



MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ,
TAPUDA BAĞÇE MAHALLESİ,
1345 ADA 16 ve 17 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
18.09/2026 Tarih ve 703 Sayılı
Kararı ile ONANDI

Yenisehir Belediyesi'nin 6.7.2026 tarih ve 200
sayılı meclis kararı ile kabul edilen UIP-331/40703
plan işlem numaralı (PİN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ektir.



-2026-



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Bahçe O-33-A-22-B-3-D ve O-33-A-22-B-3-A paftalar, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 1345 ada 17 nolu parsel “Cami Alanı” 1345 ada 16 nolu parsel ise “Resmi Kurum Alanı” na isabet etmektedir.

1.1. Planlama Alanı Konumu

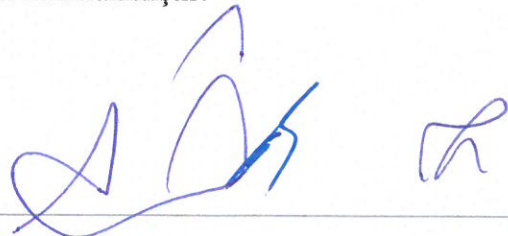
Plan değişikliğine konu alan 1345 ada 16 ve 17 nolu parseller, İnönü Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup, Gazi Mustafa Kemal Bulvarının güneyinde yer almaktadır. Planlama alanı yaklaşık 4752 m²'dir.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu (Google Earth görüntüsü)

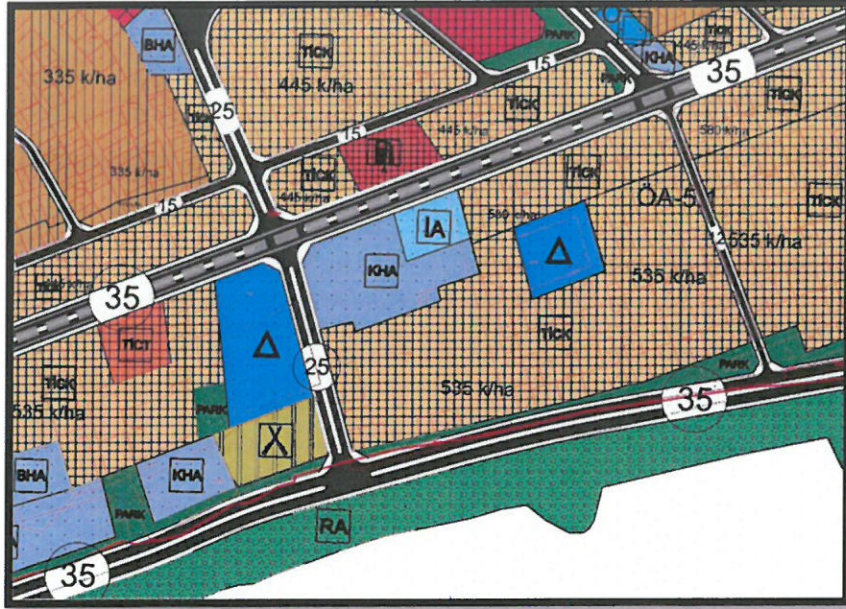
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Mersin Valiliği İl Müftülüğü tarafından 07.05.2026 tarih ve E-36601044-840-7663882 sayılı yazısı ile ;“İlimiz Yenişehir ilçesi sınırları içerisinde bulunan 1345 ada 17 parsel numaralı, 3.198 m²yüzölçümüne sahip taşınmazımız ile ilgili olarak imar planında belirlenmiş olan çekme mesafesi 10 metre olarak görünmektedir. Söz konusu parselin mevcut durumu, çevre yapılaşma koşulları ve kullanım verimliliği göz önünde bulundurulduğunda, belirlenen 10 metrelik çekme mesafesi yapılaşmayı önemli ölçüde kısıtlamaktadır. Bu nedenle, çekme mesafesinin 5 metre olarak yeniden düzenlenmesi hususunun değerlendirilmesi ve gerekli plan değişikliğinin yapılması hususunda...” denilmektedir. Söz konusu yazı dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.



3.1.1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

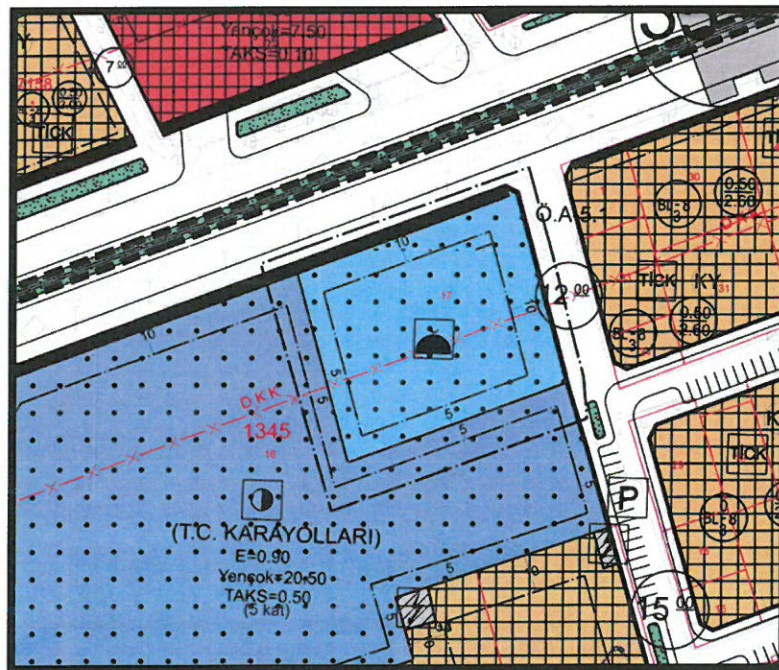
Plan değişikliğine konu olan alan; Mersin Büyükşehir Belediyesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “Şekil 2”deki gibi işaretlenmiştir.



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 Revizyon Uygulama İmar Planında; Cami Alanı ve Resmi Kurum Alanı (T.C. Karayolları) E=0.90 (Emsal), TAKS=0.50 (Taban Alanı Kat Sayısı), Yençok: 20,50m. (5 kat) olarak işaretlidir (Şekil 3).



Şekil 3: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine konu alan (Mevcut Plan)

4.JEOLOJİK ETÜD RAPORU

Planlama Alanı Jeolojik Etüt Raporunda (ÖA-1.1) olarak gösterilmiş olup Jeolojik Etüt Raporu aşağıdaki gibidir.

ÖNLEMLİ ALAN-1.1(ÖA-1.1) (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar) Çalışma sahasının güney kesiminde, sahil bandını oluşturan Kuvaterner yaşlı Alüvyon (kum) birimler ile temsil edilen alanlar Önlemleri Alan-1.1 (ÖA-1.1) (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri 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 girişimi mutlaka engellenmeli ve uygun temel sistemleri seçilmelidir.

f) Yer altı suyu seviyesinin yüksek, gevşek yapıda alüvyon olmasından ve sıvılaşma riski taşımamasından 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

5.1.1/1000 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.

