



**MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**  
**PLANLAMA ALT BİRİM ŞEFLİĞİ**

**MERSİN YENİŞEHİR**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**  
**PİN:UİP-947,83**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi  
Kanunu'nun 7/b Maddesi Uyarınca  
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
15./02/2019. tarih ve...142.. sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.



**Hülya TENE GÜNER**  
Şehir ve Bölge Planlama Şefi

**A. Berna DİNÇ**  
Şehir Plancısı  
A Karne Grubu

Yenişehir Belediyesinin ..02../01../2019 tarih ve  
.....9..... sayılı meclis kararı ile onaylanan  
.....UİP-947,83..... plan işlemlerini plan  
tadilatının ekidir.



## 1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Menteş 19-J-3 ve 19-K-4 pafta, 6305 ada 1 ve 2 nolu parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Cami Alanına isabet etmektedir.

### 1.1.Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan 6305 ada 1 ve 2 nolu parseller İstemihan Talay Caddesi üzerinde doğusunda 9.1 cadde batısında 25220 sokak bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

## 2.PLANLAMA ALANI GENEL DEĞERLENDİRMESİ

### 2.1.Kurum Görüşleri

Mersin Valiliği İl Müftülüğü'nün 25.09.2018 tarih ve 3005 sayılı yazılarında; "Mülkiyeti Türkiye Diyanet Vakfı Mersin Şubesine ait Mersin İli, Yenişehir İlçesi Menteş Mahallesi İstemihan Talay Caddesi No:39 adresindeki 19-J-3 pafta 6305 ada ve 1 parsel üzerinde bulunan 2466 m<sup>2</sup> arsanın 1/1000 Nazım İmar Planında cami yeri olarak işaretlenmesi ve Cami yapılması Müftülüğümüzce uygun görülmüştür." denilmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile;

Türkiye Diyanet Vakfı Mersin Şubesi 23.02.2018 tarih ve 11155 sayılı yazıları ile Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığına 6305 ada 1 nolu parselin müstakil Cami olarak işaretlenmesi hususunda talep edilmiştir.

H76

h

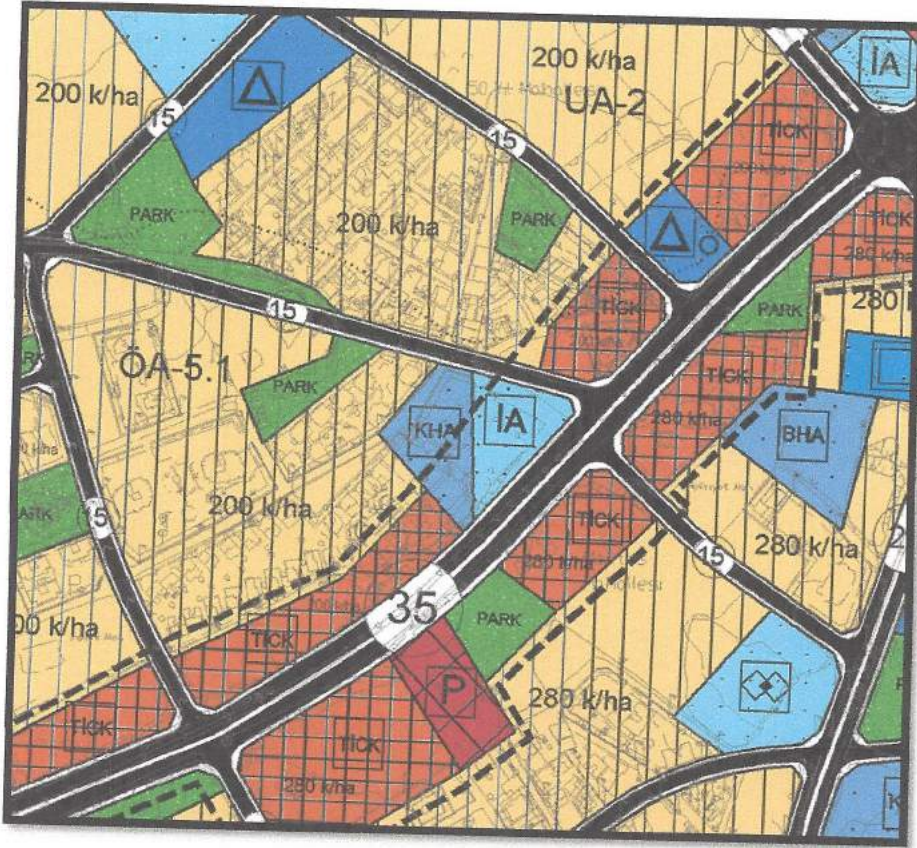


Mersin Valiliği İl Müftülü tarafından 26.02.2018 tarih ve 554 sayılı yazılarında Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığına yazılan yazıda İl müftülüğüne tahsisli 6305 ada 2 nolu parsel ile Müftülük Hizmet Binası...vb olarak işaretlenmesi talep edilmiştir

## 2.2. MEVCUT PLANLAR

### 2.2.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu talepler doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonunda aşağıdaki gibi işaretlenmiştir.



Şekil-2: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonunda Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Menteş, 6305 ada 1 nolu parsel Dini Tesis alanı olarak, 6305 ada 2 nolu parsel ise Kamu Hizmet Alanı olarak işaretlenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alanla ilgili olarak plan notları aşağıdaki gibidir.

### 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları

#### İbadet Alanı

-Bu alanlarda; ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesi yer alabilir.

H76

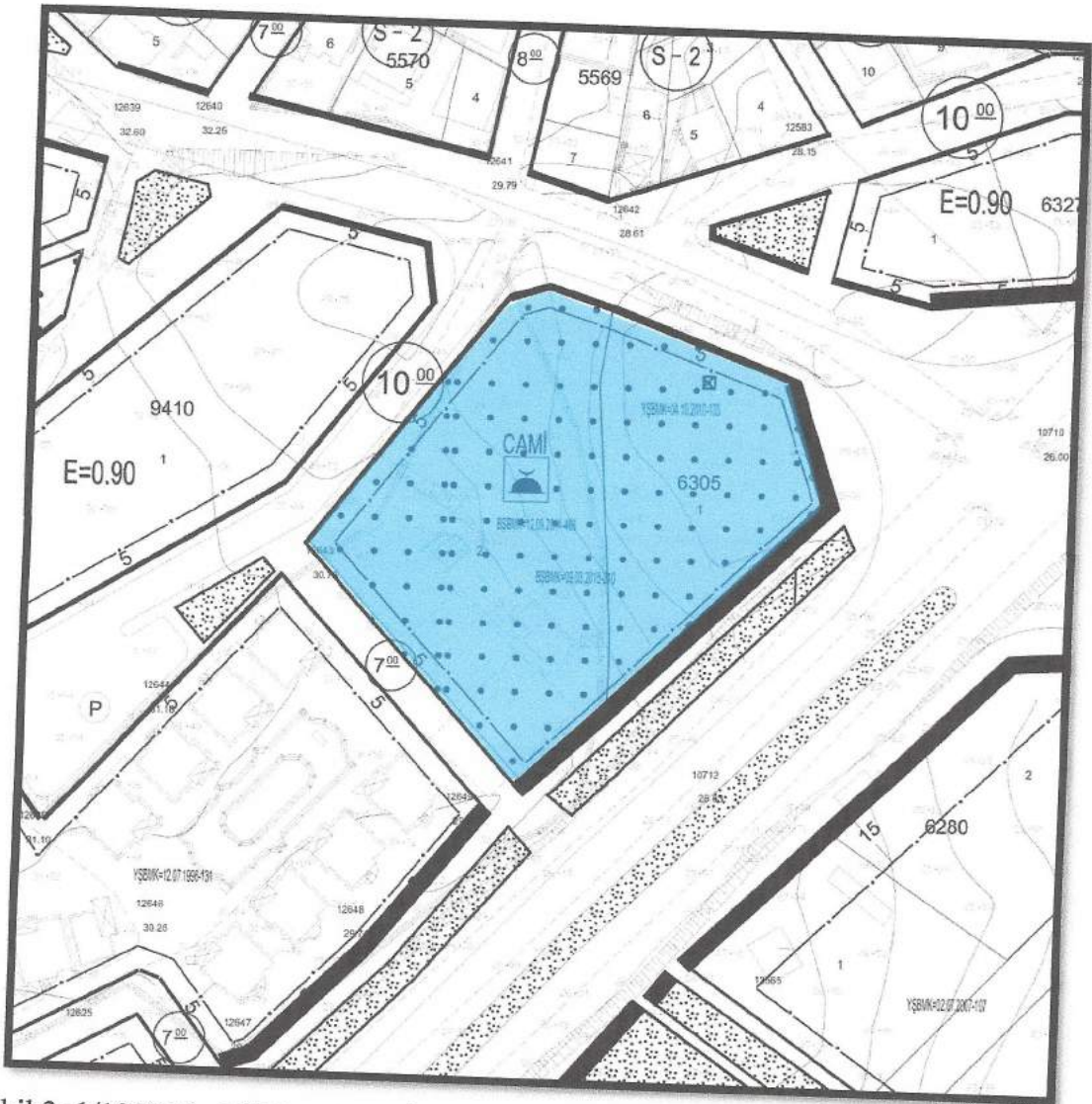
M

### Kamu Hizmet Alanı

- Bu alanlarda; kamu kurumlarına ait tesisler ve yönetim birimleri, teknoloji geliştirme bölgesi, kaymakamlık, karakol, muhtarlık, vb. ile altyapı hizmetlerine yönelik tesisler yer alabilir.
- Bu alanlarda uygulama, mimari avan proje doğrultusunda yapılacaktır.
- Planda gösterilen kamu hizmet alanlarında yer alacak birimler 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

### 2.2.2. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu teklife konu alan 6305 ada 1 ve 2 nolu parseller Şekil 3'te gösterildiği gibi Cami Alanına isabet etmektedir



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

1176

N



### 2.3. Jeolojik Etüd Raporu

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

#### **ÖNLEMLİ ALAN-5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-oturma, taşıma gücü vb. Açısından Sorunlu Alanlar)**

Çalışma sahasında Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimler ve Kuvaterner yaşlı kalış biriminin yumuşak kesimleri ile temsil edilen alanlar **Önlemlili 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.

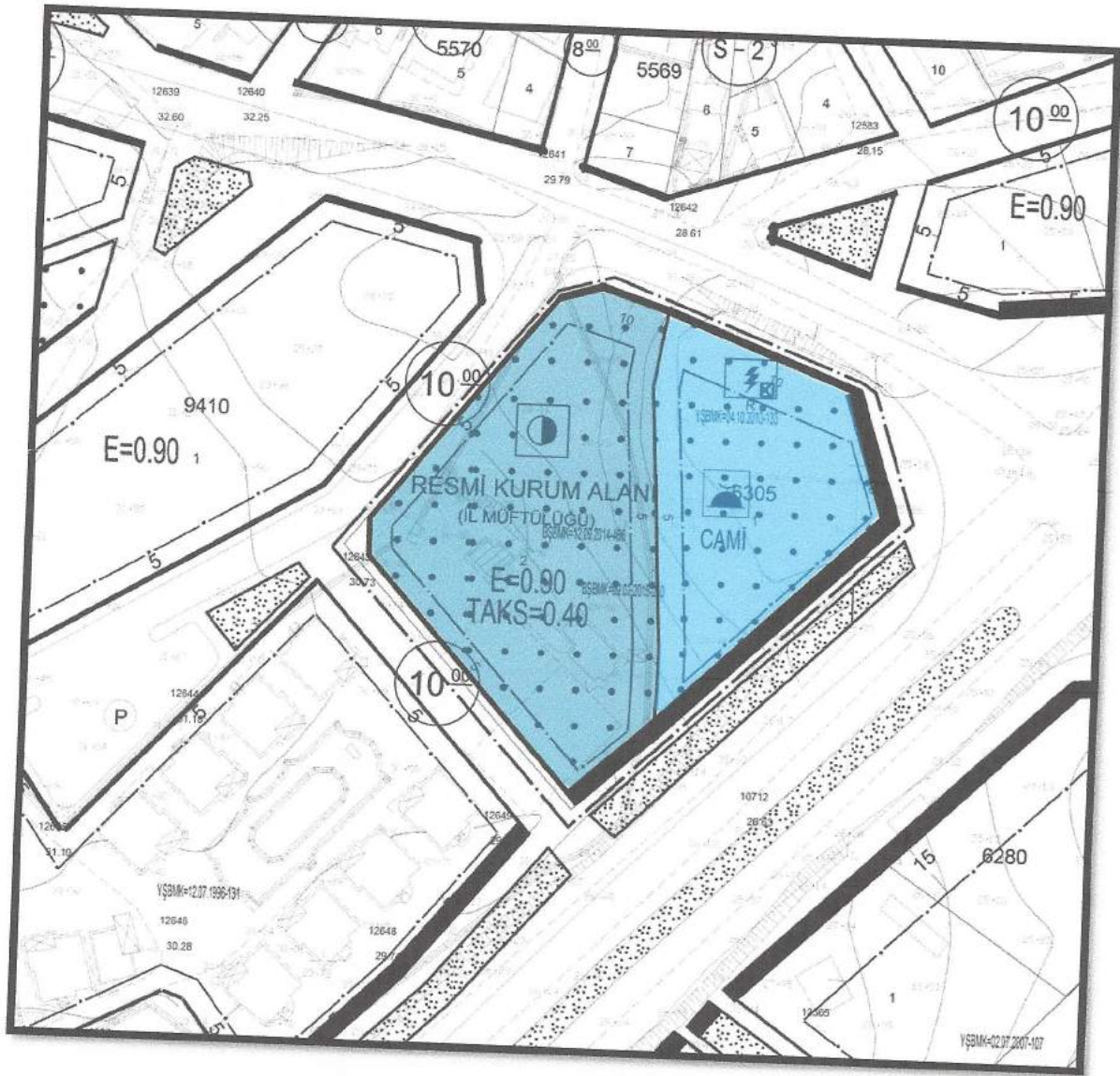
Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

- a) İnceleme alanında zemin olarak değerlendirilen birimlerde LL değerleri %18.30 –77.00 aralığında olup, 200 nolu elekten geçen kil yüzdesi 0.31 – 99.42 aralığındadır. Chen(1975) sınıflandırma tablosuna göre şişme derecesi düşükten çok yükseğe kadar değişmektedir. Elde edilen bu veriler neticesinde çalışma alanında şişme ve oturma olması muhtemeldir. Bu nedenle 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 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 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.

### 3.PLAN KARARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı ile kurum görüşleri doğrultusunda ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak;

- 6305 ada 2 nolu parselin Resmi Kurum Alanı (İl Müftülüğü) olarak işaretlenmesi,
- 6305 ada 1 nolu parselin ise müstakil olarak Cami Alanı işaretlenmesi, adanın batısındaki 7 metre en kesitli imar yolu 10 metre en kesitli olarak işaretlenmesi,
- Parsellerin bütün cephelerinden 5 metre çekme mesafesi işaretlenmiş olup sadece parsellerin kuzeydoğusundan 04.10.2010 tarih ve 133 sayılı Yenişehir Belediye Meclis kararı 14.01.2011 tarih ve 57 sayılı Mersin Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile doğalgaz regülatörü işaretlenmesi sebebiyle 10 metre çekme mesafesi işaretlenmesi, teklif edilmiş olup Şekil-4 deki gibi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 4: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine konu alan (Teklif Plan)

H76

h

| Arazi Kullanım Tablosu   |                   |             |
|--------------------------|-------------------|-------------|
|                          | Mevcut Durum (m2) | Teklif (m2) |
| Cami Alanı               | 6258              | 2464        |
| Resmi Kurum Alanı        | ---               | 3692        |
| Ulaşım ve Teknik Altyapı | 698               | 750         |
| TOPLAM                   | 6906              | 6906        |

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

11-16

h