



**MEZİTLİ BELEDİYESİ**

**MERSİN İLİ, MEZİTLİ İLÇESİ, KALE MAHALLESİ,  
MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**MAYIS, 2026**

## 1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine konu edilen alan; İsmet İnönü Bulvarının kuzeyi, Sanayi caddesinin doğusunda kalan muhtelif parselleri kapsamakta olup, 1/5000 ölçekli O33A21C paftasında yer almaktadır. (Şekil-1)



Şekil 1: Plan değişikliğine konu edilen alanın uydu görüntüsündeki konumu

## 2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE KAPSAMI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Akdeniz-Toroslar- Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalan alana ilişkin plan değişikliği teklifi; Mevcut imar planı ve buna bağlı uygulamaların **Mersin 2. İdare Mahkemesi'nin 2025/1233 E. kararı alınmıştır.**

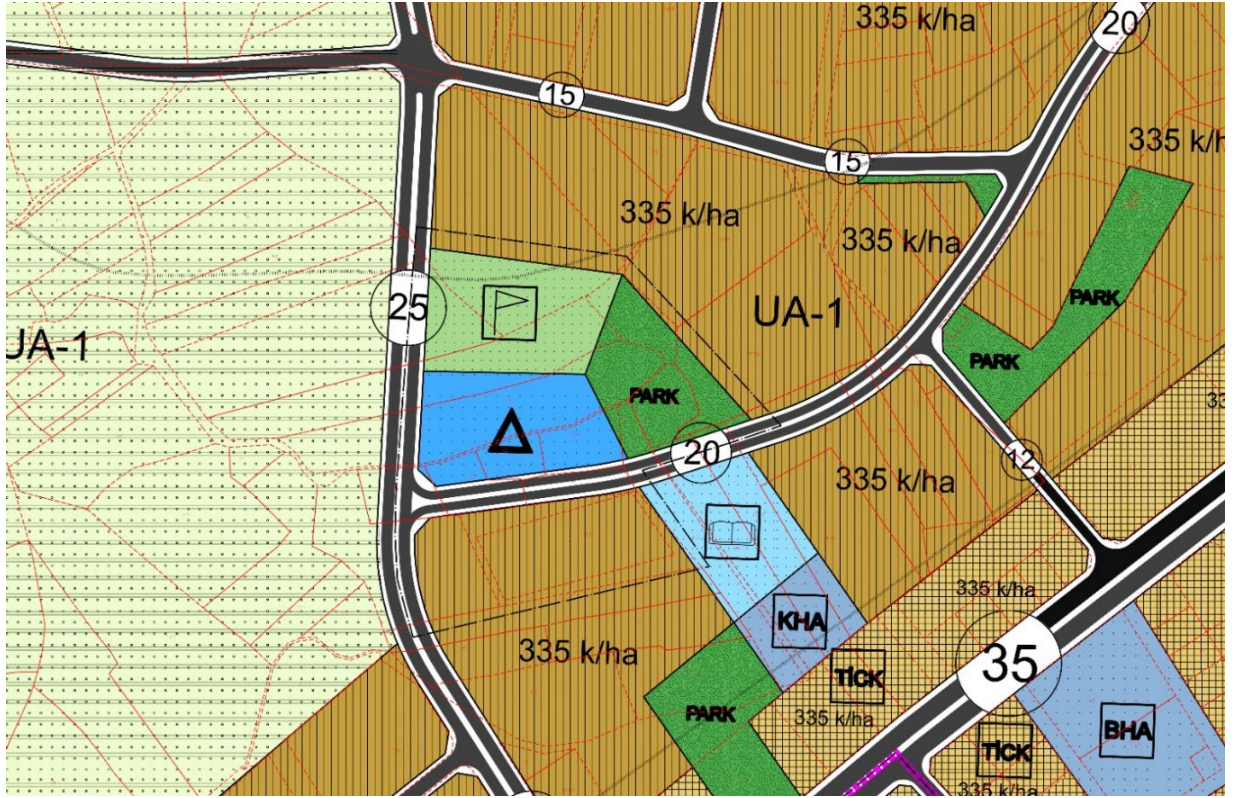
**Mersin 2. İdare Mahkemesi'nin 2025/1233 E.** sayılı kararında “...bakılan dava dosyasında bulunan bilirkişi raporu ile dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, her ne kadar dava konusu taşınmazın imar uygulamasının genel ilkeler yönünden (1/1000 ölçekli plana uygunluk, DOP oranı, DOP'un dengeliliği ve eşit uygulama ilkesi, düzenleme sınırı vs.) mevzuata uygun olduğu görülmekteyse de, tahsis ve dağıtım ilkeleri yönünden hisse maddesi gereği diğer parsellere uygun hareket edilmediği; şöyle ki; Uygulama teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisinin sağlanması gerekmektedir ve dava konusu parselin kısmen eski yerinde [3385 nolu

*adada tahsis parsele mevcut iken] bu durumun değerlendirilmeden 13391 ada 4 nolu parsele ve 13392 ada 2 nolu parsele tahsisler yönüyle Uygulama Yönetmeliği'nin dağıtım teknik ve esaslarına aykırı hareket edildiği, ayrıca dava konusu taşınmazın müstakil imar parseli verilmesi şartlarının sağlandığı ve hisse ayırımının Uygulama Yönetmeliğinin 17/d maddesinde yer alan koşullar yerine getirilmeden gerçekleştirildiği, ayrıca 131 ada 89 nolu parselin hisseli tahsisinin yapıldığı 13392 ada 2 nolu parseldeki kat mülkiyeti kurulu 132 ada 1 parsel nolu taşınmazla yapılan hisseli tahsisin ise Uygulama Yönetmeliği "Kat mülkiyetine konu alanlar" başlıklı 19. maddesinde belirtilen koşulları taşımadığı anlaşılmıştır. Bu itibarla; Mersin ili, Mezitli ilçesi, Akdeniz Mahallesi 131 ada, 88 ve 89 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca imar uygulaması (parselasyon) yapılmasına ilişkin Mezitli Belediye Encümeninin 20/02/2025 tarih ve 70 sayılı kararında ve anılan karara karşı yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemde hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır." denilmektedir.*

Yargı kararı doğrultusunda değerlendirilmesi sonucunda, plan kararlarının uygulama aşamasında mülkiyet düzeni ve tahsis işlemleri bakımından uygulama güçlükleri oluşturduğu anlaşılmış ve bu sorunların çözümü amacıyla Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi çerçevesinde, plan değişikliği hazırlanmıştır.

## **2.1.Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı**

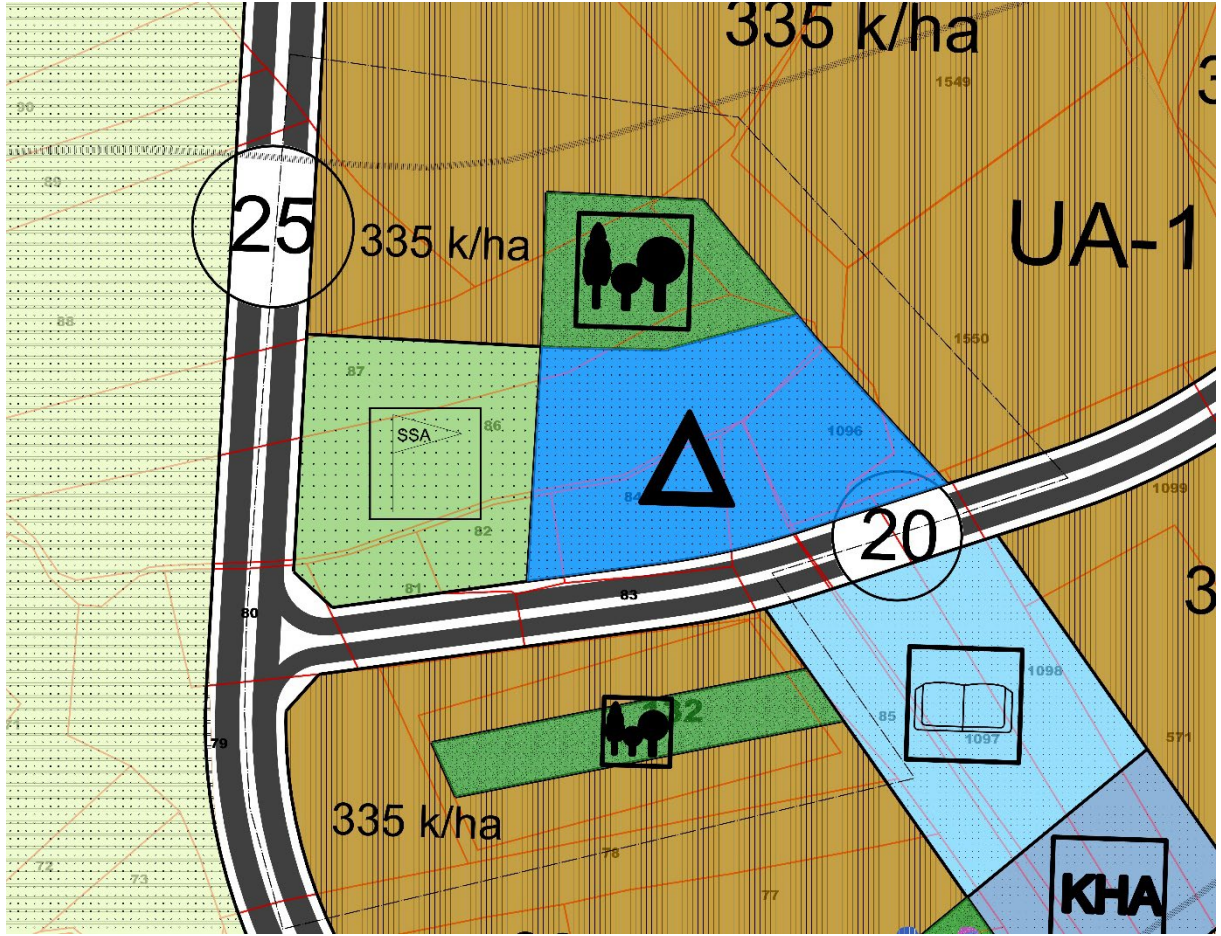
Akdeniz-Toroslar- Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Yürürlükte olan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda Nazım İmar Planı Değişikliğine konu muhtelif parseller "Spor Tesisi Alanı", "Park Alanı", "Eğitim Alanı" ve "335 k/ha Yoğunluklu Konut Alanı" olarak planlıdır. (Şekil-2)



Şekil 2: Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararıyla onaylanan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçelerini kapsayan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları

### 3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Kale Mahallesi sınırları içerisinde yer alan muhtelif parseller “335 k/ha Yoğunluklu Konut Alanı”, “Eğitim Alanı”, “Semt Spor Alanı” ve “Rekreasyon Alanı” olarak planlanmıştır.



Şekil 3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

İlgili mevzuat hükümleri doğrultusunda hazırlanarak plan değişikliğine konu edilen alana ilişkin olarak, yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile teklif edilen planın kullanım kararlarına göre alan büyüklükleri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 1. Yürürlükteki İmar Planı ile Önerilen İmar Planı Arazi Kullanımları Kıyaslaması

| Mevcut İmar Planı |                 | Plan Değişikliği Teklifi |                 |
|-------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| Kullanım          | m <sup>2</sup>  | Kullanım                 | m <sup>2</sup>  |
| Konut Alanı       | 14320.24        | Konut Alanı              | 20126.73        |
| Park Alanı        | 6662.55         | Park Alanı               | *               |
| Rekreasyon Alanı  | *               | Rekreasyon Alanı         | 5111.53         |
| Eğitim Alanı      | 8347.49         | Eğitim Alanı             | 7128.96         |
| Spor Alanı        | 8752.6          | Spor Alanı               | 5715.66         |
| <b>TOPLAM</b>     | <b>38082.88</b> | <b>TOPLAM</b>            | <b>38082.88</b> |

Hazırlanan plan değişikliği teklifiyle; uygulama aşamasında ortaya çıkan sorunların çözümüne yönelik olarak hazırlanmış olsa da üst ölçekli plan kararları ile alt ölçekli plan kararları arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, plan kademelenmesi ilkesinin sağlanması da amaçlanmıştır. Düzenleme kapsamında yeni bir planlama yaklaşımı, ilave yapılaşma hakkı veya yeni bir gelişme kararı getirilmemiş olup, mevcut plan kararları plan bütünlüğü çerçevesinde yeniden değerlendirilmiştir. Plan değişikliği sonucunda alan dağılımlarında konut alanlarının artışı ve donatı alanlarında azalışı oluşmakla birlikte, söz konusu durum yeni bir yerleşim alanı oluşturulmasından kaynaklanmamakta; üst ölçekli plan kararlarına uyum sağlanması ve uygulamada yaşanan teknik sorunların giderilmesi amacıyla kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesinden kaynaklanmaktadır. Bu doğrultuda plan değişikliğinin plan bütünlüğü ve uygulama kolaylığı açısından gerekli olduğu değerlendirilmiştir.

#### **4. PLAN NOTLARI:**

- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE OLAN AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.