



MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ,
TAPUDA KOCAVİLAYET MAHALLESİ,
9454 ADA 1, 9455 ADA 2-3-4-5 VE 414 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ali AÇIKGÖZ
Plan ve Proje Müdürü V.

P. Tuğba DİKEN
Şehir Plancısı
A Karne Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun,
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
12/06/2026 Tarih ve 456 Sayılı
Kararı ile ONANDI

Yenişehir Belediyesi'nin 4/5/2026 tarih ve 136
sayılı meclis kararı ile kabul edilen URP 331133512
plan işlem numaralı (PİN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ekidir.

Ali UYAN
Büyükşehir Belediye Başkanı V.
-2026-

MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ
Şehir Plancısı
A Karne Grubu

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, tapuda Kocavilayet Mahallesi, O33-A-17-D-4-B pafta, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı, Rekreasyon Alanı, 25 metre en kesitli Taşıt Yolu, 10 metre en kesitli Yaya Yolu ve Park Alanı'na isabet etmektedir.

1.1. Planlama Alanı Konumu

Plan değişikliğine konu alan; tapuda Kocavilayet Mahallesi, 9454 ada 1 nolu parsel, 9455 ada 2,3,4,5 ve 414 parsellere ilişkin, Deniz Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup 38. Cadde ile 19. Cadde'nin kesişimin de yer almaktadır. Planlama alanı yaklaşık olarak 7321 m²'dir.

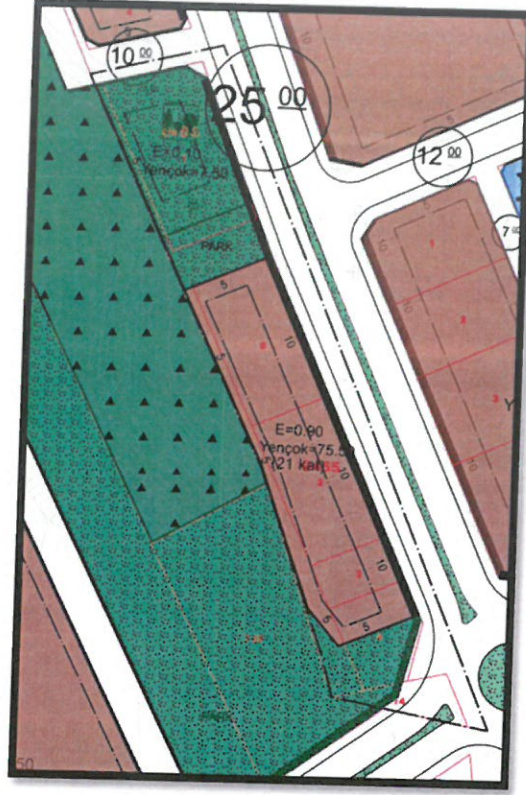


Şekil 1. Planlama Alanı Konumu

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Söz konusu bölgede Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 27.03.2026 tarih ve 202740 sayılı yazılarına istinaden Plan değişikliği hazırlanmış olup tapuda Kocavilayet Mahallesi 414 parsel, 9454 ada 1 parsel, 9455 ada 2-3-4-5 parseller ile DOP oranlarının %45'e tamamlanması amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

(Handwritten signature)



Şekil 3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine konu alan (Mevcut Plan)

3.3. Jeolojik Etüd Raporu

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

- **Önemli 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 kaliş biriminin yumuşak kesimleri ile temsil edilen alanlar **Önemli 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 etüdü yapılacaktır. Zemin etüdü 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 inşaaata 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 inşaa 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.

4. PLAN KARARI

Mevcut tapuda Kocavilayet Mahallesi, 9454 Ada 1 parsel "E=0,10 Yençok= 7,50 m. Rekreasyon Alanına ve Park Alanına, 414 nolu parsel Park Alanı ve İmar Yoluna, 9455 ada 4 parsel E= 0,90 (Yençok)=75.50 m. (21 kat) Konut Alanına ve Park Alanına, 9455 Ada 2-3-5 nolu parseller ise E= 0,90 (Yençok)=75.50 m. (21 kat) Konut Alanına isabet etmektedir. Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün yazısına istinaden DOP (Düzenleme ortaklık Payı) oranının kesinti miktarı yüzde 45'e tamamlanarak plan hiyerarşisi gereğince üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararına da uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile; "Konut Alanı, Park Alanı, Rekreasyon Alanı ve Taşıt Yolu" olarak işaretlenmiştir (Şekil 4). Söz konusu teklifte;

- Yapılan kesinti ile Konut Alanı miktarı azalmış,
- Rekreasyon ve Park alanı miktarı arttırılmış,
- Yapılaşma kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Tablo 1'de de arazi kullanım tablosu verilmiştir.



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

Arazi Kullanım Tablosu		
	Mevcut Durum (m2)	Teklif (m2)
Konut Alanı	3062	2668
Rekreasyon Alanı	1373	1391
Park Alanı	961	1337
Taşıt Yolu ve Yaya Yolu	1925	1925
TOPLAM	7321	7321

Tablo 1. Arazi Kullanım Tablosu

4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notları

1. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BÜTÜNDÜR.
2. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 5216 SAYILI YASA İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNLARA İLİŞKİN YÖNETMELİKLER İLE YENİŞEHİR BELEDİYESİ İMAR PLANI LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. YENİŞEHİR II. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.