

Mersin Kent Bütünü ve Yakın Çevresi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Remzi SÖNMEZ

Şehir Plancısı,
Dampo Ltd. Şti.

Mersin Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları ve yetki alanı, 2004 yılında yasalaşan 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun ardından genişlemiştir. Öte yandan 2004 yılında Çevre ve Orman Bakanlığı'nca 1/100.000 ölçekli Mersin-Karaman Çevre Düzeni Planı çalışmaları başlatılmıştır.

Bu gelişmeler Mersin kenti planlama sürecinde bir dönemin başlangıcı olarak değerlendirilmektedir. Bu yazıda, bu sürecin önemli bir parçası olan 1/25.000 ölçekli Mersin Kent Bütünü ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı çalışmaları hakkında bilgi verilmektedir.

1. Planlamanın Amaç ve Kapsamı

1.1. Giriş

Mersin Çukurova'nın batı kesiminde, Toros Dağları'nın denizle buluştuğu kıyı şeridinde yer almakta olup fiziki coğrafyasını kıyı ovaları ve vadiler, orta kuşakta yaylalar ve tepeler, yükseltilerde ise dağlık alanlar oluşturmaktadır.

Yükseltinin kıyıdan itibaren arttığı Mersin'de, topoğrafik yapıda yer yer akarsularla yarılmış vadiler ve 700-800 metreden sonra yayla ve plato biçiminde düzlükler oluşmuştur. Denizden 100 metreye kadar olan kuşak tarımsal üretimin yapıldığı kıyı ovaları ve kentsel yerleşmeler ile bölgesel altyapı ve ulaşım sistemlerinin yer aldığı bir bölgedir. Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki yerleşmelerin büyük çoğunluğu ve nüfusun %95'i 100 metreye kadar olan kuşakta yerleşmiştir.

Mersin küçük bir sahil köyü iken 19. yüzyılın sonlarında Çukurova'daki tarımsal gelişmeler, Adana-Mersin demiryolunun yapılması ve Mersin iskelesinin öneminin artması ile büyümüştür. 1950'lere kadar tarımsal bir hinterlandın merkezi ve Çukurova Bölgesi'nin dışı açılan iskelesi iken göç ve nüfus artışına dayalı olarak kentleşen Mersin, liman, toptancı tesisleri, serbest bölge, organize sanayi bölgesi, toplu konut gibi yatırımlarla büyümüştür.

1994 yılında Büyükşehir statüsüne geçen Mersin Belediyesi'nin sınırları, 2004 yılında 5216 sayılı kanunla genişlemiş, 22 ilk kademe belediyenin bağlı olduğu, kentsel bölgeye dönüşmüştür. 2008'de 5747 sayılı kanunla Büyükşehir sınırları yeniden belirlenmiş, İlkademe Belediyeleri kaldırılmış ve ilçe belediyelerine bağlanmıştır. Ayrıca, Gözne, Soğucak ve Değirmençay Belediyeleri Büyükşehir sınırları dışına çıkartılmıştır.

2007 yılı adrese dayalı nüfus tespitine göre, Büyükşehir sınırları içindeki belediyelerde 793.414 kişi yaşamaktadır. Mücavir alandaki orman köyü nüfusları da dahil edildiğinde Büyükşehir nüfusu 812.319 kişiye ulaşmaktadır. 2008'de yapılan son düzenlemeye göre Büyükşehir sınırı 74.500 hektardır.

1.2. Mersin'in Plan Gereksinimi

1950 sonrası sürekli göç alarak büyüyen Mersin Kenti, tarımsal bir hinterlandın ticari merkezi iken, limana dayalı iç ve dış ticaret, sanayi, depolama, hizmet, turizm konularında çeşitlenen faaliyetleri barındıran bir ekonomik yapıya evrilmiştir. Bu

PLANLAMA
2009/3-4

değişim ve gelişim sürecinde, kentin ekonomik demografik, sosyal, kültürel ve mekansal yapısı da sürekli değişime uğramıştır.

Nüfus artışı, göç ve kentleşme olgusu Mersin Kentini benzerlerine göre daha belirgin etkilemiştir. Bölgeye olan göçler sosyal, ekonomik ve mekansal yapıya da yansımıştır. Son yıllara kadar çok hızlı artan nüfus artışı giderek azalmakla birlikte, göçün kentsel yaşam üzerindeki etkileri halen sürmektedir. Mersin’de hızlı nüfus artışı ile ekonomik faaliyetlerin gelişmesi ve çeşitlenmesi, kentin yapısında, önemli değişim ve dönüşümlere neden olmuştur. Bu gelişmeler, ikili bir sosyal-mekansal yapının oluşmasına neden olmuştur.

Mersin’in bölgesel konumu, bazı önemli yatırımları çekmesine yeni potansiyeller ve fırsatlar yaratılmasına neden olmuştur. Mersin Limanı, entegre toptancı hal tesisleri, serbest bölge, organize sanayi bölgesi, Çukurova Otoyolu gibi, bölgesel yatırımların yanı sıra, Güneykent toplu konut projesi, kıyı dolgu alanları, rekreasyon projeleri, kent çevre yolları kentin mekansal biçimlenmesini etkileyen önemli yatırımlardır. Bu süreçte,

- Hisseli parsellerde, plansız yapılaşma, gecekondulaşma,
- Göç sonucunda kentsel yoksulluk ve toplumsal sorunların artması,
- İmarlı alanda yoğun ve sosyal donatılardan yoksun tekdüze yapılaşma
- Merkezde tarihi ve mimari dokuda işlevsel değişim
- Kentsel donatı ve altyapı hizmetlerinin yetersiz kalması
- Çevre Belediyeler ve kırsal alanlarda, ana kentten bağımsız planlama ve uygulamaların yarattığı sorunlar

yakın geçmişte kentsel yapıyı etkileyen önemli gelişmelerdir.

Mersin, yüklendiği bölgesel ve kentsel işlevlerin yanı sıra çeşitli sektörlerdeki uzmanlaşma sonucu büyüyen, çevre yerleşmelerle ilişkileri güçlenen ve karşılıklı etkileşimlerle çevre yerleşmeleri de etkileyen bir kenttir. Mekansal gelişmeler Mersin’in çevresindeki yerleşmeleri de içine alacak biçimde sürmüştür. Geçmişte Çavuşlu, Menteş gibi kırsal yerleşmeler, Mersin’in mahallesine

dönüşürken, Çiftlik, Yalınayak, Arpaçsakarlar gibi bazı yerleşmeler de Belediye statüsüne geçerek büyümelerini sürdürmüşlerdir. Kıyı kesiminde yer alan kırsal yerleşmeler ile tarımsal nitelikli köylerin birçoğu son 15-20 yıllık dönemde Belediye statüsüne geçmişlerdir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile çevre belediyeler ve kırsal bölgeler, Büyükşehir sınırları içine alınmış, Mart 2008’de yapılan yeni sınır düzeltmeleri ile planlama bütünlüğüne ve denetimine imkan verecek biçimde yönetsel bütünlük sağlanmıştır.

Son yıllarda nazım plan ile uygulama imar planları arasındaki ilişki zayıflamış ve uygulama imar planları üzerinde yapılan plan değişikliklerine dayalı gelişmeler ön plana çıkmıştır. Bu çerçevede öngörülen nüfus-alan dengeleri, yoğunluklar ve kullanımlar nazım plan hedeflerinin dışında gerçekleşmeye başlamıştır. Geline nokta, gelişmelerin bütünsel bir planlamanın dışında, parçacı yöntemlerle yürütülmeye çalışıldığı görülmektedir.

2004 yılında Büyükşehir Belediyesine bağlanan eski İlkademe Belediyelerinin farklı dönemlerde yapılmış planları bulunmakla birlikte, bu planlar kentsel bölge bütünselliğine dayalı kararları yansıtmaktan uzak olup, birçoğu yetersiz ve sorunludur. Ayrıca, Valiliğin yetki alanı kapsamında birçok mevzi plan parçacı biçimde onaylanmış ve uygulanmıştır.

Kentsel sorunların nitelikleri sorun çözücü ve potansiyelleri değerlendirilecek yeni bir planlama yaklaşımını gerektirmektedir. Mersin gibi kentsel sorunları yoğun, gelişme potansiyeli yüksek olan bir kent için öngörülen planlama yaklaşımı;

- Üst ölçekten başlayan ve planlama kademeleri arasında geçişler ve sağlıklı ilişkinin kurulabildiği,
- Kentsel sorunlara zamanında ve yerinde planlı müdahaleye olanak veren, ölçekler ve plan kademeleri arasında geçişlere, geri beslemelere açık olan,
- Arazi kullanım ve yoğunluk kararları ile sınırlı statik bir plan yaklaşımı yerine, kentin vizyonuna dayalı, hedefler ve stratejiler ile kente ilişkin tüm yapısal kararları içeren, öncelikli konularda plan ve projelerin tanımlandığı bir programla bütünleşen,

- Dinamik, sorun çözücü, bugünün ve gelecekteki gereksinimlere cevap vermeyi amaçlayan, disiplinler arası çalışmaya açık olan

bir perspektifte değerlendirilmektedir.

2. Araştırma Sonuçları

Mersin Büyükşehir 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planına esas olacak tüm veriler ile araştırmalar “Analiz ve Sentezler” raporunda ortaya konulmuş olup aşağıdaki konuları kapsamaktadır.

- Sosyal, Ekonomik ve Demografik Yapı kapsamında, kentin bölgesel konumu ve ilişkileri, nüfus, ekonomik ve sosyal yapı incelenmiş, Mersin’in gelecekteki bölgesel rolü, nüfus ve ekonomik yapısına ilişkin tahmin ve hedefler ortaya konulmuştur.

- Doğal Kaynaklar, Fiziki Yapı ve Çevresel Değerler kapsamında, yerbilimsel veriler, toprak ve su kaynakları, kıyılar, tarım, orman alanları, doğal kaynak ve koruma alanları, ekolojik yapı, çevresel sorunlar incelenmiştir. Gelişmeyi kısıtlayıcı etmenler ile gelişme potansiyeli olan alanlar, eşik kavramı çerçevesinde değerlendirilmiştir.

- Mekansal Yapı kapsamında, mekansal oluşum ve gelişim süreci, arkeolojik ve kentsel sitler, arazi kullanım durumu ve mekansal dağılımı, yerleşim alanlarının sosyal – mekansal nitelikleri, konut, merkez, alt merkez ve çalışma alanları, kentsel donatı yeterlilik durumu ile ulaşım ve altyapı sistemleri incelenmiştir. Bu çalışmalar sonucunda planlamaya esas olacak biçimde mekansal gereksinimler ortaya konulmuştur.

- Ulaşım ve Altyapı kapsamında, kent içi ulaşım altyapısı ve ulaşım sistemleri, katı atık, enerji tüketimi ve altyapısı, içme suyu, kanalizasyon ve atık su sistemleri, boru hatları ile ilgili mevcut durum ve projeler incelenmiştir.

- Planlar ve Uygulamalar kapsamında, Mersin’de planlamanın mekan oluşumundaki etkileri, üst ölçekli planlar, yürürlükte olan imar planlarının hedef ve kararları, uygulamaların kentsel gelişmeyi yönlendirici etkileri incelenmiştir.

Aşağıda, bu çalışmalarda öne çıkan bazı veriler ortaya konmaktadır

2.1. Planlama Alanındaki Yerleşmeler

Tablo 1. Mersin Büyükşehir Sınırlarına Giren Yerleşmeler

	Eski İllk kademe Belediyeleri	2000 Yılı Nüfusu (1)	2007 Yılı Nüfusu
1.	Akdeniz (2)	212.038	234.836
2.	Toroslar (2)	199.995	227.258
3.	Yenişehir (2)	128.447	161.767
4.	Mezitli (3)	50.432	72.904
5.	Davultepe (4)	10.484	11.352
6.	Tece (4)	12.805	10.567
7.	Çiftlikköy (5)	5.590	6.261
8.	Kuyuluk (4)	5.066	6.291
9.	Yalınayak (5)	3.571	3.914
10.	Arpaçsaklar (4)	4.402	5.326
11.	Dorukkent (5)	2.591	2.864
12.	Dikilitaş (5)	3.554	3.573
13.	Karacailyas (3)	6.503	5.858
14.	Kazanlı (3)	10.812	10.120
15.	Adanalıoğlu (4)	9.958	6.704
16.	Yenitaşkent (5)	5.306	5.487
17.	Bahçeli (5)	4.333	3.201
18.	Bağcılar (5)	4.251	2.578
19.	Huzurkent (3)	26.839	12.553
Belediyeler Toplamı		706.977	793.414
Orman Köyleri		20.540	18.905
Büyükşehir Belediye Toplamı		727.517	812.319

(1) İlk kademe Belediyelerinin nüfusuna Büyükşehir Belediye meclisinin 12.08.2004 tarihli kararı ile mahalle olarak bağlanan kırsal yerleşmeler dahil.

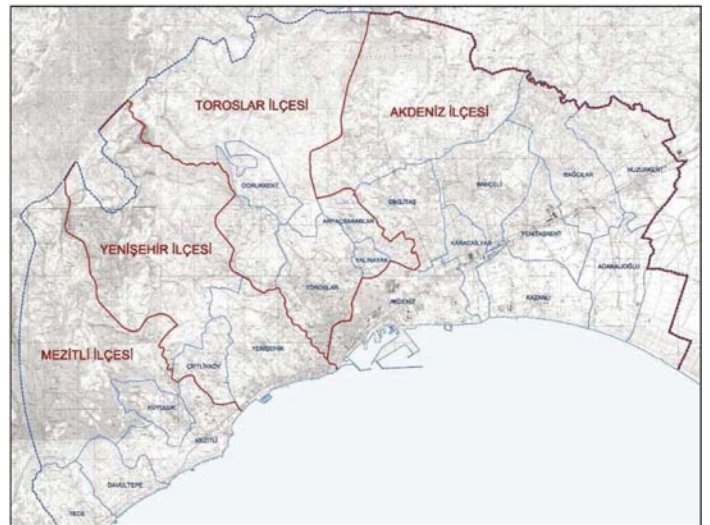
(2) Akdeniz, Toroslar ve Yenişehir İlk kademe Belediyeleri bakanlar kurulunun 09.09.2003 tarih ve 504 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamesi ile kurulmuştur.

(3) İlk kademe Belediyelerinden, Mezitli, Karacailyas, Kazanlı ve Huzurkent Belediyeleri 1980 öncesi kurulmuştur.

(4) 1980-90 döneminde, Arpaçsaklar, Davultepe, Kuyuluk, Tece, Adanalıoğlu Belediyeleri kurulmuştur.

(5) 1990 sonrası kurulan Belediyeler;

- Çiftlik ve Gökçebelen köyleri birleşerek, Çiftlik Belediyesi,
- Buluklu, Düğdüören ve Kaşlı köyleri birleşerek, Dorukkent Belediyesi,
- Dikilitaş ve Akdam köyleri birleşerek Dikilitaş Belediyesi,
- Yakaköy, Tekkeköy ve Hamurlu köyleri birleşerek Yenitaşkent Belediyesi,
- Evcı ve Sarıbrahim köyleri birleşerek Bağcılar Belediyesi,
- Kürkçü ve Burhanköy köyleri birleşerek Bahçeli Belediyesi kurulmuştur.
- Yalınayak Belediyesi bu dönemde kurulmuştur.



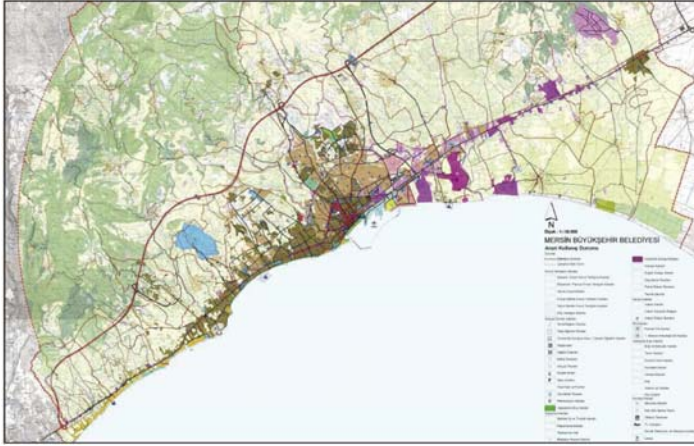
Şema 1. Mersin Büyükşehir ve İlçe Sınırları

2.2. Arazi Kullanış Durumu

Tablo 2. Mersin Büyükşehir Arazi Kullanış Durumu-2005

XII. Kullanım	Alan (ha.)	Yerleşik Alanda (%)	Toplamda (%)
Kentsel Yerleşik Alanlar	7.914	81,95	9,66
Büyük Alan Kullanımları	445	4,61	0,54
Kırsal Yerleşmeler	1.298	13,44	1,58
Yerleşik Alanlar Alt Toplam	9.657	100,00	11,78
Tarım Alanları	20.753		25,32
Bağ-Bahçelik Alanlar	14.215		17,35
Düzenli Sera Alanları	3.166		3,86
Fundalık Alanlar	3.211		3,92
Orman Alanları	19.357		23,62
Yerleşme Dışı Alanlar Toplamı	70.359		74,07
Boş Alanlar	11.593		14,15
Genel Toplam (1)	81.952		100,00

(1) Gözne, Soğucak ve Değirmençay dahil



Şema 2. Mersin Büyükşehir Arazi Kullanış Durumu

Tablo 3. Yıllar İtibariyle Mersin Kentinin Büyümesi

Yıllar	Nüfus (kişi)	Kentsel Alan (ha)	Nüfus Yoğ.(kişi/ha)
1950	36.463	110	332
1965	86.692	625	139
1975	152.236	767	198
1985	314.350	2656	118
2000	537.842	4394	122
2007 (kentsel bölge (1))	623.861	4603	135
2007 (büyükşehir toplamı)	812.319	8121	100

Not: 1950, 1965 ve 1985 yıllarına ait değerler, DPT, Çukurova Metropolen Bölgesi Kentsel Gelişme Projesi kaynaklarından alınmıştır. 1975 yılına ait değerler Mersin 1976 Nazım Plan Şeması çalışmalarından alınmıştır.

(1) Akdeniz, Toroslar, Yenişehir İlkademe Belediyeleri

2.3. Mersin Kentinin Mekansal Yapısı

Mersin'in nüfusu 1950-2005 yılları arasında yaklaşık 36400'den 620.000'e çıkarak 17 kat artmıştır. Bu dönemde kentsel alan 110 hektardan 4600 hektara çıkmış ve 42 katına ulaşmıştır.

Mersin 1950'lere kadar tarımsal bir hinterlandın ticari ve idari merkezi, iskeleye bağlı iç ve dış ticaret ve hizmet fonksiyonlarının yer aldığı bir kent iken, 1960'larda limanın yapılması ile limana dayalı ticaret ve hizmet ağırlıklı bir gelişme sürecine girmiştir.

Hızlı nüfus artışı ve göçler sonucu plansız yapılaşma hızlanmış, çevre yolunun kuzey ve batısı, ikinci çevre yoluna kadar olan bölge de sosyal ve teknik altyapıdan yoksun, yoğun konut bölgeleri oluşmuştur.

1980'lerin ikinci yarısında, kentsel gelişme projeleri, ıslah imar planları, yapılmıştır. Kentsel gelişmeye yapılan olumlu müdahaleler olarak, Güneykent Toplu Konut Projesi (840 hektar alanda 34.000 konut, 156.000 nüfus), Akbelen Gecekondulu Önleme Projesi (2500 konut), ıslah imar planı uygulamaları, gelişme alanlarında arazi ve arsa düzenleme çalışmaları, Okan Merzeci Bulvarı vb. projeler gösterilebilir.

Geleneksel olarak merkez çevresinde ve batı kıyı alanları boyunca yoğunlaşan kentsel gelişme modeli 1980'lerin sonunda eğilimlerle değişmiş, ulaşım sistemlerindeki gelişmelere paralel olarak, üst - orta sosyal gruplar kuzey ve batıdaki orman eteklerine yönelmiştir. Böylece kıyı yerleşmelerinde daha önce yaşanan süreç bu alanlardaki, Kocavilayet, Gökçebelen, Arpaçsakarlar, Dikilitaş gibi kırsal yerleşmelerin, kentten etkilenmesine neden olmuş ve bunun sonucu belediye statüsü gibi yönetsel değişimler gözlemlenmiştir. Bu dönem, Mersin kent merkezinin çevreye yayılma eğiliminin görüldüğü, ancak bunun için planlama araçlarının yeterince kullanılmadığı, olumsuz gelişme eğilimlerinin ortaya çıktığı dönemdir.

Mersin kenti, günümüzde sanayi alanlarının, demiryolu ve Tarsus karayolu boyunca, alt gelir grubu konutların kentin doğu ve kuzeyi ile kent merkezinin batı çeperinde, orta gelir grubu konutların merkezin kuzey ve doğu çeperi ile batıda, üst gelir grubu konutların güney-batıda Mezitli'ye kadar uzanan koridorda geliştiği bir

mekansal yapıya sahiptir. Gereksinimin üzerinde konut üretimi nedeni ile merkez çeperindeki konut alanları, merkezin gelişme gösterdiği ana arterler dışında, dönüşüm sürecine girememiştir.

Mevcut konut yerleşme alanlarının %21'i düzenli-planlı, %18'i düzensiz-plansız, %3'ü yazlık konut siteleri, %14'ü kırsal nitelikli yerleşmeler ve köy yerleşik alanları, %3'ü yayla nitelikli konut yerleşim alanlarından oluşmaktadır.

Gecekondu bölgelerinin, kentin doğusunda yaygın olmak üzere, Muhit yolu, Çevre yolu kuzeyinde bir kuşak oluşturduğunu, batı ve doğu yönünde devam ettiğini görülmektedir. Yeni ve planlı gelişmeler Güneykent örneğinde olduğu gibi bu kuşağın kuzeyinde veya batıya yöneldiğini görülmektedir.

2.4. Kıyılar ve Kıyı Kullanımı

Mersin Büyükşehir Belediyesi'nin 42 km kıyısı bulunmaktadır. Kıyıların ilk kademe belediyelerine göre dağılımı, kıyı özellikleri ve sahil şeridinin kullanımı ile ilgili bilgiler aşağıda verilmektedir.

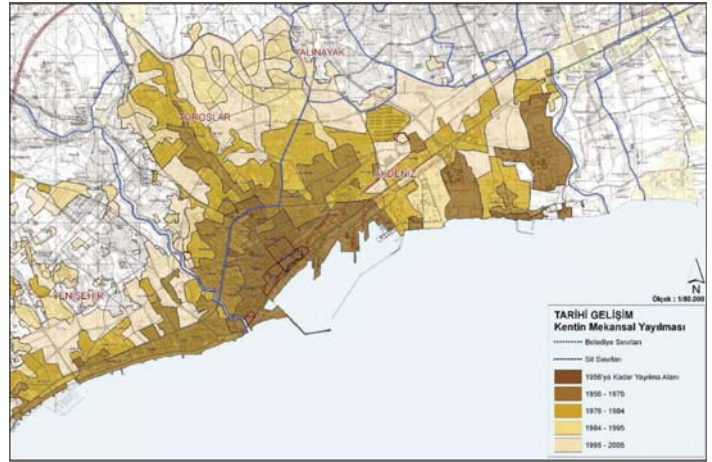
2.5. Toprak Kaynakları ve Orman Alanları

Toprakların tarımsal potansiyeline göre, korunması gerekli alanlar, kentin doğusunda Karacailyas, Kazanlı, Adanalıoğlu, Huzurkent, Dikilitaş, Yenitaşkent, Bahçeli ve Bağcılar yerleşmeleri çevresindeki düzlükler ve vadilerde yayılım göstermektedir. Kentin batısında Yenişehir, Mezitli, Kuyuluk, Tece, Davultepe çevresindeki araziler, birinci derece önemli tarım arazileri sınıfına girmektedir.

2.6. Eşikler

Mersin'in planlama sürecinde gelişme alanları ve önceliklerinin belirlenmesi amacıyla doğal, fiziki ve yasal tüm eşiklerin birlikte değerlendirildiği bir eşik sentezi yapılmıştır.

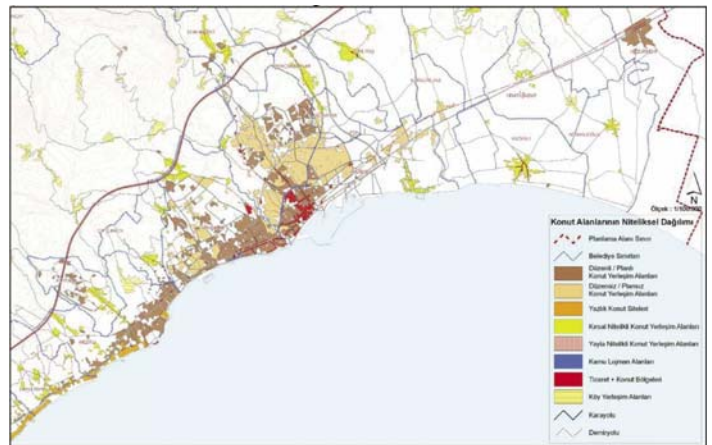
Mersin Büyükşehir Belediye sınırlarının tümünü kapsayacak biçimde yapılan doğal ve yapay eşik sentezi haritalarına göre, Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki alanların büyük bir bölümü, doğal ve yapay eşik sınırlaması altındadır. Eşik sentezinde tarım alanları ve sulama projeleri ile orman alanları en önemli sınırlayıcılar olarak ortaya çıkmaktadır.



Şema 3. Mersin Kentinin Mekansal Gelişimi

Tablo 4. Konut Alanlarının Belediyelere Göre Niteliksel Dağılımı-2000

	AKDENİZ	YENİŞEHİR	TOROSLAR	TOPLAM	%
Gecekondu Alanları	511	246	719	1.476	65.3
Toplu Konut/ Göb	-	7	202	209	9.3
Planlı Gelişen Alanlar	145	331	40	516	22.8
Eski Kırsal Alanlar	36	22	-	58	2.6
Mersin Toplam	692	606	961	2.259	100.0
%	30.6	26.8	42.5	100.0	



Şema 4. Konut Alanlarının Niteliksel Dağılımı

Tablo 5. Mersin Büyükşehir Kıyı Nitelikleri ve Kıyı Kullanımı

	Kıyı Uzunluğu (m)	Kıyı Özellikleri			Sahil Şeridinin Kullanımı
		Doğal Kıyı (1)	Dolgu Tahkimat (2)	Deniz Yapıları (3)	
Tece	3800	3650	-	150	Yazlık konut siteleri, park, günübirlik
Davultepe	3700	3700	-	-	Yazlık konut siteleri, orman içi dinlenme yerleri
Mezitli	6500	5200	1200	100	Yazlık konut siteleri, günübirlik, spor, arkeolojik sit alanı, kentsel yerleşmeler
Yenişehir	6400	-	5600	800	Rekreasyon, kentsel yerleşmeler, üniversite, resmi kurum, spor alanı, park, sahil yolu ve ticari kullanımlar
Akdeniz	9400	4500	800	4100	Atatürk Parkı, kent merkezi, liman, depolama tesisleri, Serbest Bölge, Akgübre, kırsal nitelikli yerleşmeler, tarım alanı, termik santral
Karacailyas	700	700	-	-	Tarım alanı
Kazanlı	5700	5700	-	-	Sanayi tesisleri, kentsel yerleşme, tarım alanı, seralar
Adanalıoğlu	2400	2400	-	-	Askeri alan, okaliptus ormanı
Huzurkent	3400	3400	-	-	Okaliptus ormanı
Toplam	42000	29250	7600	5150	
%	100	70	18	12	

(1) Doğal yapısı devam eden kıyı, plaj vb.

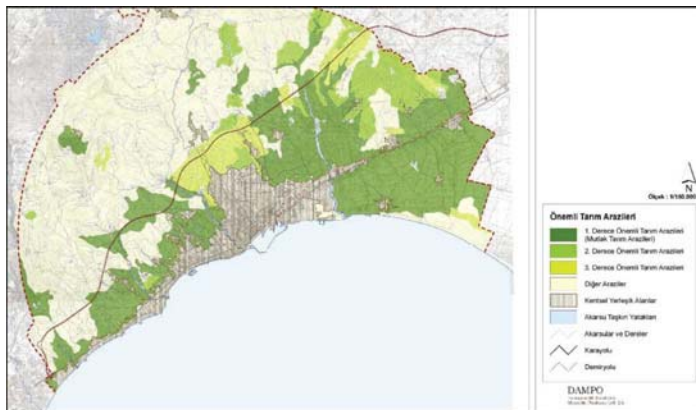
(2) Dolgu yapılarak, park ve rekreasyon düzenlemesi yapılmış veya sahil yolu yapılmış bölümler

(3) Liman, balıkçı barınağı, yat limanı, çekek yeri vb. deniz yapılarını kapsayan bölümler

Tablo 6. Mersin Büyükşehir Alanındaki Arazilerin Tarımsal Potansiyeli

	Alan (ha)	%
Birinci Derecede Önemli Tarım Arazileri (1-2-3. Sınıf)	17.464	21,3
İkinci Derecede Önemli Tarım Arazileri (3-4. Sınıf)	9.303	11,4
Üçüncü Derece Tarım Arazileri	18.607	22,7
Diğer Tarım Arazileri	26.921	32,8
Yerleşik Alanlar	9.657	11,8
Toplam (1)	81.952	100,0

(1) Gözne, Soğucak ve Değirmençay dahil

**Şema 5.** Önemli Tarım Arazileri

Büyükşehir düzeyinde elde edilen sonuçlar da gözönüne alınarak kentin yapılı çevresi dışında kalan, planlı ya da gelişme potansiyeli olabilecek alanlar için ayrıntılı analizler yapılmıştır. Bu kapsamda, eşik bilgileri dışında, kamu arazisi varlığı, imar planı kararları ve uygulanma durumu, mevzi planlar gibi bilgiler analize dahil edilerek alanın gelişme potansiyeli ve sorunları belirlenmiştir.

3. Mersin Kent Bütünü Üst Ölçekli Planlar

Mersin iki üst ölçekli plan deneyimi yaşamıştır. Bunlardan ilki 1980 yılında İmar ve İskan Bakanlığı tarafından onanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı iken ikincisi Mersin Büyükşehir Belediyesince 1996'da onaylanmış, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na onanmak üzere Valiliğe iletilmiş olan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'dır.

3.1. Mersin Kent Bütünü ve Yakın Çevresi 1/25.000 Nazım İmar Planı-1980

Mersin Kent Bütünü ve Yakın Çevresi 1/25.000 Nazım İmar Planı, İmar ve İskan Bakanlığı ile Mersin Belediyesi'nce oluşturulan planlama Bürosu tarafından yapılarak Bakanlıkça 1980 yılında re'sen onanmıştır. Plan o günkü Mersin Belediye ve Mücavir alan sınırlarının dışında, Mezitli, Karacailyas, Kazanlı, Huzurkent çevre

belediyeleri ile Mersin-Tarsus Organize Sanayi Bölgesi ve çevredeki kırsal alanları da kapsamaktaydı. Mersin kentinin 1975'te 152.236 kişi olan nüfusu, 2000 yılında 622.000 kişi, çevre yerleşmelerle birlikte de 665.000 kişi olarak tahmin edilmiştir.

Planda Mersin'in ekonomik ve demografik yönden hızlı bir gelişme sürecine girdiği, Çukurova Otoyolu Projesi ve demiryolunun çift hat elektrifikasyon projesi gibi ulaşım projelerinin makroform gelişmesini etkileyeceği, liman, top-tancı hal tesisleri gibi altyapı projeleri ile tarımsal sulama projeleri, kentin gelişmesini etkileyecek yatırımlar olacağı varsayılmıştır.

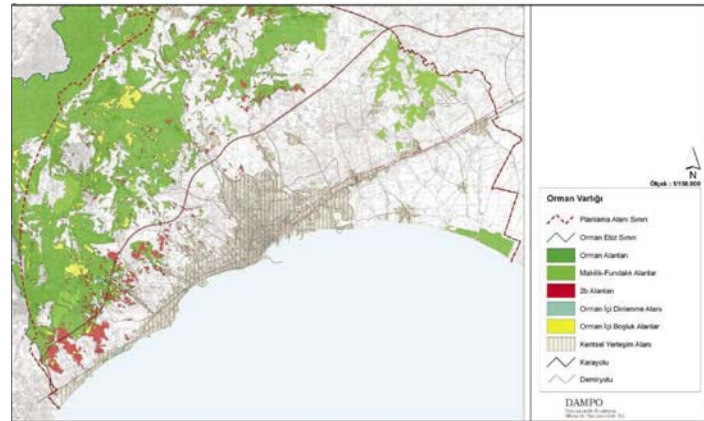
Planın kararlarının oluşmasında, kentin sosyal, ekonomik ve demografik değişim ile tutarlı gelişmesinin sağlanması, doğal ve yapay eşiklerle uyumlu, rasyonel arazi kullanım kararlarının verilmesi, çevresel bozulmanın önlenmesi, uzmanlaşmış merkezler, toplu işyeri ve konut gelişmesinin sağlanması, sit alanlarının korunması, gecekondu sorunlarının çözümü gibi amaçlar gözetilmiştir.

Kent makroformunun oluşmasında, Kentin kuzeyinde, Karaisalı-Arpaçsakarlar arasındaki bölge kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiştir. Bu bölgede Çavuşlu-Arpaçsakarlar arası daha sonra Güneykent kentsel gelişme projesi kapsamında toplu konut alanı olarak planlanmış ve kısmen uygulanmıştır.

Tablo 7. Mersin Büyükşehir Kapsamındaki Orman Alanları

	Alan	%
Orman Statüsündeki Alanlar	28.154	31,60
2B Statüsündeki Alanlar	2.426	2,72
Orman İçindeki Boş Alanlar	1.776	1,99
Orman İçi Dinlenme Alanları	33	0,04
ALT TOPLAM	32.389	36,36
Orman Statüsü Dışındaki Alanlar	56.701	63,64
TOPLAM (1)	89.090	100,00

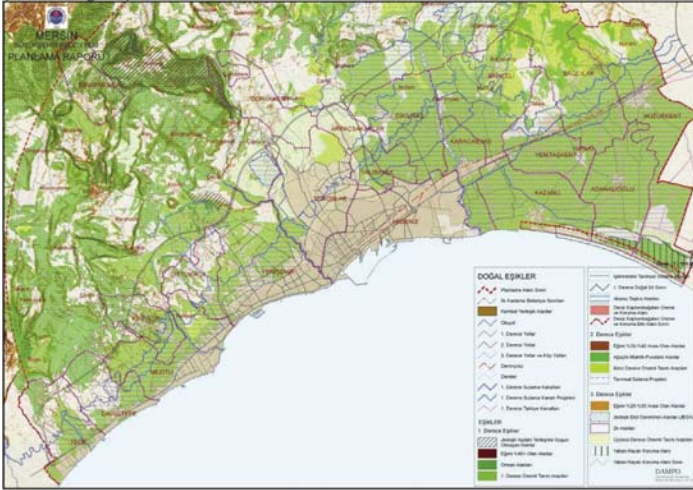
(1) Gözne, Soğucak ve Değirmençay dahil



Şema 6. Orman Alanları

Tablo 8. Konu ve Öncelik Sıralamasına Göre Eşikler

	Birinci Derece Eşikler	İkinci Derece Eşikler	Üçüncü Derece Eşikler
Topografik Eşikler	Eğimi %40+ alanlar	Eğimi %30-40 alanlar	Eğimi %20-30 alanlar
Jeolojik Yapı	Yerleşime uygun olmayan alanlar	Önlem alınarak yerleşime açılacak alanlar	JEGA jeolojik-jeoteknik etüd gerektiren zemini alüvyon birimler
Toprak Kaynakları	Birinci derece önemli tarım alanları	İkinci derece önemli tarım alanları	Üçüncü derece önemli tarım alanları
Kıyılar, Su Kaynakları	Kıyıları	Vadiler	
Tarımsal Sulama Alanları	İşletmede olan tarımsal sulama alanları	Proje halindeki tarımsal sulama projeleri	
Bitki Örtüsü Ormanlar	Orman statüsündeki alanlar	Ağaçlık, fundalık ve makilik alanlar	Orman kanununun 2b maddesine göre orman sınırı dışına çıkarılmış alanlar
Koruma Alanları	1. derece arkeolojik sitler 1. derece doğal sitler Deniz kaplumbağaları koruma alanları	2. derece arkeolojik sitler - 2. derece doğal sitler Askeri güvenlik bölgeleri Askeri alanlar Boru hatları	Yaban hayatı koruma alanları Kentsel sit alanları



Şema 7. Doğal Eşikler

Efrenk Deresi'nin batısı mevcut ve planlı yerleşme alanları ile sınırlı doğrusal gelişme koridoru olarak tanımlanmıştır. Bu bölgenin geri kesimindeki tarım alanlarını koruyucu plan kararları getirilmiştir. Kentin doğu kesimi çalışma alanlarına ayrılmıştır. Bu bölgede ana akslar boyunca, sanayi, depolama, küçük sanayi siteleri planlanmış, tarımsal alanlar bu bölgede de korunmuştur. Daha doğuda Nacarli ve Yakaköy yer seçimi yapılmış olan Mersin-Tarsus Organize Sanayi Bölgesi çevresinde, konut yerleşme alanları planlanmıştır.

Planın onayından sonra bu plana dayalı olarak, kentin, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, Mersin Belediyesi'nde kurulan planlama bürosunca 1980-1984 yıllarında etaplar halinde yapmış ve onaylanmıştır. Kentin gelişmesi bu planın yönlendiriciliğinde 1990'lara kadar sürmüştür. Ancak, 1990'lardaki yeni gelişmeler nedeniyle, 1980 onaylı Mersin Kent Bütünü ve Yakın Çevresi 1/25.000 Nazım Planının etkinliği giderek azalmıştır.

- 1980'li yılların ortalarından başlayarak, Mersin Serbest Bölgesi'nin, entegre toptancı hal tesislerinin, 1. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması, Mersin Limanı'nın uluslararası konjonktürden kaynaklanan fonksiyonların artması, Çukurova otoyolu geçişi gibi bir dizi yatırımın yaşama geçmesinin kentin ekonomik, sosyal ve mekansal yapısı üzerinde belirleyici etkileri olmuş ve dönüşümlere yol açmıştır.

- Mersin'e olan göçler ve nüfus artışı 1980 sonrasında da devam etmiş, göçle gelenlerin yerleşme ve barınma ihtiyaçlarının planla karşılanamayışı ve kamu hizmetlerindeki yetersizlikler nedeniyle sağlıksız kentleşme, gecekondulaşma süregelmiştir.

- Öte yandan, Mersin Kentinde mekansal gelişme eğilimleri ve yerleşim tercihleri değişime uğramıştır. Doğu-batı doğrultusunda doğrusal gelişme gösteren kent makroformu, gerek Güneykent gibi planlı gelişmelerin etkisi gerekse, üst gelir gruplarının yer seçim tercihlerinin kıyıların yoğunlaşması nedeniyle kıyıya bağımlı olmaktan çıkarak, kuzeydeki dağ eteklerine yönelmesi nedeniyle gelişme makroformu değişmiştir. Bu değişimde çevre otoyolunun da etkisi bulunmaktadır.

- Mersin Belediyesi'nin 1994 yılında Büyükşehir statüsüne dönüşmesi ve çevredeki kırsal alanlarda yeni belediyelerin kurulması ile yönetsel yapıda da önemli dönüşümler yaşanmıştır. Yeni kurulan belediyelerin birçoğu, Dorukkent Arpaçsakarlar, Yalınayak, Çiftlik, Davultepe, Kuyuluk, Adanalıoğlu, Yenitaşkent, Dikilitaş, Bahçeli Belediyeleri Mersin Kent bütünü nazım imar planı içinde yer alan eski kırsal yerleşmelerdir.

Yukarıda sayılan gelişmeler sonucunda 1980 onaylı Mersin kent bütünü 1/25.000 ölçekli nazım planının Mersin'in planlı gelişmesi üzerinde yönlendirici işlevi kalmamıştır.

3.2. Mersin Kent Bütünü ve Yakın Çevresi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planı-1996

1980 planının dayandığı temel verilerde, yukarıda sözü edilen gelişmelere bağlı olarak değişmeler sonucunda, planın işlev ve yönlendiriciliğinin kalmayışı, özellikle, Mersin'in Büyükşehir statüsüne geçişi ile çevre kırsal alanlarda yeni belediyelerin kurulması, üst ölçekli yeni bir plana olan gereksinimi artırmıştır. 1994'te İçel Valiliği'nin öncülüğü ve Büyükşehir Belediyesi'nin yürütücülüğünde, 15 çevre belediyeyi de kapsayacak biçimde 1/25.000 ölçekli planlama çalışması başlatılmıştır. Bu amaçla Valiliğin koordinasyonu ile ortak toplantılar yapılmış ve planlar Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılmıştır.

Mersin Kent Bütünü ve Yakın Çevresi 1/25.000 ölçekli planın Büyükşehir sınırlarını kapsayan bölümleri Mersin Büyükşehir Belediyesince 1996'da onaylanmış, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na onanmak üzere Valiliğe iletilmiştir. Ancak, planın yapım ve onanması ile ilgili bir protokol olmayışı nedeniyle onama süreci tamamlanamamıştır.

Öte yandan, 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı Danıştay 6. Dairesi'nin kararı ile, "Büyükşehir Belediyelerinin 1/25.000 ölçekli plan onama yetkisi olmadığı" gerekçesi ile geçersiz sayılmıştır. Bununla birlikte, Mersin Kenti'nin 1/5000 ölçekli planlarına dayanak oluşturması ve bir dönem çevre belediyelerin planlarını yönlendirici belge olması nedeniyle, bu planın önemi bulunmaktadır. Mersin Büyükşehir ve yakın çevresi 1/25.000 ölçekli nazım imar planı, Mersin Büyükşehir (Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ilk kademe belediyeleri ve mücavir alanları) ile Tece, Davultepe, Mezitli, Kuyuluk, Karacailyas, Dikilitaş, Adanalıoğlu, Huzurkent, Yenitaşkent, Bağcılar Belediyelerini kapsamaktadır. Planın hedef yılı olan 2015'te Mersin Büyükşehir'in nüfusu 1.370.870 kişi, çevre belediyelerle birlikte 2.056.440 kişi tahmin edilmiştir. Planlama alanı 38.770 hektardır.

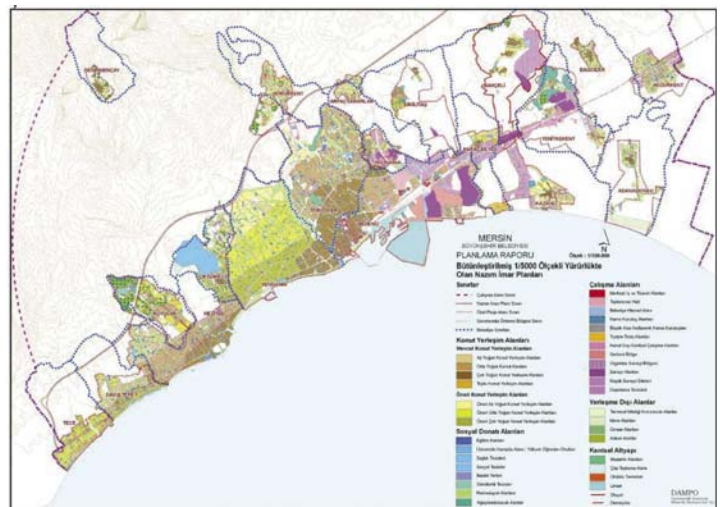
Bu planla, Mersin kentsel bölgesinde yer alan yerleşmelerin, nüfus dağılımı yerleşme ve çalışma alanları, ulaşım, kentsel donatı ve altyapı alanlarına ilişkin kullanım ve yoğunluk kararları getirilmiş, kentsel bölgedeki belediyelerin mekansal gelişmeleri ve alt ölçekli planlarının birbiri ile uyumlu ve idareler arası eşgüdümüne imkan verecek biçimde gelişmesi yönünde plan kararları oluşturulmuştur. Yeni yatırımların kentsel gelişme üzerindeki etkileri değerlendirilerek, özel proje alanları belirlenmiştir. Bu planla birlikte Mersin Büyükşehir 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında revize edilerek aynı tarihte onaylanmıştır.

3.3. Yürürlükteki İmar Planlarının Değerlendirilmesi

2004 yılında genişleyen Mersin Büyükşehir Belediye sınırları göz önünde bulundurularak oluşan yeni yetki alanı içindeki yerleşmelerin yürürlükte

olan 1/5000 ölçekli nazım imar planları değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeler, temel olarak dört alt-bölgeye referansla yapılmıştır. Alt-bölgeler,

- Mersin Merkez Kent: Bu bölge 2004 yılı öncesinde Mersin Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan Akdeniz, Toroslar ve Yenişehir belediyelerini kapsamaktadır.
- Mersin Doğu Gelişme Alanı: Bu alt-bölge, Karacailyas, Kazanlı, Adanalıoğlu, Yenitaşkent, Bahçeli, Bağcılar ve Huzurkent belediyelerini kapsamaktadır. Bu bölgede tarımsal alanlarla birlikte, sanayi ve depolama tesisleri gibi çalışma alanları arazi kullanımının genel karakterini yansıtmaktadır.
- Mersin Batı Gelişme Koridoru: Batı koridoru doğu koridoruyla karşılaştırıldığında, kentsel niteliği ön plana çıkmaktadır. Bu gelişme koridorunda, Mersin kent merkezine yönelik yaşam alanları gelişmiştir. Bununla birlikte, batı koridorunda ikinci konut alanlarının geliştiği görülmektedir.
- Mersin Kuzey Gelişme Alanı: Kuzey gelişme alanı, oldukça geniş bir alanı kapsamaktadır. Bu bölgede merkez kente bitişik bölgelerde Dorukkent, Arpaçsakarlar, Yalınayak ve Dikilitaş yerleşmeleri yer almaktadır.



Şema 8. Mersin Yürürlükteki İmar Planları

Tablo 9. Yürürlükteki İmar Planlarının Değerlendirilmesi

Belediye	Mevcut Durum			Yürürlükteki İmar Planı Öngörülleri			
	2000 Nüfusu	Konut Yerleşim Alanı (ha) (1)	İş ve Çalışma Alanları (ha) (2)	Konut Yerleşim Alanı (ha) (1)	İş ve Çalışma Alanları (ha) (2)	Yerleşim Dışı Alanlar (ha) (3)	Öngörülen Nüfus (ha) (4)
Yenişehir	128.447	2111,8	6,2	2998,0	2,7	117,6	594.325
Akdeniz	212.038	1237,9	783,4	1556,7	950,9	231,9	288.800
Toroslar	199.995	1267,4	25,0	2137,7	3,6	73,2	477.725
Merkez Kent	540.480	4617,1	814,6	6692,4	957,2	422,7	1.360.850
Dorukkent	2.591	108,7	0,0	305,0	0,0	4,9	27.449
Yalınayak	3.571	60,9	24,9	180,2	158,5	1,4	36.038
Arpaçsakarlar (6)	4.402	86,7	3,2	165,9	0,4	0,0	31.874
Dikilitaş	3.554	103,3	25,4	179,6	19,2	805,6	16.944
Kuzey Gelişme Alanı	14.118	359,6	53,5	830,7	178,1	811,9	112.305
Bahçeli	4.333	106,2	29,9	188,7	409,8	1015,5	16.988
Bağcılar	4.251	58,0	207,3	147,6	5,8	0,0	14.756
Huzurkent	26.839	250,9	196,5	462,8	61,6	153,3	73.535
Yenitaşkent	5.306	87,9	156,4	168,4	224,5	852,5	16.839
Karacailyas	6.503	54,3	66,9	205,8	259,7	267,2	24.696
Kazanlı	10.812	110,4	174,4	330,7	252,4	60,7	52.605
AdanaHoğlu	9.958	100,6	4,2	251,8	9,4	716,9	25.184
Doğu Gelişme Alanı	68.002	768,2	835,6	1755,8	1223,2	3066,1	224.603
Tece	12.805	156,0	7,7	465,6	5,7	9,2	118.622
Davultepe	10.484	180,7	5,8	599,6	0,0	89,4	95.230
Mezitli	50.432	631,2	8,5	1420,6	5,3	56,3	342.179
Kuyuluk	5.066	126,5	0,0	390,7	0,0	600,8	37.800
Çiftlikköy	5.590	382,7	0,0	1027,8	6,8	128,0	99.940
Batı Gelişme Koridoru	84.377	1477,1	22,0	3904,3	17,8	883,7	693.771
Toplam	706.977	7.222	1.726	13.183	2.376	5.184	2.391.529

(1) Konut alanına, konuta servis veren sosyal donatı ve teknik altyapı alanları ile ticaret ve yönetim merkezleri dahildir.

(2) İş ve çalışma alanlarına, sanayi, KSS, depolama, KDKÇA, akaryakıt ist. vb. dahildir.

(3) Yerleşim dışı alanlara, plan kapsamındaki tarım alanları, orman alanları, ağaçlık-fundalık alanlar, mezarlıklar vb. dahildir.

(4) Plan kapsamındaki nüfusa, yayla nitelikli yerleşimler ve ikinci konutlar dahil edilmiştir.

(5) Uygulama imar planı ve onaylı mevzi planlara göre

(6) İlave imar planı

4. Planlama Kararları

4.1. Plan Hedefleri

4.1.1. Kent Bütünü Nazım İmar Planında, Sektörel Gelişmeye İlişkin Politikalar

- Kent çevresindeki tarım alanlarının korunması, kentsel tüketime yönelik tarımsal faaliyetlerin desteklenmesi,
- Turizm sektörünün çeşitlenmesi ve entegre turizm gelişiminin desteklenmesi,
- Kıyı ve vadilerde rekreasyon alanlarının geliştirilmesi,

• Liman kapasitesinin artırılması, ulaştırma ve lojistik sektörünün geliştirilmesi,

• Yenilikçi ve katma değeri yüksek sektörlerde sanayinin geliştirilmesi ve sanayinin yeniden canlandırılması,

• Eğitim ve sağlık hizmetlerinin geliştirilmesi,, Mersin'in eğitim ve sağlık hizmetlerinde uzmanlaşması,

4.1.2. Planlamanın Vizyonu

Sektörel politikalara dayalı olarak Mersin kentinin geleceğine ve bütününe yönelik hedefler

belirlenmiştir. Bu kapsamda; Mersin'in kentsel hizmetler temelinde gelişmesi öngörülmektedir. Planlama vizyonu olarak belirlenen "Mersin'de Kentsel hizmetlerin niteliğinin artırılması, doğal ve tarihsel kimliğin güçlendirilmesi ve sağlıklı ve yaşanabilir bir kentsel çevre oluşturulması" çerçevesinde, planlamanın temel amacı; "Uzmanlaşmış ve kaliteli kentsel hizmetlerin sunulduğu, bölgesel ölçekte kentsel bir odak olarak gelişmiş özgün, kimliğini ve niteliklerini yansıtan, potansiyellerini kullanan mekansal sorunları çözülmüş bir Mersin Kentine ulaşılması" olarak öngörülmüştür.

4.1.3. Hedefler ve Stratejiler

Kentsel hizmetlerin niteliğinin artırılması için aşağıdaki hedefler belirlenmiştir.

- Ticaret, sağlık, eğitim ve rekreasyon ile ilgili yatırımlar için uygun ortam sağlanması,
- İkinci konut gelişmelerinin turizme kazandırılması,
- Turizmde, deniz ve kıyı turizmi ile birlikte, yayla ve dağ turizm olanaklarının kullanılması, tarihi ve kültürel değerlerin de turizmin bir parçası olarak değerlendirilmesi,
- Kent merkezinin gelişebileceği yeni gelişme odaklarının yaratılması, kent merkezi içinde niteliksel dönüşüm projelerinin üretilmesi,
- Gelişecek ticaret ve liman faaliyetlerine paralel uluslararası ölçekteki ticaretin yer alabileceği alanların planlanması,
- Yenilikçi ve katma değeri yüksek üretimin yapılacağı sanayi bölgelerinin oluşturulması ve bu kapsamda, teknoparklar ve sanayi alanlarının planlanması,
- Kentteki işgücünün niteliğinin artırılması, kent dışından nitelikli işgücünün kente çekilebileceği yaşam çevreleri ve sanayi alanlarının oluşturulması,
- Kent içinde üniversite, özel eğitim ve sağlık tesisleri gibi geniş alan gerektiren hizmetlere olanak sağlanması ve yatırımlar için yeni alanların oluşturulması,
- Mersin Üniversitesi yerleşke alanının genişletilmesi ve kampus planının yeniden tasarlanması,

Doğal ve tarihsel kimliğin güçlendirilmesi için aşağıdaki hedefler belirlenmiştir.

- Tarım alanları üzerindeki baskılar azaltılması için tarım dışı gelişmenin kısıtlanması ve yeni gelişmelere izin verilmemesi, mevcut plan kararlarının revize edilmesi,
- Kentin çevresindeki tarım alanları korunarak kentin bir parçası olarak kalmasının sağlanması,
- Tarımsal üretimin örgütlenmesi ve özel tarım üretim alanlarının tasarlanması,
- Mersin kentinin tanıtımının yapılması,
- Kente kimliğini veren kent merkezinde tarihi dokuyu ortaya çıkaracak stratejilerin benimsenmesi, bu yöndeki dönüşüm ve yenileme faaliyetlerine ağırlık verilmesi, kent merkezine kimlik kazandırılması,
- Kentin çevresindeki bahçelik bölgeler ile orman alanlarının yapılaşmaya açılmasının önlenmesi,

Sağlıklı ve yaşanabilir bir kentsel çevre için aşağıdaki hedefler belirlenmiştir:

- Kentin tarihi ve doğal değerlerinin korunması,
- Kent kimliğini oluşturmak, güçlenmesini ve sürdürülebilirliğini sağlayacak önlemlerin alınması,
- Kentsel hizmetlerin (ulaşım, sağlık, eğitim vb.) kaliteli ve eşit bir şekilde tüm topluma sunumunun sağlanması,
- Kentsel yaşama dahil olamamış kesimlerin kent yaşamına dahil edilmesini sağlayacak sosyal ve ekonomik politikaların geliştirilmesi,
- Kentsel mekanda niteliğin artırılmasını sağlayacak kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin geliştirilmesi,

4.2. Geleceğe İlişkin Tahminler

4.2.1. Nüfus Tahminleri

Mersin Nazım İmar Planı 20 yıllık bir süreyi hedeflemekte ve hedef yılı olarak 2025 yılı esas alınmaktadır.

Mersin Büyükşehir Nazım İmar Planı çalışmalarında Akdeniz, Yenişehir ve Toroslar Belediyeleri "Merkez Kent" olarak tanımlanmıştır. Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınan ilk kademe belediyelerinin bir bölümü kentle fiziki olarak bütünleşme sürecinde olmakla birlikte, çoğunluğu

yarı kentsel nitelikteki yerleşmelerden oluşmaktadır. Davultepe ve Tece Belediyeleri ikinci konut ağırlıklı gelişmektedir. Mezitli ve Huzurkent nüfusça en gelişmiş yerleşmelerdir.

Mersin Büyükşehir sınırları içindeki kentsel ve kırsal nitelikli yerleşmelerin sosyo-ekonomik yapıları ve nüfus değişim eğilimleri farklı olması nedeniyle, nüfus tahminleri kentsel ve kırsal yerleşmeler için ayrı ayrı yapılmıştır. Kentsel nitelikli yerleşmelerden “merkez kenti” oluşturan Akdeniz, Toroslar ve Yenişehir Belediyelerinin nüfus tahminleri birlikte yapılmıştır. Merkez kent dışında kalan eski ilk kademe belediyeleri için ise ayrı nüfus tahminleri yapılmıştır. Büyükşehir Belediyesi sınırı içinde kalan 40 kırsal yerleşmenin nüfus artış eğilimleri kendi içinde farklılaşmakla birlikte, çoğunluğu göç veren yada durağan kırsal nüfus artışına sahiptir.

Mersin merkez kent ve eski ilk kademe belediyelerinin geçmiş dönem nüfus eğilimleri, lineer(doğrusal), logaritmik, polinom, power (üs) ve exponential (üssel) artış eğilimleri açısından test edilmiştir. Nüfus artışı genelde, polinom ve üssel artış eğilimine uygun artış göstermektedir. Her bir ilk kademe belediyesi için, geçmişteki artış eğilimine uygun yöntemle nüfus projeksiyonu yapılmıştır. Artış eğilimi yakın değer veren belediyeler için seçenekli projeksiyon yapılmıştır. Matematiksel yöntemlerle yapılan nüfus projeksiyonu sonuçları tabloda verilmektedir.

4.2.2. İşgücü ve İşgücünün Sektörlere Dağılımı Tahmini

Plan döneminde Mersin kentinin ekonomik gelişme potansiyeline dayalı bir gelişme sürecine girmesi beklenmektedir. Kentin ekonomik

gelişmesini hızlandıracak kaynak potansiyelinin yanı sıra nüfus gelişimi ve nüfus yapısında olası değişiklikler, ülke ekonomik politikaları, bölgesel yatırım potansiyeli ve konjonktürü bölgesel ve kentsel altyapı gelişmeleri ve yatırım ortamındaki iyileşmelerin de bu süreçte etkili rollerinin olacağı varsayılmaktadır.

Bu kapsamda, sektörlerin gelişmesi ve istihdama yansımaları konusunda aşağıdaki varsayımlar yapılmıştır.

- Toplumsal, sosyal, kültürel hizmetler sektörünün, kentin ekonomik yapısındaki önemi ve istihdamdaki ağırlığını sürdürmesi, bununla birlikte marjinal faaliyetlerden arınmış ve verimliliği yüksek bir yapıya kavuşması, sektörde turizm vb. konularda uzmanlaşma ve çeşitlenmelerin olması,
- Ticaret sektörünün, ekonomik yapı ve istihdamdaki önemini koruması,
- Sanayide, yatırımların artması, özellikle OSB ve küçük sanayi sitelerinin devreye girmesi ve KOBİ'lerin gelişmesi ile istihdamda sürekli bir artışın sağlanması, plan döneminde sanayide sürekli artış olması,
- İnşaat sektöründe varolan canlılığın plan döneminde de sürmesi, sektörde nüfus artışı ve yatırımlara paralel olarak konut, sanayi, ticaret yapıları, kentsel altyapı ve kentsel dönüşüm projelerine dayalı gelişmeler yaşanması,
- Ulaştırma, depolama, haberleşme sektöründe kentin temel dinamikleri, liman yatırımları ve ekonomik faaliyetlerdeki artışın yanı sıra kent içi ulaşımın gelişmesine paralel olarak sektörün gelişmesi,

Tablo 10. Mersin Merkez Kent ve İlkademe Belediyelerinin Nüfus Projeksiyonları

		2005	2010	2015	2020	2025
Mersin Merkez Kent (1)	Poly.	630.000	720.000	800.000	880.000	970.000
Çevre Belediyeler	Poly., Power, Exp.	250.000	300.000	360.000	440.000	510.000
Orman Köyleri	Power	20.500	21.000	21.500	22.000	22.500
Mersin Büyükşehir (2)	Poly.	880.000	1.020.000	1.160.000	1.320.000	1.480.000
Mersin Büyükşehir (3)	Alt sınır	852.950	272.220	333.000	1.280.500	1.451.200
	Üst sınır	863.250	290.620	360.050	1.319.750	1.504.750

(1) Mersin Merkez Kent, Akdeniz, Toroslar ve Yenişehir Belediyelerinden oluşmaktadır.

(2) Mersin Büyükşehir toplamı için yapılan projeksiyon

(3) Merkez kent, İlkademe belediyeler ve kırsal alanlar için yapılan projeksiyonların toplamı

- Kentin çeperlerinde kentsel tüketime yönelik tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin getireceği yatırımların, istihdam artışına neden olması beklenmektedir.

Bu değerlendirmelere göre, 2005'te 180.000 kişi olan çalışan nüfusun, 2025'te 382.000 kişiye ulaşması beklenmektedir.

4.2.3. Mekansal İhtiyaçlar

Büyükşehir sınırları içindeki yerleşik alanlar 9657 hektar olup, 2005 yılı kentsel nüfus yoğunluğu 84 kişi/hektardır. 2025 yılında kentsel nüfus yoğunluğu 80 kişi/hektar alınarak 18.542 hektar yerleşim alanı planlanmıştır. Bunun 9.012 hektarı konut yerleşim alanı olup, bu alanlarda ortalama brüt yoğunluk 165 kişidir. Nazım İmar Planında 712 hektar merkez, 3.070 hektar kentsel çalışma alanı, 550 hektar turizm ve rekreasyon alanı, 1.295 hektar kamu hizmet ve kentsel donatı alanı planlanmış, ulaşım için 2.072 hektar, altyapı için de 100 hektar alan ayrılmıştır.

Mersin'in yürürlükte olan imar planlarında, planlı konut alanları toplam 13.183 hektardır. Yürürlükteki imar planının nüfus kapasitesi, konut alanları, yayla nitelikli yerleşmeler ve ikinci konut yerleşimleri dahil edildiğinde 2.391.530 kişi olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan bu değer yürürlükteki imar planlarının nüfus kapasitesi verilmiş olan imar haklarının tümünün kullanılması durumunda gerçekleşebilecek bir üst değerdir. Planda öngörülen yapılaşmanın gerçekleşme düzeyi özellikle yeniden yapılanma öngörülen bölgelerde sosyo-ekonomik nedenlerle yüzde yüze ulaşamamakta ve öngörülen plan kapasitesinin en çok %80 oranında kalması beklenmektedir. Bu durumda yürürlükteki imar planının gerçekleştirilebilir kapasitesinin ikinci konut ve yayla yerleşmeleri dahil 1.913.000 kişi olabileceği varsayılmaktadır. Yayla yerleşmeleri ve ikinci konut hariç yürürlükteki planların kapasitesi 1.750.000-1.775.000 kişi arasındadır.

Bu varsayım esas alındığında, yürürlükteki imar planlarının nüfus kapasitesinin nazım imar planında öngörülen nüfusun yaklaşık 175.000 kişi üzerinde kaldığı görülmektedir. Bu nedenle, planlarda yoğunluğun plan bütünü dikkate alınarak belirli bölgelerde azaltılması ve verimli tarım toprakları üzerinde bulunan ve yapılaşmanın başlamadığı bölgelerde yürürlükteki imar planının iptal edilmesiyle sağlanması öngörülmüştür.

4.3. Mekansal Stratejiler

Mersin Büyükşehir 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kentin geneline ve makroform oluşumuna yönelik gelişme stratejileri ile kentin yerleşik alanına yönelik dönüşüm stratejileri ve proje önerileri geliştirilmiştir. Makroform stratejileri kentin gelişme biçimine yönelik bir sistem öngörmekte, dönüşüm stratejileri sistem içinde müdahale edilecek alanlara ilişkin stratejileri kapsamaktadır. Bu kapsamda, stratejilerin uygulanmasına yönelik projeler önerilmiştir.

4.3.1. Kent Bütünü Stratejileri

Mersin kenti günümüze kadar planlı ve plansız uygulamalarla birbirine eklenen parçalarla genişlemiş tarımsal ve doğal alanların yapılaşmaya açılmasıyla yağ lekeli biçimde gelişmiştir. Makroform stratejilerin temelini merkez kent ile çevre yerleşmelerin mekansal ilişkilerinin geliştirilmesi, kullanım ve yoğunluk kararlarının uyumlaştırılması ve eşiklere uygunluğun sağlanması oluşturmaktadır. Bu kapsamda sağlıklı bir kentsel çevrenin oluşturulması, nitelikli kentsel hizmetlerin sağlanması ve kentsel kimliğin korunması amaçlanmıştır.

Mersin kentinin makroform gelişmesinde temel stratejiler kentsel gelişme koridorlarını ve gelişme odaklarıdır.

• Kentsel Gelişme Koridorları

Kent makroformu doğal eşikler, altyapı kısıtlamaları ve yasal eşikleri göz önüne alan bir yaklaşımla belirlenmiş olup, kentsel gelişme koridorları bu politikalara uygun stratejik kararlar olarak önerilmiştir.

Birinci koridorun omurgasını Mersin Üniversitesi Yenişehir Kampusu'nun batısından geçen ana yolun kuzeye uzatılması ve otoyola bağlanmasıyla oluşmaktadır. Bu bölgede, bir kentsel gelişme odağı önerilmektedir. Koridor boyunca, doğal ve fiziksel özelliklerin olanak verdiği ölçüde, mekan kalitesi yüksek kentsel servis alanları, fuar, rekreasyon ve sağlık tesisleri öngörülmüştür.

İkinci koridor, kent içinde İnönü Bulvarı ile başlayıp Kocavilayet'te sonlanmaktadır. Bu koridorda da Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından yönlendirilecek, kentsel mekan kalitesi yüksek ve düşük yoğunluklu konut gelişme alanları öngörülmüştür.

Üçüncü koridor, Kuyuluk yerleşiminin kuzeye açılımlında gelişecek düşük yoğunluklu konut gelişme alanlarını kapsamaktadır.

Dördüncü koridor, Bahçeli belediyesinin doğusunda kalmakta olup temel olarak sanayi ve depolama alanlarının oluşmaktadır.

• Kentsel Gelişme Odakları

Kentsel gelişme odakları, kentsel gelişme koridorları içinde, gelişmeyi destekleyecek merkezlerdir. Bu alanların çok fonksiyonlu ve birbirini tamamlayan kullanımlardan oluşması amaçlanmıştır.

• Üniversite Kampusu batısındaki Kentsel Gelişme Odağında, kentsel ve bölgesel ölçekte hizmetler sunacak kullanımlar yer alacaktır. Bu kapsamda,

- Mersin Üniversitesi Kampusunun genişletilmesi
- Geniş alan gerektiren kentsel servis alanları
- Kentsel Gelişme Odağını kente ve yakın çevresine bağlayacak yeni otoyol bağlantısı planlanmıştır.

• İkinci Kentsel Gelişme Odağında, kentsel ve bölgesel ölçekteki spor alanları ile düşük yoğunluklu konut gelişme alanları yer alacaktır. Bu kapsamda,

- Bölgesel ölçekteki spor alanları ve spor kompleksi
- Düşük yoğunluklu konut alanları
- Geniş alan gerektiren kentsel servis alanları yer almaktadır.

4.3.2. Kentsel Dönüşüm Stratejileri

Dönüşüm stratejileri temel olarak üç farklı alt başlığa ayrılmıştır. Bu stratejiler, dönüşüm, yenileme ve sağlıklaştırma stratejileri olarak adlandırılmaktadır. Bu doğrultuda, "Kentsel Dönüşüm Proje Alanları" belirlenecek ve bu alanlardaki mekansal niteliğin yükseltilmesi amacıyla kentsel tasarım projeleri ağırlıklı olarak üretilecektir.

Kentsel dönüşüm stratejileri, koruma, iyileştirme yenileme ve sağlıklaştırma alt stratejilerinden oluşmaktadır.

Koruma alt stratejisi, fiziki dokunun ve yapıların korunması, iyileştirilmesi sosyal ve teknik altyapı

geliştirilmesi ile canlandırma ve işlevsel değişim kararları kapsamaktadır. İyileştirme alt stratejisi, planla oluşmuş, mülkiyet düzeni, yapılaşma ve kullanımlarla ilgili sağlıklaştırma ve iyileştirme önerilerini kapsamaktadır. Bu kapsamda altyapı ve sosyal donatının geliştirilmesi en etkili araçlar olarak alınmaktadır. Yenileme ve Sağlıklaştırma alt stratejisi, gecekondulaşmış alanlar, geleneksel olmayan eskimiş dokular, eski sanayi alanları, özelleştirme kapsamındaki kamu tesisleri vb. alanlarda, mülkiyet dokusunun yeniden oluşumu, yeniden yapılanma ve kullanım değişimi gibi kapsamlı projelere dayanmaktadır.

Kentsel tasarımın planlamaya veri oluşturacak bir araç olarak alınması, katılıma dayalı örgütlenme biçimleri ile proje kapsamında kentsel rant oluşumunun dönüşümü gerçekleştirebilecek boyutlarda sağlanması toplumsal yarar ve proje paydaşları arasında adil dağılımına dayalı modellerin geliştirilmesini gerektirmektedir.

Kentsel tasarım, imar planı revizyonu ve değişiklikleri sonucunda, imar uygulamalarının yeniden yapılması gerektiğinde, yasal nedenlerle, DOP'un ikinci defa alınmayışı sorun yaratan bir kısıtlama olarak görülmektedir. Bunun yanı sıra uygulamada imar hakkı üzerinden değerlendirme yapılması imar hakkı aktarımı için modellerin oluşturulması kamulaştırma, terk vb. mekanizmaların eşitlikçi bir anlayışla uygulanması gerekmektedir.

4.3.3. Kentsel Projeler

• Kentsel Servis Alanları; Geniş alan gerektiren kentsel servis alanları, kent bütünü içinde çok fonksiyonlu kullanımlı bir gelişmeyi özendirmek amacıyla öngörülmüştür. Bu alanlarda, yürürlükte olan planlarda öngörülmemiş olan, bölgesel ölçekte geniş alan gereksinimi olan hastaneler, eğitim tesisleri, alışveriş merkezleri yer alabilirler.

• Bölgesel Spor Alanları; Bölgesel spor alanında mersin kenti ve yakın çevresine yönelik spor kullanımları öngörülmektedir. Bunların içinde kent stadyumu, açık kapalı spor salonları ile yüzme havuzları yer alacaktır. Uzun erimde Mersin'in akdeniz oyunlarına evsahipliği yapacağı bir komplekse dönüştürülmesi öngörülmektedir.

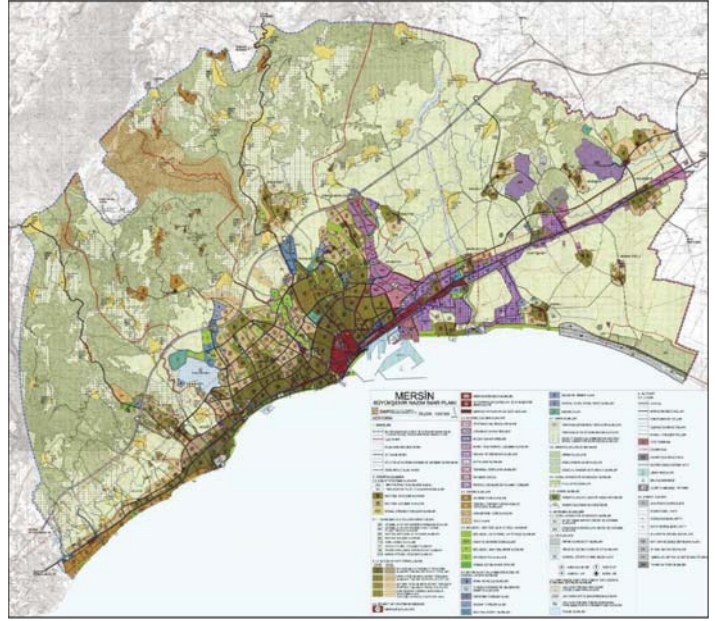
• Merkezi İş Alanı Doğu Gelişme Koridoru; Limana ve Mersin'in liman kenti-ticaret viz-

yonuna bağlı işlevlerin gelişeceği alanlardır. Bu alanda, uluslararası ve bölgesel bürolar, geniş alan gerektiren kentsel servis alanları yer alması öngörülmektedir.

- Geleneksel Merkez Canlandırma Projesi; Bu proje ile Mersin'in tarihi kent merkezinin canlandırılması geçmiş yıllardaki fiziksel yapısına kavuşması amaçlanmaktadır. Uray caddesi odaklı, koruma perspektifli bir prestij projesi olarak öngörülmektedir.

- Merkezi İş Alanı Gelişme Alanı; Kent içinde, İstiklal caddesi güneyinde sıkışmış olan kent merkezinin üzerindeki baskının azaltılmasını hedeflenmektedir. Bu anlamda, kent merkezinin çeperleri MİA'nın gelişeceği alan olarak öngörülmektedir.

- Müftü Deresi Kentsel Rekreasyon Projesi; Proje kapsamında Tevfik Sırrı Gür Stadı bölgesel spor alanına taşınacak olup Müftü Deresinin denize döküldüğü alanın kentsel park ve rekreasyon alanı olarak düzenlenmesi, vadinin rekreasyon alanı olarak planlanması öngörülmektedir.



Şema 9. Mersin Büyükşehir 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

	ÖNCELİK SİRASIS	İLKKADEME BELEDİYESİ	PLANLAMA ALANI (ha.)	PLANLAMA NÜFUSU (kişi)	PLAN TÜRÜ/ NİTELİĞİ
Merkez Kent	1	Akdeniz	2.770	221.832	Yeni plan/Revizyon
	1	Toroslar	2.345	437.704	Revizyon
	1	Yenişehir	2.688	571.700	Revizyon
Mersin Batı Bölgesi	1	Mezitli	1.113	235.860	Yeni plan/Revizyon
	1	Davultepe	375	37.937	Yeni plan/Revizyon
	1	Tece	437	22.284	Yeni plan/Revizyon
	2	Kuyuluk	492	45.656	Revizyon
	2	Çiftlik	944	82.946	Revizyon
Mersin Kuzey Bölgesi	1	Arpaşakarlar	537	47.332	Yeni plan
	1	Yalınayak	301	19.230	Yeni plan
	1	Dorukkent	387	30.931	Yeni plan
	3	Dikilitaş	382	23.006	Revizyon
Mersin Doğu Bölgesi	2	Kazanlı	688	25.720	Revizyon
	2	Huzurkent	1.088	86.348	Revizyon
	3	Karacailyas	377	18.642	Revizyon
	3	Adanalıoğlu	126	11.156	Revizyon
	3	Yenişehir	549	14.473	Revizyon
	3	Bahçeli	580	19.990	Revizyon
	3	Bağcılar	574	13.390	Revizyon
Mersin Büyükşehir Toplamı			16.753	1.966.137	

ÖPA – Özel Proje Alanları

PLANLAMA
2009/3-4

- Diğer Kentsel Projeler
 - Çamlıbel Kimliğini Geliştirme Projesi
 - Mersin Lojistik Merkezi
 - Mersin Kent Girişleri Projesi
 - Soli-Pomeipolis Antik Kenti Çevre Düzenleme Projesi

4.3.4. Nazım Planının Uygulamaya Yönelik Kararları

Mersin Nazım İmar Planında uygulamaya yönelik bir dizi karar ve strateji geliştirilmiş ve bunlar plan kararlarına yansıtılmıştır. İmar planlarının yapılmasına ilişkin öncelikler ve özel proje alanları aşağıda verilmektedir.

İmar Planlarının Yapılmasına İlişkin Öncelikler

- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları, bu planda getirilen öncelikler esas alınarak, Mersin Büyükşehir Belediyesi'nin belirleyeceği bir program çerçevesinde, önceliklerine göre etaplar halinde yapılıp, onaylanacaktır.
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Öncelik Programı

Planda sınırları belirlenmiş olan Özel Proje Alanları, plan kararlarının uygulanmasında stratejik önemi ve önceliği olan alanlardır. Bu alanlarda, Nazım ve Uygulama İmar Planları, gereğinde, alan kullanımı, işlevlendirme, yapılaşma, ulaşım, altyapı ve uygulama ile ilgili ilke ve esasların ortaya konulduğu imar planlarını yönlendirici bir kentsel tasarım projesine dayalı olarak Özel Proje Alanı bütününde yapılacaktır. Her bir Özel Proje Alanı bir planlama etabı olarak belirlenebilir. Nazım İmar Planında öngörülen özel proje alanları;

- ÖPA-1= Gözne Yolu Kent Girişi Özel Proje Alanı
- ÖPA-2= Yenişehir-Çiftlik Kent Girişi Özel Proje Alanı
- ÖPA-3= Arpaçsakarlar Kent Girişi Özel Proje Alanı
- ÖPA-4= Efrenk Vadisi Özel Proje Alanları (I. ve II. Etaplar)
- ÖPA-5= Kent Merkezi Doğu Girişi Özel Proje Alanları (I. ve II. Etaplar)

5. Sonuç

Mersin Kent Bütünü ve Yakın Çevresi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, ilgili kurum ve meslek odalarının görüşlerinin alınmasının ardından Mersin Büyükşehir Belediyesi'nin 10.03.2008 tarih ve 145sayılı kararı ile onanarak yürürlüğe girmiş, plana yapılan itirazlar 16.05.2008 tarih ve 248 sayılı Belediye Meclis Kararı ile değerlendirilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile sınır ve yetki alanlarının genişletilmesi ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarının yapılması zorunluluğu getirmesi, büyükşehir bütününde vizyon ve hedeflerinin kent bütününde, sektörel ve tematik stratejilerle desteklenerek geliştirilmesine, nüfus ve faaliyetlerin dengeli olarak yeniden dağıtımına, ortak bir planlama dili yaratılmasına, planlama sürecinin alt ve üst ölçekli planlar arasındaki ilişkilerinin sağlıklı biçimde kurgulanmasına fırsat yaratmıştır.

Mersin Büyükşehir 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarında bu fırsatlar mevcut olanaklar çerçevesinde planlama kararlarına yansıtılmıştır. Alt ölçekli planların yapılması, uygulama aşamalarında, temel ilke ve stratejik kararlardan kopmaksızın geri besleme mekanizmaları ile nazım planın dinamik ve yaşayan bir plan olarak etkinliğini sürdürmesi planlamanın "süreç" niteliğini pekiştirecektir.

Vizyon ve hedefler doğrultusunda belirlenen özellikle mekansal stratejilerin ve bu stratejiler içinde tanımlanan mekansal müdahale biçimlerinin hayata geçirilmesi Mersin kentinin orta vadeli geleceğine doğrudan etki yapacak sonuçlar doğuracaktır. Bu strateji ve müdahalelerin gerçekleştirilmesi sürecinde ilgili kurumların, uzmanların ve kuruluşların görüşlerinin alınması, katılımcı bir sürecin işletilmesi, planın uygulanma sürecinin daha sağlıklı olmasını ve toplumsal olarak da benimsenme düzeyini artıracaktır.