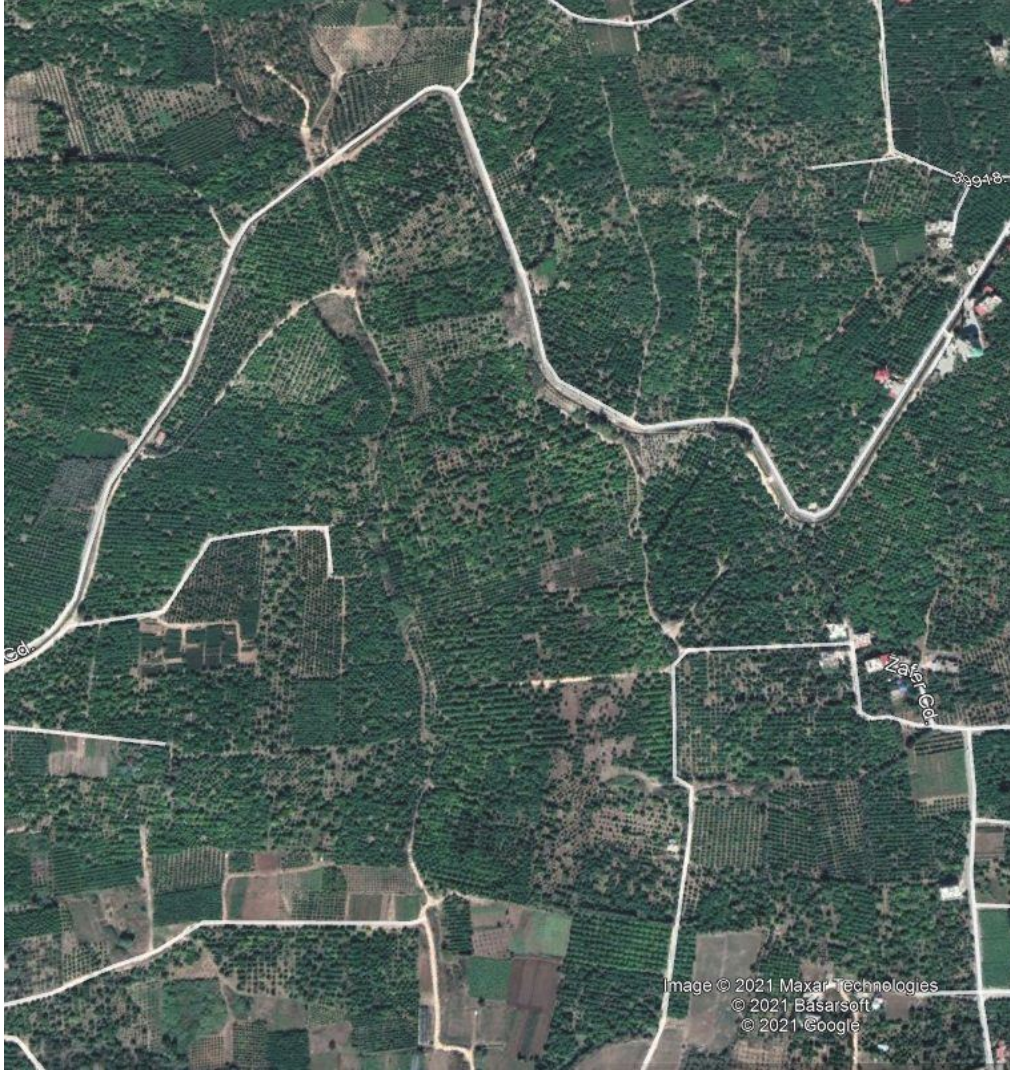
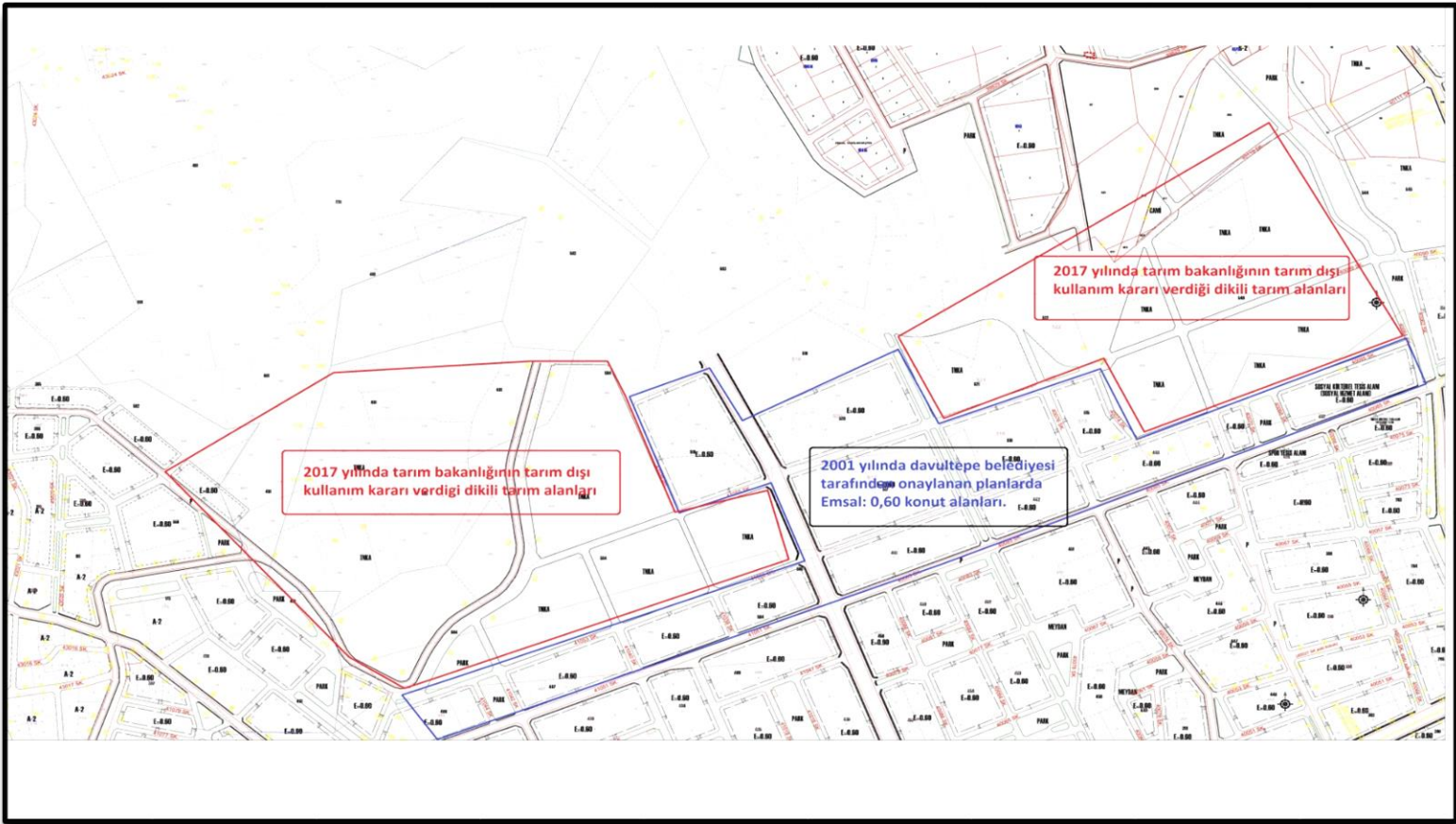




MERSİN İLİ MEZİTLİ İLÇESİ
DAVULTEPE MAHALLESİ ORGANİZE
TARIM BÖLGELERİ VE KÜÇÜK
SANAYİ SİTESİ DEĞERLENDİRME
RAPORU

1. 1990- 2017 YILI ARASI BÖLGENİN PLANLAMA ANALİZİ

Mersin İli Mezitli İlçesi Davultepe Mahallesi sınırları içerisinde yapılması düşünülen küçük sanayi sitesi ve organize tarım bölgesi alanları 1990-2017 yılları arasındaki planlama süreci ilk olarak; Kapatılan Davultepe Belediyesi tarafından 13.06.2002 tarih ve 17 numaralı meclis kararı ile söz konusu alanın yaklaşık % 30'luk kısmı 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında emsal 0,60 konut alanı olarak planlanmış ve imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır.



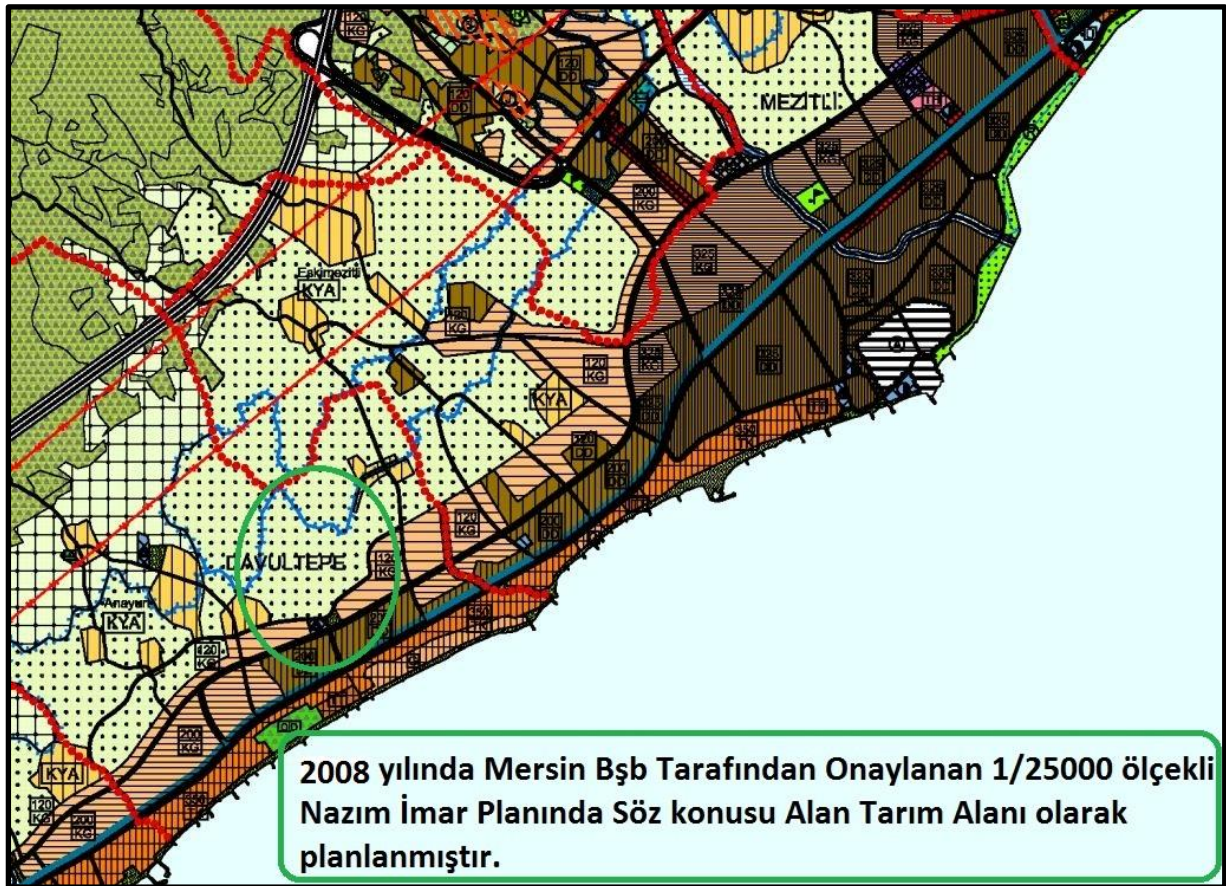
Harita 1: 2002 yılında onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar Planı

Söz konusu alanın belirli bir kısmının konut alanı olarak açılmasından sonra planı onaylayan idare Davultepe Belediyesi ilerleyen süreçte 2004 yılında Büyükşehir yasası (pergel yasası) kapsamında kapatılıp söz konusu idare Mezitli Belediyesi sınırları içerisinde dahil olmuştur.

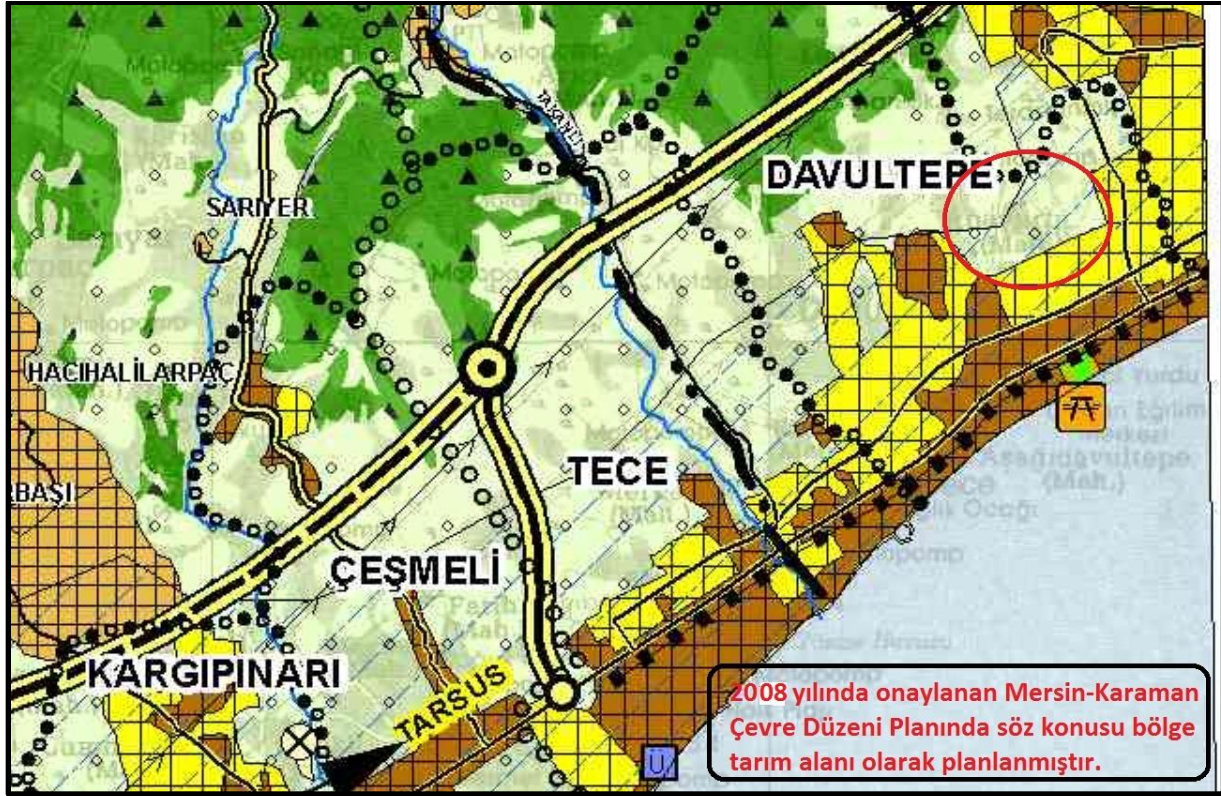
Söz konusu alanın planlama süreci 2005 yılında Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planlarının hazırlanma süreci ile yeniden başlamış ve ilçe belediyelerine dahil edilen belde belediyelerini de kapsayacak

şekilde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planları çalışması başlatılmıştır. Ayrıca bu süreçte Mersin-Karaman 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı çalışmaları başlamıştır.

Bu süreçte kapatılan belde belediyeleri tarafından idarelere gönderilen imar planlarında bir kısım kurum görüşlerinin eksik olduğu tespit edilmiş özellikle Tece ve Davultepe bölgesinde onaylanan planlarda tarım ve diğer kurum görüşlerinin bulunmadığı tespit edilmiş ve ayrıca planlama sürecinde yapılan arazi çalışmalarında 2002 yılında onaylanan imar planları bulunmasına rağmen bölgede herhangi bir konut yapılaşması olmadığı da göz alınarak 2008 yılında Bayındırlık Bakanlığı tarafından onaylanan 1/100000 ölçekli Mersin Karaman Çevre Düzeni Planında ve Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlatılan ve onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planlarında söz konusu bölge **TARIM ALANI** olarak planlanmış ve plan kesinleşmiştir.



Harita 2: 2008 yılında onaylanmış 2014 yılında iptal edilen 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 3: 2008 yılında onaylanmış 2013 yılında iptal edilen 1/100000 ölçekli Mersin Karaman Çevre düzeni Planı

2008 yılında onaylanan Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planından sonra Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları çalışmaları başlamış ancak alt ölçek planlar belediye meclisine gelememiştir. Daha sonraki süreçte 2008 yılında onaylanan Mersin-Karaman Çevre Düzeni Planı iptal edilmiş, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı buna bağlı olarak özellikle Nükleer tesis yer seçimi amaçlı 1/1016.09.2013 yılında Mersin-Adana 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Çevre düzeni planının onaylanması ile birlikte çevre düzeni planları plan hükümlerinde ilgili maddesinde;

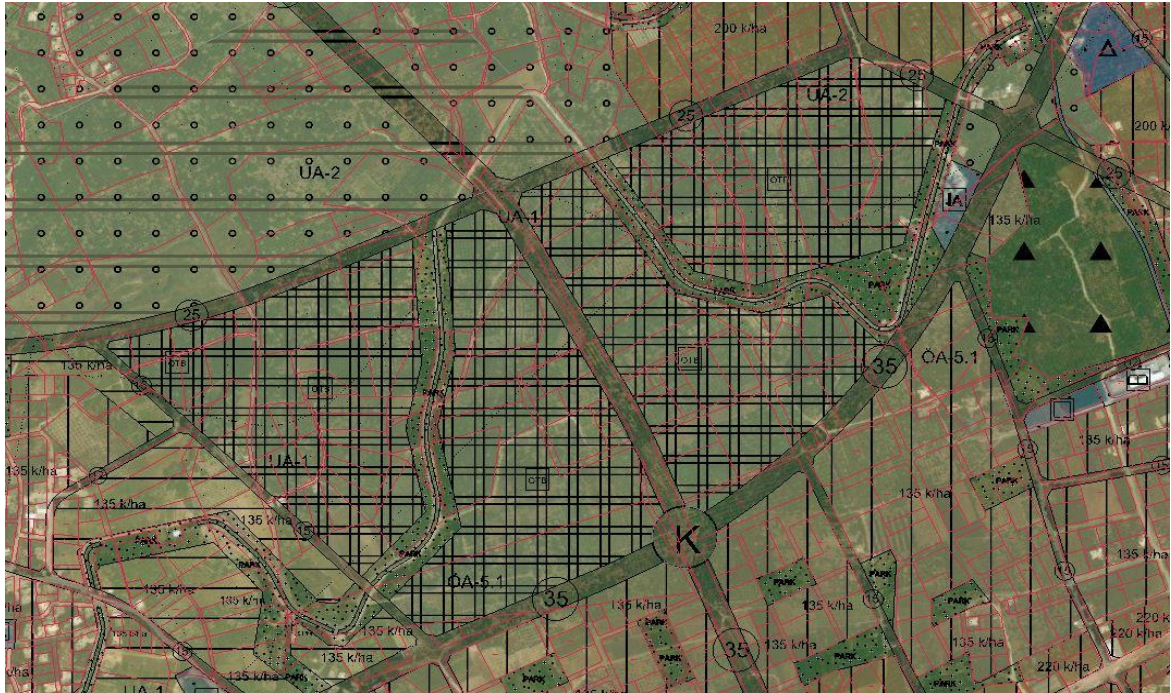
‘7.9- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın Onayından Önce Onaylanmış Nazım İmar Planları Ve Uygulama İmar Planlarının, Bu Plan Kararlarına Ve Hükümlerine Aykırı Olmayan Karar Ve Hükümleri Geçerlidir. İmar Uygulaması Görmüş Olan Alanlarda, İmar Planlarında Verilmiş Hakları Çerçevesinde Uygulamalara Devam Edilir.’ Hükümü yer almakta olup 2002 yılında konut alanı olarak imar planları onaylanan ve imar uygulaması tamamlanan ancak 2007 yılında Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında ve iptal edilen Mersin-Karaman

Çevre Düzeni Planında tarım alanı olarak planlanan bölge 2013 yılında onaylanan Adana-Mersin Çevre Düzeni Planında yer alan plan hükümleri gelecekte yapılacak planlara yasal altyapı hazırlamıştır.

Kapatılan belde belediyeleri tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Kurum görüşleri alınmadan tamamen arsa spekülasyonu amaçlı hazırlanmış keza 2002 yılında onaylanan planlama bölgesi 2021 yılına gelmemize rağmen halen tarım alanı olarak kullanılması geçmiş dönemde üretilen planların kamu yararı ilkesi dışında tamamen belirli bölgelerde arsa rantı hazırlamak amacıyla planlama çalışmalarının yapıldığının en temel göstergesidir.

2013 yılında hazırlanan Adana-Mersin Çevre Düzeni Planı; 2014 yılında Mersin Büyükşehir Belediyesi 1/5000 ölçekli revizyon ve ilave planlama kararı çalışmaları kapsamında hazırladığı rapor doğrultusunda ilk olarak 1/100000 ölçekli Adana-Mersin Çevre Düzeni Planının Mersin tarafı 03.04.2017 tarih ve 644 sayılı karar ile revize edilmiş ve söz konusu bölge **Organize Tarım Bölgesi** ilan edilmiş ve planlama süreci yeniden başlamıştır.

- 2- Bakanlıkça onaylanan Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda hazırlanan ve Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **18.08.2017 tarih** ve 825 sayılı kararı ile onaylanan Mersin İli **1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında** da söz konusu bölge “**Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı**” olarak planlanmıştır.
- 3- Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas tarım dışı kullanım görüşü oluşturmak üzere, bu bölge Mersin İli Toprak Koruma Kurulu tarafından “**Dikili Tarım Arazisi**” olarak sınıflandırılmış ve **11.08.2017 tarihli ve 2017/8 sayılı karar ile bölgenin tarım dışı kullanım izni verilmiştir. Bu karar Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının 07.03.2018 tarih ve E.691663 sayılı yazısı ile onaylanarak bölgenin tarım dışı kullanım kararı kesinleşmiştir.**
- 4- İlgili kamu kurum, kuruluş görüşleri ve Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda söz konusu bölge, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanan Akdeniz-Torosları-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı** kapsamında “**Organize Tarım Bölgesi**” olarak planlanmıştır.

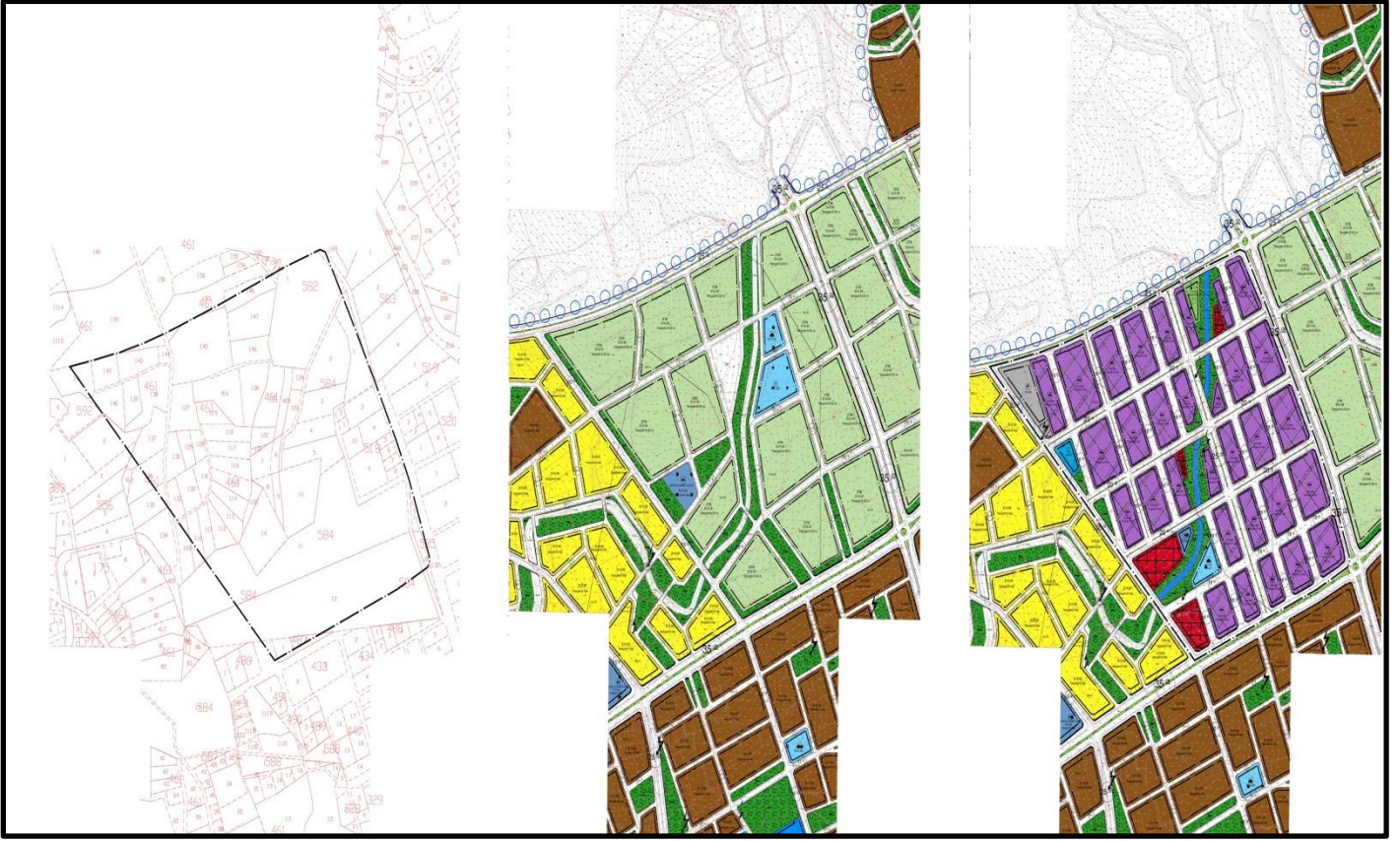


Harita 5: 2018 yılında onaylanmış Mersin Bşb Nazım İmar Planında Bölge OTB olarak planlama çalışması tamamlanmıştır.

- 5- Söz konusu bölge, Mezitli Belediye Meclisi'nin **14.06.2019 tarih ve 85 sayılı kararı ile** kabul edilen Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **14.10.2019 tarih ve 514 sayılı kararı ile** tadilen onaylanan Mezitli 1. Etap (Davultepe Planlama Bölgesi) **1/1000 ölçekli** İlave ve Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında da **“Organize Tarım Bölgesi”** olarak planlanmıştır. Bu karar ile bölgenin **“Organize Tarım Bölgesi”** olarak imar planı kararları kesinleşmiştir.
- 6- Bölgenin imar planlarında, **“Organize Tarım Bölgesi”nden, “Küçük Sanayi Alanı”na** dönüştürülmesi ile ilgili süreç **Mezitli Belediye Başkanlığının 08.05.2019 tarih ve 4188 sayılı yazısı ile** başlamıştır. Bu yazı ekinde sunulan raporda, yürürlükte bulunan imar planlarında işaretli olan **52 hektarlık alanın** “Organize Tarım Bölgesi”nin, “Küçük Sanayi Alanı”na dönüştürülmesi talep edilmiştir.
- 7- Bu talep doğrultusunda; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **08.07.2019 tarih ve 351 sayılı kararı ile** konunun öncelikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yönünden değerlendirilmesi için talep dosyası **Bakanlığa iletilmiştir.**
- 8- Bölgenin Organize Tarım Bölgesi”nden, “Küçük Sanayi Alanı”na dönüştürülmesi ile ilgili talep Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca 20.09.2019 tarihinde onaylanmış, 01.10.2019-01.11.2019 tarihinde askıya çıkarılmıştır.
- 9- Askıda yapılan itirazlar sonucunda, Mersin Valiliği tarafından düzenlenen toplantıda; Mezitli Belediyesi, Mersin Ticaret ve Sanayi Odası, Mezitli Sanayi Sitesi Kooperatifi, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi İmar ve Bayındırlık Komisyonu üyelerinin katılımı ile 23.01.2020 tarihinde yapılan toplantıda konu yeniden değerlendirilerek **“Küçük Sanayi Alanı”nın 52 hektardan, yaklaşık 33 hektara düşürülmesi kararlaştırılmış** ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığına itirazların karar çerçevesinde değerlendirilmesi yönünde Mersin Valiliğince 30.01.2020 tarih ve 4818 sayılı yazı yazılmıştır.

- 12- Mezitli Sanayi Sitesi Kooperatifi tarafından yaklaşık 33 hektarlık alanın “Küçük Sanayi Alanı” olarak işaretlenmesine ilişkin, 1/5000 ölçekli Nazım Planı değişikliği teklifi Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin **13.07.2020 tarih ve 379 sayılı kararı ile oybirliğiyle onaylanmış olup, bu karara askı süresinde yapılan 4 adet itiraz 14.10.2020 tarih ve 581 sayılı karar ile reddedilmiştir.**
- 13- Ayrıca söz konusu Küçük Sanayi Yatırımına ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından **“Kamu Yararı Kararı”** alınmasının uygun olduğu yönünde, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin **13.07.2020 tarih ve 380 sayılı karar alınmıştır.**
- 14- Yaklaşık 33 hektarlık alanın “Küçük Sanayi Alanı” olarak işaretlenmesine ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama Planı değişikliği Mezitli Belediye Meclisi’nin 01.12.2020 tarih ve 149 sayılı kararı ile oybirliğiyle kabul edilmiş olup, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin **11.01.2021 tarih ve 15 sayılı kararı ile oybirliğiyle onanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğe ilişkin askı süresi henüz başlamamıştır.**
- 15- Son olarak **06.01.2021 tarihli ve 31356 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3362 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Mezitli İlçesi Küçük Sanayi Sitesi Alanına ilişkin “Acele Kamulaştırma Kararı”** alınmıştır.

Söz konusu süreç yaklaşık olarak 3 yıldır devam etmekte olup 2017 yılında Tarım bakanlığının tarım dışı kullanım kararı vermesi ile başlayan planlama süreci günümüze kadar devam etmiş en son 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onaylanması ve acil kamulaştırma kararının tamamlanması ile birlikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planının askı süreçleri beklenmektedir.



Harita 7: Organize Tarım Bölgesinden kss Alanına dönüştürülen kısmın uygulama imar planı çalışması.

3. TMMOB MERSİN İL KOORDİNASYON KURULUNUN SÜRECİ İÇERİSİNDEKİ YAPTIĞI ÇALIŞMALAR

2017 Yılında Adana Mersin Çevre Düzeni Planının onaylanma süreci ile birlikte TMMOB bağlı meslek odaları olarak aynı plan içerisinde yer alan Nükleer tesis alanı başta olmak üzere ekili dikili tarım arazilerinin imara açılması ve pek çok konuda resmi itirazlarımız gerekli kanallara iletmış ve halen mahkeme sürecinde yer alan birçok konu yer almaktadır.

2017 yılında Çevre Düzeni Planına yer alan organize tarım bölgelerine ve özellikle Davultepe ile otoyol arasında bağlantıyı sağlayan ve ulaşım ilkelerine aykırı olarak plana işlenen bağlantı yolunun gelecekte tarım alanlarının toprak bütünlüğünü bozacağını belirterek hem çevre düzeni planlarına hem de 2018 yılında onaylanan Mersin Büyükşehir Belediyesi 4 merkez ilçe ilave ve revizyon planlarına itirazlarımız iletilmiştir.

4. KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİNİN KENTSEL VE ÇEVRESEL ÖLÇEKTE DEĞERLENDİRİLMESİ

Küçük sanayi siteleri (KSS), küçük ölçekli sanayi kuruluşlarını planlı yerleşimi ile sanayileşmenin kentleşmeyle uyumlu şekilde istihdam ortamı sağlanması, işletmelerin ortak altyapı hizmetlerinden birlikte yararlanmaları gibi özellikle bölge ekonomisi ve yaşayanlarına katkı sağladığı bilinmektedir. KSS'lerin etkin çalışmama nedenleri arasında doğru yer seçiminin yapılmamış olması, yönetim sorunları, destek unsurlarının temel yetersizlikleri gibi birçok etken ifade edilebilir.

Sanayi sektörü açısından olumlu bir planlama aracı olan sanayi bölgeleri, eğer doğru planlandığı takdirde kentsel açıdan da çevre etkilerinin belirli bir düzeyde tutulmasını sağlayan en uygun araç konumundadır. Ancak en azından ülkemizde küçük sanayi bölgeleri yer seçiminin gelişmiş ve çevresel/altyapı kriterlerine uygun olmaması nedeniyle ekolojik dengeyi bozduğu gibi çarpık kentleşme olgusunu da körükleyen unsur haline gelebilmektedir.

Küçük sanayi siteleri planlanırken çok kriterli karar verme yöntemleri ile kent düzleminde çok aktörlü katılım unsurlarıyla birlikte detaylı bir şekilde ele alınıp farklı uzmanlık alanları bünyesinde tartışılması son derece önemlidir. KSS'ler planlanırken kent ve çevre yönünden ele alınması gereken başlıca temel parametreler aşağıda belirtildiği gibidir.

- Küçük sanayi siteleri, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, küçük sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilin de yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla planlanmalıdır.
- Küçük sanayi kuruluşlarını büyük kent merkezlerinden çıkararak işletmelerin uygun planlı ve programlı yerleşimini sağlayacak nitelikte olmalıdır.
- Düzenli kentleşmenin gerçekleştirilmesiyle sanayileşmenin kentler üzerinde doğurabileceği olumsuz etkileri ortadan kaldırarak kentleşme ile sanayileşme arasındaki ilişkiyi düzenlemelidir.
- Küçük sanayi siteleri olası bir çevresel dışsallık oluşturmada kent ve toplum sağlığını olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde sürdürülebilir ve yeşil altyapı ilkeleri çerçevesinde planlanmalıdır.
- İşletmelerin ulaştırma, elektrik, su, kanalizasyon, arıtma tesisleri ve sosyal tesisler gibi ortak altyapı hizmetlerinden birlikte yararlanmaları,

işletmelerin mekânsal anlamda desteklenerek teşvik edilmesine (finansal ve fiziksel teşviklerin verilmesine) yardımcı olacak şekilde planlanmalıdır.

- KSS yer seçimlerinde bölgenin ekolojik dengesi gözetilmesi ile bitkisel ve hayvansal dengenin (flora ve fauna) gözetilmemiş olması çevrenin geleceği tehlikeye atmasına neden olacaktır. Özellikle yer seçimi projeksiyonlarında konut alanlarına yakınlık ve tarımsal nitelikte arazilerin seçilmesi kentin çevresel özelliklerine negatif yönde etkileyebileceği düşünülmektedir. Bu nedenle KSS'lerin yer seçiminde bölgesel nitelikte ekolojik dengeyi gözütecek çevresel standartlara uygun şekilde gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Tarımsal nitelikte araziler, konut ya da sanayi ölçekli siteler için yapılaşmaya açılmaması son derece önemlidir.

- Küçük sanayi sitelerinin kurulması ile bir sanayileşme politikası ve stratejik planlama esas alınarak yapıldığından, bölgesel dengesizliğe paralel olarak “göç” olayını/problemini de beraberinde getirecektir. KSS'lerin gelişip büyümesi ile kentleşmenin çarpık alt yapısı da göz önünde bulundurulduğunda yaşanabilecek kent içi ve kent dışı göçün sosyolojik yönden ortaya çıkaracağı etkininde planlanması gerekmektedir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentimizin gündemine gelen ancak TMMOB bağlı meslek odalarının 2018 yılından beri gündemini oluşturan imar planlarının yapım ve uygulama süreci göstermiştir ki her ölçekte üretilen plan kararları temel şehircilik ilkeleri esas alanından ve kamu yararı temelinde üretilmedikçe çıkan sonuçlar kentimize fayda sağlamamaktadır.

Kentimiz bir tarım kentidir ve 1 cm kalınlığında toprağın oluşumu yüzyılları alabiliyorsa üzerinde üzerinde tarımsal faaliyet yapılan 1. Sınıf ve 2. Sınıf mutlak tarım arazileri her ne şart altında olursa olsun kesinlikle yapılaşmaya açılmamalıdır.

Rapora konu Davultepe Bölgesi dışında Özellikle Bekirde bölgesinde yer alan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında lojistik bölge ve depolama alanı işaretli üzerinde narenciye bahçelerinin bulunduğu alanlar imar planlama sınırından çıkartılmalı ve tarım arazileri korunmalıdır.

Rapor Konusu Küçük Sanayi Sitesinin yapım amacı; Mezitli kent merkezinde yer alan ve artık hizmet miadını doldurmuş yakın çevresinde yer alan kentsel kullanım alanları içerisinde kalmış ve kentin yeni plan kararlarında o bölgenin kentsel kullanım kararının değişmesinden kaynaklanmaktadır.

Küçük sanayi sitesi yaklaşık 4 ha lık bir alanı kapsamaktadır ayrıca kentimizde yer alan tırmıl sanayi sitesi 30 ha ve eski sanayi ise yaklaşık 25 ha lık brüt alanlar ile hizmet vermektedir. Keza Akdeniz İlçesinde yer alan ve 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında lojistik bölge ve depolama alanı olarak işaretlenen alan ise yaklaşık 800 ha lık alanı kapsamaktadır.

Kentsel servis alanları, küçük sanayi siteleri ve sanayi alanlarının yer seçimi kuramları belli her faaliyetin kendi içerisinde yer seçim kriterleri bulunmaktadır. Bu tarz alanların yer seçimi yapılır iken sadece mülkiyet ve kente yakınlık özelliklerine göre değil çevresel etkenler, maliyet denge analizi, ulaşım bağlantıları açısından değerlendirilmeli ve altyapısı sağlam olacak şekilde kentimizde yer seçimi tamamlanmalıdır.

Bu bağlamda baktığımızda Mezitli ilçesinde kurulması düşünülen küçük sanayi sitesi Mezitli ilçesi için vazgeçilmez bir yatırım ise mevcutta kullanılan sanayi sitesi göz önüne alınarak önerilecek alan büyüklüğünün gerçek anlamda ilçeye hizmet edecek ileriki süreçte özellikle tarım alanlarını tehdit edebilecek nüfus yükünü bölgeye getirmeyecek şekilde planlanmalıdır.

Ayrıca imar planlarında Organize Tarım Bölgesi olarak planlanan bölgenin ileride yapılaşma riskini azaltmak için mevcut yapılaşma hakkı olan Emsal: 0,40 yapılaşma hakkının Emsal: 0,20 ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m2 olacak şekilde değiştirilerek hem bölgedeki insanların depolama ve paketleme tesisi ihtiyaçlarının karşılanması hem de tarım arazilerinin korunması sağlanmalıdır.

Kentimizde şu anki mevcut planlarda yer alan ve üzerinde 1. sınıf dikili tarım alanlarının bulunduğu lojistik bölgeler, depolama alanları ve küçük sanayi siteleri ve hatta kent merkezinde kalan ve gelecekte kentsel kullanım alanları içerisinde yer alan hurdacılar sitesi, eski sanayi sitesi ve benzer alanların kent dışarısında ulaşım bağlantıları güçlü ve alanlara taşınmasının zemini hazırlanmalıdır.

Tmmob Mersin İl Koordinasyon Kurulu olarak ilçelerde yapılması düşünülen 50-80 ha ve üzeri sanayi alanları, depolama alanları, lojistik bölge vb. büyük alan kullanımı gerektiren sanayi amaçlı yerleşimlerin mevcut durumda; 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında şehir hastanesi ile otoyol arasında kuzey kısımda kalan mevcut durumda kentsel yerleşik alan içerisinde bulunan ancak daha önceki iptal edilen Çevre Düzeni

Planlarında sanayi koridoru olarak planlanmış ve 2017 yılında Tarım ve Orman Bakanlığı Toprak Reformu Genel Müdürlüğü tarafından verilen tarım dışı kullanım kararı ile tarımsal bütünlüğü bozulmuş tarım arazilerinin bulunduğu alanda yer alan bölgede planlanması gerekmektedir.

Söz konusu bölge gerek otoyol ulaşım bağlantısı ile gerek toprak yapısı ile hem otoyol hem de 151. cadde ile bağlantılı konumda olan alanlara kentimizin büyük alan kullanımı gerektiren ve sanayi faaliyetlerinin kent ve çevre sağlığını koruyarak, çağdaş düzeyde yapılabileceği sanayi siteleri, lojistik bölgeler ve kısmen depolama alanlarının bu bölgede planlanması gerekmektedir.

Saygılarımızla TMMOB Mersin İl koordinasyon Kurulu