

İÇİNDEKİLER

1- KAPSAM	1
2-GENEL TANIM.....	1
3- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER	2
3.1. Mülkiyet Durumu	2
3.2. Alt Ölçekli İmar Planları	2
4- YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	3
5-PLAN KARARLARI	4

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	1
Şekil 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Şeması	2
Şekil 3:Planlama Alanının Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'nda Gösterimi	3
Şekil 4: Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği Şeması	5

MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1- KAPSAM

Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılan alan, Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde, Mersin İli, Tarsus İlçesi; Kemalpaşa Mahallesi 441 ada 9-11-13-14-16-17-18-19-20-21-22-23-25 parseller ile Bolatlı Mahallesi 612-613-614-697-699-700-741-743-744-772 nolu parsellerin bulunduğu bölgeyi kapsamaktadır.

2-GENEL TANIM

Planlamaya konu alan; Türkiye'nin Akdeniz Bölgesinde, Mersin İli, Tarsus İlçesinin kuzeyinde 36°57'00" kuzey enlemleri ve 34°53'46" doğu boylamları arasında yer almaktadır. Söz konusu alan UTM-3 ED-50 (Dilim Orta Boylamı 36) projeksiyon sisteminde yatayda (Y):669532-668410, düşeyde (X):4091657-4090655 koordinatları arasında kalmakta olup yaklaşık büyüklüğü 33.98 ha.'dır. Alanda mevcutta yapılaşma bulunmamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

3- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

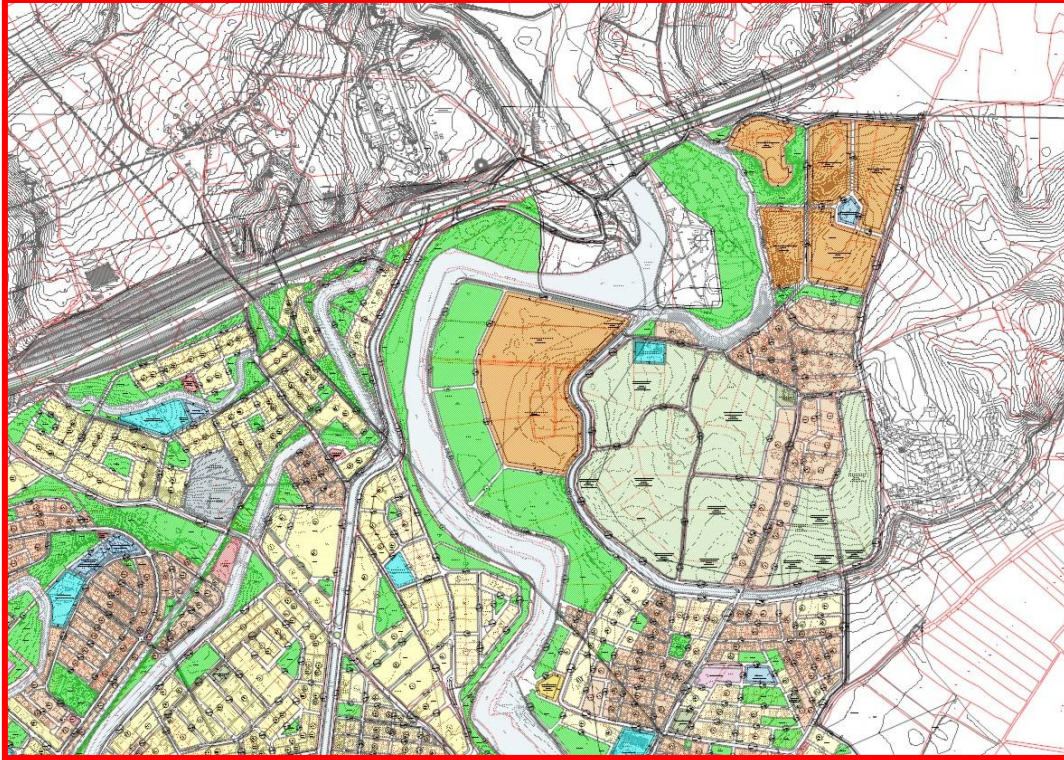
3.1. Mülkiyet Durumu

Çevre düzeni planı değişikliğine konu alanlar, Mersin ili, Tarsus ilçesi, Kemalpaşa Mahallesi; 441 ada 9-11-13-14-16-17-18-19-20-21-22-23-25 parselleri ve Bolatlı Mahallesi ise 612-613-614-697-699-700-741-743-744-772 parselleri kapsamaktadır. Her iki bölgede birbirine yakın konumdadır. Söz konusu parseller özel mülkiyete konudur. Kemalpaşa Mahallesi kalan bölge 19.98 ha., Bolatlı Mahallesi kalan bölge ise; 14 ha.'dır.

3.2. Alt Ölçekli İmar Planları

Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılan bölge Tarsus (Mersin) Revizyon-İlave İmar Planları kapsamında kalmaktadır. İlgili, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tarsus Belediye Meclisi'nin, 02.10.2012 tarih ve 2012/9-(107) sayılı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ise 05.03.2013 tarih ve 2013/3-(108) sayılı kararları ile onaylanmıştır.

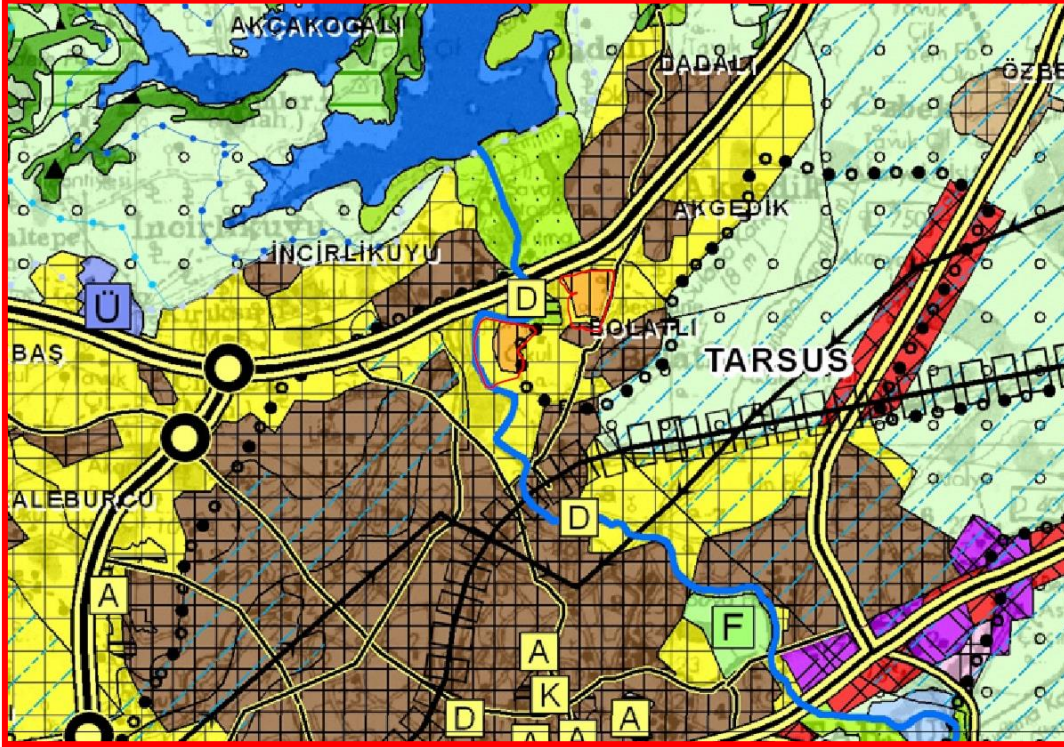
Bu planlarda Çevre Düzeni Planı Değişikliğine konu parsellerin bulunduğu bölge, "Turizm Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Şeması

4- YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Mersin İlinin de içinde bulunduğu yürürlükteki “Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı” Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 16.09.2013 tarihinde onaylanmıştır. Çevre Düzeni Planı Değişikliğine konu bölgeler; Tarsus yerleşmesinin kuzeyinde yer almakta olup Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı’nda “Turizm Tesis Alanı” olarak öngörülmüştür.



Şekil 3:Planlama Alanının Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı’nda Gösterimi
Çevre Düzeni Planının Turizm Tesis Alanlarına ilişkin hükümleri şöyledir;

“8.19-TURİZM ALANLARI

8.19.1-TURİZM TESİS ALANLARI

8.19.1.1- Turizm Tesis Alanlarında, 4957/2634 Sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

8.19.1.2- Bu kullanımların yapılanma koşulları imar planı kapsamında belirlenecektir. Bu alanlarda imar planları ilgili idarece onanmadan uygulamaya geçilemez.

8.19.1.3- Bu tesislerin imar planları ile mimari projeleri topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun olarak hazırlanacaktır. Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri vb. gibi konularda çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

8.19.1.4- *Bu alanlar turizm kullanımı amaçlı planlaması önerilen alanlardır. Bu alanlarda turizme yönelik tesisler ile tamamlayıcı unsurları yer alabilir. Bu alanlardaki turizm tesisleri ve yapıları sonradan hiç bir biçimde başka kullanım amacıyla kullanılamazlar. Bu amaçla tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı turizm tesisi olduğu yazılacak ve tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.”*

5-PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan Tarsus yerleşmesinin kuzeyinde Ankara-Adana otoyolunun hemen güneyinde yer almaktadır. Tarsus yerleşmesi Adana’ya 45 km, Mersin’e ise 30 km mesafededir. Bu nedenle her iki büyükşehir merkezi ile yakın ilişki içerisinde. Yerleşmeye dışardan gelip konaklama ihtiyacı duyan misafirlerin tamamına yakını Adana ve Mersin’i tercih etmektedirler.

Keza yerleşmedeki mevcut butik tarzdaki oteller kapasitelerinin altında hizmet vermektedir. Yerleşmede faaliyete geçirilmesi planlanan otellere yeterli müşteri sağlanamayacağı hususunda yaşanan tereddütler nedeniyle işletmeci bulunamamaktadır. Bunların dışında plan değişikliğine konu alanın yaklaşık 1.5 km güneyinde daha merkezi bir konumda şelale bölgesinde yer alan otel de kapatılmış ve atıl bir durumdadır.

Ayrıca; Çevre Düzeni Planı Değişikliğine konu alana ulaşım imkânı kısıtlıdır. Alanın batısı Berdan nehri, kuzeyi otoyol, doğusu ise yoğun hayvancılık faaliyetlerinin yürütüldüğü bir bölgedir. Alana tek ulaşım güneyindeki Fahrettinpaşa Mahallesinden sağlanmaktadır. Bu bölge ise yerleşmeye daha çok dışardan göç yoluyla gelerek yerleşilen bir mahalledir. Alandaki yapılaşmalar sağlıklı ve düzensizdir.

Tüm bu nedenlerle yerleşmedeki Turizm Tesisi yapılmak üzere ayrılan alanların yakın bir dönemde hayata geçmesi mümkün gözükmemekte olup, Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı’nda plan değişikliği yapılarak bu alanların yerleşme alanlarına dahil edilmesi gerekliliği doğmuştur.

Yapılan Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile “Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı”nda, Mersin İli, Tarsus İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi; 441 ada 9-11-13-14-16-17-18-19-20-21-22-23-25 parseller ile Bolatlı Mahallesi; 612-613-614-697-699-700-741-743-744-772 parsellerin yer aldığı bölgeler “Kentsel Gelişme Alanı” olarak düzenlenmiştir.

