



MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

**MERSİN 2. İDARE MAHKEMESİ'NİN 21.01.2025 TARİH VE 2023/93 E.
2025/31 K. SAYILI KARARINA YÖNELİK
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 03.01.2025 tarih ve 72
sayılı meclis kararı ile kabul edilen ÜİP-331.088.001
plan işlem numaralı (PİN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ekidir.

Abdullah ÖZYİĞİT
Belediye Başkanı

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
16./06/2025 Tarih ve 488 Sayılı
Kararı ile ONANDI



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapu kaydında Menteş Mahallesi, Adres kayıtlarında ise 50. Yıl Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan O-33-A-22-A-2-B nolu paftaya isabet eden tapuda Menteş Mahallesi 9240 ada 30 ve 37 nolu parselin güneyinde yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 7m. en kesitli yaya yoluna ve 10489 ada ve 9240 ada arasında kalan alanları kapsamaktadır.

Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan 50. Yıl Mahallesi sınırları içinde tapuda Menteş 9240 ada 24,25,26,30,37 parsellerin güneyi ve 10489 adanın kuzeyinde yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Mersin 2. İdare Mahkemesi'nin 2023/93E.- 2025/31K. sayılı karar doğrultusunda plan değişikliği yapılmış olup söz konusu Mahkeme kararı; Yenişehir İlçesi, 50. Yıl (Menteş) Mahallesi 9240 ada ve 30-37 parselleri kapsayan alanda itirazlarının reddine dair 10.10.2022 tarih ve 504 sayılı meclis kararına açılan mahkemenin sonucunda: 10 metre en kesitli taşıt yolundan başlayarak batıya doğru devam eden 7 metre en kesitli yolun güzergahının dava konusu taşınmazın güneyindeki 9240 ada 31 ve 36 ile 10489 ada 1 ve 27 parsellerin bulunduğu alanda yer alan yapı çevreden dolayı yolun sürekliliğinin ve geometrisinin

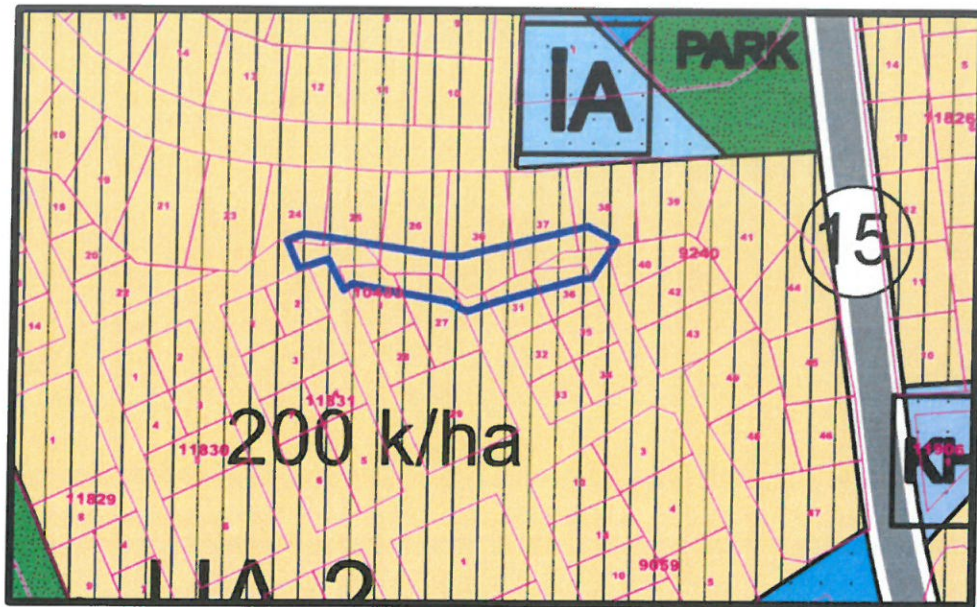
bozulduğu, yolun güzergahının 10489 adanın kuzeyinde kapatılmasının yolun servis yolu niteliğini bozarak, dava konusu taşınmazın güneyinde kalan 7 metre en kesitli yol üzerinde 2 adet ve birbirine çok yakın köşe oluşturduğu, bu köşelerin 90 dereceye yakın olması nedeniyle ulaşım planlaması ilkelerine aykırı bir durum ortaya çıkardığı, yolun güzergahının değiştirilmesinin sadece günlük erişim ve dolaşım için değil, acil durumlarda erişim ve dolaşım sağlanması açısından şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı bir durum oluşturduğu, buna göre her ne kadar dava konusu parselin güneyinde 7 metre en kesitli yol planlanması hukuka uygun olsa da dava konusu meclis kararı ile tesis edilen 7 metrelik yolun güzergahının belirlenmesi işleminin şehircilik ilkeleri ve kamu yararına aykırı olduğu, bu nedenle Yenişehir ilçesi, II. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'na karşı yapılan itirazın reddine yönelik Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2022 tarih ve 504 sayılı kararında dava konusu parsel yönünden şehircilik ilkelerine ve mevzuata uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmış ve dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda 10.10.2022 tarih ve 504 sayılı meclis kararı ile kapatılan 7 metrelik en kesitli yolun 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına işaretlenmesi talep edilmiştir.

2.1.MEVCUT PLANLAR

2.1.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

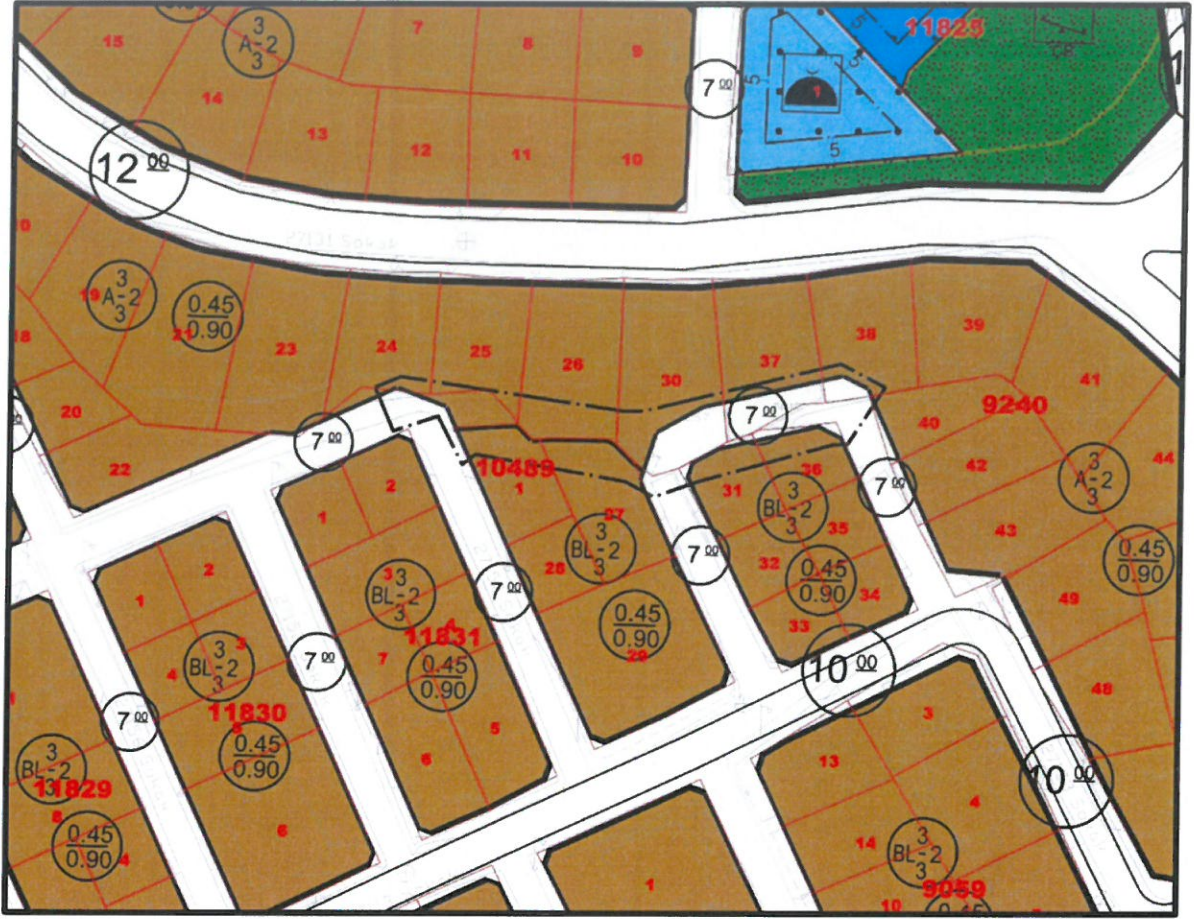
Plan değişikliğine konu olan parseli de kapsayan alanda; 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı” Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile onaylanıp 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “200 k/ha Yoğunluklu Konut” olarak işaretlenmiştir.



Şekil-2: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.1.2. Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Yenişehir II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 01.11.2021 tarih ve 189 sayılı Yenişehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 08.02.2022 tarih ve 88 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanarak askıya çıkmış ve askı süresince yapılan itirazlar Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2022 tarih ve 504 sayılı kararı değerlendirilerek, söz konusu alanda plan kesinleşmiştir.



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.

- **Önlemlili 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 kalışbiriminin yumuşak kesimleri ile temsil edilen alanlar **Önlemlili 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.

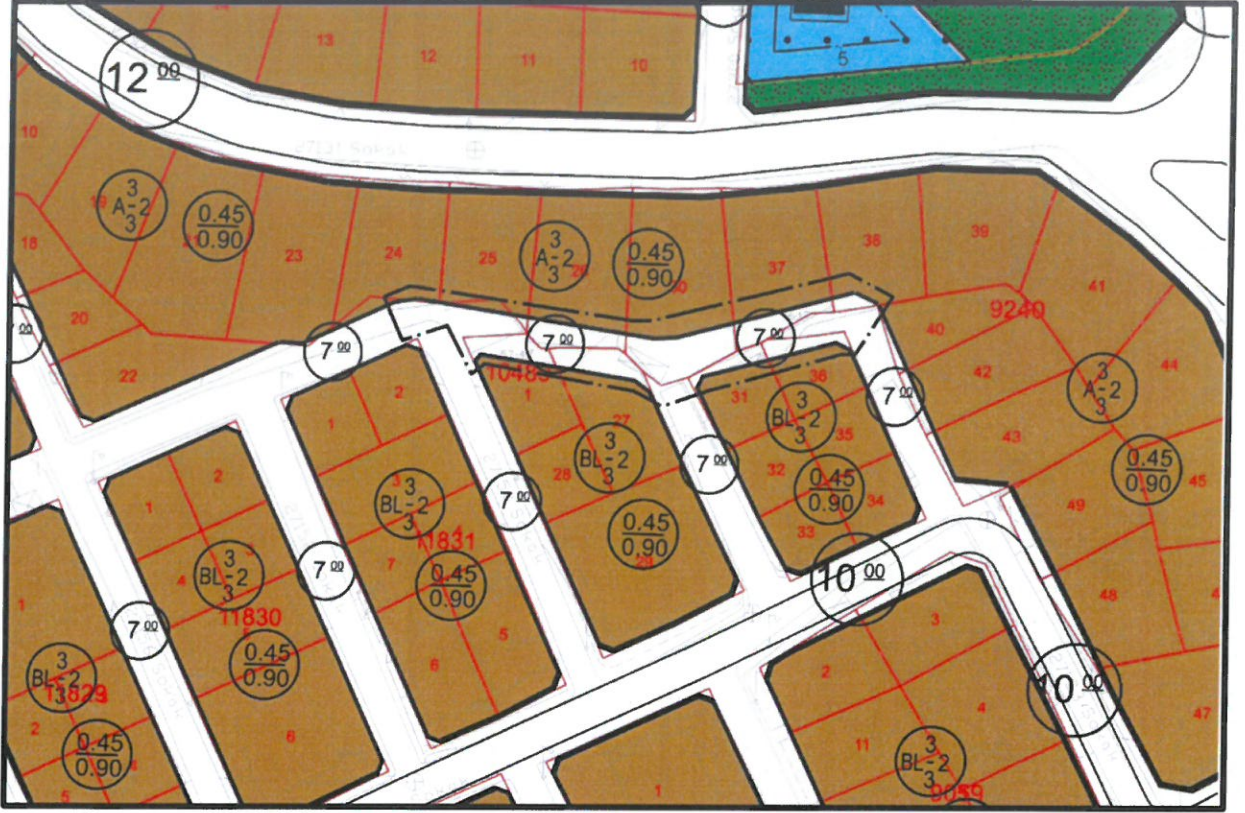
d) Yapılacak olan binaların farklı oturmalarından zarar görmemesi için bina temellerinin homojen zemin üzerine oturtulması, oturtulamaması durumunda ise temel sisteminin farklı oturumları önleyecek şekilde projelendirilmesi gerekmektedir.

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, Mersin 2. İdare Mahkemesi 2023/93E.-2025/31K. sayılı mahkeme kararı doğrultusunda 9240 ada ile 10489 ada arasında işaretlenen ve 10.10.2022 tarih ve 504 sayılı meclis kararı ile kapatılan 7 metrelik en kesitli yolun 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına tekrar işaretlenmiştir.



Şekil 4: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği talebine konu alan

Arazi Kullanım Tablosu		
	Mevcut Durum (m ²)	Talep edilen(m ²)
Konut Alanı	665 m ²	418 m ²
Yol	373 m ²	620 m ²

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.