

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **21.11.2022** tarih ve **620** sayılı kararı ile onaylanan **NİP-3333550** Plan İşlem Numaralı (PİN) planın ekidir.



**MERSİN
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

AKDENİZ - TOROSLAR - YENİŞEHİR - MEZİTLİ İLÇELERİ
2. ETAP 1. BÖLGE

1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.03.2022 tarih ve 141 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın

2. İTİRAZ DEĞERLENDİRMESİDİR.

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	4
1.1. PLANIN AMACI, VİZYONU VE HEDEFLERİ	9
1.2. PLANLAMA YAKLAŞIMI	10
2. PLANLAMA ALANI	13
2.1. PLANLAMA ALANININ MERSİN İLİ İÇİNDEKİ YERİ VE ÖNEMİ.....	13
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	14
2.3. ÖZEL STATÜYE SAHİP ALANLAR	16
2.3.1. Sit Alanları	16
2.4. DOĞAL YAPI	18
2.4.1. Topografik Yapı	18
2.4.2. Jeolojik Yapı	20
2.4.3. Bitki Örtüsü	21
2.5. ARAZİ KULLANIM.....	22
2.6. DEMOGRAFİK YAPI	25
2.7. EKONOMİK YAPI.....	26
2.8. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME	27
3. PLAN KARARLARI.....	30
3.1. PLANLAMA KARARLARINI YÖNLENDİREN HUSUSLAR.....	30
3.1.1. BÖLGEDEKİ DOĞAL VE YAPAY EŞİKLER.....	30
3.1.2. JEOLojİK YERLEŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ	31
3.2. PLANLAMA ALANINDA MEVCUT SORUN VE POTANSİYELLER.....	33
3.3. PLANLAMA YÖNTEMİ.....	35
3.4. PLANLAMA KARARLARI.....	36
3.4.1. NÜFUS KARARLARI.....	37
3.4.2. ULAŞIM KARARLARI.....	39
3.4.3. KONUT ALANLARI.....	41
3.4.3.1. KONUT+TİCARET ALANLARI.....	42
3.4.4. TİCARET ALANLARI.....	43
3.4.4.1. TİCARET-TURİZM ALANLARI.....	43
3.4.4.2. PAZAR ALANI.....	43
3.4.5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	44
3.4.5.1. SANAYİ ALANLARI	44
3.4.5.2. DEPOLAMA ALANLARI	44
3.4.5.3. ENERJİ DEPOLAMA ALANLARI	44
3.4.5.4. KÜÇÜK SANAYİ ALANI	45
3.4.5.5. LOJİSTİK TESİS ALANI.....	45
3.4.5.6. BALIKÇI BARINAĞI	45
3.4.5.7. BELEDİYE HİZMET ALANLARI.....	45
3.4.5.8. KAMU HİZMET ALANLARI	46

3.4.6. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	46
3.4.6.1. EĞİTİM ALANLARI	46
3.4.6.2. SAĞLIK ALANLARI	46
3.4.6.3. İBADET ALANLARI	46
3.4.6.4. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	47
3.4.6.5. SOSYAL TESİS ALANLARI	47
3.4.6.6. SPOR ALANLARI	47
3.4.7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	47
3.4.7.1. MEZARLIK ALANLARI	47
3.4.7.2. PARKLAR VE REKREASYON ALANLARI	47
3.4.8. SU YÜZEYLERİ VE SULAMA KANALLARI	48
3.4.9. TEKNİK ALT YAPI ALANLARI	49
3.4.10. KORUMA ALANLARI	49
3.4.10.1. SİT ALANLARI	49
3.5. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI	50
4. PLAN NOTLARI	52

ŞEKİLLER DİZİNİ

ŞEKİL 1. MERSİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	11
ŞEKİL 2. MERSİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	13
ŞEKİL 3. MERSİN 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	16
ŞEKİL 4. AKDENİZ MEZARLIK ALANI 1. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI.....	17
ŞEKİL 5. KARADUVAR 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	17
ŞEKİL 6. ÇOPURLU ANTİK TAŞ ALIM YERİ VE NEKROPOL ALANI 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI.....	18
ŞEKİL 7. YÜKSELTİ KUŞAKLARI	19
ŞEKİL 8. EĞİM DURURMU	19
ŞEKİL 9. JEOLojİK FORMASYON	20
ŞEKİL 10. ORMAN ALANLARI	21
ŞEKİL 11. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM ANALİZİ.....	24
ŞEKİL 12. PLANLAMA ALANI SENTEZ ÇALIŞMASI	29
ŞEKİL 13. JEOLojİK YERLEŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ.....	33
ŞEKİL 14: PLANLAMA ALANI YOĞUNLUK DAĞILIMLARI.....	39
ŞEKİL 15: PLANLAMA ALANI ANA ULAŞIM KARARLARI	41
ŞEKİL 16: PLANLAMA ALANI KONUT ALANLARI DAĞILIMI	42

TABLO DİZİNİ

TABLO 1. MERSİN İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI HEDEF NÜFUSLARI	15
TABLO 2. AKDENİZ, MEZİTLİ, TOROSLAR, YENİŞEHİR İLÇELERİ, PLANLAMA ALANI SINIRLARINDAKİ ORMAN VE 2/B ALANLARI	21
TABLO 3. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM ALAN DAĞILIMI.....	23
TABLO 4. MERSİN İLİ, AKDENİZ, MEZİTLİ, TOROSLAR VE YENİŞEHİR İLÇELERİNİN HANE HALKI BÜYÜKLÜKLERİ	25
TABLO 5. 2035 YILI NÜFUS KABULLERİ	37
TABLO 6. AKDENİZ VE TOROSLAR NÜFUS YOĞUNLUĞU/YAPI YOĞUNLUĞU DÖNÜŞÜM TABLOSU	38
TABLO 7: YERLEŞİM ALANLARI (ÖZET TABLO)	50
TABLO 8: AKDENİZ, TOROSLAR, YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 2. ETAP 1. BÖLGE 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI FONKSİYON DAĞILIMI	51

1. GİRİŞ

Tarih boyunca Mersin ili, konumu itibarıyla bölgesel ölçekte önemli bir ticaret merkezi ve liman yerleşmesi olma karakterini sürdürmüştür. Bu nedenle, geçmişten bugüne Mersin ilinin bölge düzeyinden kentsel ölçeğe yelpazelenen, planlama süreci neredeyse kesintisiz olarak devam etmiştir. Ekonomik ve sosyal yaşam açısından zaman zaman canlılık ve duraklama dönemlerinden geçen Mersin ili, tarihin çeşitli dönemlerinde farklı göç ve kentleşme sorunlarıyla mücadele etmek durumunda kalmıştır. Farklı medeniyetlerin izlerini taşıyan, kültürel çeşitliliğe geçmişten bu yana tanık olan Mersin ili, tüm bu zenginliklerinin coğrafi fırsatlarla bir araya gelmesi sonucu önemi giderek artan bir yerleşme olmaya devam etmiştir.

Akdeniz Bölgesi ve TR62 Bölgesi içinde, ülkemizin İstanbul, Ankara ve İzmir illerine alternatif olarak geliştirilen bir metropol niteliğine sahip olan Mersin ili; önemli stratejik konumu, coğrafi/tarihsel/kültürel değerleri ve özgün dinamikleriyle bugün yine ülkenin başat illerinden biridir. Bu yapısı ile ulusal olduğu kadar uluslararası arenada da öne çıkmaktadır. Akdeniz'in tılsımını İç Anadolu ve Güneydoğu Anadolu ve hatta Doğu Anadolu bölgelerine kavuşturan Mersin ili, mütevazı ancak güçlü kimliği ile tipik bir Akdeniz yerleşmesidir. Antik çağa kadar dayanan kökleriyle Kilikya bölgesi olarak anılan; bugün hala tarihe yaptığı tanıklığı muhteşem bir zenginlikle taşıyan Mersin ili, sınırları içinde barınan halkı adına cömert topraklar, tarihin güçlü izi ve coğrafyanın renkli çeşitliliği anlamına gelmektedir. Barındırdığı nüfusun sosyo-kültürel yapısı ise, yayıldığı coğrafyanın da teşvikiyle, oldukça renkli bir profille karşımıza çıkmaktadır.

Önemli bir liman kenti olan ve lojistik sektöründe dünyanın önde gelen kentleriyle yarışabilecek potansiyeli bulunan Mersin ilinin, bu niteliklerinin öne çıkarıldığı bir vizyon ve strateji ile hareket eden bir planlama anlayışına ihtiyacı vardır.

Mersin ili, Cumhuriyet dönemiyle birlikte 1938'den günümüze kentsel ölçekte, 1960'lı yıllardan günümüze ise bölgesel ölçekte planlama deneyimine sahip bir ildir. İlk bölge planı deneyimi Hatay, İçel ve Adana illerinden oluşan "Çukurova Bölgesi Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı"dır. 1960'lı yılların birinci yarısında hazırlanmaya başlanan plan, Eylül 1970'de DPT'ye teslim edilmiştir. Ancak aynı dönemde gerçekleştirilen diğer plan çalışmaları gibi uygulanamamıştır. 1980'li yılların ikinci yarısında "Çukurova Metropoliten Bölgesi Kentsel Gelişme Projesi" Adana, Mersin ve İskenderun'u kapsayan bir çalışma kurgulanmıştır. Bu projede bir önceki plan çalışmasından farklı olarak kentsel sektörler ve kentlerdeki hizmet sunumlarına yönelik bölgesel bir yaklaşım benimsendiğinden bölge planından çok "Kentsel Geliştirme Projesi" niteliği kazanmıştır.

Bir diğer planlama çalışması ise 2009 yılında onaylanan "İskenderun Körfezi Kıyı Alanları Bütünsel Planlama ve Yönetim Projesi"dir. Proje; Mersin ilinin doğu kıyıları, Adana ve Hatay'ın kıyı kesimleri ve kıyının etkileşim içinde bulunduğu alanları kapsamaktadır.

2008 yılında Mersin Büyükşehir (Akdeniz, Toroslar, Yenişehir belediyeleri ve mücavir alanları) ile Tece, Davultepe, Mezitli, Kuyuluk, Karacailı, Dikilitaş, Adanalıoğlu, Huzurkent, Yenitaşkent, Bağcılar Belediyelerini kapsayan "Mersin Kent Bütünü ve Yakın Çevresi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" hazırlanmış, bu plan Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2017 tarih ve 825 sayılı kararı ile, iptal edilmiştir.

10.03.2011 tarihli, “Mersin-Karaman 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”, Mersin ili ve bölgesine yönelik yenilikçi kararlar üretemeyen, Mersin ilinin gelişme dinamiklerini yansıtmaktan uzak, edilgen bir plan olduğu yönüyle, eleştirilmiş ve TMMOB tarafından açılan dava sonucu 2013 yılında iptal olmuştur. “Mersin-Karaman 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nın iptalinin ardından 16.09.2013 tarihinde ise “Adana-Mersin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” yürürlüğe girmiştir.

2012 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı “14 İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Diyarbakır, Eskişehir, Erzurum, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Konya, Mersin, Sakarya ve Samsun büyükşehir belediyelerinin sınırları il mülki sınırları olmuştur. Bu kapsamda 30.03.2014’de gerçekleştirilen yerel seçimlerin ardından uygulamaya giren 6360 sayılı yasa ile Mersin Büyükşehir Belediyesinin sınırları il mülki sınırlarına çakıştırılmıştır. Bu tarihten hemen sonra 13 ilçe ve 804 mahalleyi kapsayan Mersin il sınırlarının tamamında İl Çevre Düzeni Planı çalışmaları başlatılmış ve bu çalışmayla Mersin’in yeni idari statüsüne uygun bir planlama süreci kurgulanmıştır.

Yapılan plan çalışmalarının tamamlanmasının ardından 10.10.2016 tarihinde Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nce alınan kararla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na, Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında revizyon yapılması teklifi sunulmuştur. Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Mersin ili Revizyonu Çevre Şehircilik Bakanlığı’nın 03/04/2017 tarih ve 644 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ardından 1/100.000 ölçekli Mersin İl Çevre Düzeni Planı da Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.08.2017 tarih ve 825 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Üst ölçek plan çalışmalarıyla eş zamanlı olarak yürütülen Mersin’in dört merkez ilçesini kapsayan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı çalışmaları da 04/09/2015 tarihinde başlamıştır. Nazım İmar Planı çalışmaları hem üst ölçekten gelen vizyon, hedefler ve plan kararları doğrultusunda hem de yerel ölçekten gelen dinamikler göz önünde bulundurularak kurgulanmıştır.

Planlama çalışmaları öncesinde aşağıda listesi verilen toplam 72 adet kurumdan plan ile ilgili görüş ve önerileri alınmıştır. İlgili kurumların tamamından gelen görüş, öneri ve var ise ekli paftalar plan çalışmalarına altlık olacak şekilde tasniflenmiş, sayısallaştırılmış ve raporlanmıştır.

- Aksa Gaz Dağıtım A.Ş.
- Botaş Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.
- Mersin Ticaret Ve Sanayi Odası
- Mersin Deniz Ticaret Odası
- Mersin Teknoloji Geliştirme Bölgesi Kurum Ve İşletici Tic A.Ş.
- T.C. Akdeniz Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü
- T.C. Akdeniz Kaymakamlığı İlçe Ve Yazı İşleri Müdürlüğü

- T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
- T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü, Adana Vakıflar Bölge Müdürlüğü
- T.C. Bilgi Teknolojileri Ve İletişim Kurumu Mersin Bölge Müdürlüğü
- T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü
- T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı
- T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü
- T.C. Çevre Ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Doğa Koruma Dairesi Başkanlığı
- T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü
- T.C. Ekonomi Bakanlığı Mersin Serbest Bölge Müdürlüğü
- T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Bağlı Ve İlgili Kuruluşlar Dairesi Başkanlığı
- T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik Ve Arama Genel Müdürlüğü
- T.C. Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü
- T.C. Jandarma Genel Komutanlığı İl Jandarma Komutanlığı Mersin
- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü
- T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü
- T.C. Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma Ve Kontrol Dairesi Başkanlığı
- T.C. Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
- T.C. Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı Etüt Ve Projeler Dairesi Başkanlığı
- T.C. Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı
- T.C. Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
- T.C. Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Dairesi Başkanlığı
- T.C. Mersin Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Ve Proje Dairesi Başkanlığı
- T.C. Mersin Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri Ve Teknik Daire Başkanlığı
- T.C. Mersin Valiliği Bilim, Sanayi Ve Teknoloji İl Müdürlüğü
- T.C. Mersin Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü
- T.C. Mersin Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü
- T.C. Mersin Valiliği Gençlik Hizmetleri Ve Spor İl Müdürlüğü
- T.C. Mersin Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü

- T.C. Mersin Valiliği İl Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü
- T.C. Mersin Valiliği İl Müftülüğü
- T.C. Mersin Valiliği İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü
- T.C. Mersin Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü
- T.C. Mersin Valiliği Müze Müdürlüğü
- T.C. Mezitli Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü
- T.C. Mezitli Kaymakamlığı Mezitli İlçe Mahalli İdareler Şefliği
- T.C. Mezitli Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü
- T.C. Mezitli Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü
- T.C. Milli Eğitim Bakanlığı, İnşaat Ve Emlak Dairesi Başkanlığı
- T.C. Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı Adana
- T.C. Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal Ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı İskenderun İşletme Müdürlüğü
- T.C. Orman Genel Müdürlüğü Mersin Orman Genel Müdürlüğü Orman İdaresi Ve Planlama Şube Müdürlüğü
- T.C. Orman Genel Müdürlüğü Mersin Orman Bölge Müdürlüğü – Tarsus Orman İşletme Müdürlüğü
- T.C. Orman Genel Müdürlüğü Mersin Orman Bölge Müdürlüğü – Mersin Orman İşletme Müdürlüğü
- T.C. Orman Genel Müdürlüğü Mersin Orman Bölge Müdürlüğü – Bozyazı Orman İşletme Müdürlüğü
- T.C. Orman Genel Müdürlüğü Mersin Orman Bölge Müdürlüğü – İşletme Ve Pazarlama Şube Müdürlüğü
- T.C. Orman Genel Müdürlüğü Mersin Orman Bölge Müdürlüğü – Kadastro Ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü
- T.C. Orman Ve Su İşleri Bakanlığı VII. Bölge Müdürlüğü
- T.C. Orman Ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü
- T.C. Orman Ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü
- T.C. Orman Ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü
- T.C. Orman Genel Müdürlüğü Mersin Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro Ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü
- T.C. Posta Ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi Mersin Ptt Başmüdürlüğü
- T.C. Posta Ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi Yapı Daire Başkanlığı

- T.C. Sağlık Bakanlığı Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü
- T.C. Toroslar Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü
- T.C. Toroslar Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü
- T.C. Toroslar Kaymakamlığı Toroslar İlçe Mahalli İdareler Şefliği
- T.C. Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
- T.C. Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı Tersaneler Ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü
- T.C. Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı Deniz Ve İçsular Düzenleme Genel Müdürlüğü
- T.C. Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı Haberleşme Genel Müdürlüğü
- T.C. Yenişehir Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü
- Teiaş Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 18. Bölge Müdürlüğü, Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü
- Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş.
- TÜİK Türkiye İstatistik Kurumu

Alanın tamamında ayrıntılı arazi kullanım tespit çalışmaları gerçekleştirilmiş tüm veriler sayısal ortama aktarılarak Arazi Kullanım Paftası oluşturulmuştur. 1996 tarihinde onaylanan ve o dönemde Büyükşehir Belediyesi sınırlarını oluşturan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ilçeleri ve mücavir alanlarının kapsayan Nazım İmar Planı ve alan sınırları dahilinde yapılmış olan 21 adet farklı Nazım İmar Planı kararları, ayrıntılı bir şekilde analiz edilmiştir. Söz konusu planların alan dağılımları, kişi başına düşen donatı miktarları ve kapasite nüfusları hesaplanmış ve bir Mer-i Plan Değerlendirme Raporu hazırlanarak idareye teslim edilmiştir.

Bu süreçte ilçe belediyelerinden yürürlükte olan tüm 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları da temin edilerek, planlar sayısal ortama aktarılarak birleştirilmiştir. Elde edilen veriler neticesinde alan sınırları dahilinde farklı tarihlerde ve farklı kurumlar (ilçe belediyeleri, belde belediyeleri) tarafından onaylanmış pek çok Uygulama İmar Planı bulunduğu görülmüştür. Yapılan incelemeler sonucu parça parça yapılan bu planların bir bütünlük arz etmediği, ulaşım ve plan fonksiyon kararlarının birbirini tamamlayıcı nitelikte olmadığı görülmüştür. Bir diğer önemli husus ise yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları arasındaki uyumsuzluklar olarak öne çıkmıştır. Nüfus ve yoğunluk kararları başta olmak üzere, kullanım kararları ve ulaşım güzergahları da farklılık göstermektedir. Özellikle Nazım İmar Planlarında belirlenen yoğunluk kararlarının, Uygulama İmar Planlarında belirlenen Emsal (İnşaat Alanı) değerleriyle örtüşmediği rahatlıkla söylenebilir. Nazım İmar Planlarından hesaplanan kapasite nüfusu 1.315.997 kişi olarak belirlenirken bu değer Uygulama İmar Planlarından 1.876.986 kişi olarak hesaplanmaktadır.

Zaman içerisinde yapılan uygulamalarla da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının dikkate alınmadığı, iş ve işlemlerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları üzerinden yürütüldüğü görülmüştür.

Bu sebepler doğrultusunda, Uygulama İmar Planları ile Nazım İmar Planlarını ortak paydada buluşturmak, ileriye dönük olarak ilçe belediyelerinin karşılaşacakları uygulama sorunlarını gidermek adına Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmaları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları baz alarak, gerçekçi bir yaklaşımla üretilmiştir. Bu temel kabul, planın uygulanabilir bir plan olmasının önünü açacak önemli bir unsurdur.

Bu parçacıl ve birbiri ile uyumsuz planlar ile bu güne kadar Mersin'in önünü açacak vizyon ve stratejiler geliştirmek mümkün olmamıştır. Bu nedenle de Akdeniz-Toroslar-Yenişehir- Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı, dört merkez ilçeyi bütüncül bir yaklaşımla ele alan bir plan olması bakımından önem taşımaktadır.

1.1. PLANIN AMACI, VİZYONU VE HEDEFLERİ

“Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı” çalışmalarında; hem üst ölçekten gelen vizyon ve hedefler doğrultusunda alt ölçek plan kararlarını yönlendirmek, hem de yerel ölçekten gelen dinamiklerin üst ölçekli kabullerle eşgüdümünü kolaylaştırmak amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda, daha önce farklı tarihlerde onaylanmış, birbiriyle uyuşmayan farklı planlama anlayışları ve kararları içeren planlarla gelişmiş, bütünsel bir planlama yaklaşımı olmayan, Mersin ilinin 4 merkez ilçesinin, bütüncül bir yaklaşımla ele alınan bir plan doğrultusunda yeniden kurgulanması hedeflenmiştir. Birbiriyle iç içe geçmiş, birbirinden bağımsız düşünilemeyen bu dört ilçenin aynı vizyon ve planlama kararları altında birleştirilerek, çalışma alanları, yerleşme alanları, sosyal ve kültürel hedefler ve ulaşım ilişkileri bağlamında, ortak bir dil ve bütüncül bir yaklaşımla yeniden planlanması bu çalışmanın temel hedefidir.

Bu bağlamda dört merkez ilçede 30.360 hektar alanda başlatılan planlama çalışmaları üst ölçek plan kararları doğrultusunda eşitlik ve adalet ilkesini benimseyen bir yaklaşımla ele alınmış, ve Liman kenti ve lojistik merkez kimliklerinin öne çıktığı, aynı zamanda geçmişten gelen tarihi miras ve kültürel değerleri ve doğal özellikleri korunan, afete dayanıklı bir kent vizyonu benimsenmiştir.

Bu çerçevede, “Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli Revizyon + İlave Nazım İmar Planı”nın alt hedefleri,

- Çalışma alanları ve konut alanları ve sosyal donatı alanlarıyla dengeli bir mekan kurgulamak,
- Kentin kültürel birikimlerini (sit alanları, tarihi değerler) ve doğal değerlerini (orman alanları, tabiat parkları, tarım alanları, dereler) korumak,
- Adil ve dengeli bir yoğunluk dağılımı oluşturmak,
- Kentteki donatı ve yeşil alan standartlarını arttırarak yaşam kalitesini yükseltmek,
- Ulaşım kurgusunu ve kademelenmesini sağlamak,

- Olası afet risklerine karşı stratejiler ve mekânsal kararlar geliştirmektir.
- Sektörel gelişmeleri destekleyerek yönlendirmek

1.2. PLANLAMA YAKLAŞIMI

Mersin kentinin makroformu incelendiğinde 151. Cadde'nin (E-982 Otoyolu ve Serbest Bölge bağlantı yolu) çalışma alanları ve konut alanları arasındaki bir eşik olarak ortaya çıktığı görülmektedir. 151. Caddenin doğusu ağırlıklı olarak sanayi, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanlarından oluşurken, batısı ise konut alanları ve kısmen ticaret alanlarından meydana gelmektedir. Gelecekte çalışma alanlarının konut alanları üzerinde yaratabileceği baskı ve olumsuz etkilerin önüne geçen bu makroform sonucunda sürdürülebilir, sağlıklı bir yerleşim dokusunun mevcut eğilimler ışığında ortaya çıktığı görülmektedir. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı çalışmalarında da dikkate alınan mevcut eğilimlerin izinde öneri çalışma alanlarının 151. Cadde doğusunda, konut alanlarının ise caddenin batısında kurgulandığı görülmektedir.

1/100.000 ölçekli plan kararlarıyla uyum içerisinde yürütülen 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda da bu fonksiyon kararları ölçeğin gerektirdiği şekilde ayrıntılandırılarak yer seçimleri yapılmıştır. 151. Caddenin doğusunda yer alan sanayi alanları, küçük sanayi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları ve lojistik bölge kararları ayrıntılandırılmış, caddenin batısında ise mevcut yerleşim alanları ile ilgili kurum görüşleri ve kentin büyüme eğilimleri göz önünde bulundurularak belirlenen gelişme alanları kurgulanmıştır. Tüm fonksiyonlar arasındaki ulaşım bağlantıları da güçlendirilerek bir ulaşım kademelenmesi oluşturulmuştur.

30.360 hektar olarak belirlenen çalışma alanının tamamında alınan kararlar bütünsel olarak kurgulanmış ancak E-982 Otoyolu (Adana-Erdemli Otoyolu) kuzeyinde; Mersin Stadyumu ve yakın çevresi, Toroslar ilçesi Buluklu ve Çopurlu Mahallesiindeki Kentsel Gelişme Alanları ile 151. Caddenin doğusundaki Kentsel Çalışma Alanlarına ilişkin DSİ 6. Bölge Müdürlüğü, Mersin Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ve Mersin ili Toprak Koruma Kurulu'nun görüşlerinin gecikmesi sebebiyle Mersin Büyükşehir Belediyesi'nce çalışmaların iki etap halinde sürdürülmesi kararı alınmıştır.

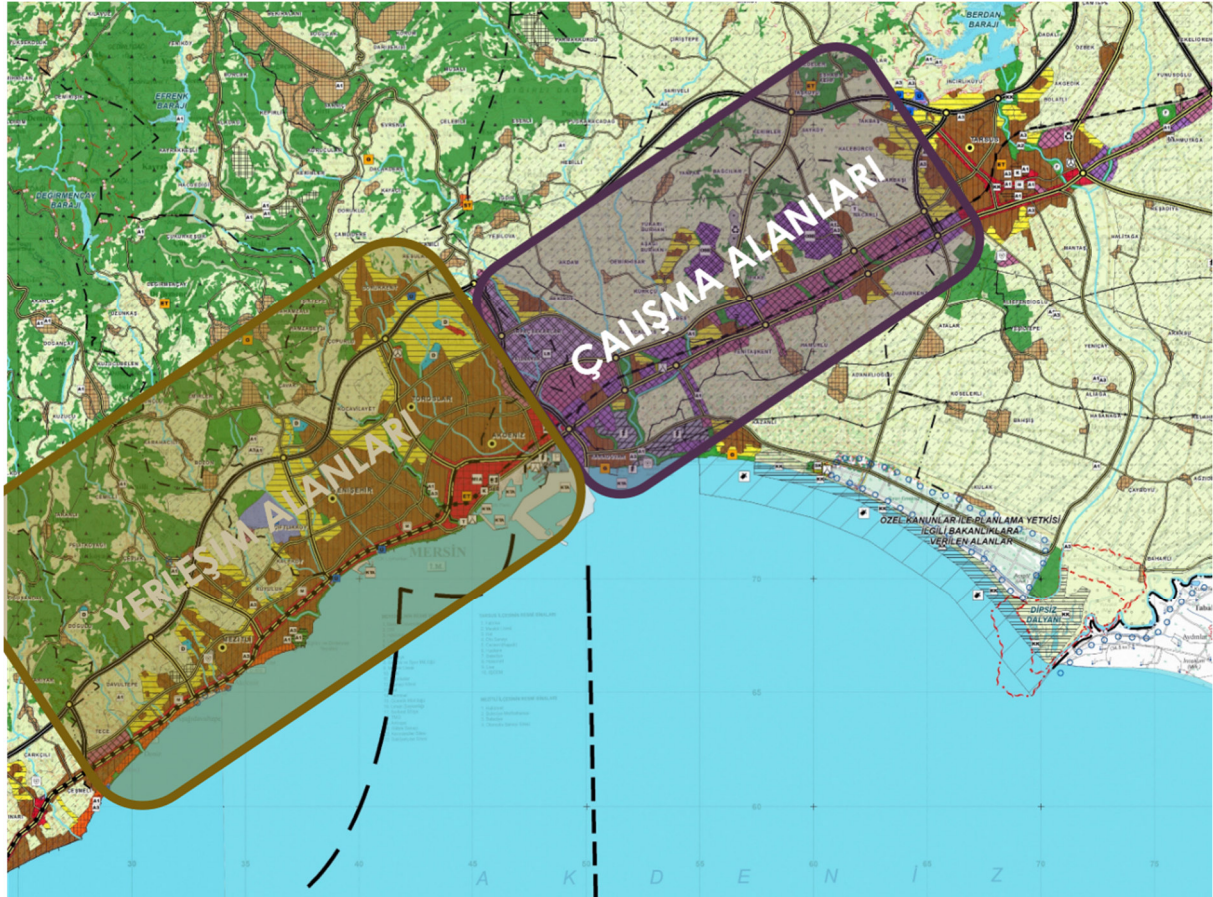
İlgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarından alınması gereken görüş ve izinleri tamamlanmış olan, 151. Cadde batısı, E-982 Otoyolu (Adana-Erdemli Otoyolu) güneyi ile E-982 Otoyolu Tece Bağlantı noktası arasında kalan 16.524 hektarlık alanı kapsayan alan 1. Etap olarak belirlenmiştir. Bu etap yukarıda da bahsedilen nedenler dolayısı ile ağırlıklı olarak konut alanlarını içermekte olsa da, kentsel çalışma alanları ile bütünsel olarak kurgulanmış, iki etabın da ulaşım ilişkileri ve hiyerarşisi bütünsel olarak planlanmıştır.

Planlama alanının 2. Etap'ı olarak belirlenen 151. Cadde'nin doğusunda kalan alan ise Dorukkent, Kocavilayet, Karaduvar, Kazanlı, Sariibrahimli ve Huzurkent gibi Tarsus ilçesine kadar devam eden alandaki yerleşim alanlarını içine almaktadır. Yerleşim alanları dışında kalan bölgelerde üst ölçekli plan kararlarında Lojistik Bölge, Organize Sanayi Bölgeleri, Küçük Sanayi Alanları, Sanayi Alanları ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının gelişeceği alanlar olarak

belirlenmiştir. 2. Etap üst ölçekli plan kurgusunda Mersin kent merkezi adına çalışma alanlarının yoğunlaştığı kent adına önemli bir endüstriyel bölge olarak planlanmıştır.

Planlama çalışmalarının 2. Etap'ı Tarım ve Orman Bakanlığı ve ilgili kurumlardan alınan görüşlerinin tamamlanması ile birlikte çalışmaların kısa sürede uygulamaya geçilmesi açısından idare tarafından iki etap halinde çalışılmasına karar verilmiştir. Bu bağlamda 2. Etap'ın 1. Bölgesi'ni oluşturan alan sınırları Adana-Mersin otoyolunun kuzeyinde Müftü Deresi'ne kadar olan alanda, Dorukkent, Resulköy ve Camili yerleşimleri ve 151. Cadde'nin doğusunda, kalan Deliçay akarsuyuna kadar olan alanları kapsamaktadır. 151. Cadde'nin doğusunda Karaduvar, Kazanlı, Çay, Çilek, Yeşilçimen ve Bekirde yerleşimleri planlama alan sınırları içerisinde kalmaktadır.

2. Etap'ın 2. Bölgesi ise Kocavilayet, Bozön, Emirler ve Çavak yerleşimleri ile Deliçay akarsuyunun doğusunda kalan ihale sınırları kapsamındaki diğer kırsal yerleşimler ve Nacarlı, Sarıbrahimli, Huzurkent gibi mahalleleri kapsamaktadır.



Şekil 1. Mersin 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı
Kaynak: Harita Genel komutanlığı

Önceki bölümlerde de değinildiği üzere uygulanabilir ve mevcut kullanımları da dikkate alan bir plan olması adına, plan çalışmaları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları baz alınarak yürütülmüştür. Bu süreçte 1/5000 planlarla farklı nüfus kararları içeren 1/1000 ölçekli planlar bir araya getirilerek kapasite nüfusları hesaplanmıştır. Bu hesaplamalar sonucunda 16.520 hektardan oluşan 1. Etap plan sınırları içerisinde daha önce yapılmış 1/1000 Ölçekli Uygulama

İmar Planları ile getirilen nüfus 1.876.986 kişi olarak bulunmuştur. Üst ölçekli plan olan 1/100.000 ölçekli Mersin İl Çevre Düzeni Planı'nda dört ilçenin (Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli) tamamı için belirlenen hedef nüfus 1.950.000 kişidir. Bunun 1.865.000'i kentsel nüfus olarak ayrılmış olup 1 ve 2. Etap planlama sınırları bütününde dağılımı yapılacak nüfustur. Bu nüfusun 1.545.000'inin 1. Etap Planlama Bölgesi'nde, 320.000'inin ise 2. Etap Planlama Bölgesinde yaşayacağı öngörülmüştür. 2. Etap planlama alanının da bulunan iki bölge adına ise 1. Bölge için 145.000 kişi, 2. Bölge için ise 175.000 kişi nüfus öngörüsü yapılmıştır. Buradan görüldüğü üzere önceki 1/1000 ölçekli planlarla belirlenen yoğunluk ve nüfus kararlarının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile de uyumsuz olduğu açıktır. Her ne kadar planlama çalışmaları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları dikkate alınarak yürütülmüş olsa da üst ölçek planlarla uyumluluğun sağlanması adına yoğunluk (emsal) değerlerinin alan bütününde dengelenmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanı içinde kalan yerleşmelerdeki meri planlardan kazanılan haklar dikkate alınarak, önceki nüfus ve emsal kararları korunmaya çalışılmış, bu alanların çevresinde önerilen gelişme alanlarında ise bu yoğunlukları aşmayacak nüfus kararları getirilmeye çalışılmıştır. Özellikle Dorukkent ve çevresinde kalan kırsal yerleşim alanlarında, mevcut dokuda dikkate alınarak seyrek yoğunluk (100-150 kişi/ha.) değerleri önerilmiştir. Bekirde, Çay, Çilek, Yeşilçimen ve Karaduvar yerleşimlerinde ise meri planlar göz önünde bulundurularak, mevcut yapılaşma hakları korunmaya çalışılmıştır. Çalışma alanlarına komşu ve içinde bulunan bu yerleşimlerin çalışma alanlarından gelecek nüfusun birinci derecede barınma ihtiyacını karşılayacağı öngörüsü ile bu bölgelerde orta yoğunluk (150-300 kişi/ha.) değerleri önerilmiştir.

Mersin ili tarihsel süreç içerisinde pek çok taşkın ve sel felaketine maruz kalmış ve nedenle maddi ve manevi kayıplar yaşamış bir ildir. Son olarak 29.12.2016 tarihinde meydana gelen etkili yağış sonrası daha önce yapılan imar düzenlemeleri ve uygulamalar ile üzeri kapatılmış ve yer yer yapılaşmaya açılmış dereler nedeniyle taşkın ve sel felaketi gerçekleşmiştir. Bu planın temel ilkeleri gereği alınan bir diğer önemli karar; daha önce yapılan uygulamalarla üzeri kapatılmış olan derelerin açık kanal haline getirilmesi ve çevresinin yeşil alan ve park olarak planlanmasıdır. DSİ 6. Bölge Müdürlüğü ve Mersin Su ve Kanalizasyon İdaresi'nden alınan görüşler ve yerinde yapılan tespit çalışmaları sonucu üzeri kapatılan derelerin güzergahları belirlenmiş ve bu dereler planda su yüzeyi ve yeşil aks olarak gösterilmiştir.

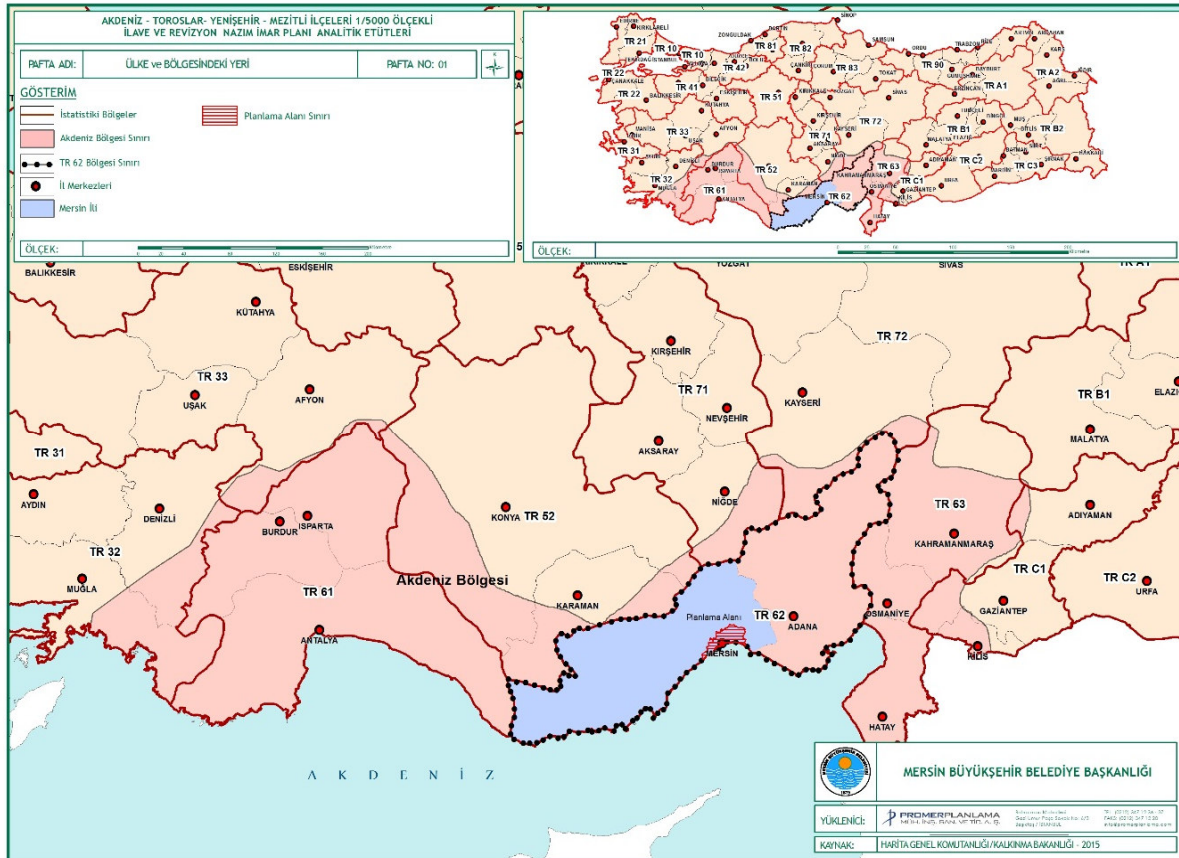
Üzeri kapatılan bu dereler sebebiyle önceki yıllarda taşkına maruz kalmış olan kentin afete dayanıklı hale getirilmesinin ön koşulu dere yataklarının açılarak uygun yöntemle ıslah çalışmalarının yapılmasıdır. Alınan kararlar ile dereler ve çevrelerinde oluşturulan akslar ile, güney-kuzey doğrultusunda yeşil koridorlar oluşturularak yeşil dokunun sürekliliği sağlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANI

Planlama çalışmalarına başlamadan önce alanın tamamında araştırma ve analitik etüt çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışmalarda planlama alanının konumu ve Mersin ili için önemi, planlama alanında daha önce yapılmış planlama çalışmaları ve üst ölçekli plan kararları, doğal ve fiziki yapı özellikleri, demografik ve ekonomik yapı ile ilgili veriler değerlendirilmiştir. Bu veriler ışığında da sentez çalışması yapılarak, planlama alanı ile ilgili genel değerlendirme yapılmıştır. Yapılan çalışmaların tamamı Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Araştırma Raporunda sunulmuştur. Bu bölümde; yapılan araştırma, analitik etüt ve sentez çalışmalarının kısa bir özeti verilecektir.

2.1. PLANLAMA ALANININ MERSİN İLİ İÇİNDEKİ YERİ VE ÖNEMİ

Mersin ili, ülke içinde “TR-62 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. (Şekil 2.)



Şekil 2. Mersin Ülke ve Bölgesindeki Yeri
Kaynak: Harita Genel komutanlığı

Uluslararası ölçekte Doğu Akdeniz Denizi’nde kuzey-levantin havzası içerisinde bulunan Mersin ili, günümüz dünyasının küresel ticaret ilişkiler ağı içinde Akdeniz Bölgesi’nin önemli bir

ticaret ve lojistik merkezi olarak yer bulmaktadır. Mersin ili, Uluslararası Taşıma Koridorları kapsamında, hem Kuzey-Güney, hem de Doğu-Batı akslarında coğrafi konumu itibariyle önemli bir yere sahiptir.

Planlama alanı ise, ticaret, sanayi ve kentsel çalışma alanları açısından Mersin ili için oldukça büyük öneme sahip olan, Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli ilçelerinin kentsel dokusunu oluşturan alanları kapsamaktadır. Planlama alanının Mersin ilinin ana gelişim odağı olduğu söylenebilir.

Yaklaşık 4.650 hektarlık alanı kapsayan 2. Etap 1. Bölge planlama alanı sınırları içinde 14 adet mahalle bulunmaktadır. Mersin ili için çok önemli bir kentsel çalışma alanı niteliğinde olan bu iki ilçeden oluşan alanda, 2021 yılı TÜİK verilerine göre yaklaşık 30.000 kişilik nüfus barınmaktadır. Planlama alanının tüm etapları içinde bulunduğu 4 ilçenin toplam nüfusu ise 2021 yılı TÜİK verilerine göre 1.064.850 kişidir. Buradan da görüleceği üzere 4 ilçenin yerleşik alanlarının oldukça büyük bir kısmı 1. etap planlama alanı sınırları içinde kalırken, 2. Etap sınırları daha çok çalışma alanlarının yoğunlaştığı bir bölge olarak ön plana çıkmakta ve nüfus 1. Etap planlama alanına oranla oldukça düşüktür. Ağırlıklı olarak revizyon niteliği taşıyan planın gelişme için ayrılan alanları sınırlı büyüklüktedir.

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT)'nin 2004 yılı "İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması"na göre Mersin ilinin Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli ilçeleri birinci derece gelişmiş ilçeler grubunda yer almaktadır. O dönemdeki idari statüye göre Mersin Merkez İlçe Türkiye'deki 872 ilçe arasında 13. sırada yer almaktadır. Bu sıralamaya göre Mersin merkez ilçe Mersin'in diğer ilçelerinden oldukça önde olduğu görülmektedir.

22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Büyükşehirle bağlı 4 ilçe Belediyesi kurulmuş (Akdeniz, Yenişehir, Toroslar ve Mezitli), ilk kademe Belediyeleri kaldırılarak ilçe belediyelerine bağlanmıştır.

Planlama alanının kuzey kısmında doğu – batı doğrultusunda Çukurova otoyolu geçmekte ve alanın güneyinde ise doğu – batı doğrultusunda Mersin Antalya Devlet Karayolu bulunmaktadır. Doğu – batı doğrultusundaki ana ulaşım akslarının yanı sıra söz konusu aksları birbirine bağlayan kuzey – güney yönünde bağlantı yolları bulunmaktadır. Planlama alanı içinde ulaşım açısından önemli karayolu akslarının yanı sıra Adana – Mersin arasındaki ulaşımı sağlayan banliyö tren hattını da içeren demiryolu geçmektedir.

2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde yürürlükte olan üst ölçekli plan 18.08.2017 tarihinde 825 sayılı Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylanan Mersin 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planıdır. Bu plan kararlarına göre planlama alanı, 3 ayrı planlama alt bölgesine ayrılan Mersin ilinin Doğu Planlama Alt Bölgesi'nde yer almaktadır. Doğu Mersin Planlama Alt Bölgesi Tarsus, Akdeniz, Yenişehir, Toroslar, Mezitli ve Çamlıyayla ilçelerinden oluşmaktadır.

Bölge gerek nüfus büyüklüğü, gerek yapı yoğunluğu, gerekse kentsel işlev alanları açısından özellikle de sanayi ve hizmetler sektörleri açısından ilin lokomotifidir.

Mersin Limanı, Serbest Bölge, lojistik alanlar, şehirlerarası ve uluslararası ulaşım bağlantılarının odak noktaları, merkezi iş alanları, ticaret bölgeleri ve üniversiteler başta olmak üzere farklı nitelikteki eğitim, kültür kurumları bu alt bölgede yer almaktadır.

Mersin 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni plan kararlarına göre planlama alanının içinde yer aldığı ilçelere ait 2035 yılı belirlenen kabul nüfusları Tablo 1 'de verilmiştir. Buna göre akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli ilçeleri için belirlenen kentsel nüfus toplam 1.865.000 kişidir.

İlçe	Mersin İl ÇDP'nın Hedef Nüfusu (2035)	Mersin İl ÇDP'nın Hedef Kentsel Nüfus (2035)	Mersin İl ÇDP'nın Hedef Kırsal Nüfus (2035)
Akdeniz	410.000	400.000	10.000
Mezitli	400.000	380.000	20.000
Toroslar	600.000	555.000	45.000
Yenişehir	540.000	530.000	10.000
Toplam	1.950.000	1.865.000	85.000

Tablo 1. Mersin İl Çevre Düzeni Planı Hedef Nüfusları

Kaynak: Mersin Büyükşehir Belediyesi

- **Akdeniz İlçesi**

4 ilçe içinde çalışma alanlarının en yoğun olduğu ilçe olarak kurgulanmıştır. Mevcuttaki sanayi alanları, serbest bölge ve liman gibi önemli fonksiyonların yanı sıra ilçede büyük ölçekte bir lojistik bölge geliştirilmesi öngörülmüştür. Diğer ilçelerle işyeri-konut ilişkisi bağlamında ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi yönünde de kararlar geliştirilmiştir. İl bütününde hizmet verecek kentsel servis alanları ve Merkezi İş Alanı da bu ilçe sınırları içinde kurgulanmıştır.

- **Toroslar İlçesi**

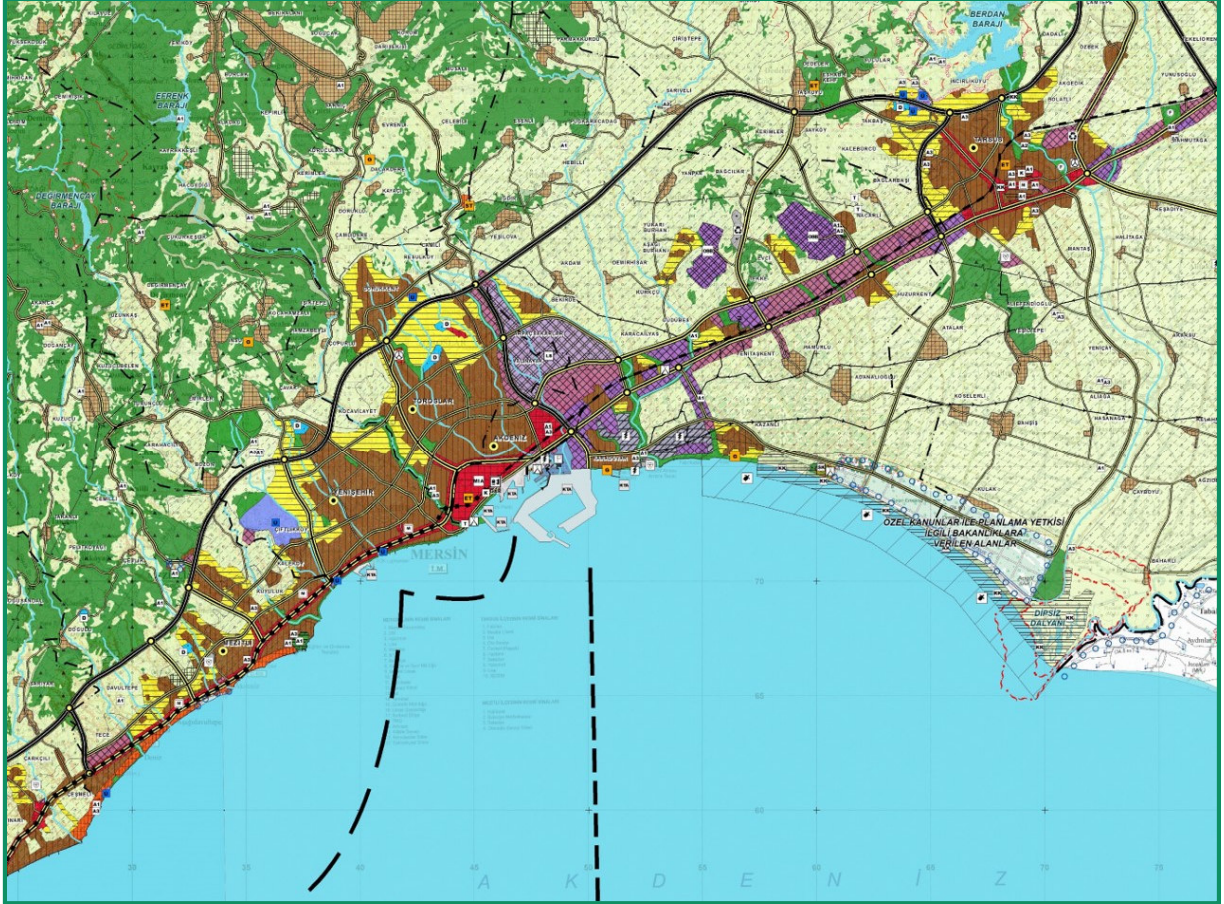
Akdeniz ilçesindeki çalışma alanlarının devamı niteliğindeki ticaret ve kentsel servis alanları kullanımlarına yer verilse de ilçe genelindeki baskın fonksiyon kentsel yerleşim alanlarıdır. Toroslar ilçesinin kuzeyinde yer alan ve faaliyete girmiş olan Şehir Hastanesi'nin bu bölgede kurgulanan kentsel gelişme alanlarını destekleyici bir etkisi olacaktır.

- **Yenişehir İlçesi**

Hizmetler sektörünün ön planda olduğu ilçede ağırlıklı olarak ticaret alanları ve kentsel yerleşim alanları planlanmıştır. Mersin Üniversitesi Çiftlikköy Kampüsü ve sanayi-üniversite işbirliğini sağlayan ve bilgi teknolojilerinin gelişmesine öncülük eden teknopark alanı da ilçe sınırları içinde yer almaktadır.

- **Mezitli İlçesi**

İlçe genelinde planlanan konut ve ticaret alanlarının yanı sıra kıyı alanları Tercihli Kullanım Alanları olarak planlanmıştır. Tercihli Kullanım Alanları turizm faaliyetleri ağırlıklı olmak üzere konut ve bunların tamamlayıcısı olan ticari ve sosyal kültürel faaliyetleri de içermektedir. Plan kararlarında Tece-Otoban bağlantı yolu doğusunda önerilen bir Kentsel Servis Alanı ve tarımsal üretim ve ürün işleme faaliyetlerinin bir arada yapılabildiği bir Organize Tarım Bölgesi yer almaktadır.



Şekil 3. Mersin 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Kaynak: Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı

2.3. ÖZEL STATÜYE SAHİP ALANLAR

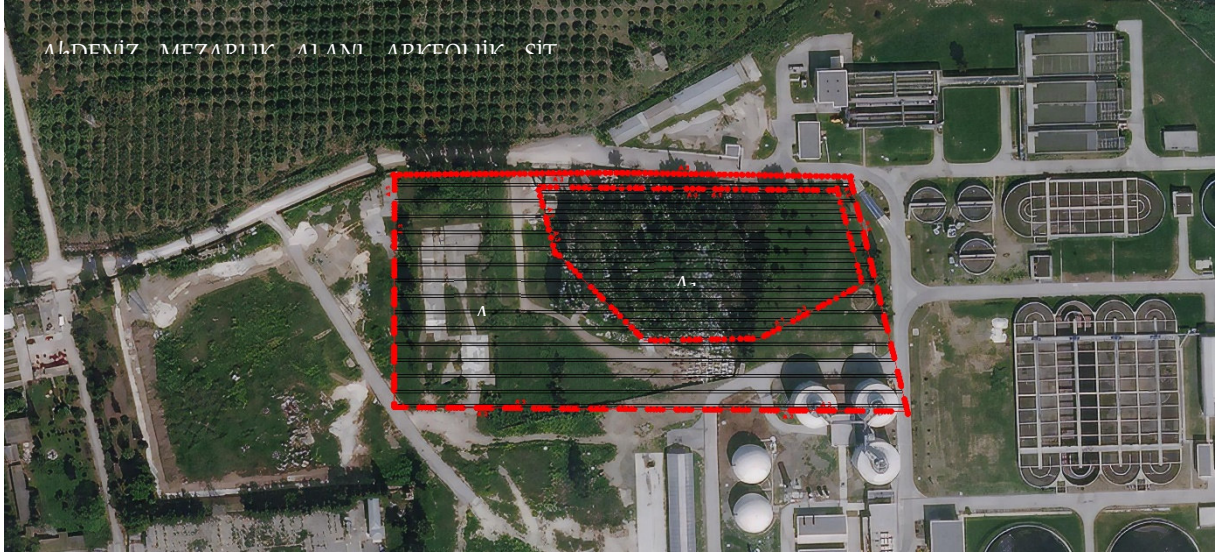
Planlama alanında 5 adet özel yasalara tabi sit alanlarına ait bilgiler aşağıda sıralanmıştır.

2.3.1. Sit Alanları

Aşağıda planlama alanında bulunan önemli sit alanları ile ilgili bilgiler yer almaktadır.

- **Akdeniz Mezarlık Alanı 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı**

Akdeniz Mezarlık Alanı Arkeolojik Sit Alanı Akdeniz İlçesi, Karaduvar mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. 2.7 hektar büyüklüğündeki alan mevcut hali ilede Karaduvar mezarlık alanı olarak kullanılmaktadır. Alanın doğusunda Meski Su Arıtma Tesisi ve batısında ise Karaduvar mahallesinin meskun yerleşim alanları bulunmaktadır.



Şekil 4. Akdeniz Mezarlık Alanı 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Kaynak: Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

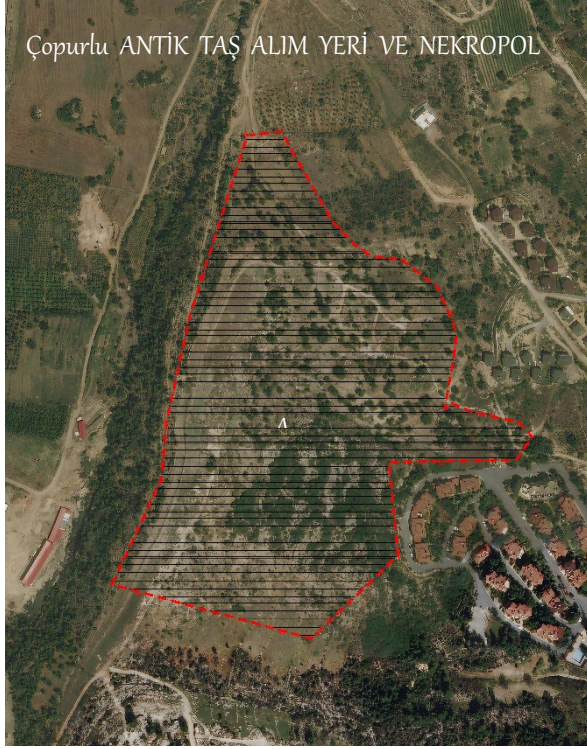
- **Karaduvar 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı**



Şekil 5. Karaduvar 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Kaynak: Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

Akdeniz ilçesi Karaduvar mahallesinde bulunan Karaduvar 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1.7 hektar büyüklüğe sahiptir. 6546. Sokak boyunca devam sit alanı çevresinde Karaduvar meskun yerleşim alanları ve sera alanları bulunmaktadır.

Alanın kuzeyin Ataş Enerji Depolama Sahası, güneyinde ise Karaduvar Limanı yer almaktadır.



Şekil 6. Çopurlu Antik taş Alım Yeri ve Nekropol Alanı 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Kaynak: Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

- **Çopurlu Antik Taş Alım Yeri ve Nekropol Alanı 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı**

Çopurlu Antik Taş Alım Yeri ve Nekropol Alanı Toroslar ilçesi, Çopurlu ve Kaşlı mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Sit alanı yaklaşık 10.9 hektar büyüklüğe sahiptir.

Mersin Müze Müdürlüğü tarafından tespiti yapılan alanın 23.10.2019 tarihinde Adana Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından tescil kararı alınmıştır.

Mersin Gözne yolu alanın batısında kalırken, alanın doğusunda Dorukkent yerleşmesinin meskun yerleşim alanları bulunmaktadır. Alan üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

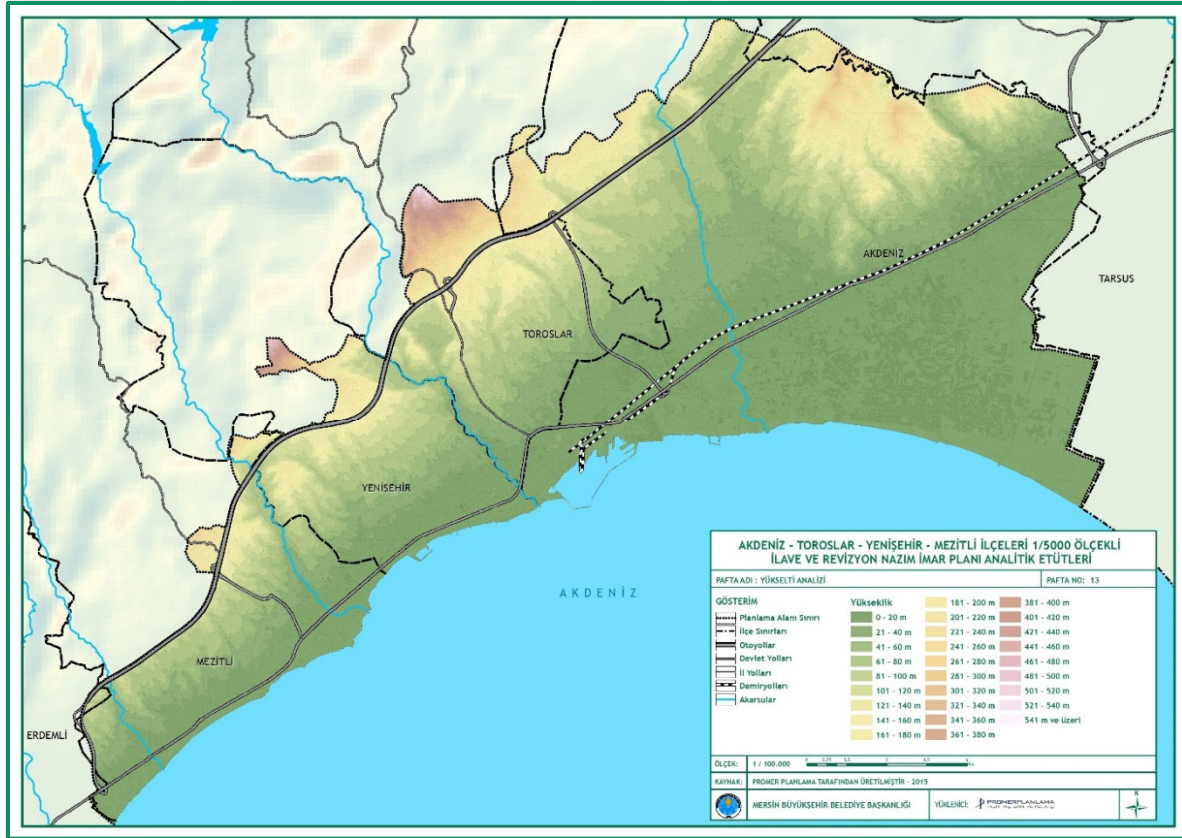
Bu alanlar dışında Toroslar ilçesi sınırları içinde, Resulköy yerleşimi güneyinde ve Camili yerleşimi batısında kalan iki adet “3. Derece Arkeolojik Sit Alanı” bulunmaktadır. Planlama çalışmaları kapsamında sit alanları, özel yasalara ve yönetmeliklere tabi olmaları dolayısıyla plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

2.4. DOĞAL YAPI

2.4.1. Topografik Yapı

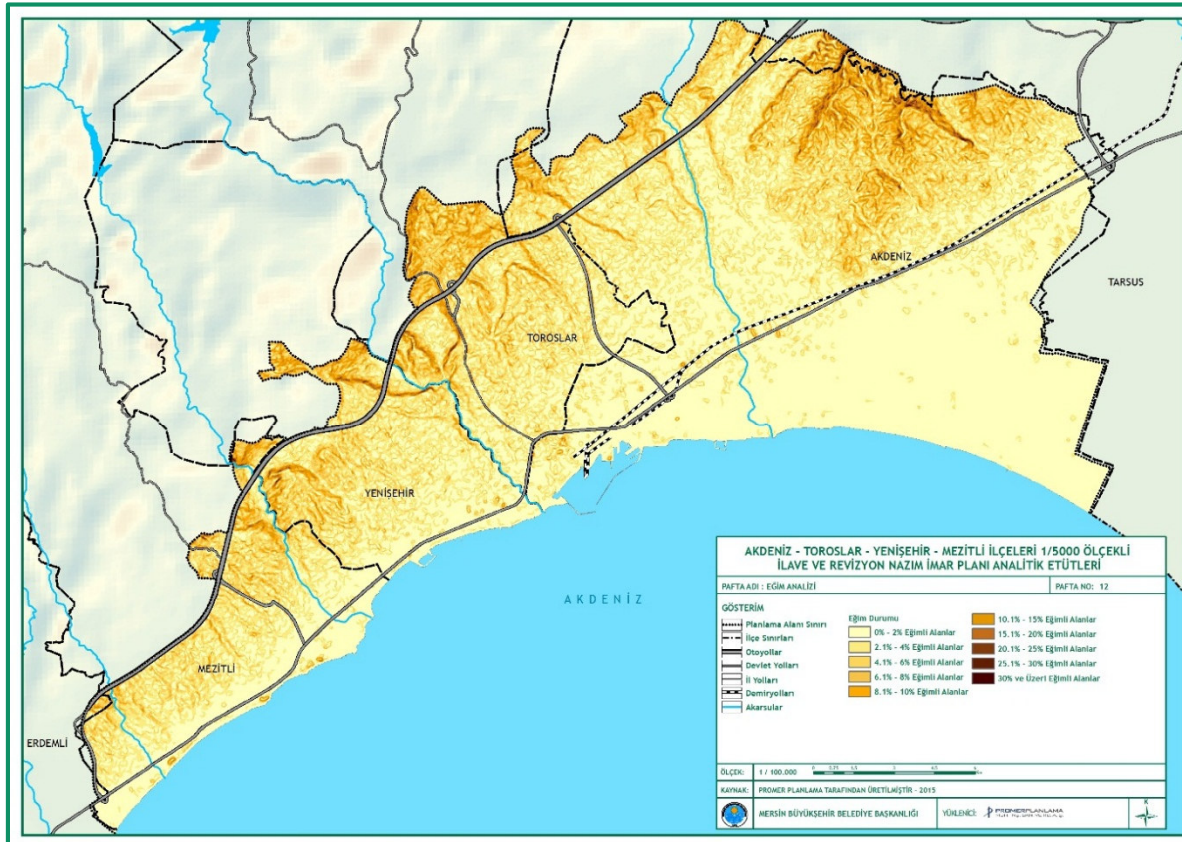
Yükselti kuşaklarına göre Akdeniz kıyısı “0” kotunda olmak üzere, bölgenin 0 – 545 metre aralığında farklılaşan alt bölgelere sahip olduğu görülmektedir. Deniz kıyısından kuzeye doğru ve kıyıya paralel olarak yükseklikler kademeli bir artış göstermektedir. (Şekil 9). Planlama alanının geneline bakıldığında büyük oranda düz alanlardan oluştuğu görülmektedir. Kuzeye doğru gidildikçe eğimli alanlara rastlansa da bu alanlar oldukça düşük bir yüzdeye sahiptir. (Şekil 10).

Mersin ili ülkenin güney bölgesinde, doğu akdeniz havzasında Akdeniz’e kıyısı olan bir kent olarak güneşlenme potansiyeli oldukça yüksektir. Planlama alanında Güney, Güneydoğu ve Güneybatı yönlenmesi yapan alanlar toplam alanın %34’ünü oluştururken Kuzey yönlenmesi yapan alanlar ise toplam alanın %12’sine denk gelmekte ve bu alanlar güneş ışınımından yararlanma açısından en zayıf bölgede bulunmaktadır.



Şekil 7. Yükselti Kuşakları

Kaynak: Hali hazır Haritalardan üretilmiştir.



Şekil 8. Eğim Durumu

Kaynak: Hali hazır Haritalardan üretilmiştir.

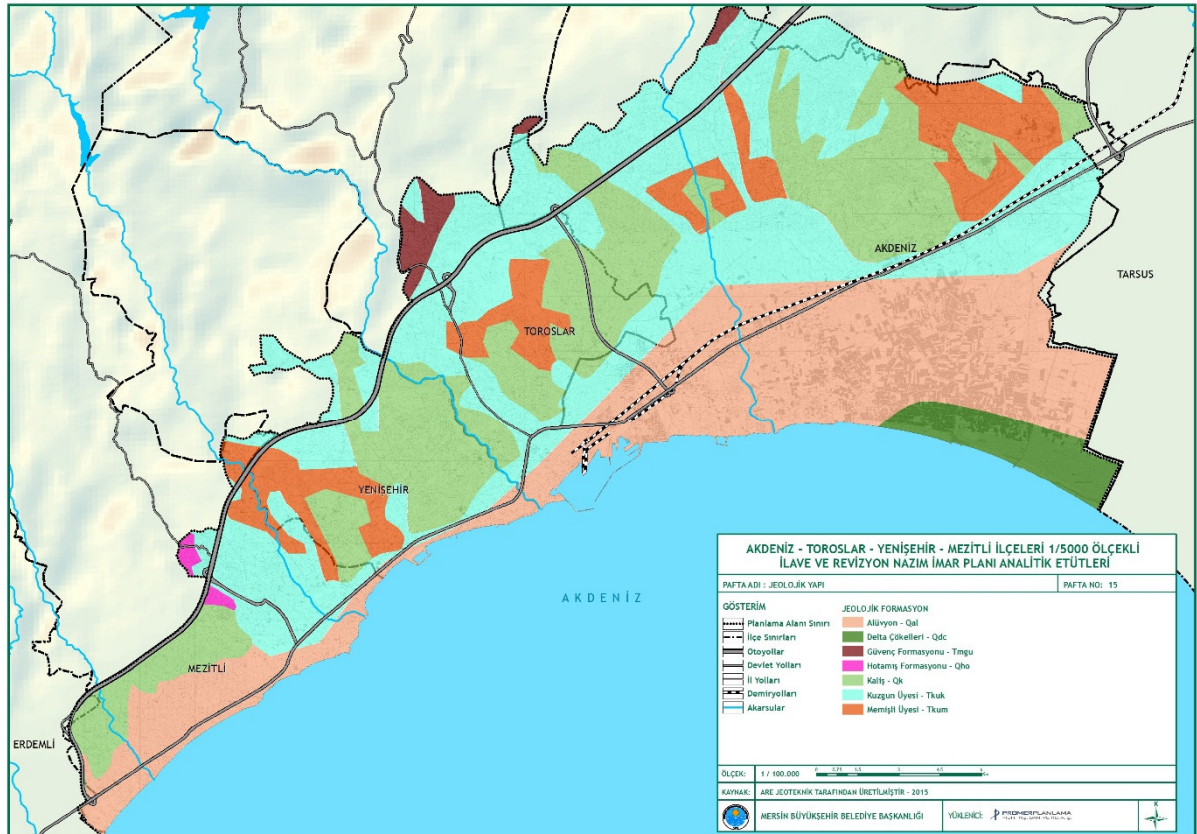
2.4.2. Jeolojik Yapı

Jeolojik yapı açısından incelendiğinde alanda ağırlıklı olarak alüvyon, kılış ve kuzgun formasyonlarının görüldüğü söylenebilir.

Alüvyonlar genel olarak kil, kum, çakıl gibi materyallerin değişik oranda karışımından meydana gelmektedir. Tarıma elverişli, yer altı suyu bakımından zengin olmalarına karşın yerleşime uygun alanlar değildir. Alüvyonlar bol miktarda yer altı suyu taşıdığından dolayı ilçede bol miktarda yer altı suyu bulunmaktadır. Yer altı suyunun yüzeye yakın olduğu alanlarda sivilaşma riski bulunmaktadır. Bu alanlarda jeoteknik etütler yapılmalı ve bu bağlamda gerekli önlemler alınmalıdır.

Kalışların bulunduğu alanda topoğrafik özelliklere bağlı olarak önlem alınması gereken alanlar bulunmaktadır. Yenişehir ilçesi sınırları içinde gerçekleşmiş heyelan olayı olup, bu bölge heyelan riski taşıyan alan olarak belirlenmiştir ve bu alanın yapılaşmaya açılması uygun değildir.

Mersin ili depremsellik haritasına göre ise planlama alanının tamamı 3. Derece deprem kuşağında bulunmaktadır. Üçüncü Dereceden Deprem Kuşağındaki alanlar sarsıntıların az zararla geçtiği alanlardır.



Şekil 9. Jeolojik Formasyon

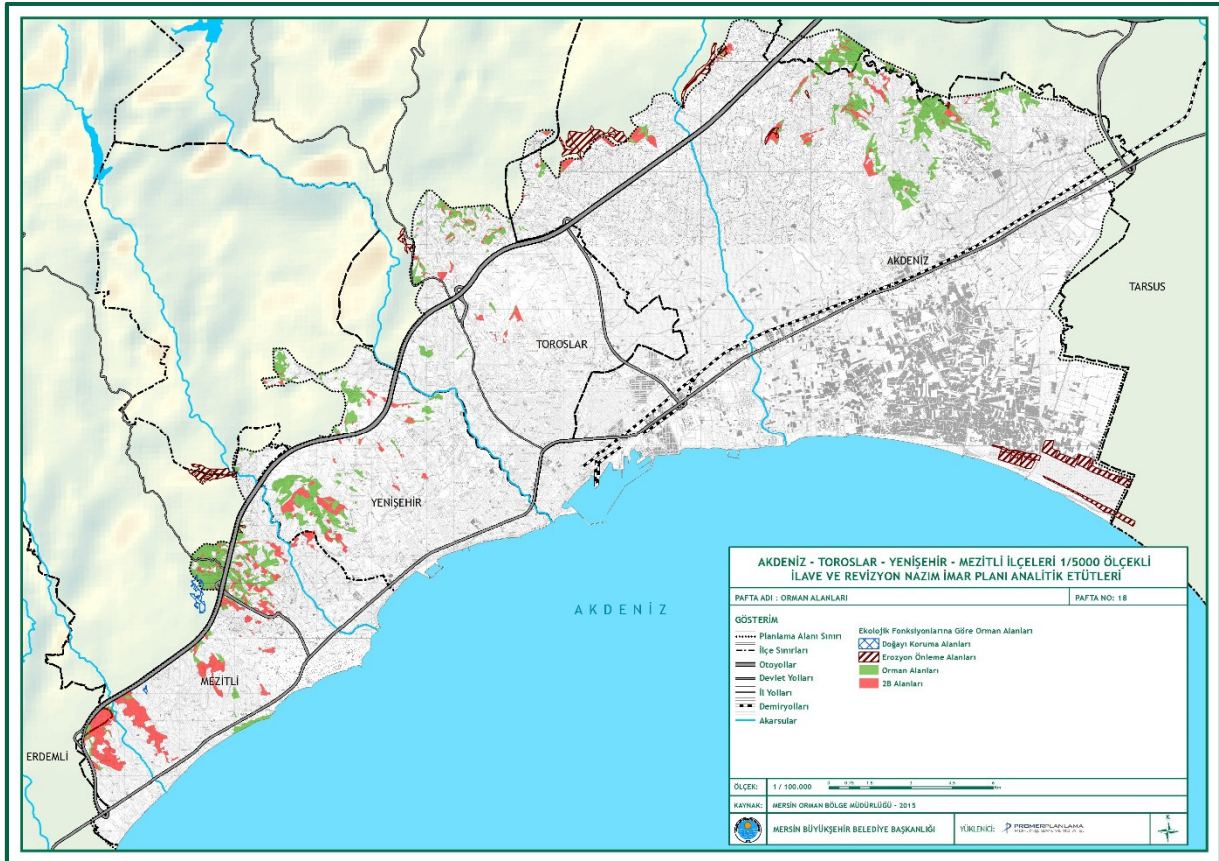
Kaynak: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

2.4.3. Bitki Örtüsü

Tablo 2’deki verilere göre planlama alanında bulunan orman alanları Mersin il genelinde bulunan orman alanlarının %0,1’ini oluşturmaktadır. Planlama alanında bulunan toplam orman alanı 660 hektar olmakla birlikte orman alanlarının %51’i Yenişehir ilçesi sınırlarında yer alır. Planlama alanındaki 2B orman alanları toplam 585 hektar olup il genelindeki toplam 2B alanlarının %2.79’unu oluşturmaktadır. Planlama alanındaki 2B orman alanlarının %61’i Mezitli ilçesinde bulunmaktadır. (Şekil 12.)

	Orman Alanı (ha)	%	2B Orman Alanı (ha)	%
Akdeniz	66	10	70	12
Mezitli	138	21	357	61
Toroslar	119	18	35	6
Yenişehir	337	51	123	21
Planlama Alanı (Toplam)	660	100	585	100
Mersin	690208.12		20996.67	

Tablo 2. Akdeniz, Mezitli, Toroslar, Yenişehir İlçeleri, Planlama Alanı Sınırlarındaki Orman ve 2/B Alanları
Kaynak: Mersin Orman Bölge Müdürlüğü, 2015



Şekil 10. Orman Alanları

Kaynak: Orman Genel Müdürlüğü

Planlama alanı sınırları içinde mera alanları bulunmamaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIM

Planlama alanı arazi kullanım durumu planlama alanında yapılmış olan arazi çalışmalarıyla tespit edilmiştir.

Yapılmış olan çalışmalar doğrultusunda planlama alanında tarım alanlarının yaygın olduğu gözlemlenmiş alanının yaklaşık %53'ünü tarım alanlarının oluşturduğu tespit edilmiştir. Planlama alanındaki konut alanları ise toplam 3.502 ha alan kaplamakta olup alanın %8'ini oluşturmaktadır.

Planlama alanında konut alanları D-400 Mersin - Adana yolunun etrafında yer almakla birlikte özellikle Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ilçelerinde D-400 Mersin – Adana yolunun kuzeyinde yoğunlaşmıştır. Ticaret ve konut altı ticaret alanları 897 hektar olup Akdeniz ilçesinin D-400 yolunun güneyinde yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Sanayi alanları ise özellikle Akdeniz ilçesinde yoğunlaşmış olup planlama alanının batısında bulunmakta ve planlama alanı içerisinde bulunan iki adet organize sanayi bölgesinin ise alanının kuzey batısında yer aldığı görülmektedir.

Arazi çalışması yapılan alandaki dağılım Tablo 3'de ayrıntılı olarak sunulmuştur.

KULLANIM	ALAN (HA)	ORAN %	Kişi/m ²
TARIM ALANI	22.911,28	53,42	0,004
BOS ALAN	7.006,56	16,34	0,01
KONUT ALANI	3.502,35	8,17	0,03
YOLLAR	2.576,47	6,01	0,04
AĞAÇLIK ALAN	1.310,52	3,06	0,07
SANAYİ ALANI	700,39	1,63	0,13
KONUT ALTİ TİCARET	694,06	1,62	0,13
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	642,60	1,50	0,14
DEPOLAMA ALANI	429,55	1,00	0,21
DERE-KANAL	365,04	0,85	0,25
ÜNİVERSİTE ALANI	295,34	0,69	0,31
AKARYAKIT DEPOLAMA ALANI	264,79	0,62	0,35
YEŞİL ALAN	218,82	0,51	0,42
TİCARET	202,68	0,47	0,46
SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI	172,42	0,40	0,53
İNŞAAT ALANI	153,31	0,36	0,60
RESMİ KURUM	143,61	0,33	0,64
LİMAN VE GERİ SAHASI	139,29	0,32	0,66
KUMSAL	138,19	0,32	0,67
SPOR ALANI	92,78	0,22	0,99
HAL ALANI	85,07	0,20	1,08
MEZARLIK ALANI	75,44	0,18	1,22
SERBEST BÖLGE	73,18	0,17	1,26
DEMİRYOLLARI ALANI	73,01	0,17	1,26
İLKOKUL	63,05	0,15	1,46
OTOPARK	61,68	0,14	1,50

AKARYAKIT İSTASYONU	55,63	0,13	1,66
DİNİ TESİS	55,62	0,13	1,66
LİSE	45,99	0,11	2,01
ASKERİ ALAN	45,97	0,11	2,01
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	36,27	0,08	2,54
TIR PARKI	28,05	0,07	3,29
ORTAOKUL	26,73	0,06	3,45
KÜLTÜREL TESİS ALANI	22,74	0,05	4,06
ATIKSU ARITMA TESİSİ	20,48	0,05	4,5
SOSYAL TESİS ALANI	19,51	0,05	4,73
SAĞLIK TESİSİ	18,94	0,04	4,87
TEKNİK ALT YAPI ALANI	16,87	0,04	5,47
ARKEOLOJİK SİT ALANI	16,53	0,04	5,58
OTOGAR	16,39	0,04	5,63
ÖZEL EĞİTİM TESİSİ	16,26	0,04	5,67
MESLEK LİSESİ	15,52	0,04	5,94
OTEL	9,2	0,02	10,03
BELEDİYE HİZMET ALANI	8,1	0,02	11,39
PAZAR ALANI	6,94	0,02	13,29
ANAOKULU	6,92	0,02	13,33
MESLEK YÜKSEK OKULU	2,54	0,01	36,32
FUAR	1,90	0,00	48,55
MEZBAHA ALANI	0,54	0,00	170,82
ÇALIŞMA ALANI TOPLAMI	42.885,84	100	0,002

Tablo 3. Planlama Alanı Arazi Kullanım Alan Dağılımı

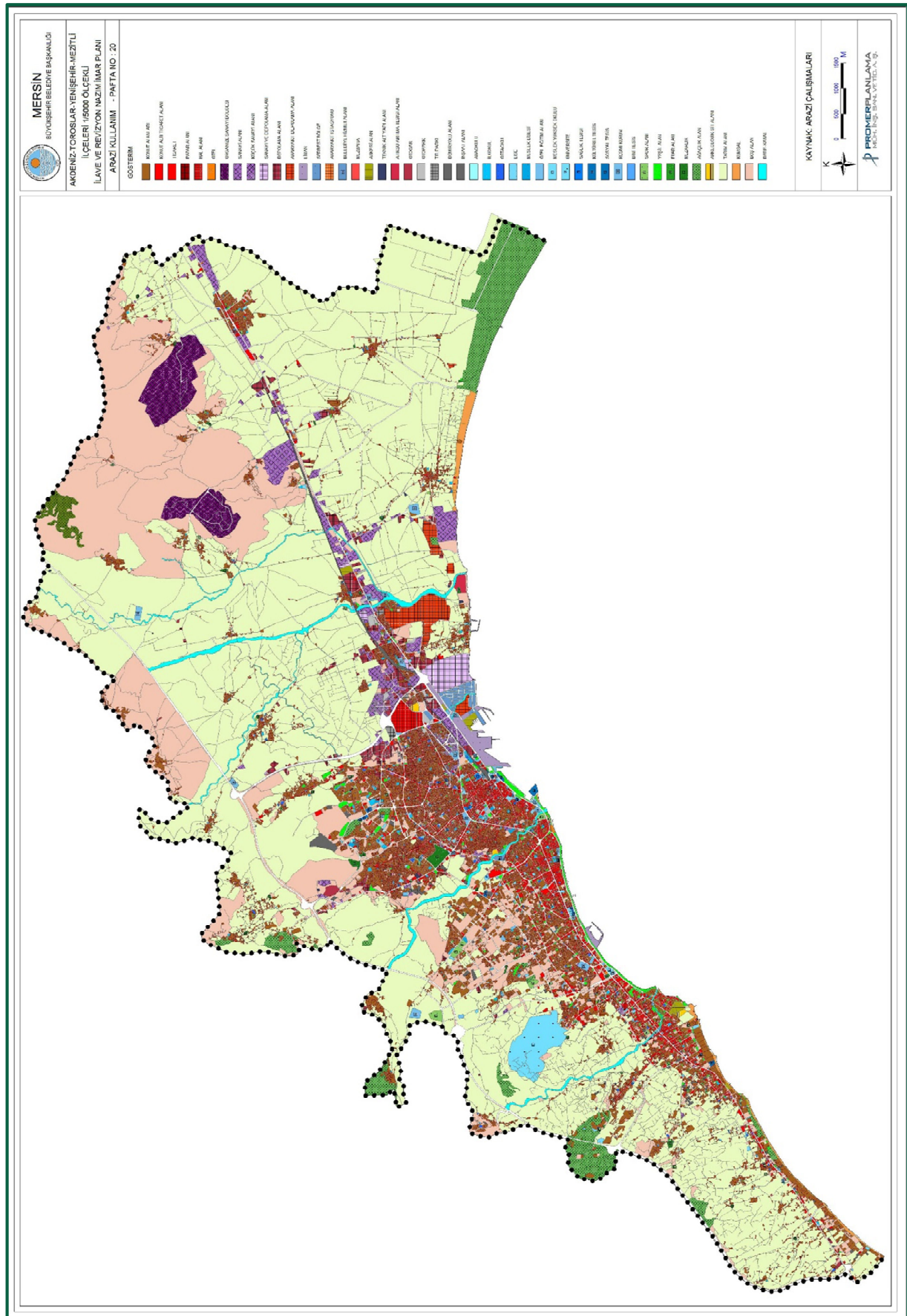
Kaynak: Arazi Çalışmalarından üretilmiştir.

Tablo 3’deki verilere göre tespit edilen arazi kullanımı tarım, ağaçlık alanlar, konut alanları, ticaret, sanayi, turizm tesisleri, askeri alan, kumsal, sit alanı, donatı alanları ve teknik altyapı olmak üzere çeşitlenmiştir.

Planlama alanında 3.502 hektarlık konut alanlarından sonra en çok ticaret ve konut altı ticaret alanı bulunmakta olup alanın toplam %2.09’unu oluşturmakta ve ayrıca sanayi alanları %1.63’lük, organize sanayi bölgesi %1.5’lik, depolama alanı ise %1’lik alan kaplamaktadır.

Tablo 3’te planlama alanındaki mevcut durumdaki kullanımların kişi başına düşen metrekareleri hesaplanmıştır. Yapılan hesaplama 1. Etap ve 2. Etap planlama alanlarının toplam mevcut nüfusu olan 975.781 kişi üzerinden yapılmıştır. Elde edilen veriler sonucunda alanda donatı, yeşil alan ve teknik altyapı eksiklikleri olduğu görülmektedir.

Planlama alanı arazi kullanım haritası Şekil 13’de gösterilmektedir.



Şekil 11. Planlama Alanı Arazi Kullanım Analizi
Kaynak: Arazi Çalışmalarından Üretilmiştir.

2.6. DEMOGRAFİK YAPI

TÜİK'in 2017 yılı ADNKS¹ verilerine göre 80.810.525 kişi olan ülke nüfusunun 1.793.931 kişilik nüfusu ile Mersin ili ülke nüfusunda % 2.22'lik bir paya sahiptir ve sahip olduğu pay ile 81 il içerisinde 10. sırada yer almaktadır. Akdeniz Bölgesi'nde yaşayanların % 17,43'ü Mersin ilinde ikamet etmektedir.

Planlama alanında yer alan mahallelerin nüfus verilerinden hareketle tüm etapları içeren planlama alanı sınırlarında yaşayan toplam nüfus 866.223 kişi olarak hesaplanmaktadır. Bu nüfus Mersin ilinde yaşayanların % 48'ini oluşturmaktadır ve bu oran planlama alanındaki nüfusun, Mersin il genelindeki nüfusun hemen hemen yarısını oluşturduğu anlamına gelmektedir. 2 Etap 1. Bölge sınırları içerisinde ise TÜİK 2021 yılı ADNKS verilerine göre yaklaşık 36.000 kişi yaşamaktadır.

1940-2014 yılları arasında BİAMER, Genel Nüfus Sayımları ile ADNKS verilerinden hareketle Mersin ili yıllık ortalama nüfus artış hızı %4,95'tir. Mersin ilinin eski büyükşehir sınırları içerisinde merkez ilçelerini oluşturan dört ilçenin (Akdeniz, Mezitli, Toroslar, Yenişehir) gerek il içerisinde kırsaldan merkeze gerekse özellikle 1980'lerden sonra gerçekleşen terör olayları bağlamında Güney Doğu Anadolu Bölgesi'nden aldığı göç nedenleriyle, Mersin il bütününden 1.5 katı daha fazla nüfus artış hızına sahip olduğu görülmektedir. Buna ek olarak Mersin ilinin yoğun kentsel gelişmelerinin bu dört ilçede gerçekleşmesi, kent merkezindeki nüfus artış hızının il bütününe üzerine çıkmasının nedenlerinden biri olarak görülebilir.

Hane büyüklüğünün ilçelere göre dağılımına bakıldığında farklılıkların olduğu görülmektedir. En yüksek hanehalkı büyüklüğü Güneydoğu'dan yüksek oranda göç alan ilçelerden biri olan Akdeniz ilçesinde olup, hanehalkı büyüklüğü 4,17 kişidir ve bu oranla Mersin ili hane halkı büyüklüğünün üstünde bir değere sahiptir. Toroslar ilçesi 3,85 hane halkı büyüklüğü ile Mersin ilçeleri arasında 3. sırada, Yenişehir ilçesi 3,28 hanehalkı büyüklüğü ile 6.sırada, Mezitli ilçesi ise 3,10 hane halkı büyüklüğü ile 9. sıradadır (Tablo 4).

İlçe/il	Hanehalkı Büyüklüğü (kişi)
Akdeniz	4,11
Mezitli	3,07
Toroslar	3,82
Yenişehir	3,26
Mersin	3,50

Tablo 4. Mersin İli, Akdeniz, Mezitli, Toroslar ve Yenişehir İlçelerinin Hane Halkı Büyüklükleri

Kaynak: TÜİK, 2014

¹ Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi

2.7. EKONOMİK YAPI

Planlama alanı sektmörrel yapı açısından incelendiğinde en büyük payı hizmetler sektörünün aldığı görülmektedir. Bunun en önemli nedeni il geneline hizmet veren merkez konumunda olmasıdır. Alan içinde ve yakın çevresinde yer alan sanayi kuruluşlarının varlığı da planlama alanının sanayi sektörü açısından ön sıralara taşımıştır. Tarım sektörü; planlama alanının büyük bir kısmının yerleşik alanlardan oluşması sebebiyle ön plana çıkmamıştır.

Tarımsal üretim bazında incelendiğinde planlama alanının içinde yer aldığı Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli ilçelerinde meyve üretiminin ilk sırada geldiği görülmektedir. Akdeniz ilçesinde üretilen narenciye il genelinde üretilen miktarın % 19.65'ini oluşturmaktadır. 4 ilçe arasından tarımsal faaliyet açısından öne çıkan ilçe Akdeniz'dir.

Planlama alanı sanayi kuruluşları bakımından oldukça büyük önem teşkil etmektedir. Mersin ili genelinde yer alan iki adet OSB 2. Etap sınırları içinde yer almaktadır. Planlama alanında Küçük Sanayi Sitelerinin yanı sıra dağınık halde bulunan sanayi alanları da vardır. Ayrıca planlama alanı içerisinde çok sayıda depolama alanı, bir adet serbest bölge ve hâlihazırda Mersin Üniversitesi içerisinde faaliyetlerini sürdüren bir teknopark bulunmaktadır.

Doğu Akdeniz'in önemli limanlarından biri olan Mersin Limanı'nın hemen bitişiğinde kurulmuş olan Mersin Serbest Bölgesi bu anlamda önemli bir coğrafi lokasyonda yer almaktadır. Gerek limana yakınlığı ve gerekse kendi rıhtımına sahip olması dolayısıyla denizyolu ulaşımı açısından son derece avantajlı durumdadır. Yine coğrafi lokasyonu itibarıyla önemli ticaret merkezlerine (Orta Doğu, Kuzey Afrika, Doğu ve Batı Avrupa, Rusya Federasyonu, Türkiye Cumhuriyetleri) yakın konumdadır.

2006 yılında Mersin Üniversitesi içerisindeki binasında faaliyete başlayan teknopark sanayi açısından çağdaş bir üretim bölgesi olmasının yanı sıra, Mersin'de üniversite, sanayi ve diğer kuruluşlarca yürütülmekte olan araştırma-geliştirme (AR-GE) çalışmalarının sonucu olarak, Mersin'in ulusal ve uluslararası düzeyde rekabet gücüne katkı yapacak yeni teknolojileri üretmek ve endüstriyel üretime aktarmak amacıyla kurulmuştur. Teknoloji Geliştirme Bölgesinin tarım, gıda, kimya, bilişim, elektronik, biyoteknoloji, nanoteknoloji, enerji ve çevre teknolojileri alanında faaliyet gösteren yüksek-ileri teknoloji kullanan ulusal ve uluslararası firmaları bölgeye çekeceği değerlendirilmektedir.

Merkezi iş alanı (MİA) genel anlamda kentteki ticari, toplumsal ve kültürel yaşamın odak alanı olarak tanımlanabilir. Bu anlamda planlama alanında yer alan ilçeler Mersin ilinin Merkezi İş Alanlarını oluşturmaktadır.

2009 yılında Avrupa'nın en büyük perakende organizasyonu Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (ICSC) tarafından Avrupa'nın en iyi alışveriş merkezi seçilen Forum Mersin Alışveriş Merkezi, Beymen Mall, Carrefour, Kipa gibi alışveriş merkezleri; birkaç yıldır gelişmekte olan ve Mersin ilinde yeni merkezi iş alanı olmaya aday olan Yenişehir ilçesi sınırları içinde gelişmektedir. Bunun yanı sıra Büyükşehir Belediyesi, valilik gibi yönetim alanlarının Akdeniz ilçesi sınırları içinde olması ile birlikte kentin Yenişehir, Akdeniz ve kısmen Toroslar ilçeleri, ilin merkezi iş alanlarını oluşturmaktadır. Mezitli ilçesi ise Toroslar, Akdeniz ve Yenişehir ilçelerinin gece nüfusunu barındıran, konut alanlarından oluşmaktadır.

2.8. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli ilçeleri sınırlarında bulunan planlama alanı, ilin doğusunda konumlanmaktadır. Yaklaşık 4.650 hektarlık alanı kapsayan 2. Etap 1. Bölge planlama alanında 14 adet mahalle bulunmaktadır. Mersin ili için çok önemli bir kentsel çalışma alanı niteliğinde olan bu iki ilçeden oluşan alanda, 2021 yılı TÜİK verilerine göre yaklaşık 30.000 kişilik nüfus barınmaktadır. Planlama alanının tüm etapları içinde bulunduğu 4 ilçenin toplam nüfusu ise 2021 yılı TÜİK verilerine göre 1.064.850 kişidir. Buradan da görüleceği üzere 4 ilçenin yerleşik alanlarının oldukça büyük bir kısmı 1. etap planlama alanı sınırları içinde kalırken, 2. Etap sınırları daha çok çalışma alanlarının yoğunlaştığı bir bölge olarak ön plana çıkmakta ve nüfus 1. Etap planlama alanına oranla oldukça düşüktür.

0 – 545 metre aralığındaki yükselti kuşağında bulunan planlama alanının %80'i 0-100 metre aralığındaki kıyı düzlüğü olarak tanımlanan alanda bulunmaktadır. Alan içerisinde dağlık bölgeye geçiş alanlarına ve yaylalara çok az rastlanılmaktadır. Alanın geneli düzlüklerde bulunmaktadır ve bununla birlikte kıyıda kuzeye doğru gidildikçe eğimli alanlara rastlanılsa da bu alanlar toplam alan içerisinde oldukça düşük yüzdelere sahiptir. Yerleşim açısından riskli alan olarak kabul edilen eğimi %20'den fazla olan alanlar planlama alanının %2.9'unu oluşturmaktadır. Tüm topografik yapı verilerine istinaden planlama alanında topografik açıdan büyük bir eşik bulunmadığı tespit edilmiştir.

Planlama alanındaki genel arazi kullanım kararları incelendiğinde kent makroformunun tarım alanlarıyla çevrelendiği görülmektedir. En önemli doğal eşiklerden biri olan orman alanları da ağırlıklı olarak kentin kuzeyinde yer almakta olup 660 hektar alan kaplamaktadır. Bunun dışında alan sınırları içerisinde yer alan iki adet tabiat parkı (Yüzüncü Yıl ve Kuyuluk Tabiat Parkları) sadece planlama alanı açısından değil tüm Mersin adına korunması gereken önemli değerlerdir. Mezitli ilçesi sınırları içinde bulunan Davultepe Kumsalında yer alan Deniz Kaplumbağaları Üreme ve Koruma Alanı BERN (Avrupa'nın Yaban Hayatı ve Yaşama Ortamlarının Korunması) Sözleşmesi kapsamında uluslararası yasalarla koruma altına alınmıştır. İlgili sözleşmeler gereği çevresindeki yapılaşmayı kısıtlayıcı etkileri bulunmaktadır.

Yerleşim açısından risk teşkil eden en önemli faktörlerden biri de derelerdir. Alan içerisinde ıslah çalışmaları yapılmamış ya da geçmiş uygulamalar ile üzeri tamamen kapatılmış dereler bulunmaktadır. Taşkına sebebiyet verme olasılıkları yüksek olan bu derelerin, plan kararlarıyla gerekli yönlendirmelerin yapılarak afet risklerinin minmuma indirilmesi gerekmektedir.

Planlamayı etkileyen ve yönlendiren diğer faktör ise fiziki eşiklerdir. Bunlar, otoyol, anayollar, demiryolları ve enerji iletim hatları ve sit alanları olarak sıralanabilir.

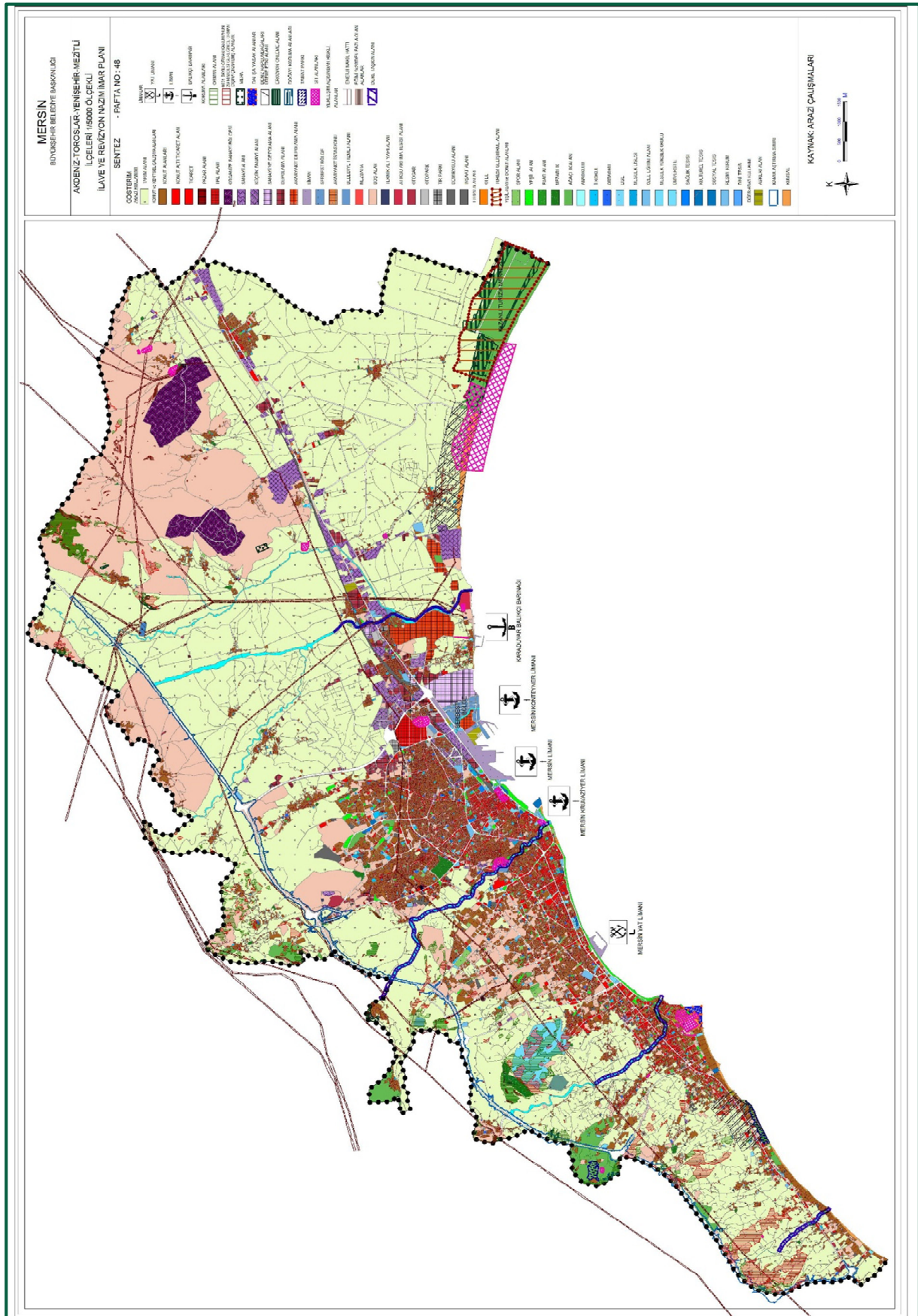
Planlama alanının kuzeyinde yer alan Adana-Mersin E-982 otoyolu, D-400 karayolu ve otoyol ile D-400'ü birbirine bağlayan 151. Cadde planlama alanındaki önemli karayolu güzergahlarıdır. Özellikle E-982 otoyolunun kuzeye doğru gelişmeyi sınırlayıcı etkisi bulunmaktadır. Adana istikametinden gelerek Mersin Limanına ulaşan demiryolu aksı da plan çalışmalarını yönlendirecek ve raylı sistemlere yönelik plan kararlarını tetikleyici bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Alanda yer alan enerji ve doğal gaz iletim hatları da kamu kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda planlama kararlarına yansıtılacak akslardır.

Planlama kararlarını yönlendirecek bir diğer faktör de sit alanlarıdır. Planlama alanında yer alan önemli sit alanları; Akdeniz Mezarlık Alanı Arkeolojik Sit Alanı, Karaduvar Arkeolojik Sit Alanı, Çopurlu Antik Taş Alım Yeri, Nekropolis Alanı Arkeolojik Sit Alanı ve Toroslar ilçe sınırları içinde bulunan 2 adet 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'dır. Bu alanlarda Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Tüm etaplar bütününde planlama alanındaki demografik yapı verileri değerlendirildiğinde alanda yaşayan 866.223 kişinin Mersin ili genelinde yaşayanların %48'ini oluşturduğu görülmektedir. Bu nüfusun %49,6'sının cinsiyeti erkek, %50,4'ünün ise kadındır. Çalışma çağındaki nüfus oranı %67,51, çalışmayan nüfus oranı %32,49 ve bağımlı nüfus oranı ise %45,77'dir. Planlama alanındaki nüfus yoğunlukları incelendiğinde brüt nüfus yoğunluğu (nüfusun planlama alanına oranı) 21,51 ki/ha iken net nüfus yoğunluğu (nüfusun konut alanlarına oranı) ise 239 ki/ha'dır.

Ekonomik yapı verilerine göre planlama alanındaki tarım alanları birinci öncelikli olarak meyve, içecek ve baharat bitkileri yetiştirmek, ikinci öncelikli olarak ise sebze bahçeleri amacıyla kullanılmaktadır ve alanda narenciye üretimi öne çıkmaktadır. Yapılan tüm analizler, arazi çalışmaları, kurum görüşleri baz alınarak yapılan sentez çalışması Şekil 14'te sunulmaktadır.



Şekil 12. Planlama Alanı Sentez Çalışması
Kaynak: Promer Planlama Tarafından Üretilmiştir.

3. PLAN KARARLARI

Yapılan analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli ilçeleri 2. Etap 1. Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

3.1. PLANLAMA KARARLARINI YÖNLENDİREN HUSUSLAR

Bölge ve yakın çevresinde yer alan doğal-yapay eşikler ve jeolojik yerleşilebilirlik analizi plan açıklama raporu kapsamında iki başlık altında incelenmiştir.

3.1.1. BÖLGEDEKİ DOĞAL VE YAPAY EŞİKLER

Planlama alanının da Dorukkent, Resulköy ve Camili yerleşmelerinin güneyinde Adana-Mersin E-982 otoyolu, Lojistik alan olarak önerilen bölgenin batı sınırını oluşturan D-400 ve otoyolu bağlayan 151. Cadde, Akdeniz ilçesi içinden demiryoluna paralel devam eden D-400 karayolu bulunmaktadır. E-982 otoyolu planlama alanının batı sınırına kadar devam etmekte ve Mezitli ilçesi bitiminde güneye yönelerek, D-400 karayoluna bağlanmaktadır.

Planlama alanının bütününe bakıldığında en belirgin yapay ve doğal eşikler kuzeydeki E-982 otoyolu, Karaduvar sahili boyunca devam eden ve planlama alanının güney sınırını oluşturan Akdeniz ve planlama alanının doğu sınırını oluşturan Deliçay akarsuyu olarak görülmektedir. Lojistik bölge sınırından güneyde Serbest Bölge'ye kadar devam eden 151. Cadde, D-400 ve E-982 otoyolu planlama alanının 1. Derece ulaşım aksları olarak, Tarsus, Adana ve batıdaki diğer ilçelere olan karayolu bağlantısını sağlamaktadırlar.

Bekirde, Çay, Çilek ve Karaduvar yerleşmeleri arasındaki kuzey güney eksenli, 3. Derece akslar ve mevcut Tırmıl Küçük Sanayi Sitesi ile bölgedeki yerleşmeleri birbirine bağlayan diğer doğu-batı eksenindeki ulaşım aksları ile birlikte bölgedeki mevcut ana ulaşım ağı ortaya çıkmaktadır.

Akdeniz İlçesi sınırları içerisinde bulunan Mersin Limanı, Adana istikametinden Liman alanına kadar devam eden mevcut demiryolu aksı, planlamayı stratejik anlamda yönlendirecek güçlü akslardandır. Demiryolu, planlama alanını Akdeniz ilçesi içinde iki bölgeye ayırmakta ve iki alan arasındaki geçişler demiryolu aksı üzerinde bulunan iki adet hemzemin kavşak ile sağlanmaktadır.

Planlama alanının doğu sınırını teşkil eden Deliçay Deresi, kuzey-güney istikametinde planlama alanını 2. Etap'ını 2 bölgeye bölgeye ayırmaktadır. 1. Bölge bu raporun konusu olan Dorukkent, Resulköy ve Karaduvar gibi yerleşmeleri içine alırken, 2. Bölge içinde Huzurkent, Sarıbrahimli, Kazanlı, Adanalıoğlu ve Nacarlı gibi Akdeniz ilçesi sınırları içinde kalan diğer yerleşmeler bulunmaktadır. 2. Etap içinde kuzey-güney ekseninde devam eden Deliçay akarsuyu, Karaduvar mahallesi sınırları içinde Akdeniz'e dökülmektedir. Lojistik Bölge olarak önerilen alanın batı sınırını 151. Cadde oluştururken, Lojistik Bölge'nin doğu sınırı ve D-400 karayolunun kuzeyinde önerilen çalışma alanlarının sınırı mutlak tarım arazileri ile çevrilidir.

Planlama alanının kuzeyinde yer alan Camili, Resulköy ve Dorukkent yerleşimlerinin çevresi mutlak tarım arazileri ve kuzey kesimlerde orman arazileri ile çevrilidir. Dorukkent'in batı

sınırında kalan Gözne Yolu ve çevresi eğimin oldukça yüksek olduğu tarım ve ormanlık arazilerden oluşmaktadır.

3.1.2. JEOLojİK YERLEŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içerisinde Akdeniz – Toroslar – Yenişehir – Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli ilave ve Revizyon Nazım İmar Planına esas jeolojik - jeoteknik etüt çalışmaları ilgili yüklenici firma tarafından yapılarak Mersin Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu jeolojik – jeoteknik etüt raporu çalışmaları doğrultusunda alanın yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. Çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından, Uygun Alan – 1: Zemin Ortamlar (UA-1), Uygun Alan 2: Kaya Ortamlar (UA-2), Önlemleri Alan 1.1: Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alan (ÖA-1.1), Önlemleri Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1), Önlemleri Alan -5.1 : Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma- taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1): olarak 5 ayrı sınıfta değerlendirilmiştir. Bunun haricinde planlama alanı sınırları içinde yer alan Afete Maruz Bölge ve Heyelan Alanı yerleşilemez alanlar olarak belirlenmiştir.

Uygun Alan-1: Zemin Ortamlar (UA-1): İnceleme alanında topoğrafik eğimin % 0-20 arasında olduğu; jeolojik açıdan genellikle Kuvaterner yaşlı alüvyonların yüzeyletiği; genellikle yeraltısuyunun olmadığı veya 10 m’den derin olduğu; jeoteknik açıdan mühendislik sorunlarının beklenmediği ve doğal afet tehlikesi açısından stabilite sorunu olmayan alanlar Uygun alanlar (UA-1) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar, inceleme alanının kuzey-kuzeydoğu ve güneybatısında olan bölgelerde sınırlı kesimlerde bulunmaktadır.

Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar (UA-2): İnceleme alanında topoğrafik eğimin % 0-20 arasında olduğu; jeolojik açıdan genellikle Kuvaterner yaşlı kılış ile Üst Pliyosen yaşlı Handere formasyonu birimlerinin yüzeyletiği; jeoteknik açıdan mühendislik sorunlarının beklenmediği ve doğal afet tehlikesi açısından stabilite sorunu olmayan alanlar Uygun alanlar (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanının kuzey-kuzeydoğu ve güneybatısında kayalık zeminlerin olduğu kesimlere karşılık gelmektedir .

Önlemleri Alan 1.1 (Ö.A-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar: İnceleme alanında, morfolojik açıdan eğimin %0-10 arasında olduğu; jeolojik açıdan temel zemini Kuvaterner yaşlı alüvyal çökellerin ve Kuvaterner yaşlı Kumul’ların oluşturduğu, doğal afet tehlikesi açısından önlem alınmadığı takdirde sıvılaşma sorunlarının olabileceği, jeoteknik açıdan oturma-çökme, taşıma gücü v.b. mühendislik sorunlarının beklendiği alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Sorunlu Alanlar (ÖA-1.1) olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanının güney-güneydoğusunda olan bölgelerde sınırlı kesimlere karşılık gelmektedir.

Önlemleri Alan 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar: İnceleme alanında topoğrafik eğim % 20-60 arasında olduğu; jeolojik açıdan temel zemini genellikle Kuvaterner yaşlı kılış, Üst Pliyosen yaşlı Handere formasyonu ile Tortoniyen-Messiniyen yaşlı Kuzgun formasyonu birimlerinin oluşturduğu, doğal afet tehlikesi açısından önlem alınmadığı

taktirde çok zayıf dayanımlı, kırıklı, çatlaklı özellik sunması nedeniyle, yapılacak kontrolsüz kazılarda ve kazı şevleri sırasında stabilite sorunun beklendiği alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanının batı-güneybatı ve kuzey bölgelerde sınırlı kesimlere karşılık gelmektedir.

Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar: Bu alandaki Kuvaterner yaşlı alüvyonal düzlüklerde yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucu; zeminde taşıma gücü ve oturma değerleri kabul edilebilir sınırlar içinde olmasına rağmen; killi seviyelerde düşük- orta - yüksek – çok yüksek şişme değerleri elde edilmiş ve yapılan sıvılaşma analizleri sonucu yer yer sıvılaşma riski olduğu belirlenmiştir. Bu nedenlerle alüvyonun heterojen zemin özelliğinde olması nedeni ile “Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlardaki yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak etütlerde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle şişme, sıvılaşma ve zemin büyütme zemin hakim titreşim periyot değerleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır.

Zeminin genelinin killi olması göz önünde bulundurularak; parsel bazında yapılacak zemin etütleri sırasında, konsolidasyon deneyleri ile şişme-oturma hesapları yapılarak oturmaların müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda gerekli zemin iyileştirmesi çalışmaları yapılmalıdır. Bunun yanı sıra diğer zemin parametrelerinden de doğacak problemleri de göz önünde bulundurarak problemlerin tamamını ortadan kaldıracak tarzda iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek (sağlam) jeolojik seviyeler tercih edilmeli; başta zemin yenilmesi olmak üzere sıvılaşma, oturma, şişme vb yapı güvenliğini risk altına alacak etkenlere karşı yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek uygun temel tipi seçilmeli; zemin ve temel etüt sonuçlarına göre gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.

Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişimlerle karşılaşılabilen yapılar da oturma yaşanmaması için yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalı, temel sistemi yapıdaki olası oturmaları uniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir.

Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

Açılan sondaj kuyularında yer altı suyu seviyesi 2,00 ve -8,00 metrelerde gözlenmiştir. Mevsimsel koşullara bağlı olarak statik seviyede değişimler yaşanması ve su seviyesinin daha da yükselmesi söz konusu olabileceğinden yer altı suyunun olumsuz etkilerine karşı başta derin kazılarda olmak üzere yapı inşaat sürecinde kazı ve temel güvenliğini sağlayacak gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.

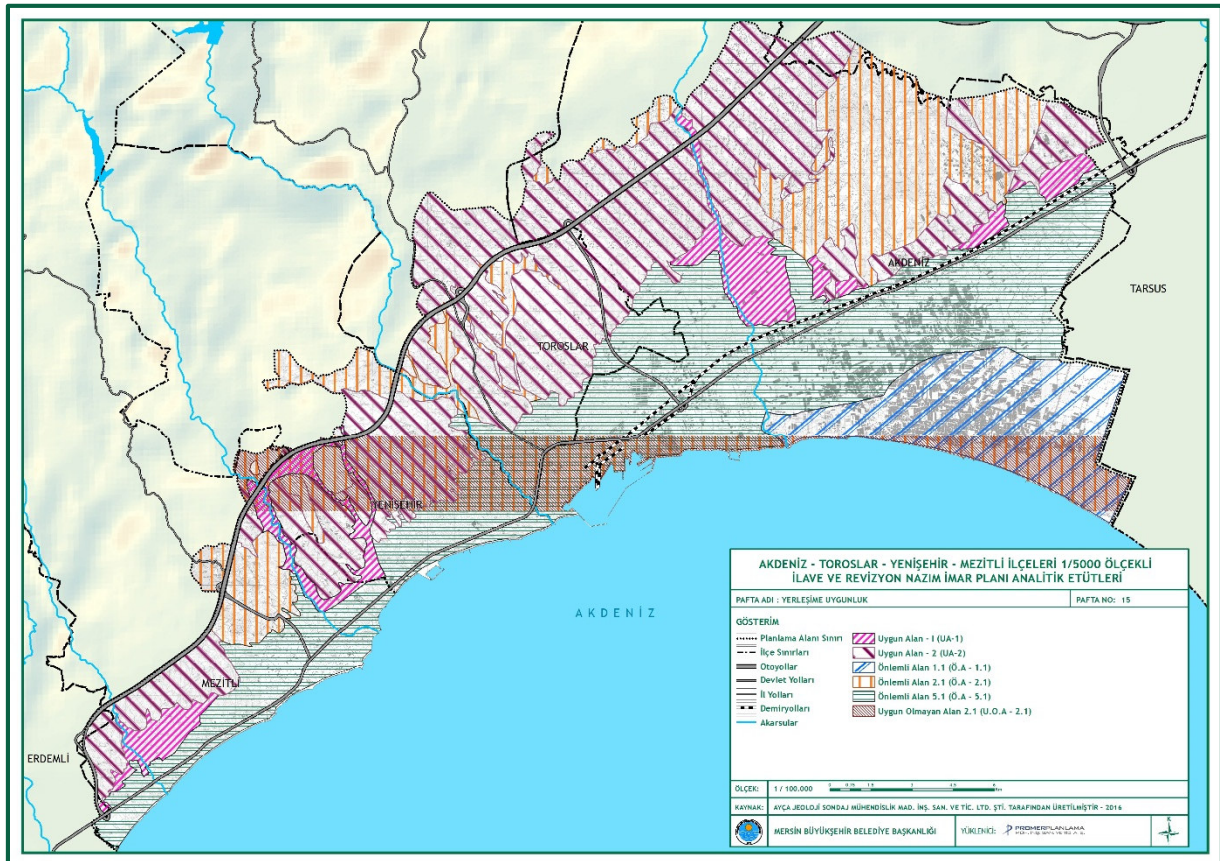
Bu alanlarda doğal drenaj korunmalı; alandaki doğal drenajın korunması, tüm derelerin taşkın

potansiyeli açısından planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve görüşte belirtilen önlem ve önerilere hassasiyetle uyulmalıdır.

Bu alanlarda temel kazısı ve derin temel kazılarında stabiliteyi korumak açısından şev stabilitesi analizleri mutlaka yapılmalı ortaya çıkan verilere göre, istinat duvarı, zemin ıslahı, çevre drenajı vb. önlemler mutlaka alınmalıdır. Bu alanlarda kontrolsüz kazılardan kaçınılmalıdır.

Afete Maruz Bölge: İnceleme alanında Mezitli ilçesine bağlı Bozön mahallesinde Bakanlık kararı ile ‘Afete Mağruz Bölge’ ilan edilmiş alan bulunmaktadır. Bununla ilgili Mersin İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü AFAD’dan görüş istenilmiş, bu görüşe göre; Bu bölge kapalı alan olarak belirlenmiş olup imara açılmaması uygun görülmüştür.

Heyelan Alanı: Hazırlanan Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporuna göre Yenişehir ilçesinin kuzeyinde, Emirler yerleşimine bağlanan yolun batısındaki alan heyelan alanı olarak belirlenmiş olup, bu bölge de yapı yasaklı alan olarak plana işlenmiştir. Bu alanda alt ölçekli planlar yapılırken ayrıntılı jeolojik – jeoteknik etütlerin yapılması zorunludur.



Şekil 13. Jeolojik Yerleşilebilirlik Analizi

Kaynak: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

3.2. PLANLAMA ALANINDA MEVCUT SORUN VE POTANSİYELLER

Planlama alanı coğrafi yapı ve konum olarak bir geçiş bölgesi üzerinde bulunmaktadır. Planlama bölgesinin kuzeyi büyük oranda orman alanları ile kaplıdır, güneyinde ise Akdeniz yer almaktadır. Bu bağlamda doğal öğelerin bölgedeki potansiyelinin yüksek olduğu

görülmektedir. Özellikle Dorukkent, Resulköy ve Camili yerleşimlerinin çevresinde verimli tarım arazileri ve ormanlık araziler bulunmaktadır. Planlama alanı sınırları içinden yerleşim şemasını ve kurgusunu etkileyen önemli dere aksları geçmekte ve bu alanlar planlama çalışmaları içinde yapılaşmaların elverdiği ölçüde geniş yeşil bantlar olarak önerilmiştir.

Karaduvar mahallesi boyunca devam eden sahil bandı boyunca kumsal alanlar ve rekreatif yeşil alanlar bölge adına önemli hizmet alanları ve kamusal alanların yer aldığı turizm potansiyeli yüksek bölgelerden oluşmaktadır. Bunun dışında 2. Etap sınırları içinde kalan bakanlıkların yetkisinde bulunan Turizm Bölgeleri sahil boyunca devam etmektedir. Deliçay akarsuyu ve planlama alanı sınırları içinde kalan diğer dere yatakları çevresinde önerilen geniş yeşil bantlar ile kentin tamamına hizmet edebilecek nitelikte ve büyüklükte kamusal yeşil alan oluşturulması hedeflenmiştir.

Planlama alanı, kent merkezinin doğusunda genel olarak çalışma alanlarının yer aldığı, kent merkezine oranla nüfusun daha az olduğu bölgelerden oluşmaktadır. Bu bölgede yerleşik nüfus özellikle Karaduvar, Bekirde, Çay ve Çilek mahalleleri üzerinde yoğunlaşmaktadır. Çalışma alanları içinde kalan Çay, Çilek ve Yeşilçimen mahalleleri, entegre sanayi ve depolama tesislerine yakınlığı ile birlikte, yoğun bir sanayileşme baskısı ile karşı karşıyadır. Kıyı alanlarda ise Karaduvar yerleşmesi ve Deliçay akarsuyu arasında kıyı bandının devamlılığını etkileyen enerji üretim ve depolama sahaları yer almaktadır. Çalışma alanlarının konut alanlarına olan baskısını minimize edecek planlama kararlarının geliştirilmesi bölge adına önem arz etmektedir.

Dorukent yerleşmesi ve çevresinde eğimin oldukça arttığı ve kuzey kesimlerinde ise ormanlık arazilerin yoğunlaştığı bir bölgedir. Yapılaşmalar bölgede düşük yoğunluk ve az katlı olarak görünürken, planlama çalışmalarının bu bölgedeki mevcut dokuya uygun planlama kararları geliştirmesi hedeflenmiştir. Ormanlık arazilerin bütünlüğünün sağlanması adına rekreasyon alanları önerileri getirilmiş ve topoğrafya dikkate alınarak, tarım görüşleri kapsamında gelişme alanlarının sınırlarının belirlenmesin özen gösterilmiştir.

Bölgedeki yerleşim alanlarının birbirinden uzak ve kopuk olması her yerleşimin kendi içinde sosyal, kültürel ve eğitim gibi donatı alanları ihtiyacını beraberinde getirmiştir. Planlama çalışmaları kapsamında her yerleşimin kendi içinde donatı alanlarına olan ihtiyacı ayrı ayrı değerlendirilerek, yerleşimlerin gelişme alanları içinde mevcut donatılara ek bölgenin ihtiyacı olan donatılar önerilmiştir. Bunun dışına çalışma alanlarının ihtiyacı donatı ve kamusal alanlar ise bölgeler içindeki erişim mesafeleri dikkate alınarak, plana işlenmiştir.

Planlama alanı ve çevresinde D-400 ve Mersin-Adana otoyolu gibi güçlü ulaşım bağlantıları yer almaktadır. Bu akslar üzerinden bölgedeki çalışma alanlarına ve yerleşimlere ulaşmak mümkündür ve mevcut taşımacılık faaliyetleri de bu akslar üzerinden sağlanmaktadır. Bunun sonucunda özellikle D-400 üzerinde yoğun bir yüksek tonajlı araç trafiği olduğu görülmektedir. Bunun minimize edilmesi adına plan kararları kapsamında 151. Cadde doğusunda, D-400 karayoluna paralel, Tarsus ilçesinde kadar devam eden ikincil bir ana aks önerisi getirilmiştir. Kuzey kısımlarda kalan otoyolun üzerindeki Camili, Resulköy ve Dorukkent yerleşimlerinin arasındaki mevcut yollar tarım alanlarının içinde kalan, kadastral yollardan oluşmaktadır. Bu yolların güçlendirilmesi ve yerleşimlerin kendi arasında erişilebilirliğinin artırılması adına

tarımsal dokuyu ve bütünlüğü bozmayan ulaşım önerileri getirilmiş ve yolların iyileştirilmesi hedeflenmiştir.

Lojistik Bölge'nin batısında bulunan Mersin-Adana otoyoluna bağlanan 151. Cadde, Serbest Bölge'ye kadar devam ederek, planlama alanı adına önemli 1. Derece akslardan biridir. Lojistik Bölge'nin gelişmesi ile birlikte bu yolun önemi kent adına giderek artacaktır. 151. Cadde planlama alanının batısında kalan kent merkezi ile eşik ve sınır oluşturarak, çalışma alanlarının kent üzerindeki baskısını minimize etmektedir. Planlama kararları kapsamında kuzey güney eksenin de 151. Caddeye paralel yan yol önerileri getirilerek, lojistik bölge içindeki taşımacılık faaliyetleri adına kullanılan taşıtların caddeye olan çıkışlarının daha düzenli ve güvenli hale getirilmesi sağlanmıştır.

Demiryolu ise bölgedeki çalışma alanlarını destekleyen bir diğer önemli ulaşım aksıdır. Demiryolu Akdeniz ilçesi sınırları içinde planlama alanını iki bölgeye ayırarak, bu iki bölge arasındaki geçişler mevcut hali ile hemzemin kavşaklardan sağlanmaktadır. Bu kavşaklar bölgenin gelişmesi ile birlikte yetersiz kalacağı öngörülmekte ve TCDD'nin projeleri kapsamında planlama alanında demiryolunu kesintisiz olarak kuzey güney ekseninde geçen üst geçit önerileri getirilmiştir.

Geçmiş planlama süreçleri değerlendirildiğinde, planlama alanı genelinde plan bütünlüğünü bozan, parçalı birçok uygulamanın yapıldığı görülmekte ve bu bağlamda özellikle D-400 hattı boyunca çalışma alanları içinde kalmış alansal olarak küçük ama yoğun yerleşimlere rastlanmaktadır. Dorukkent yerleşmesi ve kuzeyinde yer alan konut alanlarında ise bütüncül bir planlama yaklaşımının olmaması sebebiyle dağınık halde düşük katlı kütleler karşımıza çıkmaktadır. Bu kütleler her ne kadar seyrek dokusu ve düşük katlı yapısı ile kentleşmenin en az hissedildiği alanlar olarak görüle de, dağınık yapılaşma sonucunda, yeni gelişen bölgelerde altyapı yetersizlikleri göze çarpmaktadır.

Suriye'de yaşanan iç savaş sonrasında Türkiye'ye göç eden Suriyelilerin büyük bir kısmı Mersin'e yerleşmişlerdir. Suriyeli göçmenlerin nüfusa etkisi ile birlikte konut ve donatı ihtiyacının arttığı ve bu nüfus artışının planlama alanı üzerinde sosyal ve fiziksel etkilerinin olduğu görülmektedir.

3.3. PLANLAMA YÖNTEMİ

Planlama alanını içeren 2 ilçe (Akdeniz ve Toroslar) Mersin ili idari sınırları içinde yer almaktadır. Mersin ili, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Planlama alanı ise Mersin ilinin güneydoğusunda yer almaktadır. Doğusunda Tarsus ilçesi bulunmakta olup, Tarsus ilçesi ise Adana ili ile komşudur. Planlama alanının batısı ise Mersin ili Mezitli ilçesi ile komşudur. Planlama alanının tüm etaplarını içeren 4 ilçe Mersin ili içerisinde nüfusun en yoğun olduğu bölgedir. Bunun yanı sıra çalışma alanları ile Mersin ili adına merkez teşkil etmektedir.

İzlenen planlama yöntemi aşağıdaki gibidir;

1. Arazi çalışmaları, halihazır harita bilgileri, mülkiyet bilgileri, kadastral durum ile ilgili araştırmalar sayısal ortamda elde edilerek ya da sayısallaştırılarak çalışmaya altlık teşkil etmiştir.

2. İlgili kurumlara ve Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na plan hakkında görüş ve öneriler sorulmuş, bu geri dönüşler doğrultusunda planlama çalışmaları yönlendirilmiştir.

3. Mersin Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyeleri ile toplantılar yapılarak, planlama süreci planlamaya konu taraflar ile eşgüdüm içerisinde sürdürülmüştür.

4. Saha çalışmaları sonrasında ortaya konan arazi kullanım çalışmaları ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerden yararlanılarak planlama alanının mevcut fiziksel, sosyal ve ekonomik yapısı irdelenmiştir.

5. Analitik çalışmaların tamamlanmasından sonra ilgili kurum ve belediyeler ile birlikte yürütülen planlama çalışmaları sonucunda ulaşım, alan kullanımı, plan fonksiyonları, nüfus yoğunlukları, donatı alanları v.b. plan kararları konusunda çözümler sağlanmıştır.

Yapılan tüm çalışmalar planlama alanının çevre ve doğal yapı verileri kapsamında çağdaş planlama, sürdürülebilirlik, katılım, koruma-kullanma dengesi ve günümüz tasarım ilkelerine uygun bir kentsel mekan üretilmesini hedeflemektedir.

3.4. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı sınırlarını belirleyen eşiklerin başında D-400 karayolu, E-982 (Mersin-Adana) otoyolu ve bu iki ana aksı birbirine bağlayan 151. Cadde otoyol bağlantısı gelmektedir. E-982 otoyolu batıda Erdemli sınırından D-400 karayoluna bağlanarak sonlanmakta ve planlama alanının kuzey kısımlarındaki Dorukkent ve Resulköy planlama alanlarının güney sınırını oluşturmaktadır. Meskun yapılaşmış alanlar planlama alanının güneyinde Karaduvar mahallesi ve planlama alanının kuzeyinde Dorukkent, Bekirde gibi yerleşim alanlarından oluşurken, bu alanlar plan kapsamında mevcut konut alanları olarak gösterilmiştir. Gelişme konut alanları ise Karaduvar mahallesinin kuzeyinde D-400 karayolunun güneyinde, Bekirde yerleşiminin kuzeyinde, Lojistik alanın doğusunda ve Dorukkent yerleşiminin batısında kalan tarım görüşleri doğrultusunda belirlenen bölgelerden oluşmaktadır.

Meskun konut alanları içinde eksik olan donatılar, yerleşim alanlarının ihtiyaçları doğrultusunda uygun alanlara dağıtılarak, planlamanın gerektirdiği standartların sağlanması ve meskun dokudaki yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmiştir.

Akdeniz ilçesi sınırları içinde D-400 ve demiryolu boyunca devam eden alanda yoğun olarak sanayi ve depolama faaliyetleri yer almaktadır. Bölgede depolama, lojistik, sanayi ve küçük sanayi faaliyetleri bulunurken, bu alanda üst ölçek planlama kararları doğrultusunda farklı fonksiyonlarda çalışma alanı kararları getirilmiştir. 151. Cadde'ye paralel olarak gelişmesi önerilen Lojistik Bölge, Mersin Konteyner Liman projesi ve mevcut liman arkası faaliyetleri destekleyecek nitelikte ve mevcut karakteri itibarıyla de, Lojistik firmaların yer seçtiği bir alandan oluşmaktadır. Planlama alanı sınırları içindeki mevcut Enerji Depolama sahaları korunmuş ve bu alanlar dışında yeni Enerji Depolama sahası önerilmemiştir. Mevcut Tırmıl Küçük Sanayi Sitesi'nin 2. Çevreyolu önerisi güneyindeki kısmı korunarak, demiryolu ve D-400 karayolu boyunca Deliçay akarsuyu sınırına kadar yeni Küçük Sanayi Alanı önerileri getirilmiştir.

Planlama alanının doğu sınırlarını Deliçay akarsuyu oluşturmaktadır. Deliçay deresi ve planlı alanlar arasında üst ölçek plan kararları doğrultusunda ve doğal alanlara olan kentsel baskıların minimize edilmesi adına geniş yeşil koruma bantları bırakılması hedeflenmiştir. Planda ilkesel olarak kapalı ve açık dere aksları, görüşler dışında halihazır ve uydu görüntülerinden de belirlenerek, bu alanlar yeşil akslar ile yapılaşmalardan arındırılmaya, afet risklerinin önüne geçilmesi hedeflenmiştir.

Planda kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan bölgeler, onama yetkisinin Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın yetkisinde olması sebebiyle plan onama sınırları dışında bırakılmıştır. Bu alanlarda gösterimler şemeatik olup ilgili kurumlarca onaylanmış veya onaylanacak planlar geçerlidir.

3.4.1. NÜFUS KARARLARI

2035 yılı için planlama alanı sınırları içerisinde yaşayacak nüfus 1/100.000 ölçekli Mersin İl Çevre Düzeni Planı'nda Akdeniz – Toroslar – Yenilehir – Mezitli ilçeleri için toplamda 1.950.000 kişi olarak önerilmiştir. Bu nüfusun 1.865.000'i kentsel nüfus 85.000'i kırsal nüfus olarak belirlenmiştir. Yapılan projeksiyonlar sonucu 1.865.000 kişilik nüfusun 1.545.000 kişilik kısmının 1. Etap, 320.000 kişilik kısmının ise 2. Etap planlama alanı sınırları içinde yaşayacağı hesaplanmıştır. 2. Etap planlama alanının çalışmaları da, 2 ayrı bölge halinde çalışılmaktadır. Bu bağlamda, bu raporun konusu olan 2. Etap 1. Bölge sınırları içinde hedef nüfus 145.000 kişi ve 2. Etap 2. Bölge sınırları içinde kalacak hedef nüfus ise 175.000 kişi olarak belirlenmiştir. Bu nüfusun planlama alanı sınırları içinde yer alan mevcut ve öneri konut alanlarına dağılımı yapılmıştır.

	PLANLAMA NÜFUSU (2035)
MERKEZ 4 İLÇE ÇDP KENTSEL NÜFUS HEDEFİ	1.865.000
1. ETAP PLANLAMA ALANI HEDEF NÜFUS	1.545.000
2. ETAP PLANLAMA ALANI HEDEF NÜFUS	320.000
2. ETAP 1. BÖLGE PLANLAMA ALANI HEDEF NÜFUSU	145.000

Tablo 5. 2035 yılı Nüfus Kabulleri

Planlama alanında belirlenen hedef nüfusa göre yoğunluk dağılımı yapılmıştır. Yoğunlukların dağılımı yapılırken, yoğunlukların dengeli bir biçimde dağılmasına ve yoğunluk geçişlerinde kademelenme olmasına dikkat edilmiştir. Buna göre planlama alanı sınırlarında en yüksek nüfus yoğunlukları 300 kişi/ha. olacak şekilde Karaduvar yerleşmesinin, meskun alanları içinde, mevcut doku ve meri planlar dikkate alınarak önerilmiştir. Bu alanların kuzeyinde bulunan bölgedeki gelişme alanlarında 200 kişi/ha. yoğunluklar belirlenmiş olup, bu bölgelerin çalışma alanlarından gelecek nüfusun barınma ihtiyacını karşılayacağı öngörülmüştür. Dorukkent ve kuzeyde kalan diğer kırsal ve seyrek doku niteliğindeki diğer alanlarda meskun yerleşimlerde 150 kişi/ha., gelişme alanlarında ise 100 kişi/ha. yoğunluk önerileri getirilerek, doğal alanlar

üzerindeki yapılaşma baskısı, seyrek yapılaşma kurgusu korunarak minimize edilmeye çalışılmıştır.

Mersin ili genelinde yeni üretilen konutlar incelendiğinde ortalama konut büyüklüklerinin 150 m² civarında olduğu görülmektedir. Bu değer yaşam kalitesi ve konfor açısından da optimum değerleri sağladığı görülmektedir. Bu ortalama değer inin toplumsal ve sosyal yapısının korunması adına gelecekte de baz alınması uygun olacaktır.

Planlama alanındaki 4 ilçenin ortalama hane büyüklükleri incelendiğinde; Akdeniz ve Toroslar ilçelerinde sırasıyla 4,11 ve 3,82; Yenişehir ve Mezitli ilçelerinde 3,26 ve 3,07 olduğu görülmektedir. Bu değerler ışığında Yenişehir ve Mezitli ilçelerinde kişi başına düşen konut kullanım alanının, Akdeniz ve Toroslar ilçelerine göre daha geniş olduğu saptanmıştır.

Ortalama 150 m² konut büyüklüğü ve ortalama hane halkı büyüklükleri esas alındığında, planlama alanında yer alan Akdeniz ve Toroslar ilçelerinde, kişi başına düşen inşaat alanı 40 m²; Yenişehir ve Mezitli ilçelerinde ise, kişi başına düşen inşaat alanı 45 m² olarak kabul edilmiştir. Buna göre planda belirlenen yoğunluk değerlerine karşılık gelen yapılaşma değerleri aşağıda verilmiştir.

NÜFUS YOĞUNLUĞU/YAPI YOĞUNLUĞU DÖNÜŞÜM TABLOSU		
NET NÜFUS YOĞUNLUĞU	YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL	
AKDENİZ VE TOROSLAR İLÇELERİ		
100 kişi/ha.	0.40	SEYREK YOĞUNLUK
150 kişi/ha.	0.60	
200 kişi/ha.	0.80	
225 kişi/ha.	0.90	ORTA YOĞUNLUK
250 kişi/ha.	1.00	
300 kişi/ha.	1.20	

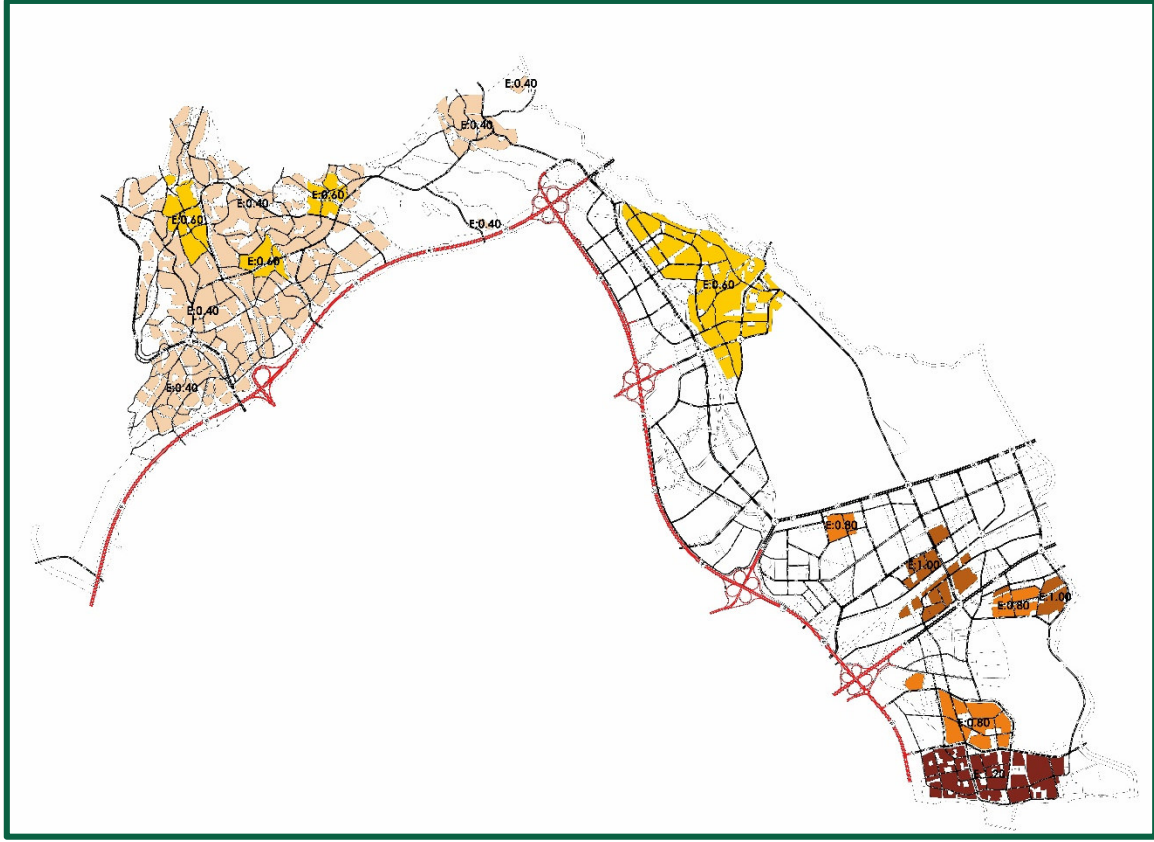
Tablo 6. Akdeniz ve Toroslar Nüfus Yoğunluğu/Yapı Yoğunluğu Dönüşüm Tablosu

Planda belirlenen yoğunluk değerleri net yoğunluk değerleridir. Plan notlarında; Ticaret+Konut alanlarında en fazla konut alanı %70 olarak belirlenmiştir. İçinde konut barındıran fonksiyon alanlarında yaşayacak nüfus, en fazla konut değeri üzerinden hesaplanarak planlama alanı nüfusuna dahil edilmiştir.

Planda belirlenen yoğunluk değerlerine karşılık gelen emsal değerlerinin planlama alanı genelinde dağılımları aşağıdaki şekilde verilmiştir. Yoğunluk değerleri belirlenirken daha önce yapılmış olan 1/1.000 ölçekli planlar dikkate alınmış ancak önceki planlarda çok parçacıl ve dengesiz olarak dağıtılan yoğunluk değerleri alan genelinde bütüncül ve dengeli olarak dağıtılmıştır. Çalışma alanları içinde kalan meskun yerleşmeler ve gelişme alanlarında, çalışma alanlarından gelecek olan nüfus dikkate alınmış ve meskun alanlar ile gelişme alanları içinde kademeli bir geçiş sağlanarak yüksek yoğunluklu konut alanları önerilmemiştir.

Kuzeydeki yerleşim alanlarının mevcut yerleşim dokusuna uygun olarak seyrek yoğunluklar belirlenerek, bu alanların doğal alanlar üzerinde yaratacağı kentleşme baskısı minimize edilmeye çalışılmıştır. Karaduvar mahallesi, bölgedeki nüfusun en yoğun olarak bulunduğu meskun bir yerleşim alanı olarak öne çıkarken, meri planlardan gelen yapılaşma koşulları dikkate alınarak, orta yoğunlukta 300 kişi/ha. olacak şekilde, planlama alanı sınırlarındaki en

yüksek yoğunluk önerisinin getirildiği alanlardır. Konut altı ticaret fonksiyonlarının yer aldığı bölgelerde çevresindeki yoğunluk değerleri korunmuştur.



Şekil 14: Planlama Alanı Yoğunluk Dağılımları

3.4.2. ULAŞIM KARARLARI

Planlama alanı Mersin ili adına merkez teşkil eden 2 ilçeyi kapsamaktadır. Mersin ili genelinde çalışma alanlarının yoğunlaştığı ilçeler trafiğin de yoğun olarak yaşandığı bölge olarak öne çıkmaktadır. Mersin ilinin bir liman kenti olmasının yanısıra liman arkası gelişen sanayi ve depolama alanları ile birlikte, tüm ürünlerin taşınması ve dağıtımı ağırlıklı karayolları üzerinden yapılmaktadır. Bu da karayolları üzerindeki ağır tonajlı araçların yoğunluğunu ve baskısını arttırmaktadır.

Türkiye genelinde otomobil, ağır taşıt ve toplam taşıt trafiğinin karayollarındaki dağılımı incelendiğinde; Çukurova bölgesi trafiğin en yoğun yaşandığı bölgelerin içinde yer almaktadır. Planlama bölgesi içindeki trafik D-400 karayolu üzerinde artarken, kamyon trafiği Mersin Limanı ve çevresinde D-400 ve 151. Cadde üzerinde yoğunlaşmaktadır. Günde yaklaşık 1500 kamyon ve ağır tonajlı araç limana giriş ve çıkış yapmaktadır.

Planlama alanı içindeki trafiğin Adana yönünden batıya doğru en yüksek yoğunluğa sahip olduğu görülmektedir. 151. Cadde'nin doğusunda yer alan çalışma alanlarından konut alanlarına gün içinde sürekli geçişler yaşanmakta, bu nedenle trafiğin sıkıştığı ana akslara alternatif yollara ihtiyaç olduğu görülmektedir.

Planlama alanı sınırlarını belirleyen Mersin-Adana otoyolu ve 151. Cadde (Liman bağlantısı) bölgedeki 1. Derece ulaşım aksları olarak görülmektedir. Bunun yanı sıra doğu-batı aksında devam eden D-400 karayolu bölgedeki bir diğer 1. Derece akstır. Bu iki aks Mersin merkez adına taşıt trafiğinin en yoğun olduğu akslar olarak ön plana çıkmaktadır. D-400 karayolu çevresinde yer alan çalışma alanları, bu aks üzerinde ağır tonajlı araçların yoğunluğu arttırmaktadır. Bu bağlamda plan kararları bu aks üzerindeki yükün hafifletilmesi ve güvenlik sorunlarının minimize edilmesi adına, D-400 karayoluna paralel, Tarsus ilçesine kadar devam eden ikincil bir çevreyolu önerisi getirmektedir. Bu ikinci çevreyolu, 151. Cadde batısında Okan Merzeci Bulvarı'na 151. Cadde üzerinde önerilen dörtlü yonca kavşak üzerinden bağlanarak, Mezitli ilçesine kadar devam etmektedir.

Planlama çalışmasının 1. Etap'ı içinde önerilen dördüncü çevreyolu önerisi, 2. Etap içinde Lojistik Alan'ın içinde devam edip, Bekirde mahallesinin güneyinden devam edip, tarım arazileri içinden güneye yönelerek, 2. Çevreyolu önerisine oradanda D-400 karayoluna bağlanmaktadır. 151. Cadde'nin kuzeyde Mersin-Adana otoyoluna bağlandığı noktadaki kavşak noktasından sonra 40 metre genişliğinde bir yol önerisi getirilerek, bu yol kuzeyde bir kulp yaparak, Mersin-Adana otoyolunu yeniden bir köprü ile geçerek, güneyde Lojistik Alanlar'ın içine devam ederek, 2. Çevreyolu'na bağlanmakta ve bu aks Lojistik Alanlar ile Bekirde mahallesinin sınırını oluşturmaktadır. Bu aks Lojistik alanlar içindeki ulaşım sisteminin ana omurgasını oluşturmakta ve alan içindeki diğer alt dereceli yollar doğu-batı eksenin 20 metre olarak bu omurgaya eklenmektedir.

Lojistik alan içindeki taşımacılık faaliyetlerini gerçekleştirecek ağır tonajlı araçların 151. Cadde'ye katılımının daha düzenli ve güvenli bir şekilde gerçekleştirilmesi adına, 151. Cadde'ye paralel Lojistik Alanlar içinde yan yol önerileri getirilmiştir.

Demiryolu planlama alanı içinde mevcut hali ile korunmuş ve kuzey-güney aksındaki geçişlerdemiryolu üzerinde TCDD'nin projeleri dikkate alınarak önerilmiş iki adet köprü geçişi ile sağlanmıştır. Bu köprüler planlama alanında depolama, sanayi ve küçük sanayi alanları gibi çalışma alanları ile Çay, Çilek, Yeşilçimen ve Karaduvar mahallelerini birbirine bağlayan, ikinci derece önemli akslar olarak görülmektedir.

Planlama çalışmalarının 1. Etap'ı içinde kalan Akbelen Bulvarı, kuzeyde Mersin-Adana otoyolunu bir köprü ile geçerek, Gözne yolu üzerinden Gözne'ye ve kuzeydeki diğer kırsal yerleşimlere devam etmektedir. Gözne yolu, Dorukkent yerleşiminin planlama alanı içindeki batı sınırlarını oluşturmaktadır. Gözne yoluna doğu-batı aksında bağlanan yataydaki 25 metre yol önerisi ile birlikte bu yol, Dorukkent merkez yerleşimleri, Resulköy, Camili ve 2. Etap içinde kalan diğer kırsal bölgeleri birbirine bağlayan önemli bir akstır. Dorukkent yerleşimi içinde Gözne yolu ve yataydaki 25 metre aksa bağlanan ve Dorukkent planlama sınırlarının tamamına hizmet edecek bir ring sistemi oluşturmaya çalışılmıştır. Topoğrafyanın ve dağınık yapılaşmaların ulaşımı oldukça etkilediği Dorukkent yerleşmesinde, mülkiyetler dikkate alınarak alt derecedeki yolların bu ana sisteme eklenmesi sağlanmıştır.

Plan bütününde kademeli bir yol kurgusu oluşturulmaya çalışılmış ve yol kurgusunda özellikle çalışma alanları içinde topoğrafya ve mülkiyet dokusu dikkate alınarak, bölgedeki faaliyetlere uygun yol genişlikleri belirlenmesi hedeflenmiştir.



Şekil 15: Planlama Alanı Ana Ulaşım Kararları

3.4.3. KONUT ALANLARI

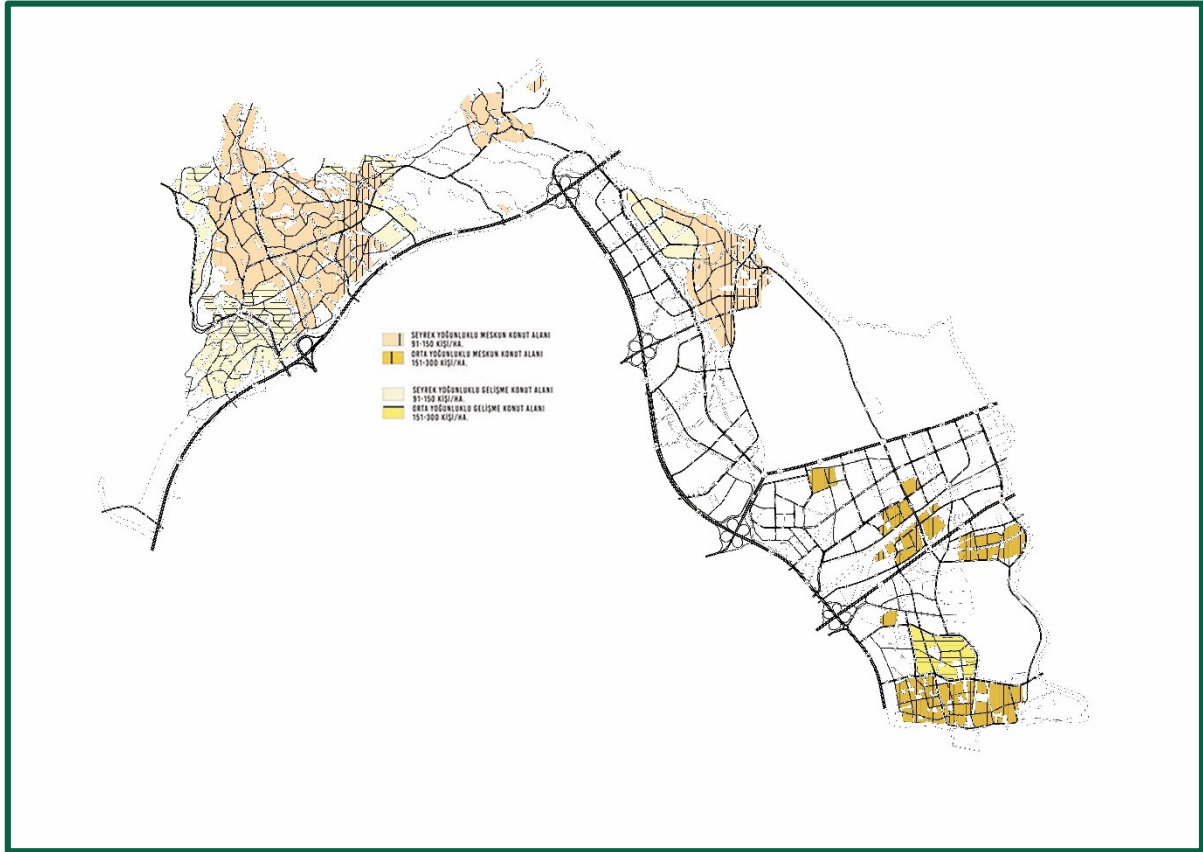
Planlama alanının bütününde konut alanları gelişme ve mevcut konut alanları olarak ikiye ayrılmıştır. Bunun yanı sıra plan bütünü içinde Konut+Ticaret Alanları olarak barınma ve hizmet fonksiyonlarını birlikte içeren plan kararları da getirilmiştir.

Planlama alanı sınırları içerisinde konut alanları Karaduvar, Çay, Çilek, Yeşilçimen, Bekirde, Camili, Resulköy ve Dorukkent yerleşmeleri sınırları içinde bulunmaktadır. Bu alanlarda mevcut konut alanları korunarak, Karaduvar, Bekirde ve Dorukkent sınırları içinde Gelişme Konut Alanları önerileri getirilmiştir. En yoğun meskun konut dokusu planlama alanının sahil kesiminde bulunan Karaduvar yerleşmesinde bulunmaktadır. Karaduvar'ın kuzey kesimlerinde Ataş Enerji Depolama sahasının batısında 200 kişi/ha. orta yoğunlukta gelişme alanları önerileri getirilmiştir. Karaduvar meskun alanlarında yoğunluklar, meri planlar dikkate alınarak 300 kişi/ha. olarak belirlenmiştir.

Çay, Çilek ve Yeşilçimen yerleşmeleri çalışma alanları içinde kalan yerleşmelerde orta yoğunlukta 200-250 kişi/ha orta yoğunlukta meskun konut alanı önerileri getirilmiş ve Çay mahallesi'nin D-400'e cepheli adalarında Konut+Ticaret fonksiyon kararları planlanmıştır.

Bekirde yerleşmesi Lojistik alanın doğusunda bulunmakta ve bu bölgede 40 metrelik bir yol aksı ve mevcut dere bandının çevresinde önerilen geniş bir yeşil alan ile çalışma alanlarının konut alanları üzerindeki negatif etkilerinin önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Bekirde yerleşiminde meskun ve gelişme alanlarında 150 kişi/ha orta yoğunluk kararları getirilmiştir.

Dorukkent, Resulköy ve Camili yerleşimleri kırsal karakterli, seyrek yoğunluklu ve düşük katlı bir yapılaşmanın olduğu bölgelerden oluşmaktadır. Bu bağlamda plan kararlarında bölgenin mevcut karakterine uyacak şekilde 100-150 kişi/ha aralığında seyrek yoğunluk değerleri belirlenmiştir. Dorukkent yerleşim sınırları içinde meskun alanlardan oluşan merkezlerde bir bütünlük arz edecek şekilde 150 kişi/ha. önerisi getirilirken, gelişme alanları kademeli olarak yoğunluk azaltılarak 100 kişi/ha. olarak belirlenmiştir. Planlama alanı genelinde toplam 942 hektar konut alanı bulunmaktadır. Bunun 690 hektarı mevcut konut alanı, 252 hektarı gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Konut alanlarındaki yoğunluklar plan paftası üzerinde belirtilmiş olup, bunlar net yoğunluk değerleridir. Konut adalarındaki net yoğunluk değerleri 300 kişi/ha ile 100 kişi/ha arasında değişmektedir.



Şekil 16: Planlama Alanı Konut Alanları Dağılımı

3.4.3.1. KONUT+TİCARET ALANLARI

Planlama alanı sınırları dahilinde konut alanlarının merkez teşkil ettiği önemli ulaşım aksları üzerinde süreklilik arz eden Konut+Ticaret fonksiyonu önerileri getirilmiştir. Bu alanların genelinde mevcut durumda hizmet fonksiyonunun var olduğu ve geliştiği gözlemlenmiş ve bu özellik plan kararları ile bölgelerin ihtiyacı doğrultusunda geliştirilmeye çalışılmıştır. Bunun dışında Çay mahallesi sınırları içerisinde konut alanlarının dönüşümünü ve yenilenmesini

kolaylaştıracak, tetiklemesi amacı ile D-400 karayoluna cepheli adalarda Konut+Ticaret fonksiyonu önerileri getirilmiştir. Kırsal yerleşimlerde ise merkez alanların belirlenmesi ve bu bölgelerde bölgenin hizmet ihtiyacını karşılayacak, diğer donatı alanları ile bütünleşen, ana akslar üzerinde Konut+Ticaret alanı önerileri planlanmıştır.

Yol boyu gelişen Konut+Ticaret aksları ise;

- Karaduvar mahallesinde Dumlupınar caddesinin sağında ve solunda devam ederek, sahil alanlarında İsa Ömer Bulvarı ve batısında kıyı alanlarına paralel devam eden alanlarda
- Çay mahallesinin D-400'e cepheli adalarında,
- Bekirde merkezine devam eden 25 m'lik yol aksı önerisinin sağında ve solunda,
- Camili Köyü yolu sağında ve solunda,
- Resulköy merkezinden geçen 15 m'lik yol aksının sağında ve solunda,
- Buluklu merkezinden geçen 25 m'lik yol aksının sağında ve solunda,
- Düğdüören merkezinden geçen 15 m'lik yol aksının sağında ve solunda,

Planlama alanında toplam 50.8 ha ticaret+konut alanı önerilmiştir. Bu alanlar için net yoğunluk değerleri plan paftası üzerinde gösterilmiştir.

3.4.4. TİCARET ALANLARI

Ticaret alanlarının, planlama alanı bütününde sadece ticaret fonksiyonun yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda yapılacak yapıların fonksiyonları ve nitelikleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesinin 1. fıkrası (g) bendinde tanımlanmıştır. Karaduvar meskun ve gelişme alanlarında birer adet ticaret alanı, Çay ve Çilek Mahalleri arasında D-400 karayolunun sağında ve solunda ticaret alanları önerilmiştir.

Ticaret alanı olarak belirlenen alanlar, özellikle çalışma alanlarında belli aralık ve erişilebilirlikte ticaret ve hizmetler fonksiyonlarına dönük ihtiyacı karşılayabilecek büyüklüklerde önerilen bölgelerden oluşmaktadır. Küçük sanayi alanları içinde erişilebilirlik açısından mesafeler dikkate alınarak belli aralıklarda, donatı alanlarına cepheli 4 adet Ticaret Alanı önerisi getirilmiştir. Lojistik Bölge içinde bölgedeki donatıların toplandığı yönetsel ve idari merkez olarakta kullanılacak bölgeler içinde 3 adet Ticaret Alanı önerisi getirilmiştir. Bunun dışında Dorukkent yerleşmesi içinde de 1 adet Ticaret alanı önerisi bulunmaktadır.

Plan genelinde önerilen ticaret alanları 17.4 hektardır. Ticaret alanlarındaki yapılaşma koşulları yer aldığı yapı adasının veya çevresinde belirlenen yoğunluk değerlerini aşmayacak şekilde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.4.4.2. PAZAR ALANI

Pazar alanları üreticiler ve pazarcılar tarafından malların doğrudan tüketicilere perakende olarak satıldığı Pazar Yerleri Yönetmeliği'ne göre yapılıp işletilen açık ve kapalı alanlardan oluşmaktadır.

Planlama alanı genelinde Çilek mahallesi ve Bekirde mahalleleri gelişme alanlarında Pazar alanı önerileri getirilmiştir. Pazar alanlarının toplam büyüklüğü 1.4 hektardır.

3.4.5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Kentsel çalışma alanları başlığı altında Sanayi Alanları, Depolama Alanları, Enerji Depolama Alanları, Küçük Sanayi Sitesi ve Lojistik Tesis Alanları bulunmaktadır.

Planlama alanı bütününde çalışma alanları D-400 karayolu ve bu yola paralel olarak önerilen 2. Çevreyolu önerisinin arasında kalan bölgede, D-400 karayolunun güneyinde ve 151. Cadde'nin doğusunda yer alan Lojistik Alanlarda önerilmiştir.

3.4.5.1. SANAYİ ALANLARI

Planlama alanı sınırlarında sanayi alanı olarak ayrılan bölgeler D-400 karayolu boyunca, yolun güneyinde yer almaktadır. Bu bölgede mevcut durumda entegre tesisler bulunmakta ve bu bölgedeki sanayi kullanımı üst ölçek plan kararları doğrultusunda korunmuş ve geliştirilmiştir.

Sanayi fonksiyonlarına ayrılan adaların konut alanları ile komşu cephelerinde, sanayiden kaynaklı negatif etkilerin minimize edilmesi adına mülkiyetler ve yapılaşmalar da dikkate alınarak yeşil bant önerileri getirilmiştir.

Planlama alanı sınırları bütününde toplamda 112.7 hektar sanayi alanı planlanmıştır. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları, maksimum emsal/yapı yoğunluğu 0.75 olarak belirlenmiş ve parselasyon koşulları, parsel büyüklükleri, yapı yüksekliği, kat adedi, yapı düzeni vb. kararları uygulama imar planında belirlenecektir.

3.4.5.2. DEPOLAMA ALANLARI

Planlama alanı sınırlarında depolama alanı olarak belirlenen bölgeler D-400 karayolunun güneyinde Çilek mahallesi yerleşiminin doğusu ve batısından yer almaktadır. Bu alanlarda meskun depolama faaliyetlerini sürdüren tesisler yer almaktadır. Üst ölçek planlama kararları doğrultusunda bu alanlardaki fonksiyonların devamlılığı sağlanmış ve ulaşım altyapısı geliştirilerek, sağlıklı bir yapıya kavuşturulması hedeflenmiştir.

Depolama alanlarının konut alanlarına komşu cephelerinde yeşil bant önerileri getirilmiştir. Planlama alanı genelinde toplamda 84 hektar depolama alanı önerisi getirilmiştir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları, maksimum emsal/yapı yoğunluğu 0.75 olarak belirlenmiş ve parselasyon koşulları, parsel büyüklükleri, yapı yüksekliği, kat adedi, yapı düzeni vb. kararları uygulama imar planında belirlenecektir.

3.4.5.3. ENERJİ DEPOLAMA ALANLARI

Mevcut fonksiyonu itibarıyla Enerji Depolama Alanı olarak kullanılan Ataş Petrol Rafinerisi'nin batısında daha küçük ölçekte enerji depolama sahaları bulunmaktadır. Bu alanlarda emsal 0,50 olarak belirlenmiştir. Ataş Petrol Rafinerisi ve diğer küçük ölçekli depolama alanlarının mevcut fonksiyonları üst ölçek plan kararları doğrultusunda korunarak, Enerji Depolama Alanı olarak önerilmiştir. Enerji Depolama sahalarının konut alanları ile bitişik bölgelerinde geniş yeşil bantlar bırakılarak, herhangi bir afet yada kaza anında konut alanları üzerindeki riskin minimize edilmesi hedeflenmiştir.

Plan genelinde toplamda 169.4 hektar Enerji Depolama Alanı önerisi getirilmiştir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları, maksimum emsal/yapı yoğunluğu 0.50 olarak belirlenmiş ve parselasyon koşulları, parsel büyüklükleri, yapı yüksekliği, kat adedi, yapı düzeni vb. kararları uygulama imar planında belirlenecektir.

3.4.5.4. KÜÇÜK SANAYİ ALANI

Planlama alanı bütününde mevcut halde bulunan Tırmıl Küçük Sanayi Sitesi'nin bir kısmı korunarak, 2. Çevreyolu önerisi ve Demiryolu arasında kalan bölgede üst ölçekli plan kararları doğrultusunda Deliçay akarsuyuna kadar Küçük Sanayi Alanı önerisi getirilmiştir. Bu önerinin yaklaşık 100 hektarlık kısmın mevcut Tırmıl Küçük Sanayi Sitesi'nin alanından oluşmaktadır.

Planlama alanı sınırları bütününde 248.7 hektar Küçük Sanayi Alanı önerisi getirilmiştir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları, maksimum emsal/yapı yoğunluğu 0.75 olarak belirlenmiş ve parselasyon koşulları, parsel büyüklükleri, yapı yüksekliği, kat adedi, yapı düzeni vb. kararları uygulama imar planında belirlenecektir.

3.4.5.5. LOJİSTİK TESİS ALANI

Lojistik Tesis Alanları, kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlarda; konteynır alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir.

Mevcut durumda 151. Caddenin doğusunda yola cepheli lojistik faaliyetler yürüten tesisler yer almaktadır. Bu alanda üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, Mersin Konteyner Liman projesini ve Serbest Bölge'yi destekleyecek, Mersin Liman'ı geri alandaki çalışma alanlarının depolama, dağıtım ve destek ihtiyaçlarını karşılayacak büyüklükte bir Lojistik Tesis Alanı önerisi getirilmiştir.

Plan genelinde önerilen Lojistik Tesis Alanı büyüklüğü 334.2 hektardır. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları, maksimum emsal/yapı yoğunluğu 0.75 olarak belirlenmiş ve parselasyon koşulları, parsel büyüklükleri, yapı yüksekliği, kat adedi, yapı düzeni vb. kararları uygulama imar planında belirlenecektir.

3.4.5.6. BALIKÇI BARINAĞI

Plan onama sınırları dışında kalan mevcut haldeki Karaduvar Balıkçı Barınağı, plan gösterimi içinde şematik olarak işlenmiştir.

Bu planda gösterilen liman, iskele, balıkçı barınağı ve diğer kıyı yapıları şematik olup, kıyı kenar çizgisinin altında kalmasından dolayı planın onama sınırları dışında bırakılmıştır. Bu alanlarda ilgili kurum ve kuruluşlarca onaylanmış veya onaylanacak imar planları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3.4.5.7. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı,

bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez, gençlik merkezleri, spor merkezleri, aile yaşam merkezi, meslek edindirme merkezi, gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile arge faaliyetlerinin yürütülebileceği alanlar ve sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Planlama alanı bütününde 79.2 hektar belediye hizmet alanı ayrılmıştır.

3.4.5.8. KAMU HİZMET ALANLARI

Kamu hizmet alanı gösterimi; kamu kurum ve kuruluşu alanı, resmi kurum alanı ve idari tesis alanını içerir. Bu alanlarda kamu yönetimi hizmeti gören kurumlara (resmi kurum alanları, belediye hizmet alanları, valilik, kaymakamlık, belediye vb.) ait yapı ve tesislerin yer alabilir. Planlama alanı bütününde 30.4 hektar kamu hizmet alanı ayrılmıştır.

3.4.6. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Sosyal Altyapı Alanları başlığı altında eğitim, yükseköğretim, ibadet, kültürel tesis, spor, sağlık tesisi ve sosyal tesis alanları yer almaktadır.

3.4.6.1. EĞİTİM ALANLARI

Planlama genelinde, ölçek gereği Lise, Ortaöğretim, İlkokul ve Anaokul alanları Eğitim Alanları başlığı altında gösterilmiş olup, toplamda 47.1 hektar eğitim alanı önerilmiştir. Eğitim alanlarının planlama alanında yaşayacak nüfus adına yeterliliği değerlendirilmiş, Meskun alanlarda uygun bölgelere mevcut eğitim tesislerinin yanı sıra yeni eğitim tesisleri önerilmiştir. Gelişme alanlarında da yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen standartlar doğrultusunda yeterli miktarda Eğitim Tesis Alanı önerilmiştir. Eğitim Tesis Alanlarının dağılımında ulaşılabilirlik ilkesi göz önünde tutularak planlama yapılmıştır.

3.4.6.1.1. YÜKSEKÖĞRETİM ALANLARI

Planlama alanı sınırlarında üniversite kurulması amacıyla ayrılmış tek bölge Toroslar ilçesi sınırlarında Buluklu ve Resülköy yerleşimlerinin arasında bulunan 9.3 hektar büyüklüğündeki alandır. Bu alanlarda üniversitelerin yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim tesisleri, bu tesislere ilişkin ticari ve sportif tesisler, sosyal ve kültürel tesisler ve idari kullanımlar ile teknopark, teknokent, teknoloji gelişim merkezleri yer alabilir.

3.4.6.2. SAĞLIK ALANLARI

Planlama alanı bütününde meskun ve gelişme alanlarının ihtiyacını karşılayacak nitelikte yaklaşık 11.5 hektar sağlık tesisi alanı önerilmiştir.

Planlama alanı sınırları içerisinde mevcut sağlık tesisi alanları korunmuş, gelişme ve çalışma alanlarının bulunduğu bölgelerde erişim mesafeleri dikkate alınarak, mevzuatın belirttiği standartlarda sağlık alanları ayrılması hedeflenmiştir.

3.4.6.3. İBADET ALANLARI

İbadet alanları; ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman,

kütüphane, aşevi, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

Yukarıdaki tanım itibarıyla planlama alanı bütününde ulaşılabilirlik standartları ve gelişme-meskun alanların ihtiyaçları doğrultusunda yaklaşık 13.4 hektar ibadet alanı önerilmiştir.

3.4.6.4. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

Kültürel Tesis Alanları, toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Yukarıdaki tanım itibarıyla planlama alanı bütününde yaklaşık 15.6 hektar kültürel tesis alanı önerilmiştir.

3.4.6.5. SOSYAL TESİS ALANLARI

Sosyal Tesis Alanları, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Planlama alanının değerlendirilen ihtiyaçları doğrultusunda yaklaşık 23 hektar Sosyal Tesis Alanı önerilmiştir.

3.4.6.6. SPOR ALANLARI

Planlama alanı genelinde spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan Spor Alanları içerisinde, ölçek ve alan ihtiyaçlarına göre çeşitli spor ve oyun alanları bulunmaktadır. Futbol, voleybol, basketbol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni v.b. gibi spor faaliyetlerinin gerçekleştirildiği açık ve kapalı tesis alanlarıdır.

Planlama alanı bütününde kentin ihtiyaçları doğrultusunda yaklaşık 27.5 hektar spor alanı önerilmiştir.

3.4.7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Yeşil alanlar başlığı altında planlama alanı bütününde, Mezarlık, Pasif Yeşil, Park ve Rekreasyon Alanı önerileri getirilmiştir.

3.4.7.1. MEZARLIK ALANLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde Mezarlık alanları ağırlıklı olarak mevcut mezarlık alanlarından ve uygun yerlerde mevcut mezarlık alanlarının genişleme alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanı genelinde Mezarlık Alanları 22 hektar alan kaplamaktadır.

3.4.7.2. PARKLAR VE REKREASYON ALANLARI

Planlama alanındaki yeşil alanlar; park alanları ve rekreasyon alanlarından oluşmaktadır.

Planlama alanı bütününde, özellikle su yüzeylerinin çevresinde, dere aksları boyunca, kamusal kullanıma yönelik alanlar oluşturulmuştur. Yerleşim ve çalışma alanlarının içine sıkışmış, rekreatif değer teşkil eden dere aksları çevresinde önerilen park alanları ve planlama alanı

içerisinde parçalı olarak dağınık halde bulunan orman vasfı taşıyan arazilerin bütünleştirilmesi-korunması amacıyla çevrelerinde rekreasyon alanları ile birlikte kent sakinlerinin dolaşması, dinlenmesi ve eğlenmesi amaçlı yeşil alanlar ayrılmıştır.

Plan genelinde, mevcutta üstü kapalı olan dere yatakları veya kuru derelerin de güzergahları belirlenerek dere çevrelerinde yeşil alanlar planlanmıştır. Bu bağlamda derelerin taşması sonucu oluşacak risklerin önüne geçilmesi ve afetlerin kente olan etkisinin azaltılması hedeflenmektedir.

Bunların haricinde planlama alanı içinde, meskun ve gelişme alanlarında, ulaşılabilirlik kriterleri de göz önüne alınarak, semt sakinlerinin ihtiyaçlarına yönelik çok sayıda park ve yeşil alan önerilmiştir. Bu plandan sonra düzenleme yapılacak park ve rekreasyon alanlarında, kentsel tasarım ve peyzaj ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanması ve bu projelerde alana özgü yerel bitki türlerine ağırlık verilerek, yaya düzenlemeleri, oyun alanları, v.b alanlar planlanmalıdır.

Yine planlama sınırları içerisinde bulunan planlama sınırları içinde kalan Orman Alanları da plan kararlarıyla koruma altına alınmış yeşil alanlardır.

Plan genelinde 395 hektar park alanı, 23 hektar rekreasyon alanı önerilmiştir.

3.4.8. SU YÜZEYLERİ VE SULAMA KANALLARI

Mersin ili topografik yapısı gereği kuzey güney yönünde pek çok vadi ve dere yatağını barındırmaktadır. Mersin ili genelinde kayıtlarda yer alan ilk taşkın 1968 yılı olarak gözükmektedir. Bu tarihte Deliçay deresinde meydana gelen taşkında tarım arazileri zarar görmüş, Tece deresinde meydana gelen taşkında da bahçe alanları su altında kalmıştır. Bu tarihten sonra da yıllar içerisinde pek çok taşkın gerçekleşmiştir. (28-29.12.2016 Taşkın Sonrası Rapor – DSİ 6. Bölge Müdürlüğü)

Mersin ilinde son taşkın 29.12.2016 tarihinde meydana gelen etkili yağış sonrası meydana gelmiştir. Daha önce yapılan imar düzenlemeleri ve uygulamalar ile üzeri kapatılan dereler nedeniyle meydana gelen taşkında maddi ve manevi kayıplar yaşanmıştır.

Bu planda daha önceki uygulamalarla üzeri kapatılan, denize veya herhangi bir ana dereye bağlanmayan derelerin yatak ve güzergahları Devlet Su İşleri 6. Bölge Müdürlüğü ve Mersin Su ve Kanalizasyon İdaresi'nden alınan görüşler ve yapılan arazi çalışmaları ile tespit edilerek açık kalan olarak gösterilmiş ve çevresi yeşil alan olarak planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde DSİ 6. Bölge Müdürlüğü tarafından taşkın sınırları belirlenmiş 2 adet dere bulunmaktadır. Bunlar batıdan doğuya doğru sırasıyla Müftü (Efrenk) Deresi ve Deliçay deresidir. Müftü ve Deliçay derelerinin mevcut yatakları korunarak çevresinde belirlenen taşkın alan sınırları yeşil alan olarak işaretlenmiş, bu alanlarda herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemiştir. Deliçay deresi çevresinde üst ölçekli çevre düzeni plan kararları gereği geniş yeşil bantlar bırakılarak, çevredeki konut ve çalışma alanları üzerindeki taşkın riskine karşı önlem alınması hedeflenmiştir.

Kurum görüşleri dışında arazi çalışmaları ile tespit edilerek belirlenmiş ve planda açık kanal olarak gösterilmiş diğer derelerde de DSİ 6. Bölge Müdürlüğü tarafından belirlenecek güzergahlar ve mühendislik projeleri esas alınarak uygulama yapılmalıdır.

Planlama ilkesi olarak plan sınırı içerisinde tespit edilen tüm dere yatakları, planda açık dere olarak gösterilmiş ve çevresinde yeşil alanlar ayrılmıştır. İleride oluşabilecek doğal afetlerin/taşkınların önlenmesi adına dere yataklarının açık hale getirilmesi çalışmalarına ivedilikle başlanmalı gerekli mühendislik projeleri, ıslah çalışmaları ve çevre düzenlemeleri DSİ 6. Bölge Müdürlüğü ve Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanarak uygulamaya geçilmelidir.

Bu planda belirlenen su yüzeyleri ve çevrelerindeki yeşil alanlarda, bir yeşil ve açık alan koridoru oluşturularak su akışı, peyzaj yapısı ve biyolojik çeşitliliğin devamlılığı sağlanmalıdır. Dere güzergahları boyunca yapılacak ıslah ve çevre düzenleme projelerinde taşkın önlemeye yönelik uygun bitkilendirme türlerine yer verilmelidir. Derelerin ekolojik tasarım yaklaşımları ile projelendirilerek, mekânsal kurguya katılması ve yaya kullanımlarına yönelik çözümler üretilmesi esas olmalıdır.

3.4.9. TEKNİK ALT YAPI ALANLARI

Planlama Alanında 1 adet Akdeniz ilçesi Karaduvar mahallesi sınırlarında 1 adet mevcut halde Atık Su Arıtma Tesisi bulunmakta ve bu alan plan kararları ile korunmuştur. Akdeniz ilçesindeki Atıksu Arıtma Tesisi Karaduvar yerleşiminin doğusunda Ataş Petrol Refinerisi'nin güneyinde yer almaktadır. Planda toplam 19.2 hektar Atık Su Arıtma Tesisi Alanı bulunmaktadır.

Planlama alanında bulunan diğer teknik altyapı alanları yaklaşık 7.4 hektar alan kaplamaktadır. Ölçek nedeniyle gösterilemeyen teknik alt yapı alanları alt ölçekli planlar yapılırken kadastral sınırlar dikkate alınarak plana işlenecektir.

3.4.10. KORUMA ALANLARI

3.4.10.1. SİT ALANLARI

Planlama alanındaki Koruma Alanları; Sit Alanlarından oluşmaktadır.

Planlama alanında yer alan Arkeolojik Sit Alanları aşağıdaki gibidir.

- Akdeniz Mezarlık Alanı 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- Karaduvar 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- Çopurlu Antik Taş Alım Yeri ve Nekropol Alanı 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- Toroslar ilçe sınırları içindeki 2 adet 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı

Özel kanunlar ile planlama yetkisi verilmiş alanlar planlama onama sınırları dışında tutulmuştur. Kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanlarında; 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na, ilgili yönetmeliklere, kültür varlıklarını koruma yüksek kurulu'nun ilke kararlarına ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararlarına uyulacaktır.

3.5. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI

Planlama alanı bütününde yerleşim alanları toplam alanın %70'ini oluşturmaktadır. Konut Yerleşim Alanları % 20, Açık ve Yeşil Alanlar % 10 ve Kentsel Ulaşım ve Teknik Altyapı için ayrılan alanlar % 12 oranla sıralanmaktadır. Plan genelinde açık ve yeşil alanlar dahil olmak üzere, sosyal donatı alanları tüm alanın yaklaşık % 14'ünü kaplamaktadır.

Planlama alanı sınırları içinde yer alan lojistik, sanayi, depolama, enerji depolama ve küçük sanayi alanlarını içine alan çalışma alanları da yaklaşık %24'lük alan kaplamaktadır.

YERLEŞİM ALANLARI	Alan (Ha.)	Yerleşik Alana Oranı	Toplam Alana Oranı
KONUT YERLEŞİM ALANLARI	942.7	29.1%	20.3%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	1131.82	34.9%	24.4%
SOSYAL DONATI ALANLARI	146.97	4.5%	3.2%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	481.2	14.9%	10.4%
KENTSEL ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	536.31	16.6%	11.6%
YERLEŞİM ALANLARI TOPLAMI	3239.0	100.0%	69.8%

Tablo 7: Yerleşim Alanları (Özet Tablo)

PLAN FONKSİYONU	Alan (Ha.)	Adet	Oran (%)
YERLEŞİM ALANLARI			
KONUT YERLEŞİM ALANLARI			
MEVCUT KONUT ALANI (ORTA)	174.06	-	3.75
MEVCUT KONUT ALANI (SEYREK)	516.6	-	11.14
GELİŞME KONUT ALANI (ORTA)	40.44	-	0.87
GELİŞME KONUT ALANI (SEYREK)	211.6	-	4.56
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			
KONUT+TİCARET ALANI	50.8	-	1.10
TİCARET	17.4	-	0.38
SANAYİ ALANI	119.86	-	2.58
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	241.98	-	5.22
LOJİSTİK TESİS ALANI	334.21	-	7.21
DEPOLAMA ALANI	83.58	-	1.80
ENERJİ DEPOLAMA ALANI	169.36	-	3.65
BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	3.93	11	0.08
BELEDİYE HİZMET ALANI	78.92	51	1.70
KAMU HİZMET ALANI	30.38	18	0.65
PAZAR ALANI	1.4	2	0.03
SOSYAL DONATI ALANLARI			
EĞİTİM ALANI	46.95	53	1.01
YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI	9.27	1	0.20
SAĞLIK ALANI	11.49	25	0.25
KÜLTÜREL TESİS ALANI	15.64	23	0.34
SOSYAL TESİS ALANI	22.91	35	0.49

İBADET ALANI	13.41	32	0.29
SPOR ALANI	27.3	21	0.59
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR			
PARK ALANI	395.27	-	8.52
REKREASYON ALANI	22.98	-	0.50
PASİF YEŞİL ALAN	41	-	0.88
MEZARLIK	21.95	-	0.47
KENTSEL ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI			
TEKNİK ALT YAPI ALANI	7.4	16	0.16
ENERJİ ÜRETİM ALANI	4.41	1	0.10
ATIKSU ARITMA TESİSİ ALANI	19.24	1	0.41
ANA İSTASYON	28.56	-	0.62
GENEL OTOPARK	2.78	4	0.06
YOL	473.92	-	10.22
YERLEŞİM DIŞI ALANLAR			
ORMAN ALANI	76.79	-	1.66
TARIM ALANI	1118.84	-	24.12
SU YÜZEYİ	110.55	-	2.38
KARAYOLU KAMULAŞTIRMA ALANI	93.29	-	2.01
TOPLAM	4638.47	-	100.00

Tablo 8: Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı

4. PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

A.1.1. AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR-MEZİTLİ İLÇELERİ 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 YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

A.1.3. 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.1.4. BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ İLE PLAN SINIRLARI İÇİNDE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

A.1.5. PLANLAMA ALANINDA, YAPI, YOL, ALTYAPI AMAÇLI KAZI VE YAPIM ÇALIŞMALARINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMANIN DURDURULMASI VE 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" UYARINCA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

A.1.6. 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.1.7. 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.1.8. KIYI ALANLARINDA/KIYIDA YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA 3621 SAYILI "KIYI KANUNU" VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2. ÇEVRE VE ALTYAPI

A.2.1. PLANLAMA ALANINDA SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI “YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN” GEREĞİ DEVLET SU İŞLERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NDEN İZİN ALINACAK, YERALTI VE YERÜSTÜ SULARININ KALİTESİNİN ETKİLENMEMESİ İÇİN ATIKLAR KONUSUNDA “SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ” VE “ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ” ESASLARINA UYULACAKTIR.

A.2.2. 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.2.3. TRAFİĞİ, 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 OTOYOLLAR, BELEDİYE HİZMET ALANLARI VD. KAMU HİZMET ALANLARINDA, 2000 M²’DEN BÜYÜK KONUT, TİCARET-KONUT (TİCK) VE TİCARET-TURİZM (TİCT) PARSELLERİNDE BELEDİYE VE İLGİLİ İDARENİN İZİNİ İLE, TABİİ VEYA TESFİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK GEREKMEKSİZİN YAPILABİLİR. İFRAZ EDİLEREK İLGİLİ KURUM ADINA TESCİL EDİLEBİLİR.

A.2.4. 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 İZİNİ VERİLEMEZ.

A.2.5. İÇİNDEN VEYA SINIRINDAN ANA DOĞALGAZ HATTI, PETROL BORU HATTI, SU İSALE HATTI VB. ALTYAPI GEÇEN PARSELLERE İNŞAAT İZİNİ VERİLMEYEN ÖNCE İLGİLİ KAMU KURUMUNDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

A.2.6. “BOTAŞ HAM PETROL VE DOĞALGAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİNE DAİR YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” VE 4915 SAYILI “KARA AVCILIĞI 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 DRENAJI VB. ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR. BİNALARIN SU BASMAN KOTU ± 0.50 METREDİR. ANCAK DÜŞÜK KOTLU VE YER ALTI SU SEVİYESİ YÜKSEK ALANLARDA JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA SU BASMAN KOTUNU EN FAZLA 1.00 METRE OLARAK BELİRTİLMEME 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. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

A.4.1. PLANLAMA ALANINDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 03.03.2009 VE 10.11.2016 TARİHLERİNDE ONAYLANAN JEOLJİK-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 JEOLJİK-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 BELEDİYESİ 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. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA HEYELAN ALANI OLARAK BELİRLENEN BÖLGEDE, ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILIRKEN AYRINTILI JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜTLERİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

A.4.5. 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.4.6. 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 BİLİMSEL 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.5.5. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI BULUNMAYAN SİT ALANLARINDA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI HAZIRLANIP İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

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 PLANINDA BELİRLENECEK BÖLGELERDE BÜTÜN VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. ANCAK BÖLGELERİN ETAPLANMASI DURUMUNDA, ETAP SINIRLARI, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ’NİN GÖRÜŞÜ ALINARAK BÖLGE BÜTÜNÜNDE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DENGESİ ESAS ALINARAK, ETAPLAR ARASINDA

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI %3'Ü GEÇMEYECEK VE UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKÂN VERECEK BİÇİMDE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

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. İMAR PLANINDA, YOL, MEYDAN, OTOPARK, 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. YENİ PARSELASYON PLANLARINDA, DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) KAPSAMINDA KALAN BELEDİYE HİZMET ALANI, SEMT SPOR ALANI, BELEDİYE KREŞ ALANI, PAZAR YERİ, ŞEHİR İÇİ TOPLU TAŞIMA İSTASYONLARI VE DURAKLARI, TESCİLE KONU OTOPARKLAR, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYON ALANI, MESİRE ALANI, MEZARLIK ALANI VB. ALANLAR İLE BELEDİYELERİN HİZMET VERDİĞİ DİĞER SOSYAL VE KÜLTÜREL ALANLARDAN; MEVZUAT KAPSAMINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ GÖREV VE YETKİ SAHASI İÇERİSİNDE KALANLAR İLE ŞEHRİN BÜTÜNÜNE HİZMET EDEN DONATI ALANLARI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR.

PARSELASYON PLANLARINDA, İLGİLİ BELEDİYE ADINA TESCİL EDİLECEK DİĞER DONATI ALANLARININ İSE TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK, %50'Sİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, %50'Sİ İLÇE BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR.

A.6.6. MÜLKİYET İLE İMAR PLANI ADA SINIR HATTI ARASINDA, OLUŞABİLECEK UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE VE YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, YOLUN GÜZERGAHINI DEĞİŞTİRMEK VE GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE, PLAN ÇİZGİSİ İLE KADASTRO ÇİZGİLERİ ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.6.7. BU PLAN ÜZERİNDEN KESİN ÖLÇÜ ALINAMAZ. ÖLÇEK NEDENİYLE BU PLANDA GÖSTERİLMİYEN ANCAK İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞAN SOSYAL ALTYAPI ALANLARI VE SINIRLARI MÜLKİYET-KADASTRAL DOKU HASSASİYETİNDE UYGULAMA İMAR PLANLARINDA KESİNLEŞTİRİLECEKTİR.

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		YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL	
YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ	AKDENİZ VE TOROSLAR İLÇELERİ		
20 kişi/ha.	25 kişi/ha.	0.10	* ÇOK SEYREK YOĞUNLUK
30 kişi/ha.	35 kişi/ha.	0.15	
40 kişi/ha.	50 kişi/ha.	0.20	
60 kişi/ha.	75 kişi/ha.	0.30	* SEYREK YOĞUNLUK
90 kişi/ha.	100 kişi/ha.	0.40	
110 kişi/ha.	125 kişi/ha.	0.50	
135 kişi/ha.	150 kişi/ha.	0.60	
155 kişi/ha.	175 kişi/ha.	0.70	
170 kişi/ha.	185 kişi/ha.	0.75	* ORTA YOĞUNLUK
180 kişi/ha.	200 kişi/ha.	0.80	
200 kişi/ha.	225 kişi/ha.	0.90	
220 kişi/ha.	250 kişi/ha.	1.00	
230 kişi/ha.	260 kişi/ha.	1.05	
245 kişi/ha.	275 kişi/ha.	1.10	
270 kişi/ha.	300 kişi/ha.	1.20	
280 kişi/ha.	310 kişi/ha.	1.25	
290 kişi/ha.	325 kişi/ha.	1.30	* ORTA-ÜST YOĞUNLUK
310 kişi/ha.	350 kişi/ha.	1.40	
335 kişi/ha.	375 kişi/ha.	1.50	
355 kişi/ha.	400 kişi/ha.	1.60	
375 kişi/ha.	425 kişi/ha.	1.70	
385 kişi/ha.	435 kişi/ha.	1.75	
400 kişi/ha.	450 kişi/ha.	1.80	* YÜKSEK YOĞUNLUK
420 kişi/ha.	475 kişi/ha.	1.90	
445 kişi/ha.	500 kişi/ha.	2.00	
465 kişi/ha.	525 kişi/ha.	2.10	
490 kişi/ha.	550 kişi/ha.	2.20	
500 kişi/ha.	560 kişi/ha.	2.25	
510 kişi/ha.	575 kişi/ha.	2.30	* ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUK
535 kişi/ha.	600 kişi/ha.	2.40	
555 kişi/ha.	625 kişi/ha.	2.50	
580 kişi/ha.	650 kişi/ha.	2.60	

600 kişi/ha.	675 kişi/ha.	2.70	
625 kişi/ha.	700 kişi/ha.	2.80	
645 kişi/ha.	725 kişi/ha.	2.90	
670 kişi/ha.	750 kişi/ha.	3.00	

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. 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.7.5. 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.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 ALANLARINA 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 BU PLANDA BELİRLENEN YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL KARARLARI AŞILMAMAK KAYDI İLE MEVCUT PROJESİNE UYGUN OLARAK TAMAMLATILABİLİR.

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 KURULUŞLARIN 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 BAŞLIKLARI 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, OTOYOL, 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 OTOYOL DÜZENLENMESİ KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NİN 19. MADDESİ (f) BENDİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. 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 %70'İNİ AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR.
- 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 VD. 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. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

B.4.1. 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.4.2. PLANDA GÖSTERİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA B.4.1. MADDESİNDE BELİRTİLEN TESİSLERİN HANGİLERİNİN YER ALABİLECEĞİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.4.3. 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.5. KAMU HİZMET ALANLARI

B.5.1. 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.5.2. 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.6. SANAYİ VE DEPOLAMA ALANLARI

B.6.1. SANAYİ ALANLARI

B.6.1.1. BU PLANDA HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİ İÇİN AYRILMIŞ OLAN ALANLARDIR. BU ALAN İÇERİSİNDE AMACA GÖRE HİZMET GÖRECEK DİĞER YAPI VE TESİSLERDE (DEPOLAMA, AÇIK VE KAPALI OTOYOLLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, KÜLTÜREL TESİSLER VE TİCARİ BİRİMLER VB.) YER ALABİLİR.

B.6.1.2. PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINDA, SANAYİ TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE “SAĞLIK KORUMA BANDI” BIRAKILACAKTIR. SAĞLIK KORUMA BANDI OLARAK AYRILAN BU ALANLAR AĞAÇLANDIRILMADAN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

B.6.1.3. ARITMA TESİSİ YAPILMASI YASA VE YÖNETMELİKLERDE ZORUNLU OLAN SANAYİ TESİSLERİNDE, ARITMA YAPILIP DEVREYE GİRMEYEN YAPI KULLANMA YA DA İŞLETME İZNİ VERİLEMEZ.

B.6.1.4. ARITMA TESİSİ YAPILMASI YASA VE YÖNETMELİKLERDE ZORUNLU OLAN VE İŞLETMEDE OLAN SANAYİ TESİSLERİNDE İSE İŞ TERMİN PLANINA GÖRE ARITMA TESİSLERİ YAPILMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN VERİLECEK SÜRE İÇİNDE ARITMA TESİSLERİNİ TAMAMLAMAYAN İŞLETMELERİN FAALİYETLERİ DURDURULUR.

B.6.1.5. BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELERİ AMACIYLA ALINACAK ÖNLEMLER İLE BİRLİKTE, ATIK SULARIN BERTARAFINDA "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" NİN TEKNİK USULLER TEBLİĞİ'NDE BELİRTİLEN KRİTERLER SAĞLANACAKTIR.

B.6.1.6. BU ALANLARDA YER ALACAK TESİSLERİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİNE (ÇED) TABİ OLMASI HALİNDE, “ÇED YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

B.6.1.7. SANAYİ TESİSLERİNİN YERALTI SULARINDAN YARARLANMAK İÇİN AÇACAKLARI KUYUNUN NİTELİĞİ VE NİCELİĞİ AÇISINDAN DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. TESİSİN ÇEVRESİNDE VAR OLAN TARIMSAL ÜRETİMİ RİSKE ATACAK, KURAKLIĞA NEDEN OLACAK DÜZEYDE SANAYİ AMAÇLI YERALTI SUYU KULLANIMINA İZİN VERİLEMEZ.

B.6.1.8. SANAYİ ALANI İÇİNDE “TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELERLE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ İTHALİ TAŞINMASI SAKLANMASI DEPOLANMASI KULLANILMASI YOK EDİLMESİ DENETLENMESİ ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜK” TE TANIMLANAN MADDELERİN ÜRETİMİ, DEPOLANMASI, ATIK BERTARAFI YAPILAMAZ.

B.6.1.9. YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ 0,75’İ AŞMAMAK KOŞULU İLE, SANAYİ ALANLARINA 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.6.2. DEPOLAMA ALANLARI

B.6.2.1. BU ALANLARDA SANAYİ HAMMADDE VE ÜRETİM MALZEMELERİ İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL ÜRÜNLER İÇİN, AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI İLE BUNLARIN İHTİYACI OLAN AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.

B.6.2.2. BU ALANLARDA İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET SINIRLARI İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR.

B.6.2.3. BU ALANLARDA “TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ, İTHALİ, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL VE ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜK”TE BELİRTİLEN HER TÜR ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMA YAPILAMAZ.

B.6.2.4. YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ 0.75’İ AŞMAMAK KOŞULU İLE, DEPOLAMA ALANLARINA 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.6.3. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

B.6.3.1. 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.6.3.2. BU ALANLARDA, ÇALIŞANLARIN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK OLARAK; KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, KÜLTÜREL TESİSLER VE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

B.6.3.3. BU BÖLGELERİN MEVCUT KULLANIMLAR İLE İLİŞKİLERİNİN KURULMASI VE ÇEVRELERİNDE YEŞİL KORUMA BANTLARI OLUŞTURULMASI ESASTIR.

B.6.3.4. 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.7. LOJİSTİK TESİS ALANI

B.7.1. KARA, DEMİR, DENİZ VE HAVA YOLLARIYLA TAŞIMACILIK FAALİYETLERİNE YÖNELİK TÜM DEPOLAMA, DAĞITIM VE DESTEK HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ ALANLARDIR. BU ALANLARDA; KONTEYNİR ALANLARI, ANTREPO VE DEPO, YÜKLEME VE BOŞALTMA GİBİ TÜM LOJİSTİK VE TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ ÖZEL VE KAMUYA AİT KURULUŞLARIN YÖNETİM BİRİMLERİ İLE KONAKLAMAYI DA İÇEREN LOJİSTİK FAALİYETLERİ DESTEKLEYİCİ HİZMETLER YER ALABİLİR.

B.7.2. YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL=0.75’İ AŞMAMAK KOŞULU İLE, LOJİSTİK TESİS ALANLARINA 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. ENERJİ DEPOLAMA ALANI

B.8.1. BU ALANLARDA AKARYAKIT VE TÜREVLERİ ÜRÜNLER İÇİN (LPG, LNG, PETROL VE PETROL TÜREVLERİ), İÇİN AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI VE BUNLARIN İHTİYACI OLAN AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.

B.8.2. ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİ İLE TEHLİKELİ MADDELERİN KONDUĞU DEPOLAMA ALANLARINDA, DEPOLANAN MADDENİN OLUŞTURABİLECEĞİ ZARARLAR GÖZ ÖNÜNE ALINARAK GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR. BU TÜR DEPOLAMA ALANLARINDA “TEHLİKELİ KİMYASALLAR YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

B.8.3. YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL=0,50'İ AŞMAMAK KOŞULU İLE, ENERJİ DEPOLAMA ALANLARINA 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.9. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.9.1. 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.9.2. EĞİTİM ALANLARI

B.9.2.1. 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.9.2.2. BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMAÇLI YAPI YAPILAMAZ.

B.9.2.3. 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.9.3. YÜKSEKÖĞRETİM ALANLARI

B.9.3.1. BU ALANLARDA ÜNİVERSİTELERİN YÜKSEKOKUL, LİSANS, LİSANSÜSTÜ EĞİTİM TESİSLERİ, BU TESİSLERE İLİŞKİN TİCARİ VE SPORTİF TESİSLER, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER VE İDARİ KULLANIMLAR İLE TEKNOPARK, TEKNOKENT, TEKNOLOJİ GELİŞİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA ÖĞRENCİ YURTLARI, ÖĞRETİM ELEMANI VE İDARİ PERSONEL LOJMANLARI VE KAMPUS İÇİ KONAKLAMAYA YÖNELİK TESİSLER YAPILABİLİR.

B.9.4. SAĞLIK ALANLARI

B.9.4.1. 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.9.5. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.9.5.1. 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.9.6. SOSYAL TESİS ALANLARI

B.9.6.1. 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 BAKIMEVİ, ÖZÜRLÜLER EĞİTİM MERKEZLERİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.9.7. SPOR ALANLARI

B.9.7.1. BU ALANLARDA, BÖLGENİN DOĞAL NİTELİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, KULLANIM TİRLERİ 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.9.8. İBADET ALANLARI

B.9.8.1.İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNÎ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU

OLMAK KOŞULUYLA DİNÎ 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.10. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.10.1. 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.10.2. PARK VE YEŞİL ALANLAR

B.10.2.1. “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ”NİN 19.MADDESİ’NİN 1.FIKRASI (c) BENDİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR”.

B.10.3. REKREASYON ALANLARI

B.10.3.1. 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.10.3.2. REKREASYON ALANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ YAPILMADAN, YAPI İZİNİ VERİLEMEZ.

B.10.3.3. REKREASYON ALANINDA, EMSAL (E) 0.10’U, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREYİ GEÇEMEZ.

B.10.4. MEZARLIK ALANLARI

B.10.4.1. BU ALANLARDA UYGULAMA, İLGİLİ MEVZUAT VE AVAN PROJE KAPSAMINDA YAPILACAKTIR.

B.11. TEKNİK ALTYAPI

B.11.1. ULAŞIM

B.11.1.1. 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.11.1.2. 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.11.1.3. PLANDA GÖSTERİLEN KARAYOLLARI KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİKTİR. KARAYOLLARINDA, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DİĞER ULAŞIM AKSLARINDA MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.11.1.4. PLANDA "K" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA ÇOK DÜZLEMLİ VEYA HEMZEMİN KAVŞAK DÜZENLEMELERİ YAPILACAK VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.11.1.5. 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.11.1.6. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN MEVCUT DEMİRYOLU HATTI ÇEVRESİNDEKİ PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

B.11.1.7. DEMİRYOLU VE HIZLI TREN İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI GAR VE İSTASYON ALANLARINDA, YÜK VE YOLCU İDİRME, BİNDİRME, AKTARMA VE BAKIM ONARIM TESİSLERİ DÜZENLENECEK OLUP, BU HİZMETE YÖNELİK İDARİ VE SOSYAL BİRİMLER, SATIŞ VE YEME-İÇME ÜNİTELERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ VE UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.11.1.8. PLANDA GÖSTERİLEN KAVŞAK VE REFÜJ GÖSTERİMLERİ ŞEMATİK OLUP, KAVŞAK TİPLERİ, YANAŞMA ŞERİTLERİ, REFÜJ AÇIKLIKLARI, TRAFİK GEÇİŞLERİ VB. DÜZENLEMELER

KARAYOLLARINDA, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DİĞER ULAŞIM AKSLARINDA MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİNE GÖRE UYGULANACAKTIR.

B.11.2. GENEL OTOPARK

B.11.2.1. 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.11.2.2. 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.11.3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

B.11.3.1. 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.11.3.2. BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR DOĞRULTUSUNDA AYRIŞTIRILACAKTIR.

B.11.3.3. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

B.11.4. ATIKSU TESİSLERİ ALANLARI

B.11.4.1. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

B.11.4.2. ARITMA TESİSİ ALANLARINDA UYGULAMA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK YAPILACAKTIR.

B.11.5. LİMAN, İSKELE, BALIKÇI BARINAĞI VE KIYI YAPILARI

B.11.5.1. BU PLANDA GÖSTERİLEN LİMAN, İSKELE, BALIKÇI BARINAĞI VE DİĞER KIYI YAPILARI ŞEMATİKTİR. KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN ALTINDA KALAN BU ALANLARDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA ONAYLANACAK PLAN VE PROJELER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.11.5.2. BU ALANLARDAKİ KESİN SINIRLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA VE ULAŞIM BAĞLANTILARI KURULACAK ŞEKİLDE UYGULAMA İMAR PLANINDA KESİNLEŞTİRİLECEKTİR.

B.11.5.3. DENİZ YETKİ ALANLARINDA GEMİLERİN NORMAL FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN ATIKLARIN DENİZ ORTAMINA VERİLMESİNİN ÖNLENMESİ AMACIYLA "GEMİLERDEN ATIK ALINMASI VE ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.11.5.4. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN BALIKÇI BARINAKLARINDA BALIKÇI BARINAKLARI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.11.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

B.11.6.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRTİLMESİ KOŞULUYLA, BU ALANLARDA, AKARYAKIT İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR. ANCAK ALANDA “LPG İKMAL İSTASYONU” İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB. TESİSLER) BİRARADA YER ALAMAZ.

B.11.6.2. BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

B.11.6.3. 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.11.6.4. BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ’NİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN “GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ” ALINACAKTIR.

B.11.6.5. BU ALANLARDA, EMSAL=0.20’Yİ, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREYİ GEÇEMEZ.

B.11.7. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI

B.11.7.1. BU ALANLARDA, ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMUNDAN VERİLEN LİSANS VE/VEYA İLGİLİ KURUMLARDAN ALINAN İZİNLERE TABİ ENERJİ ÜRETİM TESİSLERİ İLE PETROL, DOĞALGAZ VE KÖMÜRDEN ENERJİ ÜRETMEK AMACIYLA YAPILACAK TESİSLER YER ALABİLİR.

B.11.7.2. BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR DOĞRULTUSUNDA AYRIŞTIRILACAKTIR.

B.11.7.3. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

B.12. TARIM ALANLARI

B.12.1. BU ALANLAR TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE" UYULACAKTIR.

B.12.2. BU ALANLARDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA "TARIM ARAZİ SINIFLARI BELİRLENDİKTEN SONRA AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.12.3. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ

B.12.3.1.BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİ OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ. E(EMSAL)= 0,20'DİR.

B.12.3.2.ÖRTÜ ALTI TARIMIN YAPILDIĞI, FİİLEN SULANAN VEYA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA 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.12.4. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ

B.12.4.1. 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.12.5. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ

B.12.5.1. BU ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARIÇ, 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.12.6. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ

B.12.6.1. 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.12.6.2 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.12.6.3 TARIM ARAZİLERİNDE ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMASI DURUMUNDA SERA YAPILARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

B.12.6.4 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 UZAKLIKTAKI YAPILMASI ZORUNLUDUR.

B.13. ORMAN ALANLARI

B.13.1. 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.13.2. BU ALANLARIN DOĞAL KARAKTERLERİNİN KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA BEKÇİ KULUBESİ V.B. GİBİ KAMUYA AİT ZORUNLU HİZMET TESİSLERİ DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

B.13.3. 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.13.4. 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.13.5. 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.12.TARIM ALANLARI”NDA İFADE EDİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

B.13.6. PLANDA, ORMAN STATÜSÜNDE YER ALAN, EĞİTİM, SAĞLIK, VB. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, YOL, OTOYOL, PARK, REKREASYON ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILMIŞ ALANLAR “ORMAN KANUNU”NA GÖRE İLGİLİ KORUMA TAHSİSİ YAPILMADAN, YAPI VE TESİSLERE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

B.14. ASKERİ ALANLAR / ASKERİ YASAK BÖLGE VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ

B.14.1. ASKERİ ALANLARDA, 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE’DE YAYIMLANAN “2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU” VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN ASKERİ SAHALARDA, ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİNDE, ASKERİ YASAK BÖLGELERDE VE ASKERİ HİZMETLER İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

B.14.2. YOĞUN KENT ALANI İÇİNDE KALAN ASKERİ ALANLARDA SÜRE GELEN İŞLEVLERİN, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞUN PROGRAMI DAHİLİNDE KENT DIŞINA ÇIKARILMASI HALİNDE, BOŞALAN ALANLAR ÖNCELİKLE, SOSYAL DONATI ALAN GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAK ÜZERE KULLANILACAKTIR.

B.14.3. PLANDA NATO AKARYAKIT BORU HATTI KAMULAŞTIRMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALANDA MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI’NIN 01.02.2016 TARİH 76/250 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSULARA UYULACAKTIR.

B.14.4. NATO AKARYAKIT BORU HATTI KAMULAŞTIRMA SINIRI OLAN 10 METRELİK BORU GEÇİŞ SAHASINDA HER NE ŞEKİLDE OLURSA OLSUN İNŞAAT YAPILAMAZ, BAĞ BAHÇE TESİS EDİLEMEZ VE YOL OLARAK KULLANILAMAZ. GEREKLİ HALLERDE YOL GEÇİŞLERİ VE TEKNİK ALTYAPI TESİS EDİLMESİ DURUMUNDA İLGİLİ İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.