



MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ,
TAPUDA BAHÇE MAHALLESİ,
324 ADA 477 478 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ali AÇIKGÖZ
Plan ve Proje Müdürü V.

P. Tuğba DİKEN
Şehir Plancısı
A Karne Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
13.07/2026 Tarih ve 544.. Sayılı
Kararı ile ONANDI

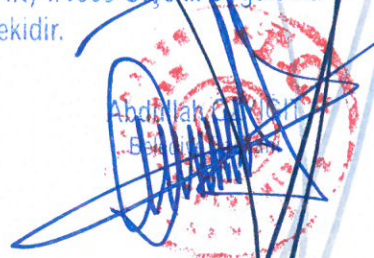
Yenişehir Belediyesi'nin 4.5.2026 tarih ve 143
sayılı meclis kararı ile kabul edilen UİP- 331139508
plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ekidir.

Vahap ŞECER
Mersin Büyükşehir
Belediye Başkanı



-2026-

Abdülvahit ÇETİNER
Belediye Başkanı



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Bahçe Mahallesi, 324 ada 477 ve 478 nolu parseller, O33-A-23-A-4-A / O33-A-23-A-4-D paftalar, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı (Mersin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) Taşıt Yolu ve Yaya Yolu isabet etmektedir.

1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan; tapuda Bahçe Mahallesi, 324 ada 477 ve 478 nolu parsellere ilişkin, Gazi Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Adnan Menderes Bulvarı kuzeyinde yer almaktadır. Planlama alanı yaklaşık olarak 16852 m²'dir.



Şekil 1. Planlama Alanı Konumu

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 27.03.2026 tarih ve 24091604 sayılı yazılarında "Mülkiyeti Hazineye ait Tarım ve Orman Bakanlığı'na tahsisli İlimiz, Yenişehir İlçesi, Bahçe Mahallesi 324 ada 477 parsel ve 324 ada 478 parsel numarasına kayıtlı taşınmazlara Mersin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü yeni Hizmet Binası yapılacaktır. Halihazırda arsa emsal değeri 0,9 ve yapı yükseklik değeri H 20,5 metre mevcut olmakla birlikte yeni yapılacak Hizmet Binası projesi için yetersiz kalmaktadır. Arsa emsal değeri 0,9'dan 1,5'e ve yapı yüksekliğinin H 20,5'den 24,5'e yükseltilmesi hususunda..." denilmektedir. Söz konusu yazı dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3. MEVCUT PLANLAR

3.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

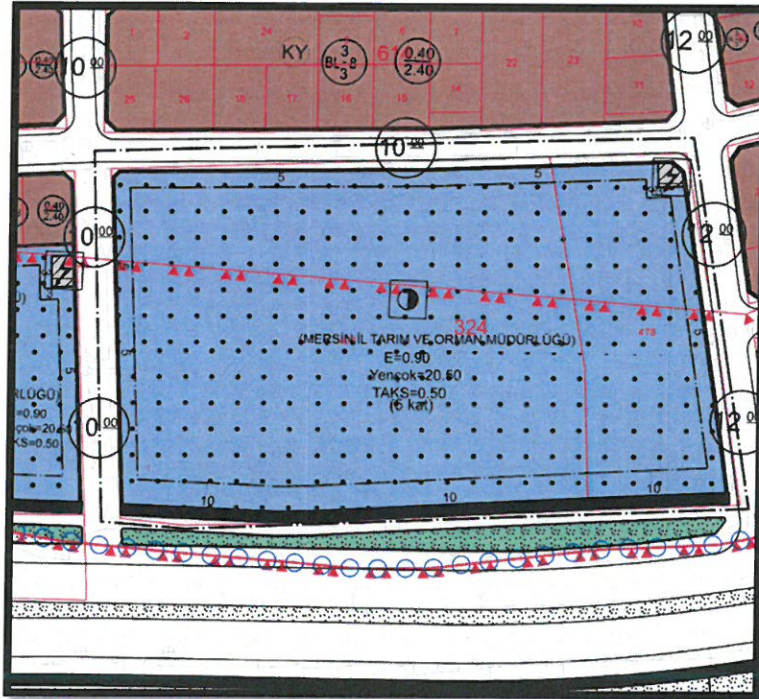
Plan değişikliğine konu olan parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına “Kamu Hizmet Alanı” Şekil 2’deki gibi olarak işaretlenmiştir.



Şekil 2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.2. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu teklife konu parsel, Yenişehir I. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı (Mersin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) ve Taşıt Yoluna isabet etmektedir. (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-1.1) ve (ÖA-5.1) olarak gösterilmiş olup Jeolojik Etüd Raporu aşağıdaki gibidir.

Önemli Alan-1.1(ÖA-1.1) (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar)

Çalışma sahasının güney kesiminde, sahil bandını oluşturan Kuvatarner yaşlı Alüvyon (kum) birimler ile temsil edilen alanlar Önemli Alan-1.1 (ÖA-1.1) (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar) olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli halihazır haritada ÖA-1.1 sembolü ile gösterilmiştir. Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

a) İnceleme alanında SK-156 ve SK-174 nolu sondaj kuyularından alınan numuneler ve SPT deneyleri baz alınarak 'Toikmatsu ve Yoshimi (1983) Yöntemi'ne göre yapılan Sıvılaşma Değerlendirmesinde muhtemel sıvılaşma riski belirlenmiştir. Ayrıca yapılan SİS-41 ve SİS-59 sismik çalışmalarında belirlenen V_p/V_s değerleri 1. Tabaka için 1.70 – 2.76 aralığında, 2. Tabaka için 4.21 – 5.34 aralığındadır. Hız oranı değeri 2. Tabakalar için >3 olan zonlar olmakla birlikte, ayrıca inceleme alanında yapılan sismik çalışmalarda kayma dalgası hızlarından elde edilen veriler neticesinde zemin sıvılaşması tayini 48. nolu Sismik çalışması için $F_a=0.80$, 50. nolu Sismik çalışması için ise $F_a=0.62$ aralığında bulunmuş olup $F_a<1$ olması nedeniyle ve gerek zemin durumu gerekse yer altı suyu içeriği açısından sıvılaşma riski taşımaktadır.

b) Atık suların saha dışına atılması gerekmektedir. Yağış, kullanım ve yer altı 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) 3621 sayılı kıyı kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre kıyı kenar çizgisi dikkate alınarak planlamaya gidilmelidir.

e) İnceleme alanının denize yakın olması ve doğusunda mevcut olan Müftü (Efrenk) deresi nedeniyle aşırı yağışlardan dolayı oluşabilecek taşkınlara karşı inşa sırasında su basman kotunun asfalt yol seviyesi üzerinde tutulması, kot farkından dolayı oluşabilecek bodrum katlarının kullanılmaması önerilir. Ayrıca, deniz suyunun temele girişi mutlaka engellenmeli ve uygun temel sistemleri seçilmelidir.

f) Yer altı suyu seviyesinin yüksek, gevşek yapıda alüvyon olmasından ve sıvılaşma riski taşınmasından dolayı zeminin mutlaka ıslah edilmesi gerekmektedir. Alınabilecek önlemler aşağıda belirtilmiştir.

*Yapılacak olan binanın temel derinliği yer altı su seviyesinin altında olması halinde temel içi drenaj yapılması tavsiye edilir. Sıvılaşmadan Kaynaklanabilecek Hasarların Azaltılması

*Yer seçimi

- *Sıvılaşmaya duyarlı zeminlerde yapı inşasından kaçınılması
- *Sıvılaşmaya karşı dayanıklı yapı inşası
- * Zemin iyileştirmesi
- *Sıvılaşma potansiyeli yüksek zeminlerin kazılıp kaldırılarak, yerine sıvılaşmayacak bir zeminin konması
- * Dinamik sıkıştırma(kompaksiyon)
- * Vibroflotasyon
- * Sıkıştırma enjeksiyonu
- * Taş kolonları ve sıkıştırma kazıkları
- * Drenaj teknikleri

Önlemleri 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 **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 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 oturmaları önleyecek şekilde projelendirilmesi gerekmektedir.

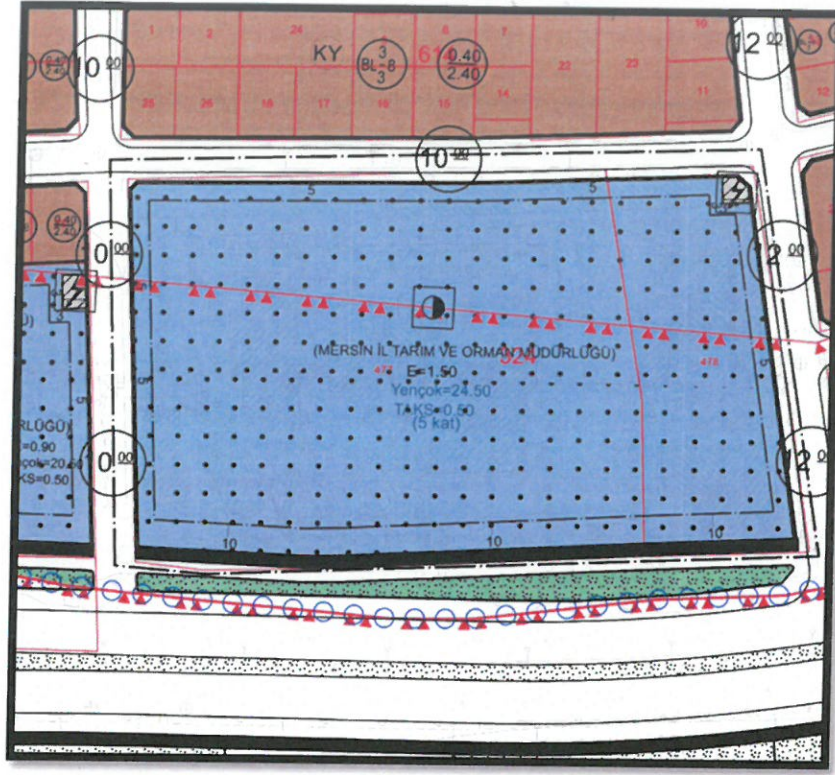
E) İnceleme alanında yapılaşma esnasında bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce istinat duvarı ve iksa sistemleri uygulanması önerilir.

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 etüdları yapılacaktır. Zemin etüdları onaylanmadan, yapılar için imar durumu, kazı ve inşaat izini verilemez.
- Yeni ruhsatlandırılacak projelerde bitişik nizamda bulunan mevcut yapı temelının alt kotuna inilmesi durumunda mevcut binanın güvenliğini sağlamak amacıyla yeterli güvenlik tedbirleri alınmadan inşaaata 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 inşaa 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 yönetmeliğı" 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 tapuda Bahçe Mahallesi 324 ada 477 ve 478 nolu parseller $E=0.90$ ve $TAKS=0.50$ Yençok=20.50 m. Resmi Kurum (Mersin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) 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; $E=1,50$ ve $TAKS=0,50$ Yençok=24.50 m. yapılaşma koşullu Resmi Kurum (Mersin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) olarak işaretlenmiştir (Şekil 4). 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)
Resmi Kurum Alanı	14838	14838
Taşıt Yolu	2014	2014
TOPLAM	16852	16852

Tablo 1. Arazi Kullanım Tablosu

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 I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.

(Handwritten signatures)