Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin**13/01/2025 tarih ve 79** sayılı kararı ile onaylanan **NİP-331069061** Plan İşlem Numaralı (PİN) planın ekidir.

****

**T.C. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**NAZIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**MERSİN KENT MERKEZİ DOĞU GİRİŞİ**

**(LİMAN ARKA BÖLGESİ)**

**1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ**

|  |
| --- |
| Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 08.10.2024 tarih ve 539 sayılı kararı ile onaylanan  Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi (Liman Arka Bölgesi) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu’nun Tren Garı (Çakmak Caddesi) ile Hal Kavşağı (Turgut Özal Bulvarı) Arasında Kalan Kesimine (I. Bölge) İlişkin  1. İTİRAZ DEĞERLENDİRMESİ’dir. |

**Ocak, 2025**

1. **AMAÇ VE KAPSAM**

Liman Arka Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları; alana ilişkin yapılan araştırmalar ile elde edilen veriler değerlendirilerek oluşturulmuştur. Planlama alanının kent içindeki konumu, işlevi, ulaşım ağındaki yeri, gelişme eğilimleri, üst ölçekli planlar ve projeler, alanın mekânsal dönüşümünü ve nitelikli bir kentsel çevrenin oluşmasını ve gelecekteki kimliğini belirleyici potansiyele sahip bulunmaktadır.

Bu doğrultuda yapılan nazım imar planı;

* Bölgede sağlıklı bir kentsel çevrenin oluşmasına,
* Alanın çevresindeki kullanımlarla uyumlu, kentin tarihi merkezi ve yaya sistemleri ile bütünleşmesine katkı sağlayacak biçimde dönüşümüne,
* Alanın fiziki, konumsal potansiyeline uygun olarak farklı, çeşitlenmiş ve nitelikli kullanımların gelişimine,
* Alandaki kültürel ve doğal değerlerin korunarak kentsel yaşama katılmasına,
* Kentsel ve bölgesel ulaşım ağının geliştirilmesi ve alan içi taşıt ve yaya ulaşımının rasyonel biçimde çözümüne imkân verecek ve mekânsal adaleti sağlayacak biçimde uygulanabilir bir plan olarak tasarlanmıştır.

Nazım imar planı ile, alanın liman, serbest bölge vb. kullanımlarla doğrudan ilişkili ticaret, hizmet ve ofis fonksiyonların yer aldığı uzmanlaşmış bir merkez bölgesine dönüşümü, Mersin kent merkezi ile bağlantısının güçlendirilmesi ve kent merkezinin yeniden canlandırılmasına katkı sağlaması amaçlanmıştır.

İdarece hazırlanan “Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi (Liman Arka Bölgesi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı”nın Tren Garı (Çakmak Caddesi) ile Hal Kavşağı (Turgut Özal Bulvarı) arasında kalan kesimi (I. Bölge), Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 08.10.2024 tarih ve 539 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bahse konu bölgeye ilişkin plan revizyonu, 17.10.2024-17.11.2024 tarihleri arasında ve bu tarihler de dahil olmak üzere 1 (bir) ay süre ile askıya çıkarılarak ilan edilmiştir. Askı ilan süresi içerisinde “Mersin Kent Merkezi Doğu Girişi (Liman Arka Bölgesi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı”nın Tren Garı (Çakmak Caddesi) ile Hal Kavşağı (Turgut Özal Bulvarı) arasında kalan kesimine (I. Bölge) ilişkin 10 adet itiraz olmuştur. Plan revizyonuna gelen itirazların değerlendirilmesi neticesinde, 4 noktaya ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmıştır.

1. **DEĞİŞİKLİK KARARLARI**

* Devlet Demiryolları İşletmesi Gn. Md., TCDD 6. Bölge Müdürlüğü’nce; "Mersin-Adana-Osmaniye-Gaziantep Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı İnşaatı ile Elektromekanik Sistemlerinin Temini Projesi” kapsamında hazırlanan ve itiraz dilekçesi eki (NCZ) olarak iletilen “öneri demiryolu sınırı” dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

|  |  |
| --- | --- |
| C:\Users\CANSU\Desktop\opa2_mev.tif  İtiraz Öncesi | **C:\Users\CANSU\Desktop\opa2_teklif.tif**  İtiraz Sonrası |

|  |
| --- |
| C:\Users\CANSU\Desktop\opa1_mev.tif  İtiraz Öncesi |
| C:\Users\CANSU\Desktop\opa1_teklif.tif  İtiraz Sonrası |

*Şekil-1: Devlet Demiryolları İşletmesi Gn. Md., TCDD 6. Bölge Müdürlüğü’nce Yapılan İtirazın Değerlendirmesi*

* İtiraza konu parsel, plan bütünündeki Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) dengesi gözetilerek ve mevcut parselasyon göz önüne alınarak yeniden düzenlenmiştir.

|  |  |
| --- | --- |
| İtiraz Öncesi | C:\Users\CANSU\Desktop\opa1_teklif.tifC:\Users\CANSU\Desktop\opa1_mev.tif  İtiraz Sonrası |

*Şekil-2: Nusratiye Mahallesi 61/10 Parsele İlişkin İtirazın Değerlendirmesi*

* İtiraza konu parseller, plan bütünündeki Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) dengesi gözetilerek ve mevcut parselasyon göz önüne alınarak yeniden düzenlenmiştir.

|  |  |
| --- | --- |
|  | C:\Users\CANSU\Desktop\opa1_teklif.tifC:\Users\CANSU\Desktop\opa1_mev.tif  İtiraz Sonrası  İtiraz Öncesi |

*Şekil-3: Nusratiye Mahallesi 10493/22 ve 10493/23 Parsellere İlişkin İtirazın Değerlendirmesi*

*Tablo 8. I. Bölge 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Alan Dağılımı*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ARAZİ KULLANIM TÜRÜ** | | **PLANLI ALAN** | |
| **Alan (ha)** | **%** |
| **KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI** | Ticaret-Konut Alanı (400 k/ha) | 3.94 | 3.05 |
| Ticaret-Konut Alanı (650 k/ha) | 8.96 | 6.94 |
| Ticaret-Turizm-Konut Alanı (500 k/ha) | 8.81 | 6.82 |
| Ticaret-Turizm Alanı | 16.90 | 13.08 |
| Ticaret Alanı | 1.53 | 1.18 |
| Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı | 1.00 | 0.77 |
| Belediye Hizmet Alanı | 1.23 | 0.95 |
| Kamu Hizmet Alanı | 3.85 | 2.98 |
| **SOSYAL ALTYAPI ALANLARI** | Eğitim Alanı | 5.19 | 4.02 |
| Kültürel Tesis Alanı | 1.00 | 0.77 |
| **AÇIK VE YEŞİL ALANLARI** | Park ve Yeşil Alan | 12.65 | 9.79 |
| Spor Alan | 0.92 | 0.71 |
| **TEKNİK ALTYAPI** | Yol | 49.60 | 38.40 |
| Genel Otopark Alanı | 1.58 | 1.22 |
| **DİĞER** | DDY Alanı | 11.31 | 8.76 |
| Kanal | 0.71 | 0.55 |
| **GENEL TOPLAM** | | **129.18** | **100.00** |

*Tablo 9. I. Bölge 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Kentsel Sosyal Altyapı Alanları*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI** | | | |
|  | **Planlı Alan (ha)** | **m2/kişi (1)** | **Standartlar (2)** |
| **Eğitim Tesisleri Alanı** | 5.19 | 6.47 | 6.60 |
| **Açık ve Yeşil Alanlar** | 13.57 | 16.91 | 10.00 |
| **Sosyal/Kültürel Tesis Alanı (3)** | 2.23 | 2.78 | 1.50 |
| **TOPLAM** | **20.99** | **26.15** | **19.60** |

1. *Revizyon Nazım Plan Nüfusu; 8.027 kişi olarak hesaplanmıştır.*
2. *Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki alan standartları.*
3. *Belediye Hizmet Alanlarında sosyal ve kültürel amaçlı kullanım olacağı öngörülmüştür.*