

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
10/02/2025 tarih ve 144 sayılı kararı ile onaylanan
UİP-331064803 Plan İşlem Numaralı (PİN) planının
ekidir.




Mustafa SOLAK
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

MERSİN
YENİŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR III. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 02.09.2024 tarih ve 145 sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarih ve 144 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin TADİL PLAN RAPORU'DUR.

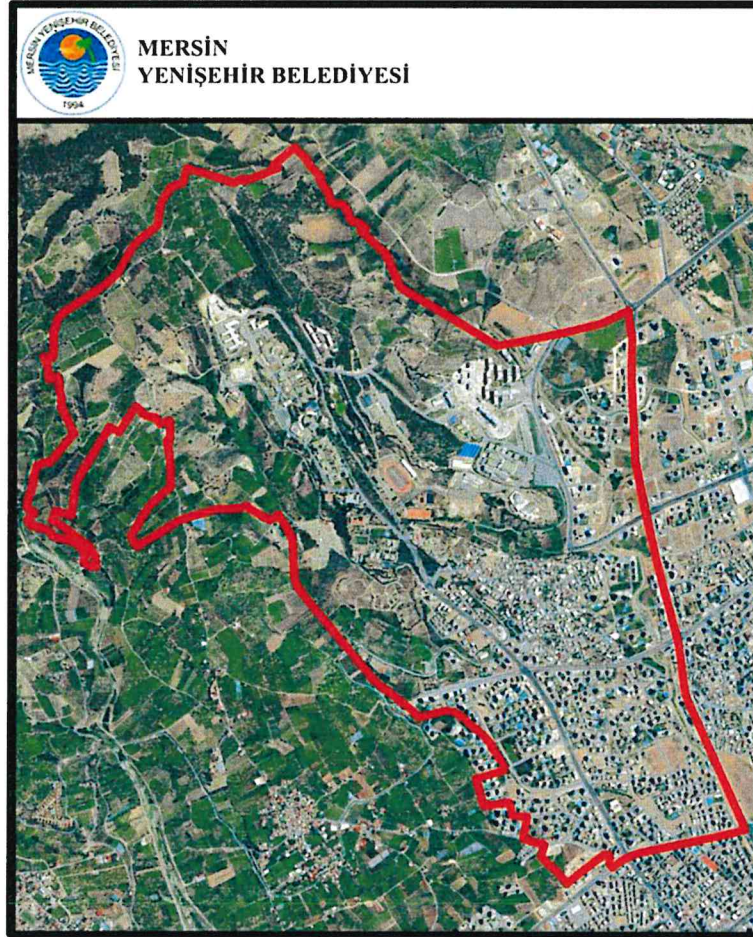

A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
Karne Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
10./02/2025.Tarih ve.144...Sayılı
Kararı ile ONANDI



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Yenişehir III. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği planlama alanı; doğuda 34.cadde batıda Mezitli Belediyesi ilçe sınırı, güneyde Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı ve kuzeyde 17.Cadde arasında kalan bölgeyi kapsamakta olup alan büyüklüğü yaklaşık 687,17 (ha) hektarlık alanı içerisinde bulunan muhtelif bölgeleri kapsamaktadır. Alanda sadece Çiftlikköy Mahallesi yer almaktadır.



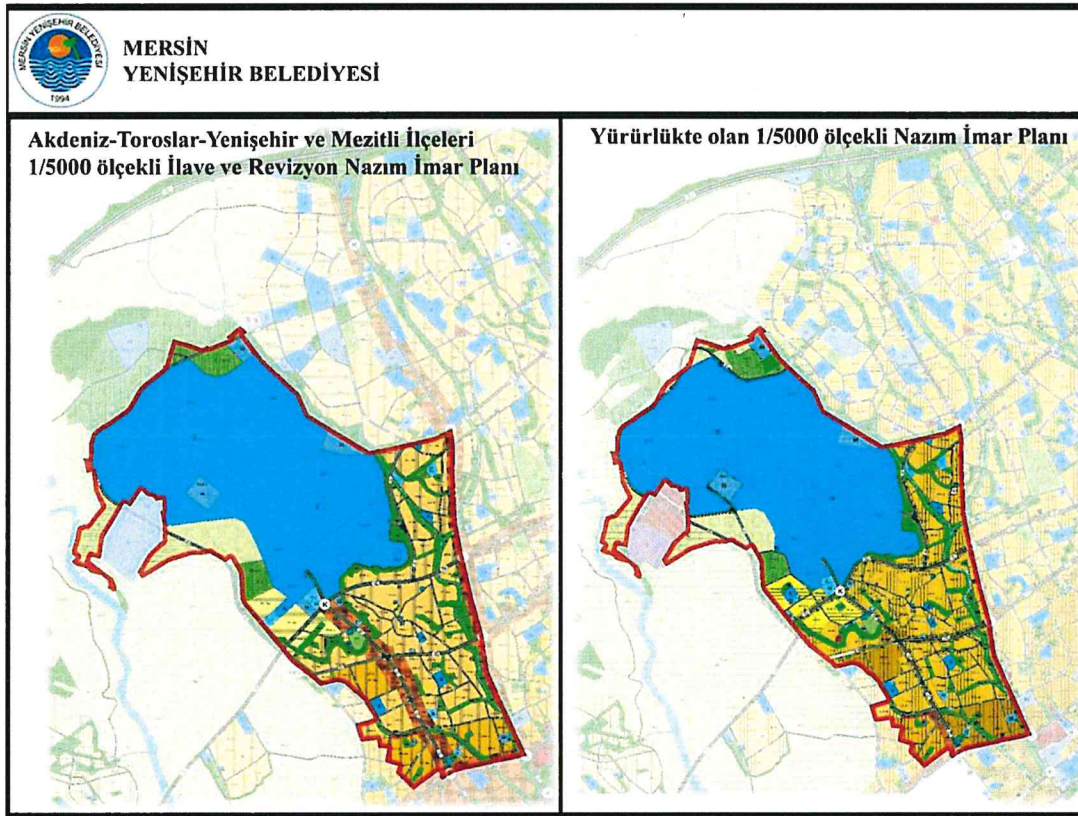
Şekil 1-Plan değişikliğine konu alan

2. MEVCUT PLANLAR

1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Serbest Bölge Yolu (151. Cadde) batısı, E-982 Otoyolu (Adana-Erdemli Otoyolu) güneyi ile E-982 Otoyolu Tece bağlantısı noktası doğusunda kalan alanı kapsayan yaklaşık 16.520 hektar büyüklüğünde bir alan için “Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli ilçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı” hazırlanmıştır. Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanan “Akdeniz-Toroslar-

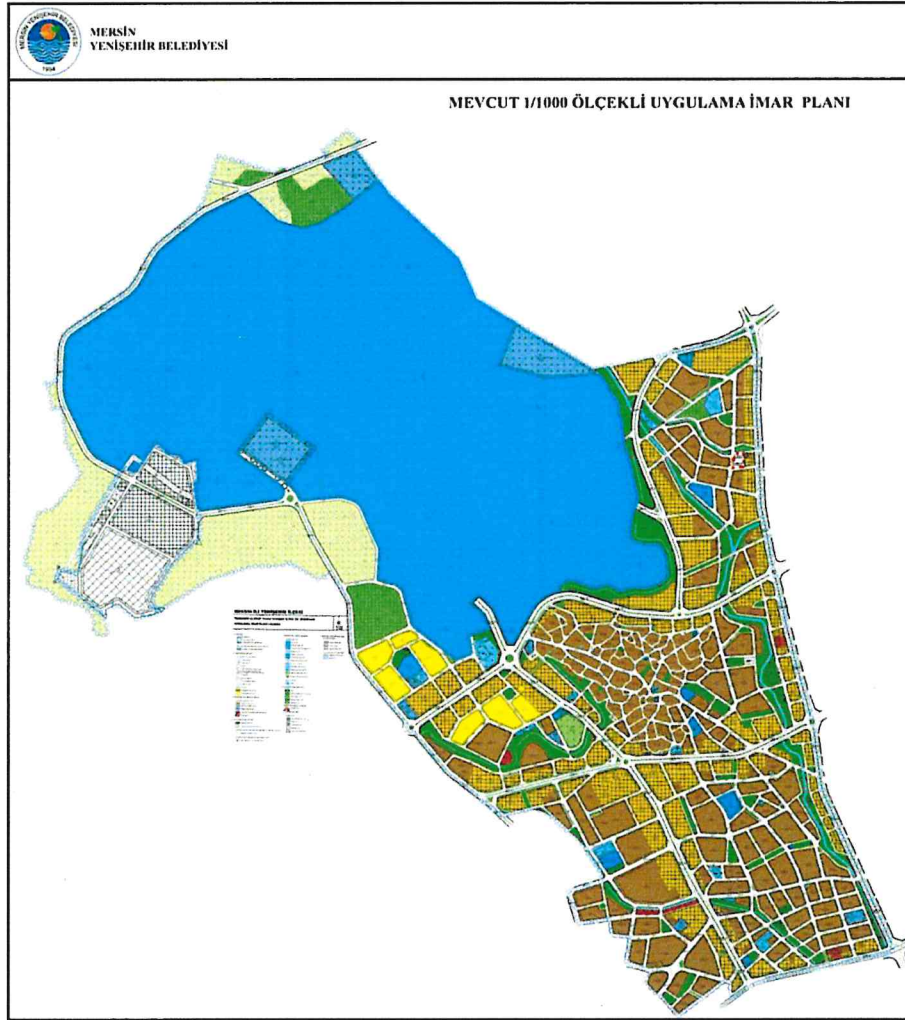
Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'na askı süresinde yapılmış olan itirazlar, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup, Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile değişen kısımları, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi (b) bendi hükümleri gereği 26.10.2018 tarihinde askıya çıkarılmış, 26.11.2018 tarihinde ise askıdan indirilmiştir. Askı sürecinde yapılan itirazlar, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı kararı ile reddedilmiş, plan kesinleşmiştir. Daha sonra Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın Yenişehir Kesimi'ne ilişkin hazırlanan söz konusu Nazım İmar Planı Revizyonu Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2021 tarih ve 269 sayılı kararıyla revize edilerek onaylanmıştır. Daha sonra Mersin İli, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 366 sayılı kararı ile onaylanan Yenişehir İlçesi, 34. Cadde Batı Kesiminde yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı topografik eşikler ve diğer revizyon gerekçeleri göz önüne alınarak ulaşım şeması, arazi kullanım durumu yönü ile revize edilmiştir.



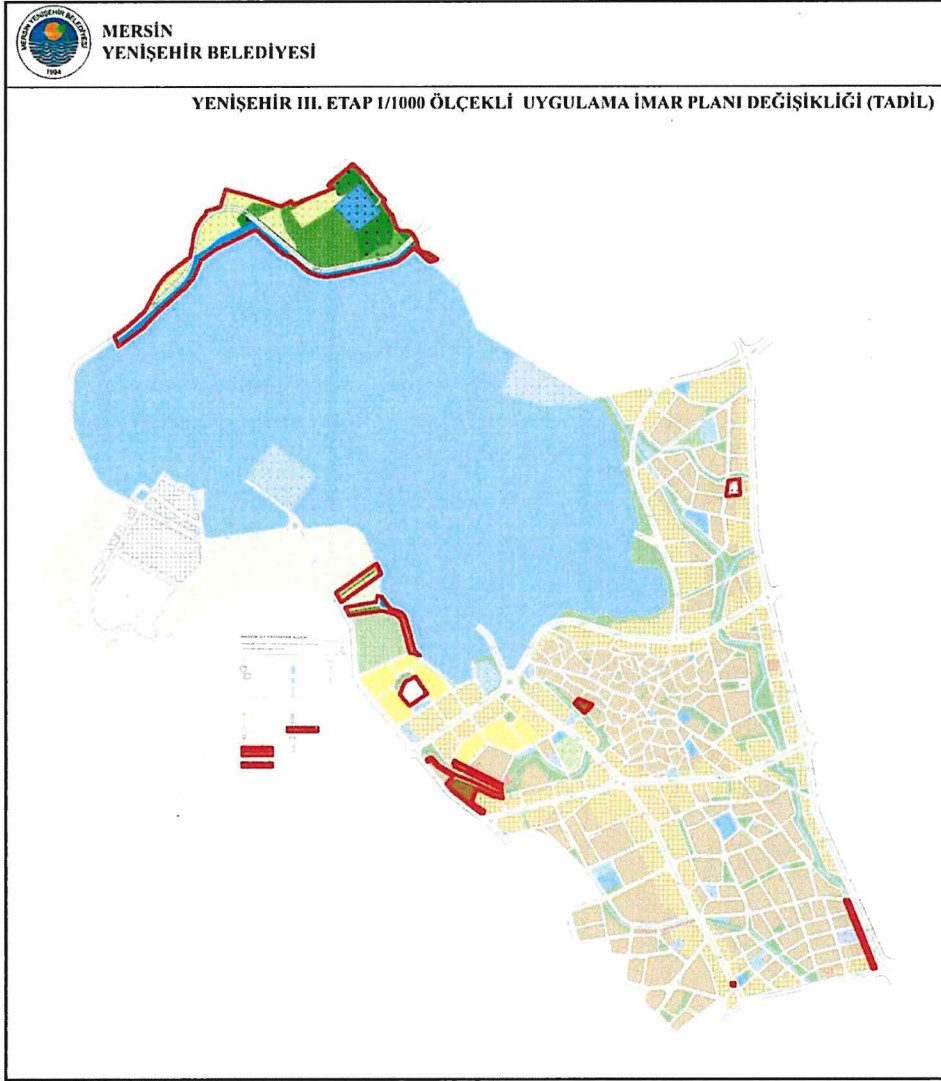
Şekil 2- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları

2. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Süreci

Mersin ili, Yenişehir ilçesi, Yenişehir III. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı, Yenişehir Belediye Meclisinin 01.11.2021 tarih ve 190 sayılı meclis kararı; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2022 tarih ve 56 sayılı meclis kararı ile tadilen onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi (b) bendi gereğince 3 kez askıya çıkarılmış olup askı ilan süresi içerisinde itirazlar olmuştur. Yenişehir Belediye Meclisinin 10.03.2023 tarih ve 60 sayılı kararı ile görüşülen itirazlar Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2023 tarih ve 224 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup Yenişehir III. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı kesinleşmiştir.



Şekil 3: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan alanlar (Tadil)

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

1. Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 366 sayılı kararı ile onaylanan, 34.Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının düzenlenmesi,
2. Mevcut arazide yapılan ölçümler doğrultusunda Mezarlık Alanı sınırına uygun olarak taşıt yolunun düzenlenmesi,
3. Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararı doğrultusunda sit kararlarının işaretlenmesi,
4. Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2024 tarih ve 635 sayılı kararı ile onaylanan ve 17.01.2025 tarih ve 98 sayılı kararıyla kesinleşen "Akdeniz-Toroslar-

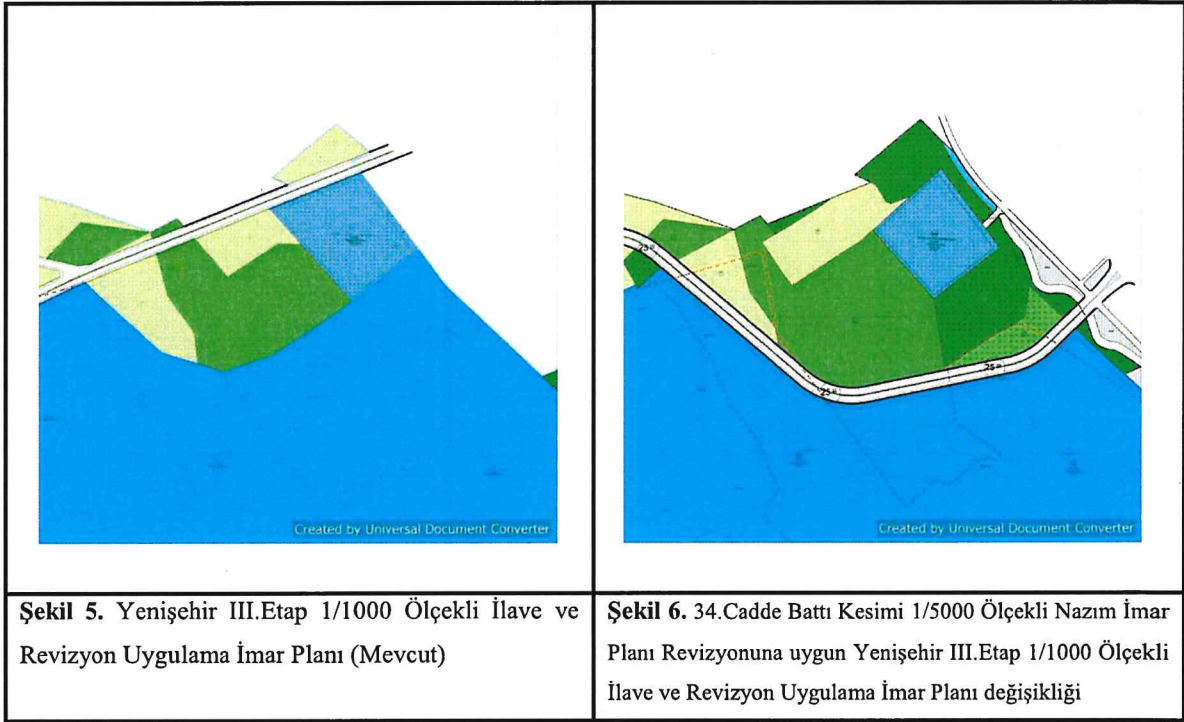
Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Yenişehir Kesimi Plan Değişiklikleri” ile uyumun sağlanması amacıyla Çiftlik Mahallesi 1534 nolu parselde tadil düzenleme yapılmıştır,

5. Mersin Büyükşehir Belediyesi UKOME Genel Kurulu’nun 26.12.2024 tarih ve 2024/631 sayılı kararı doğrultusunda Çiftlik Mahallesi 3206 Sokak “Taşıt Yolu” olarak tadilen işaretlenmiştir,
6. 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 Plan kararlarına uyumlu hale getirilmesi,
7. Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli ilave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Revizyonu ile uyumlu hale getirilmesi sebebi ile Plan notu revizesi.
8. Parselasyon planları ile planın uyumlu hale getirilmesi amacıyla değişikliklerin yapılması,

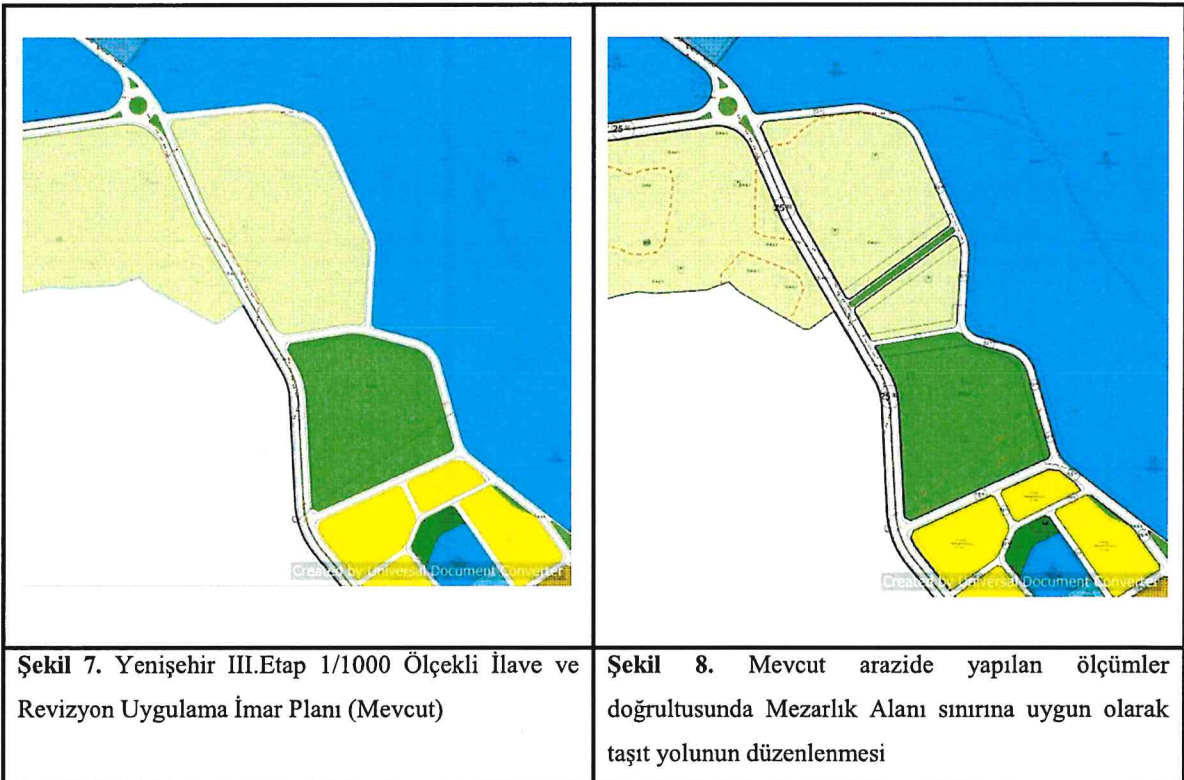
Yukarıda sayılan gerekçeler sebebiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ihtiyaç olmuştur.

4. PLAN KARARI

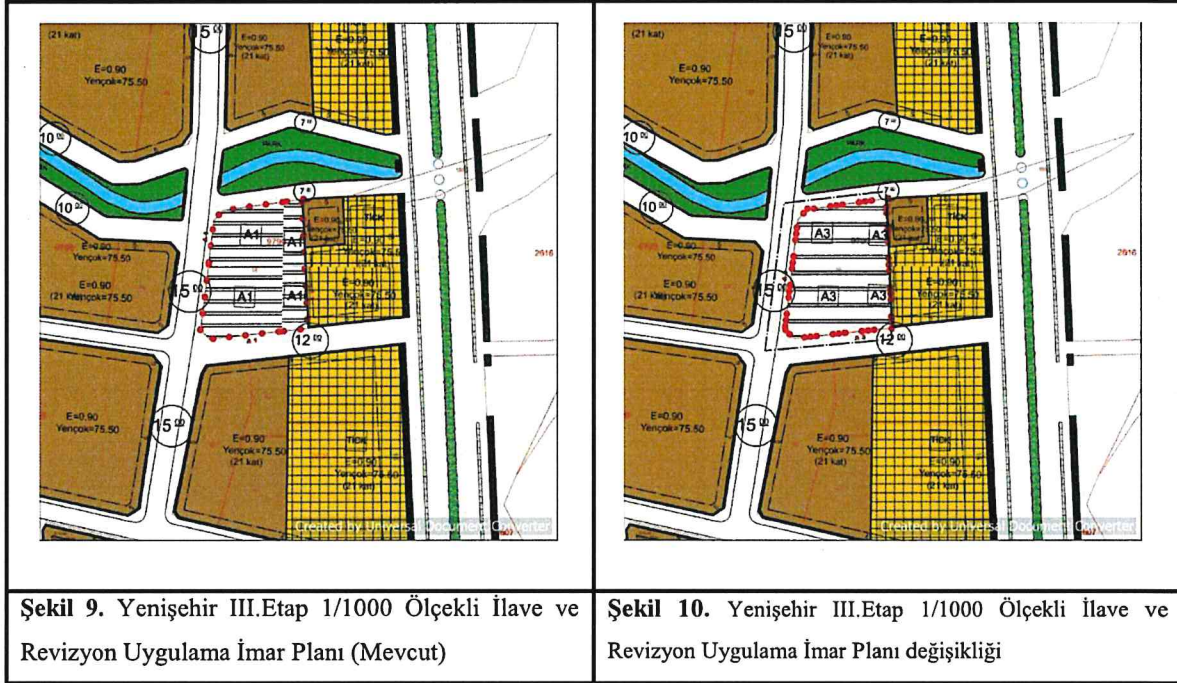
1) Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.07.2022 tarih ve 366 sayılı kararı ile onaylanan, 34.Cadde Batı Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda, topografik eşikler ve diğer revizyon gerekçeleri göz önüne alınarak ulaşım şeması, arazi kullanım durumu yönü ile revize edilmiştir. Bölgeyi üniversitenin kuzeyinden batıya ve Mezitli’ye bağlayan 25 metre yolun güzergâhı topografik eşiklere göre değiştirilmiş olup Orman Alanı ve Ağaçlandırılacak Alan olarak arazi kullanımını yeniden değerlendirilmiştir.



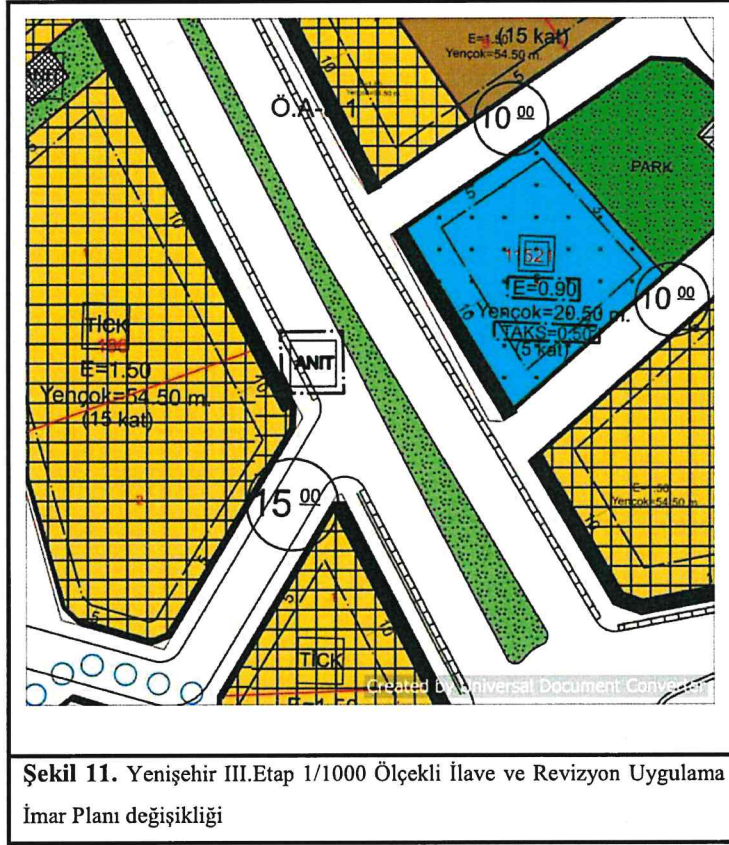
2) Mevcut arazide yapılan ölçümler doğrultusunda “Mezarlık Alanının” plana uygun olmayarak genişlediği tespit edilmiş olup arazi kullanım durumu ile taşıt yolu ve Mezarlık Alanı yeniden düzenlenmiştir.



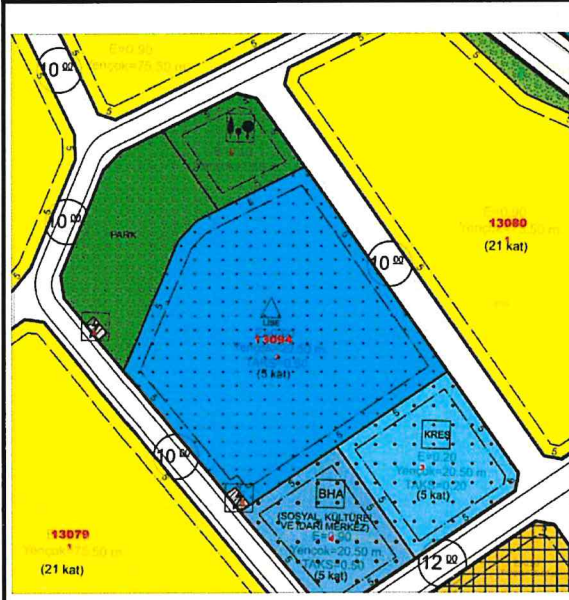
3) Mevcut planda tapuda Çiftlik Mahallesi, 9799 ada 16 nolu parcel 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak işaretlidir. Ancak Mersin 1. İdare Mahkemesinin 2022/279E. sayılı dosya ile açılan davada 30.03.2023 tarih ve 2023/556K. sayılı kararı ile işlemin iptaline karar verilmiş olup mahkeme kararı doğrultusunda Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.03.2024 tarih ve 17555 sayılı kararına istinaden söz konusu parcel 3. derece arkeolojik sit alanı olarak işaretlenmiştir.



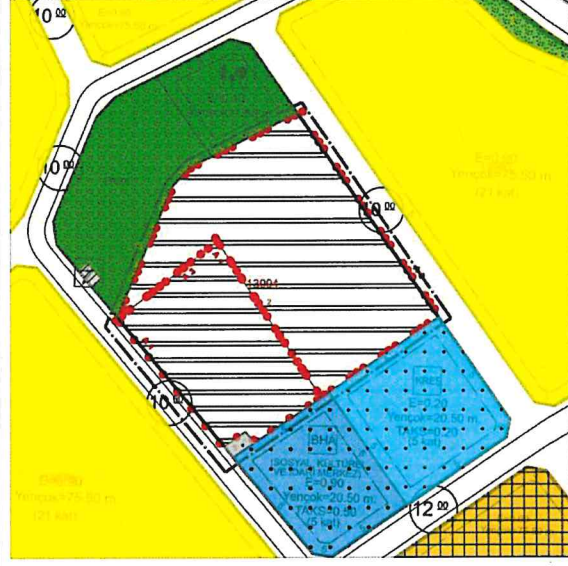
3.1. Üniversite caddesi üzerinde yer alan yer altı oda mezarı, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.



3.2. Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.12.2024 tarih ve 18693 sayılı kararı doğrultusunda Çiftlik Mahallesi, 13094 ada 2 nolu parselin " 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak tadilen işaretlenmiştir.

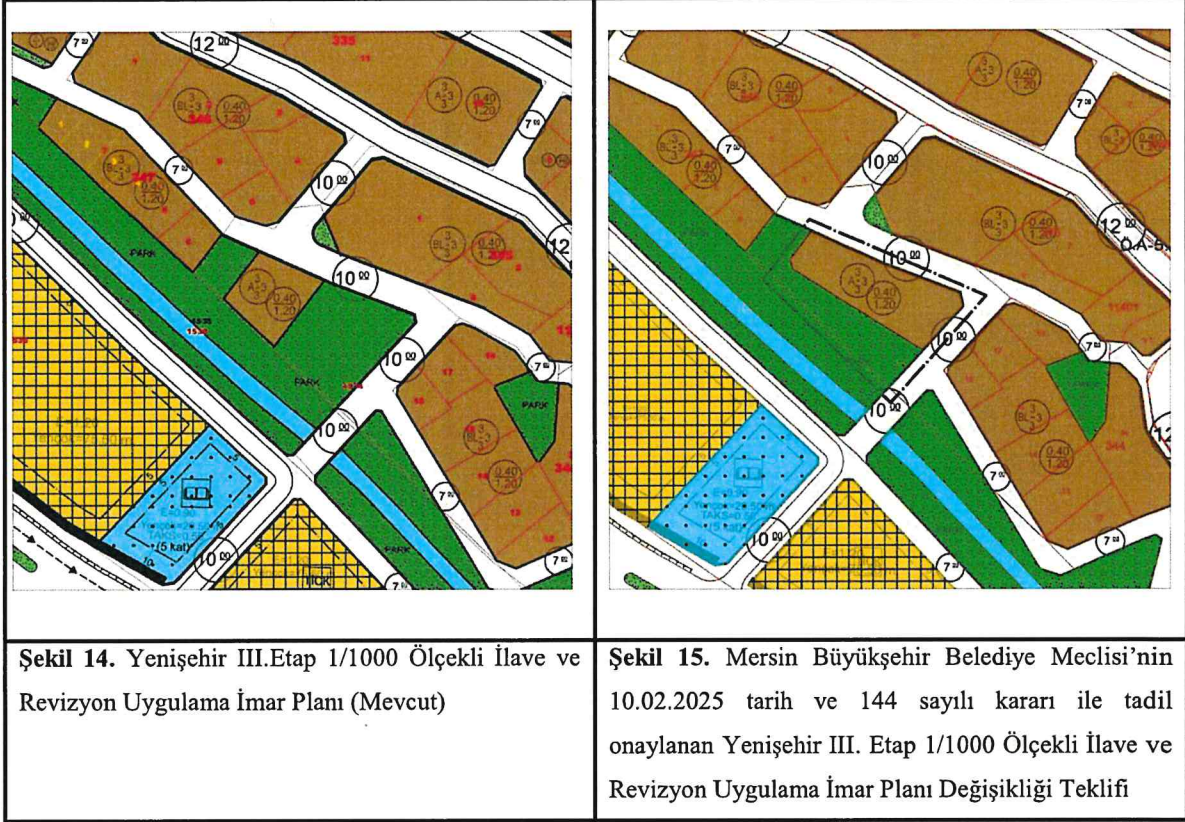


Şekil 12. Yenişehir III. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı (Mevcut)

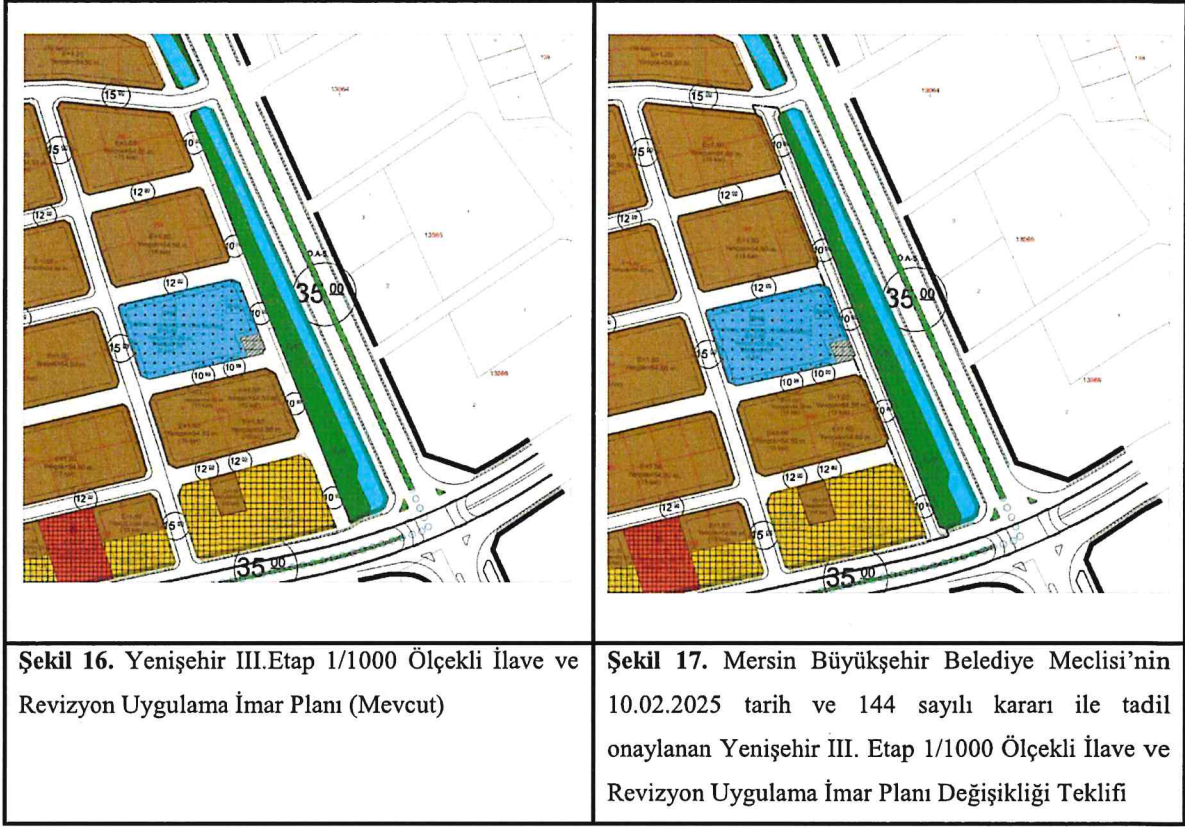


Şekil 13. Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarih ve 144 sayılı kararı ile tadil onaylanan Yenişehir III. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

4) Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2024 tarih ve 635 sayılı kararı ile onaylanan ve 17.01.2025 tarih ve 98 sayılı kararıyla kesinleşen "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Yenişehir Kesimi Plan Değişiklikleri" ile uyumun sağlanması amacıyla Çiftlik Mahallesi 1534 nolu parselde tadil düzenleme yapılmıştır.



5) Mersin Büyükşehir Belediyesi UKOME Genel Kurulu'nun 26.12.2024 tarih ve 2024/631 sayılı kararı doğrultusunda Çiftlik Mahallesi 3206 Sokak'ın "Taşıt Yolu" olarak tadilen işaretlenmiştir.



6) 7) 1/5000 “Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 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, 21.11.2022 tarih ve 619 sayılı Mersin Büyükşehir Belediyesi Meclis 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. JEOLJİK ETÜD 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 III. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Planlama bölgesi Uygun Alanlar-2. (UA-2) Kaya Ortamlar, Önlemlili Alan-2 (ÖA-2.1)Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önlemlili Alan-5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma, Taşıma Gücü Vb. Açısından Sorunlu Alanlar) sınırları içerisinde kalmaktadır.

- **Uygun Alanlar-2. (UA-2) Kaya Ortamlar;**

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

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

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

c) Yapılacak olan binaların farklı oturmalarından zarar görmemesi için bina temellerinin homojen zemin üzerine oturtulması, oturtulamaması durumunda ise temel sisteminin farklı 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.

- **Önemli Alan-2 (ÖA-2.1) :Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar;**

Topoğrafik eğimin genel olarak yüksek olduğu (Eğim >%10-%30) sağlam kaya birimleri (Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Handere Formasyonuna ait Kireçtaşı-Kumtaşı- Marn birimleri, Kuvaterner yaşlı Kalışve Alüvyon birimleri) ile temsil edilen alanlar **(ÖA-2.1) (Önem 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 ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

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 Kalış-Alüvyon birimleri jeolojisini oluşturmaktadır. Mevcut durum itibarı ile inceleme alanında heyelan kaya düşmesi gibi

stabilite sorunları beklenmemektedir. Ancak topoğrafik eğim ve ayrılmış malzeme kalınlığına bağlı olarak, inceleme alanında mevcut şevlerde ve kazı şevlerinde stabilite sorunlarıyla 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.

- **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.

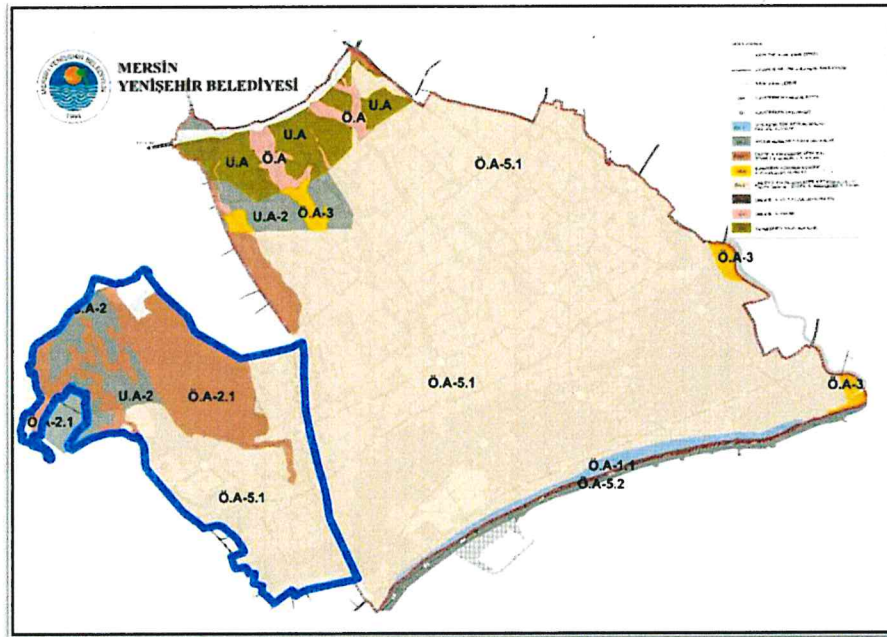
b) Atık suların saha dışına atılması gerekmektedir. Yağış ve kullanım sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılarak ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

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 oturmaları 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 18-Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Etüd

6. PLANLAMA ALANI NÜFUS HESAPLARI VE FONKSİYON DAĞILIMI

Mevcut Nüfus Hesabı

Yenişehir III. Etap 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 45 m² kabul edilerek 38.512 kişi olarak hesaplanmıştır. Söz konusu konut alanlarına ait nüfus yoğunluğu konut alanı ve nüfus kapasiteleri Tablo-1'teki gibidir.

	Nüfus Yoğunluğu (Kişi/Ha)(Brüt)	Konut Alanı (m ²) ⁽¹⁾	Nüfus Kapasitesi (Kişi)
S-2 (Serbest), A-2 (Ayrık), B-2 (Bitişik) ve BL-2 (Blok) 2 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	180	26394	528
S-3 (Serbest), A-3 (Ayrık), B-3 (Bitişik) ve BL-3 (Blok) 3 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	270	148256	3953
A-4 (Ayrık) ve BL-4 (Blok) 4 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	335	5851	208
A-5 (Ayrık), B-5 (Bitişik) ve BL-5 (Blok) 5 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	445	1216	54
E=0.60(Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	135	54350	725
E=0.90(Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	200	627386	12548
E=1.00 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	220	6313	140
E=1.20 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	270	390124	10403
E=1.25(Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	280	17186	477
E=1.30(Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	290	22653	654
E=1.50 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	335	389326	12978
E=2.30 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	510	2395	122
KonutAltı Ticaret Alanı ⁽²⁾	***	***	-4279
TOPLAM	***	1691450	38512

Tablo 1:Nüfus kapasiteleri Tablosu

- (1) Kişi başına düşen inşaat alanı 45 m² alınmıştır.
(2) Konutaltı ticaret alanlarından gelen ek nüfus %10 olarak alınmıştır.

Yenişehir III. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı:

Yenişehir III. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği nüfus hesabı, Plan Notlarının A.6.18. maddesine göre ve Ticaret-Konut Alanlarının %80 konut kullanımı olacak şekilde Yenişehir III. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı hesapları güncellenerek yapılmıştır.

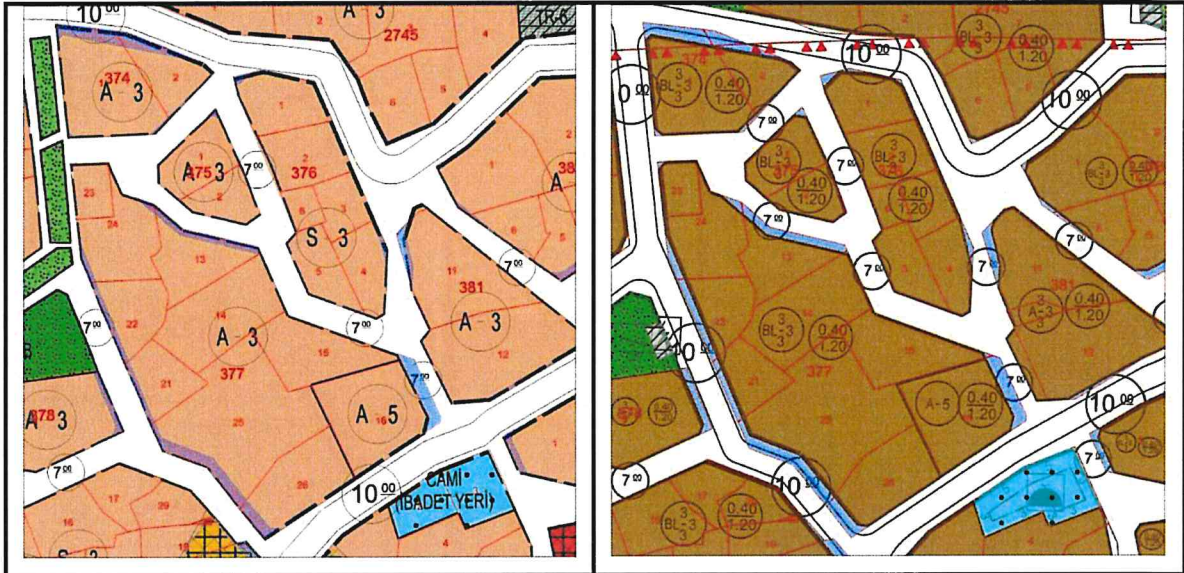
Yenişehir III. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği Nüfus Hesabı Genel Toplamı			
Emsal	Net Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (Kişi) ⁽¹⁾
E=0.90 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	288160.93	259344.84	5187
E=1.00 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	6320.63	6320.63	126
E=1.20 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	433267.35	519920.82	10398
E=0.90 (Emsal) yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	73634.71	66271.24	1325
E=1.20 (Emsal) yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	8953.62	10744.34	215
E=1.50 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	236530.57	354795.86	7096
TOPLAM	1046867.81	1217397.73	24348
Emsal	Net Ticaret-Konut Alanı	Toplam İnşaat Alanı (m ²) ⁽²⁾	Nüfus (kişi)
E=0.90 (Emsal) yoğunluklu Ticaret-Konut Alanı	358155.81	257872.18	5157
E=1.20 (Emsal) yoğunluklu Ticaret-Konut Alanı	176782.82	169711.51	3394
E=1.25 (Emsal) yoğunluklu Ticaret-Konut Alanı	17172.08	17172.08	343
E=1.50 (Emsal) yoğunluklu Ticaret-Konut Alanı	103094.44	123713.33	2474
TOPLAM	655205.15	568469.10	11369
Yenişehir III. Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği Nüfus Hesabı Genel Toplamı			
Fonksiyonlar	Alan (ha)	Nüfus Kapasitesi (Kişi)	
Konut Alanları (Gelişme-Meskun)	104.69	24348	
Ticaret-Konut Alanları	65.52	11369	
Konutaltı Ticaret Alanı ⁽³⁾	***	-2435	
Toplam Genel Nüfus	***	33282	

Tablo 2. Nüfus Kapasiteleri Tablosu

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

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

(3) Konutaltı ticaret alanlarından %10 nüfus çıkartılmıştır.



Şekil 19. Yoğunluk artışı olmayan alanlarda emsale dâhil edilecek alan örneği

Plan Notunun A.6.18. Maddesi “15, 16 ve 18. madde uygulaması görmüş parsellerde plan revizyonundan sonra, emsal artışına konu olmayan parsellerde, yol terklerinin çıkması durumunda inşaat alanı ilk uygulama görmüş parsel üzerinden hesaplanır....” Bu plan notuna göre Şekil 19.’da işaretlenen alanlar emsale dahil edilen alanlara örnek olarak gösterilebilir.

Fonksiyon Dağılımı:

Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, planlama alanında bu plandan önce yapılmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından yapılan hesaplamalar sonucu, öneri nüfus 33.282 kişi olarak hesaplanmıştır. Tablo-3’te 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Yenişehir III. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ve değişikliklerinde yer alan sosyal donatı alan büyüklükleri hesapları yer almaktadır.

YENİŞEHİR İLİ ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ FONKSİYON DAĞILIMI								
Alan Kullanımları		MEVCUT PLAN			PLAN			
		Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	
KONUT ALANI	Yerleşik Konut Alanı	1691450	169.15	43.92	960830	96.08	28.87	
	Gelişme Konut Alanı	***	***	***	82575	8.25	2.48	
	Alt Toplam	1691450	169.15	43.92	1043405	104.34	31.35	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret Alanı	50560	5.06	1.31	***	***	***	
	Ticaret-Konut Alanı	***	***	***	654425	65.44	19.66	
	Pazar Alanı	***	***	***	7141	0.71	0.21	
	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	4367	0.44	0.11	4633	0.46	0.14	
	Belediye Hizmet Alanı	54805	5.48	1.42	94404	9.44	2.84	
	Resmî Kurum Alanı	143466	14.35	3.73	2204	0.22	0.07	
	Alt Toplam	253198	25.32	6.57	762805	76.28	22.92	
	Otel Alanı	1805	0.18	0.05	***	***	***	
	Alt Toplam	1805	0.18	0.05	***	***	***	
SOSYAL ALTYAPY ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	İlkokul Alanı	29108	2.91	0.76	25810	2.58	0.78
		Ortaokul Alanı						
		Lise Alanı						
		Özel Eğitim Alanı						
		Yüksek Öğretim Tesisi Alanı						
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Sağlık Tesisi Alanı	8145	0.81	0.21	5574	0.56	0.17
		Aile Sağlığı Merkezi				2153	0.22	0.06
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	Sosyal Tesi Alanı	3129	0.31	0.08	29526	2.95	0.89
		Kültürel Tesi Alanı	18318	1.83	0.48	1712	0.17	0.05
		Açık Spor Tesisi Alanı	20931	2.09	0.54	***	***	***
		Kapalı Spor Tesisi Alanı				13201	1.32	0.4
	İBADET ALANI	Cami Alanı	12454	1.25	0.32	12516	1.25	0.38
		Alt Toplam	3059940	305.99	79.45	2972378	297.24	89.31
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park Alanı	238454	23.85	7.79	270998	27.10	13.09
		Pasif Yeşil Alan	52178	5.22		142568	14.26	
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı		9485	0.95	1956		0.19		
Rekreasyon Alanı		***	***	20186		2.02		
Mezarlık Alanı		45194	4.52	1.17	131624	13.16	3.95	
Orman Alanı		***	***	***	39974	3.99	1.2	
Ağaçlandırmaya Alan		***	***	***	9223	0.92	0.28	
Alt Toplam		345311	34.53	8.97	616529	61.65	18.52	
TEKNİK ALTYAPY		Taşıt Yolu ve Otopark Alanı	1149616	114.96	29.85	958503	95.85	28.8
	Regülatör Alanı	***	***	***	40	0.004	0.004	
	Teknik Altyapı Alanı	***	***	***	804	0.08	0.08	
	Trafo Alanı	6122	0.61	0.16	5412	0.54	0.16	
	Alt Toplam	1155738	115.57	30.01	964759	96.48	28.99	
BUGÜNKÜN ARAZİ KULLANIMI DEVAMI ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	Tarım Alanı	314348	31.43	8.16	450797	45.08	13.54	
KORUNACAK ALANLAR	Sit ve Korunacak Yapılar	***	***	***	11076	1.11	0.33	
ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN	Teknoloji Geliştirme Bölgesi	49977	5.00	1.30	50018	5.00	1.50	
GENEL TOPLAM		6871767.00	687.18	***	6871767.00	687.18	206.47	

Tablo 3. Fonksiyon Dağılımı Tablosu