



**MERSİN
YENİŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ,
MERSİN 2. İDARE MAHKEMESİ'NİN 20.11.2024 TARİH VE 2022/1755 ESAS
2024/1682 KARAR SAYILI KARARINA YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Hülya TEPE GÜNER
Plan ve Proje Müdürü

A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
A. Karne Grubu

Yenişehir Belediyesi'nin 0303/2025 tarih ve 56
sayılı meclis kararı ile kabul edilen UIP-331084715
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
16/06/2025 Tarih ve 488 Sayılı
Kararı ile ONANMIŞ



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin ili, Yenişehir ilçesi, Yenişehir I. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı planlama sınırları içerisinde yer alan umumi hizmetlere ayrılan ancak özel mülkiyette bulunan Kamu Ortaklık Payından (KOP) gelen donatı alanlarıdır (Şekil 1).



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

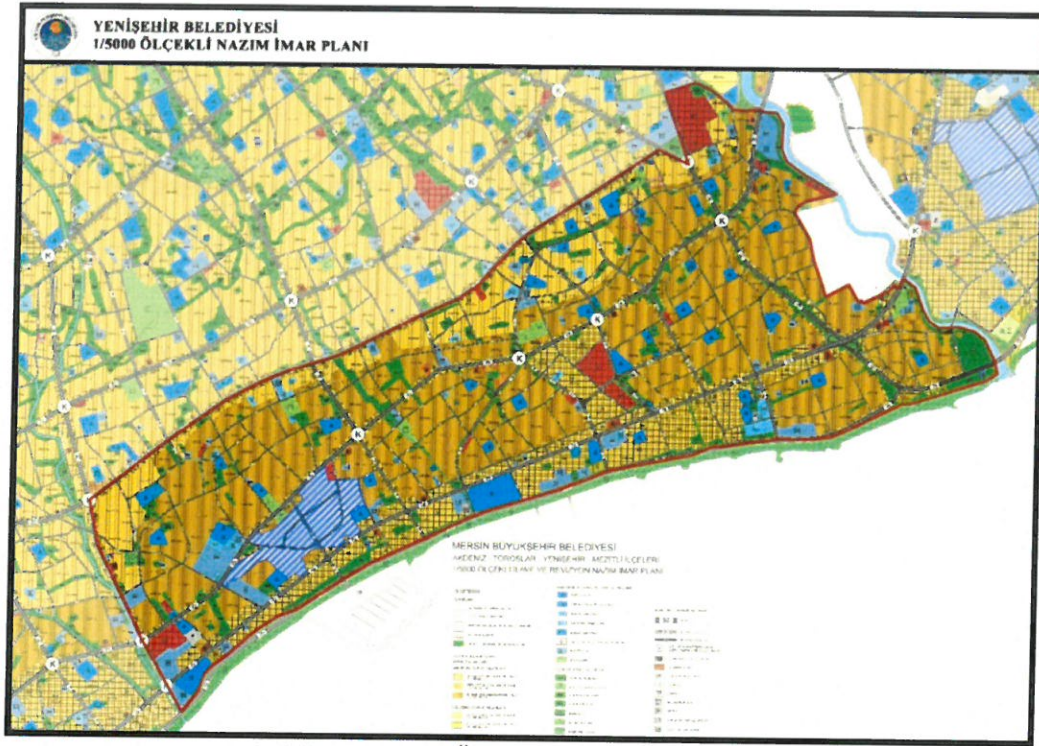
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu, Mersin 2. İdare Mahkemesi 20.11.2024 tarih ve 2022/1755 Esas 2024/1682 Karar sayılı kararı ile Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Yenişehir I. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na açılan davada Kamu Ortaklık Payı (KOP) parsellerinde özel mülkiyete kalan tüm donatı alanları için Emsal (E)=0.20 yapılaşma değerinin E=0.90 olarak düzenlenmesi hükmüne yapılan itirazın değerlendirildiği Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2022 tarih ve 484 sayılı kararı ile anılan itirazların reddi sonrasında, söz konusu kararın Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlık makamının meclise iade etmesi üzerine yeniden yapılan görüşme neticesinde mezkur kararda ısrar edilmesine ilişkin Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2022 tarih ve 503 sayılı kararının; hukuka ve mevzuata aykırı olduğu, Yenişehir bölgesinde farklı yoğunluk oranlarının uygulanmasına neden olduğu, bölge bütünlüğünü bozduğu, bölgesel eşitlik ve mekânsal adalet ilkesine ve kamu yararına aykırı olduğu gerekçeleriyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

3. MEVCUT PLANLAR

3.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parseller; 14.06.20241 tarih ve 269 sayılı Mersin Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile revize edilerek onaylanan “Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Yenişehir Kesimi” planında “Belediye Hizmet Alanı (BHA), İdari Hizmet Alanı (İHA), Eğitim Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve Spor Alanı” olarak işaretlenmiştir (Şekil 2).



Şekil 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

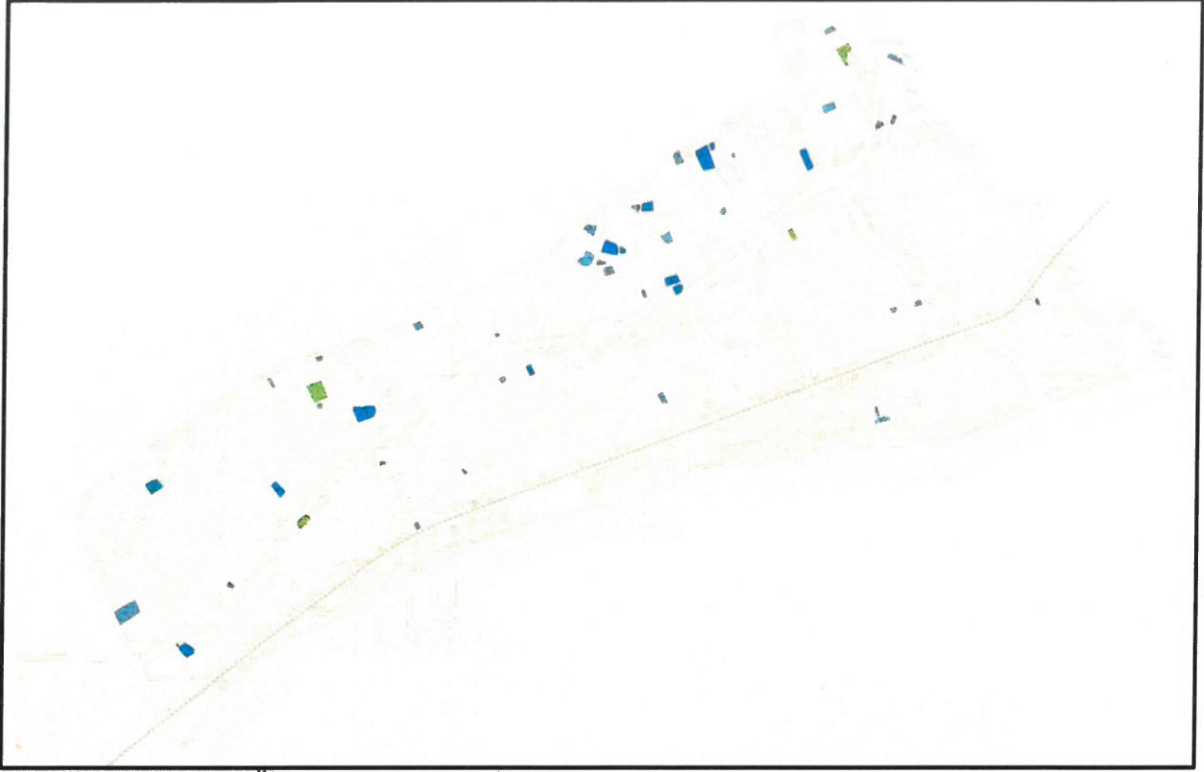
- **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları**

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.

3.2. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu teklife konu, Belediye Hizmet Alanı, İdari Hizmet Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve Kapalı Spor Tesis Alanı olarak kullanım kararları getirilen özel mülkiyetteki KOP parsellerinde; Yenişehir I. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Yenişehir Belediye Meclisinin 01.11.2021 tarih ve 188 sayılı meclis kararı; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2022 tarih ve 87 sayılı meclis kararı ile tadilen onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi (b) bendi gereğince toplamda 3 kez askıya çıkarılmış olup son askı ilan süresi sonunda söz

konusu itirazlar Yenişehir Belediye Meclisinin 10.03.2023 tarih ve 58 sayılı kararı ile değerlendirilerek Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2023 tarih ve 313 sayılı kararı ile kesinleşmiş olup 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar planında özel mülkiyetteki donatı alanlarının yapılaşma koşulu; “Kapalı Spor Alanı E=0.90 Yençok=16.50 m., TAKS=0.60 ve Belediye Hizmet Alanı (BHA), İdari Hizmet Alanı (İHA), Eğitim Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı E=0.90, TAKS=0.50 Yençok=20.50 m. (5 kat)” olarak belirlenmiştir (Şekil 3).



Şekil 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine Konu Alan (Mevcut Plan)

3.3. Jeolojik Etüd Raporu

07.10.2015 tarihinde Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan uygulama imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre 1/1000 Ölçekli I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Planlama bölgesi ÖNLEMLİ ALAN-5.1 (ÖA-5.1), ÖNLEMLİ ALAN-5.2 (ÖA-5.2), ÖNLEMLİ ALANLAR-3 (ÖA-3) ve ÖNLEMLİ ALAN-1.1(ÖA-1.1) sınırları içerisinde kalmaktadır.

- **Önlemlili Alanlar-3 (ÖA-3): Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar**

İnceleme alanının doğu sınırında bulunan sürekli akış halinde olan Müftü (Efrenk) Deresi ile sadece kış aylarında toplanan yağmur sularıyla akışa geçen dere yatağı ve kurudere yatakları mevcuttur. Bu derelerin etkilediği alanlar **Önlemlili Alan-3 (ÖA-3) Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-3** sembolü ile gösterilmiştir. Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

a) Hazırlanacak parsel bazı zemin etüdünde, gerçek proje yükü (yapı yüksekliği, temel derinliği, yapı boyutları), temel tipi (L,B,Df) değerlerine göre yapılacak konsolidasyon

oturma hesabı sonucuna bağılı olarak yapı projelerinin yapılması, sınır değerlerin aşılmaması halinde derin temel sistemi ya da zemin güçlendirme projelerinden uygun olanının seçilmesi gerekebilir.

b) Yağış ve kullanım sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılarak ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır. İnşa aşamasında oluşacak şevlerin açıkta bırakılmaması, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmesi gerekmektedir.

Çevre, yüzey ve atık su drenajı mutlaka sağlanmalıdır.

c) Kendi parselin, komşu parselin ve yol güvenliği sağlanmadan inşaat aşamasına geçilmemelidir.

d) Şiddetli yağışlar sonucu oluşacak muhtemel su birikiminden binanın zarar görmemesi için su basman kotunun asfalt yol seviyesinin üstünde tutulması gerekmektedir.

e) Yapılaşma ve planlama aşamasında ani ve sürekli yağışlarla birlikte araziye gelmesi muhtemel yüzey suları ile olası sel taşkın riskine karşı yüzey sularının drenajına müsaade edilmesinin sağlanması önerilir. Bu alanlar DSİ 6. Bölge Müdürlüğü'nün 19.08.2015 tarih ve 544374 sayılı görüşüne göre; "1/1.000 ölçekli uygulama revizyon imar planı yapılacak olan alanda, proje aşamasındaki Mersin-Mezitli Erçel Sulama alanı, çok sayıda akar ve kuru dere yataklarının olduğu tespit edilmiştir.

Dere geçişlerinde, dere güzergâhlarının korunarak dere şev üstlerinden itibaren akar derelerde 10 metre kuru derelerde 5 metre şeritvari sahaların yapılaşma ve faaliyet dışı bırakılması, Başbakanlığın 09.09.2006 tarih, 26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, 2006/27 numaralı dere yatakları ve taşkınlarla ilgili Genelgesine uyulması, Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin faaliyet sahibi tarafından alınması, yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, faaliyet sahibinin ve taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, taşkın zararlarından DSİ'nin sorumlu tutulmaması, Söz konusu faaliyetin, Çevresel Etki Değerlendirilmesi yönüyle de ilgili kurum ve kurullarca incelenmesi ve DSİ'den bu konu ile ilgili görüş alınması, Su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kuruluşumuzdan izin alınması, yeraltı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Su Kirlilięi Kontrolü Yönetmelięi ve Atık Yönetimi Yönetmelięi esaslarına uyulması gerekmektedir. Söz konusu planlama alanı içerisinde proje aşamasındaki Mersin-Mezitli Erçel Sulama Alanı olduğu, hâlihazırda tesislerimiz bulunmamakta olup, bu alanların planlama dışı tutulması veya tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlamasının uygun olacağı belirlenmiştir. Söz konusu sulama alanı, sulu tarım arazi sınıflandırma standartlarına göre sulanabilir tarım arazi niteliğindedir. 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu'nun 13. Maddesinde, "istisnalar hariç Sulanabilir

(1.2.3.4 sınıf) ve geçici olarak sulanamaz (5.sınıf) tarım arazileri tarım dışı kullanıma müsaade edilemez." denilmektedir. Ancak, 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu'nun 13. ve 14. Maddeleri, Tüzüğü'nün 9. ve 10. Maddelerinde ifade edilen muafiyetlerle ilgili bir durum söz konusu ise; bu alanlar ile ilgili Bakanlıkça Kamu Yararı Kararı'nın alınması ve alternatif alanlarının araştırılması, alternatifsizlik halinde ise Toprak Koruma Kurulunda değerlendirilmesi, yapılması düşünülen tesisin tarımsal amaçlı olup olmamasına, vb. konularla ilgili tarım arazilerinin tarım dışı kullanımına izni vermeye yetkili kurum ve

kuruluş tarafından değerlendirilmesi, değerlendirme sonucunda çıkacak kararın Tarım Bakanlığınca onaylanması, Kuruluşumuza bildirilmesi ve bu alanlar için yapılacak olan imar planları ile ilgili görüşümüzün yeniden alınması gerektiği” DSİ tarafından belirtilmiştir.

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

g) Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik kurallarına uyulmalıdır.

h) Müftü deresi Kenarında yer alan mevcut konut alanlarında imar durumu aşamasında DSİ ‘nin kurum görüşü alınacaktır.

• **Önemli Alan-1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar;**

Çalışma sahasının güney kesiminde, sahil bandını oluşturan Kuvatarner yaşı Alüvyon (kum) birimler ile temsil edilen alanlar **Önemli Alan-1.1 (ÖA-1.1) (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar)** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli halihazır haritada **ÖA-1.1** sembolü ile gösterilmiştir.

Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

a) İnceleme alanında SK-156 ve SK-174 nolu sondaj kuyularından alınan numuneler ve SPT deneyleri baz alınarak ‘Toikmatsu ve Yoshimi (1983) Yöntemi’ne göre yapılan Sıvılaşma Değerlendirmesinde muhtemel sıvılaşma riski belirlenmiştir. Ayrıca yapılan SİS-41 ve SİS-59 sismik çalışmalarında belirlenen V_p/V_s değerleri 1. Tabaka için 1.70 – 2.76 aralığında, 2. Tabaka için 4.21 – 5.34 aralığındadır. Hız oranı değeri 2. Tabakalar için >3 olan zonlar olmakla birlikte, ayrıca inceleme alanında yapılan sismik çalışmalarda kayma dalgası hızlarından elde edilen veriler neticesinde zemin sıvılaşması tayini 48. Nolu Sismik çalışması için $F_a=0.80$, 50. nolu Sismik çalışması için ise $F_a=0.62$ aralığında bulunmuş olup $F_a<1$ olması nedeniyle ve gerek zemin durumu gerekse yer altı suyu içeriği açısından sıvılaşma riski taşımaktadır.

b) Atık suların saha dışına atılması gerekmektedir. Yağış, kullanım ve yer altı 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) 3621 sayılı kıyı kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre kıyı kenar çizgisi dikkate alınarak planlamaya gidilmelidir.

e) İnceleme alanının denize yakın olması ve doğusunda mevcut olan Müftü (Efrenk) Deresi nedeniyle aşırı yağışlardan dolayı oluşabilecek taşkınlara karşı inşa sırasında su basman kotunun asfalt yol seviyesi üzerinde tutulması, kot farkından dolayı oluşabilecek bodrum katlarının kullanılmaması önerilir. Ayrıca, deniz suyunun temele girişi mutlaka engellenmeli ve uygun temel sistemleri seçilmelidir.

f) Yer altı suyu seviyesinin yüksek, gevşek yapıda alüvyon olmasından ve sıvılaşma riski taşınmasından dolayı zeminin mutlaka ıslah edilmesi gerekmektedir. Alınabilecek önlemler aşağıda belirtilmiştir.

*Yapılacak olan binanın temel derinliği yer altı su seviyesinin altında olması halinde temel içi drenaj yapılması tavsiye edilir.

Sıvılaşmadan Kaynaklanabilecek Hasarların Azaltılması

*Yer seçimi

- * Sıvılaşmaya duyarlı zeminlerde yapı inşasından kaçınılması
- * Sıvılaşmaya karşı dayanıklı yapı inşası
- * Zemin iyileştirmesi
- * Sıvılaşma potansiyeli yüksek zeminlerin kazılıp kaldırılarak, yerine sıvılaşmayacak bir zeminin konması
- * Dinamik sıkıştırma (kompaksiyon)
- * Vibroflotasyon
- * Sıkıştırma enjeksiyonu
- * Taş kolonları ve sıkıştırma kazıkları
- * Drenaj teknikleri

• **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 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.

• **Önlemleri Alan-5.2 (ÖA-5.2) Dolgu Alanlar;**

Çalışma sahasının güney kesimlerinde bulunan (Adnan Menderes Bulvarı ile sahil kısmını oluşturan park alanları) alanlar **Önlemleri Alan (ÖA-5.2) Dolgu Alanlar** olarak değerlendirilmiş

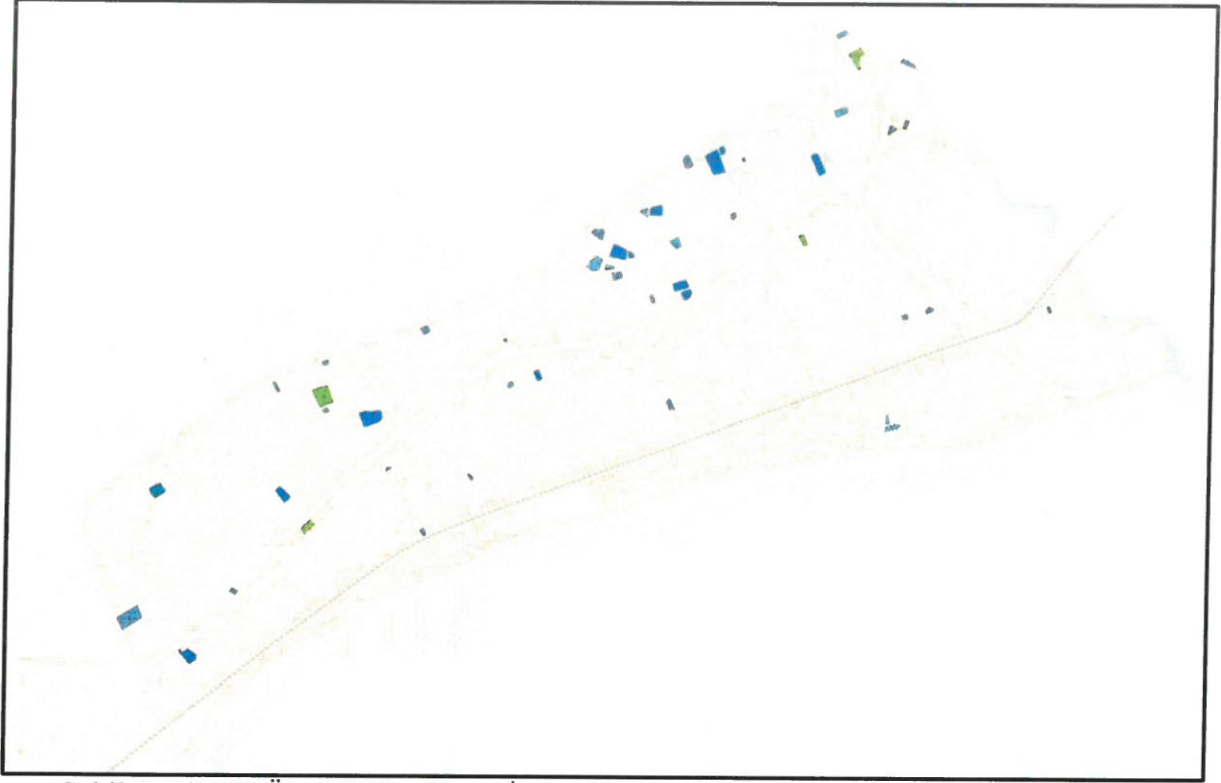
ve 1/1000 ölçekli halihazır haritada ÖA-5.2 sembolü ile gösterilmiştir. Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

- a) İnceleme alanı güney kesimlerinde bulunana (Adnan Menderes Bulvarı ile sahil kısmını oluşturan park alanları) dolgu alanlarındaki; park, bahçe vb. yerlerin mevcut durumlarının korunması önerilir.
- b) Atık suların daha 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) Dolgu alanlarında yapılaşmaya gidilmesi halinde alandaki dolgunun kaldırılarak ana zemine ulaşılması veya uygun temel sistemleri ve zemin iyileştirme (fore kazık vb.) yöntemlerinin uygulanması önerilir.
- e) Şiddetli yağışlar sonucu oluşabilecek muhtemel su birikiminden, binanın zarar görmemesi için su basman kotunun asfalt yol seviyesi üstünde tutulması önerilir.

4. PLAN KARARI

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Belediye Hizmet Alanı (BHA), İdari Hizmet Alanı (İHA), Eğitim Tesis Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve Kapalı Spor Tesis Alanına isabet eden özel mülkiyetteki donatı alanlarının yapılaşma koşulu “E=0.90 ve TAKS=0.50 ile TAKS=0.60” olarak işaretlenen;

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2022 tarih ve 87 sayılı meclis kararı ile Yenişehir I. Etap da yer alan umumi hizmetlere ayrılan ve özel mülkiyette bulunan KOP parsellerinin yapılaşma koşulu “E=0.20” olarak tadilen onaylanan plana ve Mersin 2. İdare Mahkemesi 20.11.2024 tarih ve 2022/1755 E. 2024/1682 K. sayılı mahkeme kararına uygun olarak; Belediye Hizmet Alanı (BHA), İdari Hizmet Alanı (İHA), Eğitim Tesis Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve Kapalı Spor Tesis Alanına isabet eden özel mülkiyetteki donatı alanlarının yapılaşma koşulu “E=0.20 TAKS=0.20” olarak işaretlenmiştir (Şekil 4).



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine Konu Alan (Teklif Plan)

4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notları

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