



**MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mersin İli Mezitli İlçesi
Fındıkpınarı Mahallesi
1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar
Planı**

Plan Açıklama Raporu

Temmuz 2026

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANIN AMACI VE YASAL DAYANAĞI	5
2. NAZIM İMAR PLANININ KAPSAMI	5
3. PLANLAMA ALANININ TANIMI BÖLGE VE ÇEVRESİNDEKİ YERİ.....	5
3.1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	5
3.2. BÖLGESEL YAPI.....	6
3.2.1.ÇUKUROVA BÖLGESİ.....	6
3.2.2.ALT BÖLGE	6
3.2.3.BÖLGEDE NÜFUS DAĞILIMI	7
3.2.4.BÖLGENİN EKONOMİK YAPISI	8
3.2.5.BÖLGE YERLEŞME DÜZENİ KENTSEL KADEMELENME VE ETKİ ALANLARI	10
4. PLANLAMA ALANININ BÖLGE VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	10
4.1. ULAŞIM.....	10
4.2. FİZİKİ COĞRAFYA VE YERLEŞİM DÜZENİ.....	10
4.3. ÇEVRE İLİŞKİLERİ VE ETKİ ALANLARI	11
5. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL OLUŞUMU	11
5.1. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ	11
5.2. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ	11
5.3. DOĞAL KAYNAKLAR- FİZİKİ EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER.....	12
5.3.1.İKLİM VERİLERİ.....	12
5.3.2.TOPOĞRAFYA VE YÜKSELTİ KUŞAKLARI.....	13
5.3.2.1. 2012-2022 YILLARI ONAYLI JEOLJİK ETÜT VERİLER.....	13
6. PLANLAMA BÖLGESİ MEKANSAL YAPISI	17
6.1. ARAZİ KULLANIM DURUMU	17
6.1.1.KONUT ALANLARININ NİTELİKLERİ	17
6.1.2.DOKU ANALİZİ.....	17
6.2. MEVCUT KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI.....	19
6.3. NÜFUS YOĞUNLUĞU.....	20
6.4. KENTSEL NÜFUS DEĞİŞİMLERİ VE GÖÇLER.....	20
6.5. NÜFUSUN YERLEŞİM BİRİMLERİNE DAĞILIMI	20
7. PLANLAMA BÖLGESİ EKONOMİK VERİLERİ.....	21
7.1. TARIM VE HAYVANCILIK	21
7.2. TİCARET	21
7.3. İDARİ VE SOSYAL HİZMETLER.....	21
8. PLANLAMA ALANININ ÖNCEKİ PLAN KARARLARI	21
8.1. MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	21
8.2. PLANLAMA ALANININA AİT MERİ NAZIM İMAR VE UYGULAMA İMAR PLANI İNCELEMESİ.....	22

9. ANALİZ SENTEZ VE DEĞERLENDİRMESİ	23
9.1. FINDIKPINARI PLANLAMA BÖLGESİ.....	23
9.1.1.MEV CUT ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	24
9.1.2.PLANLAMA BÖLGESİ YÖNLENDİRİCİ EŞİKLER	24
9.1.2.1. TOPOĞRAFİK EŞİKLER.....	25
10. KURUM GÖRÜŞLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	26
11. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	33
11.1. İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	33
11.2. YOĞUNLUK VE PLAN NÜFUSU	35
11.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	36
11.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	36
11.3.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI.....	37
11.3.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER	37
11.3.4. İBADET YERLERİ.....	37
11.3.5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI.....	37
11.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	37
12. PLAN NOTLARI	39

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: -Akdeniz Bölge İlleri Nüfusu- TÜİK 2025	7
Tablo 2: Mersin İl Nüfusu-TÜİK 2025.....	7
Tablo 3: Mezitli İlçesi ve Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanlarının Nüfusu- TÜİK 2025	8
Tablo 4: Fındıkpınarı Mahallesi Planlama ve ADNKS nüfusu.....	20
Tablo 5: Fındıkpınarı Mahallesi Nüfusu - TÜİK	20
Tablo 6: Fındıkpınarı Mahallesi Nüfusu - TÜİK	21
Tablo 7: Fındıkpınarı Mahallesi Arazi Kullanış Durumu	23
Tablo 8: Mersin Büyükşehir Belediyesi Mülkiyet listesi.....	27
Tablo 9:MESKİ Genel Müdürlüğü Mülkiyet Listesi	28
Tablo 10: Vakıf Mülkiyeti	29
Tablo 11: İmar Planının Ana Kullanımlara Göre Dağılımları	33
Tablo 12: Öneri Plan Arazi Kullanım Tablosu	34
Tablo 13: Öneri Plan Nüfus Hesabı	35
Tablo 14: Kentsel Sosyal Altyapı Alanları	36
Tablo 15: Açık ve Yeşil Alanlar	37

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Hakim Rüzgar Yönü (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)	12
Şekil 2: Jeolojik Uygunluk Haritası	16

Şekil 3: Arazi Kullanım Paftası	17
Şekil 4: Fındıkpınarı Mahallesi Doku Analizi- 1	18
Şekil 5: Fındıkpınarı Mahallesi Doku Analizi- 2	18
Şekil 6: Donatı Analizi Paftası	19
Şekil Şekil 7: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	22
Şekil 8: Çalışma Alanı Yükseklik Haritası	25
Şekil 9: Orman Alanları	26
Şekil 10: Sulama ve Rezervuar Alanı- DSİ 6. Bölge Müdürlüğü- 2021	29
Şekil 11: Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü- Kamulaştırma Sınırı- 2021	31
Şekil 12: 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu Gereğince Kamu Yararı Alınan Alanlar	32
Şekil 13: : Öneri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı	38

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1. İmar Planının Ana Kullanımlara Göre Dağılımları	33
---	----

1. PLANIN AMACI VE YASAL DAYANAĞI

İmar Planı, üst düzeydeki bölge ya da çevre düzeni planları ilke kararları uyarınca; belde halkının sağlığını korumak, sosyal ve kültürel gereksinimlerini, iyi yaşama düzenini ve çalışma koşullarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla, oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi kentsel fonksiyonlar arasında var olan ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için düzenlenen, belirli bir tarihsel oluşumun zaman içinde geliştirdiği fonksiyonlarda uzmanlaşmış bugünkü yerleşik alanlarda, bunların çevresindeki gelişme alanlarının oluşturduğu çeşitli alan kullanışları arasında, en uygun kentsel gelişme biçimini belirleyen, getirdiği tüm kentsel yerleşme, alan kullanımı, koruma, kısıtlama kararları ve uygulama ilkeleri açısından bütün taraflar için uyulması gereken bir plandır.

Mezitli İlçesi Fındıkpınarı Mahallesi ve yakın çevresini kapsayan imar planı, bu tanımda belirlenen toplumsal ve fiziksel hedefler doğrultusunda ve var olan yasal düzenlemeler uyarınca elde edilmesi temel amaçtır.

Çevreyi koruma-geliştirme, sürdürülebilirlik gibi amaçlar da göz ardı edilmeyecek; uygulanabilir ve gereksinimlere göre geliştirilebilir bir plan elde etme amacı göz önünde bulundurulacaktır. Planlamaya girdi oluşturacak bulgulara ulaşmak ve plan kararları üretmek alt amaçtır.

Bu amaçlar doğrultusunda yapılacak çalışmaları yönlendirmek, bir anlamda bu çalışmalara altlık oluşturmak üzere Araştırma Raporu'nu hazırlamak; operasyonel ve dolaylı bir amaçtır.

Yapılacak çalışmanın kapsamı; üretilecek belgenin/imar planının içeriğine ve bu belgenin uygulanacağı alana ilişkin olacaktır. Yöntem ise belgenin elde edilişine ilişkin, uygulanış biçimde ve yöreye özgü ayrıntılara kavuşturulmasında izlenecek olan yolu belirleyecektir.

2. NAZIM İMAR PLANININ KAPSAMI

Mezitli İlçesi Fındıkpınarı Mahallesi ile yakın çevresini kapsayan alanda hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na onaylı üst ölçekli planlara uygunluğunun yasal zorunluluk olduğu, imar planı onayına ilişkin süreçte Mersin Büyükşehir Belediyesi'nce belirlenmiş sınırlar içerisinde geçerli olacağı gerçeğinden hareketle, öncelikle halihazır haritanın planlama alanı sınırı ile durumu irdelenmiştir. Sınırların doğru belirlenmiş olması imar planı yapım sürecinde önemli rol almaktadır. Yapılan irdeleme bu konuda herhangi bir olumsuzluğun bulunmadığını ortaya koymuştur.

Bu amaçla planlama alanı sınırı, halihazır harita ve güncel kadastro üzerine aktarılmıştır. Böylece planlama alanına ilişkin araştırmanın altlığı oluşturulmuştur. Planlama alanı toplamda yaklaşık 576 hektar (ha) büyüklüğündedir.

3. PLANLAMA ALANININ TANIMI BÖLGE VE ÇEVRESİNDEKİ YERİ

3.1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Fındıkpınarı, Mersin İli Mezitli İlçesi'nin kuzeyinde yer alan bir mahalle olup 31.12.1991 tarih ve 91/39138 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belediye statüsü kazanmış ancak 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun yürürlüğe girmesi ile mahalle statüsünde yer alan bir yerleşmedir.

Bolkar Dağlarının güney eteklerinde, 1100-1300 metreler arasında yer alan Fındıkpınarı, çevresindeki zengin orman alanları, kaynak sularının ve olumlu iklim koşullarının varlığı

nedeniyle, Mersin ve kıyı kesimdeki kırsal ve kentsel yerleşmelerin yaz aylarında dinlenme ve hayvancılık amacı ile yayla olarak kullanıldığı bir yerleşe olarak kurulmuş ve gelişmiştir. Bugün, ikinci konut ağırlıklı olarak gelişen, yerleşik nüfusu hayvancılık ve yaylacılığa dayalı ekonomik faaliyetlerle yaşamını sürdüren, teknik ve sosyal altyapısı da buna paralel gelişme gösteren bir tatil bölgesine dönüşmüştür.

Fındıkpınarı en yakın kentsel yerleşme alanı olan Mezitli İlçesine 33 km, Mersin kent merkezine 44 km uzaklıktadır.

Fındıkpınarı Mahallesi İdari, sosyal ve ekonomik bakımdan Mersin İli etki alanındadır.

3.2. BÖLGESEL YAPI

3.2.1. ÇUKUROVA BÖLGESİ

Mersin ili üç kıtanın birleştiği Anadolu Yarımadası'nın orta-güney bölgesindedir. Akdeniz Bölgesi içinde yer alan il; kuzeyinde Karaman, Konya ve Niğde, doğusunda Adana, batısında Antalya illeri, güneyinde doğudan batıya doğru Akdeniz kıyıları ile sınırlanmaktadır. Mersin körfezinin kıyısında, Toroslarla çevrili kıyı ovasında yer alan Mersin ili, Çukurova Bölgesi'nin yüz ölçümü açısından ikinci büyük kentidir.

Fındıkpınarı Mahallesi, Mersin İli'nin nüfus bakımında en büyük 4. İlçesi olan Mezitli İlçesi'nde yer almaktadır.

Türkiye'nin en verimli ve geniş ovalarının yer aldığı Çukurova Bölgesinde, Mersin İli, tarımsal gelişme ile buna dayalı sanayileşme, kentleşme ve ekonomik büyüme gerçekleştirmiştir.

3.2.2. ALT BÖLGE

Mersin ili, ülke içinde "TR62 Alt Bölgesi" olarak Adana ile birlikte önemli bir role sahiptir. Adana-Mersin özellikle uluslararası büyüme merkezlerinin doğuya kaydığı bir süreçte ülkemizin güneyindeki yerleşimlere yönelik ve etkisi Orta Doğu'da da hissedilecek potansiyel metropol özelliğine sahip bölge olarak belirlenmiştir. Buradan hareketle Adana-Mersin illeri için oluşturulacak metropol olma özelliklerine ilişkin politikaları, ilk planlama dönemlerinde ağırlıklı olarak sanayi, yenilikçilik ve Ar-Ge kapasitesinin gelişmesine, sanayi ve hizmet sektörlerinin canlandırılmasına, lojistik altyapısı ve sınai ve tarımsal gelişmeyi destekleyici hizmetlerinin geliştirilmesi ile özel kesim, üreticiler ve kalkınma işbirliklerinin örgütlenmesine yönelmelidir. Bölgede gelişmesi öngörülen büyük ölçekli sanayi ve lojistik yatırımlarının, ekonomik, sosyal ve çevresel boyutlarıyla planlı bir şekilde yürütülmesi sağlanmalıdır. Bu kapsamda "Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi" dokümanında da belirtildiği gibi, metropol olma özelliklerine sahip İstanbul-Ankara-İzmir ve Adana-Mersin boyunca belirlenmiş ana gelişme koridoru ile birlikte, birbirlerine daha iyi entegre olmuş, otoyol, hızlı tren ve havayolu gibi ulaştırma altyapısıyla birbirlerine bağlanmıştır.

Mersin İli, özel nitelikleri açısından iki bölgeye ayrılmıştır. Tarsus İlçesi ile Erdemli İlçesi arasında kalan alan Birinci Bölge, Erdemli İlçesi ile Anamur İlçesi arasında kalan alan ise İkinci Bölge olarak adlandırılmaktadır.

3.2.3. BÖLGEDE NÜFUS DAĞILIMI

2025 yılı itibariyle ülke nüfusunun %12.8'si Akdeniz Bölgesi'nde yaşamaktadır.

Adana	2283609
Antalya	2777667
Burdur	277226
Hatay	1577531
Isparta	445303
Mersin	1956428
Kahramanmaraş	1146278
Osmaniye	564123
Akdeniz Bölgesi	11028165

Tablo 1: -Akdeniz Bölge İlleri Nüfusu- TÜİK 2025

12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı Kanun'la Mersin Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırlarına kadar genişletilmiş olup ilçe sınırları dahilinde bulunan belde belediyelerinin tüzel kişilikleri 30.03.2014 tarihinde gerçekleştirilen mahalli idareler seçimlerinde sonlandırılmış ve bağlı bulundukları ilçelere mahalle olarak bağlanmışlardır.

Akdeniz	254292
Anamur	66952
Aydıncık	11271
Bozyazı	26832
Çamlıyayla	8383
Erdemli	157566
Gülnar	32785
Mezitli	233140
Mut	62758
Silifke	139610
Tarsus	358510
Toroslar	322971
Yenişehir	281358

Tablo 2: Mersin İl Nüfusu-TÜİK 2025

Akdeniz Bölgesi'nde tarım ve hayvancılık faaliyetleri yoğun olmasına rağmen kentleşme oranı ülke ortalamasının üzerindedir.

Planlama alanının yer aldığı Adana-Mersin alt bölgesindeki nüfus artışı ve özellikleri genelde bölge nüfusunun özelliklerini taşımaktadır. Ancak Mersin Serbest Bölge'nin kurulması ve sanayinin gelişmesiyle ülke içerisinde Mersin İli'nin sürekli göç aldığı, nüfus artışının ivme kazandığı görülmektedir.

Kentsel Nitelikli Mahalle	Nüfus	Kırsal Nitelikli Mahalle	Nüfus
75. Yıl Mahallesi	7967	Akarca Mahallesi	603
Akdeniz Mahallesi	39468	Bozön Mahallesi	1646
Anayurt Mahallesi	883	Cemilli Mahallesi	251
Atatürk Mahallesi	14275	Çevlik Mahallesi	468
Çamlıca Mahallesi	3283	Demirışık Mahallesi	417
Çankaya Mahallesi	3255	Doğançay Mahallesi	137
Cumhuriyet Mahallesi	2549	Fındıkpınarı Mahallesi	926
Davultepe Mahallesi	2740	Kocayer Mahallesi	640
Deniz Mahallesi	15097	Kuzucubelen Mahallesi	559
Doğlu Mahallesi	565	Kuzucu Mahallesi	361
Esenbağlar Mahallesi	1327	Pelitkoyağı Mahallesi	114
Eski Mezitli Mahallesi	3621	Sarılar Mahallesi	419
Fatih Mahallesi	8503	Takanlı Mahallesi	365
Hürriyet Mahallesi	1223	Tepeköy Mahallesi	1724
İstiklal Mahallesi	4552	Tol Mahallesi	110
Kaleköy Mahallesi	3086	Zeybekler Mahallesi	180
Kuyuluk Mahallesi	3340	KIRSAL NÜFUS TOPLAM	8920
Menderes Mahallesi	24833		
Merkez Mahallesi	33244		
Şahin Tepesi Mahallesi	1085		
Seymenli Mahallesi	5207		
Tece Mahallesi	1392		
Viranşehir Mahallesi	16542		
Yeni Mahalle	26183		
KENTSEL NÜFUS TOPLAM	224220	TOPLAM NÜFUS	233140

Tablo 3: Mezitli İlçesi ve Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanlarının Nüfusu- TÜİK 2025

1997 yılında İller Bankası tarafından yapılan imar planı açıklama raporunda planlama alanının kış nüfusunun 3515, yaz nüfusunun ise 11800 olduğu belirtilmiş olup, yeni yapılan incelemelerde Fındıkpınarı Mahallesi'nin mevcut kışlık nüfusunun 926 kişi olduğu, MESKİ'den alınan abone sayısına göre (abone sayısı 3908) ise yayla nitelikli yazlık nüfusunun yaklaşık 15600 olduğu hesaplanmaktadır. Planlama alanının bulunduğu Mezitli İlçesinin yaklaşık % 4'ü kırsal nitelikli mahalle nüfusunu oluşturmaktadır.

3.2.4. BÖLGENİN EKONOMİK YAPISI

Mersin ili ekonomik yapısı; orman ve hayvancılık sektörlerini kapsayan tarım sektörü, sanayi ve hizmetler sektörü temelinde alt başlıklar kapsamında ele alınmaktadır.

Ekonomik yapı içinde ilk sırada gelen tarım sektörü sadece sanayi ve hizmetler sektörüne hammadde sağlayan bir sektör olmayıp, kentlerin sürdürülebilirliğinin sağlanmasını, kırsal yerleşmelerin var olmasını ve kalkınmasını sağlayan bir sektördür. Bu anlamda tarımsal gelişme sadece beslenme sorunlarını çözümlenmekle sınırlı olmayıp, yarattığı istihdam olanakları ve ekonomik değerlerle stratejik bir sektör olarak kabul edilmektedir.

Hızlı nüfus artışı, kentleşme düzeyinin yükselmesi, hızla kirlenen ve azalan sınırlı tarım toprakları ve küresel iklim değişikliği vb. etkilerle tarım sektörünün önemi her geçen yıl daha da artmaktadır.

Günümüzde hayvancılık sektörü; yem sanayi, et ve mamülleri sanayi, süt ve mamülleri sanayi, dericilik ve tekstil sanayileri, veteriner ilaçları, hayvancılık ekipman sanayileri vb. bileşenleri ile yeni istihdam alanları sağlayarak hayvansal ürünlerin işlenmesiyle katma değer yaratmaktadır.

Bilindiği gibi hayvancılık sektörü genel olarak büyükbaş, küçükbaş, kümes hayvanları, arıcılık ve balıkçılık olarak sınıflanmaktadır.

Mersin il bütününde ülkemizin tüm bölgelerinde olduğu gibi büyükbaş hayvancılık yetiştiriciliğinde sığır, küçükbaş hayvan yetiştiriciliğinde ise keçi ve koyun yetiştiriciliği ilk sırada yer almaktadır .

Sanayileşme büyümenin ve kalkınmanın gerçekleşmesinde temel koşul olarak gösterilmektedir. Sanayi sektörünün doğrudan yarattığı üretim ve istihdam olanakları dışında diğer sektörler ile ilişkileri ya da diğer sektörler üzerindeki etkileri bölge, alt-bölge veya kentin gelişmesi açısından oldukça önemlidir.

Sanayi sektörü üretilen ürün, ürün miktarı, kuruluş süreçleri, koşulları, çalışan sayıları, açısından niteliklerine göre farklılaşmaktadır. Sanayi sektörünün niteliksel çeşitliliği Mersin ili ilçeleri özelinde kendini göstermektedir.

İlde 1957 yılında Türkiye'nin tek özel petrol rafinerisi olan ATAŞ (Anadolu Tasfiyehanesi A.Ş) ve Çukurova Termik Santralinin (1996) kurulmasıyla başlayan sanayileşme süreci günümüze kadar hızla artmıştır ve artmaya devam etmektedir.

Mersin ilinin tarım sektörünün yanı sıra önemli uluslararası bir liman ve serbest bölgeye sahip olması, karayolu, demiryolu ve denizyoluyla Avrupa ve Ortadoğu arasında stratejik bir konumda olmasından dolayı sanayi sektörü mevcut durumda da önemli bir rol üstlenmekte ve kentin söz konusu niteliklerinden dolayı sektörün daha iyi bir düzeye büyüme potansiyeli de bulunmaktadır.

Sanayi sektörü; Madencilik ve taş ocakçılığı, imalat, elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtımı ile Su temini; kanalizasyon, atık yönetimi ve iyileştirme sektörleri olarak gruplandırılmıştır.

Mersin ili sanayi sektörünün il ekonomisi içindeki değerlendirmesi, ilin ekonomik verilerine göre iki ayrı dönemde ele alınmaktadır. İlk dönem; 1987-2001 yılları arasında il düzeyinde faaliyet kollarına göre GSYH rakamlarının yayınlandığı dönem, ikinci dönem ise 2004-2011 yılları arasında Düzey 2 bölgeleri bazında ana sektörler itibariyle Gayri Safi Katma Değer'lerin (GSKD) yayınlandığı dönemdir. 2001 yılına kadar iller itibariyle Gayri Safi Yurt İçi Hasıla değerleri TÜİK tarafından yayınlanmakta iken 2004 yılından itibaren düzey bazında veriler yayınlanmaya başlamıştır. Bu nedenle il bazında Gayrisafi Katma Değer verileri elde edilemediğinden, bu bölümde Düzey 2 ölçeğinde değerlendirme yapılmaktadır. Mersin'in içinde yer aldığı TR62 Düzey sınıflandırmasında Adana ve Mersin illeri yer almaktadır.

Türkiye'de sanayi işletmelerinin bölgelere göre dağılımı irdelendiğinde; sanayi işletmelerinin %48'i Marmara, %17'si İç Anadolu, %14'ü Ege, %8'i Akdeniz, %6'sı Karadeniz, %5'i Güneydoğu Anadolu, % 2'si Doğu Anadolu Bölgelerindedir.

Sanayi işletmelerinin, başta İstanbul (%31) olmak üzere, Bursa (%8), Ankara (%7), İzmir (%5), Konya (%4), Gaziantep (%3), Denizli (%3), Kocaeli (%2), Adana (%2), Tekirdağ (%2), Kayseri (%2), Mersin (%2) olmak üzere; toplam % 71'i bu on iki ildedir. Akdeniz Bölgesi'nde Mersin ve Adana illeri %2'lik bir oranla ülke sanayisi içinde ilk on iki il arasında yer almaktadır. (Kyn. Çevre Düzeni Planı Araştırma Raporu)

Mersin ilinde bulunan sanayi işletmelerinin sektörel dağılımı irdelendiğinde; İmalat sanayinin %89,7'lik payla ilk sırada yer aldığı ve imalat sanayiye %6,4 oranla madencilik ve taş ocakçılığının izlediği görülmektedir. İmalat sanayinin alt sektörler göre dağılımı dikkate alındığında ise %29'luk bir oran ile gıda ürünleri imalatı sanayisinin ilk sırada yer aldığı görülmektedir.

Mersin ili imalat sanayi profilinin işletme büyüklüğü istihdam açısından irdelendiğinde yedi alt sektörde Türkiye'nin üzerinde bir değer aldığı dikkat çekmektedir.

Türkiye geneli imalat sanayi endeksi 100 kabul edildiğinde Mersin endeks değerleri, işletme başına istihdam açısından 78,7 değerini almaktadır (Mersin ili potansiyel yatırım konuları araştırmaları).

Örneğin ağaç ve ağaç ürünleri, kimyasal ürünleri sektörü, mineral ürünler sektörü ve ana metal sektörü, ildeki işyeri sayısı, istihdam temsil payının yanı sıra ölçek büyüklüğü anlamında da Türkiye ortalamasının üzerindedir.

Gıda, içecek sektörü, tütün, kağıt ve kağıt ürünleri, kok kömürü ve rafine edilmiş petrol, kauçuk ve plastik sektörü, makine montaj ve onarım sektörü, işyeri sayısı ve istihdam açısından öne çıkmaktadır.

İşgücü açısından imalat sanayi Türkiye geneli ve Mersin ilinde benzerlik göstermektedir. İlk beş sırada yer alan sektörlerden gıda, giyim, mineral ürünler ve metal eşya sektörleri ortaklık gösterirken Mersin ilinde kauçuk ve plastik kimyasal ürünler ve ana metal sektörleri de öne çıkmaktadır. Gıda, giyim ve metal eşya sektörleri hem Türkiye için hem de Mersin için istihdam açısından öne çıkan sektörlerdir.

Türkiye işgücünün en yüksek düzeyde olduğu ikinci sektör olan tekstil ürünleri imalatı sektörü Mersin’de 12. Sırada yer almaktadır.

Planlama bölgesinin ekonomik yapısına inildiğinde; geleneksel yaylacılık faaliyetlerin çevre yerleşmelerde daha ağırlıklı olduğu, Fındıkpınarı Mahallesi’nin daha çok yayla nitelikli ikincil konut olarak olarak kullanıldığı görülmektedir. Yaz mevsiminde yoğun göç alan planlama alanında yaşayan nüfusun mevcut sosya yapısı kırsal nitelikli olup, yazlık ve günübirlik nüfus ile birlikte değerlendirildiğine ticaret, ulaşım, inşaat gibi sektörlerin hakim olduğu görülmektedir. İklim koşulları sebebi ile merkezden aldığı yoğun göç sebebiyle geleneksel yaylacılık sektörü

3.2.5. BÖLGE YERLEŞME DÜZENİ KENTSEL KADEMELENME VE ETKİ ALANLARI

Bölgenin yerleşme düzenini, verimli tarım alanları, ana ulaşım aksları ile ülke ve bölge ölçeğindeki sanayi ve altyapı yatırımları etkileyen başlıca faktörlerdir.

Akdeniz Bölgesi, fiziki eşiklerle sınırlanmış bir bölgedir. Bölgede, tarımsal ovalar nüfusun yayıldığı başlıca alanlardır.

Bölgeyi doğu-batı yönünde geçen kara ve demiryolu aksı ile Mersin, İskenderun limanlarının biçimlendirdiği ulaşım sistemi ve sanayi yatırımları kentsel yerleşmelerin bu noktalarda yoğunlaşmasına neden olmaktadır.

Mersin; sanayi, ticaret, turizm ve liman fonksiyonlarının yanı sıra üniversite, serbest bölge vb. faaliyetleri ile bölge ölçeğinde de etkisi olan uzmanlaşmış bir kenttir.

4. PLANLAMA ALANININ BÖLGE VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

4.1. ULAŞIM

Fındıkpınarı, Mersin kent merkezine 44 km, Mezitli ilçe merkezine 33 km, Kuzucubelen Mahallesi’ne 16 km ve Akarca Mahallesi’ne 9 km uzaklıktadır.

Fındıkpınarı Mahallesi’ne D-400 karayolundan kuzeye doğru Fındıkpınarı Caddesi ile karayolundan ulaşım sağlanmaktadır.

Mersin Büyükşehir Belediyesi’ne bağlı 154 numaralı otobüs hattı ile gün içerisinde Fındıkpınarı mahallesi’ne 4 sefer düzenlenmektedir.

4.2. FİZİKİ COĞRAFYA VE YERLEŞİM DÜZENİ

Fındıkpınarı Mahallesi, Toroslar Dağının bir bölümünü oluşturan ve yükseltisi Medetsiz Tepe’de 3524 metreye ulaşan Bolkar Dağları’nın güney eteklerinde 1100-1300 rakımda yer almaktadır.

Fındıkpınarı'nın yer aldığı yükselti kuşağı iğne yapraklı ormanların ve meraların yer aldığı dağlık ve engebeli bir fiziki coğrafyaya sahiptir. Genellikle tarımsal ve kırsal yerleşmelerin yer almadığı bu kuşakta hayvancılığa ve dinlenceye dayalı yaylacılık faaliyetleri yer almaktadır. Daha alt kuşaklarda ise orman içi kenar köyler ve bahçe, tarla tarımı ile hayvancılık yapılan kırsal yerleşmeler yer almaktadır. Fındıkpınarı Mahallesi'nin çevresindeki Akarca Mahallesi ve Tepeköy Mahallesi de bu tür yerleşmelere örnektir.

4.3. ÇEVRE İLİŞKİLERİ VE ETKİ ALANLARI

Fındıkpınarı'nın yaz ve kış aylarındaki nüfus büyüklükleri göz önüne alındığından, mahallenin yaylacılık faaliyeti amacıyla kullanıldığı, kentsel fonksiyonlara dayalı etki alanı dar kalmıştır. Ancak yaylacılık işlevleri nedeniyle yaz aylarında göç aldığı bölge oldukça geniştir.

Fındıkpınarı Mahallesi; Mezitli İlçesi başta olmak üzere Yenişehir, Akdeniz ve Toroslar ilçelerinden de yaz aylarında göç alarak, dinlenme alanı olarak kullanılmaktadır.

5. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL OLUŞUMU

5.1. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ

Fındıkpınarı Mahallesi'nin yer aldığı ve tarihte Kilikya ismi ile bilinen bölge ilk çaplardan bu yana uygarlığın geliştiği bir bölge olmuştur. Mersin Yumuktepe Höyüğü kazılarında bölgenin tarihi M.Ö. 6000 yılına kadar uzandığı anlaşılmaktadır.

Mersin'de geçmişe ilişkin birçok uygarlığın izleri bulunmaktadır. Helenistik, Roma, Selçuk ve Osmanlı dönemine ait kale, manastır, köprü, cami vb. sivil ve anıtsal mimari yapıta rastlanmaktadır.

Fındıkpınarı yerleşmesi oldukça yeni bir yerleşmedir. Yaklaşık 100-120 yıl öncesine kadar Akarca Mahallesi'nin yayla olarak kullandıkları yerleşik olmayan bir bölge olan Fındıkpınarı, daha sonraları Mezitli ve Yenişehir İlçeleri tarafından yayla olarak kullanılmaktadır.

Fındıkpınarı Mahallesi önceleri daha çok hayvancılık amaçlı yaylacılık yapılan bir yerleşme iken yaylacılık faaliyetleri toplumun tüketim eğilimine bağlı olarak dinlenme ve ikinci konut gelişmesine dönüşmüştür.

Yaylacılık faaliyetleri, Fındıkpınarı Mahallesi'nin çevresindeki Bozön Güzlesi gibi küçük yerleşim birimlerinde sürmekte olup mahalle merkezi daha çok Mezitli ve Yenişehir gibi kentsel yerleşim alanlarında yaşayan nüfusun ikinci konut gereksinimlerinin karşılandığı bir bölgedir.

Bu faaliyetlerin geliştirdiği hizmetler sektörünün ekonomik sonucu olarak, 31.12.1991 tarih ve 91/39138 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belediye statüsü kazanmış ancak 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun yürürlüğe girmesi ile mahalle statüsüne dönüştürülmüştür.

5.2. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

Fındıkpınarı, Fındık Deresi vadisinin batı yamaçlarında Mersin'den gelip, Tepeköy'e devam eden yolun çevresinde kurulmuştur. Yerleşmenin bugünkü merkezi de bu alandır. Daha sonraki gelişmeler daha çok bu yolun çevresinde yoğunlaşmış olmasına rağmen vadinin doğusu ve batısına doğru yayılma göstermiştir.

5.3. DOĞAL KAYNAKLAR- FİZİKİ EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER

5.3.1. İKLİM VERİLERİ

Mersin’de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı, tipik Akdeniz iklim koşulları egemendir. Toroslar, kıyı kesimini soğuk kuzey rüzgârlarından korumaktadır. Kıyı kesimi yılın 300 gününde güneşli olup bu kesimde 3 mevsim yaşanmaktadır. Yükseklerde ve iç kesimlerde kış mevsimi de yaşanmaktadır.

Uzun dönemli iklim verilerine göre yıllık sıcaklık ortalaması 18,5°C’dir. Ortalama sıcaklık mayıs, haziran, temmuz, ağustos, eylül ve ekim aylarında 20°C’nin üstünde olup, temmuz ve ağustos ortalamaları 27°C’nin üstüne çıkmaktadır. Kıyı kesimi ile yayla kuşağı arasında 10°C ye ulaşan sıcaklık farkları yaşanmaktadır. Yazın nem ve sıcaklığın olumsuz etkilerinden korunmak amacı ile yayla yerleşmeleri gelişmiştir.

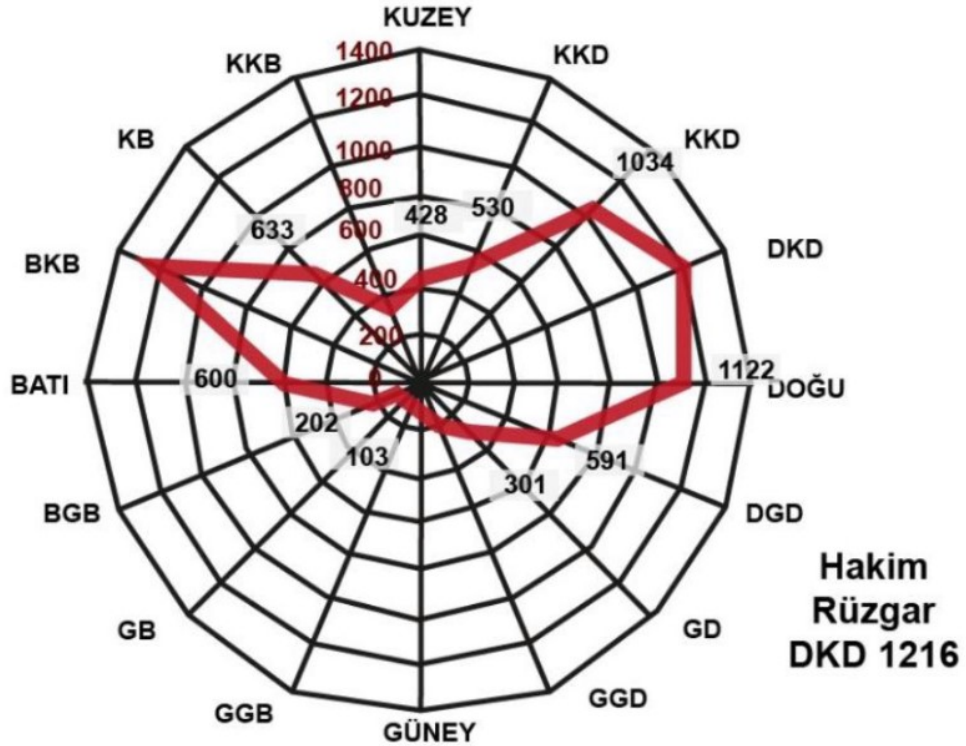
Yıllık ortalama buhar basıncı 16,7 mb. Olup, en düşük değer 8,9 mb. İle ocakta, yüksek değerler ise 27,6 mb. İle temmuz ve ağustos aylarında gerçekleşmektedir.

Mersin’in iklimi nemlidir. Yıllık ortalama nisbi nem %72’dir. En düşük değer %68 ile eylülde, en yüksek değer %75 ile temmuz ayındadır.

Yılın 124,7 günü açıktır. Açık günlerin 5 günden az olduğu ay Şubat, 15’den yüksek olduğu aylar Temmuz, Ağustos, Eylül’dür.

Yıllık toplam yağış miktarı 617,5 mm’dir. 50 mm’den çok yağış alınan aylar Ocak, Şubat, Mart, Kasım ve Aralık ayları, 10 mm’den az yağış alınan aylar Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarıdır.

Fındıkpınarı’nın deniz seviyesinden yüksek oluşu nedeniyle nem oranı kıyı kesimine göre daha düşük ve yaz ayları serin geçmektedir. Olumlu iklim koşulları yaz aylarında kıyı kesimindeki yerleşmelerden Fındıkpınarı Mahallesi’ne olan göçün nedenlerinden birisidir. Yükselti farkı nedeniyle Mersin Merkez ve Fındıkpınarı Mahallesi iklimi arasında farklılıklar bulunmaktadır.



Şekil 1: Hakim Rüzgar Yönü (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)

5.3.2. TOPOĞRAFYA VE YÜKSELTİ KUŞAKLARI

Mersin'in yeryüzü biçimlerini, kıyı kesiminde ovalar ve vadiler, orta kuşakta yayla ve tepeler, yükseklerde ise dağlık alanlar oluşturmaktadır.

Planlama alanı olan Fındıkpınarı Mahallesi ve Bozön güzlesi, 1100-1300 yükseltileri arasında yayılım göstermektedir. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık olarak 1200 metredir.

Yerleşmenin bulunduğu bölgenin morfolojik vadiler ve tepeler oluşturmaktadır. Planlama alanını kuzey-güney doğrultusunda geçen Fındık Deresi yer yer derin ve çevresinde eğimli yamaçlar oluşturmuştur. Yerleşmenin çevresinde, yükseltileri 1200-1600 metreler arasında değişen zirveleri kalker kayalarından oluşmuş, etekleri orman dokusu ile örtülü tepeler bulunmaktadır.

5.3.2.1. 2012-2022 YILLARI ONAYLI JEOLJİK ETÜT VERİLER

Fındıkpınarı Mahallesi'nde O32-B-08-D, O32-B-08-C, O32-B-07-C, O32-B-08-A, O32-B-08-B, O32-B-13-A paftalarını kapsayan, 11.12.2012 tarihinde ve 25.08.2022 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporlarının ilgili bölümleri aşağıda verilmiştir.

İnceleme alanında yapılan jeolojik – jeoteknik – jeofizik çalışmalar sonucunda; inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından, Önemli Alan (ÖA) ve Uygun Alan (UA) olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılaşma öncesi detaylı jeoteknik etüt yapılması gerekmektedir. Bu alanlarda karşılaşılabilecek muhtemel problemlere karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

Önemli Alan (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının batısındaki kaya düşmesi nedeniyle UOA-2.2 ve ortasındaki heyelan nedeniyle UOA-2.1 olarak değerlendirilen alanların dışındaki tüm inceleme alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak değerlendirilerek, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk halihazır harita paftalarında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Planlama aşamasında; ÖA-2.1 ile gösterilen alanların, yamaç eğiminin genellikle fazla oluşu nedeniyle yerleşim yönünden bu alanlarda yüksek katlı yapılaşmaya gidilmemesi için özen gösterilmelidir.

Parsel bazında yapılacak etüdlere; ÖA-2.1 ile gösterilen bu alanlarda, parsel etütlerinde mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin ayrıntılı şev duraylılığı analizleri ve laboratuvar analizleri ile belirlenmesi ve önlemlerin yapılaşma öncesi alınması zorunludur. Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabilitéyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve gerekli durumlarda şevler istinat duvarları ile desteklenmelidir. Temel kazılarında bozuşmuş zonlar temel kazısı esnasında harfedilerek bina temelleri nispeten ayrışmamış kesimlere taşıtılmalıdır.

Bu alanlarda altere zonun kaldırılması ve yamaç yönünde istinat duvarları yapılarak bina koruma altına alınmalıdır. Ayrıca Selcik erozyonu ve yağmur sularının altere zonda tahribata sebep olmaması için drenajlar açılarak önlem alınmalıdır. Mahalleler arasında açılan yollar yamaç yönünde istinat duvarları ile koruma altına alınmalıdır.İnceleme alanı engebeli bir topoğrafya sunduğu ve zeminde kaya ve ayrışma zonu niteliğinde değiştiğinden kendi ve komşu parsellerin güvenliği açısından her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.

Bu alanlarda aktif heyelan gözlenmemekle birlikte küçük çapta akma yapıları olabileceğinden, yapılacak olan binaların temelleri sağlam kayaya oturtulmalı ve yamaç üzerinde aşırı yük oluşturarak şev duraylılığını bozacak yapılaşmalara gidilmemelidir.

Ayrıca temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik özellikleri (stabilité analizleri, şişme, oturma vb.) detaylı olarak irdelenmelidir.

Önlemleri Alan 2.3 (Ö.A-2.3) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

Çalışma alanında topoğrafik eğimin %20-30 olduğu alanların stabilite ve kaya düşmesi problemleri nedeniyle Önlemleri Alan 2-3 (ÖA-2-3) önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) riskli bölgeler olarak değerlendirilmiş ve rapor eki 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında “Ö.A.2.3” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilirken aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir.

- Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulandıktan sonra planlamaya gidilmelidir.
- Askıda, serbest, yarı gömülü, kaya blokları ile yine derin kazılarda ortaya çıkabilecek kaya bloklarının ıslah edilerek kayalarda düşme riski ortadan kaldırıldıktan sonra plan uygulamasına gidilmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.
- Yapılaşma öncesi yol, alt yapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yapı temellerinin kaya birimlerinin ayrışmamış sağlam kesimlerine oturturulmalı yada yapı yükleri ana kayanın sağlam kesimlerine taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanında görülen kireçtaşı biriminde karstik boşlukların olup olmadığı irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalı ve uygulanmalıdır.
- Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb) ve tüm yamaç boyunca stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, iksa (istinat, perde duvar, püskürtme beton v.b) tedbirler ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007) ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) esaslarına uyulması zorunludur.

Uygun Olmayan Alanlar (UOA)

Uygun Olmayan Alanlar 2.1(UOA-2.1) : Heyelan Riskli Bölgeler

Çalışma alanının orta kesimlerinde 1/5000 ölçekli O32-B-08-A nolu halihazır harita paftasında (SK-6 nolu sondajın güney batısı) Ofiyolitik kayalara ait çok ayrışmış kumtaşı ve kilaşı birimlerinin gözlendiği alanlardan oluşmaktadır. Topoğrafik eşyüksekti haritasına göre, heyelan riskli alan yaklaşık 150 m genişliğinde ve 100 m uzunluğundadır. Heyelan alanının yukarı kısmı seyrek ağaçlı ve çalılıklarla kaplıdır. Aşağı kısmı ise daha sık bitki örtüsü ile kaplıdır. Topoğrafik eşyüksekti haritasına göre, şevin ortalama açısı 45 derecedir. Şev alanına Ofiyolitik kayalara ait çok ayrışmış kumtaşı ve kilaşı birimleri yayılmaktadır. Şev yüzeyi ileri derecede ayrışmış malzeme ile kaplıdır. Heyelan alanında üzerinde birçok kayma yüzeyleri mevcuttur. Şevin topuk kısmından Fındıkpinarı deresi geçmektedir. Fındıkpinarı deresinin sebep olduğu aşındırmaya bağlı olarak ta kaymalar, kopmalar gözlenmiştir. Eğimli alan ayrıca dalgalı bir topoğrafyaya sahiptir. Heyelan alanı üzerinde bulunan birkaç evin duvarlarında çatlaklar ve deformasyon gözlenmiştir. Bununla birlikte heyelanın aktivitesi ile şevin orta kesimlerinde yoğun tansiyon çatlakları oluşmuştur. Şev üzerinde, yeşil bataklık alanlar mevcut olup, aktif yüzey suyu akışı bulunmaktadır. Ayrıca

heyelan alanında rezistivite çalışmalarında, araziden alınan 1. serim iki boyutlu kesitte de görüleceği üzere, bölgede gözlenen birim, yer altı suyu bakımından suya doymuş olup gevşek bir yapıda sahip olup genelde rezistivite değeri düşük olan killi malzeme yapısına sahiptir. Bu alanda rezistivite hattı olan A-A' kesitinin olduğu noktalarında yapılan şev analizleri sonucundaki güvenlik katsayısı (FOS) değerlere bakıldığında da şevlerin kayma davranışında olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle bu gözlem noktalarının bulunduğu alanlar yerleşime uygunluk değerlendirmesinde uygun olmayan alanlar (UOA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

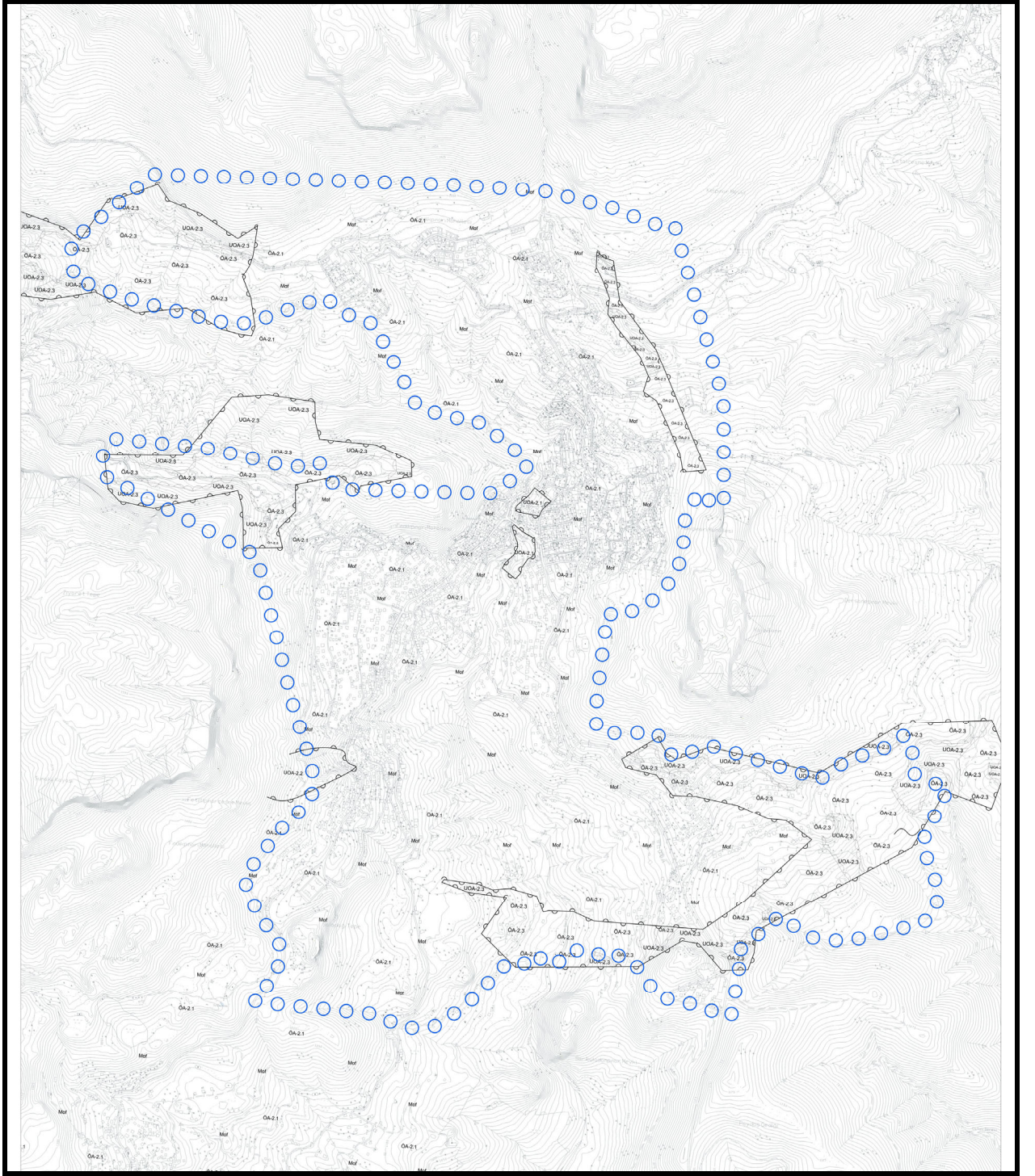
Uygun Olmayan Alanlar 2.2(UOA-2.2) : Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler

Çalışma alanının batısında 1/5000 ölçekli O32-B-08-D nolu halihazır harita paftasında (SK-30 nolu sondajın kuzeybatı kesimleri) gözlenen kireçtaşlarında yerleşim alanına doğru muhtemel kaya düşmesi tehlikesi gözlenmiştir. Küçük dereceli bir depremde dahi büyük kaya blokların düşebileceği niteliktedir. Düşen ve düşebilecek kayaların etki sahası 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır haritalara uygun olmayan alan (UOA-2.2) olarak işaretlenmiş olup, bu sahalarda yapılaşmaya izin verilmemesi uygun olacaktır. Bu kesimde yer alan kireçtaşları dış etkenler sonucu ana kütlede tamamen veya kısmen ayrılarak bloklu bir yapı oluşturmuşlardır. Ana kütlede henüz ayrılmamış ancak, düşme potansiyeli bulunan kayalarında düşme konumunda yerleşim alanına kadar ivme kazanabileceği şartlarda mevcuttur. Bu konumda dike yakın topoğrafik eğimin ve uzaklığın kaya düşmesi olayının afet boyutuna taşıyabilecekleri gözlenmektedir.

Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3) : Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeleri

Çalışma alanında, eğimin %30-40 ve >%40 arasında değiştiği dik yüksek ve eğimli yamaçlar mevcuttur. Dik yamaçlar, yüksek eğim topoğrafyasında gravite etkisiyle lokal olarak gevşek tutturulmuş birimlerin kayma hareketlerine bağlı olarak kaya düşmeleri gelişebilir.

Yapılan gözlemler neticesinde bu alanların yerleşime uygunluk açısından “Uygun Olmayan Alanlar-2.3. (UOA-3.)” Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler olarak değerlendirilmiş olup, rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “U.O.A-2.3” simgesiyle gösterilmiştir. Mersin İli Mezitli İlçesi Fındıkpınarı Mahallesi bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir.

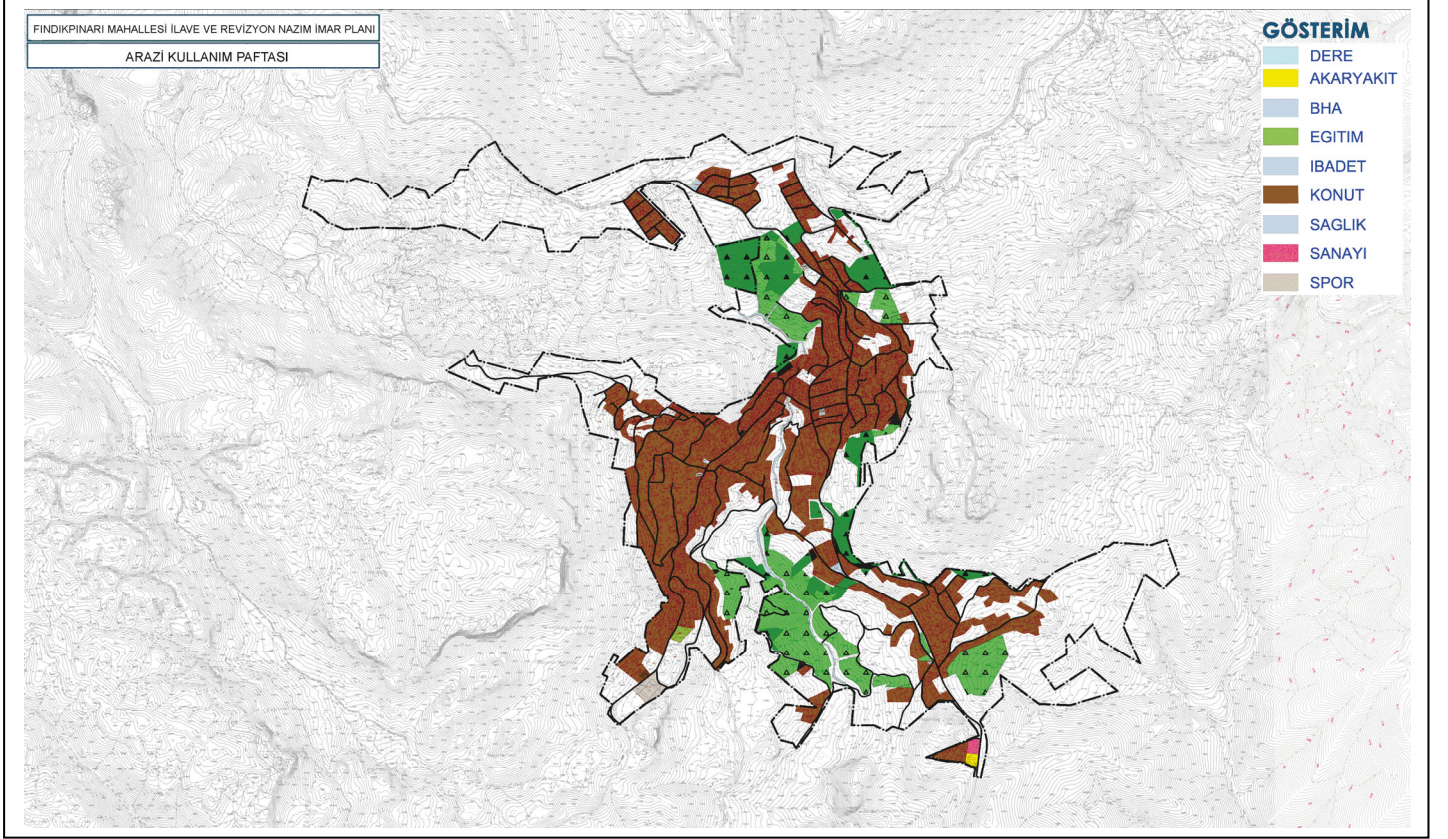


Şekil 2: Jeolojik Uygunluk Haritası

6. PLANLAMA BÖLGESİ MEKANSAL YAPISI

6.1. ARAZİ KULLANIM DURUMU

Planlama Bölgesi'nin 2022 yılı arazi kullanım haritası, halihazır harita, güncel uydu görüntüsü, imar uygulama ve parselasyon haritaları ve arazi tespitlerine dayalı olarak yapılmıştır. Arazi kullanım haritası, 1/5000 Ölçekli İmar Planı çalışmalarına altlık oluşturacak ayrıntıda ele alınmıştır.



Şekil 3: Arazi Kullanım Paftası

6.1.1. KONUT ALANLARININ NİTELİKLERİ

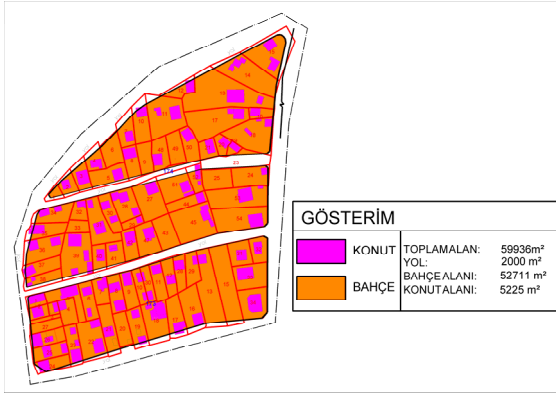
Planlama bölgesinin %44.5'ini oluşturan konut alanları yaklaşık olarak 143,71 hektar alanı kapsamaktadır. Bölge çoğunlukla 1 ve 2 katlı yapılardan oluşmaktadır.

Konut Alanları, Fındık deresinin oluşturduğu yamaçlarda yayılım göstermektedir. Yaz ve kış aylarındaki nüfus farklılıkları yerleşmenin nüfus yoğunluğunu da mevsimlik olarak değiştirmektedir.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 yılı nüfus verilerine göre planlama alanında 1007 kişi yaşamaktadır.

6.1.2. DOKU ANALİZİ

Fındıkpinarı Mahallesi ve Bozön güzlesine ilişkin yapı adalarının doku analizine ilişkin veriler aşağıda verilmiştir.



Şekil 4: Fındıkpınarı Mahallesi Doku Analizi- 1



Şekil 5: Fındıkpınarı Mahallesi Doku Analizi- 2

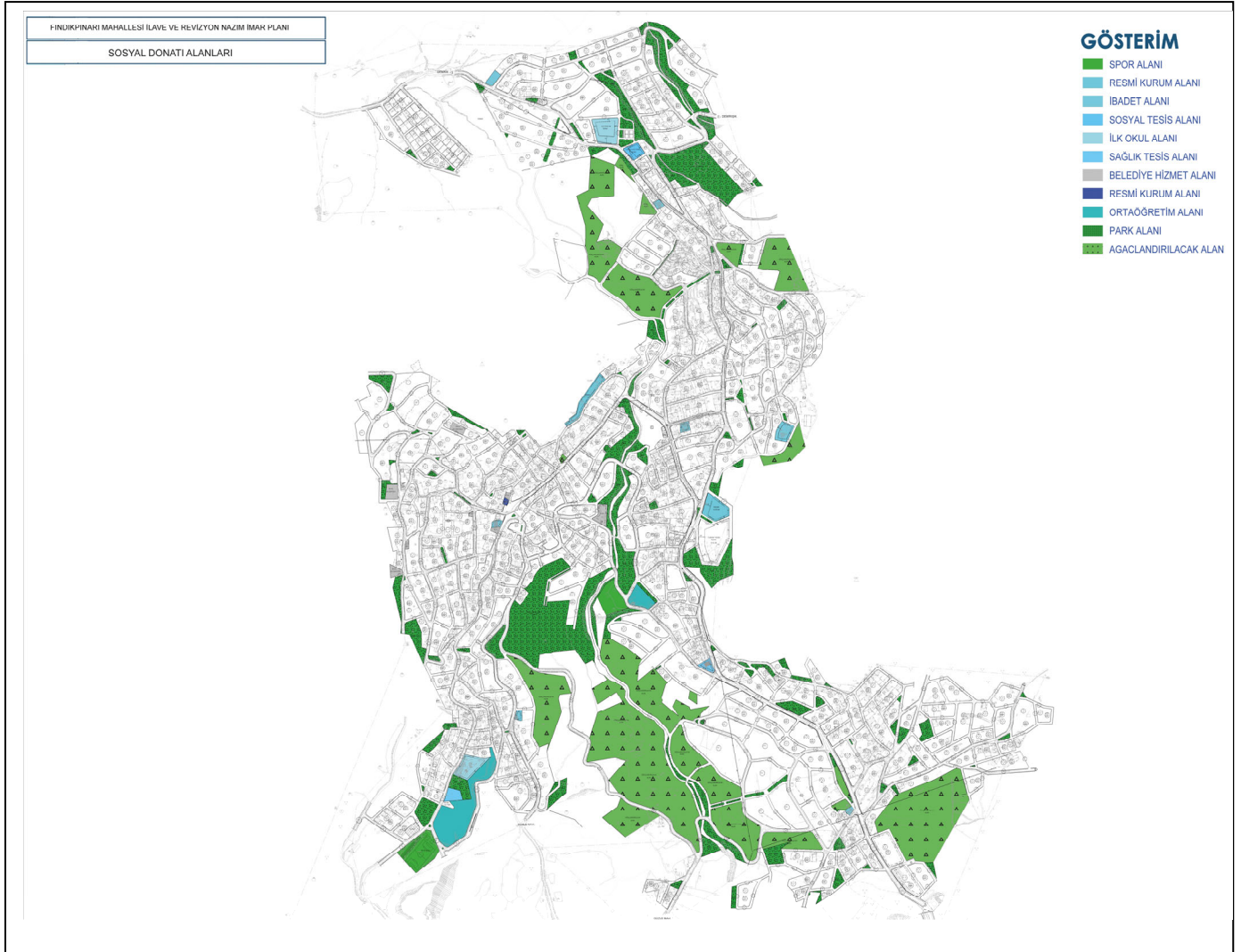


6.2. MEVCUT KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI

Planlama alanının %1.13ü sosyal donatı alanlarından oluşturmaktadır.

Sosyal donatı alanları, yaklaşık 3 hektarlık alanı kapsamakta olup Yüksek Öğretim Tesis Alanı, Hastane ve Bölgesel Spor Alanları gibi kentsel ölçekli sosyal donatı alanı planlama alanında bulunmamaktadır.

Sosyal donatı alanlarının mevcut nüfusa göre yeterlilik durumu incelendiğinde, tüm kullanım standartların altında kaldığı görülmektedir.



Şekil 6: Donatı Analizi Paftası

6.3. NÜFUS YOĞUNLUĞU

Planlama bölgesinde 2025 yılı ADNKS'ne göre 926 kişi yaşamakta olup yürürlükte bulunan imar planlarında 139.44 hektarlık konut alanında, planlama nüfusu yaklaşık olarak 15500 kişidir. Ortalama nüfus yoğunluğu yaklaşık 110 kişi/hektardır.

Planlama alanında, 9.99 hektarlık alan kırsal karakter düşük yoğunluklu konut alanı olarak işaretlenmiş olup 133.72 hektarlık alan ise orta yoğunluklu konut alanıdır.

Mahalle	Mahalle Nüfusu (2025)	Konut Alanı (ha.) (2)	Nüfus Yoğ. (kişi/ha.)
Fındıkpınarı	926	143.71	6.45
Plan Nüfusu			
Fındıkpınarı	15500	143.71	110

Tablo 4: Fındıkpınarı Mahallesi Planlama ve ADNKS nüfusu

6.4. KENTSEL NÜFUS DEĞİŞİMLERİ VE GÖÇLER

Fındıkpınarı Mahallesi 1960-1990 sayım yılları nüfus artışı incelendiğinde, nüfusun düzensiz arttığı, bazı sayım dönemlerinde (1965-1970-1980-1985) düştüğü, bazı dönemlerde de çok hızlı arttığı görülmüştür.

1992 yılında belediye statüsünü kazanan Fındıkpınarı Mahallesi'nde dışarıdan göç almaya başlamış ancak ekonomik faaliyetlerin yetersiz olması nedeniyle nüfus artışı uzun sürmemiştir.

Fındıkpınarı Mahallesi'ne ait ADNKS verilerine göre nüfusu incelendiğinde 2007-2011 yılları arasında nüfusun arttığı, ancak 2012-2026 yıllarında nüfusun aralıklarla azaldığı görülmektedir. Yerleşme de ekonomik değişikliklerden çok yaylacılıktan kaynaklanan mevsimlik göçlerin istatistikî verilere yansımından kaynaklanabilir.

2014 yılında Fındıkpınarı Belediyesi'nin kapanarak Mezitli Belediyesi'ne bağlanmasıyla nüfus düşüşü artmıştır.

Fındıkpınar Mahallesi'ni yayla nitelikli ikincil konut bölgesi olması sebebiyle yaz aylarında göç alan bir yerleşmedir.

6.5. NÜFUSUN YERLEŞİM BİRİMLERİNE DAĞILIMI

2007-2012 yılları arasında Fındıkpınarı Belediyesi 4 mahalle'den oluşmakta olup mahallelerin yıllara göre nüfus dağılımı aşağıda tabloda verilmiştir.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Beşkoz Mahallesi	840	874	1174	1250	1213	929
Fetilli Mahallesi	719	776	968	1061	1034	961
Güzle Mahallesi	290	348	460	525	414	372
Merkez Mahallesi	548	561	646	657	610	556
Fındıkpınarı Mahallesi Toplamı	2397	2559	3248	3493	3271	2818

Tablo 5: Fındıkpınarı Mahallesi Nüfusu - TÜİK

12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı Kanun'la Mersin Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırlarına kadar genişletilmiş olup ilçe sınırları dahilinde bulunan belde belediyelerinin tüzel kişilikleri 30.03.2014 tarihinde gerçekleştirilen mahalli idareler seçimlerinde sonlandırılmış ve bağlı bulundukları ilçelere mahalle olarak bağlanmışlardır. Yukarıdaki kanun kapsamında yapılan düzenlemeler neticesinde Fındıkpınarı Belediyesi'ne bağlı mahalleler, Fındıkpınarı Mahallesi olarak Mezitli İlçesi'ne bağlanmıştır.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fındıkpınarı Mahallesi	1685	1246	1139	1063	977	1239	1083	1042	1007	99	1012	993	926
Mezitli İlçesi	158482	164429	171837	181167	187536	194019	204240	211538	218816	222436	223424	225824	233140

Tablo 6: Fındıkpınarı Mahallesi Nüfusu - TÜİK

7. PLANLAMA BÖLGESİ EKONOMİK VERİLERİ

7.1. TARIM VE HAYVANCILIK

Fındıkpınarı Mahallesi, deniz seviyesinden yüksekliği ve fiziki coğrafyasının getirdiği koşullar nedeniyle tarım faaliyetlerine elverişli bölge değildir. Yerleşmenin çevresi orman ve fundalık alanlarla çevrili bir bölge olması nedeniyle kısıtlı alanda meyvecilik yapılmaktadır.

Yetiştirilen başlıca ürünler elma, şeftali ve kividir.

Fındıkpınarı Mahallesi'nde büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığın yanı sıra küme hayvancılığı ve arıcılık faaliyetleri de yapılmaktadır.

7.2. TİCARET

Fındıkpınarı Mahallesi'nde yayla olarak kullanılması nedeniyle ticari işletmelerin büyük bir çoğunluğu yaz aylarında çalışmaktadır.

Mezitli İlçesi başta olmak üzere diğer ilçelerden yaz aylarında ve haftasonları günübirlik olarak Fındıkpınarı Mahallesi'ne gelenlere hizmet etmek amacıyla kasap ve pişirim fırınlarının yaygın olduğu görülmektedir.

7.3. İDARİ VE SOSYAL HİZMETLER

Fındıkpınarı Mahallesi'nde Mezitli Belediyesi ve Mersin Büyükşehir Belediyesi'ne ait birimler bulunmaktadır.

Yerleşmenin batısında ve doğusunda olmak üzere 2 adet cami, 1 adet okul, 1 adet sağlık ocağı ve aile sağlığı merkezi bulunmaktadır.

8. PLANLAMA ALANININ ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

1992 yılında Belediye statüsünü kazanan Fındıkpınarı Mahallesi'nde imar planı ilk kez mülga Fındıkpınarı Belediye Meclisi'nin 16.10.1997 tarih ve 22 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

8.1. MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlatılan Mersin- Adana Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Mersin Kesimi Revizyonu, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca, 03.04.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır. Askı ilan edilen süresi içerisinde yapılan itirazlar neticesinde Mersin- Adana Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Mersin Kesimi Revizyonu 19.07.2017 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır.

Bakanlık Makamınca onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olarak, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. Maddesi doğrultusunda, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2017 tarih ve 825 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Onaylanan Mersin 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeninde planlama alanı, Kırsal Yerleşme Alanı olarak işaretlenmiştir.

Mezkûr planın plan hükümlerinin 7.2. maddesinde “Bu Plandan Ölçü Alınarak Uygulama Yapılamaz. Bu Planda Öngörülen Arazi Kullanım Kararlarına İlişkin Sınırlar, İlgili İdaresince Yürütülecek Alt Ölçekli Planlama Çalışmalarında, İlgili Kurum Ve Kuruluş Görüşleri İle Doğal, Yapay Ve Yasal Eşikler Doğrultusunda Kesinleştirilir.” Hükümü ile 7.8. maddesinde “1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı’nın Onayından Önce Onaylanmış Nazım İmar Planları Ve Uygulama İmar Planlarının, Bu Plan Kararlarına Ve Hükümlerine Aykırı Olmayan Karar Ve Hükümleri Geçerlidir. İmar Uygulaması Görmüş Olan Alanlarda, İmar Planlarında Verilmiş Hakları Çerçevesinde Uygulamalara Devam Edilir.” Hükümleri yer almaktadır.

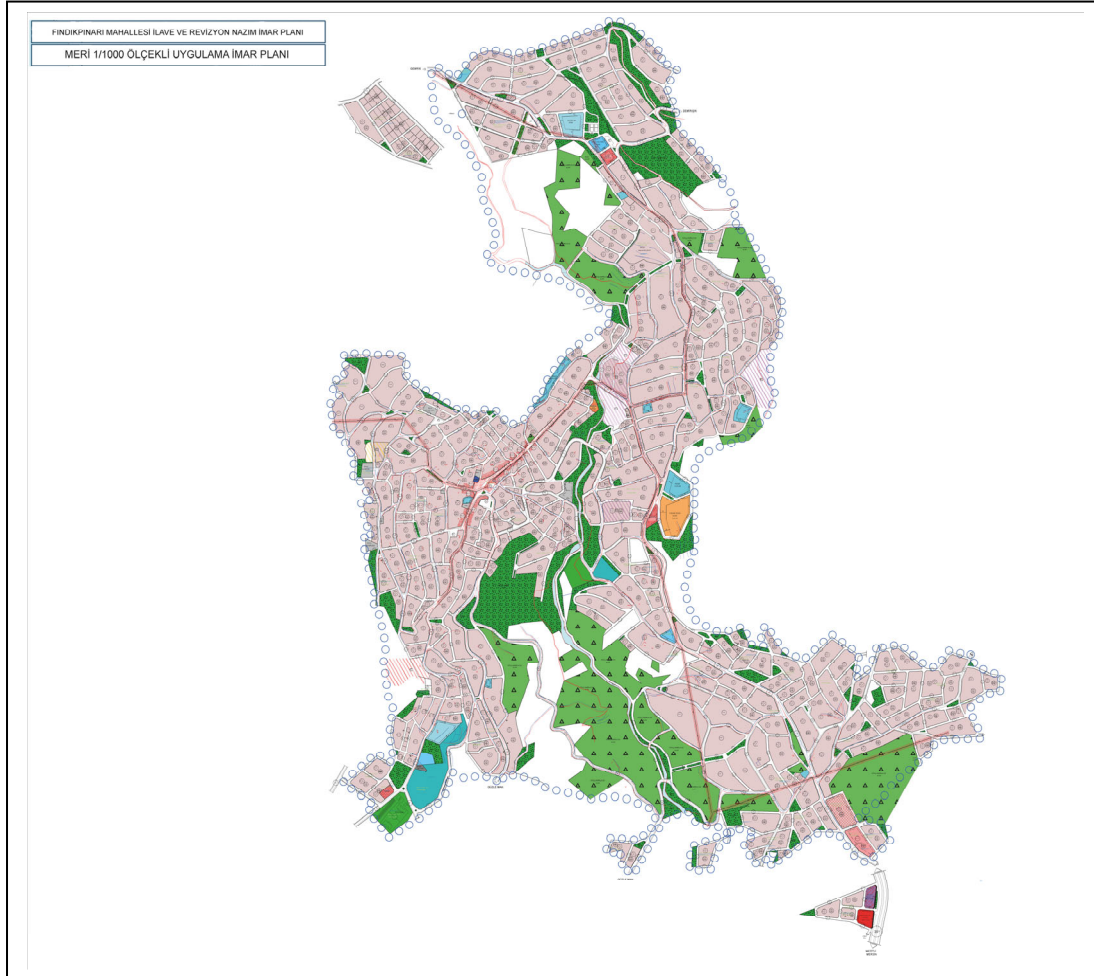
Yukarıda anılan plan ve plan hükümleri ile ilgili kurum ve kuruluşlardan gelen görüşler doğrultusunda imar planı çalışmasına altlık oluşturulacaktır.

8.2. PLANLAMA ALANININA AİT MERİ NAZİM İMAR VE UYGULAMA İMAR PLANI İNCELEMESİ

Mülga Fındıkpınarı Belediye Meclisi’nin 16.10.1997 tarih ve 22 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, planlama alanının ihtiyaçları doğrultusunda onaylanmıştır.

Planlama alanı’nın %44.5’i (143.71 ha) konut alanı olarak, 68.20 hektarlık alan A-2 0.20/0.40 yapılaşma koşullu, 59.49 hektarlık alan A-2 0.25 / 0.50 yapılaşma koşullu, 9.99 hektarlık alan kırsal karakterli konut alanı, 0.36 hektarlık alan A-2 yapılaşma koşullu konut alanı ve 5.47 hektarlık alan ise S-2 yapılaşma koşullu konut alanı olarak işaretlidir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden yapılan inceleme neticesinde plan nüfus kapatesi yaklaşık olarak 15500 kişidir.



Şekil 7: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

ARAZİ KULLANIM		Alan (ha)	Oran (%)	Kişi Başına Düşen Alan (m2)
KONUT ALANI	Konut Alanı	143.71		
KONUT ALANLARI ALT TOPLAM		143.71	44.5%	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	İlkokul Alanı	1.15		0.74
	Ortaokul Alanı	2.40		1.55
	Sağlık Tesisi Alanı	0.33		0.21
	İbadet Alanı	0.77		0.50
	Sosyal Tesis Alanı	0.23		0.15
	Spor Tesisi	1.72		1.11
	Resmi Kurum Alanı	0.97		
	Belediye Hizmet Alanı	0.78		
	Park Alanı	24.57		15.85
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI ALT TOPLAM		32.93	10.2%	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret Alanı	1.01		
	Turizm Alanı	1.22		
	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	0.30		
	Küçük Sanayi Alanı	0.25		
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI ALT TOPLAM		2.78	0.9%	
KENTSEL ALTYAPI ALANLARI	Teknik Altyapı Alanı	0.06		
	Otopark Alanı	0.14		
	Yol	71.17		
KENTSEL ALTYAPI ALANLARI ALT TOPLAM		71.38	22.1%	
YERLEŞİM ALANLARI TOPLAMI		250.79	77.6%	
YERLEŞİM DIŞI ALANLAR	Ağaçlandırılacak Alan	34.28		
	Orman Alanı	38.16		
YERLEŞİM DIŞI ALANLAR TOPLAMI		72.44	22.4%	
PLANLAMA BÖLGESİ GENEL TOPLAM		323.234		

Tablo 7: Fındıkpınarı Mahallesi Arazi Kullanış Durumu

9. ANALİZ SENTEZ VE DEĞERLENDİRMESİ

9.1. FINDIKPINARI PLANLAMA BÖLGESİ

Fındıkpınarı Mahallesi Mersin Kent Merkezine kuzey doğusunda, güneyinde Akarca Mahallesi, batısında Tepeköy Mahallesi, doğusunda Demirışık Mahallesi ile sınırlanan yaklaşık 471 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

Planlama bölgesinin yaklaşık 323 hektarlık bölümünün uygulama imar planı yapılmış, imar uygulaması, parselasyon planları süreci devam etmektedir. Parselasyon planı yapılan bölgeler de yapılaşma devam etmektedir.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2017 tarih ve 825 sayılı kararı ile onaylanan Mersin 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri ile alt ölçekli planların yapım sürecinde yapılaşma koşulları tariflenmiştir.

Planlama bölgesinin ihtiyaçları doğrultusunda sosyal donatı dengesinin irdelenerek donatı alanlarının genişletilmesi, plan tasarımının arazinin rasyonel kullanımına yönelik olarak gözden geçirilmesi gibi stratejilere ihtiyaç duyulmaktadır.

9.1.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama Bölgesi'nin 2022 yılı arazi kullanım haritası, halihazır harita, güncel uydu görüntüsü, imar uygulama ve parselasyon haritaları ve arazi tespitlerine dayalı olarak yapılmıştır. Arazi kullanım haritası, 1/5000 Ölçekli İmar Planı çalışmalarına altlık oluşturacak ayrıntıda ele alınmıştır.

Planlama bölgesi ikincil konut niteliğinde olup %72.16'sı konut alanı, %26.36'sı ağaçlık alan olarak görülmektedir.

9.1.2. PLANLAMA BÖLGESİ YÖNLENDİRİCİ EŞİKLER

Eşikler, yerleşmenin gelişmesini yönlendiren ve gelişmeyi sınıflandıran etmenlerdir. Eşikler, belirli maliyetlerle aşılabılır ya da gelişmeyi kesin sınırlayıcı nitelikte olabilmektedir. Eşikler, konu ve niteliklerine göre üç grupta ele alınmaktadır.

Jeomorfolojik, Topografik ve Jeolojik Eşikler

Jeomorfolojik ve topografik yapıdan kaynaklanan eğimli alanlar, kıyılar ve vadiler ile jeolojik-jeoteknik etütlerde belirlenmiş olan yerleşmeye uygun olmayan alanlar, jeolojik-jeoteknik etüt gerektiren veya önlem alınarak yerleşmeye açılacak alanlar gibi fiziki coğrafyadan ve doğal yapıdan kaynaklanan eşiklerdir. Bu eşikler; gelişmeyi kesin sınırlayıcı ya da yerleşim maliyetini artırıcı niteliktedir.

Kaynak Potansiyeline Dayalı Eşikler

Orman alanları, toprak kaynakları, tarım alanları ve tarımsal sulama alanlarının oluşturduğu eşikler, doğal yapıya ve kaynak potansiyeline dayalı eşikler olup, ekonomik faydalar, çevresel riskler ve ekolojik nedenlerle korunması gereken alanları temsil etmektedir.

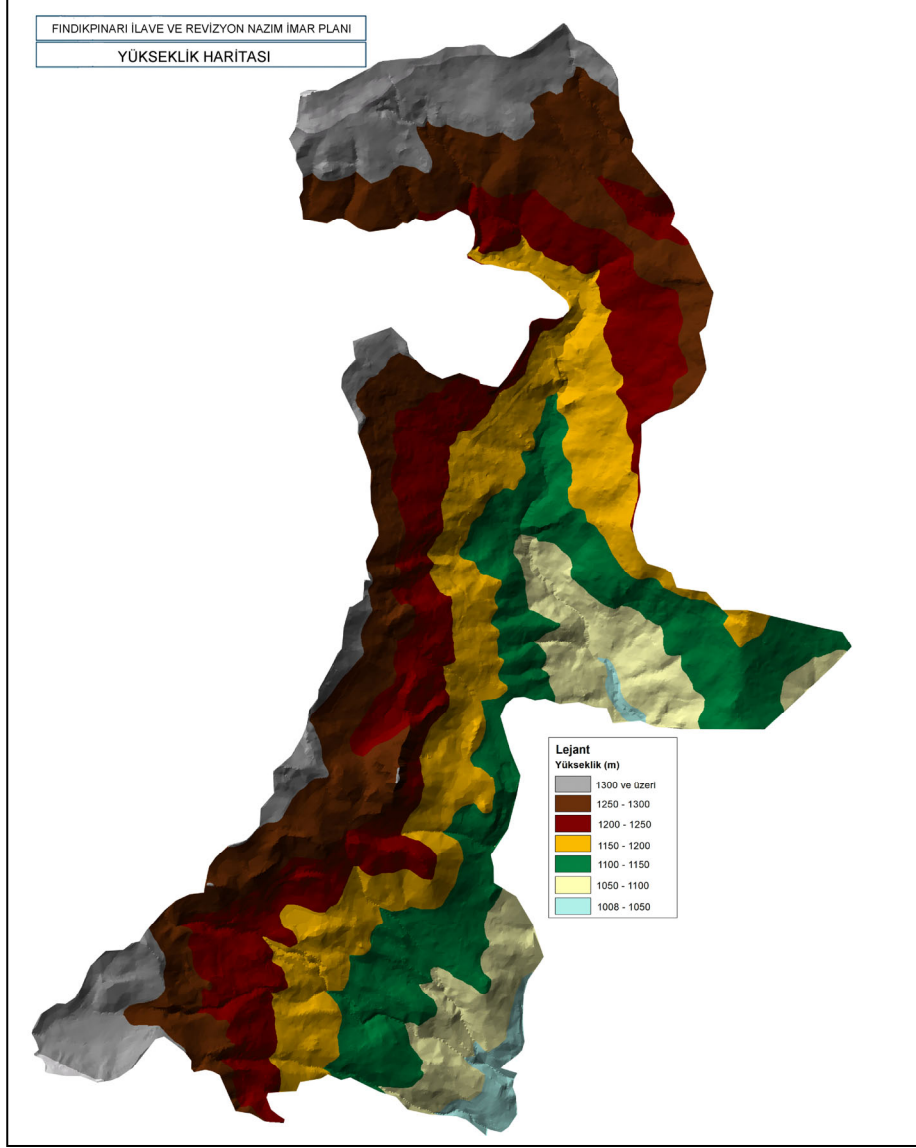
Altyapı ve Yasal Düzenlemelerine Dayalı Eşikler

Doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunması amacıyla yasal düzenlemelerle güvence altına alınmış olan sitler, doğa koruma alanları ile özel kullanım ve altyapılar, havaalanları, mania planları, askeri alanlar, boru hatları, enerji nakil hatları, demiryolu ve otoyol gibi kullanım ve altyapı sınırlayıcıları da eşik oluşturmaktadır. Bu eşikler, yasal düzenlemelerde yer alan ve kullanım ilke ve ölçütleri bu yasal düzenlemelerde ortaya konan alanlardır.

9.1.2.1. TOPOĞRAFİK EŞİKLER

Fındıkpınarı Mahallesi ve Bozön Güzlesi, Bolkar Dağlarının güney eteklerinde, 1100-1300 metreler arasında yer almaktadır.

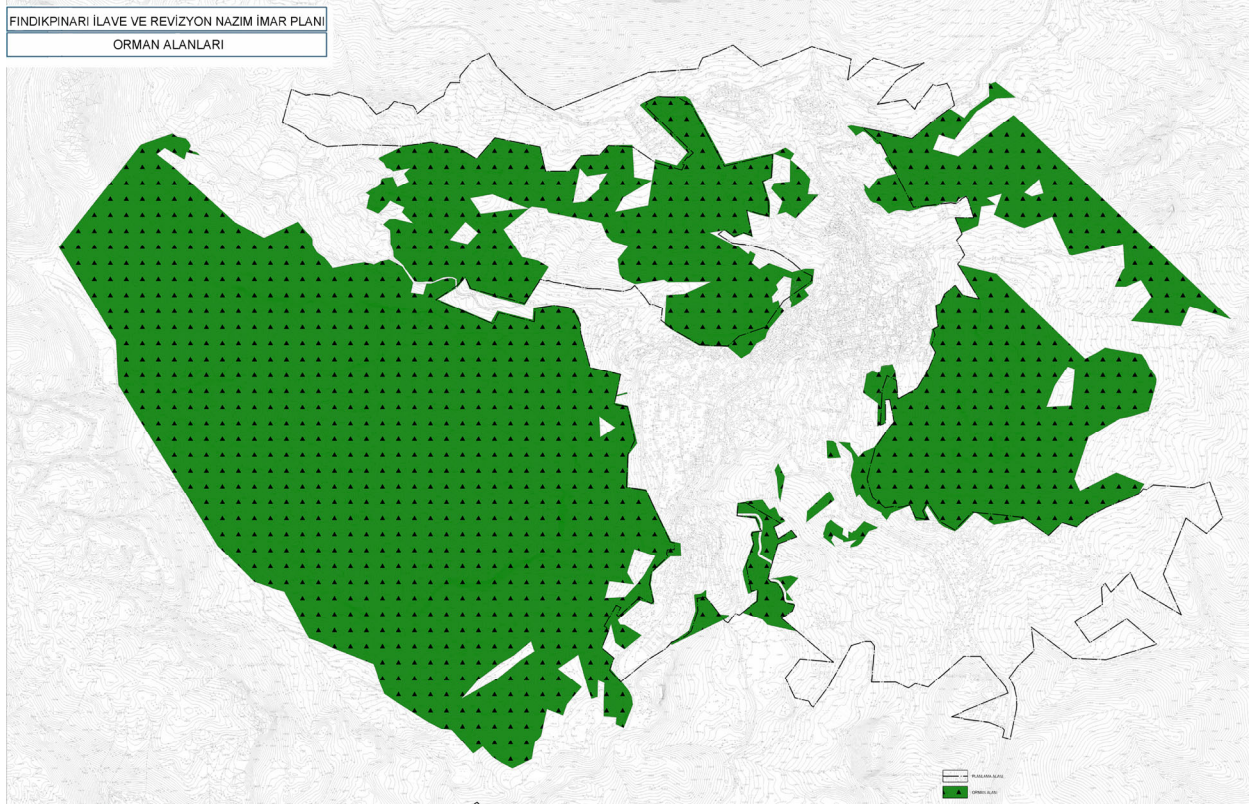
Planlama bölgesi yamak yerleşimi olup %10-30 eğimleri arasında yer almaktadır.



Şekil 8: Çalışma Alanı Yükseklik Haritası

- **ORMAN ALANLARI**

Tepe eteklerinde ve vadi tabanlarında parçalı olarak yer alan orman alanları yaklaşık olarak 38 hektarı olup planlama bölgesinin yaklaşık %10'unu kapsamaktadır.



Şekil 9: Orman Alanları

- **JEOLOJİK SAKINCALI ALANLAR**

11.12.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda, Fındıklıpınarı Mahallesi'nde 2 bölge, Heyelan Riskli Bölge (U.O.A-2.1) olarak, 1 bölge de Kaya Düşmesi Riskli Bölge (U.O.A-2.2), Kaya Düşmesi ve Heyelan Riskli Bölge (U.O.A-2.3) olarak belirlenmiştir.

- **HİDROLOJİK EŞİKLER**

Fındıklıpınarı Mahallesi'nde kuzey güney aksında bulunan akarsu yaklaşık olarak 3000 metre uzunluğundadır.

10. KURUM GÖRÜŞLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mersin Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 07.01.2022 tarih ve 226557 sayılı yazısı ile Mülkiyeti Büyükşehir Belediyesi'ne ait taşınmaz bilgileri Nez ortamında yazımız ekinde sunulmuş olup yapılacak planlama çalışmalarında taşınmazların mevcut durumlarının göz önünde bulundurulması bildirilmiştir.

İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	KULLANIM
<i>Mezitli</i>	Fındıkpınarı	106	42	Spor alanı
<i>Mezitli</i>	Fındıkpınarı	106	43	Spor alanı
<i>Mezitli</i>	Fındıkpınarı	111	1	Mezarlık
<i>Mezitli</i>	Fındıkpınarı	112	20	Mezarlık
<i>Mezitli</i>	Fındıkpınarı	120	393	Mezarlık
<i>Mezitli</i>	Fındıkpınarı	120	164	Mezarlık
<i>Mezitli</i>	Fındıkpınarı	137	1	Mezarlık
<i>Mezitli</i>	Fındıkpınarı	146	10	Otopark
<i>Mezitli</i>	Fındıkpınarı	146	11	Otopark
<i>Mezitli</i>	Fındıkpınarı	155	8	Belediye Binası
<i>Mezitli</i>	Fındıkpınarı	159	1	Mezarlık

Tablo 8: Mersin Büyükşehir Belediyesi Mülkiyet listesi

10.2. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARIMSAL VE VETERİNER HİZMETLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mersin Büyükşehir Belediyesi Tarımsal ve Veteriner Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'nın 17.12.2021 tarih ve 210519 sayılı yazısı ile “mevcut sulama tesisine zarar verilmemesi, tesisin işlevinin bozulmaması, sulama yapan çiftçilerin mağdur edilmemesi ve zarar verildiğinde onarımın yapılması kaydıyla tarımsal sulama açısından sakınca bulunmamaktadır” denilmektedir.

10.3. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mersin Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 30.12.2021 tarih ve 220450 sayılı yazısı ile 05.01.2022 tarih ve 223789 sayılı yazısında Fındıkpınarı Mahallesi ve Bozön güzlesinde yapılacak imar planı çalışmasında herhangi bir sakınca yoktur” denilmektedir.

10.4. MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

MESKİ Genel Müdürlüğü'nün 17.01.2022 tarih ve 115979 sayılı yazısı ile “mülkiyeti MESKİ Genel Müdürlüğü'ne ait taşınmaz listesinin kamu zararı oluşmaması bakımından dikkat edilmesi” bildirilmiştir.

SIRA NO	TAŞINMAZ CİNSİ	MAHALLE	ADA	PARSEL	MALİK	TAPU NİTELİĞİ
1	Su Deposu	Fındıkpınarı	135	383	MALİYE HAZİNESİ	Devlet Ormanı
2	Çeşme	Fındıkpınarı	132	24	MESKİ	Kargir Çeşme
3	Çeşme	Fındıkpınarı	120	171	MESKİ	Kargir Çeşme
4	Su Kaynağı	Fındıkpınarı	101	128	MESKİ	Su Kaynağı Ve Arsa
5	Su Deposu	Fındıkpınarı	101	491	MESKİ	Tarla
6	Su Deposu	Fındıkpınarı	238	35 / 41	MESKİ	Arsa
7	Su Deposu	Fındıkpınarı	101	210	MESKİ	Kargir Su Deposu Ve Arsa
8	Su Deposu	Fındıkpınarı	162	14	MESKİ	Kargir Su Deposu Ve Arsası
9	Su Deposu	Fındıkpınarı	162	22	MESKİ	Kargir Su Deposu Ve Arsası
10	Su Deposu	Fındıkpınarı	304	8	MESKİ	Kargir Ev Su Depo Ve Arsası
11	Çeşme	Fındıkpınarı	144	12	MESKİ	Su Değirmeni Ve Arsası
12	Su Deposu	Fındıkpınarı	161	9	MESKİ	Kargir Su Deposu Ve Arsası
13	Su Deposu	Fındıkpınarı	101	226	MESKİ	Kargir Su Deposu Ve Arsa
14	Çeşme	Fındıkpınarı	115	16	MESKİ	Çeşme Ve Arsası
15	Çeşme	Fındıkpınarı	114	20	MESKİ	Kargir Çeşme Ve Arsa
16	Çeşme	Fındıkpınarı	112	24	MESKİ	Kargir Çeşme Ve Arsa
17	Çeşme	Fındıkpınarı	101	15	MESKİ	Çeşme Ve Arsası
18	Su Kaynağı	Fındıkpınarı	103	75	MESKİ	Su Kaynağı Ve Arsası
19	Çeşme	Fındıkpınarı	104	93	MESKİ	Kargir Çeşme Ve Arsası

Tablo 9: MESKİ Genel Müdürlüğü Mülkiyet Listesi

10.5. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MEZARLIK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mersin Büyükşehir Belediyesi Mezarlık Dairesi Başkanlığı'nın 29.12.2021 tarih ve 219104 sayılı yazısında; "mevcut ve metruk mezarlık alanlarının 09/06/1994 tarih ve 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde imar planlarına Mezarlık Alanı olarak işaretlenmesi gerektiği belirtilmektedir.

10.6. ADANA VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Bölge Müdürlüğü Adana Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 17.12.2021 tarih ve 165590 sayılı yazısında; "27 Eylül 2008 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Vakıflar Yönetmeliği'nin 180. maddesinde Mazbut vakıflara ait taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır. Akar nitelikli vakıf taşınmazlara, imar planlarında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı gibi akar niteliği olmayan hükmü bulunmakta olup, yazınız ekinde verilen sınırlar fonksiyonlar verilemez. içerisinde kalan ve ekli listede belirtilen mazbut vakıf taşınmazı kapsayan planların yapımında bu yönetmelik hükümlerinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir" denilmektedir.

İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VAKIF
Mezitli	Fındıkpınarı	154	16	Hacı İsmail Vakfı

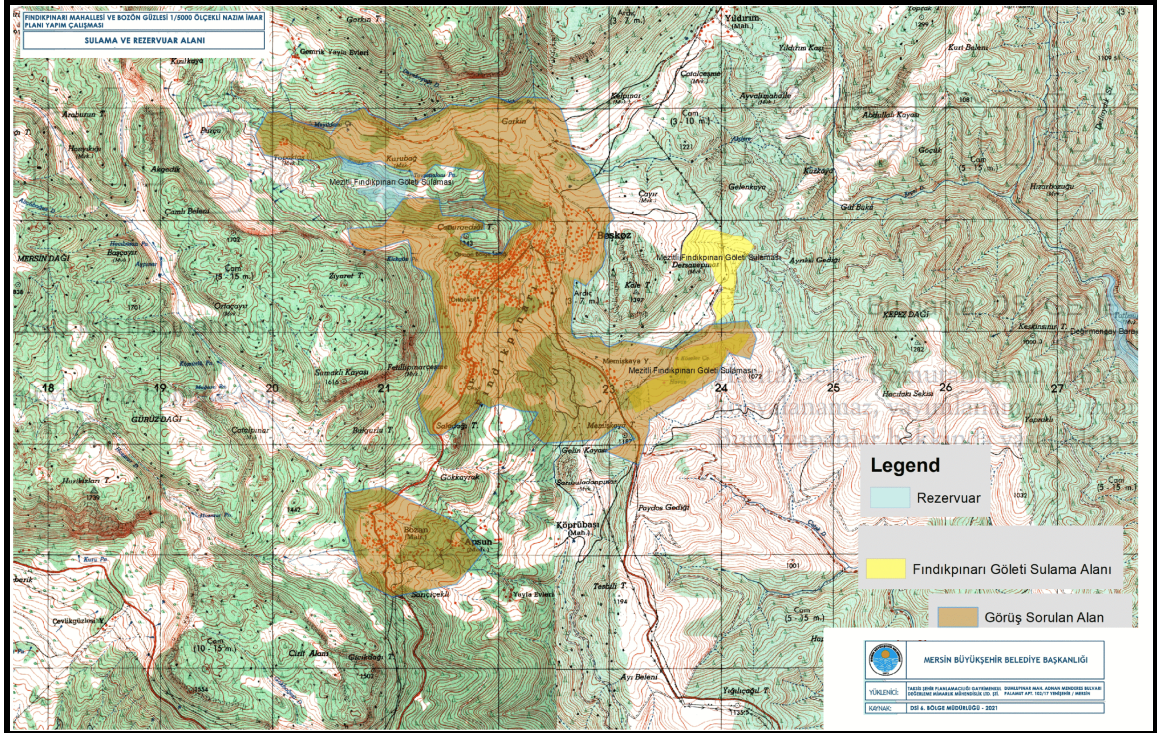
Tablo 10: Vakıf Mülkiyeti

10.7. MERSİN VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

Mersin Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 21.12.2021 tarih ve 2502974 sayılı yazısında; “yürürlükte bulunan Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu dikkate alınarak, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ile belirlenmiş arazi kullanım kararları ve kentsel/kırsal alanlar için belirlenmiş nüfus kabullerine uyularak 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine uygun olacak şekilde hazine mülkiyetindeki alanlarda hazine menfaati gözetilerek ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda yürütülmesi gerektiği” belirtilmektedir.

10.8. DSİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

DSİ 6. Bölge Müdürlüğü'nün 22.12.2021 tarih ve 1866251 sayılı yazısında; “görüş sorulan alanın bir kısmında; proje aşamasında olan Fındıkpınarı Göleti Sulaması sulama alanı, proje aşamasında olan Fındıkpınarı Göleti Sulaması sulama alanı ve kuru ve akar dere yatakları bulunduğu, İlgili Kurul veya Kurumlardan tarım dışı kullanım ile ilgili uygun görüş alınması halinde; Tarım dışına çıkarılacak alanlar nedeniyle teknik ve ekonomik kriterler doğrultusunda çalışmaların yeniden değerlendirilmesi, gerekli proje revizyonları ve formülasyon değişikliklerinin yapılması ve işletme envanterinden düşülmesi amacıyla alınan kararın bildirilmesi, Kret Kotu 1269 m, maksimum su kotu 1267,68 m olan Fındıkpınarı Göleti Rezervuarının tesis genişlikleri ile kamulaştırma alanlarımız korunması, imar ve yapılaşma dışı tutularak imar planların yapılması, görüş sorulan alanlar içerisindeki Kuru ve Akar dere yataklarına dikkat edilmesi gerektiği” belirtilmektedir.



Şekil 10: Sulama ve Rezervuar Alanı- DSİ 6. Bölge Müdürlüğü- 2021

10.9. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 10.01.2022 tarih ve 99718 sayılı yazısında; “anılan alan içerisinde veya bu alan ile kesişen rüzgâr veya güneş enerjisine dayalı lisanslı ve/veya lisanssız elektrik enerjisi üretim faaliyeti için herhangi bir veri bulunmadığı, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün yazılarının ekte gönderildiği ve dikkate alınması gerektiği” belirtilmektedir.

TEDAŞ'ın 06.01.2022 tarih ve 268274 sayılı yazısında; “mevcut trafo alanları ve Enerji Nakil Hatlarının korunması gerektiği” belirtilmektedir.

MAPEG'in 24.12.2021 tarih ve 2021400915 sayılı yazısında; “imar planı yapılması planlanan alanla çakışmalı ER:3400918 sayılı IV. Grup ruhsat sahası bulunduğu, 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7. Maddesi gereğince, planlanan alanla çakışmalı anılan maden ruhsat sahasının kazanılmış haklarının korunması, madencilik faaliyetlerinin yapılmasına engel olunmaması gerektiği” belirtilmektedir.

10.10. MERSİN VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ

Mersin Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 07.01.2022 tarih ve 214362 sayılı yazısında; “ planlama alanları yüksek eğimli, eğimli (yamaç) ve engebeli (ondüleli) topoğrafyada, stabilitesi düşük farklı kalınlıklarda yamaç molozu (kırıntılılar karbonatlar, karasal kırıntılılar), ofiyolitik melanj ve kireçtaşı jeolojik birimlerinden oluştuğu, planlama sahalarının zeminlerini oluşturan yamaç molozu birimi düz alanlarda çökme, oturma, eğimli alanlarda kayma (heyelan) vb. farklı zemin davranışları oluşturabileceği, bu bakımdan planlama sahalarının topoğrafik ve jeolojik şartları nedeniyle heyelan açısından riskli olduğu, ayrıca planlama sahalarında kaya düşmesi riskinin de bulunduğu, bu bakımdan afet risklerinin azami ölçüde dikkate alınması, afet riski taşıyan heyelan ve kaya düşmesine maruz alanların plan dışına çıkartılması, afet risklerine karşı her türlü tedbir ve iyileştirmelerin Jeolojik-Jeoteknik çalışmalar sonucu bilimsel veriler doğrultusunda belirlenmesi ve plan koşullarına eklenmesi, 7269-1051 sayılı 'Afetler Kanunu'nda belirtilen yer kayması (heyelan), kaya düşmesi ve diğer afetlerden kaynaklı doğabilecek zarar ve ziyandan Mersin Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün sorumlu tutulmaması, bu bağlamda herhangi bir olumsuzluğa sebebiyet verilmemesi gerektiği” belirtilmektedir.

10.11. MERSİN VALİLİĞİ İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ

Mersin Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 17.12.2021 tarih ve 39237396 sayılı yazısı ve 21.12.2021 tarih ve 39502638 sayılı yazısında; “mevcut eğitim alanlarının korunması ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11.maddesinde belirtildiği üzere, gelecekteki gereksinimler göz önünde alınarak çalışma yapılması önemli olduğu gibi, İmar Kanunun ve Mekansal Planlar Yapım yönetmeliğinin Eğitim Alanlarını ilgilendiren maddelerinin uygulanmasına özen gösterilmesi, üzerinde eğitim tesisi bulunmayan eğitim alanlarının, düzenleme ortaklık payı (DOP) kapsamında karşılanacak biçimde kamulaştırma külfeti olusturulmadan planlanması, DOP'tan karşılanamayacak durumlarda, Maliye Hazinesine ait mülkiyetlerin değerlendirilmesi, plan yapım ve ilan asamalarında kurumumuza bilgi verilmesi ve okul alanlarının korunması gerektiği” belirtilmektedir.

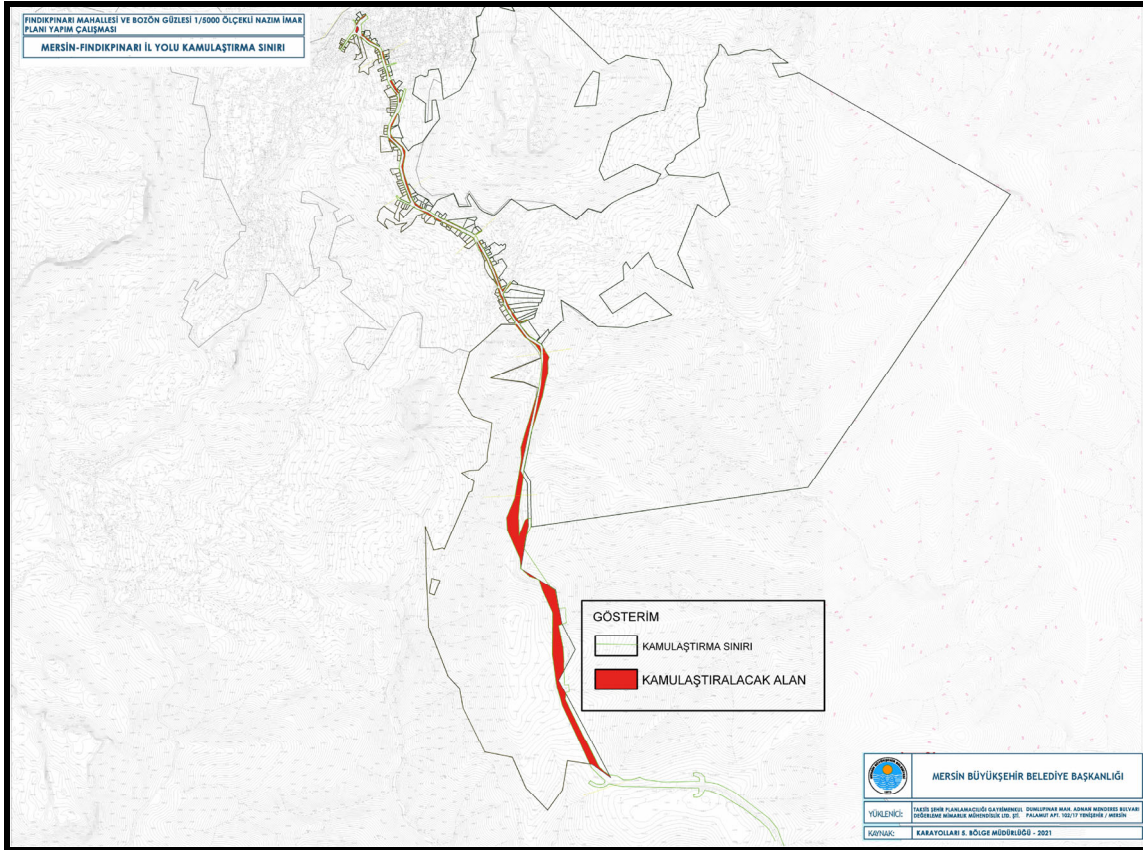
10.12. MERSİN VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

Mersin Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 27.12.2021 tarih ve 754 sayılı yazısında; “İmar Kanunu gereği ayrılacak olan sağlık alanlarının kamuya ait yerlerden işaretlenmesi kaydıyla yapılacak olan imar çalışmalarında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığı” belirtilmektedir.

10.13. KARAYOLLARI 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 24.12.2021 tarih ve 677128 sayılı yazısında; “Planlama alanında Mersin-Fındıkpınarı İl Yolunun bulunduğu, yapılacak çalışmalarda KGM Kamulaştırma Sınırına uyulması gerektiği, İmar planında kavşak olarak tasarlanan alanların Karayolu Trafik Güvenliği Kontrolü El Kitabına göre kavşaklar arasındaki mesafe,

geometrik değişikliğin başladığı noktadan diğer noktaya en az 1750 metre ve yerleşim yeri dışında 3-5 km’de bir “U” dönüşüne imkan verilecek tasarım yapılması, güzergaha bağlanacak imar yollarının kavşak bölgelerine örülme mesafesi kadar uzaklıkta olması, kavşak bölgelerindeki ticari tesislerin kavşak alanına belediye sınırları içerisinde 100 m, belediye sınırları dışında 200 m mesafeye kadar olması, dere yataklarının ileride oluşturabilecek su baskınlarının önlenmesi amacıyla korunması gerektiği” belirtilmektedir.



Şekil 11: Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü- Kamulaştırma Sınırı- 2021

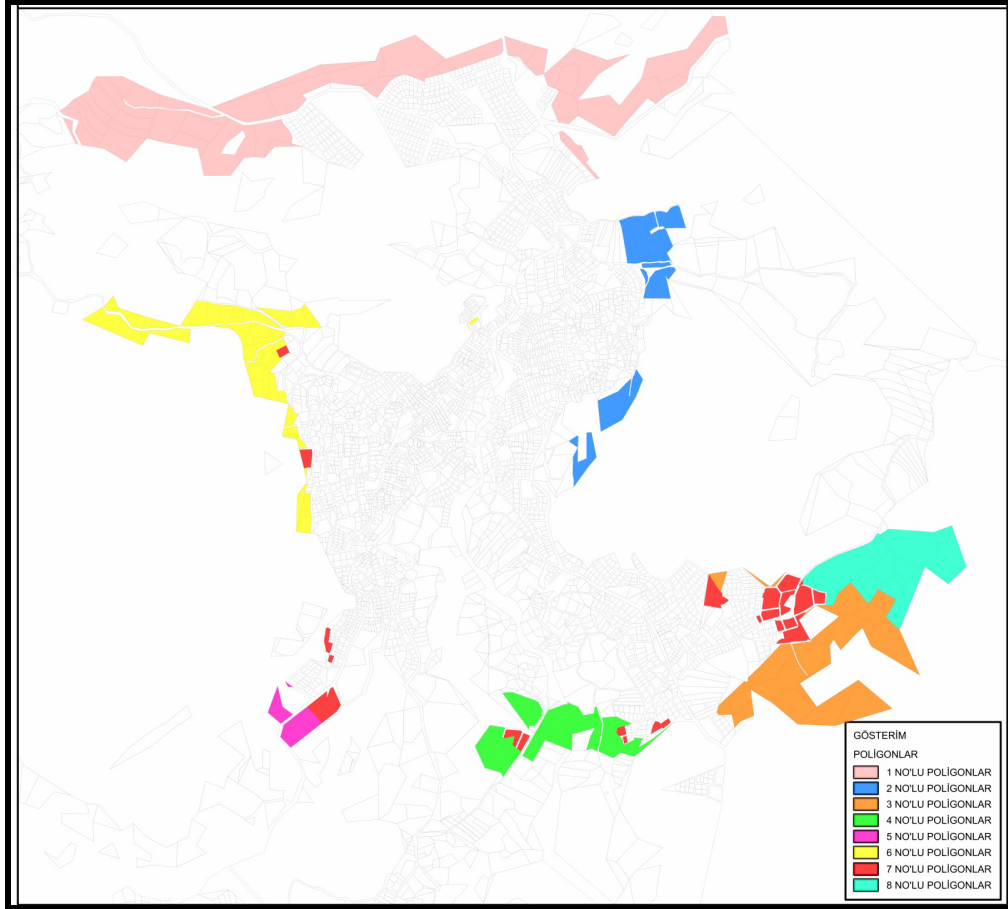
10.14. MERSİN ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Mersin Orman Bölge Müdürlüğü’nün 04.01.2022 tarih ve 3276874 sayılı yazısında; “plan sınırlarının bazı yerlerinin orman sınırlarının içerisinde kaldığı, mülkiyeti orman alanına düşen yerlerle ilgili olarak yapılması düşünülen herhangi bir işlem için Kamu yararı ve zaruret olması halinde 6831 sayılı orman kanununun 16, 17/ 3 ve 18 nci madde uygulama yönetmeliklerine göre izin almaları gerektiği, Fındıkpınarı ve Bozön Güzlesi Mahalleleri orman kadastro haritalarında görüldüğü üzere orman sınır noktalarına ve orman sınır hatlarına riayet edilecek şekilde ve mülkiyeti orman olan yerler plan dışında tutularak imar planı çalışması yapılması, mülkiyeti orman olan yerde ada birleştirmesi yapılmaması, yeşil alan, yol veya park olarak imar planında gösterilmemesi şartı ile İlave ve Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında idareimizce herhangi bir sakınca bulunmadığı” belirtilmektedir.

10.15. MERSİN İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında Mersin İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden yaklaşık 120 ha’lık alana ilişkin talep edilen (2023-33-000471 TAD Portal Takip Numaralı Talep Dosyası) tarım dışı kullanım izinleri 20.08.2025 tarih ve E-

58125898-230.04.02-16451186 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 5403 sayılı Kanunun 13. maddesi kapsamında Kamu Yararı Kararı alınarak izinlendirilmiştir.



Şekil 12: 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu Gereğince Kamu Yararı Alınan Alanlar

10.16. MEZİTLİ KAYMAKAMLIĞI

Mezitli Kaymakamlığı'nın 16.02.2022 tarih ve 4887 sayılı yazısında; "Kaymakamlığa bağlı kurumların Bozön ve Fındıkpınarı Güzlesi Mahalleleri kapsamında Çevre Planı Düzeni Öngörülere doğrultusunda (ilave ve Revizyon) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasına görüşünün olmadığı" belirtilmektedir.

10.17. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 2186231 sayılı yazısında; "2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi ya da Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı ve söz konusu alan içinde Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından yapılması düşünülen herhangi bir Kültür Merkezi yatırımı bulunmadığı hususları göz önünde bulundurularak, Bakanlığın sonraki süreçte hukuki olarak davalı konumuna düşmemesi, herhangi bir mağduriyet ve hak kaybı yaşamaması için gerekli işlemlerin Mersin Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne yürütülmesi, ayrıca ileride ortaya çıkabilecek kamulaştırmasız el atmaya ilişkin hukuki süreçlerde Bakanlığın sorumluluğu olmayacağı" belirtilmektedir.

10.18. TCDD 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

TCDD 6. Bölge Müdürlüğü'nün 20.12.2021 tarih ve 372093 sayılı ve 06.01.2022 tarih ve 385271 sayılı yazısında; "Planlama alanında herhangi bir proje bulunmadığı" belirtilmektedir.

11. 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

Fındıkpınarı Mahallesi ve Yakın Çevresini Kapsayan Alanda Hazırlanan 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planında; Mülga İller Bankası İmar Planlama Dairesince hazırlanan meri Fındıkpınarı İmar Planı yapılaşma-yoğunluk kararlarına uyumlu olacak şekilde plan yoğunluk kararları geliştirilmiştir. Mülga İller Bankası İmar Planlama Dairesince hazırlanan meri Fındıkpınarı İmar Planına göre 15.500 kişi nüfus kapasitesine sahip Fındıkpınarı mahallesi ve yakın çevresinde tarım dışı kullanma iznine ilişkin Kamu Yararı alınan ilave alanlar da dahil edildiğinde nüfus brüt 24.815 kişi (net yaklaşık 21.100) olarak projekte edilmiştir.

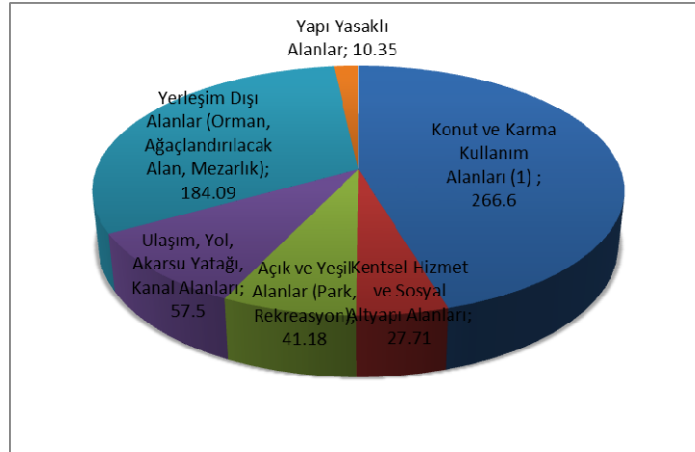
11.1. İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Fındıkpınarı Mahallesi Planlama Alanı 587.12 hektar olup, bunun %55.03'ü (323.23 hektar) meri planın kapsadığı alan, kalan alan ise Tarım Dışı Kullanım izni alınan alankar ve çevresinde planlama alanının eşik niteliği oluşturan Tarım ve Orman Alanlarından oluşturmaktadır.

Ana Kullanımlar	Alan (ha)	%
Konut ve Karma Kullanım Alanları ⁽¹⁾	266.8	45.64
Kentsel Hizmet ve Sosyal Altyapı Alanları	27.23	4.74
Açık ve Yeşil Alanlar (Park, Rekreasyon)	40.53	6.90
Ulaşım, Yol, Akarsu Yatağı, Kanal Alanları	57	9.81
Yerleşim Dışı Alanlar (Orman, Ağaçlandırılacak Alan, Mezarlık)	181.75	30.98
Yapı Yasaklı Alanlar	10.35	1.78
Toplam	587.12	100.00

(1) Yerleşik ve gelişme konut, ticaret-konut vb. karma kullanım alanları

Tablo 11: İmar Planının Ana Kullanımlara Göre Dağılımları



Grafik 1. İmar Planının Ana Kullanımlara Göre Dağılımları

ARAZİ KULLANIM TABLOSU				
FONKSİYON ADI	MEVCUT ALAN (ha)	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN (m²) MEVCUT	ÖNERİ ALAN (ha)	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN (m²) ÖNERİ
KONUT ALANLARI				
KONUT MESKUN	143.71		185.57	
KONUT GELİŞME			79.87	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
TİCARET	1.01		0.22	
KONUT TİCARET ALANI			1.36	
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	0.25		0.31	
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	0.3		0.36	
KHA	0.97		0.67	
PAZAR ALANI			1.21	
TURİZM ALANLARI				
TURİZM ALANI	1.22		0.09	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI				
SPOR ALANI	1.72	1.11	2.64	1.06
SOSYAL TESİS ALANI		0.15	2.53	1.02
KÜLTÜREL TESİS ALANI			1.20	0.48
İBADET ALANI	0.77	0.5	2.06	0.83
SAĞLIK ALANI	0.33	0.21	1.99	0.80
BHA	0.78		5.4	
EĞİTİM ALANI	3.55	2.29	8.55	3.44
AÇIK YEŞİL ALANLAR				
PARK ALANI	24.57	15.85	38.26	15.39
MEZARLIK ALANI			1.59	
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	34.28		2.33	0.93
REKREASYON ALANI			2.27	
PASİF YEŞİL ALAN			0.11	
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALANLAR				
ORMAN ALANI	38.16		143.87	
TARIM ALANI			36.29	
SU ATIKSU VE ATIK SİSTEMLER				
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.06		1.02	0.41
KARAYOLLARI				
OTOPARK	0.14		0.50	
YOL	71.17		52.06	
SU YÜZEYİ			4.44	
AFET ALANI			5.35	
YAPI YASAKLI ALAN			5.0	
PLANLAMA ALANI			587.12	

Tablo 12: Öneri Plan Arazi Kullanım Tablosu

11.2. YOĞUNLUK VE PLAN NÜFUSU

Planlama alanının merkezinde meri imar planlarına göre parselasyonu yapılmış ve kısmen yapılaşmış olan alanlar yerleşik konut alanları, kuzey doğu ve batı aksları ile batı ve güney doğu akslarında 5403 sayılı Kanun kapsamında Tarım Dışı Kullanma İzinleri alınan alanlar için Gelişme Bölgeler tanımlanmıştır. Planlama alanında gelişme konut alanları ile ticaret-konut ve ticaret-turizm-konut alanlarında nüfus yoğunluğu, yürürlükteki İmar Planında önerilen çevre nüfus yoğunlukları ve alanın yerleşim potansiyeline göre belirlenmiştir.

Planlama Bölgesinde,

- Kentsel Yerleşik Alanda 40 ki/ha, 50 ki/ha, 110 ki/ha yoğunluklardan oluşan 17509 kişi,
- Kentsel Gelişme Alanlarında 90 ki/ha, 110 ki/ha yoğunluklardan oluşan 7204 kişi,
- Konut-Ticaret Alanlarında 90 ki/ha, 110 ki/ha yoğunluklardan oluşan 146 kişi olmak

toplamda 24859 kişilik nüfus yer almaktadır.

Planlama alanında meskun ve gelişme konut alanları ile ticaret-konut alanlarında nüfus yoğunluğu,

- Meskun ve Gelişme Konut Alanlarında 40 ki/ha, emsal E=0,20,
- Meskun ve Gelişme Konut Alanlarında 90 ki/ha, emsal E=0,40,
- Meskun ve Gelişme Konut Alanlarında 110 ki/ha, emsal E=0,50,
- Ticaret-Konut Alanlarında 90 ki/ha, emsal E=0,40, 110 ki/ha, emsal E=0,50 olarak belirlenmiştir.

FONKSİYON ADI	ALAN (m ²)	NÜFUS (ki)
KONUT MESKUN		
40 ki/ha	136634.6	547
90 ki/ha	978796.2	8809
110 ki/ha	741196.6	8153
KONUT GELİŞME		
90 ki/ha	785983	7074
110 ki/ha	11815.67	130
KONUT TİCARET ALANI		
90 ki/ha	1312.46	12
110 ki/ha	12199.8	134
TOPLAM NÜFUS (BRÜT)		24859

Tablo 13: Öneri Plan Nüfus Hesabı

Yukarıda hesaplanan nüfus nazım imar planının alabileceği maksimum nüfusu (kapasiteyi) kapsamaktadır. Ancak uygulama imar planında birçok bölgede nazım imar planında öngörülen maksimum emsal değerlerine ulaşamamaktadır. Ayrıca nazım imar planında konut bölgelerinde hesaplanan inşaat alanlarının tamamının konut olacağı düşünülerek hesaplama yapılmıştır. Bu bölgelerde yer alıp zemin katların günlük tüketime yönelik olarak ticari aktiviteler için düzenlenebileceği ve üst katlarda yer alan bazı meskenlerin mevzuat uyarınca ofis-büro türü konut dışı kullanımlar için ayrılacağı düşünüldüğünde gerçek nüfus nazım imar planında öngörülen nüfusun altında gerçekleşecektir. Ölçek gereği gösterilmeyen, alt ölçekli planlarda yol, kreş vb. altyapı ve donatı alanları sebebiyle plan nüfusu %5-10 oranları arasında düşecek olup nüfus 22375-23615 kişi arasında olacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte söz konusu planlama alanının yayla nitelikli olması sebebiyle MESKİ'den alınan 2025 yılı abone verilerine bakıldığında Fındıkpınarı mahallesi abone sayısının 3908 olduğu, planlama alanının yazlık nüfusunun 15600 kişiye ulaştığı görülmektedir.

11.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planlama bölgesinde, yerleşik konut alanlarında 17509 kişi, gelişme konut, TİCK kullanım alanlarında 7350 kişi nüfus öngörülmüştür.

Yerleşik konut alanları, daha önceki planlarda da yer alan, parselasyonu yapılan ve kısmen yapılaşmış alanlardır. Kentsel sosyal altyapı ihtiyacı, yerleşik konut alanları, gelişme konut alanları ile ticaret-konut planlanan nüfusa göre hesaplanmıştır.

	Alan (m ²)	Planlanan Tesis Sayısı	Kişi Başına Düşen Alan (m ²) ⁽¹⁾	Standartlar (m ²) ⁽²⁾
Eğitim Tesisleri Alanı	85473	16	3,44	6,60
Açık ve Yeşil Alanlar	405368	-	16,31	15,00
Sağlık Tesisleri Alanı	19874	8	0,8	1,60
Sosyal ve Kültürel Tesisler	37306	15	1,5	1,50
İbadet Yeri	20622	14	0,83	0,75
Teknik Altyapı	10203	6	0,41	2,00
Toplam ve Ort.	578846	59	23,29	27,45

(1) Planlama Nüfusu 24.859 kişi alınmıştır.

(2) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki alan standartları

Tablo 14: Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

Fındıkpınarı Planlama Bölgesinde toplam 578.846 m² (57.9 hektar) Kentsel Sosyal Altyapı alanı planlanmıştır. Planlanan kişi başına 23,29m² sosyal donatı alanı düşmektedir. Bu değer meri planlardaki donatı alanlarının yetersizliğinden dolayı Yönetmeliğin öngördüğü 27,45 m² standardın altında kalmış olsa da, hazırlanan plan revizyonu ile donatı alan miktarının artırılması sebebi ile iyileştirildiği görülmektedir.

11.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Fındıkpınarı Mahallesi ilave ve revizyon nazım imar planında, 85.473 m² okul alanında 16 okul önerilmiş olup, ortalama okul başına 5342 m² alan düşmekle birlikte, bu okulların 171 derslik, 5130 öğrenci kapasitesi bulunmaktadır.

(Her 500 m² okul alanı için 1 derslik, derslik başına 30 öğrenci alınmıştır. (Örneğin; 12.000 m²'lik bir okul alanında 24 derslikli okul yapılabilir.))

11.3.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

Planlama alanında 19.874 m² Sağlık Alanı planlanmıştır. Kişi başına düşen sağlık alanı 0,8 m² olup, 1,60 m²/kişi standardın altındadır.

11.3.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER

Fındıkpınarı Mahallesi ilave ve revizyon nazım imar planında, 37.306 m² sosyal-kültürel tesis alanı ayrılmıştır. Planda kişi başına 1,5 m² sosyal-kültürel tesis alanı düşmekte olup, yönetmelik standartlarını karşıladığı görülmektedir.

Planlanan 15 tesisin 10'u sosyal tesis, 5'i kültürel tesistir. Sosyal-kültürel tesis alanları yerleşim birimleri/mahallelere hizmet verecek niteliktedir.

11.3.4. İBADET YERLERİ

İlave ve revizyon nazım imar planında 20.622 m²'de 14 ibadet yeri planlanmıştır. Kişi başına 0,83 m² ibadet yeri düşmektedir. 1 ibadet yerinin ortalama büyüklüğü 1473 m²'dir.

11.3.5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Planlanan 6 teknik altyapı alanının yüzölçümü 10.203 m² olup, kişi başına 0,41 m² alan düşmektedir. Teknik altyapı ihtiyacı bu plana göre yapılacak altyapı projeleri doğrultusunda belirlenecek olup, planlanan teknik altyapı alanları dışında belediye hizmet alanları, yeşil alanlar vb. içinde, plan notlarında belirtilen koşullara göre yapılabilir.

11.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Fındıkpınarı Mahallesi'nin morfolojisi vadi ve tepelerden oluşmakta olup, alanın kuzey-güney doğrultusundan geçen Fındıkpınarı Deresi ve kuru dere yatakları çevresinde eğimli arazilerin yer aldığı görülmektedir. Bu doğal eşiklerin olduğu bölgelerde yamaç çevresindeki doğal yapının (orman, ağaç toplulukları vb.) da korunması amaçlanarak yeşil hava koridorunun korunması amaçlanmıştır.

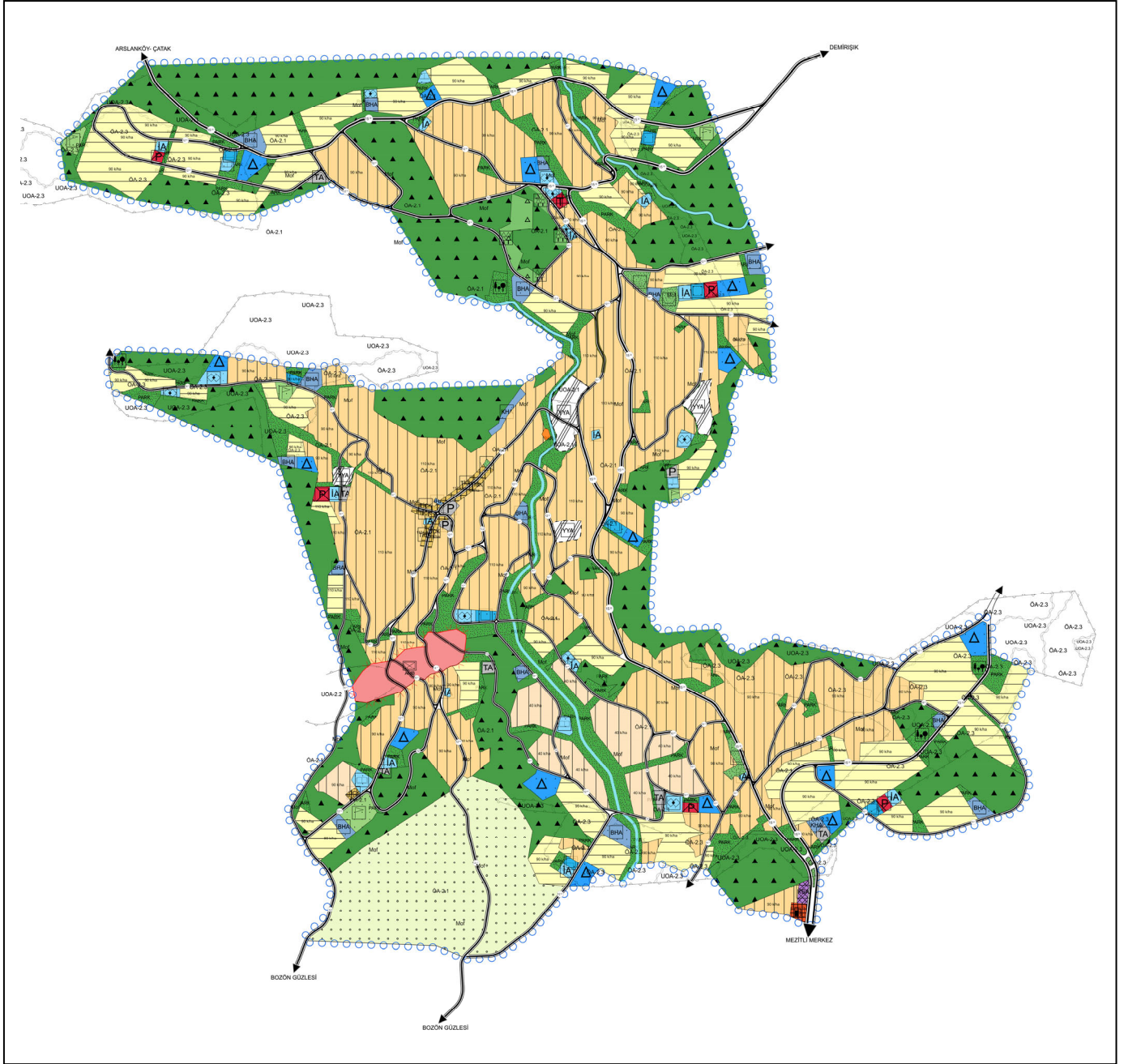
Topoğrafik eşik niteliğinde orman alanları ile çevrili olan planlama alanında kuzeyden güneye doğru ve planlama alanının güney sınırına kadar takip eden Fındıkpınarı deresi hattında yaklaşık 2.5 km uzunluğunda yeşil aks planlanmış olup, bu dere hattına bağlanan kuru dere yatakları çevresinde yer alan bölgeler plan üzerinde yeşil koridor olarak işlenmiştir.

Planlanan açık ve yeşil alanlar tabloda verilmiştir.

Açık ve Yeşil Alan	Alan (m ²)	Kişi Başına Alan (m ² /kişi)	%
Parklar	382626	15.39	20.20
Spor Alanları	26497	1.07	1.40
Rekreasyon Alanları	22742	0.91	1.20
Ağaçlandırılacak Alan	23309	0.94	1.23
Orman Alanları	1438685	57.87	75.97
Toplam Açık ve Yeşil Alan	1893859	76.18	100,00

Tablo 15: Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanının yaklaşık %32.25'i (189,38 hektar) – orman alanları dahil – açık ve yeşil alan olarak planlanmış olup, kişi başına 76.18 m² yeşil alan düşmektedir.



Şekil 13: : Öneri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı

12. PLAN NOTLARI

A.GENEL HÜKÜMLER

A.1. PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

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

A.1.2. PLANLAMA ALANINDA, YAPILACAK TÜM YAPILAR İLE, ULAŞIM, ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME UYGULAMALARINDA, 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE "TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ" TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

A.1.3. BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ İLE PLAN SINIRLARI İÇİNDE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

A.1.4. 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.1.5. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA, KONU VE İLGİSİNE GÖRE “MERSİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI” "MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI" 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE, İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

A.1.6. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN VE BU PLANA AYKIRI OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI, BU PLAN KARARLARINA GÖRE REVİZE EDİLECEKTİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI’NIN BU PLAN KARARLARINA AYKIRI OLMAYAN KESİMLERİNDE İMARA İLİŞKİN İŞ VE İŞLEMLER MEVZUATTA TARİFLENEN SÜRELERİ AŞMAMAK KOŞULU İLE YÜRÜTÜLEBİLİR.

A.2. ÇEVRE VE ALTYAPI

A.2.1. PLANLAMA ALANINDA YÜZEY VE YER ALTI SU KALİTESİNİN KORUNMASI İÇİN, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNE VE ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ’NE UYULACAKTIR. YAPI VE TESİSLERİN ATIKSULARI %90 ORANINDA ARITILMADAN, AKARSULARA, DENİZE VE ARAZİYE BOŞALTILAMAZ.

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

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

A.2.4. TRAFO, REGLAJ DOĞALGAZ REGÜLATÖRÜ VB. ELEKTRİK VE MEKANİK İLE İLGİLİ ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, PLANDA YER ALAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ YANISIRA, KAMUYA AİT AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, BELEDİYE HİZMET ALANLARI VD. KAMU HİZMET ALANLARINDA, 2000 M²'DEN BÜYÜK KONUT, TİCARET-KONUT (TİCK) PARSELLERİNDE BELEDİYE VE İLGİLİ İDARENİN İZNİ İLE, TABİİ VEYA TESFİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK GEREKMEKSİZİN YAPILABİLİR. İFRAZ EDİLEREK İLGİLİ KURUM ADINA TESCİL EDİLEBİLİR.

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

A.2.6. İÇİNDEN VEYA SINIRINDAN ANA DOĞALGAZ HATTI PETROL BORU HATTI, SU İSALE HATTI VB. ALTYAPI GEÇEN PARSELLERE İNŞAAT İZNİ VERİLMEYEN ÖNCE İLGİLİ KAMU KURUMUNDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

A.2.7. PLANLAMA ALANI İÇİNDE HARFİYAT DEĞERLENDİRME KURULU TARAFINDAN BELİRLENEN/BELİRLENECEK DOLGU ALANLARINDA, GEREKLİ TEDBİRLER ALINDIKTAN VE ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİNCE KONTROL VE DENETİMLER YAPILDIKTAN SONRA BU PLAN KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

A.2.8. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE 4915 SAYILI KARA AVCILIK KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2.9. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2.10. AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI (AFAD) VE MERSİN İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NCE AFETE MARUZ BÖLGE OLARAK BELİRLENEN ALAN KESİNLİKLE İMARA AÇILAMAZ.

A.3. AKARSU YATAKLARI VE TAŞKIN ÖNLEMLERİ

A.3.1. TAŞKINA MARUZ ALANLARDA 4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU"NA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR. YERLEŞME ALANI OLARAK PLANLANAN VE TAŞKIN ALANINDA KALAN PARSELLERE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ, YAPILARA İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

A.3.2. TAŞKINA MARUZ ALANLARDA, ISLAH ÇALIŞMALARI VE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİNİN TAMAMLANMASI HALİNDE MEVCUT YAPILAŞMALAR VE PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İMAR UYGULAMALARI UYGULAMA İMAR PLANLARI'NA GÖRE YAPILABİLİR. ANCAK, BU ALANLARDA DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN (MESKİ) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İMAR DURUMU VE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. MEVCUT YAPILARA KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

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

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

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

A.3.6. PLANLAMA ALANINDA AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK YÜZEY SULARININ DRENAJİ VB. ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR. BİNALARIN SU BASMAN KOTU ± 0.50 METREDİR. ANCAK DÜŞÜK KOTLU VE YER ALTI SU SEVİYESİ YÜKSEK ALANLARDA JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI DA DİKKATE ALINARAK SU BASMAN KOTUNU EN FAZLA 1.20 METRE OLARAK BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

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

A.4. JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

A.4.1. PLANLAMA ALANINDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 11.12.2012 VE 25.08.2022 TARİHLERİNDE ONAYLANAN JEOLÖJİK-

JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNE, YERLEŞİM VE YAPILAŞMA İLE İLGİLİ ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

A.4.2. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BİNALARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNE ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL VE YAPI ÖLÇEĞİNDE SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU PARSEL/YAPI ZEMİN ETÜDÜ OLARAK KULLANILAMAZ. ZEMİN ETÜD RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN BİNALARIN MİMARİ PROJESİ ONAYLANAMAZ, KAZI VE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

ZEMİN ETÜD RAPORUNDA ÖNERİLMESİ DURUMUNDA PLANDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞU VE/VEYA YÜKSEKLİKLERİNİ AZALTMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.

A.4.3. PLANLAMA ALANINDA, SIZINTI VE YÜZEY SULARININ YAPI TEMELLERİNİ ETKİLEMESİ UYGUN DRENaj SİSTEMLERİ İLE ÖNLENMELİDİR.

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

A.4.4. PLANLAMA ALANI, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 3. VE 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE YAPILACAK BİNALARIN PROJE VE İNŞAAT AŞAMALARINDA “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ”NE UYULMASI ZORUNLUDUR.

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

A.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR VE KORUMA ALANLARI

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

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

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

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

A.6. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

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

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

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

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

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

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

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

TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK TAPU TESCİLİ İLÇE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE EŞİT ORANDA YAPILIR.

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

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

A.7. NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU

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

NÜFUS YOĞUNLUĞU/YAPI YOĞUNLUĞU DÖNÜŞÜM TABLOSU	
Net Nüfus Yoğunluğu	Yapı Yoğunluğu/Emsal
20 kişi/ha.	0.10
30 kişi/ha.	0.15
40 kişi/ha.	0.20
60 kişi/ha.	0.30
90 kişi/ha.	0.40
110 kişi/ha.	0.50
135 kişi/ha.	0.60
155 kişi/ha.	0.70
170 kişi/ha.	0.75
180 kişi/ha.	0.80
200 kişi/ha.	0.90
220 kişi/ha.	1.00

** Nüfus/yapı yoğunluğu tablosu genel karşılaştırma tablosu olup söz konusu tablodan planda kullanılan nüfus yoğunlukları esas alınır.*

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

A.7.3. NAZIM İMAR PLANINDA BELİRLENEN YOĞUNLUKLAR MAKSİMUM DEĞERLER OLUP, UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA BU EMSAL DEĞERLERİ AŞILMADAN BÖLGENİN KONUMU, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ İLE

MEVCUT YAPILAŞMA DURUMLARI DİKKATE ALINARAK DAHA DÜŞÜK EMSAL DEĞERLERİ BELİRLENEBİLİR. ANCAK, ÖNCEKİ İMAR PLANI KARARLARINA GÖRE, İNŞAAT İZNİ ALINARAK YAPILAN VEYA YAPI KULLANIM İZNİ ALINMIŞ OLAN BİNALARIN YASAL HAKLARI YIKILIP YENİDEN İNŞAAT İZNİ ALININCAYA KADAR SAKLIDIR.

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

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

A.8. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL KOŞULLAR

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

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

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

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

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

UYGULAMA YAPILAMAZ. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

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

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

B.1.3. PLANDA 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLDAN CEPHE ALAN MESKUN KONUT PARSELLERİ İLE GENİŞLİĞİ 15 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN GELİŞME KONUT PARSELLERİNDE, YOLDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ (F) FIKRASINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE OFİS-BÜRO BİNALARI YAPILABİLİR. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KOŞULLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

B.1.4. KONUT ALANLARINDA "İRTİFA DEĞERLERİ", KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.2. TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARI

B.2.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA, KONUT-TİCARET BÖLGELERİNDE, NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU BAŞLIKLİ A.7. MADDESİNDE YER ALAN KOŞULLAR İLE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN NET NÜFUS YOĞUNLUK DEĞERLERİ ESAS ALINIR.

B.2.2. PLANDA TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM KARARI OLAN PARSELLERDE, TEK BAŞINA KONUT ALANI OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULU İLE, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ' NİN 1. FIKRASI (G),(Ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.2.3. BU PLANDA YOL BOYU SEMBOLİK VE/VEYA ALANSAL OLARAK GÖSTERİLEN TİCARET-KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, KULLANIM VE YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ KARARLARA UYMAK KAYDI İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA BELİRLENECEKTİR.

- TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA, KONUT KULLANIM ORANI EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İNİ AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR. PARSELDE, TİCARET YAPILARI KONUT YAPILARINDAN AYRI YAPILABİLİR.
- YÜZÖLÇÜMÜ 5000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KAT TİCARET OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, 1. KATTAN İTİBAREN KONUT YAPILABİLİR.
- TİCARET-KONUT (TİCK) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.
- AYNI PARSELDE TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE KONUT YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

B.2.4. PARSELİN BİR KISMININ KONUT+TİCARET BİR KISMININ KONUT ALANI KULLANIMINDA KALMASI DURUMUNDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENMESİ KOŞULUYLA PARSELİN TAMAMI KONUT+TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

B.2.5. KONUT-TİCARET ALANLARINDA “İRTİFA DEĞERLERİ”, KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.2.6. KENTİN ANA AKSLARINDA PLANLANMIŞ OLAN YOL BOYU TİCARET + KONUT ALANLARINDA, UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA; CEPHE, DOLULUK-BOŞLUK, BİNA BOYUTLARI GİBİ MİMARİ UNSURLARIN KRİTERLERİ BELİRLENEREK TASARIM PROJELERİ İLE DESTEKLENEN UYGULAMALARIN YAPILMASI SAĞLANACAKTIR.

B.3. TİCARET ALANLARI VE PAZAR ALANLARI

B.3.1. TİCARET ALANLARI

B.3.1.1 BU ALANLARDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NİN 19. MADDESİ'NİN 1. FIKRASI (G) BENDİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.3.1.2. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

B.3.1.3. TİCARET BÖLGELERİNDE, NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU BAŞLIKLİ A.7. MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER İLE BU ALANLARIN YER ALDIĞI YAPI ADASINDA VEYA ÇEVRESİNDE VERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞUNA KARŞILIK GELEN YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

B.3.1.4. BU ALANLARDA İRTİFA DEĞERLERİ İLE PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI

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

B.3.2. PAZAR ALANI

B.3.2.1. ÜRETİCİLER VE PAZARCILAR TARAFINDAN MALLARIN DOĞRUDAN TÜKETİCİLERE PERAKENDE OLARAK SATILDIĞI PAZAR YERLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE YAPILIP İŞLETİLEN AÇIK VEYA KAPALI PAZAR ALANLARIDIR.

B.3.2.2. BU ALANLARDA, PAZARCI VE ÜRETİCİ SATIŞ YERLERİ, ZABITA BÜROSU, ÇÖP TOPLAMA YERİ, TUVALET VB. KULLANIMLAR İÇİN KAPALI PAZAR YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA TABAN ALANI KATSAYISI, (TAKS)=0,60'I, YAPI YÜKSEKLİĞİ 5,50 METREYİ AŞMAMAK ÜZERE YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.

B.3.2.3. PLANLAMA ALANINDA CADDELER ÜZERİNDE KURULU OLAN SEMT PAZARLARI PLANDA BELİRLENEN ALANLARDA TOPLANACAKTIR. PAZARLARIN CADDE VE SOKAKLAR ÜZERİNDEN SABİT BÖLGELERE TAŞINMASI SAĞLANACAKTIR.

B.4. TURİZM ALANLARI

B.4.1. TURİZM ALANLARI

B.4.1.1. TURİZM ALANLARI, TÜRK VEYA YABANCI UYRUKLU, GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERCE, BİRLİKTE VEYA AYRI AYRI GERÇEKLEŞTİRİLEN VE TURİZM TESİSLERİNDE FAALİYET GÖSTEREN TİCARİ İŞLETMELERİN, “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK”TE TANIMLANAN; TURİZM YATIRIMI KAPSAMINDA BULUNAN VEYA TURİZM İŞLETMESİ FAALİYETİNİN YAPILDIĞI TESİSLERİ VE BUNLARIN AYRINTILARI İLE TAMAMLAYICI UNSURLARININ BULUNDUĞU ALANLARDIR. BU ALANLARDA MEVCUT TESİSLER YUKARIDA ANILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN HALE GETİRİLECEKTİR.

B.4.1.2. BU TESİSLERİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE MİMARİ PROJELERİ TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK HAZIRLANACAKTIR. TURİSTİK TESİSLERDE RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

B.4.1.3. TURİZM BÖLGELERİNDE, NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU BAŞLIKLARI A.7. MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER İLE BU ALANLARIN YER ALDIĞI YAPI

ADASINDA VEYA ÇEVRESİNDE VERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞUNA KARŞILIK GELEN YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

B.4.1.4. TURİZM ALANLARINDA İRTİFA DEĞERLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI, ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ASGARİ VE AZAMİ ÖLÇÜLER; KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA DOĞAL YAPI İLE UYUMLU OLACAK ŞEKİLDE, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.5. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

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 MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE ARGE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

B.5.2. PLANDA GÖSTERİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA B.5.1. MADDESİNDE BELİRTİLEN TESİSLERİN HANGİLERİNİN YER ALABİLECEĞİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.5.3. BU ALANLARIN PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

B.6. KAMU HİZMET ALANLARI

B.6.1. KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA KAMU YÖNETİMİ HİZMETİ GÖREN KURUMLARA (RESMİ KURUM ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, VALİLİK, KAYMAKAMLIK, BELEDİYE VB.) AİT YAPI VE TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA TANIMLANARAK BELİRLENECEKTİR.

B.6.2. BU ALANLARIN PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI

DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

B.7. SANAYİ ALANLARI

B.7.1. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

B.7.1.1 KÜÇÜK ÖLÇEKTE SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, EL SANATLARI TÜRÜNDEKİ İMALAT ALANLARININ OLUŞTURDUĞU BU ALANLARDA, KENTTE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

B.7.1.2. BU ALANLARDA, ÇALIŞANLARIN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK OLARAK; KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, KÜLTÜREL TESİSLER VE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

B.7.1.3 BU BÖLGELERİN MEVCUT KULLANIMLAR İLE İLİŞKİLERİNİN KURULMASI VE ÇEVRELERİNDE YEŞİL KORUMA BANTLARI OLUŞTURULMASI ESASTIR.

B.7.1.4 YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL=0,75'İ AŞMAMAK KOŞULU İLE, KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİNE AİT PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

B.8. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.8.1. SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA (EĞİTİM TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, İBADET ALANI VB.) YERALACAK YAPININ ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPI YOĞUNLUĞU, YAPI YÜKSEKLİĞİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA VE OLUŞMUŞ YAPI YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.

ÖZEL MÜLKİYETTE KALAN SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇİŞİNİN SAĞLANMASI ESASTIR. UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA KAMU YARARI OLUŞTURACAK BİÇİMDE KOŞULLAR BELİRLENEBİLİR.

B.8.2. EĞİTİM ALANLARI

B.8.2.1. BU ALANLARDA OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM KULLANIMLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

B.8.2.2. BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMAÇLI YAPI YAPILAMAZ.

B.8.2.3. İLGİLİ ALANLARIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NIN YAPILMASI VE VARSA PLANLARIN DEĞİŞTİRİLMESİ ESNASINDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

B.8.3. SAĞLIK ALANLARI

B.8.1.1. BU ALANLARDA, KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.8.4. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.8.4.1. BU ALANLARDA; KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT KÜLTÜR MERKEZLERİ, KÜTÜPHANE, MÜZE, SERGİ-KONSER- KONFERANS SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR, TEKNİK EĞİTİM MERKEZLERİ, BİLGİ-BECERİ-MESLEK EDİNDİRME KURSLARI VB. GİBİ EĞİTİM YAPILARI BELEDİYE İDARİ BİRİM ŞUBELERİ, MUHTARLIK GİBİ YÖNETİMSEL YAPILAR, NİKÂH DAİRESİ, AŞEVLERİ GİBİ SOSYAL YARDIM BİRİMLERİ, KONUK EVİ VB. GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.8.5. SOSYAL TESİS ALANLARI

B.8.5.1. BU ALANLARDA; KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, ÖZÜRLÜLER EĞİTİM MERKEZLERİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.8.6. SPOR ALANLARI

B.8.6.1. BU ALANLARDA, BÖLGENİN DOĞAL NİTELİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, KULLANIM TÜRLERİ VE YAPILANMA KOŞULLARI UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENMEK ÜZERE, OYUN ALANLARI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI YER ALABİLİR. SPOR ALANLARINDA KAMU MÜLKİYETİNDE KALAN PARSELLERDE, YAPILACAK PROJELERDE, MÜZE, TEMA PARK, AQUAPARK, BİLİM PARKI V.B. KULLANIMLAR AYRILABİLİR.

B.8.7. İBADET ALANLARI

B.8.7.1. İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

B.9. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.9.1. PARKLAR, REKREASYON ALANLARI, MEYDANLAR İLE MEZARLIK ALANLARI BU BAŞLIK ALTINDA DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. PARKLAR, YEŞİL ALANLAR VE REKREASYON ALANLARDA YAPILACAK PEYZAJ DÜZENLEMELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI VE BU DÜZENLEMELERDE ALANA ÖZGÜ YEREL VE ENDEMİK BİTKİ TÜRLERİNİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

B.9.2. PARK VE YEŞİL ALANLAR

BU ALANLARDA; MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA YERALTI OTOPARKI, HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, WC, PERGOLA, KAMERİYE İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİ'NİN (C) BENDİNDE TARİFLENEN ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ESAS ALINARAK AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN TRAFİ, TAKSİ DURAĞI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

B.9.3. REKREASYON ALANLARI

B.9.3.1. TOPLUMUN, DİNLENME, EĞLENME, SPOR VE AÇIK ALAN İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE İÇİNDE, BÜFE, LOKANTA, KAFETERYA, RESTORAN, KAFE, AÇIK SPOR ALANI, YÜZME HAVUZU, TUVALET, AÇIK OTOPARK VB.

GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK YAPILARIN YER ALDIĞI, KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN, AÇIK VE YEŞİL ALANLARDIR.

B.9.3.2. REKREASYON ALANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ YAPILMADAN, YAPI İZİNİ VERİLEMEZ.

B.9.3.3. REKREASYON ALANINDA, eMSAL (E) 0.10'U, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREYİ GEÇEMEZ.

B.9.4. MEZARLIK ALANLARI

B.9.4.1. BU ALANLARDA UYGULAMA, İLGİLİ MEVZUAT VE AVAN PROJE KAPSAMINDA YAPILACAKTIR.

B.10. TEKNİK ALTYAPI

B.10.1. ULAŞIM

B.10.1.1. UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANMASI AŞAMASINDA BU PLANDA GÖSTERİLEN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. BU YOLLAR DIŞINDA ALANIN İHTİYACI OLAN ARAÇ VE YAYA YOLLARI UYGULAMA İMAR PLANINDA DÜZENLENECEKTİR.

B.10.1.2. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

B.10.1.3. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE BELİRLENEN KAMULAŞTIRMA PLANLARINA UYULACAKTIR.

B.10.1.4. PLANDA GÖSTERİLEN KARAYOLLARI KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİKTİR. KARAYOLLARINDA, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DİĞER ULAŞIM AKSLARINDA MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.10.1.5. PLANDA "K" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA ÇOK DÜZLEMLİ VEYA HEMZEMİN KAVŞAK DÜZENLEMELERİ YAPILACAK VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.10.1.6. ÖLÇEĞİ GEREĞİ BU PLANDA GÖSTERİLEMİYEN BİSİKLET YOLLARI, YAYA YOLLARI, TRAFİK DÜZENLEMELERİ V.B. HUSUSLAR UYGULAMA İMAR PLANLARINDA GÖSTERİLECEKTİR. ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

B.10.2. GENEL OTOPARK

B.10.2.1. BU ALANLAR, DÜZENLENDİĞİ ALANIN MEVCUT VE GELECEKTEKİ ŞARTLARI VE İHTİYAÇLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK OLUŞTURULAN İHTİYACA GÖRE AÇIK, KAPALI YA DA KATLI OLARAK BELEDİYELER VEYA DİĞER KAMU KURULUŞLARI VE ÖZEL KİŞİLER TARAFINDAN YAPILAN VE İŞLETİLEN TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

B.10.2.2. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENİR.

B.11.1. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

B.11.1.1. BU ALANLARDA ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI TESİSLERİ VE İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILACAK TESİSLER YER ALABİLİR.

B.11.1.2. BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR DOĞRULTUSUNDA AYRIŞTIRILACAKTIR.

B.11.1.3. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

B.12.1. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

B.12.1.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRTİLMESİ KOŞULUYLA, BU ALANLARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN AKARYAKIT SERVİS İSTASYONLARI BAŞLIKLIL 35. MADDESİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.12.1.2. BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

B.12.1.3. BU ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE “KARAYOLU TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.12.1.4. BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN “GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ” ALINACAKTIR.

B.12.1.5. BU ALANLARDA, EMSAL=0.20'Yİ, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREYİ GEÇEMEZ.

B.13. TARIM ALANLARI

B.13.1. BU ALANLAR TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE" UYULACAKTIR.

B.13.2. BU ALANLARDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TARIM ARAZİ SINIFLARI BELİRLENDİKTEN SONRA AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.13.3. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ

B.13.3.1.BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİ OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ. E (EMSAL)= 0,20'DİR.

B.13.3.2.ÖRTÜ ALTI TARIMIN YAPILDIĞI, FİİLEN SULANAN VEYA İLGİLİ KURUM VE KURULUŐLARCA SULAMA PROJESİ KAPSAMINDA OLAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.

B.13.4. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ

B.13.4.1. BU ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E (EMSAL)= 0,10'DUR.

B.13.5. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ

B.13.5.1. BU ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E (EMSAL)= 0,10'DUR.

B.13.6. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ

B.13.6.1. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNDE, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E (EMSAL)= 0.30'DUR.

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

B.13.6.2. BU PLANDA TARIM ALANLARI İÇERİSİNDE GÖSTERİLEN İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE İMAR YOLUNDAN İTİBAREN EN

AZ 10 METRE, DİĞER KADASTRAL YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE İSE EN AZ 5 METRE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILMAK KOŞULU İLE TARIM ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARIN YER SEÇİMİ BELEDİYESİNDE BELİRLENİR. YAPILACAK YAPILARIN YER SEÇİMİ BELEDİYESİNCE BELİRLENMEDEN VE UYGUN GÖRÜLMEDEN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

B.13.6.3. TARIM ARAZİLERİNDE ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMASI DURUMUNDA SERA YAPILARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

B.13.6.4. TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK OLAN VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMI DIŞINDA KALAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARIN (KÜÇÜKBAŞ, BÜYÜKBAŞ VE KANATLI HAYVAN YETİŞTİRME AMAÇLI YAPILAR), YERLEŞİM ALANLARINDAN EN AZ 500 METRE UZAKLIKTA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

B.14. ORMAN ALANLARI

B.14.1. ORMAN ALANLARI, ORMAN KADASTROSU PAFTALARINA GÖRE ORMAN MÜLKİYETİNDE GÖRÜLEN ALANLAR OLUP, 3402 SAYILI "KADASTRO KANUNU" DOĞRULTUSUNDA ORMAN KADASTROSU İLE KADASTRONUN UYUMU SAĞLANANA KADAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU"NA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARDIR.

B.14.2. BU ALANLARIN DOĞAL KARAKTERLERİNİN KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA BEKÇİ KULUBESİ V.B. GİBİ KAMUYA AİT ZORUNLU HİZMET TESİSLERİ DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

B.14.3. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA, UYGULAMA İMAR PLANI YAPILIRKEN, ORMAN ALANLARINA İLİŞKİN, GEREKMEŞİ DURUMUNDA; İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞLER ALINACAKTIR. PLANDA GÖSTERİLMİYEN, ANCAK BU GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA ORMAN ALANI SAYILAN YERLER OLMASI DURUMUNDA KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

B.14.4. MÜLKİYETİ ORMAN OLAN YERLERDE KAMU YARARI VE ZARURİYETİ OLMASI HALİNDE 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİNE GÖRE İZİN ALMALARI KOŞULU İLE İŞLEM YAPILIR.

B.14.5. BU PLANDA ORMAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KESİNLEŞMİŞ YARGI KARARLARI VE/VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE ORMAN ALANI OLMADIĞI BELGELENEN ALANLARDA, TARIM ALANLARINDA YETKİLİ KURUM VE KURULUŞUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULUYLA “B.15. TARIM ALANLARI”NDA İFADE EDİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

B.14.6. PLANDA, ORMAN STATÜSÜNDE YER ALAN, EĞİTİM, SAĞLIK, VB. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, YOL, OTOPARK, PARK, REKREASYON ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILMIŞ ALANLAR ORMAN KANUNU'NA GÖRE

İLGİLİ KORUMA TAHSİSİ YAPILMADAN, YAPI VE TESİSLERE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

B.15. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

B.15.1. KAMU MÜLKİYETİNDE OLAN AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR İLGİLİ KAMU KURULUŞLARI TARAFINDAN AĞAÇLANDIRILACAKTIR.

B.15.2. ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN, AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN YERLEŞME ALANI DIŞINDA KALAN ALANLARDA UYGULANACAK ESASLARA GÖRE, İFRAZ VE YAPI YAPILABİLİR.