



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

MERSİN İLİ MEZİTLİ İLÇESİ DAVULTEPE
MAHALLESİ 177 ADA 2 NOLU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

EYLÜL, 2021

İÇİNDEKİLER

HARİTALAR DİZİNİ.....	ii
TABLolar DİZİNİ	ii
1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
2.MÜLKİYET BİLGİSİ	4
3.ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	5
4.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ	6
5.HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	7
6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU PARSEL İLE İLGİLİ KRONOLOJİK GELİŞİM, PLANIN AMACI VE PLANLAMA KARARLARI	8
6.1.Plan Değişikliğine Konu Parsel İle İlgili Kronolojik Gelişim	8
6.2.Planın Amacı:.....	9
6.3.Planlama Kararları	9
KAYNAKÇA.....	11

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1:Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu	1
Harita 2:Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	2
Harita 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	3
Harita 4:Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü	3
Harita 5:Planlama Alanı Yakın Çevresi Mülkiyet Bilgisi	4
Harita 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
Harita 7:1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı	6
Harita 8:Planlama Alanı Yakın Çevresi Halihazır Harita Bilgisi (Onaylı Mülkiyet İşli)	7
Harita 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	10

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1:Alan Kullanımı.....	9
-----------------------------	---

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Mersin ili 34° 47' 30" kuzey enlemleri ile 34° 38' 00" doğu boylamları arasında, Akdeniz Bölgesi'nin Çukurova Bölümü'nde yer almaktadır.

Planlama alanı Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına göre Düzey 1 de Akdeniz Bölgesinde Düzey 2 de TR62(ADANA MERSİN OSMANİYE) bölgesinde Düzey 3'te Mersin ili (TR622) de yer almaktadır. Mersin'in batısında Antalya, kuzeybatısında Karaman, kuzeyinde Konya, kuzeydoğusunda Niğde ve doğusunda ise Adana illeri bulunmaktadır.

Mersin, eski adıyla İçel, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık onuncu şehridir. Türkiye'nin güneyinde bulunan ve Büyükşehir Belediyesi statüsüne sahip bir liman kentidir. 2020 itibarıyla 1.868.757 nüfusa ve 16.010 km² yüzölçümüne sahiptir. 2018 yılında TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 805 mahalle bulunmaktadır. Bu ilçeler; Akdeniz, Aydınık, Bozyazı, Mezitli, Yenişehir, Toroslar, Anamur, Silifke, Tarsus, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar ve Mut'tan oluşmaktadır. (Çevre Durumu Raporu 2017). Planlama alanı, Mezitli ilçesi sınırları içerisinde Davultepe Mahallesi'nin güney kısmında yer almaktadır. Mezitli ilçesinin batısında Silifke, doğusunda Yenişehir ilçeleri bulunmaktadır.



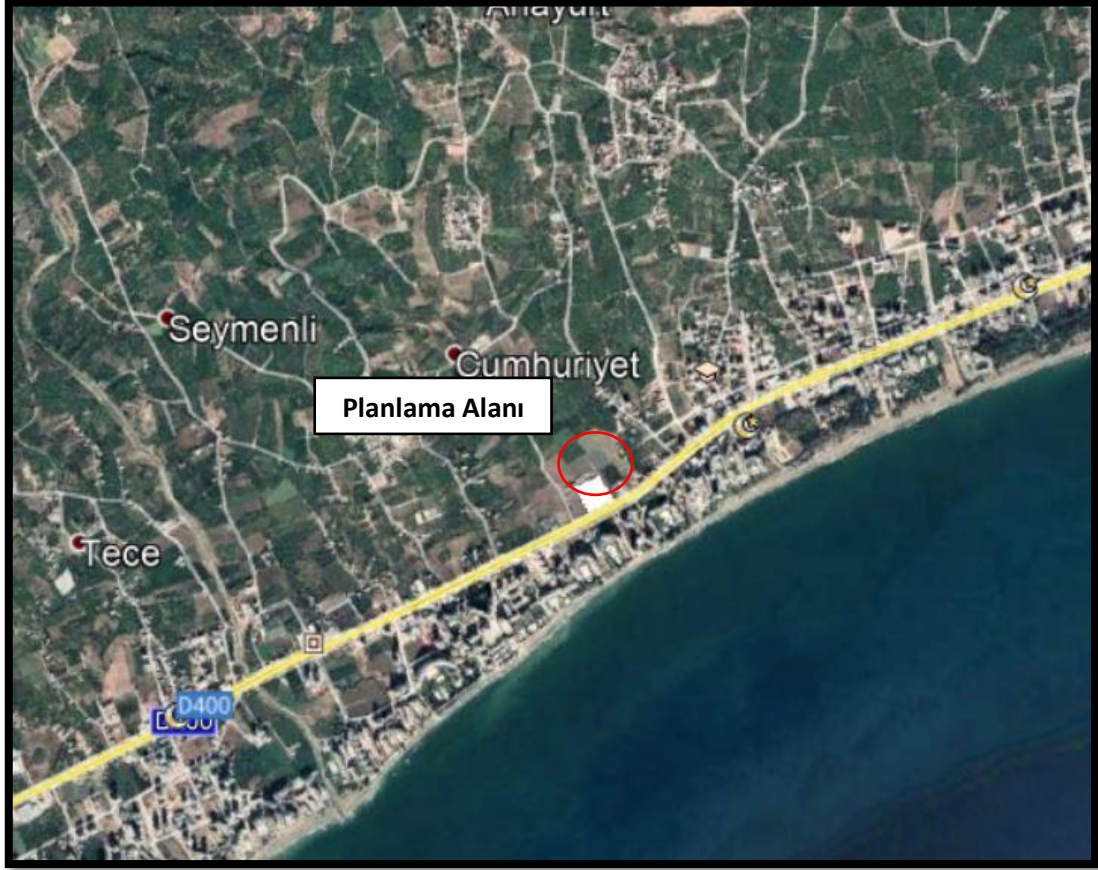
Harita 1: Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu

MERSİN İLİ MEZİTLİ İLÇESİ DAVULTEPE MAHALLESİ 177 ADA 2 NOLU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 2: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri

MERSİN İLİ MEZİTLİ İLÇESİ DAVULTEPE MAHALLESİ 177 ADA 2 NOLU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



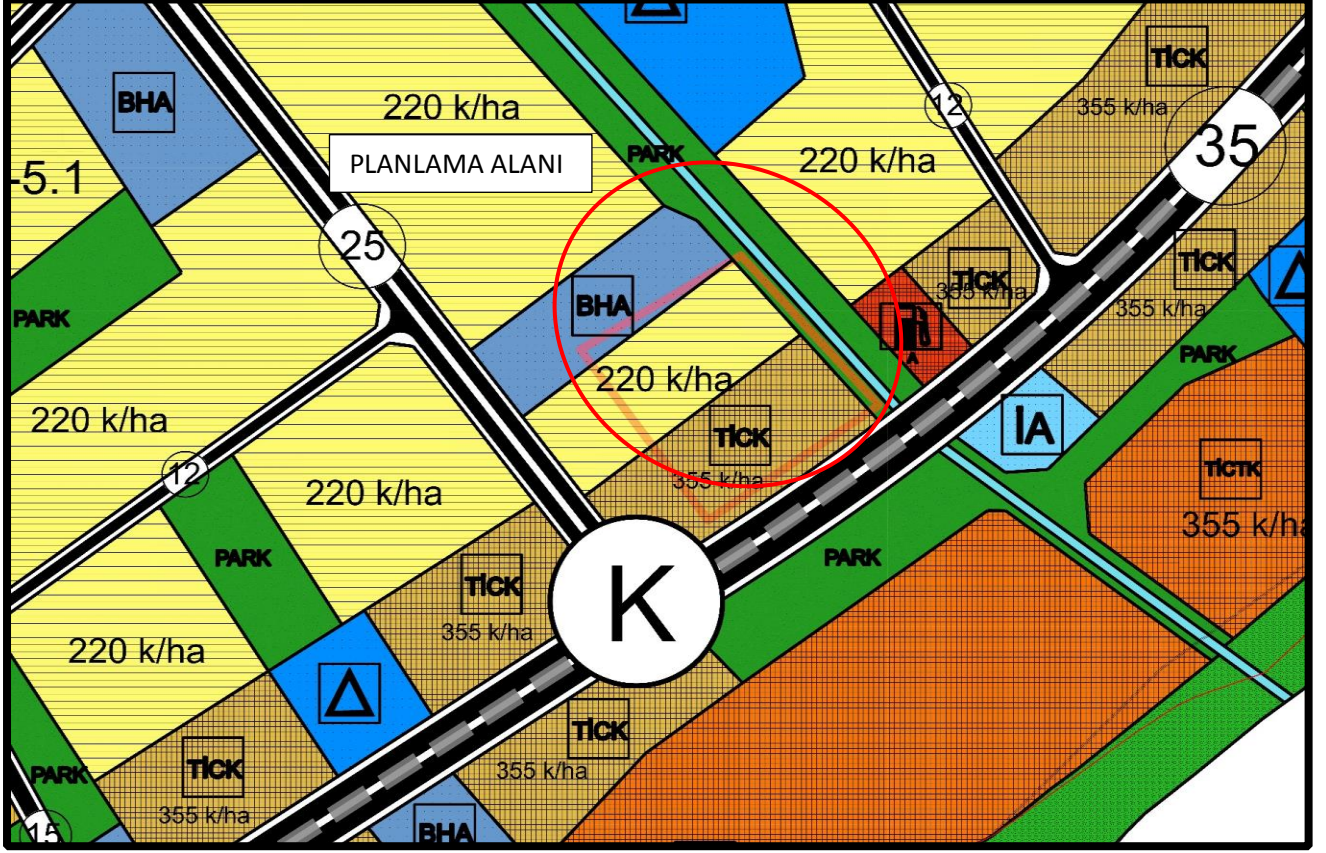
Harita 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Harita 4: Planlama Alanı Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

3.ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

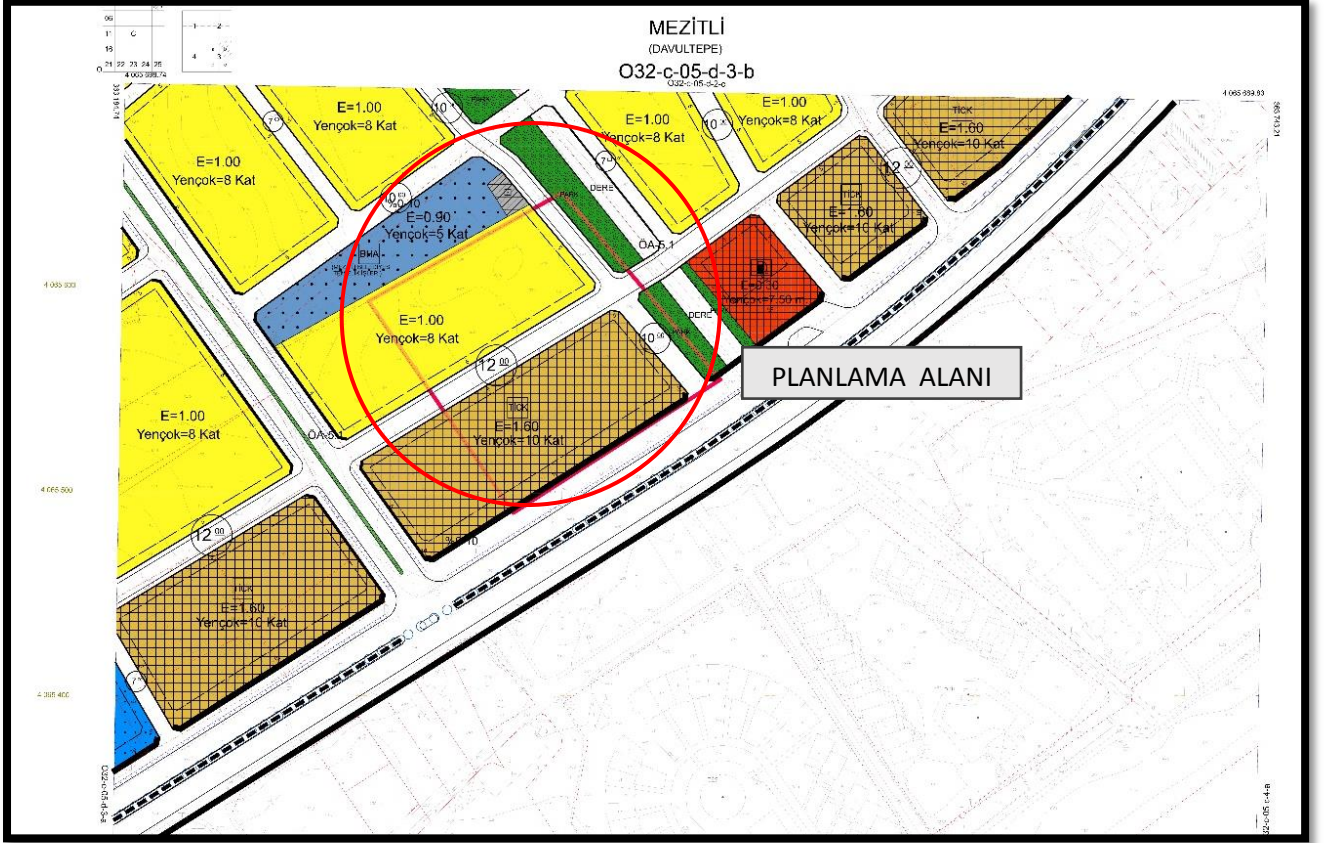
Planlama alanının onaylı ; Akdeniz, Toroslar, Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Ticaret+Konut, Gelişme Konut, ve Park Alanı" olarak işaretli olduğu görülmektedir.



Harita6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanı halen yürürlükte olan Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.02.2021 tarih ve 81 sayılı kararı ile onaylanan Mezitli 4. Etap (Tece –Davultepe Kıyı Kesimi Planlama Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında “355 kişi/ha yoğunluklu Ticaret+Konut Alanı, 220 kişi/ha yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı “olarak görülmektedir.



Harita7:1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı

MERSİN İLİ MEZİTLİ İLÇESİ DAVULTEPE MAHALLESİ 177 ADA 2 NOLU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

5. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 13.05.2019 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli halihazır haritalar altlık olarak kullanılmıştır.



Harita8: Planlama Alanı Yakın Çevresi Halihazır Harita Bilgisi (Onaylı Mülkiyet İşli)

6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU PARSEL İLE İLGİLİ KRONOLOJİK GELİŞİM, PLANIN AMACI VE PLANLAMA KARARLARI

6.1. Plan Değişikliğine Konu Parsel İle İlgili Kronolojik Gelişim

1-Tadilata konu parsel Mersin ili .Mezitli İlçesi Davultepe Mahallesi 177 ada 2 nolu parselde kayıtlı olup yüz ölçümü 13864 m²'dir.(EK 1)

2-Parsel için mülga Davultepe Belediyesi'nce 19.07.1995 tarih ve 57 sayılı ruhsat numarası ile 26928 m² yüz ölçümlü 198 daire 2650 m² yüz ölçümlü 35 adet dükkan ve 418 m² yüz ölçümlü 3 adet kapıcı dairesi için yapı ruhsatı alınmıştır. Onaylı vaziyet planında 3 adet zemin+11 kat konut ve 1 blok tek katlı dükkan için onay verilmiştir. (EK 2) Ruhsata esas imar planında parsel TAKS:0.20 KAKS:2.40 Ayrık nizam zemin+11 kat konut alanı olarak işaretlidir.

3-Parsel üzerindeki yapılar için 144729 ve 144735 kimlik no ile riskli bina tespit raporu verilerek riskli yapı ilan edilmiştir.(EK 3)

4-Parsel için Mezitli Belediyesi'nden alınan 30.11.2016 tarih ve 92 sayılı imar durumu belgesinde parselin "M" lejantı ile gösterilen plan hükmüne isabet ettiği ve bu hükme göre "Plan onama tarihinden önce alınan imar durumu ve inşaat ruhsatlarındaki yoğunluk ve bina yüksekliği geçerlidir." Şeklinde dir. Ayrıca yapı uzun süredir karkas halde olduğundan doğal korozyona uğramıştır, yıkılması şartı ile plan notu düşülmüştür.(EK 4)

5-Parseli de kapsayan Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanan "Akdeniz Toroslar Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı"nda parselin güneyinde kalan yaklaşık 6000 m² lik kısım 355 kişi/ha yoğunluklu ticaret konut alanına(TICK),geri kalan yaklaşık 7000 m² lik kısım ise 220 kişi/ha yoğunluklu konut alanına isabet etmektedir.(EK 5)

6-Askıya çıkarılan bu plana 27.08.2018 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.(EK 6) İtirazı değerlendiren Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi itirazı" Yoğunluk artışı talebi plan bütününe uygun olmadığından reddine karar verilmiştir." gerekçesi ile reddetmiştir.(EK 7)

7-Kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na göre hazırlanan ve Mezitli Belediye Meclisi'nin 14.06.2019 tarih ve 85 sayılı kararı ile onaylanan Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2019 tarih ve 514 sayılı kararı ile kesinleşen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda parselin ortasından 12m doğusundan ise 10m yol geçirilmiş ayrıca yol kenarına park işaretlenmiştir.12m lik yolun güneyinde kalan GMK bulvarına cepheli kısmına E=1.60 Yençok=10 KAT "Ticaret+Konut (TICK)", kuzeyde kalan adaya ise E=1.00 Yençok=8 KAT "Konut" olacak şekilde plan kararı getirilmiştir.(EK 8)

8- Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2019 tarih ve 514 sayılı kararı ile onaylanan plana tarafımızca itiraz edilmiş (EK 9) yapılan bu itiraz Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.02.2020 tarih ve 131 sayılı kararı ile reddedilmiştir.(EK 10)

9- Mezitli Belediye Başkanlığı'nca 08.10.2020 tarih ve 15300 sayılı yazılarında parselimi ile ilgili olarak kısmen "Emsal=1.60 yoğunluklu Yençok=10 Kat Ticaret+Konut", kısmen "E=1.00 yoğunluklu Yençok=8 Kat konut alanı" kısmen de park ve yol olarak planlanmış olduğu parselin imar planında belirtilen koşulları sağlaması için yeni imar uygulaması çalışmasının tamamlanması gerektiği ve idaresince yapılacak ya da yaptırılacak olan imar adası uygulaması sonucu talep edilmesi halinde yeni oluşacak imar parselleri için imar durumu belgesi düzenleneceği tarafımıza bildirilmiştir.(EK 11)

6.2. Planın Amacı:

Parselin kronolojik gelişimi bölümünde de anlatıldığı üzere daha önce ruhsat alınmış olması bu ruhsata göre inşaata başlanması ve daha sonra riskli yapı ilan edilerek mevcut yapıların yıkılması sonucunda parselde bulunan hak sahiplerinin yasal haklarının korunması, yoğunluk artışı olmadan kazanılmış hakların korunması amacı ile bu plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

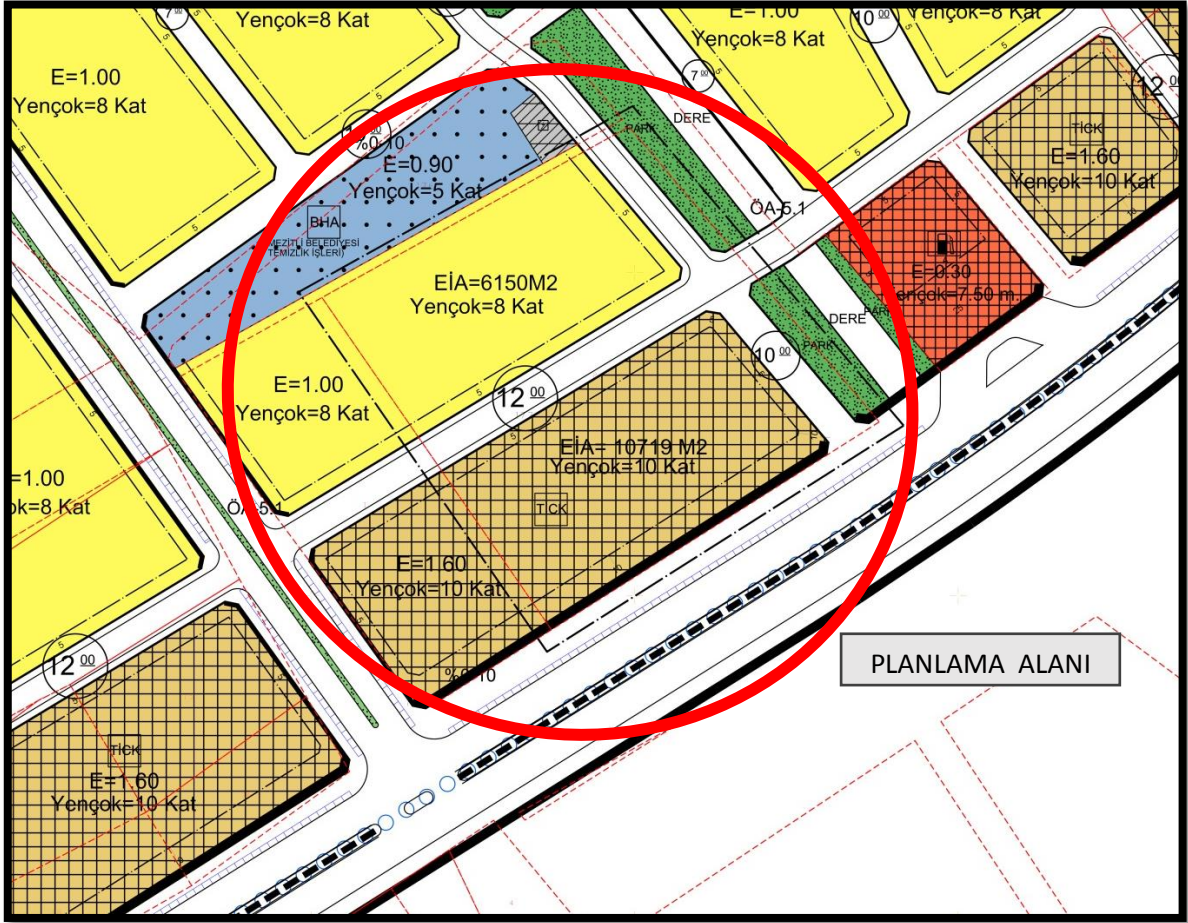
6.3. Planlama Kararları

Tadilata konu parsel mülga Davultepe Belediyesince imar uygulaması yapılmış imar parseli niteliğinde 13864m² lik konut alanına isabet eden parseldir. Parsel ve çevresi için kesinleşen son uygulama imar planında 5955 m² Ticaret+Konut alanı parseli, 5125 m² konut parseli oluşmuştur. 19.07.1995 tarih ve 57 sayılı ruhsata dayalı olarak kat irtifakı ve kazanılmış hak olan inşaat alanının karşılığı olarak ticaret+konut alanına isabet eden parsel $EiA = 5955 \times 1.80 = 10719m^2$ (EiA =emsal inşaat alanı), Yençok=10 KAT, konut alanına isabet eden parsel ise $EiA = 5125 \times 1.20 = 6150m^2$ Yençok=8KAT teklif edilmiştir. Tadilata konu parselin imar uygulaması sonucu oluşması 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarına göre 2784 m² fazladan yol ve yeşil alan terki çıkartılması nedeni ile önerilen emsal yapılaşma değerleri mevzuatlara aykırı değildir.

Tablo 1: Alan Kullanımı

FONKSİYON	İMAR PARSELİ (m ²)	ORAN (%)	ÖNERİ PLAN (m ²)	ORAN (%)
KONUT	13864	100	5125	35
TİCARET+KONUT	-	-	5955	43
YOL VE YEŞİL ALAN	-	-	2784	22
TOPLAM	13864	100	13864	100

MERSİN İLİ MEZİTLİ İLÇESİ DAVULTEPE MAHALLESİ 177 ADA 2 NOLU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

KAYNAKÇA

1. Mersin Ticaret ve Sanayi Odası. Ekonomik Rapor.2019.
2. Google Earth Uydu Görüntüsü
3. Mersin Büyükşehir Belediyesi.1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.2018.
4. Karayolları Genel Müdürlüğü Resmi İnternet Sitesi. 5.Bölge Haritası.2020.URL:
<https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/5Bolge/Harita.aspx>
5. Türkiye Ulaşım Ağı Haritaları.2020.
URL: http://cografyaharita.com/turkiye_ulasim_haritalari.html
6. Çevre Durum Raporu.2017.