



**MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ  
MERSİN İLİ YENİŞEHİR İLÇESİ**

**6385 ADA 6 NOLU PARSELİN KUZEYİNDEKİ İMAR YOLU İLE  
İLGİLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**Hülya TEPE GÜNER**  
Plan ve Proje Müdürü

**A. Berna DİNÇ**  
İmar Plancısı  
A Karne Grubu

Yenişehir Belediyesi'nin 01/10/2024 tarih ve 180 sayılı meclis kararı ile kabul edilen ÜP-33.1067966 plan işlem numaralı (PİN) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekidir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi Uyarınca Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17./01./2025.Tarih ve...111...Sayılı Kararı ile ONANDI

**Abdullah ÖZMİR**  
Belediye Başkanı



## 1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapu kaydında Bahçe Mahallesi, Adres kayıtlarında ise Limonluk Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. O-33-A-17-C-3-C nolu paftaya isabet eden tapuda Bahçe Mahallesi 6385 ada 6 nolu parselin kuzeyinde yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 15m. en kesitli imar yoluna isabet etmektedir.

### 1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan tapuda 6385 ada 6 nolu parselin kuzeyinde yer alan Palm City'nin doğusunda yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

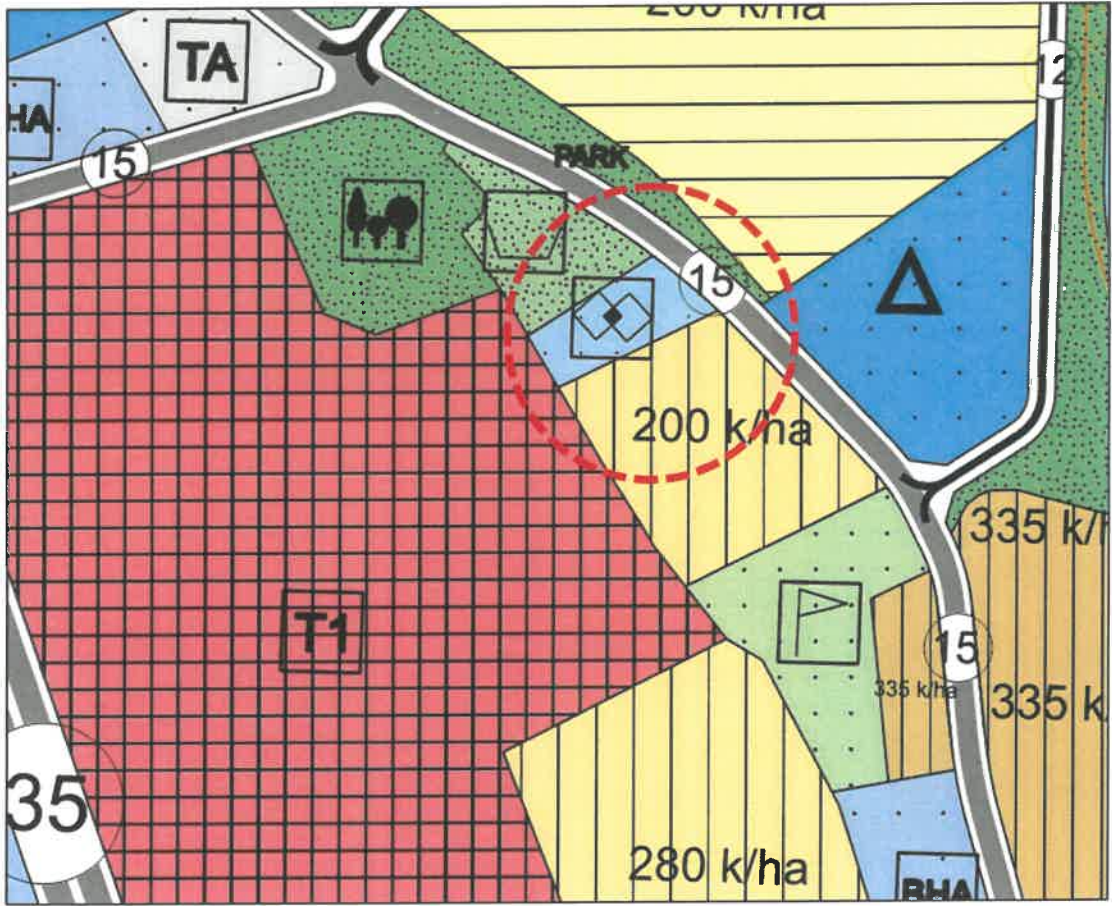
## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 2.İdare Mahkemesi'nin 2023/153 E. 2024/746 K. sayılı kararına istinaden, davacıdan feragat alınmış olup 15 metrelik imar yolu planda revizyon öncesi durumuna getirilerek tapuda Bahçe Mahallesi 6385 ada 6 nolu parselin kuzeyine işaretlenmiştir.

## 2.1.MEVCUT PLANLAR

### 2.1.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parseli de kapsayan alanda; 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı” Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile onaylanıp 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Daha sonra 14.06.2021 tarih ve 269 sayılı Mersin Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “Sosyal Tesis Alanı” isabet etmektedir.



Şekil-2: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

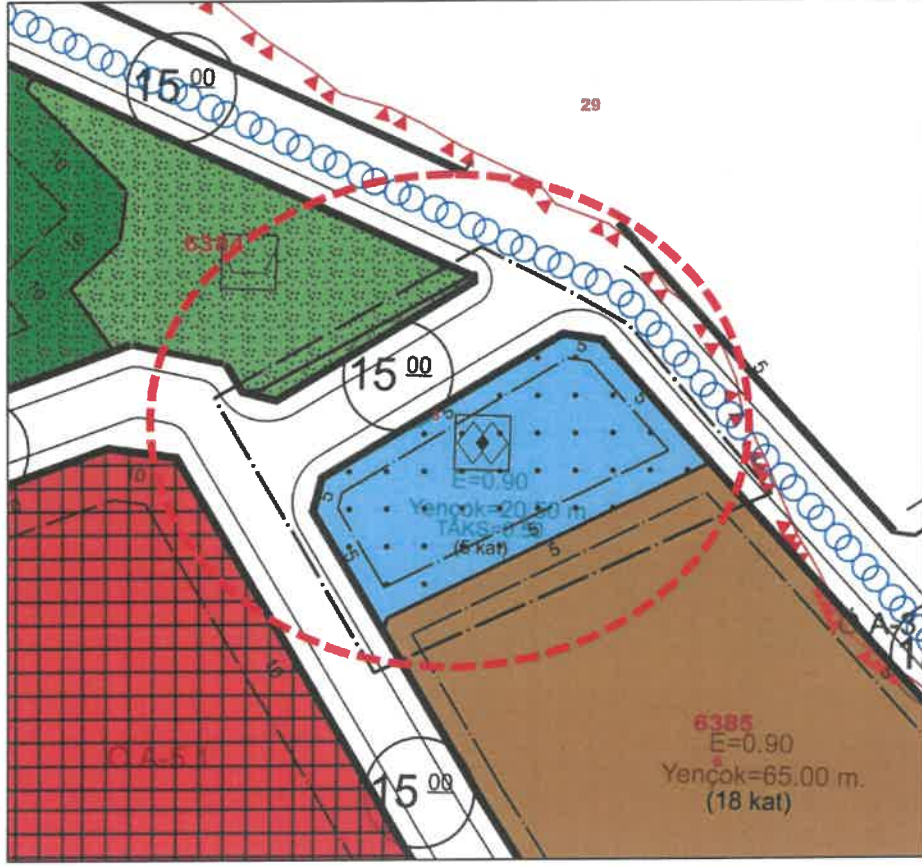
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alanla ilgili olarak plan notları aşağıdaki gibidir.

- **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları**

Bu plan ve koşullarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerine uyulacaktır.

## 2.1.2. Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

2.1.3. Söz konusu teklife konu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Şekil 3'te gösterildiği gibi 15 m. lik imar yolu Sosyal Tesis Alanının kuzeyinde yer almaktadır.



Şekil 3: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine konu alan (Mevcut Plan)

## 2.2. Jeolojik Etüd Raporu

Planlama Alanı Jeolojik Etüd Raporunda (ÖA-5.1) olarak gösterilmiş olup Jeolojik Etüd Raporu aşağıdaki gibidir.

- **Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma, Taşıma Gücü Vb. Açısından Sorunlu Alanlar)**

Çalışma sahasında Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimler ve Kuvaterner yaşlı kalışbiriminin yumuşak kesimleri ile temsil edilen alanlar **Önlemleri Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-oturma, taşıma gücü vb. Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli halihazır haritada **ÖA-5.1** sembolü ile gösterilmiştir. Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

a) İnceleme alanında zemin olarak değerlendirilen birimlerde LL değerleri %18.30 – 77.00 aralığında olup, 200 nolu elekten geçen kil yüzdesi 0.31 – 99.42 aralığındadır. Chen (1975)

sınıflandırma tablosuna göre şişme derecesi düşükten çok yükseğe kadar değişmektedir. Elde edilen bu veriler neticesinde çalışma alanında şişme ve oturma olması muhtemeldir. Bu nedenle parsel bazındaki etütlerde gerçek proje yükü (bina kat adedi, bodrumlu olup olmadığı, bina boyutları), temel tipi (B,L,Df) değerlerine göre zemin etüt raporu hazırlanması aşamasında yeniden belirlenecek değerler neticesinde bulunacak oturma hesabı dikkate alınmalıdır. Sınır değerlerin aşılması halinde ise derin temel sistemi ya da zemin güçlendirme projelerinden uygun olanının seçilmesi gerekir.

b) Atık suların saha dışına atılması gerekmektedir. Yağış ve kullanım sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılarak ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

c) Planlama aşamasında alınacak olan DSİ vb. tüm kurum görüşlerine uyulması gerekmektedir.

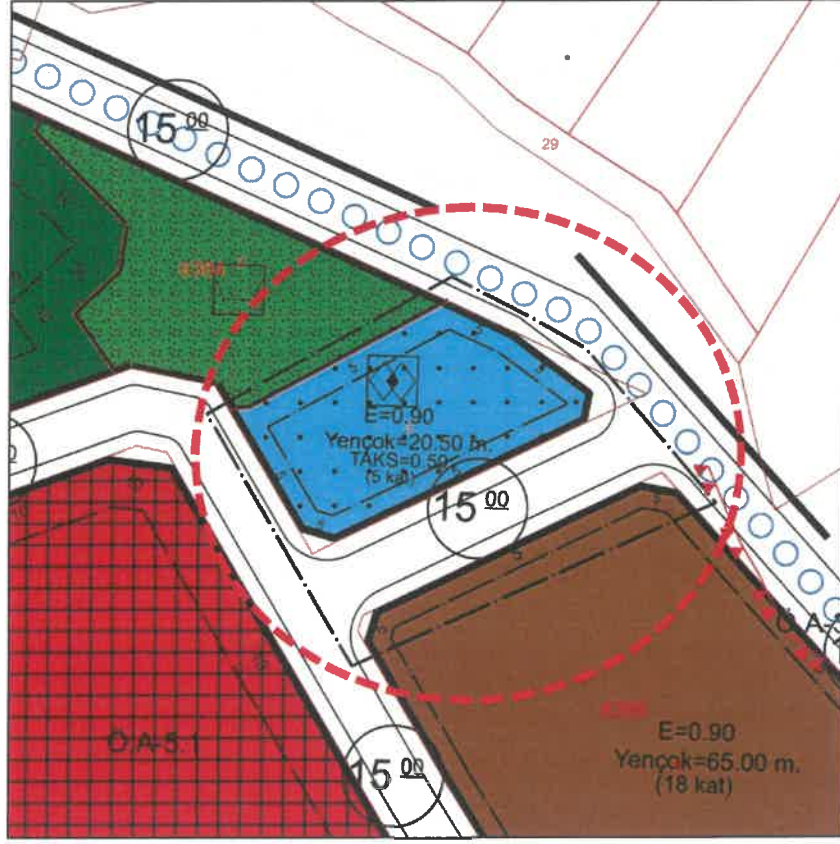
d) Yapılacak olan binaların farklı oturmalarından zarar görmemesi için bina temellerinin homojen zemin üzerine oturtulması, oturtulamaması durumunda ise temel sisteminin farklı oturmaları önleyecek şekilde projelendirilmesi gerekmektedir.

e) İnceleme alanında yapılaşma esnasında bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce istinat duvarı ve iksa sistemleri uygulanması önerilir.

f) Şiddetli yağışlar sonucu oluşabilecek muhtemel su birikiminden, binanın zarar görmemesi için su basman kotunun asfalt yol seviyesi üstünde tutulması önerilir.

### 3. PLAN KARARI

Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifiyle, davacıdan feragat alınmış olup 15 metrelik imar yolu planda revizyon öncesi durumuna getirilerek tapuda Bahçe Mahallesi 6385 ada 6 nolu parselin kuzeyine işaretlenmesi teklif edilmiştir. Şekil-4 deki gibi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 4: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine konu alan (Teklif Plan)

Arazi Kullanım Tablosu			
	Mevcut Durum (m <sup>2</sup> )	Teklif (m <sup>2</sup> )	
<b>Konut Alanı</b>	863 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>	
<b>Sosyal Tesis Alanı</b>	2028 m <sup>2</sup>	1918 m <sup>2</sup>	
<b>Mezarlık Alanı</b>	166 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>	
<b>Park</b>	119 m <sup>2</sup>	-	
<b>Alt yapı (Yol)</b>	1207 m <sup>2</sup>	1449 m <sup>2</sup>	
<b>Toplam</b>	4383 m <sup>2</sup>	4383 m <sup>2</sup>	

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

### 3.1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları

1. Bu plan, Plan paftaları, Plan notları, Plan açıklama raporu ile bütündür.
2. Plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda 5216 sayılı yasa ile 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanunlara ilişkin yönetmelikler ile Yenişehir Belediyesi imar planı Lejand ve plan hükümlerine uyulması zorunludur.