




Mustafa SOLAK
İmar ve Şehircilik
Daire Başkanı

MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ,
TAPUDA ÇİFTLİK MAHALLESİ,
13064 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 04.05.2026 tarih ve 142 sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.07.2026 tarih ve 547 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın TADİL PLAN AÇIKLAMA RAPORU'DUR.

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 547 Sayılı
Kararı ile ONANDI


Vahap SEÇER
Mersin Büyükşehir
Belediye Başkanı

2026

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Çiftlik O-33-A-22-D-1-A pafta, 13064 ada 3 nolu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı (Sosyal, Kültürel ve İdari Merkez)” olarak işaretlenmiştir.

1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan Bahçe 13064 ada 3 nolu parsel, Akkent Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup, 34. Caddenin doğusunda yer almaktadır. Planlama alanı yaklaşık 2666 m²’dir.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu (Google earth görüntüsü)

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Mersin 2. İdare Mahkemesi’nin 20.11.2024 tarihli ve 2022/1755E.-2024/1682K. sayılı kararı ile Mersin İli, Yenişehir İlçesi 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında KOP parsellerinde özel mülkiyette kalan tüm donatı alanları için $E=0.20$ yapılaşma değerinin $E=0.90$ olarak düzenlenmesi işlemi hukuka aykırı bulunarak iptal edilmiştir. Söz konusu yargı kararı ve iptal gerekçeleri doğrultusunda, Yenişehir Belediye Meclisi’nin 03.03.2025 tarihli ve 56 sayılı kararı ile hazırlanan teklif, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.06.2025 tarihli ve 489 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Ancak söz konusu parsel özel mülkiyette değil kamu mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

2.2.Jeolojik Etüd Raporu

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

- **Önemli 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 kaliş 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 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 ortamdan 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.

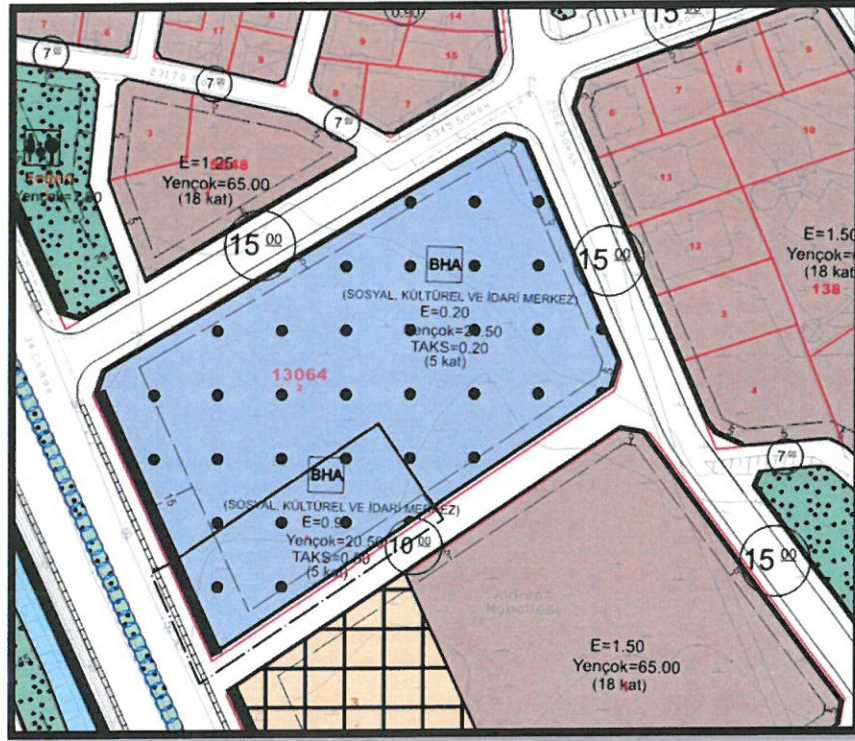
F) Şiddetli yağışlar sonucu oluşabilecek muhtemel su birikiminden, binanın zarar görmemesi için su basman kotunun asfalt yol seviyesi üstünde tutulması önerilir.

- 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 etüdləri yapılacaktır. Zemin etüdləri 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 inşaata 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 inşa 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.

3. PLAN KARARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile; 13064 ada 2 ve 3 nolu parsellerin mülkiyet yapıları esas alınarak yeniden değerlendirme yapılmıştır. Tapuda Çiftlik Mahallesi 13064 ada 2 nolu parselin mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki $E=0.20$ (Emsal) ve $TAKS=0.20$ (Taban Alanı Kat Sayısı) yapılaşma koşulu "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel ve İdari Merkez)" olarak bırakılmıştır. Plan hiyerarşisi gereğince üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararına da uygun olarak 13064 ada 3 nolu parselin mülkiyetinin belediyemize ait olması ve kamu mülkiyetindeki alanlarda sunulacak kamu hizmetinin niteliği ile ihtiyacı doğrultusunda belirlenen yapılaşma haklarının korunması esas olduğundan $E=0.90$ (Emsal) ve $TAKS=0.50$ (Taban Alanı Kat Sayısı) yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel ve İdari Merkez)" 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)

(İmza)

Arazi Kullanım Tablosu		
	Mevcut Durum (m2)	Teklif (m2)
Belediye Hizmet Alanı	2128	2128
Taşıt Yolu ve Yaya Yolu	538	538
TOPLAM	2666	2666

Tablo 1. Arazi Kullanım Tablosu

3.1.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan 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.