

Mersin B y k     r Belediye Meclisi'nin
13.06.2023 tarih ve **265** sayılı kararı ile
onaylanan **N P-33714489** Plan     m
Numaralı (P N) planın ekidir.



MERSİN B Y K     R BELEDİYESİ

AKDENİZ - TOROSLAR - YENİ     R - MEZİTL  İ   ELER  1/5000     KL  İ   VE VE REV ZYON NAZIM İ   R PLANI PLAN H    MLER  REV ZYONU

Mersin B y k     r Belediye Meclisi'nin 21.11.2022 tarih ve 619 sayılı
kararı ile onaylanan 1/5000     ekli Nazım İ   r Planı Plan H    mleri
Revizyonu'nun **1. İ   RAZ DE  ERLEND  RMES D  R.**

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

A.1.1. AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR-MEZİTLİ İLÇELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN İLE İLGİLİ TÜM İŞLEMLERDE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPILMASINDA BU BELGELERİN TÜMÜ ESAS ALINIR.

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

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

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

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

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

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

A.1.8. KIYI ALANLARINDA/KIYIDA YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA 3621 SAYILI "KIYI KANUNU" VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE 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. YAPI VE TESİSLERİN ATIKSULARI %90 ORANINDA ARITILMADAN, AKARSULARA, DENİZE VE ARAZİYE BOŞALTILAMAZ.

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

A.2.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK, ELEKTRİK, İÇME SUYU, ATIKSU, YAĞMUR SUYU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VD. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER, İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA BELİRLENEN STANDARTLARA UYGUN

OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN YAPI VE TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

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

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

A.2.6. 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. BOTAŞ HAM PETROL VE DOĞALGAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİNE DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2.8. PLANLAMA ALANI İÇİNDE HARFİYAT DEĞERLENDİRME KURULU TARAFINDAN BELİRLENEN/BELİRLENECEK DOLGU ALANLARINDA, GEREKLİ TEDBİRLER ALINDIKTAN VE ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİNCE KONTROL VE DENETİMLER YAPILDIKTAN SONRA BU PLAN KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

A.2.9. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE 4915 SAYILI KARA AVCILIĞI KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2.10. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2.11. AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI (AFAD) VE MERSİN İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NCE AFETE MARUZ BÖLGE OLARAK BELİRLENEN ALAN KESİNLİKLE İMAR AÇILAMAZ.

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

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

A.3.4. PLANDA YEŞİL ALANDA KALAN KURU DERE YATAKLARININ DOĞAL YAPISI KORUNACAKTIR. DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN KURU DERE YATAKLARI KAPATILAMAZ, YOL OLARAK KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA YAPILACAK PEYZAJ, ÇEVRE DÜZENLEME VE ALTYAPI PROJELERİNDE MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN (MESKİ) GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

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

A.3.6. PLANLAMA ALANINDA AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK YÜZEY SULARININ DRENAJİ VB. ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR.

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

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

A.4. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

A.4.1. PLANLAMA ALANINDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 03.03.2009 VE 10.11.2016 TARİHLERİNDE ONAYLANAN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA 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 ALANINDA, SIZINTI VE YÜZEY SULARININ YAPI TEMELLERİNİ ETKİLEMESİ UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ İLE ÖNLENMELİDİR.

EĞİMİ %10'DAN FAZLA OLAN YERLERDE, AYRINTILI ŞEV STABİLİZE ANALİZİ YAPILMALI VE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.

A.4.4. PLANLAMA ALANI, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 3. VE 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE YAPILACAK BİNALARIN PROJE VE İNŞAAT

AŞAMALARINDA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ"NE UYULMASI ZORUNLUDUR.

A.4.5. YAPILARIN İNŞAAT AŞAMASINDA, KAZI ÖNCESİ YOL, ALTYAPI VE BİTİŞİK PARSELLERİN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ÖNLEMLER KAZI ÖNCESİ ALINMALIDIR.

A.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR VE KORUMA ALANLARI

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

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

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

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

A.5.5. AKDENİZ İLÇESİNDE YER ALAN KENTSEL SİT ALANI, ETKİLEME GEÇİŞ ALANI VE YENİLEME ALANINDA ADANA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 17/07/1998 TARİH VE 71 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KARARLARI GEÇERLİDİR.

A.5.6. MEZİTLİ İLÇESİNDE YER ALAN POMPEİPOLİS 1. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA ADANA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 07/02/1991 TARİH VE 784 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KARARLARI GEÇERLİDİR.

A.5.7. KENTSEL SİT ALANI VE ÇEVRESİNDE ADANA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU TARAFINDAN İLAN EDİLEN YENİLEME ALANINDA HAZIRLANACAK PROJELER İLGİLİ KURUMLAR TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI BULUNMAYAN SİT ALANLARINDA DA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI HAZIRLANIP İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

A.5.8. DENİZ KAPLUMBAĞALARI ÜREME VE KORUMA ALANI

A.5.8.1. "AVRUPA'NIN YABAN HAYATI VE YAŞAMA ORTAMLARINI KORUMA SÖZLEŞMESİ (BERN SÖZLEŞMESİ)" ÇERÇEVESİNDE NESLİ TEHLİKEDE OLAN DENİZ KAPLUMBAĞALARININ ÜREME ALANLARIDIR.

A.5.8.2. BU ALANLARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN KORUMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

DENİZEL ORTAMDA;

- DENİZ KAPLUMBAĞALARININ ÇİFTLEŞME VE ÜREME MEVSİMİNDE (1 NİSAN-30 EYLÜL) KIYIDAN İTİBAREN 1MİL DENİZ ALANINDA DENİZ KAPLUMBAĞALARININ YAŞAMLARINI, KIYIYA ÇIKIŞLARINI VE DENİZE DÖNÜŞLERİNİ ETKİLEYECEK ŞEKİLDE BALIKÇI AĞLARININ KURULMASI VE DENİZ ARAÇLARININ SAATTE 8 MİL'DEN FAZLA SÜRAT YAPMALARI YASAKTIR.
- DENİZEL ORTAM İÇERİSİNDE KİRLİLİK V.B OLUMSUZ FAALİYETLER YETKİLİ İDARELERCE DENETLENECEK VE GEREKLİ TEDBİRLER ALINARAK ENGELLENECEKTİR.

KARASAL ORTAMDA;

I.KORUMA BÖLGESİ: DENİZ KAPLUMBAĞALARI YUVALAMA ALANI I. KORUMA BÖLGESİ OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, KIYI ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN KARA YÖNÜNDE 65 M'LİK ALANI KAPSAR. KIYININ 65 M DEN DAR OLMASI HALİNDE KIYI KENAR ÇİZGİSİNE KADAR OLAN ALANDIR.

- BU ALANDA; 3621 SAYILI KIYI KANUNU'NUN 6. MADDESİ İLE KIYI KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN 13. VE 14. MADDESİNDE TANIMLANAN (A,B VE C MADDELERİNDE BELİRTİLEN) YAPILAR, ÖZELLİKLERİ VE KULLANIM AMAÇLARI BELİRLENEREK, DENİZ KAPLUMBAĞALARI BİLİM KOMİSYONU TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMESİ DURUMUNDA, ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NIN ONAYI İLE YAPILABİLİR.
- KIYI KANUNU'NUN 6. MADDESİ KAPSAMINDAKİ DOLGU VE KURUTMA YOLUYLA ARAZİ KAZANILAMAZ.
- KUM ÇIKARILAMAZ VE KUMULLARIN ŞEKLİ DEĞİŞTİRİLEMEZ. ÜREME SEZONUNDA AĞIR ARAÇLA (TRAKTÖR GİBİ) KUM TEMİZLİĞİ YAPILAMAZ.
- BU ALANDA HER TÜRLÜ MOTORLU TAŞITLAR İLE DOLAŞILAMAZ.
- BU ALANDA ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI TARAFINDAN TANITICI VE KORUYUCU LEVHALAR KONULMASI SAĞLANACAKTIR.
- GECE ZİYARETÇİ GİRİŞİ VE IŞIK KULLANILMASI YEREL İDARELERCE ENGELLENECEK VE BU HUSUS GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMAK SURETİYLE DENETLENECEKTİR.
- BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALARLA İLGİLİ OLARAK ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞININ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

II. KORUMA BÖLGESİ: I. KORUMA BÖLGESİNİN BİTİMİNDEN İTİBAREN KIYI-KENAR ÇİZGİSİNE KADAR OLAN ALANI KAPSAR.

- BU ALANDA; 1. KORUMA BÖLGESİNDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİ OLUP, SADECE SABİT OLMAYAN VE KUMA ÇIKILMAYAN GÖLGELİK KULLANILABİLİR.
- BU ALANDA KUMSALIN JEOMORFOLOJİK YAPISINI BOZACAK, DOĞAL FLORA VE FAUNASINA ZARAR VERECEK AKTİVİTELER, YOL YAPIMI, KUM ÇIKARILMASI, KUMSALIN ŞEKLİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ HAYVAN OTLATILMASI YASAKTIR.
- BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALARLA İLGİLİ OLARAK ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞININ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

TAMPON BÖLGE: KIYI-KENAR ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN 100 M.LİK ALANI KAPSAR.

- BU ALANDA; İMAR PLANI KARARIYLA KONAKLAMA HARIÇ, GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU ALANDA YAPILACAK TESİSLER VE PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İLE İLGİLİ OLARAK ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞININ GÖRÜŞÜ İLE BİRLİKTE TARIM, GIDA VE HAYVANCILIK BAKANLIĞININ GÖRÜŞÜ DE ALINACAKTIR.
- İNŞAAT ÇALIŞMALARI ÜREME MEVSİMİ (1 MAYIS-30 EYLÜL) BOYUNCA SADECE GÜN IŞIĞINDA YAPILACAK, GECELERİ İNŞAAT ÇALIŞMALARI YASAKLANACAKTIR.
- I.KORUMA BÖLGESİNDEN GÖRÜLECEK ŞEKİLDE KARA YOLU KENARINDA VE OTOPARKLARDA MOTORLU ARAÇLARIN FARLARINDAN ÇIKAN IŞIKLARI ENGELLEMELİK İÇİN GEREKEN PEYZAJ DÜZENLEMELERİ İLGİLİ İDARELER TARAFINDAN YAPILACAK VE DENETLENMESİ SURETİYLE IŞIKLARIN PERDELENMESİ SAĞLANACAKTIR.
- TESİSLERDE IŞIKLANDIRMA ASGARİ SEVİYEDE TUTULACAK, IŞIK KAYNAĞININ KUMSALDAN GÖRÜLMEMESİNİ SAĞLAMAK VE KUMSALIN AYDINLANMASINI ÖNLEMELİK İÇİN DIŞ IŞIKLARIN YERDEN İTİBAREN YÜKSEKLİĞİ 1.5 METREDEN FAZLA OLMAYACAKTIR. ANCAK, CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN ZORUNLU HALLERDE İZNE BAĞLI VE GEÇİCİ OLARAK YÜKSELTİLEBİLİR. BU DURUMLARDA GEREKLİ PERDELEME İŞLEMLERİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- İÇ IŞIKLANDIRMA İSE, MEVCUT VEYA YAPILACAK TÜM YAPILAŞMALARDA, YAPILARIN KUMSALDAN GÖRÜNEBİLEN BÖLÜMLERİNDE IŞIĞIN SIZMASINI ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR. (PERDE, PANJUR, JALUZİ, RENKLİ CAM VB.)

ETKİ ALANI: KIYI ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN 1000 M.LİK ALANI KAPSAR.

- BU ALANDA, TAMPON BÖLGENİN B,C VE D MADDELERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMAK KAYDI İLE İMAR PLANINA UYGUN YAPI YAPILABİLİR.

A.5.9. TABİAT PARKLARI; BİTKİ ÖRTÜSÜ VE YABAN HAYATI ÖZELLİĞİNE SAHİP, MANZARA BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE HALKIN DİNLENME VE EĞLENMESİNE UYGUN TABİAT PARÇALARIDIR. BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALARDA MİLLİ PARKLAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

A.6. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

A.6.1. PLANLAMA ALANINDA, PARSELASYON PLANLARININ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILMASI ESASTIR.

A.6.2 PARSELASYON PLANLARI UYGULAMA İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE YA DA UYGULAMA ETAP SINIRLARI PLANDA BELİRLENMİŞ İSE ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA İMAR PLANINDA SINIR BELİRLENMEMİŞ İSE ETAP SINIRLARI UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKAN VERECEK BİÇİMDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENİR. UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DENGESİ, BÖLGE BÜTÜNÜNDEKİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI, DAHA ÖNCE YAPILMIŞ OLAN PARSELASYONLAR VE PLANDAKİ YOĞUNLUK KARARLARI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK SAĞLANIR.

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

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

A.6.4. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA İMAR PLANINDA, YOL, MEYDAN, OTOPARK, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL ALAN, İBADET YERİ, KARAKOL, PAZAR YERİ, SEMT SPOR ALANI, İLK VE ORTA ÖĞRETİM KURUMU, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN ALANLARIN KAMUYA TERKİ YA DA TAHSİSİ GERÇEKLEŞMEDEN İLGİLİ PARSELE/PARSELLERE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

13.06.2023/265 BMK

A.6.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE YAPILACAK YENİ PARSELASYON PLANLARINDA, DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) KAPSAMINDA KALAN VE MEVZUAT KAPSAMINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖREV VE YETKİSİNDE OLAN VEYA ŞEHRİN BÜTÜNÜNE HİZMET EDEN DONATI ALANLARI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR.

UYGULAMA İMAR PLANINDA BELEDİYELERİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HEM İLÇE HEM DE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE YAPILABİLECEK SOSYAL, KÜLTÜREL, İDARİ VB. GİBİ KULLANIMLARI İÇEREN BELEDİYE HİZMET ALANLARI İLE SEMT SPOR ALANI, BELEDİYE KREŞ ALANI, PAZAR YERİ, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYON ALANI, MESİRE ALANI VB. ALANLARIN İMAR UYGULAMA SINIRI KAPSAMINDA HER BİR DONATININ TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK TAPU TESCİLİ İLÇE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE EŞİT ORANDA YAPILIR.

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

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

A.7. NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU

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

NÜFUS YOĞUNLUĞU/YAPI YOĞUNLUĞU DÖNÜŞÜM TABLOSU			
NET NÜFUS YOĞUNLUĞU		YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL	
YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ	AKDENİZ VE TOROSLAR İLÇELERİ		
20 kişi/ha.	25 kişi/ha.	0.10	* ÇOK SEYREK YOĞUNLUK

30 kişi/ha.	35 kişi/ha.	0.15	* SEYREK YOĞUNLUK
40 kişi/ha.	50 kişi/ha.	0.20	
60 kişi/ha.	75 kişi/ha.	0.30	
90 kişi/ha.	100 kişi/ha.	0.40	
110 kişi/ha.	125 kişi/ha.	0.50	
135 kişi/ha.	150 kişi/ha.	0.60	
155 kişi/ha.	175 kişi/ha.	0.70	
170 kişi/ha.	185 kişi/ha.	0.75	* ORTA YOĞUNLUK
180 kişi/ha.	200 kişi/ha.	0.80	
200 kişi/ha.	225 kişi/ha.	0.90	
220 kişi/ha.	250 kişi/ha.	1.00	
230 kişi/ha.	260 kişi/ha.	1.05	
245 kişi/ha.	275 kişi/ha.	1.10	
270 kişi/ha.	300 kişi/ha.	1.20	
280 kişi/ha.	310 kişi/ha.	1.25	* ORTA-ÜST YOĞUNLUK
290 kişi/ha.	325 kişi/ha.	1.30	
310 kişi/ha.	350 kişi/ha.	1.40	
335 kişi/ha.	375 kişi/ha.	1.50	
355 kişi/ha.	400 kişi/ha.	1.60	
375 kişi/ha.	425 kişi/ha.	1.70	
385 kişi/ha.	435 kişi/ha.	1.75	
400 kişi/ha.	450 kişi/ha.	1.80	* YÜKSEK YOĞUNLUK
420 kişi/ha.	475 kişi/ha.	1.90	
445 kişi/ha.	500 kişi/ha.	2.00	
465 kişi/ha.	525 kişi/ha.	2.10	
490 kişi/ha.	550 kişi/ha.	2.20	
500 kişi/ha.	560 kişi/ha.	2.25	
510 kişi/ha.	575 kişi/ha.	2.30	* ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUK
535 kişi/ha.	600 kişi/ha.	2.40	
555 kişi/ha.	625 kişi/ha.	2.50	
580 kişi/ha.	650 kişi/ha.	2.60	
600 kişi/ha.	675 kişi/ha.	2.70	
625 kişi/ha.	700 kişi/ha.	2.80	
645 kişi/ha.	725 kişi/ha.	2.90	
670 kişi/ha.	750 kişi/ha.	3.00	

* NÜFUS/YAPI YOĞUNLUĞU TABLOSU GENEL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU OLUP SÖZ KONUSU TABLODAN PLANDA KULLANILAN NÜFUS YOĞUNLUKLARI ESAS ALINIR.

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

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

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

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

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

A.8. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL KOŞULLAR

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

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

A.8.3. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALINMIŞ, PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ ANCAK TAMAMLANMAMIŞ YAPI ADALARINDA MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

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

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

A.9. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARI

A.9.1. PLANDA GÖSTERİLEN KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARI BELEDİYESİ TARAFINDAN 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU'NUN 73. MADDESİ UYARINCA İLAN EDİLMİŞ ALANLAR OLUP BU ALANLARDA İŞ VE İŞLEMLER SÖZ KONUSU KANUNUN 73. MADDESİNDE BELİRLENEN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA SÜRDÜRÜLECEKTİR.

A.9.2. BU ALANLARDA BELEDİYESİ TARAFINDAN HAZIRLANACAK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.9.3. BU ALANLARDA ÖNCELİKLİ OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR.

A.9.4. DÖNÜŞÜME YÖNELİK NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI BU PLANIN ANA KARARLARINDAN BAĞIMSIZ OLARAK ÜRETİLEMEZ. DÖNÜŞÜME YÖNELİK YAPILACAK PLANLARIN, BU PLANIN ULAŞIM, KULLANIM DURUMU, YOĞUNLUK DEĞERLERİ, V.B. KARARLARIYLA UYUMLU OLMASI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ PLAN KARARLARIYLA BÜTÜNLÜK SAĞLAYACAK NİTELİKTE OLMASI ZORUNLUDUR.

A.10. ÖZEL PROJE ALANLARI

A.10.1. BU ALANLAR; SAĞLIKLI BİR ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACIYLA ÖZEL PROJELERİN HAZIRLANMASI GEREKEN ALANLARDIR. HAZIRLANACAK PROJELER, PLANDA BELİRLENEN SINIRLAR DÂHİLİNDE BİR BÜTÜN HALİNDE HAZIRLANACAKTIR.

A.10.2. ÖZEL PROJE ALANLARINDA UYGULAMAYA YÖNELİK MÜDAHALE BİÇİMLERİNİN BELİRLENMESİNDE MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLAR, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN'A VEYA 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU'NUN 73 MADDESİNE DAYANARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İLAN EDİLEBİLİR YA DA BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

A.10.3. KENTSEL TASARIM PROJESİ HAZIRLANIRKEN, GEREKLİ HALLERDE PLANIN ANA KARARLARI BOZULMAMAK VE ALANSAL BÜYÜKLÜĞÜ AZALTILMAMAK KOŞULU İLE KULLANIM ALANLARININ ŞEKİL VE KONUMLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR.

~~**A.10.4.** TOROSLAR İLÇESİ AKBELLEN BULVARI BATISI ÖZEL PROJE ALANINDA, KENTSEL TASARIM PROJESİ HAZIRLANACAKTIR. HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİNDE ALANIN TOPOĞRAFİK VE JEOLÖJİK YAPISI, DOĞAL ÖZELLİK VE EŞİKLERİ, ULAŞIM İLİŞKİLERİ DİKKATE ALINARAK, KENTİN GİRİŞİNİ ÖN PLANA ÇIKARACAK NİTELİKTE, KENT KİMLİĞİNE VE İMAJINA UYGUN TASARIMLARIN GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANDA KENTİN TANITIMINA VE KİMLİĞİNE KATKI SAĞLAMAK, TURİZMİ DESTEKLEMELİK, DOĞA İLE UYUMLU KALİTELİ BİR ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACIYLA; BÖLGEYE NÜFUS YOĞUNLUĞU GETİRMEYECEK AÇIK YEŞİL ALANLAR, REKREASYON ALANLARI, AÇIK SPOR ALANLARI, SEYİR TERASLARI, ÇOCUK OYUN ALANLARI, SOSYAL TESİS VE SERGİ SALONLARI İLE BU ALANLARI DESTEKLEYECEK LOKANTA, RESTORAN, KAFETERYA VE BÜFE ALANLARI, SATIŞ VE TANITIM AMAÇLI GALERİLER, KONAKLAMAYA YÖNELİK BUTİK OTEL YER ALABİLİR.~~

~~13.06.2023/265 BMK~~

A.10.4. MEZİTLİ KENT MEYDANI ÖZEL PROJE ALANI SINIRLARI KAPSAMINDA, NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARINI YÖNLENDİRİCİ NİTELİKTE HAZIRLANAN KENTSEL TASARIM PROJESİNDE ÖNERİLEN KULLANIMLAR VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ

DEĞİŞTİRİLMEDEN UYGULAMA PROJESİNDE ŞEKİSEL DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

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

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

B.1.3. PLANDA 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLDAN CEPHE ALAN MESKUN 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 OTOYAK 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 VE VARSA ASMA 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 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+TURİZM+KONUT (TİCTK) ALANLARI

B.3.1. TİCARET+TURİZM+KONUT KARMA KULLANIM ALANLARI, TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KAYDI İLE KONUT+TİCARET VEYA TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARININ TAMAMININ VEYA -KONUT HARIÇ- SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA AYRILMASI ZORUNLUDUR.

B.3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA, TİCARET-TURİZM-KONUT BÖLGELERİNDE, NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU BAŞLIKLARI A.7. MADDESİNDE YER ALAN KOŞULLAR İLE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN NET NÜFUS YOĞUNLUK DEĞERLERİ ESAS ALINIR.

B.3.3. TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NİN 19. MADDESİ'NİN 1.FIKRASI (g),(ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME, EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ VE KONUT YAPILABİLİR.

TURİZM TESİSLERİNİN "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

B.3.4. BU PLANDA YOL BOYU SEMBOLİK VE/VEYA ALANSAL OLARAK GÖSTERİLEN TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, KULLANIM VE YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ KARARLARA UYMAK KAYDI İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA BELİRLENECEKTİR.

- TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARINDA, KONUT KULLANIM ORANI EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İNİ AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET VE/VEYA TURİZM LEHİNE ARTABİLİR. PARSELDE, TİCARET VE/VEYA TURİZM YAPILARI KONUT YAPILARINDAN AYRI YAPILABİLİR.

- YÜZÖLÇÜMÜ 5000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, TİCARET VE/VEYA TURİZM VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KAT VE VARSA ASMA KAT TİCARET VE/VEYA TURİZM OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, 1. KATTAN İTİBAREN KONUT YAPILABİLİR.
- TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.
- AYNI PARSELDE TİCARET VE/VEYA TURİZM VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE/VEYA TURİZM VE KONUT YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

B.3.5. BU PLANDA BELİRLENMİŞ ADALARDA YER ALAN PARSELİN BİR KISMININ TİCARET+TURİZM+KONUT BİR KISMININ KONUT YA DA TİCARET+KONUT KULLANIMINDA KALMASI DURUMUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA BELİRLENMESİ KOŞULUYLA PARSELİN TAMAMI TİCARET+TURİZM+KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

B.3.6. BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYRIŞTIRILABİLİR.

B.3.7. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARINDA "İRTİFA DEĞERLERİ", KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.4. TİCARET ALANLARI VE PAZAR ALANLARI

B.4.1. TİCARET ALANLARI

B.4.1.1 BU ALANLARDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NİN 19. MADDESİ'NİN 1. FIKRASI (g) BENDİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.4.1.2. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

B.4.1.3. TİCARET BÖLGELERİNDE, NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU BAŞLIKLARI A.7. MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER İLE BU ALANLARIN YER ALDIĞI YAPI ADASINDA VEYA ÇEVRESİNDE VERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞUNA KARŞILIK GELEN YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

B.4.1.4. 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.4.2. PAZAR ALANI

B.4.2.1. ÜRETİCİLER VE PAZARCILAR TARAFINDAN MALLARIN DOĞRUDAN TÜKETİCİLERE PERAKENDE OLARAK SATILDIĞI PAZAR YERLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE YAPILIP İŞLETİLEN AÇIK VEYA KAPALI PAZAR ALANLARIDIR.

B.4.2.2. BU ALANLARDA, PAZARCI VE ÜRETİCİ SATIŞ YERLERİ, ZABITA BÜROSU, ÇÖP TOPLAMA YERİ, TUVALET VB. KULLANIMLAR İÇİN KAPALI PAZAR YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA TABAN ALANI KATSAYISI, (TAKS)=0,60'I, YAPI YÜKSEKLİĞİ 5,50 METREYİ AŞMAMAK ÜZERE YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER

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

B.4.2.3. PLANLAMA ALANINDA CADDELER ÜZERİNDE KURULU OLAN SEMT PAZARLARI PLANDA BELİRLENEN ALANLARDA TOPLANACAKTIR. PAZARLARIN CADDE VE SOKAKLAR ÜZERİNDEN SABİT BÖLGELERE TAŞINMASI SAĞLANACAKTIR.

B.5. TURİZM ALANLARI

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

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

B.5.3. TURİZM BÖLGELERİNDE, NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU BAŞLIKLİ A.7. MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER İLE BU ALANLARIN YER ALDIĞI YAPI ADASINDA VEYA ÇEVRESİNDE VERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞUNA KARŞILIK GELEN YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

B.5.4. TURİZM ALANLARINDA İRTİFA DEĞERLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI, ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ASGARİ VE AZAMİ ÖLÇÜLER, B.5.2. MADDESİNE UYMAK KOŞULUYLA, KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA DOĞAL YAPI İLE UYUMLU OLACAK ŞEKİLDE, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.6. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

B.6.1. BU ALANLARDA, KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN, KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR SU OYUNLARI PARKI VE EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR.

B.6.2. BU ALANLARA AİT İRTİFA DEĞERLERİ İLE PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENİR.

B.7. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI (KDKÇA)

B.7.1. "KDKÇA" ALANLARINDA KONAKLAMA TESİSLERİ, LOKANTA, RESMİ VE SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN

İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLAR, ŞEHİRLERARASI, ULUSLARARASI TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ KARGO, LOJİSTİK FİRMALARINA AİT TESİSLER, KİRLETİCİ ETKİSİ VE ATIĞI OLMAYAN İMALATHANELER, ÇOK KATLI MAĞAZALAR İLE BU KULLANIMLARI DESTEKLEYEN TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN YAPILABİLECEĞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARIDIR.

B.7.2. BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLETİLİCİĞİ YÜKSEK, ÇEVRESEL TAHRİBE NEDEN OLAN SANAYİ TÜRÜ OLARAK BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK SANAYİ TURLERİ VE/VEYA YERALTI SUYU KULLANIM İZNİ BULUNMAYAN SANAYİ TURLERİ KESİNLİKLE YER ALAMAZ.

B.7.3. YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL=0,75'İ AŞMAMAK KOŞULU İLE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINA AİT 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.

TİCARİ AMAÇLI YAPI YAPILMASI DURUMUNDA E=0.75'İ; DEPO, İMALATHANE VB. KULLANIMLAR İÇİN İSE E=0.75 VEYA YAPI HACMİ NET PARSEL ALANININ 7 KATINI AŞMAMAK KAYDIYLA, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINA AİT PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ VB. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN KARARLAR KULLANIMIN TEKNOLOJİK GEREKSİNİMLERİ VE YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

13.06.2023/265 BMK

B.8. TOPLU İŞYERLERİ (Tİ)

B.8.1. "Tİ" ALANLARINDA BÜYÜK ALANI KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA ALANLARI İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR.

B.8.2. TOPTANCI HAL TESİSLERİ HARİÇ DİĞER TOPLU İŞYERLERİNDE YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL=0,75'İ AŞMAMAK KOŞULU İLE, TOPLU İŞYERİ ALANLARINA AİT 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.9. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

B.9.1. 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.9.2. PLANDA GÖSTERİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA B.9.1. MADDESİNDE BELİRTİLEN TESİSLERİN HANGİLERİNİN YER ALABİLECEĞİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.9.3. 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.10. KAMU HİZMET ALANLARI

B.10.1. 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.10.2. 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.11. SANAYİ ALANLARI VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)

B.11.1. SANAYİ ALANLARI

B.11.1.1. BU PLANDA HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİ İÇİN AYRILMIŞ OLAN ALANLARDIR. BU ALAN İÇERİSİNDE AMACA GÖRE HİZMET GÖRECEK DİĞER YAPI VE TESİSLERDE (DEPOLAMA, AÇIK VE KAPALI OTOYOLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, KÜLTÜREL TESİSLER VE TİCARİ BİRİMLER VB.) YER ALABİLİR.

B.11.1.2. BU ALANLARDA BENZER NİTELİKTE FAALİYET GÖSTEREN TESİSLERİN BİRARADA FAALİYET GÖSTERMESİ İÇİN ÇABA SARFEDİLECEKTİR.

B.11.1.3. PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINDA, SANAYİ TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR. SAĞLIK KORUMA BANDI OLARAK AYRILAN BU ALANLAR AĞAÇLANDIRILMADAN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

B.11.1.4. ARITMA TESİSİ YAPILMASI YASA VE YÖNETMELİKLERDE ZORUNLU OLAN SANAYİ TESİSLERİNDE, ARITMA YAPILIP DEVREYE GİRMEYEN YAPI KULLANMA YA DA İŞLETME İZNİ VERİLEMEZ.

B.11.1.5. ARITMA TESİSİ YAPILMASI YASA VE YÖNETMELİKLERDE ZORUNLU OLAN VE İŞLETMEDE OLAN SANAYİ TESİSLERİNDE İSE İŞ TERMİN PLANINA GÖRE ARITMA TESİSLERİ YAPILMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN VERİLECEK SÜRE İÇİNDE ARITMA TESİSLERİNİ TAMAMLAMAYAN İŞLETMELERİN FAALİYETLERİ DURDURULUR.

B.11.1.6. BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMEK AMACIYLA ALINACAK ÖNLEMLER İLE BİRLİKTE, ATIK SULARIN BERTARAFINDA "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ"NİN TEKNİK USULLER TEBLİĞİ'NDE BELİRTİLEN KRİTERLER SAĞLANACAKTIR.

B.11.1.7. BU ALANLARDA YER ALACAK TESİSLERİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİNE (ÇED) TABİ OLMASI HALİNDE, ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

B.11.1.8. SANAYİ TESİSLERİNİN YERALTI SULARINDAN YARARLANMAK İÇİN AÇACAKLARI KUYUNUN NİTELİĞİ VE NİCELİĞİ AÇISINDAN DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. TESİSİN ÇEVRESİNDE VAR OLAN TARIMSAL ÜRETİMİ RİSKE ATACAK, KURAKLIĞA NEDEN OLACAK DÜZEYDE SANAYİ AMAÇLI YERALTI SUYU KULLANIMINA İZİN VERİLEMEZ.

B.11.1.9. SANAYİ ALANI İÇİNDE "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELERLE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ İTHALİ TAŞINMASI SAKLANMASI DEPOLANMASI KULLANILMASI YOK EDİLMESİ DENETLENMESİ ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜK"TE TANIMLANAN MADDELERİN ÜRETİMİ, DEPOLANMASI, ATIK BERTARAFI YAPILAMAZ.

B.11.1.10. YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ 1.00'İ AŞMAMAK KOŞULU İLE, SANAYİ ALANLARINA AİT 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.11.2. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)

B.11.2.1. PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA BULUNAN VE 12.04.2000 TARİH VE 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ (OSB) KANUNU'NDA TANIMLANAN ALANLARDIR.

B.11.2.2. BU ALANLARDA OSB KANUNU VE YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.11.3. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

B.11.3.1 KÜÇÜK ÖLÇEKTE SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, EL SANATLARI TÜRÜNDEKİ İMALAT ALANLARININ OLUŞTURDUĞU BU ALANLARDA, KENTTE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

B.11.3.2. BU ALANLARDA, ÇALIŞANLARIN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK OLARAK; KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, KÜLTÜREL TESİSLER VE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

B.11.3.3 BU BÖLGELERİN MEVCUT KULLANIMLAR İLE İLİŞKİLERİNİN KURULMASI VE ÇEVRELERİNDE YEŞİL KORUMA BANTLARI OLUŞTURULMASI ESASTIR.

B.11.3.4 YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL=0,75'İ AŞMAMAK KOŞULU İLE, KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİNE AİT 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.12. LOJİSTİK TESİS ALANI

B.12.1. KARA, DEMİR, DENİZ VE HAVA YOLLARIYLA TAŞIMACILIK FAALİYETLERİNE YÖNELİK TÜM DEPOLAMA, DAĞITIM VE DESTEK HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ ALANLARDIR. BU ALANLARDA; KONTEYNER ALANLARI, ANTREPO VE DEPO, YÜKLEME VE BOŞALTMA GİBİ TÜM LOJİSTİK VE TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ ÖZEL VE KAMUYA AİT KURULUŞLARIN YÖNETİM BİRİMLERİ İLE KONAKLAMAYI DA İÇEREN LOJİSTİK FAALİYETLERİ DESTEKLEYİCİ HİZMETLER YER ALABİLİR.

B.12.2. YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL=0,75'İ AŞMAMAK KOŞULU İLE, LOJİSTİK TESİS ALANLARINA AİT 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.13. ENERJİ DEPOLAMA ALANI

B.13.1. BU ALANLARDA AKARYAKIT VE TÜREVLERİ ÜRÜNLER İÇİN (LPG, LNG, PETROL VE PETROL TÜREVLERİ), İÇİN AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI VE BUNLARIN İHTİYACI OLAN AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.

B.13.2. ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİ İLE TEHLİKELİ MADDELERİN KONDUĞU DEPOLAMA ALANLARINDA, DEPOLANAN MADDENİN OLUŞTURABİLECEĞİ ZARARLAR GÖZ ÖNÜNE ALINARAK GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR. BU TÜR DEPOLAMA ALANLARINDA "TEHLİKELİ KİMYASALLAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

B.13.3. YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL=0,50'İ AŞMAMAK KOŞULU İLE, ENERJİ DEPOLAMA ALANLARINA AİT 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.14. SERBEST BÖLGE

B.14.1. 3218 SAYILI SERBEST BÖLGELER KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİ BU BÖLGELERDE; SERBEST BÖLGELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE UYGUN GÖRÜLEN, SANAYİ, TİCARİ VE HİZMETLERLE İLGİLİ İNSAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHDİT UNSURU OLUŞTURMAYAN FAALİYETLER YER ALABİLİR.

B.14.2. BU ALANLARDA SERBEST BÖLGELER KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.15. ORGANİZE TARIM BÖLGESİ

B.15.1. BU PLANDA ORGANİZE TARIM BÖLGESİ OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA; TARIM FAALİYETLERİNE YÖNELİK ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME BİRİMLERİ, ÜRÜN TOPLAMA, DEPOLAMA, SAKLAMA ALANLARI, ÜRÜN İŞLEME TESİSLERİ İLE TARIMSAL

AMAÇLI YAPI VE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE VEYA ENTEGRE OLMAYAN TESİSLER PLANLAMA İLKELERİNE UYGUN, TOPLU OLARAK (ORGANİZE ŞEKİLDE) YER ALABİLİR. **B.15.2.** BU ALANLARDA TARIMA DAYALI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.15.3. BU ALANLARDA, ÇALIŞANLARIN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK OLARAK; TİCARİ BİRİMLER, PARK, OTOPARK, BELEDİYE HİZMET ALANI, KÜLTÜREL TESİSLER VD. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYRILACAKTIR.

B.15.4. BU ALANLARDA ÇEVRE SORUNLARINI ÖNLEMeye YÖNELİK, HER TÜRDE ATİĞA İLİŞKİN TEKNİK ALTYAPI ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR. BU ALANLARDA ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ VE SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN KRİTERLER SAĞLANACAK, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN VERİLECEK SÜRE İÇİNDE BU KRİTERLERİ SAĞLAMAYAN İŞLETMELERİN FAALİYETLERİ DURDURULACAKTIR.

B.15.5. YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL=0,40'İ AŞMAMAK KOŞULU İLE, ORGANİZE TARIM BÖLGELERİNE AİT 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.16. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

B.16.1. BU ALANLARDA BİLİŞİM, İLETİŞİM VE İLERİ TEKNOLOJİLERİN GELİŞTİRİLDİĞİ VE KULLANILDIĞI TESİSLER, TEKNOPARKLAR, İLERİ TEKNOLOJİ ENSTİTÜLERİ, AR-GE VB. BİRİMLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA, İLERİ TEKNOLOJİYE DAYALI PROTOTİP (İLK ÖRNEK) DIŞINDA ÜRETİM YAPILAMAZ.

B.16.2. BU ALANLARDA "TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU" VE "TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ"NE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.17. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.17.1. 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.17.2. EĞİTİM ALANLARI

B.17.2.1. 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.17.2.2. BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMAÇLI YAPI YAPILAMAZ.

B.17.2.3. 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.17.3. YÜKSEKÖĞRETİM ALANLARI

B.17.3.1. BU ALANLARDA ÜNİVERSİTELERİN YÜKSEKOKUL, LİSANS, LİSANSÜSTÜ EĞİTİM TESİSLERİ, BU TESİSLERE İLİŞKİN TİCARİ VE SPORTİF TESİSLER, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER VE İDARİ KULLANIMLAR İLE TEKNOPARK, TEKNOKENT, TEKNOLOJİ GELİŞİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA ÖĞRENCİ YURTLARI, ÖĞRETİM ELEMANI VE İDARİ PERSONEL LOJMANLARI VE KAMPÜS İÇİ KONAKLAMAYA YÖNELİK TESİSLER YAPILABİLİR.

B.17.4. SAĞLIK ALANLARI

B.17.4.1. 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.17.5. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.17.5.1. 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.17.6. SOSYAL TESİS ALANLARI

B.17.6.1. 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.17.7. SPOR ALANLARI

B.17.7.1. 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.17.8. İBADET ALANLARI

B.17.8.1.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.18. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.18.1. 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.18.2. PARK VE YEŞİL ALANLAR

~~**B.18.2.1.**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, 1 KATI VE H=4,50 M.'Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0,02'Yİ GEÇMEMEK VE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFİKO GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.~~

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 TARİFLENEN ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ESAS ALINARAK AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN TRAFİKO, TAKSİ DURAĞI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

13.06.2023/265 BMK

B.18.3. REKREASYON ALANLARI

B.18.3.1. TOPLUMUN, DİNLENME, EĞLENME, SPOR VE AÇIK ALAN İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE İÇİNDE, BÜFE, LOKANTA, KAFETERYA, RESTORAN, KAFE, AÇIK SPOR ALANI, YÜZME HAVUZU, TUVALET, AÇIK OTO PARK VB. GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK YAPILARIN YER ALDIĞI, KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN, AÇIK VE YEŞİL ALANLARDIR.

B.18.3.2. REKREASYON ALANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ YAPILMADAN, YAPI İZİNİ VERİLEMEZ.

B.18.3.3. REKREASYON ALANINDA, EMSAL (E) 0.10'U, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREYİ GEÇEMEZ.

B.18.4. REKREATİF ALANLAR

B.18.4.1. HALKIN EĞLENCE VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK, AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA VE YEMEK YERLERİ, YEMEK PİŞİRME YERLERİ, ÇEŞMELER, AÇIK HAVUZLAR, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ALANLARI, YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE KIYI YAPISININ ELVERDİĞİ YERLERDE DENİZE İNİŞ RAMPALARI BULUNAN KAMU YA DA ÖZEL ALANLARDIR.

B.18.4.2. BU ALANLARDA KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.18.5. MEYDANLAR

B.18.5.1. MEYDANLAR TÖREN, EĞLENCE VB. ETKİNLİKLER İÇİN DÜZENLENEN TOPLANMA ALANLARIDIR. BU PLANDA MEYDAN OLARAK AYRILMIŞ ALANLARDA, ÇEVRESİ İLE BİRLİKTE YAPILACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.18.6. FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANLARI

B.18.6.1. BU ALANLARDA FUAR VE KONGRE TESİSLERİ İLE BU FAALİYETLERİ DESTEKLEYİCİ YÖNETİM BİRİMLERİ, SOSYAL, KÜLTÜREL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.18.6.2. BU ALANLARDA UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

B.18.7. MEZARLIK ALANLARI

B.18.7.1. BU ALANLARDA UYGULAMA, İLGİLİ MEVZUAT VE AVAN PROJE KAPSAMINDA YAPILACAKTIR.

B.19. TEKNİK ALTYAPI

B.19.1. ULAŞIM

B.19.1.1. 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.19.1.2. 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.19.1.3. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE BELİRLENEN KAMULAŞTIRMA PLANLARINA UYULACAKTIR.

B.19.1.4. ALANIN İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA; TOPLU ULAŞIMI DESTEKLEYEN RAYLI SİSTEM ÇÖZÜMLERİ, ARAÇ-YAYA SİRKÜLASYONU, KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ, OTO PARK YERLERİ VB. ETÜTLERİ İÇEREN BÜTÜNCÜL ULAŞIM PLANI YAPILACAKTIR.

B.19.1.5. PLANDA GÖSTERİLEN KARAYOLLARI KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİKTİR. KARAYOLLARINDA, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DİĞER ULAŞIM AKSLARINDA MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.19.1.6. PLANDA "K" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA ÇOK DÜZLEMLİ VEYA HEMZEMİN KAVŞAK DÜZENLEMELERİ YAPILACAK VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.19.1.7. 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.19.1.8. 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.19.1.9. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN MEVCUT DEMİRYOLU HATTI ÇEVRESİNDEKİ PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

B.19.1.10. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNERİLEN RAYLI SİSTEM VE DEMİRYOLU HATTI GÜZERGAH VE YERSEÇİMLERİ ÖLÇEĞİN ELVERDİĞİ ŞEKİLDE ŞEMATİK OLUP, UYGULAMALAR, ULAŞTIRMA, HABERCİLİK VE DENİZCİLİK BAKANLIĞI ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ FİZİBİLİTE ÇALIŞMALARI VE "MERSİN ULAŞIM ANA PLANI" DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.19.1.11. DEMİRYOLU VE HIZLI TREN İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI GAR VE İSTASYON ALANLARINDA, YÜK VE YOLCU İDİRME, BİNDİRME, AKTARMA VE BAKIM ONARIM TESİSLERİ DÜZENLENECEK OLUP, BU HİZMETE YÖNELİK İDARİ VE SOSYAL BİRİMLER, SATIŞ VE YEME-İÇME ÜNİTELERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ VE UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.19.2. TERMİNAL (OTOGAR)

B.19.2.1. BU ALANDA, TERMİNAL BİNASI, GELEN GİDEN YOLCU PERONLARI, KÖY VE İLÇE MİNİBÜSLERİ TERMİNALİ VE PERONLARI, TERMİNAL OTELİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, TERMİNAL BİRİMLERİNE HİZMET EDECEK AKARYAKIT BAKIM VE SERVİS İSTASYONLARI İLE AÇIK VE KAPALI OTO PARK ALANLARI GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. OTOGAR ALANINDA YER ALABİLECEK KULLANIM ALANLARI, ULAŞIM VE DİĞER ALTYAPI GEREKLERİ, AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ, BUNLARIN MEKANSAL İLİŞKİLERİ VE UYGULAMAYLA İLGİLİ TÜM İLKE VE ESASLAR TERMİNAL ALANI

BÜTÜNÜNDE HAZIRLANACAK OLAN KENTSEL TASARIM PROJELERİ YA DA VAZİYET PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.

B.19.3. GENEL OTOPARK

B.19.3.1. 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.19.3.2. 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.19.4. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

B.19.4.1. 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.19.4.2. BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR DOĞRULTUSUNDA AYRIŞTIRILACAKTIR.

B.19.4.3. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

B.19.5. ATIKSU TESİSLERİ ALANLARI

B.19.5.1. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

B.19.5.2. ARITMA TESİSİ ALANLARINDA UYGULAMA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK YAPILACAKTIR.

B.19.6. LİMAN, İSKELE, BALIKÇI BARINAĞI VE KIYI YAPILARI

B.19.6.1. BU PLANDA GÖSTERİLEN LİMAN, İSKELE, BALIKÇI BARINAĞI VE DİĞER KIYI YAPILARI ŞEMATİKTİR. KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN ALTINDA KALAN BU ALANLARDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA ONAYLANACAK PLAN VE PROJELER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.19.6.2. BU ALANLARDAKİ KESİN SINIRLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA VE ULAŞIM BAĞLANTILARI KURULACAK ŞEKİLDE UYGULAMA İMAR PLANINDA KESİNLEŞTİRİLECEKTİR.

B.19.6.3. DENİZ YETKİ ALANLARINDA GEMİLERİN NORMAL FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN ATIKLARIN DENİZ ORTAMINA VERİLMESİNİN ÖNLENMESİ AMACIYLA "GEMİLERDEN ATIK ALINMASI VE ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.19.6.4. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN BALIKÇI BARINAKLARINDA BALIKÇI BARINAKLARI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.19.6.5. YENİŞEHİR SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN MERSİN MARİNA VE ÇEVRESİNDE 21.02.2003 TARİHİNDE MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN MERSİN KIYI DOLGU ALANI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.19.7. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

B.19.7.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRTİLMESİ KOŞULUYLA, BU ALANLARDA, AKARYAKIT İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR. ANCAK ALANDA “LPG İKMAL İSTASYONU” İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB. TESİSLER) BİRARADA YER ALAMAZ.

B.19.7.2. BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

B.19.7.3. BU ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE “KARAYOLU TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.19.7.4. BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ’NİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN “GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ” ALINACAKTIR.

B.19.7.5. BU ALANLARDA, EMSAL=0.20’Yİ, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREYİ GEÇEMEZ.

B.20. TARIM ALANLARI

B.20.1. BU ALANLAR TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA 5403 SAYILI “TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE” UYULACAKTIR.

B.20.2. BU ALANLARDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA “TARIM ARAZİ SINIFLARI BELİRLENDİKTEN SONRA AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.20.3. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ

B.20.3.1. BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİ OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²’Yİ GEÇEMEZ. E(EMSAL)= 0,20’DİR.

B.20.3.2. ÖRTÜ ALTI TARIMIN YAPILDIĞI, FİİLEN SULANAN VEYA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA SULAMA PROJESİ KAPSAMINDA OLAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN

HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARIÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.

B.20.4. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ

B.20.4.1. BU ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARIÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E (EMSAL)= 0,10'DUR.

B.20.5. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ

B.20.5.1. BU ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARIÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E (EMSAL)= 0,10'DUR.

B.20.6. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ

B.20.6.1. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNDE, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E (EMSAL)= 0.30'DUR.

ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPININ İNŞAAT ALANI 150 M²'Yİ GEÇEMEZ. BU YAPILAR, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ EMSALE DAHİLDİR.

B.20.6.2 BU PLANDA TARIM ALANLARI İÇERİSİNDE GÖSTERİLEN İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE İMAR YOLUNDAN İTİBAREN EN AZ 10 METRE, DİĞER KADASTRAL YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE İSE EN AZ 5 METRE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILMAK KOŞULU İLE TARIM ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARIN YER SEÇİMİ BELEDİYESİNDE BELİRLENİR. YAPILACAK YAPILARIN YER SEÇİMİ BELEDİYESİNCE BELİRLENMEDEN VE UYGUN GÖRÜLMEDEN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

B.20.6.3 TARIM ARAZİLERİNDE ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMASI DURUMUNDA SERA YAPILARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

B.20.6.4 TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK OLAN VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMI DIŞINDA KALAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARIN (KÜÇÜKBAŞ, BÜYÜKBAŞ VE KANATLI HAYVAN YETİŞTİRME AMAÇLI YAPILAR), YERLEŞİM ALANLARINDAN EN AZ 500 METRE UZAKLIKTA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

B.21. ORMAN ALANLARI

B.21.1. ORMAN ALANLARI, ORMAN KADASTROSU PAFTALARINA GÖRE ORMAN MÜLKİYETİNDE GÖRÜLEN ALANLAR OLUP, 3402 SAYILI "KADASTRO KANUNU" DOĞRULTUSUNDA ORMAN KADASTROSU İLE KADASTRONUN UYUMU SAĞLANANA KADAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU"NA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARDIR.

B.21.2. BU ALANLARIN DOĞAL KARAKTERLERİNİN KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA BEKÇİ KULUBESİ V.B. GİBİ KAMUYA AİT ZORUNLU HİZMET TESİSLERİ DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

B.21.3. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA, UYGULAMA İMAR PLANI YAPILIRKEN, ORMAN ALANLARINA İLİŞKİN, GEREKMEŞİ DURUMUNDA; İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞLER ALINACAKTIR. PLANDA GÖSTERİLMİYEN, ANCAK BU GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA ORMAN ALANI SAYILAN YERLER OLMASI DURUMUNDA KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

B.21.4. MÜLKİYETİ ORMAN OLAN YERLERDE KAMU YARARI VE ZARURİYETİ OLMASI HALİNDE 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİNE GÖRE İZİN ALMALARI KOŞULU İLE İŞLEM YAPILIR.

B.21.5. BU PLANDA ORMAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KESİNLEŞMİŞ YARGI KARARLARI VE/VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE ORMAN ALANI OLMADIĞI BELGELENEN ALANLARDA, TARIM ALANLARINDA YETKİLİ KURUM VE KURULUŞUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULUYLA “B.17. TARIM ALANLARI”NDA İFADE EDİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

B.21.6. PLANDA, ORMAN STATÜSÜNDE YER ALAN, EĞİTİM, SAĞLIK, VB. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, YOL, OTOPARK, PARK, REKREASYON ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILMIŞ ALANLAR ORMAN KANUNUNA GÖRE İLGİLİ KORUMA TAHSİSİ YAPILMADAN, YAPI VE TESİSLERE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

B.22. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

B.22.1. KAMU MÜLKİYETİNDE OLAN AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR İLGİLİ KAMU KURULUŞLARI TARAFINDAN AĞAÇLANDIRILACAKTIR.

B.22.2. ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN, AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NİN YERLEŞME ALANI DIŞINDA KALAN ALANLARDA UYGULANACAK ESASLARA GÖRE, İFRAZ VE YAPI YAPILABİLİR.

B.23. ASKERİ ALANLAR / ASKERİ YASAK BÖLGE VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ

B.23.1. ASKERİ ALANLARDA, 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN “2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU” VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN ASKERİ SAHALARDA, ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİNDE, ASKERİ YASAK BÖLGELERDE VE ASKERİ HİZMETLER İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

B.23.2. YOĞUN KENT ALANI İÇİNDE KALAN ASKERİ ALANLARDA SÜRE GELEN İŞLEVLERİN, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞUN PROGRAMI DAHİLİNDE KENT DIŞINA ÇIKARILMASI HALİNDE, BOŞALAN ALANLAR ÖNCELİKLE, SOSYAL DONATI ALAN GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAK ÜZERE KULLANILACAKTIR.

B.23.3. PLANDA NATO AKARYAKIT BORU HATTI KAMULAŞTIRMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALANDA MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN 01.02.2016 TARİH 76/250 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSULARA UYULACAKTIR.

B.23.4. NATO AKARYAKIT BORU HATTI KAMULAŞTIRMA SINIRI OLAN 10 METRELİK BORU GEÇİŞ SAHASINDA HER NE ŞEKİLDE OLURSA OLSUN İNŞAAT YAPILAMAZ, BAĞ BAHÇE TESİS EDİLEMEZ VE YOL OLARAK KULLANILAMAZ. GEREKLİ HALLERDE YOL GEÇİŞLERİ VE TEKNİK ALTYAPI TESİS EDİLMESİ DURUMUNDA İLGİLİ İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.