



T.C.
MERSİN ERDEMLİ
BELEDİYE MECLİSİ

SAYI :25

03/02/2025

K A R A R

Belediye Meclisinin 10.01.2025 tarih ve 16 sayılı ara kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, **Erdemli İlçesi, Merkez Mahallelerine Ait 1/1000 Ölçekli İmar Plan Değişikliği** ile ilgili **10.01.2025** tarihli Komisyon Raporu okunarak görüşmeye geçildi.

KONUNUN GÖRÜŞÜLMESİ VE OYLANMASI SONUCUNDA:

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu'nda;

‘Merkez, Koyuncu, Alata, Yüksek ve Türbe Mahallelerine ait ve Erdemli Belediye Meclisi tarafından etaplar halinde onaylanmış olan (12.06.2012 tarih ve 109 sayılı, 17.08.2012 tarih ve 153 sayılı, 12.10.2012 tarih ve 182 ve 183 sayılı, 12.11.2012 tarih ve 199 ve 200 sayılı, 12.11.2012 tarih ve 201 sayılı kararları ile onaylanmış olan) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve daha sonra muhtelif tarihlerde onaylanmış olan 1/1000 ölçekli tadilat imar planları kapsamında 20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8’inci maddesinin (b) bendine eklenen madde gereği bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) yapı adaları veya parsellerde kat adetleri veya yapı yükseklikleri belirtilmemiş olan imar adalarının veya parsellerin mevcut olduğu anlaşılmıştır. Ayrıca söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylandıktan sonra 14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında da Sosyal Donatı Alanlarında Kullanım Kararı getirilmesi zorunluluğu getirilmiştir. **Merkez, Koyuncu, Alata, Yüksek ve Türbe Mahallelerine** 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’inci maddesinin (b) bendine eklenen madde gereği bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) yapı adaları veya parsellerde kat adetleri veya yapı yükseklikleri belirtilmemiş olan imar ada veya parsellerde kat adedi veya yapı yüksekliği belirlenmesi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Sosyal Donatı Alanlarında Kullanım Kararı getirilmesine yönelik İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karara bağlanması teklif edilmiştir.

Komisyonumuzca Erdemli Merkez Mahallelerine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunda (1/1000 ölçekli imar plan değişikliği, plan açıklama raporu, plan notları) ilgili mevzuat 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 Gazetede 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 veya parsellerin bulunduğu alanlar 5 bölgeye ayrılarak her

MLK

MLK

Sayfa 1 / 3

bölgede ekli plan değişiklik teklifinde de görüleceği üzere aşağıdaki değişikliklerin yapıldığı anlaşılmıştır.

1. Planlama Bölgesinde (Merkez-Koyuncu-Yüksek ve Türbe Mahalleleri) ilgili mevzuatlar gereğince;

- Bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) yapı adaları veya parsellere Yençok=13 Kat olarak plan kararının getirildiği,
- Bölge içerisinde bulunan Belediye Hizmet Alanlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında “İdari, Sosyal, Kültürel Tesis Alanı” alanı olarak kullanım kararı getirildiği,

2. Planlama Bölgesinde (Alata Mahallesi) ilgili mevzuatlar gereğince;

- Bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) yapı adaları veya parsellere Yençok=13 Kat olarak plan kararının getirildiği,
- Bölge içerisinde bulunan Belediye Hizmet Alanlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında “İdari, Sosyal, Kültürel Tesis Alanı” olarak kullanım kararı getirildiği,

3. Planlama Bölgesinde (Koyuncu Mahallesi Çettopesi Mevkii) ilgili mevzuatlar gereğince;

- Bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) yapı adaları veya parsellere Yençok=3 Kat olarak plan kararının getirildiği,
- Bölge içerisinde bulunan Belediye Hizmet Alanlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında “İdari, Sosyal, Kültürel Tesis Alanı” olarak kullanım kararı getirildiği,

4. Planlama Bölgesinde (Koyuncu Mahallesi Huzurevi Mevkii) ilgili mevzuatlar gereğince;

- Bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) yapı adaları veya parsellere Yençok=8 Kat olarak plan kararının getirildiği,

5. Planlama Bölgesinde (Koyuncu Mahallesi Atıcılık Alanı Mevkii) ilgili mevzuatlar gereğince;

- Bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) yapı adaları veya parsellere Yençok=3 Kat olarak plan kararının getirildiği anlaşılmıştır.


Yukarıda açıklandığı haliyle **Merkez, Koyuncu, Alata, Yüksek ve Türbe Mahallelerine** ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 5 planlama bölgesine ayrılmış olup; **1. ve 2. Planlama Bölgelerinde** bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) yapı adaları veya parseller belirtilmiş olan plan 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 Komisyonumuzca **oy çokluğu ile, 3. 4. ve 5. Planlama Bölgelerine** ait plan değişikliği teklifi ise **oy birliği ile** uygun görülmüştür.’denilmektedir.

M.k

M.k

M.k

Yapılan görüşmeler ve işaretle yapılan oylama neticesinde; İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu'nun kabulüne, mevcudun oy birliği ile karar verildi.


Mustafa KARA
Meclis Bařkanı

Hüseyin GÖKÜŐ
Meclis Kâtibi (Yedek)



Müjgan KOÇ ŐİMŐEK
Meclis Kâtibi





MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KARARI

Birleşim Sayısı :	(2)	Konu: Erdemli İlçesi Merkez, Alata, Koyuncu, Yüksek ve Türbe Mah. 1/1000 Ölçekli UİP
Oturum Sayısı :	(1)	
Karar Tarihi	16/05/2025	Karar Özeti: Komisyon raporunun kabulü
Karar Sayısı	417	

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 194 sayılı ara kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Çevre ve Sağlık Komisyonu'na müştereken havale edilen, Erdemli İlçesi, Merkez, Alata, Koyuncu, Yüksek ve Türbe Mahalleleri bina yüksekliklerinin belirlenmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin, Erdemli Belediye Meclisi'nin 03.02.2025 tarihli ve 25 sayılı kararı ile ilgili, 15/05/2025 tarihli komisyon raporu kâtip üye tarafından okundu.

KONUNUN GÖRÜŞÜLMESİ VE OYLANMASI SONUNDA

Komisyon raporunda;

“20.02.2020 tarihli 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.” Hükümü 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 yapılmaya 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; “Merkez, Koyuncu, Alata, Yüksek ve Türbe Mahallelerine ait ve Erdemli Belediye Meclisi tarafından etaplar halinde onaylanmış olan (12.06.2012 tarih ve 109 sayılı, 17.08.2012 tarih ve 153 sayılı, 12.10.2012 tarihli 182 ve 183 sayılı, 12.11.2012 tarihli 199 ve 200 sayılı, 12.11.2012 tarih ve 201 sayılı kararları ile onaylanmış olan) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve daha sonra muhtelif tarihlerde onaylanmış olan 1/1000 ölçekli tadilat imar planları kapsamında 20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8’inci maddesinin (b) bendine eklenen cümleler gereği bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş, yani kat adedi 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. Merkez, Koyuncu, Alata, Yüksek ve Türbe Mahallelerine 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 Alanlarında ‘Kullanım Kararı’ getirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabul edildiği” belirtilmektedir.

Birleşim Sayısı :	(2)	Konu: Erdemli İlçesi Merkez, Alata, Koyuncu, Yüksek ve Türbe Mah. 1/1000 Ölçekli UIP
Oturum Sayısı :	(1)	
Karar Tarihi	16/05/2025	Karar Özeti: Komisyon raporunun kabulü
Karar Sayısı	417	

Erdemli İlçesi Merkez, Alata, Koyuncu, Yüksek ve Türbe Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında "26. Aynı Ada İçerisinde Farklı Yapı Nizamına Veya Yapılaşma Koşullarına Sahip İmar Parselleri Varsa Bu Ada İçerisinde Toplam İnşaat Alanları Hesaplanarak Emsal Uygulaması Yaptırmaya-Yapılaşma Alanını Hesaplamaya Belediye Yetkilidir.

36. Ada Bazında Uygulama Yapılması Durumunda; Planda Belirtilen İnşaat Emsalini %10 Artırmaya Belediye Yetkilidir. Bu Durumda Kat Sınırlaması Kalkabilir. Vaziyet Planını Belediye Onaylanmadan Uygulamaya Geçilemez. Bu Uygulama İnşaat Yoğunluğu 2.60 Ve 2.60'ın Altındaki İmar Adalarında Yapılacaktır.

41. Kat Belirtilmeyen Emsal Uygulamaları Parsellerde Kat Adedi Belirlemeye Belediye Yetkilidir.

42. Yapı Nizam Emsal Olarak Verilmiş Konut Adalarında Farklı Kat, Boy, Yükseklik Ve Farklı Cephelerde Yapı Yapılabilir. Vaziyet Planı Belediyesince Onaylanmadan İmar Durum Belgesi Verilemez." Hükümleri yer almaktadır.

Komisyonlarımız tarafından dosya üzerinde, ilgili mevzuat çerçevesinde yapılan incelemeler neticesinde; Erdemli Belediye Meclisi'nin 03.02.2025 tarihli ve 25 sayılı kararı ile Erdemli İlçesi, Merkez, Alata, Koyuncu, Yüksek ve Türbe Mahalleleri bina yüksekliklerinin belirlenmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, Koyuncu Mahallesi sınırları içerisinde kalan kısmı ile Yavuz Sultan Selim Bulvarına cepheli yapı adalarını kapsayan kısmının "Yençok:Z+12 Kat" olacak şekilde ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile "Yençok:Z+7 Kat" olarak gönderilen alanın **İdaresinden geldiği şekliyle kabulüne**, merkezin batısında bulunan Güzeloluk Caddesinin güneyinde bulunan alanın mevcut imar planında 5 kat imarlı bölgede yer aldığı anlaşıldığından "Yençok:Z+4 Kat" olacak şekilde düzenlenmesine, merkezin kuzey batısında bulunan alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile Yençok:3 kat olarak belirlenen Alanın "Yençok:Z+4 Kat" olacak şekilde düzenlenmesine **ekli parafli krokide görüldüğü şekliyle kabulüne**, Uzun Hoca Sokak, 1002 Sokak, Güzeloluk Caddesi ile Alparslan Türkeş Bulvarı (D400)ün güneyinde bulunan alanın mevcut verilen ruhsatlı alanlar ile bütüncül düzenleme yapılması gerektiği anlaşıldığından **İdaresine iadesine**, Erdemli İlçesi Merkez, Alata, Koyuncu, Yüksek ve Türbe Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarından 26., 36., 41. ve 42. Maddelerin **iptaline** komisyonlarımız tarafından **oy birliğiyle** ile karar verilmiştir." denilmektedir.

Müzakerelerin devamı aşamasında;

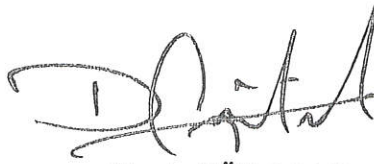
Meclis Üyelerinden Adnan SAZ, Hülya AYHAN KESKİN, Murat ÇETİNEL, Tamer GÜNER'in Meclis Salonundan ayrıldığı tespit edilmiş olup;

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 birliğiyle** ile karar verilmiştir.



Ali UYAN
Meclis 1. Başkan Vekili



Deniz GÜROCAK
Meclis Yedek Katibi



Şerife YÖRÜKÇÜ
Meclis Yedek Katibi

ASLI GIBİDİR
Yasemin AVSEVEN
İmar Planları Şefi





T.C.
ERDEMLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İMAR PLAN TADİLATI ASKI İLAN TUTANAĞI

Erdemli Belediye Meclisinin **03.02.2025** tarihli ve **25** sayılı kararı ile görüşülüp karara bağlanmış olan Erdemli İlçesi, **Merkez, Alata, Koyuncu, Yüksek ve Türbe Mahalleleri bina yüksekliklerinin belirlenmesi için** 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 14. Maddesi uyarınca Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin **16.05.2025** tarih ve **417** sayılı kararı ile "...Koyuncu Mahallesi sınırları içerisinde kalan kısmı ile Yavuz Sultan Selim Bulvarına cepheli yapı adalarını kapsayan kısmının "Yençok:Z+12 Kat" olacak şekilde ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile "Yençok:Z+7 Kat" olarak gönderilen alanın idaresinden geldiği şekliyle kabulüne, merkezin batısında bulunan Güzeloluk Caddesinin güneyinde bulunan alanın mevcut imar planında 5 kat imarlı bölgede yer aldığı anlaşıldığından "Yençok:Z+4 Kat" olacak şekilde düzenlenmesine, merkezin kuzey batısında bulunan alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planıyla "Yençok:3 Kat" olarak belirlenen alanın "Yençok:Z+4 Kat" olacak şekilde düzenlenmesine ve Erdemli İlçesi Merkez, Alata, Koyuncu, Yüksek ve Türbe Mahalleleri /1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında 26., 36., 41. Ve 42 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.

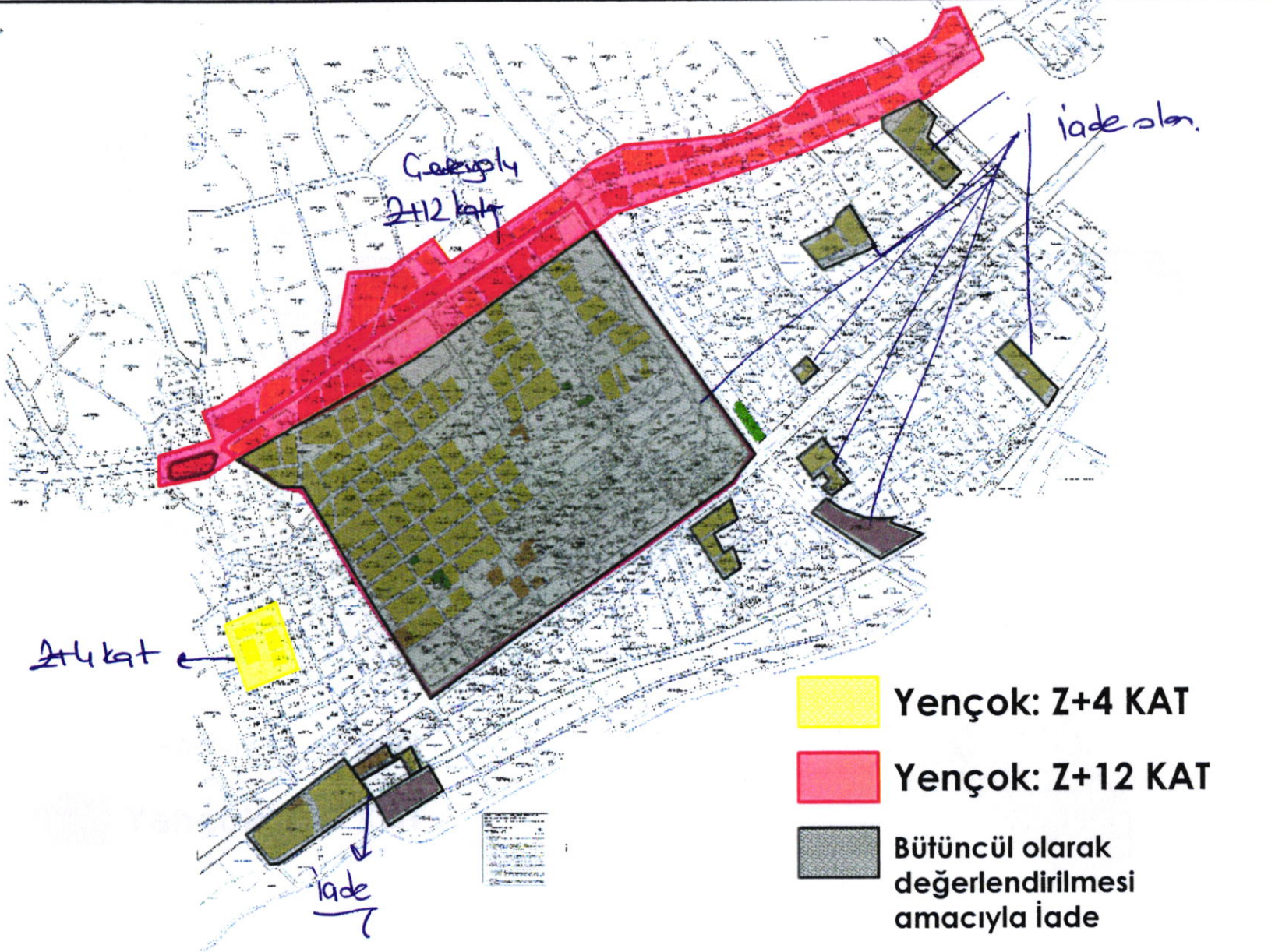
Musa Atahan ÖZ
Şehir Plancısı

Ayşe DUMAN
Şehir Plancısı

Teslime GÜNEŞ
İmar ve Şehircilik Müd. V

Rüştü ÇINAR
Başkan Yardımcısı

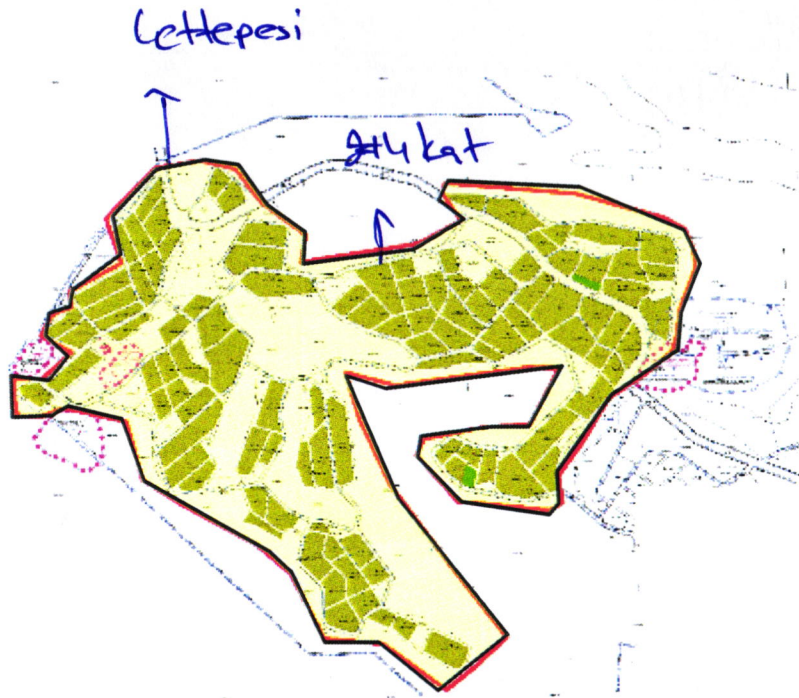
ERDEMLİ İLÇESİ MERKEZ MAHALLELERİ



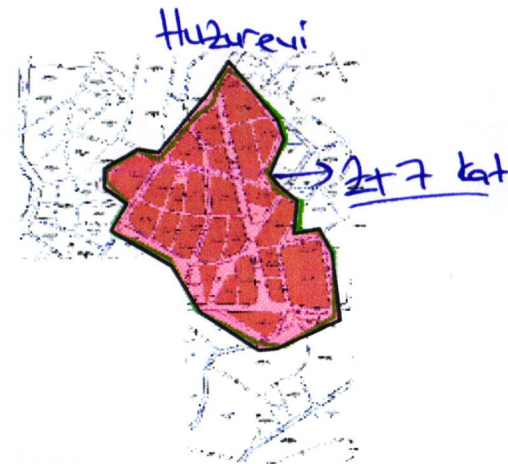
AÇIKLAMALAR/NOTLAR

ERDEMLİ BELEDİYE MECLİSİ'NCE Z+7 VE Z+12 OLARAK GÖNDERİLEN LİMONLU MAHALLESİ 1/1 ÖLÇEKLİ DEĞİŞİKLİĞİNİN Z+4, VE Z+12 OLACAK ŞEKİL DÜZENLENMESİ

ERDEMLİ İLÇESİ MERKEZ MAHALLELERİ



- Yençok: Z+4 KAT
- Yençok: Z+7 KAT



AÇIKLAMALAR/NOTLAR

ERDEMLİ BELEDİYE MECLİSİ'NCE Z+7 KAT OLAN GÖNDERİLEN MERKEZ MAHALLELERİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİŞİKLİĞİNİN Z+4 KAT OLAN ŞEKİLDE TADİLEN Z+7 KAT OLAN ŞEKİLDE İDARESİNDEN GELDİĞİ ŞEKLİ KABULÜNE