

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/07/2023 tarih ve 309 sayılı kararı ile onaylanan
UİP-331004879 Plan İşlem Numaralı (PİN) planın
ekidir.




Mustafa SOLAK
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR 4. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 06.02.2023 tarih ve 39 sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2023 tarih ve 309 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın TADİL PLAN AÇIKLAMA RAPORU'DUR.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b Maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14.07/2023 Tarih ve 309 Sayılı
Kararı ile ONANDI




A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
A Karne Grubu

2023



**YENİŞEHİR 4. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE GEREKÇESİ.....	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. PLANLAMA YAKLAŞIMI	3
3.1. Planlama İlkeleri.....	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 Nazım İmar Planı Revizyonu.....	5
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ 4. ETAP REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	6
6. YENİŞEHİR 4. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA ALANINDA PLAN DURUMLARI VE MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU	10
6.1. Mevcut Plan Durumları	10
6.2. Arazi Kullanım Durumu.....	11
7. YENİŞEHİR 4. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI.....	11
7.1. Nüfus Kararları.....	11
8. ULAŞIM KARARLARI	12
9. KONUT ALANLARI.....	13
9.1. Yerleşik Konut Alanı.....	13
9.2. Gelişme Konut Alanı.....	13
10.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	14
10.1. Ticaret-Konut (TİCK) Alanı.....	14
10.2. Belediye Hizmet Alanı	14
10.3. Resmi Kurum Alanı.....	14
10.4. Pazar Alanı	14
11. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	14



11.1. Eğitim Tesisleri Alanı	14
11.2. Sağlık Tesisleri Alanı	15
11.3. Sosyal Tesis Alanı	15
11.4. Spor Tesisleri Alanı.....	15
11.5. İbadet Alanları	15
12. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	15
12.1. Park.....	15
12.2. Pasif Yeşil Alan.....	15
12.3. Rekreasyon Alanı	16
13. AFET TEHLİKELİ ALANLAR	16
13.1. Taşkına Maruz Alan ve Derelere Yönelik Planlama Yaklaşımı.....	16
14. TEKNİK ALTYAPI	17
14.1. Ulaşım (Karayolları).....	17
14.1.1. Bölünmüş Taşıt Yolu.....	17
14.1.2. Taşıt Yolu	17
14.2. Genel Otopark Alanı	17
14.3. Bisiklet Yolu.....	17
14.4. Yaya Yolu ve Bölgesi.....	17
15. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA	17
15.1. Trafo Alanı	17
15.2. Doğalgaz Boru Hattı.....	17
16. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR..	17
16.1. Orman Alanı	17
17. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI	18



ŞEKİLLER

Şekil 1. Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Planlama Alanı.....	3
Şekil 2. Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu	4
Şekil 3. Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Rapor	10
Şekil 4. Mevcut Arazi Kullanım durumu	11
Şekil 5. Dere Yatakları	16

TABLolar

Tablo 1. Yenişehir İlçesi 4. Etap Bölgesi için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Belirlenen Yoğunluk Değerleri.....	6
Tablo 2. Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi	12
Tablo 3. Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Meri İmar Planı Mevcut Nüfus Hesabı	12
Tablo 4. Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin fonksiyon dağılımı.....	18
Tablo 5. Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yer alan sosyal altyapı alan büyüklükleri.....	19
Tablo 6. İlave nüfusa ait sosyal donatı tablosu	20

M



YENİŞEHİR 4. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE GEREKÇESİ

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, 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 askıya çıkarılmış, askı sürecinde yapılan itirazlar, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı kararı ile reddedilmiş, İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı bütünüyle kesinleşmiştir.

Ancak Mersin İli, Yenişehir İlçesi, 34.Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile:

- Planda önerilen yol ağının ve ulaşım bağlantılarının arazinin potansiyeli ve topoğrafik eşikler göz önüne alınarak revize edilmesi,
- Kurumlara tahsis edilen kamu arazilerinin planda değerlendirilmesi,
- Kentin bütünü ve bölgeye hizmet verecek kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının bölgede planlanması amaçlanmıştır.

Bu doğrultuda Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından "Yenişehir İlçesi, 34.Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu" hazırlanmıştır.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.07.2022 tarih ve 366 sayılı kararı ile onaylanan "Yenişehir İlçesi, 34.Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na yapılmış olan itirazlar 10.10.2022 tarih ve 524 sayılı kararı ile görüşülmüş olup uygun görülen itirazlar doğrultusunda revize edilen revizyon plan askıya çıkarılmıştır. Söz konusu revizyon plana herhangi bir itiraz olmamış ve Yenişehir İlçesi, 34. Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kesinleşmiştir.

Mersin İli, Yenişehir İlçesi 4. 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 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, topoğrafik 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, ulaşım kademelenmesinin sağlanması amacıyla, ihtiyaca yönelik yol düzenlemeleri yapılarak otopark alanları ve bisiklet yolları ayrılması ayrıca Ticaret-Konut (TİCK) alanlarındaki alan dağılımının mevcut yol akslarına göre düzenlenerek bu çerçevede Yenişehir Belediyesi'nce "Yenişehir 4. 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, Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yapılma gerekçeleri şu şekildedir:

- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 366 sayılı kararı ile onaylanan Yenişehir İlçesi, 34.Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile uyumlu Yenişehir 4. 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 4. 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 DSİ'nin kurum görüşleri doğrultusunda mekânsal önlemlerin alınması gerekliliği,
- Sağlıksız yapılaşmaların önüne geçilmek istenmesi,
- Ulaşım problemlerinin olduğu bölgelerin sorunlarının giderilmesi,
- 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,
- Yeni mevzuat düzenlemeleri doğrultusunda değer artışı olan bölgelerde parselasyon planlarının yenilenerek daha önce alınan Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintilerinin %45'e kadar tamamlanması,
- İmar uygulaması görmüş 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 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı planlama alanı; kuzeyde Adana-Mersin Otoyolu, güneyde 17.Cadde, güneybatısında Mersin Üniversitesi ve doğuda 34. Cadde arasında kalan bölgeyi kapsamakta olup alan büyüklüğü yaklaşık 140 hektarlık (ha) alanı kapsamaktadır.

Plan revizyonu yapılan bölgenin doğu ve güney kesimleri Yenişehir İlçesi Çiftlikköy Mahallesi kuzey ve batı kesimleri ise Mezitli İlçesi Bozön Mahallesi girmektedir.

09



Şekil 1. Yenisehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Planlama Alanı

3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

3.1. Planlama İlkeleri

Yasal çerçeve, üst ölçekli planların tanımladığı plan hükümleri, kurum görüşleri ve planlamaya yönelik yapılan araştırmalardan elde edilen bilgiler doğrultusunda, Yenisehir 4. 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,
- Koruma-kullanma dengesinin sağlanması,
- Yaşam kalitesinin artırılması,
- İlçe bütününde sosyo-ekonomik bütünleşmenin sağlanması,
- Planlama adaletinin sağlanması,
- Kentin mekânsal gelişiminin planlanması ve yönlendirilmesi,
- Yerleşmeye hizmet odaklı kimlik kazandırılması ve vizyon oluşturarak bu doğrultuda mekânsal planlama kararları üretilmesi,
- 2035 hedef yılı için gerçekleşeceği öngörülen nüfusa yönelik sosyal ve kültürel alanlar yaratılması, bu alanların kentin mevcut oluşumu ile tutarlı bir şekilde belirlenmesini sağlanması,
- Kentsel dokunun kalitesinin artırılması,
- Kentsel sosyal altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi,
- Mülkiyet sorunlarının çözülmesi,
- Yapılaşma koşullarının belirlenmesi,

4

- 4



kuruluş alanları ve diğer hizmet fonksiyonlarıyla önemli istihdam olanaklarının sunulacağı bir yerleşme olarak planlanmıştır.

Mersin Üniversitesi-Çiftlikköy Kampüsü ve Yenişehir Kampüsü ile bir adet “Yükseköğretim Alanı” bu ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Yönetim, finans genel ifadeyle hizmet odaklı gelişme eğilimine göre öngörülen çalışma alanlarına paralel olarak 1.038 hektar 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.

4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

Kuzeyde Adana-Mersin Otoyolu, güneyde 17.Cadde, güneybatısında Mersin Üniversitesi ve doğuda 34. Cadde ile sınırlı yaklaşık 225 hektar büyüklüğünde bir alan için “Yenişehir İlçesi, 34.Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu” hazırlanmıştır.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.07.2022 tarih ve 366 sayılı kararı ile onaylanan “Yenişehir İlçesi, 34.Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu’na yapılmış olan itirazlar 10.10.2022 tarih ve 524 sayılı kararı ile görüşülmüş olup uygun görülen itirazlar doğrultusunda revize edilen revizyon plan askıya çıkarılmıştır. Söz konusu revizyon plana herhangi bir itiraz olmamış ve Yenişehir İlçesi, 34. Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kesinleşmiştir.

Mersin İli, Yenişehir İlçesi, 34. Cadde Batı Kesiminde yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı topografik eşikler ve diğer revizyon gerekçeleri göz önüne alınarak ulaşım şeması, arazi kullanım durumu yönü ile revize edilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları ile 35 metre (m), 25 m, 20 m, 15 m ve 12 m en kesitli imar yolların güzergâhları belirlenmiştir.

Söz konusu planlama çalışması için 1/5000 Ölçekli 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.

Yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda 34. Cadde’nin batısında bulunan bölge 200 k/ha (Emsal=0.90) yoğunluklu konut alanları, 34. Cadde üzerinde yol boyu 200 k/ha (Emsal=0.90) yoğunluklu Ticaret-Konut Alanları (TİCK) ve planlama alanının içinden geçen 25 metrelik taşıt yolu üzerinde alt merkez oluşturacak şekilde 200 k/ha (Emsal=0.90) yoğunluklu Ticaret-Konut Alanları (TİCK) ile bu alanlara hizmet edecek donatı alanları olarak planlanmıştır. Kentsel sosyal altyapı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin öngördüğü standartlara göre planlanmıştır.



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

Tablo 1. Yenişehir İlçesi 4. Etap Bölgesi için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda Belirlenen Yoğunluk Değerleri

YOĞUNLUK DEĞERİ	EMSAL (E)
200 KİŞİ/HA	0.90

Nazım imar planında belirlenen yoğunluk değerleri net yoğunluk değerleridir. 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: MBB, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, 34. Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri, 2022)

5. 1/1000 ÖLÇEKLİ 4. ETAP REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Yenişehir 4. Etap Planlama Bölgesi içinde yapılmış olan Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Etüdler 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)**

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

- **Önlemlili Alanlar (ÖA)**

Önlemlili-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.

4



- 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.

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.

a) 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.

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

c) 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. Kazı esnasında oluşabilecek şevlerin istinat duvarıyla desteklenmesi önerilir.

d) 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.

• **Önlemleri Alan-2. (ÖA-2.1) (Önlem 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) (Önlem 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.

a) 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.

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

c) 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 karşılaşılacağı düşünülmektedir. 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.

d) 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.

e) Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.

f) Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel bazı zemin etüt raporlarında yapı-temel ilişkisine göre belirlenmelidir.

g) Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemleri uygulanmalıdır.

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.

• **Önemli 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 **Önemli 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 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

M



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, "istisnalar 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, Tüzüğün 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.

• **Önemli 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 **Önemli 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 ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

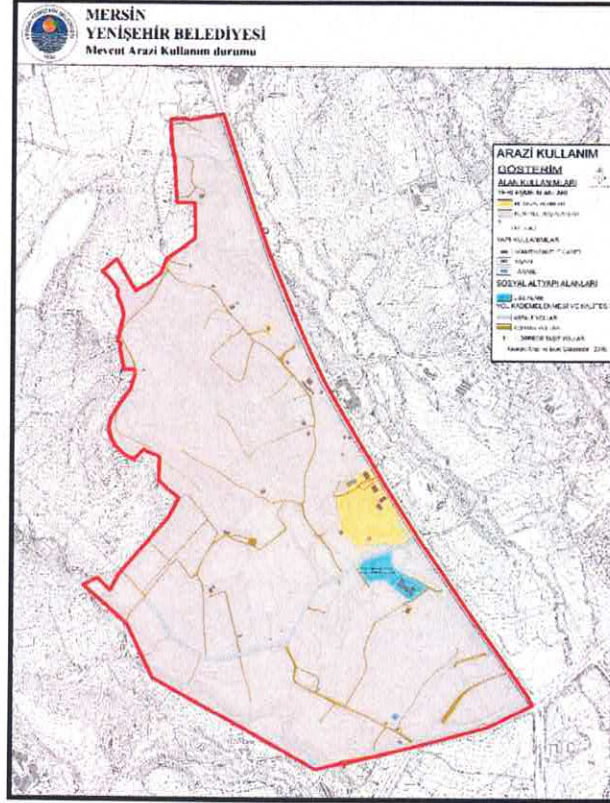
c) Planlama aşamasında alınacak olan DSİ vb. tüm kurum görüşlerine uyulması gerekmektedir.

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.

6.2. Arazi Kullanım Durumu

Yenişehir 4. 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 mevcut konut yerleşimin oldukça az olduğu görülmektedir. 17. Cadde’nin kuzey sınırı, 34. Cadde’nin batısı ve alanın kuzey sınırı olan Adana-Erdemli Otoyolu arası saçaklanmış konut kullanımları gözlemlenmektedir.



Şekil 4. Mevcut Arazi Kullanım durumu

7. YENİŞEHİR 4. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI

7.1. Nüfus Kararları

Yenişehir İlçesi, Mersin İl genelinde yüksek nüfusa sahip ilçelerden biridir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, Yenişehir İlçesinin toplam nüfusu 274.944 kişi, ilçe nüfusunun %48,06’sı (132.146 kişi) erkek, %51,94’ü ise (142.798 kişi) kadındır. (Kaynak: TÜİK)

Plan notlarında; Ticaret-Konut (TİCK) alanında 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: MBB, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, 34. Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri, 2022)

4



YENİŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR 4. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi Tablo 2’de verilmiştir.

Tablo 2. Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi

	Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (kişi)
Emsal (E) 0.90 yoğunluklu Yerleşik Konut Alanı	233.171	209.854	4.197
Emsal (E) 0.90 yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	321.212	289.091	5.782
Alt Toplam	554.383	498.945	9.979
	Ticaret-Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)*0.80	Nüfus (kişi)
Emsal (E) 0.90 yoğunluklu Ticaret-Konut Alanı	153.672	110.644	2.213
Yenişehir 4.Etap 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı Genel Toplam			
	Alan (ha)	Nüfus (kişi)	
Konut Alanları ⁽¹⁾	55.44	9.979	
Ticaret-Konut Alanları ⁽²⁾	15.37	2.213	
KonutAltı Ticaret Alanı ⁽³⁾	***	-998	
Toplam Genel Nüfus	***	11.194	

(1) Kişi başına düşen inşaat alanı 50 m² alınmıştır.

(2) TİCK, Ticaret-Konut karma kullanım alanında, inşaat alanının %80’i konut alınmıştır.

(3) Konutaltı ticaret alanlarından gelen ek nüfus %10 olarak alınmıştır.

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı nüfus kapasitesi 11.194 kişi olarak belirlenmiştir.

Meri Plan nüfus projeksiyonu:

“Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” planlama alanı sınırları içerisinde mevcut plana ilişkin nüfus kapasitesi, mevcut arazi kullanımında planlama bölgesinde kişi başına düşen inşaat alanı 45 m² kabul edilerek 6.189 kişi olarak hesaplanmıştır. Toplam 46.41 hektar “Konut Alanı” bulunmakta olup 10.67 hektarı “Toplu Konut Alanı”dır.

Söz konusu konut alanlarına ait nüfus yoğunluğu konut alanı ve nüfus kapasiteleri Tablo 3’teki gibidir.

Tablo 3. Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Meri İmar Planı Mevcut Nüfus Hesabı

	Nüfus Yoğunluğu (kişi/ha)(Brüt)	Konut Alanı (m ²)	Konut Alanı (ha)	Nüfus (kişi)
Emsal (E) 0.60 Yoğunluklu Konut Alanı	135	357.452	35.75	4.766
Toplu Konut Alanı	135	106.695	10.67	1.423
Toplam	***	464.147	46.41	6.189

Toplu Konut Alanında emsal değerleri komşu yapı adalarındaki değerler esas alınarak emsal 0.60 yoğunluklu 135 kişi/ha olarak 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

M



temel problemlerin çözüme kavuşturulması amacıyla yerleşmenin ulaşım ağı yeniden değerlendirilerek gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

- Yenisehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ana ulaşım kararları, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda oluşturulmuştur. Yenisehir genelinde konut, ticaret ve çalışma alanlarının yoğunlaştığı bölgeler trafiğin de en yoğun yaşandığı bölge olarak öne çıkmaktadır. Ana ulaşım aksları meskun alanlarda 35, 25, 20, 15, 12 ve 10 metre en kesitli imar yollar ile desteklenerek, planlama alanının ulaşım şeması oluşturulmuştur.
- Planlama alanı içerisinde ilgili yönetmelikler doğrultusunda 30 metre ve 35 metre en kesitli yollarda iki yönlü olmak üzere bisiklet yolları düzenlenmiştir.
- Planda gösterilen kavşak ve refüj alanları şematik olarak gösterilmiştir.

9. KONUT ALANLARI

Planlama alanında yerleşik konut alanı yer almakta olup konut alanlarının yoğunluk değerlerinin belirlenmesinde; Mersin İli, Yenisehir İlçesi, 34.Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda 200 kişi/ha olarak belirlenmiştir. Meri planındaki uygulama görmüş parsellerin nazım imar planı yoğunluğunu kullanabilmesi için söz konusu planlama bölgesindeki değer artışı göz önünde bulundurularak imar uygulamaları yönetmeliklere uygun olarak yenilenecektir. Uygulama görmemiş kadastral parsellerde ise DOP oranı %45 olarak uygulanacaktır.

Planlama alanı içerisinde kat yükseklikleri mevzuat ve hükümler çerçevesinde değerlendirildiğinde; silüet, iklimlendirme ve yoğunluk faktörleri temel alınmıştır. Buna göre planlama alanında bulunan yapı adalarına verilen kat yükseklikleri silüet ve iklimlendirme faktörlerine uygun olarak Yençok:54.50 metre (15 kat) ve Yençok:75.50 metre (21 kat) olarak sınırlandırılmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen 200 kişi/ha net yoğunluk değerlerine uygun olarak planlanmıştır.

Revizyon Nazım İmar Planı plan notlarında ulaşım kademelenmesi göz önüne alınarak konut alanlarının zemin katında gününbirlik ticaret yapılır plan hükmü belirlenmiştir. Bu doğrultuda meskun konut alanında 12 metre ve daha geniş yollardan cephe alan parseller ile gelişme konut alanında 15 metre ve daha geniş yollardan cephe alan parseller plan notu ile zeminde gününbirlik ticaret yapabilecektir.

Planlama alanı bütününde konut alanları Yerleşik Konut Alanı ve Gelişme Konut Alanı olarak ikiye ayrılmıştır. Planlama alanı bütününde toplam yaklaşık 55.44 hektar konut alanı bulunmaktadır.

9.1. Yerleşik Konut Alanı

Planlama alanında; yaklaşık 23.32 hektar büyüklüğünde yerleşik konut alanı bulunmaktadır. Yerleşik konut alanlarındaki yoğunluklar 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda belirlenen net yoğunluk değerlerine uygun olarak plan üzerinde gösterilmiş olup 200 kişi/ha (E=0.90) olarak belirlenmiştir.

9.2. Gelişme Konut Alanı

Planlama alanı içerisinde üst ölçek plan kararları ile belirlenmiş olan yaklaşık 32.12 hektarlık alanda gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Gelişme konut alanlarındaki yoğunluklar 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda belirlenen net yoğunluk değerlerine uygun olarak plan üzerinde gösterilmiş olup 200 kişi/ha (E=0.90) olarak belirlenmiştir.

4



10.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

10.1. Ticaret-Konut (TİCK) Alanı

Ticaret-Konut (TİCK) Alanı, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla Ticaret ve Ticaret-Konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Konut ve ticaret alanlarının her biri için yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir.

Konut ve Ticaret-Konut kullanımının beraber yer alacağı bu alanlarda; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında en fazla konut kullanım oranı %80 olarak belirlenmiştir. Plan genelinde önerilen Ticaret-Konut (TİCK) alanı 15.37 hektardır.

Nazım İmar Planı Revizyonu'nda 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.

10.2. Belediye Hizmet Alanı

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 yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

Planlama alanı bütününde yaklaşık 7.91 hektar Belediye Hizmet Alanı (BHA) ayrılmıştır.

10.3. Resmi Kurum Alanı

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 tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

Planlama alanı bütününde yaklaşık 0.74 hektar Resmi Kurum Alanı önerilmiştir.

10.4. Pazar Alanı

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

Planlama alanı bütününde yaklaşık 0.19 hektar Pazar Alanı önerilmiştir.

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. Eğitim Tesisleri Alanı

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.

4



Planlama alanı bütününde yaklaşık 7.43 hektar Eğitim Tesisleri Alanı ayrılmıştır.

11.2. Sağlık Tesisleri Alanı

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 tesisler için ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Özel Sağlık Tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınacaktır.

Planlama alanı bütününde yaklaşık 1.68 hektar Sağlık Tesisleri Alanı ayrılmıştır.

11.3. Sosyal Tesis Alanı

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 1.70 hektar Sosyal Tesis Alanı ayrılmıştır.

11.4. Spor Tesisleri Alanı

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 itibarıyla planlama alanı bütününde yaklaşık 1.17 hektar Kapalı Spor Tesisi Alanı ayrılmıştır.

11.5. İbadet Alanları

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 itibarıyla planlama alanı bütününde ulaşılabilirlik standartları meskûn alanların ihtiyaçları doğrultusunda planlama alanı bütününde yaklaşık 0.80 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 güzergâhları belirlenerek dere çevrelerinde yeşil alanlar planlanmıştır.

Planlama alanı bütününde yaklaşık 10.30 hektar Park Alanı ayrılmıştır.

12.2. Pasif Yeşil Alan

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

15

gerektiği şekilde düzenlenecektir. Planda su yüzeyi gösterimi şematik olup pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

12.3. Rekreasyon Alanı

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.

Planlama alanı içerisinde üst ölçek kararlarına uygun olarak yaklaşık 0.31 hektar Rekreasyon Alanı ayrılmıştır.

13. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

13.1. Taşkına Maruz Alan ve Derelere Yönelik Planlama Yaklaşımı

Plan hazırlık sürecinde Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Adana 6. Bölge Müdürlüğü'nden alınan görüşte;

- *Dere Geçişlerinde, Dere Güzergahlarının Korunarak Dere Şev Üstlerinden İtibaren Akardereelerde 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 ilgili genelgesine uyulması gerekmektedir,*
- *Öksüz (Çifilik) 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 5. Dere Yatakları

M



14. TEKNİK ALTYAPI

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 Yolu

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

14.1.2. Taşıt Yolu

En kesiti 20 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 30 metre ve 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

Planlama alanı içerisinde ilgili kurum görüşleri doğrultusunda Trafo Alanı işaretlenmiştir.

15.2. Doğalgaz Boru Hattı

Planlama alanı içerisinde ilgili kurum görüşleri doğrultusunda Doğalgaz Boru Hatları işaretlenmiştir.

16. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

16.1. Orman Alanı

Planlama alanında yer alan ve orman mülkiyetindeki bu alanlarda 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine göre işlem yapılması gerekmektedir.

Planlama alanında yaklaşık 0.43 hektar orman alanı bulunmaktadır.

19



17. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI

Planlama etabına ilişkin fonksiyon dağılımı Tablo 4'te gösterilmiştir.

Tablo 4. Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin fonksiyon dağılımı

Alan Kullanımları		MEVCUT PLAN			REVİZYON PLAN		
		Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi
KONUT ALANI	Yerleşik Konut Alanı	464147	46.41	***	233171	23.32	***
	Gelişme Konut Alanı	***	***	***	321212	32.12	***
	Alt Toplam	464147	46.41	***	554383	55.44	***
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret-Konut Alanı	***	***	***	153672	15.37	***
	Pazar Alanı	***	***	***	1930	0.19	***
	Belediye Hizmet Alanı	33745	3.37	***	79057	7.91	***
	Resmî Kurum Alanı	3604	0.36	***	7423	0.74	***
	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	8748	0.87	***	***	***	***
	Alt Toplam	46097	4.61	***	242082	24.21	***
	***	***	***	***	***	***	***
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokul Alanı	27740	2.77	74266	7.43	6.63
		İlkokul Alanı					
		Ortaokul Alanı					
		Lise Alanı					
		Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisi Alanı					
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Yüksek Öğretim Tesisi Alanı	42487	4.25	***	***	***
		Sağlık Tesisi Alanı	2845	0.28	16767	1.68	1.50
		Özel Sağlık Tesisi Alanı					
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	Sosyal Tesis Alanı	2460	0.25	17005	1.70	1.52
		Kapalı Spor Tesisi Alanı	***	***	11696	1.17	1.04
	İBADET ALANI	Cami Alanı	3248	0.32	8002	0.80	0.71
		Alt Toplam	78780	7.88	127736	12.78	11.40
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park	63926	6.39	102973	10.30	14.01
		Pasif Yeşil Alan	15496	1.55	50792	5.08	
		Rekreasyon Alanı	***	***	3059	0.31	
		Ağaçlandırılacak Alan	5842	0.58	***	***	
		Mezarlık Alanı	47161	4.72	***	***	***
		Alt Toplam	132425	13.24	156824	15.68	14.01
		***	***	***	***	***	***
TEKNİK ALTYAPI	Taşıt Yolu ve Otopark Alanı	307008	30.70	***	318286	31.83	***
	Teknik Altyapı Alanı	***	***	***	595	0.06	***
	Trafo Alanı	80	0.01	***	479	0.05	***
	Katı Atık Tesisleri Alanı	21737	2.17	***	***	***	***
	Alt Toplam	328825	32.88	***	319360	31.94	***
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	Orman Alanı	18594	1.86	***	4315	0.43	***
	Tarımsal Nitelikli Alan	335832	33.58	***	***	***	***
	Alt Toplam	354426	35.44	***	4315	0.43	***
GENEL TOPLAM		1404700	140.47	18.69	1404700	140.47	25.41

*Planda su yüzeyi pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, planlama alanında bu plandan önce yapılmış olan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan yapılan hesaplamalar sonucu, öneri nüfus 11.194 kişi olarak hesaplanmıştır.



YENİŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR 4. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 5'te Mer-i Planlarda ve Yenisehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yer alan sosyal donatı alanları büyüklükleri yer almaktadır.

Tablo 5. Yenisehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yer alan sosyal altyapı alan büyüklükleri

Alan Kullanımları			MEVCUT PLAN			REVİZYON 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	27740	2.77	4.48	74266	7.43	6.63
		İlkokul Alanı						
		Ortaokul Alanı						
		Lise Alanı						
		Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisi Alanı						
		Yüksek Öğretim Tesisi Alanı	42487	4.25	***	***	***	***
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Sağlık Tesisi Alanı	2845	0.28	0.46	16767	1.68	1.50
		Özel Sağlık Tesisi Alanı						
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	Sosyal Tesis Alanı	2460	0.25	0.40	17005	1.70	1.52
	İBADET ALANI	Cami Alanı	3248	0.32	0.52	8002	0.80	0.71
	Alt Toplam	78780	7.88	5.86	116040	11.61	10.36	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park	63926	6.39	12.83	102973	10.30	15.05	
	Pasif Yeşil Alan	15496	1.55		50792	5.08		
	Rekreasyon Alanı	***	***		3059	0.31		
	Kapalı Spor Tesisi Alanı	***	***	***	11696	1.17		
	Ağaçlandırılacak Alan	5842	0.58	***	***	***	***	
	Mezarlık Alanı	47161	4.72	***	***	***	***	
		Alt Toplam	132425	13.24	12.83	168520	16.86	15.05
GENEL TOPLAM			211205	21.12	18.69	284560	28.47	25.41

Tablo 5 incelendiğinde eğitim, sağlık, ibadet, park ve açık yeşil alanları içeren sosyal donatı alanları büyüklüğünde artış olduğu gözlemlenmektedir. Buna göre eğitim alanları (yükseköğretim tesisi hariç) 2.77 hektardan 7.43 hektara, sosyal tesisi alanı 0.25 hektardan 1.70 hektara, ibadet alanları ise 0.32 hektardan 0.80 hektara yükselmiştir.

Planlama alanına ilişkin açık ve yeşil alanlar kendi içlerinde çeşitlilik sağlanmış ve 13.24 hektardan 16.86 hektara yükselmiştir. Planlama alanına ilişkin açık ve yeşil alanlar ise kişi başına 12.83 m²/kişi'den 15.05 m²/kişi'ye yükseltilmiştir.

M



Tablo 6. İlave nüfusa ait sosyal donatı tablosu

ALTYAPI ALANLARI	MEVCUT 1/1000 UİP	REVİZYON 1/1000 UİP		Standartlar (m ² /kişi) ⁽²⁾
	Planlı Alan (m ²)	Revizyon Plan (m ²)	İlave Plan (m ² /kişi) ⁽¹⁾	
Eğitim Tesisleri Alanı	27740	74266	9.30	6.50
Açık ve Yeşil Alanlar	79422	168520	17.80	10.00
Sağlık Tesisleri Alanı	2845	16767	2.78	1.50
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	2460	17005	2.91	0.75
İbadet Alanı	3248	8002	0.95	0.50
TOPLAM	115715	284560	33.74	19.25

(1) İlave Plan Nüfusu 5.005 kişi olarak alınmıştır.

(2) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki alan standartları

Tablo 6'da Yenisehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yer alan ek donatı alanları ilave nüfusa göre hesaplanmıştır. Ek donatı alanları, Revizyon planın sosyal donatı alanlarından mevcut plandaki donatı alanların çıkarılması ile bulunmuştur. Revizyon plandan gelen nüfusun (5.005 kişi) Sosyal donatı dengesi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na uygun olarak hesaplanmış ve plana işaretlenmiştir.