



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-947,84

Hülya TEPE KÜNER
Şehir ve Bölge Planlama Şefi

A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
A Karne Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b Maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18./11./2019 Tarih ve 636 Sayılı
Kararı ile ONAYD

Vahit SECER
Mersin Büyükşehir
Belediye Başkanı



Yenisehir Belediyesinin 02.09.2019 tarih ve
110 sayılı meclis kararı ile onaylanan
UİP-947,84 plan işlem numaralı plan
tadilatının ekidir.

Abdullah ÖZYİĞİT
Belediye Başkanı

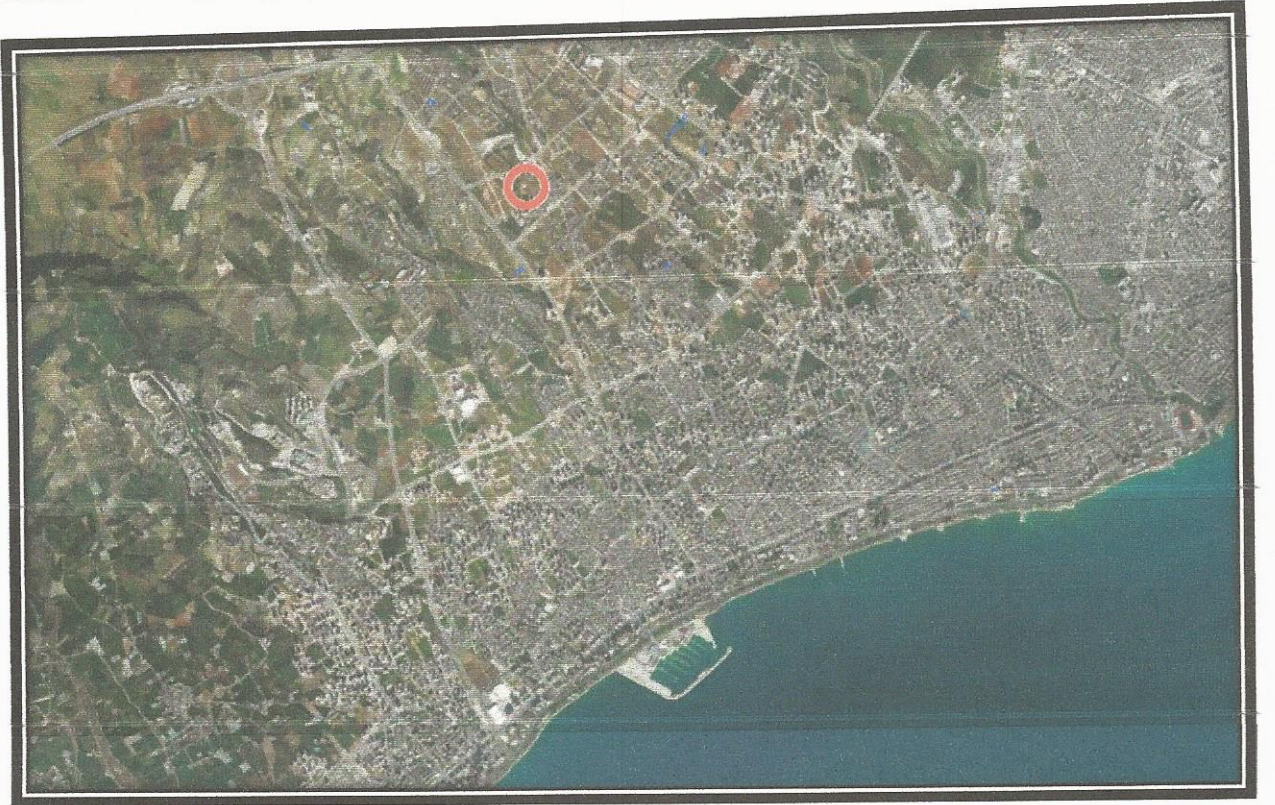


1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Kocavilayet Mahallesi, 20-I-2 pafta, 11077 ada 1 nolu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=0,35 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanına isabet etmektedir.

1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan 11077 ada 1 nolu parsel 19. Caddenin güneyinde bulunmakta olup, doğusunda 3076 sokak bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

2. PLANLAMA ALANI GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2.1. Kurum Görüşleri

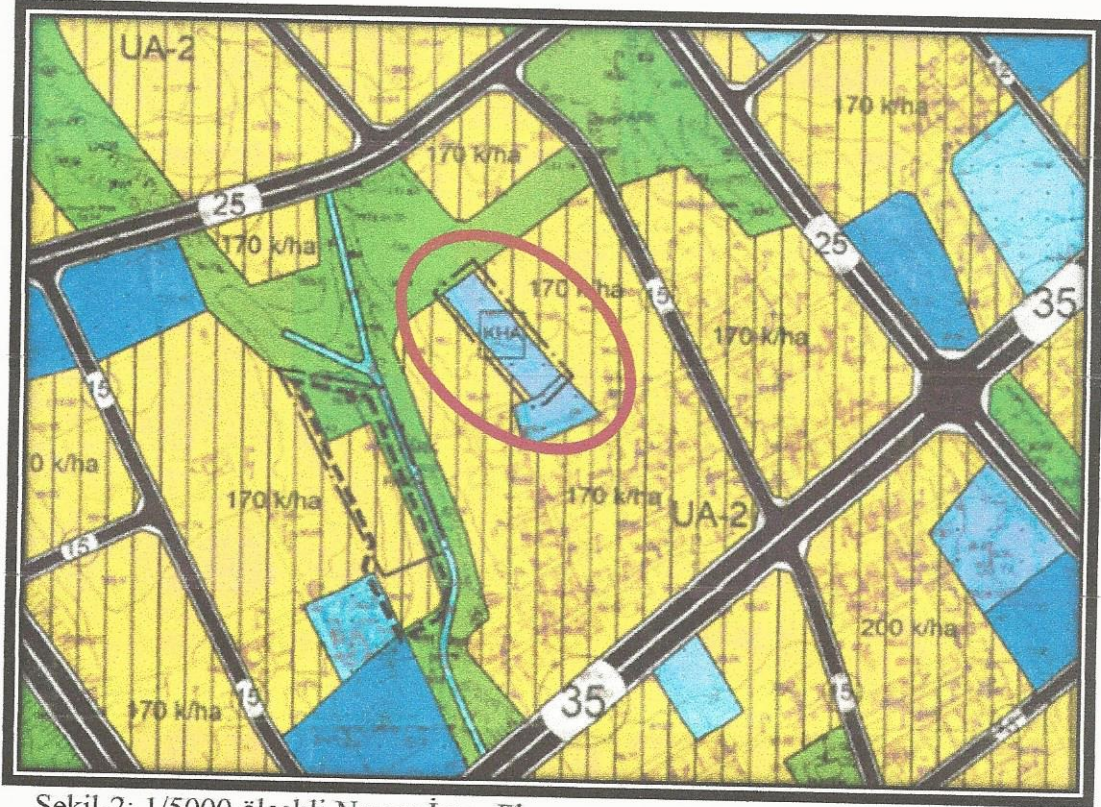
Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüğü Mersin Çalışma ve İş Kurumu Genel Müdürlüğü'nün 17.06.2019 tarih ve 807.01-E.00002219599 sayılı yazılarında; "İl Müdürlüğüne hizmet binası yapılması amacıyla 29.03.2019 tarihinde tahsis edilmiş ve Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 70 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu parselin Kamu Hizmet Alanı olarak işaretlenmiştir... 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gerekli işlemlerin yapılması..." denilmektedir.

176 M

2.2. MEVCUT PLANLAR

2.2.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2019 tarih ve 70 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu parselin Kamu Hizmet Alanı olarak işaretlenmiştir



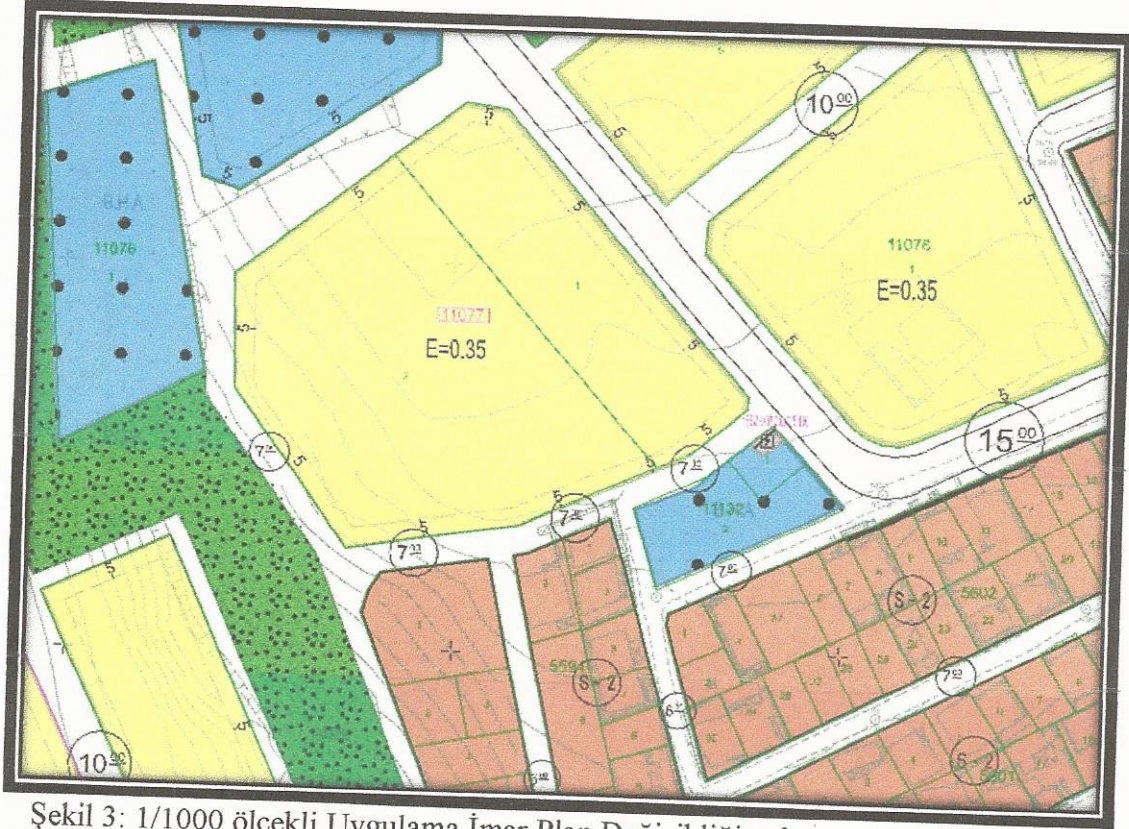
Şekil-2: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonunda Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Kocavilayet, 11077 ada 1 nolu parsel Kamu Hizmet Alanı (KHA) olarak işaretlenmiştir.

176 7

2.2.2. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu teklife konu alan 11077 ada 1 nolu parseller Şekil 3'te gösterildiği gibi $E=0,35$ yoğunluklu Konut Alanına isabet etmektedir.



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

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 Kuvatarner yaşlı Alüvyon birimler ve Kuvatarner 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

wtb 07

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 ortamdan 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.

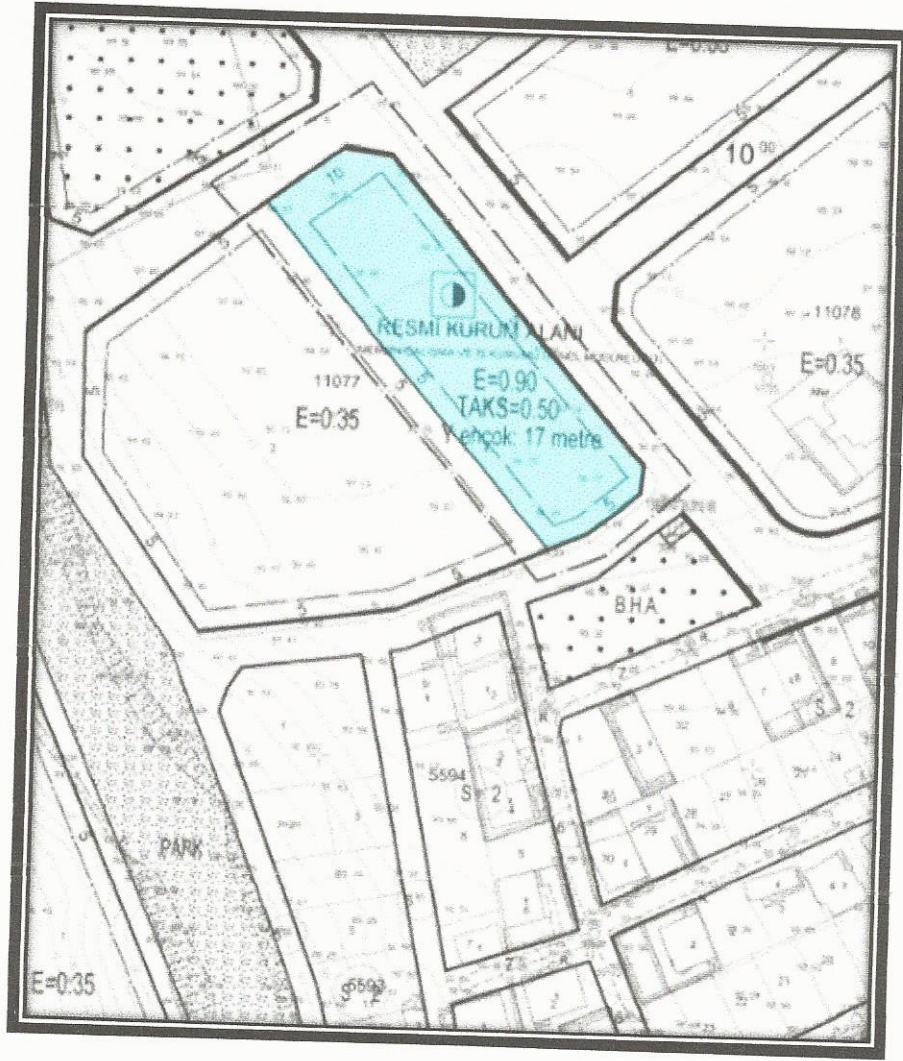
e) İnceleme alanında yapılaşma esnasında bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce istinat duvarı ve iksa sistemleri uygulanması önerilir.

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 Plan kararına uygun olarak 11077 ada 1 nolu parsel "Resmi Kurum Alanı" olarak plan işaretlenmiştir.

gib 47



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

Arazi Kullanım Tablosu		
	Mevcut Durum (m2)	Teklif (m2)
Konut Alanı	3210	--
Resmi Kurum Alanı	---	3210
TOPLAM	3210	3210

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

ptb

TADİL RAPOR

Plan değişikliğine konu parsel Yenişehir İlçesi Kocavilayet Mahallesi 11077 ada 1 parsel numaralı taşınmaz Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarih ve 70 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kamu Hizmet Alanı" olarak işaretlenmiştir.

Yenişehir Belediye Meclisi'nin söz konusu kararında; "... 11077 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Resmi Kurum Alanı" olarak işaretlenip yapılaşma koşulu $E=0.90$ $TAKS=0.50$ Yençok:17 metre olarak belirlenmesinin oy çokluğuyla kabul edildildiği" belirtilmektedir.

Komisyonlarımız tarafından dosya üzerinde, üst ölçekli plan kararları ve ilgili mevzuat çerçevesinde yapılan incelemeler neticesinde; Yenişehir Belediye Meclisi'nin 02.09.2019 tarih ve 110 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Yenişehir İlçesi Kocavilayet Mahallesi 11077 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alan çevresinin "170 k/ha Yoğunluklu ($E=0.75$) olduğu anlaşıldığından $E=0.75$ olacak şekilde **ekli parafli kroki görüldüğü şekliyle tadilen kabulüne** komisyonlarımız tarafından oybirliği ile karar verilmiştir.

ÇEVRE VE SAĞLIK KOMİSYONU ÜYELERİNİN ADI SOYADI VE İMZASI

ÜYE
Tuncay GÖKÇEL

ÜYE
Özgür EMİRE

ÜYE
Erden DOĞRUÖZ

ÜYE
Erhan ÇONTAR

ÜYE
Fahrettin KILINÇ

ÜYE
Nazım ÇABUK

ÜYE
Osman YASİN

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU ÜYELERİNİN ADI SOYADI VE İMZASI

KOMİSYON BAŞKANI
Mahmut TAT

KOMİSYON BŞK V.
İsmail YERLİKAYA

ÜYE
Rahmi İLİK

ÜYE
Mehmet TOPKARA

ÜYE
Zekeriya ÖZGÜR

ÜYE
Gülcan KİŞ

ÜYE
Abbas CEVİK