

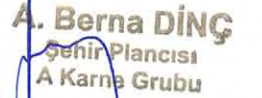
Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13/05/2024 tarih ve 200 sayılı kararı ile onaylanan
UİP-331020882 Plan İşlem Numaralı (PİN) planın
ekidir.




Mustafa SOLAK
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR 5. ETAP
KOCAVİLAYET 1. BÖLGE
1/1000 ÖLÇEKLİ
İLAVE VE REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 07.07.2023 tarih ve 123 sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2023 tarih ve 439 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nın 1.İTİRAZ DEĞERLENDİRMESİDİR.


A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
A Karne Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b Maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13.05/2024 Tarih ve 200 Sayılı
Kararı ile ONANDI





YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 1. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE 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	4
5. YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 1. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	6
6. YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 1. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DURUMLARI VE MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU	9
6.1. Mevcut Plan Durumları	9
6.2. Arazi Kullanım Durumu	9
7. YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 1. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI	10
7.1. Nüfus Kararları	10
8. ULAŞIM KARARLARI	11
9. KONUT ALANLARI	12
9.1. Yerleşik Konut Alanları	12
9.2. Gelişme Konut Alanları	12
10. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	12
10.1. Ticaret-Turizm (TİCT) Alanı	12
10.2. Belediye Hizmet Alanı	12



10.3. Resmi Kurum Alanı.....	13
11. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	13
11.1. Eğitim Tesisleri Alanı.....	13
11.2. Kültürel Tesis Alanı.....	13
11.3. Spor Tesisleri Alanı	13
11.4. İbadet Alanları	13
12. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	14
12.1. Park.....	14
12.2. Pasif Yeşil Alan	14
13. AFET TEHLİKELİ ALANLAR	14
13.1. Taşkına Maruz Alan ve Derelere Yönelik Planlama Yaklaşımı.....	14
14. TEKNİK ALTYAPI.....	15
14.1. Ulaşım (Karayolları).....	15
14.1.1. Bölünmüş Taşıt Yolu.....	15
14.1.2. Taşıt Yolu	15
14.2. Bisiklet Yolu.....	15
14.3. Yaya Yolu ve Bölgesi.....	15
15. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA	15
15.1. Trafo Alanı	15
16. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR.....	15
16.1. Orman Alanı	15
17. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	15
17.1. Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı	15
17.2. Karayolları ve Karayolu Koruma Kuşağı	15
18. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI	16



ŞEKİLLER

Şekil 1. Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar planı Planlama Alanı.....	2
Şekil 2. Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu (Kaynak: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Mersin – Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı).....	4
Şekil 3. Akdeniz-Yenisehir-Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön kesimi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı	6
Şekil 4. Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Analiz	8
Şekil 5. Mevcut Arazi Kullanım durumu (2023)	10
Şekil 6. Dere Yatakları.....	14

TABLolar

Tablo 1. Akdeniz-Toroslar-Yenisehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Belirlenen Yoğunluk Değerleri.....	5
Tablo 2. Yenisehir 5.Etap Kocavilayet 1.Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon	10
Tablo 3. Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon	11
Tablo 4. Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ilişkin fonksiyon dağılımı	16
Tablo 5. Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı yer alan sosyal altyapı alan büyüklükleri	17



YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAYILAYET 1. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE GEREKÇESİ

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2022 tarih ve 525 sayılı kararı ile onaylanan "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2023 tarih ve 185 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ile:

- Bölgenin kent içindeki konumu, doğal, çevresel ve mekânsal özellikleri, çevresindeki plan kararları ve gelişme eğilimleri göz önüne alınarak, gelişme potansiyeli ve sürdürülebilir mekânsal gelişme ilkeleri doğrultusunda, kurumsal verilere, mekânsal araştırmalara, eşiklere, üst ölçek planlara dayalı olarak, mekânsal gereksinimleri ve standartları karşılayacak biçimde, alanın kentin bütünü ve yakın çevresi ile bütünleşmesini sağlayarak, sağlıklı, güvenli ve nitelikli yaşam çevresinin oluşturulması,
- Meskun konut alanları içinde eksik olan donatılar, yerleşim alanlarının ihtiyaçları doğrultusunda uygun alanlara dağıtılarak, planlamanın gerektirdiği standartların sağlanması ve meskun dokudaki yaşam kalitesinin artırılması,
- Planlama alanında, dere ile planlı alanlar arasında üst ölçek plan kararları doğrultusunda ve doğal alanlara olan kentsel baskıların minimize edilmesi adına yeşil koruma bantları bırakılması hedeflenmiştir. Planda ilkesel olarak kapalı ve açık dere aksları, görüşler dışında halihazır ve uydu görüntülerinden de belirlenerek, bu alanlar yeşil akslar ile yapılaşmalardan arındırılmaya, afet risklerinin önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

Bu doğrultuda Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu" hazırlanmıştır.

Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve 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, topografik eşikler, mevcut imar uygulamaları ve buna göre tamamlanmış yapılaşmaların sağlıklılaştırılması, 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 bu çerçevede Yenişehir Belediyesi'nce "Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı" hazırlanmıştır.

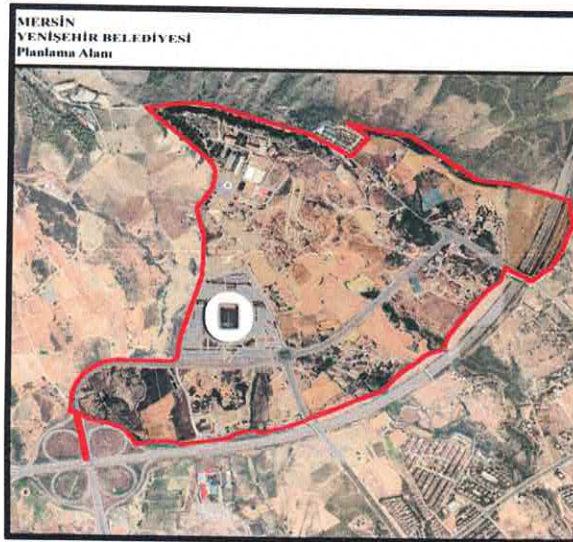
Planda, en genel anlamda yapılaşma kararlarının yeniden düzenlenmesi ve arazinin verimli ve rasyonel kullanılabilmesi için gerekli düzenlenmelerin yapılması ve bunların çözümüne dair gerekli tasarım ve kararların alınması, bölgenin yoğunluk ve yapılaşma kararlarının yeniden düzenlenmesi ve arazinin verimli ve rasyonel kullanılabilmesi için gerekli düzenlenmelerin yapılması ve bunların çözümüne dair gerekli tasarım ve kararların alınması amaçlanmıştır.

Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yapılma gerekçeleri şu şekildedir:

- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2022 tarih ve 525 sayılı kararı ile onaylanan Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2023 tarih ve 185 sayılı kararı ile kesinleşen "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ile uyumlu Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve 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 sorunlarının çözülmesi,
 - Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve 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,
 - İmar uygulaması görmüş bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda yeniden düzenleme yapılması gerekliliği,
 - Plan üzerine mevzuata uygun olarak mevcut yapılaşmalar, siluet 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 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı" hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı planlama alanı; Adana-Mersin Otoyolu'nun kuzeyinde kalan, Yenişehir İlçesi, Kocavilayet mahallesi sınırlarını kapsamakta olup alan büyüklüğü yaklaşık 197 hektarlık (ha)'tır.



Şekil 1. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar plan Planlama Alanı



3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

3.1. Planlama İlkeleri

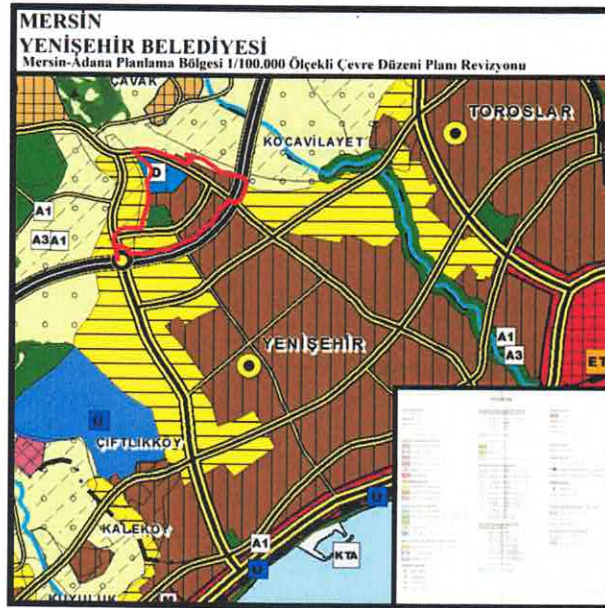
Yasal çerçeve, üst ölçekli planların tanımladığı plan hükümleri, kurum görüşleri ve planlamaya yönelik yapılan araştırmalardan elde edilen bilgiler doğrultusunda, Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı için geliştirilen planlama ilkeleri;

- 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 kullanımlarının 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,
- Teknik altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak yeniden ihtiyaçlara cevap verecek altyapılar oluşturulması,
- Ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi, otopark sorunlarının çözülmesi ve tüm toplu taşıma türleri arasında entegrasyonun sağlanması,
- İdeal ulaşım kademelenmesinin sağlanması ve mevcut ulaşım kanallarının bu sisteme uyarlanması,
- Donatı alanlarının sağlıklılaştırılması,
- Ticaret-Turizm (TİCT) fonksiyonunun ulaşım bağlantılarıyla ilişkilendirilerek düzenlenmesi,
- Süreklilik arz eden kamusal mekân kurgusunun sağlanması,
- Üst ölçek plan kararlarında yoğunluk dağılımlarını yeni fizik mekan oluşumları ile desteklenip sağlıklı gelişme alanları üretilmesi.

4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

4.1. Mersin İli 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

"Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu" Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.04.2017 tarih ve 644 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Daha sonra Mersin İli 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2017 gün ve 825 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Mersin 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı nüfus önerilerine göre; Yenişehir İlçesi için 2035 yılı için hedef nüfus 540.000 kişi ile Mersin'in yüksek nüfuslu içlerinden biri olarak verilmiştir. Bu nüfusun 530.000'i kentsel, 10.000'i ise kırsal alan nüfusundan oluşmaktadır.



Şekil 2. Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu

(Kaynak: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Mersin – Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı)

Planlama alanı Mersin İli 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda, plan sınırının kuzey-doğusunda “Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı” planlanmıştır.

Bu bağlamda planda Adana-Erdemli Otoyolu'nun kuzeyinde "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" yer almaktadır.

4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu planlama alanı; E-982 (Mersin-Adana) otoyol bağlantısı kuzeyinde Yenişehir İlçesi Kocavilayet, Emirler, Çavak Mahalleleri ve Mezitli İlçesi Bozön Mahallesinin bulunduğu, doğuda Müftü Deresi ve batıda Mezitli Deresi ile sınırlı bölgeyi kapsamaktadır.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2022 tarih ve 525 sayılı kararı ile onaylanan "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın amacı;

Bölgenin kent içindeki konumu, doğal, çevresel ve mekânsal özellikleri, çevresindeki plan kararları ve gelişme eğilimleri göz önüne alınarak, gelişme potansiyeli ve sürdürülebilir mekânsal gelişme ilkeleri doğrultusunda, kurumsal verilere, mekânsal araştırmalara, eşiklere, üst ölçek planlara dayalı



olarak, mekânsal gereksinimleri ve standartları karşılayacak biçimde, alanın kentin bütünü ve yakın çevresi ile bütünleşmesini sağlayarak, sağlıklı, güvenli ve nitelikli yaşam çevresinin oluşturulmasını amaçlamaktadır.

Meskun yapılaşmış alanlar Kocavilayet kesiminde Mersin Stadyumu'nun güney ve doğu bölgesinde yer alan bu bölgeler plan kapsamında mevcut konut alanları olarak gösterilmiştir.

Mersin İli, Yenisehir İlçesi, Adana-Erdemli Otoyolu'nun kuzeyinde kalan alanda, 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.

Planlama alanı sınırlarını belirleyen, Mersin-Adana Otoyolu, Mersin merkez adına taşıt trafiğinin en yoğun olduğu akslardan biri olarak ön plana çıkmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları ile 35 metre (m), 25 m, 20 m ve 15 m en kesitli imar yolların güzergâhları belirlenmiştir.

Kocavilayet yerleşmesi adına önemli iki adet kuzey-güney ekseninde ulaşım aksı bulunmaktadır. Bu akslar Kocavilayet sınırları içinde birbirine bağlanarak, kuzeyde Değirmençay ve diğer kırsal yerleşimlere devam etmekte olup 1. derece taşıt yolu niteliği taşımaktadır. Planlama alanının güneyindeki 34. Cadde, Mersin-Adana otoyolunu dörtlü yonca kavşak sisteminde geçerek, Kocavilayet sınırları içinde doğuya yönelerek, İsmet İnönü Bulvarı'nın devamı olan aksa bağlanmakta ve Polis Meslek Yüksekokulu doğusundan kuzeye devam ederek, Emirler ve Değirmençay yerleşimlerine devam etmektedir. Bu aksa bağlanan taşıt yolu ile Çavak yerleşimine erişim sağlanmaktadır.

Kocavilayet Mahallesi, bölgedeki nüfusun en yoğun olarak bulunduğu meskun yerleşim alanı olarak öne çıkarken, meri planlardan gelen yapılaşma koşulları da dikkate alınarak, orta yoğunlukta 200 kişi/ha olacak şekilde planlanmıştır. Bölge bütününde, 200 ki/ha yoğunluk kararı getirilmiş olup, net nüfus yaklaşık 22.700 kişidir.

Kocavilayet Bölgesi yerleşim alanı bütününde Konut Alanları yaklaşık %40, Açık ve Yeşil Alanlar yaklaşık %17 ve Kentsel Ulaşım ve Teknik Altyapı için ayrılan alanlar yaklaşık %15 oranla sıralanmaktadır. Plan genelinde açık ve yeşil alanlar dahil olmak üzere, sosyal donatı alanları yerleşim alanlarının yaklaşık %21'ini kaplamaktadır.

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

Tablo 1. Akdeniz-Toroslar-Yenisehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge 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. (Kaynak: MBB, Akdeniz-Toroslar-Yenisehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri)



Şekil 3. Akdeniz-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön kesimi) 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bir bütün halinde yapılmış olup sosyal donatı ve nüfus hesapları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda da 1. ve 2. planlama bölgeleri birlikte değerlendirilmiştir. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı sosyal donatı ve nüfus hesabı 2.Bölge ile birlikte hesaplanacaktır.

5. YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 1. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı içinde yapılmış olan imar planı çalışmalarına esas olmak üzere 'İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu' Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 04.04.2003 tarih ve 4256 sayılı genelgesi doğrultusunda Bayındırlık İl Müdürlüğü'nce 31.07.2008 tarihinde onaylanmıştır.

Hazırlanan bu rapor,

- **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.

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. Ayrıca raporun 'Sonuç ve Değerlendirmeler' bölümünde;

- İnceleme alanında topografya yapısının ve eğimin lokal farklılıklar gösterdiği,
- İnceleme alanının 3. derece deprem bölgesi içerisinde yer aldığı yapıların projelendirilmesinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik esaslarına uyulmasının zorunlu olduğu,
- Açılan sondaj kuyularında yer altı suyuna rastlanılmadığı,
- İnceleme alanında kuru dere yataklarının olduğu, bunların yağışla birlikte taşkın karakterli olup olmadığı ile ilgili DSI'den görüş alınması gerektiği, görüş doğrultusunda gerekli görüldüğü takdirde yeterli genişlikte tampon saha bırakılması gerektiği
- İnceleme alanında zemin sıvılaşma riskinin olmadığı yönünde değerlendirme ve saptamalar yapılmakta, bunlar doğrultusunda bazı koşullar getirilmektedir.

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 ve Önemli Alan-2 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar sınırları içerisinde kalmaktadır.

Hazırlanan bu rapor,

- **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 Kalışbirimleri) 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 DSI 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.

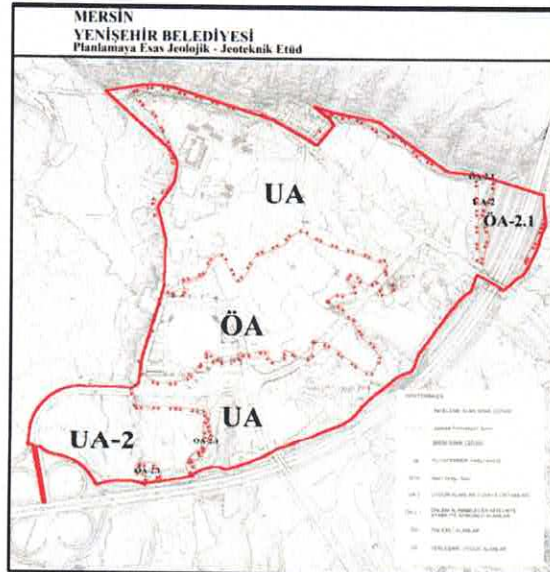
- **Önemli Alan-2 (ÖA-2.1) :Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar;**

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 Kalışve Alüvyon birimleri) ile temsil edilen alanlar **(ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité 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 DSI vb. tüm kurum görüşlerine uyulması gerekmektedir.

- c) İnceleme alanının topografik eğimi % 0-30 arasında değişmekte olup Üst Miyosen - Pliyosen yaşlı Handere formasyonu ve Kuvaterner yaşlı Kalış-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 karşılaşılabilenliği 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 etkilenen 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 etkilenen 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.

Yaklaşık 197 hektar olan Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı onama sınırı içerisinde Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Analizi Şekil-4'te verilmiştir.



Şekil 4. Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Analiz



6. YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 1. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DURUMLARI VE MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

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

6.1. Mevcut Plan Durumları

Planlama alanını kapsayan bölge, 2005 Yılına kadar köy statüsünde bulunan Kocavilayet yerleşmesi, 2004 Yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun ilgili maddeleri gereğince Büyükşehir Belediye sınırları yeniden belirlenmiştir. Söz konusu Kanun'un geçici 2.nci Maddesi, bu sınır içerisinde kalan köylerin, Büyükşehir Belediye Meclisi kararları ile mahalle statüsüne dönüştürüleceği ve ilgili ilçe belediyesine bağlanacağı yönünde düzenlemeler içermektedir.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2005 tarih ve 220 sayılı kararı ile Kocavilayet'in köy tüzel kişiliği kaldırılmış, mahalle olarak Yenisehir Belediyesi'ne bağlanmıştır. Yine Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2007 tarih ve 737 sayılı kararı ile Yenisehir Belediyesince hazırlanmış ve teklif edilmiş bulunan, Kocavilayet Mahallesinin kesin sınırlarını gösterir harita onaylanmıştır.

Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planını kapsayan alanda imar planlarının süreçlerini incelediğimizde;

Planlama alanı ve yakın çevresinde, özellikle Büyükşehir Belediyesi idari sınırları içerisine dahil edilmeden önce Valilik Makamı tarafından, yerleşim amaçlı bir çok mevzii imar planı onayı gerçekleştirilmiş ve bunların imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır. Bu mevzii planlarla alan parçalı bir şekilde oluşmuştur. Ayrıca söz konusu alanda 400 yataklı Eğitim ve Araştırma Hastanesi yapılmak üzere, kentsel gelişme alanları bütününe kapsayan alanda, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2009 tarih ve 273 sayılı kararı ile "Kocavilayet 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Ancak ilgili kamu kurumunca yapılması planlanan hastane hakkında yatırım planından vazgeçildiği bildirilmiş ardından Mersin Valiliği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 17. Akdeniz Oyunları kapsamındaki talepleri doğrultusunda, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.07.2011 tarih ve 251 sayılı kararı ile Kocavilayet 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onaylanmıştır.

Daha sonra Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 02.03.2012 tarih ve 59 sayılı kararı ile onaylanan "Yenisehir Planlama Bölgesi Kuzey Kesimi Nazım İmar Planı Revizyonu" ve bu plana uygun olarak hazırlanan Yenisehir Belediye Meclisinin 09.03.2012 tarih ve 35 sayılı meclis kararı ile planlama alanın güneybatısında kalan 34.cadde ile Adana-Erdemli Otoyolu arasında kalan yaklaşık 20 hektarlık alanda Yenisehir Planlama Bölgesi Kuzey Kesimi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" hazırlanmıştır.

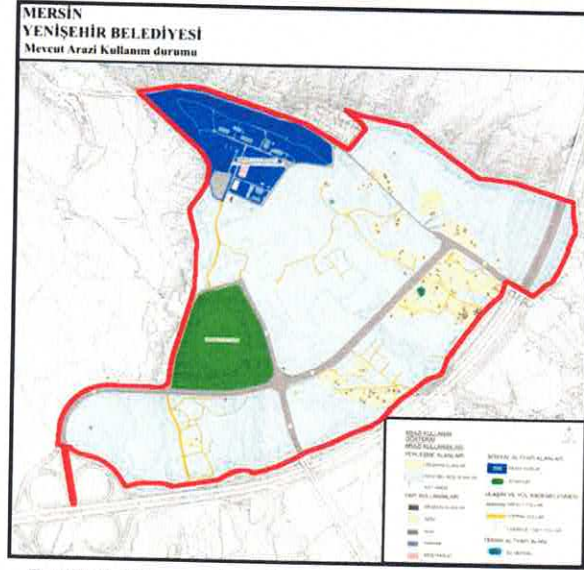
Planlama alanın kuzeyini kapsayan yaklaşık 42,3 hektar alanda Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2012 tarih ve 404 sayılı kararı ile "Kocavilayet Nazım ve Uygulama İmar Planı" yapılmıştır.

6.2. Arazi Kullanım Durumu

Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve 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. Adana-Erdemli otoyolu kuzey sınırı ve 34. Cadde'nin batısı saçaklanmış konut kullanımları gözlemlenmektedir.

h

Planlama alanının kuzeyindeki “Resmi Kurum Alanı” (Mersin Polis Meslek Eğitim Merkezi Müdürlüğü), batı sınırındaki “Kentsel ve Bölgesel Spor (Stadyum) Alanı” planlanmıştır. Yenişehir 5.Etap Kocavilayet 1.Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı onama sınırı içerisinde alanın arazi kullanım durumu Şekil-5’te verilmiştir.



Şekil 5. Mevcut Arazi Kullanım durumu (2023)

7. YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 1. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI

7.1. Nüfus Kararları

Yenişehir İlçesi, Mersin İl genelinde yüksek nüfusa sahip ilçelerden biridir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, Yenişehir İlçesinin toplam nüfusu 278.961 kişi, ilçe nüfusunun %48,32’si (134.788 kişi) erkek, %51,68’i ise (144.173 kişi) kadındır (Kaynak: TÜİK,2022). Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi Tablo 2’de verilmiştir.

Tablo 2. Yenişehir 5.Etap Kocavilayet 1.Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve 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	543.273	488.946	9.779
A-3 (Ayrık) Kat Yapı Nizamlı Emsal (E) 0.90 yoğunluklu Yerleşik Konut Alanı	83.861	75.475	1.509
Emsal (E) 0.90 yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	60.540	54.486	1.090
Genel Toplam	687.674	618.907	12.378
Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı Genel Toplam			
	Alan (ha)	Nüfus (kişi)	
Konut Alanları ⁽¹⁾	68.77	12.378	
KonutAltı Ticaret Alanı ⁽²⁾	***	-1.238	
Toplam Genel Nüfus	***	11.140	

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

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



Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar planı planlama bölgesinde kişi başına düşen inşaat alanı 50 m² kabul edilmiş olup söz konusu revizyon planının nüfus kapasitesi 11.140 kişi olarak belirlenmiştir.

Meri Plan nüfus projeksiyonu:

“Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı” planlama alanı sınırları içerisinde mevcut plana ilişkin nüfus kapasitesi, mevcut arazi kullanımında planlama bölgesinde kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² kabul edilerek 13.951 kişi olarak hesaplanmıştır. Söz konusu konut alanlarına ait nüfus yoğunluğu konut alanı ve nüfus kapasiteleri Tablo 3’teki gibidir.

Tablo 3. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Meri İmar Planı Mevcut Nüfus Hesabı

	Nüfus Yoğunluğu (kişi/ha)(Brüt)	Nüfus Yoğunluğu (kişi/ha)(Net)	Konut Alanı (ha)(Net)	Nüfus (kişi)
Emsal (E) 0.90 Yoğunluklu Konut Alanı	200	257	53.26	13688
Ayrık Nizam 2 Katlı Konut Alanı (A-2)	175	229	7.92	1813
KonutAltı Ticaret Alanı (1)	***	***	***	-1550
Toplam			61.18	13951

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

Plan nüfus kapasitesinin hesaplanmasında gerekli olan net nüfus yoğunluğu değerleri, net konut alanında emsale ya da yapılaşma koşullarına göre oluşan inşaat alanının, kişi başına 35 m² konut alanı varsayım değerine bölünmesiyle hesaplanmıştır. (Kaynak: 15.07.2011 tarih ve 251 sayılı Mersin Büyükşehir Belediye Meclis Kararı)

8. ULAŞIM KARARLARI

Planlama alanında analiz sürecinde tespit edilen;

- Üst ölçekli planda önerilen söz konusu ulaşım akslarının, ölçeği gereği daha detaylı olarak işlendiği bu planda, planlama alanı kapsamına alınan kentsel gelişme bölgesi içerisinde önerilen kullanım alanları arasında ve bu ana akslar arası ulaşım ilişkilerini ve sürekliliğini sağlamak amacıyla kent içi yol düzenlemesi yapılmıştır.
- Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ana ulaşım kararları, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda oluşturulmuştur. Yenişehir genelinde konut, ticaret-turizm ve sosyal altyapı 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 şemasını oluşturmaktadır.
- Otoyol ile planlama alanındaki kent içi yolların bağlantısı, planlama alanının güneybatısında yonca kavşak ile sağlanmaktadır.
- Nevit Kodallı Caddesinin otoyol üzerindeki 35 metre en kesitli bölümü ve kentsel, bölgesel spor (stadyum) tesisi alanı doğusundan geçen 25 metre en kesitli bölümü ve bölgesel spor (stadyum) tesisinin kuzeyinden geçen ordan İsmet İnönü Bulvarına bağlanan bölümü de alan içerisindeki ana toplayıcı yol olarak planlanmıştır.
- Planda gösterilen kavşak ve refüj alanları şematik olarak gösterilmiştir.



9. KONUT ALANLARI

9.1. Yerleşik Konut Alanları

Planlama alanında 62.71 hektar yerleşik konut alanı yer almaktadır. Yerleşik konut alanlarının yoğunluk değerlerinin belirlenmesinde; Meri Plan ile Nazım İmar Planı yoğunluk değerleri alınmıştır. Uygulama görmemiş kadastral parsellerde DOP oranı % 45 olarak uygulanacaktır.

Meri plandaki Ayırık 2 kata imarlı E=0.40 (Emsal), Taks=0.20 villa bölgesi için; Revizyon planda Ayırık 3 kat, E=0.90 (Emsal) Taks=0.30 olarak önerilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen 200 kişi/ha net yoğunluk değerleri aşılmadan E=0.90 (Emsal) olarak planlanmıştır. Buna göre E=0.90 (Emsal) yoğunluklu yerleşik konut alanlarında katlar Yençok=54.50 metre (15 kat) olarak sınırlandırılmıştır.

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

9.2. Gelişme Konut Alanları

Planlama alanı içerisinde üst ölçek plan kararları ile belirlenmiş olan yaklaşık 6.05 hektarlık alanda gelişme konut alanı planlanmıştır. Gelişme konut alanlarındaki yoğunluklar Mersin İli, Yenisehir İlçesi Akdeniz-Toroslar-Yenisehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda 200 kişi/ha olarak belirlenmiştir.

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

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

10. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

10.1. Ticaret-Turizm (TİCT) Alanı

Ticaret-Turizm karma kullanım alanları, Ticaret ve Turizm kullanımlarının sadece birinin veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır. Planlama alanı sınırı içerisinde 34. Cadde ve Adana-Mersin otoyolu arasında kalan planlama alanının güneybatısında kalan alanda bir kısım Ticaret-Turizm (TİCT) alanları önerilmiştir.

Plan genelinde önerilen Ticaret-Turizm (TİCT) alanı 8.51 hektardır.

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 yarından fazlası belediyeye ait



olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Planlama alanı bütününde yaklaşık 3.79 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 26.43 hektar Resmi Kurum 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.

Planlama alanı bütününde yaklaşık 2.02 hektar Eğitim Tesisleri Alanı ayrılmıştır.

11.2. Kültürel Tesis Alanı

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 0.63 hektar Kültürel Tesis Alanı ayrılmıştır.

11.3. 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 13.73 hektar Kapalı Spor Tesisi ve 0.38 hektar Açık Spor Tesis Alanı ayrılmıştır.

11.4. 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 gashane, 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 0.28 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 akıntı 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 25.88 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'nca gerektiği şekilde düzenlenecektir. Planda su yüzeyi gösterimi şematik olup pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

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 Akarderelelerde 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 (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 6. Dere Yatakları



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) 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. Bisiklet Yolu

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

14.3. 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.

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 2.71 hektar orman alanı bulunmaktadır.

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 TEİAŞ ve TEDAŞ’tan kurum görüşü alınmadan inşaat izni verilemez.

17.2. Karayolları ve Karayolu Koruma Kuşağı

“2918 sayılı Karayolları Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ile belirlenen çekme mesafelerine uyulacaktır.

**18. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI**

Planlama etabına ilişkin fonksiyon dağılımı Tablo 4'te gösterilmiştir.

Tablo 4. Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ilişkin fonksiyon dağılımı

Alan Kullanımları		MEVCUT PLAN		TADİL PLAN	
		Alan (m ²)	Alan (ha)	Alan (m ²)	Alan (ha)
KONUT ALANI	Yerleşik Konut Alanı	549687	54.97	627134	62.71
	Gelişme Konut Alanı	78121	7.81	60540	6.05
	Alt Toplam	627808	62.78	687674	68.77
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret-Turizm Alanı	***	***	85119	8.51
	Ticaret-Konut Alanı (2)	***	***	***	***
	Ticaret Alanı	86676	8.67	***	***
	Belediye Hizmet Alanı	8541	0.85	37940	3.79
	Resmi Kurum Alanı	249347	24.93	264297	26.43
	Alt Toplam	344564	34.45	387356	38.74
SOSYAL DONATI ALANI	İlkokul Alanı	10050	1.00	20201	2.02
	Ortaokul Alanı	10118	1.01	***	***
	Kültürel Tesis Alanı	6250	0.63	6251	0.63
	Açık Spor Tesis Alanı	***	***	3843	0.38
	Kapalı Spor Tesis Alanı	141985	14.20	137295	13.73
	Cami Alanı	2877	0.29	2829	0.28
	Alt Toplam	171280	17.13	170419	17.04
	Park	145498	14.55	258831	25.88
	Pasif Yeşil Alan (1)	71943	7.19	35287	3.53
	Rekreasyon Alanı	10435	1.04	***	***
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Ağaçlandırılacak Alan	8875	0.89	***	***
	Alt Toplam	236751	23.67	294118	29.41
TEKNİK ALTYAPI	Taşıt Yolu ve Otopark Alanı	497767	49.77	394781	39.48
	Teknik Altyapı Alanı	7369	0.74	8601	0.86
	Alt Toplam	505136	50.51	403382	40.34
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	Orman Alanı	***	***	27051	2.71
	Tarımsal Nitelikli Alan	84461	8.45	***	***
	Alt Toplam	84461	8.45	27051	2.71
GENEL TOPLAM		1970000	197.00	1970000	197.00

(1) Planda su yüzeyi pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

(2) Merkez yayılma ve gelişme aksları ile Ticaret-Konut alanları, Konut Alanları içerisinde gösterilmiştir.

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 11.140 kişi olarak hesaplanmıştır.

**YENİŞEHİR BELEDİYESİ****YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAYILAYET 1. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Tablo 5'te Mer-i planlarda ve 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında yer alan sosyal donatı alanları büyüklükleri yer almaktadır.

Tablo 5. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı yer alan sosyal altyapı alan büyüklükleri

Alan Kullanımları			MEVCUT PLAN		TADİL PLAN	
			Alan (m ²)	Alan (ha)	Alan (m ²)	Alan (ha)
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokul Alanı	20168	2.01	20201	2.02
		İlkokul Alanı				
		Ortaokul Alanı				
		Lise Alanı				
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	Kültürel Tesis Alanı	6250	0.63	6251	0.63
	İBADET ALANI	Cami Alanı	2877	0.29	2829	0.28
		Alt Toplam	29295	2.93	29281	2.93
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		Park	145498	14.55	258831	25.88
		Pasif Yeşil Alan (1)	71943	7.19	35287	3.53
		Rekreasyon Alanı	10435	1.04	***	***
		Açık Spor Tesisi Alanı	***	***	3843	0.38
		Kapalı Spor Tesisi Alanı	141985	14.20	137295	13.73
		Alt Toplam	369861	36.98	435256	43.52
GENEL TOPLAM			399156	39.91	464537	46.45

(1)Planda su yüzeyi pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

Tablo 5 incelendiğinde park alanları içeren sosyal donatı alanları büyüklüğünde artış olduğu gözlemlenmektedir. Planlama alanına ilişkin açık ve yeşil alanlar 36.98 hektardan 43.52 hektara yükselmiştir. Planlama alanına ilişkin açık ve yeşil alanlar ise kişi başına 26.51 m²/kişi'den 39.07 m²/kişi'ye yükseltilmiştir.

Planlama bütününde sosyal donatı ve nüfus dengesi Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonundaki iki bölge ile bir bütün olacak şekilde sağlanmış olup plan raporunda iki bölgeler ayrı ayrı hesaplanarak eklenmiştir.