



[Signature]
Mustafa SOLAK
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR 5.ETAP
KOCAVİLAYET 2.BÖLGE
1/1000 ÖLÇEKLİ
İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 06.11.2023 tarih ve 190 sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2023 tarih ve 654 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nın 1.İTİRAZ DEĞERLENDİRMESİDİR.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b Maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediye Meclisi'ni
08.07/2024 Tarih ve 321 Sayılı
Kararı ile ONAYDI



[Signature]
A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
A. Karne Grubu

2024

Yenişehir Belediyesi'nin 06.11.2023 tarih ve 190 sayılı meclis kararı ile kabul edilen UIP-33134269 plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ekidir.





YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 2. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE GEREKÇESİ	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. PLANLAMA YAKLAŞIMI.....	2
3.1. Planlama İlkeleri.....	2
4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	3
4.1. Mersin İli 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı.....	3
4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.....	3
5. YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 2. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	5
6. YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 2. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DURUMLARI VE MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU	7
6.1. Mevcut Plan Durumları	7
6.2. Arazi Kullanım Durumu	8
7. YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 2. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI.....	8
7.1. Nüfus Kararları	8
8. ULAŞIM KARARLARI	9
9. KONUT ALANLARI	9
9.1. Gelişme Konut Alanları.....	9
10.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	10
10.1. Ticaret-Konut (TİCK) Alanı.....	10
10.2. Ticaret-Turizm (TİCT) Alanı	10
10.3. Belediye Hizmet Alanı	10
11. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	10



YENİŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 2. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA
RAPORU

11.1. Eğitim Tesisleri Alanı.....	10
11.2. Sağlık Tesisleri Alanı	10
11.3. Sosyal Tesis Alanı	11
11.4. Kültürel Tesis Alanı.....	11
11.5. Spor Tesisleri Alanı.....	11
11.6. İbadet Alanları	11
12. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	11
12.1. Park.....	11
12.2. Pasif Yeşil Alan	11
13. AFET TEHLİKELİ ALANLAR	12
13.1. Taşkına Maruz Alan ve Derelere Yönelik Planlama Yaklaşımı.....	12
14. TEKNİK ALTYAPI.....	12
14.1. Ulaşım (Karayolları).....	12
14.1.1. Bölünmüş Taşıt Yolu.....	12
14.1.2. Taşıt Yolu	13
14.2. Bisiklet Yolu.....	13
14.3. Yaya Yolu ve Bölgesi.....	13
15. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA	13
15.1. Trafo Alanı	13
16. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR.....	13
16.1. Orman Alanı	13
17. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	13
17.1. Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı	13
18. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI	14



ŞEKİLLER

Şekil 1. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave 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).....	3
Şekil 3. Akdeniz-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 2.Etap 1.Bölge (Kocavilayet-Bozön kesimi) 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı	4
Şekil 4. Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Analiz	7

TABLolar

Tablo 1. Yenişehir 5. Etap 2. Bölge için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Belirlenen Yoğunluk Değerleri.....	4
Tablo 2. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı..	8
Tablo 3. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge ve 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Meri İmar Planı Mevcut Nüfus Hesabı.....	8
Tablo 4. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planına ilişkin fonksiyon dağılımı.....	13
Tablo 5. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında yer alan sosyal altyapı alan büyüklükleri.....	14
Tablo 6. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planına ilişkin fonksiyon dağılımı.....	15
Tablo7. İlave nüfusa ait sosyal donatı tablosu.....	17



YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 2. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE 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-Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'na askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların değerlendirilmesi neticesinde Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2023 tarih ve 185 sayılı kararı ile plan kesinleşmiştir. Bu doğrultuda "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-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 oluşturulmasını amaçlanmıştır. Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı bir bütün halinde onaylanmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 2 bölge olarak hazırlanmıştır.

İlk olarak 1. Bölge; Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı, Yenişehir Belediye Meclisininin 07.07.2023 tarih ve 123 sayılı meclis kararı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisininin 11.09.2023 tarih ve 439 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave 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, planlama alanı sınırları içerisinden 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 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı" hazırlanmıştır.



2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı planlama alanı; Adana-Mersin Otoyolu'nun kuzeyinde, Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının batısında kalan, Yenişehir İlçesi, kısmen Kocavilayet mahallesi ile Emirler mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup alan büyüklüğü yaklaşık 108 hektarlık (ha)'tır.



Şekil 1. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave 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, Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı için geliştirilen planlama ilkeleri;

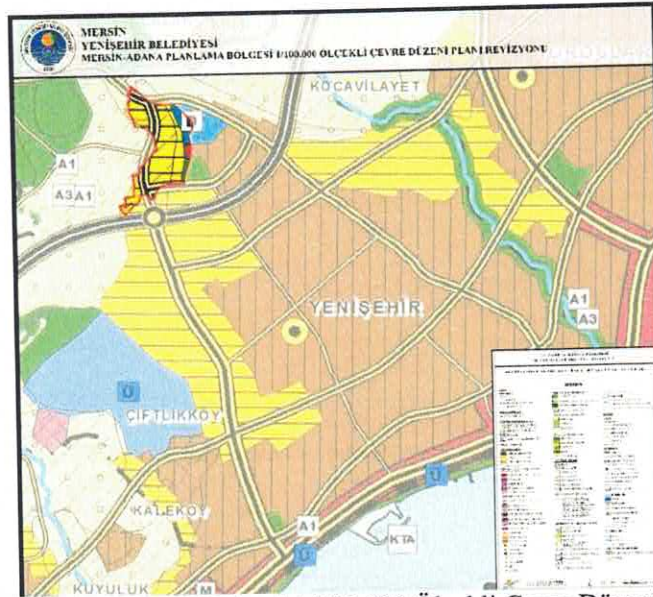
- Planlama alanının bütüncül bir anlayışla değerlendirilmesi,
- Bölgesel, yerel ve sektörel öncelikler arasında bütünsellik ilişkisinin kurulması,
- Nüfus denetiminin sağlanması,
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planından gelen gelişme konut alanı bölgesinin planlanması,
- Kaynakların sürdürülebilir kullanımının sağlanması,
- Kent bütününde çalışma ve konut kullanımının dengeli dağılımının 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,
- Yapılaşma koşullarının belirlenmesi,
- İdeal ulaşım kademelenmesinin sağlanması
- Ticaret-Konut (TİCK) ve 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’ü 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 söz konusu alan “Kentsel Gelişme Alanı” olarak planlanmıştır.

4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-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-Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı’na askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların değerlendirilmesi neticesinde Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 10.04.2023 tarih ve 185 sayılı kararı ile plan kesinleşmiştir.

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.

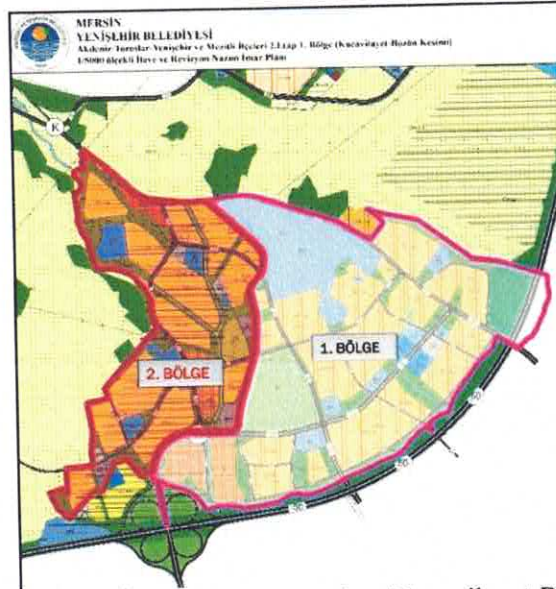
Kocavilayet yerleşmesi adına önemli iki adet kuzey-güney ekseninde ulaşım aksı bulunmaktadır. Bu akslar Kocavilayet sınırları içinde birbirine bağlanarak, kuzeyde Değirmençay ve diğer kırsal yerleşimlere devam etmekte olup 1. derece taşıt yolu niteliği taşımaktadır. Planlama alanının güneyindeki 34. 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.

Planlama alanı sınırları içerisinde gelişme konut alanları önerilmiş ve yoğunluk kararları yönünden bütünlük sağlamak amacıyla 200 kişi/ha (Emsal 0.90) orta yoğunluklu olarak planlanmıştır. Nazım İmar Planı'nda belirlenen yoğunluk değerleri net yoğunluk değerleridir. Planda aynı zamanda kişi başına düşen yoğunluk değerlerinin Emsal karşılığı Tablo 1'de belirlenmiştir.

Tablo 1. Yenişehir 5. Etap 2. Bölge için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Belirlenen Yoğunluk Değerleri

YOĞUNLUK DEĞERİ	EMSAL (E)
200 KİŞİ/HA	0.90

(Kaynak: MBB, Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-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 1. ve 2. etap planlama bölgeleri olarak birlikte değerlendirilmiştir. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı sosyal donatı ve nüfus hesabı 1. Bölge ile birlikte hesaplanmıştır.



5. YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 2. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı içinde yapılmış olan imar planı çalışmalarına esas olmak üzere 'İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu' 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince Mersin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 27.09.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Mersin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan uygulama imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre Önlemleri Alanlar 5.1 (Ö.A-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar, Önlemleri Alan -2.1 (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Önlemleri Alan-2.3 (Ö.A-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar sınırları içerisinde kalmaktadır.

Hazırlanan bu rapor,

- **Önlemleri Alanlar-5.1 (Ö.A-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

Çalışma sahasında eğimin %0-10 arasında olduğu, Handere Formasyonunun killi birimler ile temsil edilen alanlar Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-oturma, taşıma gücü vb. Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli halihazır haritada ÖA-5.1 sembolü ile gösterilmiştir.

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 balı 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. Şiddetli yağışlar sonucu oluşabilecek muhtemel su birikiminden, binanın zarar görmemesi için su basman kotunun asfalt yol seviyesi üstünde tutulması önerilir.

c) Yapılacak olan binaların farklı oturmalarından zarar görmemesi için bina temellerinin homojen zemin/kaya üzerine oturtulması, oturtulamaması durumunda ise temel sisteminin farklı oturmaları önleyecek şekilde projelendirilmesi gerekmektedir.

İnceleme alanında yapılaşma esnasında bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce ortaya çıkabilecek evlerin desteklenmesi önerilir.

- **Önlemleri Alan-2.1 (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

Çalışma sahası içerisinde eğimin %10-20 arasında olduğu bölgeler olarak gösterilen alanlar Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 sembolü ile gösterilmiştir.

a) 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.

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

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



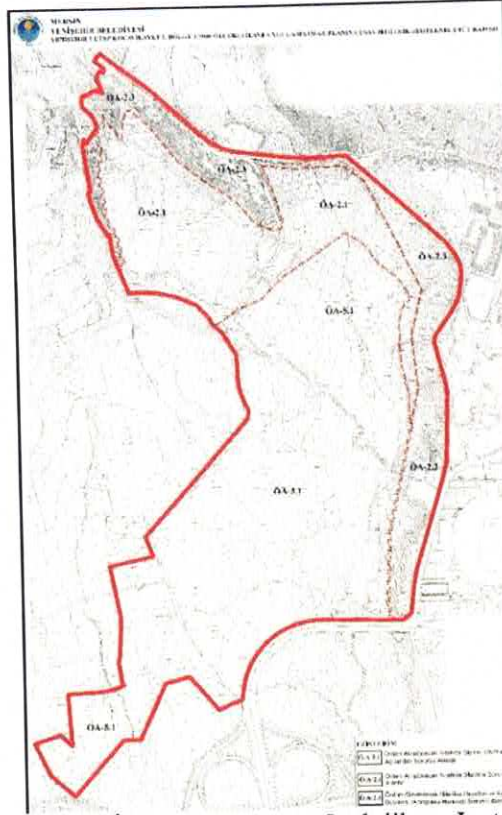
- d) Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme vb. gibi uygun projelendirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- e) Yapıların farklı ortamlardan hasar görmemesi için; yapılacak inşaat hafriyatından sonra temel üniform bir zemin üzerine oturtulmalıdır.
- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Su basman kotunun yol seviyesinden yüksekte tutulması gerekmektedir.

• **Önlemler Alan-2.3 (Ö.A-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar**

Çalışma sahası içerisinde eğimin %20-30 ve %30-40 arasında olduğu bölgeler olarak gösterilen alanlar Önlemler Alan-2.3 (Ö.A-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 sembolü ile gösterilmiştir.

- a) Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel bazı zemin etüt raporlarında yapı-temel ilişkisine göre belirlenmelidir.
- b) Arazinin doğal topoğrafik dengesi mümkün mertebe korunmalı ve derin ve dik yamaçlı şevlerin oluşturulmasından kaçınılmalıdır. Yapılan kazılar uzun süre açıkta bırakılmayarak uygun istinat duvarıyla desteklenmeli, Mevcut şevler veya oluşturulacak her türlü evler iyi projelendirilmiş istinat duvarıyla ve iksa sistemleriyle desteklenmelidir. Temel kazısından çıkacak kazı malzemesi kesinlikle dolguda kullanılmamalı, alandan uzaklaştırılmalıdır.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Su basman kotunun yol seviyesinden yüksekte tutulması gerekmektedir.

Yaklaşık 108 hektar olan Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı plan 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 2. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DURUMLARI VE MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

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

6.1. Mevcut Plan Durumları

Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge planlama bölgesini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Planlama alanının çeperlerinde Mersin Stadyumu ve Polis Meslek Eğitim Merkezi yer almaktadır.

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 Yenişehir Belediyesi'ne bağlanmıştır. Yine Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2007 tarih ve 737 sayılı kararı ile Yenişehir Belediyesince hazırlanmış ve teklif edilmiş bulunan Kocavilayet Mahallesi'nin kesin sınırlarını gösterir harita onaylanmıştır.

Emirler Mahallesi ise 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 12.11.2012 tarih ve 6360 sayılı Kanun ile Emirler köyünün tüzel kişiliği kaldırılarak mahalle olarak Yenişehir Belediyesine bağlanmış olup 30 Mart 2014 yerel seçimleri müteakiben ilçe sınırlarımıza dahil edilmiştir.



6.2. Arazi Kullanım Durumu

Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı planlama alanında yapılan çalışmalarından ve halihazır verilerinden tespit edilen verilerden biri "Arazi Kullanım Durumu" olmuştur. Planlama alanında mevcut konut yerleşimi bulunmamaktadır. Planlama alanının çeperinde Adana-Mersin (E-982) otoyolu, tarım ve orman arazisi, konut alanı, spor tesisi, resmi kurum, belediye hizmet alanı ve teknik altyapı alanı bulunmaktadır.

7. YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 2. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE 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 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi Tablo 2'de verilmiştir.

Tablo 2. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi

	Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (kişi)
Emsal (E) 0.90 yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	463.077	416.769	8.335
	Ticaret-Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)*0.80	Nüfus (kişi)
Emsal (E) 0.90 yoğunluklu Ticaret-Konut Alanı	28.460	20.491	410
Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 İlave Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı Genel Toplam			
	Alan (ha)	Nüfus (kişi)	
Konut Alanları ⁽¹⁾	46.31	8.335	
Ticaret-Konut Alanları ⁽²⁾	2.85	410	
KonutAltı Ticaret Alanı ⁽³⁾	***	-834	
Toplam Genel Nüfus	***	7.911	

(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.

Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar planı planlama bölgesinde kişi başına düşen inşaat alanı 50 m² kabul edilmiş olup söz konusu revizyon planının nüfus kapasitesi 7.911 kişi olarak belirlenmiştir. Plan notlarında; Ticaret-Konut (TİCK) alanında en fazla konut alanı %80 olarak belirlenmiştir.

Meri Plan nüfus projeksiyonu:

Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 1.Bölge ve 2. 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. Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge ve 2. 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
Ayrı 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.

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.
- Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ana ulaşım kararları, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda oluşturulmuştur. Yenisehir genelinde konut, ticaret-konut, ticaret-turizm ve sosyal altyapı alanlarının yoğunlaştığı bölgeler trafiğin de en yoğun yaşandığı bölge olarak öne çıkmaktadır. Planlama alanının ana ulaşım aksları 35, 25, 20, 15, 12 ve 10 metre en kesitli imar yolları olarak ulaşım şeması oluşturulmuştur.
- Otoyol ile planlama alanındaki kent içi yolların bağlantısı, planlama alanının güneydeki yonca kavşak ile sağlanmaktadır.
- 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.
- Planlama alanı içerisinde ilgili yönetmelikler doğrultusunda 35 ve 25 metre en kesitli yollarda iki yönlü olmak üzere bisiklet yolları düzenlenmiştir.
- Planda gösterilen kavşak ve refüj alanları şematik olarak gösterilmiştir.

9. KONUT ALANLARI

9.1. Gelişme Konut Alanları

Planlama alanı içerisinde üst ölçek plan kararları ile belirlenmiş olan yaklaşık 46.33 hektarlık alanda gelişme konut alanı planlanmıştır. Gelişme konut alanlarındaki yoğunluklar Mersin İli, Yenisehir İlçesi Akdeniz-Toroslar-Yenisehir-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 günübirlik ticaret yapılr plan hükmü belirlenmiştir. Bu doğrultuda gelişme



konut alanında 15 metre ve daha geniş yollardan cephe alan parseller plan notu ile zeminde güneybirlik ticaret yapabilecektir.

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.

Plan genelinde önerilen Ticaret-Konut (TİCK) alanı 2.85 hektardır.

10.2. Ticaret-Turizm (TİCT) Alanı

Ticaret-Turizm karma kullanım alanları, Ticaret ve Turizm kullanımlarının sadece birinin veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır.

Plan genelinde önerilen Ticaret-Turizm (TİCT) alanı 1.47 hektardır.

10.3. 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 alanlardır.

Planlama alanı bütününde yaklaşık 3.11 hektar Belediye Hizmet Alanı (BHA) ayrılmıştır.

11. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

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

11.1. 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 6.05 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 1.07 hektar Sağlık Tesisleri Alanı ayrılmıştır.

h



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 itibariyle planlama alanı bütününde yaklaşık 0.32 hektar Sosyal Tesis Alanı ayrılmıştır.

11.4. 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 itibariyle planlama alanı bütününde yaklaşık 0.84 hektar Kültürel Tesis Alanı ayrılmıştır.

11.5. 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 itibariyle planlama alanı bütününde yaklaşık 1.30 hektar Kapalı Spor Tesisi Alanı ayrılmıştır.

11.6. 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 itibariyle planlama alanı bütününde ulaşılabilirlik standartları meskûn alanların ihtiyaçları doğrultusunda planlama alanı bütününde yaklaşık 0.55 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 9.54 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.



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 35 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) 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 8.11 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



18. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI

Planlama etabına ilişkin fonksiyon dağılımı Tablo 4'de gösterilmiştir.

Tablo 4. Yenişehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planına ilişkin fonksiyon dağılımı

ALAN KULLANIMLARI		MEVCUT PLAN		TADİL PLAN		
		Alan (m ²)	Alan (ha)	Alan (m ²)	Alan (ha)	
KONUT ALANLARI	Gelişme Konut Alanı	463347	46.33	463077	46.31	
	Alt Toplam	463347	46.33	463077	46.31	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret-Konut Alanı	28460	2.85	28460	2.85	
	Ticaret-Turizm Alanı	14702	1.47	14702	1.47	
	Belediye Hizmet Alanı	31091	3.11	31091	3.11	
	Alt Toplam	74253	7.43	74253	7.43	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokul Alanı	60487	6.05	60487	6.05
		İlkokul Alanı				
		Ortaokul Alanı				
		Lise Alanı				
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Sağlık Tesisi Alanı	10687	1.07	10687	1.07
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	Sosyal Tesis Alanı	3248	0.32	3248	0.32
		Kültürel Tesis Alanı	8398	0.84	8398	0.84
		Kapalı Spor Tesisi Alanı	13003	1.30	13003	1.30
	İBADET ALANI	Cami Alanı	5470	0.55	5470	0.55
	Alt Toplam		101293	10.13	101293	10.13
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park	95399	9.54	95399	9.54	
	Pasif Yeşil Alan (1)	53352	5.34	53484	5.35	
	Alt Toplam	148751	14.88	148883	14.89	
TEKNİK ALTYAPI	Taşıt Yolu ve Otopark Alanı	210675	21.07	210674	21.07	
	Trafo Alanı	1162	0.12	1162	0.12	
	Alt Toplam	211837	21.19	211836	21.19	
BUGÜNKÜ ARAZI KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	Orman Alanı	81008	8.10	81147	8.11	
	Alt Toplam	81008	8.10	81147	8.11	
GENEL TOPLAM		1080489	108.05	1080489	108.05	

(1)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 7.911 kişi olarak hesaplanmıştır.



YENİŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 2. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA
RAPORU

Tablo 5'te Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında yer alan sosyal donatı alanları büyüklükleri yer almaktadır.

Tablo 5. Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında 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	60487	6.05	60487	6.05
		İlkokul Alanı				
		Ortaokul Alanı				
		Lise Alanı				
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Sağlık Tesisi Alanı	10687	1.07	10687	1.07
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	Sosyal Tesis Alanı	3248	0.32	3248	0.32
		Kültürel Tesis Alanı	8398	0.84	8398	0.84
	İBADET ALANI	Cami Alanı	5470	0.55	5470	0.55
		Alt Toplam	88290	8.83	88290	8.83
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park	95399	9.54	95399	9.54
Pasif Yeşil Alan (1)		53352	5.34	53484	5.35	
Kapalı Spor Tesisi Alanı		13003	1.30	13003	1.30	
Alt Toplam		161754	16.18	161886	16.19	
GENEL TOPLAM			250044	25.00	250176	25.02

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

Tablo 5 incelendiğinde planlama alanına ilişkin eğitim tesisleri alanı toplam 6.05 hektar (ha) alan olup standardı toplam 7.65 m²/kişi ve açık ve yeşil alanlar toplam 16.19 ha alan olup standardı toplam 20.46 m²/kişi olarak hesaplanmıştır.

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 1. ve 2. etap planlama bölgeleri olarak birlikte değerlendirilmiştir. Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı sosyal donatı ve nüfus hesabı Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile birlikte hesaplanmış olup Tablo 6 da planın fonksiyon dağılımı Tablo 7 de ise ilave nüfusa ait sosyal donatı tablosu yer almaktadır.

M



YENİŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR 5. ETAP KOCAVİLAYET 2. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA
RAPORU

Tablo 6. Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 2. Bölge 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planına ilişkin fonksiyon dağılımı

ALAN KULLANIMLARI		İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI 2. BÖLGE		İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI (1. VE 2. BÖLGE)		
		ÖNERİ		TOPLAM ÖNERİ		
		Alan (m ²)	Alan (ha)	Alan (m ²)	Alan (ha)	
KONUT ALANLARI	Yerleşik Konut Alanı	***	***	627134	62.71	
	Gelişme Konut Alanı	463077	46.31	523617	52.36	
	Alt Toplam	463077	46.31	1150751	115.08	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret-Konut Alanı	28460	2.85	28460	2.85	
	Ticaret-Turizm Alanı	14702	1.47	99871	9.99	
	Belediye Hizmet Alanı	31091	3.11	69031	6.90	
	Resmi Kurum Alanı	***	***	264297	26.43	
	Alt Toplam	74253	7.43	461659	46.17	
SOSYAL ALTYAPU ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokul Alanı	60487	6.05	80689	8.07
		İlkokul Alanı				
		Ortaokul Alanı				
		Lise Alanı				
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Sağlık Tesisi Alanı	10687	1.07	10687	1.07
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	Sosyal Tesi Alanı	3248	0.32	3248	0.32
		Kültürel Tesi Alanı	8398	0.84	14649	1.47
		Açık Spor Tesisi Alanı	***	***	24967	2.50
		Kapalı Spor Tesisi Alanı	13003	1.30	150298	15.03
	İBADET ALANI	Cami Alanı	5470	0.55	8299	0.83
Alt Toplam		101293	10.13	292835	29.28	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park	95399	9.54	333121	33.31	
	Pasif Yeşil Alan (1)	53484	5.35	88771	8.88	
	Alt Toplam	148883	14.89	421892	42.19	
TEKNİK ALTYAPU	Taşıt Yolu ve Otopark Alanı	210674	21.07	605724	60.58	
	Trafo Alanı	1162	0.12	2509	0.25	
	Teknik Altyapı Alanı	***	***	7255	0.73	
	Alt Toplam	211836	21.19	615488	61.56	
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	Orman Alanı	81147	8.11	107865	10.78	
	Alt Toplam	81147	8.11	107865	10.78	
GENEL TOPLAM		1080489	108.05	3050489	305.05	

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

Akdeniz-Toroslar-Yenisehir-Mezitli İlçeleri 2. Etap 1. Bölge (Kocavilayet-Bozön Kesimi) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda Kocavilayet bölgesi planlama alanı, Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge ve 2. Bölge 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında sosyal donatı ve nüfus dengesi bir bütün olacak şekilde sağlanmış olup plan raporunda tablo 6 da gösterilmiştir.



Tablo 7. 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	20150	80689	11.87	6.50
Açık ve Yeşil Alanlar	328046	597157	52.77	10.00
Sağlık Tesisleri Alanı	0	10687	2.10	1.50
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	6245	17897	2.28	0.75
İbadet Alanı	2874	8299	1.06	0.50
TOPLAM	357315	714729	70.08	19.25

(1) İlave Plan Nüfusu 5.100 kişi olarak alınmıştır.

(2) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki alan standartları

Tablo 7’de Yenisehir 5. Etap Kocavilayet 1. Bölge ve 2. Bölge 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planlarında 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 (5.100 kişi) sosyal donatı dengesi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu’na uygun olarak hesaplanmış ve plana işaretlenmiştir.