

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/07/2023 tarih ve 314 sayılı kararı ile onaylanan
UİP-33495942 Plan İşlem Numaralı (PIN) planın
ekidir.




Mustafa SOLAK
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ YENİŞEHİR II.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 01.11.2021 tarih ve 189 sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2022 tarih ve 88 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın 2.İTİRAZ DEĞERLENDİRMESİDİR.


A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
A.Ş. Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b Maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14.07.2023 tarih ve 314 Sayılı
Kararıyla ONANDI



2023



YENİŞEHİR İL ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE GEREKÇESİ	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
3. PLANLAMA YAKLAŞIMI	3
3.1. PLANLAMA İLKELERİ	3
4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	4
4.1. Mersin İli 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	4
4.2. 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı	5
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ İL. ETAP REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	7
6. YENİŞEHİR İL ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA ALANINDA PLAN DURUMLARI VE ARAZİ KULLANIM DURUMU	11
6.1. Mevcut Plan Durumları	11
6.2. Arazi Kullanım Durumu	12
7. YENİŞEHİR İL. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI	13
7.1. NÜFUS KARARLARI	13
8. ULAŞIM KARARLARI	15
9. KONUT ALANLARI	15
9.1. Konut Alanları	15
10. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	16
10.1. TİCARET ALANLARI	16
10.2. KONUT- TİCARET (TİCK) ALANLARI	16
10.3. TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARI	17
10.4. BELEDİYE HİZMET ALANLARI	17
10.5. RESMİ KURUM ALANI/ İDARİ HİZMET ALANLARI	17
10.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	17



10.7. PAZAR ALANI.....	17
11.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	18
11.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI.....	18
11.3. SOSYAL TESİS ALANI.....	18
11.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI	18
11.5. SPOR TESİSLERİ ALANI	19
11.6. İBADET ALANLARI	19
12. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	19
12.1. PARK.....	19
12.2. PASİF YEŞİL ALANLAR	19
12.3. REKREASYON ALANI	19
12.4. MEZARLIK.....	19
13. AFET TEHLİKELİ ALANLAR.....	20
13.1. Taşkına Maruz Alan ve Derelere Yönelik Planlama Yaklaşımı	20
14. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	21
14.1.Ulaşım (Karayolları).....	21
14.1.1.Bölünmüş Taşıt Yolları.....	21
14.1.2.Taşıt Yolu	21
14.2. Genel Otopark Alanı.....	21
14.3. Bisiklet Yolu.....	21
14.4. Yaya Yolu ve Bölgesi.....	21
15.1. Trafo Alanı.....	21
15.2. Regülatör Alanı.....	21
15.3. Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama	21
16. KORUNACAK ALANLAR.....	21
16.1.I. Derece Arkeolojik Sit Alanı	21
17. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR.....	22
17.1. Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı	22
18. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	22



18.1. ORMAN ALANI	22
19. ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR	22
19.1. ÖZEL PROJE ALANLARI	22
20. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI	22

ŞEKİLLER

Şekil 1-Yenişehir II. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Planlama Alanı	3
Şekil 2-1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Revizyonu	4
Şekil 3-Yenişehir II.Etap Bölgesi İçin Nazım Planda Belirlenen Yoğunluk Değerleri	6
Şekil 4-Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Rapor	11
Şekil 5-Arazi Kullanım durumu	12
Şekil 6-Mevcut Durum Kat Adedi Analizi	12
Şekil 7-Dere Yatakları	20

TABLolar

Tablo 1-Yenişehir İlçesi II.Etap Bölgesi için 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda Belirlenen Yoğunluk Değerleri	6
Tablo 2-Yenişehir II.Etap 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi	14
Tablo 3- Yenişehir II.Etap 1/1000 Uygulama İmar Planı Meri İmar Planı Mevcut Nüfus Kapasitesi	15
Tablo 4-Yenişehir İlçesi II.Etap 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı Foksiyon Dağılımı	23
Tablo 5-Yenişehir II.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yer alan sosyal altyapı alan büyüklükleri	24
Tablo 6-İlave nüfusa ait sosyal donatı tablosu	25



YENİŞEHİR İLE ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE GEREKÇESİ

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanan "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'na askı süresinde yapılmış olan itirazlar, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup, Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile değişen kısımları, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi (b) bendi hükümleri gereği 26.10.2018-26.11.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılmış, askı sürecinde yapılan itirazlar, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı kararı ile reddedilmiş ve plan kesinleşmiştir. Ancak Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın Yenişehir kesimine ilişkin hazırlanan alanda kısmi değişiklik yapılarak, Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın Yenişehir kesimine ilişkin hazırlanan söz konusu Nazım İmar Planı Revizyonu Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2021 tarih ve 269 sayılı kararıyla revize edilerek onaylanmıştır. Askı süresi içerisinde plana yapılan itirazların değerlendirilmesi neticesinde Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.12.2021 tarih ve 593 sayılı kararı ile plan kesinleşmiştir.

Mersin İli, Yenişehir İlçesi II.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; 2035 yılını hedef alarak planlama bütününde sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevrenin oluşturulmasını, ülkemizin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişmelerine uygun olarak belirlenen ilkeler doğrultusunda planlı bir gelişmeyi amaçlamaktadır. 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında belirlenen ilkeler, stratejiler ve mekânsal kararların uygulanmasına yönelik bir plan hazırlanması temel amaçlarından biridir. Bu amaçla birlikte nazım imar plan kararlarına uygun olarak ilgili mevzuatta yapılan yeni düzenlemeler, halihazır durum, topografik eşikler, mevcut imar uygulamaları ve buna göre tamamlanmış yapılaşmaların sağlıklılaştırılması, plan bütününde yer alan ancak vadi tabanlarında yer alması nedeniyle hiçbir imar uygulaması ve parselasyona dahil edilmemiş olan kadastral parsellere yönelik düzenlemeler, planlama alanı sınırları içerisinde geçen kuru dere yataklarının güzergâhları belirlenerek dere çevrelerinde yeşil alanlar planlanması, özel mülkiyette kalan Kamu Ortaklık Payı (KOP) olarak işaretlenip kamulaştırması yapılmayan parsellerin yeni mevzuatlara uygun olarak imar hakkı verilerek kısıtlılığın kaldırılması, 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'na uygun yoğunluk kademelenmesi yapılarak Emsal (E) uygulama çözümlerin getirilmesi, ulaşım kademelenmesinin sağlanması amacıyla gerekli yol düzenlemeleri yapılarak otopark alanları ve bisiklet yolları düzenlenmesi, Ticaret-Konut (TICK) alanlarındaki alan dağılımının mevcut yol akslarına göre düzenlenmesi yapılarak bu çerçevede Yenişehir Belediyesi'nce Yenişehir II.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Planda, en genel anlamda yapılaşma kararlarının yeniden düzenlenmesi ve arazinin verimli ve rasyonel kullanılabilmesi için gerekli düzenlenmelerin yapılması ve bunların çözümüne dair gerekli tasarım ve kararların alınması, bölgenin yoğunluk ve yapılaşma kararlarının yeniden düzenlenmesi ve arazinin verimli ve rasyonel kullanılabilmesi için gerekli düzenlenmelerin yapılması ve bunların çözümüne dair gerekli tasarım ve kararların alınması amaçlanmıştır.

Mersin İli, Yenişehir İlçesi II. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yapılma gerekçeleri şu şekildedir:



- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanan Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli ilçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ile uyumlu Yenişehir II.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın hazırlanması gerekliliği,
- Revizyon çalışmaları kapsamında imar planına esas olarak alınan kurum görüşleri dikkate alınarak Revizyon Planın hazırlanması gerekliliği,
- Meskûn alanlarda ulaşım ve otopark sorunlarının çözülmesi,
- Yenişehir II.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın, 14.06.2017 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun hale getirilmesi gerekliliği,
- Belediye sınırları içerisinde geçen dere ve kuru dere yataklarının güzergâhları belirlenerek DSI'nin kurum görüşleri doğrultusunda mekânsal önlemlerin alınması gerekliliği,
- Sağlıksız yapılaşmaların önüne geçilmek istenmesi, ulaşım problemlerinin olduğu bölgelerin sorunlarının giderilmesi,
- Aynı imar adası içerisinde yapılaşma koşullarında değişiklik gösteren parsellerin mevzuata uygun düzenleme yapılması gerekliliği,
- 1986 yılından beri mevcut yapılaşmaların bulunduğu planlı alanları da mevcut yapılaşmalarda sağlıklaştırma yapılmasına ihtiyaç duyulması,
- Yürürlükteki uygulama imar planı kararları doğrultusunda farklı zamanlarda onaylanan parselasyon planlarına dahil edilmemiş/edilememiş ve çevresinde parselasyon planlarının tamamlanması nedeniyle bölgesel olarak parselasyon planı yapılarak imar hakkı düzenlenemeyecek kadastral nitelikli parsellerde kısıtlılığın kaldırılması,
- Mevcut arazi yapısı, topografik durum, mülkiyet edinim tarihleri vb. durumlar dikkate alınarak kadastral parsel sınırları ve/veya bölgesi içinde kalmak üzere parselin %30'unu geçmeyecek biçimde konut, ticaret kullanımı veya bütünüyle rekreasyon alanı kullanımı olarak düzenlenmesi,
- Islah İmar Planları sonucu oluşmuş sağlıksız ada/parsel düzenine sahip olan bölgelerin bulunması ve bu bölgelerin yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulması,
- Kamulaştırmaz el atma davalarına konu olan ve kamu zararı oluşturan/ oluşturabilecek özel mülkiyette kalan KOP (Kamu Ortaklık Payı) parsellerinde kısıtlılığın kaldırılması amacıyla; yeni mevzuat düzenlemeleri doğrultusunda, değer artışı olan bölgelerde parselasyon planlarının yenilenerek daha önce alınan DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintilerinin %45'e kadar tamamlanarak ilave DOP alınması veya, Eğitim Tesisi, Sağlık Tesisi, Sosyal/Kültürel Tesis, Spor Alanı, BHA (Belediye Hizmet Alanı), Rekreasyon Alanı vb. donatı alanlarında mevzuat doğrultusunda ilgili kurumun uygun görüşü alınarak plan kararına uygun biçimde geçici yapılaşma sağlanabileceği ve kamulaştırma gerektirmediği gibi kamulaştırmaz el atma davalarına da çözüm sağlanması,
- İmar uygulaması görmüş fakat bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda yeniden düzenleme yapılması gerekliliği,
- Plan üzerine mevzuata uygun olarak mevcut yapılaşmalar, silüet ve iklim özellikleri dikkate alınarak kat yüksekliklerinin yazılması gerekliliği.

Yukarıda belirtilen nedenler bölgesel ölçekte veya planın tamamını ilgilendiren konular olduğu için bütüncül bir plan anlayışı içerisinde Yenişehir II.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

4 Etaptan oluşan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın ikinci etabı; Yenişehir II. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'dır. Planlama alanı, doğuda Efrenk (Müftü) Deresi plan sınırı, Batıda 34.cadde, Kuzeyde Adana-Erdemli Otoyolu ve Güneyde İstemihan Talay Caddesi arasında kalan bölgeyi kapsamakta olup, alan büyüklüğü yaklaşık 1573,50 (ha) hektarlık alanı kapsamaktadır.



Şekil 1-Yenişehir II. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Planlama Alanı

3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

3.1. PLANLAMA İLKELERİ

Yasal çerçeve, üst ölçekli planların tanımladığı plan hükümleri, kurum görüşleri ve planlamaya yönelik yapılan araştırmalardan elde edilen bilgiler doğrultusunda Yenişehir II.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı için geliştirilen planlama ilkeleri;

- Planlama alanının bütüncül bir anlayışla değerlendirilmesi,
- Bölgesel, yerel ve sektörel öncelikler arasında bütünsellik ilişkisinin kurulması,
- Nüfus denetiminin sağlanması,
- Kaynakların sürdürülebilir kullanımının sağlanması,
- Kent bütününde çalışma ve konut kullanımının dengeli dağılımının sağlanması,
- Yenilikçi, esnek ve rekabetçi bir ekonomik yapının oluşturulması için gerekli mekânsal düzenlemelerin yapılması,
- Düzensiz gelişen alanlarda sıhhileştirme yapılarak, kent bütünü ile ilişkisinin organize edilmesi,
- Koruma – kullanma dengesinin sağlanması,
- Yaşam kalitesinin artırılması,

M

- 4



Bu plana göre 540.000 nüfus öngörülen Yenişehir İlçesi, Mersin İli içinde hizmetler sektörünün ön plana çıktığı ve gelecekte de merkezi iş alanı, üniversite, büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanları ve diğer hizmet fonksiyonlarıyla önemli istihdam olanaklarının sunulacağı bir yerleşme olarak planlanmıştır. Merkezi İş Alanı (MİA) olarak planlanan alanın çok büyük bir bölümü Akdeniz ilçesinde yer alırken yaklaşık 34 Hektar MİA alanı Yenişehir ilçesinde bulunmaktadır. MİA'nın yanı sıra ilçede 243 hektar büyüklükte "Tali Merkez Alanı" bulunmaktadır. Mersin Üniversitesi – Çiftlikköy Kampüsü ve Yenişehir Kampüsü ile bir adet "Yükseköğretim Alanı" bu ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Yaklaşık 500 yat kapasiteli, geri sahasında alışveriş merkezleri, restoran ve kafeler gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunan, sadece yat turizmine değil Mersin İlinin bütününe hitap eden "Mersin Marina" alanı da Kıyı Tesisleri Alanı olarak plan kararlarına işlenmiştir. Yönetim, finans genel ifadeyle hizmet odaklı gelişme eğilimine göre öngörülen çalışma alanlarına paralel olarak 1.038 ha. Kentsel Gelişme Alanı önerilmiştir. Hizmet etki alanı bütün ili kapsayan yerleşmede, hem ilçe nüfusuna hem de hinterlandında kalan yerleşmelere hizmet edecek sosyal ve rekreatif donatılara yer verilmiştir. Bu bağlamda planda, kıyı alanı boyunca ve E-90 otoyolunun kuzeyinde kentsel ve bölgesel yeşil alanlar yer almaktadır. Bunun yanı sıra ilçe merkezinin kuzeyinde bölge parkı niteliğinde, komşu ve çevre ilçelerin tamamına hizmet edecek bir bölgesel yeşil alanda plan kararları içinde yer almaktadır.

Yenişehir İlçesi, Doğu Planlama Alt Bölgesinde kalmaktadır. Çevre Düzeni Planı Revizyonu hedef nüfus ve aktivite oranı kabulleri doğrultusunda, Yenişehir İlçesi'nde 2035 yılı için 172.800 çalışan nüfusun var olacağı kabul edilmiştir. Sektörel eğilimler irdelendiğinde, çalışan nüfusun %25'inin tarım sektöründe, %20'sinin sanayi sektöründe ve geri kalan %55'lik dilim içerisindekilerin hizmetler sektöründe çalışacağı kabul edilmiştir. Çalışma alanlarının %85'i tarım alanı ve %15'i hizmetler sektörü için özgülenmiştir. Yenişehir ilçesinde sanayi sektöründe çalışanların ağırlıklı olarak Akdeniz ve Tarsus'taki sanayi alanlarında çalışacağı düşünülmektedir.

4.2. 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı

Serbest Bölge Yolu (151. Cadde) batısı, E-982 Otoyolu (Adana-Erdemli Otoyolu) güneyi ile E-982 Otoyolu Tece bağlantısı noktası doğusunda kalan alanı kapsayan yaklaşık 16.520 hektar büyüklüğünde bir alan için "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı" hazırlanmıştır. Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanan "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı"na askı süresinde yapılmış olan itirazlar, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup, Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile değişen kısımları, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi (b) bendi hükümleri gereği 26.10.2018 tarihinde askıya çıkarılmış, 26.11.2018 tarihinde ise askıdan indirilmiştir. Askı sürecinde yapılan itirazlar, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı kararı ile reddedilmiş, plan kesinleşmiştir. Daha sonra Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın Yenişehir Kesimi'ne ilişkin hazırlanan söz konusu Nazım İmar Planı Revizyonu Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2021 tarih ve 269 sayılı kararıyla revize edilerek onaylanmıştır. Plana gelen itirazların değerlendirilmesi neticesinde Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.12.2021 tarih ve 593 sayılı kararı ile plan kesinleşmiştir.

1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda; 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı kararları ile 50 metre, 35 metre 25 metre, 20 metre, 17 metre, 15 metre ve 12 metre en kesitli imar yolların güzergâhları belirlenmiştir.

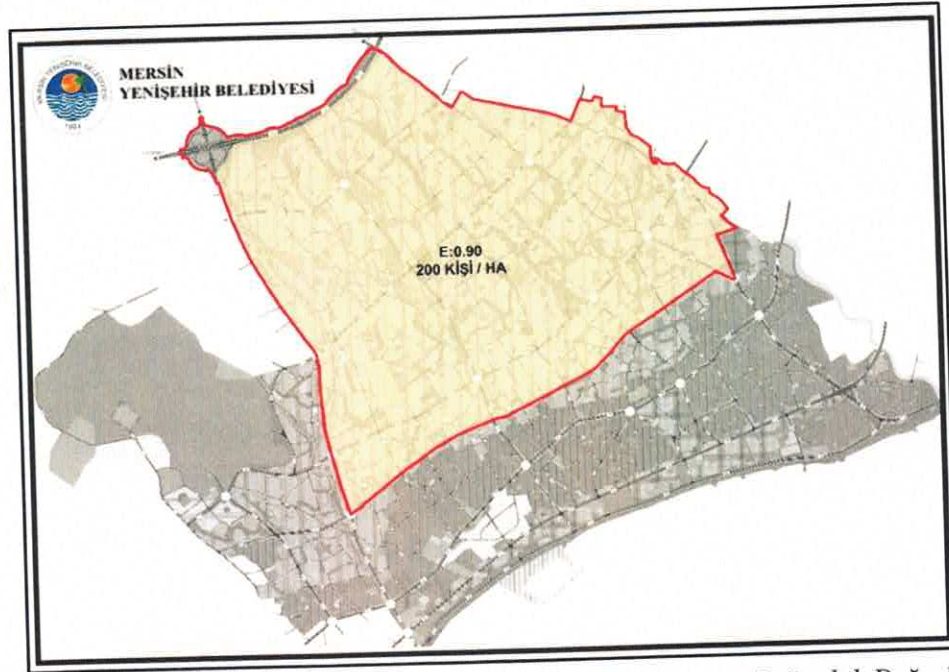
M

Söz konusu planlama çalışması için 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda Yenişehir kısmı planlama bölgesi için mekânsal plan kararlarına bakıldığında ise hizmetler sektörünün ön planda olduğu, ticaret ve kentsel yerleşim alanları planlandığı görülmektedir.

İstemihan Talay Bulvarı üzeri için 200 kişi/ha yoğunluk değeri belirlenmiş olup, Ticaret-Konut (TICK) ve meskûn konut alanları olarak işaretlenmiştir.

İsmet İnönü Bulvarı'nın mevcut güzergahı korunmuş olup aksın tamamı 35 metre yol profiline çıkarılmıştır.

Yenişehir İlçesi'nde yapılaşmanın sağlıklı ve düzensiz olduğu, teknik ve sosyal altyapı alanlarının yetersiz olduğu, parsel dokusunun ve yapıların ihtiyaçları karşılamadığı gerekçesiyle II.Etap planlama alanında, 50.Yıl Mahallesi'nde 1 adet "Özel Proje Alanı" belirlenmiştir.



Şekil 3-Yenişehir II.Etap Bölgesi İçin Nazım Planda Belirlenen Yoğunluk Değerleri

Planda aynı zamanda kişi başına düşen yoğunluk değerlerinin Emsal karşılığı Tablo-1'de belirlenmiştir.

YOĞUNLUK DEĞERİ	EMSAL
200 KİŞİ/HA	E:0,90

Tablo 1-Yenişehir İlçesi II.Etap Bölgesi için 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda Belirlenen Yoğunluk Değerleri

Nazım İmar Planında belirlenen yoğunluk değerleri net yoğunluk değerleridir. Nazım Planda, Planlama alanı nüfusu hesaplanırken, konut alanları içinden, alt ölçekli planlarda yol vb. alt yapı alanları ve ölçek gereği gösterilmeyen ve alt ölçekli planlarda %15'lik bir alanın donatı ve yol alanları için ayrılacağı kabulü yapılmış, konut alanları içinden %15'lik pay düşürülerek hesaplama yapılmıştır.

Kaynak 1. (MBB, 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu)



5. 1/1000 ÖLÇEKLİ II. ETAP REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Yenişehir II.Etap Planlama Bölgesi içinde yapılmış olan Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Etütler aşağıda verilmiştir.

Mersin İli Yenişehir İlçesi Otobanaltı Mevkii Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 05.04.2010 tarihinde onaylanan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre;

• Yerleşime Uygun Alanlar (UA)

Halihazır haritalar üzerinde (UA) rumuzu ile belirtilen alanlar, jeolojik ve morfolojik özellikleri, hidrojeoloji, afet durumu ve zemin karakteristikleri bakımından yerleşime uygun olan alanlar olarak belirtilmiştir.

• Önlemleri Alanlar (ÖA)

Önlemleri – dolgu alan sınırı lejantı ile ifade edilen ve (ÖA) rumuzu ile belirtilen alanlarda yapılan temel sondaj çalışmaları sonucunda 1,50 – 5,00 metre arasında değişen marn dolgu malzemesi tespit edilmiştir. Raporda bu bölgede yapılacak olan yapıların yapı temellerinin marn dolgu malzemesinin harf edilmesinden sonra bulunan tabii zemin üzerine oturtulması gerektiği belirtilmektedir. Dolgu malzemesinin kalın olduğu durumlarda yapılacak olan hafriyatlardan dolayı ortaya çıkabilecek şevlerin yapı emniyeti bakımından istinat duvarları ile tutulması gerektiği de belirtilmektedir. Mersin İli Yenişehir Belediyesi 70 hektar alanın Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 29.01.2015 tarihinde onaylanmış olup, bu jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre;

• Uygun Alanlar-2. (UA-2) Kaya Ortamlar

Eğimin genel olarak düşük olduğu (Eğim < %20) sağlam kaya birimleri (Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Handere Formasyonuna ait Kireçtaşı-Kumtaşı birimleri ve Kuvaterner yaşlı Kaliş birimleri) 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. Bu alanlar için, yapılaşma öncesinde aşağıdaki güvenlik önlemleri dikkate alınmalıdır.

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

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

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

*Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik kurallarına uyulmalıdır.

• Önlemleri Alanlar-3. (ÖA-3) : Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar

DSİ 6. Bölge Müdürlüğü'nün 09.01.2015 tarih ve 16498 sayılı görüşü doğrultusunda çalışma sahası içerisinde mevcut Tahtaköprü Deresi, Pamuk Deresi ve batısında bulunan bir adet kuru derenin her iki sahilinde 5'er metelik şeritvari sahanın yapılaşma ve faaliyet dışı bırakılmasından sonra oluşacak dere yataklarına yakın yapı parsellerinin, mevsimsel yağışlar sonucu derelerde oluşabilecek taşkın riskine karşı çalışma sahasında bulunan dere yataklarına cephesi olan alanlar Önlemleri Alanlar-3 (ÖA-3) Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-3 sembolü ile gösterilmiştir.

M



Etüt raporunda planlama sonucu oluşacak yapı adalarında inşa edilecek olan her yapının, kat yüksekliğine bakılmaksızın parsel bazında sondaja dayalı zemin etüt raporunun hazırlanması ve rapor içeriğinde yapı emniyeti bakımından gerekli görülecek tedbirlerin alınması gerektiği belirtilmektedir.

*Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik kurallarına uyulmalıdır.

07.10.2015 tarihinde Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan uygulama imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre;

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

Eğimin genel olarak düşük olduğu (Eğim $< \%20$) sağlam kaya birimleri (Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Handere Formasyonuna ait Kireçtaşı-Kumtaşı-Marn birimleri ve Kuvaterner yaşlı Kaliş birimleri) 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.

- 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 ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
- Planlama aşamasında alınacak olan DSİ vb. tüm kurum görüşlerine uyulması gerekmektedir.
- 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. Kazı esnasında oluşabilecek şevlerin istinat duvarıyla desteklenmesi önerilir.
- 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.

• **Önemli Alan-2. (ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)**

Topoğrafik eğimin genel olarak yüksek olduğu (Eğim $> \%10$ -%30) sağlam kaya birimleri (Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Handere Formasyonuna ait Kireçtaşı-Kumtaşı- Marn birimleri, Kuvaterner yaşlı Kalişve Alüvyon birimleri) ile temsil edilen alanlar **(ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-2.1** sembolü ile gösterilmiştir. Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

- 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 ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
- Planlama aşamasında alınacak olan DSİ vb. tüm kurum görüşlerine uyulması gerekmektedir.
- İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 0-30 arasında değişmekte olup Üst Miyosen - Pliyosen yaşlı Handere formasyonu ve Kuvaterner yaşlı Kaliş-Alüvyon birimleri jeolojisini oluşturmaktadır. Mevcut durum itibarı ile inceleme alanında heyelan kaya düşmesi gibi stabilite sorunları beklenmemektedir. Ancak topoğrafik eğim ve ayrılmış malzeme kalınlığına bağlı olarak, inceleme alanında mevcut şevlerde ve kazı şevlerinde stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilen düşülmektedir. Bu nedenle mevcut şevlerin ve yapılaşma esnasında oluşabilecek kazı şevlerinin şev yüksekliğinin ve şev açısının stabiliteyi bozmayacak şekilde, güvenli şev yüksekliği ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.
- 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 uygulanmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel bazı zemin etüt raporlarında yapı-temel ilişkisine göre belirlenmelidir.
- Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemleri uygulanmalıdır.

M

- h) Yapıların farklı ortamlardan hasar görmemesi için; yapılacak inşaat hafriyatından sonra temel üniform bir zemin üzerine oturtulmalıdır.
- i) Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyor ise her türlü temel yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- j) Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kazısı ve yapı temellerinin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
- k) Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Su basman kotunun yol seviyesinden yüksekte tutulması gerekmektedir.

• **Önlemleri 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 **Önlemleri Alan-3 (ÖA-3) Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000ölçekli 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 ortamdan 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 güzergahlarının 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 Gazete'de yayınlanan, "2006/27 Numaralı Dere Yatakları Ve Taşkınlarla İlgili Genelgesi"ne 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, halihazırda 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 Kanunun 13. ve 14. Maddeleri, Tüzüğü 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.

• **Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma, Taşıma Gücü Vb. Açısından Sorunlu Alanlar)**

Çalışma sahasında Kuvatarneri yaşlı Alüvyon birimler ve Kuvatarneri yaşlı kalıbiriminin 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) İnceleme alanında zemin olarak değerlendirilen birimlerde LL değerleri %18.30 – 77.00 aralığında olup, 200 nolu elektren 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.

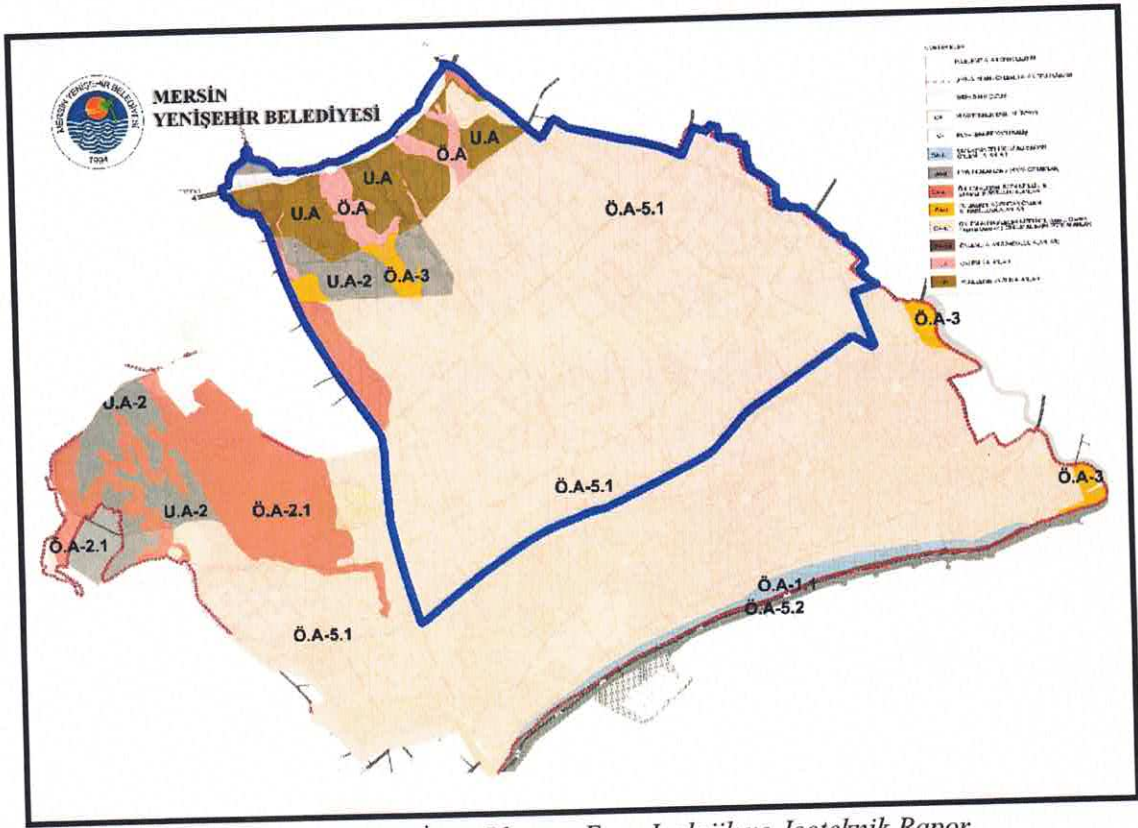
b) Atık suların saha dışına atılması gerekmektedir. Yağış ve kullanım sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılarak ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

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 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.



Şekil 4-Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Rapor

6. YENİŞEHİR II.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA ALANINDA PLAN DURUMLARI VE ARAZİ KULLANIM DURUMU

Planlama bölgesi içerisinde yer alan meri planların durumu ve arazi kullanım bilgileri aşağıdaki gibidir.

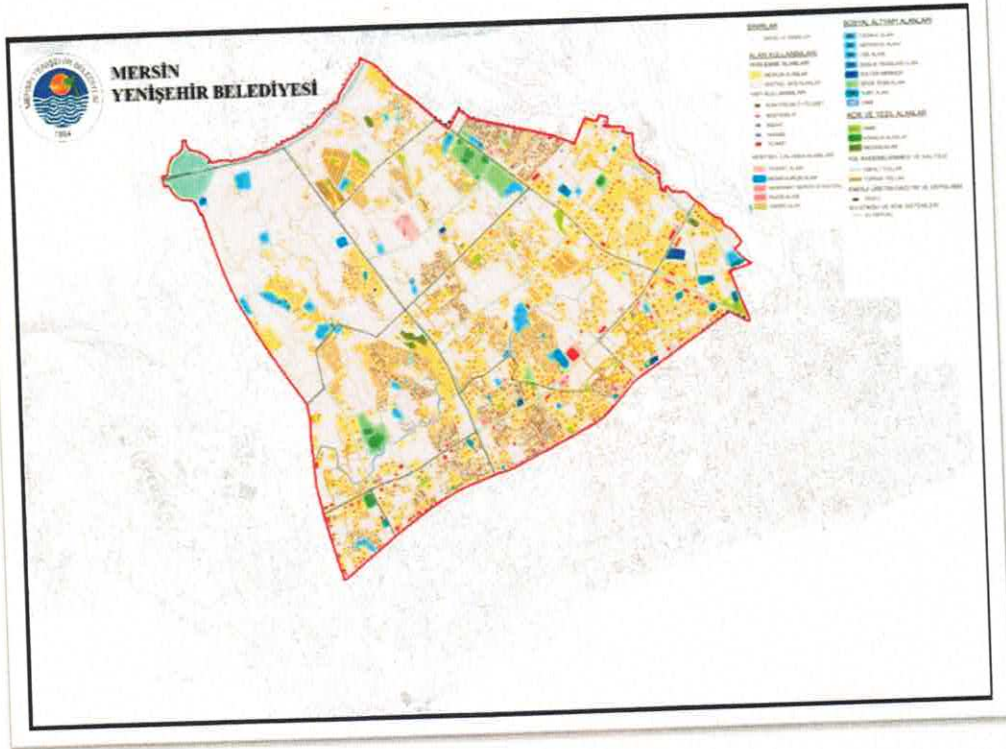
6.1. Mevcut Plan Durumları

Planlama alanında, 1993 yılından sonra Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı alt sınır olarak Yenişehir'in kuzeyini kapsayacak şekilde imar planı çalışmaları başlamıştır. Bu bölge için yapılan çalışma "Batı Yakası Revizyon İmar Planı" olarak 21.02.1995 tarih ve 16 sayılı Yenişehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış, plan dışı gelişmeler ise ıslah imar planları ve ilave Planlar olarak devam etmiştir. Daha sonra planın ihtiyacı olan ilave ve Revizyonlar yapılarak devam edilmiştir.

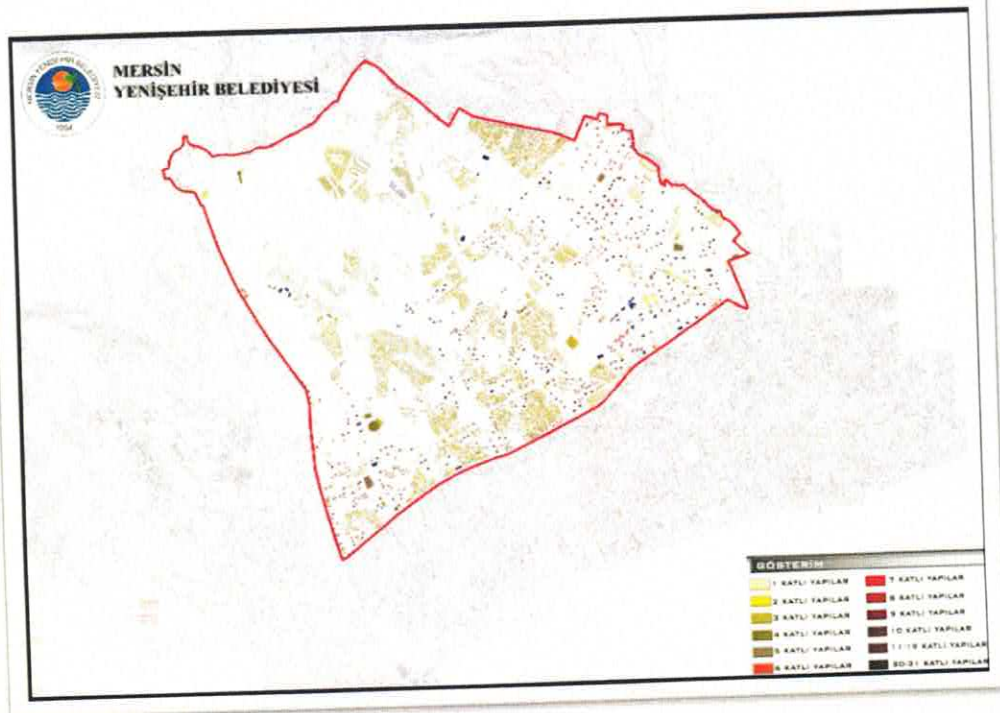
2013 Akdeniz Oyunları kapsamında otoyolun kuzeyinde kalan Mersin Stadyumu ve yakın çevresi, Mersin Üniversitesi Yerleşkesi içinde konaklama ihtiyacını karşılamak, istenilen yurt alanları ve diğer spor tesisleri ve bunların servis ihtiyacını karşılamak amacıyla Yenişehir Planlama Bölgesi Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Mersin Büyükşehir Belediyesi'nin 02.03.2012 tarih ve 60 sayılı kararı ile Yenişehir Planlama Bölgesi Kuzey Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Mersin Büyükşehir Belediyesi'nin 02.03.2012 tarih ve 59 nihal karara bağlanarak yürürlüğe girmiştir. Nazım imar plan kararlarına uygun olarak hazırlanan "Yenişehir Planlama Bölgesi Kuzey Kesimi ve Batı kesimi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" Yenişehir Belediye Meclisinin 09.03.2012 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. Fakat açılan dava sonucu mahkeme yürütmeyi durdurma kararı almıştır. Kuzey Kesimi planları mahkeme kararı doğrultusunda 02.03.2015 tarih ve 65 sayılı Yenişehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmış olup askı süreçlerinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.02.2017 tarih ve 168 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

6.2. Arazi Kullanım Durumu

Yenişehir II.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı planlama alanında yapılan çalışmalarından ve halihazır verilerinden tespit edilen verilerden biri “Arazi Kullanım Durumu” olmuştur. Planlama alanında konut yerleşiminin tüm alana yayıldığı görülmektedir, 13. Cadde ve alanın kuzey sınırı olan Adana-Erdemli Otoyolu arası saçaklanmış konut kullanımları gözlemlenmektedir. Özellikle Fuat Morel ve 50. Yıl Mahalleleri’nde çok katlı site tipi yapılaşmalar hakimdir.



Şekil 5-Arazi Kullanım durumu



Şekil 6-Mevcut Durum Kat Adedi Analizi

M



Yenişehir II.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planlama alanında yapılan çalışmalarından ve halihazır verilerinden tespit edilen bir diğer veri ise kat yükseklikleri olmuştur. Yaklaşık 1573,50 hektar olan planlama alanı sınırı içerisinde alanın mevcut kat yükseklikleri analizi şekil-6'da verilmiştir. Batıkent, Menteş, 50. Yıl, Gökçebelen, Deniz, Kocavilayet ve Fuat Morel Mahalleleri 1, 2 ve 3 katlı yapılardan oluşmaktadır. Alan sınırları içerisinde ise çok katlı yapıların ve az katlı yapıların bir arada yapılaştığı bölgeler; Fuat Morel, Kuzezykent, Akkent, Batıkent, Menteş ve Limonluk Mahalleleri olmuştur. Tüm planlama alanında emsal yapılaşma koşuluna sahip parsellerde ise 15-25 katlı yapılar yer almaktadır.

7. YENİŞEHİR II. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI

7.1. NÜFUS KARARLARI

Yenişehir İlçesi, Mersin İl genelinde en yüksek nüfusa sahip ilçelerden biridir. TÜİK'in 2020 yılı ADNKS verilerine göre, Yenişehir İlçesi'nin toplam nüfusu 268.776 kişi, ilçe nüfusunun %48,31'i (129.859) kişi erkek, %51,69'u (138.917) kişi kadındır.

Üst ölçekli nazım imar planı kararlarından gelen Yenişehir İlçesi'ne ait hane halkı büyüklüğü 3.26'dır. Ortalama 150 m² konut büyüklüğü ve hane halkı büyüklüğü dikkate alındığında kişi başına düşen inşaat alanı 45 m² olarak kabul edilmiştir. *Kaynak 1.(MBB, 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu)*

Yine, 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı plan kararlarıyla önerilen "Özel Proje Alanları"nda, planda belirlenen yoğunluk değerlerinin %25 oranında arttırılabileceği nazım imar planı plan notlarında belirtilmiştir. Planlama alanında 1 adet "Özel Proje Alanı" bulunmaktadır. Özel proje alanı; 50.Yıl Mahallesinde yer almaktadır. Özel proje alanında 21 kişi ek nüfus gelmektedir. Özel proje alan sınırları toplam 1.95 ha büyüklüğündedir. Bu nüfus da planlama alanı nüfusuna dâhil edilmiştir.

Plan notlarında; Ticaret-Konut (TİCK) alanlarında ve Ticaret-Turizm-Konut en fazla konut alanı %80 olarak belirlenmiştir. İçinde konut barındıran fonksiyon alanlarında yaşayacak nüfus, en fazla konut değeri üzerinden hesaplanarak planlama alanı nüfusuna dâhil edilmiştir. *Kaynak 2.(MBB, 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu)* Yenişehir II. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi tablo-2'de verilmiştir.



Yenişehir II.Etap 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı Konut alanı		Tadil Plan Nüfus Hesabı	
Emsal	Net Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (Kişi)
E=0.90(Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	5656421.78	5090779.60	113128
Emsal	Net Ticaret-Konut Alanı	Ticaret-Konut İnşaat Alanı ⁽²⁾	Nüfus (kişi)
E=0.90(Emsal) yoğunluklu Ticaret+Konut Alanı	1749891.27	1102431.50	24498
Emsal	Net Ticaret-Turizm-Konut Alanı	Ticaret-Turizm-Konut İnşaat Alanı ⁽³⁾	Nüfus (kişi)
E=0.90(Emsal) yoğunluklu Ticaret+Turizm+Konut Alanı	7069.09	4453.53	99
Yenişehir II.Etap 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı Genel Toplam		Tadil Plan Nüfus Hesabı Genel Toplam	
		Alan (ha)	Nüfus Kapasitesi (Kişi)
Konut Alanları ⁽¹⁾		565.64	113128
Ticaret-Konut alanları ⁽²⁾		174.99	24498
Ticaret+Turizm+Konut Alanı ⁽³⁾		0.71	99
Özel Proje Alanlarından Gelen Ek Nüfus ⁽⁴⁾		***	21
KonutAltı Ticaret Alanı ⁽⁵⁾		***	-11312
Toplam Genel Nüfus		***	126434

Tablo 2-Yenişehir II.Etap 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi

- (1) Kişi başına düşen inşaat alanı 45 m² alınmıştır.
- (2) TİCK, Ticaret+Konut karma kullanım alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır. Ticaret+Konut alanlarında tamamı ticarete kullanıldığından nüfus artışı öngörülmemiştir.
- (3) Ticaret+Turizm+Konut (TİCTK) kullanım alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır. Ticaret+Turizm+Konut alanlarında tamamı ticaret ve turizm de kullanıldığından nüfus artışı öngörülmemiştir.
- (4) Özel Proje Alanlarından gelen ek nüfus
- (5) Konutaltı ticaret alanlarından gelen ek nüfus %10 olarak alınmıştır.

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda Yenişehir II. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı nüfus kapasitesi 126.434 kişi olarak belirlenmiştir.

Meri Plan Nüfus Kapasitesi:

“Yenişehir II.Etap 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı” planlama bölgesinde kişi başına düşen inşaat alanı 45 m² kabul edilmiş olup, toplam 727.20 hektar “Konut Alanı” bulunmaktadır. Bunun 2.15 hektarı “Toplu Konut Alanı”dır. Bu alanlar toplam 124.284 kişi projeksiyon nüfusuna sahiptir.

1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında Emsal 0.35 Yoğunluklu Konut Alanları; 02.07.1999 tarih ve 64 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Emsal 0.60 Yoğunluktan Emsal 0.35 yoğunluğa düşürüldüğü için söz konusu alanlar ek sosyal donatı alanına ihtiyaç duyulmadığından nüfus yoğunluğu Emsal 0.60 (135 kişi/ha) hesaplanmıştır. Söz konusu konut alanlarına ait nüfus yoğunluğu konut alanı ve nüfus kapasiteleri tablo-3'teki gibidir.

M



	Nüfus Yoğunluğu (Kişi/Ha)(Brüt)	Konut Alanı (m ²)	Konut Alanı (Ha)	Nüfus Kapasitesi (Kişi)
S-2 (Serbest), A-2 (Ayrık), B-2 (Bitişik) ve BL-2 (Blok) 2 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	180	1331694	133.17	26634
S-3 (Serbest), A-3 (Ayrık), B-3 (Bitişik) ve BL-3 (Blok) 3 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	270	84496	8.45	2253
E=0,60(Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	135	457816	45.78	6104
E=0,35(Emsal) yoğunluklu Konut Alanı (0,60 a dahil edilmistir)	135	860930	86.09	11479
E=0,90(Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	200	4566811	456.68	91336
Toplu Konut Alanı	135	21469	2.15	286
* Konutaltı Ticaret Alanı	***	***	***	-13808
TOPLAM	***	7323216	732.32	124284

Tablo 3- Yenişehir II.Etap 1/1000 Uygulama İmar Planı Meri İmar Planı Mevcut Nüfus Kapasitesi

Söz konusu planlama alanında serbest, ayrık, blok ve bitişik yapı nizamlarının taban oturumları 0.40 kabul edilerek kat yüksekliklerine göre kişi başına düşen hektarlar hesaplanmıştır. “Toplu Konut Alanı”nda emsal değerleri komşu yapı adalarındaki değerler esas alınarak 0,60 yoğunluklu 135 kişi/ha hesaplanmıştır.

8. ULAŞIM KARARLARI

Planlama alanında analiz sürecinde tespit edilen;

- Ulaşım kademelenmesinin eksik olması, yol sürekliliğinin bulunmaması, yol en kesitlerinin genişleyip daralması, alan genelinde yol en kesitlerinin yetersiz olması, yerleşmenin tümüne hizmet eden ve kuzey-güney alt bölgenin bağlantısını sağlayan ulaşım aksının eksikliği gibi temel problemlerin çözüme kavuşturulması amacıyla yerleşmenin ulaşım ağı yeniden değerlendirilerek gerekli müdahaleler yapılmıştır.
- Yenişehir II. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ana ulaşım kararları; 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda oluşturulmuştur. Yenişehir İlçesi genelinde konut, ticaret ve çalışma alanlarının yoğunlaştığı bölgeler trafiğin de en yoğun yaşandığı bölgeler olarak öne çıkmaktadır. Ana ulaşım aksları meskun alanlarda 35, 30, 25, 20, 15, 12 ve 10 metre en kesitli imar yolları ile desteklenerek, planlama alanının ulaşım şeması oluşturulmuştur.
- Planlama alanı içerisinde ilgili yönetmelikler doğrultusunda 15 metre (m), 20 metre, 25 metre, 35 metre en kesitli yollarda iki yönlü olmak üzere bisiklet yolları düzenlenmiştir.

9. KONUT ALANLARI

9.1. Konut Alanları

Planlama alanında yerleşik konut alanı yer almakta olup, konut alanlarının yoğunluk değerlerinin belirlenmesinde; 1/5000 Ölçekli Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçelerinde yapılan Nazım İmar Planında belirlenen yoğunluklar ile mevcutta yürürlükte bulunan meri imar planında belirlenmiş olan yapılaşma koşullarının doğurduğu kazanılmış hak ve planlamanın adaleti sağlanacak şekilde çeşitli kriterler kullanılmıştır. Bu doğrultuda ağırlıklı olarak planlama alanında güneyden kuzeye doğru yoğunlukların azaldığı görülmektedir.

M

Planlama alanı içerisinde kat yükseklikleri mevzuat ve hükümler çerçevesinde değerlendirildiğinde; mevcut silüet, iklimlendirme ve yoğunluk faktörleri temel alınmıştır. Buna göre Otoban'ın güneyinde kalan emsal bölgelerinde ve İstemihan Talay Bulvarı'na cepheli adalarda ve bulvarın kuzeyinde bulunan yapı adalarına verilen kat yükseklikleri mevcut silüet ve iklimlendirme faktörlerine uygun olarak Yençok:75.50 metre (21 kat) olarak sınırlandırılmıştır.

Planlama alanında; yaklaşık 565.64 hektar büyüklüğünde konut alanı bulunmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen 200 kişi/ha net yoğunluk değerlerine uygun olarak planlanmıştır.

Nazım İmar Planı incelendiğinde konut alanlarında gününbirlik ticaretin yapılacağı alanların ayrıldığı tespit edilmiştir. Meri planın plan notlarında konut alanlarının zemin katında ticaret yapılır plan hükmü bulunmaktadır. Konut alanlarındaki ulaşım kademelenmesi göz önünde bulundurularak 12 metre ve üzeri yollardan cephe alan konut parsellerinin zemininde gününbirlik ticaret yapılması ile ilgili plan notu oluşturulmuştur.

10.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

10.1.TİCARET ALANLARI

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde; "İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve bu alanlarda; İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane yapılabilir.

"Bu alanlarda çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalathaneler, atölyeler ve depolama kullanımları yer almaz." denilmektedir.

Meri planda belirtilen ticaret alanlarının bazıları nazım imar planına uygun olarak, revizyon uygulama imar planında "Ticaret-Konut (TİCK) Alanı" olarak işaretlenmesinden dolayı saf Ticaret alanı azalmıştır. Ticaret alanları planlama alanının %0.44'üdür. Bu fonksiyonun dışında kalan konut alanlarında 12 metre ve üzeri yol akslarında zemin katlarda gününbirlik ticaret fonksiyonlarının bulunduğu kullanımlar yer alabilir.

Yenişehir II.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yaklaşık 7.45 hektar "Ticaret Alanı" ayrılmıştır.

10.2. KONUT+ TİCARET (TİCK) ALANLARI

"TİCK Alanları", tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, Ticaret, Ticaret + Konut, kullanımlarının yer aldığı alanlardır.

Konut ve ticaret alanlarının her biri için yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir.

Alan sınırları içerisinde saf ticaret alanı çok fazla bulunmamakla birlikte, ticaret kullanımı konut altı ticaret olarak mekâna yansımıştır. Planlama alanı sınırı içerisinde 17.Cadde, 13.Cadde, 34.Cadde üzerinde, Nevit Kodallı Caddesi boyunca yolun iki tarafında ve yoldan bu yollar üzerinden cephe alan ilk parseller üzerinde Ticaret+Konut (TİCK) aksları önerilmiştir.



Konut ve Ticaret+Konut kullanımının beraber yer alacağı bu alanlarda;1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda konut kullanım oranı %80 olarak kabul edilmiştir. Plan genelinde önerilen Ticaret-Konut (TİCK) alanları 174.99 hektardır.

Nazım imar planı revizyonunda bulvar boyunca işaretlenen Ticaret+Konut (TİCK) alanları şematik olarak gösterilmiş olup 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret-Konut (TİCK)" kullanımları planda gösterildiği şekildedir.

İstemihan Talay Caddesi ve İsmet İnönü Bulvarı üzerinde yine yolun iki tarafı üzerinde önemli Ticaret+Konut (TİCK) Aksları önerilmiştir.

10.3. TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARI

Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) alanları, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, Ticaret, Turizm, Konut kullanımlarında konut hariç sadece birinin veya ikisinin tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

Planlama alanında yaklaşık 0.71 hektar "Ticaret-Turizm-Konut" alanı planlanmıştır.

10.4. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

Planlama alanında yaklaşık 26.89 hektar "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" ayrılmıştır.

10.5. RESMİ KURUM ALANI/ İDARİ HİZMET ALANLARI

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu veya özel mülkiyetteki bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

Planlama alanı bütününde yaklaşık 4.34 hektar Resmi Kurum Alanı 2.82 hektar İdari Hizmet Alanı ayrılmıştır.

10.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

Yenişehir II.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 1.68 hektar akaryakıt ve servis istasyonu alanı ayrılmıştır.

10.7. PAZAR ALANI

Üreticiler ve pazarcılar tarafından malların doğrudan tüketicilere perakende olarak satıldığı "Pazar Yerleri Yönetmeliği"ne göre yapılıp işletilen açık veya kapalı pazar alanlarıdır.

Planlama alanı içerisinde 1.74 hektarlık alanda Pazar Alanı ayrılmıştır.



11. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

11.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Planda ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki ilk ve orta öğretim tesis alanlarında; genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi alanları kapsamaktadır.

Planlama alanında yaklaşık 58.33 hektar Eğitim Tesisleri alanı ayrılmıştır.

11.1.1. YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ

Bu alanlarda üniversitelerin yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim tesisleri, bu tesislere ilişkin ticari ve sportif tesisler, sosyal ve kültürel tesisler ve idari kullanımlar ile teknopark, teknokent, teknoloji gelişim merkezleri yer aldığı alanlardır.

Planlama alanında yaklaşık 1.68 hektar Yüksek Öğretim Tesisleri alanı ayrılmıştır.

11.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

Hastane, Sağlık ocağı, Aile sağlık merkezi, Doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

Özel Sağlık Tesisleri yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığı'nın taşra teşkilatının uygun görüşü alınacaktır.

Planlama alanında yaklaşık 10.25 hektar Sağlık Tesisleri Alanı ayrılmıştır.

11.3. SOSYAL TESİS ALANI

Bu alanlarda; sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Yukarıdaki tanım itibarıyla planlama alanı bütününde yaklaşık 4.84 hektar Sosyal Tesis Alanı ayrılmıştır.

11.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI

Kültürel tesis alanı; toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Yukarıdaki tanım itibarıyla planlama alanı bütününde yaklaşık 3.93 hektar Kültürel Tesis Alanı ayrılmıştır.

M



11.5. SPOR TESİSLERİ ALANI

“Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”ne göre spor alanları; spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere açık ve kapalı tesis alan olarak ayrılan kamu ve özel mülkiyetteki alanlardır.

Yukarıdaki tanım itibariyle planlama alanı bütününde yaklaşık 4.26 ha açık spor alanı, 31.06 ha kapalı spor alanı ayrılmıştır.

11.6. İBADET ALANLARI

Bu alanlarda ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri ile gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın yapılabildiği alanlardır.

Yukarıdaki tanım itibariyle planlama alanı bütününde ulaşılabilirlik standartları meskûn alanların ihtiyaçları doğrultusunda yaklaşık 5.66 hektar İbadet Alanı ayrılmıştır.

12. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

12.1. PARK

Bölgenin park ve yeşil alan gereksinimini karşılayacak alanlardır. Planlama alanı bütününde, özellikle su yüzeylerinin çevresinde, dere aksları boyunca, kamusal kullanıma yönelik alanlar oluşturulmuştur. Plan genelinde, mevcutta üstü kapalı olan dere yatakları veya kuru derelerin de güzergahları belirlenerek dere çevrelerinde yeşil alanlar planlanmıştır.

Yukarıdaki tanım itibariyle planlama alanı bütününde yaklaşık 127.30 hektar Park Alanı ayrılmıştır.

12.2. PASİF YEŞİL ALANLAR

Bu yeşil alanlar yol kenarında yer alanlar pasif yeşil alanlar olup bu alanlardan parsellere yaya ve taşıt girişleri yapılabilir. Planda pasif yeşil alan gösterimleri şematik olup İlçe Belediye Başkanlığı'na gerektiği şekilde düzenlenecektir.

Planda su yüzeyi gösterimi şematik olup, pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

12.3. REKREASYON ALANI

Bu alanlarda lokanta, kafeterya, restoran, tuvalet, açık otopark, belirtilen yüksekliği aşmayacak kapalı alan olmak şartıyla spor alanı (fitnes, yüzme havuzu) vb. günübirlik kullanıma yönelik yapıların yer aldığı kamu veya özel mülkiyette olan açık ve yeşil alanlardır. Düğün salonu, kır düğünü ve halı saha gibi gürültü kirliliğine sebep olacak fonksiyonlar ile bu alanlarda çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü ve hava kirliliği oluşturan kullanımlar yer alamaz.

Yukarıdaki tanım itibariyle planlama alanı bütününde yaklaşık 39.35 hektar Rekreasyon Alanı ayrılmıştır.

12.4. MEZARLIK

İlgili yasa ve yönetmelikler ile düzenlemeler çerçevesinde oluşturulan içerisinde kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan gasilhane, morg, idari tesis vb. Tesislerinde yer aldığı alanlardır. Mezarlık alanlarında, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, taziye evi, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, wc ile

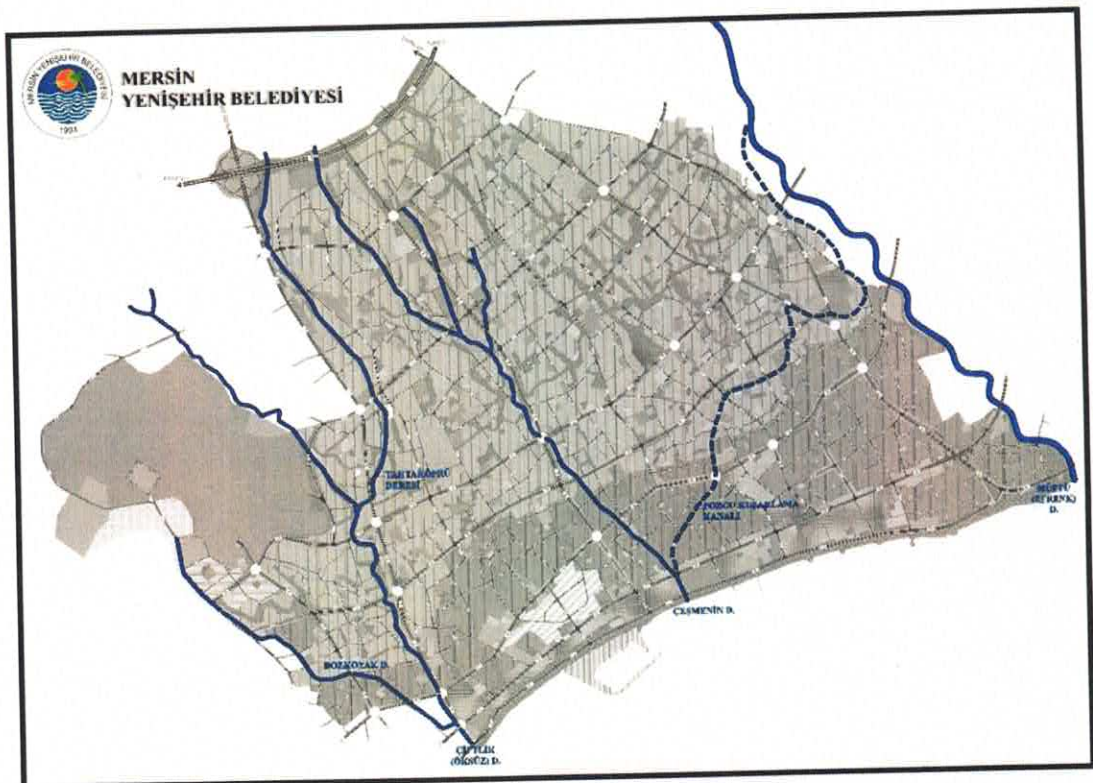
otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde üst ölçek kararlarına uygun olarak 4.55 hektar alan Mezarlık Alanı ayrılmıştır.

13. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

13.1. Taşına Maruz Alan ve Derelere Yönelik Planlama Yaklaşımı

13.1. Taşkınla Maruz Alan ve Derelere Potansiyel Tehditleri, Plan hazırlık sürecinde Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Adana 6. Bölge Müdürlüğü'nden alınan görüşte;

- “Dere Geçişlerinde, Dere Güzergahlarının Korunarak Dere Şev Üstlerinden İtibaren Akarderelerde 10 m Kuru Derelerde, 5 m Şeritvari Sahaların Yapılaşma ve Faaliyet Dışı bırakılması, Başbakanlığın 09.09.2006 Tarih, 26284 Sayılı Resmi Gazete’de Yayınlanan, 2006/27 Numaralı Dere Yatakları ve taşkınlarla ilgili genelgesine uyulması gerekmektedir,
- Öksüz (Çiftlik) Deresi, ikinci çevre yolundan itibaren membaya doğru üzeri açık, yaklaşık 500 m.si Mersin Büyükşehir Belediye’nce dikdörtgen kesitli olarak ıslah edilmiştir. Islah edilen kesimden sonrası doğal dere yatağıdır. 12 metre kanal ıslak genişliği, her iki sahilinden 6 metre olmak üzere 24 metre olarak planlanması gerekmektedir.” denilmektedir.



Şekil 7-Dere Yatakları



14. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Kamu veya Özel sektör tarafından yapılacak elektrik, doğalgaz iletişim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislerin yer alabileceği alanlardır.

14.1.Ulaşım (Karayolları)

Bölünmüş taşıt yolları ve taşıt yolları olarak ikiye ayrılmıştır. Planlama alanı içerisinde belirlenmiş olan yolların kesitleri aşağıdaki gibidir.

14.1.1.Bölünmüş Taşıt Yolları

35 metre, 30 metre ve 25 metre en kesitli yollar bölünmüş taşıt yolları olarak belirlenmiştir.

14.1.2.Taşıt Yolu

En kesiti 20 (m) metre, 15 metre, 12 metre ve 10 metre (10 metrelik yolların bir kısmı) arasındaki yollar taşıt yolu olarak belirlenmiştir.

14.2. Genel Otopark Alanı

Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde açık otopark olarak düzenlenecek alanlardır. Planlama alanı bütününde genel otopark alanları düzenlenmiştir.

14.3. Bisiklet Yolu

Planlama alanı içerisinde ilgili yönetmelikler doğrultusunda 25 metre, 30 metre, 35 metre en kesitli yollarda iki ve tek yönlü olmak üzere bisiklet yolları düzenlenmiştir.

14.4. Yaya Yolu ve Bölgesi

En kesiti 10 metre (10 metrelik yolların bir kısmı) ve altındaki yollar yaya yolu olarak belirlenmiştir. Yeşil alanların yanında en az 3 metre yaya yolları düzenlenmiştir.

15. ENERJİ ÜRETİM – DAĞITIM VE DEPOLAMA

15.1. Trafo Alanı

Mevcut durumda var olan ve kurum görüşleri ile bildirilen trafo alanlarının büyük kısmı mevcut haliyle korunmuştur. Ancak planda kurgulanan ulaşım sisteminde ana ulaşım aksları üzerinde yer alan trafo alanları kaldırılarak mümkün olan en yakın yerde trafo alanı ayrılmıştır.

15.2. Regülatör Alanı

Planlama alanı içerisinde ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda Enerji Nakil Hatları işaretlenmiştir. Planlama alanı içerisinde regülatör alanı, doğalgaz dağıtım tesisi alanı işaretlenmiştir.

15.3. Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama

Planlama alanı içerisinde ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda Enerji Nakil Hatları ve direkleri işaretlenmiştir.

16. KORUNACAK ALANLAR

16.1.I. Derece Arkeolojik Sit Alanı

Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.08.2015 tarih ve 5389 sayılı kararı ile, İstemihan Talay Bulvarı'nın 3.Çevre Yoluna bağlayan 18.Cadde üzerinde yapılan kurtarma kazısı sonucunda tespit edilen Arkeolojik Alanın 2863 Sayılı Yasanın 6.Maddesi gereği "korunması gerekli



taşınmaz kültür varlığı” özelliği taşıdığı anlaşıldığından “1.Derece Arkeolojik Sit Alanı” olarak tescil edilmiştir.

Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 27.01.2021 tarih ve 13165 sayılı kararı ile Yenişehir İlçesi, Menteş Mahallesi 2679 ada 1 parsel ile 2692 ada 1 parsel, “1.Derece Arkeolojik Sit Alanı” olarak tescil edilmiştir.

Söz konusu alanlar planlara işlenmiştir.

17. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

17.1. Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı

Enerji Nakil Hattı (ENH) altında kalan yapı adalarında “Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır. Söz konusu planda ENH güzergâhı altında kalan parsellerde yapılaşma öncesinde Türkiye Elektrik Kurumu A.Ş. Genel Müdürlüğü Adana 18. Bölge Müdürlüğü’nün görüşünün alınması zorunludur.

18. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

18.1. ORMAN ALANI

Planlama alanında yer alan ve orman mülkiyetindeki bu alanlarda 6831 Sayılı “Orman Kanunu” hükümlerine göre işlem yapılması gerekmektedir. Yenişehir II.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı’nda 4.10 hektar orman alanı bulunmaktadır.

19. ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

19.1. ÖZEL PROJE ALANLARI

Bu alanlar; sağlıklı bir çevre oluşturmak amacıyla özel projelerin hazırlanması gereken alanlardır. Hazırlanacak projeler, planda belirlenen sınırlar dâhilinde bir bütün halinde hazırlanacaktır.

Özel proje alanlarında uygulamaya yönelik müdahale biçimlerinin belirlenmesinde Mersin Büyükşehir Belediyesi yetkilidir. Bu alanlar, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a veya 5393 Sayılı Belediye Kanunu’nun 73 maddesine dayanarak “Kentsel Dönüşüm Alanı” ilan edilebilir ya da bu alanlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesine göre uygulama yapılabilir.

Nazım plan kararlarıyla önerilen özel proje alanlarında, planda belirlenen yoğunluk değerlerinin %25 oranında arttırılabileceği Nazım İmar planı plan notlarında belirtilmiştir. Planlama alanında 1 adet Özel Proje Alanı bulunmaktadır. Özel proje alanı 50.yıl Mahallesinde yer almaktadır. Özel proje alanı’nda 21 kişi ek nüfus gelmektedir. Bu nüfus da planlama alanı nüfusuna dâhil edilmiştir. *Kaynak 1.(MBB, 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu)*

20. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI

Planlama etabına ilişkin fonksiyon dağılımı tablo-4’te verilmiştir.

M

Alan Kullanımları		MEVCUT PLAN			TADİL PLAN			
		Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	
KONUT ALANI	Yerleşik Konut Alanı	7301747	730.17	58.75	5656422	565.64	44.74	
	Alt Toplam	7301747	730.17	58.75	5656422	565.64	44.74	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret Alanı	140349	14.03	1.13	74541	7.45	0.59	
	Ticaret-Turizm-Konut Alanı	***	***	***	7069	0.71	0.06	
	Ticaret-Konut Alanı	***	***	***	1749891	174.99	13.84	
	Pazar Alanı	3879	0.39	0.03	17411	1.74	0.14	
	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	16777	1.68	0.13	16798	1.68	0.13	
	Belediye Hizmet Alanı	843377	84.34	6.79	268881	26.89	2.13	
	Resmî Kurum Alanı	80181	8.02	0.65	43362	4.34	0.34	
	İdari Hizmet Alanı	***	***	***	28179	2.82	0.22	
	Alt Toplam	1084563	108.46	8.73	2206132	220.61	17.45	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokul Alanı	518601	4.17	380197	58.33	4.61	
		İlkokulu Alanı						
		Ortaokul Alanı						
		Lise Alanı						
		Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisi Alanı			97514			
		Özel Eğitim Alanı			105591			
		Halk Eğitim Merkezi			-			
		Yüksek Öğretim Tesisi Alanı			***			***
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Sağlık Tesisi Alanı	99184	0.80	98476	9.85	0.78	
		Aile Sağlığı Merkezi			3988	0.40	0.03	
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	Sosyal Tesis Alanı	75192	7.52	0.61	48389	4.84	0.38
		Kültürel Tesis Alanı	18318	1.83	0.15	39258	3.93	0.31
		Açık Spor Tesisi Alanı	272969	27.30	2.20	42576	4.26	0.34
		Kapalı Spor Tesisi Alanı				310564	31.06	2.46
	İBADET ALANI	Cami Alanı	39294	3.93	0.32	56626	5.66	0.45
	Alt Toplam	1023558	102.36	8.24	1199987	120.00	9.52	
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park	971046	97.10	11.50	1272976	127.30	17.43
		Pasif Yeşil Alan	407845	40.78		515412	51.54	
		Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	15096	1.51		21400	2.14	
Rekreasyon Alanı		35051	3.51	393544		39.35		
Mezarlık Alanı		43072	4.31	0.35	45463	4.55	0.36	
Orman		***	***	***	40995	4.10	0.32	
Alt Toplam		1472110	147.21	11.84	2289790	228.98	18.11	
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR		Tarımsal Nitelikli Alan	35957	3.60	0.29	***	***	***
	Alt Toplam	35957.00	3.60	0.29	***	***	***	
TEKNİK ALTYAPI	Taşıt Yolu ve Otopark Alanı	4799899	479.99	38.62	4329290	432.93	34.24	
	Regülatör Alanı	***	***	***	82	0.01	***	
	Teknik Altyapı Alanı	***	***	***	28848	2.88	0.23	
	Trafo Alanı	17154	1.72	0.14	17153	1.72	0.14	
	Alt Toplam	4817053	481.71	38.76	4375373	437.54	34.61	
TOPLAM		15734988	1573.50	126.61	15727704	1572.77	124.39	
KORUNACAK ALANLAR	Sit ve Korunacak yapılar	***	***	***	7284	0.73	***	
GENEL TOPLAM		15734988	1573.50	***	15734988	1573.50	***	

Tablo 4-Yenişehir İlçesi II.Etap 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı Foksiyon Dağılımı

Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, planlama alanında bu plandan önce yapılmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarından yapılan hesaplamalar sonucu, öneri nüfus 126.434 kişi olarak bulunmuştur.

Tablo-5'te Mer-i Planlarda ve tadil planda yer alan sosyal donatı alanları büyüklükleri yer almaktadır.

Alan Kullanımları			MEVCUT PLAN			TADİL PLAN		
			Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokul Alanı	518601	51.86	4.17	380197	58.33	4.61
		İlkokulu Alanı						
		Ortaokul Alanı						
		Lise Alanı						
		Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisi Alanı				97514		
		Özel Eğitim Alanı				105591		
		Halk Eğitim Merkezi				-		
		Yüksek Öğretim Tesisi Alanı				16808		
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Sağlık Tesisi Alanı	99184	9.92	0.80	98476	9.85	0.78
		Aile Sağlığı Merkezi				3988		
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	Sosyal Tesis Alanı	75192	7.52	0.61	48389	4.84	0.38
		Kültürel Tesis Alanı	18318	1.83	0.15	39258	3.93	0.31
		Açık Spor Tesisi Alanı	272969	27.30	2.20	42576	4.26	0.34
		Kapalı Spor Tesisi Alanı				310564	31.06	2.46
	İBADET ALANI	Cami Alanı	39294	3.93	0.32	56626	5.66	0.45
	Alt Toplam		1023558	102.36	8.24	1199987	120.00	9.52
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park		971046	97.10	11.50	1272976	127.30	17.43
	Pasif Yeşil Alan		407845	40.78		515412	51.54	
	Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı		15096	1.51		21400	2.14	
	Rekreasyon Alanı		35051	3.51		393544	39.35	
	Mezarlık Alanı		43072	4.31	0.35	45463	4.55	0.36
	Orman		***	***	***	40995	4.10	0.32
	Alt Toplam		1472110	147.21	11.84	2289790	228.98	18.11

*Planda su yüzeyi pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

Tablo 5-Yenişehir II.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yer alan sosyal altyapı alan büyüklükleri

Tablo-5 incelendiğinde eğitim, sağlık ve ibadet içeren sosyal donatı alan miktarında önemli bir artış olduğu gözlemlenmektedir. Buna göre eğitim alanları 51.86 hektardan 58.33 hektara yükselmiş (Yüksek Öğretim dahil edilmiştir), ibadet alanları 3.93 hektardan 5.66 hektara yükselmiştir. Planlama alanına ilişkin açık ve yeşil alanlar kendi içlerinde çeşitlilik sağlanmış ve 147.21 hektardan 228.98 hektara yükseltilmiştir.

Tablo 6-İlave nüfusa ait sosyal donatı tablosu

ALTYAPI ALANLARI	MEVCUT 1/1000 UİP	TADİL 1/1000 UİP		Standartlar (m ² /kişi) ⁽²⁾
	Mevcut Plan (m ²)	Revizyon Plan (m ²)	Revizyon plan (m ² /kişi) ⁽¹⁾	
Eğitim Tesisleri Alanı	518601	600110	37,91	6,50
Açık ve Yeşil Alanlar	1294162	2203332	422.86	10,00
Sağlık Tesisleri Alanı	99184	102464	1.52	1,50
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı ⁽³⁾	93510	87647	0.75	0,75
İbadet Alanı	39297	56626	8.06	0,50
Teknik Altyapı (Yol ve Otopark hariç)	17154	46083	13.45	0,50
TOPLAM	2061908	3096262	446.64	19,25

(1) Ek gelen Nüfus 2150 kişi olarak alınmıştır.

(2) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki alan standartları

(3) Planlama alanında ihtiyacı olan 7181 m² Sosyal ve Kültür Tesisler, planda BHA (Sosyal, Kültürel ve İdari Merkez) olarak belirlenen alanlardan da karşılanabilecektir.

Tablo 6'da II.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda yer alan ek donatı alanları, ilave nüfusa göre hesaplanmıştır. Ek donatı alanları, Revizyon planın sosyal donatı alanlarından mevcut plandaki donatı alanların çıkarılması ile bulunmuştur. Gelen nüfusun (2150 kişi) Sosyal donatı dengesi "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği"ne ve 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'na uygun olarak hesaplanmış ve plana işaretlenmiştir. Plan üzerindeki "Belediye Hizmet Alanları (Sosyal, Kültürel ve İdari Merkez)" olarak belirtilen alanlar, bölgenin ihtiyacı dikkate alınarak; sosyal tesis ve kültürel tesis gibi donatı alanları olarak önerilmiş, bu sayede kent merkezinde donatı standartları yükseltilmiştir.