve 400 sayılı Kararı ile onaylanan 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 söz konusu faaliyet sahası ve çevresinden Kaleburcu Mahallesi'nden geçen Şarlak Deresi ile Şarlak Deresine mansaplanan beş adet yan kol ile bir adet kuru derenin geçtiğinden bahsedilerek, 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.

- **Korunacak Alanlar**

Planlama alanının kuzey doğu sınırında Adana Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nün 27.11.2023 tarih ve 16920 sayılı kararı ile belirlenen 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır. Planlama alanı güneyinde ise Adana Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu

Müdürlüğü'nün 23.01.2024 tarih ve 17232 sayılı kararı ile belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır.

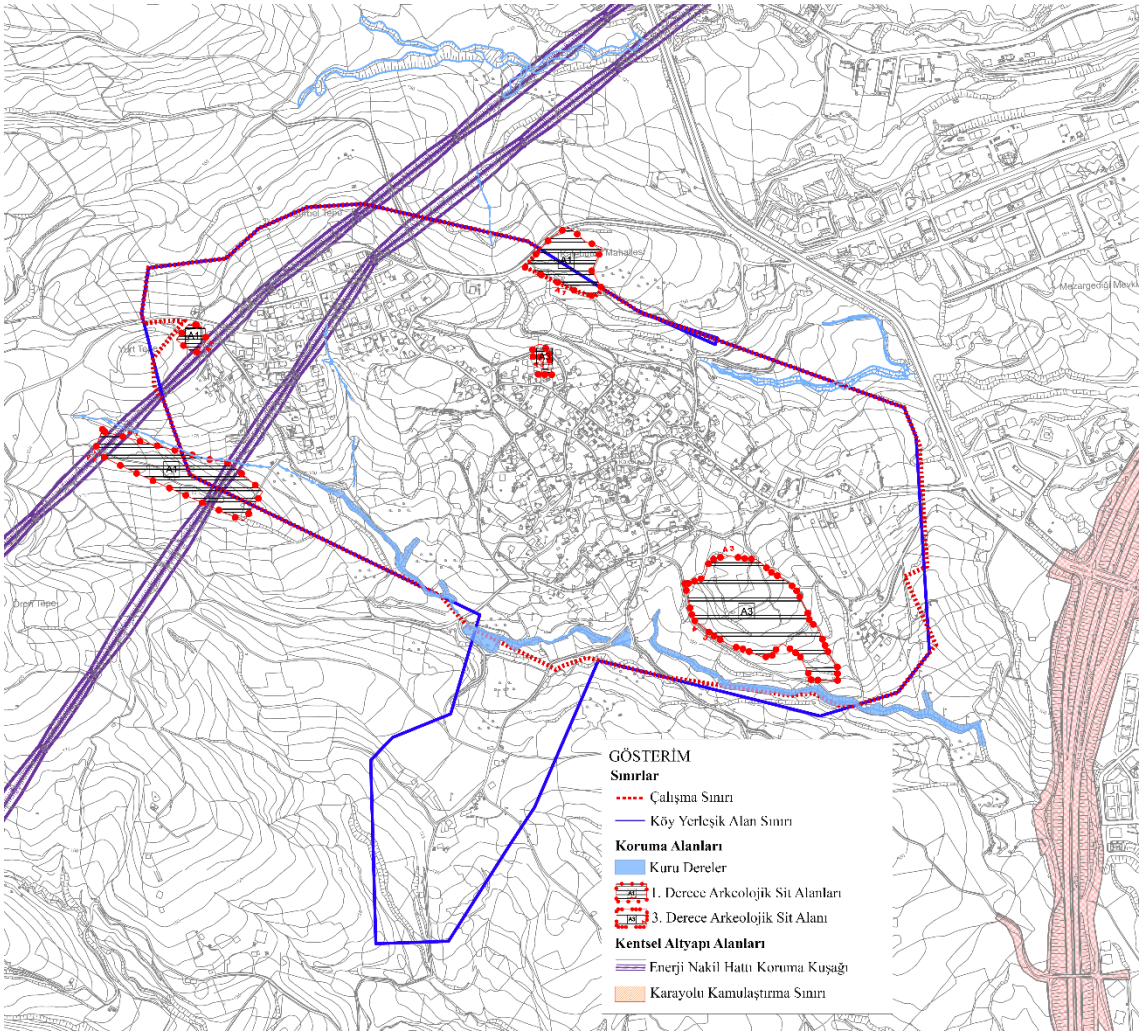
Planlama alanında ayrıca, Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.04.2026 tarih ve 20770 sayılı kararı ile belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı, 24.08.2026 tarih ve 21327 sayılı kararı ile belirlenen 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 24.08.2026 tarih ve 21333 sayılı kararı ile belirlenen 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı işaretlenmiştir.

- **Enerji İletim Hatları**

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 11.06.2020 tarih ve 191986 sayılı yazısında Planda, pilon 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.

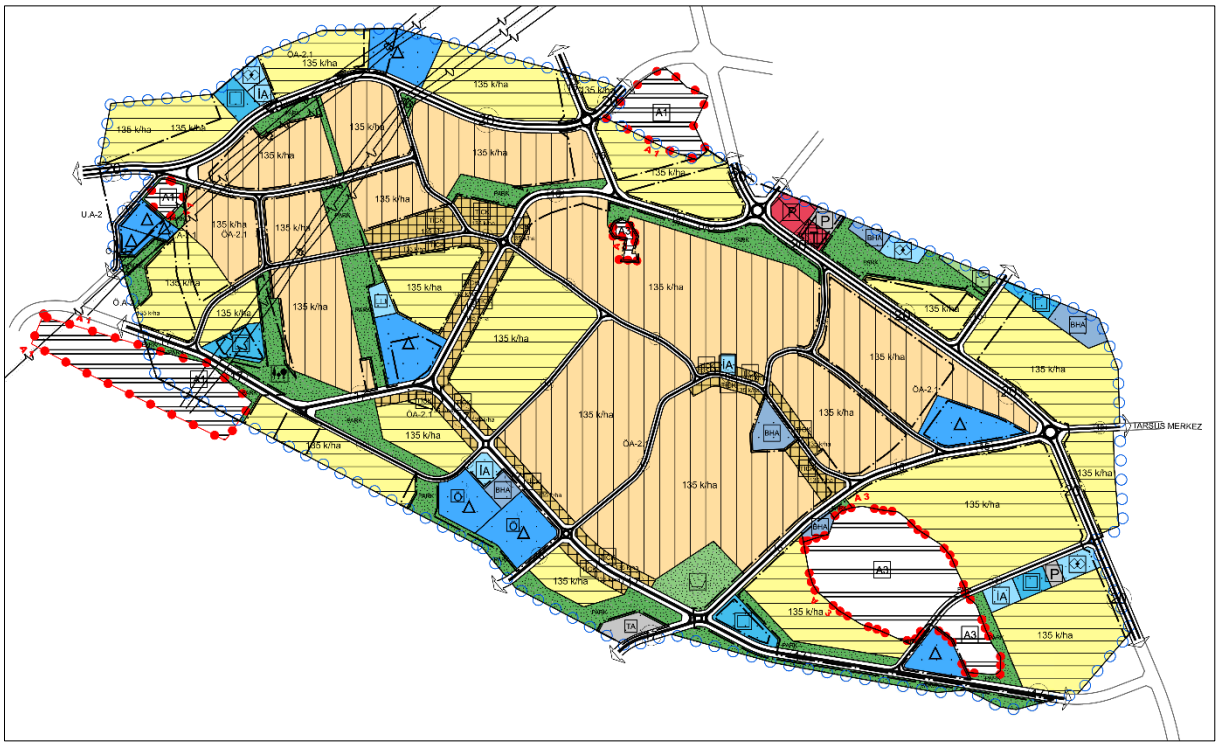


Şekil 10. Eşik Analizi

Kaynak: Büro Çalışmaları (2026)

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

Kalburcu 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, Kalburcu Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ		PLANLI ALAN		
		Alan (ha)	%	m²/kişi (1)
KONUT ALANLARI	Mevcut Konut Alanı (135 k/ha)	40.70	32.66	-
	Gelişme Konut Alanı (135 k/ha)	36.12	28.99	-
ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret-Konut Alanı (135 k/ha)	4.14	3.32	-
	Ticaret Alanı	0.15	0.12	-
	Pazar Alanı	0.33	0.26	-
	Belediye Hizmet Alanı	1.30	1.04	-
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Eğitim Alanı	3.77	3.03	5.82
	Özel Eğitim Alanı	1.58	1.27	
	Kültürel Tesis Alanı	0.18	0.14	0.89
	Sosyal Tesis Alanı	0.64	0.51	
	Sağlık Tesisi Alanı	1.59	1.28	1.73
	İbadet Alanı	0.63	0.51	0.69
AÇIK VE YEŞİL ALANLARI	Mezarlık Alanı	0.97	0.78	12.90
	Park ve Yeşil Alan	9.57	7.68	
	Rekreasyon Alanı	1.14	0.91	
	Spor Alanı	0.18	0.14	
TEKNİK ALTYAPI	Yol	14.83	11.91	
	Teknik Altyapı Alanı	0.30	0.24	
	Genel Otopark	0.24	0.19	
DİĞER	1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	1.18	0.95	
	3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	5.05	4.05	
GENEL TOPLAM		**124.60**	**100.00**	**22.03**

(1) Nazım Plan Nüfusu 9195 kişi olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanı 124.60 hektar olup bunun 5.92 hektarı çalışma alanlarından, 20.25 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)	40.70	4670
Gelişme Konut Alanı (135 k/ha)	36.12	4145
Ticaret-Konut Alanı (135 k/ha)	4.14	380
TOPLAM	**81.49**	**9195**

(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 %61.65'i konut alanı, %3.32'si Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır. Bu alanların tamamında 135 kişi/ha yoğunluk kararı getirilmiş olup, planın nüfus kapasitesi 9195 kişidir.

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

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI			
	Planlı Alan (ha)	**m^2/kişi (1)**	**Standartlar(2)**
Eğitim Tesisleri Alanı(3)	5.35	5.82	6.5
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	0.82	0.89	0.75
Sağlık Tesisi Alanı	1.59	1.73	1.5
İbadet Alanı	0.63	0.69	0.5
Açık ve Yeşil Alanlar	11.86	12.90	10
TOPLAM	**20.25**	**22.03**	**19.25**

(1) Nazım Plan Nüfusu 9195 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 planlama alanında öngörülen nüfusa göre (ana, ilk, orta ve lise) öğretim çağı nüfusu 2280 kişi olmaktadır. Kalburcu Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, 53.488,05 m^2 okul alanında 8 okul önerilmiş olup, okul başına 6.686,01 m^2 alan düşmekle birlikte, bu okulların 107 derslik, 3209 öğrenci kapasitesi bulunmaktadır.(Her 500 m^2 okul alanı için 1 derslik, derslik başına 30 öğrenci alınmıştır. (Örneğin; 12.000 m^2'lik bir okul alanında 24 derslikli okul yapılabilir.))

Planlama alanı kapsamında toplam 20.25 hektar kentsel sosyal altyapı alanı öngörülmüştür. Plan bütününde kişi başına toplam 22.03 m^2 sosyal altyapı alanı planlanmış olup, bu değer yönetmeliğin öngördüğü kişi başına toplam sosyal altyapı standardı olan 19.25 m^2'nin üstündedir. Planlama bölgesinde 11.86 hektar açık/yeşil alan planlanmış ve kişi başına 12.90 m^2 açık/yeşil alan düşmektedir.

7. TARSUS İLÇESİ, KALBURCU 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, KALBURCU 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 LÂĞIM 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 M^2'DEN 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 DAHİ, 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 PARSELLLERE İNŞAAT İZNİ VERİLMEDEN ÖNCE İLGİLİ KAMU KURUMUNDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

A.2.7. 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. 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 DRENAJI VB. ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR.

BİNALARIN SU BASMAN KOTU ±0.50 METREDİR. ANCAK DÜŞÜK KOTLU VE YER ALTI SU SEVİYESİ YÜKSEK ALANLARDA JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI DA DİKKATE ALINARAK SU BASMAN KOTUNU EN FAZLA 1.20 METRE OLARAK BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.4. JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

A.4.1. PLANLAMA ALANINDA, MÜLGA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 04.04.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLOJİK-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 JEOLOJİK-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.

PARSELASYON PLANI İLK DEFA YAPILACAK OLAN BÖLGELERDE ETAPLAMA YAPILMASI DURUMUNDA UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI FARKI %3'Ü GEÇEMEZ.

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 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.5.5. UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE YAPILACAK YENİ PARSELASYON PLANLARINDA; DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) KAPSAMINDA KALAN; BELEDİYE HİZMET ALANI, SEMT SPOR ALANI, BELEDİYE KREŞ ALANI, PAZAR YERİ, ŞEHİR İÇİ TOPLU TAŞIMA İSTASYONLARI VE DURAKLARI, TESCİLE KONU OTOPARKLAR, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYON ALANI, MESİRE ALANI VE MEZARLIK ALANLARI 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU İLE 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU'NDA YER ALAN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLAR İLE UYGULAMA İMAR PLANINDA PARANTEZ İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLECEK KULLANIM DETAYLARI DİKKATE ALINARAK İLGİLİ BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR.

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA KONU DİĞER ALANLAR İSE HAZİNE ADINA TESCİL EDİLİR.
DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) KAPSAMINDA KALAN VE PARSELASYON PLANI İLE KAMU ELİNE GEÇİŞİ SAĞLANAN TÜM ALANLAR, İMAR PLANINDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM AMACI DIŞINDA FARKLI BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ VE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DIŞINDA FARKLI BİR FONKSİYONA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

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.

A.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR VE KORUMA ALANLARI

A.8.1. 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.8.2. 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.8.3. KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NCA TESCİL EDİLEN KENTSEL, ARKEOLOJİK, TARİHİ VB. SİT ALANLARINDAKİ UYGULAMA VE İŞLEMLER KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR, KORUMA BÖLGE KURULU'NCA BELİRLENEN GEÇİŞ DÖNEMİ KOŞULLARINA GÖRE YAPILACAKTIR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA, KONUT ALANLARINDA, NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU BAŞLIKLI 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, TİCARET-KONUT BÖLGELERİNDE, NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU BAŞLIKLI A.6. 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 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 TİCARET+KONUT BİR KISMININ KONUT ALANI KULLANIMINDA KALMASI DURUMUNDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENMESİ KOŞULUYLA PARSELİN TAMAMI TİCARET+KONUT 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 BAŞLIKLI 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 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 AŞMAMAK ÜZERE; YAPI YÜKSEKLİĞİ 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 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.4.2. PLANDA GÖSTERİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA B.4.1. 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. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.5.1. 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.5.2. EĞİTİM ALANLARI

B.5.2.1. 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.5.2.2. BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMAÇLI YAPI YAPILAMAZ.

B.5.2.3. 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.5.3. SAĞLIK ALANLARI

B.5.3.1. BU ALANLARDA, KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.5.4. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.5.4.1. 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.5.5. SOSYAL TESİS ALANLARI

B.5.5.1. 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.5.6. SPOR ALANLARI

B.5.6.1. 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.5.7. İBADET ALANLARI

B.5.7.1. İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNÎ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNÎ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

B.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.6.1. 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.6.2. PARK VE YEŞİL ALANLAR

B.6.2.1. 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. MADDESİ'NİN (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 TRAFO, TAKSİ DURAĞI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

B.6.3. REKREASYON ALANLARI

B.6.3.1. 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.6.3.2.REKREASYON ALANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ YAPILMADAN, YAPI İZNİ VERİLEMEZ.

B.6.3.3.BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI MEVZUATTA TARİFLENEN KOŞULLAR AŞILMAMAK ÜZERE UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

B.6.4. MEZARLIK ALANLARI

B.6.4.1. BU ALANLARDA UYGULAMA, İLGİLİ MEVZUAT VE AVAN PROJE KAPSAMINDA YAPILACAKTIR.

B.7. TEKNİK ALTYAPI

B.7.1. ULAŞIM

B.7.1.1.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.7.1.2. 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.7.1.3. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE BELİRLENEN KAMULAŞTIRMA PLANLARINA UYULACAKTIR.

B.7.1.4. ALANIN İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA; TOPLU ULAŞIMI DESTEKLEYEN RAYLI SİSTEM ÇÖZÜMLERİ, ARAÇ-YAYA SİRKÜLASYONU, KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ, OTOPARK YERLERİ VB. ETÜTLERİ İÇEREN BÜTÜNCÜL ULAŞIM PLANI YAPILACAKTIR.

B.7.1.5. PLANDA GÖSTERİLEN KARAYOLLARI KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİKTİR. KARAYOLLARINDA, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DİĞER ULAŞIM AKSLARINDA MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.7.1.6. ÖLÇEĞİ GEREĞİ BU PLANDA GÖSTERİLEMEYEN 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.7.1.7. OTOYOL PROJESİ'NDE 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.7.2. GENEL OTOPARK

B.7.2.1. 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.7.2.2. 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.7.3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

B.7.3.1. 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.7.3.2. BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR DOĞRULTUSUNDA AYRIŞTIRILACAKTIR.

B.7.3.3. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.