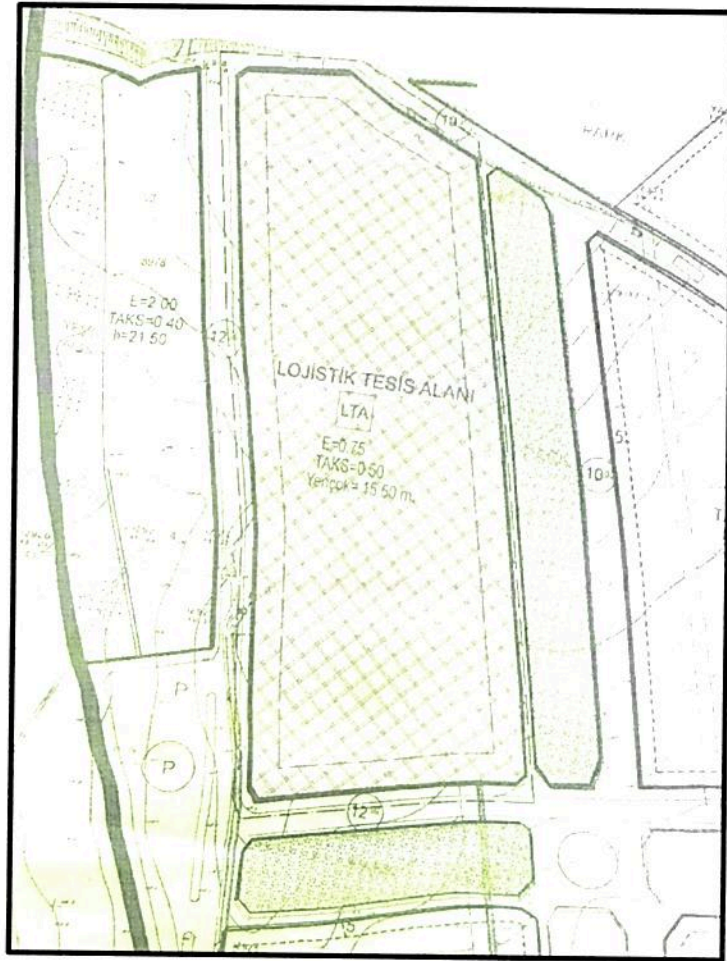


**MERSİN İLİ, TOROSLAR İLÇESİ YALINAYAK MAHALLESİ 8983 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİNE İLİŞKİN TADİL RAPOR**

**(MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 15.03.2021 TARİH VE 122 SAYILI KARARI EKİ)**

Toroslar Belediye Meclisi'nin 05.02.2021 tarih ve 32 sayılı kararı ile uygun görülen Mersin İli, Toroslar İlçesi, Yalınayak Mahallesi, 8983 ada, 2 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; parselin tüm cephelerden çekme mesafesinin 10 m olacak şekilde düzenlenerek ekli parafllı krokide görüldüğü şekliyle tadilen kabulüne komisyonumuz tarafından oy birliğiyle karar verilmiştir.




*[Handwritten signature]*

İLİ.....MERSİN  
İLÇESİ.....TOROSLAR  
BELEDİYESİ.....TOROSLAR  
MAHALLESİ.....YALINAYAK  
PAFTA.....24 N-III  
ADA..... 8983  
PARSEL..... 2  
İMAR PAFTASI..... 23-24 MN

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
16.10.2020 tarih ve 571 sayılı kararı ile  
onaylanan, Nif: 83379116.....Plan İşlem  
Numaralı (PİN) Plan tadilatının ekidir.

**MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

  
**Mustafa SOLAK**  
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

  
**Cansen SAZILGAN**  
Şehir Plancısı (ODTÜ)  
Diploma No: 22430  
Kamre Grubu (A)

  
**BÜLENT ŞAHİN**  
(Şehir Plancısı-İ.T.Ü.)

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
BÜLENT ŞAHİN  
(Şehir Plancısı-İ.T.Ü.)  
P.E. 0324 232 39 68 - Faks: 0324 232 59 56  
Tic. Sic. No: 291 695 8555 - www.etaplounge.com

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun  
8/b Maddesi Uyarınca  
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
16.10.2020 Tarih ve 571 Sayılı  
Kararı ile ONANDI

  
**Vahap SEÇER**  
Mersin Büyükşehir  
Belediye Başkanı

### **PLANLAMA ALANININ TANIMI:**

Nazım İmar planı değişikliğine konu taşınmaz , tapunun Mersin İli, Toroslar İlçesi, Yalınayak Mahallesi , 24 N-III pafta , 8983 ada, 2 no.lu parselde kayıtlı olup toplam 20.408 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahiptir. Parsel , Toroslar Belediyesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli 24 N-III halihazır haritasında 34.800-34.500 yatay, 31.000-31.200 dikey koordinatları arasında yer almaktadır. Ayrıca 1/5000 ölçekli 23-24 MN halihazır paftasında yer almaktadır.

### **PLANLAMA ALANINI KONUMU**

İmar planı değişikliğine konu parsel, konum olarak konut dışı kentsel çalışma alanlarının ,tır garajlarının, depolama alanlarının yoğun olarak konumlandığı 151 .caddenin (Serbest bölge-otoyol bağlantı aksının) doğusunda yer almaktadır. (Şekil.1)



Resim.1 Parselin arazi üzerindeki konumu.

### **ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI:**

İmar Planı değişiklik önerisine konu parseller, 18.08.2017 tarih ve 825 sayılı onaylanmış ve yürürlükte olan Mersin İli 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı MERSİN- O33 no.lu paftaya isabet etmekte olup "LOJİSTİK BÖLGE" olarak işaretlidir.(Şekil-2)

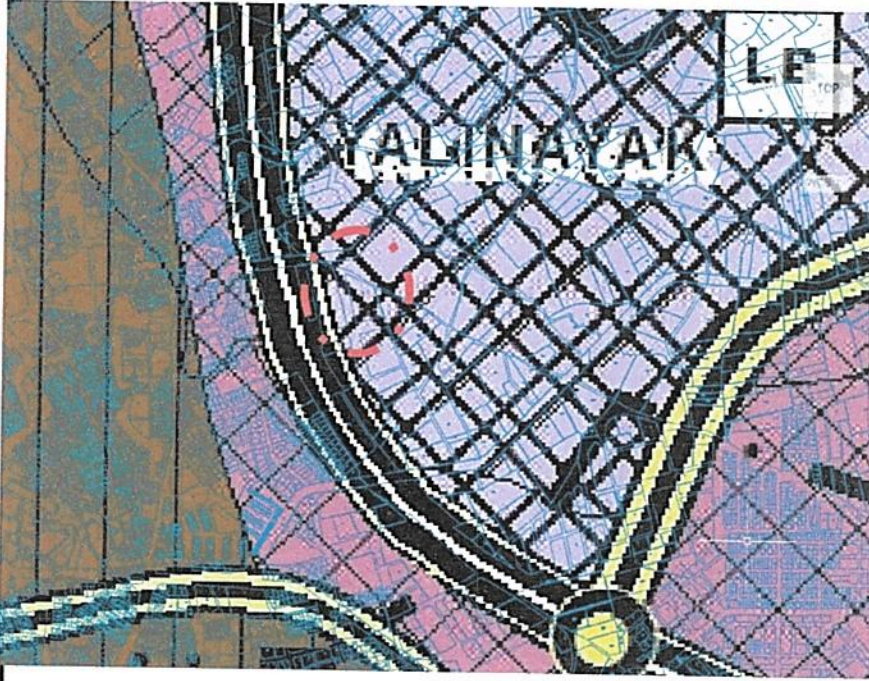
Söz konusu üst ölçekli planın plan notları Lojistik Bölge ;

8.7- LOJİSTİK TESİS ALANLARI/LOJİSTİK BÖLGELER

8.7.1- KARA, DENİZ, HAVA VE DEMİR YOLLARI TAŞIMA SİSTEMLERİYLE İLGİLİ YÜK ODAKLARI, LOJİSTİK BÖLGELER İÇERSİNDE YER ALACAKTIR.

8.7.2- BU ALANLARDA; KONTEYNİR ALANLARI, ANTREPO VE DEPO, YÜKLEME VE BOŞALTMA GİBİ TÜM LOJİSTİK VE TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ ÖZEL VE KAMUYA AİT KURULUŞLARIN YÖNETİM BİRİMLERİNİ İÇEREN LOJİSTİK FAALİYETLERİ DESTEKLEYİCİ HİZMETLER YER ALABİLİR.

8.7.3- YAPILAŞMA KOŞULLARI, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, BU ALANLARDA YER ALACAK FAALİYETLERE GÖRE BELİRLENECEKTİR.” Şeklinde tanımlanmıştır.



**KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

 KENTSEL SERVİS ALANI

 LOJİSTİK BÖLGE

**Şekil.2.** 18.08.2017 tarih ve 825 sayılı onaylanmış ve yürürlükte olan Mersin İli 1/100.000 ölçekli il Çevre Düzeni Planı kararları.

Parsel, yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında “200 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı” olarak işaretlidir.(Şekil.3)





Şekil.3.1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları.

Planlama alanına konu 8983 ada, 2 no.lu parsel , Toroslar Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama imar planlarında ,**E=2.00 (emsal)**, **TAKS=0.40 (Taban Alanı Katsayısı)**, **Yençok=21.50 m.(yükseklik)** yapılanma koşullu **Konut Alanı** olarak işaretlidir. Parselin kuzeyinde 20 m.lik taşıt yolu, batısında ve güneyinde 12 m.lik taşıt yolu, doğusunda ise 10 m.lik taşıt yolu ve park alanı işaretlidir.(Şekil.4)

*(Handwritten signature)*



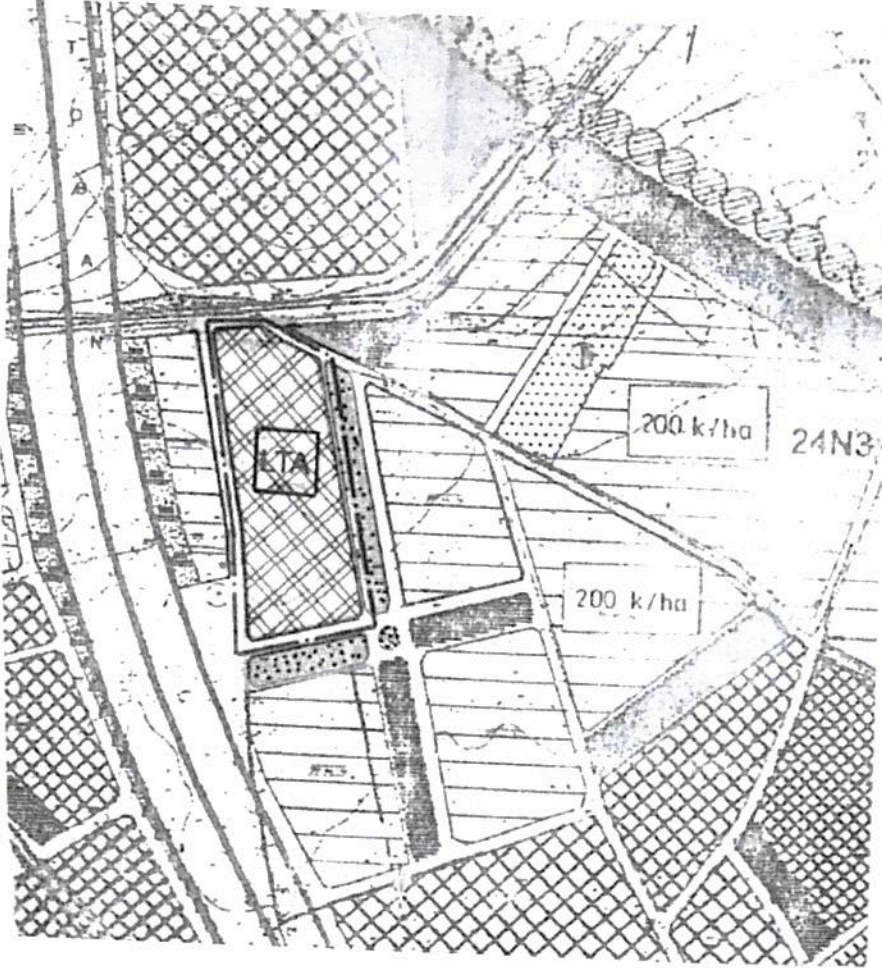
Şekil.4. Toroslar Belediyesi 1/1000 ölçekli plan kararları.

### **TEKLİF PLAN KARARLARI**

**Nazım İmar planı değişiklik teklifinin amacı;** il çevre düzeni planlarında Lojistik Bölge içerisinde kalan 8983 ada 2 no.lu parselin tamamının 1/100 bin ölçekli plan kararları , bölgenin gelişme eğilimleri ve dinamikleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli imar planlarına "**Lojistik Tesis Alanı(LTA)**" olarak işaretlenmesidir.

Bu çerçevede hazırlanan Nazım İmar Planı değişik teklifinde 8983 ada 2 no.lu parselin tamamı "**Lojistik Tesis Alanı(LTA)**" olarak işaretlenmiştir. (Şekil.5)

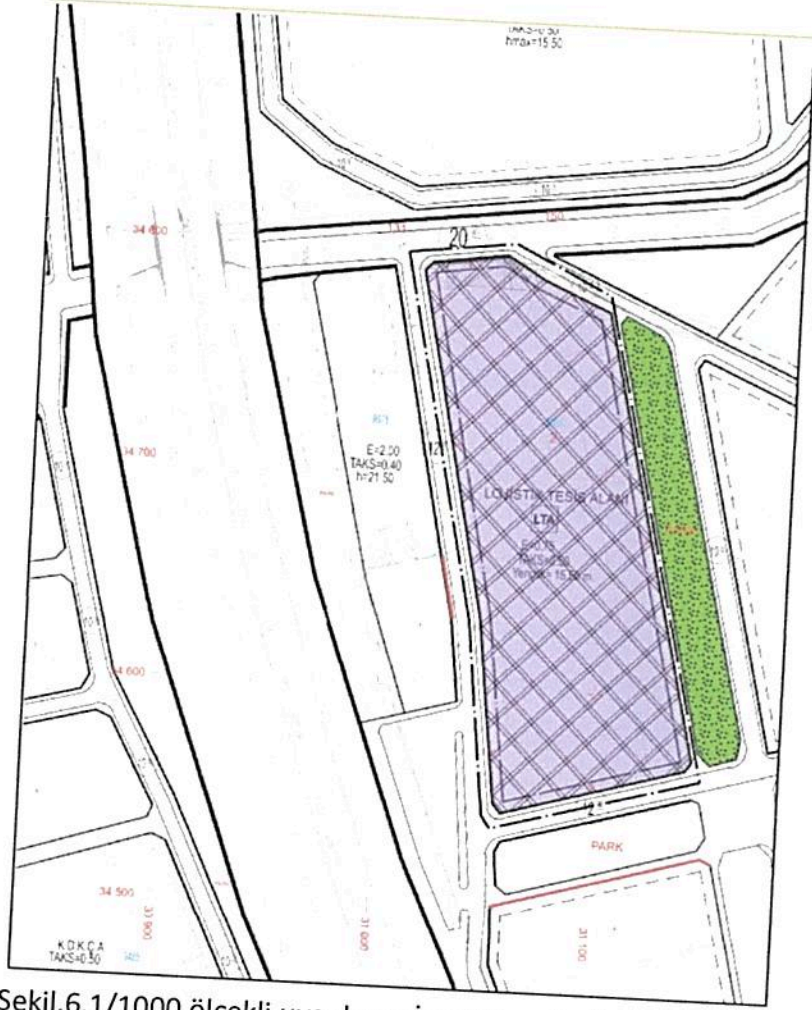
*u*



Şekil.5.1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik önerisi.

Planlama sürecinde kademelenme planlamanın temel ilkesidir. Planlama kademelenmesi içinde üst ölçekte alınan planlama kararlarının alt ölçekteki planlarda da benimsenmesi ve sürdürülmesi ilkesi doğrultusunda , bölgenin gelişme eğilimleri ve dinamikleri de göz önünde bulundurularak İmar planı değişikliği önerisinde parsel, planlama kademelenmesinin bir ilkesi olarak, alt ölçekli 1/1000 ölçekli planlara da "Lojistik Tesis Alanı(LTA) " olarak işaretlenmiştir. Bu çerçevede uygulamaya esas 1/1000 ölçekli planlara yapılaşma koşulu olarak ise **E=0.75 (emsal), TAKS=0.50 , Yençok=15.50 m. (yükseklik)** belirtilmiştir. (Şekil.6)

*[Handwritten signature]*



Şekil.6.1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı Değişikliği

Parsellere ilişkin ilgili mevzuat gereğince hazırlanmış ADIM Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş tarafından yapılmış olan ve dosya ekinde sunulmuş olan "TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU" nun 8. Bent sonuç kısmı ile 8.2 nolu Nihai Değer Takdiri kısmında;  
"Kıymet Takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-Pazar ile olan irtibatı, inşaat tarzları, inşaat sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanılabilirlik durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitelerin yoğun olması, getirecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörlerin göz önünde bulundurulduğu;

**MEVCUT İMAR PLANINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ**

**SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ**

**8983 ADA 2 PARSEL : 20.408,00 m<sup>2</sup> X 950 TL = 19.350.000 TL**

*(Handwritten signature)*



**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI PARSELİN TAŞINMAZ DEĞERİ**

1/1000 ÖLÇEKLİ uygulama imar planında EMSAL=2.00 lejantında kalmakta olup ; TAKS=0.40, hmax =21.50 m.şeklinde yapılanma koşullarına sahiptir.

Yapılacak olan imar planı değişikliği sonrası taşınmazlar "Lojistik Alan" Lejantında kalacak olup EMSAL (KAKS) =0.50 hmax= 15.50m. ön ve yan yollardan 10 m. Çekme mesafeli olacak şekilde yapılanma koşullarına sahip olacaktır.

**İmar değişikliği sonrasında emsal oranı , dolayısıyla inşaat alanı azalacağından halihazırda 950 TL/m2 olan EMSAL=2.00 imarlı arsanın imar değişikliği sonrası Lojistik Alanında 900 TL/m2 değere sahip olacağı düşünülmektedir.**

Değerleme konusu taşınmazın EMSAL=2.00 KONUT İMARLI olması nedeniyle 20.408 m2 alanlı taşınmazın 40.196 m2 inşaat alanı olduğu ve lojistik alan olarak 10.204 m2 alana sahip olacağı tespit edilmiştir.

**SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ**

**8983 ADA 2 PARSEL 20.408,00 m2 X 900 = 18.350.000 TL "** denilmektedir

Nazım İmar planı değişiklik teklifinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmelikleri, Planlı alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Mersin Büyükşehir Belediyesi Nazım İmar Planı lejand ve plan hükümleri, Mersin 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı hükümleri geçerlidir.

**Cansen SAYILGAN**  
Şehir Plancısı (ODTÜ)  
Diplom No: 22430  
Kamusal Grup (A)

Etap Planlama Teks.Turz. İnş.San.Tic.Ltd.Şti.

**Bülent ŞAHİN**

**Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)**

İnsan Kaynakları Tic.ve San. Ltd. Şti.  
Limonluk Mah. İsmet İnönü Blv. 2417 Sk. No:11/4  
Tif. 0324 232 39 68 - Fks. 0324 232 59 56  
İstiklal V.B. 381 025 6555 - www.etaplounge.com