Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **11.05.2026** tarih ve **350** sayılı kararı ile onaylanan **NİP-331125297** Plan İşlem Numaralı (PİN) planın ekidir.

MEZİTLİ BELEDİYESİ

AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR-MEZİTLİ İLÇELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

MEZİTLİ İLÇESİ, DAVULTEPE VE MEZİTLİ KESİMİ REVİZYONU

PLAN AÇIKLAMA RAPORU ve PLAN HÜKÜMLERİ

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **09.02.2026** tarih ve **137** sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun **1. İTİRAZ DEĞERLENDİRMESİ'ne** ilişkin **PLAN AÇIKLAMA RAPORU'dur.**

Mayıs, 2026

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI 3
2. NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUN GEREKÇESİ VE KAPSAMI 3
3. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (2018) 4
3.1. Düzenleme Ortaklık Payı Kapsamında Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunların Değerlendirilmesi 8
3.1.1. 1 NO'LU UYGULAMA BÖLGESİ 9
3.1.2. 2 NO'LU UYGULAMA BÖLGESİ 10
3.1.3. 3 NO'LU UYGULAMA BÖLGESİ 11
4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU 11
4.1. Planlama Kararları 15
4.1.1. Konut Alanları 15
4.1.2. Ticaret-Konut Alanları 15
4.1.3. Belediye Hizmet Alanı 15
4.1.4. Eğitim Tesisleri Alanı 15
4.1.5. Sağlık Tesisleri Alanı 15
4.1.6. Sosyal Tesis Alanı 15
4.1.7. Kültürel Tesis Alanı 15
4.1.8. Spor Tesisi Alanı 16
4.1.9. İbadet Alanları 16
4.1.10. Açık ve Yeşil Alanlar 16
4.1.11. Ulaşım 16
5. PLAN HÜKÜMLERİ 19

1. PLANLAMA ALANI

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Mezitli İlçesi, Davultepe ve Mezitli Kesimi Revizyonu'na konu edilen alan Eski Mezitli, Esenbağlar, 75. Yıl, İstiklal, Davultepe Mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 513 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Şekil-1: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Planlama Alanı

2. NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUN GEREKÇESİ VE KAPSAMI

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süresinde yapılmış olan itirazlar Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup, Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın 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 26/10/2018 tarihinde askıya çıkarılmış, 26.11.2018 tarihinde ise askıdan indirilmiştir. 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.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6.Maddesi (1) ve (2) Fıkrasında; *"(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst*

kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur." ve "(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." denilmektedir.

Anılan mevzuat hükümleri doğrultusunda üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak İdaremizce Mezitli 1. Etap (Davultepe Planlama Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı, Mezitli 2. Etap (Mezitli Planlama Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmış olup onama işlemleri tamamlanarak kesinlik kazanmıştır. Uygulama İmar Planları etaplarında, geçmiş yıllarda parselasyon planları kesinleşmiş olan ve revizyon doğrultusunda mülkiyet yapısında değişiklik gerektirmeyen alanlarda, imar durum belgeleri ve yapı ruhsatları düzenlenerek yapılaşmaya yönelik iş ve işlemler başlatılmıştır. Mülkiyet ile alakalı sorun olan yerlerde ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca imar uygulama işlemleri başlatılmıştır. Ancak bazı imar uygulama bölgelerindeki terklerin yasal sınırın *(% 45)* üzerinde olmasından kaynaklı uygulamaya yönelik iş ve işlemler ilerletilememiştir.

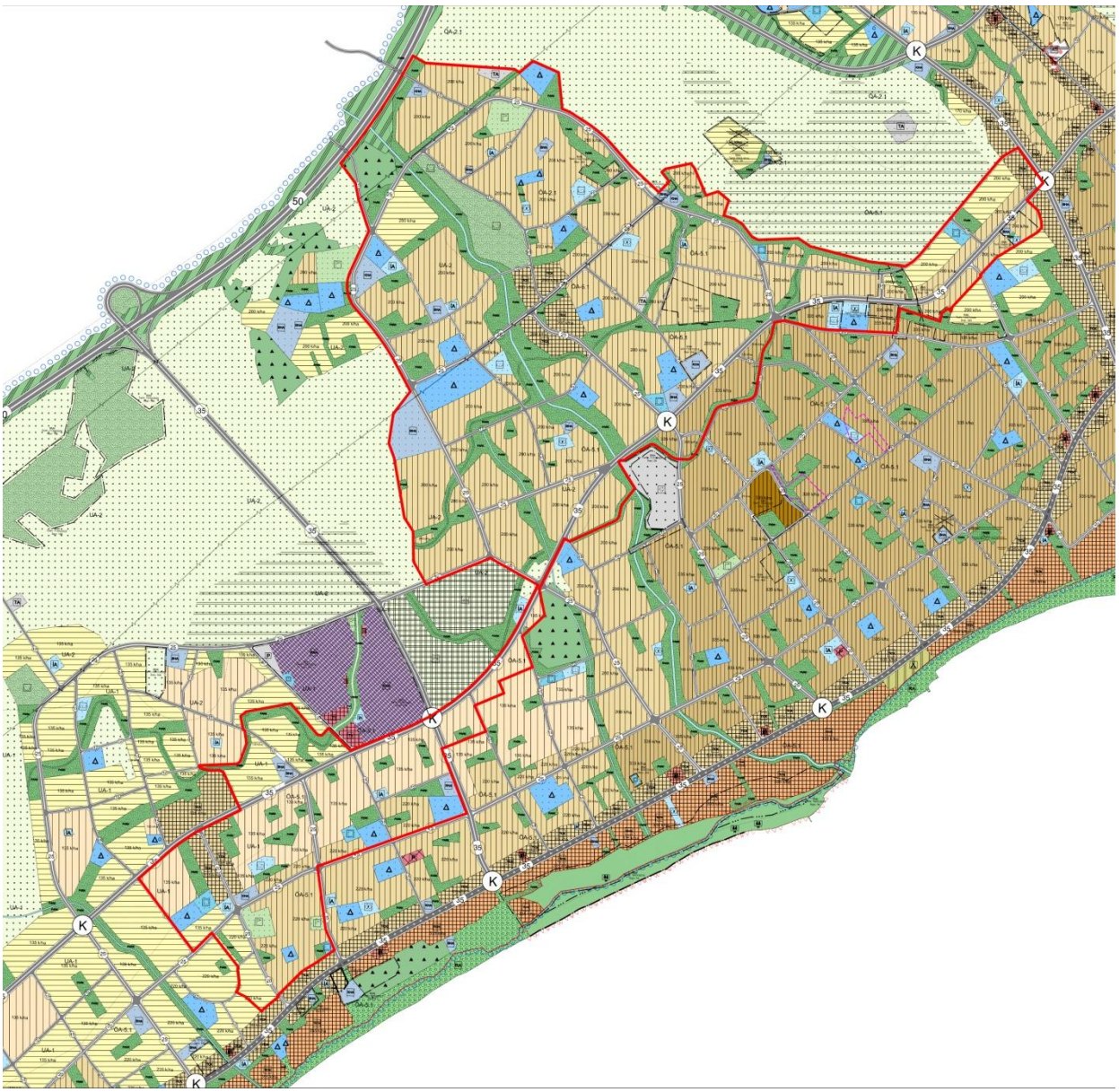
Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Tanımlar Başlığı 4. Maddesinin (ç) bendinde **"***Düzenleme ortaklık payı (DOP): Düzenleme alanındaki ve bölgedeki yaşayanların kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde etmek ve/veya düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre yüzde kırk beşe (% 45) kadar düşülebilen miktardır. Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgede yaşayanların ihtiyacı olan ve herkesin ortak kullanabileceği, kamusal alanı ifade eder ve bölgede yaşayan insanların ortak kullanımı dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz."* hükmü yer almaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Revizyonu ve İlaveleri başlıklı 25. Maddesinde "*İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır."* denilmektedir.

Belirtilen gerekçeler doğrultusunda yukarıda anılan mevzuat hükümleri uyarınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hâsıl olmuş, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. maddesi uyarınca da öncelikle üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, revizyon yapılması zorunluluğu doğmuştur.

3. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (2018)

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı, Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süreçleri ve itiraz değerlendirmeleri sonrasında 14.12.2018 tarihinde kesinleşmiştir.



Şekil-2: Yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Revizyon sınırlarına isabet eden meri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı, arazi kullanımları ve alan dağılımı aşağıda verilmiştir.

Tablo 1: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIMI		PLANLI ALAN	
		Alan (ha)	%
KONUT ALANLARI	135 k/ha Konut Alanı	48.75	9.50
	200 k/ha Konut Alanı	200.50	39.08
	220 k/ha Konut Alanı	22.42	4.37
	335 k/ha Konut Alanı	8.35	1.63
	ALT TOPLAM	**280.02**	**54.58**
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	135 k/ha Ticaret-Konut Alanı	4.93	0.96
	200 k/ha Ticaret-Konut Alanı	16.59	3.23
	335 k/ha Ticaret-Konut Alanı	2.39	0.47
	Belediye Hizmet Alanı	8.72	0.93
	Kamu Hizmet Alanı	4.79	1.70
	ALT TOPLAM	**37.42**	**7.29**
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Eğitim Alanı	20.24	3.95
	Sağlık Tesisi Alanı	3.20	0.62
	Sosyal Tesis Alanı	2.21	0.43
	Kültürel Tesis Alanı	3.34	0.65
	Spor Alanı	5.89	1.15
	İbadet Alanı	2.47	0.48
	ALT TOPLAM	**37.35**	**7.28**
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park ve Yeşil Alan	79.84	15.56
	Mezarlık Alanı	9.83	1.92
	ALT TOPLAM	**89.67**	**17.48**
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNACAK ALANLAR	Tarım Alanı	0.92	0.18
	Orman Alanı	4.10	0.80
	ALT TOPLAM	**5.02**	**0.98**
DİĞER	Teknik Altyapı Alanı	1.03	0.20
	Yol	57.31	11.18
	Su yüzeyi	2.45	0.48
	Kamulaştırma	2.73	0.53
	ALT TOPLAM	**63.52**	**12.38**
GENEL TOPLAM		**513.00**	**100.00**

Tablo 2: Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI		
	Alan (ha)	**Nüfus (kişi)**
135 k/ha Konut Alanı (E=0.60)	48.75	6,499
200 k/ha Konut Alanı (E=0.90)	200.50	40,099
220 k/ha Konut Alanı (E=1.00)	22.42	4,981
335 k/ha Konut Alanı (E=1.50)	8.35	2,784
TOPLAM KONUT ALANI	**280.02**	**54,363**
135 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.60)	4.93	526
200 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.90)	16.59	2,655
220 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.00)	-	-
335 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.50)	2.39	637
TOPLAM TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	**23.91**	**3,818**
GENEL TOPLAM	**303.93**	**58,181**

(1) TİCK, Ticaret-Konut karma kullanım alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır.

Mezitli İlçesine ait hane halkı büyüklüğü 3.07'dir. Ortalama 150 m^2 konut büyüklüğü ve hane halkı büyüklüğü dikkate alındığında kişi başına düşen inşaat alanı 45 m^2 olarak kabul edilmiştir. Plan notlarında; Ticaret+Konut alanlarında en fazla konut alanı %80 olarak belirlenmiştir. İçinde konut barındıran fonksiyon alanlarında yaşayacak nüfus, en fazla konut değeri üzerinden hesaplanarak planlama alanı nüfusuna dâhil edilmiştir. (MBB, 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu)

Planlama bölgesinde kişi başına düşen inşaat alanı 45 m^2 kabulü doğrultusunda plan nüfusu **58.181** kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 3: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Kullanım	**Planlı Alan (Ha)**	**Kişi Başına Düşen m^2**
Eğitim Tesisi Alanı	20.24	3.48
Açık ve Yeşil Alanlar	89.67	15.41
Sağlık Tesisi Alanı	3.20	0.55
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	11.44	1.97
İbadet Alanı	2.47	0.42
TOPLAM	**127.02**	**21.83**

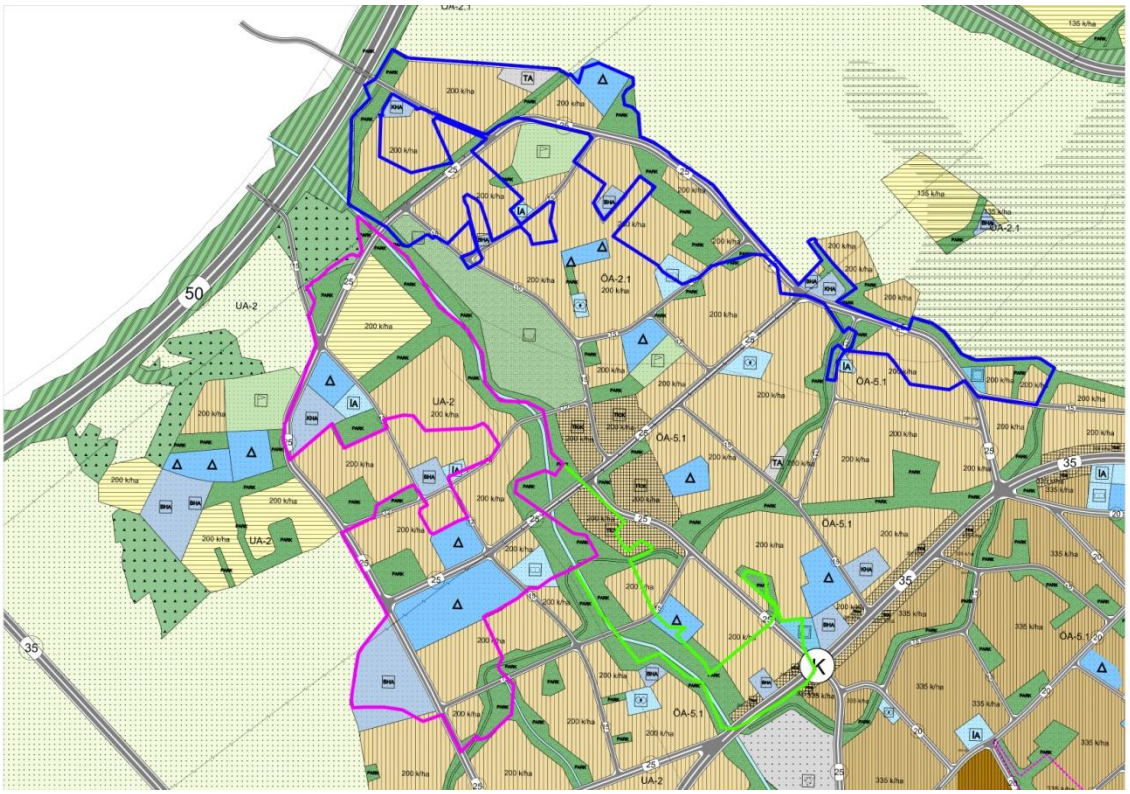
(1) Yürürlükte bulunan Nazım İmar Planı'nın nüfusu 58,181 kişi olarak alınmıştır.

3.1.Düzenleme Ortaklık Payı Kapsamında Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunların Değerlendirilmesi

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Parselasyon Planlarının Hazırlanması başlıklı 18. Maddesinde *"İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin* ***yüzde kırk beşini*** *geçemez."* denilmektedir.

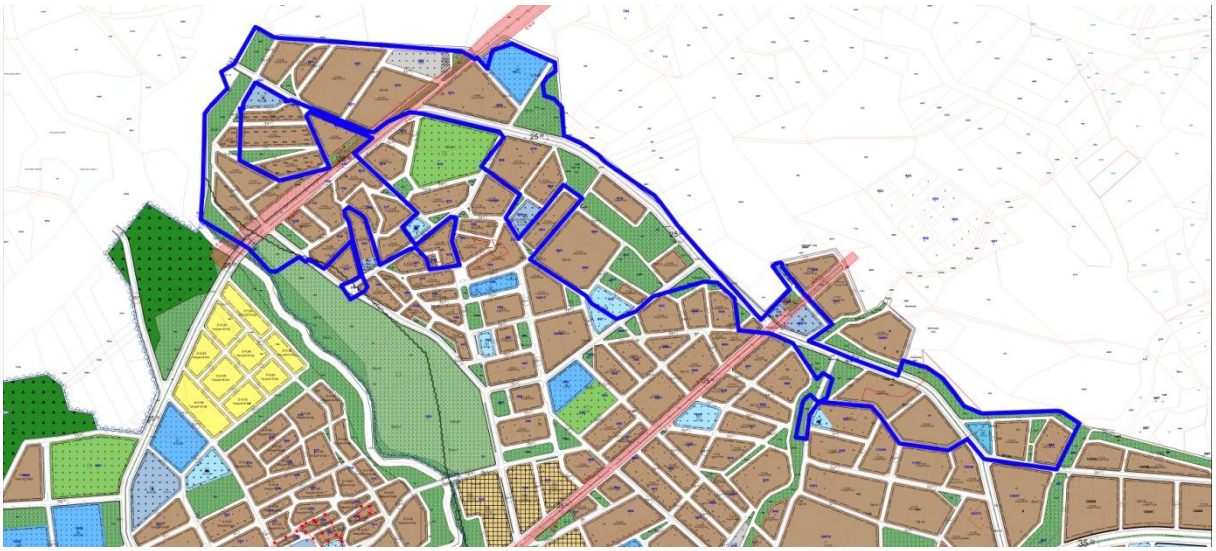
Mevcut planda Düzenleme Ortalık Payı'na konu plan kararlarının alansal ve mekânsal dağılımı, uygulama aşamasında parselasyon yapılmasını engellemekte ve planın fiilen uygulanamaz hale gelmesine neden olmaktadır. Onaylı imar planında, DOP kapsamında değerlendirilmesi gereken alanların mekânsal dağılımı, plan bütünlüğünü bozmakta; bazı parseller üzerinde DOP yükü oluşmasına, bazı parsellerde ise düzenleme yapılamamasına neden olmaktadır. Mevcut plan kararları doğrultusunda yapılan uygulama denemelerinde, DOP dengesinin mevzuatta tariflenen sınırı (%45) aştığı ve bu durum planın uygulama sürecinde parselasyon işlemlerinin teknik olarak gerçekleştirilememesine neden olmaktadır. Hazırlanan plan revizyonu, mevcut planın uygulanması sırasında ortaya çıkan teknik ve hukuki sorunların giderilmesi, DOP kararlarının mevzuata uygun ve dengeli şekilde dağıtılması ve planın uygulanabilirliğinin sağlanması amacıyla hazırlanmıştır. Plan revizyonu ile kamuya terk edilecek alanlar ile özel mülkiyet dengesi gözetilmiş, düzenleme ortaklık payı adil ve eşit şekilde dağıtılarak kamu yararı sağlanmıştır.

Plan revizyonu sınırları içerisinde düzenleme ortaklık payı kapsamında uygulamada 3 bölgede sorun tespit edilmiştir.



Şekil-3: Uygulama sorunlarının tespit edildiği bölgeler

3.1.1. 1 NO'LU UYGULAMA BÖLGESİ



Şekil-4: Uygulama sorunlarının tespit edildiği 1. bölge

DOP Oranı ≈ %70,5

DOP uygulama sorunu tespit edilen 1 Nolu alt bölgede yapılan hesaplamalarda; park, yol, eğitim, sağlık, teknik altyapı ve diğer kamu kullanım alanları olmak üzere söz konusu alt bölgede DOP oranı yaklaşık %70,5 olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilen %45 üst sınırının üzerinde kalmaktadır. Bu durum, mevcut plan kararları doğrultusunda parselasyon yapılmasını teknik ve hukuki olarak imkânsız hale getirmektedir.

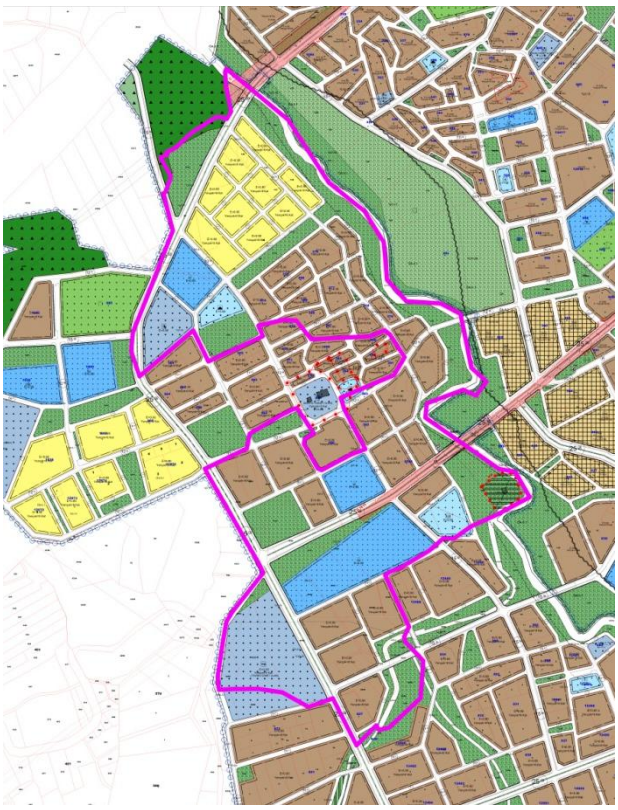
3.1.2. 2 NO'LU UYGULAMA BÖLGESİ

Şekil-5: Uygulama sorunlarının tespit edildiği 2. bölge

DOP Oranı ≈ %62,9

DOP uygulama sorunu tespit edilen 2 Nolu alt bölgede yapılan hesaplamalarda; park, yol, eğitim, sağlık, teknik altyapı ve diğer kamu kullanım alanları olmak üzere söz konusu alt bölgede DOP oranı yaklaşık %62,9 olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilen %45 üst sınırının üzerinde kalmaktadır. Bu durum, mevcut plan kararları doğrultusunda parselasyon yapılmasını teknik ve hukuki olarak imkânsız hale getirmektedir.

3.1.3. 3 NO'LU UYGULAMA BÖLGESİ



Şekil-6: Uygulama sorunlarının tespit edildiği 3. bölge

DOP Oranı ≈ %63,5

DOP uygulama sorunu tespit edilen 3 Nolu alt bölgede yapılan hesaplamalarda; park, yol, eğitim, sağlık, teknik altyapı ve diğer kamu kullanım alanları olmak üzere söz konusu alt bölgede DOP oranı yaklaşık %63,5 olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilen %45 üst sınırının üzerinde kalmaktadır. Bu durum, mevcut plan kararları doğrultusunda parselasyon yapılmasını teknik ve hukuki olarak imkânsız hale getirmektedir.

Yukarıdaki bölümlerde de görüldüğü üzere, mevcut planda DOP alanlarının dağılımı uygulamayı engellemekte olup, öneri plan ile bu sorun giderilmiştir. Hazırlanan plan revizyonu; üst ölçek plan kararlarına, imar mevzuatına ve kamu yararı ilkesine uygun olup, mevcut planın uygulanamaması nedeniyle ortaya çıkan teknik ve hukuki sorunları ortadan kaldırmaktadır.

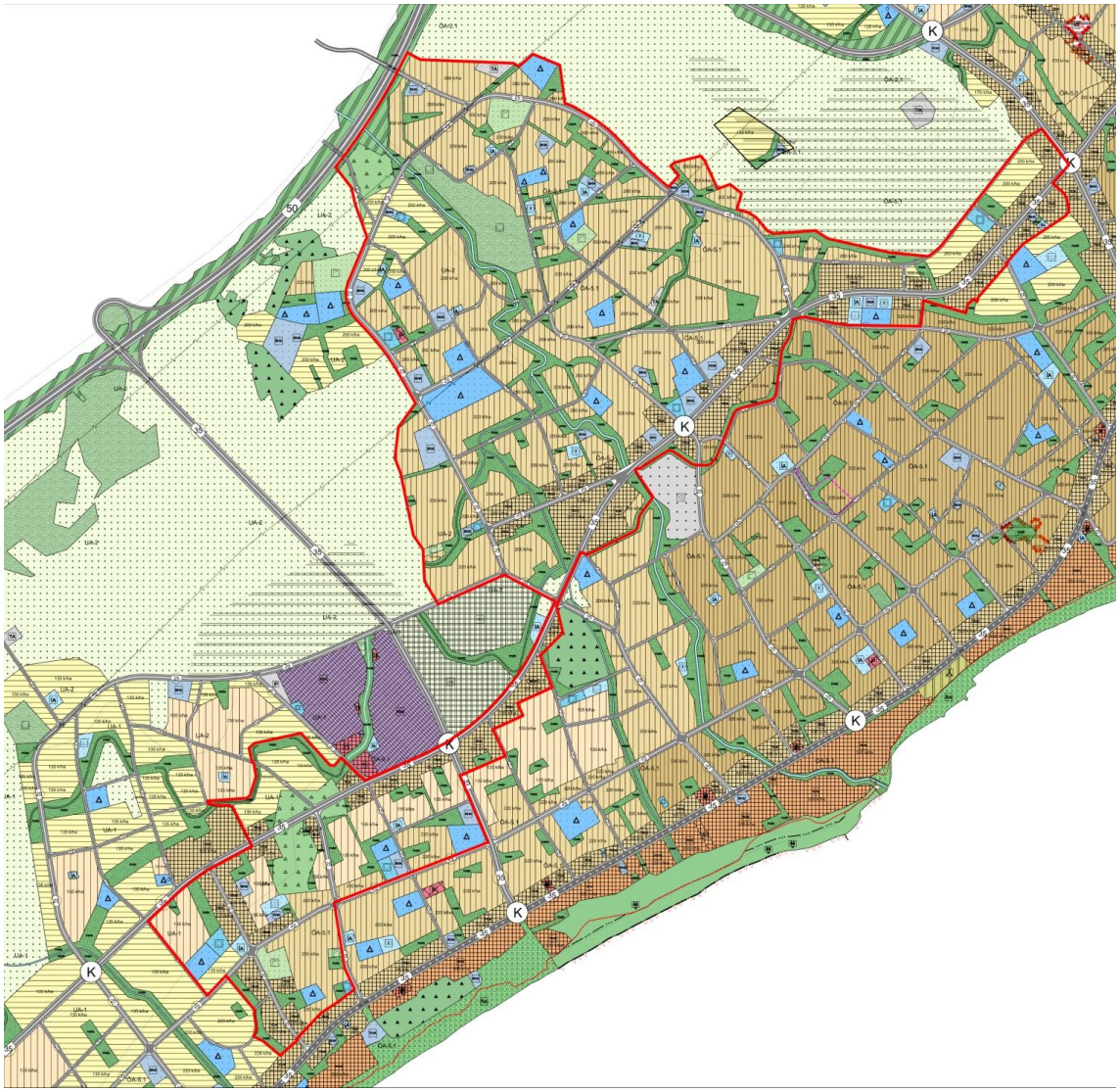
4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında öncelikle imar uygulama işlemlerinde karşılaşılan sorunlara çözüm üretecek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna altlık oluşturacak şekilde gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Plan revizyonu kapsamında kalan alanlar için mevcut yapılaşmalar, topoğrafya ve kanal güzergâhı, ulaşım bağlantıları ve DOP dengesi göz önünde bulundurularak bölgesel düzenlemeler yapılmış olup, yapılaşma koşullarını veya plan nüfusunu etkileyecek şekilde yoğunluk kararlarında herhangi bir değişiklik önerilmemiştir.

Bölgedeki yapılaşma eğilimleri ve gelişen ekonomik faaliyetler de dikkate alınarak 2. çevre yolu (İsmet İnönü Bulvarı) güzergâhı, Kandak Deresi'nden Davultepe alt merkezine kadar "Ticaret Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

2018 yılında onaylanan plan sonrasında, planlama alanı kapsamında kalan bazı parsellerin orman vasfına dönüşmesinden dolayı 6831 sayılı Orman Kanunu, Anayasa'nın 169. maddesi doğrultusunda orman parsellerine denk gelen kısımların Orman Alanı olarak işaretlenmesi zorunlu hale gelmiştir. Bu alanlara ilişkin Mersin Orman İşletme Müdürlüğü'nün 02.12.2025 tarih ve 43091 sayılı yazısı da dikkate alınarak revizyon kapsamında kalan orman parselleri "Orman Alanı" olarak planlanmıştır.

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Mezitli İlçesi, Davultepe ve Mezitli Kesimi Revizyonu teklifi Şekil-7'de gösterilmektedir.



Şekil-7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisindeki arazi kullanımları ve alan dağılımı aşağıda verilmiştir.

Tablo 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIMI		PLANLI ALAN	
		Alan (ha)	%
KONUT ALANLARI	135 k/ha Konut Alanı (E=0.60)	28.33	5.52
	200 k/ha Konut Alanı (E=0.90)	191.71	37.37
	220 k/ha Konut Alanı (E=1.00)	15.33	2.99
	335 k/ha Konut Alanı (E=1.50)	3.24	0.63
	ALT TOPLAM	**238.61**	**46.51**
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	135 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.60)	17.36	3.38
	200 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.90)	34.78	6.78
	220 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.00)	6.19	1.21
	335 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.50)	7.50	1.46
	Belediye Hizmet Alanı	9.04	1.76
	Kamu Hizmet Alanı	3.07	0.60
	Pazar Alanı	0.30	0.06
	ALT TOPLAM	**78.64**	**15.33**
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Eğitim Alanı	19.89	3.88
	Sağlık Tesisi Alanı	4.29	0.84
	Sosyal Tesis Alanı	1.46	0.28
	Kültürel Tesis Alanı	1.17	0.23
	Spor Alanı	5.70	1.11
	İbadet Alanı	2.96	0.58
	ALT TOPLAM	**35.07**	**6.84**
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park ve Yeşil Alan	69.71	13.59
	Rekreasyon Alanı	0.23	0.04
	Mezarlık Alanı	11.30	2.20
	ALT TOPLAM	**81.24**	**15.83**
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLER EK KORUNACAK ALANLAR	Tarım Alanı	0.77	0.15
	Orman Alanı	12.43	2.42
	ALT TOPLAM	**13.2**	**2.57**
DİĞER	Teknik Altyapı Alanı	1.11	0.22
	Yol	59.10	11.53
	Su Yüzeyi	3.30	0.64
	Kamulaştırma	2.73	0.53
	ALT TOPLAM	**66.24**	**12.92**
GENEL TOPLAM		**513.00**	**100.00**

Mezitli İlçesine ait hane halkı büyüklüğü 3.07'dir. Ortalama 150 m^2 konut büyüklüğü ve hane halkı büyüklüğü dikkate alındığında kişi başına düşen inşaat alanı 45 m^2 olarak kabul edilmiştir. Plan notlarında; Ticaret+Konut alanlarında en fazla konut alanı %80 olarak belirlenmiştir. İçinde konut barındıran fonksiyon alanlarında yaşayacak nüfus, en fazla konut değeri üzerinden hesaplanarak planlama alanı nüfusuna dâhil edilmiştir. (MBB, 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu)

Tablo 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU		
	Alan (ha)	**Nüfus (kişi)**
135 k/ha Konut Alanı (E=0.60)	28.33	3,778
200 k/ha Konut Alanı (E=0.90)	191.70	38,341
220 k/ha Konut Alanı (E=1.00)	15.33	3,407
335 k/ha Konut Alanı (E=1.50)	3.24	1,080
TOPLAM KONUT ALANI	**238.6**	**46,606**
135 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.60)	17.36	1,851
200 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.90)	34.78	5,565
220 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.00)	6.19	1,101
335 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.50)	7.50	2,001
TOPLAM TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	**65.83**	**10,518**
GENEL TOPLAM	**304.43**	**57,124**

(2) TİCK, Ticaret-Konut karma kullanım alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır.

Planlama bölgesinde kişi başına düşen inşaat alanı 45 m^2 kabulü doğrultusunda plan nüfusu **57,124** kişi olarak belirlenmiştir.

Belirlenen nüfus ile, plan revizyonu sınırları kapsamında kalan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları alan ve kişi başına düşen alan yönünden hesaplanmış olup; revizyona ilişkin durum aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

KULLANIM	**Alan (Ha)**	**Kişi Başına Düşen m^2**
Eğitim Tesisi Alanı	19.89	3.48
Açık ve Yeşil Alanlar	81.24	14.22
Sağlık Tesisi Alanı	4.29	0.75
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	8.33	1.46
İbadet Alanı	2.96	0.52
TOPLAM	**116.71**	**20.43**

(1) Yürürlükte bulunan Nazım İmar Planı'nın nüfusu 57,124 kişi olarak alınmıştır.

4.1.Planlama Kararları

4.1.1. Konut Alanları

Planlama alanı genelinde toplam **238.61** hektar konut alanı bulunmaktadır. Konut alanlarındaki yoğunluklar 135 k/ha, 200 k/ha 220 k/ha ve 335 k/ha olarak değişmektedir.

4.1.2. Ticaret-Konut Alanları

"TİCK Alanları", tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, ticaret + konut kullanımlarının yer aldığı alanlardır.

Konut, ticaret alanlarının her biri için yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir. Konut+Ticaret Alanlarında en fazla konut kullanım oranı %80'tir. Ticaret+Konut alanlarındaki yoğunluklar 135 k/ha, 200 k/ha, 220 k/ha, 335 k/ha olarak değişmektedir. Planlama alanı bütününde yaklaşık **65.83** hektar Ticaret+Konut Alanı önerilmiştir. Revizyon teklifi ile; bölgedeki yapılaşma eğilimleri ve gelişen ekonomik faaliyetler de dikkate alınarak 2. Çevre Yolu (İsmet İnönü Bulvarı) güzergâhı, Kandak Deresi'nden Davultepe alt merkezine kadar "Ticaret Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

4.1.3. Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin sürdürülebilmesi için gerekli "Belediye Hizmet Alanları" plana işaretlenmiş, planlama alanı bütününde yaklaşık **9.04** hektar Belediye Hizmet Alanı önerilmiştir. Söz konusu Belediye Hizmet Alanları'nın alt ölçek olan uygulama imar planı aşamasında bölge ihtiyacını karşılamak amacıyla çoğunlukla sosyal ve kültürel tesis alanı olarak işlevlendirilmesi öngörülmektedir.

4.1.4. Eğitim Tesisleri Alanı

Mevcut mülkiyet ve mevcut kullanımına uygun olarak düzenlemeler yapılmış, planlama alanı bütününde meskun ve gelişme konut alanlarının ihtiyacını karşılayacak nitelikte **19.89** hektar Eğitim Tesisi Alanı önerilmiştir.

4.1.5. Sağlık Tesisleri Alanı

Kamu mülkiyetinde olan, mevcutta yer alan ve yer seçimi ve ulaşım koşulları dikkate alınarak bölgenin ihtiyacı doğrultusunda düzenlemeler yapılmış, planlama alanı bütününde meskun ve gelişme konut alanlarının ihtiyacını karşılayacak nitelikte **4.29** hektar Sağlık Tesisi Alanı önerilmiştir.

4.1.6. Sosyal Tesis Alanı

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.

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacıyla toplumun faydalanacağı sosyal tesis alanları plana işaretlenmiş, planlama alanı bütününde yaklaşık **1.46** hektar Sosyal Tesis Alanı önerilmiştir.

4.1.7. Kültürel Tesis Alanı

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.

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kültürel tesis alanları plana işaretlenmiş, planlama alanı bütününde yaklaşık **1.17** hektar Kültürel Tesis Alanı önerilmiştir.

4.1.8. Spor Tesisi Alanı

Planlama alanı genelinde spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan Spor Alanları içerisinde, ölçek ve alan ihtiyaçlarına göre çeşitli spor ve oyun alanları bulunmaktadır. Planlama alanı bütününde kentin ihtiyaçları doğrultusunda yaklaşık **5.70** hektar Spor Tesisi Alanı önerilmiştir.

4.1.9. İbadet Alanları

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

Yukarıdaki tanım itibariyle planlama alanı bütününde ulaşılabilirlik standartları ve gelişme meskûn alanların ihtiyaçları doğrultusunda yaklaşık **2.96** hektar İbadet Alanı önerilmiştir.

4.1.10. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanı bütününde, özellikle su yüzeylerinin çevresinde, dere aksları boyunca, kamusal kullanıma yönelik alanlar oluşturulmuştur.

Revizyon planında açık ve yeşil alan sistemi, park alanlarının birbirine bağlanması esasına göre yeniden düzenlenmiş ve bu alanlar arasında süreklilik sağlayacak yeşil kuşaklar oluşturulmuştur. Böylece hem yaya erişimi kolaylaştırılmış hem de kentsel ölçekte ekolojik ve görsel bütünlük sağlanmıştır. Yeşil kuşaklar, mevcut parklar ve rekreasyon alanlarıyla entegre edilerek kentin yeşil altyapısının güçlendirilmesi, kesintisiz yaya-bisiklet ulaşımının desteklenmesi ve yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmiştir.

Planlama alanı genelinde; **69.71** hektar Park Alanı, **0.23** hektar Rekreasyon Alanı, **11.30** hektar Mezarlık Alanı öngörülmüş olup; toplamda **81.24** hektar Açık Yeşil Alan önerilmiştir.

4.1.11. Ulaşım

Revizyon planında ulaşım sistemi, mevcut yol ağı ve çevre bağlantılarının sürekliliğini koruyacak şekilde yeniden kurgulanmıştır. Yeni tasarımda, ana arterler ve toplayıcı yolların sürekliliği sağlanarak trafik akışının kesintisiz olması hedeflenmiş, mevcut ulaşım omurgası ile uyumlu yeni bağlantı yolları planlanmıştır. Ulaşım sistemi dengeli şekilde ele alınmış, kavşak düzenlemeleri ve yol genişlikleri standartlara uygun olarak belirlenmiştir. Böylece planlama alanında hem iç ulaşımın hem de çevre yollarla entegrasyonun güçlendirilmesi, erişilebilirlik ve güvenli ulaşımın artırılması amaçlanmıştır.

Yürürlükteki nazım imar planı ile revizyon teklifine ilişkin arazi kullanım kararlarının karşılaştırmalı tablosu aşağıda verilmektedir.

Tablo 7: Yürürlükteki ve Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ		YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (2018)			REVİZYON PLAN (2025)		
		Alan (ha)	%	ki/ha	Alan (ha)	%	ki/ha
KONUT ALANLARI	135 k/ha Konut Alanı (E=0.60)	48.75	9.50	-	28.33	5.52	-
	200 k/ha Konut Alanı (E=0.90)	200.50	39.08		191.71	37.37	
	220 k/ha Konut Alanı (E=1.00)	22.42	4.37	-	15.33	2.99	-
	335 k/ha Konut Alanı (E=1.50)	8.35	1.63		3.24	0.63	
	ALT TOPLAM	**280.02**	**54.58**	**-**	**238.61**	**46.51**	**-**
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	135 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.60)	4.93	0.96	-	17.36	3.38	-
	200 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.90)	16.59	3.23	-	34.78	6.78	-
	220 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.00)	-	-	-	6.19	1.21	-
	335 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.50)	2.39	0.47	-	7.50	1.46	-
	Belediye Hizmet Alanı	8.72	1.70	-	9.04	1.76	-
	Kamu Hizmet Alanı	4.79	0.93	-	3.07	0.60	-
	Pazar Alanı	-	-	-	0.30	0.06	-
	ALT TOPLAM	**37.42**	**7.29**	**-**	**78.64**	**15.33**	**-**
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Eğitim Alanı	20.24	3.95	3.48	19.89	3.88	3.48
	Sağlık Tesisi Alanı	3.20	0.62	0.55	4.28	0.84	0.75
	Sosyal Tesis Alanı	2.21	0.43	1.97	1.46	0.28	1.46
	Kültürel Tesis Alanı	3.34	0.65		1.17	0.23	
	Spor Alanı	5.89	1.15		5.70	1.11	
	İbadet Alanı	2.47	0.48	0.42	2.96	0.58	0.45
	ALT TOPLAM	**37.35**	**7.28**	**6.42**	**35.07**	**6.84**	**6.14**
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park ve Yeşil Alan	79.84	15.56	15.41	69.71	13.59	14.22
	Rekreasyon Alanı	-	-		0.23	0.05	
	Mezarlık Alanı	9.83	1.92		11.30	2.20	
	ALT TOPLAM	**89.67**	**17.48**	**15.41**	**81.24**	**15.84**	**14.22**
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNACAK ALANLAR	Tarım Alanı	0.92	0.18	-	0.77	0.03	-
	Orman Alanı	4.10	0.80	-	12.43	2.42	-
	ALT TOPLAM	**5.02**	**0.98**	**-**	**13.20**	**2.57**	**-**
DİĞER	Teknik Altyapı Alanı	1.03	0.20	-	1.11	0.22	-
	Yol	57.31	11.17	-	59.10	11.52	-
	Su Yüzeyi	2.45	0.48	-	3.30	0.64	-
	Kamulaştırma	2.73	0.53	-	2.73	0.53	-
	ALT TOPLAM	**63.52**	**12.38**	**-**	**66.24**	**12.91**	**-**
GENEL TOPLAM		**513.00**	**100**		**513.00**	**100**	

Tablo 8: Yürürlükteki ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 NİP (2018)		REVİZYON 1/5000 NİP (2025)		STANDARTLAR
	Planlı Alan (Ha)	Kişi Başına Düşen Alan (m2)	Planlı Alan (Ha)	Kişi Başına Düşen Alan (m2)	Kişi Başına Düşen Alan (m2)
Eğitim Tesisi Alanı	20.24	3.48	19.89	3.48	6.50
Açık ve Yeşil Alanlar	89.67	15.41	81.24	14.22	10.00
Sağlık Tesisi Alanı	3.20	0.55	4.29	0.75	1.50
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	11.44	1.97	8.33	1.46	0.75
İbadet Alanı	2.47	0.42	2.96	0.52	0.50
TOPLAM	**127.02**	**21.83**	**116.71**	**20.43**	**19.25**

Plan revizyonu yapılan alanda yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda (2018) toplam 127.02 hektar (ha) Kentsel Sosyal Altyapı alanı belirlenmiş olup, kişi başına 21.83 m² sosyal donatı alanı düşmektedir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda (2025) toplam 116.71 ha Kentsel Sosyal Altyapı alanı, kişi başına 20.43 m²'lik sosyal donatı alanı düşmektedir. Plan revizyonu ile kişi başına düşen eğitim alanında herhangi bir azalış veya artış öngörülmemiş; ibadet alanları ile sağlık alanlarında artış sağlanmıştır. Düzenleme Ortaklık Payına ilişkin sorunların çözümlenmesine yönelik hazırlanmış revizyon ile; kişi başına düşen sosyal ve kültürel tesis alanları ile açık yeşil alanlarda azalma olmakta, ancak bu alanlar her halükarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen asgari standartların üzerinde kalmaktadır.

Tablo 9: Yürürlükteki ve Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Karşılaştırmalı Nüfus ve Yoğunluk Dağılımı

	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (2018)		REVİZYON 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (2021)	
	Alan (ha)	**Nüfus (kişi)**	**Alan (ha)**	**Nüfus (kişi)**
135 k/ha Konut Alanı (E=0.60)	48.75	6,499	28.33	3,778
200 k/ha Konut Alanı (E=0.90)	200.50	40,099	191.71	38,341
220 k/ha Konut Alanı (E=1.00)	22.42	4,981	15.33	3,407
335 k/ha Konut Alanı (E=1.50)	8.35	2,784	3.24	1,080
TOPLAM KONUT ALANI	**280.02**	**54,363**	**238.61**	**46,606**
135 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.60)	4.93	526	17.36	1,851
200 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.90)	16.59	2,655	34.78	5,565
220 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.00)	-	-	6.19	1,101
335 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.50)	2.39	637	7.50	2,001
TOPLAM TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	**23.91**	**3,818**	**65.83**	**10,518**
GENEL TOPLAM	**303.93**	**58,181**	**304.44**	**57,124**

(1) TİCK, Ticaret-Konut karma kullanım alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır.

Plan revizyonu yapılan alanda yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda (2018) nüfus 58,181 kişi iken 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda (2025) nüfus 57,124 kişidir.

5. PLAN HÜKÜMLERİ

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