

331067725

etap
PLANLAMA

Etap Planlama İnş. Teks. Turz. Tic. ve San. Ltd. Şti.
Limonluk Mah. İsmet İnönü Blv. 2417 Sk. No:11/4
Tlf. 0324 232 39 68 - Fks. 0324 232 59 56
Yenişehir/MERSİN

www.etaplounge.com

İLİ.....MERSİN
İLÇESİ.....YENİŞEHİR
BELEDİYESİ.....YENİŞEHİR
MAH MENTEŞ
PAFTA..... O33.A.22.B.4.C
ADA..... 11883
PARSEL..... 2
İMAR PAFTASI O33.A.22.B.4.C

**MERSİN İLİ/YENİŞEHİR İLÇESİ/ MENTEŞ MAHALLESİ
11883 ADA 2 NO.LU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Berna Ayfer DİNÇ
Belediye Başkan Yardımcısı

**ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LT.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı-İ.T.Ü.)**

Etap Planlama İnş. Teks. Turz. Tic. ve San. Ltd. Şti.
Limonluk Mah. İsmet İnönü Bulvarı 2417 Sk. No: 11/4 Yenişehir - MERSİN
Tlf. 0324 232 39 68 - Fks. 0324 232 59 56
Tic. Sic. No: 381 025 8555 - www.etaplounge.com

Yenişehir Belediyesi'nin 03.10.2025 tarih ve 42
sayılı meclis kararı ile tadil edilen UIP-331081376
plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ekidir.

Abdullah ÖZYİĞİT
Belediye Başkanı

Ali UÇAL
Yenişehir Şehir Plancısı

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
18.04/2025 Tarih ve 329 Sayılı
Kararı ile ONANDI

T.C.
Ali UYAN
Büyükşehir Belediye Başkanı

46



3. JEOLJİK 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 Kuvatarner yaşlı Alüvyon birimler ve Kuvatarner yaşlı kalış biriminin 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.

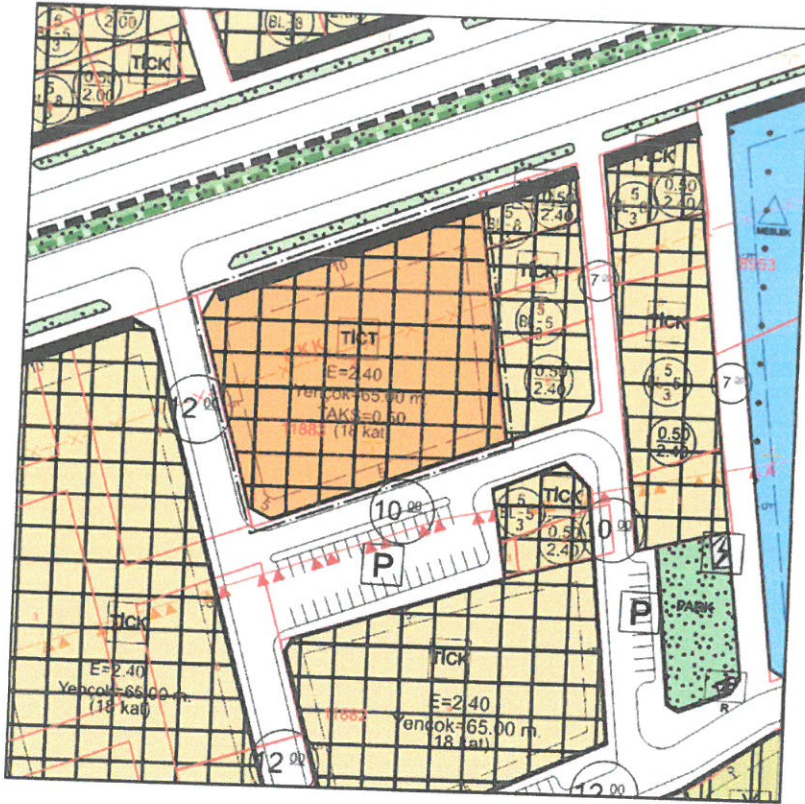
- a) İnceleme alanında zemin olarak değerlendirilen birimlerde LL değerleri %18.30 – 77.00 aralığında olup, 200 nolu elekten geçen kil yüzdesi 0.31 – 99.42 aralığındadır. Chen (1975) sınıflandırma tablosuna göre şişme derecesi düşükten çok yükseğe kadar değişmektedir. Elde edilen bu veriler neticesinde 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 ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
- c) Planlama aşamasında alınacak olan DSI 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 oturmalara 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.

4. PLANLAMA KARARLARI

Uygulama İmar planı değişiklik teklifinin amacı; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında "Ticaret-Turizm Alanı(TİCT)"na isabet eden 11883 ada , 2 no.lu parselin tamamının üst ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "**TİCARET+TURİZM ALANI(TİCT)**" olarak düzenlenmesidir.

Bu çerçevede hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde parselin tamamı **EMSAL=2.40** , **TAKS=0.50**, **Yençok=65.00m.(18kat)** yapılanma koşullu **TİCARET+TURİZM ALANI(TİCT)** olarak işaretlenmiştir.

Kat yüksekliğinin belirlenmesinde parselin yakın çevresinde yer alan imar adalarına verilen yapılanma şartları ve yükseklik kararları dikkate alınmış olup "18 kat" olarak işaretlenmiştir. (Şekil.4)



Şekil.4. Plan değişikliği önerisi.

Parsel, geçmiş dönemde alt ölçekli planlarda "TAKS=0.60, KAKS(EMSAL)=2.50 , h=22.50 m. (5 kat) yapılanma koşullu "Ticaret Alanı" iken , parsel maliklerinin başvurusu neticesinde o dönemlerde sağlık sektöründe ihtiyacın olduğu düşünülerek Yenişehir Belediye Meclisi'nin 01.06.2015 tarih ve 119 sayılı kararı ve bu kararın tasdiki olan Mersin Büyükşehir Belediye meclisinin 12.10.2013 tarih ve 1003 sayılı meclis kararı ile "**Özel Sağlık Tesisi**"ne dönüştürülmüştür. Ancak süreç içerisinde herhangi bir sağlık kuruluşundan talep gelmemesi ile parsel üzerinde bu fonksiyonda bir yatırım yapılamamıştır.

(İmza)

(İmza)

Özetle, parsel üzerindeki plan değişikliği teklifinin gerekçesi Sağlık Tesisi yatırımından vazgeçilmesi, bölgesel talepler doğrultusunda alana yeni bir vizyon katacak, nitelikli ve istihdam yaratacak bir yapılaşmanın sağlanmasıdır.

Düzenleme sahasına ait alansal kullanımlar Tablo.1 de detaylı şekilde belirtilmiştir.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
Alan Kullanımı	Mevcut İmar planı	İmar Planı Değişikliği
	Alan (m ²)	Alan(m ²)
Özel Sağlık Tesisi Alanı	4195	-
Ticaret-Turizm Alanı	-	4195

Tablo.1. Alansal kullanım Tablosu.

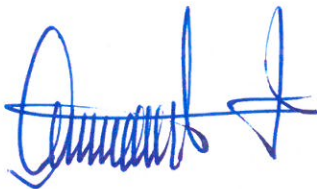
Plan değişikliği teklifi ile yapılan fonksiyon değişimi, Ticaret+Turizm Kullanımı kalıcı nüfus içermediğinden bölgesel nüfusu azaltacak bir karardır. Bu gerekçe ile yapılan plan değişikliği teklifinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.madde hükümlerinde belirtilen ek nüfusa göre ilave sosyal donatı ve teknik altyapı alanı ihtiyacını da oluşturmadığını ve ayrıca parselin mevcut Ticari Aks üzerinde yer alması sebebiyle Ticaret+Turizm Alanı olarak işaretlenerek kullanım kararı açısından ve istihdam sağlayıcı nitelikte olması açısından da uygun olduğu kanaatindeyiz.

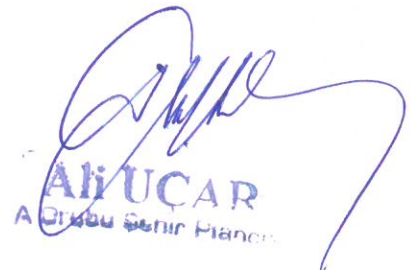
İmar Planı değişiklik teklifinde yukarda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmelikleri, Planlı alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Yenişehir I.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.

BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

ETAP Etap Planlama
İNŞ. TEKS. TURZ. TİC. VE
SAN. LTD. ŞTİ.
Limonluk Mah. İsmet İnönü Blv. 2417 Sk. No: 11/4 Yenişehir/MERSİN
Tlf. 0324 232 39 68 - Fks. 0324 232 59 56
www.etaplounge.com




ALİ UÇAR
A Grubu Şehir Plancısı

PLAN NOTLARI

- 1) BU PLAN LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) PLANDA TİCARET-TURİZM ALANI (TİCT) OLARAK İŞARETLENEN ALANDA;
 - PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİ'NİN 1.FIKRASI (g), (ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME, EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR. TURİZM TESİSLERİNİN "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
 - AYNI PARSELDE TİCARET VE TURİZM YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE TURİZM YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.
 - TİCARET-TURİZM (TİCT) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METRE'Yİ GEÇEMEZ.
 - TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANINDA YAPILANMA KOŞULLARI EMSAL=2.40 ,TAKS=0.50, Yençok=65.00m.(18kat)'DİR.
- 3) PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, YENİŞEHİR İ. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

TADİL RAPORU

İlimiz, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Menteş mahallesi O-33-A-22-B-4-C pafta, 11883 ada 2 nolu parsel ile ilgili TEKLİF-331067725 Plan Teklif Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklif edilmiştir.

Bu kapsamda Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2024 tarih ve 426 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Turizm Alanı (TİCT)" alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. Nazım imar plan kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinde parselin tamamı Emsal=2.40, Taks=0.50, Yençok=65,00 m (18 kat) yoğunluklu Ticaret+Turizm Alanı (TİCT) olarak işaretlenmesi teklif edilmiştir. Söz konusu teklif çevresi ile birlikte değerlendirildiğinde kat yükseklikleri dikkate alındığında Menteş Mahallesi 11883 ada 2 nolu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret-Turizm (TİCT) Emsal=2.40, Taks=0.50, Yençok=30,00 m (8 kat)" işaretlenmesi uygun bulunmuştur.

Söz konusu değişiklik teklifi; plan notunun düzenlenmesi ve Ticaret+Turizm Alanı(TİCT) alanının ekli parafı krokide görüldüğü şekliyle tadilen işaretlenmesine karar verilmiştir.

İMAR KOMİSYONU ÜYELERİ

Başkan
Musa TAŞ

Başkan Vekili
Çağdaş DUTLU

Üye
Devrim ÖZDEMİR

Üye
İbrahim CİNBAŞ

Üye
Mehmet YAHLİZADE

ENERJİ VE EKOLOJİ KOMİSYONU ÜYELERİ

Başkan
Kamer GÜLBAYAZ

Başkan Vekili
Sevil YEŞİL

Üye
Şener AKDENİZ

Üye
Necmettin CABADAK

Üye
Selim Raci DİBO

HUKUK VE TEMEL HAKLAR KOMİSYONU ÜYELERİ

Başkan
İbrahim CİNBAŞ

Başkan Vekili
Nazlı Hilbin DOĞAN

Üye
Cevdet YILMAZ

Üye
Umut AKYÜZ

Üye
Selim Raci DİBO

**MERSİN İLİ/YENİŞEHİR İLÇESİ/ MENTEŞ MAHALLESİ
11883 ADA 2 NO.LU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ'NE İLİŞKİN**

ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU



OCAK 2025

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama Alanı, tapunun Mersin İli, Menteş mahallesi, 033.A.22.B.4.C pafta, 11883 ada, 2 no.lu parseli kapsamaktadır. Planlama alanının büyüklüğü **4220,26 m²** 'dir. (Şekil.1)



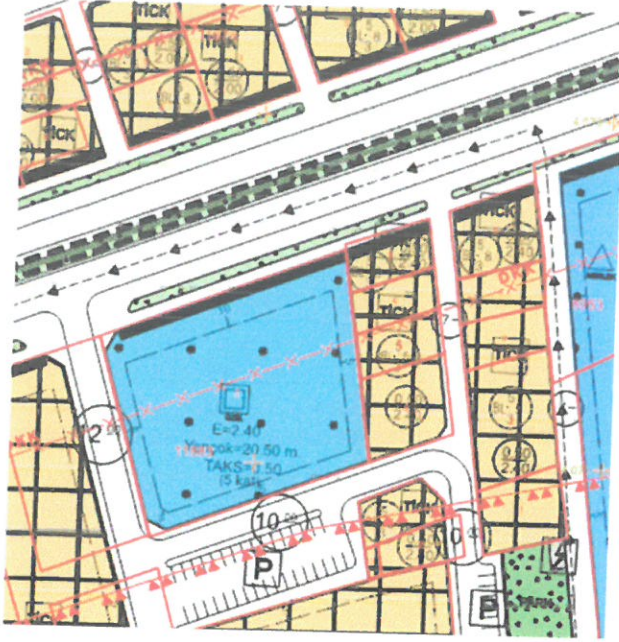
Şekil. 1. Parselin uydu görüntüsü.

Planlama alanı konum olarak, Yenişehir belediyesi sınırlarında GMK Bulvarına cephelidir. Planlama alanının yakın çevresinde Yenişehir Hastane, AVM, konut alanları, merkezi özellik gösteren ticaret alanları ve parklar yer almaktadır.

Parsel üzerinde geçmiş dönemde alışveriş merkezi olarak ADESE AVM 'nin atıl durumdaki binası yer almakta idi. Atıl durumda olan binanın yıkımı Kasım 2024 te tamamlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ MER'İ PLAN KARARLARI

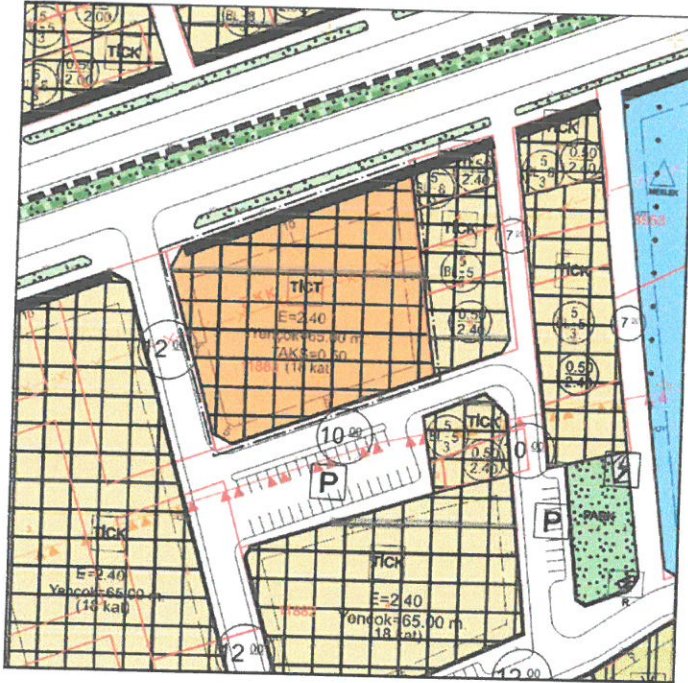
Planlama alanı , Yenişehir Belediyesinin 01.11.2021 Tarih ve 188 sayılı Meclis kararı ile kabul edilen , Mersin Büyükşehir Belediyesinin 08.02.2022 tarih ve 87 sayılı meclis kararı tadilen onaylanan Yenişehir I.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında "TAKS=0.50, EMSAL=2.40 , Yençok=20.50 m(5 kat) " yapılanma koşullu "ÖZEL SAĞLIK TESİSİ" olarak işaretlidir.(Şekil.4)



Şekil.4. Yenişehir I.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararları.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Plan değişikliği teklifinde parselin tamamı üst ölçekli plan kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "TİCARET+TURİZM ALANI(TİCT)" olarak düzenlenmiştir. Bu çerçevede hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde parselin tamamı çevredeki yapılaşmalar ve bölgesel yoğunluk kararları çerçevesinde **EMSAL=2.40** ,**TAKS=0.50**, **Yençok=65.00m.(18kat)** yapılanma koşullu **TİCARET+TURİZM ALANI(TİCT)** olarak işaretlenmiştir.(Şekil.5)



Şekil 5. Teklif plan

[Handwritten signature and initials in blue ink]

Düzenleme sahasına ait alansal kullanımlar Tablo.1 de detaylı şekilde belirtilmiştir.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
Alan Kullanımı	Mevcut İmar planı	İmar Planı Değişikliği
	Alan (m ²)	Alan(m ²)
Özel Sağlık Tesisi Alanı	4195	-
Ticaret-Turizm Alanı	-	4195

Tablo.1. Alansal kullanım Tablosu.

Plan notunda TİCT olarak işaretli parsel için ;

"2) PLANDA TİCARET-TURİZM ALANI (TİCT) OLARAK İŞARETLENEN ALANDA;

-PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİ'NİN 1.FIKRASI (g), (ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME, EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR. TURİZM TESİSLERİNİN "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

- AYNI PARSELDE TİCARET VE TURİZM YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE TURİZM YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOYOL DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

- TİCARET-TURİZM (TİCT) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METRE'Yİ GEÇEMEZ.

- TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANINDA YAPILANMA KOŞULLARI EMSAL=2.40 ,TAKS=0.50, Yençok= 65.00m.(18kat)' Dır." Hükümleri geçerlidir.

4. ÖNERİ PLAN KARARLARININ GEREKÇELERİ:

1. İmar plan değişikliği ile bölgesel kullanım kararlarına uygun nitelikte bir fonksiyon verilmiştir.
2. Planlama alanının mevcut Ticari Aks üzerinde yer alması sebebiyle Ticaret+Turizm Alanı olarak işaretlenmesi gerek fonksiyonel açıdan gerekse istihdam sağlayıcı nitelikte olması açısından uygun bir karardır.
3. Yapılacak olan plan değişikliği ile parsel üzerinde gerçekleşecek olan fonksiyon değişimi bölgede herhangi bir nüfus yoğunluğu artışına sebep olmayacaktır. Bu gerekçe ile yapılan plan değişikliği teklifinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.madde hükümlerinde belirtilen ek nüfusa göre ilave sosyal donatı ve teknik altyapı alanı ihtiyacını da oluşturmamaktadır. Oluşabilecek Otopark ihtiyacı gerek yapılacak yapı bünyesinde, gerek parselin güneyindeki genel otopark alanı olarak düzenlenmiş kısımda ve gerekse parsel civarındaki yaya yolları üzerinde gerektiğinde yol boyu otopark olarak kullanılabilir.
4. Yıllarca atıl olarak çevreye zarar veren yapının yıkımı sonrasında çevreye uyumlu, nitelikli ve kaliteli yapılaşmaya imkan verecek bir tasarımı destekleyen bir kararı içermektedir.

5. Kentsel yerleşim özelliği gösteren bölgelerin ulaşım sistemleri içerisinde trafik akışının en yoğun olduğu "Zirve Saatler" bulunmaktadır. Zirve saatler genellikle sabah saat 07.00-09.30 arası ile öğlen saat 17.00-18.30 arasında gerçekleşmektedir. Plan değişikliğine konu parselin meri planda öngörülen "Ticaret+Turizm" fonksiyonu ile yapılaşması halinde, bu durum zirve saatlerin gerçekleştiği zamanlarda trafik yoğunluğunu arttırıcı etki yapacaktır. Ancak söz konusu parselin plan değişikliğinde önerilen "Turizm" fonksiyonu altında otel olarak yapılaşması halinde, standart otel giriş çıkış saatlerinin (Sabah saat 10.00-12.00) zirve saatlere denk gelmemesi sebebiyle bu durum kentsel ulaşım sisteminin işleyişinde olumsuz bir etki yapmayacaktır.

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.

BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı - İ.T.Ü.)

etap Planlama
İNŞ. TEKS. TURZ. TİC. VE
SAN. LTD. ŞTİ.
Limonluk Mah. İsmet İnönü Bulvarı 2417 Sok. No: 11/4 Yenişehir/MERSİN
Tif. 0324 232 39 68 - Fks. 0324 232 59 56
İstiklal V.D. 381 025 8555 - www.etaplounge.com

