



**MERSİN İLİ, AKDENİZ İLÇESİ,
TURGUTREİS MAHALLESİ SINIRLARI
İÇERİSİNDE KALAN YAKLAŞIK 3.51
HEKTARLIK RİSKLİ ALANA İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

**Müellifi tarafından hazırlanan Mersin İli, Akdeniz
İlçesi, Turgutreis Mahallesi Yaklaşık 3.50 Ha Riskli
Alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği**

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 51 sayfadır-



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





İçindekiler

1. GENEL BİLGİLER.....	4
1.1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU.....	5
1.3 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	7
1.4 ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR.....	9
2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	11
2.1 YERLEŞİME UYGUNLUK.....	11
2.2 DEPREMSELLİK.....	11
2.3 AKARSU VE TAŞKIN DURUMU	12
2.4 YÜKSEKLİK ANALİZİ	14
2.5 EĞİM ANALİZİ.....	15
2.6 BAKI ANALİZİ	16
2.7 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	17
2.8 ÇEVRE DURUM DEĞERLENDİRMESİ.....	18
3. FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ	19
3.1 YAPI KAT ADEDİ ANALİZİ	19
3.2 YAPI KALİTESİ ANALİZİ.....	20
3.3 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	21
3.4 DOLULUK-BOŞLUK ANALİZİ	22
3.5 MÜLKİYET ANALİZİ	23
3.6 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	24
3.7 ULAŞIM ANALİZİ	25
3.8 KADASTRAL DURUM ANALİZİ	26
3.9 TİCARİ BİRİM ANALİZİ	27
3.10 SENTEZ	28
4. DONATI HİZMET ETKİ ALANI ANALİZLERİ.....	29
4.1 ANAOKULU HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ	29
4.2 İLKÖĞRETİM HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ.....	30
4.3 ORTAOKUL HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ	31
4.4 LİSE HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ	32
4.5 İBADET HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ.....	33



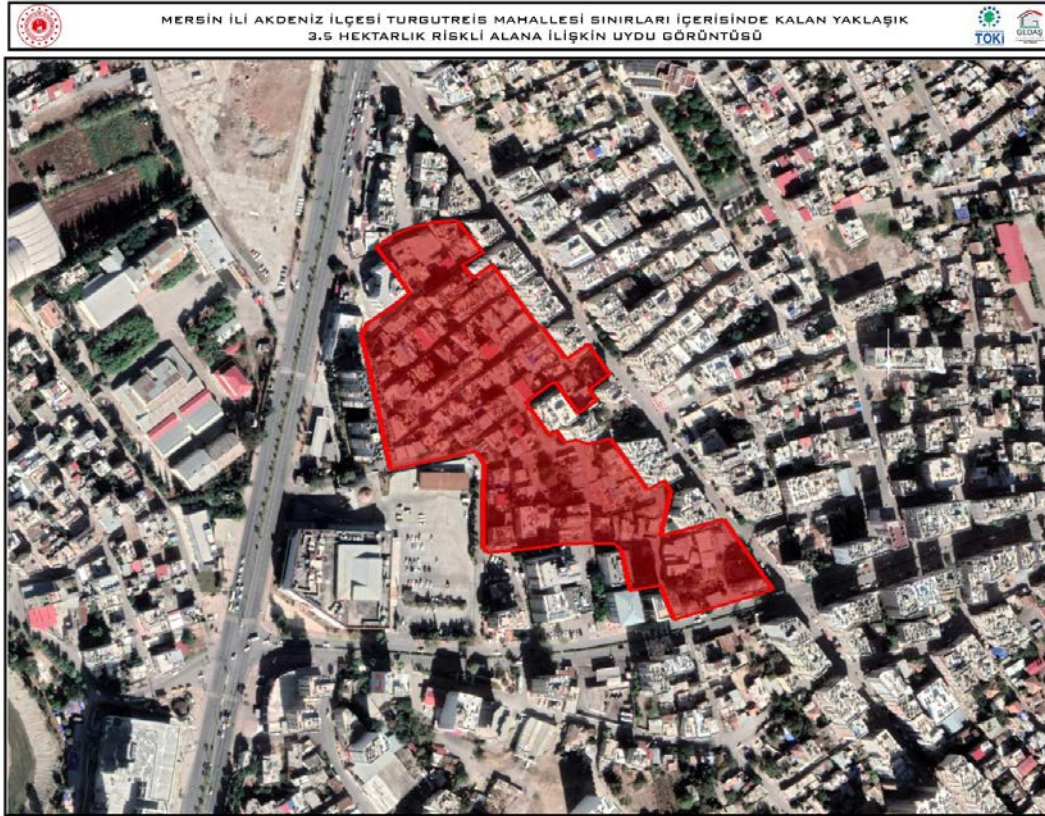
5. EKONOMİK YAPI.....	33
6. PLANLAMA ALANI VE MEVCUT DOKU	36
6.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	36
Akdeniz İlçesi Plan Kararları	38
6.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	39
6.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	44
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ.....	47
7.2 AMAÇ VE HEDEFLER	47
7.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	47

1.GENEL BİLGİLER

1.1.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Mersin İli Akdeniz ilçesi Turgutreis mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 3.51 hektar büyüklüğe sahip alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 2'nci ve ek1 inci maddeleri gereğinde 2051 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiştir. Bu karar 25.01.2020 tarihli 31019 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Şekil 1 Alanın Uydu Görüntüsü ¹

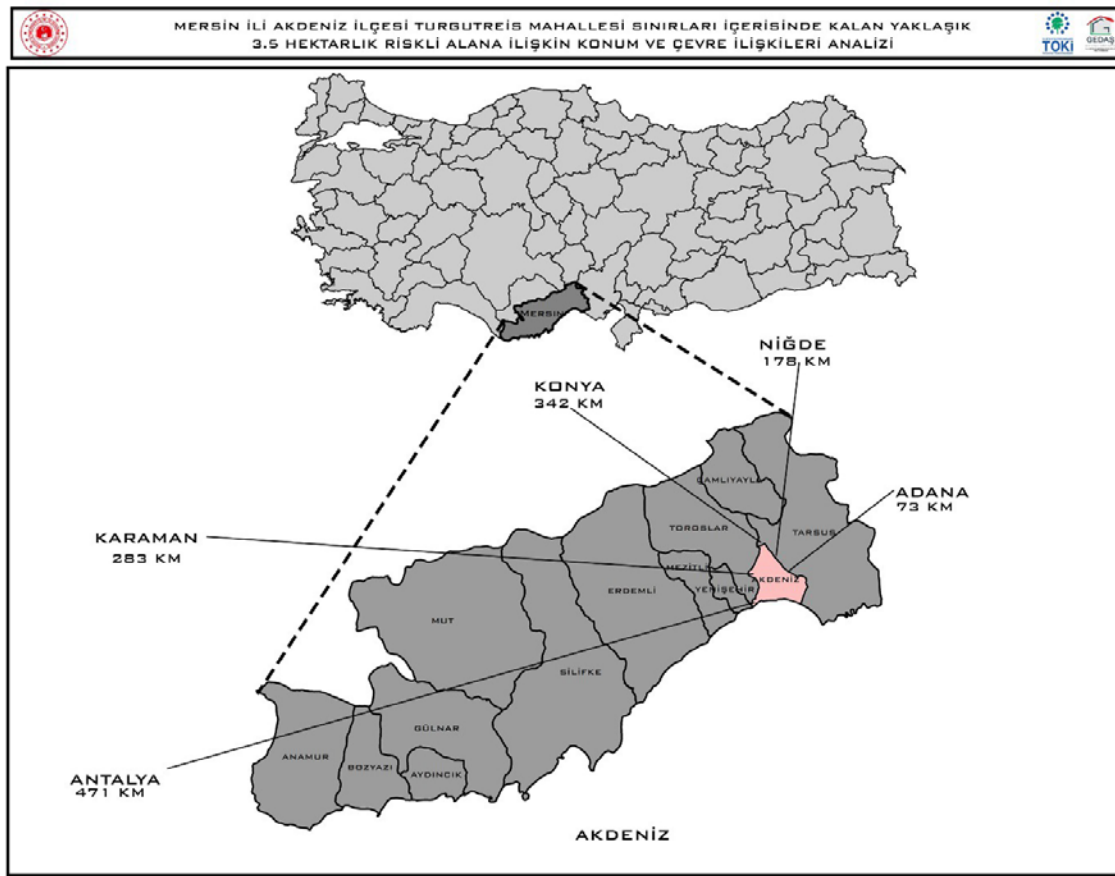


1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Akdeniz İlçesi 1.783 km² alanı ile Mersin ilinin merkez ilçelerinden biridir. Akdeniz İlçesi; doğuda Tarsus ilçesi, batıda Yenişehir ilçesi, Kuzeyde Toroslar ilçesi, güneyde Akdeniz ile çevrilidir.

Büyük bölümü düz bir arazi üzerinde bulunan Akdeniz ilçesinin yüz ölçümü 304 km²'dir. Akdeniz İlçesi genel olarak düz bir topografya da konumlanmaktayken merkeze bağlı köylerde eğimli bir arazi yapısı ile karşılaşilmektedir.

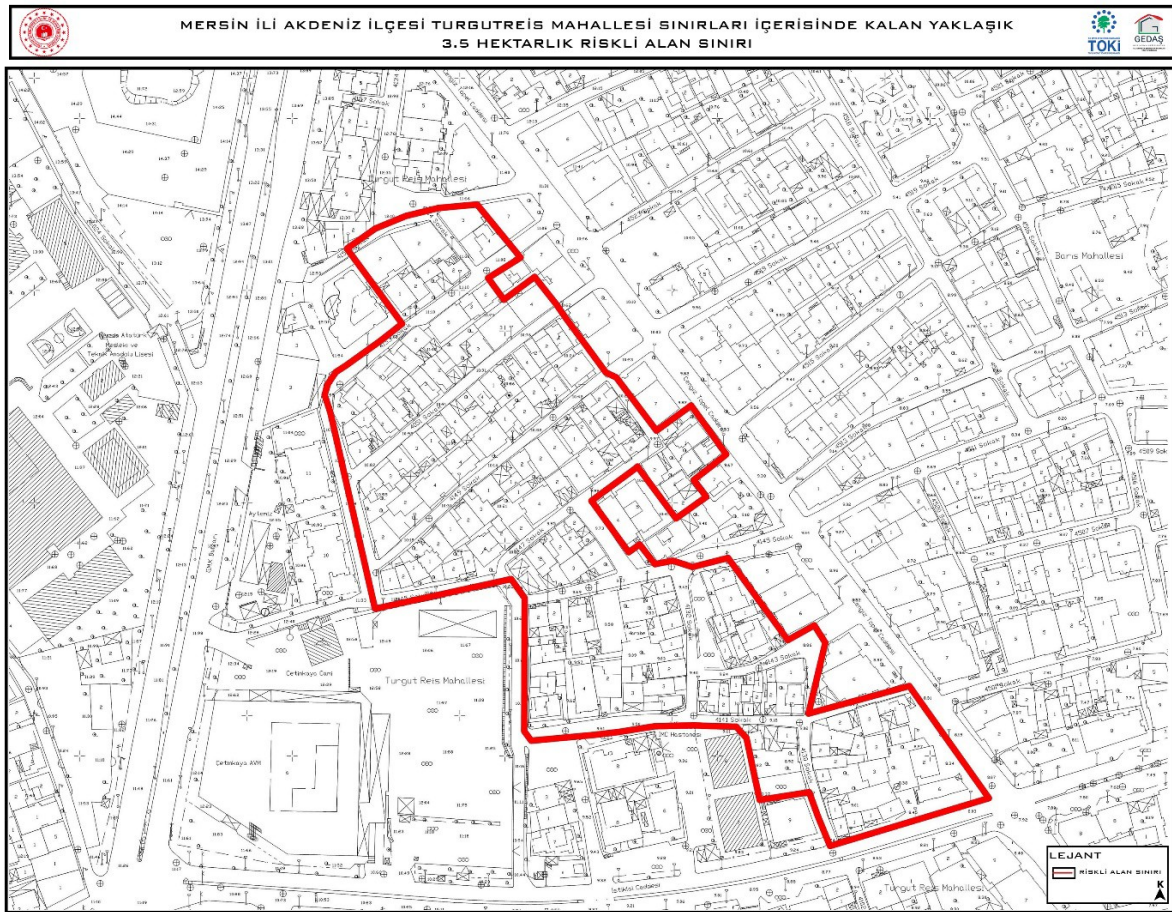
Şekil 2 Planlama Alanının Konum ve Çevre İlişkileri²





İlçe; Abdullah Şahutoğlu, Adanalıoğlu, Adanalıoğlu Limonlu, Adnan Menderes, Akdam, Akdeniz, Anadolu, Bağcılar İhsaniye, Bağlarbaşı, Bahçe, Bahçeli Aşağıburhan, Bahçeli Kürkçü, Bahçeli Yukarıburhan, Bahşiş, Barış, Bekirde, Cami Şerif, Camili, Ali Doğru, Civanyaylağı, Cumhuriyet, Çankaya, Çay, Çilek, Demirhisar, Dikilitaş, Esenli, Evcı, Gazi, Gündoğdu, Güneş, Hal, Hamidiye, Hebilli, Hürriyet, Iğdır, İhsaniye, Karacailyas, Karacailyas Emek, Karacailyas Evren, Karaduvar, Kazanlı, Kiremithane, Köşelerli, Kulak, Kültür, Mahmudiye, Mesudiye, Mithatpaşa, Müfide İlhan, Nacarlı, Nusratiye, Özgürlük, Parmakkurdu, Puğkaracadağ, Sarıbrahimli, Siteler, Şakirgölmen, Şevketsümer, Toroslar, Turgutreis, Üçocuk, Yanpar, Yeni, Yeşilçimen, Yeşilova Mahallelerinden oluşmaktadır (

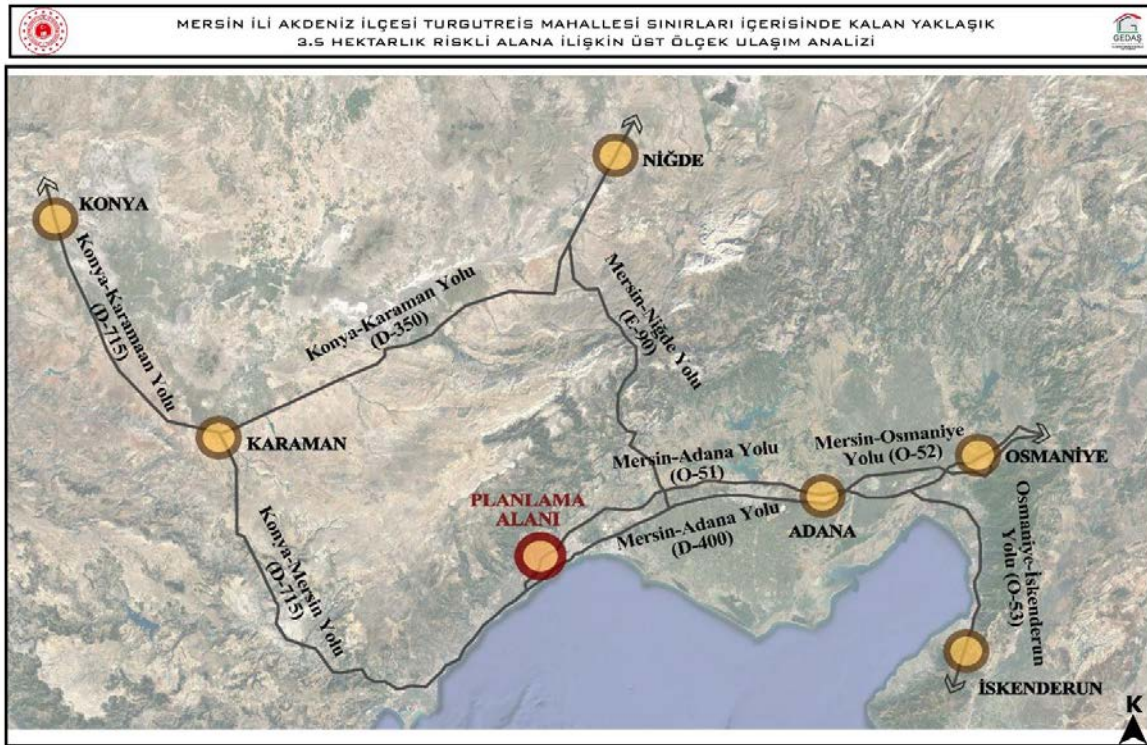
Şekil 3 Planlama Alan Sınırı³



1.3 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Mersin Kent Merkezi olarak tanımlanan alan doğuda ve kuzeyde D-400 Devlet Karayolu (GMK Bulvarı), batıda ve güneyde ise İsmet İnönü Bulvarı ile çevrili alandır. Kent merkezi içerisinde çok sayıda ve farklı ölçeklerde ticari işletmeler, işyerleri, kurumlar (Büyükşehir Belediyesi, Akdeniz Belediyesi, Maliye, Adliye, Sağlık Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Müdürlüğü vb.), okullar, hastane, tren garı, gibi yüksek yolculuk çekim özelliğine sahip kullanımlar bulunmaktadır. Kent merkezinin bu yüksek çekim merkezi özelliğinden dolayı kent merkezi yoğun bir motorlu araç baskısı altındadır. Merkez alandaki otopark planlaması ve işletmesindeki eksiklikler de merkez alandaki karayolu altyapısının verimsiz kullanılmasına neden olmaktadır.

Şekil 4 Planlama Alanının Üst Ölçek Ulaşım Analizi⁴



Turgutreis Mahallesi teklif riskli yapı alanı içerisinde yer alan bölge, İstiklal Caddesi, Cengiz Topel Caddesi ile Gazi Mustafa Kemal Bulvarı içerisinde yer almaktadır. İstiklal caddesi, karayolu koridoruna hizmet etmektedir. 2x2 yol kesitine sahip yol üzerinde orta refüjde beton ayraçlar ile yayaların kontrollü olarak belirlenen bölgelerden geçmeleri amaçlanmıştır. Yol boyunca aralıklı olarak park cepleri belirlenmiştir. Merkez alandaki kullanımların yolculuk çekim karakteri ve duraklama-parklaşma ihtiyaçları nedeni ile bu koridor üzerinde de yoğun bir

motorlu araç trafiği yaşanmakta, çoğunlukla duraklama ve parklaşmadan dolayı tek şeritten akmaktadır.

Akdeniz İlçesinin kuzeyinde Mersin Şehir Hastanesi, doğusunda liman, kuzeybatısında Mersin Otogarı, kuzeydoğusunda Adana Havalimanı ve inşaat halinde olan Çukurova Havalimanı bulunmaktadır.

D-400 Devlet Karayolu olarak bilinen ve transit trafiğe hizmet amaçlı olarak planlanan Gazi Mustafa Kemal koridoru zamanla kentin ortasında kalarak kentin en önemli arterlerinden biri haline gelmiştir. Koridor 2x3 bölünmüş bir yol kesitine sahiptir ve üzerinde çok sayıda sinyalize kavşak bulunmaktadır. Koridor boyunca çok sayıda toplu taşıma hattı bulunmaktadır. Planlamadaki eksiklikler dolayısıyla bu hatla arasında bir uyum bulunmamaktadır. Bunun sonucunda ciddi bir toplu taşıma yükü oluşmakta, duraklara yanaşamayan araçlar yol üzerinde yolcu indirip bindirmekte bu da trafik akışını olumsuz etkilemektedir.

Şekil 5 Planlama Alanı Fonksiyon Şeması⁵





1.4 ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Şekil 6 Planlama Alana İlişkin Fotoğraflar



Şekil 7 Planlama Alana İlişkin Fotoğraflar



Şekil 8 Planlama Alana İlişkin Fotoğraflar





2.DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

2.1 YERLEŞİME UYGUNLUK

Planlama alanında 03.03.2009 ve 10.11.2016 tarihlerinde Mersin Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik jeoteknik etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Akdeniz – Toroslar – Yenişehir – Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İle ve Revizyon Nazım İmar Planına esas jeolojik - jeoteknik etüt yerleşime uygunluk değerlendirmesi kapsamında planlama alanı “Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1) sınıfında yer almaktadır.

“Önlemleri Alan 5.1 (Ö.A-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar: Bu alandaki Kuvaterner yaşlı alüvyonal düzlüklerde yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucu; zeminde taşıma gücü ve oturma değerleri kabul edilebilir sınırlar içinde olmasına rağmen; killi seviyelerde düşük- orta - yüksek – çok yüksek şişme değerleri elde edilmiş ve yapılan sıvılaşma analizleri sonucu yer yer sıvılaşma riski olduğu belirlenmiştir. Bu nedenlerle alüvyonun heterojen zemin özelliğinde olması nedeni ile “Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

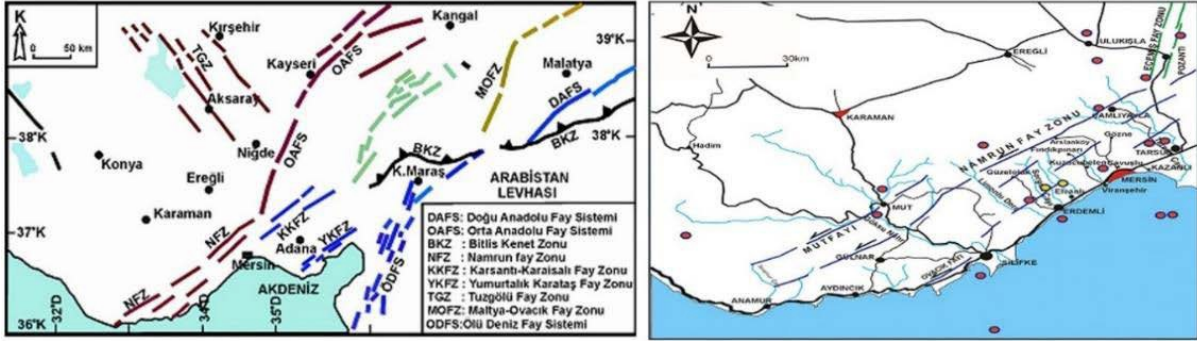
Bu alanlardaki yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak etütlerde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle şişme, sıvılaşma ve zemin büyütme zemin hakim titreşim periyot değerleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır.

Zeminin genelinin killi olması göz önünde bulundurularak; parsel bazında yapılacak zemin etütleri sırasında, konsolidasyon deneyleri ile şişme-oturma hesapları yapılarak oturmaların müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda gerekli zemin iyileştirmesi çalışmaları yapılmalıdır. Bunun yanı sıra diğer zemin parametrelerinden de doğacak problemleri de göz önünde bulundurarak problemlerin tamamını ortadan kaldıracak tarzda iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek (sağlam) jeolojik seviyeler tercih edilmeli; başta zemin yenilmesi olmak üzere sıvılaşma, oturma, şişme vb yapı güvenliğini risk altına alacak etkenlere karşı yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek uygun temel tipi seçilmeli; zemin ve temel etüt sonuçlarına göre gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.

2.2 DEPREMSELLİK

Deprem açısından Mersin ve çevresine en önemli tehdidi bölgesel faylar ile fayların yüzeye olan uzaklıkları oluşturmaktadır. Kuzeyde Çamardı-Gülek Boğazı arasında 3 arasındaki doğrultu atımlı Ecemiş Fayı; Gülek Boğazı ile Karsanti-Karaisalı arasında uzanan Karsanti-Karaisalı Fay Zonu; Gülek Boğazı ile Anamur arasında uzanan yine doğrultu atımlı Namrun Fay Zonu; 1998 Ceyhan depremine neden olan Yumurtalık-Karataş Fayı; Akdeniz’den geçip Kıbrıs’a uzanan kırık hattı; Mut civarında Mut Fayı; Ovacık-Silifke arasında Ovacık Fayı’dır.

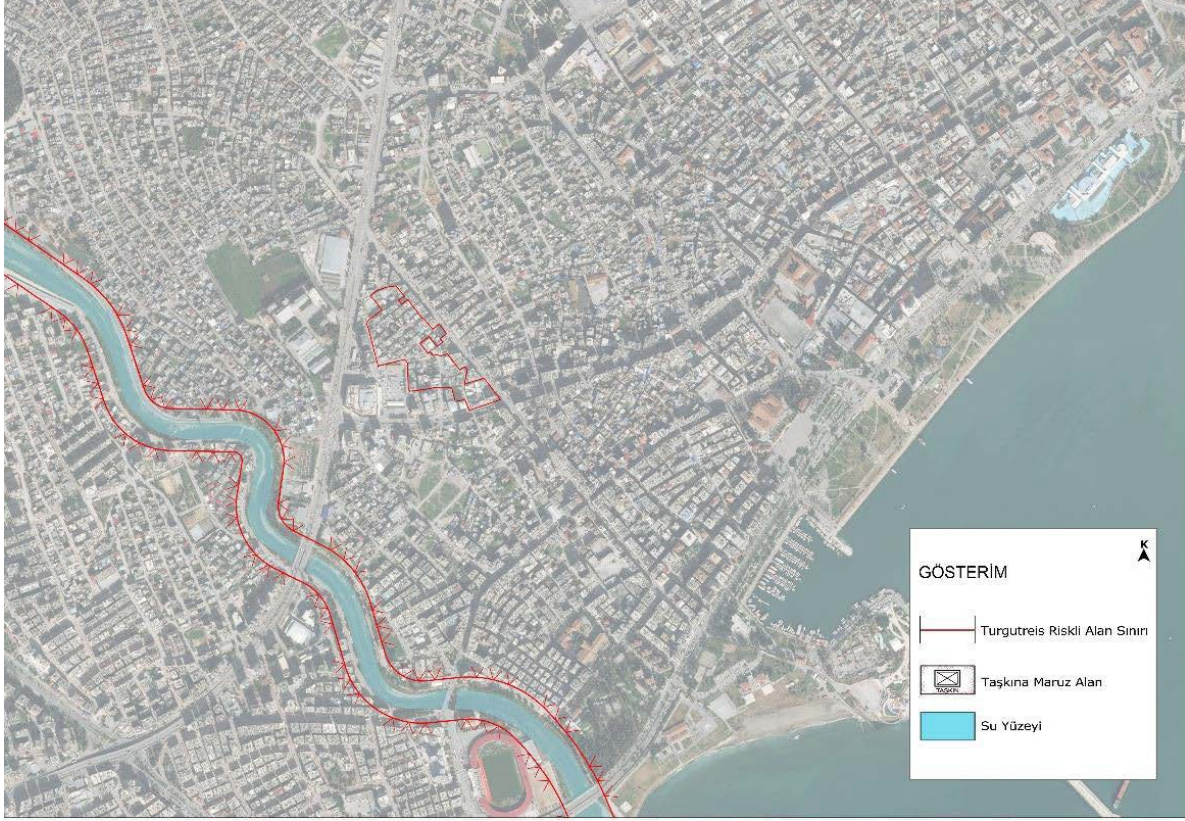


2.3 AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

Mersin ili topografik yapısı gereği kuzey güney yönünde pek çok vadi ve dere yatağını barındırmaktadır. Mersin ili genelinde kayıtlarda yer alan ilk taşkın 1968 yılı olarak gözükmemektedir. Bu tarihte Deliçay deresinde meydana gelen taşkında tarım arazileri zarar görmüş, Tece deresinde meydana gelen taşkında da bahçe alanları su altında kalmıştır. Bu tarihten sonra da yıllar içerisinde pek çok taşkın gerçekleşmiştir. (28-29.12.2016 Taşkın Sonrası Rapor – DSİ 6. Bölge Müdürlüğü) (1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Plan Raporu, 2018)

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içerisinde; “DSİ 6. Bölge Müdürlüğü tarafından taşkın sınırları belirlenmiş 3 adet dere bulunmaktadır. Bunlar batıdan doğuya doğru sırasıyla Tece Deresi, Mezitli Deresi ve Müftü (Efrenk) Deresidir. Tece ve Mezitli deresinin mevcut yatakları korunarak çevresinde belirlenen taşkın alan sınırları yeşil alan olarak işaretlenmiş, bu alanlarda herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemiştir. Müftü Deresi ve Çevresinde Mersin Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından ilan edilmiş olan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında yapılacak projelerde, derenin ıslahının yapılması, dere ve çevresinde açık ve yeşil alanlar oluşturularak çevresinin düzenlenmesi ve kente kazandırılması sağlanmalıdır.” Müftü Deresi planlama alanının batısında yer almaktadır.

Şekil 9 Planlama Alanı Taşkın Durumu



Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişimlerle karşılaşılacağından yapılarda oturma yaşanmaması için yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalı, temel sistemi yapıdaki olası oturumları üniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir. Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

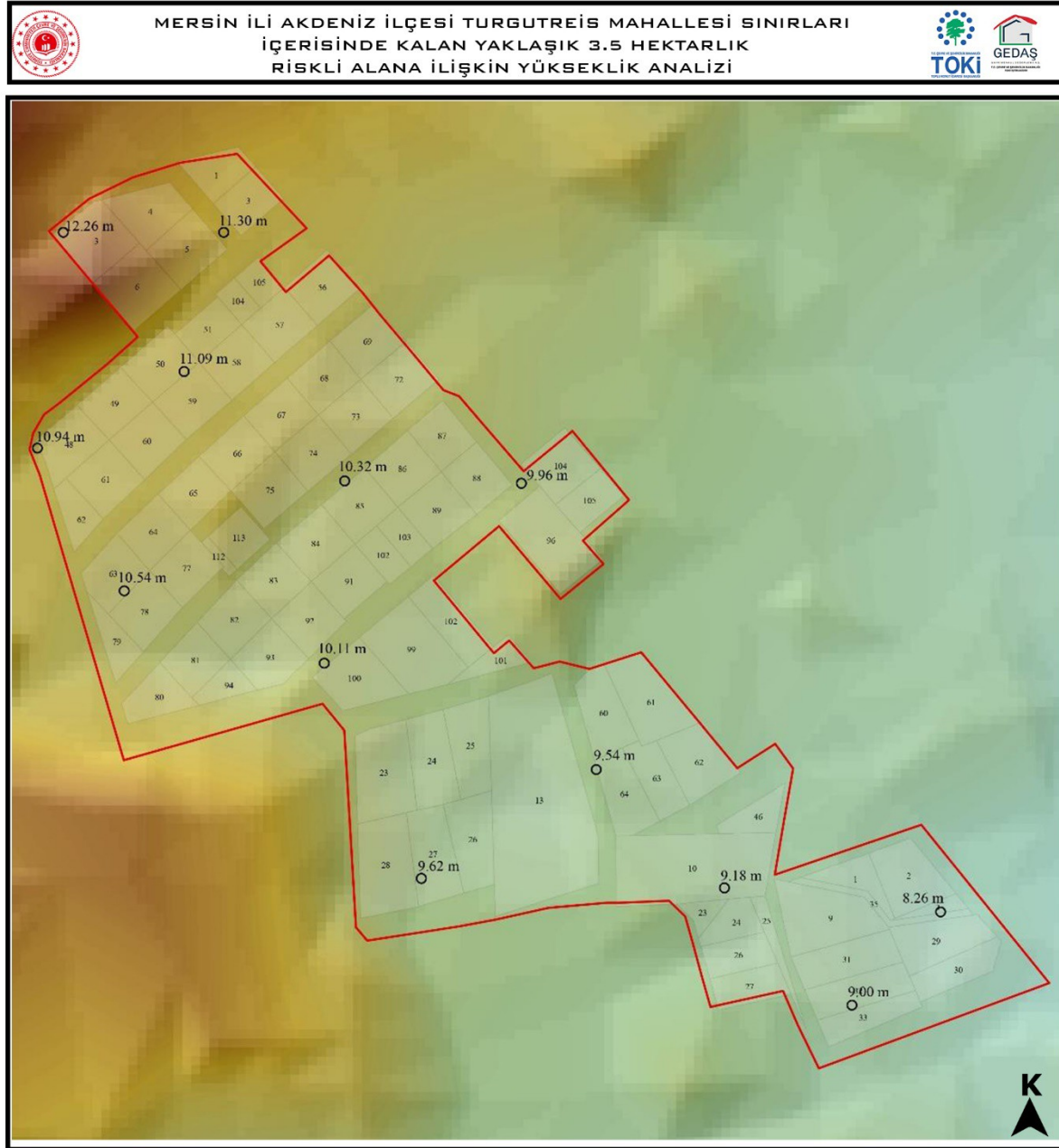
Açılan sondaj kuyularında yer altı suyu seviyesi 2,00 ve -8,00 metrelerde gözlenmiştir. Mevsimsel koşullara bağlı olarak statik seviyede değişimler yaşanması ve su seviyesinin daha da yükselmesi söz konusu olabileceğinden yer altı suyunun olumsuz etkilerine karşı başta derin kazılarda olmak üzere yapı inşaat sürecinde kazı ve temel güvenliğini sağlayacak gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.

Bu alanlarda doğal drenaj korunmalı; alandaki doğal drenajın korunması, tüm derelerin taşkın potansiyeli açısından planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve görüşte belirtilen önlem ve önerilere hassasiyetle uyulmalıdır.

Bu alanlarda temel kazısı ve derin temel kazılarında stabiliteyi korumak açısından şev stabilitesi analizleri mutlaka yapılmalı ortaya çıkan verilere göre, istinat duvarı, zemin ıslahı, çevre drenajı vb. önlemler mutlaka alınmalıdır. Bu alanlarda kontrolsüz kazılardan kaçınılmalıdır.”

2.4 YÜKSEKLİK ANALİZİ

Mersin İl genelinde deniz kıyısından kuzeye doğru ve kıyıya paralel bir şekilde yüksekliğin arttığı görülmektedir. Planlama alanında yükseklik 8-12 metre aralığında değişmektedir.



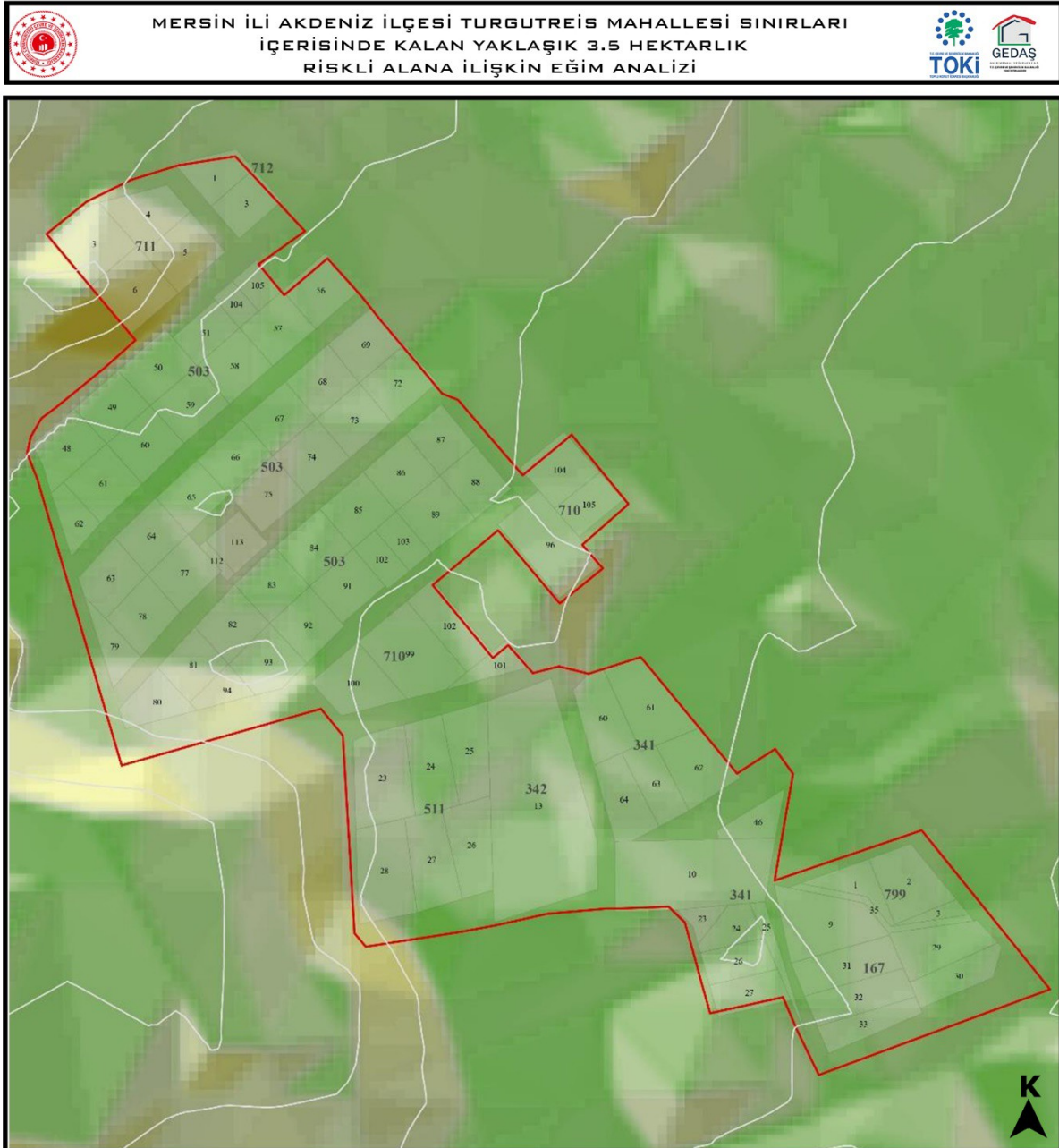
Şekil 10 Planlama Alanının Yükseklik Analizi ⁶



2.5 EĞİM ANALİZİ

Kuzeye doğru gidildikçe eğimli alanlar artsa da planlama alanının oldukça düşük bir eğim değerine sahip olduğu görülmektedir.

Şekil 11 Planlama Alanının Eğim Analizi ⁷

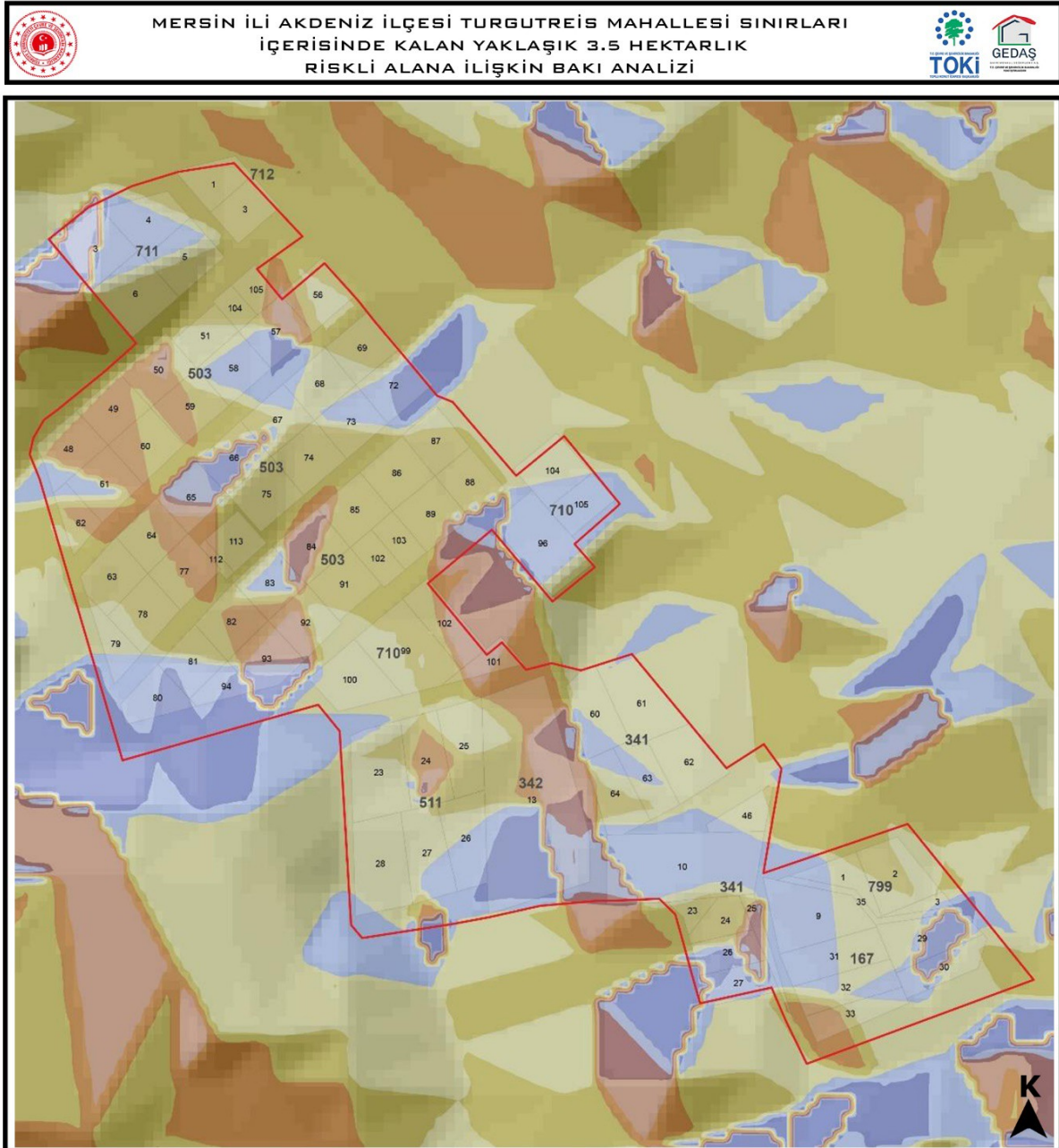




2.6 BAKI ANALİZİ

Mersin İli Akdenize kıyısı olan bir il olarak güneşlenme süresi oldukça yüksektir. Planlama alanında da ağırlıklı olarak doğu ve güneydoğu yönlenmesi bulunmaktadır.

Şekil 12 Planlama Alanının Bakı Analizi ⁸





2.7 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Mersin İlinde Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Kıyıdan içeri doğru gidildikçe kara iklimi husûsiyeti görülmektedir. Kıyılarda yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Yüksek yerlerde yazlar serin ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlı geçmektedir.

Mersin İlinde en yüksek sıcaklık Temmuz ve Ağustos aylarında görülmekte olup en yağışlı aylar Aralık ve Ocak aylarında görülmektedir.

Tablo 1 Mersin İli Aylara Göre Sıcaklık ve Yağış Durumu ⁹

MERSİN	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1940 - 2019)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	10.1	11	13.7	17.4	21.2	25	27.7	28.3	25.7	21.4	16.1	11.8	19.1
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	14.5	15.4	18.1	21.6	24.9	28.1	30.7	31.5	30	26.6	21.5	16.4	23.3
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	6.2	6.8	9.1	12.8	16.8	20.8	23.9	24.2	20.8	16.2	11.5	7.8	14.7
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	4.7	5.6	6.7	7.6	8.4	9.8	9.9	9.8	9.1	7.5	5.7	4.7	89.5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	10.6	9.2	7.6	6.7	5.1	2.2	0.9	0.8	1.7	5	6.6	10.4	66.8
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	118.5	85.5	56.2	34.8	23.8	10.2	11.6	6.9	11.7	39.2	77.8	139.6	615.8
Ölçüm Periyodu (1940 - 2019)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	25.2	26.5	29.8	34.7	36	40	38.1	39.8	39	37.5	31	27	40
En Düşük Sıcaklık (°C)	-6.3	-6.6	-2.2	0.6	7	12	16.1	15	11	2.7	-3.3	-3	-6.6

Bitki örtüsü genellikle Akdeniz iklimine uyum sağlayan maki'dir. Defne, Yabani Zeytin, Keçi Boynuzu, Mersin, Zakkum, Böğürtlen ve Kuşburnu'dur. 100-1000 m. arasında Meşe, 100-1200 m. arasında Kızılçam, 1500 m. Karaçam ve 2000 m. yüksekliklerde Sedir ve Ardıç Ağaçları yer alır.

⁹ mgm.gov.tr, Erişim Tarihi:15.07.2021)



2.8 ÇEVRE DURUM DEĞERLENDİRMESİ

Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün hazırladığı Mersin ili Çevre Durum Raporuna göre öncelikli çevre sorunları arasında sırası ile su kirliliği, hava kirliliği ve toprak kirliliği yer almaktadır.

Su kirliliğinin en önemli sebebi Mersin İlinin Kanalizasyon şebekesinin yetersiz olmasıdır. Sadece şehrin doğusunda atık su arıtma tesisinin bulunması, batı tarafında bulunan yazlık bölgelerde her sitenin kendisine ait atık su arıtma tesisinin bulunması ve bunların takip ve denetimlerinin dönemsel olarak gerçekleştirilse bile yetersiz kalması, yağmur suyu drenaj hatlarına karışan kirliliklerin bu hatlarla birlikte yüzeysel su kaynaklarına kadar ulaşması Mersin de su kirliliğine sebep olan faktörlerin başında gelmektedir. Bazı bölgelerde yerleşim yerlerinde evsel atık suların arıtılmaması, yazlık bölgelerde denetimlerin mevsimsel olarak yapılması bu sorunların giderilmesinde güçlükler sebep olmaktadır.

İmalat sanayi işletmeleri, evsel ısınma ve karayolu trafik kaynaklı hava kirliliği sorunları başlıca kaynaklardır. Evsel ısınmada ve imalat sanayi işletmelerinde kullanılan kalitesiz yakıtlar havanın kirlenmesindeki en önemli faktörlerdir. Bu olumsuzlukların giderilmesi için yapılan çalışmaların başında kaliteli katı ve sıvı yakıtların kullanılması, doğal gaz kullanımı için yeterli alt yapının oluşturulması, kullanımın yaygınlaştırılması ve en önemlisi bilgilendirme ve bilinçlendirme çalışmalarının aralıksız devam ettirilmesi gelmelidir. Bunun yanında Sanayi tesislerinin yerleşim yerlerinden daha uzak bölgelerde bulunması emisyon izinlerinin alınması ve denetimlerinin sıklaştırılması, motorlu kara ve deniz taşıtlarının emisyon gazı ölçümlerinin de düzenli olarak yapılması gerekmektedir.

Sanayi kaynaklı atıkların boşaltılması, aşırı tarım ilacı kullanılması ve vahşi depolanan evsel katı atıklar toprak kirliliğinin başlıca sebepleri arasında yer almaktadır. Bunun yanı sıra toprak kirliliğine sebep olan diğer faktörlerin başında plansız kentleşme aşırı gübre kullanımı ve madencilik atıkları gelmektedir.

Mersin İli, Akdeniz İlçesi ve diğer dokuz ilçesinde 14-15.12.2016 tarihinde meydana gelen fırtına, 22.12.2016 tarihinde meydana gelen kar yağışı ve 29.12.2016 tarihinde meydana gelen sel ve buna bağlı olarak gelişen su baskını afetlerinden dolayı T.C. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından Genel Hayata Etkilik Kararı alınmıştır.



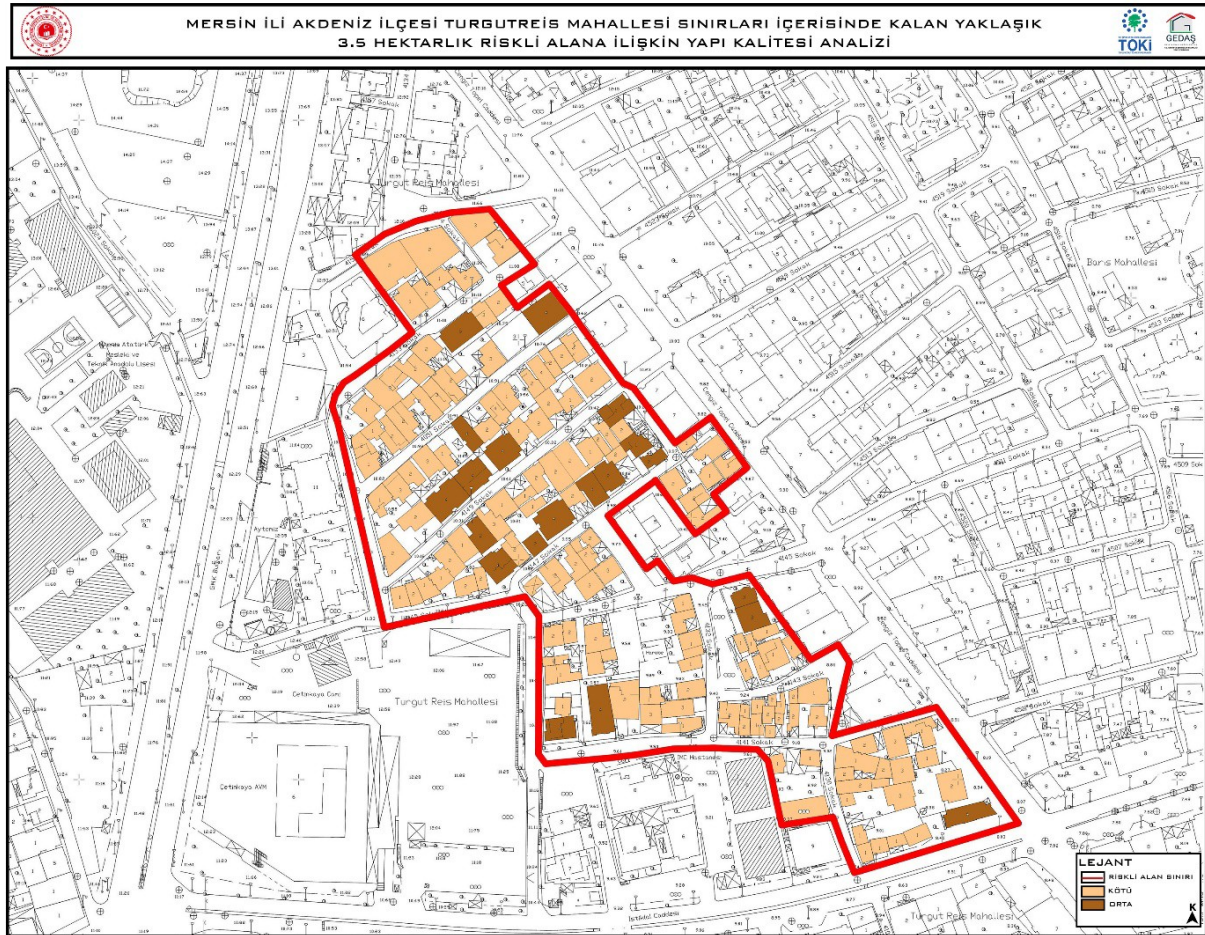
3.2 YAPI KALİTESİ ANALİZİ

Yapı kalitesi analizi incelendiğinde; planlama alanındaki toplam binaların yapı kalitesine bakıldığında 172 adet yapının 24 adedi orta, 148 adedi ise kötü durumdadır.

Tablo 3: Yapı Kalitesi Analiz Verileri

YAPI KALİTESİ		
Alan Adı	Adet	Oran
KÖTÜ KALITE	148	86.12%
ORTA KALITE	24	13.88%

Şekil 14 Planlama Alanının Yapı Kalitesi Analizi¹¹

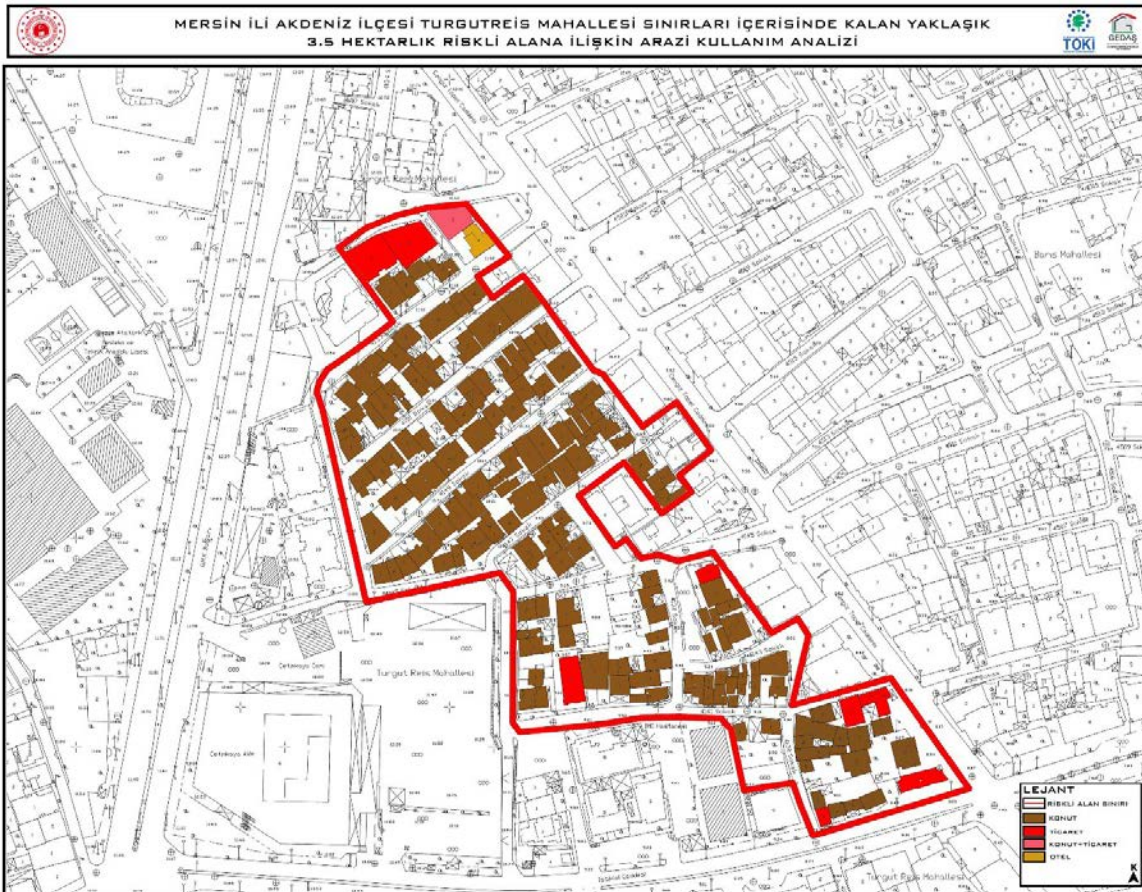


3.3 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Planlama alanına yönelik yapılan arazi çalışmaları sonucunda güncel bir arazi kullanım dağılımına ulaşılmıştır. Alanda toplam 172 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların fonksiyonlarına göre dağılımına yönelik genel bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 4 Arazi Kullanım Tablosu

YAPI KULLANIMI		
Alan Adı	Adet	Oran
KONUT	161	71.05%
TİCARET+KONUT	9	3.94%
TİCARET	2	0.87%
SUNDURMA	55	24.14%



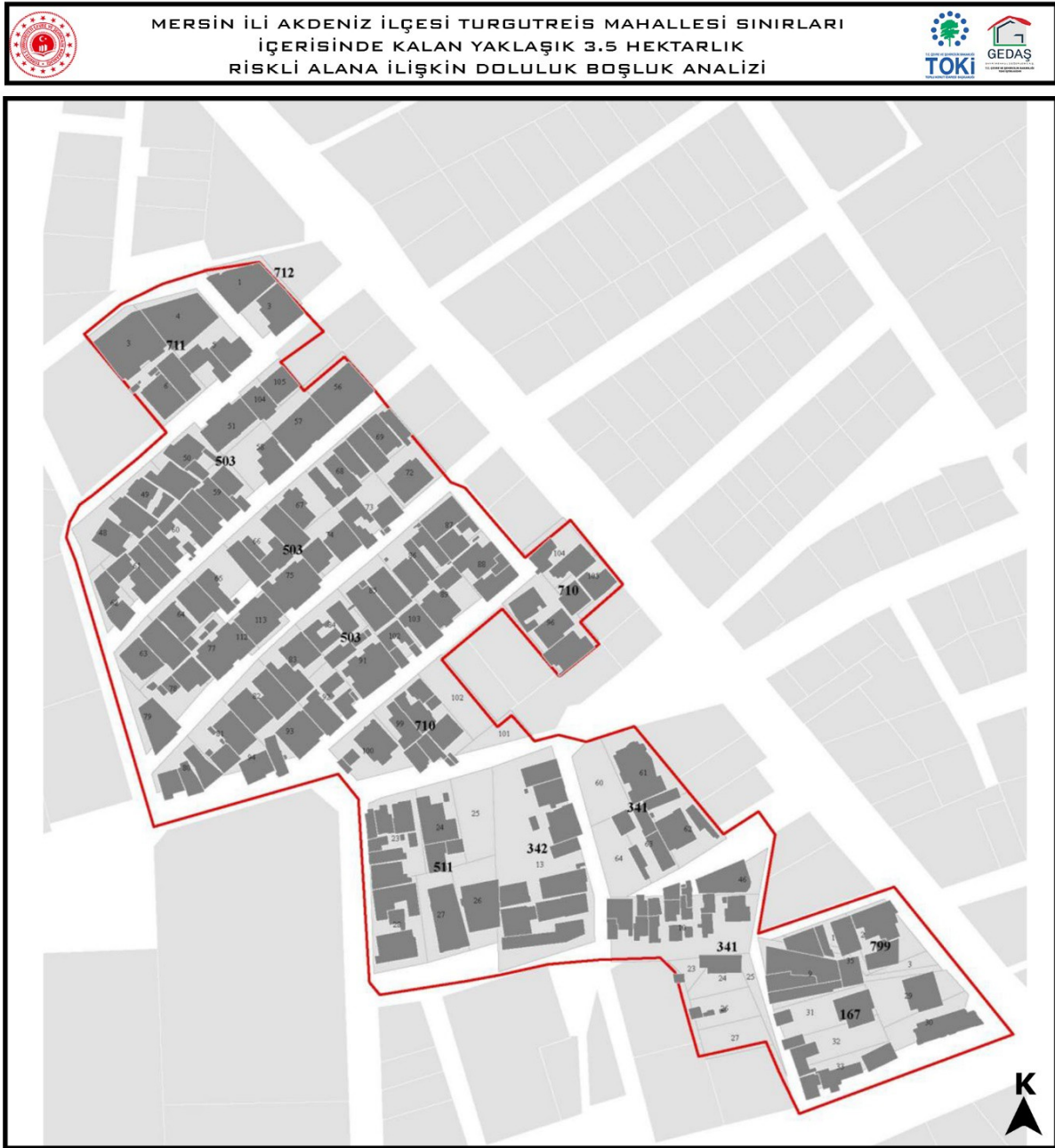
Şekil 15 Planlama Alanının Arazi Kullanım Analizi ¹²



3.4 DOLULUK-BOŞLUK ANALİZİ

Planlama alanı içerisinde kalan alanın toplam büyüklüğü 35.057,53 m² dir. Alan sınırı içinde bulunan parsellerin toplam alanı 27.212,27m² dir. Alanda bulunan binaların toplam taban oturma alanı ise 13.805,86 m² dir. Bina taban alanlarının toplam riskli alan büyüklüğüne oranı %38' dir.

Şekil 16 Planlama Alanının Doluluk-Boşluk Analizi¹³





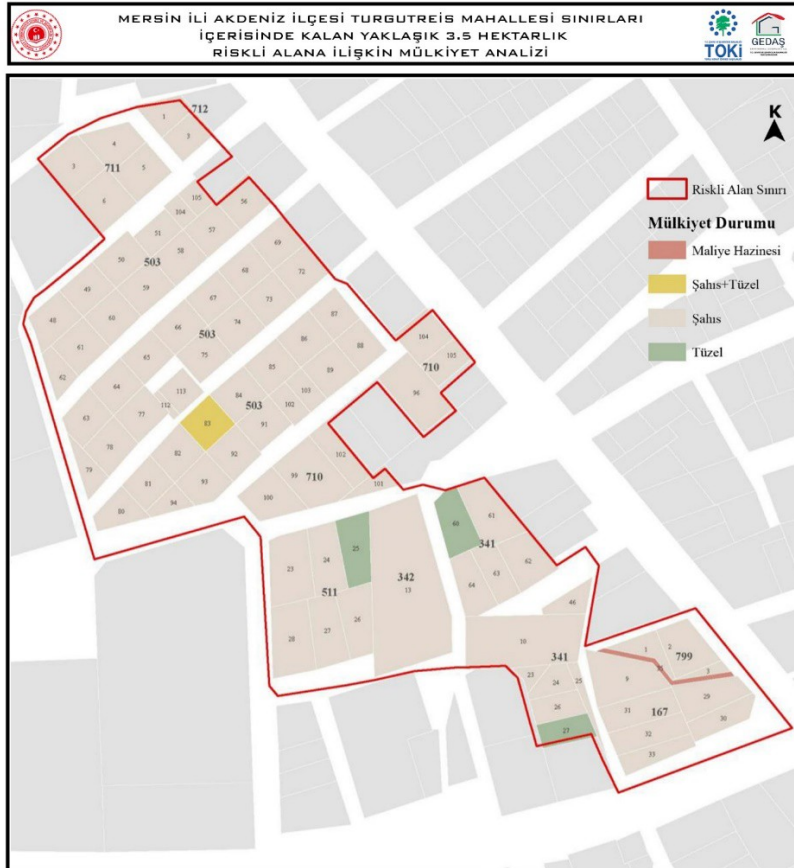
3.5 MÜLKİYET ANALİZİ

Turgutreis Mahallesi'ne ait mevcut verilerden Emlak Vergisi Beyannameleri ve Takyidatlı Tapu Kayıtları (TAKBİS Belgeleri) üzerinde tespitler yapılmıştır. Çalışma alanının %92'si şahısa ait parsellerden oluşmaktadır. Bunun yanında proje alanında Maliye Hazinesi'nin payı %0,5'tir. Tüzel kişilik olarak belirtilen grupta 4 adet firma bulunmaktadır.

Tablo 5 Mülkiyet Durum Tablosu

MÜLKİYET DURUMU	ALAN (m ²)	YÜZDE (%)
MALİYE HAZİNESİ	125.00	0.5%
ŞAHIS+TÜZEL	283.16	1.0%
ŞAHIS	25,064.82	92.0%
TÜZEL	1,757.25	6.5%
TOPLAM	27,230.23	100.0%

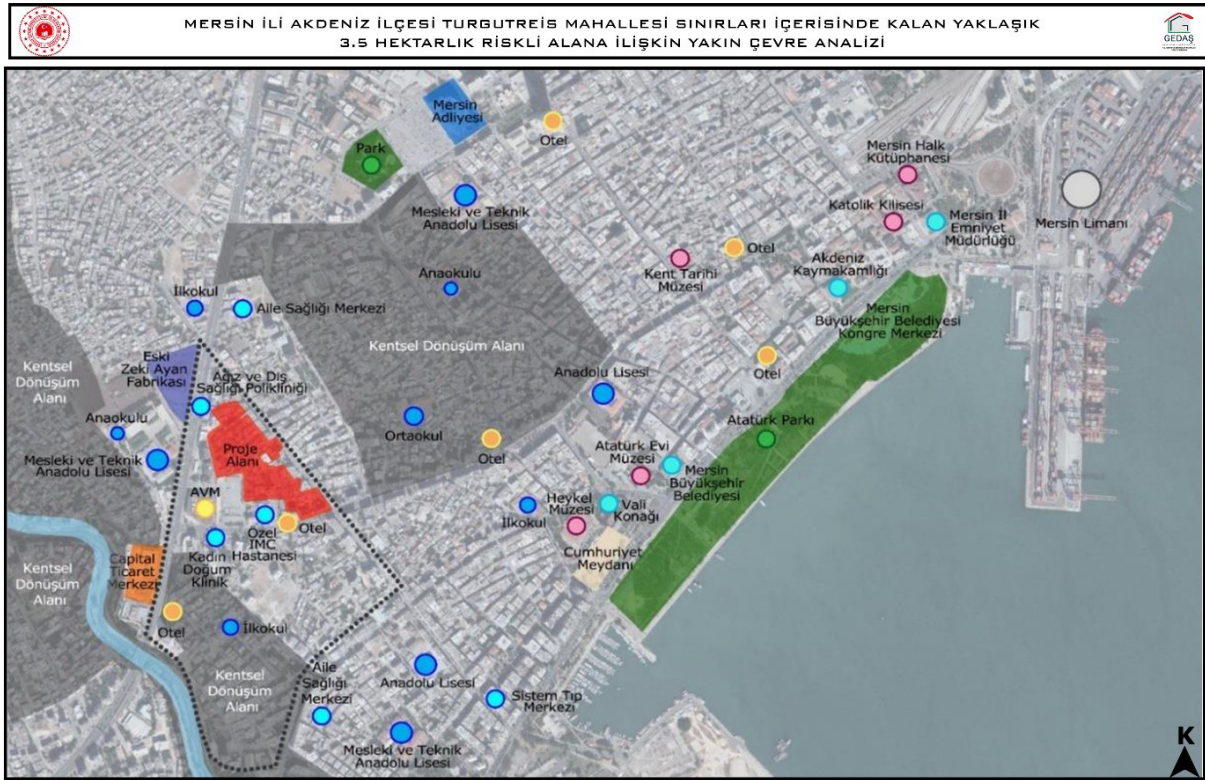
Şekil 17 Planlama Alanının Mülkiyet Analizi¹⁴



3.6 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Alanın yakın çevresine bakıldığında; pek çok donatı alanına erişilebilir mesafede yer aldığı, kentsel dönüşüm alanlarına komşu olduğu ve önemli bulvar ve caddelere yakın konumlandığı görülmektedir. Planlama alanının yakın çevresinde hastane, anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, aile sağlığı merkezi gibi önemli donatılara erişim sağlanmaktadır.

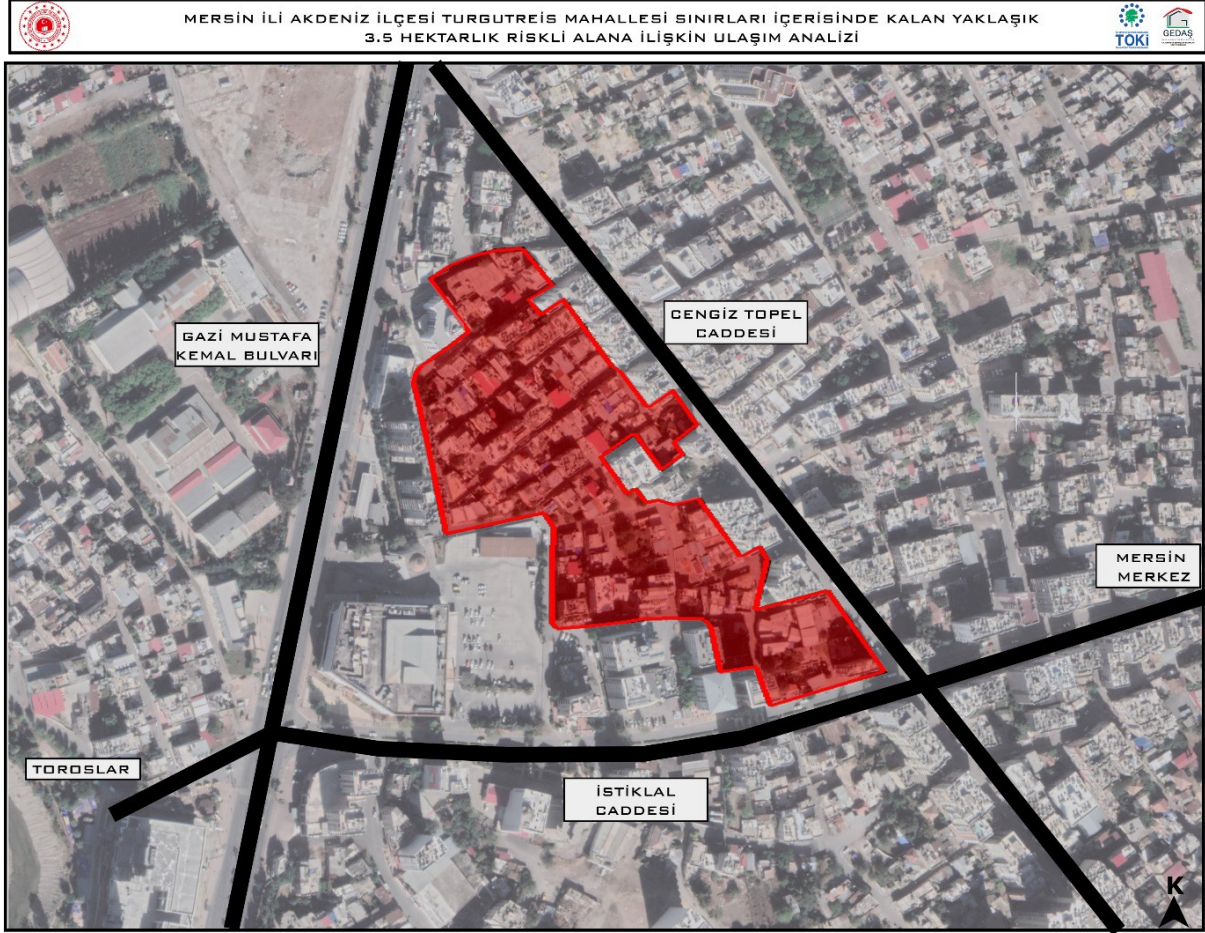
Şekil 18 Planlama Alanının Yakın Çevre Analizi¹⁵



3.7 ULAŞIM ANALİZİ

Planlama alanının doğusunda Cengiz Topel Caddesi, batısında Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, güneyinde İstiklal Caddesi bulunmaktadır. Taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkânı bulunmaktadır.

Şekil 19 Planlama Alanının Ulaşım Analizi¹⁶

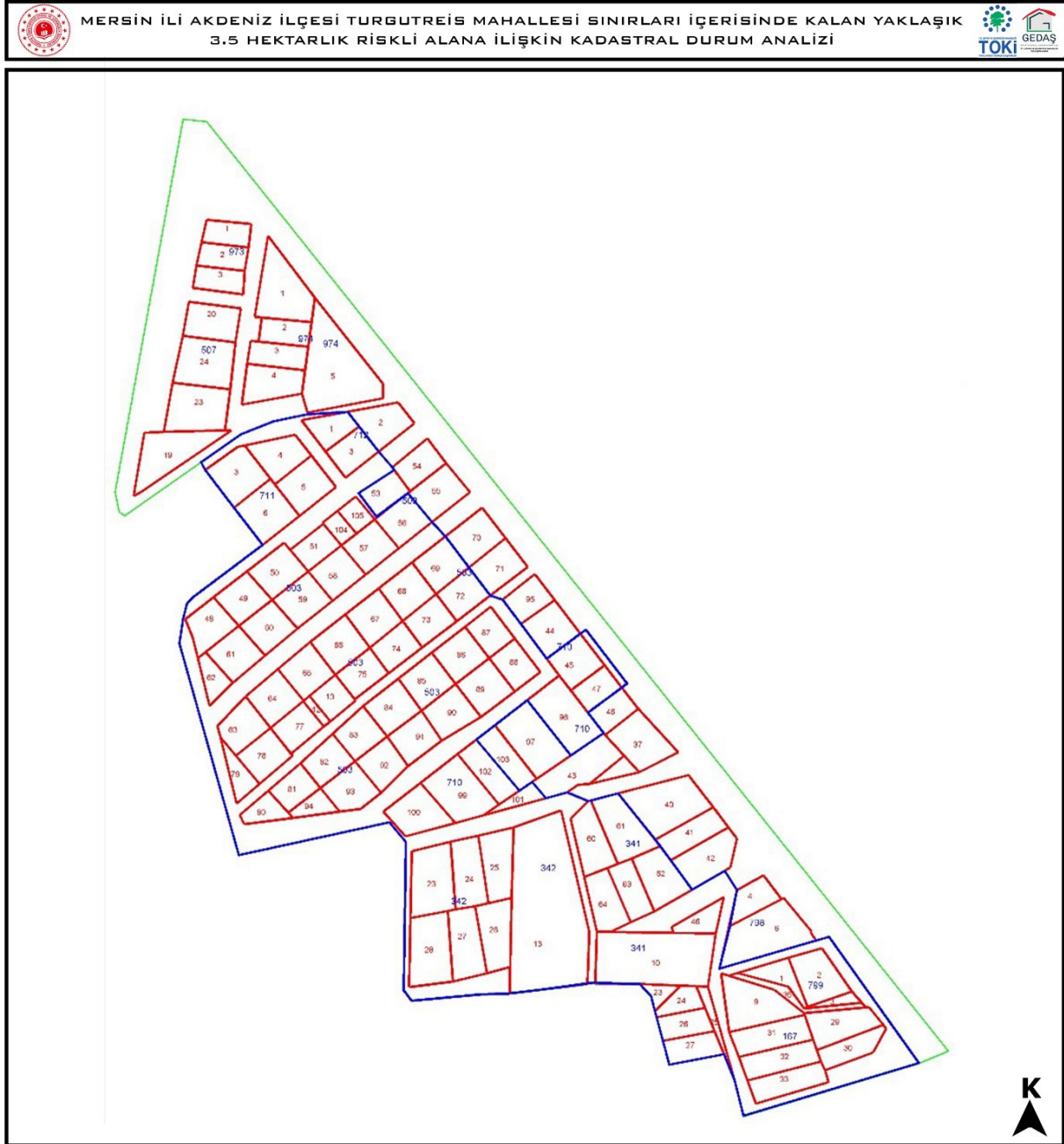




3.8 KADASTRAL DURUM ANALİZİ

Planlama alanı içerisinde toplamda 87 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsellerin 79 adedi yapılı, 8 adedi ise yapısız parsellerden oluşmaktadır. Tek hisse parsel sayısı 32, çok hisseli parsel sayısı ise 55 adettir.

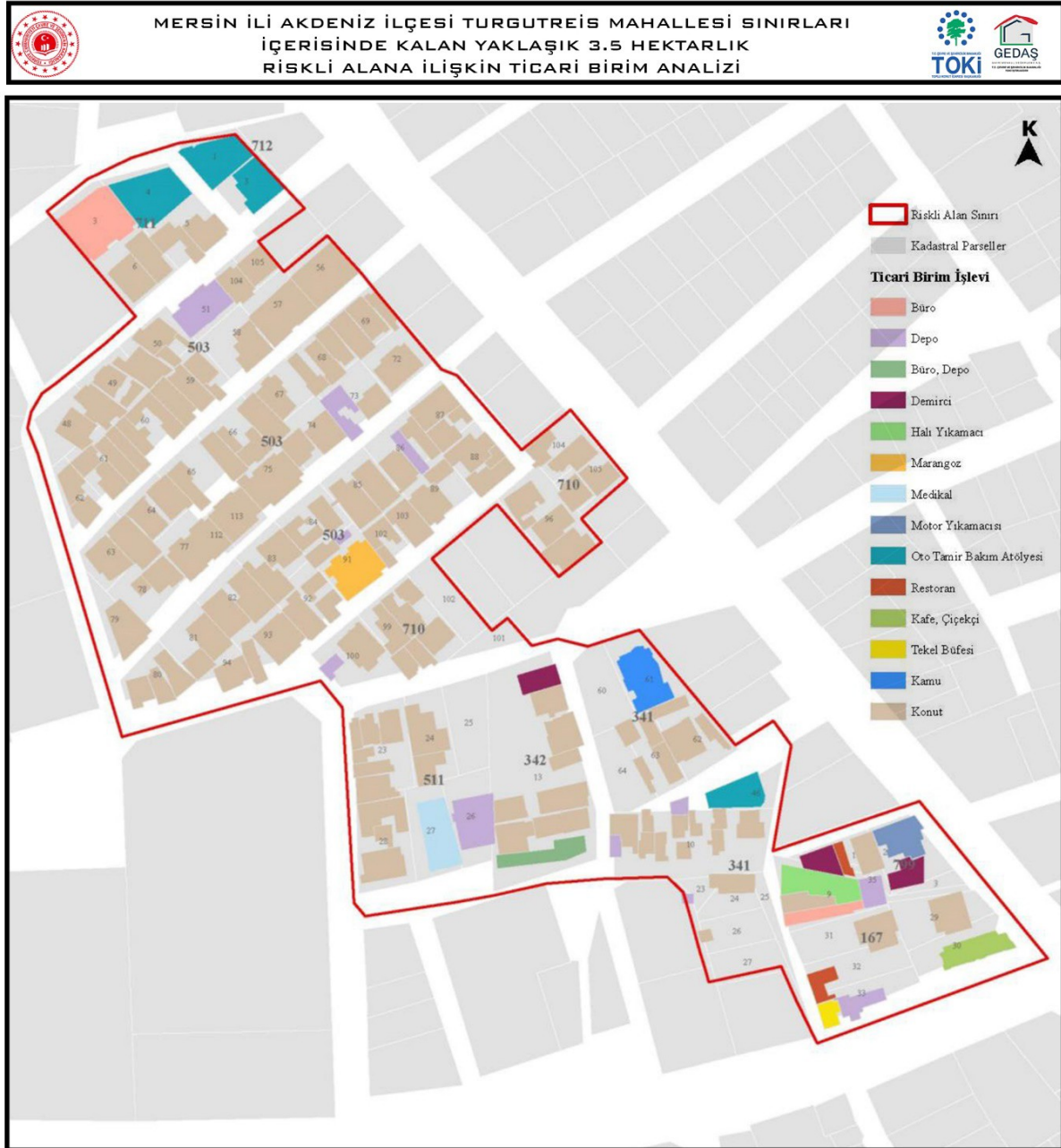
Şekil 20 Planlama Alanının Kadastral Durum Analizi¹⁷



3.9 TİCARİ BİRİM ANALİZİ

Planlama alanında oto tamir bakım atölyesi, demirci, halı yıkamacı, motor yıkamacı, marangoz gibi ticari birimler ağırlıkta olup tekel büfesi, çiçek deposu, medikal depo gibi ticari kullanımlar bulunmaktadır.

Şekil 21 Planlama Alanının Ticari Birim Analizi¹⁸

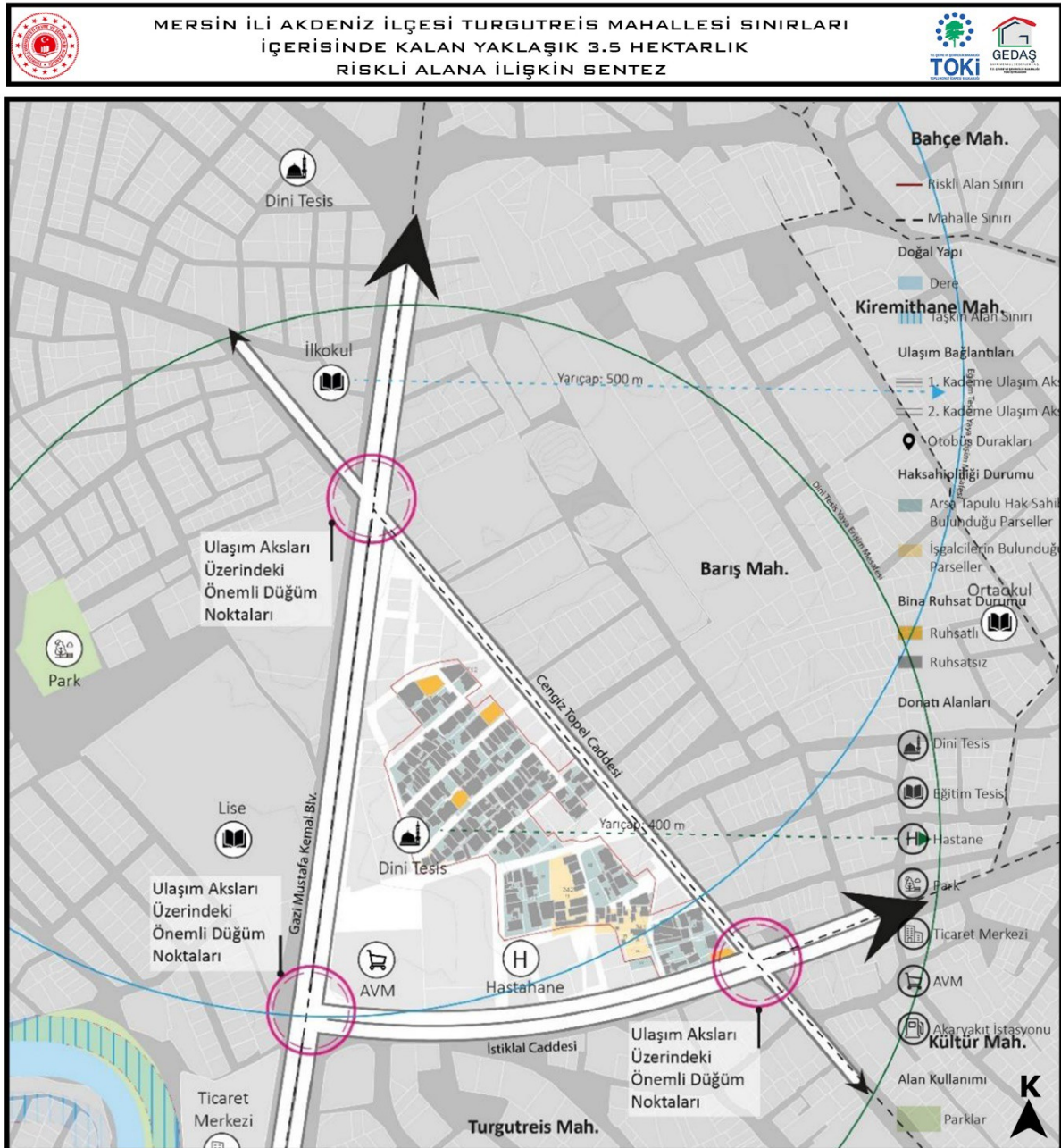




3.10 SENTEZ

Yapılan tüm analiz ve saha tespit çalışmaları sentezlenerek alana ve etkileşimli olduğu yakın çevresine ilişkin tüm alansal ve yapısal bilgiler haritalanmıştır.

Şekil 22 Sentez¹⁹



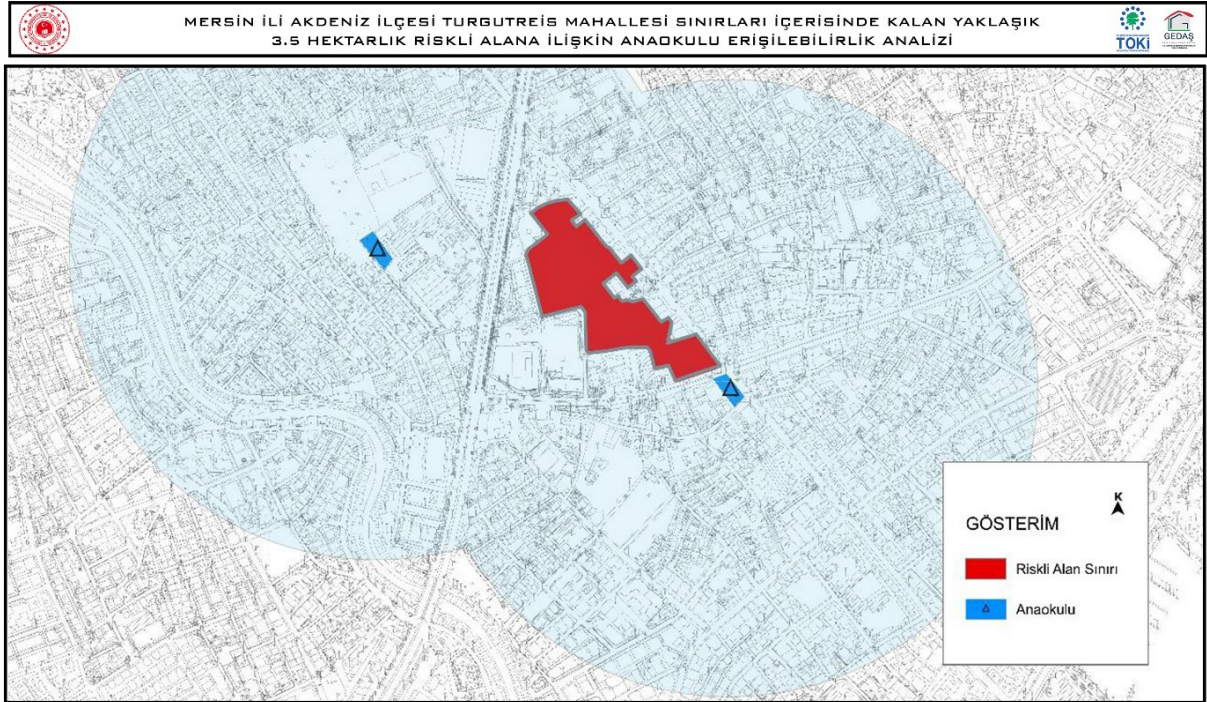


4.DONATI HİZMET ETKİ ALANI ANALİZLERİ

4.1 ANAOKULU HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

Proje alanının yakın çevresinde iki adet anaokulu tesisinin olduğu ve bölgeye olan mesafesi nedeniyle hizmet etki çapında kaldığı görülmektedir. Proje alanı anaokulu tesisine yönelik hizmet noktasında yeterli düzeydedir.

Şekil 23 Anaokulu Hizmet Etki Analizi²⁰

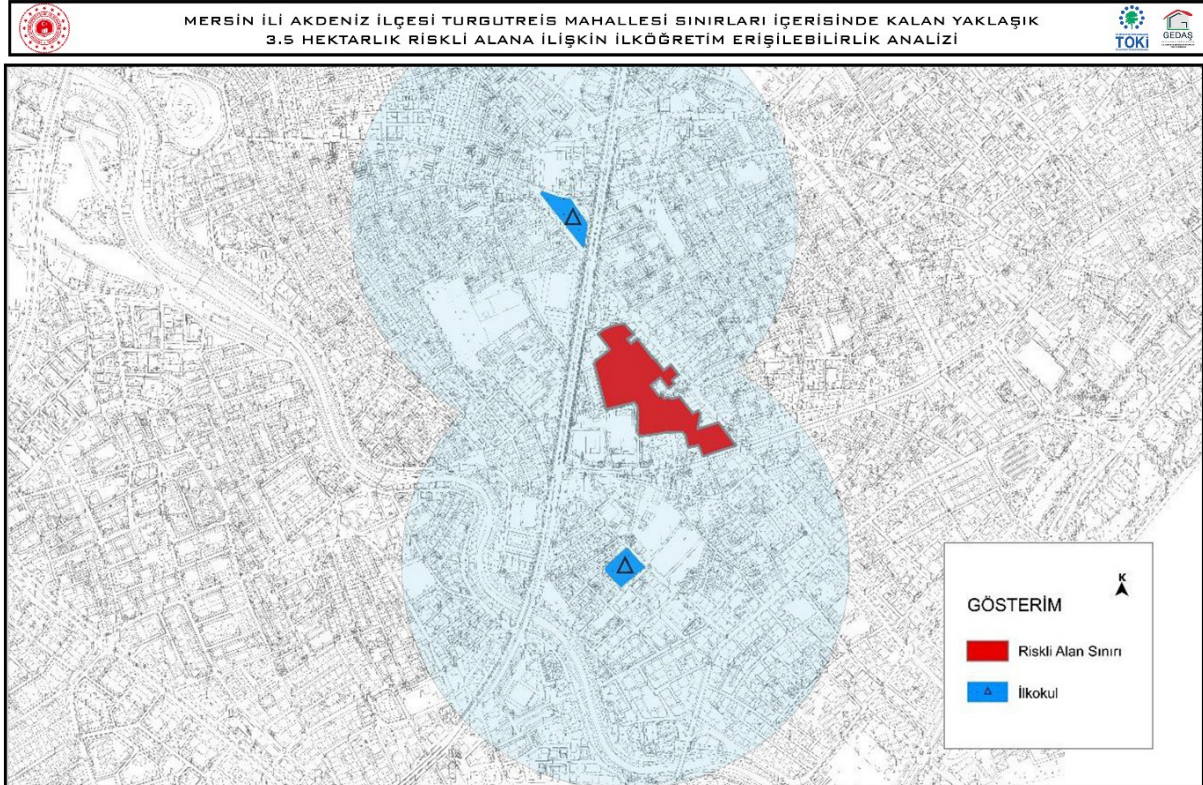




4.2 İLKÖĞRETİM HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

Proje alanının yakın çevresinde iki adet ilköğretim tesisinin olduğu ve bölgeye olan mesafesinden dolayı hizmet etki çapında kaldığı görülmektedir. Proje alanı ilköğretim tesisine yönelik hizmet noktasında yeterli düzeydedir.

Şekil 24 İlköğretim Hizmet Etki Analizi²¹

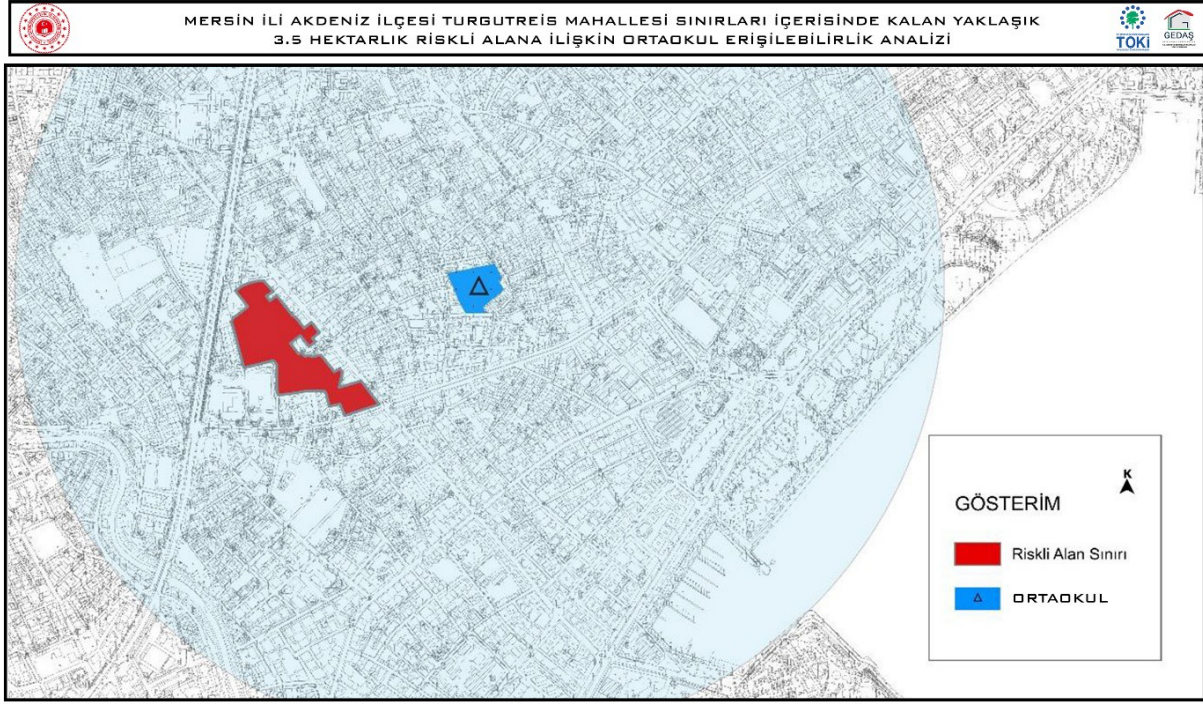




4.3 ORTAOKUL HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

Proje alanının yakın çevresinde bir adet ortaokul tesisinin olduğu ve alanın hizmet etki çapında kaldığı görülmektedir. Proje alanı ortaokul tesisine yönelik hizmet noktasında yeterli düzeydedir.

Şekil 25 Ortaokul Hizmet Etki Analizi²²

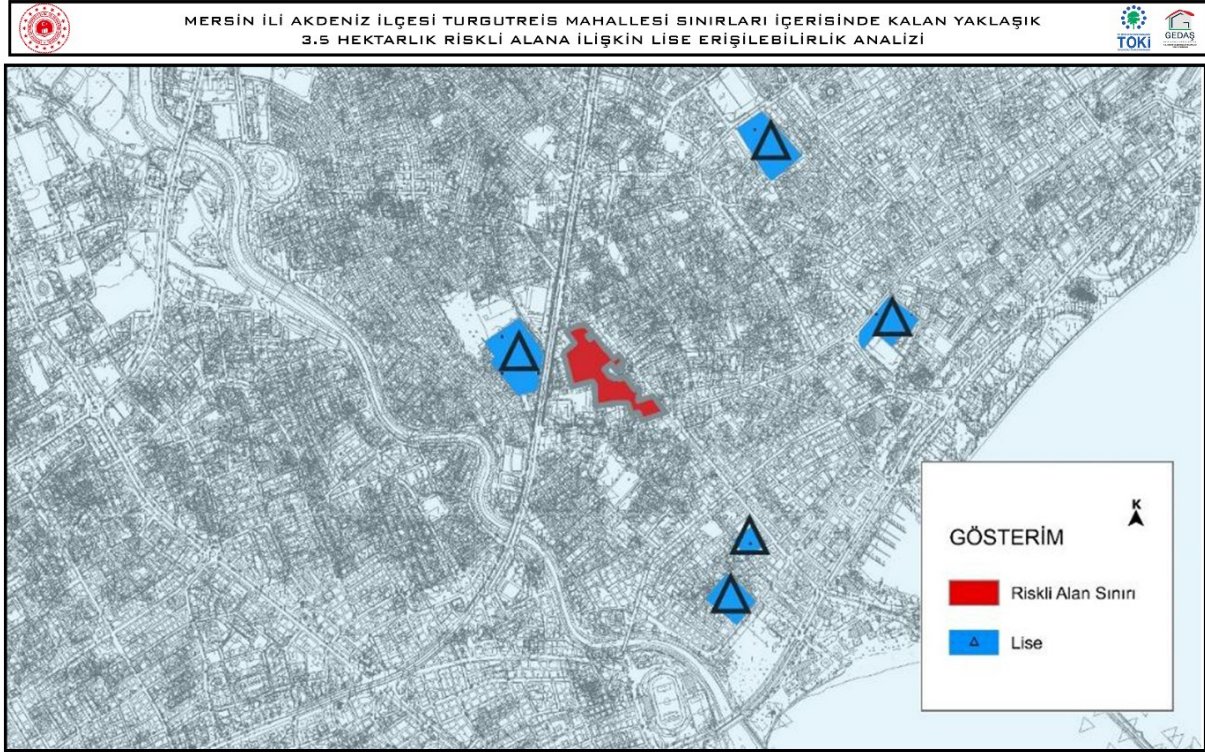




4.4 LİSE HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

Proje alanının yakın çevresinde dört adet lisenin olduğu ve alanın hizmet etki çapında kaldığı görülmektedir. Proje alanının yakın çevresinde yer alan lise alanları nedeniyle hizmet noktasında yeterli düzeydedir.

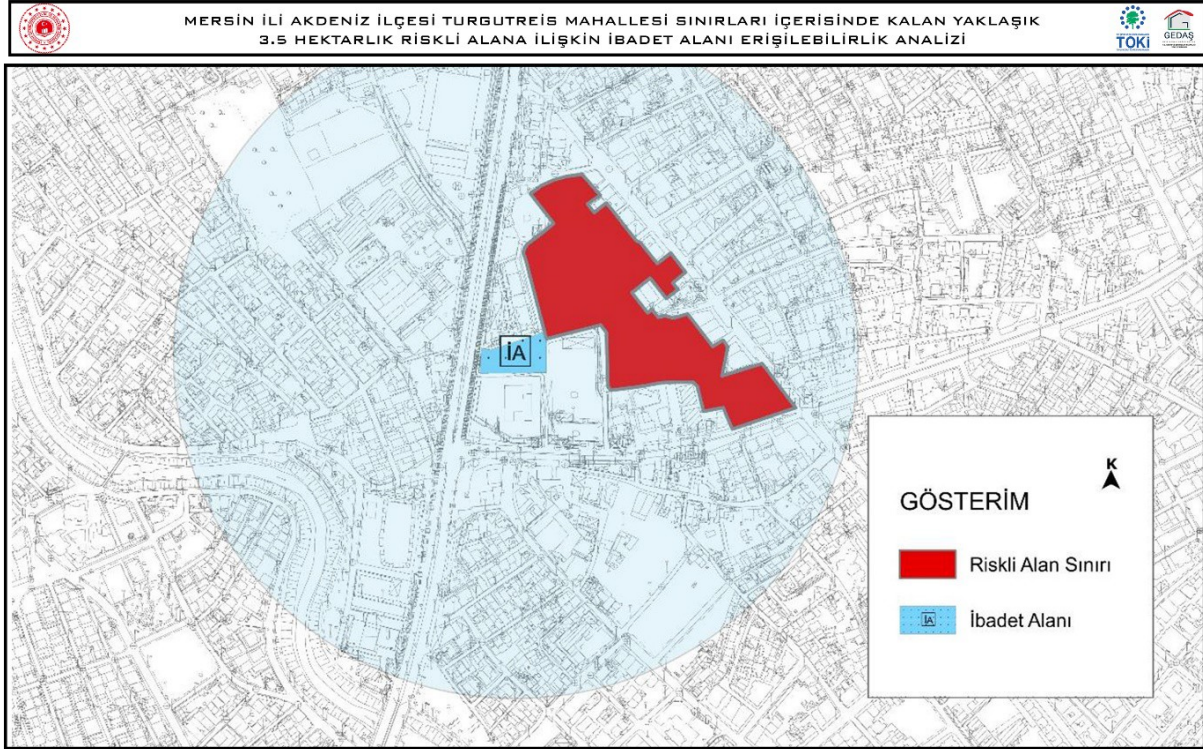
Şekil 26 Lise Hizmet Etki Analizi²³



4.5 İBADET HİZMET ETKİ ALANI ANALİZİ

Proje alanının yakın çevresinde bir adet dini tesisin olduğu ve alanın hizmet etki çapında kaldığı görülmektedir. Proje alanının yakın çevresinde yer alan dini tesis bölgeye hizmet vermesi nedeniyle yeterli düzeydedir.

Şekil 27 İbadet Hizmet Etki Analizi²⁴



5. EKONOMİK YAPI

Mersin Türkiye'nin en gelişmiş illerinden biridir. Bu gelişmenin başta gelen sebepleri topraklarının çok verimli olması, sanâyi bakımından ileri durumda bulunması, mâden bakımından zengin olması, Mersin limanının faaliyeti ve Mersin petrol rafinerisinin bulunuşudur.

Akdeniz Havza'sının içinde yer alan Mersin ili, 1.585.300 hektarlık yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçümünün yaklaşık %2'sini oluşturmaktadır. İl yüzölçümünün %53'ünü orman arazisi, %21'ini tarım arazisi, %22'sini tarım dışı arazi oluştururken, %4'ünü de çayır ve mera arazisi oluşturmaktadır. Faal nüfusun çoğunluğu tarım sektöründe çalışır.

Tarım sektörü Mersin ilinde gayri safi hasılanın % 30'unu oluşturmaktadır. Tarımsal üretimin fazla olması beraberinde imalat sanayisindeki üretimi artırmıştır.



Tablo 6 TR62 Bölgesi İstihdamın Ekonomik Kollara Göre Dağılımı (1000 kişi) ²⁵

SEKTÖRLER	TR62 (ADANA-MERSİN)		
	Kadın	Erkek	Toplam
Tarım	151	109	260
Sanayi	234	48	282
Hizmet	507	263	770
TOPLAM	892	420	1312

TR62 bölgesinde 2019 yılında istihdam edilen 1 milyon 312 bin kişinin %59'u hizmetlerde, %21'i sanayi ve inşaat %20'si tarım sektöründedir. Mersin ilinde ise 2018 verilerine göre farklı sektörlerde toplam 98 bin 729 çalışan bulunmaktadır.

Mersin ilinde çalışanların önemli bir ağırlığı İmalat ile Toptan ve Perakende Ticaret sektörlerinde istihdam edilmektedir. Erkeklerin yüzde 32,2'si, kadınların ise yüzde 29,2'si İmalat sektöründe istihdam sağlanmaktadır. Toplam çalışan sayıları içinde ise imalat sektöründe çalışma oranı yüzde 31,4 olarak belirlenmiştir.

²⁵ TÜİK, 2019



Tablo 7 Mersin İli Sektörlere ve Cinsiyete Göre Çalışan Sayısı

SEKTÖRLER	KADIN ÇALIŞAN	ERKEK ÇALIŞAN	TOPLAM ÇALIŞAN
İmalat	6891	24159	31050
Toptan ve Perakende	5753	12605	18358
Ulaştırma ve Depolama	1174	10887	12061
İnşaat	778	9817	10595
İdari Ve Destek Hizmet	1545	4916	6461
Eğitim	2694	1966	4660
İnsan Sağlığı ve Sosyal Hizmet	2245	1548	3793
Konaklama ve Yiyecek Hizmet	1114	2346	3460
Madencilik	80	1916	1996
Diğer Hizmet Faaliyetleri	594	1333	1927
Mesleki Faaliyetler	378	1251	1629
Elektrik, Gaz Ve Buhar	72	1479	1551
Bilgi Ve İletişim	150	360	510
Atık Yönetimi Ve İyileştirme	54	208	262
Gayrimenkul	12	177	189
Finans Ve Sigorta	49	72	121
Kültür, Sanat Ve Eğlence	10	96	106
Genel Toplam	23593	75136	98729

Mersin ilinde bulunan imalat sanayisi işletmeleri çalışan sayılarına göre; %54 mikro, %34 küçük , %10 orta ve %2 oranında büyük ölçekli işletmelerdir.

Türkiye'nin en büyük ikinci Serbest Bölgesi olan Mersin Serbest Bölgesi Akdeniz İlçesi'nde kurulmuştur. Mersin Serbest Bölgesi ülke ticaretinde de önemli bir yer tutmaktadır. Mersin'de iş merkezlerinin çokluğu, nakliye ve gümrük firmalarının sayıca fazlalığı bu sebeptendir.

Mersin ili liman kenti olması nedeniyle geniş bir hinterlanda sahiptir. Liman Mersin



ekonomisinin dayanak noktalarından biridir ve Türkiye'den birçok ürün Mersin limanından dünyaya açılmaktadır. Doğu Anadolu, Batı Akdeniz ve İç Anadolu'daki fabrika ve ticaret firmaları ithalat ve ihracatını Mersin üzerinden yaparlar.

Mersin aynı zamanda Türkiye'nin en önemli iç turizm merkezlerindendir. Son dönemlerde yapılan turizm yatırımları ve yat limanının tamamlanmış olması turizm sektörünün gelişmesine yardımcı olmaktadır. 330 km'lik sahil şeridiyle, Türkiye'nin en uzun sahil şeritlerinden birine sahiptir. Tarsus'tan Anamur'a kadar, antik kentleri, tarihi ve doğal değerleri, ören yerleri ile Mersin, bir turizm kenti potansiyeline sahiptir. İlimizde, turizmin çeşitlendirilerek geliştirilmesi, bütün bir yıla yaygın her mevsim turizm yapılması için; kongre ve teşvik turizmi, dağ, yayla ve kış turizmi, inanç, kültür turizmi, termal turizmi, deniz, yat turizmi, eko turizmi gibi turizm çeşitleri ile Silifke-Taşucu-Anamur-Antalya arası karayolu projesi, Karboğazı Kış Sporları Turizm Merkezi Projesi açığa çıkarılmamış turizm ve kültürel değerlerin turizme kazandırılması, tanıtılması ve geliştirilmesi projeleri gibi projeler ilimizde ilan edilen sekiz adet Turizm Merkezi ve Bölgesi'nin entegreli olarak ele alınarak, sözü edilen turizm potansiyellerinin hayata geçirilmesi gerekmektedir.

Akdeniz İlçesi Mersin ilinin ekonomisinde önemli bir ilçedir. İlçe ekonomisini bileşenlerini sanayi, lojistik, ticaret, hizmet sektörü ve tarım sektörü oluşturmaktadır. Mersin Serbest Bölgesi, Mersin Limanı, Mersin-Tarsus Organize Sanayi Bölgesi (MTOSB) Akdeniz ilçesi sınırları içinde bulunmaktadır.

6. PLANLAMA ALANI VE MEVCUT DOKU

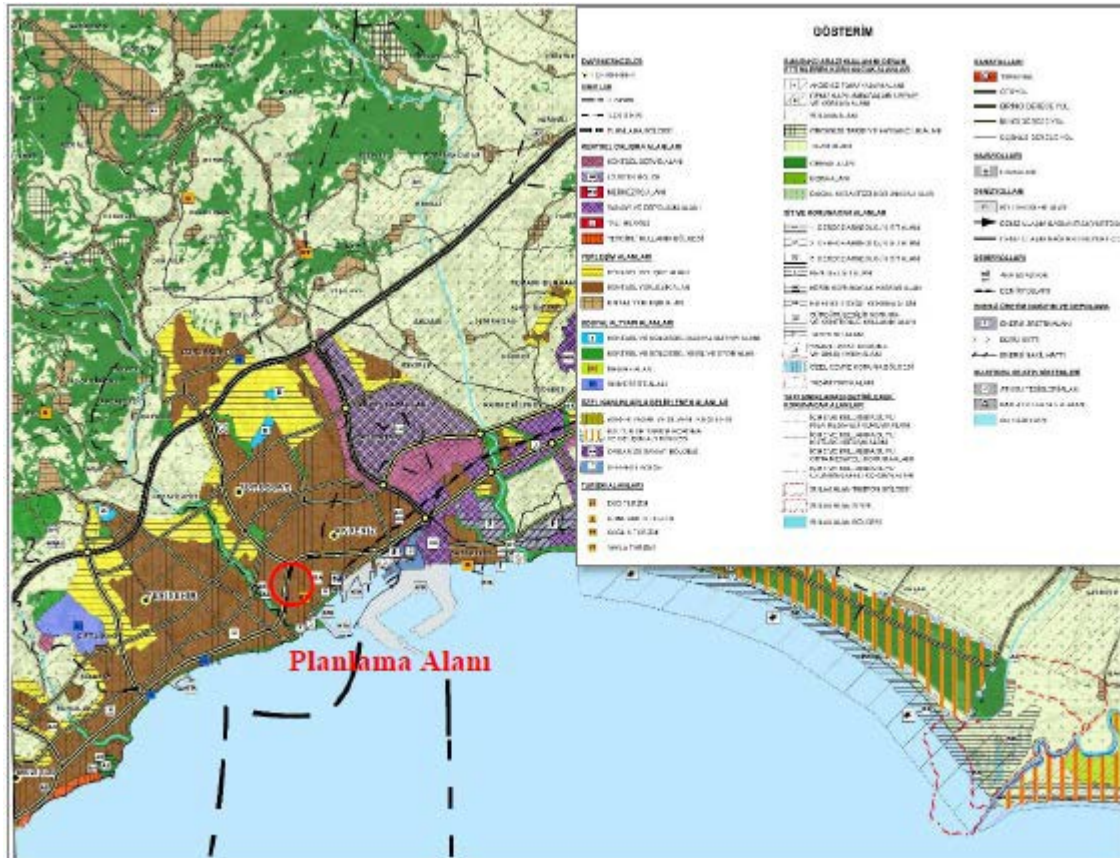
6.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 16.09.2013 tarihinde Bakanlık Makamının 14398 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.

Mersin ve Adana İllerinin bütününe kapsayan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının hedef yılı 2025 olarak kabul edilmiştir. Mersin Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Akdeniz İlçesinin de yer aldığı 22 adet alt kademe belediyesi bulunmaktadır. İl merkezi'nin doğusundaki bölgede kalan Akdeniz, Kazanlı, Karacailyas, Yenitaşkent, Bahçeli, Bağcılar ve Huzurkent Beldeleri ise D.400 Karayolu etrafında oluşmuş sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, akaryakıt depolama ve dolum tesisleri ile sanayi sektörünün ön planda olduğu yerleşimlerdir. Bu beldeler 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı döneminde de mevcut kimlikleri ile gelişmeye devam edeceklerdir.

Plan hedef yılı olan 2025'de Mersin Büyükşehir'in nüfusu 1-750.000-2.054.400 kişi aralığında kabul edilmiştir. Mersin kent bütünü lekesi içerisinde kalan ve son yıllarda il merkezinin aldığı yoğun göçe bağlı olarak mekansal gelişmenin eşiklere dayandığı Yenişehir, Akdeniz ve Toroslar ve Mezitli için 2025 yılı kentsel nüfus 1.396.300 kişi olarak kabul edilmiştir. Akdeniz İlçesi; mekansal gelişme kapasitelerini doldurmuş olup İl Merkezi'ndeki kentsel çalışma alanlarının yoğun olarak bulunduğu bir belde olmakla beraber bu kimliğini plan döneminde de koruyacaktır.

Şekil 28 Mersin İli Akdeniz İlçesi Çevre Düzeni Planı, 2013



30/03/2014 tarihinde gerçekleştirilen yerel seçimlerin ardından uygulamaya giren 6360 sayılı Kanun ile Mersin Büyükşehir Belediyesinin sınırları il mülki sınırları olarak; köylerin idari statüsü değişmiş, böylelikle Mersin İlinde mahalle sayısı 804'e yükselmiştir. Bu kapsamda, büyükşehir belediyesi sınırları dahilinde yürütülen 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı çalışması ile birlikte, idari sınırlardaki bu değişim nedeniyle de yeniden tasarlanması gereken Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Mersin İline ilişkin plan kararlarının, stratejik, sektörel ve fiziksel/mekansal bağlamda yeniden ele alınması ihtiyacı duyulmuştur.

Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda Mersin İlinde tanımlanmış olan alt bölgeler İlin doğusundan batısına sırasıyla şöyledir:

- 1-Doğu Mersin Planlama Alt Bölgesi:** Tarsus, Akdeniz, Yenişehir, Mezitli, Toroslar ve Çamlıyayla ilçeleri,
- 2- Mersin Geçiş (Orta) Planlama Alt Bölgesi:** Mut, Silifke, Erdemli ilçeleri,
- 3- Batı Mersin Planlama Alt Bölgesi:** Anamur ilçesi ile Aydıncık, Bozyazı, Gülnar ilçeleri. Tarsus, Akdeniz, Yenişehir, Mezitli ve Toroslar ilçeleri; gerek nüfus büyüklüğü, gerekse nüfus ve yapı yoğunluğu, gerekse kentsel işlev alanları açısından ve özellikle de İlin sanayi ve hizmetler sektörleri açısından lokomotifidirler. Söz konusu 5 ilçenin toplam nüfusu 2.600.000 kişi, toplam çalışan nüfusu 832.000 kişi olup nüfusun ve İl bütününde çalışan nüfusun yaklaşık olarak %66'sını oluşturmaktadırlar. Alt bölge içinde kademelenme derecelerinde Tarsus



ilçesinden sonra 2. kademe ilçe Akdeniz, Yenişehir, Toroslar ve 5. sırada Mezitli ilçeleri gelmektedir.

Akdeniz İlçesi Plan Kararları

Akdeniz'in TÜİK'in ADNKS'ne göre 2014 yılı nüfusu 276.058 kişidir. Çalışmanın analitik kısmında; Üssel Fonksiyon, En Küçük Kareler ile Bileşik Faiz yöntemleriyle elde edilen nüfus projeksiyonlarının ortalama değeri 2025 yılı için 500.000 kişi, 2035 yılı için 600.000 kişidir. Mersin-Adana 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Akdeniz'in Toroslar, Mezitli ve Yenişehir ilçeleriyle birlikte Merkez İlçe olarak tanımlanmasından dolayı ilçeye ilişkin nüfus kabulü Merkez ilçe içerisinde ayrıştirilmamıştır.

Söz konusu Merkez ilçeye ilişkin 2025 yılı hedef nüfusu 1.750.000-2.055.000 arasında kabul edilmiştir. Mer'i alt ölçekli planların kapasite nüfusları 350.000 kişi nüfus büyüklüğünü tariflemektedir. Tüm bu değerlerin birlikte değerlendirilmesi sonucu Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda Akdeniz ilçesi için 2035 yılı hedef nüfus 410.000 kişi olarak öngörülmüştür. Akdeniz ilçe sınırları içinde yaşayacak kırsal nüfus 10.000 kişi olarak öngörülmüştür.

Çevre Düzeni Planı Revizyonu hedef nüfus ve aktivite oranı kabulleri doğrultusunda, Akdeniz ilçesinde 2035 yılı için 131.200 çalışan nüfusun var olacağı kabul edilmiştir. Sektörel eğilimler irdelendiğinde, bu çalışan nüfusun %15'inin Tarım Sektörü'nde, %40'ının Sanayi Sektörü'nde ve geri kalan %45'lik dilim içerisindekilerin Hizmetler Sektörü'nde çalışacağı kabul edilmiştir. Çalışma alanlarının %73'ü tarım alanı, %11'i sanayi alanı ve %16'sı hizmetler sektörü için özgülenmiştir.

Mersin İlinde, plan kararları da özellikle sahil bandı ve D-400 karayolu aksı üzerinde yoğunlaşmaktadır. Sanayi, lojistik, kentsel servis alanları gibi faaliyetlerin plan bütününde en yoğun olarak mevcut eğilime paralel olarak, Akdeniz ilçesi ve Adana il sınırı arasındaki D-400 aksı üzerinde gelişmesi öngörülmektedir.

Akdeniz İlçesinde Günübirlik Turizm Alanı ve Kültür Turizmi olmak üzere temelde iki turizm türü yer almaktadır.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca, 9 adet plan değişikliği yapılarak Bakanlık Makamlarınca onaylanmış olup en son plan değişiklik tarihi 13.06.2018'dir. 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca 6 adet plan değişikliği yapılarak Bakanlık Makamlarınca onaylanmış olup en son plan değişiklik tarihi 12.11.2020'dir.

6.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 2035 hedef yılı için plan sınırları içerisinde 1.545.000 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

1/100.000 ölçekli Mersin İl Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda Akdeniz ilçesinde son bulan Adana-Mersin demiryolu hattının Akdeniz'den Antalya'ya kadar devam etmesi öngörülmüştür. 1/5000 ölçekli planda da bu demiryolu hattı güzergahı plan sınırları içinde kalan bölge dahilinde işlenmiştir. Buna göre Çavak yerleşiminin doğusundan başlayan demiryolu, E-982 otoyolunun kuzeyinden yola paralel şekilde devam edecektir. Demiryolunun Yenişehir ilçesinin kuzeyinden geçen kısmının yer altına alınması planlanmıştır. Bu planda gösterilmeyen ve Mersin Ana Ulaşım Master Planı doğrultusunda güzergahı kesinleşecek raylı sistem projeleri de alt ölçekli planlarda gösterilecektir.

Şekil 29 Planlama Alanı Ana Ulaşım Kararları (1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Plan Raporu, 2018)



Söz konusu plan kararlarında Turgutreis Riskli Alan'ı "TİCK (Konut ve Ticaret) Alanı" olarak belirlenmiştir. Plan notları ile bu alanlarda; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapıların yapılabilmesi görülmektedir.



Plan notlarında bu alanlar için;

“2.2 TİCARET + KONUT ALANLARI

2.2.1 KONUT+TİCARET BÖLGELERİNDE NET YOĞUNLUK DEĞERLERİ PLANPAFTASI ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLEDİR.

2.2.2 BU ALANLARDA KONUT FONKSİYONU TEK BAŞINA YER ALMAMAK KAYDIYLA BU PLAN NOTLARININ 2.4.1 MADDESİNDE BELİRLENEN FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

2.2.3 PLANDA GETİRİLEN NET YOĞUNLUK DEĞERLERİ İLE ELDE EDİLEN YAPILAŞMA ALANI, TOPLAM YAPILAŞMA ALANINI GÖSTERMEKTEDİR. BU ALANLARDA KONUT KULLANIM ORANI EN FAZLA %70’TİR.

2.2.4 KENTİN ANA AKSLARINDA PLANLANMIŞ OLAN YOL BOYU TİCARET + KONUT ALANLARINDA, UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA; CEPHE, DOLULUK-BOŞLUK, BİNA BOYUTLARI GİBİ MİMARİ UNSURLARIN KRİTERLERİ BELİRLENEREK TASARIM PROJELERİ İLE DESTEKLENEN UYGULAMALARIN YAPILMASI SAĞLANACAKTIR.

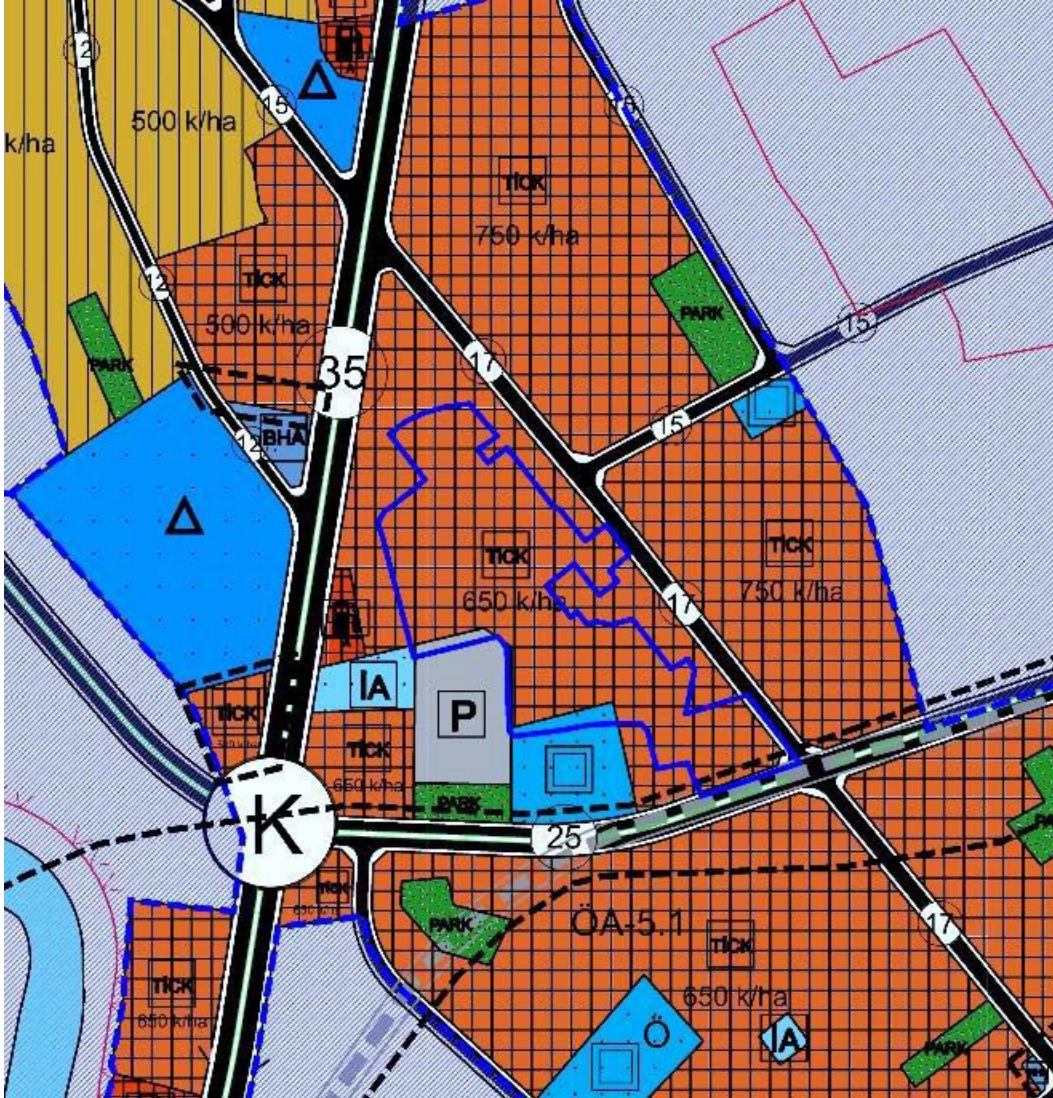
2.2.5 PARSELİN BİR KISMININ KONUT+TİCARET BİR KISMININ KONUT ALANI KULLANIMINDA KALMASI DURUMUNDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENMESİ KOŞULUYLA PARSELİN TAMAMI KONUT+TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

2.2.6 TİCARET+KONUT ALANLARINDA “İRTİFA DEĞERLERİ” KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

2.4.1 TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTO PARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTO PARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.”

kararlar mevcuttur.

Şekil 30 Mersin İli Akdeniz İlçesi, Turgutreis Mahallesi Nazım İmar Planı,2018



Nazım İmar Planında net yoğunluk değeri 650 kişi/hektar olup Emsal 2,60'dır. Kişi başına düşen inşaat alanı 40 m² olarak kabul edilmiştir. TÜİK (2020)'e göre Mersin İlinde ortalama hanehalkı büyüklüğünün 3.3 olduğu görülmektedir.

Plan notlarında; Konut+Ticaret alanlarında, konut alanı en fazla %70 olarak belirlenmiştir. Planın nüfus hesabı yapılırken içinde konut barındıran fonksiyon alanlarında yaşayacak nüfus, en fazla konut değeri üzerinden hesaplanarak planlama alanı nüfusuna dahil edilmiştir.



Şekil 31 Mersin İli Akdeniz İlçesi, Turgutreis Mahallesi Nazım İmar Plan Lejandı, 2018

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

GÖSTERİM

SINIRLAR

- NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- ÖZEL PROJE ALANI SINIRI
- KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALAN SINIRI
- KIYI KENAR ÇİZGİSİ
- KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA ALAN SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

MESKUN KONUT ALANLARI

- DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI (51-150 kişi/ha)
- ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANI (151-300 kişi/ha)
- YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI (301-600 kişi/ha)

GELİŞME KONUT ALANLARI

- ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANI (121-250 kişi/ha)
- YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI (251-400 kişi/ha)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- KAMU HİZMET ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- TİCARET+KONUT ALANI
- TİCARET ALANI
- MERKEZİ İŞ ALANI
- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
- PAZAR ALANI
- TOPLU İŞYERİ ALANI
- TİCARET+TURİZM+KONUT ALANI
- TURİZM ALANI
- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
- SANAYİ ALANI
- KÜÇÜK SANAYİ ALANI
- ORGANİZE TARIM BÖLGESİ
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ
- ASKERİ ALAN
- SERBEST BÖLGE
- ENERJİ DEPOLAMA ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM ALANI
- YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SAĞLIK TESİS ALANI
- ÖZEL KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANI
- İBADET ALANI
- SPOR ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK VE YEŞİL ALAN
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- REKREASYON ALANI
- REKREATİF ALAN
- FUAR ALANI
- MEZARLIK ALANI
- PASİF YEŞİL ALAN
- MEYDAN

KORUNACAK ALANLAR

- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 2. DERECE DOĞAL SİT VE TARİHİ SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- TABİAT PARKI ALANI
- DENİZ KAPLUMBAĞALARI ÜREME VE KORUMA ALANI
- DENİZ KAPLUMBAĞALARI 1. KORUMA BÖLGESİ

YAPI YASAĞI YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

- TAŞKINA MARUZ ALAN
- SU YÜZEYİ

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- ORMAN ALANI
- TARIM ALANI
- SULAMA ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

- OTOYOL
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- KATLI VEYA HEMZEMİN KAVŞAK DÜZENLEMESİ YAPILACAK ALANLAR
- DEMİRYOLU İSTASYON ALANI
- TERMINAL ALANI
- GENEL OTOPARK ALANI
- HELİPORT
- LİMAN
- BALIKÇI BARINAĞI
- İSKELE
- ATIK SU ARITMA TESİSİ ALANI
- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- ENERJİ NAKİL HATTI
- DEMİRYOLU HATTI
- RAYLI SİSTEM HATTI

MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
12.10.2018 TARİH VE 700 SAYILI KARARI



Tablo 8 Turgutreis Mahallesi Riskli Alan Nazım İmar Planı (2018) Alan Dağılımı-1

FONKSİYON	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
Ticaret+ Konut Alanı	33,464.17
Otopark Alanı	590.01
Sağlık Tesisi	1,003.35
TOPLAM	35,057.53

Tablo 9 Turgutreis Mahallesi Riskli Alan Nazım İmar Planı (2018) Alan Dağılımı-2

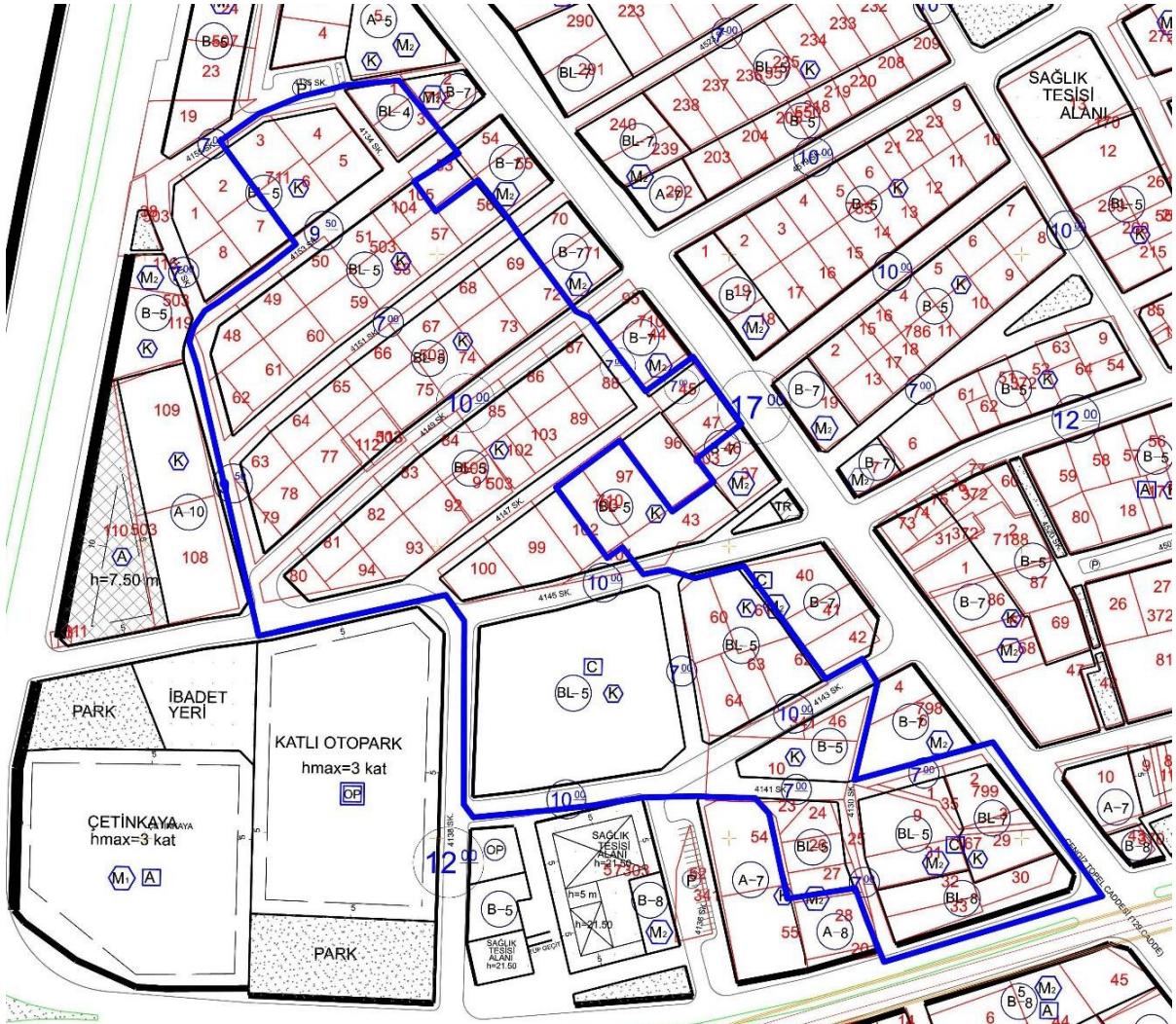
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	YÜZDE(%)
TOPLAM KONUT İNŞAAT ALANI (m ² - %70 oranı - Yoğunluk 650 kişi/ha E:2.6)	59,642.67	70%
TOPLAM TİCARET İNŞAAT ALANI (m ² - %30 oranı - Yoğunluk 650 kişi/ha E:2.6)	25,561.15	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	85,203.82	100%
TOPLAM NÜFUSA ESAS İNŞAAT ALANI (m ² - tüm fonksiyonlardaki konut alanları - (%70 oranı kabul edilen)	59,642.67	
Plan - kişi başı inşaat alanı (m ²)	40	
Meri 1/5000 Plan Nüfusu (kişi)	1,491	



6.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1/1000 Ölçekli Mersin Kent Merkezi Revizyon İmar Planı Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 01.03.2004 tarihinde onaylanmıştır.

Şekil 32 Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Turgutreis Mahallesi Uygulama İmar Planı, 2004





Şekil 33 Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Turgutreis Mahallesi Uygulama İmar Plan Lejandı, 2004

MERSİN KENT MERKEZİ REVİZYON İMAR PLANI	
ÖLÇEK:1/1000	
AKDENİZ BELEDİYESİ	
ÖZEL İŞARETLER	
SINIRLAR	
	İMAR PLANI SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
KENTSEL ALAN KULLANIMI	
KONUT VE ÇALIŞMA ALANLARI	
	KONUT ALANLARI
	TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ
	TİCARİ AKSLAR
	KAMU KURULUŞ ALANLARI
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	
	ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANLARI
	KÜLTÜREL TESİS ALANI
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
	İBADET YERİ
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	
	PARK PARKLAR, ÇOCUK BAĞÇESİ, OYUN ALANLARI
KORUMA ALANLARI	
	TESCİLLİ YAPILAR
ULAŞIM	
	TAŞIT YOLLARI
	YAYA YOLLARI
OTOPARKLAR	
	GENEL OTOPARK
	KATLI OTOPARK
	YEREL Tİ OTOPARKI
	ADAİÇİ OTOPARK
TEKNİK ALTYAPI	
	TRAFİ
	BELEDİYE HİZMET ALANI
	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU

Planda “K” ile gösterilen “Konut Alanı” parsellerinde konut, turistik pansiyon, ev pansiyonculuğu, sosyal ve kültürel amaçlı kullanışlara izin verilmektedir.

“C” ile gösterilen “Yenileme ve Gelişme Alanları”nda belediyelerce belirlenen ‘İmar Uygulama Bölge Sınırları İçinde’ arazi ve arsa düzenlemesi yapıp, kamu kullanımına ayrılmış yollar, meydanlar, genel otoparklar, aktif ve yeşil alanlar, belediye hizmet alanları kamu mülkiyetine geçmeden inşaat izni verilmemektedir.

“M2” ile gösterilen “Ticaret ve İş Merkezleri, Ticaret Aksları” alanlarında ticaret ve iş merkezleri, bürolar, büyük mağazalar, çarşılar, sosyal ve kültürel tesisler, kamuya ait yönetim, sosyal, kültürel, eğitim ve hizmet tesisleri, katlı otoparklar, karakol, PTT gibi yerel hizmet tesisleri, belediye hizmet ve rant tesisleri yapılabilmektedir.



Tablo 11 Turgutreis Mahallesi Riskli Alan Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu (2004)

MERİ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI		
FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	YÜZDE (%)
BL-4	467.90	1.33
BL-5	21,089.18	60.16
BL-7	844.11	2.41
BL-8	1,008.09	2.88
B-5	834.45	2.38
B-7	382.03	1.09
YOL ALANI	10,431.77	29.76
TOPLAM ALAN	35,057.53	100.00

Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Riskli Alan sınırı içerisinde yapı düzeni blok nizam ve bitişik nizam olarak belirlenmiştir. Alan büyüklüğü hesaplandığında blok nizam yapı düzeninin ağırlıkta olduğu görülmektedir.

Tablo 12 Turgutreis Mahallesi Riskli Alan Uygulama İmar Planı İnşaat Alan Tablosu (2004)

MERİ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI				
FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	EMSAL	İNŞAAT ALANI - M ²	KONUT ALANI (%70) İNŞAAT
BL-4	467.90	1.60	748.64	524.05
BL-5	21,089.18	2.00	42,178.36	29,524.85
BL-7	844.11	2.80	2,363.51	1,654.46
BL-8	1,008.09	3.20	3,225.89	2,258.12
B-5	834.45	2.50	2,086.13	1,460.29
B-7	382.03	3.50	1,337.11	935.97
YOL ALANI				
TOPLAM ALAN	35,057.53		51,939.63	36,357.74

Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Riskli Alan sınırı içerisinde inşaat alanı büyüklüğü 51,939.63 m²'dir.



7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

7.1 GEREKÇE

Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Turgutreis mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 3.51 hektar büyüklüğündeki riskli alan; 2051 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. ve ek 1. maddeleri gereğince "Riskli Alan" ilan edilerek, bu karar 25.01.2020 tarih ve 31019 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Sınırları 2051 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ekinde sınır ve koordinatları yer alan, söz konusu Riskli Alanın mevcut sağlıksız yapılaşmalardan arındırılarak, düzenli, depreme dayanıklı ve nitelikli konut alanlarının olduğu, nüfusun ihtiyaç duyduğu yeterli teknik ve sosyal donatı alanları ile, sağlıklı, güvenli yaşam alanlarının oluşturulması gerekliliği çerçevesinde imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

7.2 AMAÇ VE HEDEFLER

Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Turgutreis mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 3.51 hektar büyüklüğündeki riskli alana ilişkin kurgulanan kentsel dönüşüm ile eskimiş, sağlıksız durumdaki konutların yenilenerek, alanın yeni ihtiyaçlar doğrultusunda geliştirilmesi, söz konusu bölgenin çağın gereklerine uygun şekilde daha yaşanabilir, sürdürülebilir ve çekici bir hale getirilmesi, nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli yaşam alanlarının oluşturulması hedeflenmektedir.

7.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Turgutreis mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 3.51 hektar büyüklüğündeki riskli alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan fonksiyonlar Konut Alanı, Ticaret Alanı, Meydan, Trafo Alanı ve Teknik Altyapı Alanıdır.

Tablo 14 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Alan Dağılımı

TEKLİF 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI			
FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	YÜZDE (%)	İNŞAAT ALANI -M ²
KONUT ALANI	23298.632	66.46	39,943.80
TİCARET ALANI	3,083.41	8.80	6,166.81
MEYDAN	1,075.04	3.07	
TEKNİK ALTYAPI ALANI	299.01	0.85	
TRAFO ALANI	65.14	0.19	
YOL ALANI	7,236.30	20.64	
TOPLAM ALAN	35,057.53	100.00	46,110.61

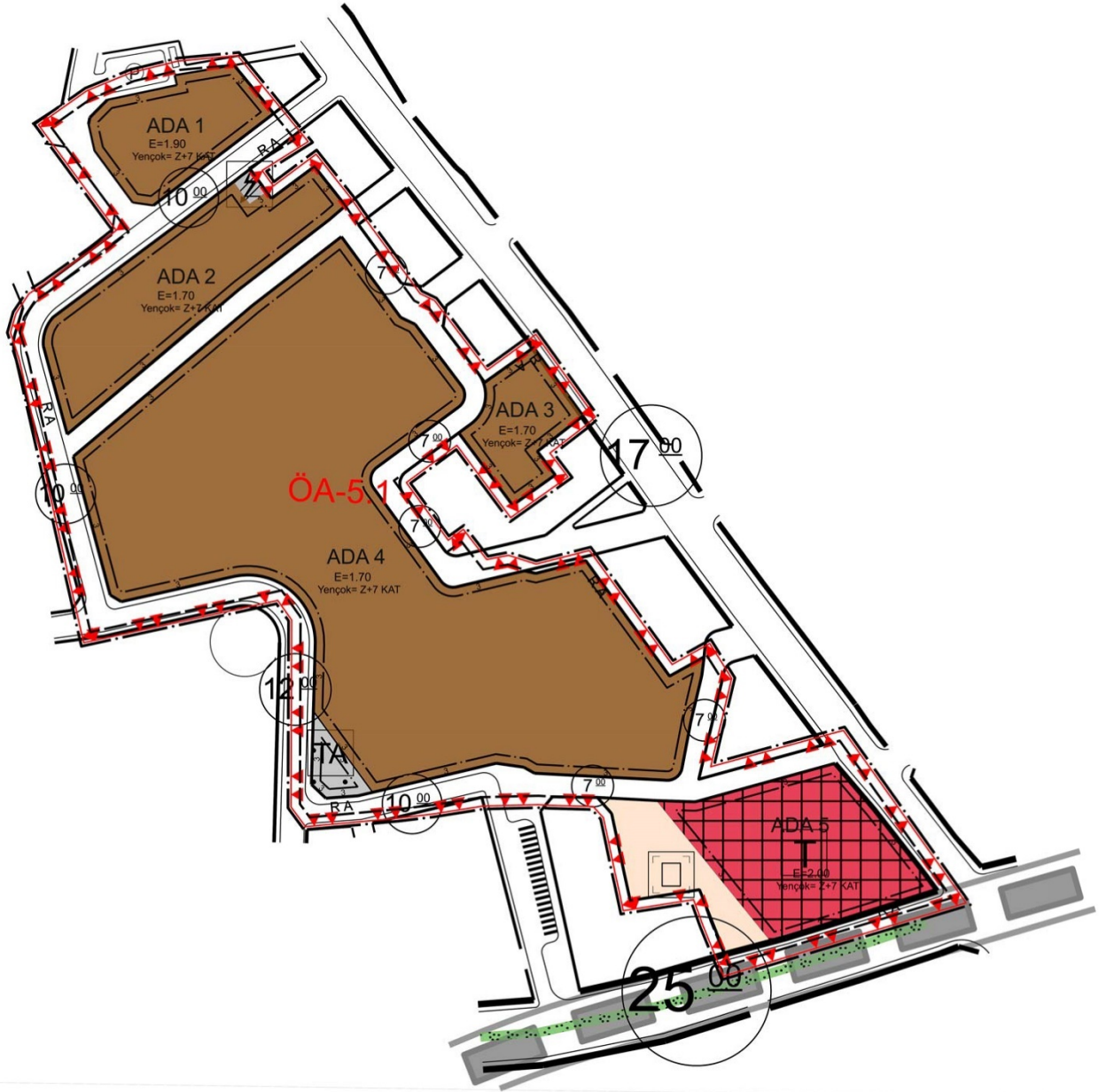


Tablo 15 Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

MERİ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI			TEKLİF 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI		
FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	YÜZDE (%)	FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	YÜZDE (%)
BL-4	467.90	1.33	KONUT ALANI	23,298.63	66.46
BL-5	21,089.18	60.16			
BL-7	844.11	2.41			
BL-8	1,008.09	2.88			
B-5	834.45	2.38			
B-7	382.03	1.09			
			TİCARET ALANI	3,083.41	8.80
			MEYDAN	1,075.04	3.07
			TEKNİK ALTYAPI ALANI	299.01	0.85
TRAFO ALANI			TRAFO ALANI	65.14	0.19
YOL ALANI	10,431.77	29.76	YOL ALANI	7,236.30	20.64
TOPLAM ALAN	35,057.53	100.00	TOPLAM ALAN	35,057.53	100.00



Şekil 34 Teklif 1/1000 Uygulama İmar Planı





Planlama Alanı Nüfus Büyüklüğü

Planlama alanında mari projeye göre 405 Konut ve 75 Ticaret Bağımsız Birim bulunmaktadır. Mersin ili Akdeniz ilçesi Turgutreis Mahallesi geneline ilişkin açıklanan TÜİK verilerine göre hane halkı büyüklüğü 3.04 olduğundan planlama alanı toplam nüfusu 1231(405*3.04) kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 15 Planlama Alanı Öngörülen Nüfus Büyüklüğü

BAĞIMSIZ SAYISI	BİRİM	HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KİŞİ (BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI*HANEHALKI)
405		3.04	1231



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR**