

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	1
1.1. PLANIN AMACI, VİZYONU VE HEDEFLERİ	6
1.2. PLANLAMA YAKLAŞIMI	7
2. PLANLAMA ALANI	10
2.1. PLANLAMA ALANININ MERSİN İLİ İÇİNDEKİ YERİ VE ÖNEMİ	10
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	11
2.3. ÖZEL STATÜYE SAHİP ALANLAR	13
2.3.1. Sit Alanları	13
2.4. DOĞAL YAPI	16
2.4.1. Topografik Yapı	16
2.4.2. Jeolojik Yapı	18
2.4.3. Bitki Örtüsü	19
2.5. ARAZİ KULLANIM	20
2.6. DEMOGRAFİK YAPI	23
2.7. EKONOMİK YAPI	24
2.8. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME	25
3. PLAN KARARLARI	28
3.1. PLANLAMA KARARLARINI YÖNLENDİREN HUSUSLAR	28
3.1.1. BÖLGEDEKİ DOĞAL VE YAPAY EŞİKLER	28
3.1.2. JEOLÖJİK YERLEŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ	28
3.2. PLANLAMA ALANINDA MEVCUT SORUN VE POTANSİYELLER	33
3.3. PLANLAMA YÖNTEMİ	33
3.4. PLANLAMA KARARLARI	34
3.4.1. KOCAYİLAYET-BOZÖN KESİMİ PLANLAMA BÖLGESİ AMAÇ VE HEDEFLERİ	34
3.4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	35
3.4.2. ULAŞIM KARARLARI	37
3.4.3. KONUT ALANLARI	38
3.4.3.1. KONUT+TİCARET ALANLARI	39
3.4.4. TİCARET ALANLARI	39
3.4.4.1. TİCARET-TURİZM ALANLARI	39
3.4.4.2. PAZAR ALANI	39
3.4.5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	39
3.4.5.7. BELEDİYE HİZMET ALANLARI	39
3.4.5.8. KAMU HİZMET ALANLARI	40
3.4.6. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	40
3.4.6.1. EĞİTİM ALANLARI	40
3.4.6.2. SAĞLIK ALANLARI	40
3.4.6.3. İBADET ALANLARI	40
3.4.6.4. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	40
3.4.6.5. SOSYAL TESİS ALANLARI	40

3.4.6.6. SPOR ALANLARI	41
3.4.7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	41
3.4.7.1. MEZARLIK ALANLARI	41
3.4.7.2. PARKLAR VE REKREASYON ALANLARI	41
3.4.8. SU YÜZEYLERİ VE SULAMA KANALLARI	42
3.4.9. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI.....	42
3.4.10. KORUMA ALANLARI	43
3.4.10.1. SİT ALANLARI	43
3.4.11. YAPI YASAĞI GETİRİLEN ALANLAR	43
3.5. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI	43
3.5.1. KOCAYILAYET BÖLGESİ.....	46
3.5.2. EMİRLER BÖLGESİ	48
3.5.3. ÇAVAK BÖLGESİ	50
3.5.4. BOZÖN BÖLGESİ.....	52
4. PLAN NOTLARI.....	54

ŞEKİLLER DİZİNİ

ŞEKİL 1. MERSİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
ŞEKİL 2. MERSİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	10
ŞEKİL 3. MERSİN 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	13
ŞEKİL 4. AKDENİZ MEZARLIK ALANI 1. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	14
ŞEKİL 5. KARADUVAR 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	14
ŞEKİL 6. ÇOPURLU ANTİK TAŞ ALIM YERİ VE NEKROPOL ALANI 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	15
ŞEKİL 7. BEKDEMİR ÖRENLERİ 1. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI	15
ŞEKİL 8. BAŞNALAR KALESİ VE ÇEVRESİ 1. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	16
ŞEKİL 9. YÜKSELTE KUŞAKLARI.....	17
ŞEKİL 10. EĞİM DURURMU.....	17
ŞEKİL 11. JEOLJİK FORMASYON.....	18
ŞEKİL 12. ORMAN ALANLARI.....	19
ŞEKİL 13. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM ANALİZİ.....	22
ŞEKİL 14. PLANLAMA ALANI SENTEZ ÇALIŞMASI	27
ŞEKİL 15. JEOLJİK YERLEŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ.....	32
ŞEKİL 16. PLANLAMA ALANI'NIN KENT BÜTÜNÜNDEKİ YERİ	35
ŞEKİL 17. PLANLAMA ALANI YOĞUNLUK DAĞILIMLARI	36
ŞEKİL 18. PLANLAMA ALANI ANA ULAŞIM KARARLARI	37
ŞEKİL 19. PLANLAMA ALANI KONUT ALANLARI DAĞILIMI.....	38
ŞEKİL 20. AKDENİZ, TOROSLAR, YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 2. ETAP 1. BÖLGE (KOCAYILAYET-BOZÖN KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	45
ŞEKİL 21. AKDENİZ, TOROSLAR, YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 2. ETAP 1. BÖLGE (KOCAYILAYET-BOZÖN KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI (KOCAYILAYET BÖLGESİ)	47
ŞEKİL 22. AKDENİZ, TOROSLAR, YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 2. ETAP 1. BÖLGE (KOCAYILAYET-BOZÖN KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI (EMİRLER BÖLGESİ)	49
ŞEKİL 23. AKDENİZ, TOROSLAR, YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 2. ETAP 1. BÖLGE (KOCAYILAYET-BOZÖN KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI (ÇAVAK BÖLGESİ)	51
ŞEKİL 24. AKDENİZ, TOROSLAR, YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 2. ETAP 1. BÖLGE (KOCAYILAYET-BOZÖN KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI (BOZÖN BÖLGESİ)	53

TABLO DİZİNİ

TABLO 1. MERSİN İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI HEDEF NÜFUSLARI	12
TABLO 2. AKDENİZ, MEZİTLİ, TOROSLAR, YENİŞEHİR İLÇELERİ, PLANLAMA ALANI SINIRLARINDAKİ ORMAN VE 2/B ALANLARI.....	19
TABLO 3. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM ALAN DAĞILIMI	21
TABLO 4. MERSİN İLİ, AKDENİZ, MEZİTLİ, TOROSLAR VE YENİŞEHİR İLÇELERİNİN HANE HALKI BÜYÜKLÜKLERİ	23
TABLO 6. YENİŞEHİR VE MEZİTLİ NÜFUS YOĞUNLUĞU/YAPI YOĞUNLUĞU DÖNÜŞÜM TABLOSU	35
TABLO 6. AKDENİZ, TOROSLAR, YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 2. ETAP 1. BÖLGE (KOCAYİLAYET-BOZÖN KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI FONKSİYON DAĞILIMI (ÖZET TABLO).....	43
TABLO 7. AKDENİZ, TOROSLAR, YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 2. ETAP 1. BÖLGE (KOCAYİLAYET-BOZÖN KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI FONKSİYON DAĞILIMI	44
TABLO 8. AKDENİZ, TOROSLAR, YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 2. ETAP 1. BÖLGE (KOCAYİLAYET-BOZÖN KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	44
TABLO 9. KOCAYİLAYET KESİMİ FONKSİYON DAĞILIMI	46
TABLO 10. EMİRLER KESİMİ FONKSİYON DAĞILIMI	48
TABLO 11. ÇAVAK KESİMİ FONKSİYON DAĞILIMI	50
TABLO 12. BOZÖN KESİMİ FONKSİYON DAĞILIMI.....	52

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 tilsimini 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 Metropolen 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 (mülga) 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
- (Mülga) T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü
- (Mülga) T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı
- (Mülga) 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 (mülga) 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 aktararak 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 aktararak 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.

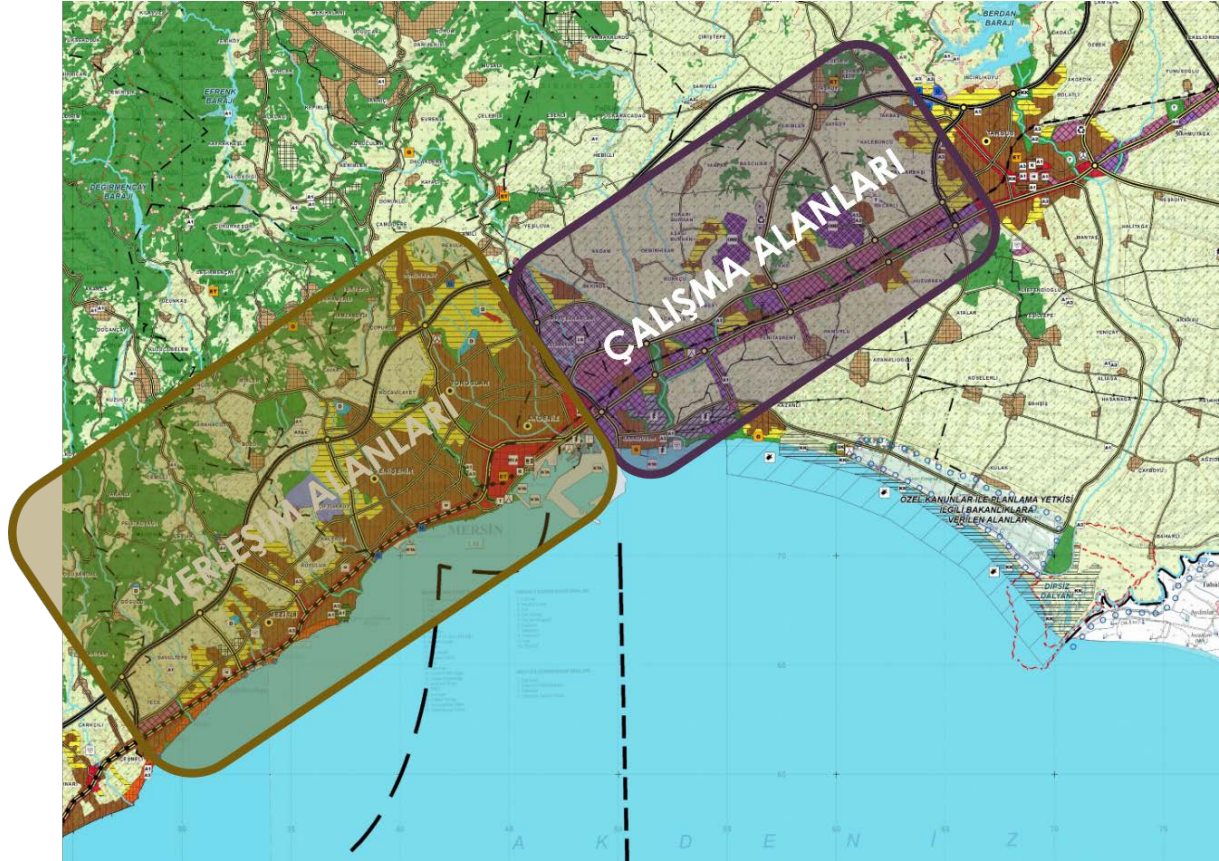
İlgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarından alınması gereken görüş ve izinleri tamamlanmış olan, 151. Cadde batısı, E-982 Otoyolu (Adana-Erdemli Otoyolu) güneyi ile E-982 Otoyolu Tece Bağlantı noktası arasında kalan 16.524 hektarlık alanı kapsayan alan 1. Etap olarak belirlenmiştir. Bu etap yukarıda da 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 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) ise; Müftü Deresi'nden itibaren, Adana-Erdemli Otoyolu'nun kuzeyinde kalan, Yenişehir İlçesi, Kocavilayet, Emirler, Çavak Mahalleleri ve Mezitli İlçesi Bozön Mahallesini kapsamaktadır.

2. Etap'ın 2. Bölgesi ise Deliçay akarsuyunun doğusunda kalan 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 Bölgesinde 320.000'inin ise 2. Etap Planlama Bölgesinde yaşayacağı öngörülmüştür. 2. Etap planlama alanının da bulunan iki bölge adına ise 1. Bölge için 170.000 kişi, 2. Bölge için ise 150.000 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, Kocavilayet ve çevrelerinde kalan kırsal yerleşim alanlarında, mevcut dokuda dikkate alınarak seyrek yoğunluk (90-150 kişi/ha.) değerleri önerilmiştir. Bekirde, Çay, Çilek 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.

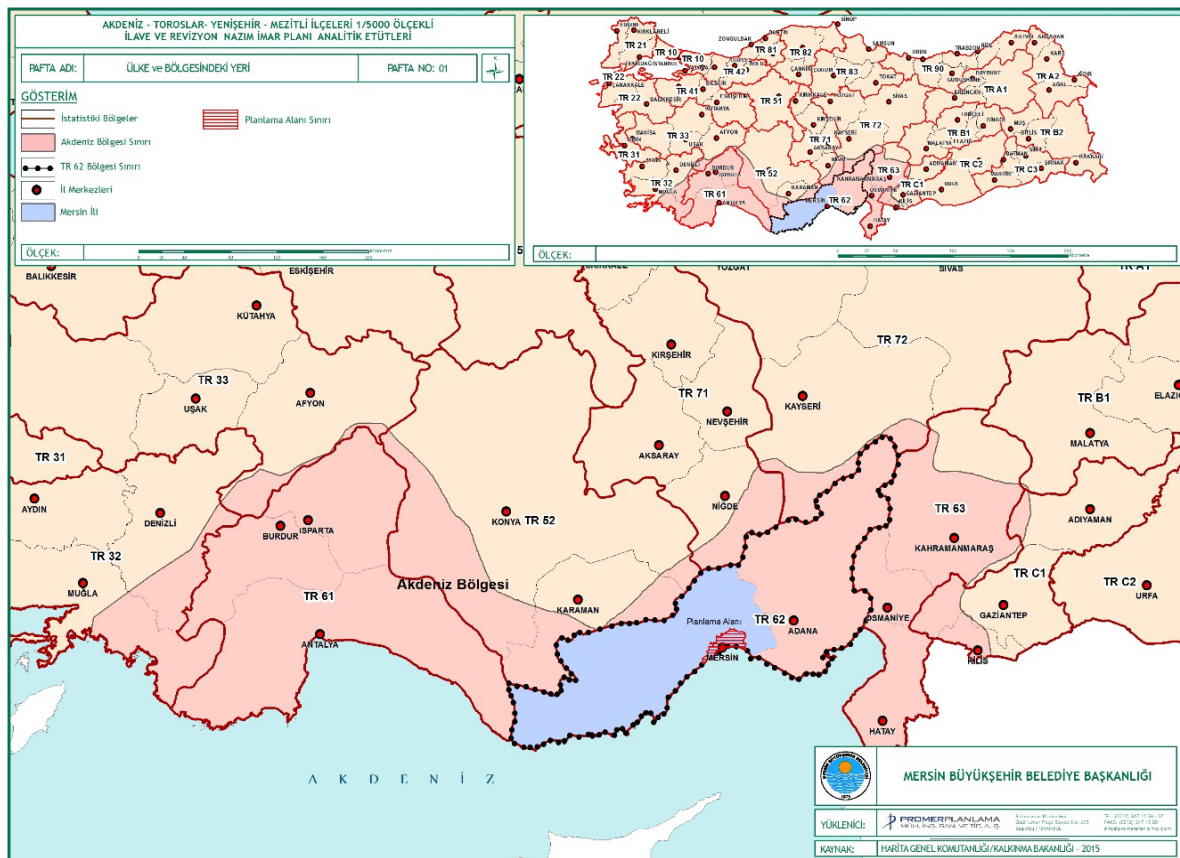
Üzeri kapatılan bu dereler sebebiyle önceki yıllarda taşkına maruz kalmış olan kentin afete dayanıklı hale getirilmesinin ön koşulu dere yataklarının açılarak uygun yöntemle ıslah çalışmalarının yapılmasıdır. Alınan kararlar ile dereler ve çevrelerinde oluşturulan akslar ile, güney-kuzey doğrultusunda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

6.075 hektarlık alanı kapsayan 2. Etap 1. Bölge planlama alanında 19 adet mahalle bulunmaktadır. Mersin ili için çok önemli bir kentsel çalışma alanı niteliğinde olan bu üç ilçeden oluşan alanda, 2021 yılı TÜİK verilerine göre yaklaşık 36.000 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**

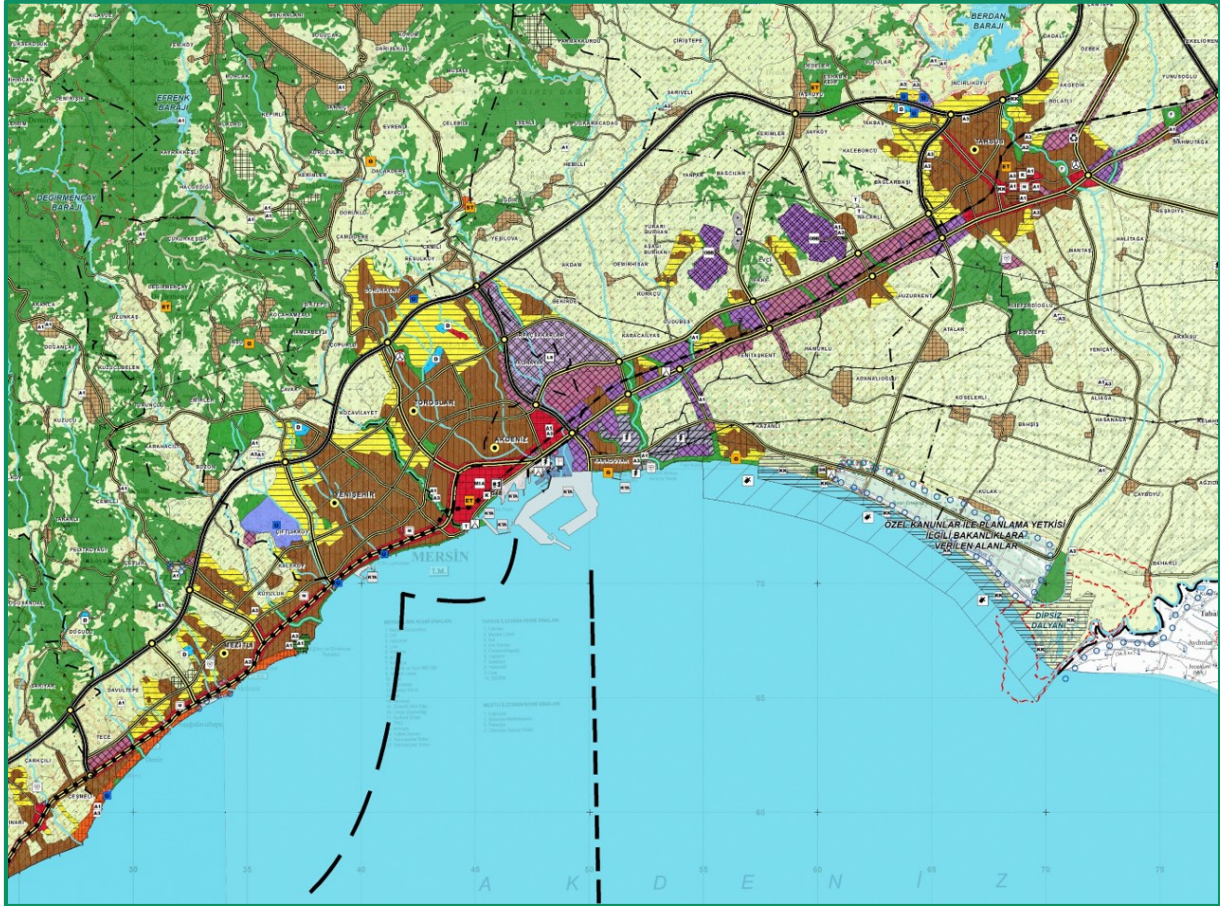
Akdeniz ilçesindeki çalışma alanlarının devamı niteliğindeki ticaret ve kentsel servis alanları kullanımlarına yer verilse de ilçe genelindeki baskın fonksiyon kentsel yerleşim alanlarıdır. Toroslar ilçesinin kuzeyinde yer alan ve faaliyete girmiş olan Şehir Hastanesi'nin bu bölgede kurgulanan kentsel 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 6 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.



Çopurlu ANTİK TAŞ ALIM YERİ VE NEKROPOL

• 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.

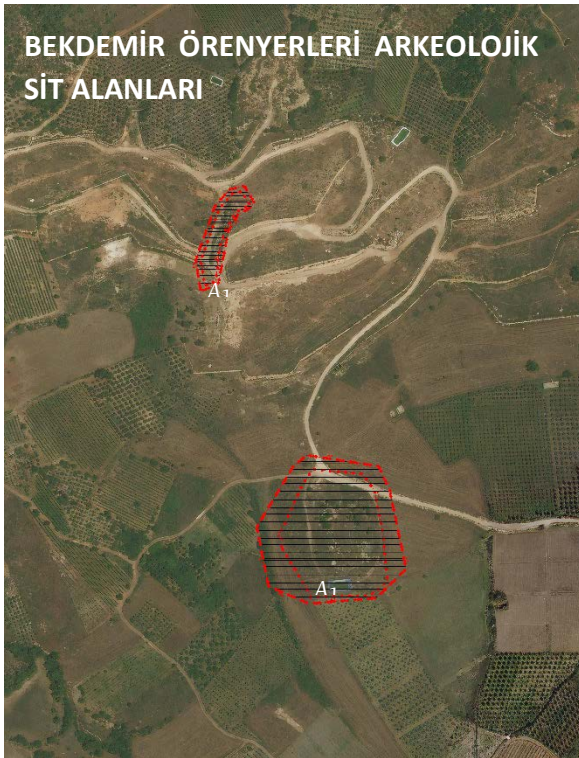
Mersin Gözne yolu alanın batısında kalırken, alanın doğusunda Dorukkent yerleşmesinin meskun yerleşim alanları bulunmaktadır. Alan üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Şekil 6. Çopurlu Antik taş Alım Yeri ve Nekropol Alanı 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı

Kaynak: Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

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.

• Bekdemir Örenyerleri 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları



BEKDEMİR ÖRENYERLERİ ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

Mersin kent merkezine 10 km. uzaklıkta bulunan Yenişehir ilçesi Emirler mahallesi sınırları içerisinde bulunan Bekdemir Örenyerleri 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları, toplamda yaklaşık 2 hektar alan büyüklüğüne sahiptir.

Alanların çevresinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta ve çevreleri dikili tarım arazileri ile çevrilidir.

Ören yerleri içerisinde özellikle ana kayaya oyulmuş üzüm ezme tekneleri, sıvı toplama tekneleri, bir sarnıç ile yüzeyde Helenistik, Roma ve Bizans Dönemleri'ne ait bandırma tekniğiyle yapılmış seramik parçaları, büyük depolama küplerine ve amphoralara ait dip, kulp ve ağız parçaları yoğun bir şekilde görülmektedir.

Şekil 7. Bekdemir Örenyerleri 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları

Kaynak: Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

- **Başnalar Kalesi ve Çevresi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı**



Şekil 8. Başnalar Kalesi ve Çevresi 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı

Kaynak: Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge

Mersin'in 15 km kuzeybatısında, Yenişehir ilçesine bağlı İnsu Köyü yakınında yer alan Başnalar Kalesi, çevreye hâkim bir tepe üzerinde inşa edilmiştir. Günümüze ulaşan çepeçevre sur duvarı ve üç burcuyla ayırt edilebilmektedir. Bölgede çok sayıda inşa edilmiş askeri savunma yapılarında görüldüğü gibi yapıya ait tarihi bilgiler sınırlı olduğundan özgün adı belirlenememiştir. Yapı, Akdeniz kıyı şeridi, Arslanköy, Lykaonia yönünü izleyen güzergâhta inşa edilmiş bir Ortaçağ kalesi olarak önem taşımaktadır. Bu nedenle bölgede güvenlik ve gözetleme işlevi taşıdığı öne sürülmektedir. Kale, günümüze ulaşan duvar örgüsü ile Bizans Devri'ne, 12.

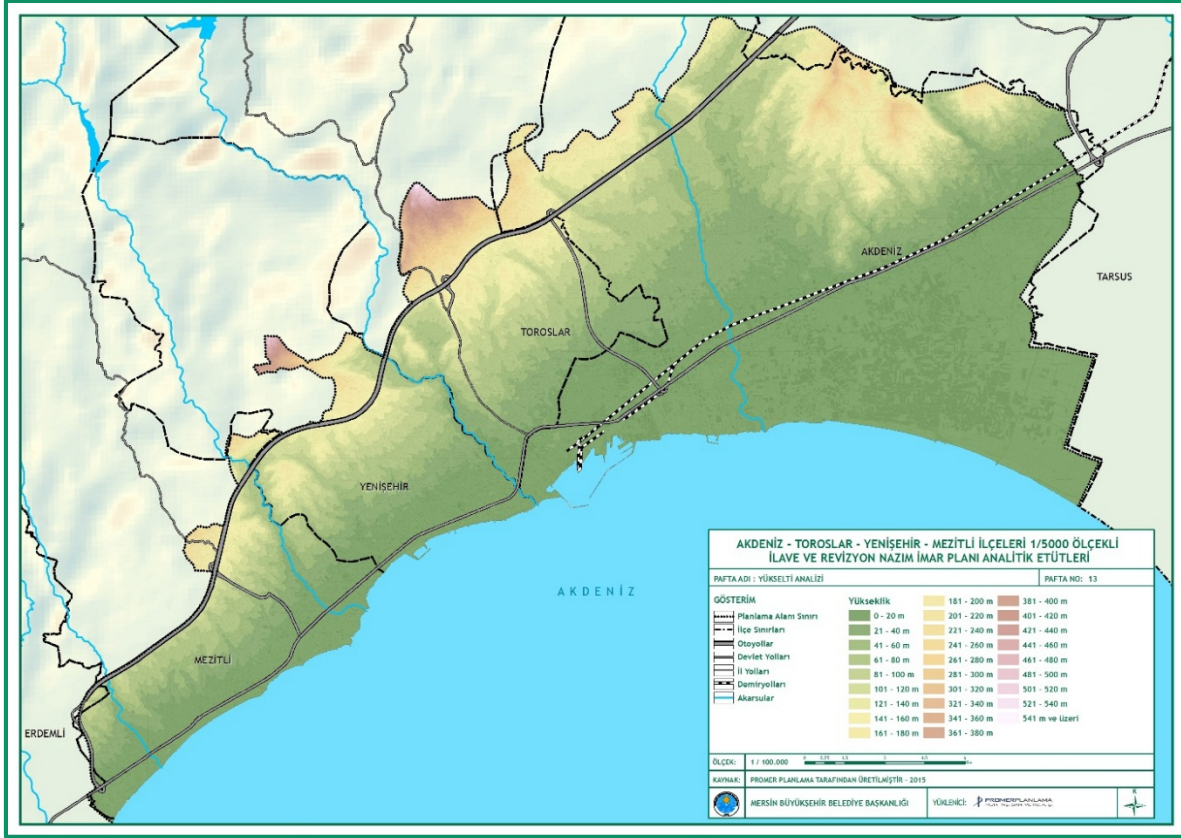
yüzyıla tarihlendirilmektedir. Günümüze ulaşan kalıntılardan yapının iki katlı olduğu anlaşılmaktadır. Başnalar Kalesi'nin konumu ve mimari özellikleri nedeniyle Ortaçağ'a ait bir Bizans yapısı olarak kasta veya aplekton biçiminde tanımlanabileceği öne sürülebilmektedir.

2.4. DOĞAL YAPI

2.4.1. Topografik Yapı

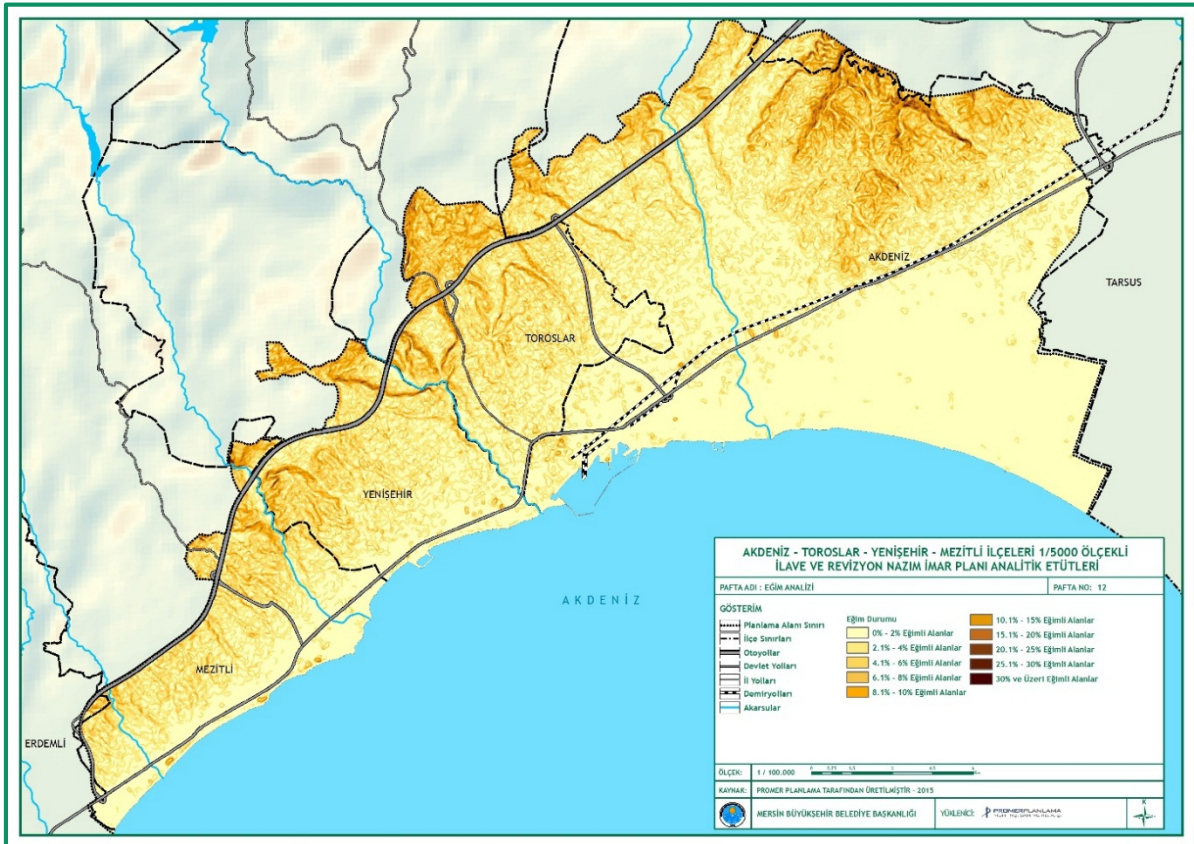
Yükselti kuşaklarına göre Akdeniz kıyısı "0" kotunda olmak üzere, bölgenin 0 – 545 metre aralığında farklılaşan alt bölgelere sahip olduğu görülmektedir. Deniz kıyısından kuzeye doğru ve kıyıya paralel olarak yükseklikler kademeli bir artış göstermektedir. (Şekil 9). Planlama alanının geneline bakıldığında 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 9. Yükselti Kuşakları

Kaynak: Hali hazır Haritalardan üretilmiştir.



Şekil 10. Eğim Durumu

Kaynak: Hali hazır Haritalardan üretilmiştir.

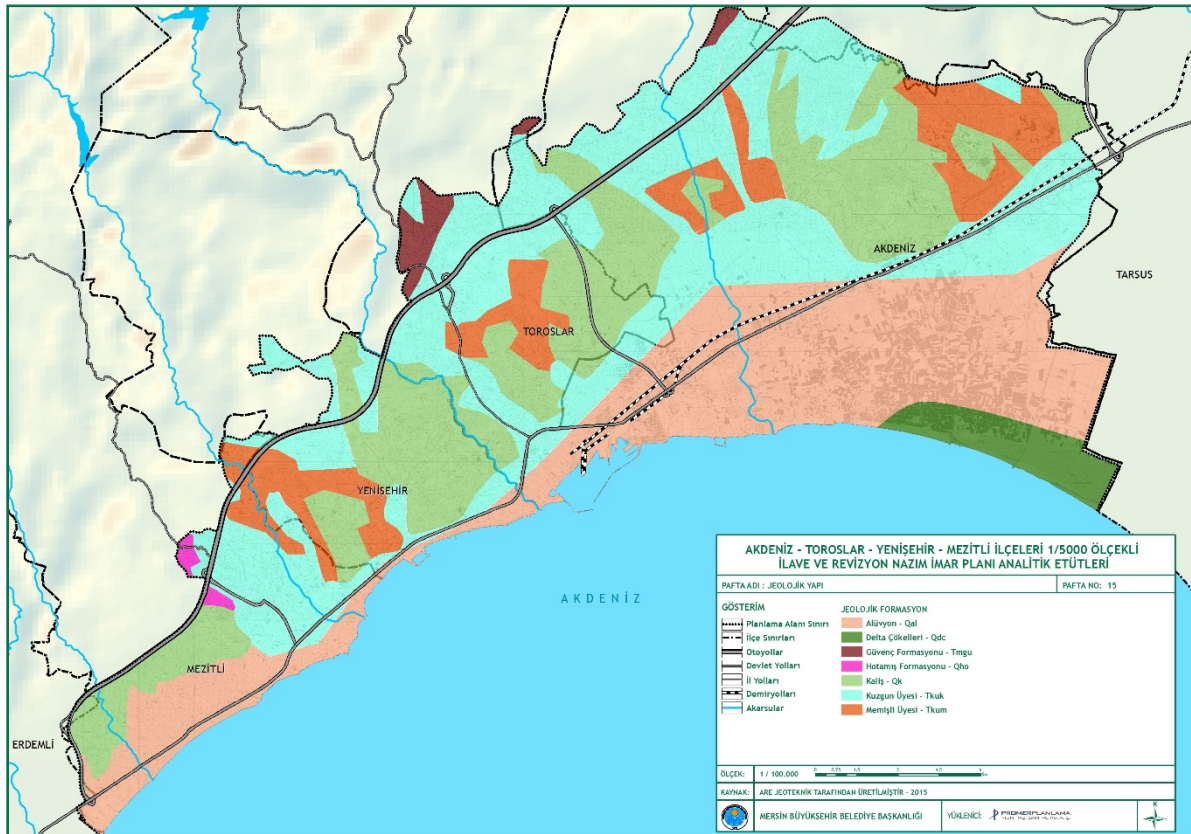
2.4.2. Jeolojik Yapı

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 11. Jeolojik Formasyon

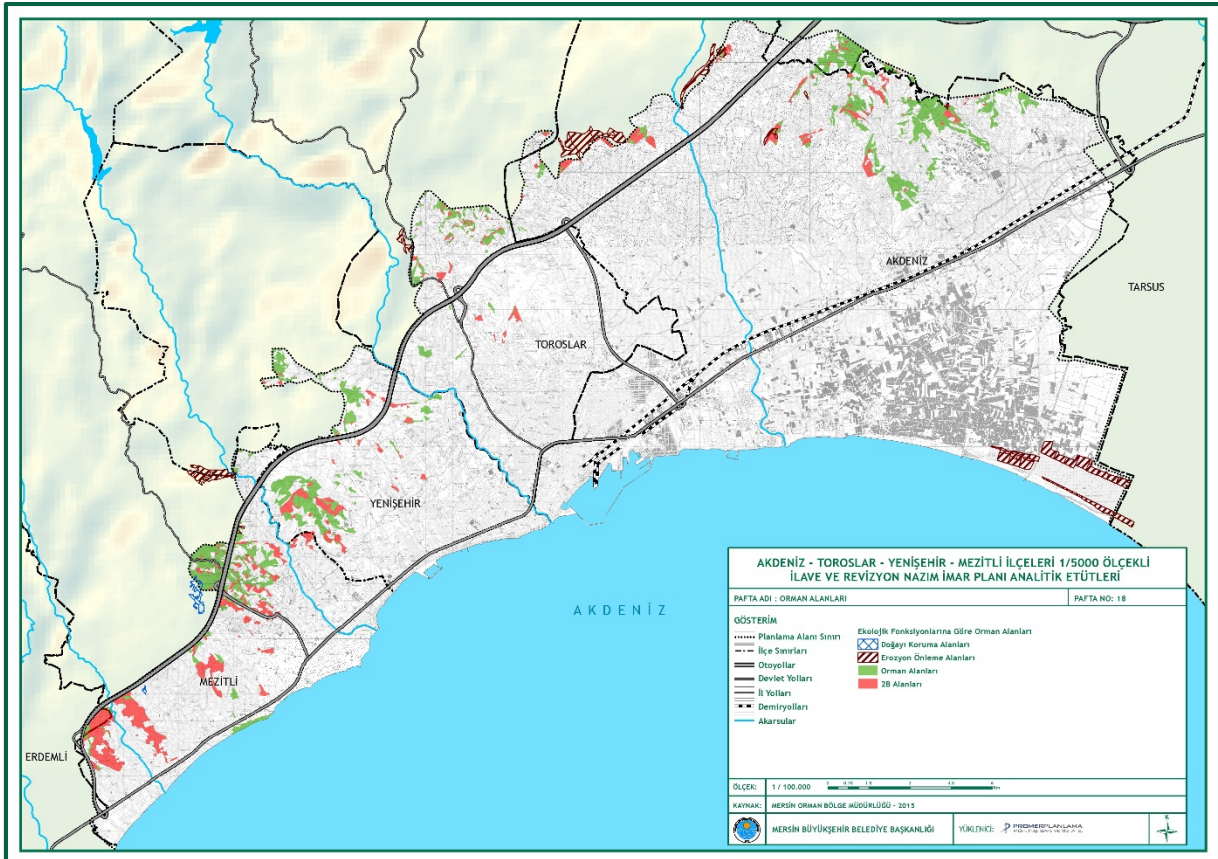
Kaynak: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

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 12. 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 ALTYAPI 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

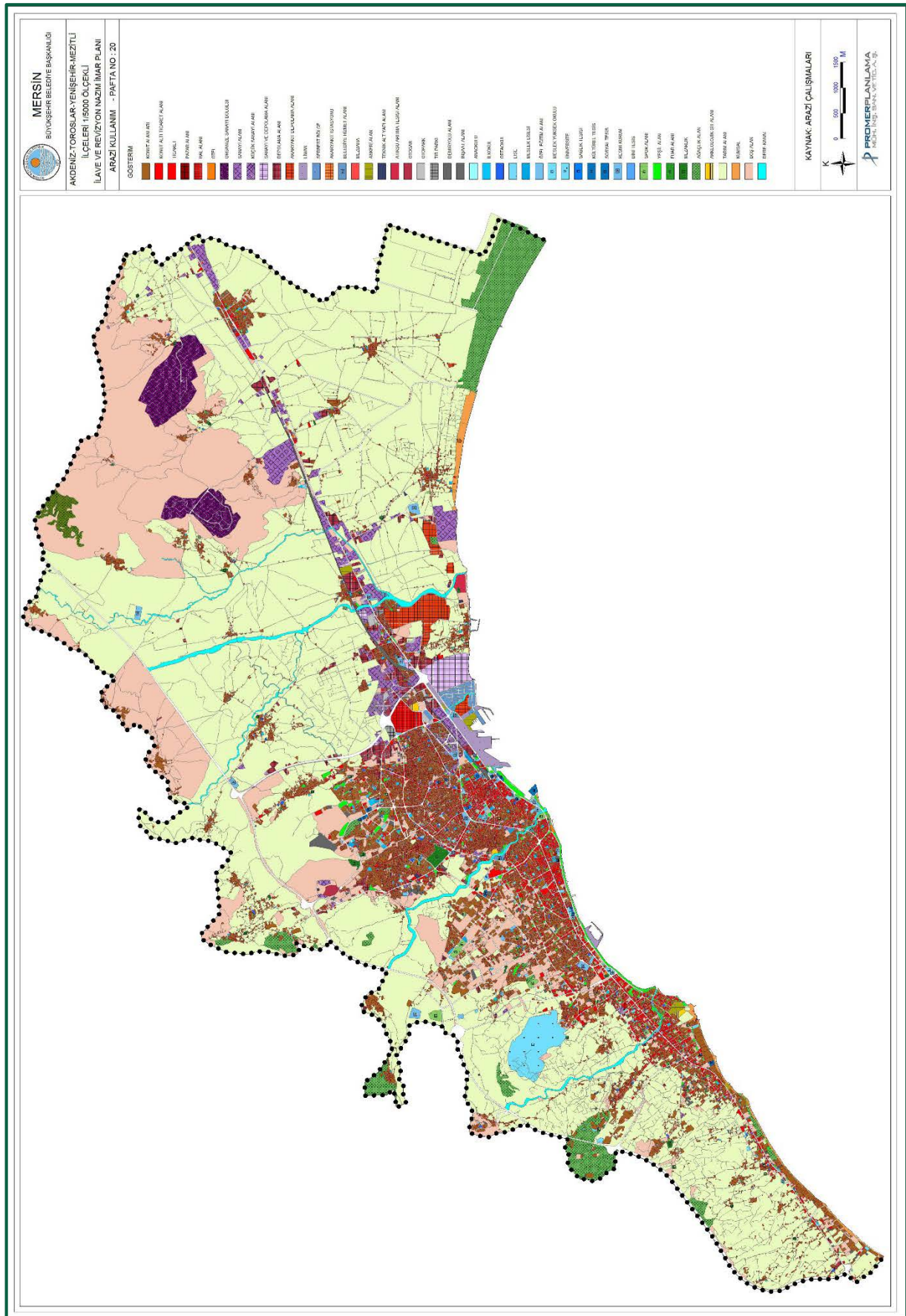
Kaynak: Arazi Çalışmalarından üretilmiştir.

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 13. 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/İl	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 sektörel 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, ve Yenişehir ilçeleri sınırlarında bulunan planlama alanı, ilin doğusunda konumlanmaktadır. 6.075 hektarlık alanı kapsayan 2. Etap 1. Bölge planlama alanında 19 adet mahalle bulunmaktadır. Mersin ili için çok önemli bir kentsel çalışma alanı niteliğinde olan bu üç ilçeden oluşan alanda, 2021 yılı TÜİK verilerine göre yaklaşık 36.000 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 minimuma indirilmesi gerekmektedir.

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

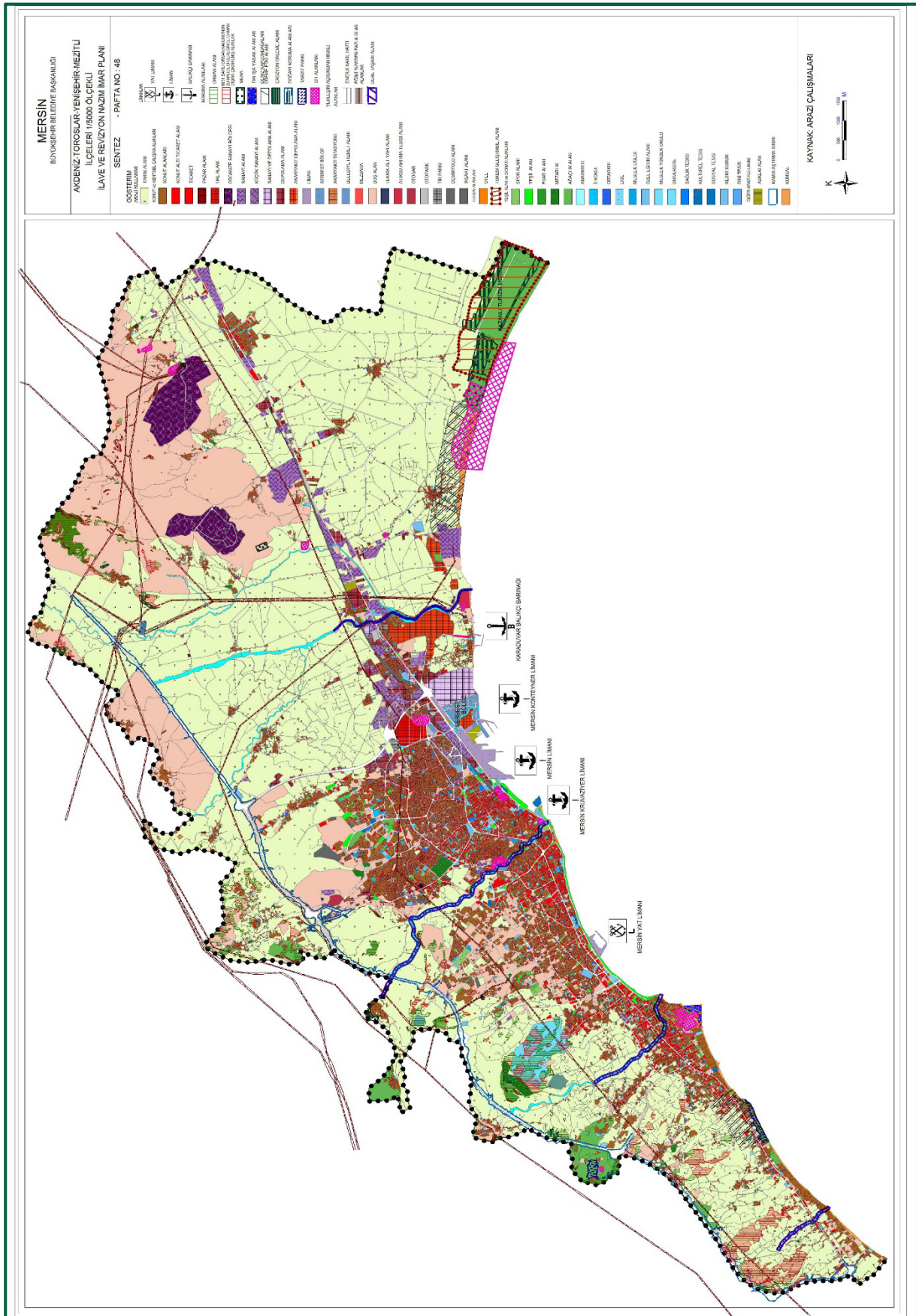
Planlama alanının kuzeyinde yer alan Adana-Mersin E-982 otoyolu, D-400 karayolu ve otoyol ile D-400'ü birbirine bağlayan 151. Cadde planlama alanındaki önemli karayolu güzergahlarıdır. Özellikle E-982 otoyolunun kuzeye doğru gelişmeyi sınırlayıcı etkisi bulunmaktadır. Adana istikametinden gelerek Mersin 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 ve Nekropolis Alanı Arkeolojik Sit Alanı, Toroslar ilçe sınırları içinde bulunan 2 adet 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Bekdemir Örenyerleri Arkeolojik Sit Alanı ve Başnalar Kalesi ve Çevresi Arkeolojik Sit Alanlarıdır. 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'de sunulmaktadır.



Şekil 14. Planlama Alanı Sentez Çalışması
Kaynak: Promer Planlama Tarafından Üretilmiştir.

3. PLAN KARARLARI

Yapılan analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 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 alanında Kocavilayet yerleşmelerinin güneyinde Adana-Mersin (E-982) otoyolu 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, planlama alanının doğu sınırını oluşturan Müftü Deresi ile batı sınırını oluşturan Mezitli Deresi olarak görülmektedir.

Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı 2. Etap planlama alanını, Deliçay Deresi kuzey-güney istikametinde 2 bölgeye ayırmaktadır. 1. Bölge Dorukkent, Karaduvar ile bu raporun konusu olan Kocavilayet gibi yerleşmeleri içine almaktadır.

Adana-Mersin (E-982) otoyolu kuzeyinde yer alan Kocavilayet, Emirler, Çavak ve Bozön yerleşimlerinin çevresi mutlak tarım ve orman arazileri ile çevrilidir. Bozön yerleşiminin batısı, eğimin oldukça yüksek olduğu tarım ve ormanlık arazilerden oluşmaktadır.

3.1.2. JEOLJİK YERLEŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içerisinde Akdeniz – Toroslar – Yenişehir – Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planına esas jeolojik - jeoteknik etüt çalışmaları ilgili yüklenici firma tarafından yapılarak Mersin Valiliği, (mülga) Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 2016 yılında onaylanmıştır (Şekil.15). 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), Önlemlili Alan 1.1: Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alan (ÖA-1.1), Önlemlili Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1), Önlemlili 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 .

Önemli Alan 1.1 (Ö.A-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli 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.

Önemli 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 takdirde 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.

Önemli Alan 5.1 (Ö.A-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” Önemli 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, güvenlikle 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 yapılarda oturma yaşanmaması için yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalı, temel sistemi yapıdaki olası oturmaları üniform 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.

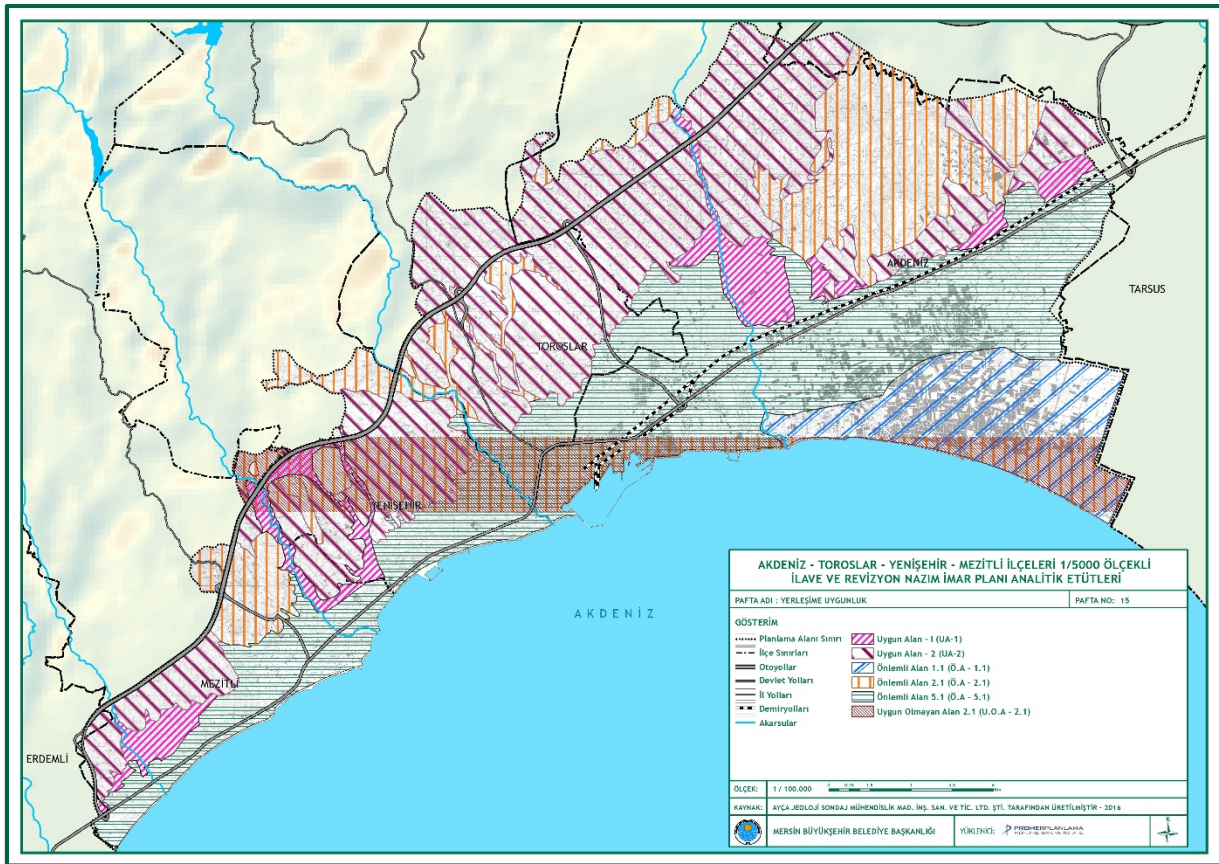
Heyelan Alanı: Hazırlanan Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporuna göre Yenişehir ilçesinin kuzeyinde, Emirler yerleşimine bağlanan yolun batısındaki alan heyelan alanı olarak belirlenmiş olup, bu bölge de yapı yasaklı alan olarak plana işlenmiştir. Bu alanda alt ölçekli planlar yapılırken ayrıntılı jeolojik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

Ayrıca yapılan, Kocavilayet bölgesinde Stadyum batı kesimi ile Emirler yerleşim alanı doğusunu kapsayan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 07.07.2022 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu jeolojik – jeoteknik etüt raporu çalışmaları doğrultusunda alanın yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. Çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından, Önlemleri Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1), Önlemleri Alan 2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.3), Önlemleri Alan 5.1 : Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1): olarak 3 ayrı sınıfta değerlendirilmiştir. (Şekil.16)

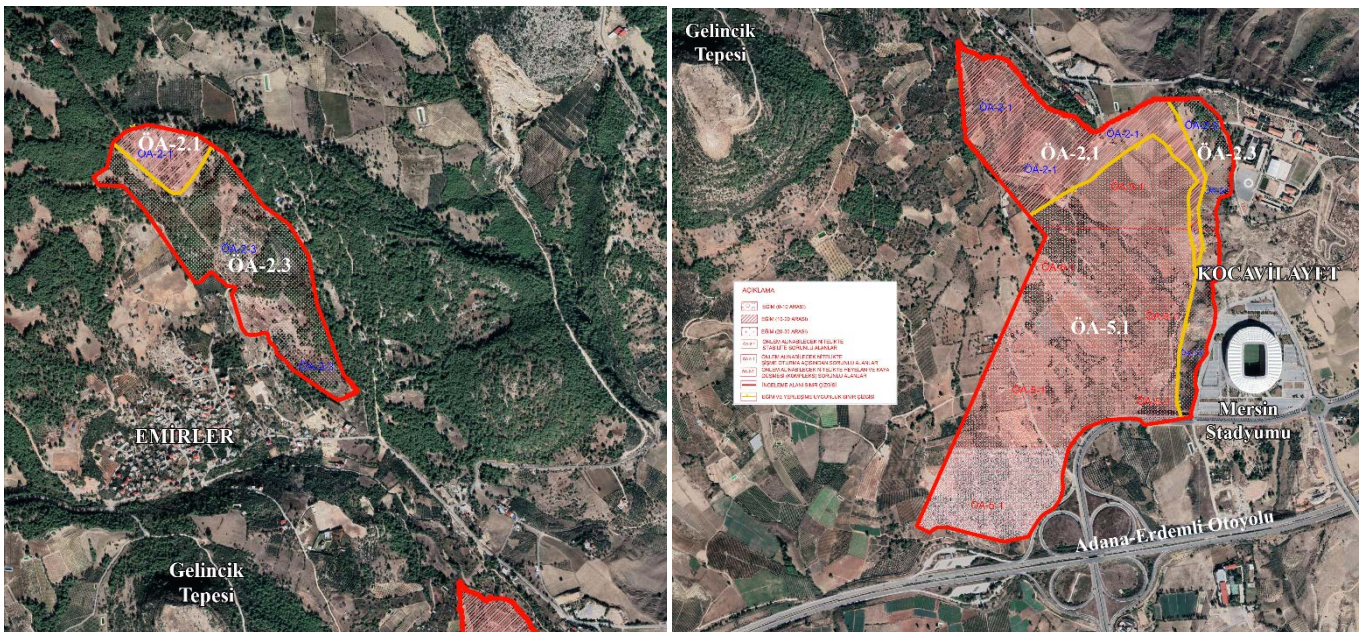
Önlemleri Alan 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar: İnceleme alanında topoğrafik eğim %10-20 arasında değiştiği alanlarda stabilite sorunları beklenebileceğinden dolayı bu alanlar Önlemleri Alan 2-1 (ÖA-2.1) önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilirken; temel ve zemin etütlerinde stabilite sorunlarına yönelik stabilite analizleri yapılması, teraslama ve eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemleri, mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şevlerin açıkta bırakılmaması ve tekniğine uygun iksa tedbirlerin alınması, çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınması vb. önlemlerin alınması gerekmektedir.

Önlemleri Alan 2.3 (Ö.A-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar: İnceleme alanında topoğrafik eğim %20-30 arasında olduğu alanlarda stabilite sorunları beklenebileceğinden dolayı bu alanlar Önlemleri Alan 2-3 (Ö.A-2.3) önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilirken; temel ve zemin etütlerinde stabilite sorunlarına yönelik stabilite analizleri yapılması, teraslama ve eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemleri, mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şevlerin açıkta bırakılmaması ve tekniğine uygun iksa tedbirlerin alınması, çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınması, eğim değerinin yüksek olması sebebiyle kaya bloklarının düşme, kayma, yuvarlanma, devrilme riskine karşın önlemler alınarak gerekli yöntemlerin uygulanması vb. önlemlerin alınması gerekmektedir.

Önlemleri Alan 5.1 (Ö.A-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar: İnceleme alanında topoğrafik eğimin %0 ile %10 arasında olduğu alan Kuvaterner yaşlı kalış formasyonuna (Qk) ait kalışli, killi, çakıllı birimlerden ve Pliyosen yaşlı Handere formasyonuna ait killi birimlerden oluştuğu için Önlemleri Alan 5-1 (Ö.A-5.1) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda, beklenecek mühendislik sorunlarının alınabilecek önlemlerle ortadan kaldırılabileceğinin mümkün olması sebebiyle bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilirken; gelişebilecek oturma-şişme problemleri için yapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi, yapı yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme-oturma-taşıma gücü) için gerekli analizlerin yapılması, kazılarda veya inşaat aşamasında oluşacak şevlere yönelik gerekli önlemlerinin alınması, yapı temellerinin jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan seviyelerine ve aynı birimler üzerine oturtulması, farklı birimlere oturacak temellere yönelik uygun projelerin geliştirilmesi vb. önlemlerin alınması gerekmektedir.



Şekil 15. Jeolojik Yerleşilebilirlik Analizi
Kaynak: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2016



Şekil 16. Yenişehir İlçesi, Emirler Mahallesi Jeolojik Yerleşilebilirlik Analizi
Kaynak: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2022

3.2. PLANLAMA ALANINDA MEVCUT SORUN VE POTANSİYELLER

Kocavilayet-Bozön kesimindeki yerleşimlerinin çevresinde verimli tarım arazileri ve ormanlık araziler bulunmaktadır. Planlama alanına sınır olan ve bu sınırlar içinden yerleşim şemasını ve kurgusunu etkileyen dere aksları ve kanallar geçmekte ve bu alanlar planlama çalışmaları içinde yapılaşmaların elverdiği ölçüde geniş yeşil bantlar olarak önerilmiştir.

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 belirlenmesine 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 dışında çalışma alanlarının ihtiyacı donatı ve kamusal alanlar ise bölgeler içindeki erişim mesafeleri dikkate alınarak, plana işlenmiştir.

Planlama alanı güneyinde Mersin-Adana otoyolu gibi güçlü bir ulaşım bağlantısının yer alması, bu aks üzerinden çalışma alanlarına ve yerleşimlere ulaşılabilirliği sağlamaktadır. Kocavilayet-Bozön bölgesindeki yerleşimler 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.

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 (Yenişehir, Mezitli) Mersin ili idari sınırları içinde yer almaktadır. Mersin ili, Türkiye’nin Akdeniz Bölgesi’nde yer almaktadır. Planlama alanı ise Mersin ilinin merkez ilçelerinde yer almakta olup, Mersin-Adana otoyolunun kuzeyinde 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 alanını içeren 2 ilçe Mersin ili içerisinde nüfusun en yoğun olduğu bölgedir.

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

3.4.1. KOCAYILAYET-BOZÖN KESİMİ PLANLAMA BÖLGESİ AMAÇ VE HEDEFLERİ

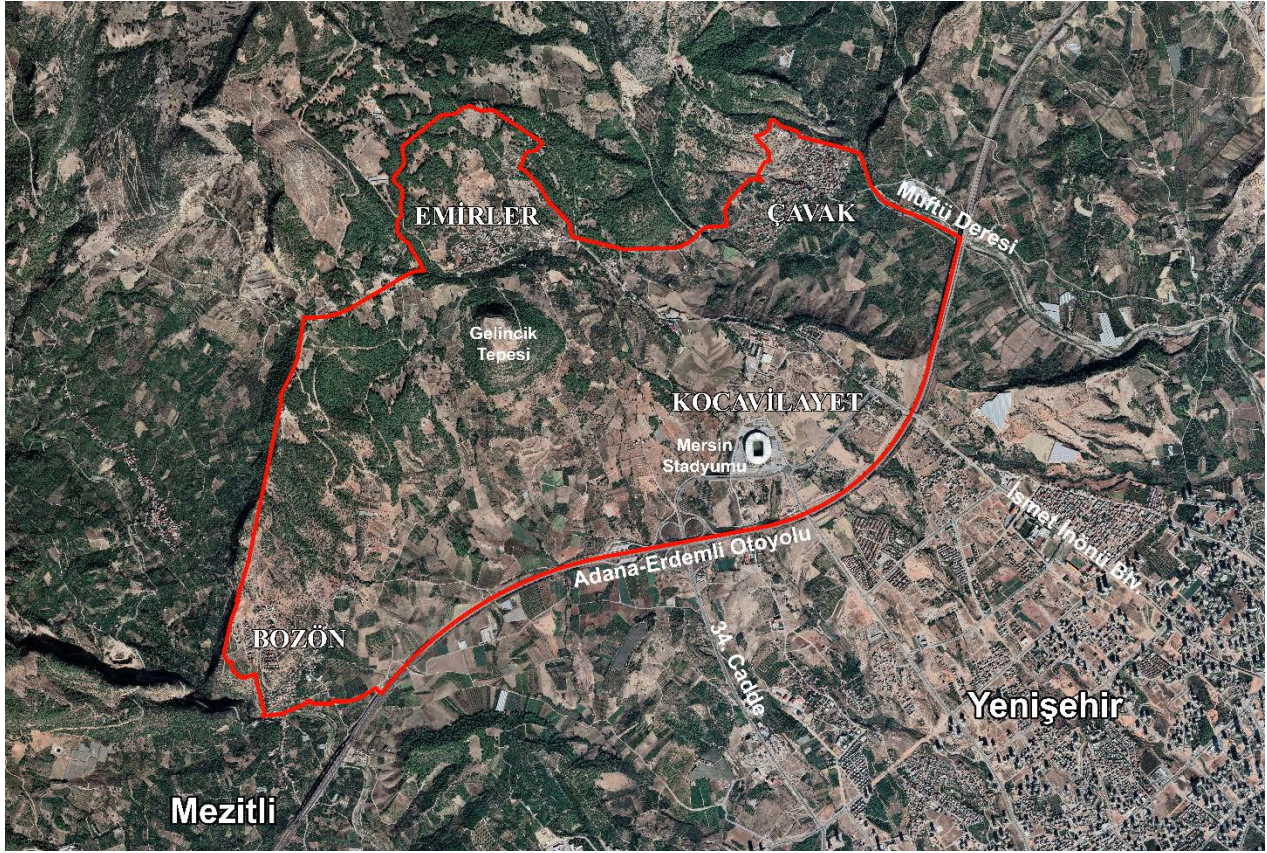
Planlama alanı; E-982 (Mersin-Adana) otoyol bağlantısı kuzeyinde Yenişehir İlçesi Kocavilayet, Emirler, Çavak Mahalleleri ve Mezitli İlçesi Bozön Mahallesinin bulunduğu, doğuda Müftü Deresi ve batıda Mezitli Deresi ile sınırlı bölgeyi kapsamakta olup, yaklaşık 1600 hektardır. Meskun yapılaşmış alanlar Kocavilayet kesiminde Mersin Stadyumu'nun güney ve doğu bölgesinde, Emirler, Çavak ve Bozön kırsal yerleşim alanlarından oluşurken, bu alanlar plan kapsamında mevcut konut alanları olarak gösterilmiştir. Gelişme konut alanları ise Kocavilayet yerleşiminin batısında, Emirler yerleşiminin doğusunda, Çavak yerleşiminin güneyi ve kuzeybatısında mevcut yerleşim alanları dışında kalan ve tarım görüşleri doğrultusunda belirlenen bölgelerden oluşmaktadır.

Planın amacı, Bölgenin kent içindeki konumu, doğal, çevresel ve mekânsal özellikleri, çevresindeki plan kararları ve gelişme eğilimleri gözönüne alınarak, gelişme potansiyeli ve sürdürülebilir mekânsal gelişme ilkeleri doğrultusunda, kurumsal verilere, mekânsal araştırmalara, eşiklere, üst ölçek planlara dayalı olarak, mekânsal gereksinimleri ve standartları karşılayacak biçimde, alanın kentin bütünü ve yakın çevresi ile bütünleşmesini sağlayarak, sağlıklı, güvenli ve nitelikli yaşam çevresinin oluşturulmasını amaçlamaktadır.

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.

Planlama alanında, dere ile planlı alanlar arasında üst ölçek plan kararları doğrultusunda ve doğal alanlara olan kentsel baskıların minimize edilmesi adına 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.



Şekil 17. Planlama Alanı'nın Kent Bütünündeki Yeri

3.4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanında; yürürlükte olan imar planlarındaki plan kararları göz önünde bulundurularak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar kapsamında ve bu alanlar değerlendirilerek, yoğunluk kararları yönünden bütünlük sağlamak amacıyla, mevzuatta tariflenen DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) oranları da dikkate alınarak yoğunluk ve nüfus hedefleri belirlenmiştir. Bu durumda Kocavilayet bölgesinde yoğunluk 200 k/ha ve Emirler, Çavak ve Bozön kırsal yerleşim bölgelerinde 90 k/ha olarak önerilmiştir.

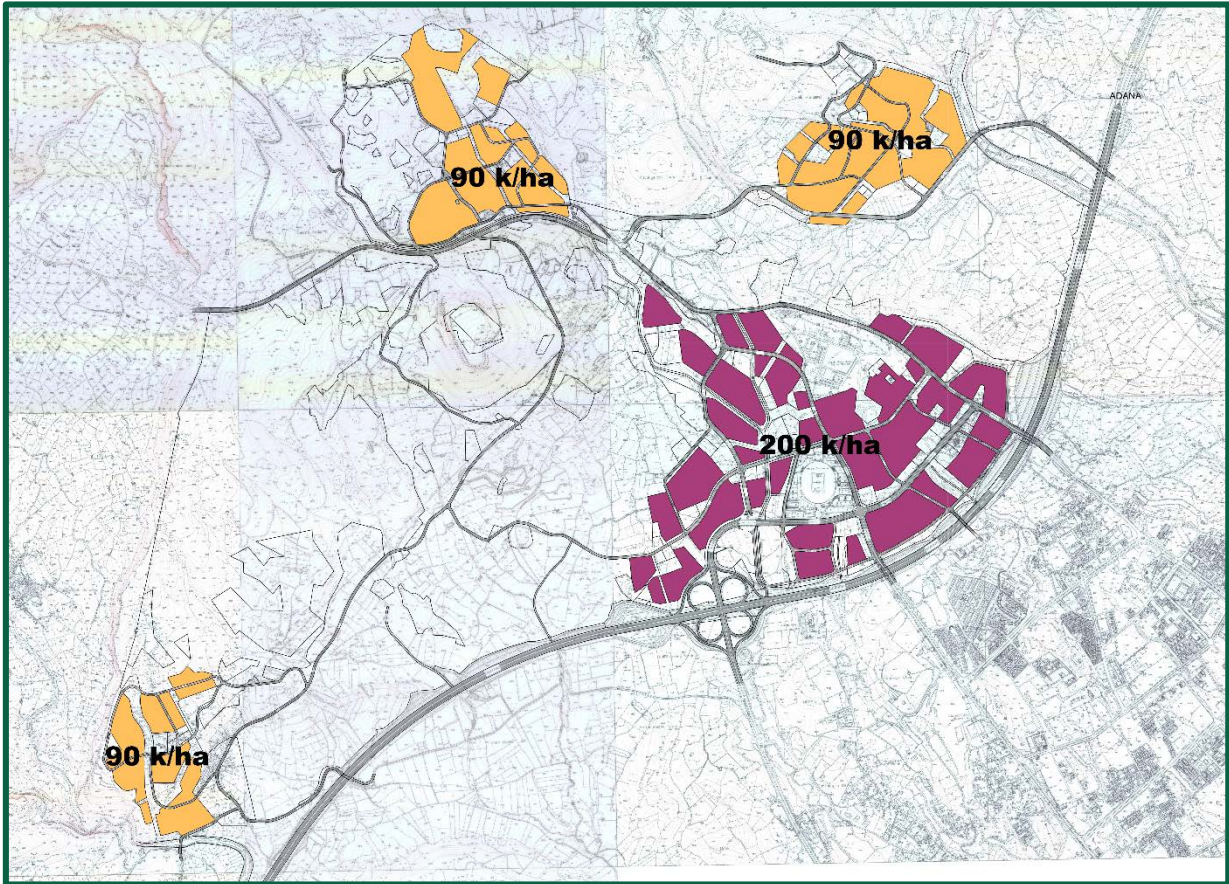
	Yoğunluk Bölgesi	Mevcut Konut Alanı (ha)	Konut Gelişme Alanı (ha)	TİCK Alanı (ha)	Plan Nüfus Kapasitesi (kişi)
KOCAVİLAYET	Orta Yoğunluk (200 kişi/hektar)	77.38	56.15	2.92	23.048
EMİRLER	Seyrek Yoğunluk (90 kişi/hektar)	18.89	30.95	-	3.813
ÇAVAK		35.85	13.66	-	3.787
BOZÖN		27.75	-	-	2.123
Toplam		159.87	100.76	2.92	32.770

Tablo 5. Yenişehir ve Mezitli Nüfus Yoğunluğu/Yapı Yoğunluğu Dönüşüm Tablosu

Planda belirlenen yoğunluk değerleri net yoğunluk değerleridir. Bu planda konut, konut+ticaret ve ticaret+turizm alanları içinden, ölçek gereği gösterilmeyen yol, park, otopark vb. sosyal ve teknik altyapı alanları için %15’lik kısmının ayrılacağı kabulü yapılmış olup bu alanlardan %15’lik pay düşürülerek nüfus hesabı yapılmıştır.

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, 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.

Emirler, Çavak ve Bozön Yerleşmeleri, mevcut plan sınırları, tarım dışı kullanım izni ve onaylı kırsal yerleşik alan sınırları dikkate alınarak plan kararları getirilmiştir. Kırsal yerleşim alanlarının mevcut dokusuna uygun olarak seyrek yoğunluklar (90 k/ha) belirlenerek, bu alanların doğal alanlar üzerinde yaratacağı kentleşme baskısı minimize edilmeye çalışılmıştır. Kocavilayet Mahallesi, bölgedeki nüfusun en yoğun olarak bulunduğu meskun bir yerleşim alanı olarak öne çıkarken, meri planlardan gelen yapılaşma koşulları dikkate alınarak, orta yoğunlukta 200 kişi/ha. olacak şekilde, planlama alanı sınırlarındaki en yüksek yoğunluk önerisinin getirildiği alanlardır. Konut altı ticaret (TİCK) fonksiyonlarının yer aldığı bölgelerde çevresindeki yoğunluk değerleri korunmuştur.



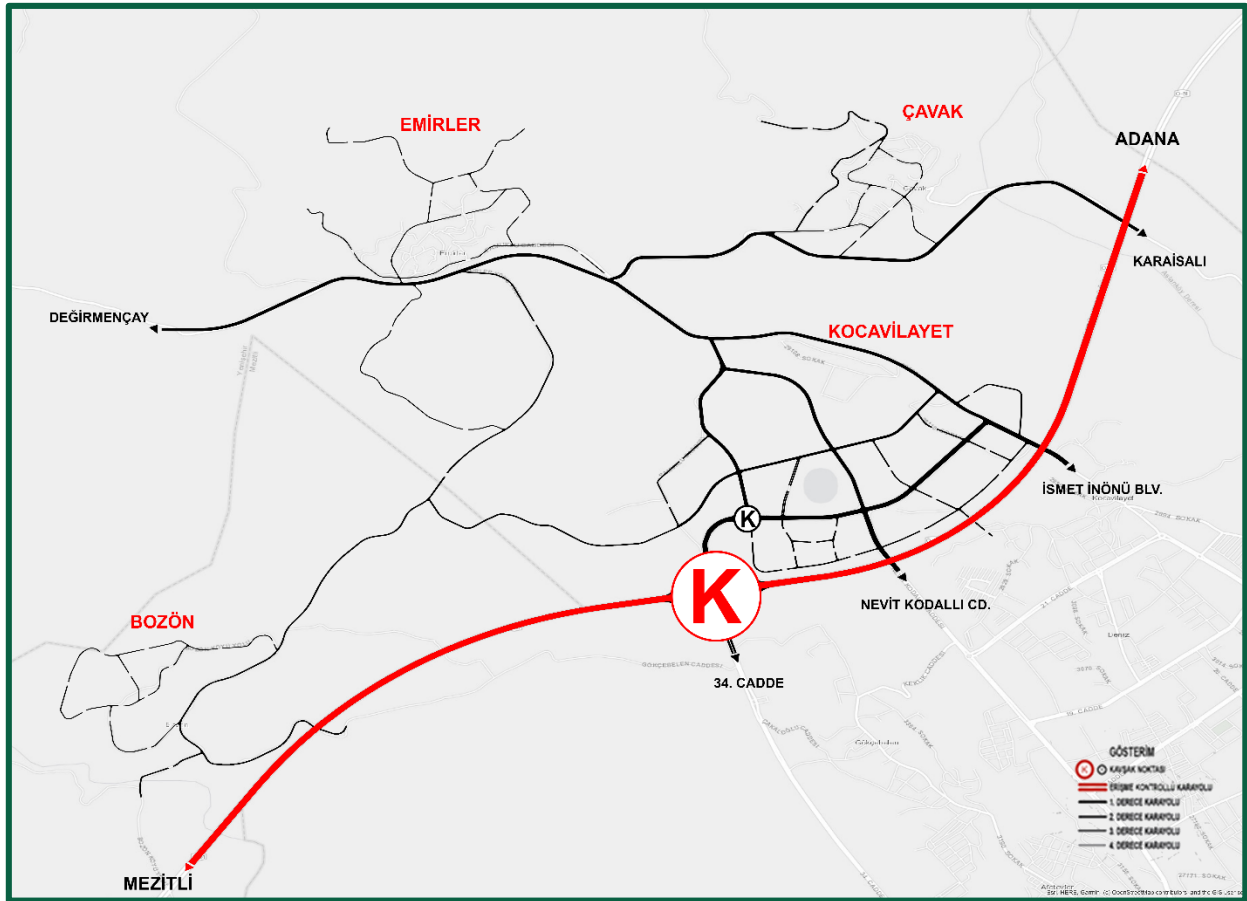
Şekil 18. Planlama Alanı Yoğunluk Dağılımları

3.4.2. ULAŞIM KARARLARI

Planlama alanı sınırlarını belirleyen, Mersin-Adana Otoyolu, Mersin merkez adına taşıt trafiğinin en yoğun olduğu akslardan biri olarak ön plana çıkmaktadır.

Kocavilayet yerleşmesi adına önemli iki adet kuzey-güney ekseninde ulaşım aksı bulunmaktadır. Bu akslar Kocavilayet sınırları içinde birbirine bağlanarak, kuzeyde Değirmençay ve diğer kırsal yerleşimlere devam etmekte olup 1. derece taşıt yolu niteliği taşımaktadır. Planlama alanının güneyindeki 34. Cadde, Mersin-Adana otoyolunu dörtlü yonca kavşak sisteminde geçerek, Kocavilayet sınırları içinde doğuya yönelerek, İsmet İnönü Bulvarı'nın devamı olan aksa bağlanmakta ve Polis Meslek Yüksekokulu doğusundan kuzeye devam ederek, Emirler ve Değirmençay yerleşimlerine devam etmektedir. Bu aksa bağlanan taşıt yolu ile Çavak yerleşimine erişim sağlanmaktadır.

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



Şekil 19. Planlama Alanı Ana Ulaşım Kararları

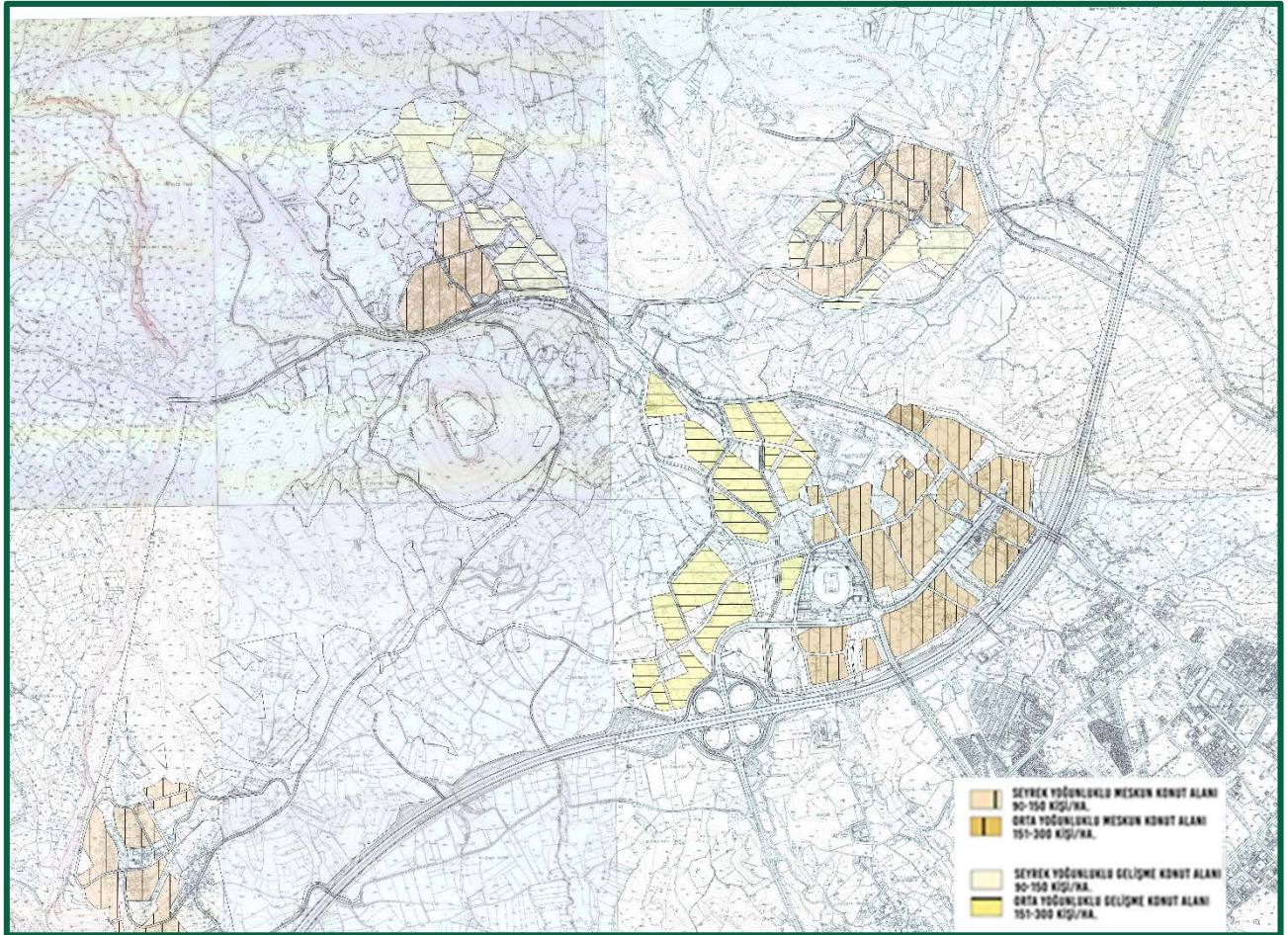
3.4.3. KONUT ALANLARI

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 Kocavilayet, Emirler, Çavak ve Bozön yerleşmeleri sınırları içinde bulunmakta ve mevcut konut alanları korunarak, Gelişme Konut Alanları önerileri getirilmiştir.

Kocavilayet yerleşmesi meskun ve gelişme alanları, yürürlükteki plan kararları, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar dikkate alınarak, yoğunluk kararları yönünden bütünlük sağlamak amacıyla 200 kişi/ha. olarak belirlenmiştir. Bu bölgedeki kırsal yerleşimler olan Emirler , Çavak ve Bozön yerleşmeleri mevcut plan sınırları, tarım dışı kullanım izni ve onaylı kırsal yerleşik alan sınırları dikkate alınarak, yoğunluklar 90 kişi/ha. olarak önerilmiştir.

Planlama alanı genelinde toplam 260 hektar konut alanı bulunmaktadır. Konut alanlarındaki yoğunluklar plan paftası üzerinde belirtilmiş olup, bunlar net yoğunluk değerleridir.



Şekil 20. 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. Konut+Ticaret Alanları, yalnızca Kocavilayet yerleşmesi sınırları içinde olup, 34. Cadde ile kesişen Emirler ve Çavak yerleşim alanlarına ulaşım bağlantısı sağlayan 25 m. enkesitli taşıt yolu ile stadyumun kuzeyinden geçen 20 m.'lik taşıt yolunun kesişimi olan bölgede önerilmiştir. Bu alanlar için net yoğunluk değerleri plan paftası üzerinde gösterilmiştir. Konut+Ticaret alanlarında en fazla konut kullanım oranı %70'tir.

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. Ticaret alanı olarak belirlenen alanlar, özellikle çalışma alanlarında belli aralık ve erişilebilirlikte ticaret ve hizmetler fonksiyonlarına dönük ihtiyacı karşılayabilecek büyüklüklerde önerilen bölgelerden oluşmaktadır. Ticaret alanlarındaki yapılaşma koşulları yer aldığı yapı adasının veya çevresinde belirlenen yoğunluk değerlerini aşmayacak şekilde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.4.4.1. TİCARET-TURİZM ALANLARI

Ticaret-Turizm alanları, ticaret ve turizm kullanımlarının sadece birinin veya ikisinin birlikte yer aldığı karma kullanım alanlarıdır. Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesi'nin 1. Fıkrası (g) bendinde yer alan kullanımlar ile otel, motel, apart otel, pansiyon vb. konaklama tesisleri, yeme-içme, eğlence tesisleri, sağlıklı yaşam merkezi, yüzme havuzu, kongre ve sergi merkezi vb. turizm tesisleri yer alabilir. Ticaret-turizm 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.

3.4.5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

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.

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.

3.4.6. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

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

3.4.6.1. EĞİTİM ALANLARI

Planlama genelinde, ölçek gereği Lise, Ortaöğretim, ilkokul ve Anaokul alanları Eğitim Alanları başlığı altında gösterilmiştir. 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.

3.4.6.2. SAĞLIK ALANLARI

Planlama alanı bütününde meskun ve gelişme alanlarının ihtiyacını karşılayacak nitelikte 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. Planlama alanı bütününde ulaşılabilirlik standartları ve gelişme-meskun alanların ihtiyaçları doğrultusunda 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.

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 sosyal tesis alanları 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 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.

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 parçacıl 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.

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, 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 1 adet dere bulunmaktadır. Müftü (Efrenk) Deresinin mevcut yatağı korunarak çevresinde belirlenen taşkın alan sınırları yeşil alan olarak işaretlenmiş, bu alanlarda herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemiştir.

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 taşkını 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 ALTYAPI ALANLARI

Planda önerilen teknik altyapı alanları haricinde, ölçek nedeniyle gösterilemeyen teknik altyapı alanları alt ölçekli planlar yapılırken kadastral sınırlar dikkate alınarak plana işlenecektir.

3.4.10. KORUMA ALANLARI

3.4.10.1. SİT ALANLARI

Planlama alanında yer alan Arkeolojik Sit Alanları aşağıdaki gibidir.

- Bekdemir Örenyerleri 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları
- Başnalar Kalesi ve Çevresi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- Esri Örenyeri 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı

Ayrıca, Çavak Köyü 295 parseldeki mezarlığın içerisinde taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli tarihi mezarlar yer almaktadır.

Özel kanunlar ile planlama yetkisi verilmiş alanlar planlama onama sınırları dışında tutulmuştur. Kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanları ile koruma 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.

3.4.11. YAPI YASAĞI GETİRİLEN ALANLAR

Planda Mezitli İlçesi Bozön mahallesinde yer alan ve Mersin İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda imara çılması uygun bulunmayan alan Afete Maruz Bölge olarak plana işlenmiş olup, bu alanlarda herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemiştir.

3.5. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI

Planlama alanı bütününde yerleşim alanları toplam alanın %33'ünü oluşturmaktadır. Konut Yerleşim Alanları %16, Açık ve Yeşil Alanlar %6 ve Kentsel Ulaşım ve Teknik Altyapı için ayrılan alanlar %7 oranla sıralanmaktadır. Plan genelinde açık ve yeşil alanlar dahil olmak üzere, sosyal donatı alanları tüm alanın yaklaşık %7'sini kaplamaktadır.

Arazi Kullanış	Alan (ha.)	%		Kişi Başına m ² /kişi
		Yerleşik Alanda	Toplamda	
Konut Yerleşim Alanları	260.63	47.72	15.99	79.80
Kentsel Çalışma Alanları	57.7	10.56	3.54	17.67
Sosyal Donatı Alanları	25.43	2.35	1.56	7.79
Açık ve Yeşil Alanlar	93.2	17.06	5.72	28.54
Kentsel Ulaşım ve Teknik Altyapı Alanları	109.21	20.0	6.70	33.44
YERLEŞİK ALANLAR ALT TOPLAMI	546.17	100.00	33.50	167.23
Yerleşme Dışı Alanlar	1084.09		66.50	331.93
PLANLAMA BÖLGESİ TOPLAMI	1630.26		100.00	666.39

Tablo 6. Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı (Özet Tablo)

PLAN FONKSİYONU	Alan (Ha.)	Adet	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
YERLEŞİM ALANLARI				
MEVCUT KONUT ALANI (ORTA)	77.38	-	4.75	-
MEVCUT KONUT ALANI (SEYREK)	82.49	-	5.06	-
GELİŞME KONUT ALANI (ORTA)	56.15	-	3.44	-
GELİŞME KONUT ALANI (SEYREK)	44.61	-	2.74	-
KONUT+TİCARET ALANI	2.92	-	0.18	-
TİCARET	0.65	-	0.04	-
TİCARET+TURİZM ALANI	10.67	-	0.65	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	16.4	14	1.01	-
KAMU HİZMET ALANI	27.06	2	1.66	-
PAZAR ALANI	0.45	4	0.03	-
EĞİTİM ALANI	16.18	12	0.99	4.95
SAĞLIK ALANI	2.76	6	0.17	0.85
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1.76	3	0.11	1.07
SOSYAL TESİS ALANI	1.73	4	0.11	0.78
İBADET ALANI	2.55	8	0.16	25.50
SPOR ALANI	18.1	4	1.11	-
PARK ALANI	61.93	-	3.80	-
REKREASYON ALANI	3.26	-	0.20	-
PASİF YEŞİL ALAN	4.48	-	0.27	-
MEZARLIK	5.44	-	0.33	-
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1.36	2	0.08	0.42
YOL	107.85	-	6.62	-
Ara Toplam	546.17	59	33.50	33.56
YERLEŞİM DIŞI ALANLAR				
ORMAN ALANI	374.05	-	22.94	-
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	1.04	-	0.06	-
TARIM ALANI	643.29	-	39.46	-
AFETE MARUZ BÖLGE	11.62	-	0.71	-
SU YÜZEYİ	17.17	-	1.05	-
KARAYOLU KAMULAŞTIRMA ALANI	36.92	-	2.26	-
Ara Toplam	1084.09	-	66.50	-
TOPLAM	1630.26	-	100.00	-

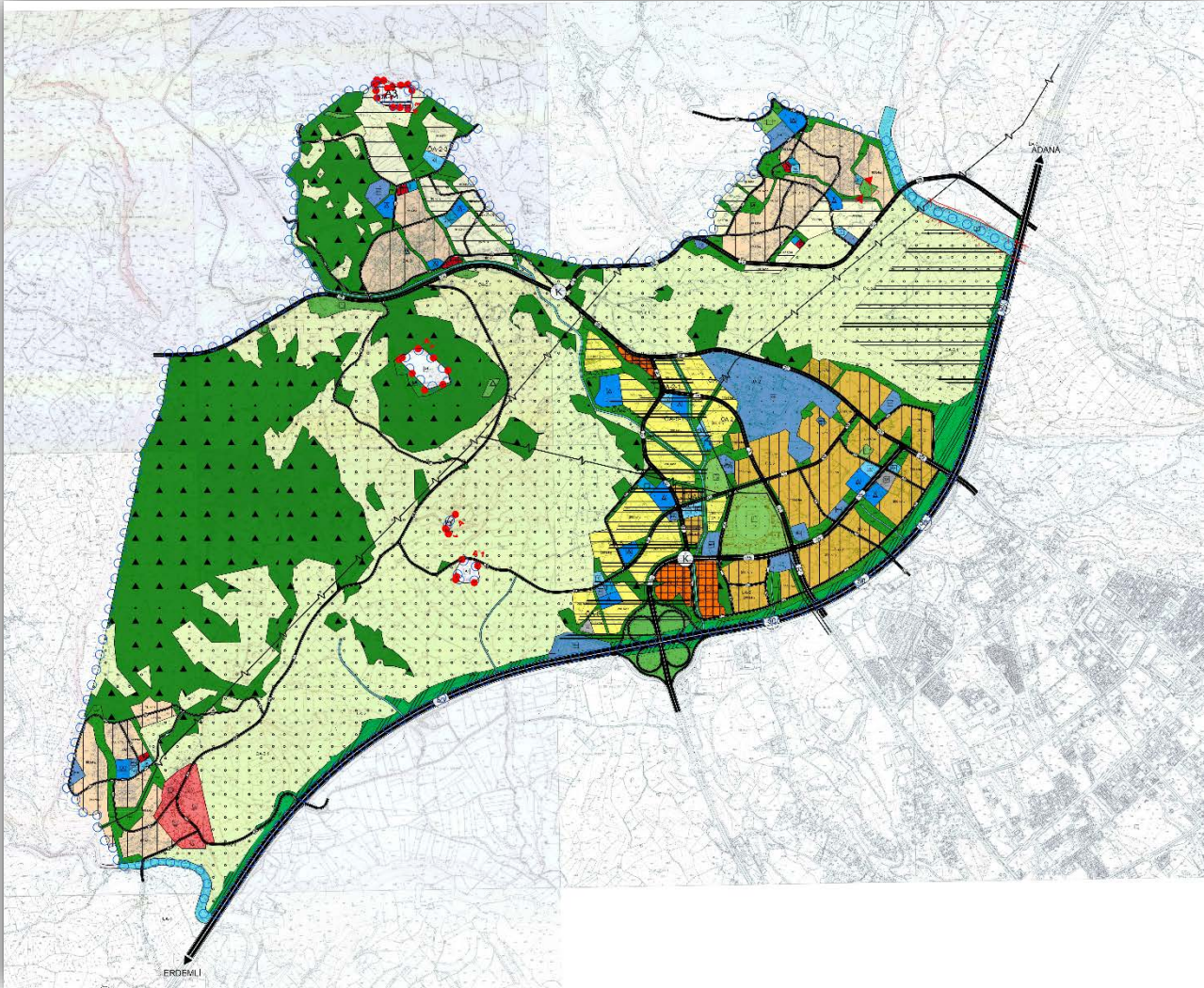
Tablo 7. Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Planlı Alan (ha)	m ² /kişi ⁽¹⁾	Standart (m ²) ⁽²⁾
Eğitim Tesisleri Alanı	16.18	4.94	6.60
Açık ve Yeşil Alanlar	93.2	28.44	15.00
Sağlık Tesis Alanı	2.76	0.84	1.50
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	3.49	1.06	1.50
İbadet Alanı	2.55	0.78	0.75
TOPLAM	118.18	36.06	25.35

Tablo 8. Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

Kentsel sosyal altyapı ihtiyacı, meskun ve gelişme konut bölgeleri bütününde dikkate alınarak, oluşturulan 32.770 nüfusa göre hesaplanmıştır.

Kocavilayet-Bozön Kesimi Planlama Alanında toplamda yaklaşık 118 hektar Kentsel Sosyal Altyapı alanı planlanmıştır. Planlanan kişi başına yaklaşık 36 m² sosyal donatı alanı düşmekte ve bu değer Yönetmeliğin öngördüğü 25,35 m² standardın üstün de olup, yaklaşık 1,5 katıdır.



Şekil 21. Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı

3.5.1. KOCAYILAYET BÖLGESİ

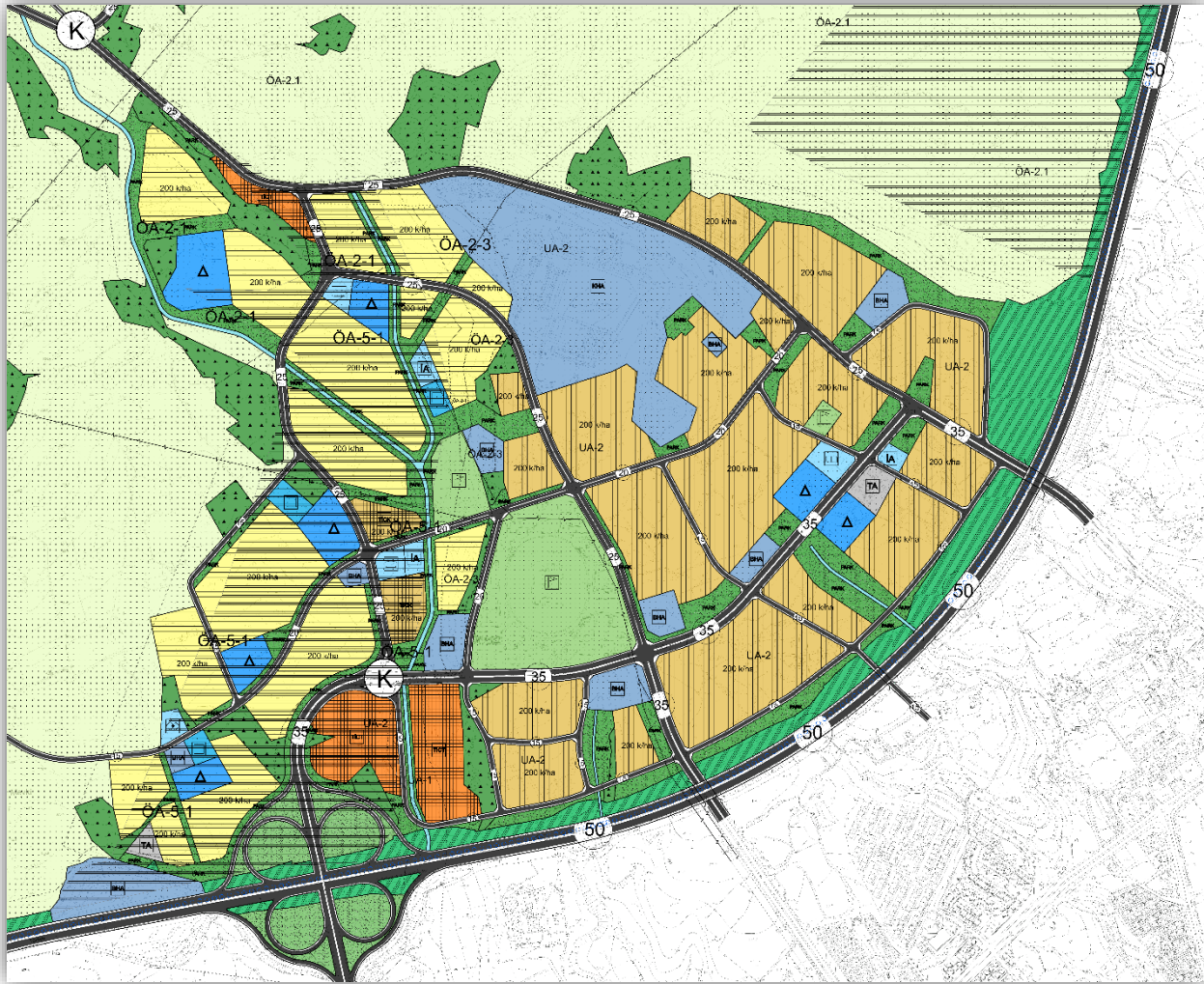
Kocavilayet Bölgesi’nde, tarım dışı kullanım izni, yürürlükte bulunan imar planları, imar uygulamaları ile mevcut planlara göre İlçe Belediyesi’nin talepleri ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında önerilen gelişme koridorunda topoğrafya, doğal eşikler dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır.

Bölge bütününde, 200 k/ha yoğunluk kararı getirilmiş olup, net nüfus yaklaşık 22.700 kişidir.

Kocavilayet Bölgesi yerleşim alanı bütününde Konut Alanları yaklaşık %40, Açık ve Yeşil Alanlar yaklaşık %17 ve Kentsel Ulaşım ve Teknik Altyapı için ayrılan alanlar yaklaşık %15 oranla sıralanmaktadır. Plan genelinde açık ve yeşil alanlar dahil olmak üzere, sosyal donatı alanları yerleşim alanlarının yaklaşık %21’ini kaplamaktadır.

PLAN FONKSİYONU	Alan (Ha.)	Adet	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
YERLEŞİM ALANLARI				
MEVCUT KONUT ALANI (ORTA)	77.38	-	23.35	-
GELİŞME KONUT ALANI (ORTA)	56.15	-	16.94	-
KONUT+TİCARET ALANI	2.92	-	0.88	-
TİCARET+TURİZM ALANI	10.67	-	3.22	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	11.46	10	3.46	-
KAMU HİZMET ALANI	26.78	1	8.08	-
EĞİTİM ALANI	10.46	7	3.16	4.61
SAĞLIK ALANI	1.61	3	0.49	0.71
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1.76	3	0.53	0.98
SOSYAL TESİS ALANI	0.46	1	0.14	
İBADET ALANI	1.26	3	0.38	0.56
SPOR ALANI	16.89	-	5.10	
PARK ALANI	34.54	-	10.42	24.63
PASİF YEŞİL ALAN	4.48	-	1.35	
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1.36	2	0.41	0.60
YOL	46.87	-	14.14	-
Ara Toplam	305.05	30	92.06	32.08
YERLEŞİM DIŞI ALANLAR				
ORMAN ALANI	12.63	-	3.81	-
SU YÜZEYİ	2.97	-	0.90	-
KARAYOLU KAMULAŞTIRMA ALANI	10.72	-	3.24	-
Ara Toplam	26.32	-	7.94	-
TOPLAM	331.37	-	100	-

Tablo 9. Kocavilayet Kesimi Fonksiyon Dağılımı



Şekil 22. Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı (Kocavilayet Bölgesi)

3.5.2. EMİRLER BÖLGESİ

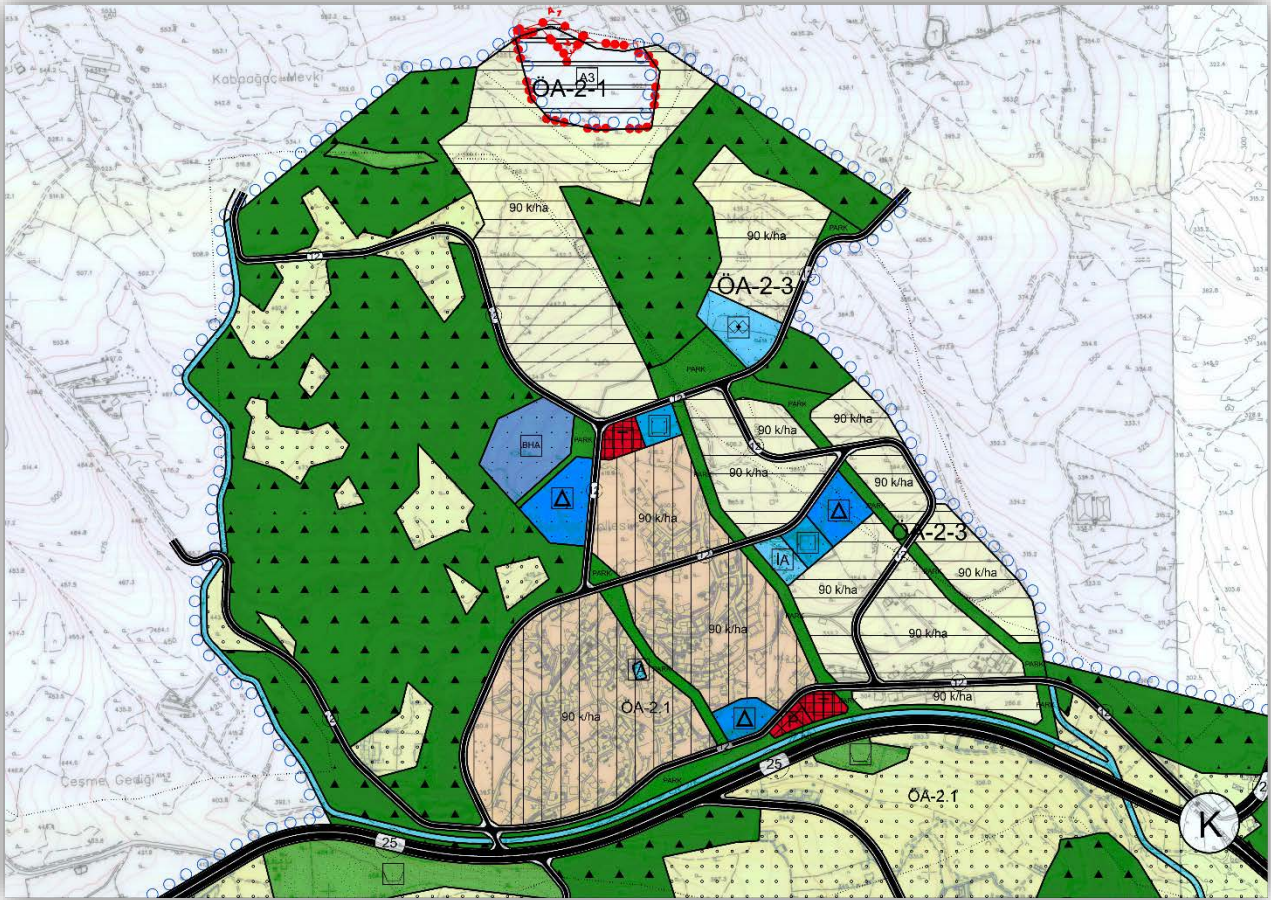
Emirler Bölgesi’nde, mevcut yerleşim alanları, tarım dışı kullanım izni ve onaylı kırsal yerleşik alan sınırları dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır.

Bölge bütününde, 90 k/ha yoğunluk kararı getirilmiş olup, net nüfus yaklaşık 3.800 kişidir.

Emirler Bölgesi yerleşim alanı bütününde Konut Alanları yaklaşık %37, Açık ve Yeşil Alanlar %5 ve Kentsel Ulaşım Alanları için ayrılan alanlar %9 oranla sıralanmaktadır. Plan genelinde açık ve yeşil alanlar dahil olmak üzere, sosyal donatı alanları yerleşim alanlarının yaklaşık %8’ini kaplamaktadır.

PLAN FONKSİYONU	Alan (Ha.)	Adet	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
YERLEŞİM ALANLARI				
MEVCUT KONUT ALANI (SEYREK)	18.89	-	13.73	-
GELİŞME KONUT ALANI (SEYREK)	30.95	-	22.50	-
TİCARET	0.65	-	0.47	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	1.72	1	1.25	-
PAZAR ALANI	0.19	1	0.14	-
EĞİTİM ALANI	2.34	3	1.70	6.14
SAĞLIK ALANI	0.73	2	0.53	1.91
SOSYAL TESİS ALANI	0.97	1	0.71	2.54
İBADET ALANI	0.41	2	0.30	1.08
PARK ALANI	7.31	-	5.31	19.17
YOL	12.85	-	9.34	-
Ara Toplam	77.01	10	55.99	30.84
YERLEŞİM DIŞI ALANLAR				
ORMAN ALANI	48.72	-	35.42	-
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	0.41	-	0.30	-
TARIM ALANI	8.75	-	6.36	-
SU YÜZEYİ	2.66	-	1.93	-
Ara Toplam	60.54	-	44.01	-
TOPLAM	137.55	-	100.00	-

Tablo 10. Emirler Kesimi Fonksiyon Dağılımı



Şekil 23. Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı (Emirler Bölgesi)

3.5.3. ÇAVAK BÖLGESİ

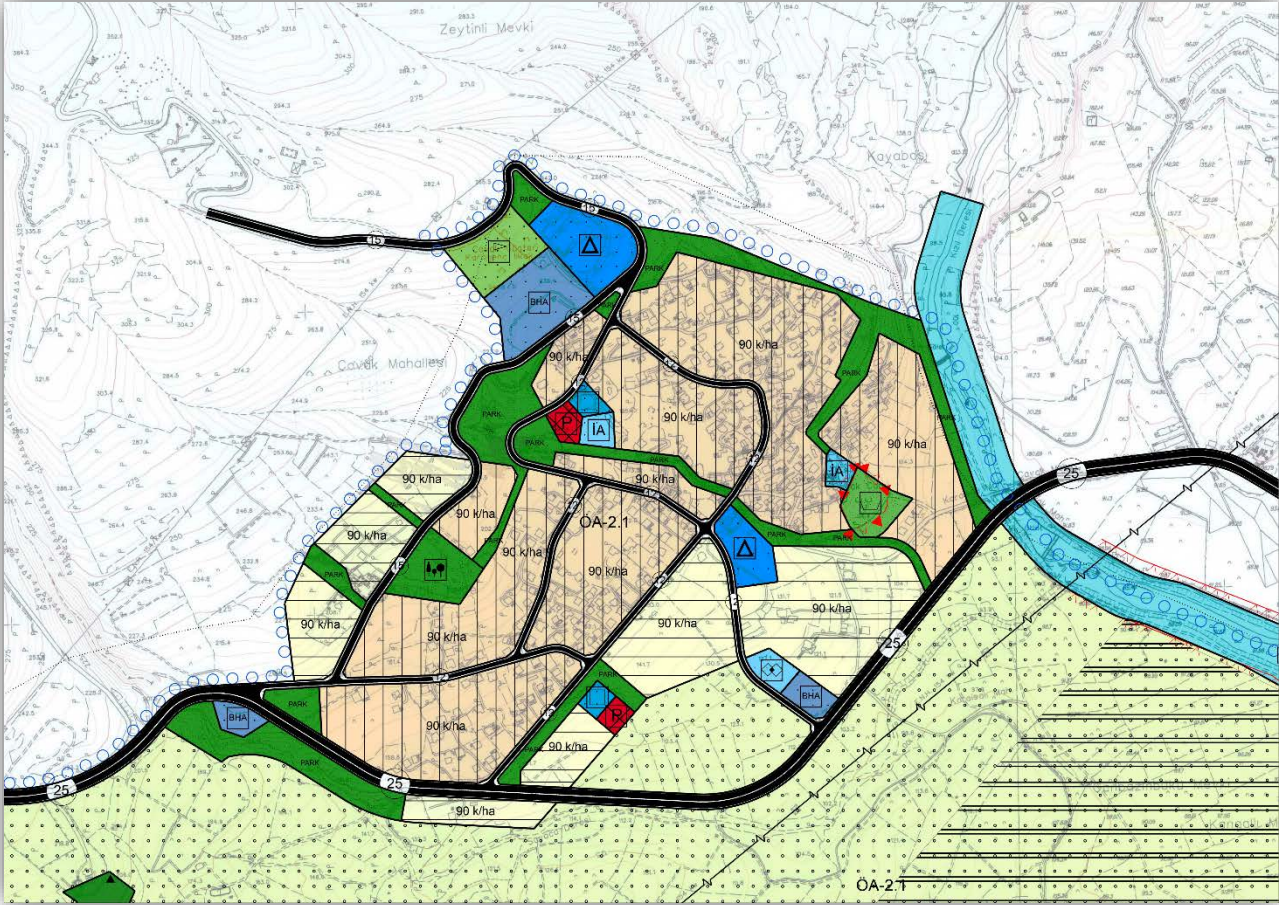
Çavak Bölgesi'nde, mevcut yerleşim alanları, tarım dışı kullanım izni ve onaylı kırsal yerleşik alan sınırları dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır.

Bölge bütününde, 90 k/ha yoğunluk kararı getirilmiş olup, net nüfus yaklaşık 3.780 kişidir.

Çavak Bölgesi yerleşim alanı bütününde Konut Alanları yaklaşık %55, Açık ve Yeşil Alanlar %14 ve Kentsel Ulaşım Alanları için ayrılan alanlar %15 oranla sıralanmaktadır. Plan genelinde açık ve yeşil alanlar dahil olmak üzere, sosyal donatı alanları yerleşim alanlarının yaklaşık %18'ini kaplamaktadır.

PLAN FONKSİYONU	Alan (Ha.)	Adet	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
YERLEŞİM ALANLARI				
MEVCUT KONUT ALANI (SEYREK)	35.85	-	40.93	-
GELİŞME KONUT ALANI (SEYREK)	13.66	-	15.60	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	2.42	3	2.76	-
EĞİTİM ALANI	2.37	2	2.71	6.26
SAĞLIK ALANI	0.42	2	0.48	1.11
İBADET ALANI	0.52	2	0.59	1.37
SPOR ALANI	1.2	-	1.37	34.19
PARK ALANI	10.6	-	12.10	
REKREASYON ALANI	1.15	-	1.31	
MEZARLIK ALANI	0.79	-	0.90	-
TARIM ALANI	5.18	-	5.91	-
YOL	13.43	-	15.33	-
TOPLAM	87.59	9	100.00	42.93

Tablo 11. Çavak Kesimi Fonksiyon Dağılımı



Şekil 24. Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı (Çavak Bölgesi)

3.5.4. BOZÖN BÖLGESİ

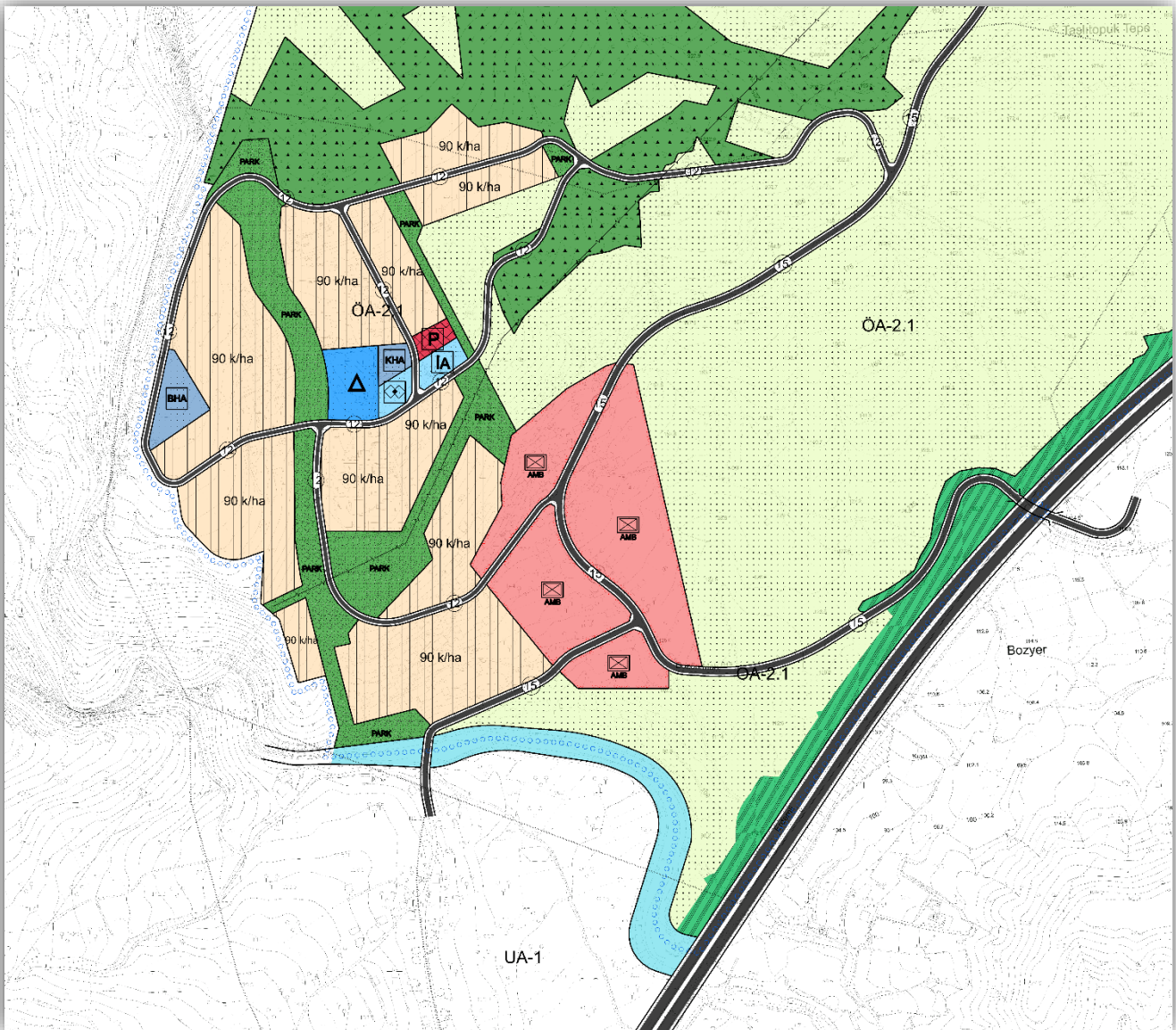
Bozön Bölgesi’nde, mevcut yerleşim alanları, mevcut plan sınırları, tarım dışı kullanım izni ve onaylı kırsal yerleşik alan sınırları dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır.

Bölge bütününde, 90 k/ha yoğunluk kararı getirilmiş olup, net nüfus yaklaşık 2.100 kişidir.

Bozön Bölgesi yerleşim alanı bütününde Konut Alanları yaklaşık %57, Açık ve Yeşil Alanlar %20 ve Kentsel Ulaşım Alanları için ayrılan alanlar %12 oranla sıralanmaktadır. Plan genelinde açık ve yeşil alanlar dahil olmak üzere, sosyal donatı alanları yerleşim alanlarının yaklaşık %23’ünü kaplamaktadır.

PLAN FONKSİYONU	Alan (Ha.)	Adet	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
YERLEŞİM ALANLARI				
MEVCUT KONUT ALANI (SEYREK)	27.75	-	57.17	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.8	1	1.65	-
KAMU HİZMET ALANI	0.28	1	0.58	-
PAZAR ALANI	0.26	1	0.54	-
EĞİTİM ALANI	1.01	1	2.08	4.76
SOSYAL TESİS ALANI	0.3	1	0.62	1.41
İBADET ALANI	0.36	1	0.74	1.70
PARK ALANI	9.48	-	19.53	44.66
YOL	5.72	-	11.78	-
Ara Toplam	45.96	6	94.68	52.52
YERLEŞİM DIŞI ALANLAR				
ORMAN ALANI	0.1	-	0.21	-
TARIM ALANI	2.48	-	5.11	-
Ara Toplam	2.58	-	5.32	-
TOPLAM	48.54	-	100.00	-

Tablo 12. Bozön Kesimi Fonksiyon Dağılımı



Şekil 25. Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı (Bozön Bölgesi)

4. PLAN NOTLARI

AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR-MEZİTLİ İLÇELERİ 2. ETAP 1. BÖLGE 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.