



## MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ

### PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ,  
TAPUDA MENTEŞ MAHALLESİ,  
25 METRE EN KESİTLİ TAŞIT YOLUNUN KALDIRILMASINA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ali AÇIKGÖZ  
Plan ve Proje Müdürü V.

A. Berna DİNÇ  
Şehir Plancısı  
A Karne Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun  
8/b maddesi Uyarınca  
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin  
17/04/2026 Tarih ve 308.. Sayılı  
Kararı ile ONANDI

Yenişehir Belediyesi'nin 02/03/2026 tarih ve 79  
sayılı meclis kararı ile kabul edilen UIP-331126454  
plan işlem numaralı (PİN) 1/1000 Ölçekli Uygulama  
İmar Planı değişikliği ekidir.

T.C.  
Ali UYAN  
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

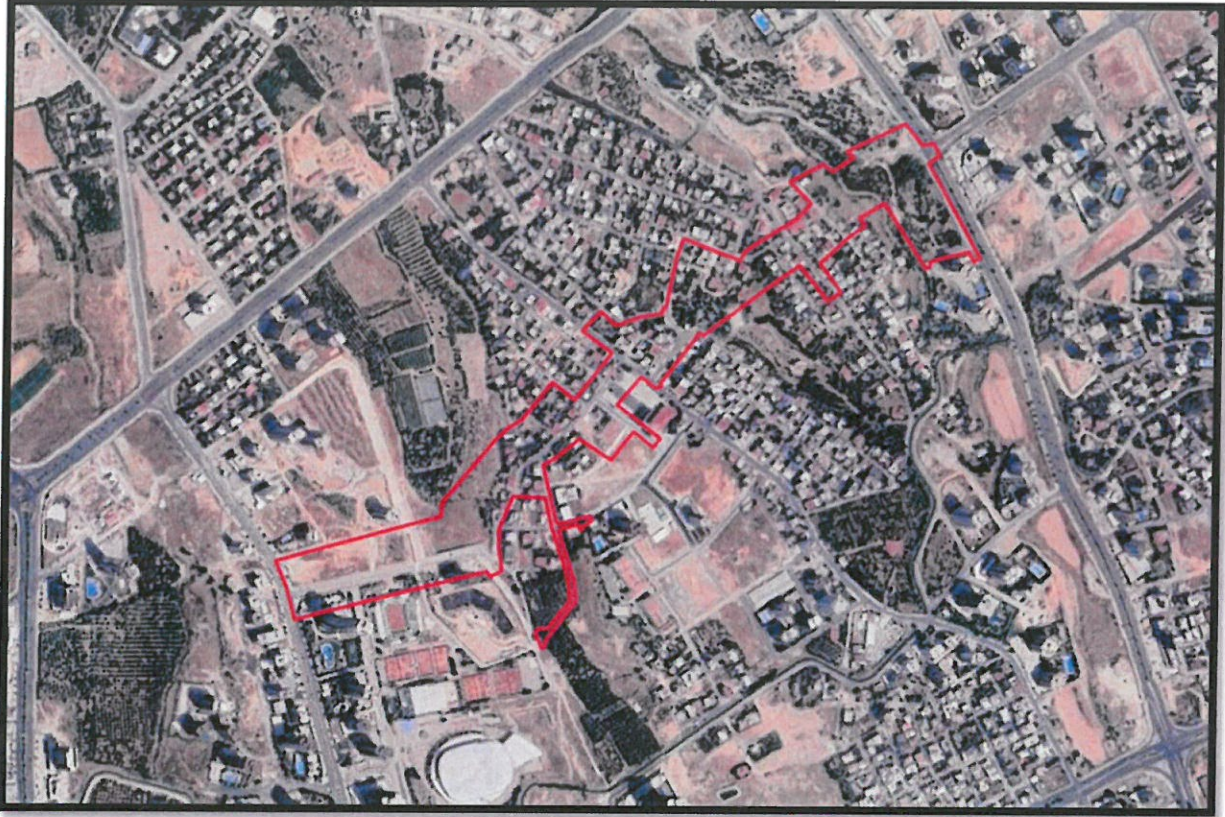
Abdullah ÖZALP  
Belediye Başkanı

## 1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Mentеш Mahallesi, O33-A-21B-2C, O33-A-22A-1A, O33-A-22A-1B, O33-A-22A-1D paftalar, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 25 metre en kesitli taşıt yolu ve çevresine isabet etmektedir.

### 1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan; tapuda Mentеш Mahallesi, Kuzezkent Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup batısında 32. Cadde, doğusunda Nevit Kodallı Caddesi, kuzeyinde ise 17. Cadde bulunmaktadır. Planlama alanı yaklaşık olarak 12.22 hektardır.



Şekil 1. Planlama Alanı Konumu

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alan, Yenişehir Belediye Meclisi'nin 03.03.2025 tarih ve 58 sayılı kararı Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.04.2025 tarih ve 342 sayılı kararı ile tadilen onaylanarak "25 metre en kesitli Taşıt yolu" olarak planlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde bahse konu taşıt yolu üzerinde yapılan inceleme neticesinde, taşıt yolunun trafiğe açılmasının kamulaştırma ve topografik açıdan mümkün olmadığı değerlendirildiğinden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğiyle "25 metre en kesitli Taşıt Yolu" kaldırılmıştır. Buna bağlı olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklif edilmiştir.





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.

- **Önlemlenilen Alan-5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma, Taşıma Gücü vb. Açısından Sorunlu Alanlar;**

Çalışma sahasında kuvatarner yaşlı alüvyon birimler ve kuvatarner yaşlı kalış biriminin yumuşak kesimleri ile temsil edilen alanlar **Önlemlenilen 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 etkilenen 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.

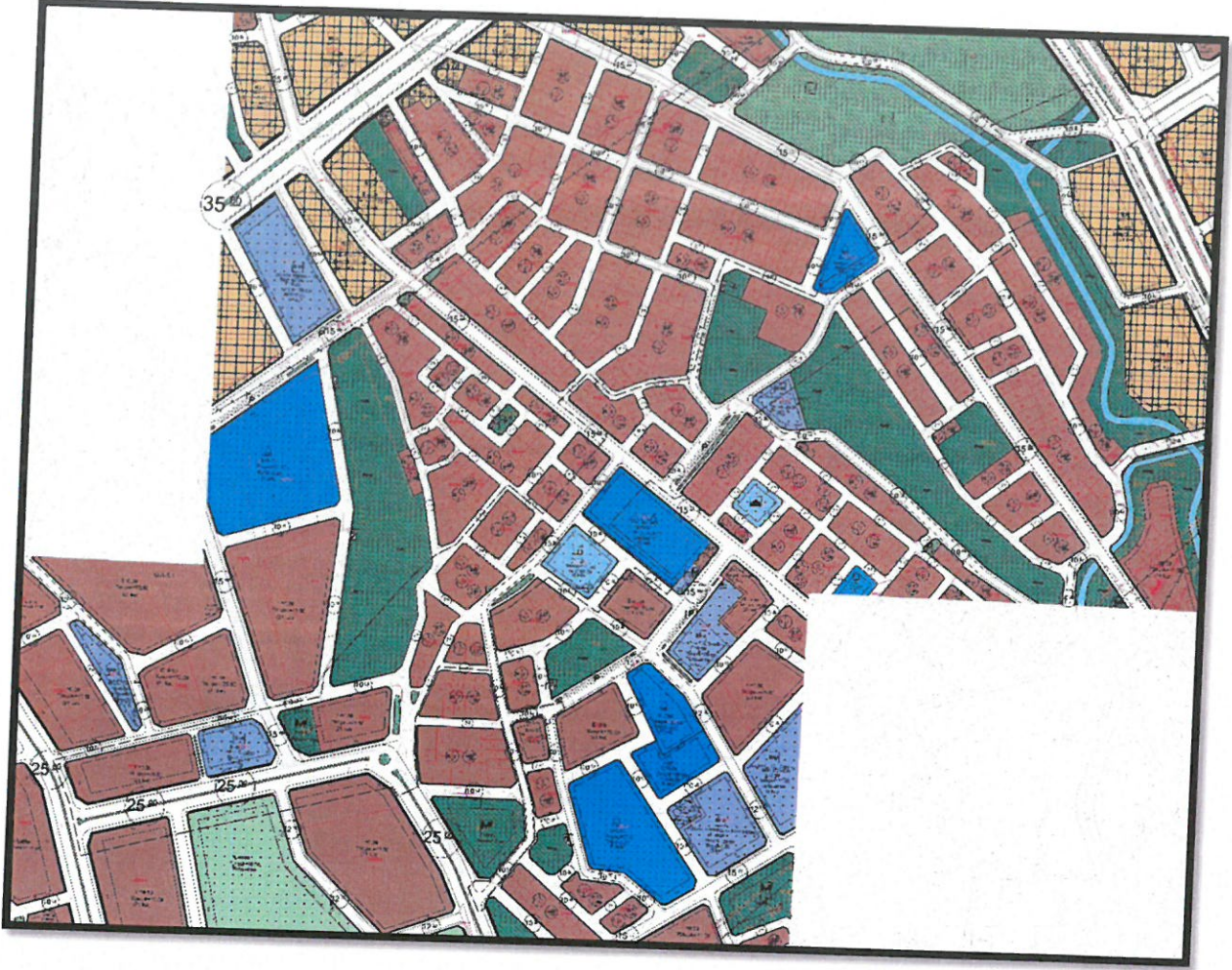
- Planlama alanında yapılacak binaların mühendislik projelerine esas olmak üzere, parsel ve yapı ölçeğinde yapının kategorisine göre "zemin ve temel etüd uygulama esasları ve rapor formatı"na uygun olarak arazi ve laboratuvar deneylerine dayalı, zemin etüdüleri yapılacaktır. Zemin etüdüleri onaylanmadan, 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 "25 metre en kesitli taşıt yolu" olarak işaretlenen alan; plan hiyerarşisi gereğince üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararına da uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile Yenişehir 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon öncesindeki haline getirilerek işaretlenmiştir (Şekil 4). Söz konusu teklifte;

- Batısından geçen 25 metre en kesitli Taşıt Yolu kuzeye kaydırılarak oradaki adalar yeniden düzenlenmiştir.
- Mevcut kadastral duruma uygun olarak konut alanları, sosyal donatılar... vb. işaretlenmiştir.
- Belediye Hizmet Alanı'nın kuzeyinden 10 metre en kesitli taşıt yolu ve yakın çevresine otopark alanı işaretlenmiştir.

- Yapılaşma koşulları alanın batısındaki konut Alanlarında Emsal 0.90, alanın merkezindeki konut alanlarında ise Blok Nizam 2 kat, alanın doğusundaki Ticaret Konut alanında ise Emsal 0.90 olarak düzenlenmiş olup Şekil 4'te gösterilmiştir.



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

#### 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.