

İLİ.....MERSİN
İLÇESİ.....YENİŞEHİR
BELEDİYESİ.....YENİŞEHİR
MAH.....ÇİFTLİK
PAFTA.....17 I-IV
ADA.....278
PARSEL.....9
İMAR PAFTASI033.A.21.C.2.C

MERSİN İLİ/ YENİŞEHİR İLÇESİ/ ÇİFTLİK MAHALLESİ
278 ADA 9 NO.LU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LT.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı-İ.T.Ü.)

İNŞ.TEKS.TURZ.TİC.VE
SAN.LTD.ŞTİ.
Limonluk Mah. İsmet İnönü Bulvarı 2417 Sok. No: 11/4 Yenişehir/MERSİN
Tlf. 0324 232 39 68 - Fks. 0324 232 59 56
İstiklal Y.D. 381 025 8555 - www.etaplounge.com

ŞEHİR PLANCISI
BÜLENT ŞAHİN

Berna Ayfer DİNÇ
Belediye Başkan Yardımcısı

Hülya TEPE GÜNER
Plan ve Proje Müdürü

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
10./11./2025 Tarih ve 819 Sayılı
Kararı ile ONANDI



Vakıf SEÇER
Mersin Büyükşehir
Belediye Başkanı

Yenişehir Belediyesi'nin 01.07.2025 tarih ve 124
sayılı meclis kararı ile kabul edilen UIP-331098/1A
plan işlem numaralı (PİN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ekidir.

an

Abdullah ÖZLİĞİ
Belediye Başkanı

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI:

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu parsel, tapunun Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Çiftlik mahallesi, 17 I-IV pafta, 278 ada ,9 no.lu parsel **4085 m²** büyüklüğe sahiptir. Parsel, Yenişehir Belediyesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli O33.A.21.C.2.C halihazır paftasında 4.071.700-4.071.900 yatay ve 370.000-370.200 dikey koordinatları(İTRF96, DİLİM: 36-3) arasında yer almaktadırlar.

Planlama alanı konum olarak Üniversite caddesinin yaklaşık 90 metre doğusunda, İsmet İnönü Bulvarının ise yaklaşık 100 metre kuzeyinde yer almaktadır. Parsel uygulama görmüş müstakil imar parselidir.Parsel içerisinde Yenişehir Belediyesince tanzim edilmiş Ruhsatlı ve 13.09.2013 tarih ve 8/7- 2013/172 no.lu yapı kullanma iznine haiz Kız Öğrenci Yurdu binası yer almaktadır. (Şekil.1)

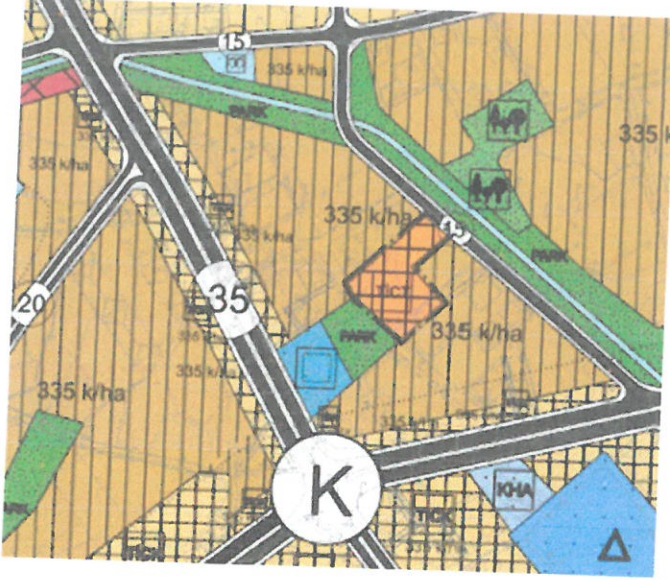


Şekil.1. Parselin uydu görüntüsü.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'HTG' and several stylized signatures.

2.MER'İ PLANLAMA KARARLARI:

Uygulama İmar Planı değişikliğine konu parsel, Mersin Büyükşehir Belediyesinin 13/01/2025 tarih ve 57 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Nazım İmar Planı değişikliğine göre **"TİCARET+TURİZM ALANI(TİCT)"** olarak işaretlidir. (Şekil.2)



3.JEOLOJİK 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 Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimler ve Kuvaterner yaşlı 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) İnceleme alanında zemin olarak değerlendirilen birimlerde LL değerleri %18.30 – 77.00 aralığında olup, 200 nolu elekten geçen kil yüzdesi 0.31 – 99.42 aralığındadır. Chen (1975) sınıflandırma tablosuna göre şişme derecesi düşükten çok yükseğe kadar değişmektedir. Elde edilen bu veriler neticesinde çalışma alanında şişme ve oturma olması muhtemeldir. Bu nedenle 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 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HTG." and other illegible marks.

Planı değişikliği

1, Mülga Çiftlikköy Belediye meclisince
ar Planlarında " E=1.50(Emsal) yapılanma

 HTG

Parselin geçmişten günümüze gelen planlama sürecine göre parsel, mülga Çiftlikköy Belediyesi planlarında Konut Alanı iken, alınan plan kararları ile Özel Sosyal Tesis Alanına dönüştürülmüştür. Yapılan değişiklikler mal sahipleri tarafından haberdar olmadıklarından ötürü itiraza konu edilememiştir ve planlar kesinleşmiştir. Parsel üzerinde ruhsatlı ve ruhsata istinaden alınmış Yenişehir Belediyesince tanzim edilmiş 13.09.2013 tarih ve 8/7- 2013/172 no.lu yapı kullanma iznine haiz **Arif Kanay Kız Öğrenci Yurdu** binası yer almaktadır.

Parsel maliklerinin talebi, mevcut binada konaklama hizmetini verebilmektir. Bu çerçevede yapılan plan değişikliği teklifi ile parsel "Ticaret-Turizm Alanı(TİCT)" olarak işaretlenmiştir.

Düzenleme sahasına ait alansal kullanımlar Tablo.1 de detaylı şekilde belirtilmiştir.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
Alan Kullanımı	Mevcut İmar planı	İmar Planı Değişikliği
	Alan (m ²)	Alan(m ²)
Özel Sosyal Tesisi Alanı	4085	-
Ticaret-Turizm Alanı	-	4085

Tablo.1. Alansal kullanım Tablosu.

Planlama alanı konumu itibariyle Mersin Üniversitesi kampüsünün güneyinde, üniversitenin yakın komşuluğunda yer almaktadır. Mevcut ruhsatlı ve yapı kullanma iznine haiz bina, büyüklüğü ve kapasitesi bakımından bölgedeki konaklama ihtiyacını karşılayabilecek niteliklere sahiptir.

Parsel maliklerinin talebi ile hazırlanan plan değişikliği teklifinde Ticaret+Turizm Kullanımı, kalıcı nüfus içermediğinden bölgesel nüfusu azaltacak bir karardır. Bu gerekçe ile yapılan plan değişikliği teklifi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.madde hükümlerinde belirtilen ek nüfusa göre ilave sosyal donatı ve teknik altyapı alanı ihtiyacını doğurmamaktadır.

İmar Planı değişiklik teklifinde yukarda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmelikleri, Planlı alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Yenişehir III.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.

BÜLENT ŞAHİN

Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)

ETAP PLANLAMA
İNŞ. TEKS. TURZ. TİC. VE
SAN. LTD. ŞTİ.
Limonluk Mah. İsmet İnönü Bulvarı 2417 Sok. No: 11/4 Yenişehir/MERSİN
Tif. 0324 232 39 68 - Fks. 0324 232 59 56
İstiklal Y.D. 881 025 8555 - www.etaplounge.com

HTB.

PLAN NOTLARI

1. BU PLAN LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANDA İŞARETLENEN TİCARET-TURİZM (TİCT) ALANLARI, TİCARET-TURİZM, KULLANIMLARINDA SADECE BİRİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
 - TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİNİN 1.FIKRASI (g), (ğ) BENTLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME, EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAMI MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR. TURİZM TESİSLERİNİN "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
 - AYNI PARSELDE TİCARET VE TURİZM YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE TURİZM YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.
 - TİCARET VE/VEYA TURİZM AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ 40 METRE'Yİ YOLA CEPHELİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİR BİNANIN CEPHESİ 60 METRE'Yİ GEÇEMEZ.
 - YAPI NİZAMLI KARMA KULLANIMLI BİNALARIN BODRUM VE ZEMİN KATLARI AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLEMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI KULLANILABİLİR.
 - EMSAL KULLANIMLI BİRDEN ÇOK BİNA YAPMAYA UYGUN PARSELLERDE, YOLDAN CEPHE ALMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLEMEK TOPLAM 0.50 TAKS'I GEÇMEMEK KAYDI İLE TURİZM BİNALARINDAN AYRI TİCARET BİNALARI YAPILABİLİR.
 - PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN KATLARDA TİCARET YAPILABİLİR.
 - EMSAL YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP ALANLARDA MAKSİMUM TAKS=0,50'DİR. YAPININ DİĞER KATLARINDA %40'I AŞMAMAK ÜZERE OTURUM ALANLARI FARKLI ORANLARDA BELİRLENEBİLİR.
 - BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELERİ ATÖLYELER VE DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALMAZ.
 - BU ALANLARINDA PLANDA BELİRLenen KAT SAYILARINA GÖRE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİK DEĞERLERİ AŞILAMAZ. MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR. BİNANIN DİĞER KATLARINDA İZDÜŞÜM ŞARTI ARANMAZ.
 - EMSAL UYGULAMALI PARSELLERDE BAZALI BİNALARDA BİNANIN BAZA YÜKSEKLİĞİ 7.50 METRE'Yİ AŞMAMAK, AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMEK VE TAKS=0.50'Yİ GEÇMEMEK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI YAPILABİLİR. BAZA ÜZERİNDE YÜKSELEN KİTLENİN KENDİ PARSELİNE UZAKLIĞI YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAN BAHÇE MESAFESİ ÖLÇÜLERİNE UYULACAKTIR.
3. PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKANSAL PLANLAMA YAPIMI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, YENİŞEHİR İL ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REMİZYON UYGULAMA İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.