

İLİ.....MERSİN
İLÇESİ.....ERDEMLİ
BELEDİYESİ.....ERDEMLİ
MAHKARGIPINARI
PAFTA.....O32-C-09-D
ADA.....154 /155 /156 /157 /158 /159 /160 /161
PARSEL.....4 / 1-2 /1-2 / 1 / 1 / 1 /1-2 / 1
İMAR PAFTASI O32-C-09-D

MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

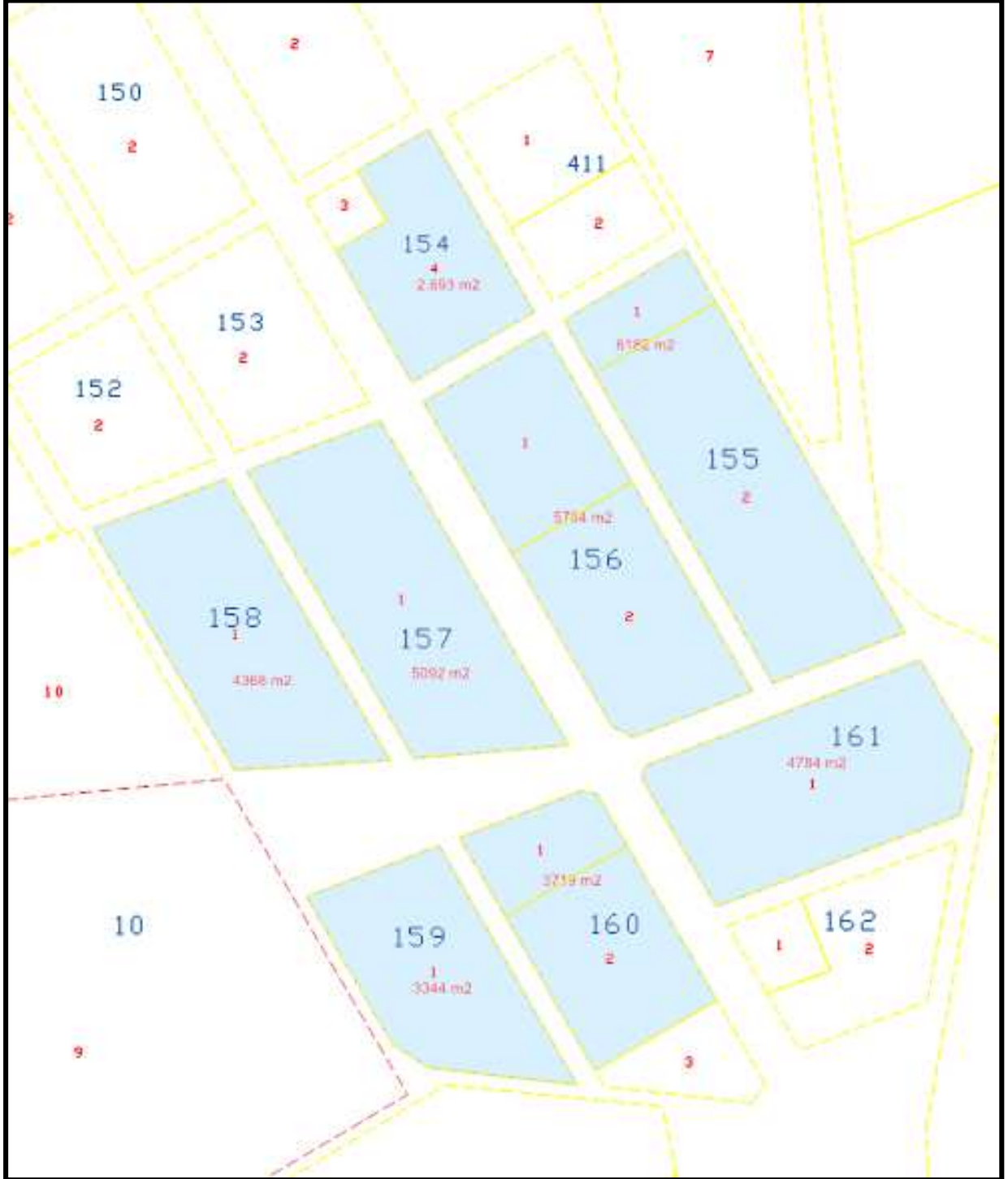
İmar planı değişikliği teklifine konu parseller, tapunun Mersin İli, Erdemli İlçesi, Kargıpınarı mahallesi, O32-C-09-D pafta, 154 ada 4 no.lu, 155 ada 1 ve 2 no.lu, 156 ada, 1 ve 2 no.lu, 157 ada 1 no.lu, 158 ada 1 no.lu, 159 ada 1 no.lu, 160 ada 1 ve 2 no.lu 161 ada 1 no.lu parselleri kapsamakta olup toplam **35.966 m²** büyüklüğe sahiptirler. Parseller, Erdemli Belediyesi sınırları içerisinde O32.C.09.D halihazır paftasında 4.060.700-4.061.000 yatay ve 626.200- 326.500 dikey koordinatları(ED50, DİLİM: 33-3) arasında yer almaktadırlar.Ayrıca 1/1000 ölçekli O32.C.09.D.1.B, O32.C.09.D.1.C , O32.C.09.D.2.A ve O32.C.09.D.2.D no.lu halihazır paftalarında yer almaktadırlar.

Planlama alanı konum olarak Kargıpınarı mahallesi sınırlarında Mersin-Silifke asfaltının güneyinde, deniz tarafında yer almaktadır.(Şekil.1)



Şekil.1. Parsellerin konumu.

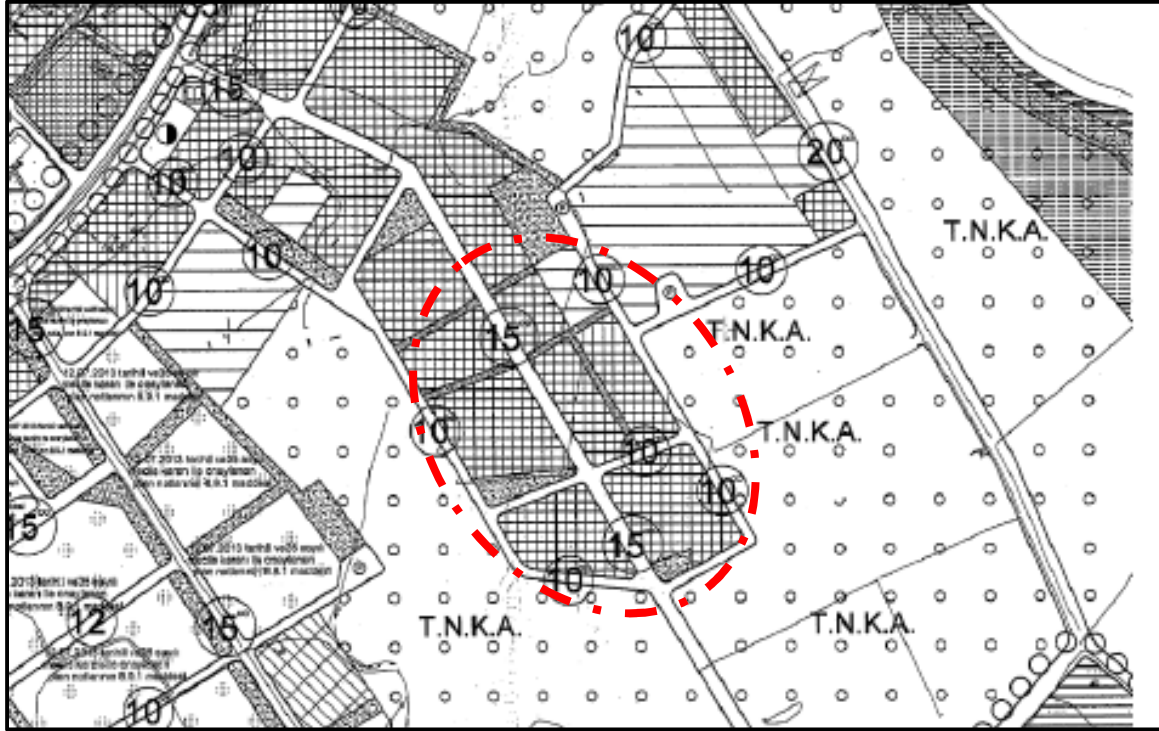
Parseller uygulama görmüş müstakil imar parselleridir.(Şekil.2)



Şekil.2. Mülkiyet

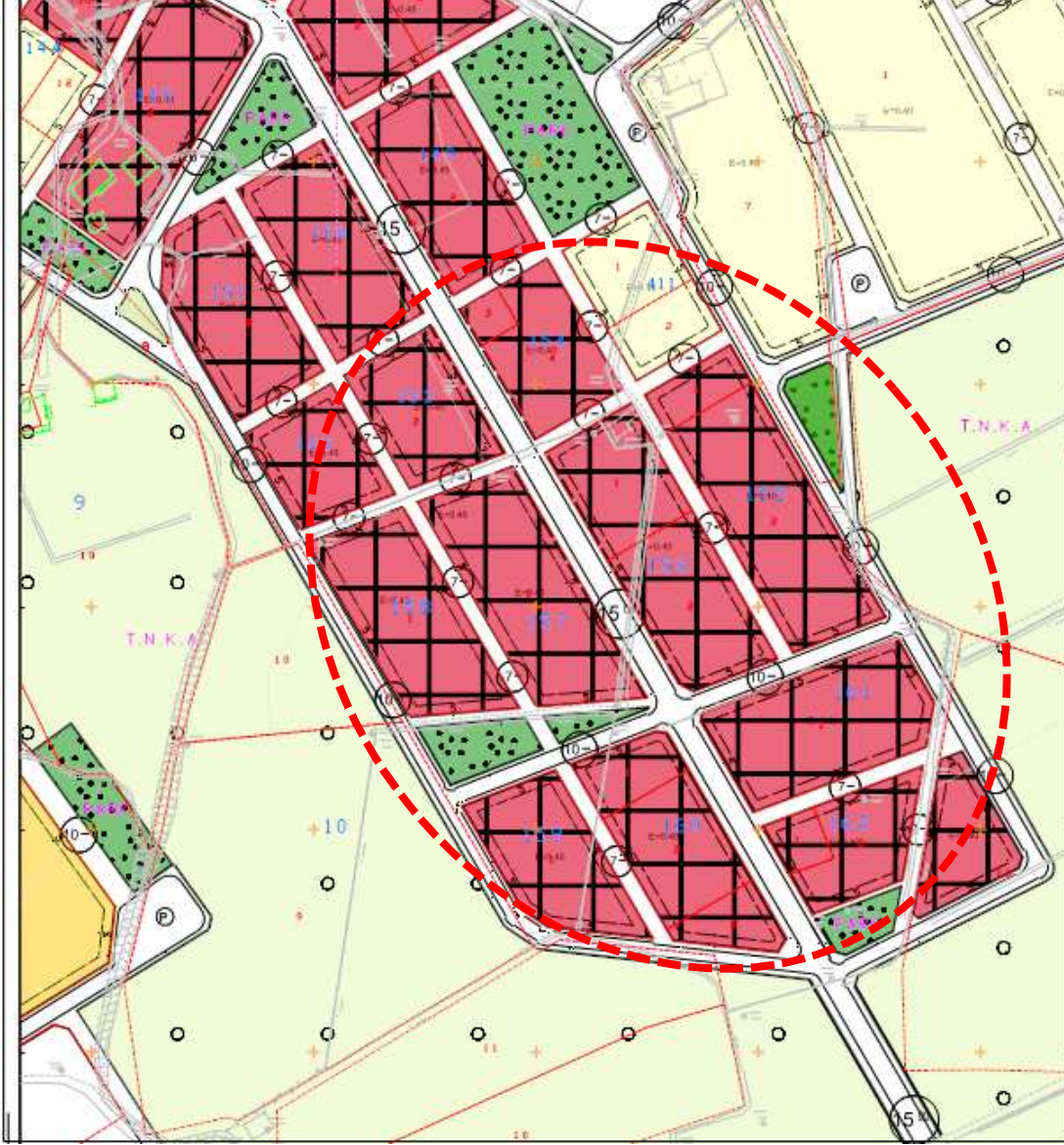
2.MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanı , Mülga Kargıpınarı Belediyesince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kargıpınarı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Ticaret Alanı" , kısmen Park ve yol alanı olarak işaretlidir. Planlama alanı, 15 m.lik taşıt yolu ile ikiye bölünmüş olup , sağlı sollu iki alanı kapsamaktadır. Planlama alanını doğusu ve batısı kısmen "Gelişme Konut Alanı", kısmen de "Tarım Alanı" olarak işaretlidir.(Şekil.3)



Şekil.3. Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı kararları.

Planlama alanı , Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı Revizyonunda "Ticaret Alanı",park ve yol alanı olarak işaretlidir.Ticaret Alanları için yapılanma koşulu E=0.40 (EMSAL) dir. Planlama alanında parsellerin isabet ettiği imar adaları arasında 15 metre ve 10 metrelik taşıt yolları, 7 metrelik yaya yolları ve park alanları yer almaktadır.(Şekil.4)



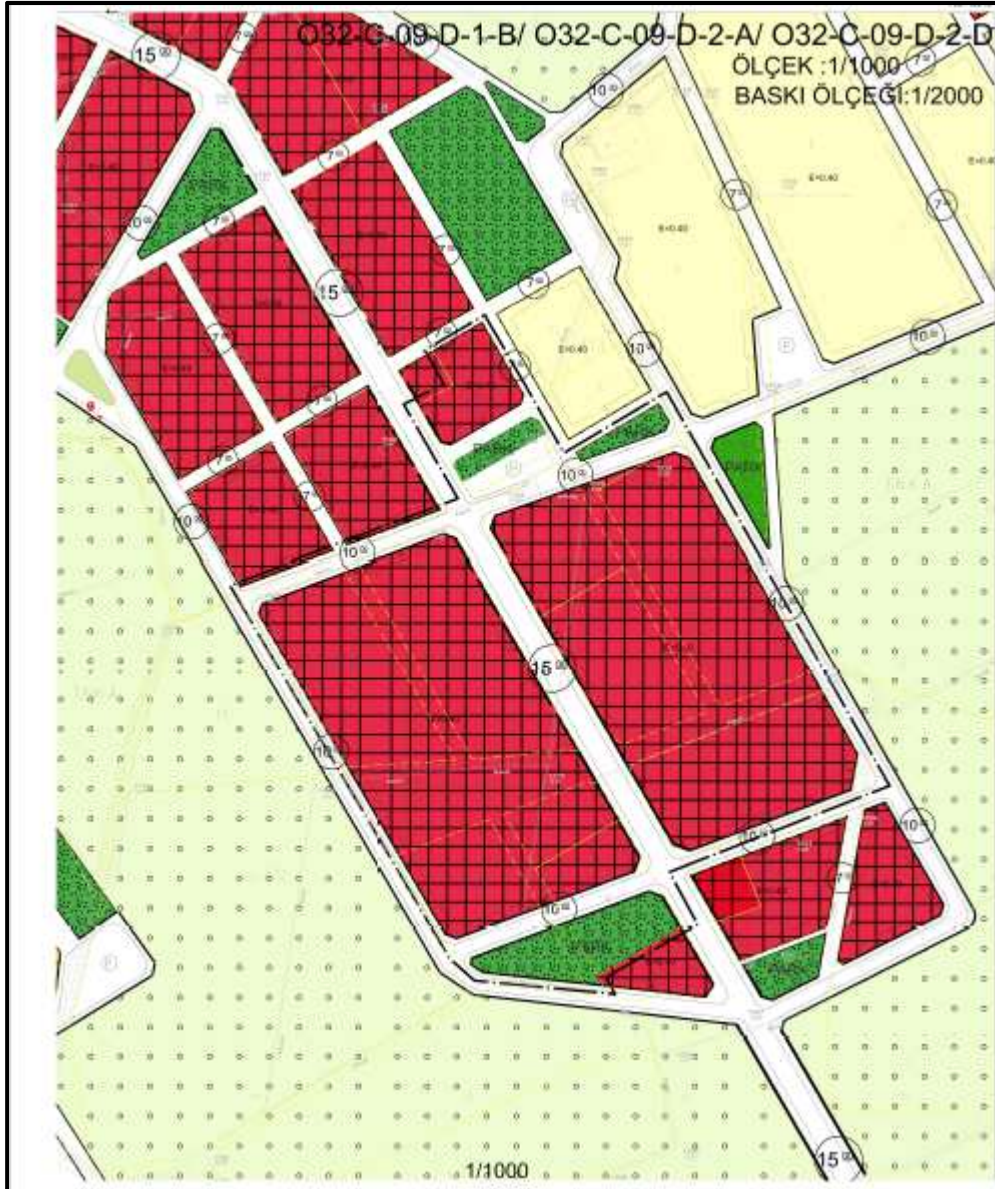
Şekil.4. Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı revizyonu kararları.

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Nazım İmar planı değişiklik teklifinin amacı; Ticaret Alanı içerisinde ayrı imar adalarına isabet eden parsellerin bütüncül olacak şekilde birleştirilerek alanda yeniden düzenleme yapılmasıdır. Bu çerçevede hazırlanan Nazım imar planı değişikliğinde planlama alanı içerisinde Ticaret alanları arasında işaretli , alt ölçekli planlarda ise yaya yolu olarak işaretli olan niteliksiz pasif yeşil alanlar kaldırılarak büyük imar adaları oluşturulmuştur. Oluşan imar adaları yine "Ticaret Alanı" olarak işaretlenmiştir. İmar adaları arasında doğu-batı aksında 10 metrelik taşıt yolları düzenlenerek ulaşım kurgusu tamamlanmıştır. Ayrıca 154 ada 4 no.lu parsel üzerinde nitelikli park alanı ve otopark alanı, 159 no.lu ve 160 no.lu imar adaları üzerinde park alanı düzenlenerek ihdas edilen pasif nitelikteki yeşil alanların planlama alanı sınırı içerisinde yol ve park alanı olarak terk edilmesi sağlanmıştır. (Şekil.5.)

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Yapılan üst ölçekli imar planı değişikliği önerisi, planlama kademelenmesi gereği uygulamaya esas 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına da işaretlenmiştir. Buna göre imar adalarının arasında işaretli olan ve sadece söz konusu parsellere hizmet edecek nitelikteki 7 metrelik yaya yolları kaldırılarak büyük formda imar adaları oluşturulmuştur. Oluşan imar adaları "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmiş olup yapılaşma koşulları **E=0.40 (EMSAL) , TAKS=0.40 ,Yençok=17.50 m.(4 kat)** olarak işaretlenmiştir. Söz konusu plan değişikliğinde İmar adaları arasında doğu-batı aksında 10 metrelik taşıt yolları düzenlenerek ulaşım kurgusu tamamlanmıştır. Ayrıca 154 ada 4 no.lu parcel üzerinde nitelikli park alanı ve otopark alanı, 159 no.lu ve 160 no.lu imar adaları üzerinde park alanları düzenlenerek ihdas edilen pasif yeşil alanların planlama alanı sınırı içerisinde terk edilmesi sağlanmıştır. Uygulama imar planı değişikliği dosyası bilgi amaçlı idareye sunulmuştur. (Şekil.6)



Şekil.6.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan imar planı değişiklik teklifinde ihdas edilen yol alanının planlama sınırı içerisinde terk edilmesi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Madde hükümlerine uygundur. İmar adalarının bir bütün olarak düzenlenmesi, nitelikli ve kaliteli mekân yapısını ortaya çıkarabilecek tasarım yeteneğine imkân veren bir düzenlemeyi destekler niteliktedir. Ayrıca bütüncül planlama anlayışı alt yapı maliyetlerini düşürücü nitelikte olması nedeniyle kamu yararındır.

İmar Planı Değişikliği teklifinde yukarıda belirtilenler dışında bir değişiklik yapılmamış olup ilave bir yoğunluk önerilmemiştir. Alan kullanımları ise 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı üzerinden yapılan hesaplamalar neticesinde aşağıdaki tablodaki şekildedir.(Tablo.1)

KENTSEL ALAN KULLANIMI	MER'İ PLAN	TEKLİF PLAN
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)
TİCARET ALANI (E=0.40)	35.966	35.966
Yeşil Alan(park)	1.430	2.968
Yol ve otopark	12.604	11.066
DÜZENLEME ALANI(toplam)	50.000	50.000

Tablo.1. Alansal dağılım.

Nazım İmar Planı değişikliğinde Ticaret Alanı olarak işaretli parseller üzerinde Mülga Kargıpınarı Belediyesinin 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kargıpınarı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 4.8.2. maddesinde "Ticaret Alanı" tanımında yer alan fonksiyonlar yapılabilecektir. Bu maddenin içeriği aşağıdaki şekildedir.

4.8.2.TİCARET ALANI: İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KATLI OTO PARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, TİCARİ KATLI OTO PARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMET FONKSİYONLARINA İLİŞKİN YAPILAR İLE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAMAK VE AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ OLMAK KOŞULUYLA KONUT VE YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT (REZİDANS) DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

İmar planı değişiklik teklifinde raporda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmelikleri, Planlı alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Lejand ve Plan hükümleri geçerlidir.

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

- 1) NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3) SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4) YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5) OTOPIRK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 7) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YOLLAR, YEŞİL ALANLAR , OTOPIRKLAR VE DİĞER DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 8) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

- 1) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3) SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4) YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5) OTOPIRK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 7) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YOLLAR, YEŞİL ALANLAR , OTOPIRKLAR VE DİĞER DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 8) PLANLAMA ALANINDA TİCARET ALANI (T) OLARAK İŞARETLİ PARSELLERDE YAPILANMA KOŞULU $E=0.40$ (EMSAL), $TAKS=0.40$ (TABAN ALANI KATSAYISI) , $YENÇOK=17.50$ metre.(4 KAT) DİR.
- 9) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İLİ.....MERSİN
İLÇESİ.....ERDEMLİ
BELEDİYESİ.....ERDEMLİ
MAHKARGIPINARI
PAFTA.....O32-C-09-D
ADA.....154 /155 /156 /157 /158 /159 /160 /161
PARSEL.....4 / 1-2 /1-2 / 1 / 1 / 1 /1-2 / 1
İMAR PAFTASI O32-C-09-D

MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

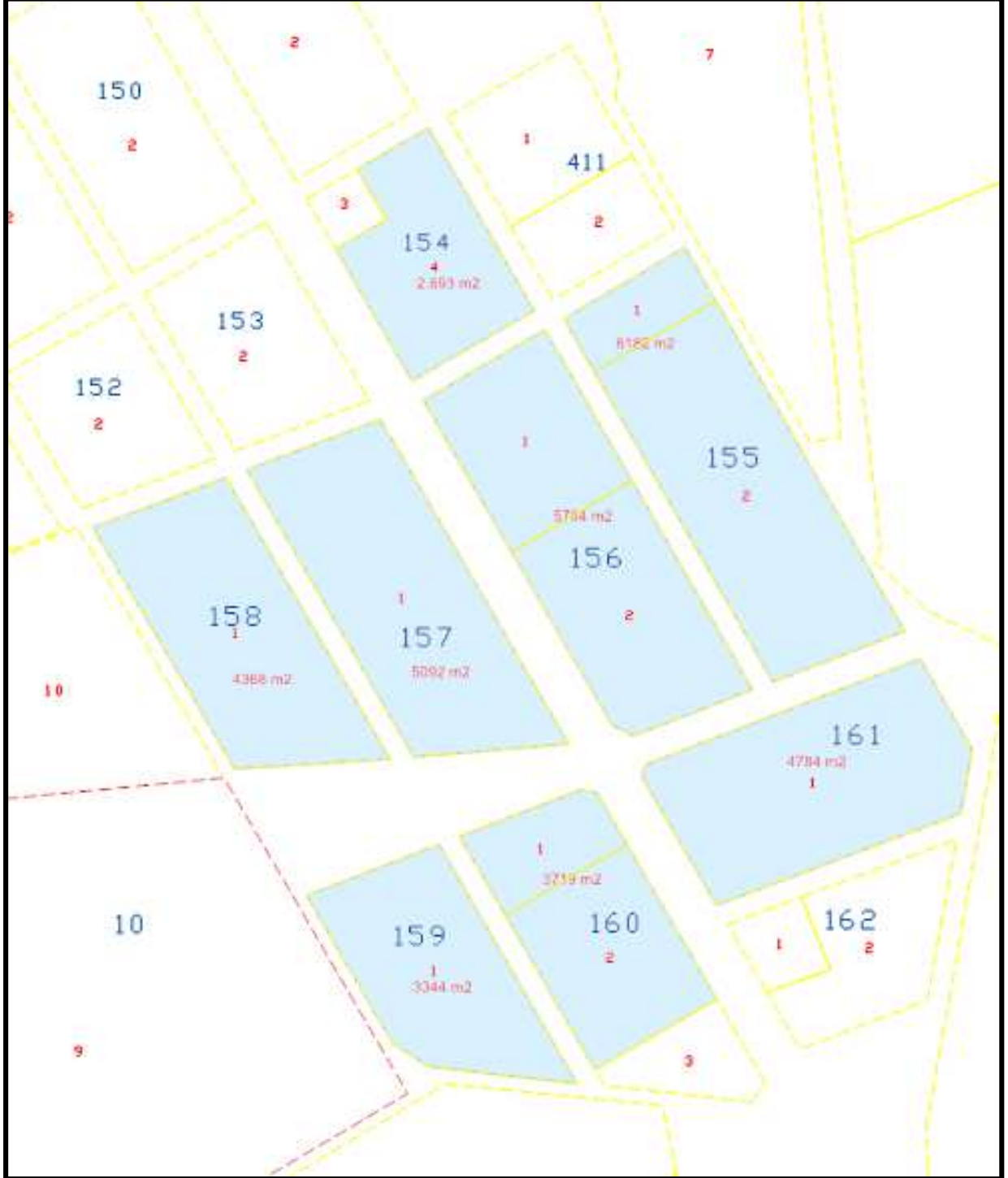
İmar planı değişikliği teklifine konu parseller, tapunun Mersin İli, Erdemli İlçesi, Kargıpınarı mahallesi, O32-C-09-D pafta, 154 ada 4 no.lu, 155 ada 1 ve 2 no.lu, 156 ada, 1 ve 2 no.lu, 157 ada 1 no.lu, 158 ada 1 no.lu, 159 ada 1 no.lu, 160 ada 1 ve 2 no.lu 161 ada 1 no.lu parselleri kapsamakta olup toplam **35.966 m²** büyüklüğe sahiptirler. Parseller, Erdemli Belediyesi sınırları içerisinde O32.C.09.D halihazır paftasında 4.060.700-4.061.000 yatay ve 626.200- 326.500 dikey koordinatları(ED50, DİLİM: 33-3) arasında yer almaktadırlar.Ayrıca 1/1000 ölçekli O32.C.09.D.1.B, O32.C.09.D.1.C , O32.C.09.D.2.A ve O32.C.09.D.2.D no.lu halihazır paftalarında yer almaktadırlar.

Planlama alanı konum olarak Kargıpınarı mahallesi sınırlarında Mersin-Silifke asfaltının güneyinde, deniz tarafında yer almaktadır.(Şekil.1)

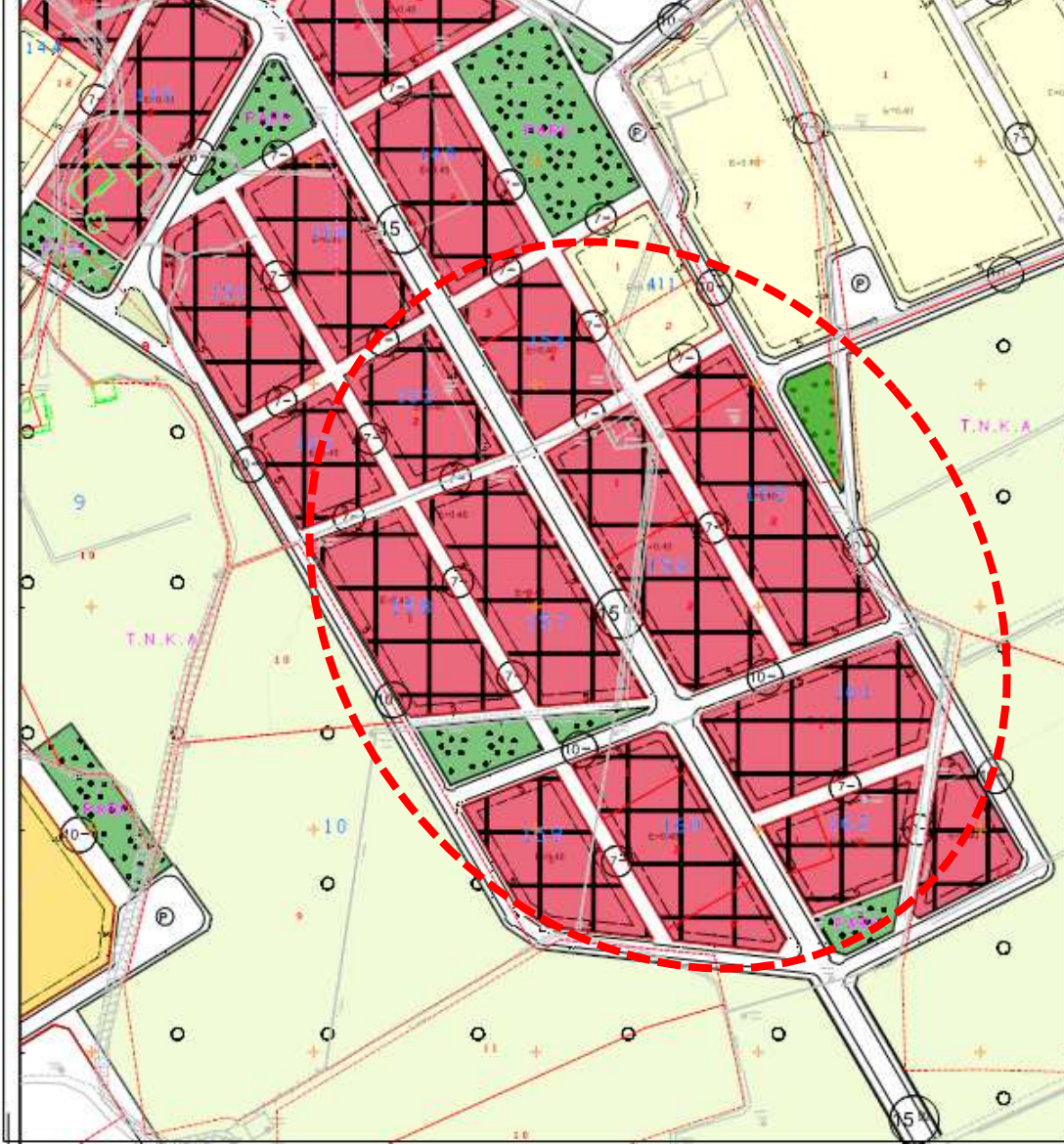


Şekil.1. Parsellerin konumu.

Parseller uygulama görmüş müstakil imar parselleridir.(Şekil.2)



Şekil.2. Mülkiyet



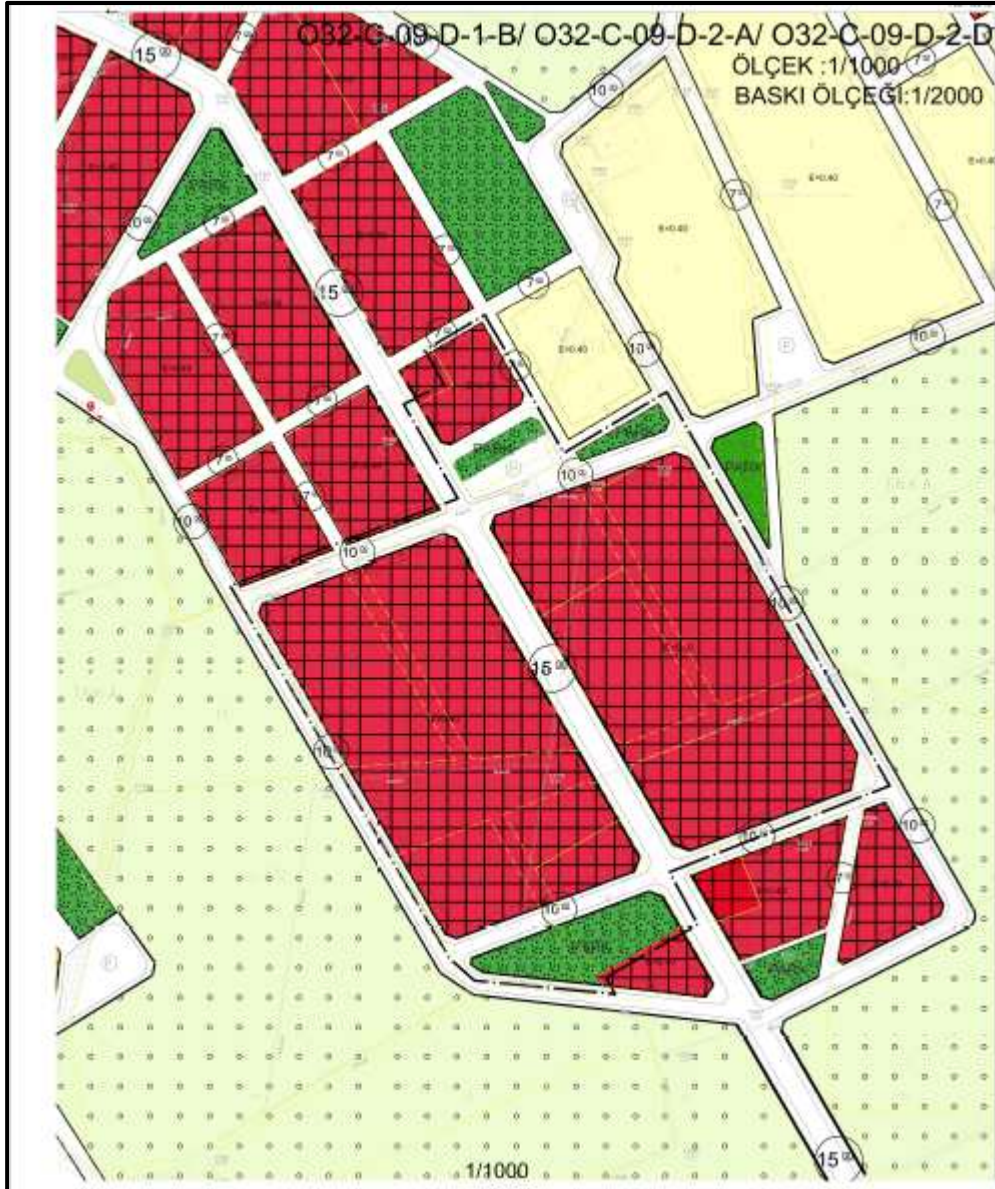
Şekil.4. Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı revizyonu kararları.

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Nazım İmar planı değişiklik teklifinin amacı; Ticaret Alanı içerisinde ayrı imar adalarına isabet eden parsellerin bütüncül olacak şekilde birleştirilerek alanda yeniden düzenleme yapılmasıdır. Bu çerçevede hazırlanan Nazım imar planı değişikliğinde planlama alanı içerisinde Ticaret alanları arasında işaretli , alt ölçekli planlarda ise yaya yolu olarak işaretli olan niteliksiz pasif yeşil alanlar kaldırılarak büyük imar adaları oluşturulmuştur. Oluşan imar adaları yine "Ticaret Alanı" olarak işaretlenmiştir. İmar adaları arasında doğu-batı aksında 10 metrelik taşıt yolları düzenlenerek ulaşım kurgusu tamamlanmıştır. Ayrıca 154 ada 4 no.lu parsel üzerinde nitelikli park alanı ve otopark alanı, 159 no.lu ve 160 no.lu imar adaları üzerinde park alanı düzenlenerek ihdas edilen pasif nitelikteki yeşil alanların planlama alanı sınırı içerisinde yol ve park alanı olarak terk edilmesi sağlanmıştır. (Şekil.5.)

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Yapılan üst ölçekli imar planı değişikliği önerisi, planlama kademelenmesi gereği uygulamaya esas 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına da işaretlenmiştir. Buna göre imar adalarının arasında işaretli olan ve sadece söz konusu parsellere hizmet edecek nitelikteki 7 metrelik yaya yolları kaldırılarak büyük formda imar adaları oluşturulmuştur. Oluşan imar adaları “ Ticaret Alanı” olarak düzenlenmiş olup yapılaşma koşulları **E=0.40 (EMSAL) , TAKS=0.40 ,Yençok=17.50 m.(4 kat)** olarak işaretlenmiştir. Söz konusu plan değişikliğinde İmar adaları arasında doğu-batı aksında 10 metrelik taşıt yolları düzenlenerek ulaşım kurgusu tamamlanmıştır. Ayrıca 154 ada 4 no.lu parcel üzerinde nitelikli park alanı ve otopark alanı, 159 no.lu ve 160 no.lu imar adaları üzerinde park alanları düzenlenerek ihdas edilen pasif yeşil alanların planlama alanı sınırı içerisinde terk edilmesi sağlanmıştır. Uygulama imar planı değişikliği dosyası bilgi amaçlı idareye sunulmuştur. (Şekil.6)



Şekil.6.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan imar planı değişiklik teklifinde ihdas edilen yol alanının planlama sınırı içerisinde terk edilmesi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Madde hükümlerine uygundur. İmar adalarının bir bütün olarak düzenlenmesi, nitelikli ve kaliteli mekân yapısını ortaya çıkarabilecek tasarım yeteneğine imkân veren bir düzenlemeyi destekler niteliktedir. Ayrıca bütüncül planlama anlayışı alt yapı maliyetlerini düşürücü nitelikte olması nedeniyle kamu yararındır.

İmar Planı Değişikliği teklifinde yukarıda belirtilenler dışında bir değişiklik yapılmamış olup ilave bir yoğunluk önerilmemiştir. Alan kullanımları ise 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı üzerinden yapılan hesaplamalar neticesinde aşağıdaki tablodaki şekildedir.(Tablo.1)

KENTSEL ALAN KULLANIMI	MER'İ PLAN	TEKLİF PLAN
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)
TİCARET ALANI (E=0.40)	35.966	35.966
Yeşil Alan(park)	1.430	2.968
Yol ve otopark	12.604	11.066
DÜZENLEME ALANI(toplam)	50.000	50.000

Tablo.1. Alansal dağılım.

Nazım İmar Planı değişikliğinde Ticaret Alanı olarak işaretli parseller üzerinde Mülga Kargıpınarı Belediyesinin 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kargıpınarı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 4.8.2. maddesinde "Ticaret Alanı" tanımında yer alan fonksiyonlar yapılabilecektir. Bu maddenin içeriği aşağıdaki şekildedir.

4.8.2.TİCARET ALANI: İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KATLI OTO PARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, TİCARİ KATLI OTO PARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMET FONKSİYONLARINA İLİŞKİN YAPILAR İLE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAMAK VE AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ OLMAK KOŞULUYLA KONUT VE YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT (REZİDANS) DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

İmar planı değişiklik teklifinde raporda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmelikleri, Planlı alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Lejand ve Plan hükümleri geçerlidir.

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

- 1) NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3) SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4) YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5) OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 7) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YOLLAR, YEŞİL ALANLAR , OTO PARKLAR VE DİĞER DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 8) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

- 1) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3) SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4) YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5) OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 7) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YOLLAR, YEŞİL ALANLAR , OTO PARKLAR VE DİĞER DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 8) PLANLAMA ALANINDA TİCARET ALANI (T) OLARAK İŞARETLİ PARSELLERDE YAPILANMA KOŞULU $E=0.40$ (EMSAL), $TAKS=0.40$ (TABAN ALANI KATSAYISI) , $YENÇOK=17.50$ metre.(4 KAT) DİR.
- 9) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İLİ.....MERSİN
İLÇESİ.....ERDEMLİ
BELEDİYESİ.....ERDEMLİ
MAHKARGIPINARI
PAFTA.....O32-C-09-D
ADA.....154 /155 /156 /157 /158 /159 /160 /161
PARSEL.....4 / 1-2 /1-2 / 1 / 1 / 1 /1-2 / 1
İMAR PAFTASI O32-C-09-D

MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

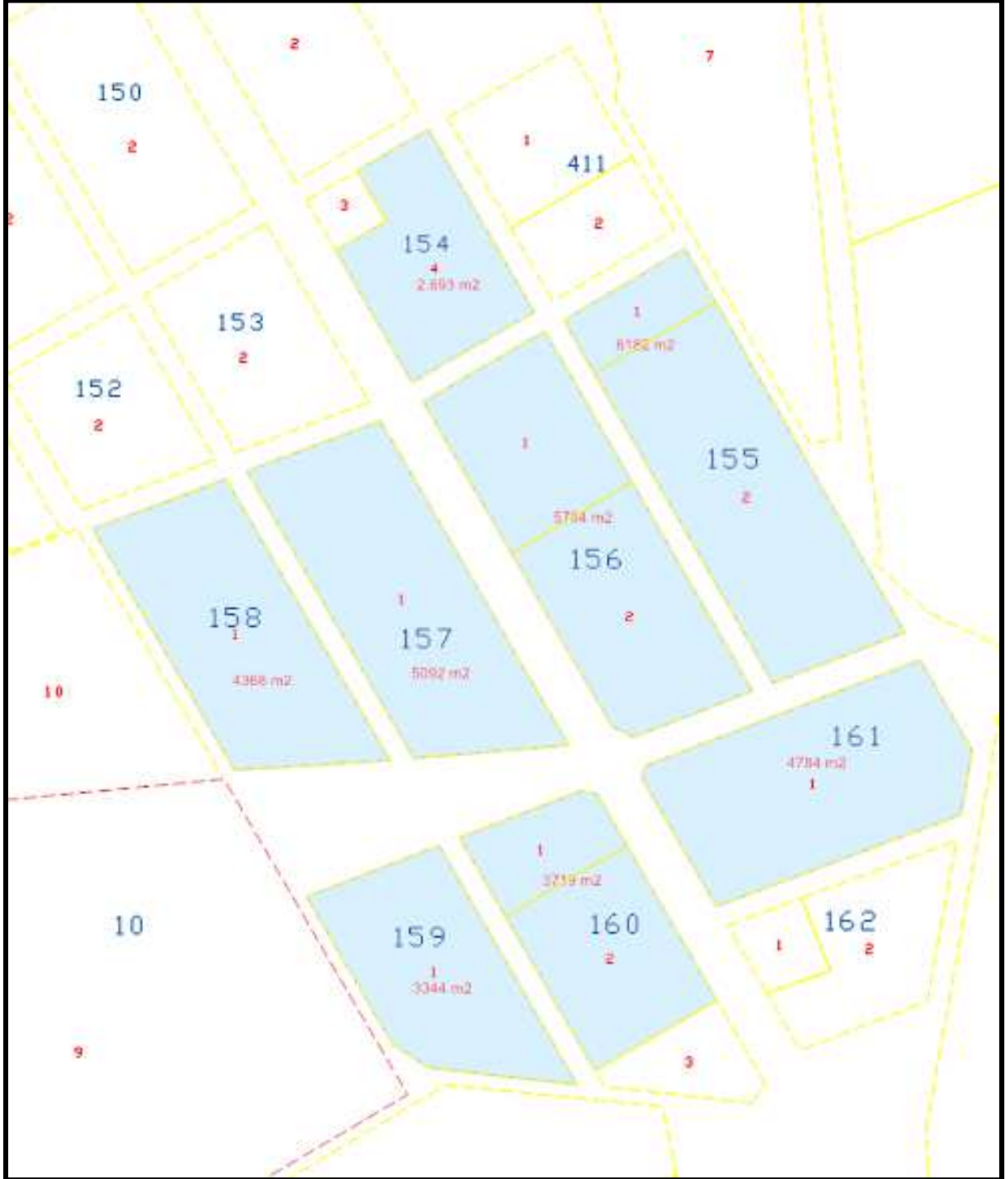
İmar planı değişikliği teklifine konu parseller, tapunun Mersin İli, Erdemli İlçesi, Kargıpınarı mahallesi, O32-C-09-D pafta, 154 ada 4 no.lu, 155 ada 1 ve 2 no.lu, 156 ada, 1 ve 2 no.lu, 157 ada 1 no.lu, 158 ada 1 no.lu, 159 ada 1 no.lu, 160 ada 1 ve 2 no.lu 161 ada 1 no.lu parselleri kapsamakta olup toplam **35.966 m²** büyüklüğe sahiptirler. Parseller, Erdemli Belediyesi sınırları içerisinde O32.C.09.D halihazır paftasında 4.060.700-4.061.000 yatay ve 626.200- 326.500 dikey koordinatları(ED50, DİLİM: 33-3) arasında yer almaktadırlar.Ayrıca 1/1000 ölçekli O32.C.09.D.1.B, O32.C.09.D.1.C , O32.C.09.D.2.A ve O32.C.09.D.2.D no.lu halihazır paftalarında yer almaktadırlar.

Planlama alanı konum olarak Kargıpınarı mahallesi sınırlarında Mersin-Silifke asfaltının güneyinde, deniz tarafında yer almaktadır.(Şekil.1)



Şekil.1. Parsellerin konumu.

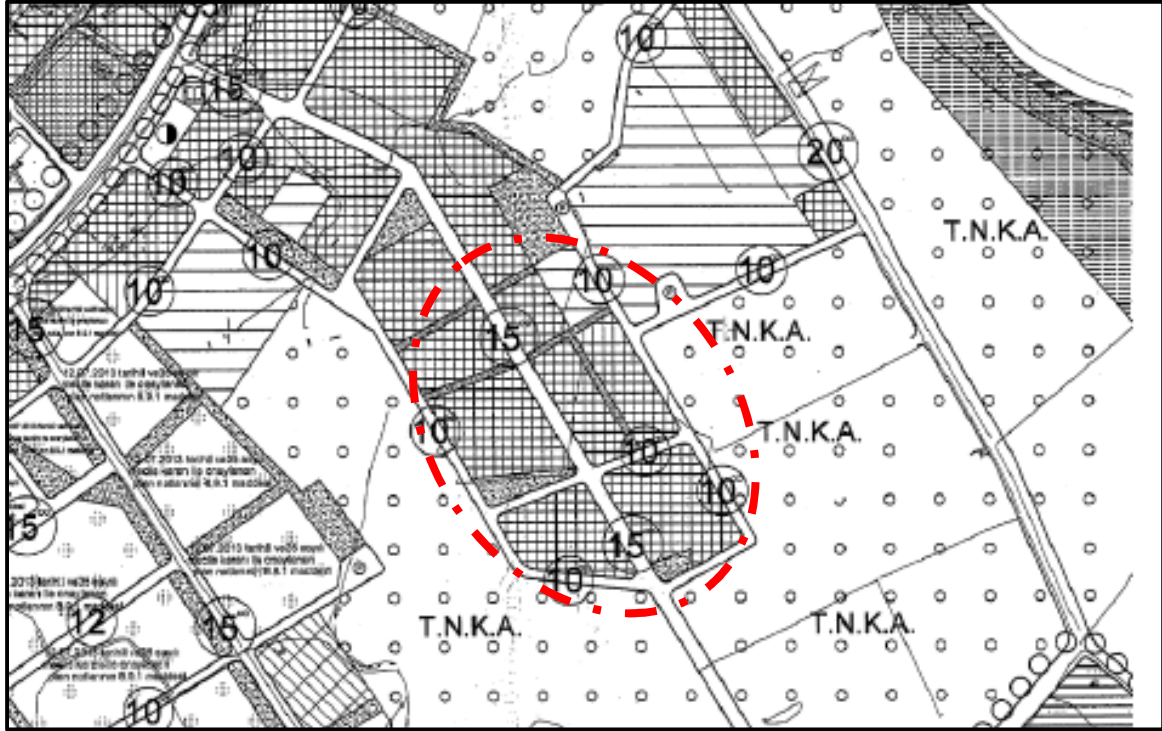
Parseller uygulama görmüş müstakil imar parselleridir.(Şekil.2)



Şekil.2. Mülkiyet

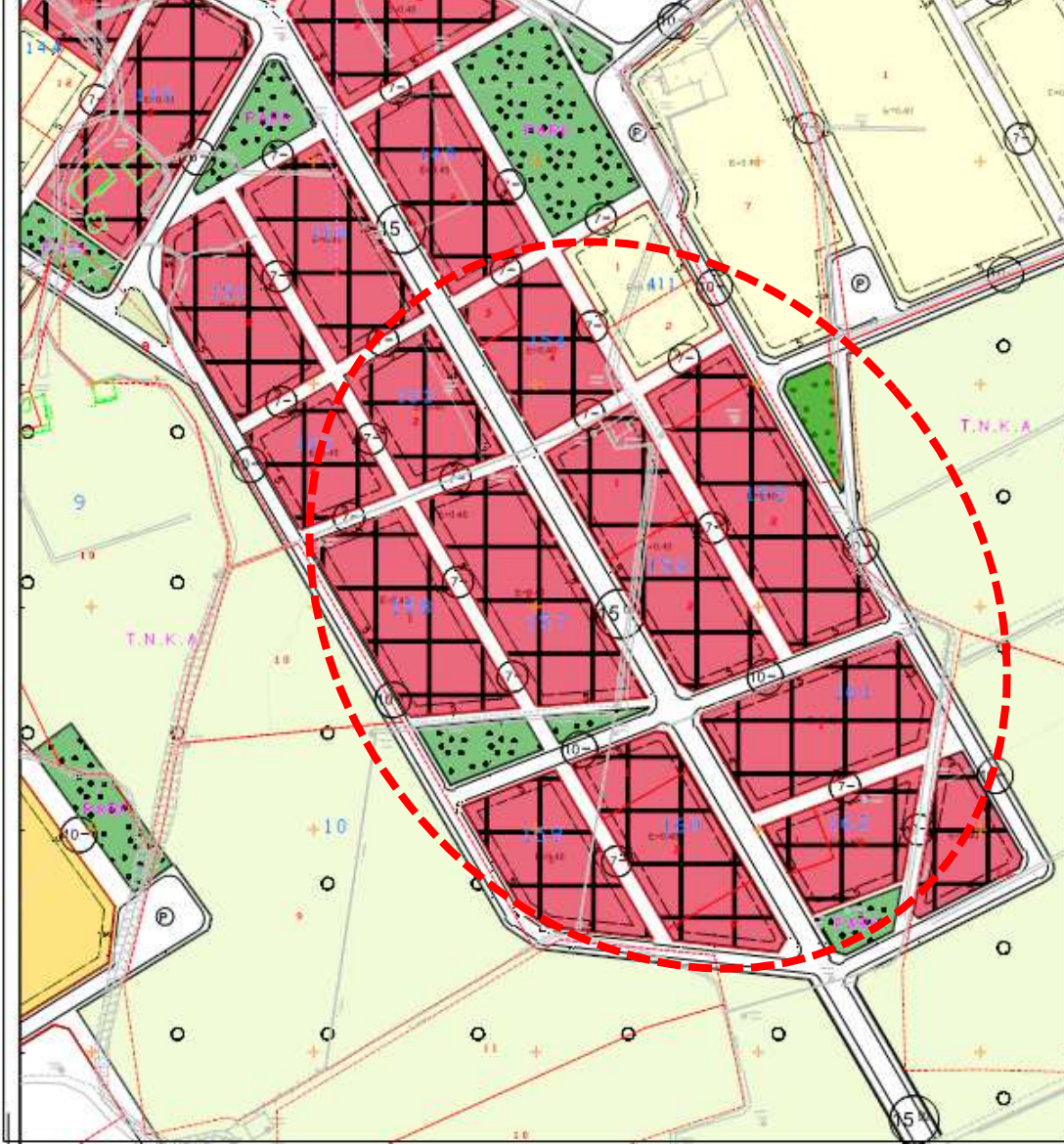
2.MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanı , Mülga Kargıpınarı Belediyesince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kargıpınarı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Ticaret Alanı" , kısmen Park ve yol alanı olarak işaretlidir. Planlama alanı, 15 m.lik taşıt yolu ile ikiye bölünmüş olup , sağlı sollu iki alanı kapsamaktadır. Planlama alanını doğusu ve batısı kısmen "Gelişme Konut Alanı", kısmen de "Tarım Alanı" olarak işaretlidir.(Şekil.3)



Şekil.3. Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı kararları.

Planlama alanı , Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı Revizyonunda "Ticaret Alanı",park ve yol alanı olarak işaretlidir.Ticaret Alanları için yapılanma koşulu E=0.40 (EMSAL) dir. Planlama alanında parsellerin isabet ettiği imar adaları arasında 15 metre ve 10 metrelik taşıt yolları, 7 metrelik yaya yolları ve park alanları yer almaktadır.(Şekil.4)



Şekil.4. Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı revizyonu kararları.

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Nazım İmar planı değişiklik teklifinin amacı; Ticaret Alanı içerisinde ayrı imar adalarına isabet eden parsellerin bütüncül olacak şekilde birleştirilerek alanda yeniden düzenleme yapılmasıdır. Bu çerçevede hazırlanan Nazım imar planı değişikliğinde planlama alanı içerisinde Ticaret alanları arasında işaretli , alt ölçekli planlarda ise yaya yolu olarak işaretli olan niteliksiz pasif yeşil alanlar kaldırılarak büyük imar adaları oluşturulmuştur. Oluşan imar adaları yine "Ticaret Alanı" olarak işaretlenmiştir. İmar adaları arasında doğu-batı aksında 10 metrelik taşıt yolları düzenlenerek ulaşım kurgusu tamamlanmıştır. Ayrıca 154 ada 4 no.lu parsel üzerinde nitelikli park alanı ve otopark alanı, 159 no.lu ve 160 no.lu imar adaları üzerinde park alanı düzenlenerek ihdas edilen pasif nitelikteki yeşil alanların planlama alanı sınırı içerisinde yol ve park alanı olarak terk edilmesi sağlanmıştır. (Şekil.5.)

Hazırlanan imar planı değişiklik teklifinde ihdas edilen yol alanının planlama sınırı içerisinde terk edilmesi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Madde hükümlerine uygundur. İmar adalarının bir bütün olarak düzenlenmesi, nitelikli ve kaliteli mekân yapısını ortaya çıkarabilecek tasarım yeteneğine imkân veren bir düzenlemeyi destekler niteliktedir. Ayrıca bütüncül planlama anlayışı alt yapı maliyetlerini düşürücü nitelikte olması nedeniyle kamu yararındır.

İmar Planı Değişikliği teklifinde yukarıda belirtilenler dışında bir değişiklik yapılmamış olup ilave bir yoğunluk önerilmemiştir. Alan kullanımları ise 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı üzerinden yapılan hesaplamalar neticesinde aşağıdaki tablodaki şekildedir.(Tablo.1)

KENTSEL ALAN KULLANIMI	MER'İ PLAN	TEKLİF PLAN
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)
TİCARET ALANI (E=0.40)	35.966	35.966
Yeşil Alan(park)	1.430	2.968
Yol ve otopark	12.604	11.066
DÜZENLEME ALANI(toplam)	50.000	50.000

Tablo.1. Alansal dağılım.

Nazım İmar Planı değişikliğinde Ticaret Alanı olarak işaretli parseller üzerinde Mülga Kargıpınarı Belediyesinin 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kargıpınarı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 4.8.2. maddesinde "Ticaret Alanı" tanımında yer alan fonksiyonlar yapılabilecektir. Bu maddenin içeriği aşağıdaki şekildedir.

4.8.2.TİCARET ALANI: İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KATLI OTO PARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, TİCARİ KATLI OTO PARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMET FONKSİYONLARINA İLİŞKİN YAPILAR İLE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAMAK VE AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ OLMAK KOŞULUYLA KONUT VE YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT (REZİDANS) DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

İmar planı değişiklik teklifinde raporda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmelikleri, Planlı alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Lejand ve Plan hükümleri geçerlidir.

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

- 1) NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3) SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4) YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5) OTOPIRK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 7) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YOLLAR, YEŞİL ALANLAR , OTOPIRLAR VE DİĞER DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 8) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

- 1) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3) SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4) YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5) OTOPIRK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 7) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YOLLAR, YEŞİL ALANLAR , OTOPIRLAR VE DİĞER DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 8) PLANLAMA ALANINDA TİCARET ALANI (T) OLARAK İŞARETLİ PARSELLERDE YAPILANMA KOŞULU $E=0.40$ (EMSAL), $TAKS=0.40$ (TABAN ALANI KATSAYISI) , $YENÇOK=17.50$ metre.(4 KAT) DİR.
- 9) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İLİ.....MERSİN
İLÇESİ.....ERDEMLİ
BELEDİYESİ.....ERDEMLİ
MAHKARGIPINARI
PAFTA.....O32-C-09-D
ADA.....154 /155 /156 /157 /158 /159 /160 /161
PARSEL.....4 / 1-2 /1-2 / 1 / 1 / 1 /1-2 / 1
İMAR PAFTASI O32-C-09-D

MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

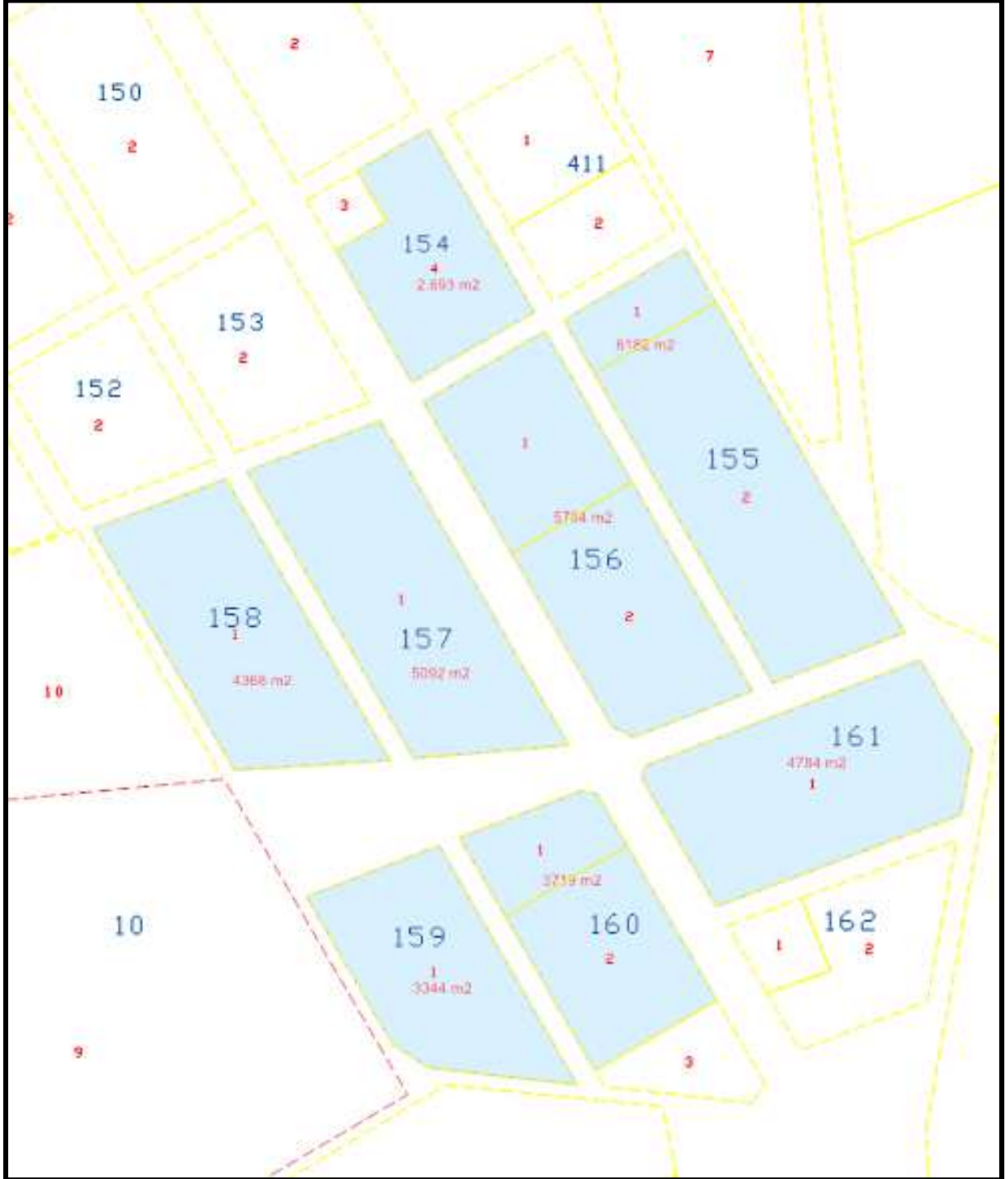
İmar planı değişikliği teklifine konu parseller, tapunun Mersin İli, Erdemli İlçesi, Kargıpınarı mahallesi, O32-C-09-D pafta, 154 ada 4 no.lu, 155 ada 1 ve 2 no.lu, 156 ada, 1 ve 2 no.lu, 157 ada 1 no.lu, 158 ada 1 no.lu, 159 ada 1 no.lu, 160 ada 1 ve 2 no.lu 161 ada 1 no.lu parselleri kapsamakta olup toplam **35.966 m²** büyüklüğe sahiptirler. Parseller, Erdemli Belediyesi sınırları içerisinde O32.C.09.D halihazır paftasında 4.060.700-4.061.000 yatay ve 626.200- 326.500 dikey koordinatları(ED50, DİLİM: 33-3) arasında yer almaktadırlar.Ayrıca 1/1000 ölçekli O32.C.09.D.1.B, O32.C.09.D.1.C , O32.C.09.D.2.A ve O32.C.09.D.2.D no.lu halihazır paftalarında yer almaktadırlar.

Planlama alanı konum olarak Kargıpınarı mahallesi sınırlarında Mersin-Silifke asfaltının güneyinde, deniz tarafında yer almaktadır.(Şekil.1)



Şekil.1. Parsellerin konumu.

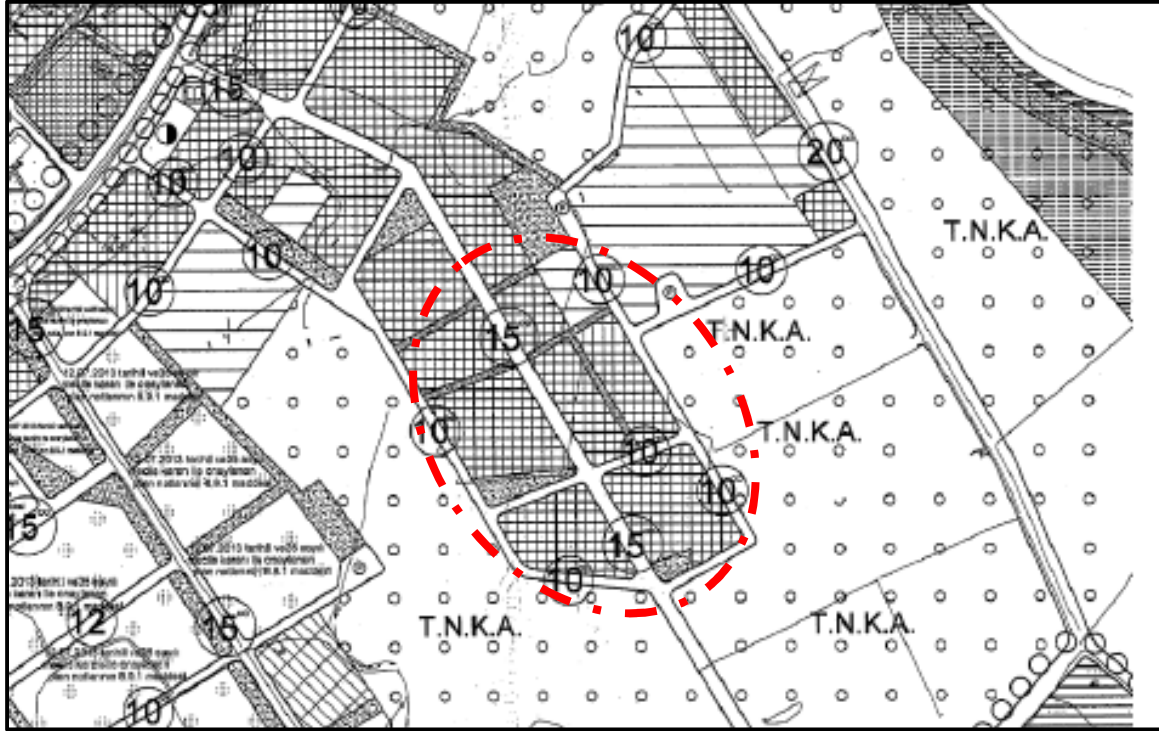
Parseller uygulama görmüş müstakil imar parselleridir.(Şekil.2)



Şekil.2. Mülkiyet

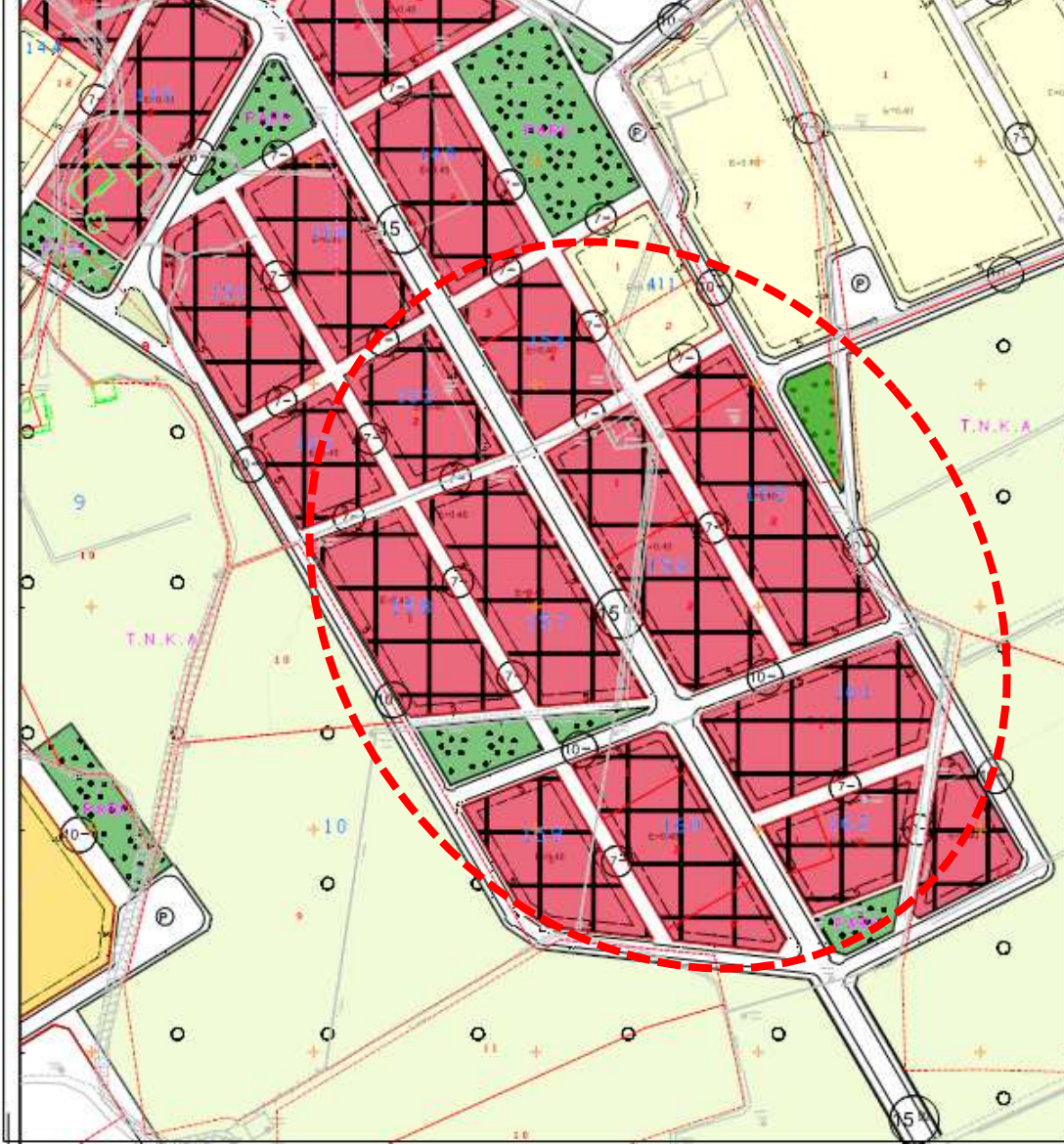
2.MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanı , Mülga Kargıpınarı Belediyesince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kargıpınarı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Ticaret Alanı" , kısmen Park ve yol alanı olarak işaretlidir. Planlama alanı, 15 m.lik taşıt yolu ile ikiye bölünmüş olup , sağlı sollu iki alanı kapsamaktadır. Planlama alanını doğusu ve batısı kısmen "Gelişme Konut Alanı", kısmen de "Tarım Alanı" olarak işaretlidir.(Şekil.3)



Şekil.3. Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı kararları.

Planlama alanı , Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı Revizyonunda "Ticaret Alanı",park ve yol alanı olarak işaretlidir.Ticaret Alanları için yapılanma koşulu E=0.40 (EMSAL) dir. Planlama alanında parsellerin isabet ettiği imar adaları arasında 15 metre ve 10 metrelik taşıt yolları, 7 metrelik yaya yolları ve park alanları yer almaktadır.(Şekil.4)



Şekil.4. Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı revizyonu kararları.

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Nazım İmar planı değişiklik teklifinin amacı; Ticaret Alanı içerisinde ayrı imar adalarına isabet eden parsellerin bütüncül olacak şekilde birleştirilerek alanda yeniden düzenleme yapılmasıdır. Bu çerçevede hazırlanan Nazım imar planı değişikliğinde planlama alanı içerisinde Ticaret alanları arasında işaretli , alt ölçekli planlarda ise yaya yolu olarak işaretli olan niteliksiz pasif yeşil alanlar kaldırılarak büyük imar adaları oluşturulmuştur. Oluşan imar adaları yine "Ticaret Alanı" olarak işaretlenmiştir. İmar adaları arasında doğu-batı aksında 10 metrelik taşıt yolları düzenlenerek ulaşım kurgusu tamamlanmıştır. Ayrıca 154 ada 4 no.lu parsel üzerinde nitelikli park alanı ve otopark alanı, 159 no.lu ve 160 no.lu imar adaları üzerinde park alanı düzenlenerek ihdas edilen pasif nitelikteki yeşil alanların planlama alanı sınırı içerisinde yol ve park alanı olarak terk edilmesi sağlanmıştır. (Şekil.5.)

Hazırlanan imar planı değişiklik teklifinde ihdas edilen yol alanının planlama sınırı içerisinde terk edilmesi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Madde hükümlerine uygundur. İmar adalarının bir bütün olarak düzenlenmesi, nitelikli ve kaliteli mekân yapısını ortaya çıkarabilecek tasarım yeteneğine imkân veren bir düzenlemeyi destekler niteliktedir. Ayrıca bütüncül planlama anlayışı alt yapı maliyetlerini düşürücü nitelikte olması nedeniyle kamu yararındır.

İmar Planı Değişikliği teklifinde yukarıda belirtilenler dışında bir değişiklik yapılmamış olup ilave bir yoğunluk önerilmemiştir. Alan kullanımları ise 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı üzerinden yapılan hesaplamalar neticesinde aşağıdaki tablodaki şekildedir.(Tablo.1)

KENTSEL ALAN KULLANIMI	MER'İ PLAN	TEKLİF PLAN
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)
TİCARET ALANI (E=0.40)	35.966	35.966
Yeşil Alan(park)	1.430	2.968
Yol ve otopark	12.604	11.066
DÜZENLEME ALANI(toplam)	50.000	50.000

Tablo.1. Alansal dağılım.

Nazım İmar Planı değişikliğinde Ticaret Alanı olarak işaretli parseller üzerinde Mülga Kargıpınarı Belediyesinin 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kargıpınarı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 4.8.2. maddesinde "Ticaret Alanı" tanımında yer alan fonksiyonlar yapılabilecektir. Bu maddenin içeriği aşağıdaki şekildedir.

4.8.2.TİCARET ALANI: İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, TİCARİ KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMET FONKSİYONLARINA İLİŞKİN YAPILAR İLE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAMAK VE AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ OLMAK KOŞULUYLA KONUT VE YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT (REZİDANS) DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

İmar planı değişiklik teklifinde raporda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmelikleri, Planlı alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Lejand ve Plan hükümleri geçerlidir.

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

- 1) NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3) SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4) YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5) OTOPIRK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 7) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YOLLAR, YEŞİL ALANLAR , OTOPIRKLAR VE DİĞER DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 8) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

- 1) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3) SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4) YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5) OTOPIRK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 7) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YOLLAR, YEŞİL ALANLAR , OTOPIRKLAR VE DİĞER DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 8) PLANLAMA ALANINDA TİCARET ALANI (T) OLARAK İŞARETLİ PARSELLERDE YAPILANMA KOŞULU $E=0.40$ (EMSAL), $TAKS=0.40$ (TABAN ALANI KATSAYISI) , $YENÇOK=17.50$ metre.(4 KAT) DİR.
- 9) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İLİ.....MERSİN
İLÇESİ.....ERDEMLİ
BELEDİYESİ.....ERDEMLİ
MAHKARGIPINARI
PAFTA.....O32-C-09-D
ADA.....154 /155 /156 /157 /158 /159 /160 /161
PARSEL.....4 / 1-2 /1-2 / 1 / 1 / 1 /1-2 / 1
İMAR PAFTASI O32-C-09-D

MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

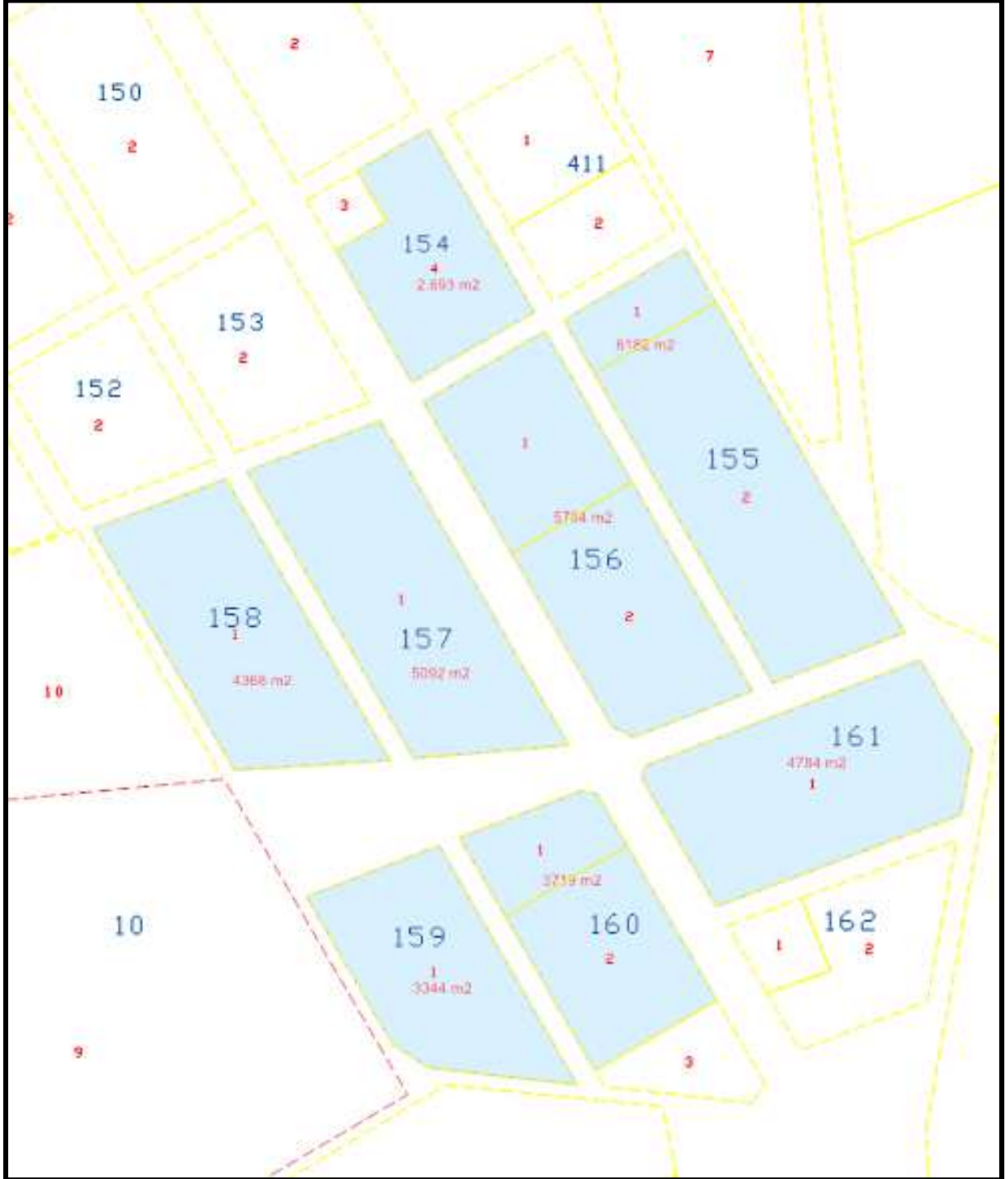
İmar planı değişikliği teklifine konu parseller, tapunun Mersin İli, Erdemli İlçesi, Kargıpınarı mahallesi, O32-C-09-D pafta, 154 ada 4 no.lu, 155 ada 1 ve 2 no.lu, 156 ada, 1 ve 2 no.lu, 157 ada 1 no.lu, 158 ada 1 no.lu, 159 ada 1 no.lu, 160 ada 1 ve 2 no.lu 161 ada 1 no.lu parselleri kapsamakta olup toplam **35.966 m²** büyüklüğe sahiptirler. Parseller, Erdemli Belediyesi sınırları içerisinde O32.C.09.D halihazır paftasında 4.060.700-4.061.000 yatay ve 626.200- 326.500 dikey koordinatları(ED50, DİLİM: 33-3) arasında yer almaktadırlar.Ayrıca 1/1000 ölçekli O32.C.09.D.1.B, O32.C.09.D.1.C , O32.C.09.D.2.A ve O32.C.09.D.2.D no.lu halihazır paftalarında yer almaktadırlar.

Planlama alanı konum olarak Kargıpınarı mahallesi sınırlarında Mersin-Silifke asfaltının güneyinde, deniz tarafında yer almaktadır.(Şekil.1)

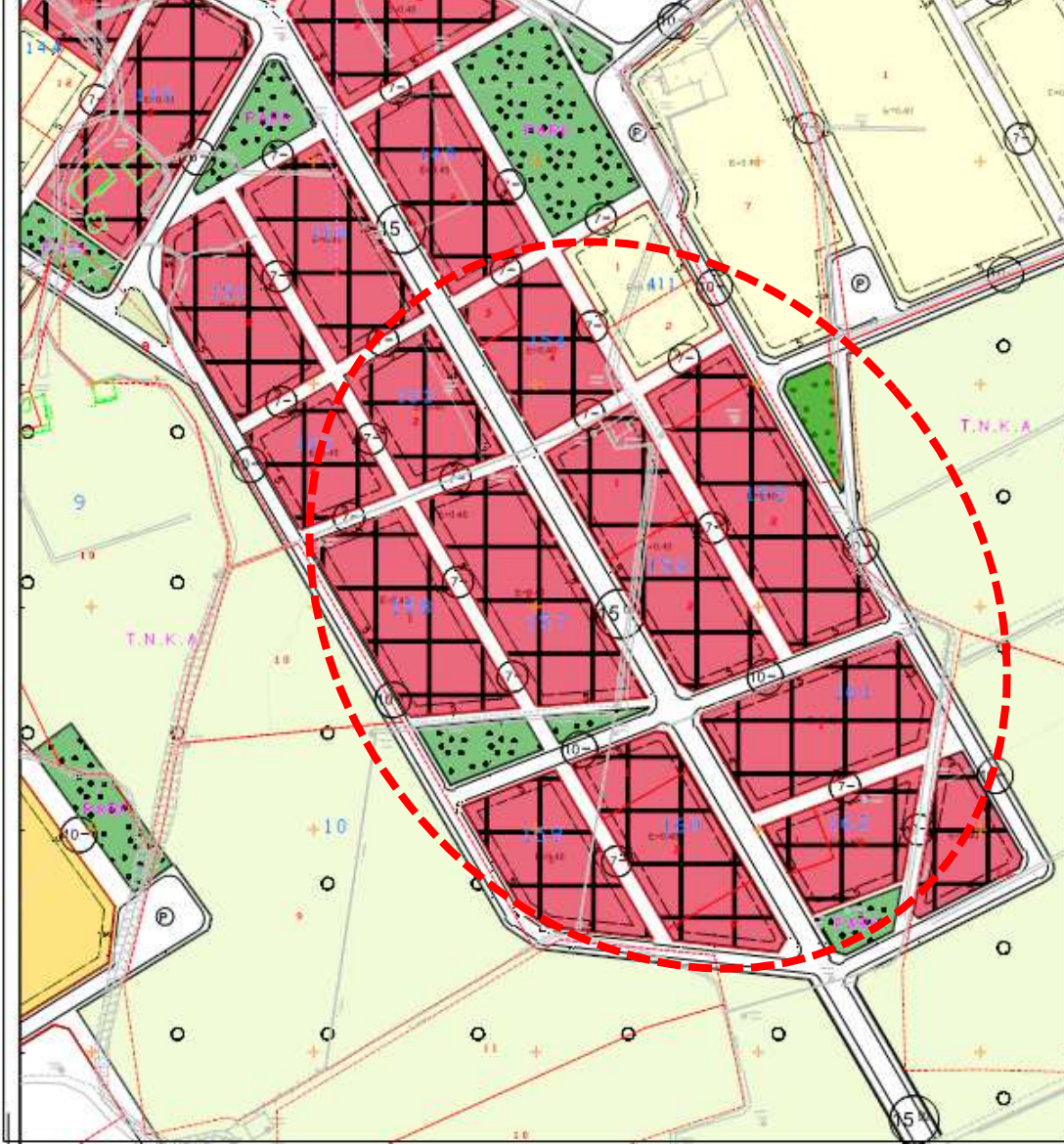


Şekil.1. Parsellerin konumu.

Parseller uygulama görmüş müstakil imar parselleridir.(Şekil.2)



Şekil.2. Mülkiyet



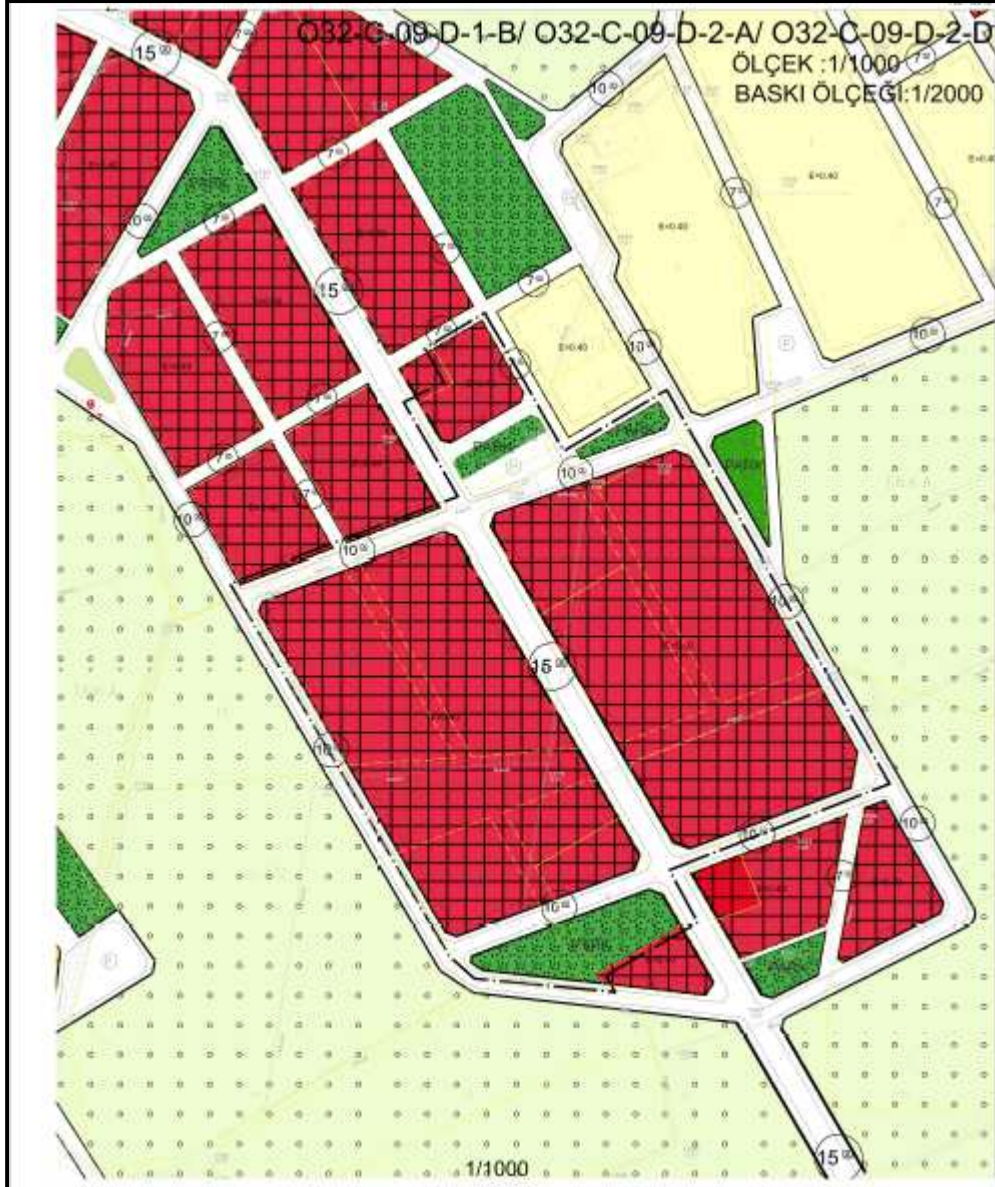
Şekil.4. Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı revizyonu kararları.

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Nazım İmar planı değişiklik teklifinin amacı; Ticaret Alanı içerisinde ayrı imar adalarına isabet eden parsellerin bütüncül olacak şekilde birleştirilerek alanda yeniden düzenleme yapılmasıdır. Bu çerçevede hazırlanan Nazım imar planı değişikliğinde planlama alanı içerisinde Ticaret alanları arasında işaretli , alt ölçekli planlarda ise yaya yolu olarak işaretli olan niteliksiz pasif yeşil alanlar kaldırılarak büyük imar adaları oluşturulmuştur. Oluşan imar adaları yine "Ticaret Alanı" olarak işaretlenmiştir. İmar adaları arasında doğu-batı aksında 10 metrelik taşıt yolları düzenlenerek ulaşım kurgusu tamamlanmıştır. Ayrıca 154 ada 4 no.lu parsel üzerinde nitelikli park alanı ve otopark alanı, 159 no.lu ve 160 no.lu imar adaları üzerinde park alanı düzenlenerek ihdas edilen pasif nitelikteki yeşil alanların planlama alanı sınırı içerisinde yol ve park alanı olarak terk edilmesi sağlanmıştır. (Şekil.5.)

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Yapılan üst ölçekli imar planı değişikliği önerisi, planlama kademelenmesi gereği uygulamaya esas 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına da işaretlenmiştir. Buna göre imar adalarının arasında işaretli olan ve sadece söz konusu parsellere hizmet edecek nitelikteki 7 metrelik yaya yolları kaldırılarak büyük formda imar adaları oluşturulmuştur. Oluşan imar adaları " Ticaret Alanı" olarak düzenlenmiş olup yapılaşma koşulları **E=0.40 (EMSAL) , TAKS=0.40 ,Yençok=17.50 m.(4 kat)** olarak işaretlenmiştir. Söz konusu plan değişikliğinde İmar adaları arasında doğu-batı aksında 10 metrelik taşıt yolları düzenlenerek ulaşım kurgusu tamamlanmıştır. Ayrıca 154 ada 4 no.lu parcel üzerinde nitelikli park alanı ve otopark alanı, 159 no.lu ve 160 no.lu imar adaları üzerinde park alanları düzenlenerek ihdas edilen pasif yeşil alanların planlama alanı sınırı içerisinde terk edilmesi sağlanmıştır. Uygulama imar planı değişikliği dosyası bilgi amaçlı idareye sunulmuştur. (Şekil.6)



Şekil.6.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan imar planı değişiklik teklifinde ihdas edilen yol alanının planlama sınırı içerisinde terk edilmesi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Madde hükümlerine uygundur. İmar adalarının bir bütün olarak düzenlenmesi, nitelikli ve kaliteli mekân yapısını ortaya çıkarabilecek tasarım yeteneğine imkân veren bir düzenlemeyi destekler niteliktedir. Ayrıca bütüncül planlama anlayışı alt yapı maliyetlerini düşürücü nitelikte olması nedeniyle kamu yararındır.

İmar Planı Değişikliği teklifinde yukarıda belirtilenler dışında bir değişiklik yapılmamış olup ilave bir yoğunluk önerilmemiştir. Alan kullanımları ise 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı üzerinden yapılan hesaplamalar neticesinde aşağıdaki tablodaki şekildedir.(Tablo.1)

KENTSEL ALAN KULLANIMI	MER'İ PLAN	TEKLİF PLAN
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)
TİCARET ALANI (E=0.40)	35.966	35.966
Yeşil Alan(park)	1.430	2.968
Yol ve otopark	12.604	11.066
DÜZENLEME ALANI(toplam)	50.000	50.000

Tablo.1. Alansal dağılım.

Nazım İmar Planı değişikliğinde Ticaret Alanı olarak işaretli parseller üzerinde Mülga Kargıpınarı Belediyesinin 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kargıpınarı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 4.8.2. maddesinde "Ticaret Alanı" tanımında yer alan fonksiyonlar yapılabilecektir. Bu maddenin içeriği aşağıdaki şekildedir.

4.8.2.TİCARET ALANI: İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KATLI OTO PARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, TİCARİ KATLI OTO PARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMET FONKSİYONLARINA İLİŞKİN YAPILAR İLE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAMAK VE AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ OLMAK KOŞULUYLA KONUT VE YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT (REZİDANS) DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

İmar planı değişiklik teklifinde raporda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmelikleri, Planlı alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Lejand ve Plan hükümleri geçerlidir.

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

- 1) NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3) SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4) YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5) OTOPIRK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 7) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YOLLAR, YEŞİL ALANLAR , OTOPIRKLAR VE DİĞER DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 8) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

- 1) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3) SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4) YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5) OTOPIRK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 7) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YOLLAR, YEŞİL ALANLAR , OTOPIRKLAR VE DİĞER DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 8) PLANLAMA ALANINDA TİCARET ALANI (T) OLARAK İŞARETLİ PARSELLERDE YAPILANMA KOŞULU $E=0.40$ (EMSAL), $TAKS=0.40$ (TABAN ALANI KATSAYISI) , $YENÇOK=17.50$ metre.(4 KAT) DİR.
- 9) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İLİ.....MERSİN
İLÇESİ.....ERDEMLİ
BELEDİYESİ.....ERDEMLİ
MAHKARGIPINARI
PAFTA.....O32-C-09-D
ADA.....154 /155 /156 /157 /158 /159 /160 /161
PARSEL.....4 / 1-2 /1-2 / 1 / 1 / 1 /1-2 / 1
İMAR PAFTASI O32-C-09-D

MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

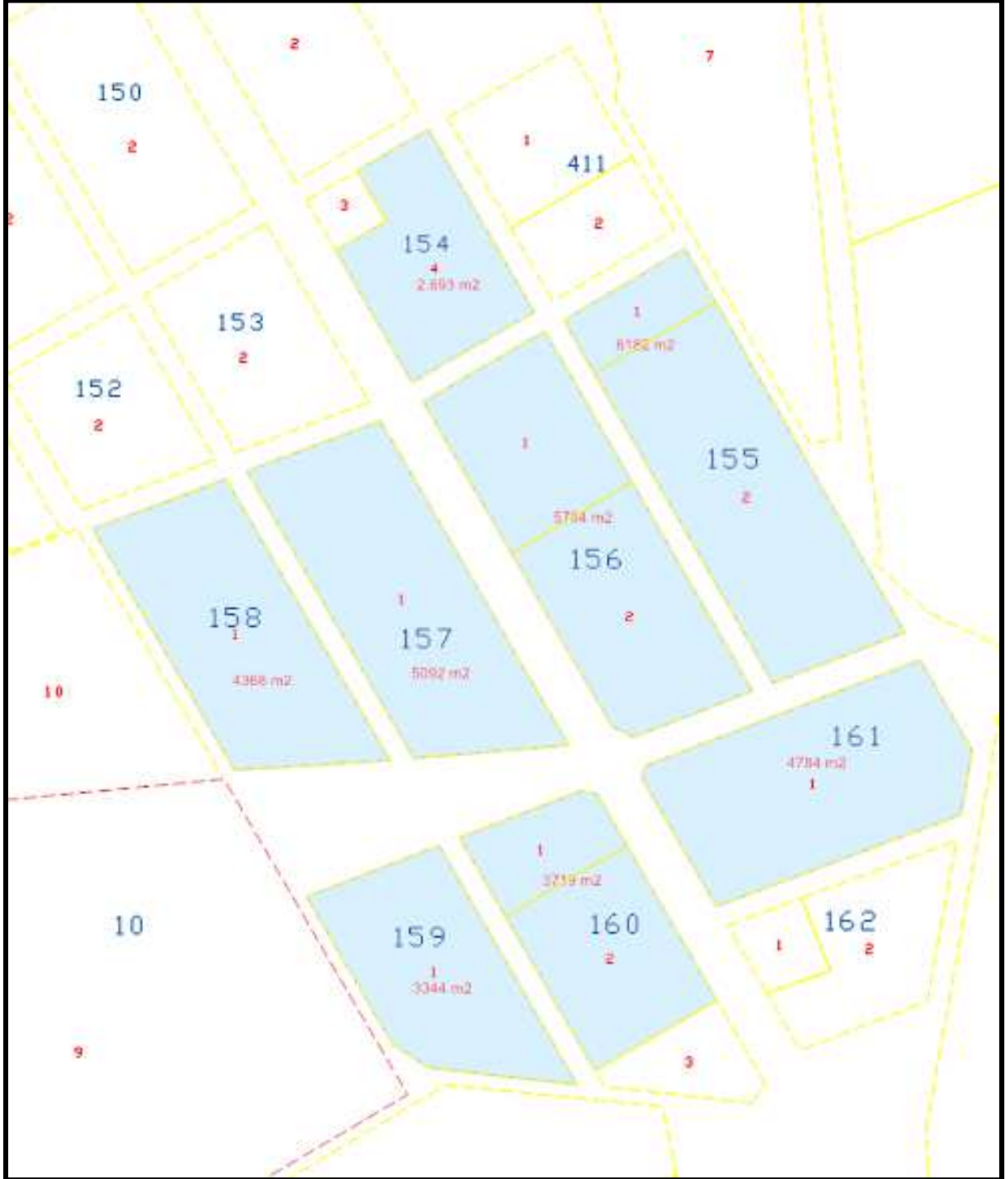
İmar planı değişikliği teklifine konu parseller, tapunun Mersin İli, Erdemli İlçesi, Kargıpınarı mahallesi, O32-C-09-D pafta, 154 ada 4 no.lu, 155 ada 1 ve 2 no.lu, 156 ada, 1 ve 2 no.lu, 157 ada 1 no.lu, 158 ada 1 no.lu, 159 ada 1 no.lu, 160 ada 1 ve 2 no.lu 161 ada 1 no.lu parselleri kapsamakta olup toplam **35.966 m²** büyüklüğe sahiptirler. Parseller, Erdemli Belediyesi sınırları içerisinde O32.C.09.D halihazır paftasında 4.060.700-4.061.000 yatay ve 626.200- 326.500 dikey koordinatları(ED50, DİLİM: 33-3) arasında yer almaktadırlar.Ayrıca 1/1000 ölçekli O32.C.09.D.1.B, O32.C.09.D.1.C , O32.C.09.D.2.A ve O32.C.09.D.2.D no.lu halihazır paftalarında yer almaktadırlar.

Planlama alanı konum olarak Kargıpınarı mahallesi sınırlarında Mersin-Silifke asfaltının güneyinde, deniz tarafında yer almaktadır.(Şekil.1)



Şekil.1. Parsellerin konumu.

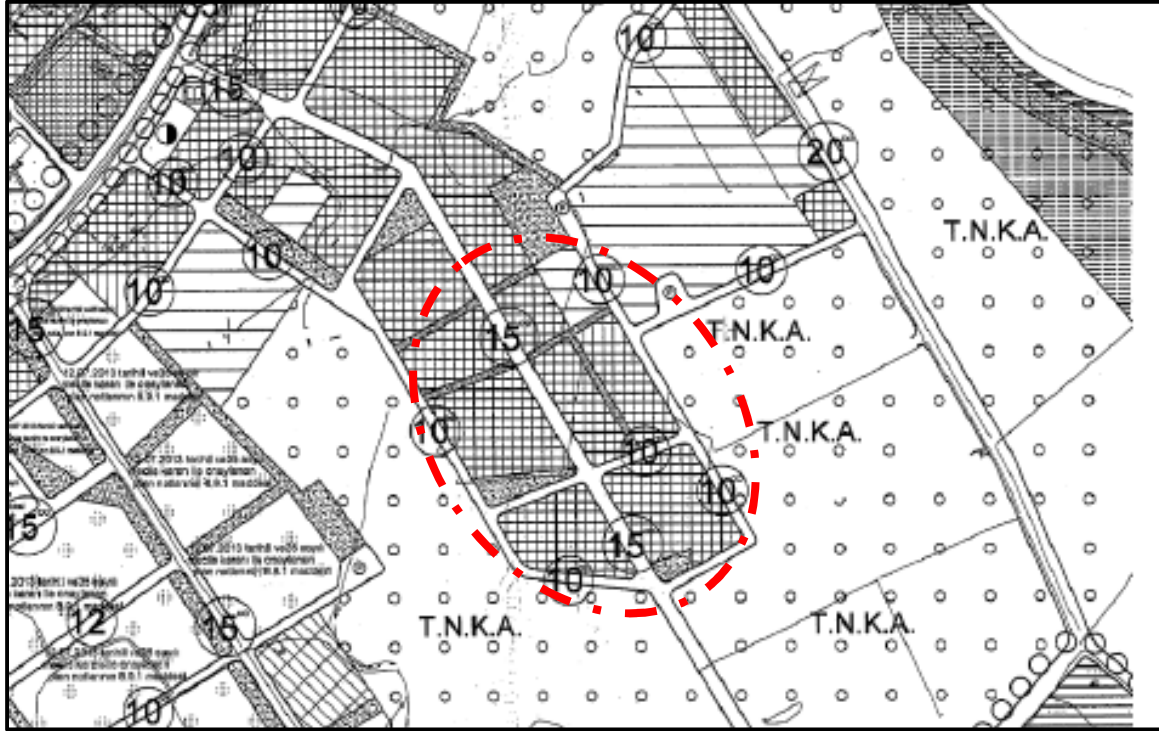
Parseller uygulama görmüş müstakil imar parselleridir.(Şekil.2)



Şekil.2. Mülkiyet

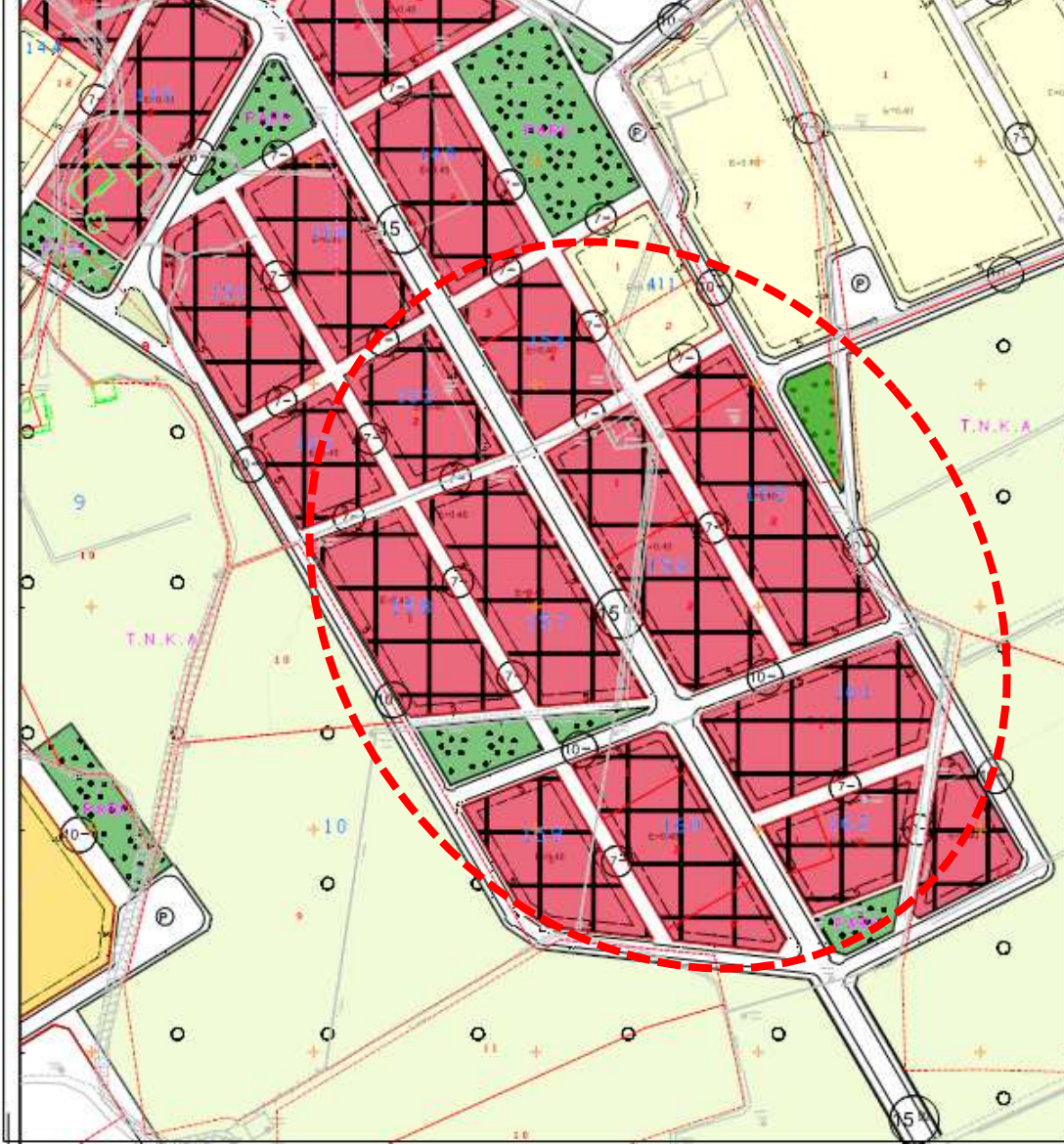
2.MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanı , Mülga Kargıpınarı Belediyesince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kargıpınarı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "Ticaret Alanı" , kısmen Park ve yol alanı olarak işaretlidir. Planlama alanı, 15 m.lik taşıt yolu ile ikiye bölünmüş olup , sağlı sollu iki alanı kapsamaktadır. Planlama alanını doğusu ve batısı kısmen "Gelişme Konut Alanı", kısmen de "Tarım Alanı" olarak işaretlidir.(Şekil.3)



Şekil.3. Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı kararları.

Planlama alanı , Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı Revizyonunda "Ticaret Alanı",park ve yol alanı olarak işaretlidir.Ticaret Alanları için yapılanma koşulu E=0.40 (EMSAL) dir. Planlama alanında parsellerin isabet ettiği imar adaları arasında 15 metre ve 10 metrelik taşıt yolları, 7 metrelik yaya yolları ve park alanları yer almaktadır.(Şekil.4)



Şekil.4. Mülga Kargıpınarı Belediyesiince 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı revizyonu kararları.

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Nazım İmar planı değişiklik teklifinin amacı; Ticaret Alanı içerisinde ayrı imar adalarına isabet eden parsellerin bütüncül olacak şekilde birleştirilerek alanda yeniden düzenleme yapılmasıdır. Bu çerçevede hazırlanan Nazım imar planı değişikliğinde planlama alanı içerisinde Ticaret alanları arasında işaretli , alt ölçekli planlarda ise yaya yolu olarak işaretli olan niteliksiz pasif yeşil alanlar kaldırılarak büyük imar adaları oluşturulmuştur. Oluşan imar adaları yine "Ticaret Alanı" olarak işaretlenmiştir. İmar adaları arasında doğu-batı aksında 10 metrelik taşıt yolları düzenlenerek ulaşım kurgusu tamamlanmıştır. Ayrıca 154 ada 4 no.lu parsel üzerinde nitelikli park alanı ve otopark alanı, 159 no.lu ve 160 no.lu imar adaları üzerinde park alanı düzenlenerek ihdas edilen pasif nitelikteki yeşil alanların planlama alanı sınırı içerisinde yol ve park alanı olarak terk edilmesi sağlanmıştır. (Şekil.5.)

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Yapılan üst ölçekli imar planı değişikliği önerisi, planlama kademelenmesi gereği uygulamaya esas 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına da işaretlenmiştir. Buna göre imar adalarının arasında işaretli olan ve sadece söz konusu parsellere hizmet edecek nitelikteki 7 metrelik yaya yolları kaldırılarak büyük formda imar adaları oluşturulmuştur. Oluşan imar adaları "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmiş olup yapılaşma koşulları **E=0.40 (EMSAL)** , **TAKS=0.40** , **Yençok=17.50 m.(4 kat)** olarak işaretlenmiştir. Söz konusu plan değişikliğinde İmar adaları arasında doğu-batı aksında 10 metrelik taşıt yolları düzenlenerek ulaşım kurgusu tamamlanmıştır. Ayrıca 154 ada 4 no.lu parcel üzerinde nitelikli park alanı ve otopark alanı, 159 no.lu ve 160 no.lu imar adaları üzerinde park alanları düzenlenerek ihdas edilen pasif yeşil alanların planlama alanı sınırı içerisinde terk edilmesi sağlanmıştır. Uygulama imar planı değişikliği dosyası bilgi amaçlı idareye sunulmuştur. (Şekil.6)



Şekil.6.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan imar planı değişiklik teklifinde ihdas edilen yol alanının planlama sınırı içerisinde terk edilmesi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Madde hükümlerine uygundur. İmar adalarının bir bütün olarak düzenlenmesi, nitelikli ve kaliteli mekân yapısını ortaya çıkarabilecek tasarım yeteneğine imkân veren bir düzenlemeyi destekler niteliktedir. Ayrıca bütüncül planlama anlayışı alt yapı maliyetlerini düşürücü nitelikte olması nedeniyle kamu yararındır.

İmar Planı Değişikliği teklifinde yukarıda belirtilenler dışında bir değişiklik yapılmamış olup ilave bir yoğunluk önerilmemiştir. Alan kullanımları ise 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı üzerinden yapılan hesaplamalar neticesinde aşağıdaki tablodaki şekildedir.(Tablo.1)

KENTSEL ALAN KULLANIMI	MER'İ PLAN	TEKLİF PLAN
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)
TİCARET ALANI (E=0.40)	35.966	35.966
Yeşil Alan(park)	1.430	2.968
Yol ve otopark	12.604	11.066
DÜZENLEME ALANI(toplam)	50.000	50.000

Tablo.1. Alansal dağılım.

Nazım İmar Planı değişikliğinde Ticaret Alanı olarak işaretli parseller üzerinde Mülga Kargıpınarı Belediyesinin 12.07.2013 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kargıpınarı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 4.8.2. maddesinde "Ticaret Alanı" tanımında yer alan fonksiyonlar yapılabilecektir. Bu maddenin içeriği aşağıdaki şekildedir.

4.8.2.TİCARET ALANI: İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KATLI OTO PARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, TİCARİ KATLI OTO PARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMET FONKSİYONLARINA İLİŞKİN YAPILAR İLE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAMAK VE AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ OLMAK KOŞULUYLA KONUT VE YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT (REZİDANS) DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

İmar planı değişiklik teklifinde raporda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmelikleri, Planlı alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Lejand ve Plan hükümleri geçerlidir.

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

- 1) NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3) SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4) YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5) OTOPIRK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 7) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YOLLAR, YEŞİL ALANLAR , OTOPIRKLAR VE DİĞER DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 8) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

- 1) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3) SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4) YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5) OTOPIRK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 6) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 7) PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YOLLAR, YEŞİL ALANLAR , OTOPIRKLAR VE DİĞER DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 8) PLANLAMA ALANINDA TİCARET ALANI (T) OLARAK İŞARETLİ PARSELLERDE YAPILANMA KOŞULU $E=0.40$ (EMSAL), $TAKS=0.40$ (TABAN ALANI KATSAYISI) , $YENÇOK=17.50$ metre.(4 KAT) DİR.
- 9) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.