



T.C. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON

NAZIM İMAR PLANI

YENİŞEHİR KESİMİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

2024

İÇİNDEKİLER

1. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN AMACI VE KAPSAMI	3
2. PLANLAMA ALANI.....	7
3. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	8
4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ	13
4.1. Arazi Kullanımı	13
4.2. Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	15
4.3. Plan Nüfusu ve Nüfusun Yoğunluk Dağılımı.....	15
5. PLAN KARARLARI	16
6. PLAN NOTLARI	18

1. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN AMACI VE KAPSAMI

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile onaylanmış; askı süreçleri sonrasında 14.12.2018 tarihinde kesinleşmiştir.

Bu doğrultuda; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları'nın, üst kademe 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak revize edilmesi amacı ile Yenişehir Belediye Başkanlığı'nca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılmıştır. Mersin Büyükşehir Belediyesi ile koordineli biçimde yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarında yapılan detaylı incelemelerde aşağıda belirtilen konuların nazım ve uygulama imar planlarında değerlendirilmesi gerektiği ortaya çıkmıştır:

- Düzenleme Ortaklık Payı oranının (DOP) %40'dan %45'e yükseltilmesi ve Kamu Ortaklık Payı kapsamında yer alan sağlık tesisi, sosyal tesis, kültürel tesis vb. kullanımlarında DOP kapsamında değerlendirilmesi, değer artışı olan bölgelerde mevzuatta tariflenen oranlara kadar ilave DOP alınabilmesi, özel mülkiyette kalan donatı alanlarında ilgili kurumundan uygun görüş alınarak imar planı kararlarında uygun olarak özel tesis yapılabilmesi vb. gibi mevzuatta yapılan yeni düzenlemeler,
- Uygulama imar planına göre yürürlükteki nazım imar planının onanması önceki tamamlanan parselasyon planları ile oluşmuş ve yapılaşmaları başlamış ve/veya tamamlanmış imar adalarının korunmasına ilişkin düzenlemeler,
- Nazım imar planı ile güzergahı ve/veya genişliği değiştirilen ancak halihazırda altyapısı tamamlanarak açılmış imar yollarına ilişkin düzenlemeler,
- Özel mülkiyette kalan KOP (Kamu Ortaklık Payı) parsellerinin kamu eline geçmesine ilişkin önerilen Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 1.36 maddesinin iptal edilmesi nedeniyle kamulaştırmasız el atma davalarına konu olan ve kamu zararı oluşturan/ oluşturabilecek özel mülkiyette kalan KOP (Kamu Ortaklık Payı) parsellerinde kısıtlılığın kaldırılmasına yönelik düzenlemeler,
- Plan bütününde yer alan ancak vadi tabanlarında yer alması nedeniyle hiçbir imar uygulamasına/parselasyona dahil edilmemiş kadastral parsellerde kısıtlılığın kaldırılmasına ilişkin düzenlemeler,
- Uygulama imar planında BHA (Belediye Hizmet Alanı) kullanım kararı olmakla birlikte nazım imar planlarında eğitim tesisi, sağlık tesisi, sosyal/kültürel tesis vb. gibi farklı bir kullanım kararı getirilen parsellerde imar mevzuatı, planlama ilkeleri, şehircilik esasları teknik kural ve normlara uygun olarak eşitlik ve adaleti sağlamaya yönelik stratejiler

Yukarıda özetlenen konulara ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda yapılacak düzenleme ve değişikliklerin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nı da etkilediği; bu nedenle öncelikle Nazım İmar Planı Revizyonunun yapılması amacıyla, Yenışehir Belediye Başkanlığı'nın 02.10.2020 tarih ve 23836 sayılı yazısı ile nazım imar planı teklifi İdareye iletilmiştir. Bahse konu nazım imar planı teklifi Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.12.2020 tarih ve 691 sayılı kararı ile ilgili ihtisas komisyonlarına havale edilmiş, komisyonlarca plan üzerinde yapılan benzer içerikli düzenlemelere, eşit ve adaletli biçimde karar verilebilmesi amacıyla belirli ilkesel kararlar çerçevesinde incelemeler yapılmış ve sonuç olarak nazım imar planı teklifi Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2021 tarih ve 269 sayılı kararı ile onaylanmış, itiraz süreçleri sonrasında Akdeniz-Toroslar-Yenışehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Yenışehir Kesimi Revizyonu 09.12.2021 tarihinde kesinleşmiştir.

Nazım imar planına uygun olarak ilgili ilçe belediyesince 6 etap halinde hazırlanan uygulama imar planları da 2023-2024 tarihleri arasında kesinleşmiştir.

Nazım imar planı teklifi kapsamında yapılmak istenen düzenlemelere ilişkin inceleme ve karar verme amaçlı öngörülen ilkesel kararlara karşı açılan davalar sonucu; 1 ve 2 no'lu ilkesel kararların

“1 No'lu İlkesel Karar: Kamulaştırmaz el atma davalarına konu olan ve kamu zararı oluşturan/ oluşturabilecek özel mülkiyette kalan KOP (Kamu Ortaklık Payı) parsellerinde kısıtlılığın kaldırılması amacıyla;

- Yeni mevzuat düzenlemeleri doğrultusunda, değer artışı olan bölgelerde parselasyon planlarının yenilenerek daha önce alınan DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintilerinin %45'e kadar tamamlanarak ilave DOP alınması veya,

- Eğitim Tesisi, Sağlık Tesisi, Sosyal/Kültürel Tesis, Spor Alanı, BHA (Belediye Hizmet Alanı), Rekreatyon Alanı vb. donatı alanlarında mevzuat doğrultusunda ilgili kurumun uygun görüşü alınarak plan kararına uygun biçimde geçici yapılaşma sağlanabileceği ve kamulaştırma gerekmediği gibi kamulaştırmaz el atma davalarına da konu edilemeyeceği anlaşıldığından onaylı nazım imar planında belirlenen donatı alanlarında; bölgesel eşit dağılımlarının sağlanması veya uygulama imar planındaki kullanım kararlarına göre düzenlenmesi dışında gerekmedikçe değişiklik yapılmaması,

- Yürürlükteki Uygulama İmar Planlarında BHA (Belediye Hizmet Alanı) olarak planlı olmakla birlikte Nazım İmar Planlarında “Park Alanı” olarak planlanan KOP (Kamu Ortaklık Payı) kapsamındaki parsellerde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri” başlıklı Ek-2 tablosunda kişi başına düşen yeşil alan miktarının park, çocuk bahçesi, ağaçlandırılacak alan, mezarlık alanı, rekreatyon alanı, spor alanı gibi kullanımları içeren “Açık ve Yeşil Alanlar” bütününde değerlendirildiği, “Açık

ve Yeşil Alanlar” kapsamında kalmak üzere yapılacak kullanımsal değişikliklerinin (park alanından rekreasyon alanı veya açık spor alanı gibi) planda belirlenen kişi başına düşen yeşil alan miktarını değiştirmemesi nedeniyle Nazım İmar Planlarında “Park Alanı” olarak planlanan KOP (Kamu Ortaklık Payı) kapsamındaki parsellerin Rekreasyon Alanı veya Açık Spor Alanı olarak düzenlenerek kısıtlılığın kaldırılması, parselin fiziki durumunun spor ve/veya rekreasyon kullanımına uygun olmaması durumunda ise kamulaştırma yöntemiyle çözülmek üzere “Park Alanı” olarak bırakılması,

- Söz konusu parsellerin rekreasyon alanı olarak belirlenmesi durumunda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde tariflendiği biçimiyle ticari amaçlı yapılar (lokanta, kafe, çay bahçesi vb.) için %5 ve açık tesisler (tenis, yüzme, mini golf, gokart vb.) için %5 olmak üzere $E=0.10$ olarak düzenlenmesi,”

“2 No’lu İlkesel Karar: Yürürlükteki Uygulama İmar Planında BHA (Belediye Hizmet Alanı) kullanım kararı getirilmekle birlikte nazım imar planlarında “Park Alanı” olarak gösterilen ve 1. İlke Kararı doğrultusunda “Rekreasyon veya Açık Spor Alanı” olarak düzenlenebilecek özel mülkiyetteki KOP (Kamu Ortaklık Payı) parselleri ile nazım imar planlarında eğitim tesisi, sağlık tesisi, sosyal/kültürel tesis vb. gibi farklı bir kullanım kararı getirilen özel mülkiyetteki KOP (Kamu Ortaklık Payı) parselleri arasında eşitlik ve adaleti sağlamak amacıyla;

- Nazım imar planına ait plan hükümlerinin 2.19. maddesinde belirtilen “Sosyal altyapı alanlarında (eğitim tesisi, sağlık tesisi, sosyal tesis, kültürel tesis, dini tesis) yapılaşma koşulları bölge yoğunluk kararlarını aşmamak koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.” hükmü de dikkate alınarak nazım imar planına uygun olarak hazırlanacak uygulama imar planlarında; dini tesis alanları hariç diğer sosyal altyapı alanlarında kamu yararı oluşturacak biçimde plan tadilatı ile çevre yoğunluk değerlerine kadar yükseltmek şartı ile “Emsal=0.20” olarak belirlenmesi,”

mahkemece iptaline karar verilmiş ve buna ilişkin Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 10.06.2024 tarih ve 297 sayılı kararı ile işlem tesis edilmiştir.

4 no’lu ilkesel karara açılan dava sonucunca;

“4 No’lu İlkesel Karar: 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 hakkedişi düzenlenemeyecek kadastral nitelikli parsellerde kısıtlılığın kaldırılması amacıyla;

- Mevcut arazi yapısı, topografik durum, mülkiyet edinim tarihleri vb. durumlar dikkate alınarak kadastral parsel sınırları ve/veya bölgesi içinde kalmak üzere parselin %30’unu geçmeyecek biçimde konut, ticaret kullanımı veya bütünüyle rekreasyon alanı kullanımı olarak düzenlenmesi,

- *Parselin fiziki durumunun yapılaşmaya uygun olmaması durumunda ise kamulaştırma yöntemiyle çözülmek üzere yürürlükteki planlardaki kullanım şekli ile bırakılması,*”
mahkemece yürütme durdurma kararı verilmiştir.

Bu doğrultuda;

1. Kadastral parsellerde mevzuatta tariflenen yasal DOP oranı olan %45 dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır. Ancak dere yatağında yer alan veya zeminin riskli olması nedeniyle yapılaşmaya uygun olmayan alanlarda kamulaştırma, trampa vb. yöntemlerin değerlendirilmesi,
2. Uygulama imar planı ile nazım imar planı arasında şekilsel bütünlüğün sağlanması,
3. Doğuda Nevit Kodallı Caddesi ile batıda 31212 sokak arasında kalan alanda planlı 25 metre enkesitli taşıt yolunun kamulaştırma yükünü minimize edecek biçimde çevresi ile birlikte düzenlenmesi

amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri, Yenişehir İlçesi'nin halen yürürlükte olan imar planlarının raporun 1. bölümünde özetlenen konularını kapsamakla birlikte; nüfus ve kişi başına düşen donatı alanı dengesinin karşılaştırılabilmesi amacıyla şekil-1'de belirtilen bölge bütününde alan hesapları yapılmıştır.



şekil 1. Yenişehir Kesiminde Önerilen Değişiklikleri Kapsayan Alan

3. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanan "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'na askı süresinde yapılmış olan itirazlar, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup, Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile değişen kısımları, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi (b) bendi hükümleri gereği askıya çıkarılmış, askı sürecinde yapılan itirazlar, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı kararı ile reddedilmiş, İlave ve Revizyon nitelikli Nazım İmar Planı bütünüyle kesinleşmiştir.

14.12.2018 tarihinde kesinleşen Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli İlçeleri 1. Etap 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.06.2018 tarih ve 475 Sayılı Kararı ile, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi'ne göre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan edilmiş, Efrenk (Müftü) Vadisi'ni kapsayan yaklaşık 570 hektar alan, plan kararı getirilmeksizin sadece sınırları ile gösterilmiştir. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilanına ilişkin Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nce alınan karar, Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi'nin kararı ile iptal edilmiş, söz konusu İdari Yargı kararı doğrultusunda Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2019 tarihli 516, 523, 529 sayılı ve 11.11.2019 tarih ve 610, 611 sayılı kararları ile "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilanı yürürlükten kaldırılmış ve söz konusu alana plan kararı getirilmesine karar verilmiştir. "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı"nın iptaline yönelik alınan kararlar sonucunda "Plansız Alan" durumunda kalan bölgenin 1. Etap olarak belirlenen Okan Merzeci Bulvarı kuzeyindeki kesimine ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2020 tarih ve 413 sayılı kararı ile onaylanmış ve askı süreçleri sonrasında 11.01.2021 tarihinde kesinleşmiştir.

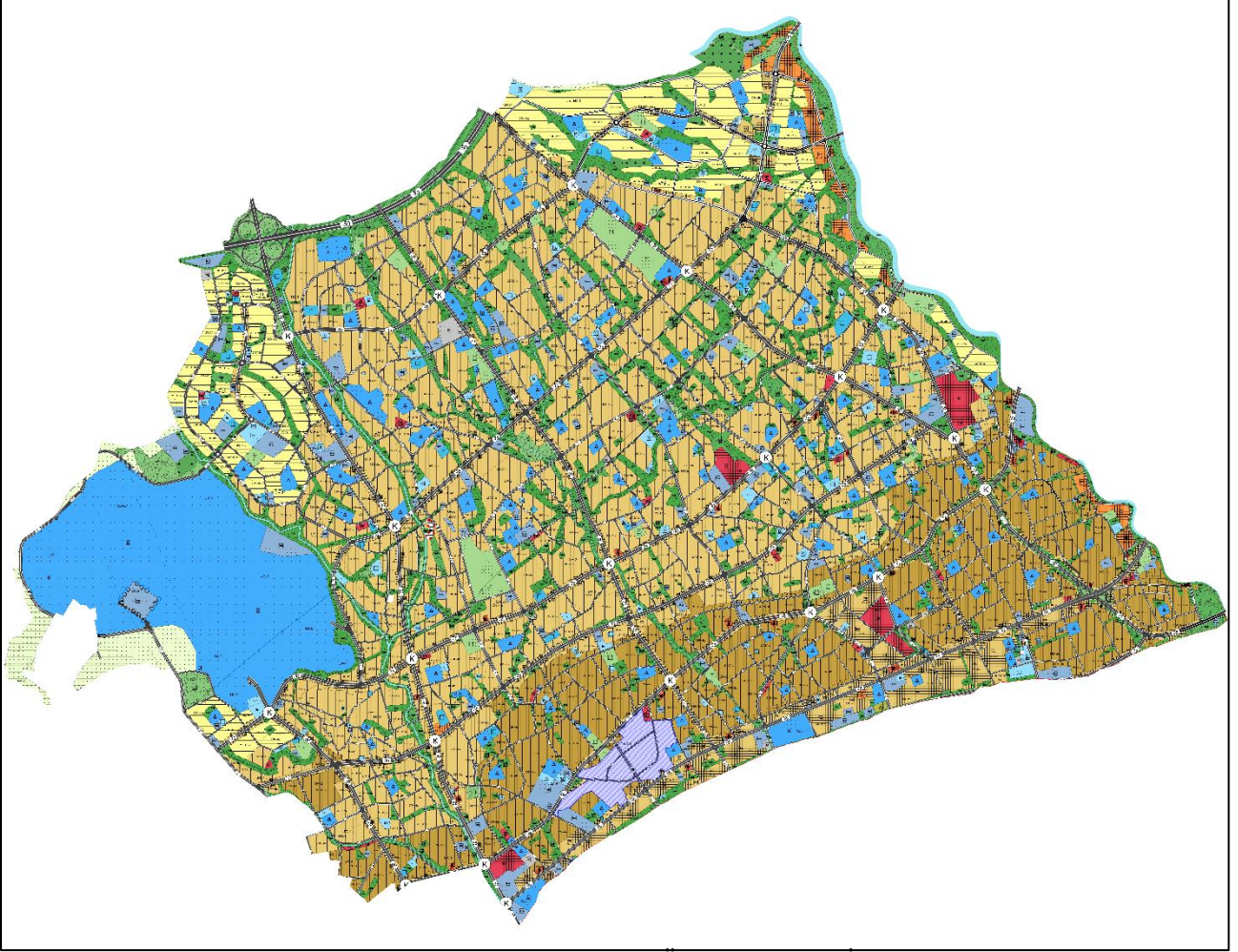
Alt kademe planların, üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunluluğu doğrultusunda Yenişehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlık aşamasında ilgili mevzuatta yapılan yeni düzenlemeler, halihazır durum, topoğrafik eşikler, mevcut imar uygulamaları ve buna göre tamamlanmış yapılaşmalar, plan bütününde yer alan ancak vadi tabanlarında yer alması nedeniyle hiçbir imar uygulamasına/parselasyona dahil edilmemiş olan kadastral parseller, özel mülkiyette kalan KOP (Kamu Ortaklık Payı) parselleri vb. nedenlerle plan kararlarının uygulanabilir hale getirilmesine yönelik düzenlemeler yapılması; ayrıca yapılan düzenlemelere göre planlar arasında uyum sağlanması amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarında da revizyona (feedback) gidilmesi gerektiği anlaşıldığından onaylı Nazım İmar Planına uyulamayan noktalar/hususlar kapsamında plan değişikliği teklifleri Yenişehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanmış, 02.10.2020 tarihli ve 23836 sayılı yazı ile İdare'ye iletilmiştir. Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2021 tarih ve 269 sayılı kararı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin değerlendirilmesi neticesinde ilkesel kararlar belirlenmiş ve bu doğrultuda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın revize edilmesine karar verilmiştir. Askı süreçleri sonrasında 09.12.2021 tarihinde kesinleşmiştir.

Kuzeyde Adana-Mersin Otoyolu, güneyde 17. Cadde, güneybatıda Mersin Üniversitesi ve doğuda 34. Cadde ile sınırlı olan yaklaşık 225 ha'lık alanı kapsayan alanda Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 366 sayılı kararı ile Mersin İli, Yenişehir İlçesi, 34. Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu onaylanmış; askı süreçleri sonrasında 2022 yılı içerisinde kesinleşmiştir.

Efrenk (Müftü) Vadisi'ni kapsayan bölgede, "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı"nın iptali sonrası "Plansız Alan" durumunda kalan alanın Gazi Mustafa Kemal Bulvarı kuzeyindeki kesimine ilişkin hazırlanan Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı II. Etap Yenişehir Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2023 tarih ve 310 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süreçleri sonrasında 2023 yılı içerisinde kesinleşmiştir.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2020 tarih ve 413 sayılı kararı ile onaylanan Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak ilgili İlçe Belediyelerince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları da kesinleşmiş ancak imar uygulama süreçlerinde söz konusu plan etaplarında mevzuatta tariflenen Düzenleme Ortaklık Payının (maksimum %45) üzerinde kesinti olduğu tespit edildiğinden Düzenleme Ortaklık Payının yasal sınırlar içerisinde kalacak biçimde nazım imar planında gerekli düzenlemelerinin yapılması hasıl olmuştur. Bu gerekçe doğrultusunda "Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu" Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2024 tarih ve 417 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Yukarıda da bahsi geçen yürürlükteki nazım imar planı paftaları ve plan kapsamında öngörülen kullanımlar dikkate alınarak düzenlenen arazi kullanım tablosu ile nüfus hesapları detaylı olarak Tablo-1’de verilmiştir.



Şekil 2. Yürürlükte Olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Tablo 1: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ		PLANLI ALAN		
		Alan (ha)	%	m ² /kişi ⁽¹⁾
KONUT ALANLARI	Orta Yoğunluklu Konut Alanı-(151-300 k/ha)	1045.25	27.01	
	Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı-(301-600 k/ha)	398.47	10.30	
	ALT TOPLAM	1443.72	37.31	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret Konut Alanı ⁽³⁾	482.64	12.47	
	Ticaret Turizm Konut Alanı	20.75	0.54	
	Ticaret Turizm Alanı	5.83	0.15	
	Ticaret Alanı	27.30	0.71	
	Pazar Alanı	9.12	0.24	
	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	6.51	0.17	
	Belediye Hizmet Alanı	83.11	2.15	
	Kamu Hizmet Alanı	33.76	0.87	
	Askeri Alan	0.68	0.02	
	ALT TOPLAM	669.70	17.31	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Eğitim Alanı	139.52	3.61	3.7
	Yüksek Öğretim Alanı	293.22	7.58	
	Sağlık Tesisi Alanı	23.38	0.60	0.6
	Özel Sağlık Tesisi Alanı	0.24	0.01	0.01
	Sosyal Tesis Alanı	22.38	0.58	0.9
	Kültürel Tesis Alanı	10.10	0.26	
	İbadet Alanı	17.59	0.45	0.5
	ALT TOPLAM	506.43	13.09	5.7
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Ağaçlandırılacak Alan	1.54	0.04	15.5
	Park ve Yeşil Alan	347.41	8.98	
	Pasif Yeşil Alan ⁽²⁾	62.19	1.61	
	Rekreasyon Alanı	91.04	2.35	
	Spor Alanı	59.72	1.54	
	Özel Spor Alanı	0.84	0.02	
	Millet Bahçesi	4.48	0.12	
	Mezarlık Alanı	21.88	0.57	
	ALT TOPLAM	589.10	15.22	15.5
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	Tarım Alanı	49.19	1.27	
	Orman Alanı	20.26	0.52	
	ALT TOPLAM	69.45	1.79	
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	Otopark Alanı	1.97	0.05	
	Teknik Altyapı Alanı	6.76	0.17	0.2
	Yol	542.43	14.02	
	ALT TOPLAM	551.16	14.24	0.2
	Teknoloji Geliştirme Bölgesi	5	0.13	
	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	33.13	0.86	
	Arkeolojik Sit Alanları	1.87	0.05	
GENEL TOPLAM		3869.56	100.00	21.4

(1) Nazım Plan Nüfusu 379183 kişiye göre hesaplanmıştır.

(2) Planda su yüzeyi ve kamulaştırma alanı pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

(3) Ticaret Konut Alanları alansal ve şematik olarak gösterilmiştir. Şematik gösterilen alanlarda uygulama imar planlarında düzenlenen TİCK kullanımları esas alınarak alan hesabı yapılmıştır.

Tablo 2: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Kullanım	Planlı Alan (Ha)	Kişi Başına Düşen Alan (m ²) ⁽¹⁾
Eğitim Tesisleri Alanı	139.52	3.7
Açık ve Yeşil Alanlar	589.10	15.5
Sağlık Tesisleri Alanı	23.62	0.6
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	32.48	0.9
İbadet Alanı	17.59	0.5
Teknik Altyapı	6.76	0.2
TOPLAM	809.07	21.4

(1) Yürürlükteki Nazım İmar Planı'nın Nüfusu 379183 kişi olarak alınmıştır.

Tablo 3: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı

Kullanım	Alan (ha)	Nüfus (kişi)
200 k/ha Konut Alanı (E=0.90)	924.14	157104
270 k/ha Konut Alanı (E=1.20)	56.97	13075
280 k/ha Konut Alanı (E=1.25)	64.14	15265
335 k/ha Konut Alanı (E=1.50)	308.8	87931
445 k/ha Konut Alanı (E=2.00)	52.44	19835
535 k/ha Konut Alanı (E=2.40)	17.57	7990
580 k/ha Konut Alanı (E=2.60)	19.66	9692
TOPLAM KONUT ALANI	1443.72	310892
200 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.90)	257.10	34966
270 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.20)	18.78	3448
280 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.25)	26.25	4998
335 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.50)	82.98	18903
445 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.00)	45.86	13877
535 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.40)	33.17	12067
580 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.60)	18.5	7296
TOPLAM TİCARET KONUT ALANI (TİCK) ⁽¹⁾	482.64	95555
200 k/ha Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)	14.73	2003
445 k/ha Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)	6.02	1822
TOPLAM TİCARET TURİZM KONUT ALANI (TİCTK)⁽¹⁾	20.75	3825
Konut Altı Ticaret Alanı ⁽²⁾	-	- 31089
TOPLAM	1945.20	379183

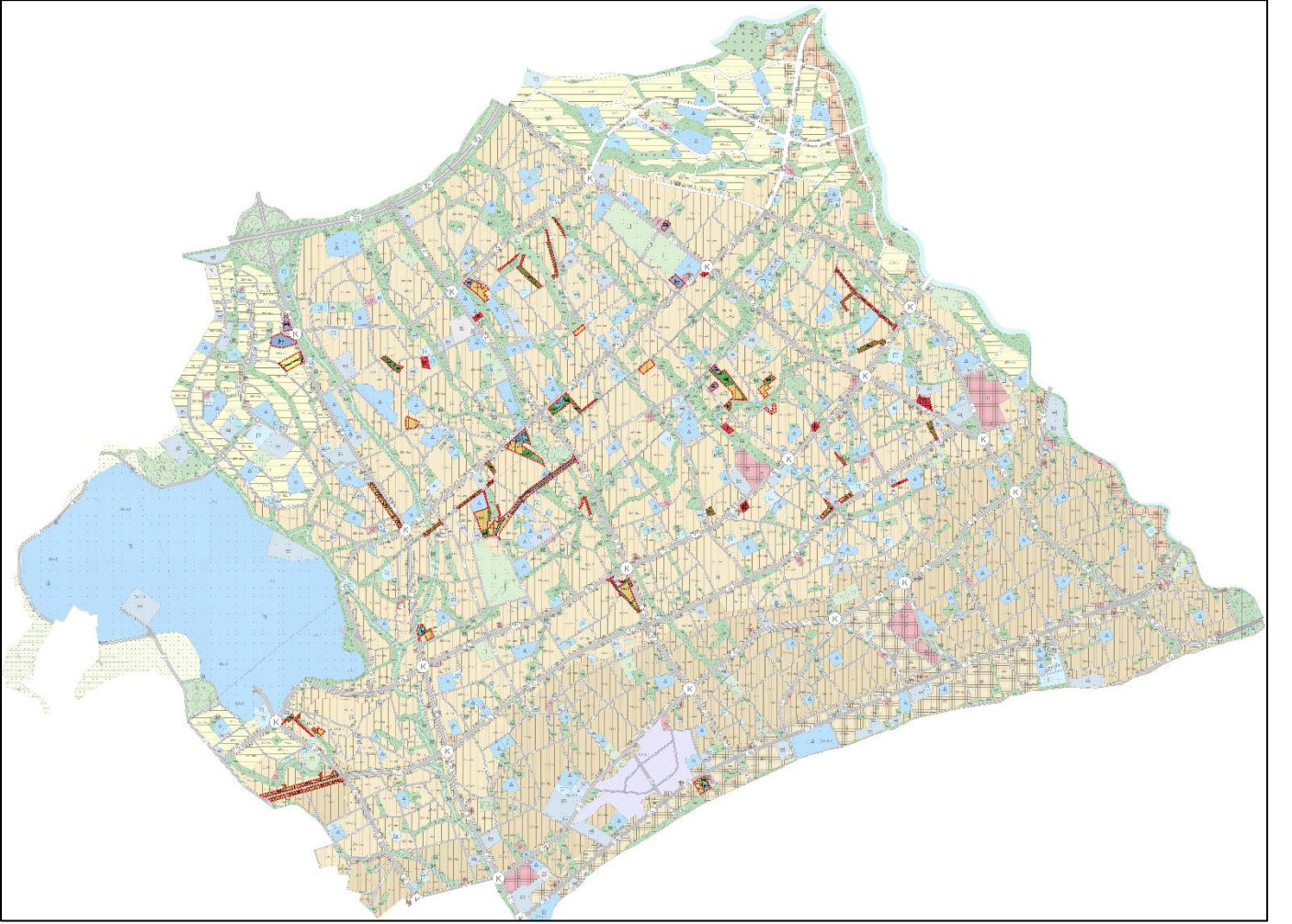
(1) Ticaret-Konut (TİCK) ve Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) karma kullanım alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır.

(2) 12 metre ve üzeri yollardan cephe alan konut parsellerinde zemin katta ticaret yapılabilir hükmü doğrultusunda, konut alanları için öngörülen nüfus hesabının %10'u ticaret içerecek şekilde "Konut Altı Ticaret Alanı" olarak hesaplanmıştır.

4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

4.1. Arazi Kullanımı

Yürürlükteki Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın Yenişehir Kesimi'nde önerilen değişiklikleri kapsayan şekli Şekil-3'te ve arazi kullanım tablosu Tablo-4'te gösterilmektedir.



Şekil 3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yenişehir Kesimi Plan Değişiklikleri

Tablo 4: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ		PLANLI ALAN		
		Alan (ha)	%	m ² /kişi ⁽¹⁾
KONUT ALANLARI	Orta Yoğunluklu Konut Alanı-(151-300 k/ha)	1005.1	25.97	
	Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı-(301-600 k/ha)	398.16	10.29	
	ALT TOPLAM	1403.26	36.26	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret Konut Alanı ⁽³⁾	521.19	13.47	
	Ticaret Turizm Konut Alanı	20.75	0.54	
	Ticaret Turizm Alanı	5.83	0.15	
	Ticaret Alanı	28.5	0.74	
	Pazar Alanı	9.39	0.24	
	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	6.51	0.17	
	Belediye Hizmet Alanı	85.61	2.21	
	Kamu Hizmet Alanı	33.51	0.87	
	Askeri Alan	0.68	0.02	
	ALT TOPLAM	711.97	18.40	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Eğitim Alanı	138.86	3.59	3.7
	Yüksek Öğretim Alanı	293.22	7.58	
	Sağlık Tesisi Alanı	23.03	0.60	0.6
	Özel Sağlık Tesisi Alanı	0.24	0.01	0.01
	Sosyal Tesis Alanı	22.38	0.58	0.9
	Kültürel Tesis Alanı	10.11	0.26	
	İbadet Alanı	17.48	0.45	0.5
	ALT TOPLAM	505.32	13.06	5.7
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Ağaçlandırılacak Alan	1.54	0.04	15.6
	Park ve Yeşil Alan	349.76	9.04	
	Pasif Yeşil Alan ⁽²⁾	62.19	1.61	
	Rekreasyon Alanı	89.02	2.30	
	Spor Alanı	59.72	1.54	
	Özel Spor Alanı	0.84	0.02	
	Millet Bahçesi	4.48	0.12	
	Mezarlık Alan	22.25	0.58	
	ALT TOPLAM	589.80	15.24	15.6
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	Tarım Alanı	49.19	1.27	
	Orman Alanı	20.26	0.52	
	ALT TOPLAM	69.45	1.79	
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	Otopark Alanı	1.97	0.05	
	Teknik Altyapı Alanı	6.76	0.17	0.2
	Yol	549.76	14.21	
	ALT TOPLAM	558.49	14.43	0.2
	Teknoloji Geliştirme Bölgesi	5.00	0.13	
	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	33.13	0.86	
	Arkeolojik Sit Alanları	1.87	0.05	
GENEL TOPLAM		3869.56	100.00	21.5

(1) Öneri Nazım Plan Nüfusu 378185 kişiye göre hesaplanmıştır.

(2) Planda su yüzeyi ve kamulaştırma alanı pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

(3) Ticaret Konut Alanları alansal ve şematik olarak gösterilmiştir. Şematik gösterilen alanlarda uygulama imar planlarında düzenlenen TİCK kullanımları esas alınarak alan hesabı yapılmıştır.

4.2.Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Tablo 5: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Kullanım	Planlı Alan (Ha)	Kişi Başına Düşen Alan (m ²) ⁽¹⁾
Eğitim Tesisleri Alanı	138.86	3.7
Açık ve Yeşil Alanlar	589.80	15.6
Sağlık Tesisleri Alanı	23.27	0.6
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	32.49	0.9
İbadet Alanı	17.48	0.5
Teknik Altyapı	6.76	0.2
TOPLAM	808.66	21.5

(1) Öneri Nazım Plan Nüfusu 378185 kişi olarak alınmıştır.

4.3.Plan Nüfusu ve Nüfusun Yoğunluk Dağılımı

Tablo 6: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı

Kullanım	Alan (ha)	Nüfus (kişi)
200 k/ha Konut Alanı (E=0.90)	884.31	150333
270 k/ha Konut Alanı (E=1.20)	56.70	13013
280 k/ha Konut Alanı (E=1.25)	64.09	15253
335 k/ha Konut Alanı (E=1.50)	308.49	87843
445 k/ha Konut Alanı (E=2.00)	52.44	19835
535 k/ha Konut Alanı (E=2.40)	17.57	7990
580 k/ha Konut Alanı (E=2.60)	19.66	9692
TOPLAM KONUT ALANI	1403.26	303959
200 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.90)	295.72	40218
270 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.20)	18.75	3443
280 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.25)	26.25	4998
335 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.50)	82.89	18882
445 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.00)	45.91	13892
535 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.40)	33.17	12067
580 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.60)	18.5	7296
TOPLAM TİCARET KONUT ALANI (TİCK) ⁽¹⁾	521.19	100797
200 k/ha Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)	14.73	2003
445 k/ha Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)	6.02	1822
TOPLAM TİCARET TURİZM KONUT ALANI (TİCTK)⁽¹⁾	20.75	3825
Konut Altı Ticaret Alanı ⁽²⁾	-	- 30396
TOPLAM	1945.20	378185

(1) Ticaret-Konut (TİCK) ve Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) karma kullanım alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır.

(2) 12 metre ve üzeri yollardan cephe alan konut parsellerinde zemin katta ticaret yapılabilir hükmü doğrultusunda, konut alanları için öngörülen nüfus hesabının %10'u ticaret içerecek şekilde "Konut Altı Ticaret Alanı" olarak hesaplanmıştır.

5. PLAN KARARLARI

Yürürlükteki nazım imar planı ile Yenişehir Kesimi'nde önerilen değişiklikleri kapsayan nazım imar planındaki arazi kullanım kararlarının karşılaştırmalı tablosu aşağıda verilmektedir.

Tablo 7: Yürürlükteki Nazım İmar Planı ile Öneri Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ		YÜRÜRLÜKTEKİ NİP			ÖNERİ NİP		
		Alan (ha)	%	m ² /kişi ⁽¹⁾	Alan (ha)	%	m ² /kişi ⁽¹⁾
KONUT ALANLARI	Orta Yoğunluklu Konut Alanı- (151-300 k/ha)	1045.25	27.01		1005.1	25.97	
	Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı- (301-600 k/ha)	398.47	10.30		398.16	10.29	
	ALT TOPLAM	1443.72	37.31		1403.26	36.26	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret Konut Alanı ⁽³⁾	482.64	12.47		521.19	13.47	
	Ticaret Turizm Konut Alanı	20.75	0.54		20.75	0.54	
	Ticaret Turizm Alanı	5.83	0.15		5.83	0.15	
	Ticaret Alanı	27.30	0.71		28.5	0.74	
	Pazar Alanı	9.12	0.24		9.39	0.24	
	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	6.51	0.17		6.51	0.17	
	Belediye Hizmet Alanı	83.11	2.15		85.61	2.21	
	Kamu Hizmet Alanı	33.76	0.87		33.51	0.87	
	Askeri Alan	0.68	0.02		0.68	0.02	
	ALT TOPLAM	669.70	17.31		711.97	18.40	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Eğitim Alanı	139.52	3.61	3.7	138.86	3.59	3.7
	Yüksek Öğretim Alanı	293.22	7.58		293.22	7.58	
	Sağlık Tesisi Alanı	23.38	0.60	0.6	23.03	0.60	0.6
	Özel Sağlık Tesisi Alanı	0.24	0.01	0.01	0.24	0.01	0.01
	Sosyal Tesis Alanı	22.38	0.58	0.9	22.38	0.58	0.9
	Kültürel Tesis Alanı	10.10	0.26		10.11	0.26	
	İbadet Alanı	17.59	0.45	0.5	17.48	0.45	0.5
	ALT TOPLAM	506.43	13.09	5.7	505.32	13.06	5.7
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Ağaçlandırılacak Alan	1.54	0.04	15.5	1.54	0.04	15.6
	Park ve Yeşil Alan	347.41	8.98		349.76	9.04	
	Pasif Yeşil Alan ⁽²⁾	62.19	1.61		62.19	1.61	
	Rekreasyon Alanı	91.04	2.35		89.02	2.30	
	Spor Alanı	59.72	1.54		59.72	1.54	
	Özel Spor Alanı	0.84	0.02		0.84	0.02	
	Millet Bahçesi	4.48	0.12		4.48	0.12	
	Mezarlık Alanı	21.88	0.57		22.25	0.58	
	ALT TOPLAM	589.10	15.22	15.5	589.80	15.24	15.6
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	Tarım Alanı	49.19	1.27		49.19	1.27	
	Orman Alanı	20.26	0.52		20.26	0.52	
	ALT TOPLAM	69.45	1.79		69.45	1.79	

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	Otopark Alanı	1.97	0.05		1.97	0.05	
	Teknik Altyapı Alanı	6.76	0.17	0.2	6.76	0.17	0.2
	Yol	542.43	14.02		549.76	14.21	
	ALT TOPLAM	551.16	14.24	0.2	558.49	14.43	0.2
	Teknoloji Geliştirme Bölgesi	5	0.13		5	0.13	
	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	33.13	0.86		33.13	0.86	
	Arkeolojik Sit Alanları	1.87	0.05		1.87	0.05	
	GENEL TOPLAM	3869.56	100.00	21.4	3869.56	100.00	21.5

(1) Yürürlükteki Nazım Plan nüfusu 379183 kişiye göre, Yenişehir Kesimi'nde önerilen değişiklikleri kapsayan nazım imar planı nüfusu 378185 kişiye göre hesaplanmıştır.

(2) Planda su yüzeyi ve kamulaştırma alanı pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

(3) Ticaret Konut Alanları alansal ve şematik olarak gösterilmiştir. Şematik gösterilen alanlarda uygulama imar planlarında düzenlenen TİCK kullanımları esas alınarak alan hesabı yapılmıştır.

Yenişehir Kesimi bütününde, Konut Alanları, Ticaret-Konut (TİCK) ve Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) karma kullanım alanlarında toplam 378185 kişi nüfus öngörülmüştür. Kentsel sosyal ve teknik altyapı alan hesabı bu nüfus esas alınarak hesaplanmıştır.

Planlanan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları Tablo-8'de verilmektedir.

Tablo 8: Yürürlükteki Nazım İmar Planı ile Öneri Nazım İmar Planı Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

	YÜRÜRLÜKTEKİ NİP	ÖNERİ NİP
	Kişi Başına Düşen Alan (m ²) ⁽¹⁾	Kişi Başına Düşen Alan (m ²) ⁽¹⁾
Eğitim Tesisleri Alanı	3.7	3.7
Açık ve Yeşil Alanlar	15.5	15.6
Sağlık Tesisleri Alanı	0.6	0.6
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	0.9	0.9
İbadet Alanı	0.5	0.5
Teknik Altyapı	0.2	0.2
TOPLAM	21.4	21.5

(1) Yürürlükteki Nazım Plan nüfusu 379183 kişiye göre, Yenişehir Kesimi'nde önerilen değişiklikleri kapsayan nazım imar planı nüfusu 378185 kişiye göre hesaplanmıştır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda kişi başına düşen kentsel sosyal ve teknik altyapı alanı 21.4 m² iken 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın Yenişehir Kesimi'nde önerilen değişiklikler sonrası kişi başına düşen kentsel sosyal ve teknik altyapı alanı 21.5 m² olarak planlanmıştır.

Tablo 9: Yürürlükteki Nazım İmar Planı ile Öneri Nazım İmar Planı Karşılaştırmalı Nüfus ve Yoğunluk Dağılımı

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ NAZIM İMAR PLANI		ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI	
	Alan (ha)	Nüfus (kişi)	Alan (ha)	Nüfus (kişi)
200 k/ha Konut Alanı (E=0.90)	924.14	157104	884.31	150333
270 k/ha Konut Alanı (E=1.20)	56.97	13075	56.7	13013
280 k/ha Konut Alanı (E=1.25)	64.14	15265	64.09	15253
335 k/ha Konut Alanı (E=1.50)	308.8	87931	308.49	87843
445 k/ha Konut Alanı (E=2.00)	52.44	19835	52.44	19835
535 k/ha Konut Alanı (E=2.40)	17.57	7990	17.57	7990
580 k/ha Konut Alanı (E=2.60)	19.66	9692	19.66	9692
TOPLAM KONUT ALANI	1443.72	310892	1403.26	303959
200 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.90)	257.1	34966	295.72	40218
270 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.20)	18.78	3448	18.75	3443
280 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.25)	26.25	4998	26.25	4998
335 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.50)	82.98	18903	82.89	18882
445 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.00)	45.86	13877	45.91	13892
535 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.40)	33.17	12067	33.17	12067
580 k/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.60)	18.5	7296	18.5	7296
TOPLAM TİCARET KONUT ALANI (TİCK) ⁽¹⁾	482.64	95555	521.19	100797
200 k/ha Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)	14.73	2003	14.73	2003
445 k/ha Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)	6.02	1822	6.02	1822
TOPLAM TİCARET TURİZM KONUT ALANI (TİCTK) ⁽¹⁾	20.75	3825	20.75	3825
Konut Altı Ticaret Alanı ⁽²⁾	-	-31089	-	-30396
TOPLAM	1945.2	379183	1945.2	378185

(1) Ticaret-Konut (TİCK) ve Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) karma kullanım alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır.

(2) 12 metre ve üzeri yollardan cephe alan konut parsellerinde zemin katta ticaret yapılabilir hükmü doğrultusunda, konut alanları için öngörülen nüfus hesabının %10'u ticaret içerecek şekilde "Konut Altı Ticaret Alanı" olarak hesaplanmıştır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın Yenişehir kesiminde nüfus kapasitesi 379183 kişi olarak hesaplanmıştır. Plan üzerinde yapılan düzenlemeler sonrası "Planda 12 metre ve daha geniş yoldan cephe alan meskun konut parselleri ile genişliği 15 metre ve daha geniş yollardan cephe alan gelişme konut parsellerinde, yoldan cephe alan binaların zemin ve bodrum katlarında ayrı giriş ve otopark düzenlenmesi kaydı ile "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesi (f) fıkrasında belirtilen kullanımlar ile ofis-büro binaları yapılabilir." hükmü de dikkate alınarak, konut alanları için öngörülen nüfusun %10 oranında (30396 kişi) düşeceği varsayımıyla nüfus kapasitesinin 378185 kişi olacağı öngörülmüştür.

6. PLAN NOTLARI

- AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.