



MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MERSİN İLİ
YENİŞEHİR İLÇESİ, TAPUDA BAHÇE MAHALLESİ
4262 ADA 2 VE 3 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ali AÇIKGÖZ
Plan ve Proje Müdürü V.

A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
A/Karne Grubu

Yenişehir Belediyesi'nin 06/04/2026 tarih ve 109 sayılı meclis kararı ile kabul edilen UIP-331130102 plan işlem numaralı (PİN) 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 389 Sayılı
Kararı ile ONANDI



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Bahçe O-33-A-23-A-1-C pafta, 4262 ada 2 ve 3 nolu parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı” olarak işaretlenmiştir.

1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan Bahçe 4262 ada 2 ve 3 nolu parseller, Gazi Mustafa Kemal Bulvarının güneyinde bulunmaktadır. Planlama alanı yaklaşık 918.26 m²'dir.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu (Google earth görüntüsü)

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Mersin 2. İdare Mahkemesi'nin 20.11.2024 tarihli ve 2022/1755E.-2024/1682K. sayılı kararı ile Mersin İli, Yenişehir İlçesi 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında KOP parsellerinde özel mülkiyette kalan tüm donatı alanları için E=0.20 yapılaşma değerinin E=0.90 olarak düzenlenmesi işlemi hukuka aykırı bulunarak iptal edilmiştir. Söz konusu yargı kararı ve iptal gerekçeleri doğrultusunda, Yenişehir Belediye Meclisi'nin 03.03.2025 tarihli ve 56 sayılı kararı ile hazırlanan teklif, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2025 tarihli ve 489 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bu kapsamda, Bahçe Mahallesi eski 4262 ada 1 nolu parsel E=0.20 ve TAKS=0.20 Belediye Hizmet Alanı olarak işaretlenmiştir. Ancak 4262 ada 1 nolu parselde yapılan imar uygulaması neticesinde 4262 ada 2 ve 3 nolu parsellerin mülkiyet yapıları esas alınarak yeniden değerlendirme yapılmıştır. Yapılan incelemede, 4262 ada 3 nolu parselin özel mülkiyette kaldığı tespit edildiğinden, mahkeme kararındaki iptal gerekçeleri ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda bu parselin yapılaşma koşulları E=0.20 ve TAKS=0.20

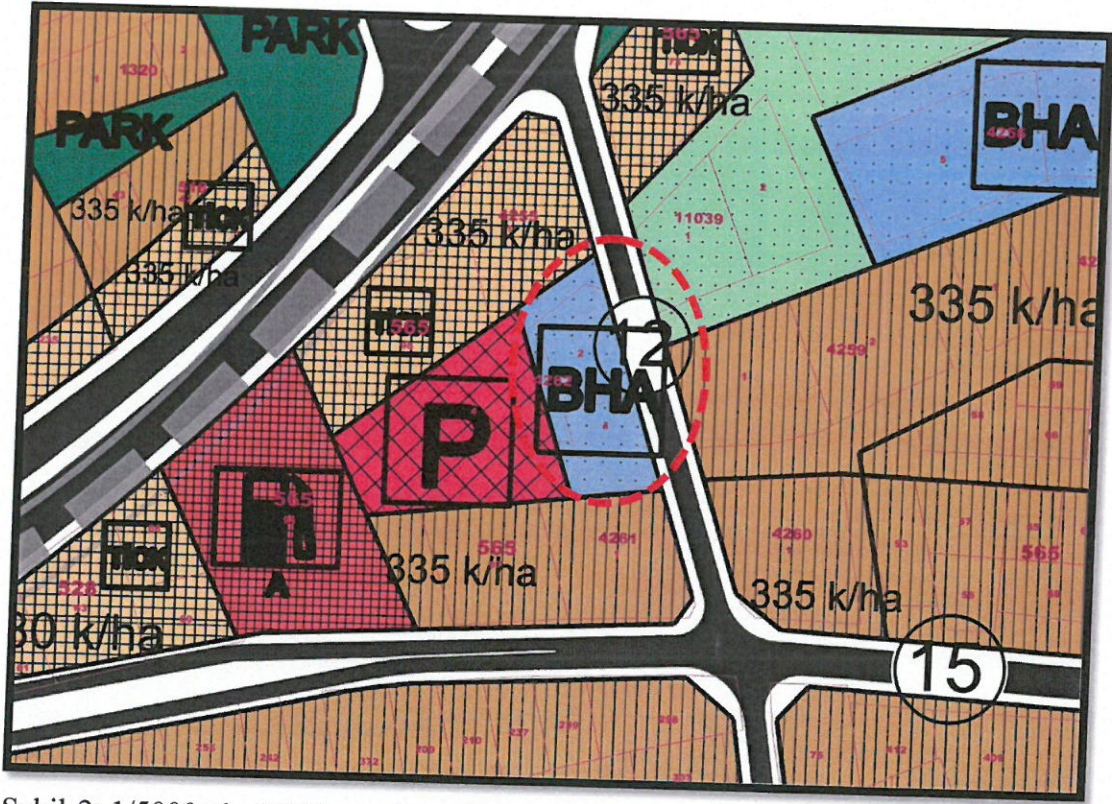
olarak revize edilmiştir. Buna karşın, 4262 ada 2 nolu parselin mülkiyetinin belediyemize ait olması ve kamu mülkiyetindeki alanlarda sunulacak kamu hizmetinin niteliği ile ihtiyacı doğrultusunda belirlenen yapılaşma haklarının korunması esas olduğundan, bu parselin E=1.50 ve TAKS=0.50 olan mevcut yapılaşma değerleri muhafaza edilmiştir.

Sonuç olarak; üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olacak şekilde, 4262 ada 2 parselin E=1.50 ve TAKS=0.50 yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel ve İdari Merkez)", 4262 ada 3 parselin ise yargı kararı gereği E=0.20 ve TAKS=0.20 yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel ve İdari Merkez)" olarak planlanması teknik ve hukuki gerekçelerle uygun görülmüştür.

2.1.MEVCUT PLANLAR

2.1.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu taşınmaz, 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, "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" olarak planlanmıştır (Şekil 2).



Şekil-2: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

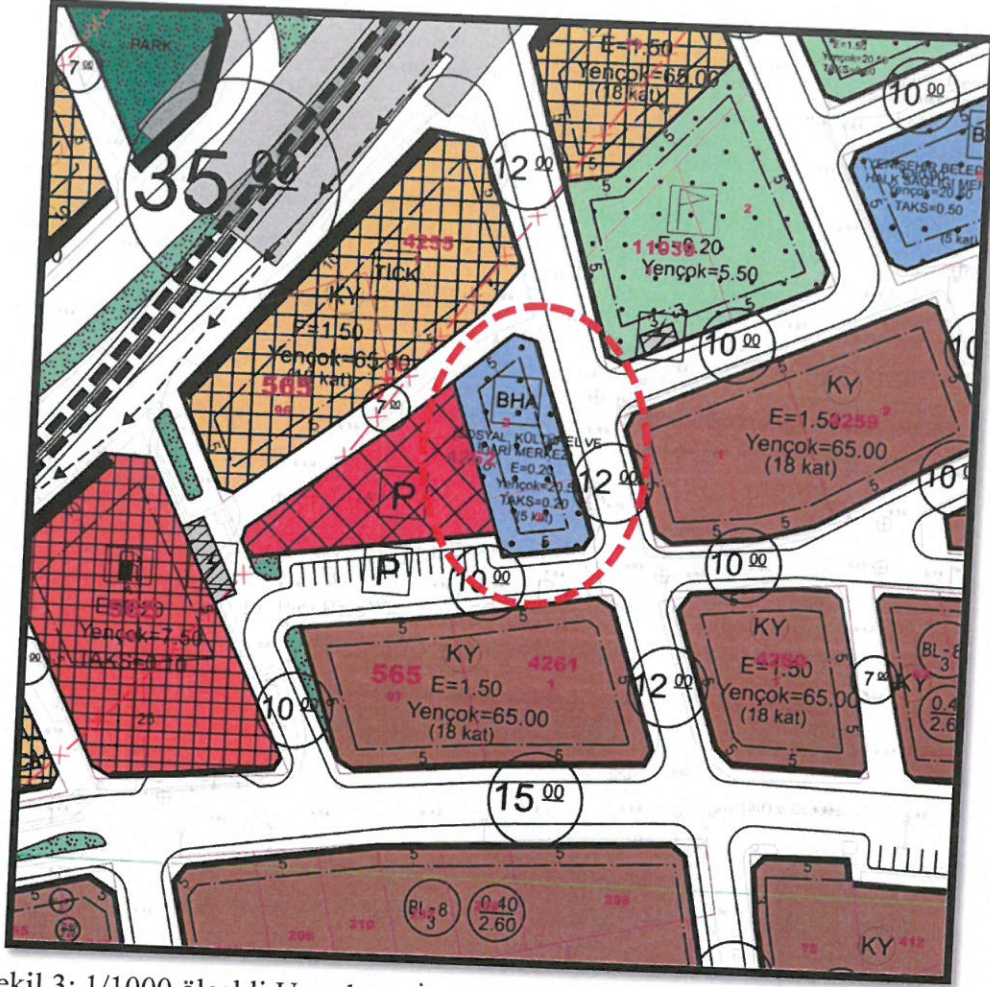
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alanla ilgili olarak plan notları aşağıdaki gibidir.

- **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.

2.1.2. Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu teklife konu parsel, Yenişehir I. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında; E=0.20, TAKS=0.20, Yencok=20.50 m. (5 kat) Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak işaretlidir (Şekil 3).



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.

- **Önlemlenilen 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 **Önlemlenilen 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 etüd 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 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.

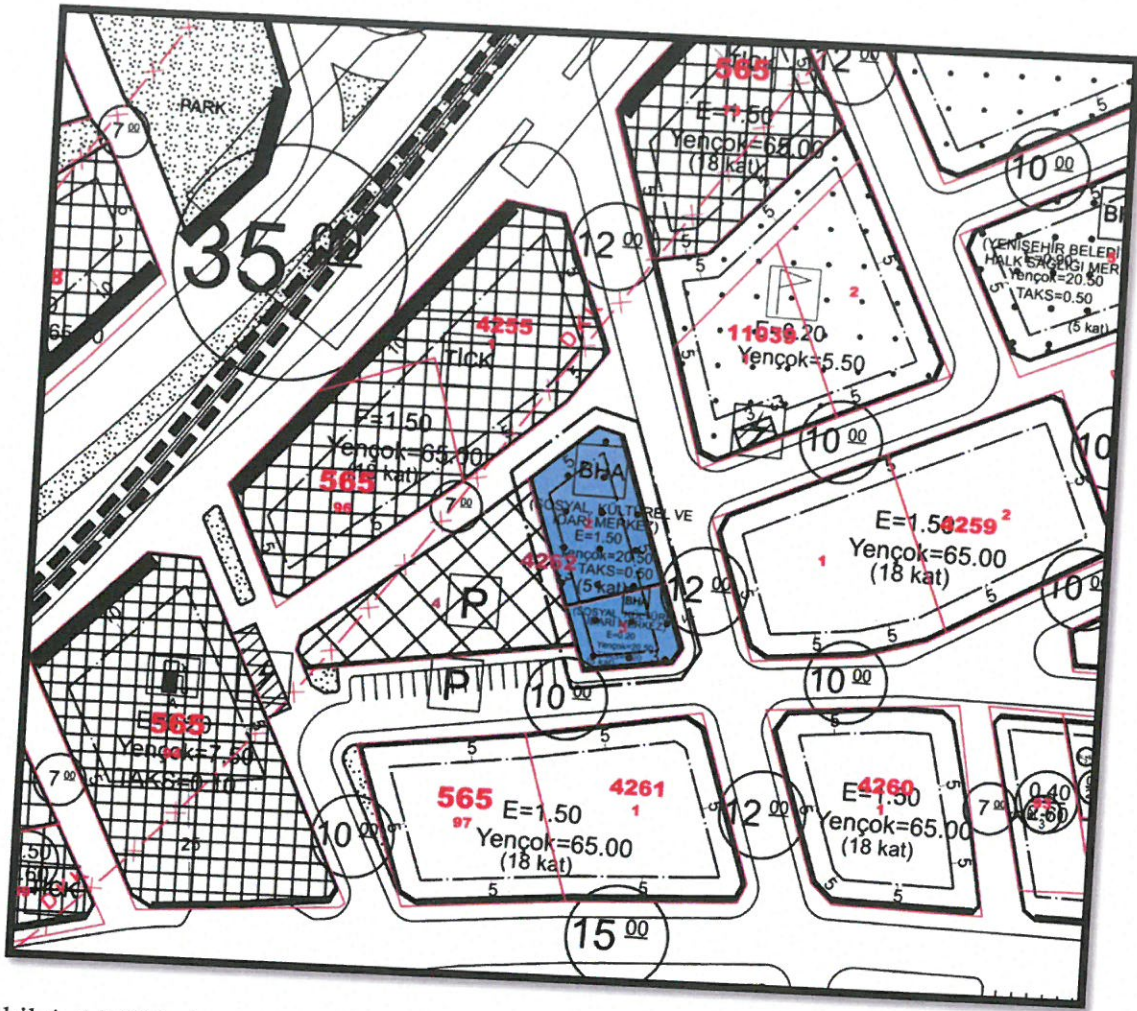
- Planlama alanında yapılacak binaların mühendislik projelerine esas olmak üzere, parsel ve yapı ölçeğinde yapının kategorisine göre "zemin ve temel etüd uygulama esasları ve rapor formatı"na uygun olarak arazi ve laboratuvar deneylerine dayalı, zemin etüdüleri yapılacaktır. Zemin etüdüleri onaylanmadan, 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 önlenecektir. 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 idaremize sunulması zorunludur.

3. PLAN KARARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile; Bahçe Mahallesi eski 4262 ada 1 nolu parsel, E=0.20 ve TAKS=0.20 olarak işaretlenmiştir. Ancak 4262 ada 1 nolu parselde yapılan imar uygulaması neticesinde 4262 ada 2 ve 3 nolu parsellerin mülkiyet yapıları esas alınarak yeniden değerlendirme yapılmıştır. Bahçe Mahallesi 4262 ada 3 nolu parselin yapılaşma koşulları E=0.20 ve TAKS=0.20 olarak revize edilmiştir. Buna

karşın, 4262 ada 2 parselin kamu elinde olması nedeniyle bölge emsali olan $E=1.50$ ve $TAKS=0.50$ olan mevcut yapılaşma değerleri plana işaretlenmiştir.

Sonuç olarak; üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak fonksiyonu değiştirilmeden, 4262 ada 2 parselin $E=1.50$ ve $TAKS=0.50$ yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel ve İdari Merkez)", 4262 ada 3 parselin ise $E=0.20$ ve $TAKS=0.20$ yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel ve İdari Merkez)" olarak planlanmıştır (Şekil 4).



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

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 Yenişehir Belediyesi imar planı Lejand ve plan hükümlerine uyulması zorunludur.