




Mustafa SOLAK
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ
EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ
YENİŞEHİR KESİMİ I. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

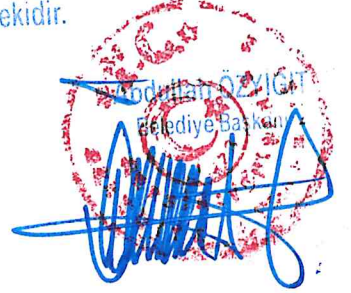

Hülya TEPE ÖNER
Plan ve Proje Mühürü


A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
A Karne Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
10/03/2025 Tarih ve 232 Sayılı
Kararı ile ONAYLI



Yenişehir Belediyesi'nin 06/01/2025 Tarih ve 16
sayılı meclis kararı ile kabul edilen UIP-331071949
plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ektir.





**EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ YENİŞEHİR KESİMİ
I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	1
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ	1
3. MEVCUT PLANLAR	2
3.1. Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı I. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	2
3.2. Efrenk (Müftü) Vadisi Yenisehir Kesimi I. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı	4
4. PLAN KARARI.....	5
5. JEOLJİK ETÜD RAPORU	7
6. PLANLAMA ALANI NÜFUS HESAPLARI VE FONKSİYON DAĞILIMI.....	10

ŞEKİLLER

Şekil 1. Plan değişikliğine konu alanın uydu görüntüsü	1
Şekil 2. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	3
Şekil 3. Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.....	3
Şekil 4. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	4
Şekil 5. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan bölge.....	5
Şekil 6. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	6
Şekil 7. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	6
Şekil 8. Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt	10

TABLolar

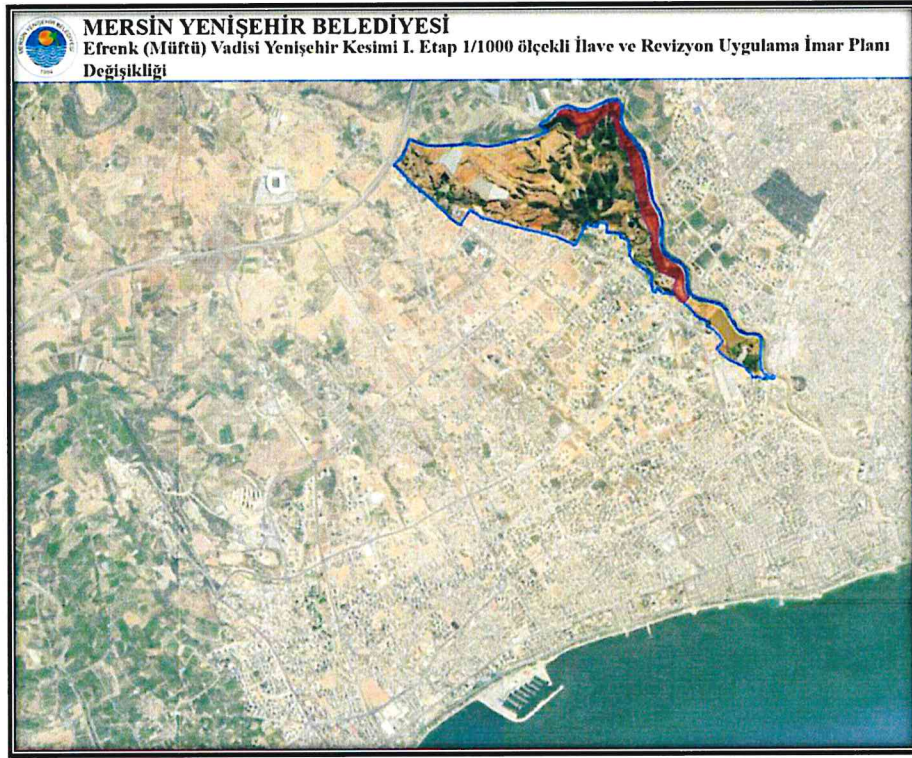
Tablo 1. Nüfus kapasiteleri tablosu	11
Tablo 2. Fonksiyon dağılımı tablosu	12
Tablo 3. İlave nüfusa ait sosyal donatı tablosu.....	13



**EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ YENİŞEHİR KESİMİ
I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Efrenk (Müftü) Vadisi Yenisehir Kesimi I. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının yaklaşık 336 hektarlık (ha) alanından; Ali Kaya Mutlu Caddesinin kuzeyinde ve Efrenk (Müftü) deresinin batısında kalan bölgeyi kapsamakta olup yaklaşık 31 hektarlık alanda plan değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 1. Plan değişikliğine konu alanın uydu görüntüsü

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanda henüz herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı I. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2020 tarih ve 413 sayılı kararı ile onaylanmış askı ve itiraz süreçleri sonunda 11.01.2021 tarih ve 25 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak Efrenk (Müftü) Vadisi Yenisehir Kesimi I. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı, Yenisehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarih ve 60 sayılı kararı; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarih ve 205 sayılı meclis kararı ile

nzg

1



YENİŞEHİR BELEDİYESİ
EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ YENİŞEHİR KESİMİ I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

tadilen onaylanmış, askı ve itiraz süreçleri sonunda Yenisehir Belediye Meclisinin 10.03.2023 tarih ve 61 sayılı kararı ile görüşülen itirazlar Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2023 tarih ve 221 sayılı kararı ile değerlendirilerek söz konusu plan kesinleşmiştir. Bu doğrultuda söz konusu planda imar uygulaması çalışmalarına başlanılmıştır.

Ancak imar uygulaması aşamasında yapılan ön çalışmalarda söz konusu planda mevzuatta tariflenen Düzenleme Ortaklık Payının (maksimum %45) üzerinde kesinti olduğu tespit edilmiş ve düzenleme ortaklık payının yasal sınırlar içerisinde kalacak biçimde Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından Nazım İmar Planında gerekli düzenlemelerinin yapılması gerekliliği doğmuştur. Bu sebeple Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmış olup Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2024 tarih ve 417 sayılı kararı ile onaylanarak 11.11.2024 tarih ve 634 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı I. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranının %45'i aşmaması hedeflenerek nüfus artışı oluşturmayacak şekilde Yenisehir kesimi için Ticaret-Turizm (TİCT) kullanım alanları önerilmiştir.

Akdeniz-Toroslar-Yenisehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Revizyonu ile "*Ticaret-Konut (TİCK) alanlarında ve Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) alanlarında konut kullanım oranı emsale esas toplam inşaat alanının %80'ini aşamaz.*" şeklinde plan notu değiştirilmiş ve nüfus hesaplamaları %80 olarak hesaplanmıştır.

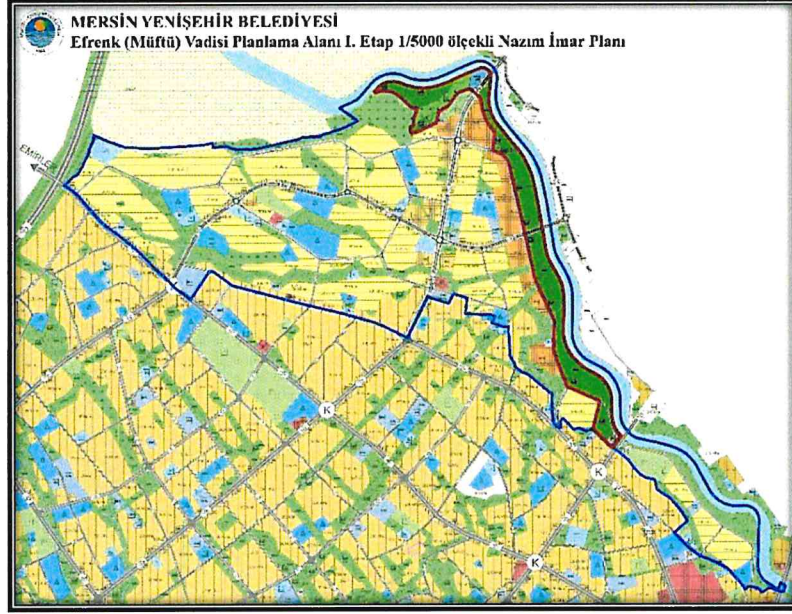
Yukarıda sayılan gerekçeler doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gerekli düzenlemelerin yapılması için plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

Bu doğrultuda Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak Efrenk (Müftü) Vadisi Yenisehir Kesimi I. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

3. MEVCUT PLANLAR

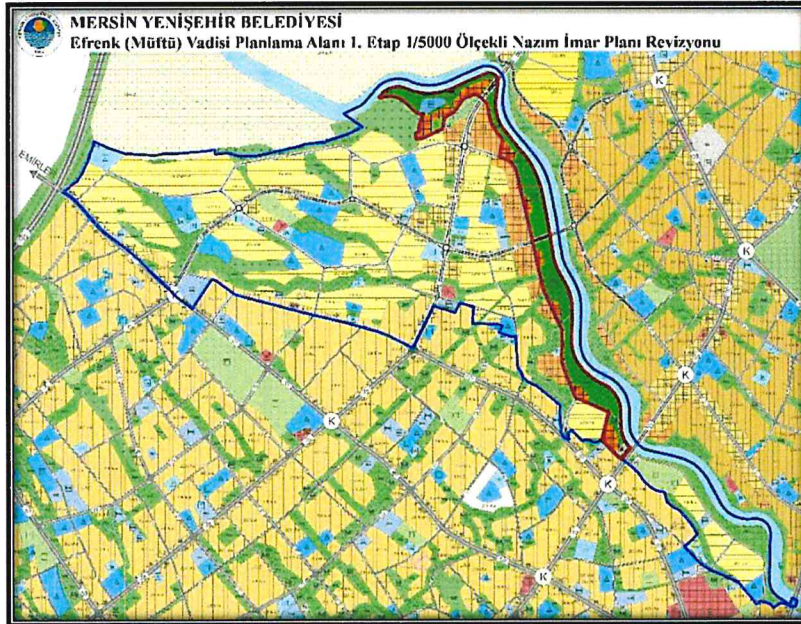
3.1. Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı I. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı I. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2020 tarih ve 413 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 01.09.2020-01.10.2020 tarihleri arasında ve bu tarihler de dahil olmak üzere Mersin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na askıya çıkarılmıştır. Askı ilan süresi içerisinde yapılan itirazların kabul edilen kısımları 01.02.2021-03.03.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup herhangi bir itiraz olmamış ve Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı I. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 11.01.2021 tarih ve 25 sayılı kararı ile kesinleşmiştir (Şekil 2).



Şekil 2. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Ancak söz konusu planda mevzuatta tariflenen düzenleme ortaklık payının yasal sınırlar içerisinde kalacak biçimde Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmış olup Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2024 tarih ve 417 sayılı kararı ile onaylanarak 11.11.2024 tarih ve 634 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. (Şekil 3). Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında öngörülen yoğunluk kararları değiştirilmeksizin ve nüfusu artırmayacak şekilde Yenisehir kesimi için planlanan açık ve yeşil alanlar ile ticaret-turizm alanlarında kısmi düzenlemeler yapılmıştır.



Şekil 3. Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

HTG

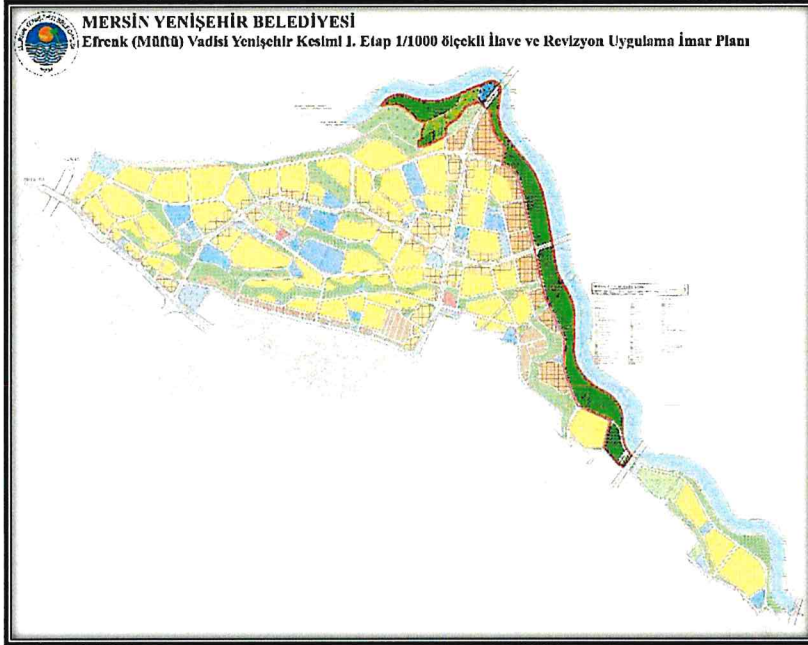
M
3



3.2. Efrenk (Müftü) Vadisi Yenisehir Kesimi I. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı

Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı I. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarında belirtilen vizyon ve hedefler doğrultusunda Efrenk (Müftü) Vadisi Yenisehir Kesimi I. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı, Yenisehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarih ve 60 sayılı kararı; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarih ve 205 sayılı meclis kararı ile tadilen onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi (b) bendi gereğince 23.05.2022-21.06.2022 tarihleri arasında ve bu tarihler de dahil olmak üzere 1 ay (30 gün) süre ile belediyemiz ilan panosunda ve internet sitesinde eşzamanlı olarak askıya çıkarılmış olup ilgili muhtarlık panosunda duyuru yapılmıştır.

Askı ilan süresi içinde plana yapılan itirazlar Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarih ve 526 sayılı kararı ile görüşülmüş olup uygun görülen itirazlar doğrultusunda revize edilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi (b) bendi gereğince 16.12.2022-16.01.2023 tarihleri arasında ve bu tarihler de dahil olmak üzere 1 ay (30 gün) süre ile belediyemiz ilan panosunda ve internet sitesinde eşzamanlı olarak 2. kez askıya çıkarılmış olup ilgili muhtarlık panosunda duyuru yapılmıştır. Askı ilan süresi içinde plana yapılan itirazlar Yenisehir Belediye Meclisinin 10.03.2023 tarih ve 61 sayılı kararı ile görüşülmüş olup Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2023 tarih ve 221 sayılı kararı ile değerlendirilen plan kesinleşmiştir (Şekil 4).



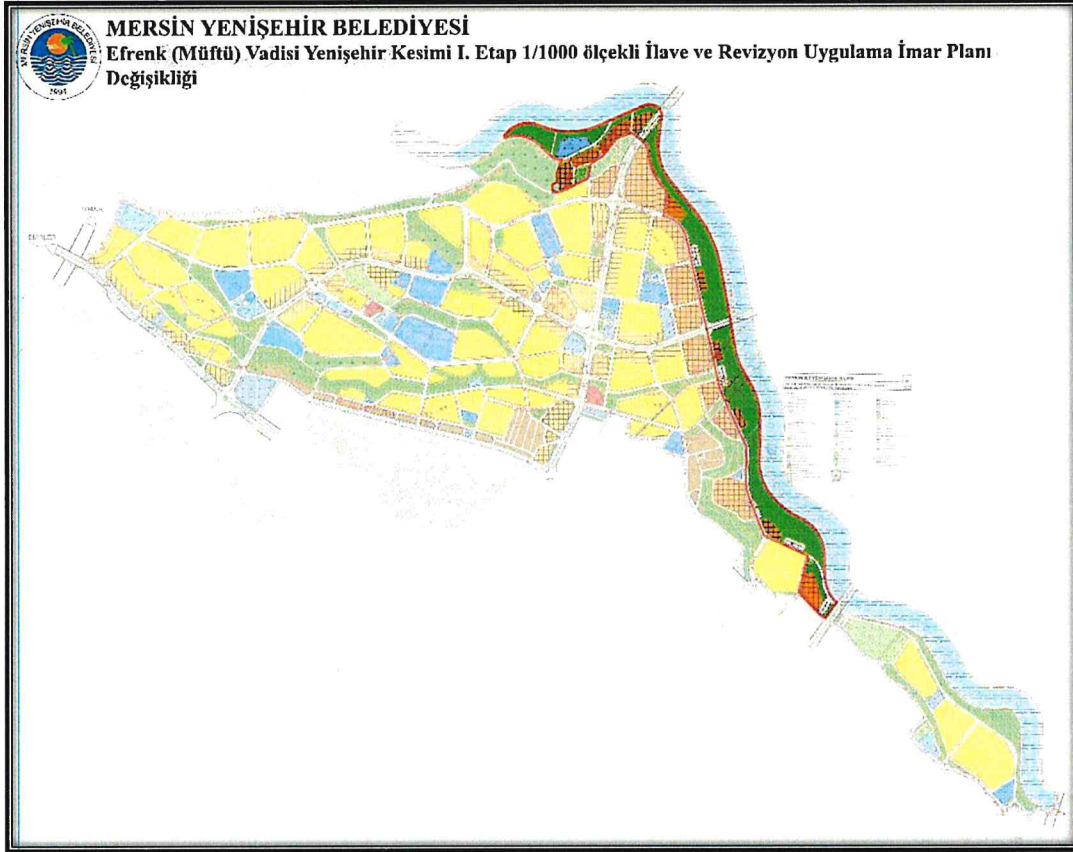
Şekil 4. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Ancak Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2024 tarih ve 417 sayılı kararı ile onaylanarak 11.11.2024 tarih ve 634 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı I. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak Efrenk (Müftü) Vadisi Yenisehir Kesimi I. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında değişiklik gerekliliği doğmuştur.



YENİŞEHİR BELEDİYESİ
EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ YENİŞEHİR KESİMİ I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bu doğrultuda idaremiz tarafından Efrenk (Müftü) Vadisi Yenisehir Kesimi I. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Efrenk (Müftü) Vadisi Yenisehir Kesimi I. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği ile Rekreasyon Alanı, Park Alanı, Ticaret-Turizm Alanı ve ulaşım bağlantıları ile otopark alanlarında kısmi düzenlemeler yapılmıştır (Şekil 5).



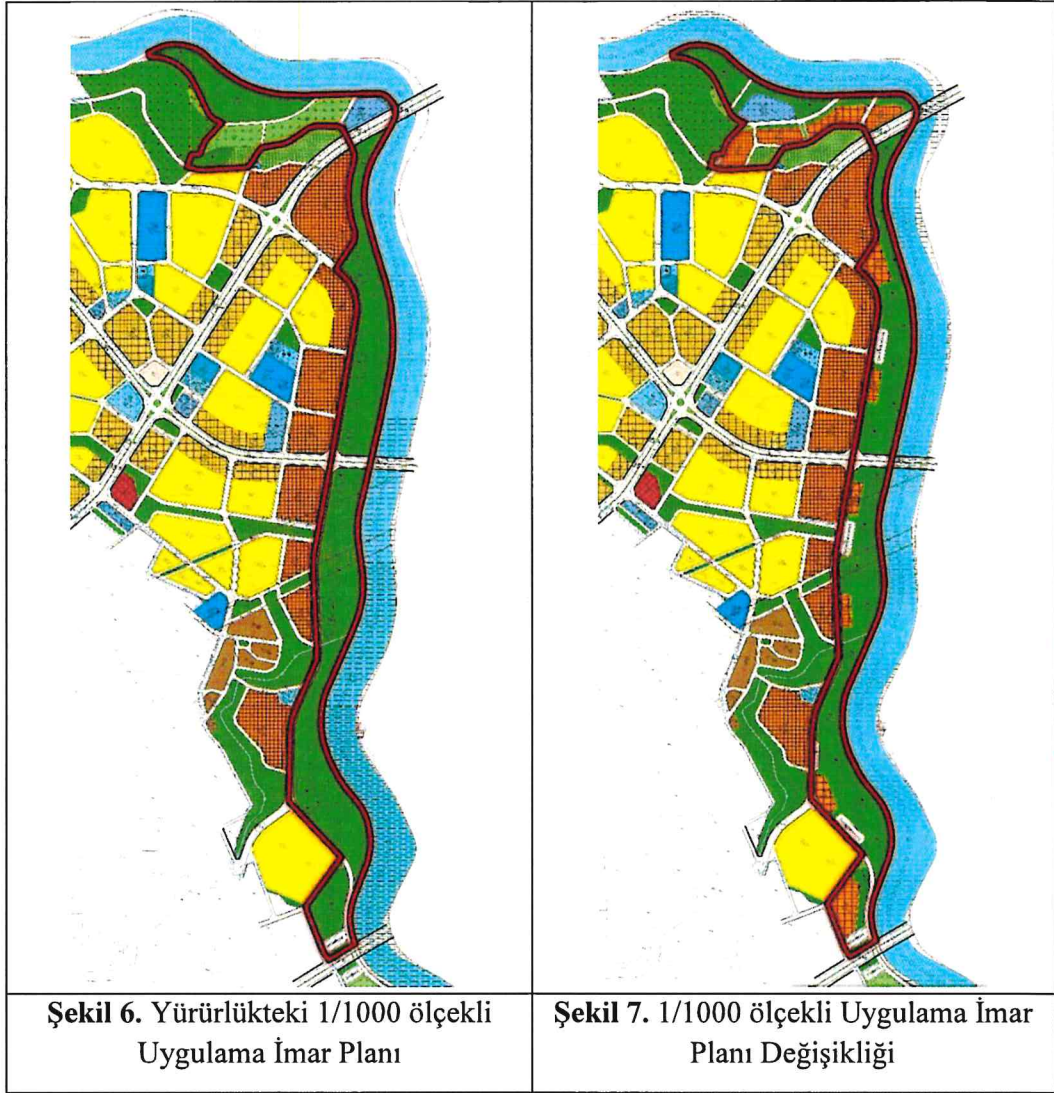
Şekil 5. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan bölge

4. PLAN KARARI

1. Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2024 tarih ve 417 sayılı kararı ile onaylanarak 11.11.2024 tarih ve 634 sayılı kararı ile kesinleşen Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde Ticaret-Turizm (TİCT) Alanları işaretlenmiş, rekreasyon alanları, belediye hizmet alanı, ulaşım bağlantıları ve otopark alanları ile arazi kullanımı yeniden değerlendirilmiştir.



YENİŞEHİR BELEDİYESİ
EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ YENİŞEHİR KESİMİ I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2. Ticaret-Konut (TİCK) alanlarında ve Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) alanlarında konut kullanım oranı emsale esas toplam inşaat alanının %80 olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına göre uyumlu hale getirilmiş ve nüfus hesaplamaları %80 olarak hesaplanmıştır (Tablo 1).
3. Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile Ticaret-Turizm Alanları (TİCT) önerilmiş ve plan notuna eklenmiştir. Ayrıca Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süreçleri sonrasında 14.12.2018 tarihinde kesinleşmiştir. Ancak 2018 yılından bu yana mevzuatta yapılan düzenlemeler ile mevzuata aykırı hale gelen plan hükümlerinin düzenlenmesi, Mersin Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 21.11.2022 tarih ve 619 sayılı kararı ile onaylanan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Revizyonu ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla plan notları da revize edilmiştir.



5. JEOLojİK ETÜD RAPORU

Planlama alanını kapsayan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 07.10.2015 tarihinde tarafından onaylanmıştır.

Planlama Alanında, vadi tabanı alüvyon (Qal), yamaçlar ve sırtlar kaliş (Qk) formasyonu, Karaisalı yerleşmesinin kuzeydoğusu Akbelen Bulvarı'na kadar olan bölgenin zemini Memişli formasyonundan (Tku) oluşmaktadır. Alanın jeolojik yapısının %32.7'sini alüvyal alanlar, %64.9'unu kaliş, %2.3'ünü ise memişli formasyonu oluşturmaktadır.

Planlama alanında bulunan ve alandaki en yaygın birim olan Alüvyon (Qal), dere boylarında gelişmiş olup genelde kötü boylanmış, tutturulmamış kil, çakıl, kum ve silt malzemesinden oluşmuştur. Çakıl, kil, kum ve siltli malzeme başlıca ofiyolit, değişik kireçtaşı kökenlidir. Bu alüvyonlardaki çakıl, kum ve silt oranları derenin türüne göre değişim sunmaktadır.

Pembemsi renkte bulunan Kaliş (Qk), özellikle killi-kalkerli tortul istiflerin tamamen ayrılmış kesimi içerisinde ve üzerinde oluşan bir kimyasal tortul birimdir. Kaliş, planlama alanındaki düşük eğimli yamaçlarda genellikle denize eğimli olarak gözlenmekte, çökeldiği yüzeyin eğimini daha düşük derecede olmak üzere yansıtmaktadır. Kalişlerin yaşı, Kuvaterner'dir.

Planlama alanının kuzeyinde bulunan Memişli Formasyonu (Tku), kumtaşı-konglomera, resifal kireçtaşı seviyelerinden oluşmuştur. Formasyonun yaşı Tortoniyen – Messiniyen'dir.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt kapsamında yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesine göre

- Yamaç ve sırtlar yerleşime uygun alan (UA-2)
- Vadi tabanı önlemlili alanlardan (ÖA-2.1) ve (ÖA-3) oluşmaktadır.

• Yerleşime Uygun Alanlar (UA-2)

Eğimin genel olarak düşük olduğu (Eğim < %20) sağlam kaya birimleri (Üst Miyosen – Piliyosen yaşlı Handere Formasyonuna ait Kireçtaşı-Kumtaşı-Marn birimleri ve Kuvaterner yaşlı Kalişbirimleri) ile temsil edilen alanlar **Uygun Alanlar-2. (UA-2) Kaya Ortamlar** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında UA-2 sembolü ile gösterilmiştir.

a) Atık suların saha dışına atılması gerekmektedir. Yağış ve kullanım suları ile yüzeysel kılcal ve sızıntı suların yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılarak ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

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

c) Yapılacak olan binaların farklı oturmalardan zarar görmemesi için bina temellerinin homojen zemin üzerine oturtulması, oturtulamaması durumunda ise temel sisteminin farklı oturmaları önleyecek şekilde projelendirilmesi gerekmektedir. Kazı esnasında oluşabilecek şevlerin istinat duvarıyla desteklenmesi önerilir.

d) İnceleme alanında yapılaşma esnasında bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce istinat duvarı ve iksa sistemleri uygulanması önerilir.

HTB M



• **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)**

Topoğrafik eğimin genel olarak yüksek olduğu (Eğim >%10-%30) sağlam kaya birimleri (Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Handere Formasyonuna ait Kireçtaşı-Kumtaşı- Marn birimleri, Kuvaterner yaşlı Kalişve Alüvyon birimleri) ile temsil edilen alanlar (ÖA-2.1) (**Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**) olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 sembolü ile gösterilmiştir. Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

a) Atık suların saha dışına atılması gerekmektedir. Yağış ve kullanım suları ile yüzeysel kılcal ve sızıntı suların yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılarak ortamdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

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

c) İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 0-30 arasında değişmekte olup Üst Miyosen - Pliyosen yaşlı Handere formasyonu ve Kuvaterner yaşlı Kaliş-Alüvyon birimleri jeolojisini oluşturmaktadır. Mevcut durum itibarı ile inceleme alanında heyelan kaya düşmesi gibi stabilite sorunları beklenmemektedir. Ancak topoğrafik eğim ve ayrılmış malzeme kalınlığına bağlı olarak, inceleme alanında mevcut şevlerde ve kazı şevlerinde stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı düşünülmektedir. Bu nedenle mevcut şevlerin ve yapılaşma esnasında oluşabilecek kazı şevlerinin şev yüksekliğinin ve şev açısının stabiliteyi bozmayacak şekilde, güvenli şev yüksekliği ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.

d) İnceleme alanında yapılaşma esnasında bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce istinat duvarı ve iksa sistemleri uygulanmalıdır.

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

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

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

h) Yapıların farklı ortamlardan hasar görmemesi için; yapılacak inşaat hafriyatından sonra temel üniform bir zemin üzerine oturtulmalıdır.

i) Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyor ise her türlü temel yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.

j) Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kazısı ve yapı temellerinin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.

k) Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Su basman kotunun yol seviyesinden yüksekte tutulması gerekmektedir.

• **Önlemlen 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 **Önlemlen Alan-3 (ÖA-3) Su Baskını Açısından**



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

- 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.
- 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.
- Kendi parselin, komşu parselin ve yol güvenliği sağlanmadan inşaat aşamasına geçilmemelidir.
- Şiddetli yağışlar sonucu oluşacak muhtemel su birikiminden binanın zarar görmemesi için su basman kotunun asfalt yol seviyesinin üstünde tutulması gerekmektedir.
- 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 Kanununun 13. ve 14. Maddeleri, Tüzüğün 9. ve 10. Maddelerinde ifade edilen muafiyetlerle ilgili bir durum söz konusu ise; bu

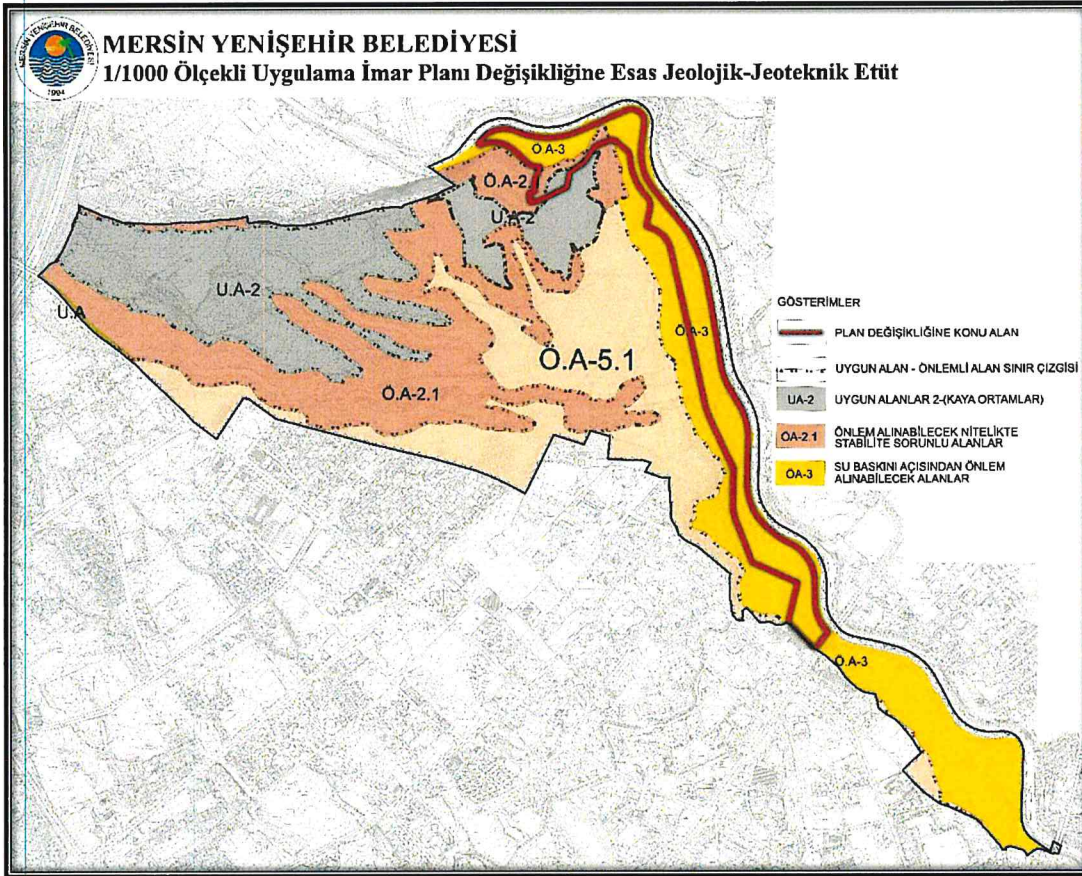
176 M

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.



Şekil 8. Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt

6. PLANLAMA ALANI NÜFUS HESAPLARI VE FONKSİYON DAĞILIMI

Efrenk (Müftü) Vadisi Yenisehir Kesimi I. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği ile nüfusu artırmayacak şekilde planlanan açık ve yeşil alanlar, ticaret ve turizm alanları ve ulaşım bağlantılarında kısmi düzenlemeler yapılarak fonksiyon dağılımı tablo 1'de verilmektedir. Söz konusu alana ilişkin fonksiyon dağılımı tablosu ise Tablo 2'de gösterilmiştir.



YENİŞEHİR BELEDİYESİ
EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ YENİŞEHİR KESİMİ I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 1. Nüfus kapasiteleri tablosu

NÜFUS HESABI	EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ YENİŞEHİR KESİMİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI			EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ YENİŞEHİR KESİMİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
	KONUT ALANI	Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (kişi) ⁽¹⁾	Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Emsal (E) 0.90 Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanı	29314.20	26382.78	440	29314.20	26382.78	440
İki Kata İmarlı Konut Alanı	39110.34	35199.31	587	39110.34	35199.31	587
Emsal (E) 0.90 Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	1010622.18	909559.96	15.159	1010622.18	909559.96	15.159
Alt Toplam	1079046.72	971142.05	16.186	1079046.72	971142.05	16.186
	Ticaret-Konut Alanı (m²)	Toplam İnşaat Alanı *0.70 (m²)⁽²⁾	Nüfus (kişi)⁽¹⁾	Ticaret-Konut Alanı (m²)	Toplam İnşaat Alanı *0.80 (m²)⁽³⁾	Nüfus (kişi)⁽¹⁾
Emsal (E) 0.90 Yoğunluklu Ticaret- Konut Alanı (TİCK)	244580.45	154085.68	2.568	244580.45	176097.92	2.935
	Ticaret-Turizm- Konut Alanı (m²)	Toplam İnşaat Alanı *0.70 (m²)⁽²⁾	Nüfus (kişi)⁽¹⁾	Ticaret-Turizm- Konut Alanı (m²)	Toplam İnşaat Alanı *0.80 (m²)⁽³⁾	Nüfus (kişi)⁽¹⁾
Emsal (E) 0.90 Yoğunluklu Ticaret- Turizm-Konut Alanı (TİCTK)	137650.46	86719.79	1445	137650.46	99108.33	1.652
	Alan (m²)	Alan (ha)	Nüfus (kişi)⁽¹⁾	Alan (m²)	Alan (ha)	Nüfus (kişi)⁽¹⁾
Konut Alanları	1079046.72	107.90	16.186	1079046.72	107.90	16.186
Ticaret-Konut Alanları (TİCK)	244580.45	24.46	2.568	244580.45	24.46	2.935
Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)	137650.46	13.77	1.445	137650.46	13.77	1.652
Konutaltı Ticaret Alanı ⁽⁴⁾	***	***	-1.619	***	***	-1.619
GENEL TOPLAM	1461277.63	146.13	18.580	1461277.63	146.13	19.154

(1) Kişi başına düşen inşaat alanı 60 m² olarak alınmıştır.

(2) Ticaret-Konut (TİCK) ve Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) karma kullanım alanında, inşaat alanının %70'i konut alınmıştır.

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

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

2022 yılında onaylanıp 2023 yılında kesinleşen Efrenk (Müftü) Vadisi Yenisehir Kesimi I. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının; Nazım İmar Planında önerilen yoğunluk kararları ve plan notlarında Ticaret-Konut (TİCK) ve Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) karma kullanım alanında inşaat alanının %70'i konut alınarak bölgenin nüfus kapasitesi 18.580 kişi olarak hesaplanmıştır.

2024 yılında onaylanıp ve kesinleşen Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak Efrenk (Müftü) Vadisi Yenisehir Kesimi I. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği ile, plan notlarında Ticaret-Konut (TİCK) ve Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) karma kullanım alanında inşaat alanının %80'i konut alınarak bölgenin nüfus kapasitesi 19.154 kişi olarak hesaplanmıştır.

156 M



YENİŞEHİR BELEDİYESİ
EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ YENİŞEHİR KESİMİ I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 2. Fonksiyon dağılımı tablosu

	ALAN KULLANIMLARI	EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ YENİŞEHİR KESİMİ I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI			EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ YENİŞEHİR KESİMİ I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
		Alan (m ²)	Alan (ha)	m ² /kişi	Alan (m ²)	Alan (ha)	m ² /kişi
KONUT ALANI	Yerleşik Konut Alanı	68424.54	6.84	-	68424.54	6.84	-
	Gelişme Konut Alanı	1010622.18	101.06	-	1010622.18	101.06	-
	Alt Toplam	1079046.72	107.90	-	1079046.72	107.90	-
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret-Konut Alanı	244580.45	24.46	-	244580.45	24.46	-
	Ticaret-Turizm-Konut Alanı	137650.46	13.77	-	137650.46	13.77	-
	Ticaret-Turizm Alanı	-	-	-	50507.07	5.05	-
	Belediye Hizmet Alanı	46087.54	4.61	-	48143.68	4.81	-
	Resmi Kurum Alanı/İdari Hizmet Alanı	4334.29	0.43	-	4334.29	0.43	-
	Akaryalat ve Servis İstasyonu Alanı	1581.64	0.16	-	1581.64	0.16	-
	Pazar Alanı	8662.11	0.87	-	8662.11	0.87	-
	Alt Toplam	442896.49	44.29	-	495459.70	49.55	-
	SOSYAL ALTYAPU ALANLARI	Anaokul-İlkokul-Ortaokul	94272.95	9.43	6.33	94272.95	9.43
Lise Alanı		23261.32	2.33	-	23261.32	2.33	-
Sağlık Tesisi Alanı		26223.39	2.62	1.41	26223.39	2.62	1.37
Sosyal Tesis Alanı		30785.62	3.08	1.66	30785.62	3.08	1.61
Kültürel Tesis Alanı		9513.78	0.95	0.51	9513.78	0.95	0.50
Kreş, Gündüz Bakımevi		8137.91	0.81	0.44	8137.91	0.81	0.42
Özel Açık Spor Tesisi		7129.86	0.71	0.38	7129.86	0.71	0.37
Kapalı Spor Tesisi		45086.41	4.51	2.43	45086.41	4.51	2.35
Cami		10138.56	1.01	0.55	10138.56	1.01	0.53
Alt Toplam		254549.80	25.45	13.71	254549.80	25.45	13.29
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park	468837.08	46.88	25.23	339187.42	33.92	17.71
	Pasif Yeşil Alan*	199364.13	19.94	10.73	201024.63	20.10	10.50
	Rekreasyon Alanı	76320.85	7.63	4.11	159512.55	15.95	8.33
	Meydan	3777.63	0.38	0.20	3777.63	0.38	0.20
	Ağaçlandırılacak Alan	24269.40	2.43	1.31	2831.00	0.28	0.15
	Mezarlık Alanı	15221.67	1.52	-	15272.11	1.53	-
	Alt Toplam	787790.76	78.78	41.58	721605.34	72.16	36.89
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNACAK ALANLAR	Orman Alanı	111181.59	11.12	-	111181.59	11.12	-
	Tarım Alanı	18925.46	1.89	-	18925.46	1.89	-
	Alt Toplam	130107.05	13.01	-	130107.05	13.01	-
TEKNİK ALTYAPU ALANLARI	Trafo Alanı	200.16	0.02	0.01	1100.19	0.11	0.06
	Teknik Altyapı Alanı	843.40	0.08	0.05	812.58	0.08	0.04
	Taşıt Yolu ve Otopark Alanı	667041.62	66.70	-	679794.62	67.98	-
	Alt Toplam	668085.18	66.81	0.06	681707.39	68.17	0.10
GENEL TOPLAM		3362476.00	336.25	55.35	3362476.00	336.25	50.28

*Planda su yüzeyi pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, yaklaşık 336 ha'lık planlama alanında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan yapılan hesaplamalar sonucu, öneri nüfus 19.154 kişi olarak hesaplanmıştır. Ayrıca yaklaşık 31 hektarlık alanda yapılan plan değişikliğinde önerilen kullanım kararları ile nüfus getirilmemiştir.

nzg M



Tablo 3. İlave nüfusa ait sosyal donatı tablosu

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN EK ARTIŞ TABLOSU				
ALTYAPI ALANLARI	MEVCUT PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ		Standartlar (m ² /kişi)(2)
	Planlı Alan (m ²)	Revizyon Plan (m ²)	İlave plan (m ² /kişi)(1)	
Eğitim Tesisleri Alanı	4203.05	117535.27	6.58	6.50
Açık ve Yeşil Alanlar	171343.33	584375.17	33.92	10
Sağlık Tesisleri Alanı	-	26223.39	1.52	1.50
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	9221.44	48437.31	2.28	0.75
İbadet Alanı	1201	10138.56	0.52	0.50
TOPLAM	185968.82	786709.70	44.82	19.25

(1) İlave Plan Nüfusu 17.226 kişi olarak alınmıştır.

(2) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki alan standartları

Tablo 3'te Efrenk (Müftü) Vadisi Yenisehir Kesimi I. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer alan ek donatı alanları ilave nüfusa göre hesaplanmıştır. Ek donatı alanları, Revizyon planın sosyal donatı alanlarından mevcut plandaki donatı alanların çıkarılması ile bulunmuştur. Söz konusu plandan gelen nüfusun (17.226 kişi) sosyal donatı dengesi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na uygun olarak hesaplanmış ve plana işaretlenmiştir.

RTG M