



MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KARARI

Birleşim Sayısı :	(2)	Konu: Yenişehir 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği
Oturum Sayısı :	(1)	
Karar Tarihi	18/07/2025	Karar Özeti: Komisyon raporunun kabulü
Karar Sayısı	577	

Büyükşehir Belediye Meclisi 18/07/2025 Cuma günü Büyükşehir Belediye Başkanı Vahap SEÇER başkanlığında Mersin Büyükşehir Belediyesi Kongre ve Sergi Sarayı Toplantı Salonu'nda (başkan dahil) toplam 47 üyenin iştirakiyle toplandı.

Gündem maddesi gereğince; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2025 tarih ve 245 sayılı ara kararıyla İmar ve Bayındırlık Komisyonu, Çevre ve Sağlık Komisyonu ile Ulaşım Komisyonu'na müştereken havale edilen, Yenişehir Belediye Meclisi'nin 03.02.2025 tarih ve 41 sayılı kararı ile kabul edilen Yenişehir 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ile ilgili, 17/07/2025 tarihli komisyon raporu kâtip üye tarafından okundu.

KONUNUN GÖRÜŞÜLMESİ VE OYLANMASI SONUNDA

Komisyon Üyelerinden Hıdır BERK ile Ayşe AYDOĞAN'ın çekimser şerhinin bulunduğu komisyon raporunda;

"Yenişehir Belediye Meclisi'nin 03.02.2025 tarih ve 41 sayılı kararında özetle; "Yenişehir 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişiklikleri" ile, bulvara cepheli "Ticaret-Konut (TİCK)" alanlarında arka parseller ile tevhidin mümkün olabilmesi için ilk adalarda "Konut Alanı" olarak işaretli parsellerin "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)" olarak işaretlendiği, kadastrodan kaynaklı sorunlar ile maddi hataların giderildiği, mevcut yapılaşmaya göre belirlenen bulvar ve caddelerde kat yüksekliklerinin revize edildiği ve plan notlarının revize edildiği belirtilmektedir.

Söz konusu değişiklik tekliflerinin;

- Aynı imar adası içerisinde Konut ve Ticaret-Konut (TİCK) kullanımlarının birlikte yer aldığı adalarda, "Konut Alanı" olarak işaretli parsellerin ada bütününde düzenleme yapılarak "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)" olarak işaretlenmesine yönelik tekliflerin **kısmen kabulüne**,

- Plan değişikliğine konu alanlarda yapı yaklaşma mesafelerine yönelik tekliflerin **kısmen kabulüne**,

- Kadastro ve imar uygulamasından kaynaklı sorunlar ile maddi hataların giderilmesine yönelik değişiklik tekliflerinin **kabulüne**,

Tapuda, Menteş Mahallesi, 11884 ada 2 parselde işaretlenen "Belediye Hizmet Alanı"na "Mersin Büyükşehir Belediyesi" ibaresinin eklenerek **ekli parafli krokide görüldüğü şekliyle tadilen onaylanmasına**,

Plan notlarının üst ölçekli planlar ve diğer plan etapları ile uyumlu olacak şekilde **ekli parafli krokide görüldüğü şekliyle tadilen onaylanmasına**,

- 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarında düzenlenen "Riskli yapı tespiti yapılan yapıların yenilenmesini teşvik ederek mevcut yapı stoğunu depreme dayanıklı hale getirmek" amacıyla hazırlanan plan hükmü çerçevesinde plan notlarına **A.6.23. maddesi** olarak;

"A.6.23. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 18.04.2025 TARİH VE 344 SAYILI KARARI İLE "AKDENİZ – TOROSLAR – YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (REVİZYON) PLAN NOTLARINA EKLENEN A.10.5. MADDESİNDE;

PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ RİSKLİ ALANLARIN TESPİT EDİLMESİ, DÖNÜŞÜM STRATEJİ VE PROJELERİNİN OLUŞTURULMASI, MEVCUT YAPI STOĞUNUN OLASI AFETLERE HAZIR HALE GETİRİLMESİ AMACIYLA HAZIRLANMASI GEREKEN "KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİ BELGESİNİN" BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VEYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE İLÇE BELEDİYELERİ TARAFINDAN HAZIRLANARAK ONAYLANMASINA VEYA EN SON 31.12.2030 TARİHİNE KADAR; 6306 SAYILI AFET RİSKLERİ

Birleşim Sayısı :	(2)	Konu: Yenişehir 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği
Oturum Sayısı :	(1)	
Karar Tarihi	18/07/2025	Karar Özeti: Komisyon raporunun kabulü
Karar Sayısı	577	

ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK TESPİT EDİLECEK “RİSKLİ YAPI YA DA YAPILARIN” TAHLİYE EDİLEREK YIKILMASI VE YERİNDE DEPREM VE DİĞER DOĞAL AFETLERE DAYANIKLI YENİ YAPI STOKLARININ YAPILMASININ TEŞVİK EDİLMESİ AMAÇLANMIŞTIR.

BU DOĞRULTUDA, BU PLANDA “KY” (KENTSEL YENİLEME) NOTASYONU BULUNAN İMAR ADA VE PARSELLERİNDE YERALAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN MEVCUT YAPI/YAPILARIN YIKILIP AYNI YERDE DEPREME DAYANIKLI YENİ YAPI YAPILMASI İSTENMESİ DURUMUNDA, BELEDİYE BÜNYESİNDE KONUYA İLİŞKİN KURULACAK KOMİSYONCA MEVCUT YAPININ YAPILDIĞI DÖNEMDE YÜRÜRLÜKTE OLAN UYGULAMA İMAR PLANI VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILDIĞININ, YAPI RUHSATI VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN BULUNDUĞUNUN RUHSATA/EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK HESAPLANACAK TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINDAN FAZLA OLDUĞUNUN TESPİT EDİLMESİ VE;

A- MÜHENDİSLİK PROJESİNE ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL BAZINDA ZEMİN (JEOLÖJİK-JEOTEKNİK) ETÜDÜNÜN YAPILMASI, GEOTEKNİK ALANINDA YETKİLİ İNŞAAT MÜHENDİSLERİNCE “DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLAR”DA BELİRTİLEN GEOTEKNİK MÜHENDİSLİĞİ YAKLAŞIM VE GEREKLİLİKLERİNE UYGUN OLARAK ZEMİN İYİLEŞTİRME VE TEMEL UYGULAMA ESASLARININ BELİRLENDİĞİ GEOTEKNİK RAPORUNUN HAZIRLANMASI ESASTIR.

BU RAPORLARDA, İNCELEMeye KOnu AlAndA ZEMİN SINIFININ “ZE” VE ZF” OLARAK BELİRLENMESİ DURUMUNDA “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” EKİ “DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLAR”A UYULMASI VE BU ESASLARDA BELİRTİLEN ÖZEL KONULARDA TASARIM GÖZETİMİ VE KONTROLÜ HİZMETİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

B- YÜRÜRLÜKTE BULUNAN “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE GÖRE HESAPLANACAK ASGARİ OTO PARK SAYISININ PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANMASI ESASTIR.

C- ZEMİN KATLARDA 20 M2’DEN KÜÇÜK TİCARİ BİRİM OLUŞTURULAMAZ. ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA 40 M2’DEN KÜÇÜK BÜRO, İŞYERİ, VB GİBİ TİCARİ AMAÇLI, 80 M2’DEN KÜÇÜK KONUT AMAÇLI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

D- ZEMİN ETÜT RAPORU’NDA BODRUM KAT YAPILMASININ UYGUN OLMADIĞINA DAİR DEĞERLENDİRME BULUNMAMASI DURUMUNDA, YENİ YAPILARDA BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR. BODRUM KATLAR HİÇBİR KOŞULDA TİCARİ AMAÇLA KULLANILAMAZ.

E- BU PLAN HÜKMÜNÜN UYGULANACAĞI İMAR PARSELİNİN MİNİMUM 750 M2 OLMASI ZORUNLUDUR. ANCAK ADA BÜTÜNÜNDEKİ MEVCUT PARSELASYON DİKKATE ALINARAK EN AZ 3 PARSELİN VEYA MİNİMUM 750 M2 SAĞLAYACAK ŞEKİLDE PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ DURUMUNDA DA BU PLAN HÜKMÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

KOŞULLARIN TAMAMININ SAĞLAMASI DURUMUNDA, PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN EMSAL/KAKS DEĞERLERİNİ EN ÇOK %25 ORANINDA ARTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK ARTIRILDIĞI HALİ İLE HESAPLANAN TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI ESKİ YAPI RUHSATINDAN HESAPLANACAK RUHSATA/EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINI HİÇBİR KOŞULDA AŞAMAZ.



MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KARARI

Birleşim Sayısı :	(2)	Konu: Yenişehir 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği
Oturum Sayısı :	(1)	
Karar Tarihi	18/07/2025	Karar Özeti: Komisyon raporunun kabulü
Karar Sayısı	577	

BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN ŞARTLARIN HERHANGİ BİRİNİN SAĞLANAMAMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE ÖNGÖRÜLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞILAMAZ”

maddesinin eklenmesi ve plan üzerinde bu plan notuna göre düzenleme yapılabilecek GMK Bulvarı'na cepheli adalar ile GMK Bulvarı'nın güneyindeki tüm adalara “KY” notasyonunun eklenmesine ve bu bölgede emsal kararı getirilen imar adaları hariç yapı nizamı imar adalarının tamamında plan üzerinde yazılı Emsal/KAKS değerleri değiştirilmeksizin, kat yüksekliğinin “8 kat” olacak biçimde gerekli düzenlemelerin yapılarak **ekli parafı kroki de görüldüğü şekliyle tadilen onaylanmasına**, komisyonlarımız tarafından **oy çokluğu** ile karar verilmiştir.” denilmektedir.

Müzakerelerin devamı aşamasında;

Meclis Üyelerinden Onur GÜNEBAKMAZ, Veyis AVCI, İmam DOĞAN, Tamer GÜNER, Ali VAR, Hasan PEKMEZ, Orhun YILDIZ, Mehmet İlker YALÇIN, Murat ÇETİNEL'in Meclis Salonundan ayrıldığı tespit edilmiş olup;

Toplantı salonunda mevcut bulunan 38 üyenin katılımıyla yapılan işari oylama neticesinde;

Üyelerden Hıdır BERK, Hülya AYHAN KESKİN, Sibel TAMAÇ, İsmet KIRBOĞA, Ayşe AYDOĞAN, Feride ASLAN BİLGİÇ, Yakup DANIŞ'ın 7 **çekimser** oyuna karşılık, **31 kabul** oyu ile;

Söz konusu komisyon raporunun **kabul edilerek**, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince **onaylanmasına**, mevcudun **oy çokluğu** ile karar verilmiştir.


Vahap SEÇER
Büyükşehir Belediye Başkanı
Meclis Başkanı


Salih Seçkin YILDIRIM
Meclis Katibi


Deniz GÜROCAK
Meclis Yedek Katibi

ASLI GİBİDİR
Yasemin AVSEVEN
İmar Planları Arşiv ve Dağıtım Şefi

