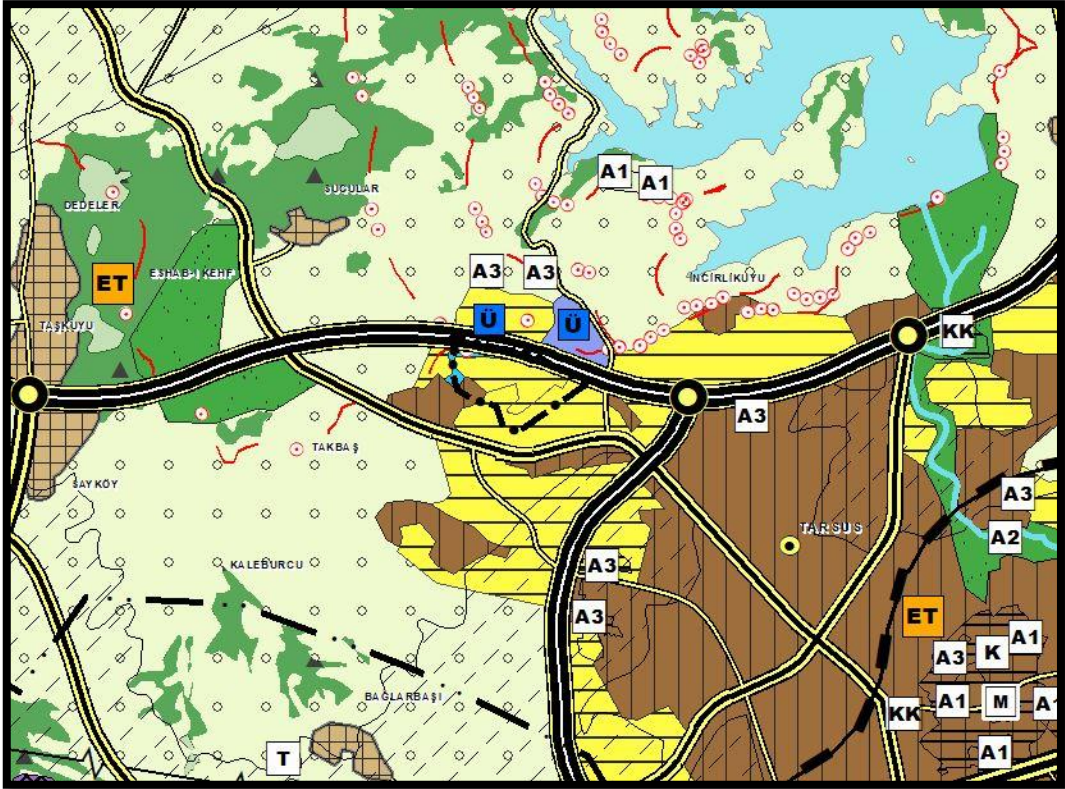




# MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



## GEREKÇE RAPORU



Temmuz 2024



MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
GEREKÇE RAPORU



## İÇİNDEKİLER

AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE .....	1
A. MERİ PLAN .....	2
B. PLANLAMA SÜRECİ .....	3
1. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	3
2. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT.....	6
C. 100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	6



MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
GEREKÇE RAPORU



## DİZİNLER

### HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. 1 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi.....	1
Harita 2. 1 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi'nin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu.....	2
Harita 3. 1 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi Uydu Görüntüsü .....	3
Harita 4. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	8

### TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. 1 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi'nin Kurum Görüşleri.....	3
--	---



MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
GEREKÇE RAPORU



PLANIN İSMİ		MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/100.000
Çevre Düzeni Planı Değişikliği Gerekçe Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
EKON İMAR PLANLAMA KENT. DÖN. GAYR. DEĞR. DAN. BİL. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	PLANLAMA EKİBİ	Şahin KAYNAR (A Karne Plan Müellifi)	
		Mustafa ÖZBEK (Yetkili Şehir Plancısı)	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Beyza Nur ÖCAL	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



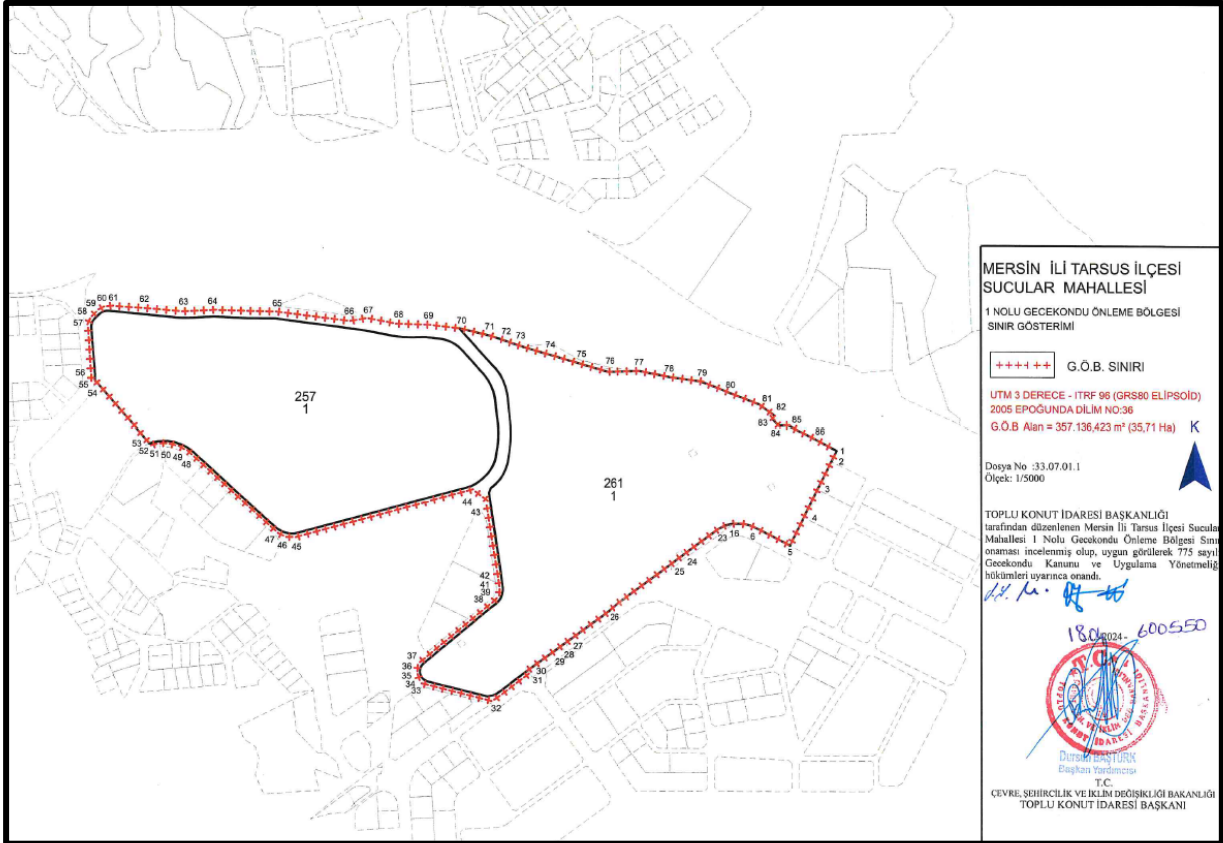
MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
GEREKÇE RAPORU



## AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Sucular Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 357.136,42 m<sup>2</sup> alan gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu aralarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 18.04.2024 tarih ve 600550 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Mersin İli Tarsus İlçesi Sucular Mahallesi 1 Nolu Gecekondulaşma Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Sucular Mahallesi 257 Ada 1 Parsel ve 261 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazların tamamını kapsayan toplam 336.863,07 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip alanın mülkiyetinin tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndadır. Alanın tamamı planlı olup, 257 ada 1 parsel Sağlık Tesis Alanı, 261 ada 1 parsel Üniversite alanı olarak planlıdır.



Harita 1. 1 Nolu Gecekondulaşma Bölgesi Sınırı Krokisi

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan proje sürecinde, “Gecekondulaşma Bölgesi” ilan edilen alanın tamamı planlı olup mer’i imar planında “Sağlık Tesis Alanı ve Yükseköğretim Alanı” fonksiyonlarında, mer’i çevre düzeni planında ise “Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı” ve “Üniversite Alanı” fonksiyonlarında





MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
GEREKÇE RAPORU



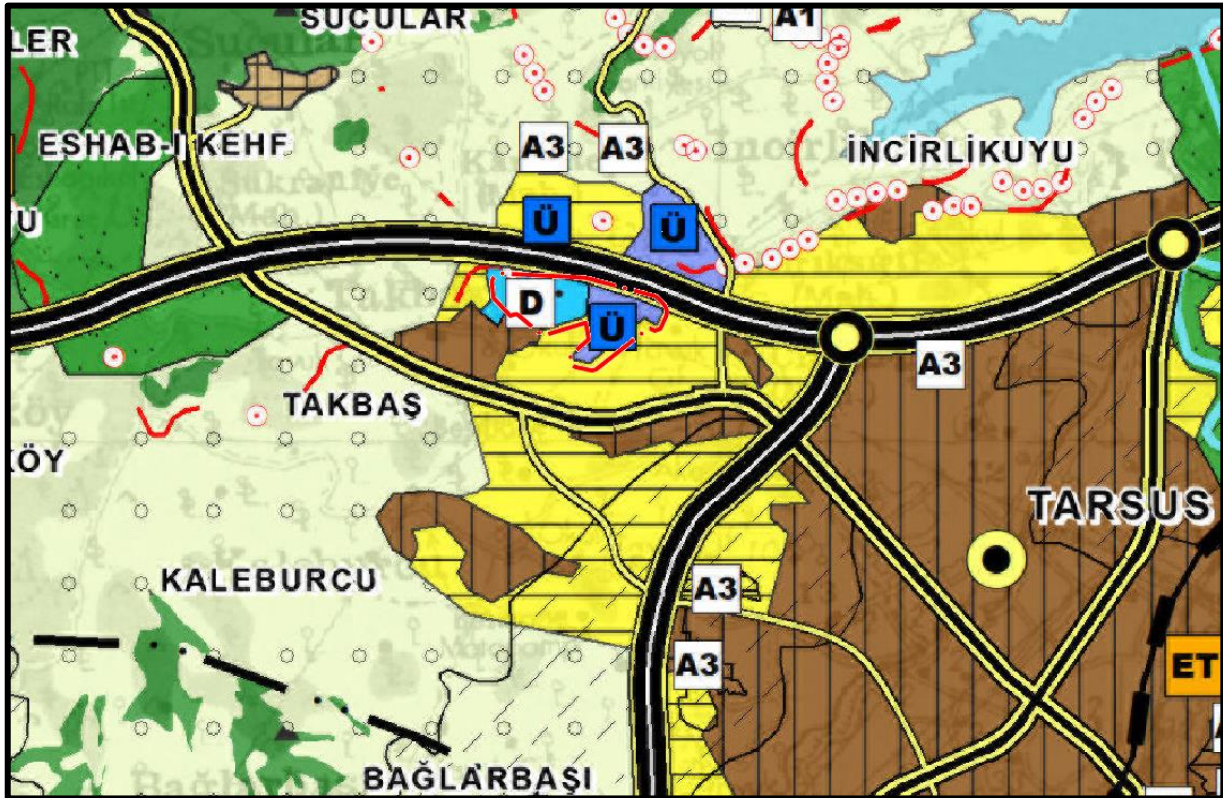
kalmaktadır. Arsa tahsis projeleri kapsamında konut nitelikli arsalar ve donatı alanları için gerekli olan planlı alanların üretilebilmesi için çevre düzeni planı değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

Yaklaşık 35,71 hektarlık alanda ilan edilen Mersin İli, Tarsus İlçesi, Sucular Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'ndeki planlama çalışması, bahsi geçen ve alanın içerisindeki iki (2) parselin tamamında ve komşuluğunda bulunan imar yollarında gerçekleştirilmektedir.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklendiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.

## A. MERİ PLAN

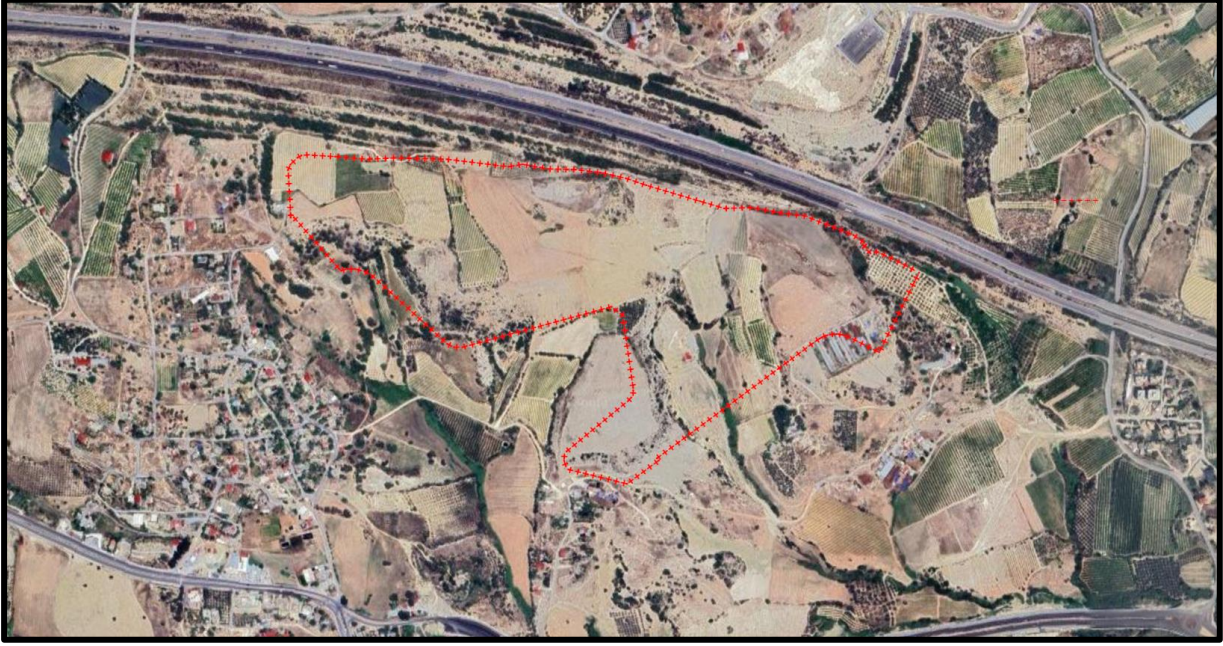
Mersin İli, Tarsus İlçesi, Sucular Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilen alan, Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" ve "Üniversite Alanı" olarak tanımlıdır.



Harita 2. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu



MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
GEREKÇE RAPORU



Harita 3. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Uydu Görüntüsü

## B. PLANLAMA SÜRECİ

Yukarıda da açıklandığı üzere, alanın planlama ihtiyacı doğmuş ve bu süreçte ilgili kurumlardan görüş istenmiştir. Talep edilen kurumlardan gelen görüşler aşağıda belirtilmiştir.

### 1. KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Mersin İli Tarsus İlçesi Sucular Mahallesi'nde yer alan 257 Ada 1 Parsel ve 261 Ada 1 Parselin tamamını kapsayan alan için 10.11.2022 tarihli ve 320312 sayılı yazı ile talep edilen ve görüş alınan kurumların ilgili yazı özetleri aşağıda verilmiştir.

Tablo 1. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	T.C. Mersin Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	24.11.2022 5094657	Yakın çevrelerine ilişkin herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.
2	T.C. Mersin Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	10.01.2024 12746232	Nazım İmar Planı kapsamında kaldığı bildirildiğinden İl Müdürlüğümüzce 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak işlem bulunmamaktadır.
3	T.C. Tarım Ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 6.Bölge Müdürlüğü	13.12.2022 2916103	Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ve Atık Yönetimi Yönetmeliği esaslarına uyulması kaydıyla söz konusu taşınmazda planlama çalışması yapılmasında Kurumumuzca sakınca görülmemektedir





MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
GEREKÇE RAPORU



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
4	T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	17.11.2022 2022445759	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
5	T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 18.Bölge Müdürlüğü (Adana) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü	16.11.2022 1539354	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
6	Toroslar Elektrik dağıtım A.Ş.	28.11.2022 5104	Yapılması planlanan yapılara yakın max 800 mt aralıklar ile uzun kenarı yola cepheli 5.00 mt x 8.00 mt — 40.00 m2 lik trafo binası yerlerinin ayrılması gerekmektedir
7	T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü	29.11.2022 1009475	Plan notlarına “Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır” şeklinde hüküm konulması gerekmektedir.
8	T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 6. Bölge Müdürlüğü (Adana) Emlak Servis Müdürlüğü	05.12.2022 352548	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
9	T.C. Mersin Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	14.11.2022 769	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
10	T.C. Mersin Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü	15.12.2022 635899296	“...Eğitim alanlarının DOP kapsamında karşılanacak biçimde kamulaştırma külfeti oluşturulmadan planlanması...”
11	T.C. Mersin Üniversitesi Rektörlüğü İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığı Taşınmaz İşleri Şube Müdürlüğü	28.09.2023 2481401	Tarsus ilçesi, Sucular Mahallesi 261 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın Üniversitemize tahsisi bulunmamaktadır.
12	T.C. Tarsus Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı	27.09.2023 1076	Mülkiyet-tahsis sorunu giderilmeksizin bahse konu taşınmaz üzerinde yatırım programına herhangi bir proje dâhil edilmesi mümkün olmamıştır.
13	T.C. Tarsus Kaymakamlığı Millî Emlak Müdürlüğü	22.11.2022 5077642	Planlama alanının yakın çevrelerine ilişkin herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.
14	T.C. Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	30.11.2022 43904	Genel Müdürlüğümüzce aksi belirtilmediği takdirde, Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları kapsamında işlem yapılması





MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
GEREKÇE RAPORU



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
15	T.C. Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	23.11.2022 792282	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
16	T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	28.11.2022 2657449	Mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamakta olup plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
17	T.C. Mersin Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	11.11.2022 4197014	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
18	T.C. Tarım Ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	08.12.2022 8036938	Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir.
19	T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	18.11.2022 5036822	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
20	T.C. Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	28.12.2023 706462	Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararı dışında söz konusu alanın plan değişikliğine konu edilmesi İdaremizce uygun görülmemiştir. <b>(İl Sağlık Müdürlüğü, Tarsus Üniversitesi ve Mersin Üniversitesi uygun görüşleri bulunmaktadır.)</b>
21	T.C. Tarsus Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü	13.10.2023 116552	Uygulama İmar Planı ve Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ekte sunulmuştur.
22	T.C. Mersin Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	14.02.2024 853359	Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.
23	T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 6. Bölge Müdürlüğü (Adana) Emlak Servis Müdürlüğü	14.11.2022 333808	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
24	T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	16.11.2022 1804314	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



**MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ**  
**1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**GEREKÇE RAPORU**



## 2. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT

Planlama alanına ilişkin Mersin İli Tarsus İlçesi İçerisinde Yer Alan Yaklaşık 1885 Hektarlık Alana Ait Tarsus Belediyesi tarafından hazırlatılan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu 21.03.2012 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Planlama alanında 0,83 ha'lık alan için Toplu Konut İdaresi tarafından hazırlatılan İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu 21.03.2024 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

21.03.2012 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunun Planlama alanına isabet eden kısmında Yerleşime Uygunluk Haritasında; Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ÖA-2.1. kararı getirilmiş olup 21.03.2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritasında; Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1.) ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1) kararları getirilmiştir.

## C. 100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile yürürlükteki "Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı" amaç, ilke, stratejileri ile iletilen bilgi ve belgeler çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda;

Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nda yapılan incelemede söz konusu alanın "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" ve "Üniversite Alanı"nda yer aldığı, ÇDP-Plan Hükümlerinin "7. GENEL HÜKÜMLER" başlığı altında;

"7.30- BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİNDE KALAN VE TOPLU KONUT İDARESİNE (TOKİ) TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDA TOKİ TARAFINDAN ÜRETİLECEK TOPLU KONUT ALANLARINA, ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞINCA YÜRÜTÜLEN FAALİYETLERE, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNA TABİ ALANLARA İLİŞKİN UYGULAMALARA VE İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 6107 SAYILI KANUN UYARINCA YAPILACAK UYGULAMALARA İLİŞKİN BAŞVURULAR, BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ VE ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ



**MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ**  
**1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**GEREKÇE RAPORU**



ÇERÇEVESİNDE İLGİLİ İDARESİNCE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞERLENDİRİLİR. BU DOĞRULTUDA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.” hükmünün yer aldığı dolayısıyla anılan hüküm maddesi uyarınca ÇDP kentsel yerleşme alanı dışında kalan bu kapsamdaki başvurulara yönelik ÇDP’de değişiklik yapılması gerektiği,

Söz konusu alanın Mersin İli, Tarsus İlçesi, Sucular Mahallesi, 257 ada 1 nolu parsel ve 261 ada 1 nolu parseli içerdiği, yaklaşık 36 hektar büyüklüğünde ve mülkiyetinin tamamının TOKİ’de olduğu, alanın tamamının 18.04.2024 tarih ve 600550 sayılı Başkanlık Olur’ u ile Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edildiği,

Kurum Görüşlerinin incelenmesi sonucunda;

-Mersin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 10/012024 tarihli ve 12746232 sayılı yazısında “Söz konusu parsellerin halen yürürlükte olan ve Tarsus Belediye Meclis Kararı ile 2016 ve 2017 yılında onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kaldığı bildirildiğinden İl Müdürlüğünce 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak işlem bulunmadığı”nın bildirildiği,

-Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 28.12.2023 tarihli ve 706462 sayılı yazısında “Alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Sağlık Tesisleri Alanı ve Yükseköğretim Alanı” olarak planlı olduğundan plan değişikliğine konu edilmesinin uygun olmadığı”nın bildirildiği,

-Mersin İl Sağlık Müdürlüğü’nün 14/11/2022 tarihli ve 769 sayılı yazısında “Söz konusu toplu konutların yapılacağı alanda sağlık hizmetlerimiz için kamuya ait yerlerden sağlık tesis alanı ayrılması uygun olacak olup herhangi bir sakınca bulunmadığı”nın bildirildiği,

- T.C. Mersin Üniversitesi Rektörlüğü İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığı Taşınmaz İşleri Şube Müdürlüğü’nün 28.09.2023 tarihli ve 2481401 sayılı yazısında “Tarsus İlçesi, Sucular Mahallesi ,261 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın Üniversitemize tahsisi bulunmadığı”nın bildirildiği,

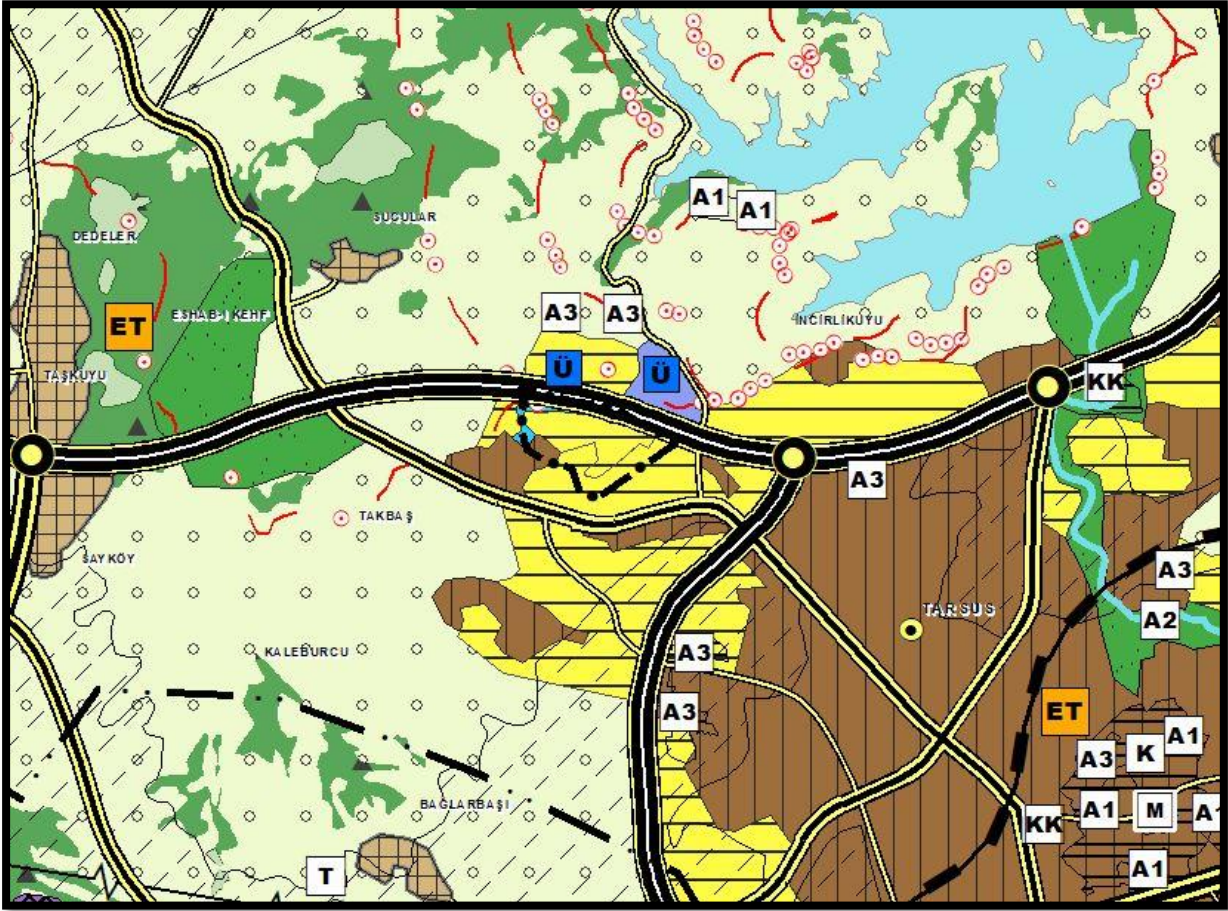
- T.C. Tarsus Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı’nın 27.09.2023 tarihli ve 1076 sayılı yazısında “Mülkiyet-tahsis sorunu giderilmeksizin bahse konu taşınmaz üzerinde yatırım programına herhangi bir proje dâhil edilmesinin mümkün olmadığı”nın bildirildiği hususları anlaşılmıştır.



MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
GEREKÇE RAPORU



Bu kapsamda; 18/04/2024 tarih ve 600550 sayılı Başkanlık Olur'u ile 775 Sayılı Kanunun 5, 7, 19 ve Geçici 9. maddesi uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilen, mülkiyeti TOKİ'ye ait olan Mersin İli, Tarsus İlçesi, Sucular Mahallesi, 257 ada 1 nolu parsel ve 261 ada 1 nolu parseli içeren ve Mersin İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne tarım dışı kullanım izni/görüşü bulunan yaklaşık 36 hektar büyüklüğündeki alan Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı O33 nolu plan paftasında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak (plan onama sınırı içinde kalan alan) düzenlenmiştir.



Harita 4. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği