

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12.08.2024 tarih ve **417** sayılı kararı ile
onaylanan **NİP-331063893** Plan İşlem
Numaralı (PİN) planın ekidir.



T.C. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŐEHİRCİLİK DAİRESİ BAŐKANLIĐI
NAZIM PLANLAMA ŐUBE MÜDÜRLÜĐÜ

EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ PLANLAMA ALANI
1. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

AĐustos, 2024

İÇİNDEKİLER

1. PLAN REVİZYONUNUN GEREKÇESİ.....	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLAR VE UYGULAMALAR.....	3
3.1. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	3
3.2. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	5
4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYON KARARLARI.....	7
5. PLAN NOTLARI.....	9

ŞEKİLLER

Şekil 1. Plan Revizyonu Alanının Kent Bütünündeki Yeri.....	2
Şekil 2. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	3
Şekil 3. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	5
Şekil 4. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	6

TABLolar

Tablo 1. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	4
Tablo 2. Yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı	4
Tablo 3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Alan Dağılımı	7
Tablo 4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı	8
Tablo 5. Yürürlükte olan ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Kentsel Sosyal Altyapı Alanları.....	8

1. PLAN REVİZYONUNUN GEREKÇESİ

Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, Efrenk (Müftü) Deresi ve çevresinin Okan Merzeci Bulvarı kuzeyinde kalan bölümünü kapsamakta olup, planlama alanı Toroslar ve Yenişehir İlçeleri sınırlarında kalmaktadır.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.06.2018 tarih ve 475 Sayılı Kararı ile, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi'ne göre Efrenk (Müftü) Vadisi'ni kapsayan 570 hektar alan, "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan edilmiştir.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanan Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli İlçeleri 1. Etap 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda, "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı"nın sınırları gösterilmiş, ancak "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı"nın iptaline ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisi kararları sonucunda, "Plansız Alan" durumunda kalmıştır.

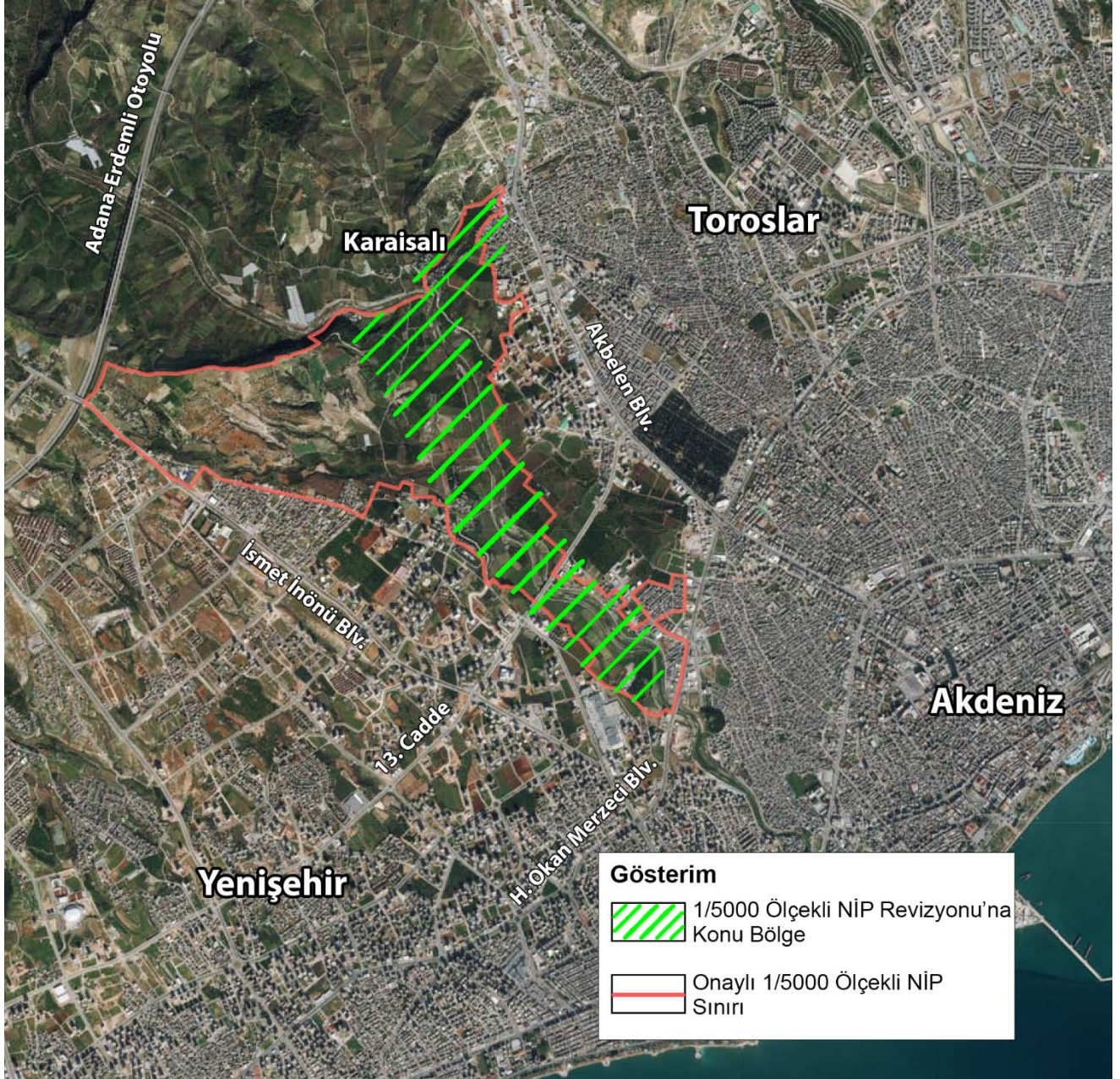
Bu doğrultuda, söz konusu bölgeyi kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2020 tarih ve 413 sayılı kararı ile onaylanmış, askı ve itiraz süreçleri sonunda Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.01.2021 tarih ve 25 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Nazım imar planına uygun olarak, ilgili ilçe belediyelerince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları kesinleşmiş ve bu doğrultuda ilgili İdarelerce imar uygulama çalışmaları başlatılmıştır. Ancak imar uygulaması aşamasında ilgili İdarelerce yapılan ön çalışmalarda söz konusu plan etaplarında mevzuatta tariflenen Düzenleme Ortaklık Payının (maksimum %45) üzerinde kesinti olduğu tespit edilmiş ve İdaremize her iki ilçe belediyesinden de Düzenleme Ortaklık Payının yasal sınırlar içerisinde kalacak biçimde nazım imar planında gerekli düzenlemelerinin yapılması talep edilmiştir.

Bu gerekçe doğrultusunda Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, İdaremizce hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, güneyde Okan Merzeci Bulvarı'ndan itibaren, kuzeyde kırsal nitelikli Karaisalı Mahallesi arasında kalan, Efrenk (Müftü) Deresi çevresi ile 17. Cadde ile Akbelen Bulvarını birbirine bağlayan 35 metre en kesitli taşıt yolunun (4. Çevre yolu) çevresindeki adaları kapsamaktadır.



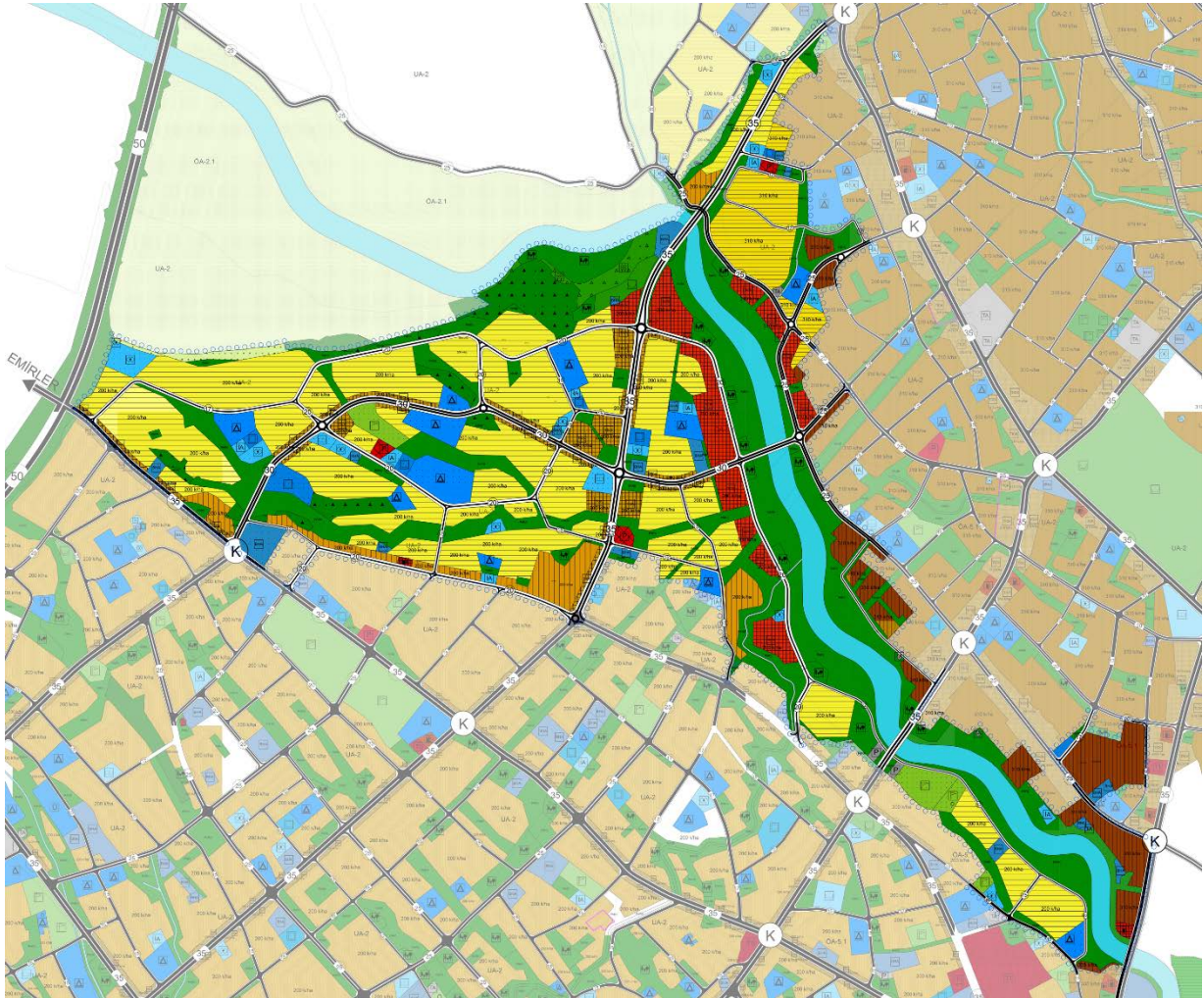
Şekil 1. Plan Revizyonu Alanının Kent Bütünündeki Yeri

Nazım İmar Planı Revizyonuna konu alan yaklaşık 90 ha'dır. Söz konusu bölgenin özellikle Toroslar kesiminde onaylı uygulama imar planı kararları ile imar uygulamaları tamamlanmış ada/parsellerde kısmen yapılaşmalar bulunmaktadır. Yenişehir kesiminde ise henüz herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

3. YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLAR VE UYGULAMALAR

3.1. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Efrenk (Müftü) Vadisinin rekreatif potansiyeli değerlendirilerek, açık ve yeşil alanların standardı ve alan büyüklüğü kentin bütününe/bölgesel düzeyde hizmet verecek biçimde planlanmıştır. Vadi tabanları rekreatif amaçlı, sırtlar konut ve konuta hizmet veren kullanım/donatı alanı olarak planlanmıştır. Alanda altmerkez/yerel merkezlerin yanı sıra yol boyu ticaret ve hizmet alanları, ayrıca tarım ve rekreasyon tesisleri planlanmıştır. Ulaşım sistemi mevcut/planlı yol ağını bütünleştirecek/sürekliliği sağlayacak biçimde planlanmıştır.



Şekil 2. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2020 yılında onaylanan nazım imar planının önerilen yoğunluk kararları ile bölgenin nüfus kapasitesinin 28.568 kişi olduğu hesaplanmış olup, sosyal altyapı alanları hariç kişi başına düşen açık ve yeşil alan miktarı 38,79 m²/kişidir.

Tablo 1. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

KULLANIM		ALAN (ha)	%
YERLEŞİK KONUT ALANI	ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANI	12.60	2.71
	YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI	21.04	4.52
GELİŞME KONUT ALANI	ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANI	120.30	25.87
	YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI	14.65	3.15
KONUT + TİCARET ALANI		11.72	2.52
KONUT+TİCARET+TURİZM ALANI		17.57	3.78
AKARYAKIT İSTASYONU		0.53	0.11
PAZAR YERİ		1.30	0.28
BELEDİYE HİZMET ALANI		6.38	1.37
KAMU HİZMET ALANI		0.72	0.15
EĞİTİM TESİSİ		14.80	3.18
SAĞLIK TESİSİ		3.82	0.82
İBADET YERİ		2.30	0.50
KÜLTÜREL TESİS		1.38	0.30
SOSYAL TESİS		5.07	1.09
PARK ALANI		90.69	19.50
SEMT SPOR TESİSİ		5.01	1.08
ÖZEL SPOR TESİSİ		0.84	0.18
REKREASYON ALANI		10.79	2.32
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN		3.49	0.75
ORMAN ALANI		13.31	2.86
MEZARLIK ALANI		1.80	0.40
TARIM ALANI		1.83	0.40
TEKNİK ALTYAPI ALANI		0.20	0.04
DERE, KANAL		31.80	6.84
YOL + OTOPARK ALANI		71.07	15.28
TOPLAM ALAN		465.01	100,00

Tablo 2. Yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı

Yoğunluk Bölgesi		Konut Gelişme Alanı (ha)	TİCK ⁽¹⁾ Alanı (ha)	TİCTK ⁽¹⁾ Alanı (ha)	Plan Nüfusu (kişi) ⁽²⁾
200 kişi/hektar (E=0,90)	Yenişehir	116,38	11,72	13,92	23.272
200 kişi/hektar (E=0,80)	Toroslar Karaisalı	3,92	-	-	666
310 kişi/hektar (E=1,25)	Toroslar	14,65	-	3,65	4.630
Toplam	Planlama Bölgesi	134,95	11,72	17,57	28.568

(1) Ticaret-Konut (TİCK) ve Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) karma kullanım alanlarında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır.

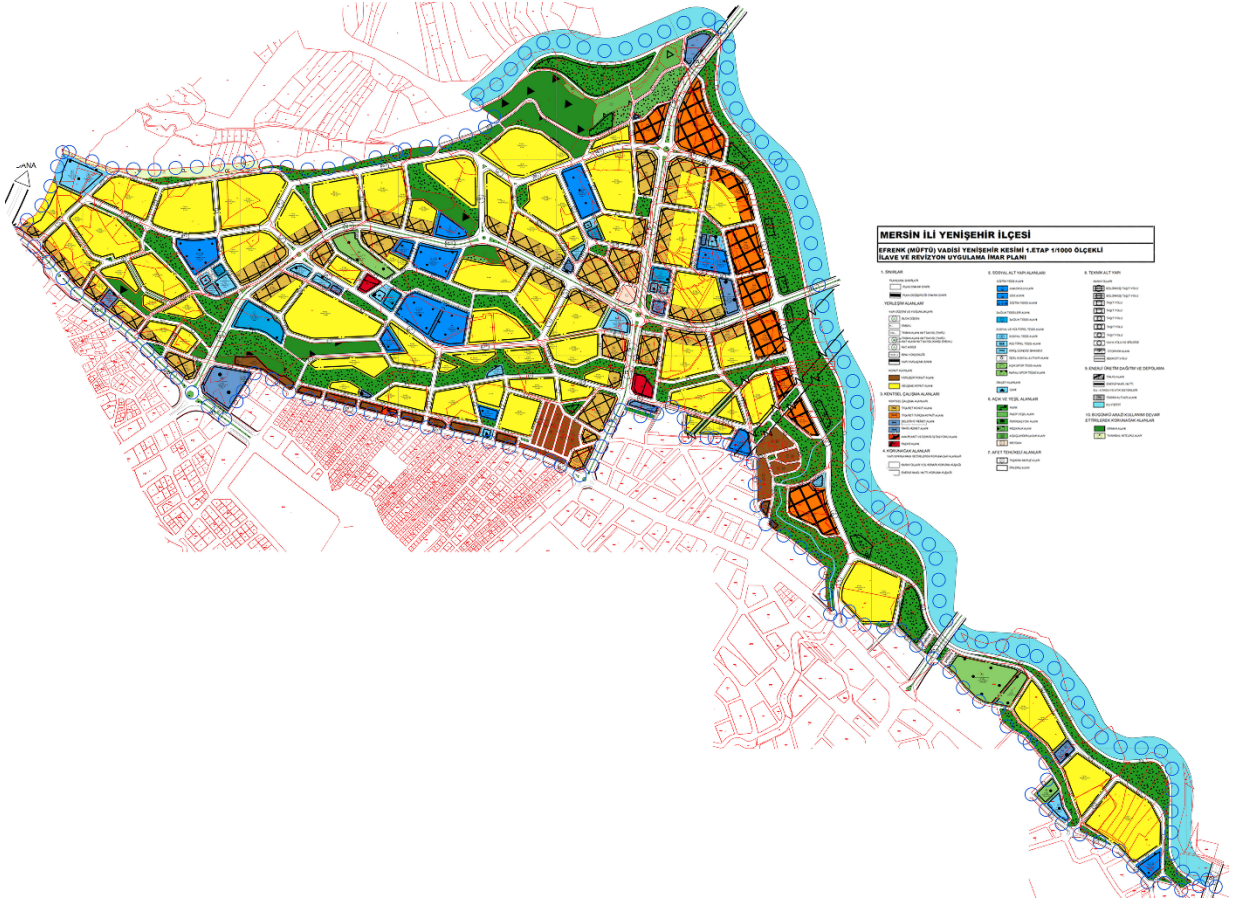
(2) Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporunda belirtilen planlama alanı nüfusu hesabında; konut alanları içinden, ölçek gereği gösterilmeyen yol vb. alt yapı alanları, donatı alanları vb. için %15'lik kısmı ayrılacağı kabulü yapılmış olup bu alanlardan %15'lik pay düşürülerek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

3.2. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

• Efrenk (Müftü) Vadisi Yenişehir Kesimi I. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 07.02.2022 tarih ve 60 sayılı kararı ile kabul edilen ve Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.04.2022 tarih ve 205 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan, askı ve itiraz süreçleri sonucunda Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2023 tarih ve 221 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

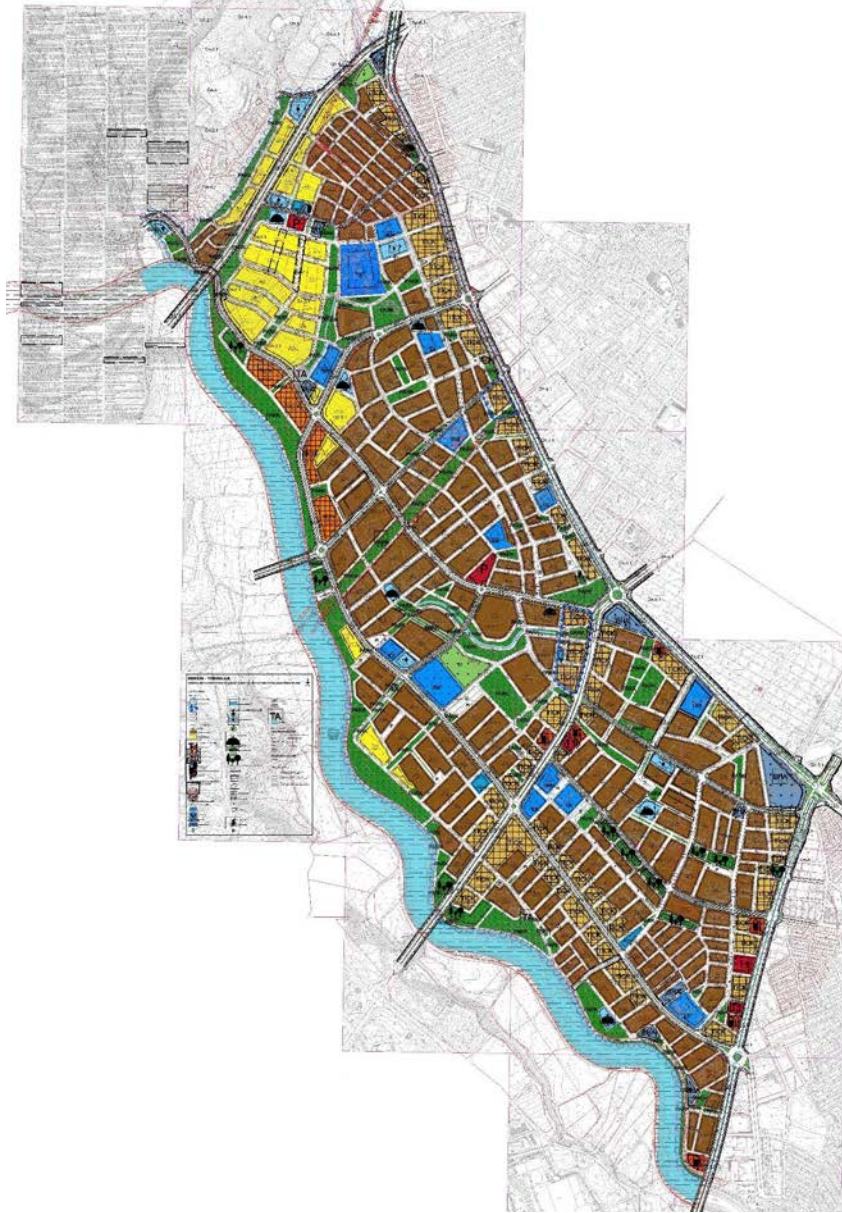
Kentsel gelişme alanı niteliğindeki planlama alanı, yaklaşık 335 hektar olup; Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı ile Kocavilayet-Menteş Yerleşimi arasındaki yapılaşmamış vadi ve yamaçları kapsamaktadır. Açık-yeşil alan olarak planlanmış vadinin rekreatif potansiyeline hizmet edecek rekreasyon alanları, ticaret ve turizm alanları ile ana aks güzergahları üzerinde yol boyu ticaret alanları, çoğunlukla gelişme olmak üzere konut alanları ve bu bölgeye hizmet edecek kentsel sosyal altyapı alanları kararları getirilmiştir.



- **Toroslar 9. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı**

Toroslar Belediye Meclisi'nin 06.07.2021 tarih ve 113 sayılı kararı ile kabul edilen ve Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.04.2022 tarihli ve 204 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan, askı ve itiraz süreçleri sonucunda Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2023 tarih ve 222 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Toroslar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 315 hektarlık bir alanda batıda Müftü Deresi, doğuda Akbelen Bulvarı, güneyde Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı, kuzeyde 4. Çevreyolu ve çevresini kapsayan planlama alanında, parselasyon/imar uygulamalarının büyük bir bölümü tamamlanmış ve kısmen yapılaşmalar bulunmaktadır. Açık-yeşil alan olarak planlanmış vadinin rekreatif potansiyeline hizmet edecek rekreasyon alanları, ticaret ve turizm alanları ile ana aks güzergahları üzerinde yol boyu ticaret alanları, çoğunlukla mevcut olmak üzere konut alanları ve bu bölgeye hizmet edecek kentsel sosyal altyapı alanları kararları getirilmiştir.



Şekil 4. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYON KARARLARI

Nazım imar planı revizyonu kapsamında, Çevre Düzeni Plan kararları, Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na esas "Araştırma ve Analitik Etüt Çalışmaları" (Promer Ltd. Şti., Mayıs 2016), alana ilişkin Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporları, Yerleşime Uygunluk Analizi, topoğrafik ve jeolojik eşikler, kurum görüşleri göz önüne alınarak düzenleme yapılmıştır.

Planın, Efrenk (Müftü) Deresi ve çevresinde yürürlükteki plana göre yapılan imar uygulamaları, yapılaşmalar dikkate alınmıştır.

Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında öngörülen yoğunluk kararları değiştirilmeksizin ve nüfusu artırmayacak şekilde; planlanan açık ve yeşil alanlar, konut alanları, ticaret ve turizm alanları ve ulaşım bağlantılarında kısmi düzenlemeler yapılmıştır.

Tablo 3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN (ha)	%	
YERLEŞİK KONUT ALANI	ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANI	11.43	2.46
	YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI	21.11	4.54
GELİŞME KONUT ALANI	ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANI	116.38	25.03
	YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI	12.80	2.75
KONUT + TİCARET ALANI	17.90	3.85	
KONUT+TİCARET+TURİZM ALANI	18.60	4.00	
TİCARET+TURİZM ALANI	9.27	2.00	
AKARYAKIT İSTASYONU	0.53	0.11	
PAZAR YERİ	1.72	0.37	
BELEDİYE HİZMET ALANI	6.14	1.32	
KAMU HİZMET ALANI	0.72	0.15	
EĞİTİM TESİSİ	14.80	3.18	
SAĞLIK TESİSİ	3.82	0.82	
İBADET YERİ	2.30	0.50	
KÜLTÜREL TESİS	1.38	0.30	
SOSYAL TESİS	5.07	1.09	
PARK ALANI	63.16	13.58	
SEMT SPOR TESİSİ	5.01	1.08	
ÖZEL SPOR TESİSİ	0.84	0.18	
REKREASYON ALANI	30.93	6.65	
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	0.62	0.13	
ORMAN ALANI	14.92	3.21	
MEZARLIK ALANI	2.19	0.47	
TARIM ALANI	1.83	0.40	
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.25	0.05	
DERE, KANAL	31.80	6.84	
YOL + OTOPARK ALANI	69.49	14.94	
TOPLAM ALAN	465.01	100,00	

465 hektar alanda yapılan nazım imar planı revizyonu kapsamında; 16.66 ha kentsel çalışma alanı, 29.09 ha sosyal altyapı alanları, yaklaşık 102.75 ha açık ve yeşil alan planlanmıştır.

Tablo 4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı

Yoğunluk Bölgesi		Konut Gelişme Alanı (ha)	TİCK ⁽¹⁾ Alanı (ha)	TİCTK ⁽¹⁾ Alanı (ha)	Plan Nüfusu (kişi) ⁽²⁾
200 kişi/hektar (E=0,90)	Yenişehir	116,38	11,72	13,92	23.272
200 kişi/hektar (E=0,80)	Toroslar Karaisalı	-	4,90	-	666
310 kişi/hektar (E=1,25)	Toroslar	12,80	1,28	4,68	4.630
Toplam	Planlama Bölgesi	129,18	17,90	18,60	28.568

(1) Ticaret-Konut (TİCK) ve Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) karma kullanım alanlarında, inşaat alanının %80'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 İmar Planının bölgesel olarak öngördüğü yoğunluk kararlarında herhangi bir değişiklik yapmaksızın;

- 17. Caddeyi Akbelen Bulvarına bağlayan 4. Çevre Yoluna cepheli imar adalarında Yenişehir kesiminde önerilen Ticaret-Konut (TİCK) kullanım kararı, Toroslar kesiminde aynı şekli ile öngörülmüştür.
- Plan kapsamında nüfus artışı oluşturmayacak ve kişi başına düşen sosyal altyapı alan miktarını değiştirmeyecek biçimde; Efrenk (Müftü) Deresi çevresinde öngörülen park ve rekreatif kullanımları destekleyecek Ticaret-Turizm (TİCT) kullanım alanları öngörülmüştür. Özellikle Toroslar kesiminde kısmen yapılaşmaların olması nedeniyle; Efrenk (Müftü) Deresi çevresinde öngörülen Ticaret/Turizm Alanlarının, mevcut yapıların cephelerini kapatmaması ve görsel bütünlüğü bozmaması amacıyla, uygulama imar planında 3 katı geçmeyecek şekilde düzenlenmesi gerekli görülmektedir.

Planlanan kentsel sosyal altyapı alanları tabloda verilmektedir.

Tablo 5. Yürürlükte olan ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 NİP			REVİZYON 1/5000 NİP		
	Adet	Alan (ha)	m ² /kişi ⁽¹⁾	Adet	Alan (ha)	m ² /kişi ⁽¹⁾
Eğitim Tesisleri Alanı	15	14,80	5,18	15	14,80	5,18
Açık ve Yeşil Alanlar	-	110,81	38,79	-	102,75	35,97
Sağlık Tesis Alanı	7	3,82	1,34	7	3,82	1,34
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	12	6,45	2,26	12	6,45	2,26
İbadet Alanı	8	2,30	0,80	8	2,30	0,80
Teknik Altyapı Alanı	5	2,20	0,77	5	2,25	0,79
TOPLAM	47	140,38	49,14	47	132,37	46,34

(1) Nazım Plan Nüfusu 28.568 kişi olarak alınmıştır.

Plan revizyonu ile mevzuatta tariflenen Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranlarının %45'i aşmaması hedeflenerek; kişi başına düşen sosyal altyapı alanlarında değişiklik yapılmaksızın Efrenk (Müftü) Deresi çevresindeki açık ve yeşil alanlarda düzenleme yapılmıştır. Mevzuat kapsamında kişi başına düşen açık ve yeşil alan miktarı toplamda 15 m²/kişi olarak öngörülmüş olsa da, plan revizyonu sonucu kişi başına düşen açık ve yeşil alan miktarı mevzuatta tariflenen miktarın yaklaşık 2.4 katı olup, 35,97 m²/kişidir.

5. PLAN NOTLARI

Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na ilişkin;

“TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT)

- TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ' NİN 1.FIKRASI (g), (ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME, EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR. TURİZM TESİSLERİNİN "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYRIŞTIRILABİLİR.
- AYNI PARSELDE TİCARET VE TURİZM YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE TURİZM YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOYOL DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.
- TİCARET-TURİZM (TİCT) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.
- TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ YAKIN ÇEVRE YOĞUNLUĞU AŞMAMAK KOŞULU İLE “İRTİFA DEĞERLERİ”, KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.”

plan hükmü ile, “Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Notları”ndaki ilgili hükümleri geçerlidir.