



**MERSİN
YENİŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ,
TAPUDA MENTEŞ MAHALLESİ,
5523, 5524 VE 5525 ADALARIN BULUNDUĞU ALANA 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

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
12/12/2025 Tarih ve 929 Sayılı
Kararı ile ONANDI

Yenişehir Belediyesi'nin 08/11/2025 tarih ve 203
sayılı meclis kararı ile kabul edilen UIP-33111726
plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı ekidir.

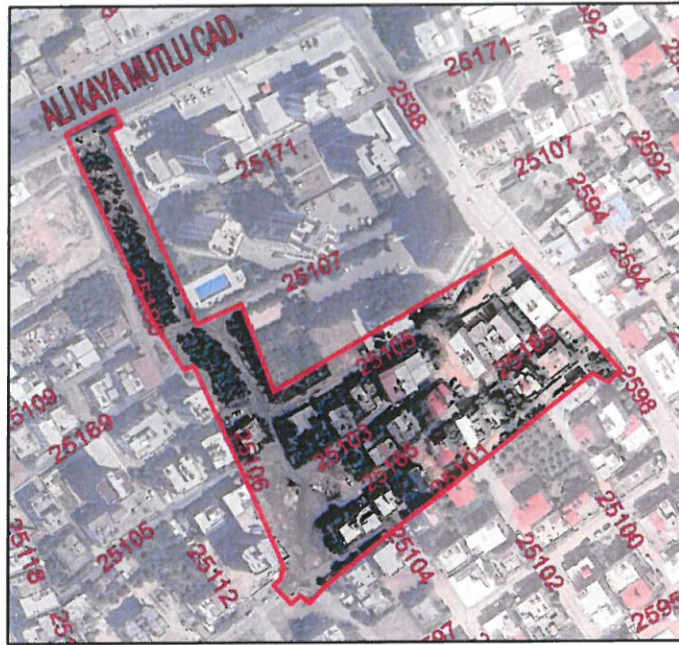


1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

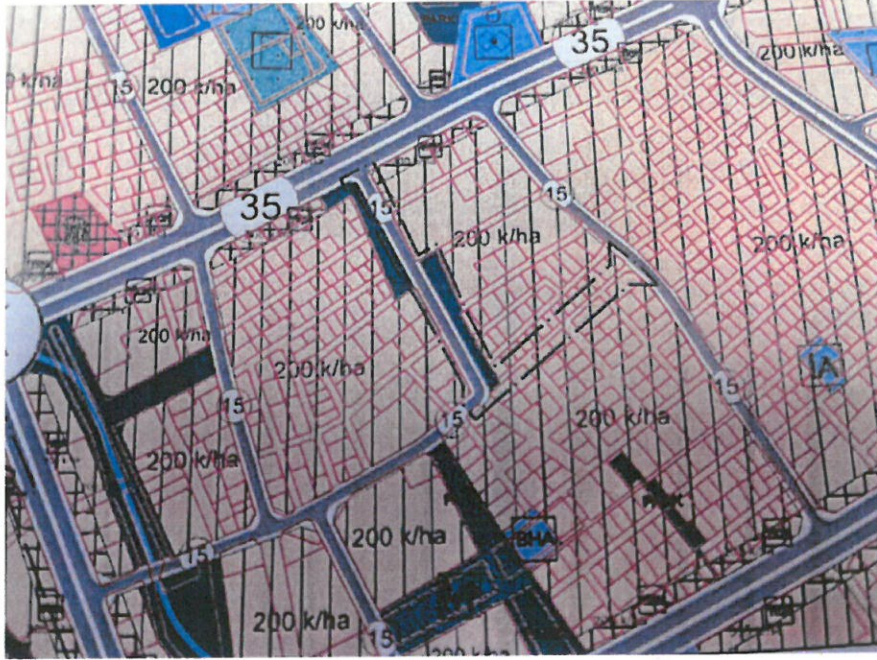
Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Menteş Mahallesi, O33-A-22A-2C ve O33-A-22A-2D pafta, 5523 ada 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ve 22 nolu parseller, 5524 ada 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 nolu parseller ile 5525 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 ve 28 nolu parseller ve çevresi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Emsal (E) 0.90, Bina Yüksekliği (Yençok) 75.50 m. (21 kat) Konut Alanına, Park Alanına, Pasif Yeşil Alanına, Trafo Alanına, Otopark Alanına, 15 ve 12 metre en kesitli taşıt yoluna ve 10 metre en kesitli imar yoluna isabet etmektedir.

1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan; Menteş Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup kuzeyinde Ali Kaya Mutlu Mutlu Caddesi, 25106 sokak, 25101 sokak, 2598 sokak ile 25105 sokak arasında yer almaktadır (Şekil 1). Planlama alanı yaklaşık olarak 17.930 m²'dir.



ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanarak Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.04.2025 tarih ve 331 sayılı kararı ile onaylanarak kesinleşmiştir.(Şekil-2).



Şekil 2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

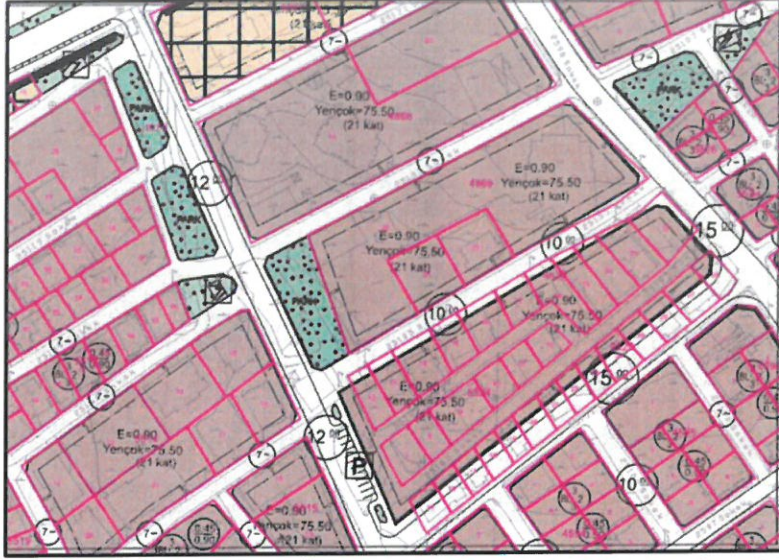
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alanla ilgili olarak plan notları aşağıdaki gibidir.

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

Bu plan ve koşullarında 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

Plan teklifine konu alan, Yenişehir II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında; E=0,90, Yençok=75.50 m. (21 kat) Konut Alanına, Park Alanına, Pasif Yeşil Alana, 15, 12 ve 10 metre en kesitli imar yoluna isabet etmektedir.



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.

- **Önlemleri 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 **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) 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 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 etüdüleri

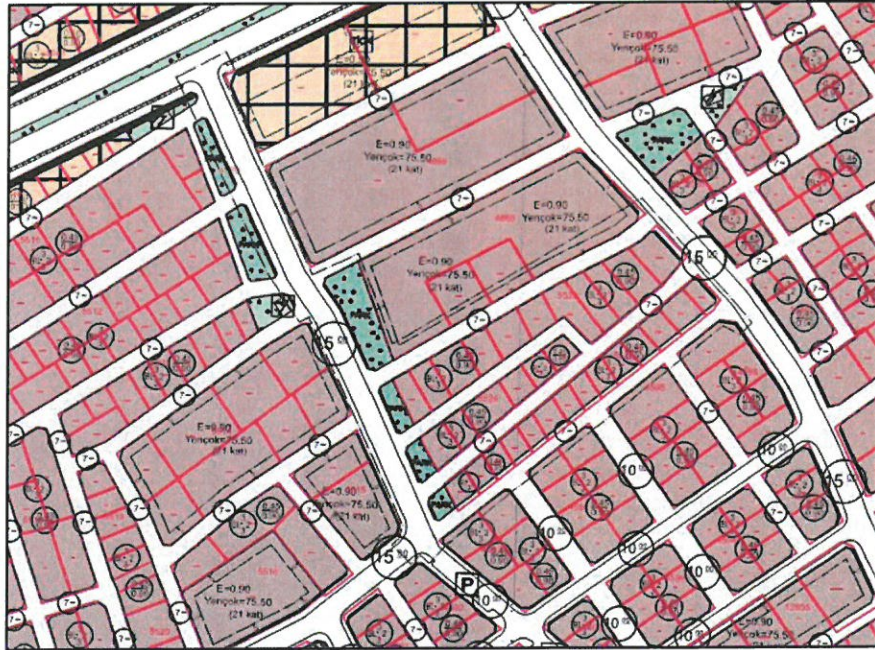
yapılacaktır. Zemin etüdleri onaylanmadan, yapılar için imar durumu, kazı ve inşaat izini verilemez.

- 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

Plan değişikliği teklifi ile; Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan tapuda Menteş Mahallesi 5525 nolu adanın güneyinde bulunan 15 m. en kesitli taşıt yolunu 7 m. en kesitli yaya yolu ile birlikte batısında bulunan 12 m. en kesitli taşıt yolunu ise 15 m. en kesitli taşıt yolu olarak işaretlenmiş olup yapılaşma koşulları ise revizyon öncesi durumu olan B1-2 (Blok 2 kat) Kaks=0,90 Taks=0,45 konut alanı olarak önerilmiştir.

(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	6780	6317
Park Alanı	1802	1954
Pasif Yeşil Alan	212	238
Taşıt Alanı	9156	9441
TOPLAM	17950	17950

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	6780	6102	122	6317	5685	114
TOPLAM	6780	6102	122	6317	5685	114

Mevcut plandaki toplam konut alanları yaklaşık 6780 m² olup teklif planda da herhangi bir konut artışı yapılmadan toplam konut alanları yaklaşık 5685 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 Yenışehir Belediyesi imar planı lejant ve plan hükümlerine uyulması zorunludur.
- Yenışehir II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notlarına uyulacaktır.