



MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

**MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ,
TAPUDA MENTEŞ MAHALLESİ,
6305 ADA 1-2 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
09/02/2026 Tarih ve 131. Sayılı
Kararı ile ONANDI

HÜLYA TEPE GÜNER
Plan ve Proje Müdürü

A. Berna DİNÇ
Şehircilik Planı
A Karne Grubu

Yahya SEÇER
Mersin Büyükşehir
Belediye Başkanı

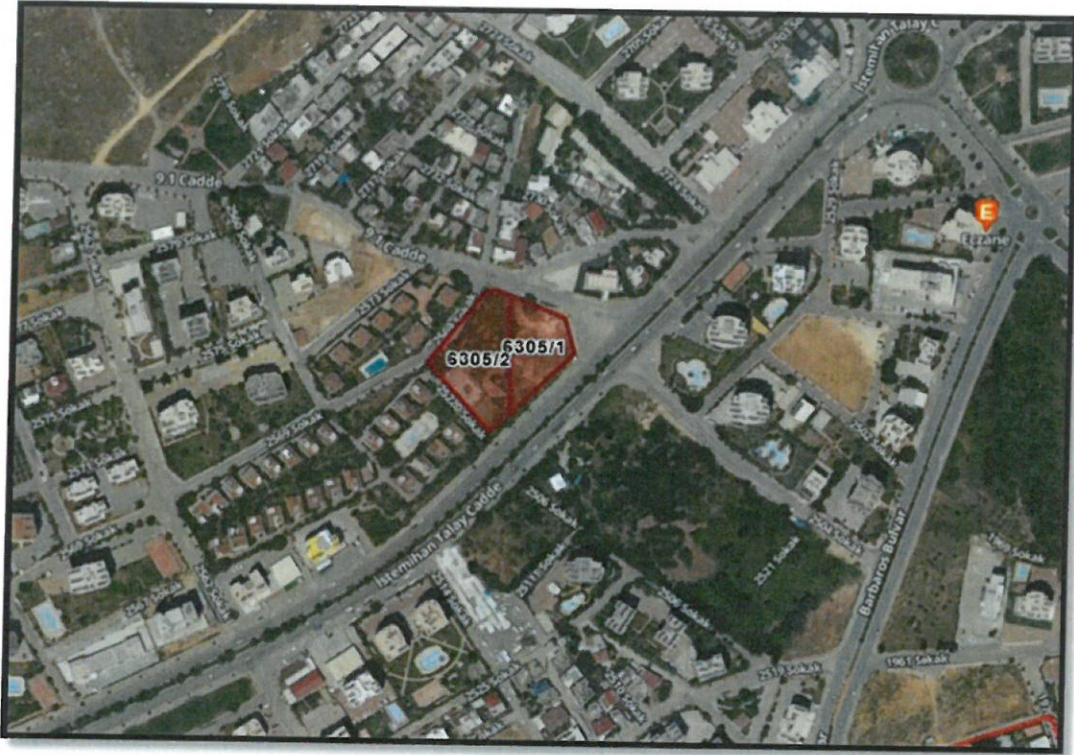
Yenisehir Belediyesi'nin 01/12/2025 tarih ve 226
sayılı meclis kararı ile kabul edilen ULA 331115126
plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ektir.

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Menteş Mahallesi, O33-A-22B-1D pafta, 6305 ada 1 nolu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Cami Alanına, 6305 ada 2 nolu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanına isabet etmektedir.

1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan; tapuda Menteş Mahallesi, 6305 ada 1-2 nolu parseller, Menteş Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup İstemihan Talay Caddesi üzerinde 9.1 cadde ile kesişiminde yer almaktadır. Planlama alanı yaklaşık olarak 7742 m²'dir.



Şekil 1. Planlama Alanı Konumu

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

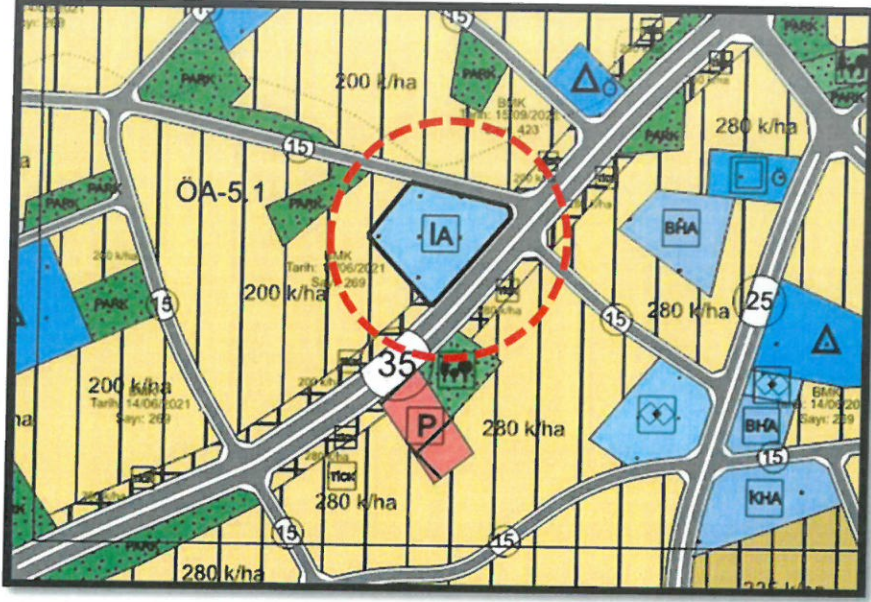
Adana Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesinin 29.02.2024 tarih 2022/1830 E. ve 2024/302 K. sayılı kararı doğrultusunda Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarih ve 402 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında tapuda Menteş Mahallesi 6305 ada 2 nolu parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alandaki "Park Alanı" kullanım kararı değiştirilerek "İbadet Alanı" olarak onaylanmıştır.

3. MEVCUT PLANLAR

3.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parsel; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarih ve 402 sayılı karar ile 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında "İbadet Alanı" olarak işaretlenmiştir.

176 9



Şekil 2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

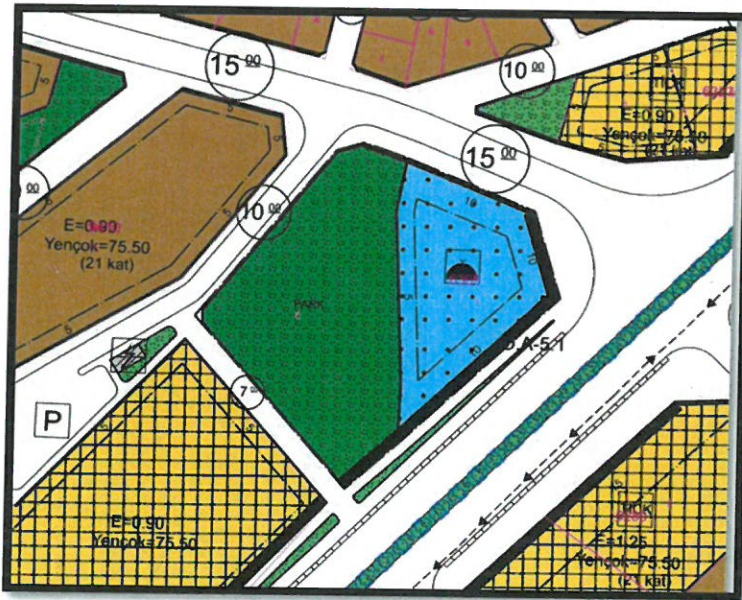
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alanla ilgili olarak plan notları aşağıdaki gibidir.

- **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 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanına isabet etmektedir. (Şekil 3).



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

n76

3.3. Jeolojik Etüd Raporu

Planlama Alanı Jeolojik Etüt Raporunda (ÖA-5.1) olarak gösterilmiş olup Jeolojik Etüt Raporu aşağıdaki gibidir.

- **Önemli 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 **Önemli 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 ortamdan 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.

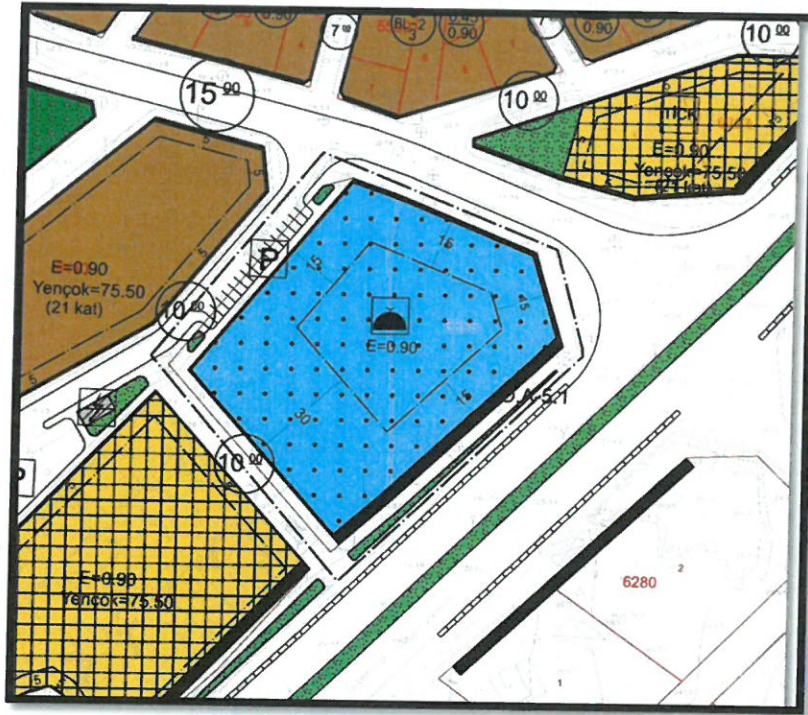
- Planlama alanında yapılacak binaların mühendislik projelerine esas olmak üzere, parsel ve yapı ölçeğinde yapının kategorisine göre "zemin ve temel etüd uygulama esasları ve rapor formatı"na uygun olarak arazi ve laboratuvar deneylerine dayalı, zemin etüdları yapılacaktır. Zemin etüdları onaylanmadan, 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 inşaatla 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.

YTB

4. PLAN KARARI

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Park Alanı” olarak işaretlenen parsel; plan hiyerarşisi gereğince üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararına da uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile; “Cami Alanı” olarak işaretlenmiştir (Şekil 4).Söz konusu teklifte;

- Batısından geçen 7 metre en kesitli yaya yolunun genişliği 10 metre en kesitli yaya yoluna çıkartılmış,
- Yeni oluşan Cami alanının kuzeyine Otopark Alanı işaretlenmiş,
- Parselin batısından 30 metre diğer yerlerden 15 metre çekme mesafesi işaretlenmiş,
- Söz konusu Cami Alanı yapılaşma koşulu Emsal 0.90 olarak önerilmiştir. Tablo 1’de de arazi kullanım tablosu verilmiştir.



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

Arazi Kullanım Tablosu		
	Mevcut Durum (m2)	Teklif (m2)
Park Alanı	3804	***
Cami Alanı	2466	5745
Pasif Yeşil Alan	155	181
Taşıt Yolu ve Otopark Alanı	1317	1816
TOPLAM	7742	7742

Tablo 1. Arazi Kullanım Tablosu

n76 92

4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notları

1. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BÜTÜNDÜR.
2. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 5216 SAYILI YASA İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNLARA İLİŞKİN YÖNETMELİKLER İLE YENİŞEHİR BELEDİYESİ İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. YENİŞEHİR II. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.