



MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ,
TAPUDA MENTEŞ MAHALLESİ,

2674 ADA 4 VE 5 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN

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 05.05.2025 tarih ve 84
sayılı meclis kararı ile kabul edilen UIP-331091442
plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ekidir.

Abdullah ÖZVİGİLİ
Belediye Başkanı

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
14./07./2025 Tarih ve 560... Sayılı
Kararı ile ONANDI

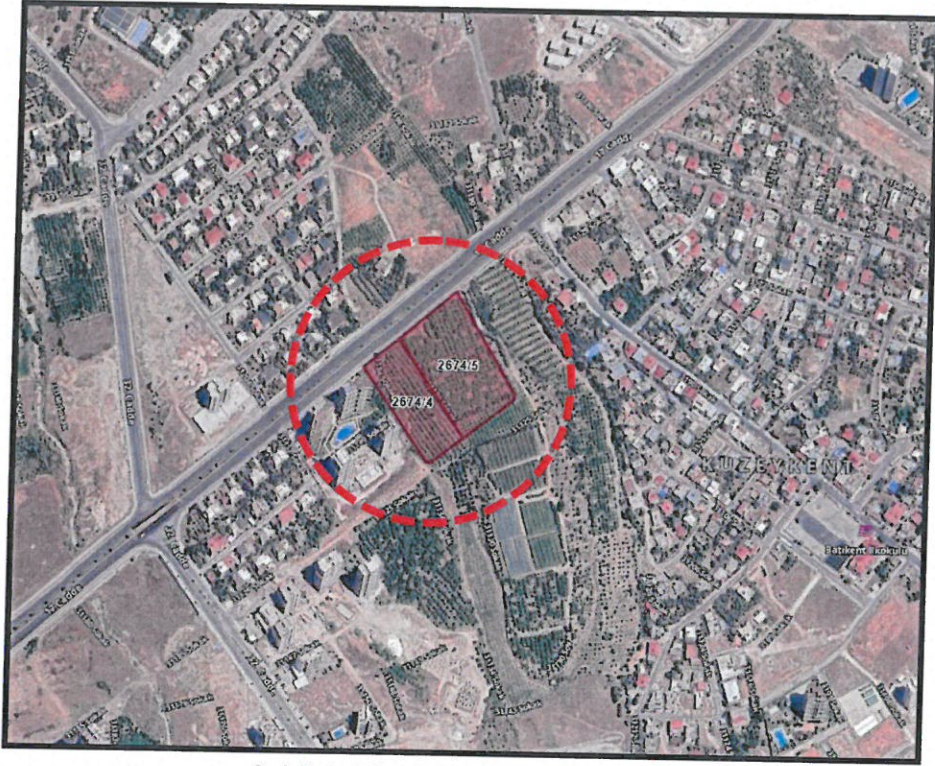
Vahap SEÇER
Mersin Büyükşehir
Belediye Başkanı

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Menteş Mahallesi, O33-A-21B-2B ve O33-A-22A-1A paftalar, 2674 ada 4 ve 5 nolu parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Emsal (E) 0.90, Bina Yüksekliği (Yençok) 75.50 m. (21 kat), Ticaret-Konut Alanına (TİCK) isabet etmekte olup yapı yaklaşma mesafeleri doğu, batı ve kuzey cephelerinden 15 metre, güney cephesinden ise 5 metre olarak işaretlenmiştir.

1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan; tapuda Menteş Mahallesi, 2674 ada 4 ve 5 nolu parseller, Kuzeykent Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup 17. Caddeye cepheli doğuda 31130 sokak ve batıda 31134 güneyde 31125 sokak bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar yaklaşık olarak 15.022 m²’dir.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

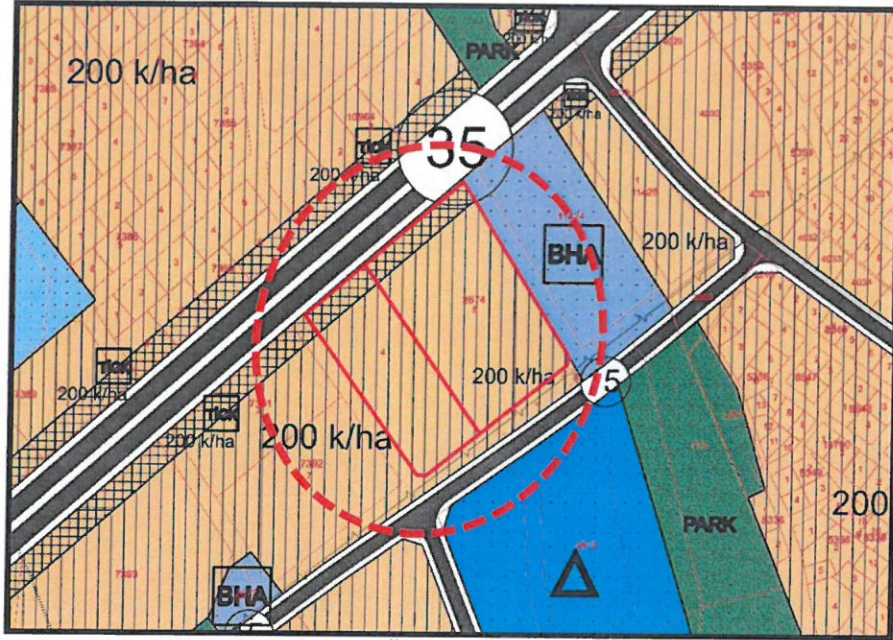
Mersin ili, Yenişehir ilçesi, tapuda Menteş mahallesi, 2674 ada 4 ve 5 nolu parselleri de (eski 2673 ada 1 parsel ve 2674 ada 1 parsel) kapsayan alanda, idareimiz tarafından hazırlanan 01.11.2021 tarih ve 189 sayılı Yenişehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 14.07.2023 tarih ve 314 sayılı Mersin Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kesinleşen Yenişehir II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Nazım İmar planında önerilen 15 metre en kesitli taşıt yolu ile birlikte enerji nakil hattının da geçtiği alanda idareimiz tarafından ada birleştirilmesi yapılmıştır. 10.10.2022 tarih ve 504 sayılı Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından tadilen onay ile doğu ve batısından 5’er metre olan çekme mesafeleri 15 metre olarak tadil edilmiştir. Tadil olarak onaylanan plana uygun olarak idareimiz tarafından yapılan

imar uygulaması sonucunda, 2673 ada ve 2674 adanın birleştirilmesi ile oluşan yeni parselyonda çekme mesafelerinin artırılması sonucunda ilgili parsellerin mevcut cephe mesafeleri düşürülmüştür.

3. MEVCUT PLANLAR

3.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parseller; Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.02.2018 tarih ve 91 sayılı kararı ile onaylanıp 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı meclis kararı ile kesinleşmiştir. Daha sonra ise 14.06.2021 tarih ve 269 sayılı Mersin Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Mersin İli, Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Yenişehir Kesimi Revizyonunda “200 k/ha Orta Yoğunluklu Konut Alanı ve 200 k/ha Ticaret-Konut (TİCK) Alanı” olarak işaretlenmiştir.



Şekil 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

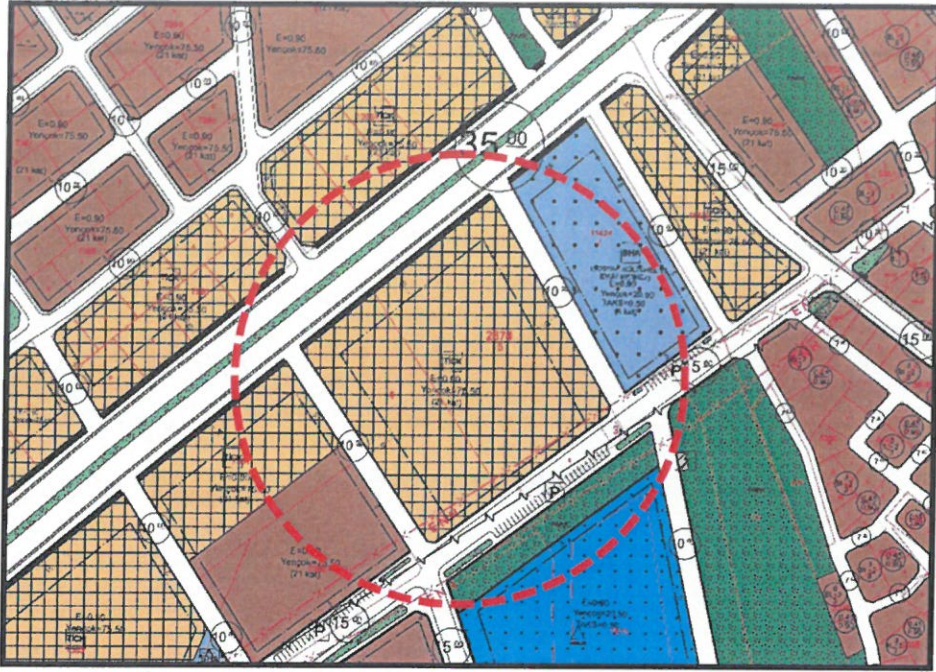
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alanla ilgili olarak plan notları aşağıdaki gibidir.

- **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 parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal (E) 0.90, Bina Yüksekliği (Yençok) 75.50 m. (21 kat), Ticaret-Konut Alanına (TİCK) isabet etmekte olup yapı yaklaşma mesafesi doğu, batı ve kuzey cephelerinden 15 metre, güney cephesinde ise 5 metre olarak düzenlenmiştir (Şekil 3).



Şekil 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine konu alan (Mevcut Plan)

3.3. 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 yaşı alüvyon birimler ve kuvatarner yaşı kalış biriminin 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) 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 oturmaları önleyecek şekilde projelendirilmesi gerekmektedir.

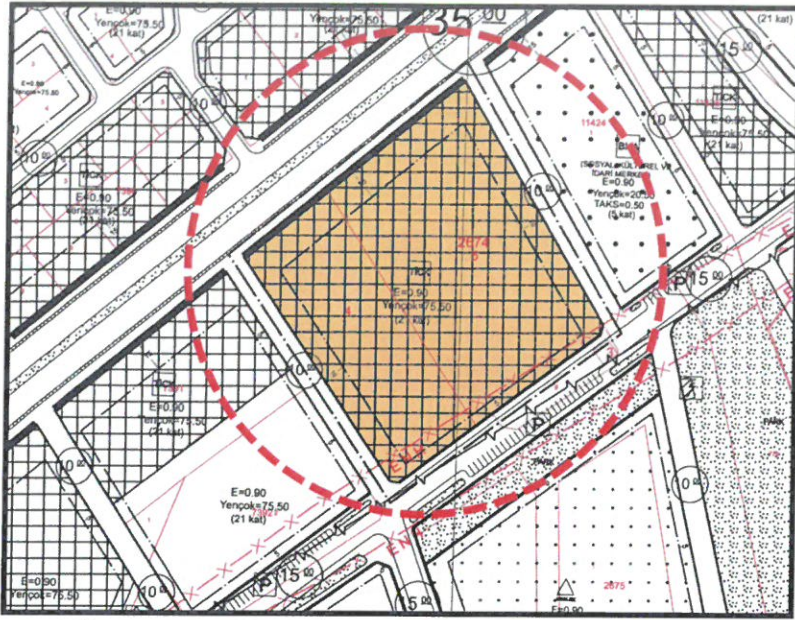
E) İnceleme alanında yapılaşma esnasında bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce istinat duvarı ve iksa sistemleri uygulanması önerilir.

F) Şiddetli yağışlar sonucu oluşabilecek muhtemel su birikiminden, binanın zarar görmemesi için su basman kotunun asfalt yol seviyesi üstünde tutulması önerilir.

- Planlama alanında yapılacak binaların mühendislik projelerine esas olmak üzere, parsel ve yapı ölçeğinde yapının kategorisine göre "zemin ve temel etüd uygulama esasları ve rapor formatı"na uygun olarak arazi ve laboratuvar deneylerine dayalı, zemin etüdleri yapılacaktır. Zemin etüdleri onaylanmadan, yapılar için imar durumu, kazı ve inşaat izini verilemez.
- Yeni ruhsatlandırılacak projelerde bitişik nizamda bulunan mevcut yapı temelinin alt kotuna inilmesi durumunda mevcut binanın güvenliğini sağlamak amacıyla yeterli güvenlik tedbirleri alınmadan inşaaata başlanamaz. Gerekli iksa projeleri yetkili kurumlara sunulmalıdır.
- Planlama alanında, sızıntı ve yüzey sularının yapı temellerini etkilemesi uygun drenaj sistemleri ile önlenecektir. Eğimi %10'dan fazla olan yerlerde, ayrıntılı şev stabilize analizi yapılmalıdır.
- Şev duraysızlığı tehlikesi olan eğimli arazilerde inşa edilecek yapılar için, kazı ve inşaa adımları dikkate alınarak, şev duraylılık analizleri yapılacak ve kaymaya karşı alınacak uygun önlemler belirlenecektir.
- Yapılacak her türlü binada 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazete ile yürürlüğe giren "türkiye bina deprem yönetmeliğı" hükümleri geçerlidir.
- Zemin iyileştirme projelerinin ve uygun testlerinin üniversitelere geoteknik bölümden kontrol edilip onaylatılarak idaremize sunulması zorunludur.

4. PLAN KARARI

Mevcut Yenişehir II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında "E=0.90, Yençok=75.50 m. (21 kat), Ticaret-Konut Alanı (TİCK) ve yapı yaklaşma mesafesi doğu, batı ve kuzey cephelerinde 15 metre, güney cephesinde ise 5 metre olarak işaretlenen 2674 ada 4 ve 5 rolu parseller; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değışikliği teklifi ile; parsellerin yapılaşma koşulu ve fonksiyonu değıştirilmeden (E=0.90, Yençok=75.50 m. (21 kat), Ticaret-Konut Alanı (TİCK)), yapılaşma koşulları ve fonksiyonu değıştirilmeden yapı yaklaşma mesafeleri parsellerin revizyon öncesi cepheleri de dikkate alınarak sadece doğu ve batı cephelerinin çekme mesafeleri 10 metre olarak plana işaretlenmiştir (Şekil 4).



TADİL RAPOR

Yenişehir İlçesi, Menteş Mahallesi, 2674 ada 4 ve 5 numaralı parseller ile ilgili hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin, Yenişehir Belediye Meclisi'nin 05.05.2025 tarihli ve 84 sayılı kararı ile ilgili teklif, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2025 tarih ve 454 sayılı ara kararıyla İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Ekonomik Kalkınma ve Turizm Komisyonu'na müştereken havale edilmiştir.

Söz konusu Yenişehir İlçesi, Menteş Mahallesi, 2674 ada 4 ve 5 nolu parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifiyle; parsellerin yapılaşma koşulları değiştirilmeden, yapı yaklaşma mesafeleri parsellerin revizyon öncesi cepheleri dikkate alınarak sadece doğu ve batı cephelerinde 10 metre olarak plana işaretlenmesi teklif edilmiştir.

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 05.05.2025 tarihli ve 84 sayılı kararında; "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğinin Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler başlık 7. Maddesinde yer alan;"(5) Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz." denilmektedir. Ayrıca İdareміz tarafından revizyon kapsamında yapılan düzenlemenin değişiklik teklifi sunulduğundan ve anılan yönetmelik doğrultusunda da plan değişikliği ile ilgili plan tadilatının değer artış payına konusu bulunmadığı belirtilerek, parsellerin yapılaşma koşulları değiştirilmeden, yapı yaklaşma mesafeleri parsellerin revizyon öncesi cepheleri dikkate alınarak sadece doğu ve batı cephelerinde 10 metre olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabul edildiği " belirtilmektedir.

Komisyonlarımız tarafından dosya üzerinde, ilgili mevzuat çerçevesinde yapılan incelemeler neticesinde; Yenişehir Belediye Meclisi'nin 05.05.2025 tarihli ve 84 sayılı kararı ile Yenişehir İlçesi, Menteş Mahallesi, 2674 ada 4 ve 5 numaralı parsellerin bulunduğu alana ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin yakın çevresiyle uyumlu olacak şekilde doğu ve batıda bulunan yapı yaklaşma mesafesinin 5 metre olarak düzenlenecek şekilde düzenlenmesine karar verilmiştir.

EKONOMİK KALKINMA VE TURİZM KOMİSYONU ÜYELERİNİN ADI SOYADI VE İMZASI

KOMİSYON BAŞKANI
Ali UYAN

KOMİSYON BŞK. V.
Nesim TOPUKCU

ÜYE
Onur GÜNEBAKMAZ

ÜYE
Gürol AKBAS

ÜYE
Suat KURT

ÜYE
Durmuş ASLAN

ÜYE
Fikret DEMİRTAŞ

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU ÜYELERİNİN ADI SOYADI VE İMZASI

KOMİSYON BAŞKANI
Uğur İNCE

KOMİSYON BŞK. V.
Cemil SUNGUR

ÜYE
Orhan ÇAKIR

ÜYE
Hamit Mert AVCI

ÜYE
İlhan ÇOKGÜN

ÜYE
Mehmet İlker YALÇIN

ÜYE
Mehmet Murat ŞİHANLIOĞLU