



**MERSİN
YENİŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ,
BARBAROS MAHALLESİNDE YER ALAN
ÖZEL PROJE ALAN SINIRI VE ÇEVRESİNE 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 01/12/2025 tarih ve 174
sayılı meclis kararı ile kabul edilen ULP-331108230
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
08/12/2025 Tarih ve 820 Sayılı
Kararı ile ONANDI

Vahap SEÇER
Mersin Büyükşehir
Belediye Başkanı

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, O33-A-22B-4A pafta, Barbaros Mahallesi'nde yer alan Özel Proje Alanı Sınırı ve çevresi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Emsal (E) 1.50, Bina Yüksekliği (Yençok) 65.00 m. (18 kat) Ticaret-Konut Alanına (TICK), E=1.50, Yençok=65.00 m. (18 kat) Konut Alanına, Park Alanına, Trafo Alanına, 10 metre ve 7 metre en kesitli imar yoluna isabet etmekte olup Özel Proje Alanı Sınırı içerisinde kalmaktadır.

1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan; Barbaros Mahallesi'nde yer alan Özel Proje Alanı Sınırı ve çevresi, Barbaros Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı ile Barbaros Bulvarı arasında yer almaktadır (Şekil 1). Planlama alanı yaklaşık olarak 27.112 m²'dir.



Şekil 1. Planlama Alanı Konumu

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2022 tarih ve 619 sayılı kararı ile Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Notları Değişikliği ile "Özel Proje Alanı Sınırı" plan hükmü iptal edilmiştir.

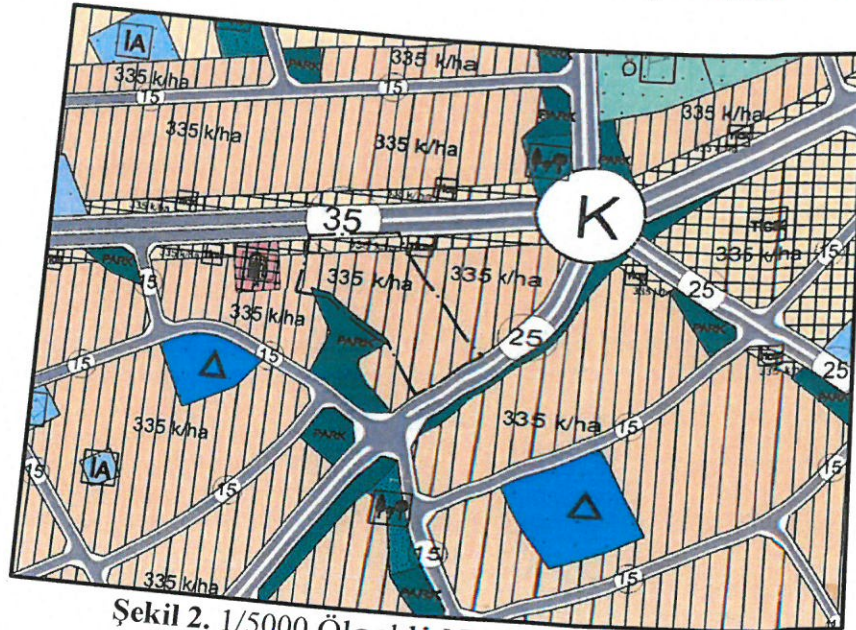
Bu sebeple Barbaros Mahallesi'nde yer alan Özel Proje Alanı Sınırı ve çevresinin bulunduğu alandaki Özel Proje Alanı Sınırının kaldırılması; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 225 sayılı kararı ile onaylanarak 16.06.2025 tarih ve 482 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Bu doğrultuda; Barbaros Mahallesi'nde yer alan Özel Proje Alanı Sınırı ve çevresini de kapsayan alanda, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2022 tarih ve 619 sayılı kararı ile Özel Proje Alanı Sınırı plan hükmünün kaldırıldığı ve bu sebeple doğabilecek mağduriyetin önüne geçilmesine yönelik; özel mülkiyete konu olan parsellerin kısıtlanmasına sebebiyet verilmemesi adına revizyon öncesi ulaşım bağlantıları dikkate alınarak, Nazım İmar Planı kararlarına da uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Ancak Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2022 tarih ve 619 sayılı kararı ile Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Notları Değişikliği ile “Özel Proje Alanı Sınırı” plan hükmü iptal edilmiştir. Bu doğrultuda Barbaros Mahallesinde yer alan Özel Proje Alanı Sınırı ve çevresinin bulunduğu alanda özel proje alanı sınırının kaldırılması, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 225 sayılı kararı ile onaylanmış olup askı ilan süresi sonunda Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.06.2025 tarih ve 482 sayılı kararı ile kesinleşmiştir (Şekil 2).



Şekil 2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

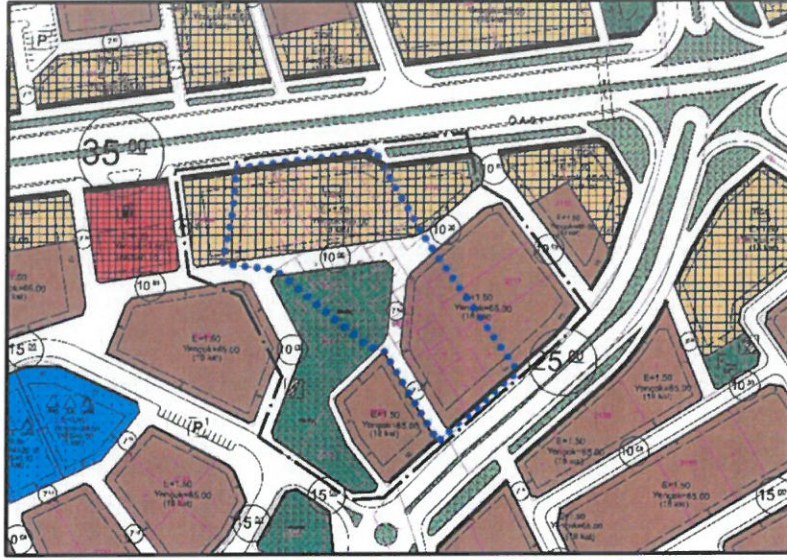
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alanla ilgili olarak plan notları aşağıdaki gibidir.

• **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları**
Bu plan ve koşullarında...

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 alan, Yenişehir I. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında; E=1.50, Yençok=65.00 m. (18 kat) Ticaret-Konut Alanına (TICK), E=1.50, Yençok=65.00 m. (18 kat) Konut Alanına, Park Alanına, Trafo Alanına, Pasif Yeşil Alana, 10 metre ve 7 metre en kesitli imar yoluna isabet etmekte olup Özel Proje Alanı Sınırı içerisinde kalmaktadır (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 kuvatarnier yaşı alüvyon birimler ve kuvatarnier 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 etüd 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.

- 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 etüdları

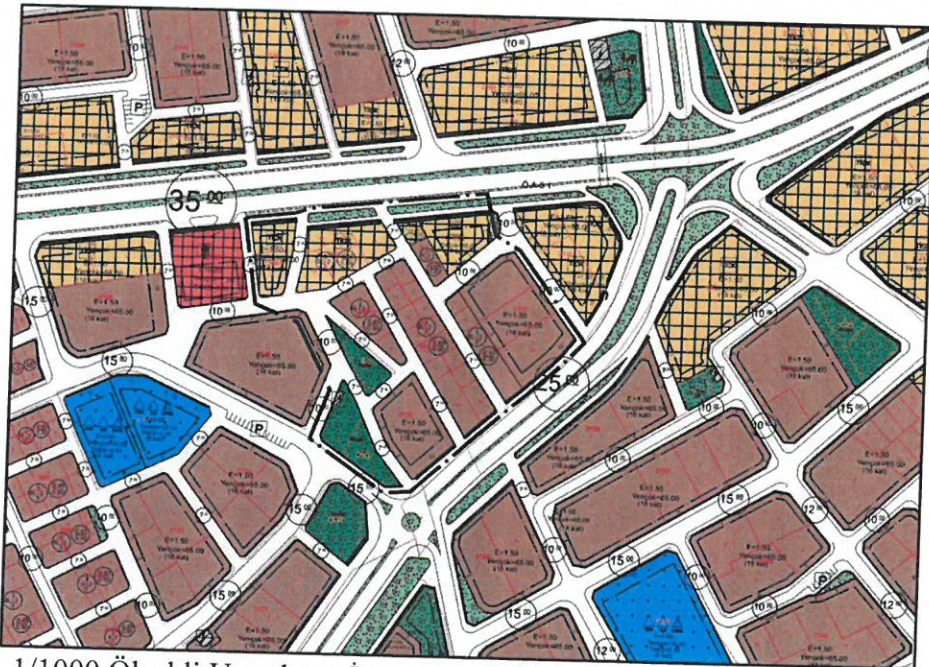
yapılacaktır. Zemin etüdleri onaylanmadan, yapılar için imar durumu, kazı ve inşaat izini verilemez.

- Yeni ruhsatlandırılacak projelerde bitişik nizamda bulunan mevcut yapı temelinin alt kotuna inilmesi durumunda mevcut binanın güvenliğini sağlamak amacıyla yeterli güvenlik tedbirleri alınmadan inşaat 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 inşaat 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 Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.
- Zemin iyileştirme projelerinin ve uygun testlerinin üniversitelere geoteknik bölümden kontrol edilip onaylatılarak idaremize sunulması zorunludur.

4. PLAN KARARI

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; "E= 1.50, Yençok=65.00 m. (18 kat) Ticaret-Konut Alanı (TİCK), E=1.50, Yençok=65.00 m. (18 kat) Konut Alanı, Park Alanı, Trafo Alanı, Pasif Yeşil Alan, 10 metre ve 7 metre en kesitli imar yolu ve Özel Proje Alanı Sınırı olarak işaretlenen alan;

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile; "E=1.50, Yençok=65.00 m. (18 kat) Ticaret-Konut Alanı (TİCK), Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS)=0.50, Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS)=0.90, Blok Nizam 2 Katlı (BL-2) Ticaret-Konut Alanı (TİCK), E=1.50, Yençok=65.00 m. (18 kat) Konut Alanı, TAKS=0.45, KAKS=0.90, Blok Nizam 2 Katlı (BL-2) Konut Alanı, Park Alanı, Trafo Alanı, Pasif Yeşil Alan, 10 metre ve 7 metre en kesitli imar yolu" olarak işaretlenmiştir (Şekil 4). Tablo 1'de de arazi kullanım tablosu ve Tablo 2'de ise nüfus tablosu verilmiştir.



Şekil 4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine konu alan (Teklif Plan)

Tablo 1. Arazi Kullanım Tablosu

Arazi Kullanım Tablosu		
	Mevcut Durum (m ²)	Teklif Durum (m ²)
Konut Alanı	9.120	11.320
Konut-Ticaret Alanı (TİCK)	6.964	4.764
Park Alanı	4.808	2.178
Pasif Yeşil Alan	297	681
Trafo Alanı	50	50
Taşıt Alanı	5.873	8.119
TOPLAM	27.112	27.112

Tablo 2. Nüfus Tablosu

Nüfus Tablosu						
	Mevcut Durum			Teklif Durum		
	Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Mevcut Nüfus (kişi)	Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Öneri Nüfus (kişi)
Emsal (E) 0.90 yoğunluklu Konut Alanı	-	-	-	5.590	5.031	101
Emsal (E) 1.50 yoğunluklu Konut Alanı	5.741	8.611	172	5.730	8.595	172
Emsal (E) 1.50 yoğunluklu Konut Alanı (ÖPA)	3.379	5.068	126	-	-	-
Emsal (E) 0.90 yoğunluklu Ticaret-Konut Alanı (TİCK)	-	-	-	2.290	1.649	33
Emsal (E) 1.50 yoğunluklu Ticaret-Konut Alanı (TİCK)	2.474	2.969	59	2.474	2.969	59
Emsal (E) 1.50 yoğunluklu Ticaret-Konut Alanı (TİCK)(ÖPA)	4.490	5.388	135	-	-	-
Konutaltı Ticaret Alanı (%10)	***	***	-30	***	***	-27
TOPLAM	16.084	22.036	462	16.084	18.244	338

Mevcut plandaki toplam konut alanları yaklaşık 16.084 m² olup teklif planda da herhangi bir konut artışı yapılmadan toplam konut alanları yaklaşık 16.084 m² olarak hesaplanmıştır.

4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notları

- Bu plan, plan paftaları, plan notları ve 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.
- Yenişehir I. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notlarına uyulacaktır.

176