

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/08/2024 tarih ve 424 sayılı kararı ile onaylanan
UİP-331049553 Plan İşlem Numaralı (PİN) planın
ekidir.




Mustafa SOLAK
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

**MERSİN
YENİŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR 6. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 04.03.2024 tarih ve 48 sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2024 tarih ve 424 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın TADİL PLAN AÇIKLAMA RAPORU'DUR.


A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
Kırsal Kurumlar Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b Maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/08/2024 Tarih ve 424 Sayılı
Kararı ile ONANDI


Ali UYAN
Büyükşehir Belediye Başkanı V.
2024



YENİŞEHİR 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE GEREKÇESİ	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
3. PLANLAMA YAKLAŞIMI	2
3.1. Planlama İlkeleri.....	2
4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	3
4.1. Mersin 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı.....	3
4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları.....	4
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ 6. ETAP REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	6
6. YENİŞEHİR 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA ALANINDA PLAN DURUMLARI VE MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU 10	
6.1. Mevcut Arazi Kullanım.....	10
7. YENİŞEHİR 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI.....	12
7.1. Nüfus Kararları.....	12
8. ULAŞIM KARARLARI	13
9. KONUT ALANLARI.....	14
10.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	14
10.1. Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) Alanı	14
10.2. Belediye Hizmet Alanı	15
11. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	15
11.1. Eğitim Tesisleri Alanı	15
11.2. Kültürel Tesis Alanı	15
11.3. Spor Tesisleri Alanı.....	15
11.4. İbadet Alanları.....	16
12. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	16
12.1. Park.....	16
12.2. Pasif Yeşil Alan.....	16
13. AFET TEHLİKELİ ALANLAR	16
13.1. Taşkına Maruz Alan ve Derelere Yönelik Planlama Yaklaşımı.....	16



14. TEKNİK ALTYAPI	17
14.1. Ulaşım (Karayolları).....	17
14.2. Yaya Yolu ve Bölgesi.....	17
15. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA	17
15.1. Trafo Alanı	17
16. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI.....	18

ŞEKİLLER

Şekil 1. Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Planlama Alanı	2
Şekil 2. Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu..	4
Şekil 3-Efrenk (Müftü) Vadisi'nin II. Etap Yenişehir kesimi Planlama Alanı'nın, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri	5
Şekil 4-Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Rapor	9
Şekil 5-Mevcut Arazi Kullanım durumu	10
Şekil 6-Mevcut Durum Kat Adedi analizi	11
Şekil 7-Dere Yatakları	17

TABLolar

Tablo 1. Yenişehir İlçesi 6. Etap Bölgesi için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Belirlenen Yoğunluk Değerleri.....	6
Tablo 2. Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi	13
Tablo 3. Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Meri İmar Planı Mevcut Nüfus Hesabı.....	12
Tablo 4. Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin fonksiyon dağılımı.....	18
Tablo 5. Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yer alan sosyal altyapı alan büyüklükleri.....	19



YENİŞEHİR 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANIN AMACI, KAPSAMI VE GEREKÇESİ

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.06.2018 tarih ve 475 sayılı kararı ile ve ayrıca 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanan Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli İlçeleri 1. Etap 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının sınırları içerisinde gösterilmiştir. Ancak, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2019 tarihli 529 sayılı ve 11.11.2019 tarihli 610 sayılı kararları ile mahkeme kararları doğrultusunda alınan kararlarla Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı yürürlükten kaldırılmıştır. Söz konusu alanda, "Efrenk (Müftü) Vadisi II. Etap Yenişehir Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2023 tarih ve 310 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Yenişehir İlçesi Hürriyet ve Cumhuriyet Mahallelerini kapsayan "Efrenk (Müftü) Vadisi 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 olup yukarıda açıklanan süreç ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nın iptaline ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisi kararları sonucunda, "Plansız Alan" durumunda olan söz konusu bölgeyi kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı onaylanmış ve Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile alanın fiziki yapısı ve doğal kaynak potansiyelinin yanı sıra, kentin bütününe yönelik makro hedeflerle uyumlu, kullanım, yoğunluk, ulaşım ve altyapı kararlarının geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı planlama alanı; Cumhuriyet ve Hürriyet Mahallelerinin bir kısmını kapsayan, güneyde 1603 ve 1621 sokak ile kuzeyde 1719. Sokak, batıda 1726. Sokak ve doğuda Efrenk (Müftü) Deresi bulunmakta olup alan büyüklüğü yaklaşık 30.9 hektardır. (Şekil-1)



Şekil 1. Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Planlama Alanı

3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

3.1. Planlama İlkeleri

Yasal çerçeve, üst ölçekli planların tanımladığı plan hükümleri, kurum görüşleri ve planlamaya yönelik yapılan araştırmalardan elde edilen bilgiler doğrultusunda, Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı için geliştirilen planlama ilkeleri;

- Planlama alanının bütüncül bir anlayışla değerlendirilmesi,
- Bölgesel, yerel ve sektörel öncelikler arasında bütünsellik ilişkisinin kurulması,
- Nüfus denetiminin sağlanması,
- Kaynakların sürdürülebilir kullanımının sağlanması,
- Kent bütününde çalışma ve konut 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,

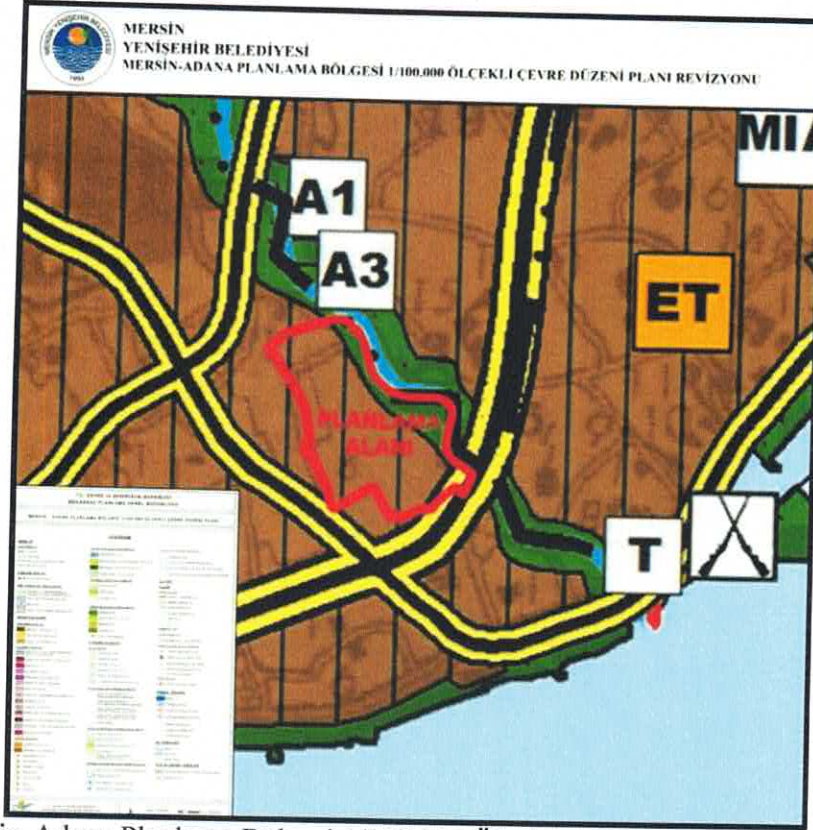


- Planlama adaletinin sağlanması,
- Kentin mekânsal gelişiminin planlanması ve yönlendirilmesi,
- Yerleşmeye hizmet odaklı kimlik kazandırılması ve vizyon oluşturarak bu doğrultuda mekânsal planlama kararları üretilmesi,
- 2035 hedef yılı için gerçekleşeceği öngörülen nüfusa yönelik sosyal ve kültürel alanlar yaratılması, bu alanların kentin mevcut oluşumu ile tutarlı bir şekilde belirlenmesini sağlanması,
- Kentsel dokunun kalitesinin artırılması,
- Kentsel sosyal altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi,
- Mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi,
- Yapılaşma koşullarının belirlenmesi,
- Teknik altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak yeniden ihtiyaçlara cevap verecek altyapılar oluşturulması,
- Ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi, tüm toplu taşıma türleri arasında entegrasyonun sağlanması,
- İdeal ulaşım kademelenmesinin sağlanması ve mevcut ulaşım kanallarının bu sisteme uyarlanması,
- Donatı alanlarının sağlıklılaştırılması,
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) 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 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2017 tarih ve 825 Sayılı Kararı ile onaylanan Mersin 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda, söz konusu alan "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlanmıştır. Efrenk (Müftü) Deresi koridoru ise "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" olarak planlıdır. (Şekil 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)

Plan notlarının "Kentsel yerleşme alanlarına" ilişkin 8.1 maddesinde; nazım ve uygulama imar planlarının yapımında göz önüne alınacak konular yer almaktadır:

8.1.1- Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri yer alacaktır. Ticari depolama, konut dışı kentsel çalışma alanı, küçük sanayi siteleri ve turizm kullanımları dayer olabilir. Bu alanlarda sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz.

8.1.2- Kentsel yerleşme alanları sınırları, bu plan ile belirlenen alansal büyüklük aşılmaksızın; ilgili kurum/kuruluş görüşleri ile yasal, doğal ve yapay eşikler doğrultusunda, alt ölçekli plan çalışmalarında kesinleşecektir.

8.1.3- Bu planla belirlenen kentsel gelişme alanlarının nazım imar planları, bu planın ilke ve stratejileri ile nüfus kabullerine göre, bütün olarak yapılacak olup uygulama imar planları etaplar halinde yapılabilir.

4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları

- 1996 ve 2009 Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

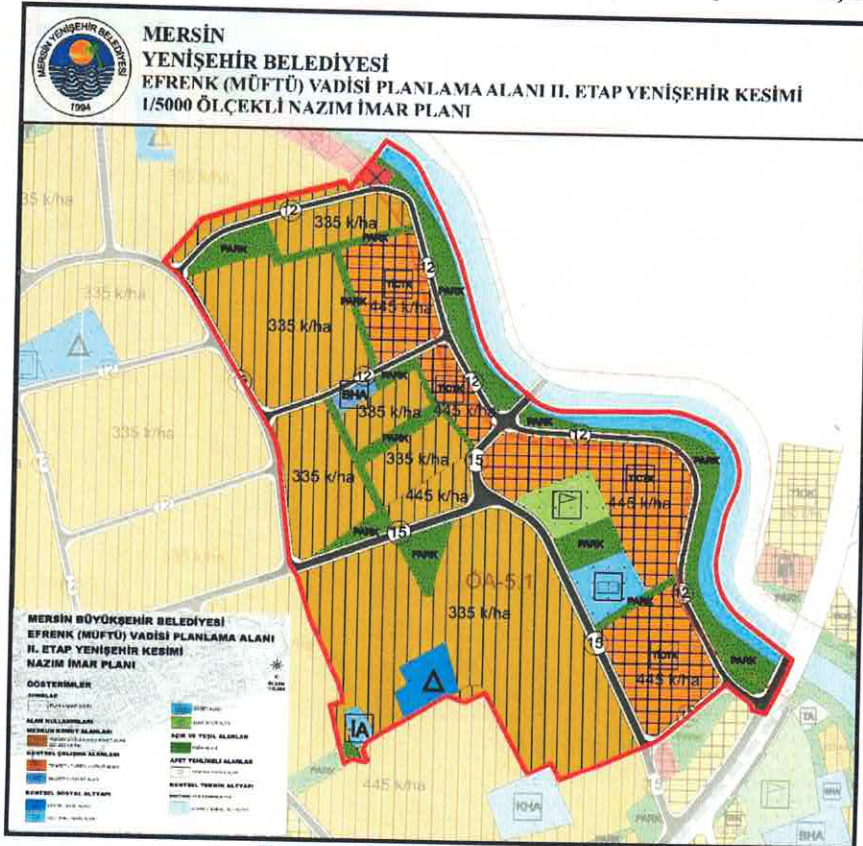
Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.12.1996 tarih ve 82 sayılı kararı ile onaylanan "Mersin Kent Bütünü 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" ile Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

12.02.2009 tarih ve 70 sayılı kararı ile onaylanan “Yenişehir I. Etap ile Mezitli Bölgesi I. Etap Alanına ait 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı”nda, Efrenk (Müftü) Vadisi'nin II. Etap Yenişehir kesimi 325 kişi/ha yoğunluklu konut yerleşik alanı olarak planlıdır. Mersin 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın 2018 yılında onaylanması ile 1996 ve 2009 Nazım İmar Planı'nın yürürlüğü sona ermiştir.

• **Yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (2023)**

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'na ilişkin kararlar, İdari Yargı kararları doğrultusunda yeniden değerlendirilerek, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2019 tarihli 529 sayılı ve 11.11.2019 tarihli 610 sayılı kararları ile mahkeme kararları doğrultusunda alınan kararla Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı yürürlükten kaldırılmıştır. Plansız alan durumundaki söz konusu bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmış olup Mersin Büyükşehir Belediye Meclisininin 14.07.2023 tarihli 310 sayılı Meclis kararı ile onaylanmıştır. (Şekil- 3)

Yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda belirlenen bölge yoğunlukları, 335 ki/ha (Emsal=1.50) ve 445 ki/ha (Emsal=2.00) konut alanları, Efrenk (Müftü) Deresi boyunca 445 ki/ha (Emsal=2.00) Ticaret-Turizm-Konut Alanları (TİCTK) olarak planlanmıştır.



Şekil 3-Efrenk (Müftü) Vadisi'nin II. Etap Yenişehir kesimi Planlama Alanı'nın, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri



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

Tablo 1. Yenişehir İlçesi 6. Etap Bölgesi için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Belirlenen Yoğunluk Değerleri

YOĞUNLUK DEĞERİ	EMSAL (E)
335 KİŞİ/HA	1.50
445 KİŞİ/HA	2.00

Nazım imar planında belirlenen yoğunluk değerleri net yoğunluk değerleridir. Nüfus hesabı, nazım imar planının alabileceği maksimum nüfusu (kapasiteyi) kapsamaktadır. Ancak uygulama imar planında birçok bölgede nazım imar planında öngörülen maksimum emsal değerlerine ulaşamamaktadır. Ayrıca nazım imar planında konut bölgelerinde hesaplanan inşaat alanlarının tamamının konut olacağı düşünülerek hesaplama yapılmıştır. Bu bölgelerde yer alıp zemin katların günlük tüketime yönelik olarak ticari aktiviteler için düzenlenebileceği ve üst katlarda yer alan bazı meskenlerin mevzuat uyarınca ofis-büro türü konut dışı kullanımlar için ayrılacağı düşünüldüğünde gerçek nüfus nazım imar planında öngörülen nüfusun altında gerçekleşecektir.

Efrenk (Müftü) Vadisi II. Etap Yenişehir Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Plan açıklama raporunda; Planlama alanı kapsamında “sosyal donatı alanları yetersiz görünse de, sosyal donatı ihtiyacı alanın yakın çevresinde yer alan donatı alanlarından da karşılanmaktadır.” denilmektedir. (Kaynak: MBB, Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 2. Etap Yenişehir Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri,2023)

5. 1/1000 ÖLÇEKLİ 6. ETAP REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

07.10.2015 tarihinde Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan uygulama imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre 1/1000 Ölçekli I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Planlama bölgesi ÖNLEMLİ ALAN-5.1 (ÖA-5.1) ve ÖNLEMLİ ALANLAR-3 (ÖA-3) sınırları içerisinde kalmaktadır.

• **Önlemler Alanlar-3 (ÖA-3): Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar**

İnceleme alanının doğu sınırında bulunan sürekli akış halinde olan Müftü (Efrenk) Deresi ile sadece kış aylarında toplanan yağmur sularıyla akışa geçen dere yatağı ve kurudere yatakları mevcuttur. Bu derelerin etkilediği alanlar **Önlemler Alan-3 (ÖA-3) Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek**



Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-3** sembolü ile gösterilmiştir. Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

a) Hazırlanacak parsel bazı zemin etüdünde, gerçek proje yükü (yapı yüksekliği, temel derinliği, yapı boyutları), temel tipi (L,B,Df) değerlerine göre yapılacak konsolidasyon oturma hesabı sonucuna bağlı olarak yapı projelerinin yapılması, sınır değerlerin aşılması halinde derin temel sistemi ya da zemin güçlendirme projelerinden uygun olanının seçilmesi gerekebilir.

b) Yağış ve kullanım sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılarak ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır. İnşa aşamasında oluşacak şevlerin açıkta bırakılmaması, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmesi gerekmektedir.

Çevre, yüzey ve atık su drenajı mutlaka sağlanmalıdır.

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

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

e) Yapılaşma ve planlama aşamasında ani ve sürekli yağışlarla birlikte araziye gelmesi muhtemel yüzey suları ile olası sel taşkın riskine karşı yüzey sularının drenajına müsaade edilmesinin sağlanması önerilir. Bu alanlar DSİ 6. Bölge Müdürlüğü'nün 19.08.2015 tarih ve 544374 sayılı görüşüne göre; "1/1.000 ölçekli uygulama revizyon imar planı yapılacak olan alanda, proje aşamasındaki Mersin-Mezitli Erçel Sulama alanı, çok sayıda akar ve kuru dere yataklarının olduğu tespit edilmiştir.

Dere geçişlerinde, dere güzergâhlarının korunarak dere şev üstlerinden itibaren akar derelerde 10 metre kuru derelerde 5 metre şeritvari sahaların yapılaşma ve faaliyet dışı bırakılması, Başbakanlığın 09.09.2006 tarih, 26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, 2006/27 numaralı dere yatakları ve taşkınlarla ilgili Genelgesine uyulması, Olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin faaliyet sahibi tarafından alınması, yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, faaliyet sahibinin ve taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, taşkın zararlarından DSİ'nin sorumlu tutulmaması, Söz konusu faaliyetin, Çevresel Etki Değerlendirilmesi yönüyle de ilgili kurum ve kurullarca incelenmesi ve DSİ'den bu konu ile ilgili görüş alınması, Su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı Kanun gereği Kuruluşumuzdan izin alınması, yeraltı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ve Atık Yönetimi Yönetmeliği esaslarına uyulması gerekmektedir. Söz konusu planlama alanı içerisinde proje aşamasındaki Mersin-Mezitli Erçel Sulama Alanı olduğu, hâlihazırda



tesislerimiz bulunmamakta olup, bu alanların planlama dışı tutulması veya tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlamasının uygun olacağı belirlenmiştir. Söz konusu sulama alanı, sulu tarım arazi sınıflandırma standartlarına göre sulanabilir tarım arazi niteliğindedir. 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu'nun 13. Maddesinde, "İstisnalar hariç Sulanabilir (1.2.3.4 sınıf) ve geçici olarak sulanamaz (5.sınıf) tarım arazileri tarım dışı kullanıma müsaade edilemez." denilmektedir. Ancak, 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu'nun 13. ve 14. Maddeleri, Tüzüğün 9. ve 10. Maddelerinde ifade edilen muafiyetlerle ilgili bir durum söz konusu ise; bu alanlar ile ilgili Bakanlıkça Kamu Yararı Kararı'nın alınması ve alternatif alanlarının araştırılması, alternatifsizlik halinde ise Toprak Koruma Kurulunda değerlendirilmesi, yapılması düşünülen tesisin tarımsal amaçlı olup olmamasına, vb. konularla ilgili tarım arazilerinin tarım dışı kullanımına izni vermeye yetkili kurum ve kuruluş tarafından değerlendirilmesi, değerlendirme sonucunda çıkacak kararın Tarım Bakanlığınca onaylanması, Kuruluşumuza bildirilmesi ve bu alanlar için yapılacak olan imar planları ile ilgili görüşümüzün yeniden alınması gerektiği" DSİ tarafından belirtilmiştir.

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

g) Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik kurallarına uyulmalıdır.

h) Müftü deresi Kenarında yer alan mevcut konut alanlarında imar durumu aşamasında DSİ'nin kurum görüşü alınacaktır.

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

Çalışma sahasında Kuvatarner yaşlı Alüvyon birimler ve Kuvatarner yaşlı kalış biriminin yumuşak kesimleri ile temsil edilen alanlar **Önlemler Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-oturma, taşıma gücü vb. Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli halihazır haritada **ÖA-5.1** sembolü ile gösterilmiştir. Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

a) İnceleme alanında zemin olarak değerlendirilen birimlerde LL değerleri %18.30 – 77.00 aralığında olup, 200 nolu elekten geçen kil yüzdesi 0.31 – 99.42 aralığındadır. Chen (1975) sınıflandırma tablosuna göre şişme derecesi düşükten çok yükseğe kadar değişmektedir. Elde edilen bu veriler neticesinde çalışma alanında şişme ve oturma olması muhtemeldir. Bu nedenle parsel bazındaki etütlerde gerçek proje yükü (bina kat adedi, bodrumlu olup olmadığı, bina boyutları), temel tipi (B,L,Df) değerlerine göre zemin etüt raporu hazırlanması aşamasında yeniden belirlenecek değerler neticesinde bulunacak oturma hesabı dikkate alınmalıdır. Sınır değerlerin aşılması halinde ise derin temel sistemi ya da zemin güçlendirme projelerinden uygun olanının seçilmesi gerekir.

- b) Atık suların saha dışına atılması gerekmektedir. Yağış ve kullanım sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılarak ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
- c) Planlama aşamasında alınacak olan DSİ vb. tüm kurum görüşlerine uyulması gerekmektedir.
- d) Yapılacak olan binaların farklı oturmalarından zarar görmemesi için bina temellerinin homojen zemin üzerine oturtulması, oturtulamaması durumunda ise temel sisteminin farklı oturumları önleyecek şekilde projelendirilmesi gerekmektedir.
- e) İnceleme alanında yapılaşma esnasında bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce istinat duvarı ve iksa sistemleri uygulanması önerilir.
- f) Şiddetli yağışlar sonucu oluşabilecek muhtemel su birikiminden, binanın zarar görmemesi için su basman kotunun asfalt yol seviyesi üstünde tutulması önerilir.



Şekil 4-Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Rapor

Yenişehir 1/1000 Ölçekli 6.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı onama sınırı içerisinde alanın Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik analizi yukarıda verilmiştir.

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

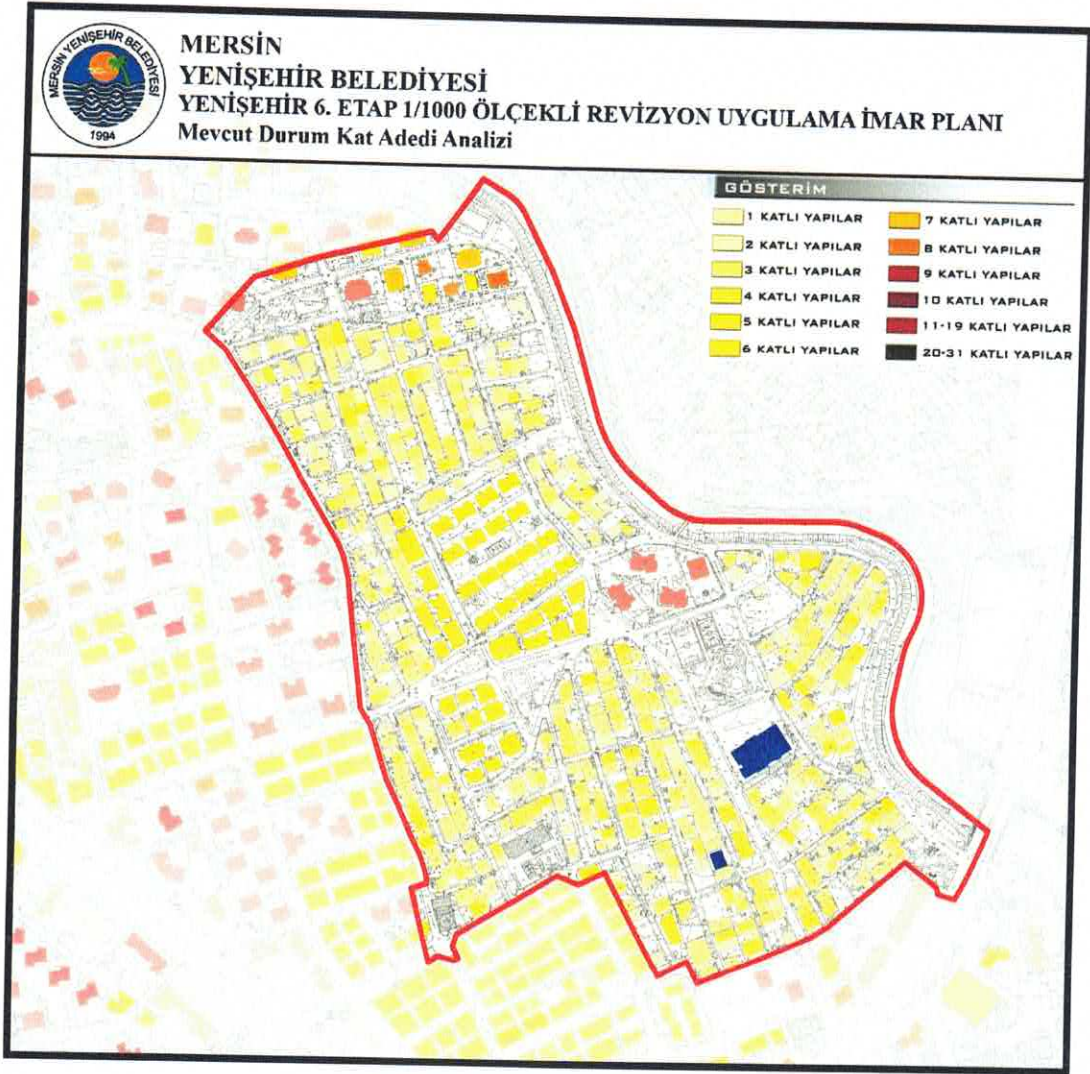
6.1. Mevcut Arazi Kullanım

Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı planlama alanında yapılan çalışmalardan ve halihazırdan tespit edilen verilerden biri Arazi Kullanım Durumudur.



Şekil 5-Mevcut Arazi Kullanım durumu

Yenişehir 6.Etap Revizyon Uygulama İmar Planlama alanında yapılan çalışmalardan ve hâlihazır verilerinden tespit edilen verilerden biri Arazi Kullanım Durumu olmuştur. Planlama alanında konut yerleşimin oldukça fazla olduğu görülmektedir. Bu yerleşim alanları içerisinde imar planlarına göre yapılaşmış ibadet, konut, park, çocuk bahçesi, özel sosyal ve kültürel tesis, teknik altyapı alanları bulunmaktadır. (Şekil-5)



Şekil 6-Mevcut Durum Kat Adedi analizi

Yenişehir 6.Etap Revizyon Uygulama İmar Planlama alanında yapılan çalışmalarından ve halihazır verilerinden tespit edilen bir diğer veri ise kat yükseklikleri olmuştur. Yaklaşık 30.9 hektar olan Yenişehir 1/1000 Ölçekli 6.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı onama sınırı içerisinde alanın kat yükseklikleri analizi şekil-6'da verilmiştir. Planlama alanı sınırı içerisinde ise çok katlı ve az katlı yapıların bir arada yapılaştığı bölgeler bulunmaktadır. Mevcut yapılaşmanın çoğunlukla 2-3-4 ve 5 katlı yapılar olduğu tespit edilmiştir.



7. YENİŞEHİR 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI

7.1. Nüfus Kararları

Yenişehir İlçesi, Mersin İl genelinde yüksek nüfusa sahip ilçelerden biridir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, Yenişehir İlçesinin toplam nüfusu 277.445 kişi, ilçe nüfusunun %47,86 (132.804 kişi) erkek, %52,14 ise (144.641 kişi) kadındır. (Kaynak: TÜİK)

Meri Plan nüfus projeksiyonu;

“Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” planlama alanı sınırları içerisinde mevcut plana ilişkin nüfus kapasitesi, mevcut arazi kullanımında planlama bölgesinde kişi başına düşen inşaat alanı 45 m² kabul edilerek 4054 kişi olarak hesaplanmış olup yaklaşık 18 hektar “Konut Alanı” bulunmaktadır.

Söz konusu konut alanlarına ait nüfus yoğunluğu konut alanı ve nüfus kapasiteleri Tablo 2’deki gibidir.

Tablo 2. Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Meri İmar Planı Mevcut Nüfus Hesabı

	Nüfus Yoğunluğu (kişi/ha)(Brüt)	Konut Alanı (m ²)	Konut Alanı (ha)	Nüfus (kişi)
S-2 Serbest İki kat Yapı Nizamlı Konut Alanı (E= 0.90)	180	123502	12.35	2470
B-4 Bitişik, A-4 Ayrık 4 kat BL-4 Blok 4 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı (E=1.60)	355	11623	1.16	413
A-5 Ayrık 5 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı (E=2.00)	445	10849	1.08	482
Emsal (E=1.50) Yoğunluklu Konut Alanı	335	34162	3.41	1139
Konutaltı Ticaret Alanı	***	***	***	-450
Toplam	***	180136	18.01	4054

Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı nüfus projeksiyonu;

Plan notlarında; Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) alanında en fazla konut alanı %80 olarak belirlenmiştir. İçinde konut barındıran fonksiyon alanlarında yaşayacak nüfus, en fazla konut değeri üzerinden hesaplanarak planlama alanı nüfusuna dâhil edilmiştir. (Kaynak: MBB, Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı II. Etap Yenişehir Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları, 2023)



Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi Tablo 3'de verilmiştir.

Tablo 3. Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Kapasitesi

	Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (kişi)
Emsal (E) 0.90 Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanı	72746	65471	1309
Emsal (E) 1.50 Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanı	40780	61170	1223
Emsal (E) 2.00 Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanı	4760	9520	190
Alt Toplam	118960	136161	2722
	Ticaret-Turizm-Konut Alanı (m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)*0.80	Nüfus (kişi)
Emsal (E) 2.00 Yoğunluklu Ticaret-Turizm-Konut Alanı	59772	95635	1912
Yenişehir 4.Etap 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı Genel Toplam			
	Alan (ha)	Nüfus (kişi)	
Konut Alanları ⁽¹⁾	11.90	2722	
Ticaret-Turizm-Konut Alanları ⁽²⁾	5.99	1912	
KonutAltı Ticaret Alanı ⁽³⁾	***	-272	
	***	4362	

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

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

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

Yukarıda belirtilen veriler doğrultusunda Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı nüfus kapasitesi 4362 kişi olarak belirlenmiştir.

8. ULAŞIM KARARLARI

Planlama alanında analiz sürecinde tespit edilen;

- Ulaşım kademelenmesinin eksik olması, yol sürekliliğinin bulunmaması, yol en kesitlerinin genişleyip daralması, alan genelinde yol en kesitlerinin yetersiz olması, yerleşmenin tümüne hizmet eden ve kuzey-güney alt bölgenin bağlantısını sağlayan ulaşım aksının eksikliği gibi temel problemlerin çözüme kavuşturulması amacıyla yerleşmenin ulaşım ağı yeniden değerlendirilerek gerekli düzenlemeler yapılmıştır.
- Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ana ulaşım kararları, Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı II. Etap Yenişehir Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



doğrultusunda oluşturulmuştur. Yenişehir genelinde konut ve kentsel çalışma alanlarının bulunduğu bölge olarak öne çıkmaktadır. Ana ulaşım aksları meskun alanlarda 15, 12 ve 10 metre en kesitli imar yollar ile desteklenerek, planlama alanının ulaşım şeması oluşturulmuştur.

9. KONUT ALANLARI

Planlama alanında yerleşik konut alanı yer almakta olup konut alanlarının yoğunluk değerlerinin belirlenmesinde; Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı II. Etap Yenişehir Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda 335 kişi/ha ve 445 kişi/ha olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde kat yükseklikleri mevzuat ve hükümler çerçevesinde değerlendirildiğinde; planlama alanında bulunan yapı adalarına verilen kat yükseklikleri siluet ve iklimlendirme faktörlerine uygun olarak 2 kat, 4 kat, 5 kat ve Yençok:65.00 metre (18 kat) olarak sınırlandırılmıştır. Revizyon Nazım İmar Planı plan notlarında ulaşım kademelenmesi göz önüne alınarak konut alanlarının zemin katında günübirlük ticaret yapılıp plan hükmü belirlenmiştir. Bu doğrultuda meskun konut alanında 12 metre ve daha geniş yollardan cephe alan parseller plan notu ile zeminde günübirlük ticaret yapabilecektir.

Planlama alanı bütününde "Yerleşik Konut Alanı" yaklaşık 11.83 hektardır.

10.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

10.1. Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) Alanı

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

Konut ve Ticaret-Turizm-Konut kullanımının beraber yer alacağı bu alanlarda; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında en fazla konut kullanım oranı %80 olarak belirlenmiştir. Plan genelinde önerilen Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) alanı 5.98 hektardır.

Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Efrenk (Müftü) deresi ve 12 metre en kesitli imar yolu boyunca Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) alanları şematik olarak gösterilmiş olup 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımları planda gösterildiği şekildedir.



10.2. Belediye Hizmet Alanı

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

Planlama alanı bütününde yaklaşık 0.13 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 0.35 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 0.40 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 0.43 hektar Kapalı Spor Tesisi 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 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 0.08 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 2.02 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;

- “İmar Planı çalışması yapılacak olan alanın doğu bölgesinde Müftü (Efrenk) deresi geçmektedir. Müftü (Efrenk) Deresi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu kapsamında "Çavak Mahallesi ile denize döküldüğü yer arasında yatak ekseninden itibaren sağlı sollu ellişer metre olmak üzere 100 metre şeritvari alan "taşkına maruz alan" olarak ilan edilmiştir. Bu alanlarda yer alan mevcut yapılaşmaların imar durumu DSİ'nin kurum görüşü doğrultusunda düzenlenecektir. denilmektedir.



Şekil 7-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)

Taşıt yolları olarak ikiye ayrılmıştır. Planlama alanı içerisinde belirlenmiş olan yolların kesitleri aşağıdaki gibidir.

14.2. 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. PLANLAMA ALANI FONKSİYON DAĞILIMI

Planlama etabına ilişkin fonksiyon dağılımı Tablo 4'te gösterilmiştir.

Tablo 4. Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin fonksiyon dağılımı

Alan Kullanımları		Mevcut Plan			Revizyon Plan			
		Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	
KONUT ALANI	Yerleşik Konut Alanı	180136	18.01	***	118286	11.83	***	
	Alt Toplam	180136	18.01	***	118286	11.83	***	
KENTSEL CALIŞMA ALANI	Ticaret-Turizm-Konut Alanı	***	***	***	59772	5.98	***	
	Belediye Hizmet Alanı	***	***	***	1342	0.13	***	
	Alt Toplam	***	***	***	61114	6.11	***	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokul Alanı	***	***	***	3526	0.35	0.81
		İlkokul Alanı	8289	0.83	2.04			
		Ortaokul Alanı	***	***	***			
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	3977	0.39	0.98	***	***	***
		Kültürel Tesis Alanı	***	***	***	3953	0.40	0.91
		Kapalı Spor Tesisi Alanı	***	***	***	4303	0.43	0.99
	İBADET ALANI	Cami Alanı	684	0.07	0.17	840	0.08	0.19
		Alt Toplam	12950	1.29	3.19	12622	1.26	2.90
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park	4815	0.48	1.19	20218	2.02	4.64
		Pasif Yeşil Alan*	17735	1.77	4.37	19550	1.96	4.48
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı		4557	0.46	1.12	2422	0.24	0.55	
Alt Toplam		27107	2.71	6.68	42190	4.22	9.67	
TEKNİK ALTYAPI	Taşıt Yolu ve Otopark Alanı	107860	10.79	***	93662	9.37	***	
	Trafo Alanı	264	0.02	0.06	444	0.04	0.10	
	Alt Toplam	108124	10.81	0.06	94106	9.41	0.10	
GENEL TOPLAM		328318	32.83	9.93	328318	32.83	12.67	

*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 Revizyon Uygulama İmar Planı'ndan yapılan hesaplamalar sonucu, öneri nüfus 4362 kişi olarak hesaplanmıştır.



Tablo 5'te Mer-i Planlarda ve Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yer alan sosyal donatı alanları büyüklükleri yer almaktadır.

Tablo 2. Yenişehir 6. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yer alan sosyal altyapı alan büyüklükleri

Alan Kullanımları		Mevcut Plan			Revizyon Plan			
		Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokul Alanı	***	***	***	3526	0.35	0.81
		İlkokul Alanı	8289	0.83	2.04			
		Ortaokul Alanı	***	***	***			
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	3977	0.39	0.98	***	***	***
		Kültürel Tesis Alanı	***	***	***	3953	0.40	0.91
	İBADET ALANI	Cami Alanı	684	0.07	0.17	840	0.08	0.19
Alt Toplam		12950	1.29	3.19	8319	0.83	1.91	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park	4815	0.48	1.19	20218	2.02	4.64	
	Pasif Yeşil Alan*	17735	1.77	4.37	19550	1.96	4.48	
	Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	4557	0.46	1.12	2422	0.24	0.55	
	Kapalı Spor Tesisi Alanı	***	***	***	4303	0.43	0.99	
	Alt Toplam	27107	2.71	6.68	46493	4.65	10.66	
GENEL TOPLAM		40057	4.00	9.87	54812	5.48	12.57	

*Planda su yüzeyi pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

Tablo 5 incelendiğinde; mevcuttaki Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı yerine Kültürel Tesis Alanı önerilmiş olup söz konusu alanda artış olduğu ve revizyon planda Kapalı Spor Tesisi Alanı önerildiği görülmektedir. Açık yeşil alanlar incelendiğinde ise pasif yeşil alanın azaldığı ancak Park alanında artış yapılmış olup açık ve yeşil alanlarda toplamda 6.68 m² den 10.66 m² alana çıkmıştır.

Yenişehir 6. Etap Revizyon Uygulama İmar Planında nüfus artışının oldukça az miktarda olduğu görülmekte olup sosyal donatı kullanımları alanın yakın çevresinde yer alan donatı alanlarından da karşılanacaktır. Söz konusu planlama alanı 1. Etap planlama alanı ile bütünlük sağladığından donatı alanları da bu plan kapsamında karşılanacaktır.