



T.C.
MERSİN ERDEMLİ
BELEDİYE MECLİSİ

SAYI :04

02/01/2025

K A R A R

Belediye Meclisinin 05.12.2024 tarih ve 139 sayılı ara kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, **Erdemli İlçesi, Ayaş Mahallesi 1/1000 Ölçekli İmar Plan Değişiklik Teklifi** ile ilgili **12.12.2024** tarihli Komisyon Raporu okunarak görüşmeye geçildi.

KONUNUN GÖRÜŞÜLMESİ VE OYLANMASI SONUCUNDA:

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu'nda;

'6360 sayılı Kanun kapsamında Belediyemize katılmış olan **Ayaş Mahallesi**'ne ait mülga Ayaş Belediye Meclisi tarafından 05.06.2008 tarih ve 6/1 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 03.10.2012 tarih ve 9/1 sayılı kararı ile onaylanmış olan ilave imar planı, 06.02.2014 tarih ve 2/1 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1/1000 ölçekli tadilat imar planı kapsamında, 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 inci maddesinin 1. fıkrasının (b) bendine eklenen cümleler gereği yapılan incelemede, bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş yani kat adetleri veya yapı yükseklikleri belirtilmemiş olan imar adalarının veya parsellerin mevcut olduğu anlaşılmıştır. Ayrıca yukarıda bahsedilen söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylandıktan sonra, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Sosyal Donatı Alanları'nda 'Kullanım Kararı' getirilmesi zorunluluğu getirilmiştir. **Ayaş Mahallesi**'ne ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/1-b. bendine eklenen cümleler gereği, bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (Yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) imar adaları veya parsellerde kat adedi veya yapı yüksekliği belirlenmesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Sosyal Donatı Alanları'nda 'Kullanım Kararı' getirilmesine yönelik İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karara bağlanması teklif edilmektedir.

Komisyonumuzca imar plan değişikliği dosyasında (1/1000 ölçekli imar plan değişikliği, plan açıklama raporu, plan notları) mer'i mevzuatlar çerçevesinde yapılan incelemeler neticesinde; ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planının onayından sonra yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi (b) bendine eklenen madde gereği düzenlemeler yapıldığı; bu düzenlemeler yapılırken 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarını etkileyen ya da değiştirmesi gereken herhangi bir karar getirilmediği anlaşılmıştır. Buna göre; yürürlükteki planın onayından sonra 20.02.2020 tarihli ve 7221 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kanun'un 6. maddesinde kabul edilen ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi (b) bendine eklenen madde gereği bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) yapı adaları

M.K.

M.K.

M.K.

veya parsellerde kat adetlerinin belirlendiği, Ayaş Mahallesi'ne ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın tamamında D-400 Karayolu hattında ve D-400 Karayolu üstünde değişikliklerin yapıldığı, Gelişme Konut Alanı, Turizm Alanı, Turizm Tesis Alanı ve Tercihli Turizm Alanında kat yüksekliği yazmayan adalara kat yüksekliklerinin belirlendiği anlaşılmıştır.


Plan değişikliği yapılan alan genelinde;

- Tercihli Turizm Alanlarında; E=2.00 değerinde 2 adet,
- Turizm Alanlarında; E=2.00 değerinde 1 adet, E=2.40 değerinde 1 adet,
- Turizm Tesis Alanında; E=1.20 değerinde 1 adet,
- Gelişme Konut Alanlarında; E=0.90 değerinde 3 adet,
- Gelişme Konut Alanlarında; E=1.20 değerinde 3 adet olmak üzere toplamda 11 adet

yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş imar adasında plan bütünlüğünün sağlanması adına tüm emsal değerleri için Yençok=13 kat olarak plan kararının getirildiği, ayrıca plan değişikliği alanı içerisinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılmış alanlara "İdari, Sosyal, Kültürel Tesis Alanı" olarak kullanım kararı ve mevcut plan notlarından gelen yapılaşma koşulları olan E=0.90, yapı yüksekliği ile Yençok=9.50 m olarak belirlendiği ve plan değişikliği alanı içerisindeki sosyal donatı alanları için getirilmiş yapılaşma koşullarının geçerli olacağı yönünde düzenleme yapıldığı anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Sosyal Donatı Alanlarında Kullanım Kararı getirilmesi, 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (b) bendine eklenen madde gereği bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) yapı adaları veya parsellerde kat adetlerinin belirlenmesine yönelik hazırlanmış olan **Ayaş Mahallesi'ne ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği** teklifi Ahmet Alp GÜBÜR'ün "*imar planı değişikliği yapılan bölgede yüksek katların fazlasıyla mevcut olmasından kaynaklı şehrin güney kuzey rüzgar aksını bozacağından ayrıca şehrin kuzeyine doğru yerleşim yerlerinin günden güne artıyor olması ve şehrin kuzeyinde kalan yerleşim yerlerinden denize olan erişimin mümkün olamayacağından kaynaklı*" red oyuna karşılık teklif hazırlandığı şekliyle Komisyonumuzca **oy çokluğu ile uygun görülmüştür.**' denilmektedir.

Yapılan görüşmeler ve işaretle yapılan oylama neticesinde; **İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu'nun** kabulüne, Murat ÇETİNEL, Mümün ÇOBAN, Ahmet Alp GÜBÜR, Osman COŞKUN, Hasan ÇAMLI, Alim SEVİNDİK, Ahmet ÜNAL, Halil DURMUŞ, Hüseyin ERDEM, Hasan Kerem AKSOY, İlyas GÖK, Halil UĞUZ'un ret oyuna karşılık mevcudun **oy çokluğu** ile karar verildi.


Mustafa KARA
Meclis Başkanı

Mehmet GÜNAYDIN
Meclis Kâtibi

Müjgan KOÇ ŞİMŞEK
Meclis Kâtibi



MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KARARI

Birleşim Sayısı :	(2)	Konu: Erdemli İlçesi, Ayaş Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
Oturum Sayısı :	(1)	
Karar Tarihi	16/05/2025	Karar Özeti: Komisyon raporunun kabulü
Karar Sayısı	418	

Büyükşehir Belediye Meclisi 16/05/2025 Cuma günü Meclis 1. Başkan Vekili Ali UYAN başkanlığında Mersin Büyükşehir Belediyesi Kongre ve Sergi Sarayı Toplantı Salonu'nda (başkan dahil) toplam 54 üyenin iştirakiyle toplandı.

Gündem maddesi gereğince; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2025 tarihli ve 195 sayılı ara kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Çevre ve Sağlık Komisyonu'na müştereken havale edilen; Erdemli İlçesi, Ayaş Mahallesi bina yüksekliklerinin belirlenmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin, Erdemli Belediye Meclisi'nin 02.01.2025 tarihli ve 04 sayılı kararı ile ilgili, 15/05/2025 tarihli komisyon raporu kâtip üye tarafından okundu.

KONUNUN GÖRÜSÜLMESİ VE OYLANMASI SONUNDA

Komisyon raporunda;

"20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 6. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesine "Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." Hükmü 13. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na Geçici 20. Maddesine "Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 01/07/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." hükümleri ilave edilmiştir.

Erdemli Belediye Meclisi'nin söz konusu kararında; "Ayaş Mahallesi'ne ait mülga Ayaş Belediye Meclisi tarafından 05.06.2008 tarih ve 6/1 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 03.10.2012 tarih ve 9/1 sayılı kararı ile onaylanmış olan ilave imar planı, 06.02.2014 tarih ve 2/1 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1/1000 ölçekli tadilat imar planı kapsamında, 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesinin 1. fıkrasının (b) bendine eklenen cümleler gereği yapılan incelemede, bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş yani kat adetleri veya yapı yükseklikleri belirtilmemiş olan imar adalarının veya parsellerin mevcut olduğu anlaşılmıştır. Ayrıca yukarıda bahsedilen söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylandıktan sonra, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Sosyal Donatı Alanları'nda 'Kullanım Kararı' belirlenmesi zorunluluğu getirilmiştir. Ayaş Mahallesi'ne ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/1-b. bendine eklenen cümleler gereği, bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (Yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) imar adaları veya parsellerde kat adedi veya yapı yüksekliği belirlenmesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Sosyal Donatı Alanları'nda 'Kullanım Kararı' getirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabul edildiği" belirtilmektedir.

Erdemli İlçesi, Ayaş Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin "9.2.1. D-400 Karayolunun Güneyinde Kalan İmar Adalarında Kitle Nizamı Getirilen Parsellerde, Kitleler Metrekare



MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KARARI

Birleşim Sayısı :	(2)	Konu: Erdemli İlçesi, Ayaş Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
Oturum Sayısı :	(1)	
Karar Tarihi	16/05/2025	Karar Özeti: Komisyon raporunun kabulü
Karar Sayısı	418	

Cinsinden Verilen Emsale Uygun Olarak Ölçütlendirilmiştir. Kat, Yapı Yüksekliği Ve Bina Cephe Uzunlukları Parsel Büyüklükleri Değişmediği Koşullarda Paftasına İşaretlendiği Gibidir. Ancak Parsellerin Tehvid Edilmesi Halinde Planda Verilen Emsali Aşmamak Koşuluyla Planda Belirtilen Kat Yüksekliklerini Belirlemeye Belediyesi Yetkilidir.

9.2.3. D-400 Karayoluna Cepheli Kuzeyde Kalan Ve İmar Uygulaması Sonucu 20 Metre Olarak Terk Edilen Yol Hattına Kadar Olan İmar Adalarında E:1.20, Ve Yükseklik=Z+8 Kattır. Bunun Dışında Kalan Kuzeydeki İmar Adalarında E=0.90 Ve H=15.50 Metredir. Ancak Verilen Emsali Aşmamak Koşuluyla Parselde Jeolojik Ve Jeoteknik Etütlerin Yapılması Ve İlgili Oda Tarafından Onanması Koşuluyla Kat Yüksekliklerini Belirlemeye Belediyesi Yetkilidir.

9.2.4. İmar Paftalarında Emsal Verilmiş, Ancak Yükseklik(H) Belirtilmemiş İmar Ada Ve Parsellerde Zemin Etüdünde Belirtilen Gerekli Tedbirlerin Alınması Halinde de Farklı Kat Ve Yüksekliklerde Ve Farklı Yapı Nizamı Ve Cephe Boylarında Binalar Yapılabilir. Ancak Bu Adalarda Yer Alan Parsellere İmar Durum Belgesi Verilirken Vaziyet Planının Onaylanması Şartı Getirilmesi Zorunludur.

9.3.1. Planda Emsal Kararı Getirilmeyen Sosyal Donatı Alanlarında D-400 Karayoluna Cepheli Olanlar Hariç E:0.90'dır. İlgili Kurumlar Bu Emsali Aşmamak Koşuluyla Farklı Kat Ve Farklı Yapı Nizamında Yapı Yapılabilir. Ancak D- 400'e Cepheli Adalarda Plan Hükümlerinde Yükseklikle İlgili Getirilen Sınırlamalara Uyulması Zorunludur.

9.6.4. Emsal Verilmiş İmar Adalarında 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve Bu Kanuna İstinaden Yayımlanmış Yönetmelik Hükümlerine Bağlı Kalmak Ve Planda Verilen Emsali Aşmamak Koşuluyla Yapı Nizamını Belirlemeye Belediyesi Yetkilidir. Bu Alanlarda Düzenlenecek Vaziyet Planlarının İnşaat Ruhsatı İle Birlikte Belediyesince Onaylanması Zorunludur." hükümleri yer almaktadır.

Erdemli Belediye Meclisi'nin 02.01.2025 tarihli ve 04 sayılı kararı ile; Erdemli İlçesi, Ayaş Mahallesi bina yüksekliklerinin belirlenmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda kısmi yapılaşma kararı olmayan bölgenin İdaresine iadesine, mevcut imar planında 5 kata imarlı bölgede kalan kısmının "Yençok:Z+4 Kat" olacak şekilde, mevcut imar planında Z+9 kat bölgesinde bulunan alanın ise "Yençok: Z+9 Kat" olacak şekilde ve yapılan düzenleme ile kat yüksekliklerinin belirlendiği anlaşıldığından, Plan Hükümlerinin 9.2.1, 9.2.3., 9.2.4., 9.3.1 ve 9.6.4. maddelerin iptaline, ekli parafılı krokide görüldüğü şekliyle tadilen kabulüne komisyonlarımız tarafından oy birliği ile karar verilmiştir." denilmektedir.

Müzakerelerin devamı aşamasında;

Meclis Üyelerinden Adnan SAZ, Hülya AYHAN KESKİN, Murat ÇETİNEL Tamer GÜNER'in Meclis Salonundan ayrıldığı tespit edilmiş olup;

Toplantı salonunda mevcut bulunan 50 üyenin katılımıyla yapılan işari oylama neticesinde;

Söz konusu komisyon raporunun kabul edilerek, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına, mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

ASLI GIBİDİR

Yasemin AVSEVEN
İmar Planları Şefi

Şerife YÖRÜKÇÜ
Meclis Yedek Katibi

Ali UYAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Deniz GÜROCAĞ
Meclis Yedek Katibi



T.C.
ERDEMLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İMAR PLAN TADİLATI ASKI İLAN TUTANAĞI

Erdemli Belediye Meclisinin **02.01.2025** tarihli ve **04** sayılı kararı ile görüşülüp karara bağlanmış olan Erdemli İlçesi, **Ayaş Mahallesi** bina yüksekliklerinin belirlenmesi için 1/1000 ölçekli uygulama imar planını değişikliği 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 14. Maddesi uyarınca Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin **16.05.2025** tarih ve **418** sayılı kararı ile "...3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda kısmi yapılaşma kararı olmayan bölgenin idaresine iadesine, mevcut imar planında 5 kata imarlı bölgede kalan kısmının "Yençok:Z+4 kat" olacak şekilde, mevcut imar planında Z+9 kat bölgesinde bulunan alanın ise "Yençok:Z+9 kat" olacak şekilde düzenlemesine ve Plan Hükümlerinin 9.2.1, 9.2.3, 9.2.4., 9.3.1. ve 9.6.4. maddelerinin iptaline..." karar verilmiş olup, 3194 sayılı imar kanununun 8/b ve 8/ğ maddeleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Planların İlanı, İtirazlar ve Kesinleşmesi" 33. maddesi uyarınca **21.07.2025-21.08.2023** tarihleri arasında ve bu tarihlerde dâhil olmak üzere Belediyemiz Hizmet Binası İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katındaki ilan panosuna asılmak, Belediye internet sitesinde yayınlanmak ve Belediye hoparlöründen okunmak suretiyle 30 gün (bir ay) süreyle askıya çıkarılmıştır.

İlgililere ilan olunur.

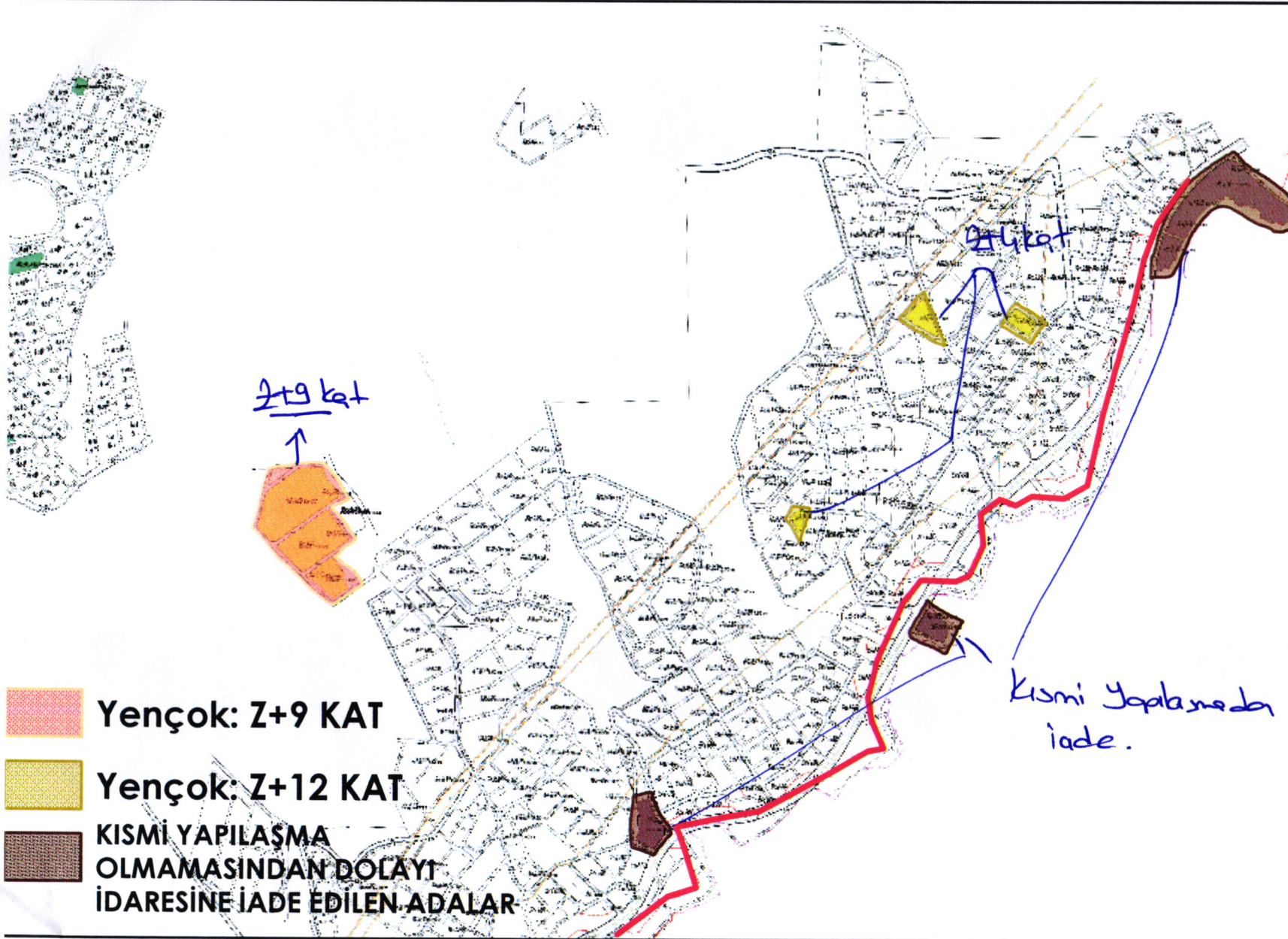
Musa Atahan ÖZ
Şehir Plancısı

Ayşe DUMAN
Şehir Plancısı

Teslime GÜNEŞ
İmar ve Şehircilik Müd. V

Rüştü ÇINAR
Başkan Yardımcısı

ERDEMLİ İLÇESİ AYAŞ MAHALLESİ



AÇIKLAMALAR/NOTLAR

ERDEMLİ BELEDİYE MECLİSİ'NCE 9 KAT OLAN ALANLARIN GÖNDERİLEN A/Ş 1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİŞİKLİĞİNİN TADİLEN ONAYLANMASINA İLİŞKİN KARAR VERİLMİŞTİR.

Kısmi Yapılaşma Dolay İade.