



MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ,
TAPUDA BAHÇE MAHALLESİ,
565 ADA 74 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Hülya TEPE BÜNER
Plan ve Proje Müdürü

A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
A Karne Grubu

Yenişehir Belediyesi'nin 05.05/2025 tarih ve 83
sayılı meclis kararı ile kabul edilen UIP-331091441
plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ektir.

Abdullah ÖZYİĞİT
Belediye Başkanı

3194 Sayılı İmar Kanununun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
14./07/2025 Tarih ve 559 Sayılı
Kararı ile ONANDI

-2025-

Vahap SECER
Mersin Büyükşehir
Belediye Başkanı

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Bahçe Mahallesi, O33-A-23A-1C ve O33-A-23A-2D paftalar, 565 ada 74 nolu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Emsal (E) 0.90, Bina Yüksekliği (Yençok) 16.50 m., Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0.60 Kapalı Spor Tesis Alanına isabet etmektedir.

1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan; tapuda Bahçe Mahallesi, 565 ada 74 nolu parsel, Pirireis Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Gazi Mustafa Kemal (GMK) Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Planlama alanı yaklaşık olarak 9.077 m² olup taşınmaz üzerinde Edip Buran Spor Salonu bulunmaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanı Konumu

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Mersin Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 13.03.2025 tarih ve E-26587027-756.99-10344017 sayılı yazılarında; "6 Şubat depremi sonrası hasar alan Edip Buran Spor Salonu'nun yıkılarak yerine yeni spor salonu yapılacaktır. Yeni yapılacak spor salonunun inşaat alanının arttırılması için Emsal 0.90 olan yoğunluğunun Emsal 1.50 olarak yenilenmesi" talep edilmiştir.

3. MEVCUT PLANLAR

3.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parsel; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.02.2018 tarih ve 91 sayılı kararı ile onaylanıp 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı meclis kararı ile kesinleşen Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında "Spor Alanı" olarak işaretlenmiştir.



Şekil 2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

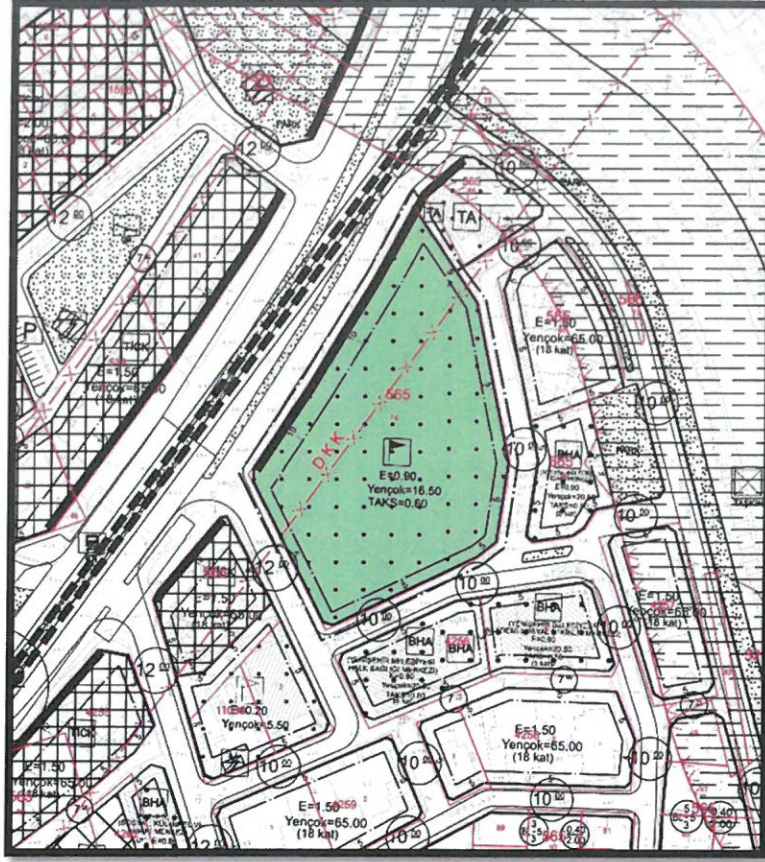
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alanla ilgili olarak plan notları aşağıdaki gibidir.

- **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları**

Bu plan ve koşullarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerine uyulacaktır.

3.2. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu teklife konu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal (E) 0.90, Bina Yüksekliği (Yençok) 16.50 m., Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0.60 Kapalı Spor Tesis Alanına isabet etmektedir (Şekil 3).



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.

- **Önlemlili Alanlar-3 (ÖA-3): Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar**

İnceleme alanının doğu sınırında bulunan sürekli akış halinde olan Müftü (Efrenk) Deresi ile sadece kış aylarında toplanan yağmur sularıyla akışa geçen dere yatağı ve kurudere yatakları mevcuttur. Bu derelerin etkilediği alanlar **Önlemlili Alan-3 (ÖA-3) Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-3** sembolü ile gösterilmiştir. Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

a) Hazırlanacak parsel bazı zemin etüdünde, gerçek proje yükü (yapı yüksekliği, temel derinliği, yapı boyutları), temel tipi (L,B,Df) değerlerine göre yapılacak konsolidasyon oturma hesabı sonucuna bağlı olarak yapı projelerinin yapılması, sınır değerlerin aşılması halinde derin temel sistemi ya da zemin güçlendirme projelerinden uygun olanının seçilmesi gerekebilir.

b) Yağış ve kullanım sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılarak ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır. İnşa aşamasında oluşacak şevlerin açıkta bırakılmaması, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmesi gerekmektedir. Çevre, yüzey ve atık su drenajı mutlaka sağlanmalıdır.

c) Kendi parselin, komşu parselin ve yol güvenliği sağlanmadan inşaat aşamasına geçilmemelidir.

d) Şiddetli yağışlar sonucu oluşacak muhtemel su birikiminden binanın zarar görmemesi için su basman kotunun asfalt yol seviyesinin üstünde tutulması gerekmektedir.

e) Yapılaşma ve planlama aşamasında ani ve sürekli yağışlarla birlikte araziye gelmesi muhtemel yüzey suları ile olası sel taşkın riskine karşı yüzey sularının drenajına müsaade edilmesinin sağlanması önerilir. Bu alanlar DSİ 6. Bölge Müdürlüğü'nün 19.08.2015 tarih ve 544374 sayılı görüşüne göre; "1/1.000 ölçekli uygulama revizyon imar planı yapılacak olan alanda, proje aşamasındaki Mersin-Mezitli Erçel Sulama alanı, çok sayıda akar ve kuru dere yataklarının olduğu tespit edilmiştir.

Dere geçişlerinde, dere güzergâhlarının korunarak dere şev üstlerinden itibaren akar derelerde 10 metre kuru derelerde 5 metre şeritvari sahaların yapılaşma ve faaliyet dışı bırakılması, Başbakanlığın 09.09.2006 tarih, 26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, 2006/27 numaralı dere yatakları ve taşkınlarla ilgili Genelgesine uyulması, Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin faaliyet sahibi tarafından alınması, yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, faaliyet sahibinin ve taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, taşkın zararlarından DSİ'nin sorumlu tutulmaması, Söz konusu faaliyetin, Çevresel Etki Değerlendirilmesi yönüyle de ilgili kurum ve kurullarca incelenmesi ve DSİ'den bu konu ile ilgili görüş alınması, Su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kuruluşumuzdan izin alınması, yeraltı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ve Atık Yönetimi Yönetmeliği esaslarına uyulması gerekmektedir. Söz konusu planlama alanı içerisinde proje aşamasındaki Mersin-Mezitli Erçel Sulama Alanı olduğu, hâlihazırda tesislerimiz bulunmamakta olup, bu alanların planlama dışı tutulması veya tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlamasının uygun olacağı belirlenmiştir. Söz konusu sulama alanı, sulu tarım arazi sınıflandırma standartlarına göre sulanabilir tarım arazi niteliğindedir. 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu'nun 13. Maddesinde, "İstisnalar hariç Sulanabilir

(1.2.3.4 sınıf) ve geçici olarak sulanamaz (5.sınıf) tarım arazileri tarım dışı kullanıma müsaade edilemez." denilmektedir. Ancak, 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu'nun 13. ve 14. Maddeleri, Tüzüğü'nün 9. ve 10. Maddelerinde ifade edilen muafiyetlerle ilgili bir durum söz konusu ise; bu alanlar ile ilgili Bakanlıkça Kamu Yararı Kararı'nın alınması ve alternatif alanlarının araştırılması, alternatifsizlik halinde ise Toprak Koruma Kurulunda değerlendirilmesi, yapılması düşünülen tesisin tarımsal amaçlı olup olmamasına, vb. konularla ilgili tarım arazilerinin tarım dışı kullanımına izni vermeye yetkili kurum ve kuruluş tarafından değerlendirilmesi, değerlendirme sonucunda çıkacak kararın Tarım Bakanlığınca onaylanması, Kuruluşumuza bildirilmesi ve bu alanlar için yapılacak olan imar planları ile ilgili görüşümüzün yeniden alınması gerektiği" DSİ tarafından belirtilmiştir.

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

g) Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik kurallarına uyulmalıdır.

h) Müftü deresi Kenarında yer alan mevcut konut alanlarında imar durumu aşamasında DSİ'nin kurum görüşü alınacaktır.

- **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.

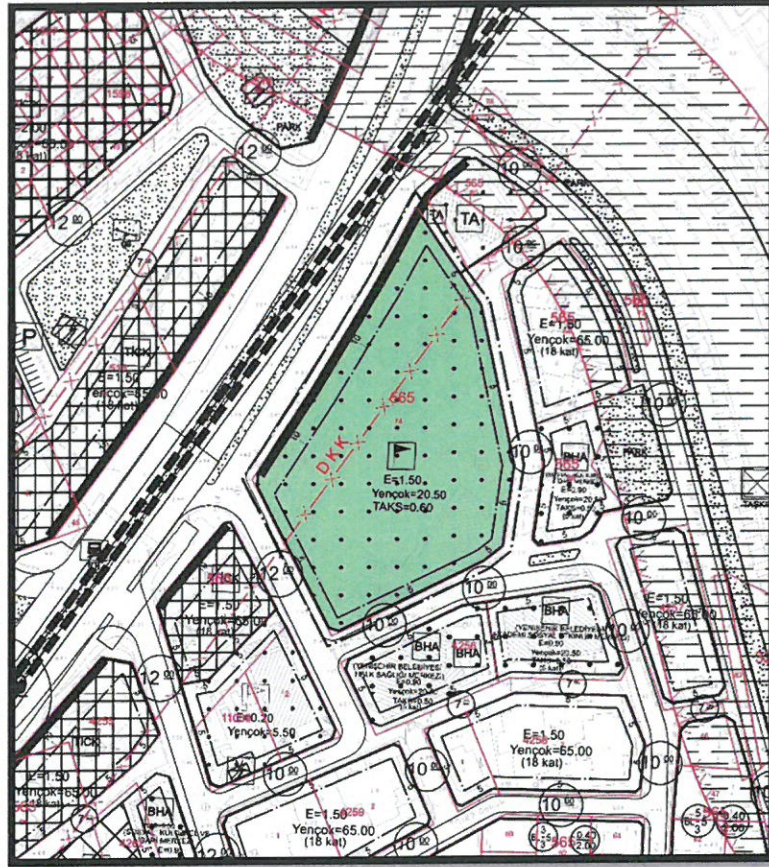
F) Şiddetli yağışlar sonucu oluşabilecek muhtemel su birikiminden, binanın zarar görmemesi için su basman kotunun asfalt yol seviyesi üstünde tutulması önerilir.

- 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 etüdlere yapılacaktır. Zemin etüdlere onaylanmadan, yapılar için imar durumu, kazı ve inşaat izini verilemez.
- Yeni ruhsatlandırılacak projelerde bitişik nizamda bulunan mevcut yapı temelinin alt kotuna inilmesi durumunda mevcut binanın güvenliğini sağlamak amacıyla yeterli güvenlik tedbirleri alınmadan inşaat başlanamaz. Gerekli iksa projeleri yetkili kurumlara sunulmalıdır.
- Planlama alanında, sızıntı ve yüzey sularının yapı temellerini etkilemesi uygun drenaj sistemleri ile önlenmelidir. Eğimi %10'dan fazla olan yerlerde, ayrıntılı şev stabilize analizi yapılmalıdır.
- Şev duraysızlığı tehlikesi olan eğimli arazilerde inşa edilecek yapılar için, kazı ve inşaat 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 idareimize sunulması zorunludur.

4. PLAN KARARI

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “E=0.90, Yençok=16.50 m., TAKS=0.60 Kapalı Spor Tesis Alanı” olarak işaretlenen parsel; plan hiyerarşisi gereğince üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen E=1.50 bölge yoğunluk kararına da uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile; “E=1.50, Yençok=20.50 m., TAKS=0.60 Kapalı Spor Tesis Alanı” olarak işaretlenmiştir (Şekil 4). Tablo 1’de de arazi kullanım tablosu verilmiştir.



Şekil 4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine konu alan (Teklif Plan)

Tablo 1. Arazi Kullanım Tablosu

Arazi Kullanım Tablosu		
	Mevcut Durum (m2)	Teklif (m2)
Kapalı Spor Tesis Alanı	9.077	9.077
TOPLAM	9.077	9.077

2126 17

4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notları

- Bu plan, plan paftaları, plan notları ve 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 lejant ve plan hükümlerine uyulması zorunludur.
- Bu planda yer alan Eğitim, Sağlık, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Spor Alanı, Belediye Hizmet Alanı vb. gibi tüm sosyal altyapı alanlarında plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları aşılamaz. Ancak kamu mülkiyetinde olan veya mevzuatta tariflenen yöntemlerle kamu eline geçişi sağlanan sosyal altyapı alanlarının hiçbir şekilde özel şahıs veya şirketlere satışa konu edilmeyeceği ve kamusal amaçla kullanılacağına ilgili kurumca taahhüt edilmesi ve söz konusu parselin tapu kaydına bu yönü ile şerh konulması şartıyla, ilgili kamu kurumunun talebi doğrultusunda bu planda söz konusu parselin yakın çevresinde öngörülen yapılaşma koşulları aşılmadan düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir.