

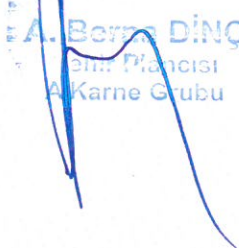


Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18.07.2025 tarih ve 577 sayılı kararı ile
onaylanan **UİP-331081420** Plan İşlem
Numaralı (PİN) planının ekidir.


Mustafa SOLAK
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

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

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 03.02.2025 tarih ve 41 sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.07.2025 tarih ve 577 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın TADİL PLAN AÇIKLAMA RAPORU'DUR.


A. Berra DİNÇ
Şehir Plancısı
A Karne Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun,
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
18.07.2025 Tarih ve 577 Sayılı
Kararı ile ONANDI


Yalçın ŞEKER
Mersin Büyükşehir
Belediye Başkanı

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Yenişehir I. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı alanı; Doğuda Efrenk (Müftü) Deresi, batıda 34.Cadde, kuzeyde İstemihan Talay Caddesi ve güneyde Adnan Menderes Bulvarı arasında kalan yaklaşık 1025,4 (ha) hektarlık alanı içerisinde bulunan muhtelif bölgeleri kapsamaktadır.



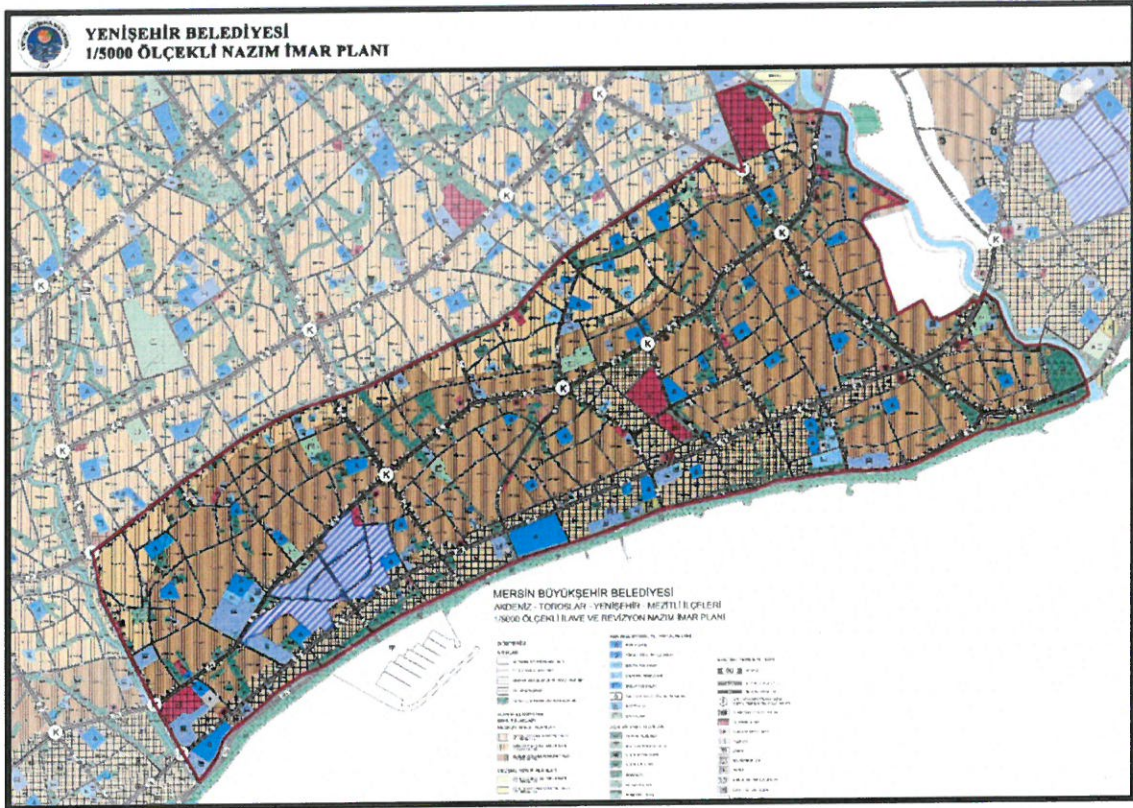
Şekil 1- Yenişehir I. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

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

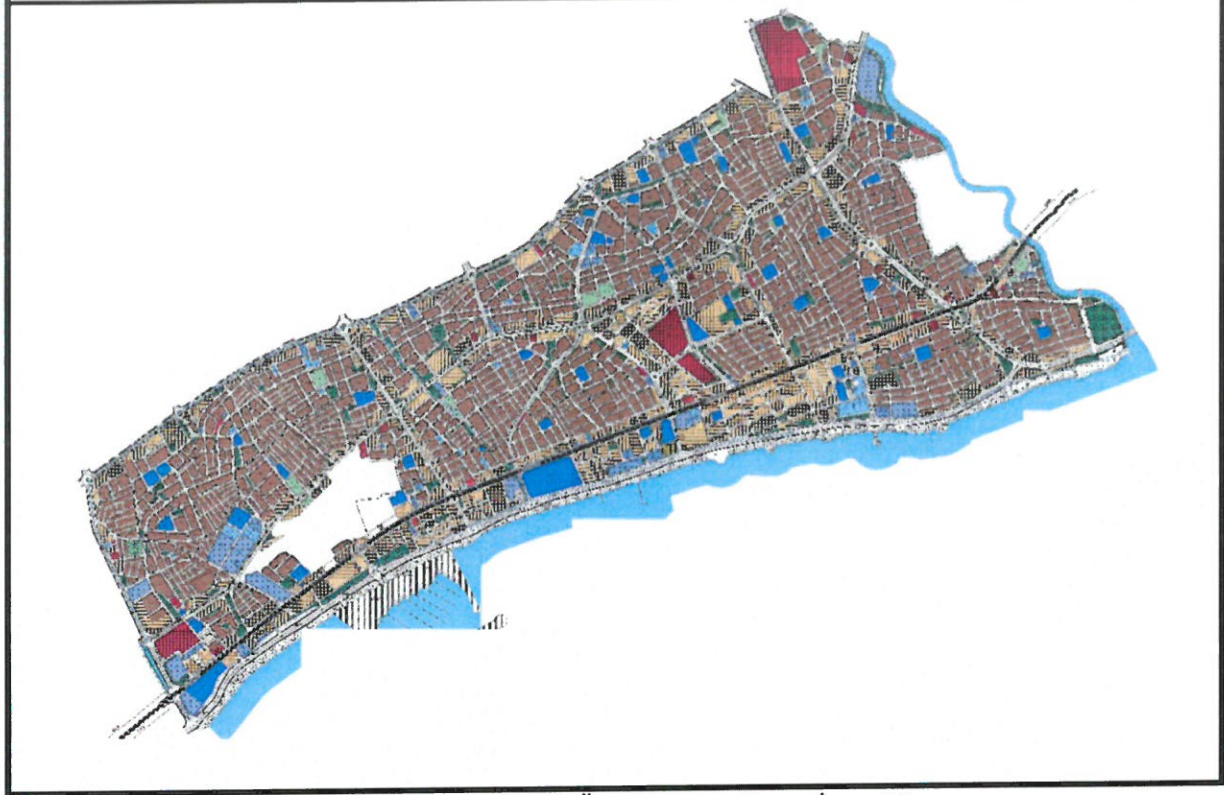
hükümleri gereği 26.10.2018 tarihinde askıya çıkarılmış, 26.11.2018 tarihinde ise askıdan indirilmiştir. Askı sürecinde yapılan itirazlar, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı kararı ile reddedilmiş, plan kesinleşmiştir. Daha sonra Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli 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.



Şekil 2- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları

2. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Süreci

Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Yenişehir I. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Yenişehir Belediye Meclisinin 01.11.2021 tarih ve 188 (UİP-33230543) sayılı meclis kararı; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2022 tarih ve 87 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 06.11.2023 tarih ve 188 sayılı kararı ile görüşülen itirazlar Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2023 tarih ve 701 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup Yenişehir İlçesi, Yenişehir I. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kesinleşmiştir.



Şekil 3: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

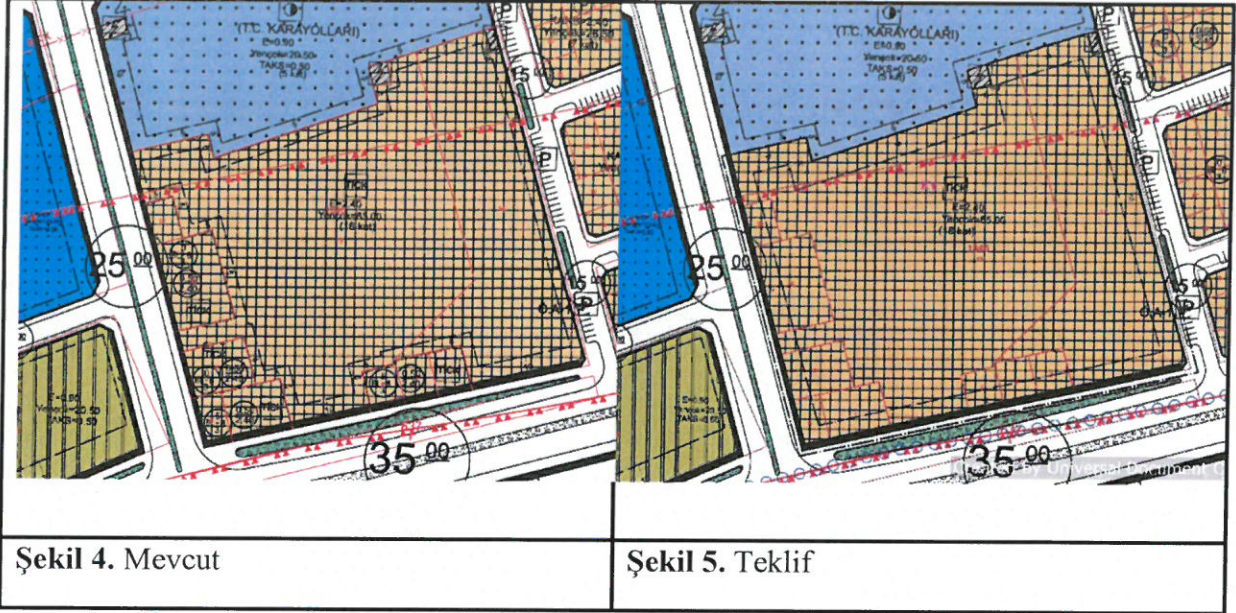
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

1. Ticaret-Konut (TİCK) alanlarında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak bulvara cepheli ilk adalarda arka parseller ile tevhidin mümkün olabilmesi için Konut Alanı olarak işaretlenmiş parsellerin Ticaret-Konut (TİCK) olarak işaretlenmesi,
2. Riskli Yapıların tekrardan yapılaşmalarına olanak sağlamak amacıyla kat yüksekliklerinin revize edilmesi,
3. Kadastrodan kaynaklı sorunların giderilmesi,
4. Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli ilave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Revizyonu ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla Plan notu revizesi,
5. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bulunan maddi hataların giderilmesi,

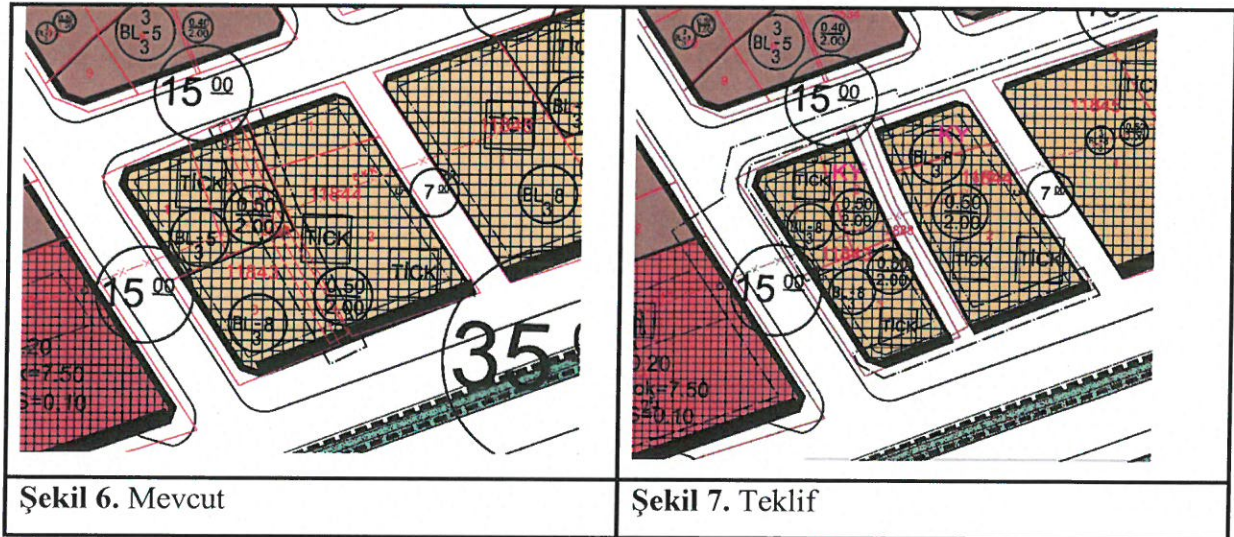
Yukarıda sayılan gerekçeler sebebiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine gereklilik olmuştur.

4. PLAN KARARI

1) Bahçe Mahallesi 1345 ada 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 nolu parsellerin 1345 ada 13 ve 14 nolu parsellerin ile tevhidinin yapılabilmesi için yapılaşma koşulları Emsal 2,40 Yençok 65.00 m. (18 Kat) olarak işaretlenmiştir.



2) Tapuda Menteş Mahallesi 11843 ada 1, 2 ve 3 nolu parsellerin ve 11844 ada 1 ve 2 nolu parsellerin mülkiyet sorunun giderilmesi amacıyla Menteş 2888 parsel yaya yolu olarak işaretlenmiştir.

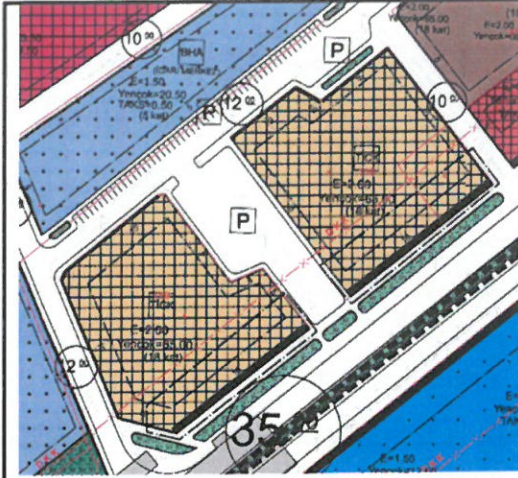


3) Mülkiyeti Belediyeye ait olan Çiftlik 172 ada 2 nolu parsellin çekme mesafesi yeniden düzenlenmiştir.

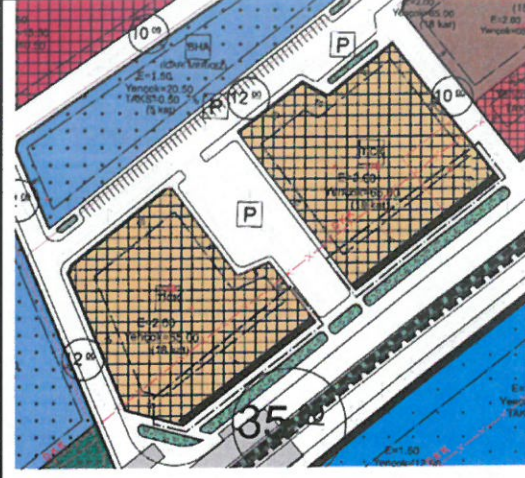
Şekil 10. Mevcut	Şekil 11. Teklif
Şekil 8. Mevcut	Şekil 9. Teklif

4) Parselasyon planı, kat yükseklikleri ve çekme mesafelerinde bulunan maddi hataların giderilmesi amaçlanmıştır.

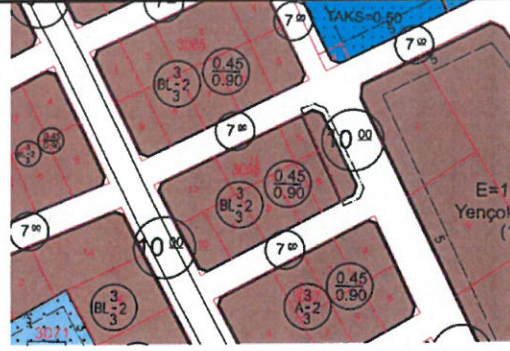
Şekil 10. Mevcut	Şekil 11. Teklif
Şekil 12. Mevcut	Şekil 13. Teklif



Şekil 20. Mevcut



Şekil 21. Teklif

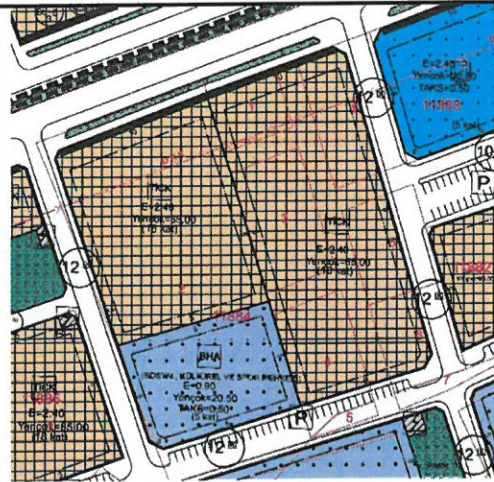


Şekil 22. Mevcut

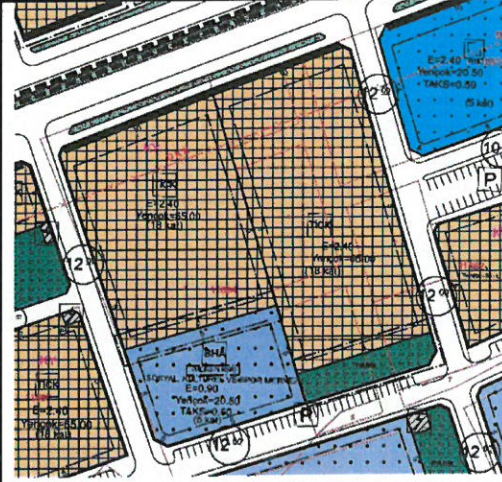


Şekil 23. Teklif

5) Tapuda Menteş 11884/1, 11884/3, 11884/4, 11883/1, 11882/5 ve 11882/6 parsellerinde imar uygulaması sonucu oluşan sorunun giderilmesi amacıyla 11884/2 parsel ile birlikte yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 24. Mevcut



Şekil 25. Teklif

6) Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.04.2025 tarih ve 344 sayılı kararı ile "Akdeniz – Toroslar – Yenişehir Ve Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli nazım imar planı (revizyon) plan notlarına eklenen A.10.5. maddesinde; Planlama alanı içerisindeki riskli alanların tespit edilmesi, dönüşüm strateji ve projelerinin oluşturulması, mevcut yapı stoğunun olası afetlere hazır hale getirilmesi amacıyla hazırlanması gereken "Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin" büyükşehir belediyesi veya büyükşehir belediyesinin uygun görüşü ile ilçe belediyeleri tarafından hazırlanarak onaylanmasına veya en son 31.12.2030 tarihine kadar; 6306 Sayılı Afet Riskleri Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Hükümlerine uygun olarak tespit edilecek "riskli yapı ya da yapıların" tahliye edilerek yıkılması ve yerinde deprem ve diğer doğal afetlere dayanıklı yeni yapı stoklarının yapılmasının teşvik edilmesi amaçlanmıştır.

Bu doğrultuda Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'nın kuzeyindeki ilk adalar ve bulvarın altında kalan yapı nizamlı adalarda Riskli Yapıların tekrardan yapılaşmalarına olanak sağlamak amacıyla kat yükseklikleri ile birlikte çekme mesafelerinin revize edilerek yeniden düzenlenmiş ve "KY" (Kentsel Yenileme) notasyonu ile Plan notlarına özel hükümler getirilmiştir.

7) İnönü Mahallesinde P notasyonu ile gösterilen Portik yapılaşmanın uygulamada zorluklar oluşturması ve riskli yapıların tekrardan yapılaşmalarına olanak sağlamak amacıyla plandan P (Portik) ibaresi kaldırılmıştır.

8) 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. 1/1000 ÖLÇEKLİ I. 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), ÖNLEMLİ ALAN-5.2 (ÖA-5.2), ÖNLEMLİ ALANLAR-3 (ÖA-3) ve ÖNLEMLİ ALAN-1.1(ÖA-1.1) sınırları içerisinde kalmaktadır.

• **Önlemlili 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 **Önlemlili 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 evre 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 DSI'den zarar ziyan talep edilmemesi, taşkın zararlarından DSI'nin sorumlu tutulmaması, Söz konusu faaliyetin, evresel Etki Değerlendirilmesi yönüyle de ilgili kurum ve kurullarca incelenmesi ve DSI'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, "istisnalar 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 dışınılen 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" DSI tarafından belirtilmiştir.

f) Planlama aşamasında alınacak olan DSI 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-1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar;**

Çalışma sahasının güney kesiminde, sahil bandını oluşturan Kuvatarner yaşlı Alüvyon (kum) birimler ile temsil edilen alanlar **Önlemler Alan-1.1 (ÖA-1.1) (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar)** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli halihazır haritada **ÖA-1.1** sembolü ile gösterilmiştir.

Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

a) İnceleme alanında SK-156 ve SK-174 nolu sondaj kuyularından alınan numuneler ve SPT deneyleri baz alınarak 'Toikmatsu ve Yoshimi (1983) Yöntemi'ne göre yapılan Sıvılaşma Değerlendirmesinde muhtemel sıvılaşma riski belirlenmiştir. Ayrıca yapılan SİS-41 ve SİS-59 sismik çalışmalarında belirlenen V_p/V_s değerleri 1. Tabaka için 1.70 – 2.76 aralığında, 2. Tabaka için 4.21 – 5.34 aralığındadır. Hız oranı değeri 2. Tabakalar için >3 olan zonlar olmakla birlikte, ayrıca inceleme alanında yapılan sismik çalışmalarda kayma dalgası hızlarından elde edilen veriler neticesinde zemin sıvılaşması tayini 48. Nolu Sismik çalışması için $F_a=0.80$, 50. nolu Sismik çalışması için ise $F_a=0.62$ aralığında bulunmuş olup $F_a<1$ olması nedeniyle ve gerek zemin durumu gerekse yer altı suyu içeriği açısından sıvılaşma riski taşımaktadır.

b) Atık suların saha dışına atılması gerekmektedir. Yağış, kullanım ve yer altı 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) 3621 sayılı kıyı kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre kıyı kenar çizgisi dikkate alınarak planlamaya gidilmelidir.

e) İnceleme alanının denize yakın olması ve doğusunda mevcut olan Müftü (Efrenk) Deresi nedeniyle aşırı yağışlardan dolayı oluşabilecek taşkınlara karşı inşa sırasında su basman kotunun asfalt yol seviyesi üzerinde tutulması, kot farkından dolayı oluşabilecek bodrum katlarının kullanılmaması önerilir. Ayrıca, deniz suyunun temele girişi mutlaka engellenmeli ve uygun temel sistemleri seçilmelidir.

f) Yer altı suyu seviyesinin yüksek, gevşek yapıda alüvyon olmasından ve sıvılaşma riski taşınmasından dolayı zeminin mutlaka ıslah edilmesi gerekmektedir. Alınabilecek önlemler aşağıda belirtilmiştir.

*Yapılacak olan binanın temel derinliği yer altı su seviyesinin altında olması halinde temel içi drenaj yapılması tavsiye edilir.

Sıvılaşmadan Kaynaklanabilecek Hasarların Azaltılması

*Yer seçimi

*Sıvılaşmaya duyarlı zeminlerde yapı inşasından kaçınılması

*Sıvılaşmaya karşı dayanıklı yapı inşası

* Zemin iyileştirmesi

*Sıvılaşma potansiyeli yüksek zeminlerin kazılıp kaldırılarak, yerine sıvılaşmayacak bir zeminin konması

* Dinamik sıkıştırma (kompaksiyon)

* Vibroflotasyon

* Sıkıştırma enjeksiyonu

* Taş kolonları ve sıkıştırma kazıkları

* Drenaj teknikleri

• **Önlemleri 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 **Önlemleri 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 oturmalrı önleyecek şekilde projelendirilmesi gerekmektedir.

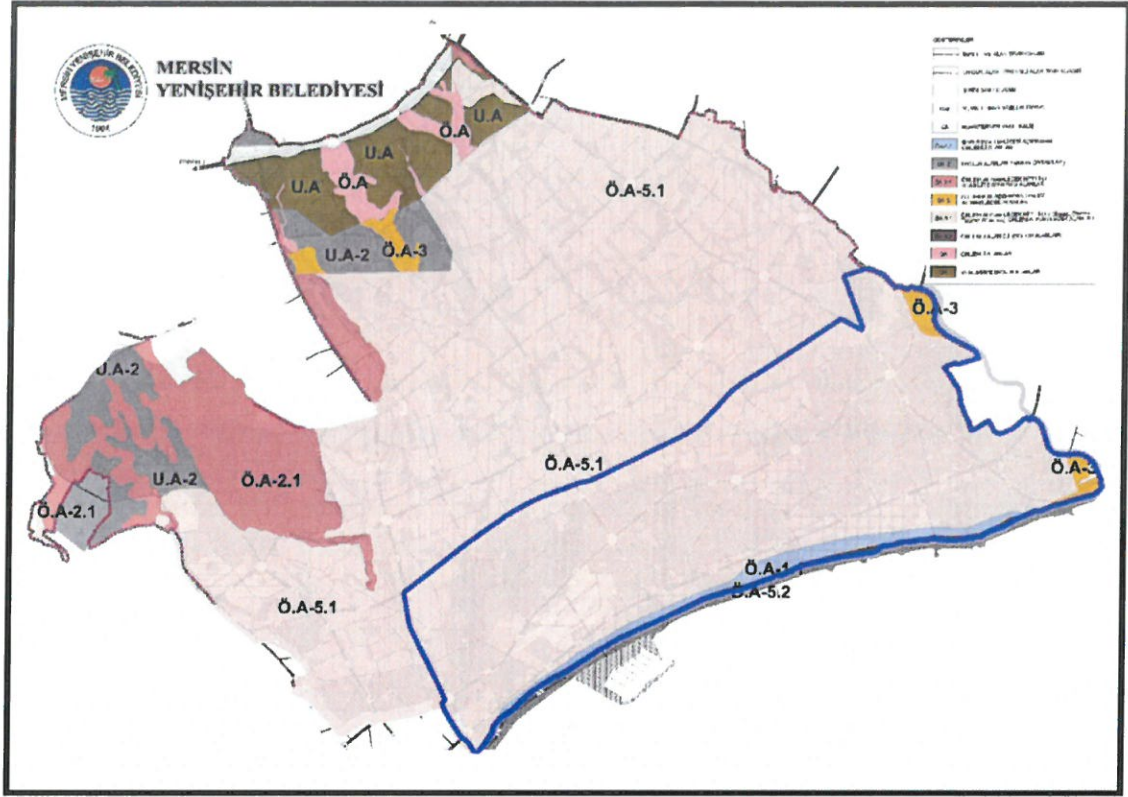
e) İnceleme alanında yapılaşma esnasında bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce istinat duvarı ve iksa sistemleri uygulanması önerilir.

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

• **Önlemlı Alan-5.2 (ÖA-5.2) Dolgu Alanlar;**

Çalışma sahasının güney kesimlerinde bulunan (Adnan Menderes Bulvarı ile sahil kısmını oluşturan park alanları) alanlar Önlemlı Alan (ÖA-5.2) Dolgu Alanlar olarak değerdendirilmiş ve 1/1000 ölçekli halihazır haritada ÖA-5.2 sembolü ile gösterilmiştir. Planlama aşamasında aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

- a) İnceleme alanı güney kesimlerinde bulunana (Adnan Menderes Bulvarı ile sahil kısmını oluşturan park alanları) dolgu alanlarındaki; park, bahçe vb. yerlerin mevcut durumlarının korunması önerilir.
- b) Atık suların daha dışına atılması gerekmektedir. Yağış ve kullanım sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılarak ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
- c) Planlama aşamasında alınacak olan DSİ vb. tüm kurum görüşlerine uyulması gerekmektedir.
- d) Dolgu alanlarında yapılaşmaya gidilmesi halinde alandaki dolgunun kaldırılarak ana zemine ulaşılması veya uygun temel sistemleri ve zemin iyileştirme (fore kazık vb.) yöntemlerinin uygulanması önerilir.
- e) Şiddetli yağışlar sonucu oluşabilecek muhtemel su birikiminden, binanın zarar görmemesi için su basman kotunun asfalt yol seviyesi üstünde tutulması önerilir.



Şekil 30. Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Etüd

6. PLANLAMA ALANI NÜFUS HESAPLARI VE FONKSİYON DAĞILIMI

Mevcut Nüfus Hesabı (Y.B.M. 01.11.2021 tarih ve 188 sayılı meclis kararı öncesi)

Yenişehir I. 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 152.499 kişi olarak hesaplanmıştır. Söz konusu konut alanlarına ait nüfus yoğunluğu konut alanı ve nüfus kapasiteleri Tablo-1'teki gibidir.

Konut Alanı	Nüfus Yoğunluğu (Kişi/Ha)(Brüt)	Konut Alanı (m ²)	Konut Alanı (Ha)	Nüfus Kapasitesi (Kişi)
S-2 (Serbest), A-2 (Ayrık), B-2 (Bitişik) ve BL-2 (Blok) 2 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	180	493359	49.34	9867
S-3 (Serbest), A-3 (Ayrık), B-3 (Bitişik) ve BL-3 (Blok) 3 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	270	181945	18.19	4852
A-4 (Ayrık) ve BL-4 (Blok) 4 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	355	335078	33.51	11914
A-5 (Ayrık), B-5 (Bitişik) ve BL-5 (Blok) 5 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	445	905182	90.52	40230
A-6 (Ayrık) ve BL-6 (Blok) 6 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	535	78023	7.80	4161
A-7 (Ayrık) ve BL-7 (Blok) 7 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	625	65992	6.60	4106
A-8 (Ayrık) ve BL-8 (Blok) 8 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	715	105016	10.50	7468
A-12 (Ayrık) ve BL-12 (Blok) 12 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	1073	1376	0.14	147
E=0.90 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	200	17965	1.80	359
E=1.00 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	220	6313	0.63	140
E=1.20 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	270	10349	1.03	276
E=1.25 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	280	629826	62.98	17495
E=1.50 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	335	1743515	174.35	58117
E=2.00 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	445	98891	9.89	4395
E=3.00 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	667	13724	1.37	915
E=4.00 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	890	17817	1.78	1584
E=4.50 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	1000	12382	1.24	1238
Tercihli Turizm Alanı	335	58802	5.88	1960
*Konut Altı Ticaret Alanı	***	***	***	-16726
TOPLAM	***	4775555	***	152499

Tablo 1. Nüfus Kapasiteleri Tablosu

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

Yenişehir I. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında; nüfus hesabında, Ticaret+Konut Alanları için %80 oranında konut kullanımı esas alınması, Özel Proje Alanlarına ilave edilen yoğunlukların iptal edilmesi, kişi başı inşaat alanının plan notlarına uygun olarak 50 m² olacak şekilde düzenlenmesi, yol terklerinin inşaat alanı hesabına dahil edilmesine ilişkin düzenlemelerin yapılması ve KY (Kentsel Yenileme) notasyonu ile ilave edilen %25 yoğunluk artışının ilave edilmesi dikkate alınmıştır.

Bu nedenle Yenişehir I. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Revizyonu, Plan Değişikliği içinde plan raporundaki hesaplar ile birlikte revize edilmiş ve değerlendirilmiştir.

	I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI			I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI (A.6.18, %80, 50 m ²)			I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
Emsal-Konut Alanı	Net Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (Kişi) ⁽¹⁾	Net Konut Alanı (m ²) ⁽²⁾	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (Kişi) ⁽²⁾	Net Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (Kişi) ⁽²⁾
E=0.90 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	457032.79	411329.51	9141	466088.62	419479.76	8390	456299.40	410669.46	8213
E=1.25 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	449976.56	562470.70	12499	435896.99	544871.24	10897	433705.36	542131.70	10843
E=1.50 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	1709442.60	2564163.90	56981	1752390.45	2628585.68	52572	1704885.00	2557327.50	51147
E=2.00 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	388593.43	777186.86	17271	397378.31	794756.62	15895	389161.58	778323.16	15566
E=2.40 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	133691.80	320860.32	7130	134302.58	322326.19	6447	129087.23	309809.35	6196
E=2.60 (Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	160681.54	417772.00	9284	160686.62	417785.21	8356	148484.06	386060.12	7721
TOPLAM	3299418.72	5053783.30	112306	3346743.57	5127804.69	102556	3261623.23	4984321.29	99686
Emsal-Ticaret Konut Alanı	Net Ticaret-Konut Alanı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (Kişi) ⁽¹⁾	Net Ticaret-Konut Alanı (m ²) ⁽²⁾	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (Kişi) ⁽²⁾	Net Ticaret-Konut Alanı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (Kişi) ⁽²⁾
E=0.90 (Emsal) yoğunluklu Ticaret+Konut Alanı	45510.72	28671.75	637	46834.54	33720.87	674	56623.76	40769.11	815
E=1.25 (Emsal) yoğunluklu Ticaret+Konut Alanı	200780.32	175682.78	3904	203116.87	203116.87	4062	205308.50	205308.50	4106
E=1.50 (Emsal) yoğunluklu Ticaret+Konut Alanı	609630.72	640112.26	14225	608109.47	729731.36	14595	655614.83	786737.80	15735
E=2.00 (Emsal) yoğunluklu Ticaret+Konut Alanı	365231.53	511324.14	11363	373718.20	597949.12	11959	381761.93	610819.09	12216
E=2.40 (Emsal) yoğunluklu Ticaret+Konut Alanı	262985.27	441815.25	9818	266445.30	511574.98	10231	271061.65	520438.37	10409
E=2.60 (Emsal) yoğunluklu Ticaret+Konut Alanı	155744.16	283454.37	6299	157274.54	327131.04	6543	169476.50	352511.12	7050
TOPLAM	1639852.72	2081060.56	46246	1655498.92	2403224.24	48064	1739847.17	2516583.98	50332
Genel Toplam				Genel Toplam			Genel Toplam		
Fonksiyonlar	Alan (ha)	Nüfus Kapasitesi (Kişi)		Alan (ha)	Nüfus Kapasitesi (Kişi)		Alan (ha)	Nüfus Kapasitesi (Kişi)	
Konut Alanları	329.94	112306		334.67	102556		326.16	99686	
Ticaret-Konut alanları	163.99	46246		165.55	48064		173.98	50332	
Özel Proje Alanlarından Gelen Ek Nüfus ⁽⁵⁾	***	145		***	***		***	***	
Konut+Ticaret Alanı ⁽⁶⁾	***	-11230		***	-10255		***	-9968	
KY notasyonu ile Gelen Nüfus ⁽⁷⁾	***	***		***	***		***	7341	
Toplam Genel Nüfus	***	147467		***	140366		***	147391	

Tablo 2. Nüfus Kapasiteleri Tablosu

- (1) Kişi başına düşen inşaat alanı 45 m² olarak alınmıştır.
(2) Ticaret+Konut (TICK) inşaat alanının %70'i konut alınmıştır.
(3) Kişi başına düşen inşaat alanı 50 m² olarak alınmıştır.
(4) Ticaret+Konut (TICK) inşaat alanının %80'i konut alınmıştır.
(5) Özel Proje Alanlarından gelen ek nüfus
(6) Konutlu ticaret alanlarından giden ek nüfus %10 olarak alınmıştır.
(7) KY (Kentsel Yenileme) Notasyonu ile belirlenen alanda %25 yoğunluk hesabı artışı hesaplanmış ve bu hesabın %75'i dahil edilmiş olup %25'in boş parsel, yeni bina ve artışa konu olamayacak alan olarak değerlendirilerek nüfus hesabına dahil edilmemiştir.
(8) A.6.18 Plan Notundan gelen alanlar

Fonksiyon Dağılımı:

Tablo-3'te 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Yenişehir I. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve değişikliklerinde yer alan sosyal donatı alan büyüklükleri hesapları yer almaktadır.

Alan Kullanımları		Revizyon Plan Öncesi			Yenişehir I. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı			Yenişehir I. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Güncellemesi			Yenişehir I. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği			
		Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	Alan (m ²)	Alan (ha)	(m ²)/kişi	
KONUT ALANI	Yerleşik Konut Alanı	4716753	471.68	30.93	3302551	330.26	22.40	3302551	330.26	23.53	3214765	321.48	21.81	
	Alt Toplam	4716753	471.68	30.93	3302551	330.26	22.40	3302551	330.26	23.53	3183249	318.32	21.60	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret Alanı	303745	30.37	1.99	199282	19.93	1.35	199282	19.93	1.42	199282	19.93	1.35	
	Ticaret-Konut Alanı	***	***	***	1639981	164.00	11.12	1639981	164.00	11.68	1723618	172.36	11.69	
	Pazar Alanı	2572	0.26	0.02	24901	2.49	0.17	24901	2.49	0.18	24901	2.49	0.17	
	Arayakıt ve Servis İstasyonu Al	44935	4.49	0.29	37687	3.77	0.26	37687	3.77	0.27	37687	3.77	0.26	
	Belediye Hizmet Alanı	274170	27.42	1.80	124249	12.42	0.84	124249	12.42	0.89	123994	12.40	0.84	
	Askeri Alan	2503	0.25	0.02	6827	0.68	0.05	6827	0.68	0.05	6827	0.68	0.05	
	Resmî Kurum Alanı	193685	19.37	1.27	4006	0.40	0.03	4006	0.40	0.03	4006	0.40	0.03	
	İdari Hizmet Alanı	***	***	***	180848	18.08	1.23	180848	18.08	1.29	180848	18.08	1.23	
	Alt Toplam	821610	82.16	5.39	2217781	221.78	15.04	2217781	221.78	15.80	2332007	233.20	15.82	
TURİZM ALANLARI	Tercihli Turizm Alanı	58802	5.88	0.39	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
	Ticaret-Turizm Alanı	7585	0.76	0.05	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
	Otel Alanı	8979	0.90	0.06	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
	Alt Toplam	75366	7.54	0.49	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
SOSYAL ALTYAPU ALANLARI	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	218237	21.82	1.43	290824	29.08	1.97	290824	29.08	2.07	290824	29.08	1.97
		İlkokul Alanı												
		Ortaokul Alanı												
		Lise Alanı												
		Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisi Alanı												
		Özel Eğitim Alanı												
	Yüksek Öğretim Tesisi Alanı	103607	10.36	0.68	36459	3.65	0.25	36459	3.65	0.26	36459	3.65	0.25	
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Sağlık Tesisi Alanı	15623	1.56	0.10	17738	1.77	0.12	17738	1.77	0.13	17738	1.77	0.12
		Aile Sağlığı Merkezi				3785	0.38	0.03	3785	0.38	0.03	3785	0.38	0.03
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	Sosyal Tesis Alanı	33180	3.32	0.22	33004	3.30	0.22	33004	3.30	0.24	33004	3.30	0.22
		Kültürel Tesis Alanı	19175	1.92	0.13	21124	2.11	0.14	21124	2.11	0.15	21124	2.11	0.14
		Açık Spor Tesisi Alanı	62725	6.27	0.41	28225	2.82	0.19	28225	2.82	0.20	28225	2.82	0.19
		Kapalı Spor Tesisi Alanı				41940	4.19	0.28	41940	4.19	0.30	41940	4.19	0.28
	İBRADET ALANI	Cami Alanı	16446	1.64	0.11	30303	3.03	0.21	30303	3.03	0.22	30303	3.03	0.21
		Alt Toplam	468993	46.90	3.08	503402	50.34	3.41	503402	50.34	3.59	503402	50.34	3.42
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park	270106	27.01	3.32	382120	38.21	5.02	382120	38.21	5.25	382923	38.29	5.00	
	Paşlı Yeşil Alan	146626	14.66		231133	23.11		231133	23.11		231259	23.13		
	Millî Bahçe	42112	4.21		42142	4.21		42142	4.21		42142	4.21		
	Çocuk Bahçe ve Oyun Alanı	20734	2.07		6040	0.60		6040	0.60		6040	0.60		
	Fuar, Panayır ve Festival Alanı	26013	2.60		***	***		***	***		***	***		
	Rekreasyon Alanı	***	***		75077	7.51		75077	7.51		75077	7.51		
	Mezarlık Alanı	8080	0.81	0.05	11819	1.18	0.08	11819	1.18	0.08	11819	1.18	0.08	
	Alt Toplam	513671	51.37	3.37	748331	74.83	5.10	748331	74.83	5.33	751124	75.11	5.10	
TEKNİK ALTYAPU	Taşıt Yolu ve Otopark Alanı	3300575	330.06	21.64	3108216	310.82	21.08	3108216	310.82	22.14	3110488	311.05	21.10	
	Regülatör Alanı	20	***	***	198	0.02	***	198	0.02	0.00	218	0.02	***	
	Teknik Altyapı Alanı	4095	0.41	0.03	8538	0.85	0.06	8538	0.85	0.06	8538	0.85	0.06	
	Trafo Alanı	13457	1.35	0.09	17252	1.73	0.12	17252	1.73	0.12	17175	1.72	0.12	
	Alt Toplam	3318147	331.81	21.76	3134204	313.42	21.25	3134204	313.42	22.33	3136419	313.64	21.28	
TOPLAM		9914540	991.45	65.01	9906269	990.63	67.18	9906269	990.63	70.57	9906201	990.62	67.21	
Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı		340000	34.00	2.23	340000	34.00	2.31	340000	34.00	2.42	340000	34.00	2.31	
KORUNACA K ALANLAR	Sit ve Korunacak yapılar	100	0.01	***	8371	0.84	***	8371	0.84	***	8439	0.84	***	
GENEL TOPLAM		10254640	1025.46	***	10254640	1025.46	***	10254640	1025.46	***	10254640	1025.46	***	

Tablo 3. Fonksiyon Dağılımı Tablosu