



MEZİTLİ BELEDİYESİ

**MERSİN İLİ, MEZİTLİ İLÇESİ, KALE MAHALLESİ,
MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

MAYIS, 2026

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU

Plan değişikliğine konu edilen alan; İsmet İnönü Bulvarının kuzeyi, Sanayi caddesinin doğusunda kalan mevcut imar planlarında “Konut Alanı”, “İlkokul Alanı”, “Park Alanı”, “Resmî Kurum Alanı”, “Kongre ve Sergi Merkezi” ve “Semt Spor Tesisi Alanı” olarak işaretlenmiş planlı alanları kapsamaktadır. (Şekil-1)



Şekil- 1: Plan değişikliğine konu edilen alanların uydu görüntüsündeki konumu

2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE KAPSAMI

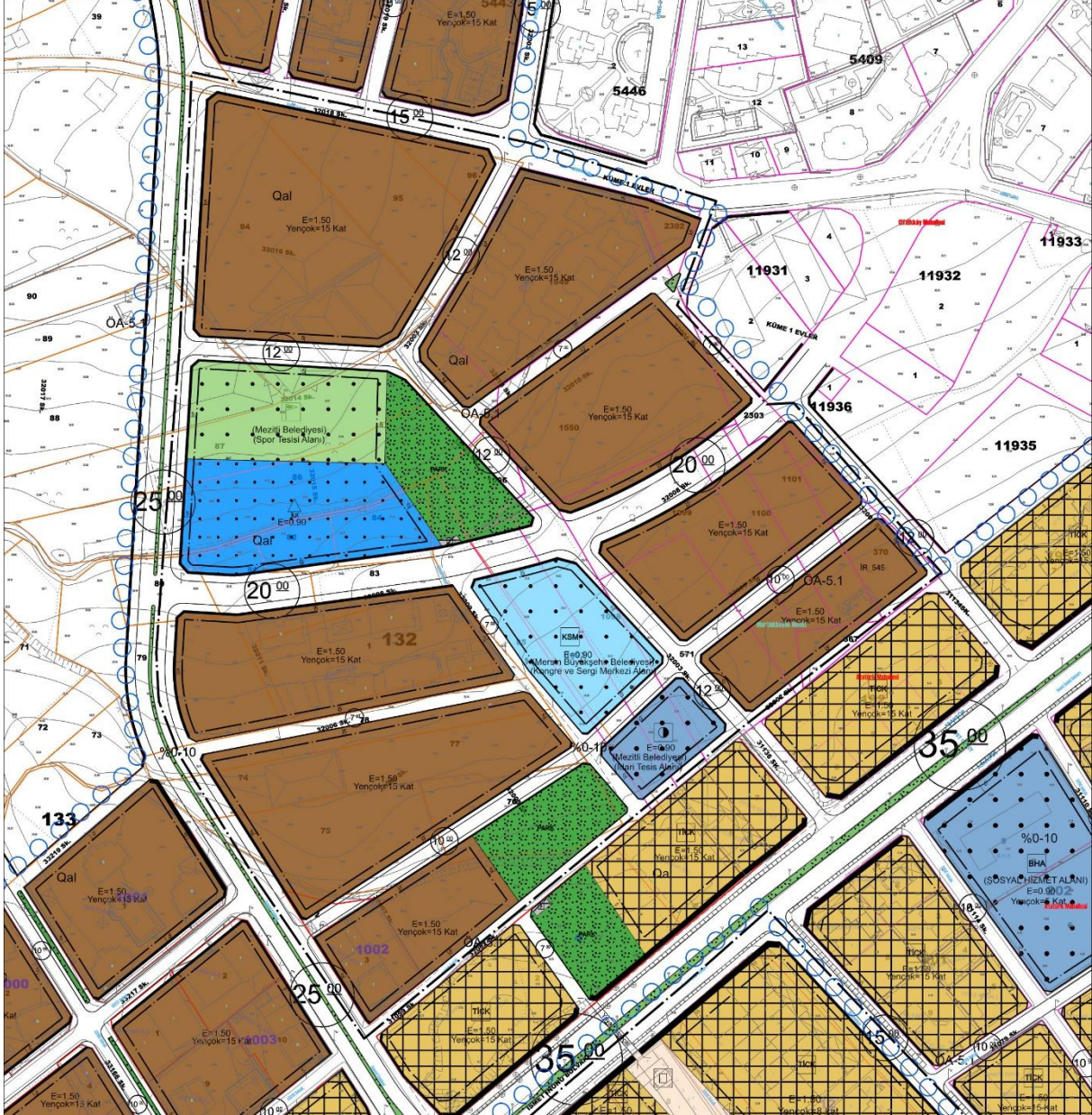
Mezitli 2. Etap (Mezitli Planlama Bölgesi) 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının kesinleşmesi sonrasında hazırlanan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca imar uygulama işlem dosyası Mezitli Belediye Encümeninin 20.02.2025 tarih ve 70 sayılı kararıyla kabul edilmiş, Mersin Büyükşehir Belediye Encümeninin 26.03.2025 tarih ve 1336 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu imar uygulamasına ilişkin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davada; yürütmenin durdurulması isteminin kabulü yönünde **Mersin 2. İdare Mahkemesinin 2025/1233 E. sayılı 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.

Mevcut imar planı ve buna bağlı uygulamaların yargı kararı doğrultusunda değerlendirilmesi sonucunda, plan kararlarının uygulama aşamasında mülkiyet düzeni ve tahsis işlemleri bakımından uygulama güçlükleri oluşturduğu anlaşılmış olup, İdaremizin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne 13.05.2026 tarih ve 146502 sayılı yazı ile söz konusu alana ilişkin plan değişikliği teklifinin hazırlanması talep edilmektedir. Mahkeme kararında belirtilen hususlar çerçevesinde, mevcut plan kararlarının uygulanabilirliğinin yeniden değerlendirilmesi ihtiyacı ortaya çıkmış olup, oluşan hukuki ve teknik sorunların giderilmesi, mülkiyet yapısı ile uygulama süreçleri arasındaki uyumsuzlukların düzenlenmesi, plan bütünlüğünün sağlanması ve kamu yararına uygun, sürdürülebilir ve uygulanabilir plan kararlarının oluşturulabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması gerekli görülmüştür.

3. MEZİTLİ II. ETAP (MEZİTLİ PLANLAMA BÖLGESİ) 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu edilen alanlar; Mezitli 2. Etap (Mezitli Planlama Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon ve Uygulama İmar Planı'nda (meri plan); "Semt Spor Tesisi Alanı", "Park Alanı", "Emsal 0.90 Yoğunluklu İlkokul Alanı", "Emsal 0.90 Yoğunluklu Resmi Kurum Alanı", "Emsal 0.90 Yoğunluklu Kongre ve Sergi Merkezi" ve "Emsal 0.90 Yoğunluk Yükseklik En Çok 15 Kat" yapılaşma koşullu "Konut Alanı" olarak planlıdır. (Şekil-3)



Şekil-2: Mezitli 2.Etap (Mezitli Planlama Bölgesi) 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı

İlgili mevzuat hükümleri doğrultusunda hazırlanarak plan değişikliğine konu edilen alana ilişkin olarak, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama 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

Yürürlükteki İmar Planı		Plan Değişikliği Teklifi	
Kullanım	m ²	Kullanım	m ²
Konut Alanı	79149	Konut Alanı	79750
Park Alanı	6910	Park Alanı	3147
Rekreasyon Alanı	*	Rekreasyon Alanı	4556
Resmi Kurum Alanı	2411	Resmi Kurum Alanı	2338
Kongre ve Sergi Alanı	5414	Kongre ve Sergi Alanı	5268
Semt Spor Alanı	5712	Semt Spor Alanı	5852
İlkokul Alanı	7343	İlkokul Alanı	6191
Trafo Alanı	54	Trafo Alanı	54
Pasif Yeşil Alan	49	Pasif Yeşil Alan	49
Yol	29870	Yol	29707
TOPLAM	136912.00	TOPLAM	136912.00

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 olsa bile toplam yeşil alan miktarında da artış olmakla birlikte, söz konusu durum yeni bir yerleşim alanı oluşturulmasından kaynaklanmamakta; uygulamada yaşanan teknik sorunların giderilmesi amacıyla kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesinden kaynaklanmaktadır. Bu doğrultuda plan değişikliğinin plan bütünlüğü ve uygulama kolaylığı açısından gerekli olduğu değerlendirilmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi doğrultusunda, yürürlükteki imar planında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını azaltıcı nitelikte herhangi bir düzenleme yapılmaksızın yeşil alan miktarında artış olduğu tabloda açıkça görülmektedir.

5. PLAN NOTLARI:

1. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN KONULARLA İLGİLİ OLARAK, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİKLER İLE MEZİTLİ 2. ETAP (MEZİTLİ PLANLAMA BÖLGESİ) 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI LEJANT VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.