

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/09/2025 tarih ve 655 sayılı kararı ile onaylanan UIP-331084845 Plan İşlem Numaralı (PİN) planın ekidir.



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

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 03.03.2025 tarih ve 58 sayılı kararı ile kabul edilen, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.04.2025 tarih ve 342 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 1. İTİRAZ DEĞERLENDİRMESİDİR.


Mustafa SOLAK
İmar ve Şehircilik Baire Başkanı


A. Berna DİNÇ
Şehir Plancısı
A Karne Grubu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun,
8/b maddesi Uyarınca
Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin
08./09/2025 Tarih ve 655 Sayılı
Kararı ile ONANDI



Yenişehir Belediye Meclisi'nin 03.03.2025 tarihli ve 58 sayılı kararı ile kabul edilen "Yenişehir 2. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi", Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.04.2025 tarihli ve 342 sayılı kararı ile onaylanmış, 15.05.2025-16.06.2025 tarihleri arasında ve bu tarihler de dahil olmak üzere Yenişehir Belediye Başkanlığı'nca 1 (bir) ay süre ile askıya çıkarılarak ilan edilmiştir. Askı ilan süresi içerisinde, Yenişehir 2. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne 19 adet itiraz gelmiş ve söz konusu itirazlar Yenişehir Belediye Meclisi'nin 04.07.2025 tarih ve 129 sayılı kararı ile değerlendirilerek Yenişehir Belediye Başkanlığı'nın 08.07.2025 tarih ve 166904 sayılı kararı ile İdaremize iletilmiştir.

İtirazların değerlendirilmesi sonucunda:

- 1- Plan değişikliği ile Yençok 75.50 m. (21 Kat), Emsal 0,90 yoğunluklu Ticaret- Konut Alanı (TICK) olarak işaretlenerek askıya çıkartılan Menteş Mahallesi 7571 ada 3 nolu parsel ile ilişkin yapılan itirazın kabulü edilmesi ile söz konusu parselin değişiklikten önce onaylanan revizyon uygulama imar planı kararı olan Yençok 75.50 m. (21 Kat), Emsal 0,90 yoğunluklu Konut Alanı olarak işaretlenmesi uygun bulunmuştur.
- 2- Plan Notlarına yapılan itirazların kabulü ile Plan Notlarının A.6.22. maddesi ve B.1.4. maddesinin iptali uygun bulunarak plan notları yeniden düzenlenmiştir.
- 3- Plan açıklama raporundaki hesaplamalarda park alanının azaldığı, Ticaret, Ticaret-Konut ile Ticaret-Turizm-Konut Alanı kullanımlarının artırılmasına ilişkin itirazın kısmen kabulü ile uygulama imar planının nazım imar planına uygun olarak yapıldığı anlaşılmakla birlikte, bu planda yapılan düzenlemeler öncesi planın nüfus kapasitesine göre açık-yeşil alan ve sosyal altyapı alanı büyüklükleri ile kişi başına düşen alan m² ile düzenleme sonrası planın nüfus kapasitesi, açık-yeşil alan ve sosyal altyapı alanı büyüklükleri ile kişi başına düşen alan m² miktarlarının karşılaştırmaları sonucunda açık ve yeşil alan miktarının azaldığı anlaşıldığından, açık ve yeşil alan dengesinin korunması amacıyla imar uygulaması ile kamuya terki gerçekleşen ve bu planda konut, belediye hizmet alanı gibi kullanımlar öngörülen alanların; rekreasyon, park, açık spor alanı gibi kullanımlara dönüştürülmesi Yenişehir II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporunun "6. PLANLAMA ALANI NÜFUS HESAPLARI VE FONKSİYON DAĞILIMI" bölümü yeniden düzenlenmiştir.

"6. PLANLAMA ALANI NÜFUS HESAPLARI VE FONKSİYON DAĞILIMI"

Mevcut Nüfus Hesabı (Y.B.M. 01.11.2021 tarih ve 189 sayılı meclis kararı öncesi)

Yenişehir II. 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 124284 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)	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	1331694	133.17	26634
S-3 (Serbest), A-3 (Ayrık), B-3 (Bitişik) ve BL-3 (Blok) 3 kat Yapı Nizamlı Konut Alanı	270	84496	8.45	2253
E=0.60(Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	135	457816	45.78	6104
E=0.35(Emsal) yoğunluklu Konut Alanı (0.60 a dahil edilmistir)	135	860930	86.09	11479
E=0.90(Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	200	4566811	456.68	91336
Toplu Konut Alanı	135	21469	2.15	286
*Konutaltı Ticaret Alanı	***	***	***	-13808
TOPLAM	***	7323216	732.32	124284

Tablo 1. Nüfus Kapasiteleri Tablosu

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

Yenişehir II. 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 kadastral parsellere verilen imar hakkının mahkeme kararları doğrultusunda yeniden düzenlenmesi dikkate alınmıştır. (2022 yılı öncesi onaylı planlarda bulunan kadastral parsellerin imar hakkının mahkeme kararları doğrultusunda konut hak ediş oranının %55 olarak düzenlenmesinden dolayı 2022 öncesi onaylı plan bu sebeple tabloya eklenmiştir.)

Bu nedenle Yenişehir II. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği içinde plan raporundaki hesaplar ile birlikte revize edilmiştir.

II. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI				GÜNCELLENEN HESAPLAR VE TADİL NÜFUS		
Emsal	Net Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı m ²	Nüfus (Kişi) ⁽¹⁾	Net Konut Alanı (m ²) ⁽⁷⁾	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (Kişi) ⁽³⁾
E=0.90(Emsal) yoğunluklu Konut Alanı	5656421.78	5090779.60	113128	5623204.26	5060883.83	101218
Emsal	Net Ticaret-Konut Alanı (m ²)	Ticaret-Konut İnşaat Alanı (m ²) ⁽²⁾	Nüfus (Kişi) ⁽¹⁾	Net Ticaret-Konut Alanı ⁽⁷⁾	Ticaret-Turizm-Konut İnşaat Alanı ⁽⁴⁾	Nüfus (Kişi) ⁽³⁾
E=0.90(Emsal) yoğunluklu Ticaret+Konut Alanı	1749891.27	1102431.50	24498	1809162.40	1302596.93	26052
Emsal	Net Ticaret-Turizm-Konut Alanı (m ²)	Ticaret-Turizm-Konut İnşaat Alanı (m ²) ⁽²⁾	Nüfus (Kişi) ⁽¹⁾	Net Ticaret-Turizm-Konut Alanı	Ticaret-Turizm-Konut İnşaat Alanı ⁽⁴⁾	Nüfus (Kişi) ⁽³⁾
E=0.90(Emsal) yoğunluklu Ticaret+Turizm+Konut Alanı	7069.09	4453.53	99	7078.26	5096.35	102
Hesabı Genel Toplam	Nüfus Hesabı Genel Toplam		Plan Değişikliği Nüfus Hesabı Genel Toplam			
	Alan (ha)	Nüfus Kapasitesi (Kişi)	Alan (ha)	Nüfus Kapasitesi (Kişi)		
Konut Alanları	565.64	113128	562.32	101218		
Ticaret-Konut alanları	174.99	24498	180.92	26052		
Ticaret+Turizm+Konut Alanı	0.71	99	0.71	102		
Özel Proje Alanlarından Gelen Ek Nüfus ⁽⁵⁾	***	21	***	***		
KonutAltı Ticaret Alanı ⁽⁶⁾	***	-11312	***	-10122		
Toplam Genel Nüfus	***	126434	***	117250		

Tablo 2. Nüfus Kapasiteleri Tablosu

- (1) Kişi başına düşen inşaat alanı 45 m² olarak alınmıştır.
(2) Ticaret+Konut (TİCK) ve Ticaret+Turizm+Konut (TİCTK) karma kullanım alanında, inşaat alanının %70'i konut alınmıştır.
(3) Kişi başına düşen inşaat alanı 50 m² olarak alınmıştır.
(4) Ticaret+Konut (TİCK) ve Ticaret+Turizm+Konut (TİCTK) karma kullanım alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmıştır.
(5) Özel Proje Alanlarından gelen gelen nüfus
(6) Konutaltı ticaret alanlarından giden ek nüfus %10 olarak alınmıştır.
(7) Mahkeme kararları doğrultusunda kadastral parsellere verilen imar haklarının arttırılması (%55)

Fonksiyon Dağılımı:

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

YENİŞEHİR İLETAP 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı Fonksiyon Dağılımı											
Alan Kullanımları		REVİZYON ÖNCESİ			YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN			REVİZYON VE TADİL PLAN			
		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	7301747	730.17	***	5656422	565.64	***	5623204	562.32	***	
	Alt Toplam	7301747	730.17	***	5656422	565.64	***	5623204	562.32	***	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Ticaret Alanı	140349	14.03	***	74541	7.45	***	75164	7.52	***	
	Ticaret-Turizm-Konut Alanı	***	***	***	7069	0.71	***	7069	0.71	***	
	Ticaret-Konut Alanı	***	***	***	1749891	174.99	***	1809162	180.92	***	
	Pazar Alanı	3879	0.39	***	17411	1.74	***	20287	2.03	***	
	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	16777	1.68	***	16798	1.68	***	16798	1.68	***	
	Belediye Hizmet Alanı	843377	84.34	***	268881	26.89	***	274133	27.41	***	
	Resmî Kurum Alanı	80181	8.02	***	43362	4.34	***	66022	6.60	***	
	İdari Hizmet Alanı	***	***	***	28179	2.82	***	11265	1.13	***	
	Alt Toplam	1084563	108.46	***	2206132	220.61	***	2279900	227.99	***	
SOSYAL ALTYAPILAR	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokul Alanı	518601	51.86	4.17	380197	58.33	4.61	378760	58.33	4.96
		İlkokul Alanı									
		Ortaokul Alanı									
		Lise Alanı									
		Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisi Alanı				97514			97492		
		Özel Eğitim Alanı				105591			105591		
		Halk Eğitim Merkezi				***			***		
		Yüksek Öğretim Tesisi Alanı	***	***	***	16808	1.68	0.13	16808	1.68	0.14
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Sağlık Tesisi Alanı	99184	9.92	0.80	98476	9.85	0.78	97711	9.77	0.83
		Aile Sağlığı Merkezi				3988	0.40	0.03	4066	0.41	0.03
		Sosyal Tesis Alanı				48389	4.84	0.38	48389	4.84	0.41
		Kültürel Tesis Alanı				39258	3.93	0.31	38716	3.87	0.33
	İBADET ALANI	Cami Alanı	39294	3.93	0.32	56626	5.66	0.45	55786	5.58	0.48
		Alt Toplam	750589	75.06	6.04	846847	84.68	6.72	843319	84.33	7.19
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park	Park	971046	97.10	11.50	1272976	127.30	17.43	1230582	123.06	18.74
		Pasif Yeşil Alan	407845	40.78		515412	51.54		567783	56.78	
		Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	15096	1.51		21400	2.14		21400	2.14	
		Rekreasyon Alanı	35051	3.51		393544	39.35		377068	37.71	
		Mezarlık Alanı	43072	4.31	0.35	45463	4.55	0.36	49114	4.91	0.42
		Açık Spor Tesisi Alanı	272969	27.30	2.20	42576	4.26	0.34	48091	4.81	0.41
		Kapalı Spor Tesisi Alanı				310564	31.06	2.46	310562	31.06	2.65
		Orman	***	***	***	40995	4.10	0.32	40995	4.10	0.35
		Alt Toplam	1472110	147.21	11.84	2642930	264.29	20.90	2645595	264.56	22.56
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	Tarımsal Nitelikli Alan	35957	3.60	***	***	***	***	***	***	***	
	Alt Toplam	35957.00	3.60	***	***	***	***	***	***	***	
TEKNİK ALTYAPILAR	Taşıt Yolu ve Otopark Alanı	4799899	479.99	***	4329290	432.93	***	4290007	429.00	***	
	Regülatör Alanı	***	***	***	82	0.01	***	82	0.01	0.00	
	Teknik Altyapı Alanı	***	***	***	28848	2.88	0.23	28503	2.85	0.24	
	Trafo Alanı	17154	1.72	0.14	17153	1.72	0.14	17092	1.71	0.15	
	Alt Toplam	4817053	481.71	0.14	4375373	437.54	0.37	4335684	433.57	0.39	
TOPLAM		15734988	1573.50	11.98	15727704	1572.77	27.99	15727704	1572.77	30.14	
KORUNACAK ALANLAR	Sit ve Korunacak yapılar	***	***	***	7284	0.73	***	7284	0.73	***	
GENEL TOPLAM		15734988	1573.50	11.98	15734988	1573.50	27.99	15734988	1573.50	30.14	

Tablo 3. Fonksiyon Dağılımı Tablosu