



MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

**6197 ADA 2 NOLU PARSELE YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Ali AÇIKGÖZ
Plan ve Proje Müdürü V.

A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
A Planı Grubu

Yenişehir Belediyesi'nin 06.05.2026 tarih ve 108 sayılı meclis kararı ile kabul edilen UİP-331130103 plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekidir.

Abdullah ÖZYİĞİT
Belediye Başkanı

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
14/05/2026 Tarih ve 382 Sayılı
Kararı ile ONANDI



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapu kaydında Mentеш Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan O-33-A-22-A-2-D nolu paftaya isabet eden tapuda Mentеш Mahallesi 6197 ada 2 nolu parseli kapsamaktadır.

Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu taşınmaz, tapuda Mentеш 6197 ada 2 parselin güneyindeki 7 metrelik yol aksını kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

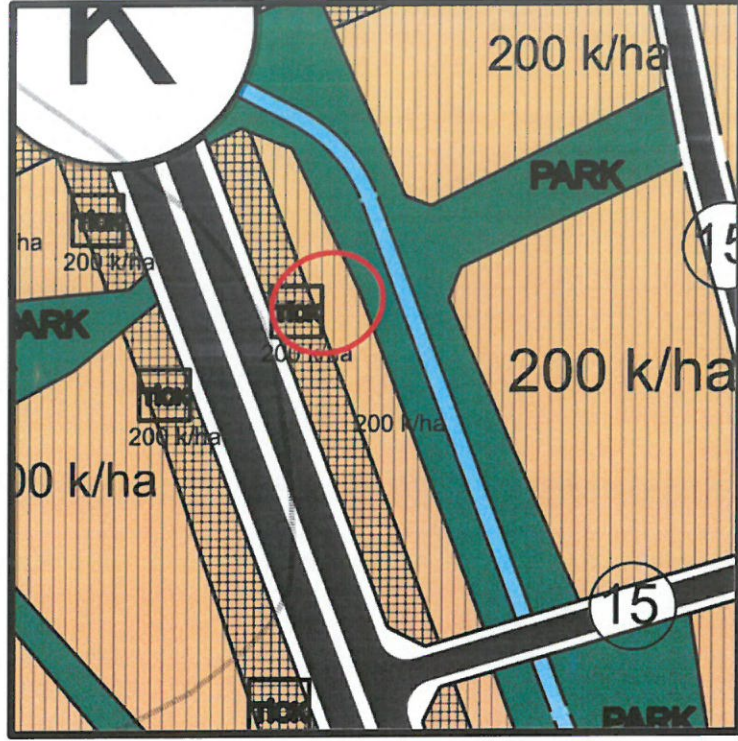
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

2.1.MEVCUT PLANLAR

2.1.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parseli de kapsayan alanda; 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı” Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile onaylanıp 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “200 k/ha Yoğunluklu Ticaret-Konut” olarak işaretlenmiştir.

Handwritten signatures in blue ink.



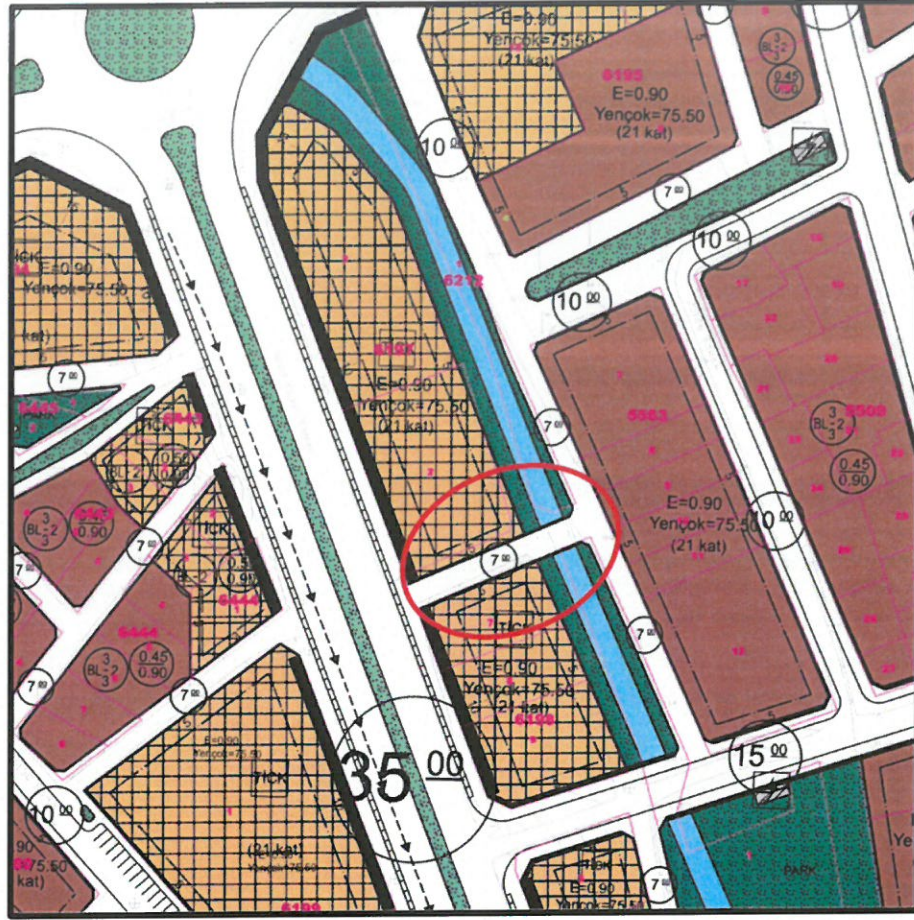
Şekil-2: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın nüfus ve yoğunluk kararlarını değiştirmemekte, sadece teknik uygulama hatalarını gidermeyi amaçlamaktadır.

2.1.2. Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Yenişehir II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 01.11.2021 tarih ve 189 sayılı Yenişehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 08.02.2022 tarih ve 88 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanarak askıya çıkmış ve askı süresince yapılan itirazlar Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2022 tarih ve 504 sayılı kararı değerlendirilerek, söz konusu alanda plan kesinleşmiştir.

Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located at the bottom right of the page.



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

2.2. Jeolojik Etüd Raporu

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

- **Önlemlili Alan-5.1 (ÖA-5.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma, Taşıma Gücü Vb. Açısından Sorunlu Alanlar)**

Çalışma sahasında Kuvatarner yaşlı Alüvyon birimler ve Kuvatarner yaşlı kalışbiriminin yumuşak kesimleri ile temsil edilen alanlar **Önlemlili Alan (ÖA-5.1) Önem 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 oturmalara önleyecek şekilde projelendirilmesi gerekmektedir.

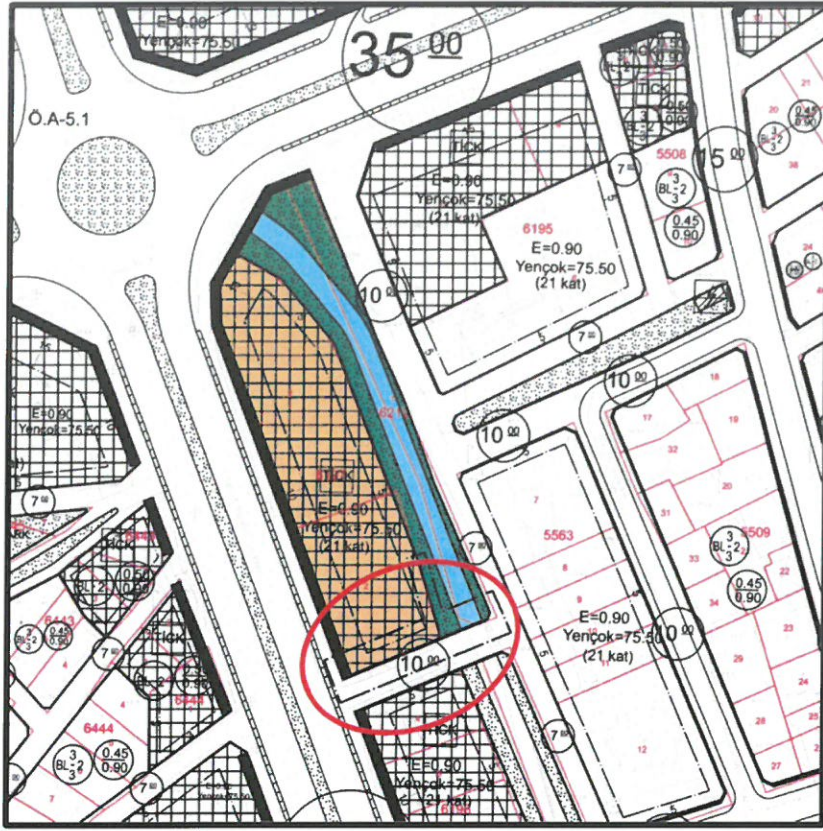
e) İnceleme alanında yapılaşma esnasında bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce istinat duvarı ve iksa sistemleri uygulanması önerilir.

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

3. PLAN KARARI

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda söz konusu taşınmazın önünden geçen 7 metrelik imar yolunun, bölgedeki dere mülkiyeti/hattı ve kadastral sınırlar nedeniyle sehven oluşan bu uygulama engelini giderilmesi amacıyla; plan kararları bölgenin fiili ve mülkiyet durumuna uygun hale getirilerek yol aksı 10 metre genişliğine çıkarılmıştır.





Şekil 4: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği talebine konu alan

3.1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları

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