

Mersin B y k ehir Belediye Meclisinin tarih
ve sayılı kararı ile onaylanan **N P-331091192**
Plan i lem numaralı (PIN) planın ekidir.



MERS N  L , TOROSLAR  L ES ,
AKBELEN BULVARI BATI KES M 
1/5000  L EKL  NAZIM  MAR PLANI REV ZYONU
PLAN A IKLAMA RAPORU VE PLAN H K MLER 

İÇİNDEKİLER

1. PLAN REVİZYONUNUN GEREKÇESİ	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
3. YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLAR VE UYGULAMALAR	4
3.1. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	4
3.2. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	6
4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYON KARARLARI	7
5. PLAN NOTLARI	9
6. EKLER	10

<i>Şekil 1: Planlama Alanı</i>	<i>3</i>
<i>Şekil 2: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı</i>	<i>4</i>
<i>Şekil 3: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı</i>	<i>6</i>
<i>Şekil 4: Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı</i>	<i>8</i>

<i>Tablo 1: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı</i>	<i>5</i>
<i>Tablo 2. Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı</i>	<i>9</i>

1. PLAN REVİZYONUNUN GEREKÇESİ

Mersin İli, Toroslar İlçesi '*kent girişi*' ile başlayıp Akbelen Bulvarının batı cephesi boyunca devam eden yaklaşık 13 hektar alanı kapsayan "*Akbelen Bulvarı Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu*" Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2022 tarih ve 621 sayılı kararı ile onaylanmış, 13.06.2023 tarih ve 266 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Üst ölçek plan kararları doğrultusunda hazırlanan "*Toroslar Kent Girişi-Akbelen Bulvarı Batısı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı*" Toroslar Belediye Meclisinin 08.09.2023 tarih ve 74 sayılı kararı ile kabul edilmiş, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarih ve 484 sayılı kararı ile onaylanmış, itiraz süreçleri sonrası 11.03.2024 tarih ve 117 sayılı karar ile kesinleşerek yürürlüğe girmiştir.

Bahse konu planlama alanında Toroslar Belediyesi bünyesinde İmar Kanununun 18. maddesine istinaden imar uygulaması çalışmaları başlatılmış, bu aşamada imar planında KGM Kamulaştırma sınırlarına isabet eden ve etkilenen kullanım kararlarının yer almasının, imar uygulaması ve inşaat ruhsatı işlemlerinin yürütülmesinde sorun oluşturup oluşturmayacağı konusunda tereddüde düşülmüş; konuya ilişkin Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nden kurum görüşü talep edilmiştir.(EK.1)

Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün konuya ilişkin cevabi kurum görüşünde -yazı eklerinde iletilen- KGM Kamulaştırma sınırının yol koridoru olarak korunması, kamulaştırma koridoru içerisinde herhangi bir kentsel kullanım kararı getirilmemesi (pasif yeşil alan dâhil) gerektiği belirtilmiş; Karayolları Kamulaştırma sınırı devamında Akbelen Bulvarı boyunca ise Kamulaştırma sınırı olarak kadastro mülkiyet sınırları ve imar adası sınırlarının yol koridoru olarak korunması gerektiği ifade edilmiştir. (EK.2)

Akbelen Bulvarı Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile;

- Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda planlama alanının yeniden kurgulanması,
- Planlama alanının Toroslar İlçesinin kent girişi niteliğinde olması ve topografik olarak da yüksek eğimli olması nedeniyle yeniden tasarım yapılması,
- Yapılacak olan 18. Madde imar uygulaması aşamasında sorun yaşanılmaması için yürürlükten kalkan uygulama imar planına göre imar uygulaması tamamlanmış parsellerin yeniden değerlendirilerek alan kullanım kararlarında değişiklik yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

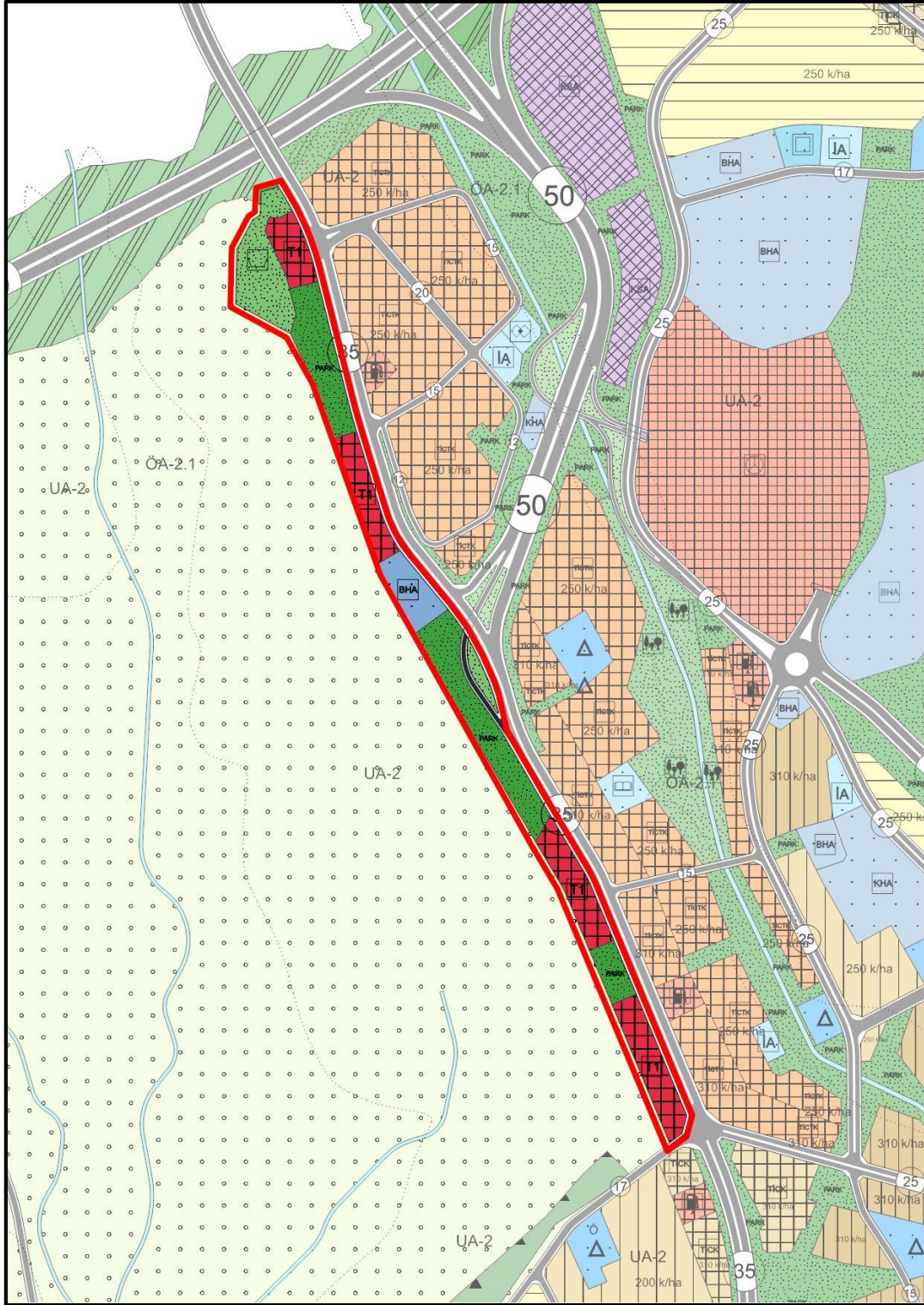
Planlama alanı, Toroslar batı kent girişi ile başlayıp Akbelen Bulvarının batı cephesi boyunca devam eden yaklaşık 13 hektar alanı kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı

3. YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLAR VE UYGULAMALAR

3.1. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 2: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükte bulunan ve **Şekil 2**'de gösterilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Akbelen Bulvarı boyunca Kentsel Çalışma Alanları olarak Ticaret Alanları işaretlenmiştir. Planlama alanının konumu ve topografik özellikleri nedeniyle Park Alanları ve Belediye Hizmet Alanları yer almakta olup kuzeyde yer alan Kızılgedik Ormanı ise Mezarlık Alanı olarak planlanmıştır. Nazım İmar Planına ait Alan Kullanım Dağılım bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 1: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ		Alan (ha)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret Alanı	3.64
	Belediye Hizmet Alanı	0.79
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park Alanı	3.75
	Pasif Yeşil Alan	0.2
	Mezarlık Alanı	1.48
TEKNİK ALTYAPI	Yol ve Otopark	3.07
GENEL TOPLAM		12.93

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 21/11/2022 Tarih ve 621 Sayılı Kararında Akbelen Bulvarı Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu; “(...) *alana ilişkin ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerin parsel bazlı olarak ruhsat aşamasında yapılması ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında **yapılaşma koşullarının $E=0.60$** ’ı geçmeyecek şekilde belirlenmesi şartıyla*” onaylanmıştır.

3.2. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Üst ölçek plan kararları doğrultusunda hazırlanan "*Toroslar Kent Girişi-Akbelen Bulvarı Batısı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı*" Toroslar Belediye Meclisinin 08.09.2023 tarih ve 74 sayılı kararı ile kabul edilmiş, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarih ve 484 sayılı kararı ile onaylanmış, itiraz süreçleri sonrası 11.03.2024 tarih ve 117 sayılı karar ile kesinleşerek yürürlüğe girmiştir.



Şekil 3: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYON KARARLARI

Nazım imar planı revizyonu yapılmasında, Çevre Düzeni Plan kararları, Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli ilçeleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na esas “*Araştırma ve Analitik Etüt Çalışmaları*”(Promer Ltd. Şti.,Mayıs 2016), alana ilişkin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları, Yerleşime Uygunluk Analizi, topografik ve jeolojik eşikler, kurum görüşleri göz önüne alınmıştır.

Planlama alanında, 1984 yılı onaylı uygulama imar planı kararları doğrultusunda 3194 sayılı imar kanunun 18. Maddesine göre imar uygulamaları sonucu oluşan parseller, mevcut yapılaşmalar, mülkiyet durumu, KGM Kamulaştırma sınırı ve Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda;

- KGM Kamulaştırma sınırı içerisinde Karayolları Kamulaştırma Alanı,
- Planlama alanının kuzeyinde yer alan ve imar uygulaması sonucu oluşan parsellerin yer aldığı kısımda; 1984 yılı onaylı uygulama imar planı yoğunluk kararlarını aşmayacak şekilde 150 k/ha Meskûn Konut Alanı,
- Orman mülkiyetindeki alanların Orman Alanı,
- Mevcut düzenlenmiş parkı da kapsayan ve arazinin konumu ve topografik özellikleri göz önüne alınarak yol boyu devam eden alanın Rekreasyon Alanı,
- KGM Kamulaştırma sınırının devamından itibaren Kentsel Çalışma alanları olarak Ticaret Alanları (T1) ve Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak düzenlenmiştir. **(Şekil.4)**

Açıklanan düzenlemelerle birlikte;

- Planlama alanının bütününde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşullarının E=0.60'ı ve ‘En Çok Bina Kat Adedinin’ 2 katı geçmeyecek şekilde planlanması,
- İmar ve/veya inşaat ruhsat aşamasında yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.



Şekil 4: Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Tablo 2. Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ		Alan (ha)
YERLEŞİK KONUT ALANI	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	0.5
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret Alanı	2.36
	Belediye Hizmet Alanı	0.2
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park Alanı	0.13
	Pasif Yeşil Alan	0.2
	Rekreasyon Alanı	3.26
KORUNACAK ALANLAR	Orman Alanı	1.15
	Karayolları Kamulaştırma Alanı	1.45
TEKNİK ALTYAPI	Yol	3.66
GENEL TOPLAM		12.93

5. PLAN NOTLARI

- AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

6. EKLER

EK. 1

Evrak Kayıt Tarihi ve Numarası: 01.07.2024-178353



T.C.
TOROSLAR BELEDİYESİ
İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-86258843-115.01.06-178353
Konu : Mersin İli, Toroslar İlçesi, Akbelen
Bulvarı ve Çevresi KGM Kamulaştırma
Sınırı Kurum Görüşü

01.07.2024

(KARAYOLLARI 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ)
Karayolları 5. Bölge Md.Osmaniye Mh. Akbelen Bulv. No:2 P.K:33220
Toroslar/MERSİN

Mersin İli Toroslar İlçemiz sınırları içerisinde E-982 Otoyolu (Adana-Erdemli Otoyolu) ile D-400 (Gazi Mustafa Kemal Bulvarı) yolu arasında yer alan Akbelen Bulvarı ve çevresinde farklı etaplar halinde Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı; 21.11.2022 tarih ve 621 sayılı kararları ile 1/5000 ölçekli nazım imar planları onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Nazım imar planı doğrultusunda yine farklı etaplar halinde Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2022 tarih ve 483 sayılı; 09.10.2023 tarih ve 484 sayılı kararları ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmıştır. Nazım ve uygulama imar planlarının ilgili kısımlarına ait örnekler yazımız ekinde (EK.1)

Yukarıda tarif edilen imar planlarında KGM Kamulaştırma sınırlarına isabet eden ve etkilenen kullanım kararları yer almaktadır. Söz konusu planlama alanında revizyon imar planlarından önce 1984 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama planında da Konut Alanları, Ticaret-Konut Alanları ve Belediye Hizmet Alanları yer almaktadır. (EK.2) Bu kapsamda Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41. maddesi (c) fıkrasında yer alan; "(...) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır." hükmüne göre değerlendirme yapıp yapılamayacağı, diğer bir deyişle imar planlarının revizyon öncesi onay tarihinin 1984 yılı olması nedeniyle farklı etaplar halinde 2018 yılından itibaren onaylanan revizyon imar planlarında söz konusu yönetmeliğin alıntı yapılan hükmüne göre değerlendirilip değerlendirilemeyeceği;

Ek.1'de Kurumunuzdan Kurum Görüşü olarak alınan KGM Kamulaştırma sınırlarının gösterildiği imar planlarının uygulanmasında kurumunuzca sakınca olup olmadığı hakkında kurum görüşlerinizin bildirilmesi;

E-982 Otoyolu (Adana-Erdemli Otoyolu) ile D-400 (Gazi Mustafa Kemal Bulvarı) yolu arasında yer alan Akbelen Bulvarı ve çevresinde yazımız ekinde haritada belirtilen sınırlar dahilinde (EK.3) "planlama çalışmalarına esas veri" teşkil edecek nitelikte; yatırım, plan ve projelerinizin, uygulama imar planı çalışmalarında dikkate alınmasını gerekli gördüğünüz verilerin (harita, plan, rapor, çizelge, grafik vb. basılmış dokümanların ve varsa bunlara ilişkin sayısal verilerin) kurum görüşlerinle birlikte idareimize iletilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSA3Y58ZJZ Pin Kodu :44792

Belge Takip Adresi : https://ebys.toroslar-bld.gov.tr/en/Vision/Validate_Doc.aspx?eD=BSA3Y58ZJZ&eS=178353

Adres:Zeki Ayan Mah., Kuvvayi Milliye Cad. No:251, 33220 Toroslar/Mersin
Telefon:322 72 00 / 1200
e-Posta:imarshircilik@toroslar-bld.gov.tr
Kep Adresi:toroslarbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Cem IŞIK



EK. 2

Evrak Kayıt Tarihi ve Numarası: 04.07.2024-24842



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
5. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.72357778- 752.01 / 1567531
Konu : Akbelen Bulvarı ve Çevresi
Kamulaştırma Sınır Verisi Hk.

04.07.2024

TOROSLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: 01/07/2024 tarihli ve 41284937 - 178353 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2022 tarih ve 483 sayılı kararı ile onaylanan Toroslar İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına istinaden, Mersin-Tarsus Otoyolu ile Gazi Mustafa Kemal Bulvarı arasında kalan Akbelen Bulvarında imar uygulaması yapılacağı belirtilmiş olup, uygulamaya esas İdaremizin görüşü talep edilmektedir.

Yazımız ekinde Mersin-Tarsus Otoyolu Bağlantı koluna ilişkin kamulaştırma sınır verisi gönderilmekte olup, imar uygulamasında kamulaştırma sınırlarının yol koridoru olarak korunması, kamulaştırma koridoru içerisinde herhangi bir kentsel kullanım kararı getirilmemesi (pasif yeşil alan dahil) gerekmektedir. Akbelen Bulvarı'nın yazı ekinde yer alan sınır verisinin güney kesimi ile Gazi Mustafa Kemal Bulvarı arasında kalan kesimi de İdaremiz sorumluluğunda olup, bahse konu kesim için sayısal kamulaştırma planımız bulunmamaktadır. Kamulaştırma sınırı olarak kadastro mülkiyet sınırları ve imar adası sınırlarının yol koridoru olarak korunması gerekmektedir. Ayrıca imar uygulaması sonrasında Akbelen Bulvarına cepheli durumda olan parsellerde imar durumu ve inşaat ruhsatı düzenlenirken İdaremizin görüşünün alınması gerekmektedir.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Kübra BAHAR
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:
Kamulaştırma Sınır Verisi (NCZ Dosyası)

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "vyzqx994EB1D"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-cbys"

Osmaniye Mahallesi Akbelen Bulvarı No:2 33220 Toroslar/MERSİN

Bilgi İçin : Ahmet Zeynel CİVELEK

Şehir Plancısı

Telefon No : 324 2413000

Faks: 0 324 241 43 83

Tel - Faks:33309-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm5bolge@hs01.kep.tr

e-posta : h-azeynel.civelek@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -

