Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin**10/04/2023** tarih ve **184** sayılı kararı ile onaylanan **NİP-331000747** Plan İşlem Numaralı (PİN) planın ekidir.

****

**T.C. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**NAZIM PLANLAMA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**MERSİN İLİ, TOROSLAR İLÇESİ, KUZEY KESİMİ**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ**

|  |
| --- |
| Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.12.2022 tarih ve 671 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu’nun  1. İTİRAZ DEĞERLENDİRMESİ’dir. |

**Mart, 2023**

1. **AMAÇ VE KAPSAM**

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanan “Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı’na askı süresinde yapılmış olan itirazlar, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile değişen kısımları, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8.maddesi (b) bendi hükümleri gereği askıya çıkarılmış, askı sürecinde yapılan itirazlar, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı kararı ile reddedilmiş, İlave ve Revizyon nitelikli Nazım İmar Planı bütünüyle kesinleşmiştir.

Mersin İli, Toroslar İlçesi Kuzey Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile:

* + - * Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında öngörülen yoğunluk kararları değiştirilmeksizin, mevcut arazi durumu, Otogar, Şehir Hastanesi, Galericiler Sitesi, Güneykent Mezarlığı vb. büyük hizmet alanlarına erişim durumu, Mersin – Adana Otoyolu kuzeyinde yer alan yerleşimlerle bağlantının güçlendirilmesi ve topoğrafya göz önüne alınarak ulaşım bağlantılarının revize edilmesi,
      * Bölgenin kent bütünü düzeyinde önemli bir kentsel gelişme alanı niteliğinde olması itibariyle bölgedeki donatı alanlarının bölge bütününe hizmet edecek biçimde dengeli olarak yeniden kurgulanması,
      * Güneykent Şehir Mezarlığı’nın mevcut kapasitesinin artırılması,
      * Vadi ve dere yataklarını koruyacak biçimde plan tasarımının yapılması amaçlanmıştır.

İdarece hazırlanan “Mersin İli, Toroslar İlçesi Kuzey Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu”, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.12.2022 tarih ve 671 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bahse konu plan revizyonu, 04.01.202304.02.2023 tarihleri arasında ve bu tarihler de dahil olmak üzere 1 (bir) ay süre ile askıya çıkarılarak ilan edilmiştir. Askı ilan süresi içerisinde Toroslar İlçesi Kuzey Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu’na ilişkin 39 adet itiraz olmuştur. Plan revizyonuna gelen itirazların değerlendirilmesi neticesinde, 4 noktaya ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmıştır.

1. **DEĞİŞİKLİK KARARLARI**

* İtiraza konu parsellerin mevcut parselasyon göz önüne alınarak yeniden düzenlenmiştir.

|  |  |
| --- | --- |
| C:\Users\Cansu\Desktop\Onay_4.tif | C:\Users\Cansu\Desktop\Itiraz_4.tif |

*Şekil-1: Çavuşlu Mahallesi 2895/13 Parsele İlişkin İtirazların Değerlendirmesi*

* İtiraza konu parseller, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve mevcut parselasyon göz önüne alınarak yeniden düzenlenmiştir.

|  |  |
| --- | --- |
| C:\Users\Cansu\Desktop\Onay_3.tif | C:\Users\Cansu\Desktop\Itiraz_3.tif |

*Şekil-2: Arpaçsakarlar Mahallesi 10698/1 Parsele İlişkin İtirazların Değerlendirmesi*

* İtiraza konu alanda, Toroslar Belediye Meclisi'nin 08.11.2022 tarih ve 591 sayılı kararı ile yeşil alan ve donatı sürekliliği sağlanacak biçimde nazım imar planı değişikliği yapılmıştır.

|  |  |
| --- | --- |
| **C:\Users\Cansu\Desktop\Onay_2.tif** | **C:\Users\Cansu\Desktop\Itiraz_2.tifC:\Users\Cansu\Desktop\Itiraz_2.tif** |

*Şekil-3: Arpaçsakarlar Mahallesi, Toroslar Belediye Başkanlığı’nca Yapılan İtirazın Değerlendirmesi*

* İtiraza konu parseller, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve imar uygulamaları dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

|  |  |
| --- | --- |
| C:\Users\Cansu\Desktop\Onay_1.tif | C:\Users\Cansu\Desktop\Itiraz_1.tif |

*Şekil-4: Arpaçsakarlar Mahallesi, Mersin Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nce Yapılan İtirazın Değerlendirmesi*

*Tablo 4. Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ARAZİ KULLANIM TÜRÜ** | | **Planlı Alan** | | | | |
| **Alan (ha)** | **%** | | **m2/kişi (1)** | |
| **KONUT ALANLARI** | Konut Gelişme Orta Yoğunluklu-(250 k/ha) | 251.86 | | 29.45 | | - |
| Konut Mevcut Orta Yoğunluklu-(200 k/ha) | 17.43 | | 2.04 | | - |
| Konut Mevcut Orta Yoğunluklu-(250 k/ha) | 17.55 | | 2.05 | | - |
| Konut Mevcut Orta Yoğunluklu-(300 k/ha) | 34.29 | | 4.01 | | - |
| **KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI** | Konut Ticaret Alanı-(250 k/ha) | 6.56 | | 0.77 | | - |
| Ticaret Alanı | 11.33 | | 1.32 | | - |
| Belediye Hizmet Alanı | 49.51 | | 5.79 | | - |
| Kamu Hizmet Alanı | 12.21 | | 1.43 | | - |
| Pazar Alanı | 1.72 | | 0.20 | | - |
| Toplu İşyeri | 12.72 | | 1.49 | | - |
| Küçük Sanayi Alanı | 5.29 | | 0.62 | | - |
| **SOSYAL ALTYAPI ALANLARI** | Eğitim Alanı | 30.70 | | 3.59 | | 4.39 |
| Sağlık Alanı | 27.65 | | 3.23 | | 3.95 |
| Sosyal Tesis Alanı | 3.82 | | 0.45 | | 1.02 |
| Kültürel Tesis Alanı | 3.28 | | 0.38 | |
| İbadet Alanı | 4.38 | | 0.51 | | 0.63 |
| **AÇIK VE YEŞİL ALANLAR** | Park ve Yeşil Alan | 151.27 | | 17.68 | | 27.86 |
| Spor Alanı | 40.02 | | 4.68 | |
| Rekreasyon Alanı | 3.55 | | 0.42 | |
| Mezarlık | 21.27 | | 2.49 | | - |
| Orman Alanı | 4.81 | | 0.56 | | - |
| **BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR** | Tarım Alanı/Zeytinlik | 9.34 | | 1.09 | | - |
| **TEKNİK ALTYAPI** | Yol | 100.35 | | 11.74 | |  |
| Otopark | 1.88 | | 0.22 | |  |
| Teknik Altyapı | 1.16 | | 0.14 | | 0.17 |
| **DİĞER** | Otogar | 16.30 | | 1.91 | | - |
| Sit Alanı | 5.92 | | 0.69 | | - |
| Su Yüzeyi | 9.00 | | 1.05 | | - |
| **GENEL TOPLAM** |  | **855.17** | | **100.00** | | **38.02** |

1. *Nazım Plan Nüfusu 69.933 kişiye göre hesaplanmıştır.*

855 hektar alanda yapılan nazım imar planı revizyonu kapsamında; 99.34 ha kentsel çalışma alanı, 69.83 ha sosyal altyapı alanları, 220.92 ha açık ve yeşil alan planlanmıştır.

*Tablo 5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **REVİZYON 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI** | | |
|  | **Alan (ha)** | **Nüfus (kişi) (2)** |
| 200 ki/ha Konut Alanı (E=0.80) | 17.43 | 2963 |
| 250 ki/ha Konut Alanı (E=1.00) | 269.41 | 57250 |
| 300 ki/ha Konut Alanı (E=1.20) | 34.29 | 8744 |
| **TOPLAM KONUT ALANI** | **321.13** | **68957** |
| 250 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.00) | 6.56 | 976 |
| **TOPLAM TİCARET KONUT ALANI (TİCK) (1)** | **6.56** | **976** |
| **TOPLAM** | **327.69** | **69933** |

*(1) TİCK, Ticaret-Konut Alanında, inşaat alanının %70’i konut alınmıştır.*

*(2) Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporunda belirtilen planlama alanı nüfusu hesabında; konut alanları içinden, ölçek gereği gösterilmeyen yol vb. alt yapı alanları, donatı alanları vb. için %15’lik kısmı ayrılacağı kabulü yapılmış olup bu alanlardan %15’lik pay düşürülerek hesaplama yapılmıştır.*

Yürürlükteki nazım imar planının bölgesel olarak öngördüğü yoğunluk kararları esas alınarak nazım imar planı revizyonu hazırlanmıştır. Revizyon kapsamında alanın %38’i, 200-300 kişi/ha yoğunluk aralığında konut ve ticaret-konut alanı (TİCK) olarak planlanmıştır. Planlama alanı nüfus kapasitesi 69.933 kişi olarak öngörülmüştür.

Planlanan kentsel sosyal altyapı alanları tabloda verilmektedir.

*Tablo 6. Yürürlükte olan ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu’nda Kentsel Sosyal Altyapı Alanları*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI** | **YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 NİP** | | | | **REVİZYON 1/5000 NİP** | | |
| **Adet** | **Alan (ha)** | **m2/kişi (1)** | **Adet** | | **Alan (ha)** | **m2/kişi (2)** |
| **Eğitim Tesisleri Alanı** | 21 | 35.92 | 4.42 | 19 | | 30.70 | 4.39 |
| **Açık ve Yeşil Alanlar** | - | 175.98 | 21.66 | - | | 194.84 | 27.86 |
| **Sağlık Tesis Alanı** | 5 | 25.83 | 3.18 | 8 | | 27.65 | 3.95 |
| **Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı** | 15 | 15.78 | 1.94 | 12 | | 7.10 | 1.02 |
| **İbadet Alanı** | 8 | 5.88 | 0.72 | 9 | | 4.38 | 0.63 |
| **Teknik Altyapı Alanı** | 1 | 1.26 | 0.16 | 2 | | 1.16 | 0.17 |
| **TOPLAM** | **50** | **260.65** | **32.08** | **50** | | **265.83** | **38.01** |

1. *Yürürlükteki Nazım Plan Nüfusu 81254 kişi olarak alınmıştır.*
2. *Revizyon Nazım Plan Nüfusu 69933 kişi olarak alınmıştır.*

Plan revizyonu ile toplam kentsel sosyal altyapı alanı 5 hektar artırılmış, kişi başına düşen sosyal altyapı miktarı da 32.08’den 38.01’e yükseltilmiştir.

1. **PLAN HÜKÜMLERİ**

Bu plan ve koşullarında belirtilmeyen konularda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri’ne uyulacaktır.