

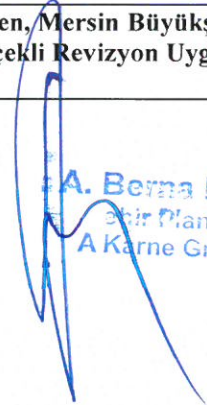
Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18.07.2025 tarih ve 577 sayılı kararı ile
onaylanan **UİP-331081420** Plan İşlem
Numaralı (PİN) planın ekidir.




Mustafa SOLAK
İmar ve Şehircilik Başvekilı

MERSİN
YENİŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR İLETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN NOTU

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 03.02.2025 tarih ve 41 sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.07.2025 tarih ve 577 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın TADİL PLAN NOTU'DUR.


A. Berna DİNGİ
Şehir Plancısı
A Karne Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
18.07.2025 Tarih ve 577 Sayılı
Kararı ile ONANDI





YENİŞEHİR I.ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

A.1.1. YENİŞEHİR I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN PAFTALARI, LEJANTI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN İLE İLGİLİ TÜM İŞLEMLERDE VE UYGULAMADA BU BELGELERİN TÜMÜ ESAS ALINIR.

A.1.2. BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ İLE PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KALAN VE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ TÜM UYGULAMA İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

A.1.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ (TSE) TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

A.1.4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNDE, 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUNUN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ (TSE) TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

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. İMAR PLANINDA VE PLAN KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

-3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DAYANAĞI BU KANUN OLAN YÖNETMELİKLER

-4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK

-6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER

-7269-1051 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN

-4646 SAYILI DOĞALGAZ PİYASASI KANUNU

-3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ

-2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU

-5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUATLAR

-SULAK ALANLARININ KORUNMASI YÖNETMELİĞİ

-ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN



-ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK

-1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

-2918 SAYILI KARAYOLLARI KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK

-AKARYAKIT İSTASYONU YÖNETMELİĞİ

-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ

-ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ

-BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK

-TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ

-SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ

-OTOPARK YÖNETMELİĞİ

-ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

A.1.7. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU HÜKÜMLERİ, 1/100.000 MERSİN İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI “İMAR KANUNU” VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2. ÇEVRE VE ALTYAPI

A.2.1. PLANLAMA ALANINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNE UYULACAKTIR. YAPI VE TESİSLERİN ATIKSULARI %90 ORANINA ARITILMADAN, DENİZE, AKARSULARA VE ARAZİYE BOŞALTILAMAZ.

A.2.2. YÜZEY VE YERALTI SU KALİTESİNİN KORUNMASI İÇİN, “SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ” VE “ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ” ESASLARINA UYULACAKTIR. YERALTI SULARININ KULLANIMI İÇİN, 167 SAYILI “YERALTI SULARI KANUNU” GEREĞİ, DEVLET SU İŞLERİ (DSİ) 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDE GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

A.2.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK, ELEKTRİK, İÇME SUYU, ATIKSU, YAĞMUR SUYU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER, İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA BELİRLENEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN YAPI VE TESİSLERİNE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

A.2.4. ENERJİ NAKİL-İLETİM HATLARI VE KORUMA ALANLARINDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE, İMAR DURUMU AŞAMASINDA TEİAŞ VE TEDAŞ’DAN KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.



A.2.5. 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.2.6. “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” VE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” ESASLARINA UYULACAKTIR.

A.2.7. TRAFO, REGLAJ DOĞALGAZ REGÜLATÖRÜ VB. ELEKTRİK VE MEKANİK İLE İLGİLİ ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, PLANDA YER ALAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ YANISIRA, BELEDİYE HİZMET ALANLARI VD. KAMU HİZMET ALANLARI İLE 2000 M²DEN BÜYÜK KONUT, TİCARET VE TİCARET-KONUT (TİCK) PARSELLERİNDE BELEDİYE VE İLGİLİ İDARENİN İZNİ VE VARSA PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE YAPILARA EN AZ 3 METRE MESAFE BIRAKILMAK KOŞULU İLE YER ALTI YA DA YERÜSTÜ YAPILABİLİR.

A.3. DERE YATAKLARI VE TAŞKIN ÖNLEMLERİ

A.3.1. PLANDA “TAŞKINA MARUZ ALAN” OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA 4373 SAYILI “TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. YERLEŞME ALANI OLARAK PLANLANAN VE TAŞKIN ALANINDA KALAN PARSELLERE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİ YAPILMADAN, İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

A.3.2. 4373 SAYILI “TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU” KAPSAMINDA OLAN EFRENK (MÜFTÜ) DERESİ YATAĞI VE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİNE YAPILACAK HER TÜRLÜ FİZİKİ MÜDAHALE VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ UYGULAMASI İÇİN DSİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.3.3. PLANDA YEŞİL ALANDA KALAN KURU DERE YATAKLARININ DOĞAL YAPISI KORUNACAKTIR. DSİ 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 GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.3.4. BAŞBAKANLIĞIN 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYINLANAN, 2006/27 NUMARALI DERE YATAKLARI VE TAŞKINLARLA İLGİLİ GENELGESİNE UYULMASI VE DERE GÜZERGAHLARININ KORUNARAK DERE ŞEV ÜSTLERİNDEN İTİBAREN AKAR DERELERDE 10 METRE, KURU DERELERDE 5 METRE ŞERİTVARİ SAHALARIN YAPILAŞMA VE KULLANIM DIŞI BIRAKILMASI, GEREKMEKTEDİR.

A.3.5. DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE/VEYA MESKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NCE UYGUN GÖRÜLEN DERE ISLAH PROJELERİNİN ARAZİDE UYGULANMASI TAMAMLANANA KADAR MEVCUT DERE YATAKLARINA HİÇBİR ŞEKİLDE MÜDAHALE EDİLEMEZ. KURU DERE YATAKLARI DOLDURULAMAZ.

A.3.6. PLANLAMA ALANINDAKİ SULAMA KANALLARININ HER İKİ YANINDA SERVİS YOLLARI AYRILMASI ZORUNLUDUR. KANALIN SERVİS YOLLARINDAN BİNALARA



CEPHE VERİLEMEZ ANCAK PARSELİN BAŞKA BİR YOLDAN CEPHE ALMASI MÜMKÜN DEĞİL İSE SERVİS YOLLARINDAN CEPHE ALABİLİR.

A.3.7. PLANDA GÖSTERİLEN DERE AKSLARI ŞEMATİK OLUP, İLGİLİ KURUMCA YAPILACAK MÜHENDİSLİK PROJELERİNE GÖRE UYGULANACAKTIR.

A.4. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

A.4.1. PLANLAMA ALANINDA MERSİN VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 05/04/2010, 29/01/2015 VE 07/10/2015 TARİHLERİNDE ONAYLANAN UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNE, YERLEŞİM VE YAPILAŞMA İLE İLGİLİ ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

PARSEL BAZINDA YAPILACAK OLAN TÜM ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ UYGULAMA ESASLARI VE RAPOR FORMATINA DAİR TEBLİĞ VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) GEÇERLİ OLACAKTIR.

A.4.1.1. ÖNLEMLİ ALANLAR-3 (ÖA-3) SU BASKINI AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR:

BU ALAN İÇERİSİNDE DOĞU SINIRDA SÜREKLİ AKIŞ HALİNDE OLAN MÜFTÜ (EFRENK)DERESİ İLE SADECE KIŞ AYLARINDA TOPLANAN YAĞMUR SULARIYLA AKIŞA GEÇEN DERE YATAĞI VE KURU DERE YATAKLARI MEVCUTTUR. BU DERELERİN ETKİLEDİĞİ ALANLAR ÖNLEMLİ ALANLAR-3 (ÖA-3) SU BASKINI AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA (ÖA-3) SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLMİŞTİR.

MÜFTÜ DERESİ: ÇAVAK KÖYÜ İLE DENİZE DÖKÜLDÜĞÜ YER ARASINDA, YATAK MİHVERİNDEN İTİBAREN SAĞLI SOLLU 50 METRE OLMAK ÜZERE TOPLAM 100 METRE GENİŞLİĞİ HAİZ ŞERİTVARİ SAHA TAŞKINA MARUZ ALANLAR OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

A) BÖLGEDE MEYDANA GELEBİLECEK SU BASMALARINA KARŞI SU BASMAN SEVİYESİ İNŞAAT TEKNİKLERİNE UYGUN OLARAK BELİRLENMELİDİR. TEMEL SEVİYELERİ, BOZUŞMA ZONU KALDIRILARAK UYGUN DERİNLİKLERİNE OTURTULMALIDIR.

B) İNCELEME ALANINDA SIVILAŞMA, OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ V.B. ZEMİN PROBLEMLERİ TESPİT EDİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ OLAN ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE ZEMİNDE ISLAH YÖNTEMLERİ (JEDGROUND, ENJEKSİYON, FOREKAZIK, MİNİKAZIK V.B.) UYGUN YÖNTEMLERDEN BİRİ UYGULANMALIDIR.

C)HAZIRLANACAK PARSEL BAZLI ZEMİN ETÜDÜNDE, GERÇEK PROJE YÜKÜ (YAPI YÜKSEKLİĞİ, TEMEL DERİNLİĞİ, YAPI BOYUTLARI), TEMEL TİPİ(L,B,DF) DEĞERLERİNE GÖRE YAPILACAK KONSOLİDASYON OTURMA HESABI SONUCUNA BAĞLI OLARAK YAPI PROJELERİNİN YAPILMASI, SINIR DEĞERLERİN AŞILMASI HALİNDE DERİN TEMEL SİSTEMİ YA DA ZEMİN GÜÇLENDİRME PROJELERİNDEN UYGUN OLANININ SEÇİLMESİ GEREKİR.



D) YAĞIŞ VE KULLANIM SULARININ YAPI TEMELLERİNE ZARAR VERMEMESİ İÇİN GEREKLİ DRENaj ÇALIŞMALARININ YAPILARAK ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMASI SAĞLANMALIDIR. İNŞA AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLERİN AÇIKTA BIRAKILMAMASI, TEKNİĞİNE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMESİ GEREKMEKTEDİR. ÇEVRE, YÜZEY VE ATIK SU DRENajI MUTLAKA SAĞLANMALIDIR.

E) KENDİ PARSELİN, KOMŞU PARSELİN VE YOL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN İNŞAAT AŞAMASINA GEÇİLMEMELİDİR.

F) YAPILAŞMA AŞAMASINDA, ANİ VE SÜREKLİ YAĞIŞLARLA BİRLİKTE ARAZİYE GELMESİ MUHTEMEL YÜZEY SULARI İLE OLASI SEL TAŞKIN RİSKİNE KARŞI YÜZEY SULARININ DRENajINA MÜSAADE EDİLMESİNİN SAĞLANMASI ÖNERİLİR.

A.4.1.2. ÖNLEMLİ ALAN-1.1 (Ö.A-1.1) (SIVILAŞMA TEHLİKESİ AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR);

ALANIN GÜNEY KESİMİNDE, SAHİL BANDINI OLUŞTURAN ALÜVYON (KUM) BİRİMLER İLE TEMSİL EDİLEN ALANLAR SIVILAŞMA TEHLİKESİ AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA (ÖA-1.1) SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLMİŞTİR. BU ALAN DENİZE YAKIN OLMASI VE DOĞUSUNDA MEVCUT OLAN MÜFTÜ (EFRENK) DERESİ NEDENİYLE ZEMİN DURUMU VE YER ALTI SUYU İÇERİĞİ AÇISINDAN SIVILAŞMA RİSKİ TAŞIMAKTADIR.

A) YER ALTI SUYU SEVİYESİNİN YÜKSEK, ZEMİN GEVŞEK YAPIDA ALÜVYON OLMASINDAN VE SIVILAŞMA RİSKİ TAŞIMASINDAN DOLAYI; YAPILACAK OLAN BİNANIN TEMEL DERİNLİĞİNİN YER ALTI SU SEVİYESİNİN ALTINDA OLMASI HALİNDE TEMEL İÇİ DRENaj YAPILMALIDIR.

B) SIVILAŞMADAN KAYNAKLANABİLECEK HASARLARIN AZALTILMASINDA SIVILAŞMAYA KARŞI DAYANIKLI YAPI İNŞASI, ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ, SIVILAŞMA POTANSİYELİ YÜKSEK ZEMİNLERİN KAZILIP KALDIRILARAK, YERİNE SIVILAŞMAYACAK BİR ZEMİNİN KONMASI, DİNAMİK SIKIŞTIRMA (KOMPAKSİYON), VİBROFLOTASYON, SIKIŞTIRMA ENJEKSİYONU, TAŞ KOLONLARI VE SIKIŞTIRMA KAZIKLARI GİBİ YÖNTEMLER UYGULANMALIDIR.

C) YAĞIŞ, KULLANIM VE YER ALTI SULARININ YAPI TEMELLERİNE ZARAR VERMEMESİ İÇİN GEREKLİ DRENaj ÇALIŞMALARININ YAPILARAK ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMASI SAĞLANMALIDIR. AYRICA, DENİZ SUYUNUN TEMELE GİRİŞİMİ MUTLAKA ENGELLENMELİ VE UYGUN TEMEL SİSTEMLERİ SEÇİLMELİDİR.

A.4.1.3. ÖNLEMLİ ALAN-5.1 (ÖA-5.1) (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR);

ÖNLEMLİ ALAN-5.1 (ÖA-5.1), ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA (ÖA-5.1) SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLMİŞTİR.

A)BU ALANLARDA ŞİŞME VE OTURMA OLMASI MUHTEMELDİR. BU NEDENLE PARSEL BAZINDAKİ ETÜTLERDE GERÇEK PROJE YÜKÜ (BİNA KAT ADEDİ, BODRUMLU OLUP OLMADIĞI, BİNA BOYUTLARI), TEMEL TİPİ (B,L,DF) DEĞERLERİNE GÖRE ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMASI AŞAMASINDA YENİDEN BELİRLENECEK DEĞERLER NETİCESİNDE BULUNACAK OTURMA HESABI DİKKATE ALINMALIDIR. SINIR

DEĞERLERİN AŞILMASI HALİNDE İSE DERİN TEMEL SİSTEMİ YA DA ZEMİN GÜÇLENDİRME PROJELERİNDEN UYGUN OLANININ SEÇİLMESİ GEREKİR.

B) YAPILACAK OLAN BİNALARIN FARKLI OTURMALARDAN ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN BİNA TEMELLERİNİN HOMOJEN ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMASI, OTURTULMAMASI DURUMUNDA İSE TEMEL SİSTEMİNİN FARKLI OTURMALARI ÖNLEYECEK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

C) ALANDA YAPILAŞMA ESNASINDA BİTİŞİK PARSELLERDE KAZIDAN ETKİLENECEK YAPI VE TESİSLER İÇİN HER TÜRLÜ TEMEL VE YOL KAZISI YAPILMADAN ÖNCE İSTİNAT DUVARI VE İKSA SİSTEMLERİ UYGULANMASI ÖNERİLİR.

A.4.2. ZEMİN İYİLEŞTİRME PROJELERİNİN VE UYGUN TESTLERİNİN ÜNİVERSİTELERE GEOTEKNİK BÖLÜMDEN KONTROL EDİLİP ONAYLATILARAK İDAREMİZE SUNULMASI ZORUNLUDUR.

A.5. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

A.5.1. PLANLAMA ALANINDA PARSELASYON PLANLARININ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ'NE GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILMASI ESASTIR.

A.5.2. PARSELASYON PLANLARI UYGULAMA İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE YA DA UYGULAMA ETAP SINIRLARI PLANDA BELİRLENMİŞ İSE ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA İMAR PLANINDA SINIR BELİRLENMEMİŞ İSE ETAP SINIRLARI UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKÂN VERECEK BİÇİMDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENİR. UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DENGESİ, BÖLGE BÜTÜNÜNDEKİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI, DAHA ÖNCE YAPILMIŞ OLAN PARSELASYONLAR VE PLANDAKİ YOĞUNLUK KARARLARI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK SAĞLANIR. PARSELASYON PLANI İLK DEFA YAPILACAK OLAN BÖLGELERDE ETAPLAMA YAPILMASI DURUMUNDA UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI FARKI %3'Ü GEÇEMEZ.

A.5.3. BU PLANDA BELİRLENEN YOL GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHINI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDI İLE; MÜLKİYET İLE İMAR PLANI ADA SINIR HATTI ARASINDA, 2 METRE'YE KADAR OLUŞABİLECEK FARKLARDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI DÜZELTMEME BELEDİYE YETKİLİDİR.

A.5.4. PLANLAMA ALANINDAKİ KADASTRAL PARSELLERDE İLK DEFA YAPILACAK İMAR UYGULAMASINDA KONUT, TİCARET VE TİCARET-KONUT (TICK) ADALARINDA CEPHESİ 25 METRE'DEN DAR, YÜZÖLÇÜMÜ 1000 M²'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ. İMAR UYGULAMASINDAN SONRA İFRAZLA 1000 M²'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

A.5.5. İLK DEFA İMAR UYGULAMASI YAPILACAK BÖLGELERDE BU PLANDA UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN, YOL, MEYDAN AÇIK VE YEŞİL ALANLAR İLE TÜM SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMEDEN, O ETAP SINIRLARI İÇİNDE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

A.5.6. 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 TÜM DONATININ TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK TAPU TESCİLİ İLÇE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE EŞİT ORANDA YAPILIR.

A.6. YAPILAŞMA KOŞULLARI

A.6.1. PLANDA KONUT, TİCARET, TİCARET-KONUT (TİCK) KULLANIM KARARLARI OLAN İMAR ADA VE PARSELLERİNDE, İMAR DURUM BELGESİ, İNŞAAT İZNİ, PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞ OLAN YAPI DÜZENİ, BAHÇE MESAFELERİ, TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS), KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS), EMSAL (E), BİNA YÜKSEKLİĞİ (Yençok), DEĞERLERİNE GÖRE VERİLECEKTİR. İMAR PLANINDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN YAPILAŞMA KOŞULLARI YÜRÜRLÜKTE OLAN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

A.6.2. YAPILARIN İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI) NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

A.6.3. TİCARET-KONUT (TİCK) KULLANIM KARARI OLAN İMAR ADA VE PARSELLERİNDE YAPILACAK YAPILARDAN; YAPININ TAMAMININ TİCARET OLARAK KULLANILMASI KOŞULU İLE; YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İÇTEN BAĞLANTILI OLMAK, BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN 1/3'ÜNDEN AZ OLMAMAK VE BİNA CEPHESİNE BİRLEŞTİRİLMEMEK KAYDIYLA İÇ YÜKSEKLİĞİ 2.40 METREDEN AZ OLMAYACAK BİÇİMDE ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KATLI ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5.50 METRE'DİR.

A.6.4. PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ EN AZ DEĞERLER OLUP, BUNUN ÜZERİNDE MESAFE BIRAKILABİLİR. ANCAK BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCEKİ MEVZUATA GÖRE VE MEVZUATINA UYGUN OLARAK %50'NİN ÜZERİNDE YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KOTLANDIRMA, KAT YÜKSEKLİĞİ, ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ İLE PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK KAYDI İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARI MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMeye İDARE YETKİLİDİR.

A.6.5. PLANDA BELİRTİLMEMİŞ İSE; KONUT PARSELLERİNDE TABAN ALANI KATSAYISI MAKSİMUM (TAKS) 0.40'I, TİCARET VE TİCARET-KONUT (TİCK) PARSELLERİNDE TABAN ALANI KATSAYISI MAKSİMUM (TAKS) 0.50'Yİ AŞAMAZ.

A.6.6. İMAR PARSELLERİNİN ÖNÜNDE YER ALAN OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR PARSELİN YOLDAN CEPHE ALMASINI ENGELLEMİZ. MEVCUT YAPILAŞMAYI DİKKATE ALARAK PARSELİN CEPHE ALACAĞI YOLU BELİRLEMeye İDARE YETKİLİDİR.

A.6.7. İMAR PARSELLERİNİN KÖŞE KIRIKLIKLARI CEPHE TEŞKİL ETMEZ.



A.6.8. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA/BİNALAR YIKILINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. YAPI YOĞUNLUĞU DEĞİŞTİRİLMEDEN, KAT ARTIŞI YAPILMADAN VE YENİ BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULMADAN TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA ONAYLI PLAN ÖNCESİ KONUT YAPILARI; TİCARET VEYA TİCARET-KONUT YAPISI OLARAK GEREKLİ RUHSAT TADİLATLARI YAPILIP, CİNS DEĞİŞİKLİĞİ YAPABİLİRLER. YIKILIP YENİDEN YAPILAN BİNALAR BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK YAPILAŞACAKTIR.

A.6.9. KONUT VE TİCARET-KONUT BÖLGELERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE PARSEL İÇERİSİNDE BİNANIN KONUMU VE YAPILAŞMAYAN PARSELLERİN HANGİ PARSELLERLE TEVHİD EDİLECEĞİ ADA BAZINDA ETÜT EDİLEREK İLGİLİ İDARENİN YETKİLİ BİRİMİNCE BELİRLENDİKTEN SONRA BELEDİYE ENCÜMENİNCE ONAYLANACAKTIR.

A.6.10. PLANDA BELİRLENEN İMAR İSTİKAMETİ VE İRTİFAYA TECAVÜZLÜ OLMAMAK KAYDIYLA ADA İÇİN GEÇERLİ YAPI DÜZENİNE AYKIRI MEVCUT YAPILAR O PARSELLERE KOMŞU PARSELLERDEKİ TEŞEKKÜLLERE GÖRE İMAR PLANINDA ÖN GÖRÜLEN YAPI DÜZENİNDEN FARKLI OLARAK AYRIK, İKİZ, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM YAPI BELEDİYESİNCE VERİLEBİLİR. ANCAK PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT ALANI ESAS ALINIR.

A.6.11. İMAR PARSELLERİNİN BAHÇE MESAFELERİNDE, BİNANIN ZEMİNE OTURDUĞU ALANIN DIŞINDA KALAN ALANIN HER 15.00 M²'Sİ İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLİR. PARSELİN AĞAÇ DİKİMİNE UYGUN OLMAMASI HALİNDE BU MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTA GÖRE HESAPLANAN SAYIDA AĞAÇ, İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRECEĞİ, İMAR PLANLARINDA KAMUNUN KULLANIMINA AYRILMIŞ BİR ALANA DİKİLİR.

A.6.12. PLANDA BELİRTİLEN EMSAL/YAPI YOĞUNLUĞUNA, EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE BİR PARSELDE FARKLI KAT VE YÜKSEKLİKTE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. YAPILAR ARASI MESAFENİN BELİRLENMESİNDE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" ESAS ALINACAKTIR. AYNI PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİNANIN DAR CEPHESİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN EN AZ CEPHE ŞARTINI SAĞLAMASI ZORUNLUDUR.

A.6.13. KONUT ALANLARINDA BRÜT 50 M²'NİN ALTINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. ANCAK YAPI NİZAMLI KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATIN SADECE KONUT YAPILACAĞI DURUMLARDA ZEMİN KATTA 40 M²'NİN ALTINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

A.6.14 UMUMİ HİZMETLERE VE KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALANLARDA ÖZEL TESİS YAPILMASI DURUMUNDA 22.02.2020 TARİH VE 31047 SAYILI ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN 6. MADDESİ GEÇERLİDİR.

A.6.15. TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILARIN KORUMA ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALE ÖNCESİ BÖLGE KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

A.6.16. 15 KAT ÜZERİ BİNA YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA ÇEVRE DOSTU BİNA SERTİFİKASI ALINMASI ZORUNLUDUR. ÇEVRE DOSTU BİNA SERTİFİKASI İÇİN YAPILAN SÖZLEŞMELER RUHSAT ÖNCESİ İLGİLİ İDAREYE TESLİM EDİLECEKTİR.



A.6.17. PLAN BÜTÜNÜNDE YER ALAN TÜM DONATI ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇİŞİNİN SAĞLANMASI ESASTIR. KAMU ELİNE GEÇİŞİ SAĞLANAN DONATI ALANLARINDA YAPILAŞMALAR PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ BİÇİMDEDİR. ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN DONATI ALANLARINDA YAPI YAPILABİLECEK ALANLARDA, İMAR PLANIYLA GETİRİLEN KULLANIM ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ TÜM MALİKLERİN TALEBİNİN OLMASI VE İMAR PLANINDA AYRILAN KAMU HİZMET TESİS ALANLARINI YAPMAKLA YÜKÜMLÜ İDARENİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE İMAR PLANINDAKİ KULLANIM AMACINA UYGUN ÖZEL TESİS YAPILABİLİR.

A.6.18. 15, 16 ve 18. MADDE UYGULAMASI GÖRMÜŞ PARSELLERDE PLAN REVİZYONUNDAN SONRA, EMSAL ARTIŞINA KONU OLMAYAN PARSELLERDE, YOL TERKLERİNİN ÇIKMASI DURUMUNDA İNŞAAT ALANI İLK UYGULAMA GÖRMÜŞ PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANIR. BİR ÖNCEKİ PLANA GÖRE BU PLANDA EMSAL/İNŞAAT ALANI ARTIŞINA KONU OLAN VE İMAR KANUNU'NUN 15, 16 VE 18. MADDESİ KAPSAMINDA İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞMUŞ PARSELLERDE; İLK UYGULAMADAKİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANINI MEVZUATTA BELİRLENEN, YASAL SINIRLAR ESAS ALINARAK YÜZDE KIRK BEŞE (%45) KADAR TAMAMLATMAYA VEYA BUNU BEDELE ÇEVİRMeye YAPILAŞMA VB. NEDENLERLE TAMAMLATILAMAYAN YERLERDE İSE BU PLANDA UMUMİ VE KAMU HİZMETLERİ İÇİN AYRILAN, ANCAK ÖZEL MÜLKİYETTE KALAN ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİNİ SAĞLAMAK AMACIYLA GEREKLİ DÜZENLEMELERİ YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.6.19. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİĞİNDE BİNA YAPI YÜKSEKLİĞİ 21,50 M. (7 KAT), 30,50 M. (10 KAT), 51,50 M. (17 KAT) OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

A.6.20. BİNALARIN DIŞ CEPHELERİNDE ANA RENK OLARAK İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ VE ENERJİ TASARRUFU AÇISINDAN GÜNEŞ IŞINLARINI YANSITAN AÇIK RENKLER (BEYAZ VE TONLARI) KULLANILACAK OLUP İNŞAAT RUHSAT AŞAMASINDA RENK SEÇİMİ BELİRLENECEKTİR.

A.6.21. KONUT, TİCARET, TİCARET-KONUT, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, BHA (SOSYAL, KÜLTÜREL VE İDARİ MERKEZ) ALANLARINDA KATLARIN İÇ YÜKSEKLİKLERİNİ BELİRLEMeye İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

A.6.22. BLOK NİZAM VE AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA OLMAK ŞARTIYLA;

A.6.22.1. KONUT PARSELLERİNDE SUBASMAN KOTU 0,50 METRE, KAT YÜKSEKLİKLERİ; ZEMİN KATLARDA TİCARET YAPILMAMASI DURUMUNDA 3,20 METRE, TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA SUBASMAN KOTU DAHİL 3,70 METRE OLARAK UYGULANACAKTIR. NORMAL KAT YÜKSEKLİKLERİ 3,20 METRE OLACAKTIR.

A.6.22.2. TİCK PARSELLERİNDE (TİCARET-KONUT) ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ SUBASMAN (SUBASMAN 0,50 METRE) KOTU DAHİL 4,50 METRE, NORMAL KAT YÜKSEKLİKLERİ 3,20 METRE OLACAKTIR.

A.6.22.3. 25 METRE VE ÜZERİ GENİŞLİKTEKİ YOL VE BULVAR CEPHELİ PARSELLERDE; ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ SUBASMAN KOTU (SUBASMAN 0,50 METRE) DAHİL 4,50 METRE, NORMAL KAT YÜKSEKLİKLERİ 3,40 METRE OLACAKTIR.

A.6.22.4. BELİRTİLEN DEĞERLER TÜM BLOK VE AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA VE



PARSELLERDE UYGULANACAK OLUP, UYGULAMADA BAŞKA BİR MEVZUAT HÜKMÜ VEYA PLAN KARARI İLE ÇELİŞMESİ DURUMUNDA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ ESAS ALINACAKTIR.

A.6.23. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 18.04.2025 TARİH VE 344 SAYILI KARARI İLE "AKDENİZ – TOROSLAR – YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (REVİZYON) PLAN NOTLARINA EKLENEN A.10.5. MADDESİNDE;

PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ RİSKLİ ALANLARIN TESPİT EDİLMESİ, DÖNÜŞÜM STRATEJİ VE PROJELERİNİN OLUŞTURULMASI, MEVCUT YAPI STOĞUNUN OLASI AFETLERE HAZIR HALE GETİRİLMESİ AMACIYLA HAZIRLANMASI GEREKEN "KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİ BELGESİNİN" BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VEYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE İLÇE BELEDİYELERİ TARAFINDAN HAZIRLANARAK ONAYLANMASINA VEYA EN SON 31.12.2030 TARİHİNE KADAR; 6306 SAYILI AFET RİSKLERİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK TESPİT EDİLECEK "RİSKLİ YAPI YA DA YAPILARIN" TAHLİYE EDİLEREK YIKILMASI VE YERİNDE DEPREM VE DİĞER DOĞAL AFETLERE DAYANIKLI YENİ YAPI STOKLARININ YAPILMASININ TEŞVİK EDİLMESİ AMAÇLANMIŞTIR.

BU DOĞRULTUDA, BU PLANDA "KY" (KENTSEL YENİLEME) NOTASYONU BULUNAN İMAR ADA VE PARSELLERİNDE YERALAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN MEVCUT YAPI/YAPILARIN YIKILIP AYNI YERDE DEPREME DAYANIKLI YENİ YAPI YAPILMASI İSTENMESİ DURUMUNDA, BELEDİYE BÜNYESİNDE KONUYA İLİŞKİN KURULACAK KOMİSYONCA MEVCUT YAPININ YAPILDIĞI DÖNEMDE YÜRÜRLÜKTE OLAN UYGULAMA İMAR PLANI VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILDIĞININ, YAPI RUHSATI VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN BULUNDUĞUNUN RUHSATA/EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK HESAPLANACAK TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINDAN FAZLA OLDUĞUNUN TESPİT EDİLMESİ VE;

- A- MÜHENDİSLİK PROJESİNE ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL BAZINDA ZEMİN (JEOLÖJİK-JEOTEKNİK) ETÜDÜNÜN YAPILMASI, GEOTEKNİK ALANINDA YETKİLİ İNŞAAT MÜHENDİSLERİNCE "DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLAR"DA BELİRTİLEN GEOTEKNİK MÜHENDİSLİĞİ YAKLAŞIM VE GEREKLİLİKLERİNE UYGUN OLARAK ZEMİN İYİLEŞTİRME VE TEMEL UYGULAMA ESASLARININ BELİRLENDİĞİ GEOTEKNİK RAPORUNUN HAZIRLANMASI ESASTIR.
BU RAPORLARDA, İNCELEMeye KONU ALANDA ZEMİN SINIFININ "ZE" VE ZF" OLARAK BELİRLENMESİ DURUMUNDA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" EKİ "DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLAR"A UYULMASI VE BU ESASLARDA BELİRTİLEN ÖZEL KONULARDA TASARIM GÖZETİMİ VE KONTROLÜ HİZMETİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- B- YÜRÜRLÜKTE BULUNAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE GÖRE HESAPLANACAK ASGARİ OTO PARK SAYISININ PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANMASI ESASTIR.
- C- ZEMİN KATLARDA 20 M² DEN KÜÇÜK TİCARİ BİRİM OLUŞTURULAMAZ. ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA 40 M² DEN KÜÇÜK BÜRO, İŞYERİ, VB GİBİ TİCARİ AMAÇLI, 80 M² DEN KÜÇÜK KONUT AMAÇLI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.
- D- ZEMİN ETÜT RAPORUNDA BODRUM KAT YAPILMASININ UYGUN OLMADIĞINA DAİR DEĞERLENDİRME BULUNMAMASI DURUMUNDA, YENİ YAPILARDA BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR. BODRUM KATLAR HİÇBİR KOŞULDA TİCARİ AMAÇLA KULLANILAMAZ.
- E- BU PLAN HÜKMÜNÜN UYGULANACAĞI İMAR PARSELİNİN MİNİMUM 750 M² OLMASI ZORUNLUDUR. ANCAK ADA BÜTÜNÜNDEKİ MEVCUT PARSELASYON



DİKKATE ALINARAK EN AZ 3 PARSELİN VEYA MİNİMUM 750 M² SAĞLAYACAK ŞEKİLDE PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ DURUMUNDA DA BU PLAN HÜKMÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

KOŞULLARIN TAMAMININ SAĞLAMASI DURUMUNDA, PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN EMSAL/KAKS DEĞERLERİNİ EN ÇOK %25 ORANINDA ARTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK ARTIRILDIĞI HALİ İLE HESAPLANAN TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI ESKİ YAPI RUHSATINDAN HESAPLANACAK RUHSATA/EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINI HİÇBİR KOŞULDA AŞAMAZ.

BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN ŞARTLARIN HERHANGİ BİRİNİN SAĞLANAMAMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE ÖNGÖRÜLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞILAMAZ.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. PLANDA GENİŞLİĞİ 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE, ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER İLE BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, KULLANIMLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA DÜĞÜN SALONU YAPILAMAZ.

B.1.2. PLANDA KONUT YAPI ADALARI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN EMSAL DEĞERLERİ VE BİNA YÜKSEKLİKLERİ AŞILAMAZ. EMSAL YAPI YOĞUNLUĞUNA SAHİP KONUT ALANLARINDA MAKSİMUM TAKS=0.40'DIR.

B.1.3. 25 METRE VE ÜZERİ GENİŞLİKTEKİ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE; TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN TOPLAM DERİNLİĞİ 40 METREYİ, YOLA CEPHELİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METREYİ GEÇEMEZ. 25 METREDEN DAR YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE İSE, ZEMİNİN TİCARİ AMAÇLI KULLANILMASI DURUMUNDA BİNA İZDÜŞÜM ŞARTI ARANIR.

B.2. TİCARET - KONUT ALANLARI (TİCK)

B.2.1. PLANDA TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM KARARI OLAN PARSELLERDE, TEK BAŞINA KONUT ALANI OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA;

B.2.1.1. TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NİN 19. MADDESİ'NİN 1.FIKRASI (g), (ğ) BENTLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLARDAN AVM HARİÇ DİĞERLERİ YAPILABİLİR. DÜĞÜN SALONLARI ADA BAZINDA YAPILABİLİR.

B.2.2. TİCARET-KONUT ALANLARINDA, KONUT KULLANIM ORANI, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İ AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR. YÜZÖLÇÜMÜ 5000 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KAT TİCARET OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, 1. KATTAN İTİBAREN KONUT YAPILIR.



B.2.3. YAPI NİZAMLI KARMA KULLANIMLI BİNALARIN BODRUM VE ZEMİN KATLARI AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLEMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI KULLANILABİLİR.

B.2.4. EMSAL KULLANIMLI BİRDEN ÇOK BİNA YAPMAYA UYGUN PARSELLERDE, YOLDAN CEPHE ALMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLEMEK TOPLAM 0.50 TAKS'I GEÇMEMEK KAYDI İLE KONUT BİNALARINDAN AYRI TİCARET BİNALARI YAPILABİLİR.

B.2.5. EMSAL UYGULAMALI PARSELLERDE BAZALI BİNALARDA BİNANIN BAZA YÜKSEKLİĞİ 7.50 METRE'Yİ AŞMAMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMEK VE TAKS=0.50'Yİ GEÇMEMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI YAPILABİLİR. BAZA ÜZERİNDE YÜKSELEN KİTLENİN KENDİ PARSELİNE UZAKLIĞI YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAN BAHÇE MESAFESİ ÖLÇÜLERİNE UYULACAKTIR.

B.2.6. TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN TOPLAM DERİNLİĞİ 40 METRE'Yİ YOLA CEPHELİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 160-METRE'Yİ GEÇEMEZ.

B.2.7. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

B.2.8. TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA PLANDA BELİRLENEN KAT SAYILARINA GÖRE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİK DEĞERLERİ AŞILAMAZ. MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR. BİNANIN DİĞER KATLARINDA İZDÜŞÜM ŞARTI ARANMAZ.

B.2.9. PARSELİN TAMAMININ TİCARET KULLANILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR. PARSELİN TİCARET-KONUT ALANI OLARAK BİRLİKTE KULLANILMASI DURUMUNDA; ZEMİNDE TİCARET YAPILMASI HALİNDE TAKS=0.50, YAPININ DİĞER KATLARINDA KONUT KULLANIMI TAKS=40'I AŞMAMAK ÜZERE OTURUM ALANLARI FARKLI ORANLARDA BELİRLENEBİLİR.

B.3. TİCARET ALANLARI

B.3.1. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ VE HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

B.3.2. BU ALANLARDA ZEMİN KATTA ASMA KAT YAPILABİLİR.

B.3.3. TİCARET ALANLARINDA REZİDANS YAPILAMAZ.

B.3.4. PLANDA "T1" OLARAK GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA;

B.3.4.1. BU ALANLARDA "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ' NİN 1. FIKRASI (g), (ğ) BENTLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

B.3.4.2. T1 ALANLARINDA VAZİYET PLANI ONAYLANMADAN, TRAFİK ETKİ ANALİZİ HAZIRLANMADAN VE İDARESİNCE UYGUN BULUNMADAN İMAR DURUMU DÜZENLENEMEZ, RUHSAT VERİLEMEZ.

B.3.5. PLANDA "T" OLARAK GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA;



B.3.5.1. BU ALANLARDA "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ' NİN 1. FIKRASI (g), (ğ) BENTLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLARDAN AVM HARİÇ DİĞERLERİ YAPILABİLİR. DÜĞÜN SALONLARI ADA BAZINDA YAPILABİLİR.

B.3.6. TİCARİ AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ 40 METRE'Yİ YOLA CEPHELİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METRE'Yİ GEÇEMEZ.

B.4. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT)

B.4.1. PLANDA TİCARET-TURİZM (TİCT) ALANLARI, TİCARET-TURİZM KULLANIMLARINDA SADECE BİRİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

B.4.2. TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ' NİN 1. FIKRASI (g), (ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME, EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR. TURİZM TESİSLERİNİN "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

B.4.3. AYNI PARSELDE TİCARET VE TURİZM YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE TURİZM YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

B.4.4. TİCARET-TURİZM (TİCT) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ 40 METRE'Yİ YOLA CEPHELİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METRE'Yİ GEÇEMEZ.

B.4.5. YAPI NİZAMLI KARMA KULLANIMLI BİNALARIN BODRUM VE ZEMİN KATLARI AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLEMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI KULLANILABİLİR.

B.4.6. EMSAL KULLANIMLI BİRDEN ÇOK BİNA YAPMAYA UYGUN PARSELLERDE, YOLDAN CEPHE ALMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLEMEK TOPLAM 0.50 TAKS'İ GEÇMEMEK KAYDI İLE TURİZM BİNALARINDAN AYRI TİCARET BİNALARI YAPILABİLİR.

B.4.7. PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET KULLANIMINA AYRILMASI ZORUNLUDUR.

B.4.8. EMSAL YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP ALANLARDA PARSELİN TAMAMININ TİCARET-TURİZM KULLANILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR. YAPININ DİĞER KATLARINDA %40'I AŞMAMAK ÜZERE OTURUM ALANLARI FARKLI ORANLARDA BELİRLENEBİLİR.



B.4.9. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK İARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER, ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

B.4.10. TİCARET-TURİZM (TİCT) ALANLARINDA PLANDA BELİRLENEN KAT SAYILARINA GÖRE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİK DEĞERLERİ AŞILAMAZ. MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR. BİNANIN DİĞER KATLARINDA İZ DÜŞÜM ŞARTI, ARANMAZ.

B.5. BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)

B.5.1. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ, GENÇLİK MERKEZLERİ, SPOR MERKEZLERİ, AİLE YAŞAM MERKEZİ, MESLEK EDİNDİRME MERKEZİ, GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE ARGE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR.

B.5.2. ÖZEL MÜLKİYETTE BULUNAN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, İDARİ MERKEZ NİTELİĞİNDE YAPI VE TESİSLER YAPILAMAZ.

B.6. PAZAR ALANI

B.6.1. ÜRETİCİLER VE PAZARCILAR TARAFINDAN MALLARIN DOĞRUDAN TÜKETİCİLERE PERAKENDE OLARAK SATILDIĞI PAZAR YERLERİ YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILIP İŞLETİLEN AÇIK VEYA KAPALI PAZAR ALANLARIDIR.

B.6.2. BU ALANLARDA KAPALI PAZAR ALANI YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE E=0.90 KOŞULLARINA GÖRE YAPILAŞACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ HER YÖNDEN 5 METRE OLARAK UYGULANACAKTIR. AVAN PROJE BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. KAPALI PAZAR ALANLARINDA TEKNİK GEREKSİNİMLERE GÖRE YÜKSEKLİK BELİRLENİR. BU ALANLARDA, PAZAR YERLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. AYRICA İDARENİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE GEREKLİ ALT YAPININ HAZIRLANMASI ŞARTIYLA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTOYOL OLARAK KULLANILABİLİR. KAPALI PAZAR ALANLARININ İÇERİSİNDE YEME İÇME ÜNİTELERİ YER ALABİLİR.

B.7. RESMİ KURUM ALANI / İDARİ HİZMET ALANI

B.7.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU VE YA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.



B.8. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

B.8.1. PLANDA AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ İLK VE ORTA ÖĞRETİM TESİS ALANLARINDA; GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

B.8.2 EĞİTİM TESİSİ ALANLARINDA KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA (YÜKSEK ÖĞRENİM HARİÇ) HER TÜRLÜ EĞİTİM TESİSİ YAPILABİLİR.

B.8.3. YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ; BU ALANLARDA ÜNİVERSİTELERİN YÜKSEKOKUL, LİSANS, LİSANSÜSTÜ EĞİTİM TESİSLERİ, BU TESİSLERE İLİŞKİN TİCARİ VE SPOR TİF 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.8.3.1. UYGULAMA BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.9. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

B.9.1. HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN TESİSLER İÇİN AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

B.10. PARKLAR

B.10.1. İÇERİSİNDE REKREASYONEL AKTİVİTELERİ BARINDIRAN, GEZİNTİ, DİNLENME, OYUN, EĞLENCE VB. KAMU KULLANIMLARI İÇEREN OTOPARK VE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, WC, AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLA, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TRAFO GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALABİLDİĞİ, HAVUZ, ÇOCUK OYUN GRUPLARI VE OTURMA GRUPLARININ YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN MÜŞTEREK YEŞİL ALAN İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

B.10.2. AÇIK ALANLAR PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ ALANLARIN ALTINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA, DOĞAL AFETLERDE VE SEFERBERLİK ANINDA SİĞİNAK ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA KAMUYA AİT OTOPARK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

B.10.3. MİLLET BAHÇESİ: YAPISAL VE BİTKİSEL UNSURLARIN BULUNDUĞU VE BÖLGENİN COĞRAFYASINA ÖZGÜ DEĞERLERİ KAPSAYAN VE GELECEKTE ŞEHİRLERİN KÜLTÜREL PEYZAJ KİMLİĞİ İLE MARKASINI TEMSİL EDECEK ÖZGÜNLÜKTE DİNLENME VE EĞLENME ALANLARININ BULUNDUĞU ESTETİK VE EKOLOJİK DEĞERİ YÜKSEK AÇIK YEŞİL ALANLARDIR. BU ALAN İÇERİSİNDE MİLLET KIRAATHANESİ İLE İBADETHANE, KÜTÜPHANE, SERGİ ALANI, EL SANATLARI MERKEZİ, SANAT ATÖLYELERİ İLE ÇAY BAHÇESİ, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET YOLLARI, HER YAŞ VE YETENEKTE BİREYLER İÇİN SPOR ALANLARI (TENİS, BASKETBOL, VOLEYBOL... VB.), AÇIK HAVA TARİH PARKI, SEBZE BAHÇELERİ (HOBİ), TEMATİK BAHÇELER, MEYDANLAR, TOPLANMA ALANLARI, ÇEŞMELER, AÇIK HAVA SİNEMA VE GÖSTERİ ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL 0.03'TÜR.



İBADET ALANI (CAMİ VB.) HARIÇ OLMAK ÜZERE, YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE YÜKSEKLİK EN FAZLA 6.50 METREDİR. MİLLET BAHÇESİ PROJE ALANI İÇERİSİNDE KALAN YAPILAR; YAPILAR İÇİN BELİRLENEN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK KOŞULU İLE İFRAZA KONU ALAN BÜYÜKLÜĞÜNE BAKILMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR. AYRICA, EMSALE DAHİL OLMAMAK ÜZERE, TAMAMEN ZEMİN ALTINDA KALMAK VE HİÇBİR ŞEKİLDE AÇIĞA ÇIKMAMAK SURETİYLE KAMU KULLANIMINA AİT OLMAK ÜZERE OTOPARK YAPILABİLİR.

B.10.3.1. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İFRAZ ŞARTLARI ARANMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR VEYA KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK BELİRLENİR.

B.10.4. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİ'NİN 1. FIKRASI (C) BENDİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

B.11. PASİF YEŞİL ALANLAR

B.11.1. BU YEŞİL ALANLAR YOL KENARINDA YER ALANLAR PASİF YEŞİL ALANLAR OLUP BU ALANLARDAN PARSELLERE YAYA VE TAŞIT GİRİŞLERİ YAPILIR. GÖSTERİMLERİ ŞEMATİK OLUP İDARESİNCE GEREKTİĞİ ŞEKİLDE DÜZENLENİR.

B.12. REKREASYON ALANLARI

B.12.1. BU ALANLARDA LOKANTA, KAFETERYA, RESTORAN, TUVALET, AÇIK OTOPARK, BELİRTİLEN YÜKSEKLİĞİ AŞMAYACAK KAPALI ALAN OLMAK ŞARTIYLA SPOR ALANI (FİTNESS, YÜZME HAVUZU) VB. GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK YAPILARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN AÇIK VE YEŞİL ALANLARDIR. DÜĞÜN SALONU, KIR DÜĞÜNÜ VE HALI SAHA GİBİ GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİNE SEBEP OLACAK FONKSİYONLAR İLE BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ VE HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

B.12.2. REKREASYON ALANINDA ALAN BÜTÜNÜNDE HAZIRLANACAK OLAN VAZİYET PLANI İLE ALANDA YER ALACAK OLAN FONKSİYONLARIN TÜRÜ BELİRLENECEKTİR. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ YAPILMADAN, YAPI İZNİ VERİLEMEZ.

B.12.3. REKREASYON ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE TARİFLENDİĞİ BİÇİMİYLE TİCARİ AMAÇLI YAPILAR (LOKANTA, KAFE, ÇAY BAHÇESİ VB.) İÇİN %5 VE AÇIK TESİSLER (TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, GOKART VB.) İÇİN %5 OLMAK ÜZERE E=0.10 KAT ADEDİ 2 KATI AŞAMAZ YÜKSEKLİK ENÇOK=7.50 METRE TEK KAT YAPILMASI HALİNDE YÜKSEKLİK ENÇOK=4.50 METRE OLARAK DÜZENLENECEKTİR. YAPILAR ADA/PARSEL İÇERİSİNDE VAZİYET PLANI İLE AÇILACAK YAYA VE SERVİS YOLLARINDAN MAHREÇ ALABİLİR.

B.12.4. BU ALANLARDA PREFABRİK YAPI YAPILABİLİR. BODRUM KAT YAPILAMAZ. ÇATI BAHÇESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. SABİT BAHÇE DUVARI YAPILAMAZ. ÇİT BİTKİSİ İLE ÇEVİRİLECEKTİR. YAPININ GÖRÜNTÜ ÖZELLİKLERİ İDARE TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR. REKREASYON ALANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. BU PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ. PARSEL İÇERİSİNDE BİNA TABAN ALANI DIŞINDA KALAN HER 15 M² İÇİN BİR (1) AĞAÇ DİKİLECEKTİR. YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN OTOPARK ALANI PARSEL İÇİNDE GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.



B.13. SPOR ALANLARI

B.13.1. SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE AÇIK VE KAPALI TESİS ALAN OLARAK YAPILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

B.13.2. AÇIK SPOR TESİSİ ALANLARINDA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

B.14. SOSYAL TESİS ALANI

B.14.1. SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

B.15. ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI

B.15.1. PLANDA VAR OLAN YA DA PLAN DEĞİŞİKLİK İŞLEMLERİ İLE GETİRİLEBİLECEK ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI VE ÖZEL KAPALI VE AÇIK SPOR TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLAR, ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARIDIR.

B.16. KÜLTÜREL TESİS ALANI

B.16.1. TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

B.17. İBADET ALANLARI

B.17.1. İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; TİCARİ AMAÇ İÇERMİYEN ÜNİTELER İLE KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOYOLUN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

B.18. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

B.18.1. KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, 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 YAPILAN TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

B.19. GENEL OTOYOL ALANLARI

B.19.1. KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOYOL İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE AÇIK VEYA KATLI OTOYOL OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR.

B.19.2. OTOYOL YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK; ANA ARTER YOLLARDA CADDE ALTI, İMAR MEVZUATININ İZİN VERDİĞİ MEYDAN, YEŞİL SAHA VE PARKLAR İLE



İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINCA UYGUN GÖRÜLEN VE MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINA BAĞLI EĞİTİM TESİS ALANLARINDAKİ PROJELERDE TAŞINMAZLARIN BAHÇELERİNDE VE BODRUM KATLARINDA BÖLGE VE GENEL OTOPARK YAPILABİLİR.

B.19.3. PAZAR ALANINDA YER ALTINDA BÖLGENİN OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE OTOPARK ALANI DÜZENLENEBİLİR.

B.19.4. YER ALTI OTOPARK ALANLARI OLAĞANÜSTÜ KOŞULLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILABİLİR. UYGULAMA MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. KATLI OTOPARKLAR-İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE PLANDA ÖNERİLEN ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARINI GEÇMEMEK ŞARTI İLE YAPILACAKTIR.

B.20. YOLLAR, BİSİKLET YOLLARI

B.20.1. PLANDA BELİRTİLEN YOL GENİŞLİKLERİNE GÖRE BELİRLENEN ENKESİTLERE UYGUN UYGULAMA YAPILMASI, ENKESİTLERDE GÖSTERİLEN YAYA VE BİSİKLET YOLLARININ SÜREKLİLİĞİNİ SAĞLAYACAK MEKÂNSAL DÜZENLEMELERİN YAPILMASI ESASTIR. PLANDA GÖSTERİLEN BİSİKLET YOLLARI ŞEMATİKTİR. YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE SERVİS YOLLARI OLARAK KULLANILIR.

B.20.2. İDARE TARAFINDAN GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYI YÖNLENDİRECEK NİTELİKTE, UYGUN ÖLÇEK VE DETAYDA KENTSEL TASARIM YA DA PAYLAŞIMLI YOL DÜZENLEME PROJELERİ VE BİSİKLET YOLLARI PROJELERİ HAZIRLANABİLİR.

B.20.3. ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

B.21. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI

B.21.1. GMK BULVARI ÜZERİNDE RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI ŞEMATİK OLUP, YOLLARIN ENKESİTİNE GÖRE PROJELENDİRİLİP UYGULAMASI YAPILACAKTIR.

B.21.2. RAYLI SİSTEM GÜZERGAH KORUMA BANDI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN PROJE İÇİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

B.22. ÖZEL PROJE ALANI

B.22.1. BU ALANLAR; SAĞLIKLI BİR ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACIYLA ÖZEL PROJELERİN HAZIRLANMASI GEREKEN ALANLARDIR.

B.21.2. BU ALANLARDA HAZIRLANACAK PROJELER, PLANDA BELİRLENEN SINIRLAR DÂHİLİNDE BİR BÜTÜN HALİNDE HAZIRLANACAKTIR.

B.22.3. 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.



B.22.4. PLANDA BELİRLENEN PARK, MEYDAN, SPOR ALANI V.B. KULLANIMLARDA, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA BELİRLENMEK ŞARTIYLA YER ALTI OTO PARK ALANLARI YER ALABİLİR.

B.22.5. PROJE HAZIRLANIRKEN, GEREKLİ HALLERDE PLANIN ANA KARARLARI BOZULMAMAK VE ALANSAL BÜYÜKLÜĞÜ AZALTILMAMAK KOŞULU İLE KULLANIM ALANLARININ ŞEKİL VE KONUMLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR.

B.23. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

B.23.1. İMAR PLANLARINDA AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

B.23.2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, AKARYAKIT İSTASYONU YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

B.24. ASKERİ ALANLAR

B.24.1. ASKERİ ALANLARDA; 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.25. GÖLGELİKLER

B.25.1. İLGİLİ UYGULAMA ZEMİN KATTA KAFE, LOKANTA, RESTAURANT, PASTANE GİBİ GIDA SEKTÖRÜNÜN YER ALDIĞI CADDE-BULVAR VE SOKAKLARDA UYGULANACAKTIR.

B.25.2. ORTAK KULLANIM ALANLARININ KULLANILMASI HUSUSUNDA 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU UYARINCA KAT MALİKLERİNİN TAMAMININ ONAYININ ALINMASI GEREKLİDİR.

B.25.3. GÖLGELİKLER SADECE İŞYERLERİNİN YOL CEPHELERİNE YAPILABİLECEK, KESİNLİKLE YAN BAHÇE VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNE YAPILAMAYACAKLARDIR.

B.25.4. GÖLGELİKLERİN ÜSTÜ KAYDIRILABİLİR SİSTEM, RAYLI SİSTEM OLACAK, GÖLGELİK RENGİ BEYAZ VE BEYAZIN TONLARI OLACAK, BİNA CEPHESİNİ DEĞİŞTİRİCİ NİTELİKTE OLMAYAN, ETRAFI AÇIK, AYAKLI GÖLGELİK AMAÇLI ÖRTÜLER BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE YAPI RUHSATINA TABİ OLMADAN YAPILABİLİR.

B.25.5. YAPILACAK OLAN GÖLGELİĞİN İZDÜŞÜMÜNE VEYA İŞYERLERİ ARASINA VE YOL CEPHESİNE AYIRICI OLARAK 0.50 METRE YÜKSEKLİKTE ÇİÇEKLIK YAPILABİLECEKTİR.

B.25.6. ONAYLI PROJELERDEKİ OTO PARK ALANLARI İŞGAL EDİLMEMEYECİTİR.



YENİŞEHİR BELEDİYESİ

Yenişehir I. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

B.25.7. DÜKKÂN KAT YÜKSEKLİĞİ AŞILMAYACAKTIR. GÖLGELİKLERİN BOYU PARSEL SINIRINI GEÇEMEYECEK, HER ŞEKİLDE GÖLGELİKLER BİNADAN İTİBAREN MAX. 5.00 METRE UZUNLUĞUNU AŞMAYACAKTIR.