



MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KARARI

Birleşim Sayısı :	(2)	Konu: Toroslar 1. Etap Arpaçsakarlar Mahallesi ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı
Oturum Sayısı :	(1)	
Karar Tarihi	14/07/2023	Karar Özeti: Komisyon raporunun kabulü
Karar Sayısı	312	

Büyükşehir Belediye Meclisi 14/07/2023 Cuma günü Büyükşehir Belediye Başkanı Vahap SEÇER Başkanlığında Mersin Büyükşehir Belediyesi Kongre ve Sergi Sarayı Toplantı Salonu'nda toplam 50 üyenin iştirakiyle toplandı.

Gündem maddesi gereğince; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2023 tarihli ve 304 sayılı kararıyla İmar ve Bayındırlık Komisyonu, Çevre ve Sağlık Komisyonu, Ulaşım Komisyonu ile Kamu ve Özel Sektör Yatırımları Koordine ve İzleme Komisyonu'na müştereken havale edilen, Toroslar Belediye Meclisi'nin 04.07.2023 tarih ve 59 sayılı kararı ile kabul edilen Toroslar 1. Etap Arpaçsakarlar Mahallesi ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile ilgili, 13/07/2023 tarihli komisyon raporu kâtip üye tarafından okundu.

KONUNUN GÖRÜŞÜLMESİ VE OYLANMASI SONUNDA

CHPlı Komisyon Üyelerinin şerhlerinin bulunduğu raporda;

“Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanmış; askı süreçleri sonrasında 14.12.2018 tarihinde kesinleşmiştir.

Toroslar Belediye Meclisi'nin 04.07.2023 tarih ve 59 sayılı kararında özetle; Toroslar İlçesi sınırları içerisinde Toroslar Belediye Meclisi'nin 02.07.2021 tarih ve 37 sayılı kararı ile kabul edilen ve Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2021 tarih ve 358 sayılı kararı ile onaylanan Toroslar 1. Etap (Arpaçsakarlar Mahallesi ve Çevresi) 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Mersin 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/1164 Esas ve 2023/661 Karar sayılı kararı ile iptal edildiği, Mahkeme kararı doğrultusunda söz konusu alanda hazırlanan Toroslar 1. Etap Arpaçsakarlar Mahallesi ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi ile plan bütününde Yençok:16 Kat kararı getirildiği ve teklifin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak çizildiği ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına göre revize edildiği belirtilmektedir.

1. Teklif planda tapuda Resulköy Mahallesi 750 ve 751 parseller arasında işaretli 15 metre enkesitli taşıt yolunun yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak 25 metre enkesitli taşıt yolu olarak işaretlenmesi,

2. Teklif planda tapuda Arpaçsakarlar Mahallesi 164 ada 1 parselden geçen 25 metre enkesitli taşıt yolunun güzergahının yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda öngörülen kavşak bağlantısına uygun olarak yeniden düzenlenmesi,

3. Teklif planda tapuda Arpaçsakarlar Mahallesi 166 ada 6 parselden geçen 20 metre enkesitli taşıt yolunun güzergahının yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda öngörülen ulaşım bağlantılarına uygun olarak yeniden düzenlenmesi,

4. Teklif planda tapuda Arpaçsakarlar Mahallesi 187 ada 27 parsel ile 5761 ada 17 parsel arasında işaretli 10 metre enkesitli taşıt yolunun yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak 15 metre enkesitli taşıt yolu olarak işaretlenmesi,

5. Teklif planda Belediye Hizmet Alanı olarak işaretli tapuda Arpaçsakarlar Mahallesi 4067 ada 1, 2 ve 3 parsellerin Mersin 1. İdare Mahkemesi'nin 30.01.2015 tarih ve 2014/507E. 2015/81K. sayılı kararı doğrultusunda işlem tesis edilmesi amacıyla Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2022 tarih ve 272 sayılı kararı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda “Sosyal Tesis Alanı” olarak işaretlendiği anlaşıldığından, söz konusu parsellerin teklif planda “Sosyal Tesis Alanı” olarak işaretlenmesi,

6. Teklif plan ile çevresinde yer alan onaylı veya onama süreci devam eden uygulama imar planı etapları arasında uyumsuzluklar olduğu anlaşıldığından, teklif planın çevrede yer alan uygulama imar planları ile uyumlu hale getirilmesi,

7. Plan Açıklama Raporu'nda nüfus hesapları ve geçmişteki uygulama imar planlarına ilişkin herhangi bir veri bulunmadığı, raporun bu yönüyle yeniden düzenlenmesi,

8. Plan Hükümleri'nin 3.2. Ticaret Konut (TİCK) Alanları başlığında yer alan “3.2.4. Zemin kat ticaret kullanımı olması zorunludur. Asma kat yapılabilir.” hükmünün 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri'ne uygun olarak “3.2.4. Yüzölçümü 5000 m2'den küçük parsellerde, ticaret ve konut yapılarının birlikte yapılması durumunda; zemin kat ticaret olarak kullanılmak kaydıyla, 1. kattan itibaren konut yapılabilir.” olarak düzenlenmesi,

(İmza)

(İmza)

ASLİ GİBİDİR

Hasemin AVSEVEN
İmar Planları Şefi



MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KARARI

Birleşim Sayısı :	(2)	Konu: Toroslar 1. Etap Arpaçsakarlar Mahallesi ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı
Oturum Sayısı :	(1)	
Karar Tarihi	14/07/2023	Karar Özeti: Komisyon raporunun kabulü
Karar Sayısı	312	

9. Plan Hükümleri'nin 3.3. Belediye Hizmet Alanı başlığında yer alan hükmün 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri'ne uygun olarak *"Bu plana göre olarak yapılacak parselasyon planlarında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında kalan ve mevzuat kapsamında büyükşehir belediyesinin görev ve yetkisinde olan veya şehrin bütününe hizmet eden donatı alanları Büyükşehir Belediyesi adına tescil edilir.*

Uygulama imar planında belediyelerin görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin mevzuat hükümleri doğrultusunda hem İlçe hem de Büyükşehir Belediyesi'nce yapılabilecek sosyal, kültürel, idari vb. gibi kullanımları içeren belediye hizmet alanları ile semt spor alanı, belediye kreş alanı, pazar yeri, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanı vb. alanların imar uygulama sınırı kapsamında her bir donatının toplam yüzölçümü esas alınarak tapu tescili İlçe ve Büyükşehir Belediyesine eşit oranda yapılır." olarak düzenlenmesi,

10. Plan Hükümleri'nin 3.4. Resmi Kurum Alanı başlığında yer alan *"Resmi kurum alanlarında yapılaşma koşulları plan üzerinde belirli çekme mesafelerine uymak şartı ile tesislerin kapasiteleri ve gereksinimlerine göre belirlenecektir."* hükmünün plan üzerinde Emsal, TAKS ve çekme mesafesi gibi yapılaşma koşulları belirlendiğinden kaldırılması,

11. Plan Hükümleri'nin 3.17. Yollar başlığında yer alan *"7m'den az olarak gösterilen yaya yollarına denk gelen yeşil alanlarda yer alan yapı adası ve parsellerin cephesini belirlemede belediyesi yetkilidir."* hükmünün kaldırılması,

12. Plan paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri'nde yer alan maddi hataların düzeltilmesi ve Plan Açıklama Raporu'nda yer alan tablo formatları üzerinde gerekli düzeltmelerin yapılması, yönünde değişiklikler yapılarak Toroslar Belediye Meclisi'nin 04.07.2023 tarih ve 59 sayılı kararı ile kabul edilen "Toroslar 1. Etap Arpaçsakarlar Mahallesi ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" teklifinin **ekli parafılı krokide görüldüğü şekli ile tadilen onaylanmasına** komisyonlarımız tarafından **oy çokluğuyla** karar verilmiştir." denilmektedir.

Müzakerelerin devamı aşamasında;

Meclis Üyelerinden İsmail YERLİKAYA'nın Meclis Salonundan ayrıldığı tespit edilmiş olup;

Toplantı salonunda mevcut bulunan 49 üyenin katılımıyla yapılan işari oylama neticesinde;

Meclis Üyesi Yüksel PATİR'in çekimser kaldığı oylamada;

Meclis Başkanı Sn. Vahap SEÇER ile Meclis Üyelerinden Murat SAKUÇOĞLU, Abdullah ÖZYİĞİT, Neşet TARHAN, Ünzile KURU, Bedri DURSUN, Zekeriya ÖZGÜR, Hasan Özalp ÖNAL, Abbas ÇEVİK, Tuncay GÖKÇEL, Ümrhan TİMUR, Haşim TULUK, Ali UYAN, Ali BOLTAÇ, Erden DOĞRUÖZ, Özgür EMİRE, Ahmet ÖZTÜRK, Abdurrahman YILDIZ, Ali DİNSEVER, Bedriye KUŞ, Ali TANRIVERDİ'nin 21 ret oyuna karşılık,

Meclis Üyelerinden Mahmut TAT, Fahrettin KILINÇ, Zafer Şahin ÖZTURAN, Mehmet Sadık TÜRÜT, İsmail TEPEBAĞLI, Alpaslan ÜNÜVAR, Hümmet BÜYÜK, Ali USCA, Rahmi İLİK, Hasan TÜZÜN, Mehmet ÇELİK, Mehmet YILDIZ, Derviş YILDIRIM, Yaşar AÇIKBAŞ, Nazım ÇABUK, Osman YASİN, Ahmet ÇETİN, Osman ÇÖL, Ahmet YALÇIN, Mevlüt EKMEKÇİ, Erhan ÇONTAR, Haluk MUTLUAY, Aysel MAVİOĞLU ÖNER, Duran KARA, Atsız Afşın YILMAZ, İbrahim TEPE, Mehmet Emin KURT'un 27 kabul oyu ile söz konusu komisyon raporunun **kabul edilerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına** mevcudun **oy çokluğu** ile karar verilmiştir.

Vahap SEÇER
Büyükşehir Belediye Başkanı
Meclis Başkanı

Aysel MAVİOĞLU ÖNER
Meclis Kâtibi

Haluk MUTLUAY
Meclis Kâtibi

**TOROSLAR 1. ETAP ARPAÇSAKARLAR MAHALLESİ VE ÇEVRESİ 1/1000
ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NIN DEĞERLENDİRİLDİĞİ
KOMİSYON KARARI'NA YÖNELİK ŞERH GEREKÇE RAPORU**

Toroslar Belediye Meclisi'nin 02.07.2021 tarih ve 37 sayılı kararı ile kabul edilen ve Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2021 tarih ve 358 sayılı kararı ile onaylanan Toroslar 1. Etap (Arpaçsakarlar Mahallesi ve Çevresi) 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı, Mersin 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/1164 E. ve 2023/661K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Mahkeme kararı doğrultusunda söz konusu alanda hazırlanan Toroslar 1. Etap Arpaçsakarlar Mahallesi ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ise, Toroslar Belediye Meclisi'nin 04.07.2023 tarih ve 59 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

2021 yılında onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptaline ilişkin Mersin 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/1164E. ve 2023/661K. sayılı mahkeme kararı incelendiğinde, plan bütününde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda bölgedeki yoğunluk kararlarının E:1.00 ve E:1.40 olarak değiştiği, denizden kuzeye doğru ilerledikçe yoğunluğun kademeli olarak azaldığı; ancak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile zemin, ada büyüklüğü, meskûn konut alanları ve mevcut dokudan tamamen farklılaşan ençok:18 kat yapılaşma koşulunun bölgenin geçmiş yapılaşması ile birlikte, plan sürekliliği, bütünlüğü ve silüetini bozarak altyapı sorunlarına neden olacağı, bu sebeple planda öngörülen ençok:18 kat plan kararı ile şehircilik ilkeleri ve kamu yararına aykırı işlem tesis edildiği değerlendirilmiş olup; söz konusu plan bütünlüklü olarak iptal edilmiştir.

Mahkeme kararı sonrası plansız kalan bölgeye ilişkin Toroslar Belediye Meclisi'nin 04.07.2023 tarih ve 59 sayılı kararı ile kabul edilen Toroslar 1. Etap Arpaçsakarlar Mahallesi ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile, daha önce plan bütününde ençok:18 kat olarak önerilen ve mahkemece planın iptaline sebep olan kararın, ençok:16 olarak revize edildiği, söz konusu kat kararına ilişkin Plan Açıklama Raporu'nda farklı parsel büyüklükleri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne atıfta bulunularak örneklemeler yapıldığı ancak verilen örneklerde aynı parsel içerisinde tek bina yapılması durumundan bahsedildiği ve Yenişehir ilçesinin kuzey kesimlerindeki yapılaşmalar benzeri bir yapılaşma öngörüldüğü ancak yüksek katlı yapılaşmalar için inşaat teknikleri ile ilgili herhangi bir hüküm getirilmediği tespit edilmiştir.

Plan bütününde alınan Ençok:16 kat kararı ile, mahkemenin 2021 yılında onaylanan planın iptaline ilişkin verdiği kararın yeterince değerlendirilmediği, plan üzerinde önerilecek kat yüksekliklerine ilişkin topoğrafik durum, meskun bölgeler ve ada büyüklükleri üzerinden herhangi bir bölgeleme çalışması yapılmadığı ve iptal kararının gerekçesinin yerine getirilmediği, planda yer alan birçok imar adasında ada büyüklüğü ve yoğunluk kararı incelendiğinde ençok:16 kat yapılaşma kararının mümkün olmadığı ve plan üzerinde meri uygulama imar planlarından gelen birçok ada düzeni ve ulaşım kararının korunduğu, eğer bölgede yüksek katlı yapılaşma öngörüldüyorsa, ulaşım ve ada düzeninin yüksek katlı yapılaşmaya uygun olarak düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan depremler bize zemin yapısı, bina yüksekliği ve bina yapım tekniklerinin yeniden irdelenmesi gerektiği gerçeğini açıkça ortaya koymuşken, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Sayın Cumhurbaşkanı'nın yatay mimari yönündeki değerlendirmeleri ile vatandaşların düşük katlı yapılarda yaşama eğiliminin hem kırsal/yaylalık ve tarım bölgelerde yaşanan yoğunluk hem de henüz başlamamış ancak ruhsatı alınmış yüksek

katlı projelerin kat yüksekliğini azaltacak biçimde revize edilmesinden belirgin olarak ortaya çıktığı bir dönemde; kent bütününde tüm kat rejiminin tekrar ele alınarak değerlendirilmesi gerekirken; temel ve teknik analizlerden yoksun biçimde 18 kat kararının 16 olarak revize edilmesinde, daha önceki anlayışın değişmediği belirgin olarak ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda; yüksek katlı yapılaşmalara karşı olmamakla birlikte; bunun doğru zeminde, doğru tekniklerle, doğru denetim mekanizması ile; mikro klima, topoğrafya, yükselti ve silüet etkileri göz önüne alınarak, değerlendirilmesi gerektiği gerekçeleri ile planda hiçbir ayırım yapılmaksızın silme 16 kat kararı verilmesine ilişkin şerhimizi düşeriz.

Tuncay Gökçe
Gökçe

Abderrahman Umut
A. Umut

Bedri Dursun
Dursun

Zelal Özgür
Zelal

İsmail Koca
Koca

Hasan Özgür
Özgür

ASLI GİBİDİR
Yasemin AVSEVEN
İmar Planları Şefi

Yasemin