



MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MERSİN İLİ

YENİŞEHİR İLÇESİ,

TAPUDA BAHÇE MAHALLESİ 11125 ADA 83 PARSEL İLE İLGİLİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

HÜLYA TEPE GÜNER
Plan ve Proje Müdürü

A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
A. Karne Grubu

Yenişehir Belediyesi'nin 01/10/2024 tarih ve 181 sayılı meclis kararı ile kabul edilen UİP-3310.67960 plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekidir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
10.10.2025 Tarih ve 142 Sayılı
Kararı ile ONANDI

2024



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapu kaydında Bahçe Mahallesi, Adres kayıtlarında ise Gazi Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tapuda Bahçe 11125 ada 83 parsel, O-33-A-22-B-3-B pafta, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “E=2,60 (Emsal) yoğunluklu Ticaret-Konut (TİCK)” alanına isabet etmektedir.

1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan tapuda Bahçe 11125 ada 83 nolu parsel, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz 1239 m²'dir.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

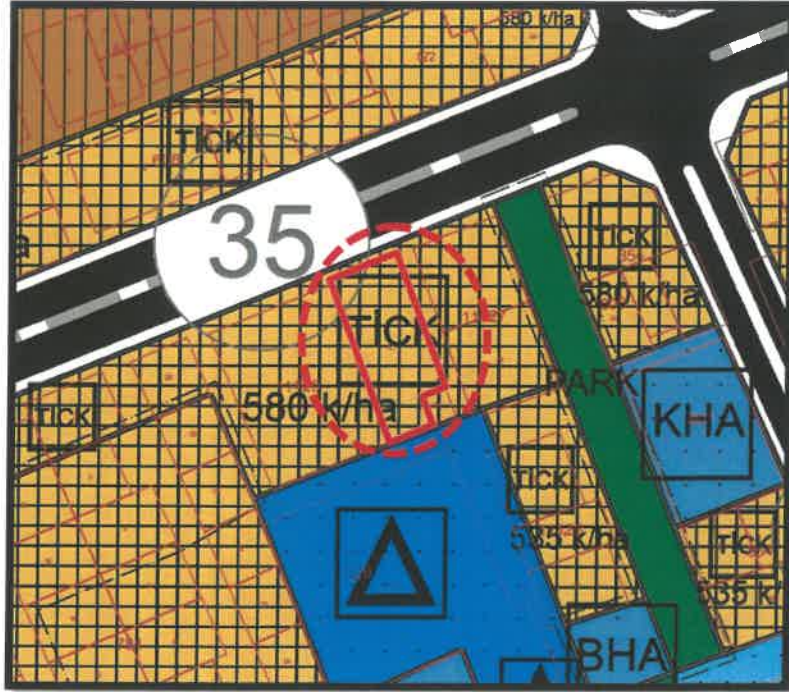
Mersin İli, Yenişehir İlçesi Bahçe Mahallesi 11125 ada 83 numaralı taşınmazı kapsayan plan değişikliğine konu parsel, Mersin 1.İdare Mahkemesi'nin 2023/282 E. sayılı dosya ile açılan davada Mahkemenin 03.10.2023 tarihli ara kararı ile yürütmenin durdurulması kararı ile; Yenişehir Belediye Meclisinin 01.11.2021 tarih ve 188 sayılı meclis kararı ile kabul edilen Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2022 tarih ve 87 sayılı meclis kararı ile tadilen onaylanan Mersin ili, Yenişehir ilçesi, Yenişehir I.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazın reddine dair Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarih 503 sayılı meclis kararının ve Nazım İmar Planı Uygulama Hükümleri ile dayanak tüm belediye meclisi kararlarının; hukuka aykırı olduğu, taşınmazın niteliğinin göz önünde bulundurulmadığı, mülkiyet hakkına müdahale olduğu ileri sürülerek yürütmenin durdurulmasına ve iptaline karar verilmiştir. Bu nedenle mahkeme kararı

doğrultusunda yapılan işlem, 04.12.2023 tarih ve 210 sayılı Yenişehir Belediye Meclis kararı Mersin Büyükşehir Belediyesi'nin 12.02.2024 tarih ve 80 sayılı meclis kararı onaylanmıştır. Ancak, Adana Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesinin 11/06/2024 tarih ve 2024/178 E. 2024/679 K.sayılı kararı ile istinaf başvurusunun kabulü ile istinafa konu Mersin 1. İdare Mahkemesi'nin 14/12/2023 tarih ve 2023/282 E. 2023/1926 K. sayılı kararın kaldırılmasına, davanın süre aşımı nedeniyle reddine karar verilmiştir. Bu nedenle Mersin 1. İdare Mahkemesi'nin 14/12/2023 tarih ve 2023/282 E. 2023/1926 Kararına istinaden yapılan plan değişikliğinin geriye dönmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2.1.MEVCUT PLANLAR

2.1.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parsel; Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında "580 k/ha Yoğunluklu Ticaret-Konut" olarak işaretlenmiştir.



Şekil-2: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

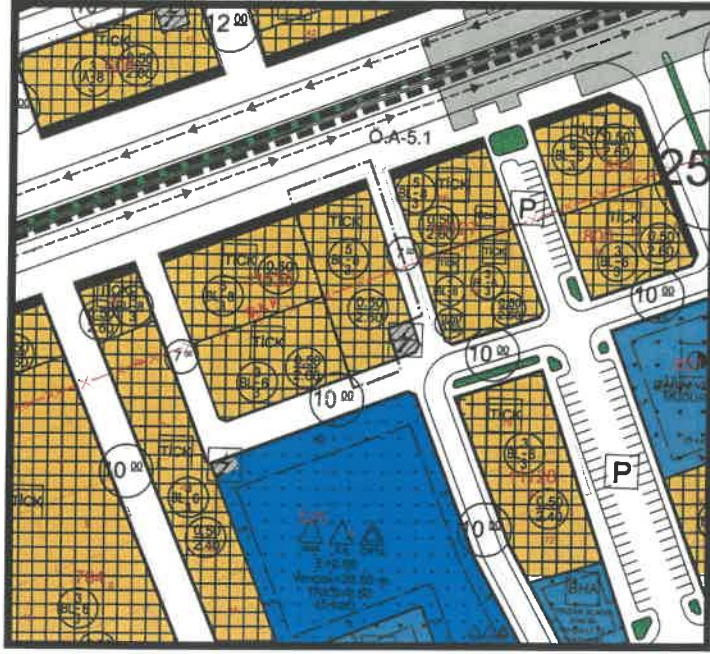
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alanla ilgili olarak plan notları aşağıdaki gibidir.

- **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 "Ticaret-Konut (TICK) Emsal=2,60 Blok- 8 TAKS 0,50 KAKS: 2,60" olarak işaretlenmiştir.



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.

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

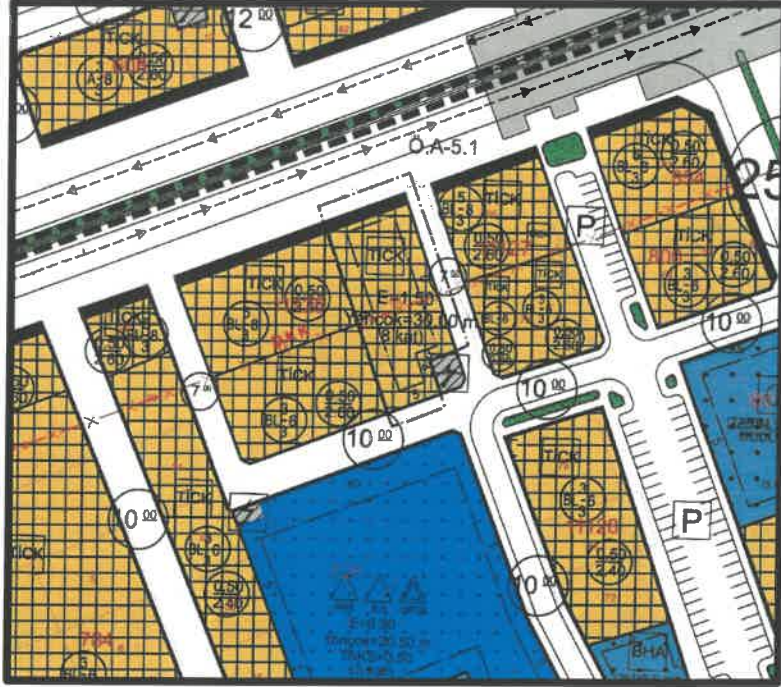
Çalışma sahasında Kuvatarner yaşlı Alüvyon birimler ve Kuvatarner yaşlı kalıbiriminin yumuşak kesimleri ile temsil edilen alanlar **Önemli Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-oturma, taşıma gücü vb. Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli halihazır haritada **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; Bahçe 11125 ada 83 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında önceki plan kararı olan "Ticaret-Konut (TICK) Emsal=1,50 Yençok=30.00 m. (8 kat)" olarak 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)

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 Yenışehir Belediyesi imar planı Lejand ve plan hükümlerine uyulması zorunludur.