

MERSİN İLİ ERDEMLİ İLÇESİ  
TÜRBE MAHALLESİ 129/78, 129/124 VE  
MERKEZ MAHALLESİ 14/8, 14/53, 142/2, 142/8  
NO.LU PARSELLERE VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

---

NİSAN 2026

## İçindekiler

|                                                               |   |
|---------------------------------------------------------------|---|
| HARİTA DİZİNİ.....                                            | 2 |
| TABLO DİZİNİ .....                                            | 2 |
| 1. GİRİŞ.....                                                 | 3 |
| 1.1. AMAÇ.....                                                | 3 |
| 1.2. KAPSAM .....                                             | 3 |
| 1.3. PLANLAMA ALANI BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU VE TANIMI.....      | 3 |
| 2. MER’İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU .....      | 4 |
| 3. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ..... | 6 |
| 5. PLAN NOTLARI .....                                         | 8 |

## Harita Dizini

- Harita 1: Plan Değişikliği Alanının Uydu Görüntüsü
- Harita 2: Plan Değişikliği Alanının Mer’i 1/1000 Uygulama İmar Planındaki Durumu
- Harita 3: Plan Değişikliği Alanının Teklif 1/1000 Uygulama İmar Planındaki Durumu

## Tablo Dizini

- Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırmalı Alan Dağılımı Tablosu

## 1. GİRİŞ

### 1.1. AMAÇ

Bu çalışmanın amacı; Mersin İli, Erdemli İlçesi, Türbe Mahallesi 129 ada 78 ve 124 No.lu parseller, Merkez Mahallesi 14 ada 8 ve 53 No.lu parseller, 142 ada 2 ve 8 No.lu parselleri kapsayan; Yavuz Sultan Selim Bulvarı ile D-400 Karayolu arasında yer alan planlama alanında, mevcut durumda Ototerminal Alanına yönelik bir ihtiyacın bulunmaması söz konusu alanın karayolu bağlantıları dikkate alınarak eşdeğerinin Erdemli ilçesi Kocahasanlı Mahallesinde 61, 62, 68, 69 ve 70 adaları kapsayan bölgede Belediye Hizmet Alanı (Ototerminal) olarak planlanmış olması nedeniyle; ayrıca mevcut imar planındaki kullanım kararlarının güncel ihtiyaçları karşılamaması doğrultusunda, alanın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep dosyasının hazırlanmasıdır.

### 1.2. KAPSAM

Plan değişikliği alanı; Mersin İli, Erdemli İlçesi, Türbe Mahallesi 129 ada 78 ve 124 No.lu parseller, Merkez Mahallesi 14 ada 8 ve 53 No.lu parseller ile 142 ada 2 ve 8 No.lu parselleri kapsayan yaklaşık 68222 m<sup>2</sup> (6,8 ha) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

### 1.3. PLANLAMA ALANI BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU VE TANIMI

Planlama alanının genel tanımı, Mersin İli Türkiye'nin en güneyinde Akdeniz Bölgesinin Çukurova kısmında yer almaktadır. Yakın komşuları Antalya, Adana, Konya, Karaman ve Niğde illeridir. Uygulama İmar Planı yapılan Erdemli İlçesi de, Akdeniz Bölgesi sınırları içerisinde olup Mersin İli' ne bağlıdır. Erdemli İlçesi, Mersin İl merkezinin 37 km batısında, Mersin–Antalya karayolu ulaşım ağı üzerindedir. Coğrafi olarak bölgenin genel karakteristiğini yansıtan, denize paralel uzanan dağların eteğindeki yerleşim alanı, Alata Çayının getirdiği alüvyonlarla teşekkül etmiş olan ovaya doğru yayılma eğilimi göstermektedir. Yaz aylarında yerli turistlerle dolan sahil şeridinde sahip olan ve Akdeniz İkliminin net olarak gözlemlendiği Erdemli İlçesi'nin narenciye ve seracılık ağırlıklı tarıma dayalı ekonomisinde, hizmet sektöründe de önemli ilerlemeler gözlemlenmekte ve nüfusu artmaktadır. Erdemli İlçesi Mersin il sınırlarının doğusunda Mersin İl merkezinin 37 km batısında, Mersin – Antalya karayolu ulaşım ağı üzerinde yerleşim olarak yoğunlukla doğu batı aksı üzerinde yer almaktadır. İlçe genelindeki hâkim fonksiyonlar Ticaret Konut, Turizm ve Tarım Alanı karakterinin öne çıkan bir bölge olmasının yanı sıra Gelişme Konut Alanlarının da yoğun olduğu görülmektedir.

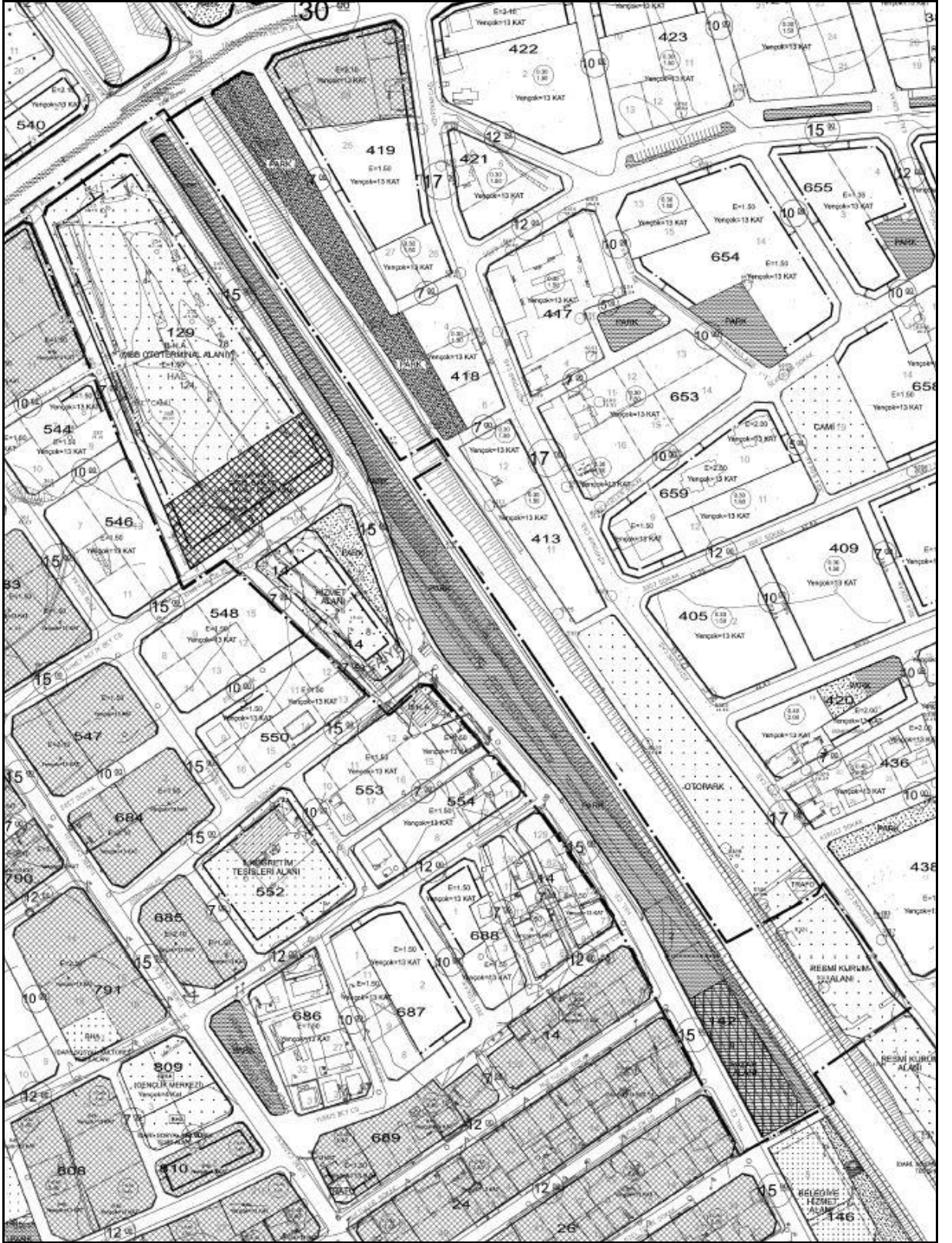
Bahse konu plan değişikliği alanı Mersin İli Erdemli İlçesi TKGM' de, Türbe Mahallesi 129 ada 78 ve 124 No.lu parseller, Merkez Mahallesi 14 ada 8 ve 53 No.lu parseller, 142 ada 2 ve 8 No.lu parselleri, Yavuz Sultan Selim Bulvarı ile D-400 Karayolu arasında, 1/1000 Ölçekli Hâlihazır haritalarda, O32C12D1C ve O32C12D4B paftasında kalmaktadır.



Harita 1: Plan Değişikliği Alanının Uydu Görüntüsü

## 2. MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Planlama alanına ilişkin Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.11.2012 tarih ve 199 sayılı kararı ile onaylanan Kuzeyi Yavuz Sultan Selim Bulvarı(Çevre yolu), Güneyi Alparslan Türkeş Bulvarı (D-400 Karayolu), batısı Alata deresi ve doğusu Osman Bölükbaşı Caddesi ile sınırlı olan alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Akaryakıt (Ticaret), Belediye Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı (Ototerminal Alanı) , Belediye Hizmet Alanı (Genel Otopark Alanı), Pazar Alanı, Resmi Kurum Alanı, Park, Meydan, Kanal ve 15 metre en kesitli taşıt yolu olarak planlıdır.



*Harita 2: Plan Değişikliği Alanının Mer'i 1/1000 Uygulama İmar Planındaki Durumu*

### 3. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği; Mersin İli, Erdemli İlçesi, Türbe Mahallesi 129 ada 78 ve 124 no.lu parseller, Merkez Mahallesi 14 ada 8 ve 53 no.lu parseller ile 142 ada 2 ve 8 no.lu parselleri kapsayan planlama alanında, mevcut imar planında yer alan kullanım kararlarının güncel ihtiyaçları karşılamaması ve Karayolları bağlantıları dikkate alınarak söz konusu Ototerminal fonksiyonu için eşdeğer alanın Erdemli İlçesi Kocahasanlı Mahallesi 61, 62, 68, 69 ve 70 adaları kapsayan bölgede Belediye Hizmet Alanı (Ototerminal) olarak planlandığı görülmektedir. Bu kapsamda, alanın yeniden düzenlenmesine yönelik olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılacak uygulamalar dikkate alınmış ve düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintileri planlama sürecine entegre edilmiştir.

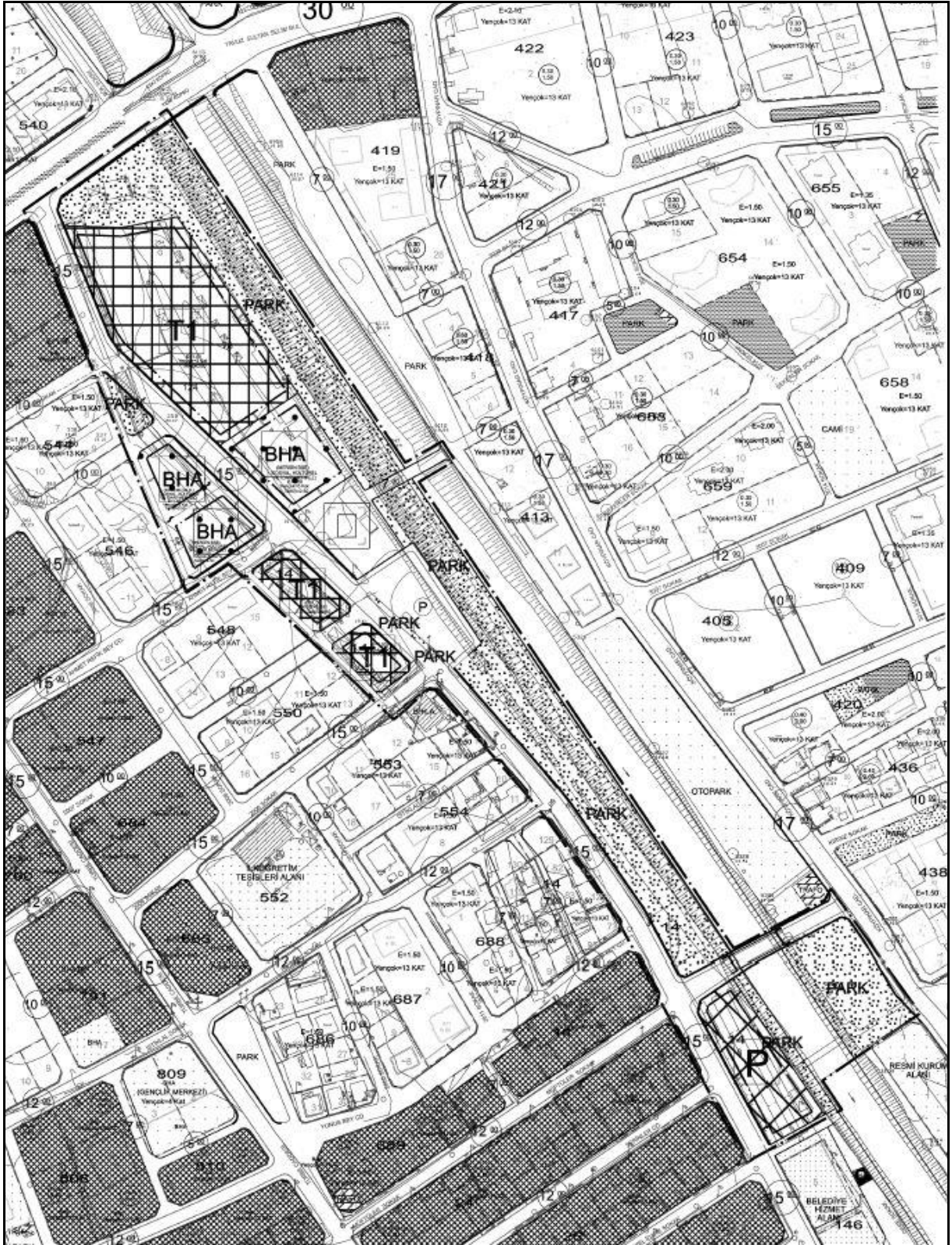
Mevcut plan kararları doğrultusunda yapılan değerlendirmelerde, yüksek oranda düzenleme ortaklık payı kesintisi öngörüldüğü, ancak yapılan plan değişikliği ile kamu kullanımına ayrılan alanların dengeli bir şekilde dağıtılarak, DOP oranı %44 olacak şekilde düzenlenmiştir. Bu durum, hem mülkiyet dengesi hem de kamu yararı açısından daha sürdürülebilir bir planlama yaklaşımı sunmaktadır.

Teklif plan ile alanda fonksiyon dağılımı yaklaşık olarak 11.628,7 m<sup>2</sup> Ticaret Alanı, 3049 m<sup>2</sup> Pazar Alanı, 2330 m<sup>2</sup> Otopark Alanı ve 5973 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. Bununla birlikte park, meydan, yol ve diğer kamusal kullanım alanları artırılarak toplamda 45.241 m<sup>2</sup>'ye ulaşması sağlanmıştır. Mevcut Uygulama İmar Planı ile Teklif Uygulama İmar Planına ilişkin alan kullanım dağılımları Tablo-1'de karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.

Ayrıca, Devlet Su İşleri (DSİ) görüşü doğrultusunda planlama alanı içerisinden geçen kanal hattının korunması amacıyla yapı yaklaşma mesafesi en az 15 metre olacak şekilde yapılaşma dışı alan tanımlanmış ve söz konusu alanlar park alanı olarak düzenlenmiştir. Bu yaklaşım ile hem teknik altyapı güvenliği sağlanmış hem de alanın rekreatif kullanım değeri artırılmıştır.

| Meri Plan                   |                                  | Teklif Plan                 |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Kullanım                    | Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | Kullanım                    | Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) |
| AKARYAKIT (Ticaret)         | 4098                             | TİCARET                     | 11.628,7                         |
| BHA (Ototerminal Alanı)     | 15045                            | BHA                         | 5973                             |
| BHA (Genel Otopark)         | 623                              |                             |                                  |
| BHA                         | 3298                             |                             |                                  |
| PAZAR ALANI                 | 256                              | PAZAR ALANI                 | 3049                             |
| RESMİ KURUM ALANI           | 3148                             | OTOPARK                     | 2330                             |
| PARK + MEYDAN + YOL + KANAL | 41.754                           | PARK + MEYDAN + YOL + KANAL | 45.241                           |
| <b>TOPLAM ALAN</b>          | <b>68.222</b>                    | <b>TOPLAM ALAN</b>          | <b>68.222</b>                    |

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırmalı Alan Dağılımı Tablosu



*Harita 4: Plan Değişikliği Alanının Teklif 1/1000 Uygulama İmar Planındaki Durumu*

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mersin Büyükşehir Belediyesi Nazım İmar Plan Hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgi Yönetmelik Hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## 5. PLAN NOTLARI

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTASI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
3. 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETE DE YAYIMLANAN “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 02.04.2015 TARİH 29314 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. 10.08.2005 TARİH 25902 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN “İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. 3194 SAYILI İMAR KANUNUN EK SİĞİNAKLAR İLE İLGİLİ YÖNETMELİK VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA; BAĞLI BULUNDUĞU UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERE, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. YOLLAR, OTOPARKLAR VE YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
10. PLANLAMA ALANININ TAMAMI İÇİN HAZIRLATILAN VE İLGİLİSİ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINA UYULMASI ZORUNLU OLUP, YAPI RUHSATI ÖNCESİ HER PARSEL İÇİN SONDAJLI ZEMİN ETÜDLERİNİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
11. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI DIŞINDA KALAN ALANLARDA PLAN BİLGİSİ MERİ PLANDAN BİLGİ AMACIYLA AKTARILMIŞTIR. AKTARMA SURETİ İLE İŞLENEN PLAN BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.
12. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MERİ 1/5000 NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.