



MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ,
TAPUDA BAHÇE MAHALLESİ,
634 ADA 37 VE 38 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ali AÇIKGÖZ

Plan ve Proje Müdür V.

P. Tuğba DİKEN

Şehir Plancısı
A Karne Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
81b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
18/09/2026 Tarih ve 702 Sayılı
Kararı ile ONANDI

Yenişehir Belediyesi'nin 6.7.2026 tarih ve 199
sayılı meclis kararı ile kabul edilen UIP-334140705
plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ekidir.

Ali UYAN
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

-2026-

Abdullah ÖZYİĞİT
Belediye Başkanı

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Bahçe O-33-A-22-B-3-D pafta, 634 ada 37 ve 38 nolu parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Eğitim Tesis Alanı ve Trafo Alanı” olarak işaretlenmiştir.

1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan 634 ada 37 ve 38 nolu parseller, İnönü Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup 1405,1407 ve 1408 sokakların arasında yer almaktadır. Planlama alanı yaklaşık 3662 m²'dir.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu (Google earth görüntüsü)

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 17.04.2026 tarih ve 158158007 sayılı yazılarında “İlçeniz Bahçe Mahallesi 634 ada 37 parsel üzerine 24 derslikli Aliye Pozcu İlkokulu ve BahçeMahallesi 1616 ada 14 parsel üzerine 24 derslikli Perşembe Vakfı Ortaokulu yatırım programına alınmıştır. Bakanlığımız onaylı tip projelerinin söz konusu parsellere uygulanabilmesi için bahse konu taşınmazların emsal değerlerinin 1.20 olması gerektiğinden tarafınızca imar revizyonu yapılması hususunda...”denilmektedir. Söz konusu yazı dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3.2.Jeolojik Etüd Raporu

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

- **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 ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

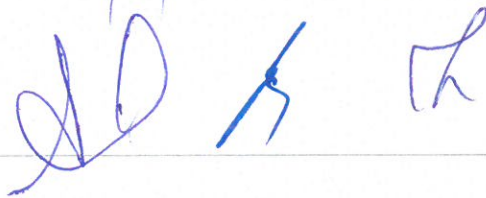
C) Planlama aşamasında alınacak olan dsi vb. Tüm kurum görüşlerine uyulması gerekmektedir.

D) Yapılacak olan binaların farklı oturmalarından zarar görmemesi için bina temellerinin homojen zemin üzerine oturtulması, oturtulamaması durumunda ise temel sisteminin farklı 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.

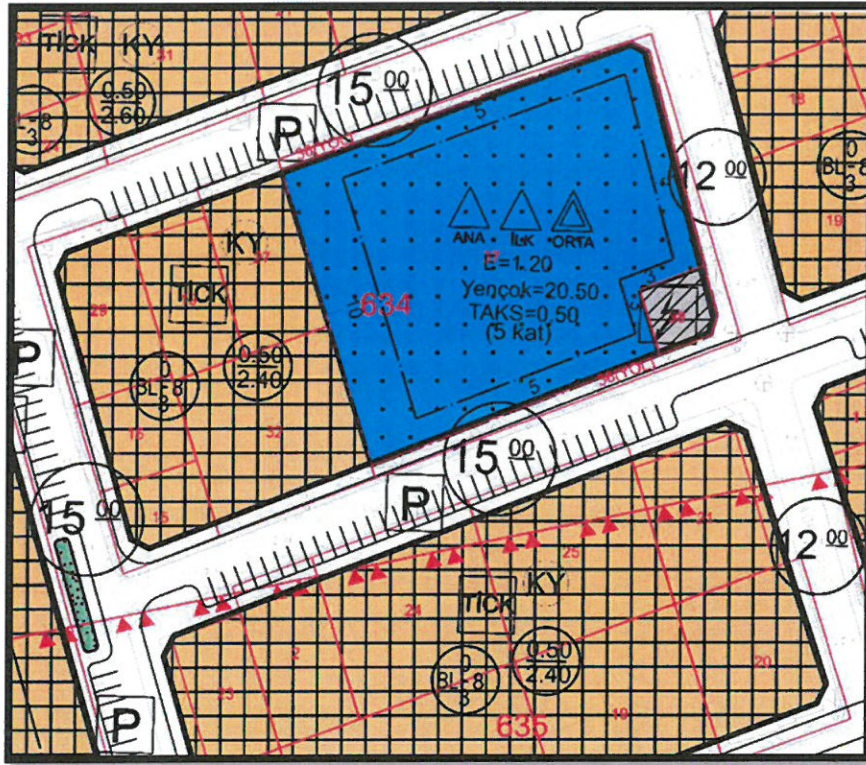
- Planlama alanında yapılacak binaların mühendislik projelerine esas olmak üzere, parsel ve yapı ölçeğinde yapının kategorisine göre "zemin ve temel etüd uygulama esasları ve rapor formatı"na uygun olarak arazi ve laboratuvar deneylerine dayalı, zemin etüdləri yapılacaktır. Zemin etüdləri onaylanmadan, yapılar için imar durumu, kazı ve inşaat izini verilemez.
- Yeni ruhsatlandırılacak projelerde bitişik nizamda bulunan mevcut yapı temelini 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 önleneyecektir. 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.

4. PLAN KARARI

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında tapuda Bahçe Mahallesi 634 ada 37 ve 38 nolu parseller $E=0.90$ ve $TAKS=0.50$ Yençok=20.50 m. Eğitim Tesis alanı ve Trafo alanı 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; 634 ada 37 nolu parsel $E=1.20$ ve $TAKS=0.50$ Yençok=20.50 m. yapılaşma koşullu Eğitim Tesis alanı, 634 ada 38 nolu parsel Trafo Alanı olarak işaretlenmiştir (Şekil 4). Teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Eğitim Tesis alanı ve Trafo Alanı şekilleri kadastral duruma göre düzenlenmiştir. 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)
Eğitim Tesis Alanı	3572	3523
Trafo Alanı	90	139
TOPLAM	3662	3662

Tablo 1. Arazi Kullanım Tablosu

4.1.1/1000 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 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.

