



**MERSİN
YENİŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

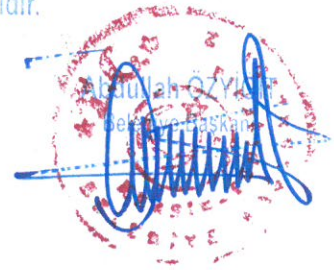
**MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ,
MERSİN 2. İDARE MAHKEMESİ'NİN 20.11.2024 TARİH VE 2022/1756 ESAS
2024/1683 KARAR SAYILI KARARINA YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Hülya TEPE ÖLNER
Plan ve Proje Müdürü

A. Berra DİNÇ
Şehir Plancısı
A Karne Grubu

**3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
16/06/2025 Tarih ve 490 Sayılı
Kararı ile ONANDI**

Yenişehir Belediyesi'nin 03.03.2025 tarih ve 57
sayılı meclis kararı ile kabul edilen UİP-3310/84717
plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ekidir.



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin ili, Yenişehir ilçesi, Yenişehir II. 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

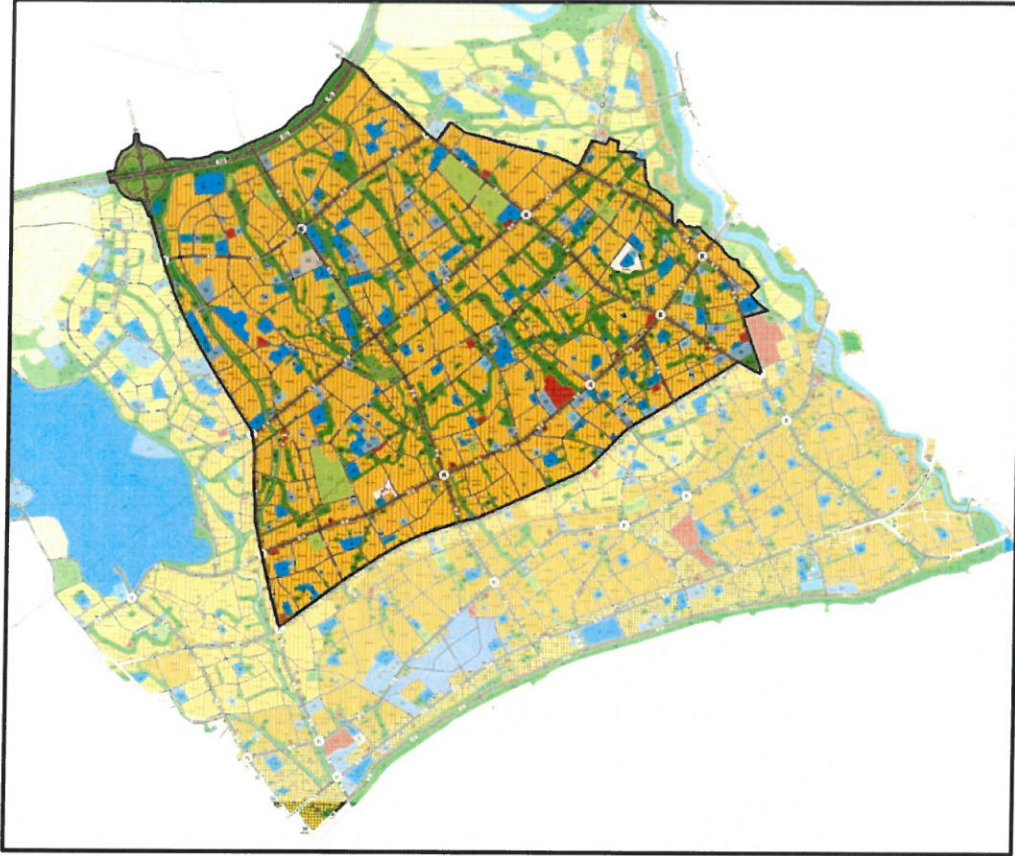
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu, Mersin 2. İdare Mahkemesi 20.11.2024 tarih ve 2022/1756 Esas 2024/1683 Karar sayılı kararı ile Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Yenişehir II. 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 485 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 504 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), Kamu Hizmet Alanı (KHA), 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 kararı getirilen özel mülkiyetteki KOP parsellerinde; Yenişehir II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Yenişehir Belediye Meclisinin 01.11.2021 tarih ve 189 sayılı meclis kararı; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2022 tarih ve

88 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 59 sayılı kararı ile değerlendirilerek Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2023 tarih ve 314 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

Planlama Alanı içinde yapılmış olan Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Etüdler aşağıda verilmiştir.

Mersin İli Yenişehir İlçesi Otobanaltı Mevkii Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 05.04.2010 tarihinde onaylanan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre;

- **Yerleşime Uygun Alanlar (UA)**

Hali hazır haritalar üzerinde (UA) rumuzu ile belirtilen alanlar, jeolojik ve morfolojik özellikleri, hidrojeoloji, afet durumu ve zemin karakteristikleri bakımından yerleşime uygun olan alanlar olarak belirtilmiştir.

- **Önlemler Alanlar (ÖA)**

Önlemler – dolgu alan sınırı lejantı ile ifade edilen ve (ÖA) rumuzu ile belirtilen alanlarda yapılan temel sondaj çalışmaları sonucunda 1,50 – 5,00 metre arasında değişen marn dolgu malzemesi tespit edilmiştir. Raporda bu bölgede yapılacak olan yapıların yapı temellerinin marn dolgu malzemesinin harf edilmesinden sonra bulunan tabii zemin üzerine oturtulması gerektiği belirtilmektedir. Dolgu malzemesinin kalın olduğu durumlarda yapılacak olan hafriyatlardan dolayı ortaya çıkabilecek şevlerin yapı emniyeti bakımından istinat duvarları ile tutulması gerektiği de belirtilmektedir.

Mersin İli Yenişehir Belediyesi 70 hektar alanın Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 29.01.2015 tarihinde onaylanmış olup, bu jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre;

- **Uygun Alanlar-2. (UA-2) Kaya Ortamlar**

Eğimin genel olarak düşük olduğu (Eğim <%20) sağlam kaya birimleri (Üst Miyosen – Piliyosen yaşlı Handere Formasyonuna ait Kireçtaşı-Kumtaşı birimleri ve Kuvaterner yaşlı Kaliş birimleri) ile temsil edilen alanlar Uygun Alanlar-2. (UA-2) Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında UA-2 sembolü ile gösterilmiştir. Bu alanlar için, yapılaşma öncesinde aşağıdaki güvenlik önlemleri dikkate alınmalıdır.

*Yağış ve kullanım sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılarak ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır. İnşa aşamasında oluşacak şevlerin açıkta bırakılmaması, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmesi gerekmektedir. Çevre, yüzey ve atık su drenajı mutlaka sağlanmalıdır.

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

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

*Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik kurallarına uyulmalıdır.

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

DSİ 6. Bölge Müdürlüğü'nün 09.01.2015 tarih ve 16498 sayılı görüşü doğrultusunda çalışma sahası içerisinde mevcut Tahtaköprü Deresi, Pamuk Deresi ve batısında bulunan bir adet kuru derenin her iki sahilinde 5'er metelik şeritvari sahanın yapılaşma ve faaliyet dışı bırakılmasından sonra oluşacak dere yataklarına yakın yapı parsellerinin, mevsimsel yağışlar sonucu derelerde oluşabilecek taşkın riskine karşı çalışma sahasında bulunan dere yataklarına cephesi olan alanlar Önlemler Alanlar-3 (ÖA-3) Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-3 sembolü ile gösterilmiştir.

Etüt raporunda planlama sonucu oluşacak yapı adalarında inşa edilecek olan her yapının, kat yüksekliğine bakılmaksızın parsel bazında sondaja dayalı zemin etüt raporunun hazırlanması ve rapor içeriğinde yapı emniyeti bakımından gerekli görülecek tedbirlerin alınması gerektiği belirtilmektedir.

*Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik kurallarına uyulmalıdır.

07.10.2015 tarihinde Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan uygulama imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre;

- **Uygun Alanlar-2. (UA-2) Kaya Ortamlar**

Eğimin genel olarak düşük olduğu (Eğim $< \%20$) sağlam kaya birimleri (Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Handere Formasyonuna ait Kireçtaşı-Kumtaşı-Marn birimleri ve Kuvaterner yaşlı Kaliş birimleri) ile temsil edilen alanlar **Uygun Alanlar-2. (UA-2) Kaya Ortamlar** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında **UA-2** sembolü ile gösterilmiştir.

- a) Atık suların saha dışına atılması gerekmektedir. Yağış ve kullanım suları ile yüzeysel kılcal ve sızıntı suların yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılması ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
- b) Planlama aşamasında alınacak olan DSİ vb. tüm kurum görüşlerine uyulması gerekmektedir.
- c) 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. Kazı esnasında oluşabilecek şevlerin istinat duvarıyla desteklenmesi önerilir.
- d) 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.

- **Önlemleri Alan-2. (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)**

Topoğrafik eğimin genel olarak yüksek olduğu (Eğim $> \%10$ -%30) sağlam kaya birimleri (Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Handere Formasyonuna ait Kireçtaşı-Kumtaşı- Marn birimleri, Kuvaterner yaşlı Kalişve Alüvyon birimleri) ile temsil edilen alanlar **(ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-2.1** sembolü ile gösterilmiştir. Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

- a) Atık suların saha dışına atılması gerekmektedir. Yağış ve kullanım suları ile yüzeysel kılcal ve sızıntı suların yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılması ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
- b) Planlama aşamasında alınacak olan DSİ vb. tüm kurum görüşlerine uyulması gerekmektedir.
- c) İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 0-30 arasında değişmekte olup Üst Miyosen - Pliyosen yaşlı Handere formasyonu ve Kuvaterner yaşlı Kaliş-Alüvyon birimleri jeolojisini oluşturmaktadır. Mevcut durum itibarı ile inceleme alanında heyelan kaya düşmesi gibi stabilite sorunları beklenmemektedir. Ancak topoğrafik eğim ve ayrılmış malzeme kalınlığına bağlı olarak, inceleme alanında mevcut şevlerde ve kazı şevlerinde stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı düşünülmektedir. Bu nedenle mevcut şevlerin ve yapılaşma esnasında oluşabilecek kazı şevlerinin şev yüksekliğinin ve şev açısının stabiliteyi bozmayacak şekilde, güvenli şev yüksekliği ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.
- d) 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 uygulanmalıdır.

- e) Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- f) Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel bazı zemin etüt raporlarında yapı-temel ilişkisine göre belirlenmelidir.
- g) Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- h) Yapıların farklı ortamlardan hasar görmemesi için; yapılacak inşaat hafriyatından sonra temel üniform bir zemin üzerine oturtulmalıdır.
- i) Bitişik parsellerde kazıdan etkilenen yapı veya tesisler varsa proje sorumlu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyor ise her türlü temel yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- j) Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kazısı ve yapı temellerinin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
- k) Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Su basman kotunun yol seviyesinden yüksekte tutulması gerekmektedir.

• **Önlemleri 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 **Önlemleri Alan-3 (ÖA-3) Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000ölçekli 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 bağlı olarak yapı projelerinin yapılması, sınır değerlerin aşılması 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

aland, proje aşamasındaki Mersin-Mezitli Erçel Sulama alanı, çok sayıda akar ve kuru dere yataklarının olduğu tespit edilmiştir.

Dere geçişlerinde, dere güzergahlarının 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 Gazete’de yayınlanan, “2006/27 Numaralı Dere Yatakları ve Taşkınlarla İlgili Genelgesi”ne 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 Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” ve “Atık Yönetimi Yönetmeliği” esaslarına uyulması gerekmektedir. Söz konusu planlama alanı içerisinde proje aşamasındaki Mersin-Mezitli Erçel Sulama Alanı olduğu, halihazırda 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 Kanunun 13. ve 14. Maddeleri, Tüzüğün 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.

- **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 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 ortamdaki 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.

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 88 sayılı meclis kararı ile Yenişehir II. 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 2022/1756 E. 2024/1683 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “E=0.20 ve 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.