



MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, EMİRLER MAHALLESİ
159 ADA, 160 ADA ve 161 ADA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Hülya TEPE GÜNER
Plan ve Proje Müdürü

A. Barış DİNÇ
Şehir Plancısı
A Karne Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
14/04/2025 Tarih ve 300... Sayılı
Kararı ile ONANDI

Yenişehir Belediyesi'nin 03.02.2025 Tarih ve 26
sayılı meclis kararı ile kabul edilen UİP-331081354
plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ekidir.



-2025-

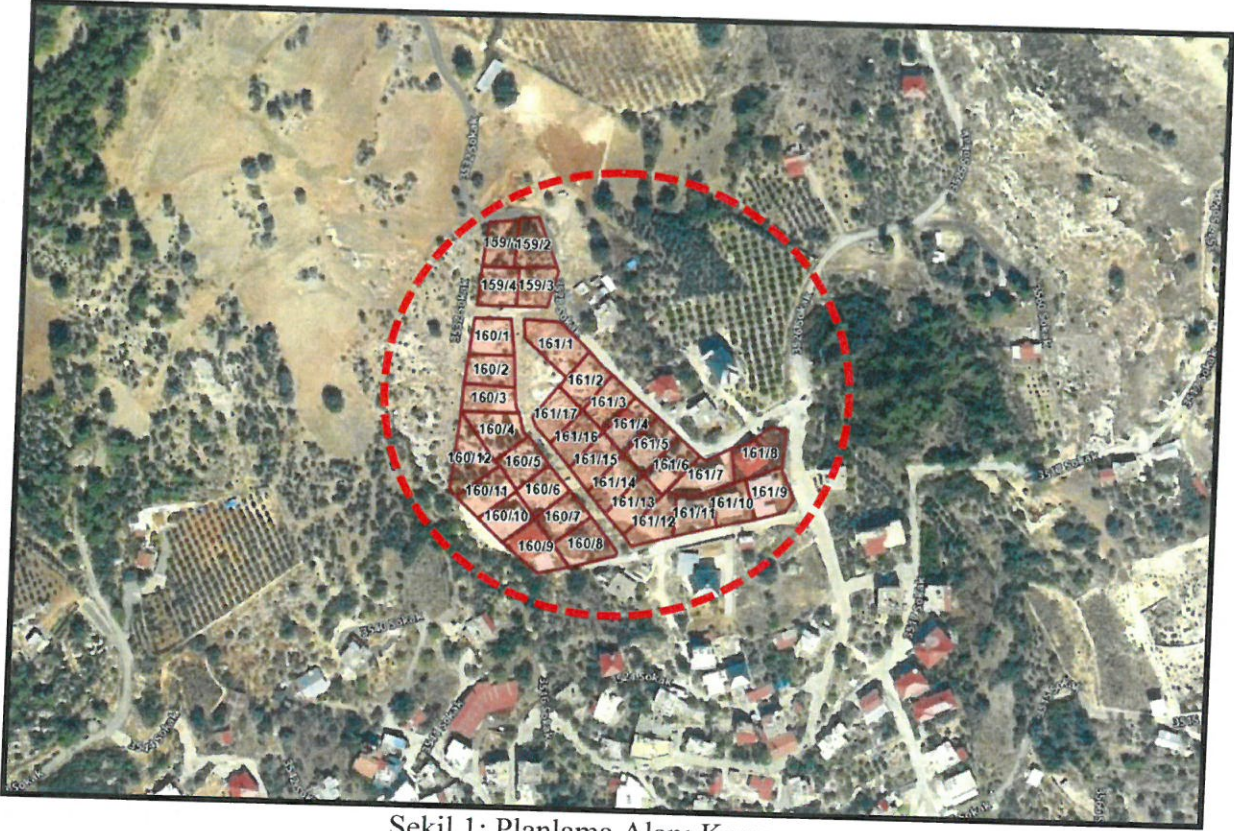


1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin ili, Yenişehir ilçesi, Emirler mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanındaki parseller, O-33-A-16-A-2-D ve O-33-A-16-A-3-A paftalarına, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Yerleşik Konut Alanına” isabet etmektedir.

1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan 159 Ada 1-2-3-4 Nolu Parsel, 160 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 Nolu Parsel, 161 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 Nolu Parseller, Emirler mahallesinde yer almaktadır. Planlama alanı yaklaşık 15.695 m²'dir.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

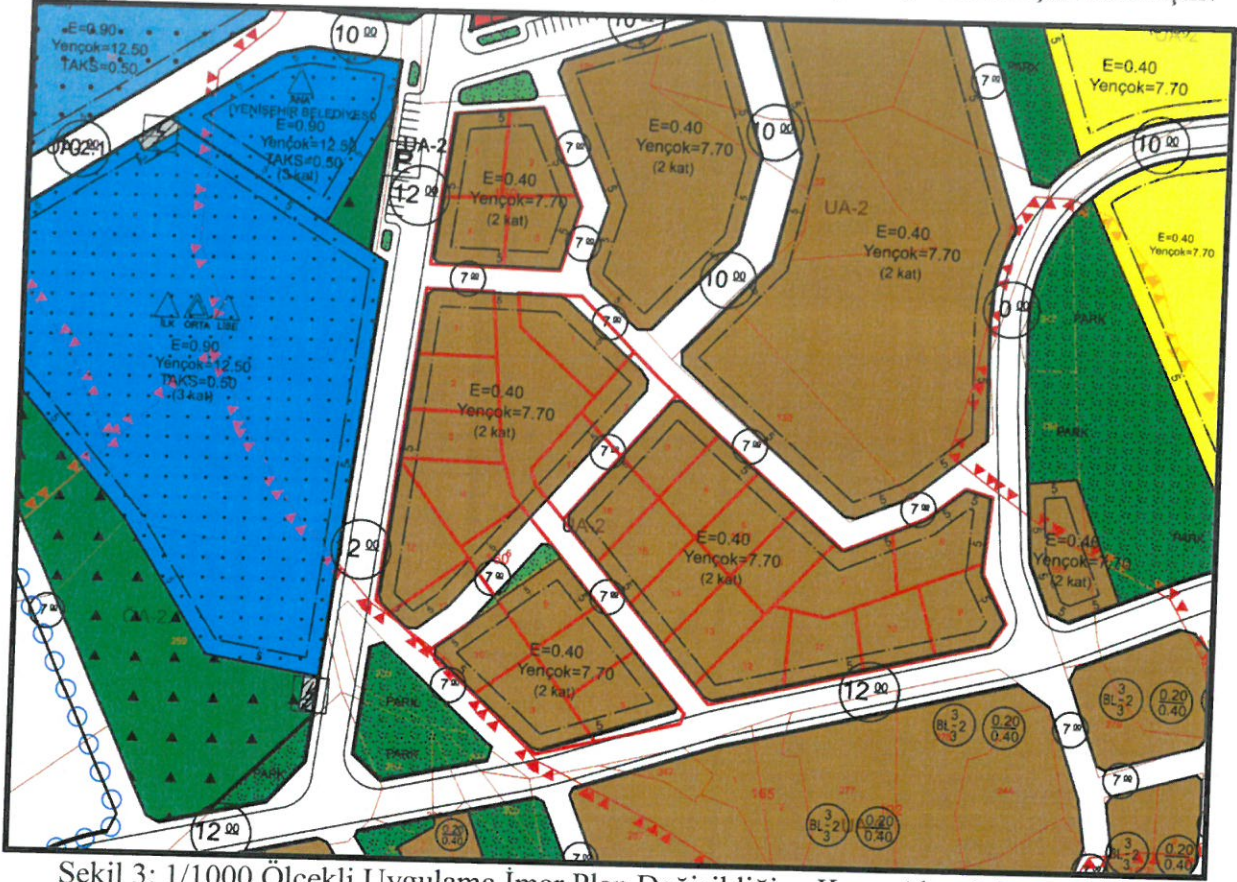
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Mersin ili, Yenişehir ilçesi, Emirler mahallesi 160 ada 10 nolu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onayı öncesi yapı ruhsatı düzenlemiş olup plan onayı sonrası planda alının yapılaşma kararı ile düzenlenen ruhsat arasında uyumsuzluk oluşmuştur. Bu nedenle ilgili parsel için Adana Bölge İdare Mahkemesi 2.İdari Dava Dairesinin 06.11.2024 tarihli ve 2024/1112 E. sayılı kararı ile ruhsat iptali gündeme gelmiştir. Belediyemizin İmar ve

776

3.2. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu teklife konu parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Şekil 3'te gösterildiği gibi "Yerleşik Konut Alanı, E=0.40 Yençok=7.70 (2 kat)" olarak işaretlenmiştir.



Şekil 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine Konu Alan (Mevcut Plan)

3.3. Jeolojik Etüd Raporu

Planlama Alanı Jeolojik Etüd Raporunda (UA-2) olarak gösterilmiş olup Jeolojik Etüd Raporu aşağıdaki gibidir.

- **Uygun Alanlar-2. (UA-2) Kaya Ortamlar:**

Çalışma sahası içerisinde bulunan Emirler mahallesinde eğimin %30 dan düşük olduğu ve sağlam kaya birimleri Üst Miyosen yaşlı Kuzgun (Tku) ve Alt-Orta Miyosen yaşlı Karaisalı (Tka) Formasyonuna ait Kireçtaşı birimi ile temsil edilen alanlar Uygun Alanlar-2. (UA-2) Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında UA-2 sembolü ile gösterilmiştir.

a) Atık suların saha dışına atılması gerekmektedir. Yağış ve kullanım suları ile yüzeysel kılcal ve sızıntı suların yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılarak ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

8776

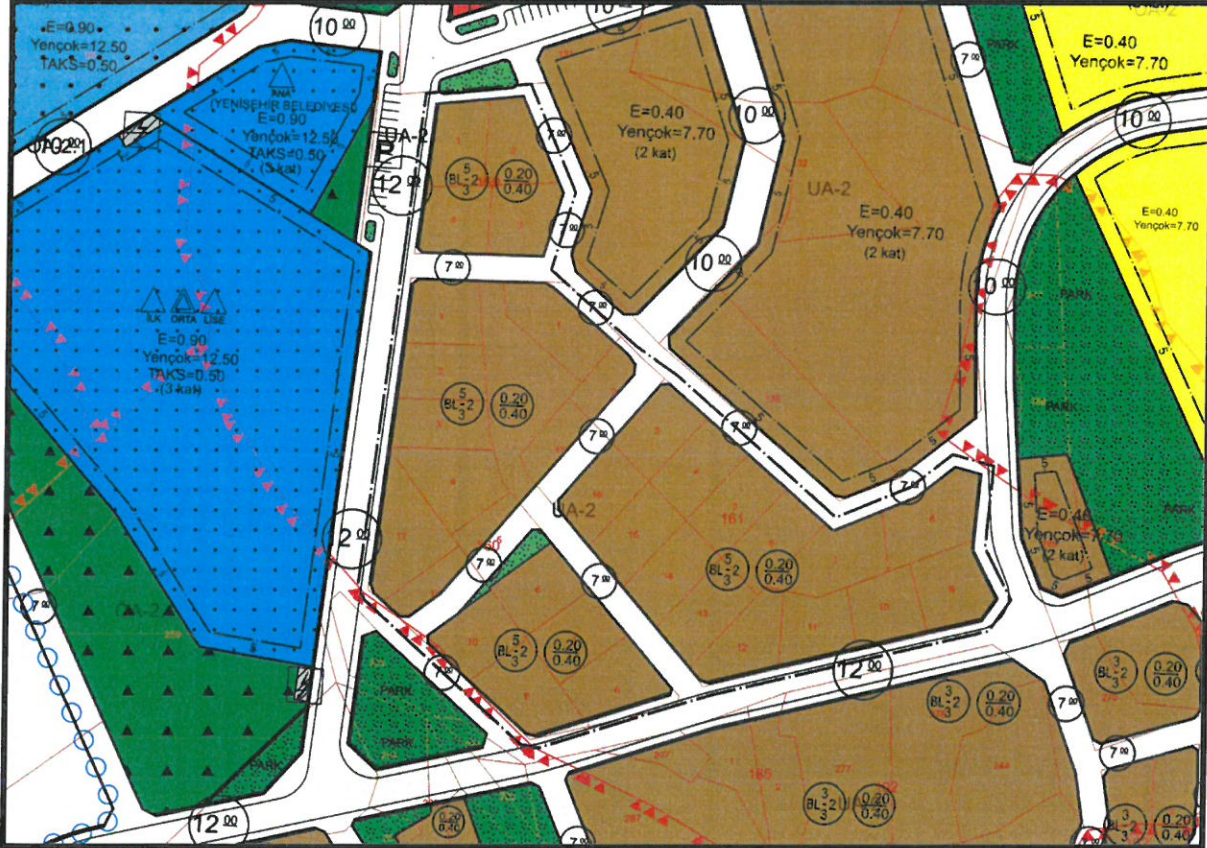
b) Planlama aşamasında alınacak olan DSİ vb. tüm kurum görüşlerine uyulması gerekmektedir.

c) 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. Kazı esnasında oluşabilecek şevlerin istinat duvarıyla desteklenmesi önerilir.

d) 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.

4. PLAN KARARI

Mevcut 1/1000 ölçekli İmar Planında “Yerleşik Konut Alanı, E=0.40 Yençok=7.70 (2 kat)” olarak işaretlenen; 159 ada 1-2-3-4 nolu parsel, 160 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 nolu parsel, 161 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 nolu parseller, Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifiyle; Yerleşik Konut Alanı, “TAKS=0.20 KAKS=0.40 BL-2 (Blok Düzen İki Kat)” olarak işaretlenmesi teklif edilmiştir. Şekil 4’te 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine Konu Alan (Teklif Plan)

4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notları

- Bu plan, Plan paftaları, Plan notları, Plan açıklama raporu ile bütündür.
- Plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda 5216 sayılı yasa ile 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanunlara ilişkin yönetmelikler ile Yenişehir Belediyesi imar planı lejand ve plan hükümlerine uyulması zorunludur.