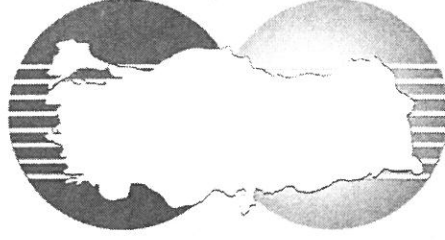


Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.



T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

Mersin İli Silifke İlçesi
Kocapınar Mahallesi 174 Ada 1 Parsel
Taşucu Mahallesi 266 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller ve 275 Ada 1 Parsel
İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu
ŞAHİN PLANLAMA JEOLJİK ETÜT HARİTA TİC. LTD. ŞTİ.
tarafından hazırlanmıştır.


Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.
Cevizdere Mh. C. Atıl Kansu Cad. Aras Plaza No:153/13-14
Çankaya/ANKARA Tel: 0312 487 60 51 Faks: 0312 473 60 61
Başvuru YD: 2870336327 Tescilli Harita No: 209537 / Oda Sicil No: 63 2638
Selçuk ŞAHİN
Şehir ve Bölge Plancısı - G.Ü. - Dipl. No: 311 - Oda No: 22

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ	1
2. PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	12
3. KAPSAM	13
4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	15
4.1. 174 ADA 1 PARSEL VE 266 ADA 1, 2, 3, 4 PARSELLER 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI	15
4.2. 275 ADA 1 PARSEL 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI	16
4.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ	18
5. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	23
5.1. 174 ADA 1 PARSEL VE 266 ADA 1, 2, 3, 4 PARSELLER 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI.....	23
5.2. 275 ADA 1 PARSEL 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI.....	27
5.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ	30

TABLO DİZİNİ

Tablo 1. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (174 Ada 1 Parsel ve 266 Ada 1, 2, 3, 4 Parsel)	25
Tablo 2. Meri Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı (174 Ada 1 Parsel ve 266 Ada 1, 2, 3, 4 Parsel)	25
Tablo 3. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı (174 Ada 1 Parsel ve 266 Ada 1, 2, 3, 4 Parsel)	26
Tablo 4. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (275 Ada 1 Parsel)	27
Tablo 5. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı (275 Ada 1 Parsel)	28

RESİM DİZİNİ

Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak	1
Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın	2

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	17
Harita 2. Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	29

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ

Planlama alanı, Mersin ili Silifke ilçesi, Taşucu ve Kocapınar Mahalle sınırları içinde kalmaktadır. Planlama alanının yer aldığı Taşucu Mahallesi Silifke ilçe merkezinin yaklaşık 10 km güneybatısında, Kocapınar Mahallesi ise ilçe merkezinin yaklaşık 12 km güneybatısında konumlanmaktadır.

Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak



Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın



Taşucu yerleşimi Mersin ilinin turistik bir bölgesidir. Yerleşimin batı kesiminde yer alan plaj ve kamping alanlarının bulunduğu kısım ve geri kesimi Mersin Taşucu Boğsak KTKGB sınırları içerisinde yer almaktadır.

Planlama çalışmalarına konu 174 ada 1 parsel ve 266 ada 1, 2, 3, 4 parseller bölgede önemli bir röper noktası olan Taşucu Limanı'nın kuzeybatısında yaklaşık 1 kilometre mesafede yer almaktadır. 275 ada 1 parselin ise limana uzaklığı yaklaşık 500 metredir. Bir kıyı yerleşimi olan Taşucu'nun batı sınırında yer alan parseller deniz kıyısına oldukça yakın bir konumdadır.

Genel ulaşım bağlantıları açısından Mersin ili, çevre illere ve ülkenin diğer bölgelerine, kara, demiryolu ve deniz ulaşım ağıyla bağlıdır. İldeki karayolları oldukça gelişmiştir. İl karayolu, demiryolu ve denizyolu gibi sahip olduğu çeşitlilik ile yüksek erişilebilirliğe sahip bir ildir. Mersin İl sınırları içerisinde faaliyette olan bir havaalanı bulunmamaktadır. Mersin iline havayolu ile ulaşım Adana Şakirpaşa Havaalanı ve Antalya Gazipaşa Havaalanları üzerinden sağlanmaktadır.

Taşucu Mahallesinin ana akslarından biri olan D400 Mersin-Antalya Yolu (Atatürk Bulvarı) mahalle içinde ikinci ve üçüncü kademe yol bağlantıları ile hizmet vermektedir. 266 ada 4 parselin güneyinde yer alan 10-1 Sokak ve 275 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan 8-2 sokak üçüncü kademe yol niteliğindedir. 266 ada 2 parselin cepheli olduğu herhangi bir yol tespit edilememiş olup 1 ve 3 numaralı parsellerin içinden erişim sağlanmaktadır. Parseller ve yakın çevresinde yer alan ulaşım altyapısına ilişkin mevcut ve planlanan proje bilgisi alınamamıştır.

Mersin ilinde Torosların güney kısımlarında, Akdeniz kıyılarında yumuşak Akdeniz iklimi, iç kısımlarda ise Karasal iklim hakimdir. Akdeniz iklimi etkisindeki bölgelerde yazlar ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Bölgede meydana gelen yağışlar, genellikle yamaç yağışları ve gezici hava kütlelerinin karşılaşması ile oluşur.

Planlama alanları iki ayrı jeolojik etüt kapsamındadır. 174 ada 1 parselin bir kısmı, 266 ada 1, 2, 3, 4 parseller ve 275 ada 1 parsellerin ise tamamı "Mersin İli, Silifke İlçesi, Taşucu Mahallesi 431,84 Hektar Alanın, İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu" sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu rapor 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 11.05.2023 tarihinde onaylanmıştır. 174 ada 1 parselin kalan kısmı ise "Mersin Silifke Boğsak Turizm Merkezi 1. Etap 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar

Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu” kapsamında yer almakta olup konu rapor 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102372 sayılı genelge gereğince Mülga Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 19.04.2018 tarihinde onaylanmıştır.

174 ada 1 parselin bir kısmı, 266 ada 1, 2, 3, 4 parseller ve 275 ada 1 parsellerin ise tamamı yerleşime uygunluk açısından; eğimli ve volkanik birimlerden oluşan bölgeler Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir. 174 ada 1 parselin bir kısmı ise Mersin Silifke Boğsak Turizm Merkezi 1. Etap 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu’na göre Uygun Alanlar – Kaya Ortamlar (UA – 2) olarak değerlendirilmiştir.

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığının 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Durumu Haritası’na göre ise Mersin, büyük oranda deprem tehlikesi düşük-orta olan (en büyük yer ivmesi 0,1-0,2 g değer aralığında olan) bölgede yer almaktadır. Yapılaşma esnasında 06.02.2007 tarih ve 26454 sayılı Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

4

Planlama alanı ve yakın çevresi orta ve yüksek eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Yükselti analizi ve eğim durumu yerleşilebilirlik açısından doğal eşik teşkil etmektedir. Bu kapsamda plan çalışmalarına konu alana ilişkin eğim ve yükseklik analizleri hazırlanmıştır.

Analizler sonucunda planlama alanının çoğunluğunun %20 ve üzeri eğimli olduğu orta kesimlerde %30 ve üzeri eğimli alanların olduğu tespit edilmiştir. Alanın en yüksek noktası güney kesimde yer almakta olup 95 metre, en alçak noktası ise kuzeybatı kesimde yer almakta olup 21 metredir. Alanda yükseklik kuzey yönünde artış göstermektedir.

İl orman varlığı 835.534 hektar, Mersin ili alanına oranı ise %54’üdür. Bu alan içerisinde verimli orman alanı 468.129 hektar ile toplam ormanlık alanın %56’sını, bozuk orman alanları ise 367.405 hektar ile toplam ormanlık alanının %44’ünü oluşturmaktadır.

Mersin ili ve yakın çevresinde yapılan çalışmalar sonucunda metalik madenlerden başta krom olmak üzere demir ve bakır-kurşun-çinko, endüstriyel hammadde kaynaklarından ise başta dolomit ve barit olmak üzere çimento hammaddeleri, fosfat, kireçtaşı ve manyezit

yatak ve zuhurları ortaya çıkarılmıştır. İlin yer altı kaynakları arasında ilk sıralarda yer alan krom oluşumları il genelinde çok çeşitli yerlerde gözlenmektedir.

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye Nüfusu 85.372.377 kişidir. Mersin ili 2023 yılı nüfusu 1.938.389 kişi olup ülke nüfusunun %2,27'sine denk gelmektedir.

Mersin iline bağlı 13 adet ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler arasında en yüksek nüfus sırasıyla Tarsus, Toroslar, Yenişehir, Akdeniz ve Mezitli ilçelerine aittir. Silifke ilçesinin 2023 yılı nüfusu 137.665 kişidir. Bu nüfus il nüfusunun %7,07'sini oluşturmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Taşucu Mahalle nüfusu 17.228, Kocapınar Mahalle nüfusu 211 kişidir. Taşucu Mahalle nüfusu Silifke ilçe nüfusunun %12,57'sini, Kocapınar Mahalle nüfusu ise %0,15'ini oluşturmaktadır.

Mersin ekonomisi tarım, ticaret, sanayi ve iç turizmin bir arada geliştiği sektörlerden oluşmaktadır. Uluslararası bir limana sahip olması, gelişmiş serbest bölge faaliyetleri, tarım ve sanayi ürünlerine dayalı ihracatı nedeniyle ticaret, sektörler arasında ön plandadır. Mersin ili başta bakliyat ve narenciye olmak üzere birçok tarımsal ürünün fiyat borsalarının merkezi durumundadır. İlin ekonomisi ve sanayisinin gelişmesine katkı sağlayan en önemli unsurlarının başında Mersin Limanı ve Mersin Serbest Bölgesi gelmektedir. 321 km. uzunluğundaki sahilinde bulunan kumsallar, koylar ve körfezler, doğal güzellikleri, barındırdığı çeşitli dinlere ait tarihi kültürel zenginlikleriyle gerçek bir kültür ve turizm kentidir.

Araştırma alanı Mersin ili, Silifke ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Silifke ilçesi sosyal ve ekonomik yapı bakımından Mersin ili ile benzerlik göstermektedir. Planlama alanının yer aldığı Taşucu Mahallesi, Silifke ilçesinin gelişmiş kıyı yerleşimlerinden biridir. Kocapınar Mahallesi ise kırsal nitelikli bir yerleşim alanıdır. Silifke ilçe merkezi ve Mersin il merkezi ile ulaşım imkanı olan Taşucu sınırları içerisinde cami, okul, park, eczane, market gibi hizmet ve donatı alanları mevcuttur.

Silifke Kaymakamlığı, Tapu Müdürlüğü'nün bila tarih ve 11717529 sayılı yazı ekinde gönderilen Kocapınar Mahallesi 174 ada 1 parsel, Taşucu Mahallesi 266 ada 4 parsel ve 275

ada 1 parselin tapu kayıtları; 266 ada 1, 2 ve 3 parsellerin 18.03.2024 tarihli TAKBİS belgeleri incelenmiştir.

174 ada 1 parselin ana taşınmaz niteliği “Ham Toprak” olup yüzölçümü 66.343,36 m²’dir. 266 ada 1 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 2.331,49 m², 266 ada 2 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 1.285,00 m², 266 ada 3 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 2.602,60 m², 266 ada 4 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 37.238,96 m² ve 275 ada 1 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 998,32 m²’dir. Taşınmaza ait tapu kaydı ve TAKBİS belgeleri eklerde (EK-1) yer almaktadır.

Maliye Hazinesi adına tam hisseli olarak kayıtlı olan taşınmazların edinme sebebi “3402 sayılı yasanın 22 A maddesi Gereğince Yenileme Tescili” olarak belirtilmiştir.

174 ada 1 parselin tapu kayıtlarında “5662 Parselin 14,30 m²’lik kısmı bu parselde tecavüzlüdür” beyanı bulunmaktadır. 5662 parsel 26/09/2023 Tarihli 3402 S.Y.’nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin tescili işlemi ile pasife alınmış olup 272 ada 1 parselde dönüşmüştür ve 272 ada 1 parselin 174 ada 1 parselde tecavüzü bulunmamaktadır.

Aynı parsel üzerinde “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı ve 1. Grup Yapı ve Korunma Alanı” belirtmesi yer almaktadır. Silifke Kaymakamlığı, Milli Emlak Müdürlüğü’nün 15.05.2024 tarih ve 9492174 sayılı yazısında;

“... taşınmaz üzerinde 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan sarnıcın olduğu, Silifke Müze Müdürlüğü uzmanlarınca düzenlenen 22.09.2021 günlü uzman raporunda Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21/08/2021 gün ve 13795 sayılı kararı ile tescil kararı alınan 2863 sayılı yasa kapsamında kalan sarnıcın, koruma alanı bulunduğundan, koruma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesinde Kurullarından izin alınması gerektiği ve söz konusu parselde yapılacak uygulamalar için 2863 sayılı Yasaya Tabi olduğunun ve kurul kararı alınmaksızın uygulama yapılmaması hususunun ilgililere hatırlatılması ayrıca taşınmazda kültür varlığına rastlanması durumunda ilgili müze Müdürlüğüne veya mülki amirine haber verilmesi gerektiği ...”

ifadeleri yer almaktadır.

266 ada 1, 2 ve 3 parsellerin tapu kayıtlarında “İş Bu Taşınmaz Üzerindeki Su Deposu Mersin Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Tasarrufundadır.” beyanı yer almakta dır. Söz konusu su deposu arazi çalışmalarında tespit edilmiştir.

266 ada 4 parselin tapu kaydında “6830 Sayılı Kanun’a Göre İstimlak Şerhi” yer almaktadır. Silifke Kaymakamlığı, Milli Emlak Müdürlüğünün 15.05.2024 tarih ve 9492174 sayılı yazısında;

“... taşınmazın bir kısmında ... trafo binası ve yüksek gerilim elektrik direkleri bulunduğ u
...”

ifadesi yer almaktadır. Söz konusu trafo binası ve yüksek gerilim elektrik direkleri arazi çalışmalarında tespit edilmiştir.

174 ada 1 parselin kuzeyinde ve batısında yer alan büyük yüzölçümlü parseller “Orman” vasıflıdır. 174 ada 1 parsel “Ham Toprak”, 266 ada 1 parsel ise “Arsa” vasıflı olup onaylı imar planına göre uygulama görmemiştir. 275 ada 1 parsel “Arsa” vasıflıdır ve onaylı imar planına uygun bir olarak uygulama görmüştür. 275 ada 1 parsel çevresindeki parsellerinde kadastral sınırları imar planı ile uyumludur.

Plan çalışmalarına konu Kocapınar Mahallesi 174 ada 1 parselin ve Taşucu Mahallesi 266 ada 1, 2, 3, 4 parsellerin ve 275 ada 1 parselin yer aldığı ITRF-96 Koordinat Sisteminde 1/5.000 ölçekli P31-B-18-D pafta numaralı halihazır harita Silifke Belediyesi tarafından 02.05.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Plan çalışmalarına konu Kocapınar Mahallesi 174 ada 1 parselin ve Taşucu Mahallesi 266 ada 1, 2, 3, 4 parsellerin ve 275 ada 1 parselin yer aldığı ITRF-96 Koordinat Sisteminde 1/1.000 ölçekli P31-B-18-D-2-B ve P31-B-18-D-2-C pafta numaralı halihazır haritalar Silifke Belediyesi tarafından 02.05.2023 tarihinde onaylanmıştır.

P31-B-18-D-2-C pafta numaralı halihazır haritaya 15.10.1982 onay tarihli kıyı kenar çizgisi 30.03.2018 tarihinde aktarılmıştır ve Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.04.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Plan çalışmalarına konu 174 ada 1 parselin tamamı ve 266 ada 4 parselin bir kısmı çalılık-taşlık alan olarak tespit edilmiştir. 266 ada 1, 2 ve 3 parsellerin bir kısmı çalılık-taşlık alan bir kısmı ise teknik altyapı kullanımındadır. Parseller üzerinde sundurma ve su deposu tespit edilmiştir. 266 ada 4 parsel üzerinden düzenlenmiş park alanı ve yollar, ticari kullanımlı alanlar ve tek katlı konut alanları tespit edilmiştir. 275 ada 1 parsel ise mevcut durumda ifrazlı boş arsa niteliğindedir.

Plan çalışmalarına konu 174 ada 1 parsel ve 275 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma tespit edilmemiştir. 266 ada 1, 2, 3 ve 4 parsellerin üzerinde ise çeşitli kullanımlarda yapılar tespit edilmiş olup yerinde incelemesi yapılmıştır.

266 ada 1, 2 ve 3 numaralı parsellerin bir kısmı teknik altyapı kullanımlarına ayrılmıştır. Parseller üzerinde toplam 9 adet yapı tespit edilmiştir. Bu yapılardan 5 adedi müştemilat, 2 adedi sundurma, 1 adedi trafo ve 1 adedi su deposudur. Su deposu ve trafo 266 ada 3 parsel üzerinde yer almaktadır.

266 ada 4 parselin kuzey kesiminde yer alanda kısımda açık düğün salonu işletmesi tespit edilmiştir. Bu alanda ayrıca trafo yapısı yer almaktadır. Parsel içerisinde düzensiz olarak konut ve müştemilat kullanımlı yapılaşmalar bulunmaktadır. 15 adet yapı tespit edilmiş olup bu yapıların 4 adedi konut, 2 adedi trafo ve kalanı müştemilat niteliklidir. Parsel üzerinde sundurma yapılarda yer almakta olup garaj olarak kullanılmaktadır.

Konut yapıları birer katlı olup yığma yapıım sistemi ile inşa edilmiştir. Yapıların 2 adedi orta, 2 adedi kötü kalitededir.

174 ada 1 parselde Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21/08/2021 gün ve 13795 sayılı kararı ile tescil kararı alınan ve 2863 sayılı yasa kapsamında kalan bir sarnıç olduğu tespit edilmiştir. Kurul kararına konu sarnıç. 1. Grup Anıtsal Yapı olarak tescillenmiş olup karar ekinde korunma alanı sınırları yer almaktadır.

Plan çalışmalarına konu alan içerisinde herhangi bir yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

Plan çalışmalarına konu Mersin ili Silifke ilçesi, Kocapınar Mahallesi 174 ada 1 parsel, Taşucu Mahallesi, 266 ada 1, 2, 3, 4 parseller parsel ve 275 ada 1 parsel ile ilişkin bakanlıklar tarafından paylaşılan elektronik kaynaklar üzerinden irdeleme yapılmış olup parselin milli park,

tabiat parkı, tabiatı koruma alanı, özel çevre koruma bölgesi, sulak alan, ova alanı, ruhsatlı maden sahası ve benzer alanlarda kalmadığı, kentsel, arkeolojik veya tarihi sit statüsü bulunan alanda yer almadığı tespit edilmiştir.

Kocapınar Mahallesi 174 ada 1 parsel Mersin Taşucu Boğsak Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alana ilişkin Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 19.10.2006 tarih ve 26324 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 21.08.2006 tarih ve 2006/11033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiştir. Bölge kıyı turizmi temalıdır. Bölgenin il merkezine uzaklığı yaklaşık 90 km’dir. Silifke ilçesi sınırları içerisinde yer almakta olup Taşucu bölgesinin batısından başlayarak kıyı kesimi boyunca devam etmekte ve Boğsak yerleşmesini içine alıp Tahta Koyu’na kadar uzanmaktadır.

Plana konu parsel ile ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; 2014-2023 Çukurova Bölge Planı, 1/100.000 ölçekli Mersin – Adana Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamındadır. Kocapınar Mahallesi 174 da 1 parsel ayrıca Mersin (Silifke) Taşucu-Boğsak 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’na konudur. Alt ölçekli planlar irdelendiğinde; söz konusu planlama alanı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı tespit edilmiştir. Ayrıca 174 ada 1 parselin bir kısmı Silifke – Taşucu (Mersin) Boğsak Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1. Etap 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır.

Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 16.09.2013 tarihinde Bakanlık Makamının 14398 sayılı Olur’u ile onaylanmıştır. Plana ilişkin değişiklik 17.05.2024 tarihinde 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Üst ölçekli planda 174 ada 1 parsel “Kentsel Yerleşik Alan, Kentsel Gelişme Alanı ve Orman Alanı”, 266 ada 1, 2 ve 3 parseller “Kentsel Gelişme Alanı”, 266 ada 4 parsel “Kentsel Yerleşik Alan” ve “Kentsel Gelişme Alanı”, 275 ada 1 parsel ise “Kentsel Yerleşik Alan” olarak planlanmıştır. Ayrıca 174 ada 1 parsel “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi / Turizm Merkezi” sınırları içerisinde girmektedir.

1/25.000 ölçekli Mersin (Silifke) Taşucu-Boğsak Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı
22.03.2013 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

174 ada 1 parselin bir kısmının konu olduğu planda ilgili kısımların “Mevcut Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı, Ağaçlandırılacak Alan ve Orman Alanı” olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 09.02.2021 tarih ve 74 sayılı kararı ile onaylanan Silifke İlçesi 1. Etap (Silifke Merkez Taşucu Planlama Bölgesi) 1/5.000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında Kocapınar Mahallesi 174 ada 1 parsel numaralı taşınmaz kısmen “Rekreasyon Alanı, Park Alanı, İbadet Alanı, 335 k/ha Yoğunluklu Konut Alanı, 335 k/ha Yoğunluklu Ticaret + Turizm + Konut Alanı” olarak planlanmıştır ve taşınmazın bahsi planın onama sınırı dışında kalan kısmının ise Mersin Taşucu Boğsak Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Taşucu Mahallesi 266 ada 1 ve 2 parseller “335 k/ha Yoğunluklu Konut Alanı ve Belediye Hizmet Alanı” 266 ada 3 parsel “Belediye Hizmet Alanı”, 266 ada 4 parsel “Pazar Alanı, Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, 30 metre ve 15 metre en kesitli Taşıt Yolu” olarak planlanmış olup 275 ada 1 parsel “Kamu Hizmet Alanı” olarak düzenlenmiştir.

10

Silifke İlçesi 1. Etap (Silifke Merkez Taşucu Planlama Bölgesi) 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Silifke Belediye Meclisi’nin 06.06.2023 tarih ve 52 sayılı kararı ile Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 09.10.2023 tarih ve 477 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu planda 174 ada 1 parsel Gelişme Konut Alanı, Park Alanı, Rekreasyon Alanı, Ticaret + Turizm + Konut Alanı, Cami Alanı ve Yol kullanımlı olarak planlanmıştır. Parselin bir kısmı plan onama sınırı dışında kalmaktadır. Bu alanın Mersin Taşucu Boğsak Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. 266 ada 1 ve 2 parseller Belediye Hizmet Alanı (Sosyal, Kültürel ve İdari Merkez) ve Gelişme Konut Alanı olarak planlanmış olup 266 ada 3 parsel ile ilişkin kullanım kararı Belediye Hizmet Alanı (Sosyal, Kültürel ve İdari Merkez)’dir. 266 ada 4 parsel ise Belediye Hizmet Alanı (Sosyal, Kültürel ve İdari Merkez), Park Alanı, Trafo Alanı, Pazar Alanı ve Yol kullanımlıdır. 275 ada 1 parsel Resmi Kurum Alanı (Sahil Sağlık Denetleme Merkezi) olarak planlanmıştır.

Silifke – Taşucu (Mersin) Boğsak Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1. Etap 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı 29.11.2019 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu planda 174 ada 1 parselin batı kesimi “Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, Ticaret Alanı, Rekreasyon Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Park ve Yeşil Alan” olarak düzenlenmiştir.

Silifke – Taşucu (Mersin) Boğsak Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1. Etap 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 398,25 hektarlık alanı kapsamaktadır. Plan 29.11.2019 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Plana 174 ada 1 parselin batı kesimi konudur. Onaylı planda bu alanlar konut alanı, rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, park alanı, ticaret alanı, yol ve su yüzeyi olarak düzenlenmiştir.

2. PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Mersin ili, Silifke ilçesi, Kocapınar Mahallesi 174 ada 1 parsel, Taşucu Mahallesi 266 ada 1, 2, 3, 4 parseller ve 275 ada 1 parsel ile ilişkin plan irdelemesi yapılmış olup parselleri konu alan 1/100.000 ölçekli Mersin – Adana Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, Mersin (Silifke) Taşucu-Boğsak 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Silifke – Taşucu (Mersin) Boğsak Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1. Etap 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Gerçekleştirilen tasarruf faaliyetleriyle birlikte hazine taşınmazlarından elde edilen gelir, ülke bütçesine destek sağlamaktadır. Konu parseller Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup meri imar planları kullanım kararları parsellerin etkin ve verimli kullanımını kısıtlamaktadır.

Silifke İlçesi 1. Etap (Silifke Merkez Taşucu Planlama Bölgesi) 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda gelişme alanları yerleşimin kuzey ve batı kesiminde önerilmiştir. Mahalle sınırları içerisinde yapılaşmanın düşük olduğu doğu kesim ağırlıklı olarak tarımsal faaliyetlere yönelik kullanılmakta olup yeni yatırımlar kuzey ve batı kesimde yer seçmektedir.

12

Taşucu Mahallesi kıyı yerleşimi olması, Silifke – Taşucu (Mersin) Boğsak Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi'ne yakın konumda yer alması, liman yapılarının olması, arkeolojik değerler barındırması gibi gerekçeler ile turizm açısından yüksek potansiyeller barındıran bir yerleşimdir.

Son yıllarda konut, turizm ve bu kullanımlara yönelik ticaret, açık yeşil alan ve sosyo-kültürel tesislerin gelişimleri gözlemlenmiştir. Silifke – Taşucu (Mersin) Boğsak Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi'ne yönelik hazırlanan planlarda turizm alanları düzenlenmiş olup bölgesel ihtiyacın bu alandan sağlanması ön görülmektedir. Bu alanda turizm sektörüne yönelik faaliyetlerin artması ile birlikte gelişecek konut ihtiyacının bölgeye en yakın yerleşim olan Taşucu Mahallesi'nden karşılanması öngörülmektedir.

Parsellere ilişkin ticaret – turizm – konut nitelikli gelişim senaryosu öngörülmüş olup 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri hazırlanmıştır.

3. KAPSAM

Plan çalışmaları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinde belirtildiği üzere kamu yararı amacı ile yapılmaktadır. Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen planlardır.

Planlama süreci, araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması, bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçlarının değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşmaktadır.

Bu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun EK-3'üncü maddesi kapsamında aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim ve tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılmıştır.

13

Planlama ilke ve esasları aşağıda yer almaktadır.

- 1- Planlar, pafta, gösterim, plan notları ve raporu ile bir bütündür.
- 2- Planlar, kademeli birliktelik ve hiyerarşi ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- 3- Planlama alanında doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- 4- Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınmıştır.
- 5- Planlara yönelik ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak plan kararları üretilmiştir.
- 6- Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan planlı alanlardaki fonksiyonlar, yapılaşma koşulları, ulaşım, yeşil alanlar ve donatılar ile uyumlu şekilde standartlara ve çevre imar bütünlüğü ilkesine uygun olarak hazırlanmıştır.

"174 ada 1 parsel ile 266 ada 1, 2, 3, 4 parseller" ve "275 ada 1 parsel" olmak üzere iki ayrı bölgede hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerine ilişkin ayrıntılara plan kararları başlıkları altında yer verilmiştir.

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



**MERSİN İLİ SİLİFKE İLÇESİ
KOCAPINAR MAHALLESİ 174 ADA 1 PARSEL,
TAŞUCU MAHALLESİ 266 ADA 1, 2, 3 4 PARSEL VE
275 ADA 1 PARSEL**

PLAN KARARLARI

2024

4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. 174 Ada 1 Parsel ve 266 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, Mersin ili, Silifke ilçesi, Kocapınar Mahallesi 174 ada 1 parselin bir kısmı ve Taşucu Mahallesi 266 ada 1, 2, 3, 4 parsellerin tamamına ilişkin hazırlanmıştır. Planlama alanının toplam büyüklüğü 10,29 hektardır.

Planlama alanları iki ayrı jeolojik etüt kapsamındadır. 174 ada 1 parselin bir kısmı, 266 ada 1, 2, 3, 4 parsellerin ise tamamı “Mersin İli, Silifke İlçesi, Taşucu Mahallesi 431,84 Hektar Alanın, İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu” sınırları içerisinde 174 ada 1 parselin kalan kısmı ise “Mersin Silifke Boğsak Turizm Merkezi 1. Etap 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu” kapsamında kalmaktadır. 174 ada 1 parselin bir kısmı, 266 ada 1, 2, 3, 4 parsellerin ise tamamı yerleşime uygunluk açısından; eğimli ve volkanik birimlerden oluşan bölgeler Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir. 174 ada 1 parselin bir kısmı ise Mersin Silifke Boğsak Turizm Merkezi 1. Etap 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu’na göre Uygun Alanlar – Kaya Ortamlar (UA – 2) olarak değerlendirilmiştir.

15

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği; Silifke İlçesi 1. Etap (Silifke Merkez Taşucu Planlama Bölgesi) 1/5.000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ve Silifke – Taşucu (Mersin) Boğsak Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1. Etap 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı’na konudur.

Meri planlarda yer alan 30 metrelik taşıt ve güneyde yer alan 15 metrelik taşıt yolu ve doğu kesimde yer alan 15 metrelik taşıt yolu korunmuştur.

Alan kullanım kararları mevcut yapılaşma ve yakın çevre imar planı kararları göz önünde bulundurularak geliştirilmiştir. Parsellerin yer aldığı alan eğimli bir yapıya sahip olup eğimin sıklaştığı alanlarda peyzaj düzenlemeleri ile işlevsellik kazandırılacak Park ve Yeşil Alanlar düzenlenmiştir. Alanın kuzey kesimi konut, doğu kesimi turizm odaklı Ticaret + Turizm + Konut Alanı ve güney kesimi ise ticaret odaklı Ticaret + Konut Alanı olarak planlanmıştır.

İbadet Alanının formu düzenlenmiştir. Güneyde yer alan Yerleşik Konut Alanı plan bütünlüğü açısından korunmuştur. Park ve Yeşil Alanların da plan bütününde sürekliliğine dikkat edilerek düzenleme yapılmıştır. Trafo Alanının formu düzenlenerek korunmuştur. Su yüzeyi taşkın alanına göre aktarılmıştır.

4.2. 275 Ada 1 Parsel 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, Mersin ili, Silifke ilçesi, Taşucu Mahallesi 275 ada 1 parselin tamamına ilişkin hazırlanmıştır. Planlama toplam büyüklüğü 0,10 hektardır.

275 ada 1 parselin tamamı “Mersin İli, Silifke İlçesi, Taşucu Mahallesi 431,84 Hektar Alanın, İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu” sınırları içerisinde kalmaktadır. Konu raporda ilgili parsel yerleşime uygunluk açısından; eğimli ve volkanik birimlerden oluşan bölgeler Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Meri imar planında 275 ada 1 parselin ise kuzeyinde doğusunda 15 metrelik taşıt yolu yer almaktadır. Öneri plan teklifinde yol sistemine ilişkin değişiklik yapılmamış olup yürürlükteki imar planı ulaşım sistemi korunmuştur. Öneri Nazım İmar Planı kapsamında 275 ada 1 parselde Ticaret + Turizm + Konut Alanı önerilmiştir.

4.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI MERSİN İLİ, SİLİFKE İLÇESİ, TAŞUCU MAHALLESİ 266 ADA 1, 2, 3, 4 PARSEL VE 275 ADA 1 PARSEL İLE KOCAPINAR MAHALLESİ 174 ADA 1 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MERSİN İLİ, SİLİFKE İLÇESİ, TAŞUCU MAHALLESİ 266 ADA 1, 2, 3, 4 PARSEL VE 275 ADA 1 PARSEL İLE KOCAPINAR MAHALLESİ 174 ADA 1 PARSELE AİT NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5. KONUT ALANLARI

- KONUT ALANLARINDA İLGİLİ İDARE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETTİĞİ KARAR ALTINA ALINAN KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERİN; ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YA DA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN, GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOYOL İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE 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 VERİLEBİLİR.

6. TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARI

- TİCK (TİCARET+KONUT) KARMA KULLANIM ALANLARI KONUT VE TİCARET KULLANIMLARINDAN İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA EN FAZLA % 80 KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR. BU ADALARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

7. TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARI

• TİCTK (TİCARET+TURİZM+KONUT) KARMA KULLANIM ALANLARI KONUT, TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN İKİSİNİN VEYAHUT TAMAMININ BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. ALANIN TAMAMI TURİZM VE/VEYA TİCARET OLARAK DA KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN FAZLA %80 KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR. BU ADALARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

8. CAMİ ALANLARI

• CAMİ ALANLARINDA; CAMİ/MESCİT VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRİ SİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR. BU MEKÂNLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.

19

9. PARK ALANLARI

PARK ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA;

• AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,

• 1.000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1’İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3’Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²’Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN SPOR ALETLERİ,

• TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI

TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTO PARK,

- 5.000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5'İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK VE TEK BİNADA OLMAK KAYDIYLA TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU İLE AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMEYEN, İLGİLİ BAKANLIKÇA BELİRLENEN USUL VE ESASLARA UYGUN YÜRÜYÜŞ VE KOŞU PARKURU,

- 2500 M² ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5'İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA KAMUYA AİT AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ YAPILABİLİR.

10. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE 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 TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTO PARK KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

11. 19.04.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN; "MERSİN SİLİFKE BOĞSAK TURİZM MERKEZİ 1.ETAP 1/5.000 VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE 11.05.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN; "MERSİN İLİ SİLİFKE İLÇESİ TAŞUCU MAHALLESİ 431.84 HEKTAR ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

12. TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI KORUMA ALANI OLARAK BELİRLENEN ALAN, 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" KAPSAMINDA KORUMA ALTINA ALINMIŞ OLUP BU ALANDA YENİ YAPI YAPILMAYACAKTIR. AYRICA İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU İZNİ ALINMADAN HERHANGİ BİR FİZİKİ VEYA İNŞAİ MÜDAHADE DE BULUNULMAYACAKTIR.

13. TESCİLLİ YAPININ BULUNDUĞU YAPI ADASI İÇERİSİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TANIMLANACAKTIR.

14. TURİZM MERKEZİ/KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM ALT BÖLGE SINIRI (MERSİN TAŞUCU BOĞSAK KTKGB) İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA 5761-4957/2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU PLANDA TURİZM MERKEZİ/KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM ALT BÖLGESİ SINIRI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEKSİZİN YENİ SINIRLAR GEÇERLİ OLACAKTIR.
15. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
16. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
17. TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
18. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
19. BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
20. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
21. BU PLAN, PLAN KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE ÇEVRESİNDE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



**MERSİN İLİ SİLİFKE İLÇESİ
KOCAPINAR MAHALLESİ 174 ADA 1 PARSEL,
TAŞUCU MAHALLESİ 266 ADA 4 PARSEL VE
275 ADA 1 PARSEL**

PLAN KARARLARI

2024

5. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

5.1. 174 Ada 1 Parsel ve 266 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Değişikliği Planı Kararları

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Mersin ili, Silifke ilçesi, Kocapınar Mahallesi 174 ada 1 parselin bir kısmı ve Taşucu Mahallesi 266 ada 1, 2, 3, 4 parsellerin tamamına ilişkin hazırlanmıştır. Planlama toplam büyüklüğü 10,29 hektardır.

Planlama alanları iki ayrı jeolojik etüt kapsamındadır. 174 ada 1 parselin bir kısmı, 266 ada 1, 2, 3, 4 parsellerin ise tamamı “Mersin İli, Silifke İlçesi, Taşucu Mahallesi 431,84 Hektar Alanın, İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu” sınırları içerisinde 174 ada 1 parselin kalan kısmı ise “Mersin Silifke Boğsak Turizm Merkezi 1. Etap 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu” kapsamında kalmaktadır. 174 ada 1 parselin bir kısmı, 266 ada 1, 2, 3, 4 parsellerin ise tamamı yerleşime uygunluk açısından; eğimli ve volkanik birimlerden oluşan bölgeler Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir. 174 ada 1 parselin bir kısmı ise Mersin Silifke Boğsak Turizm Merkezi 1. Etap 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu’na göre Uygun Alanlar – Kaya Ortamlar (UA – 2) olarak değerlendirilmiştir.

23

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı; Silifke İlçesi 1. Etap (Silifke Merkez Taşucu Planlama Bölgesi) 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve Silifke – Taşucu (Mersin) Boğsak Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1. Etap 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na konudur. Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde ilgili planların iş bu rapora konu planlama alanına giren kısımları incelenmiş ve alan dağılımları tespit edilmiştir. Geliştirilen plan kararlarından her iki planında bütünlüğü ve gelişim senaryoları dikkate alınmıştır.

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hiyerarşisi ilkesi gereği 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır. Nazım imar planında belirlenen alan kullanım kararları ve ulaşım sistemi uygulama imar planına aktarılmıştır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde, meri planlarda yer alan 30 metrelik taşıt ve güneyde yer alan 15 metrelik taşıt yolu ve doğu kesimde yer alan 15 metrelik taşıt yolu korunmuştur. Gelişme Konut Alanlarının olduğu alanda yol genişletilerek 12 metreye

çıkartılmıştır. Bu yollar 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine aktarılmıştır. Ayrıca kullanımlar arası yaya sirkülasyonunu organize etmek amacı ile 7 metrelik yaya yolları düzenlenmiştir. Su yüzeyi taşkın alanına göre aktarılmış olup her iki cephesinden 7'şer metrelik yaya yolu düzenlenmiştir.

Alanın kuzey kesimi konut, doğu kesimi turizm odaklı Ticaret + Turizm + Konut Alanı ve güney kesimi ise ticaret odaklı Ticaret + Konut Alanı olarak planlanmıştır. Cami Alanının formu düzenlenmiştir. Güneyde yer alan Yerleşik Konut Alanı kullanımları plan bütünlüğü açısından korunmuştur. Park Alanlarının da plan bütününde sürekliliğine dikkat edilerek düzenleme yapılmıştır. Trafo Alanının formu düzenlenerek korunmuştur. Mevcutta su deposu olarak kullanılan alan Teknik Altyapı Alanı olarak düzenlenmiştir.

Gelişme Konut Alanlarında 30 metrelik yollardan 10'ar metre yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmiştir. Gelişme Konut Alanlarında yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 5 Kat, TAKS:0.30 KAKS:1.50'dir. Yerleşik Konut Alanlarında ayırık nizam 4 kat yapılaşma koşulu devam ettirilmiştir.

Ticaret – Konut Alanlarında tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır. Bu alanlar da yapılaşma koşulları Emsal: 1,50 ve Yençok: 5 Kattır.

Ticaret – Turizm – Konut Alanlarında 30 metrelik yollardan 10'ar metre diğer cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır. Bu alanlar da yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 5 Kat, TAKS:0.30 KAKS:1.50'dir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 21, onuncu bendinde Ticaret – Turizm – Konut Alanları ve Ticaret – Konut Alanlarında konut kullanım oranlarının belirlenmesi gerektiği belirtilmiş olup hazırlanan plan teklifleri kapsamında bu oran %80 olarak belirlenmiştir.

Parsel eğimli bir yapıya sahip olup eğimin sıklaştığı alanlarda peyzaj düzenlemeleri ile işlevsellik kazandırılabilen Park Alanları düzenlenmiştir. Park Alanlarının sürekliliği sağlanmış olup alan içi dolaşım sisteminin ve yeşil alanların niteliğinin artırılması hedeflenmiştir. Refüj alanları Pasif Yeşil Alan olarak düzenlenmiştir.

Cami Alanında yapılaşma koşulları Emsal: 1 olup Yençok: Serbest olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

Hazırlanan plan teklifinde toplam Düzenleme Ortaklık Payı %53,43 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 1. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (174 Ada 1 Parsel ve 266 Ada 1, 2, 3, 4 Parsel)

ALAN KULLANIMLARI	ÖNERİ PLAN		
	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
YERLEŞİK KONUT ALANI	969.22	0.10	0.94%
GELİŞME KONUT ALANI	26,646.95	2.66	25.90%
TİCARET-KONUT ALANI	9,531.35	0.95	9.26%
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	10,759.72	1.08	10.46%
CAMİ ALANI	3,059.10	0.31	2.97%
PARK ALANI	15,868.65	1.59	15.42%
PASİF YEŞİL ALAN	2,424.18	0.24	2.36%
TRAFO ALANI	965.08	0.10	0.94%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,813.31	0.18	1.76%
SU YÜZEYİ	2,714.82	0.27	2.64%
YOL VE OTOPARK	28,127.98	2.81	27.34%
TOPLAM	102,880.36	10.29	100.00%
ÖNERİ PLAN DOP ORANI	53.43%		

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2024)

Hesaplanan DOP Oranına; Cami Alanı, Park Alanı, Pasif Yeşil Alan, Trafo Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Su Yüzeyi ve Yol ve Otopark alanları dahil edilmiştir. Donatı Ortaklık Payı Oranı hesabına dahil edilen toplam alan 54.973,12 m²'dir.

Nüfus Hesapları

Meri imar planının için yapılan nüfus hesabında toplam nüfus 230 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 2. Meri Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı (174 Ada 1 Parsel ve 266 Ada 1, 2, 3, 4 Parsel)

NÜFUS HESABI	ALAN (M ²)	MAKSİMUM KONUT ALANI (%80)	TOPLAM İNŞAAT ALANI		TOPLAM KONUT ADEDİ		NÜFUS	
			EMSAL	ALAN (M ²)	ORT. KONUT BÜY. (M ²)	ADET	HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
YERLEŞİK KONUT ALANI	968,02	-	1,6	1548,83	150	10	2,69	30
GELİŞME KONUT ALANI	3561,09	-	1,5	5341,63	150	36	2,69	100
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	4586,82	3669,46	1,5	5504,18	150	37	2,69	100
TOPLAM	9115,93	-	-	12394,65	150	83	-	230

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2024)

Gelişme Konut Alanı, Yerleşik Alan, Ticaret – Konut Alanı ve Ticaret – Turizm – Konut Alanı olarak planlanan alanda belirlenen yapılaşma koşulları neticesinde nüfus kapasitesi hesaplanmıştır. Plan değişikliği teklifinde önerilen Gelişme Konut Alanı, Ticaret – Konut Alanı ve Ticaret – Turizm – Konut Alanı olarak planlanan alanlarda 1.50 emsal oranı, Yerleşik Alanlarda TAKS:0.40, 4 Kat yapılaşma koşulu ile hesaplanan toplam inşaat alanı 150 m² kabul edilen ortalama konut büyüklüğüne bölünerek alanda yer alması planlanan toplam konut adedi tespit edilmiştir. Her konutta tek aile yaşayacağı kabulü ile Silifke ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü verisi çarpılarak nüfus hesabı yapılmıştır. Hesaplanan toplam nüfus 1210 kişidir. Öneri imar planı ile getirilen nüfus 980 kişidir.

Tablo 3. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı (174 Ada 1 Parsel ve 266 Ada 1, 2, 3, 4 Parsel)

NÜFUS HESABI	ALAN (M ²)	MAKSİMUM KONUT ALANI (%80)	TOPLAM İNŞAAT ALANI		TOPLAM KONUT ADEDİ		NÜFUS	
			EMSAL	ALAN (M ²)	ORT. KONUT BÜY. (M ²)	ADET	HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
YERLEŞİK KONUT ALANI	969.22	-	1.6	1550.76	150	10	2.69	30
GELİŞME KONUT ALANI	26646.95	-	1.5	39970.43	150	266	2.69	720
TİCARET-KONUT ALANI	9531.35	7625.08	1.5	11437.62	150	76	2.69	230
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	10759.72	8607.78	1.5	12911.66	150	86	2.69	230
TOPLAM	47907.24	-	-	65870.46	150	439	-	1210

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2024)

5.2. 275 Ada 1 Parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Değişikliği Planı Kararları

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, Mersin ili, Silifke ilçesi, Taşucu Mahallesi 275 ada 1 parselin tamamına ilişkin hazırlanmıştır. Planlama toplam büyüklüğü 0,10 hektardır.

275 ada 1 parselin tamamı “Mersin İli, Silifke İlçesi, Taşucu Mahallesi 431,84 Hektar Alanın, İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu” sınırları içerisinde kalmaktadır. Konu raporda ilgili parsel yerleşime uygunluk açısından; eğimli ve volkanik birimlerden oluşan bölgeler Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Meri imar planında 275 ada 1 parselin ise kuzeyinde ve doğusunda 15 metrelik taşıt yolu yer almaktadır. Öneri plan teklifinde yol sistemine ilişkin değişiklik yapılmamış olup yürürlükteki imar planı ulaşım sistemi korunmuştur. Öneri Nazım İmar Planı kapsamında 275 ada 1 parselde Ticaret + Turizm + Konut Alanı önerilmiştir.

Belirlenen Ticaret – Turizm – Konut Alanı adasında tüm cephelerden 5’er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır. Bu alanlar da yapılaşma koşulları Emsal: 1,50 ve Yençok: 5 Kattır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 21, onuncu bendinde Ticaret – Turizm – Konut Alanlarında konut kullanım oranlarının belirlenmesi gerektiği belirtilmiş olup hazırlanan plan teklifleri kapsamında bu oran %80 olarak belirlenmiştir.

Tablo 4. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (275 Ada 1 Parsel)

ALAN KULLANIMLARI	ÖNERİ PLAN		
	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	996.51	0.10	99.82%
YOL	1.82	0.00	0.18%
TOPLAM	998.32	0.10	100.00%
ÖNERİ PLAN DOP ORANI	0.18%		

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2024)

Nüfus Hesapları

Ticaret – Turizm – Konut Alanı olarak planlanan alanda belirlenen yapılaşma koşulları neticesinde nüfus kapasitesi hesaplanmıştır. Plan değişikliği teklifinde önerilen Ticaret – Turizm – Konut Alanı olarak planlanan alanda 1.50 emsal oranı ile hesaplanan toplam inşaat alanı 150 m² kabul edilen ortalama konut büyüklüğüne bölünerek alanda yer alması planlanan toplam konut adedi tespit edilmiştir. Her konutta tek aile yaşayacağı kabulü ile Silifke ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü verisi çarpılarak nüfus hesabı yapılmıştır. Hesaplanan toplam nüfus 20 kişidir.

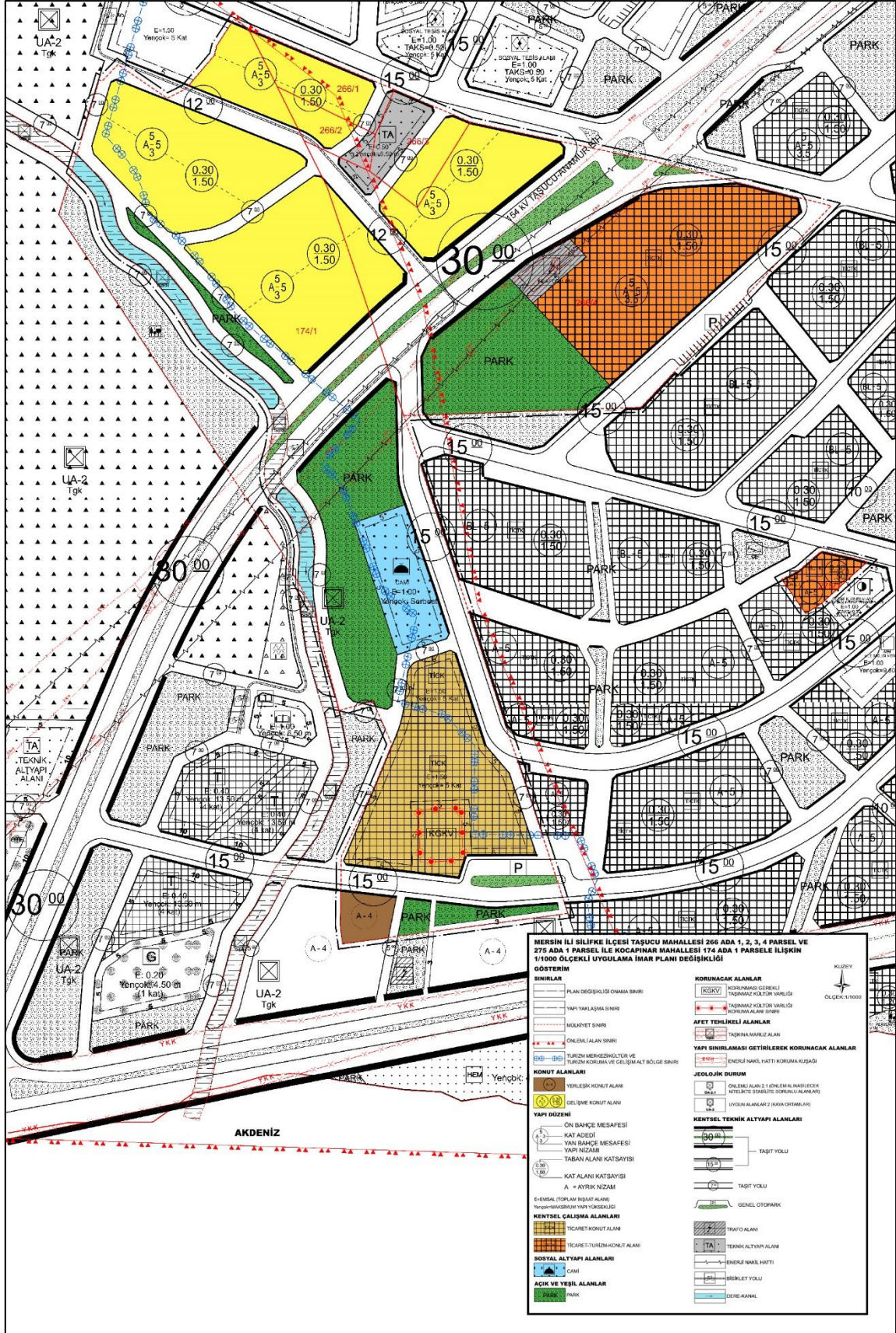
Tablo 5. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı (275 Ada 1 Parsel)

NÜFUS HESABI	ALAN (M ²)	MAKSİMUM KONUT ALANI (%80)	TOPLAM İNŞAAT ALANI		TOPLAM KONUT ADEDİ		NÜFUS	
			EMSAL	ALAN (M ²)	ORT. KONUT BÜY. (M ²)	ADET	HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
TİCARET- TURİZM- KONUT ALANI	996.51	797.21	1.5	1195.81	150	8	2.69	20
TOPLAM	996.51	-	-	1195.81	150	8	-	20

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2024)

Mersin İli Silifke İlçesi Kocapınar Mahallesi 174 Ada 1 Parsel,
Taşucu Mahallesi 266 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller ve 275 Ada 1 Parsel
İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

Harita 2. Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



5.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI MERSİN İLİ, SİLİFKE İLÇESİ, TAŞUCU MAHALLESİ 266 ADA 1, 2, 3, 4 PARSEL VE 275 ADA 1 PARSEL İLE KOCAPINAR MAHALLESİ 174 ADA 1 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ MERSİN İLİ, SİLİFKE İLÇESİ, TAŞUCU MAHALLESİ 266 ADA 1, 2, 3, 4 PARSEL VE 275 ADA 1 PARSEL İLE KOCAPINAR MAHALLESİ 174 ADA 1 PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. KONUT ALANLARI

- KONUT ALANLARINDA İLGİLİ İDARE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETTİĞİ KARAR ALTINA ALINAN KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERİN; ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YA DA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN, GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE 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 VERİLEBİLİR.

- YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AYRIK NİZAM 4 KAT OLACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AYRIK NİZAM 5 KAT, TAKS:0.30 KAKS:1.50 OLACAKTIR.

4. TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARI

- TİCK (TİCARET+KONUT) KARMA KULLANIM ALANLARI KONUT VE TİCARET KULLANIMLARINDAN İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA EN FAZLA % 80 KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR. BU ADALARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.
- BU ALANLARDA YER ALACAK OLAN KULLANIMLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL:1.50 VE YENÇOK: 15.50 M OLACAKTIR.

5. TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARI

- TİCTK (TİCARET+TURİZM+KONUT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA KONUT, TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN İKİSİNİN VEYAHUT TAMAMININ BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. ALANIN TAMAMI TURİZM VE/VEYA TİCARET OLARAK DA KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN FAZLA %80 KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR. BU ADALARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

- BU ALANLARDA YER ALACAK OLAN KULLANIMLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; AYRIK NİZAM 5 KAT, TAKS:0.30 KAKS:1.50 OLACAKTIR.

6. CAMİ ALANLARI

- CAMİ ALANLARINDA; CAMİ/MESCİT VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRİ SİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR. BU MEKÂNLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.

- CAMİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E:1.00 YENÇOK: SERBEST OLACAKTIR.

7. PARK ALANLARI

PARK ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA;

- AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,

- 1.000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN SPOR ALETLERİ,

- TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK,

- 5.000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5'İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK VE TEK BİNADA OLMAK KAYDIYLA TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU İLE AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN, İLGİLİ BAKANLIKÇA BELİRLENEN USUL VE ESASLARA UYGUN YÜRÜYÜŞ VE KOŞU PARKURU,

- 2500 M² ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5'İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA KAMUYA AİT AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ YAPILABİLİR.

32

8. **TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

- KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE 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 TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANIŞLARI YER ALABİLİR.

- TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI E:0.50 YENÇOK:6.50 M OLACAKTIR.

9. 19.04.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN; “MERSİN SİLİFKE BOĞSAK TURİZM MERKEZİ 1.ETAP 1/5.000 VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE 11.05.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN; “MERSİN İLİ SİLİFKE İLÇESİ TAŞUCU MAHALLESİ 431.84 HEKTAR ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

10. TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI KORUMA ALANI OLARAK BELİRLENEN ALAN, 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" KAPSAMINDA KORUMA ALTINA ALINMIŞ OLUP BU ALANDA YENİ YAPI YAPILMAYACAKTIR. AYRICA İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU İZİNİ ALINMADAN HERHANGİ BİR FİZİKİ VEYA İNŞAİ MÜDAHADE DE BULUNULMAYACAKTIR.
11. TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞININ BULUNDUĞU YAPI ADASI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA PLAN ÜZERİNDE TANIMLI ÇEKME MESAFESİNE UYULACAKTIR. TESCİLLİ YAPI VE KORUNMA ALANI İÇERİSİNE HERHANGİ BİR YAPI YAPILMAYACAKTIR.
12. TURİZM MERKEZİ/KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM ALT BÖLGE SINIRI (MERSİN TAŞUCU BOĞSAK KTKGB) İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA 5761-4957/2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU PLANDA TURİZM MERKEZİ/KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM ALT BÖLGESİ SINIRI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEKSİZİN YENİ SINIRLAR GEÇERLİ OLACAKTIR.
13. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
14. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
15. TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
16. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
17. BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
18. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
19. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
20. BU PLAN, PLAN KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE ÇEVRESİNDE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.