



MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ YENİŞEHİR 4. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

YENİŞEHİR BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

[Signature]

A. BERNALP
Şehir Plancısı
A. BERNALP GRUBU

Yenişehir Belediyesi'nin 10/2025 tarih ve 138
sayılı meclis kararı ile kabul edilen U.P. 334108234
plan işlem numarası (PIN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ekidir.



3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b maddesi uyarınca
Yenişehir Belediyesi Meclisi'nin
08/12/2025 Tarih ve 923 Sayılı
Kararı ile ONANDI



YENİŞEHİR BELEDİYESİ
Belediye Başkanı

2025

YENİŞEHİR 4. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
İÇİNDEKİLER

1.	PLANLAMA ALANININ TANIMI	1
2.	MEVCUT PLANLAR	1
2.1.	1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	1
2.2.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Süreci	2
3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ	4
4.	PLAN KARARI	4
5.	JEOLOJİK ETÜD RAPORU	6
6.	PLANLAMA ALANI NÜFUS HESAPLARI VE FONKSİYON DAĞILIMI	8

ŞEKİLLER

1	Şekil 1. Plan değişikliğine konu alanın uydü görüntüsü	1
2	Şekil 2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	2
3	Şekil 3. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	3
4	Şekil 4. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	4
4	Şekil 5. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	4
4	Şekil 6. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	4
4	Şekil 7. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	4
5	Şekil 8. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	5
5	Şekil 9. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	5
5	Şekil 10. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	5
5	Şekil 11. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	5
6	Şekil 12. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	6
6	Şekil 13. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	6
8	Şekil 14. Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt	8

TABLOLAR

8	Tablo 1. Nüfus kapasiteleri tablosu
9	Tablo 2. Fonksiyon dağılımı tablosu
10	Tablo 3. İlave nüfusa ait sosyal donatı tablosu

126

YENİŞEHİR 4. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Yenişehir 4. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının yaklaşık 140 hektarlık (ha) alanından; yaklaşık olarak 32 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve kararlarına uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 1. Plan değişikliğine konu alanın uydü görüntüsü

2. MEVCUT PLANLAR

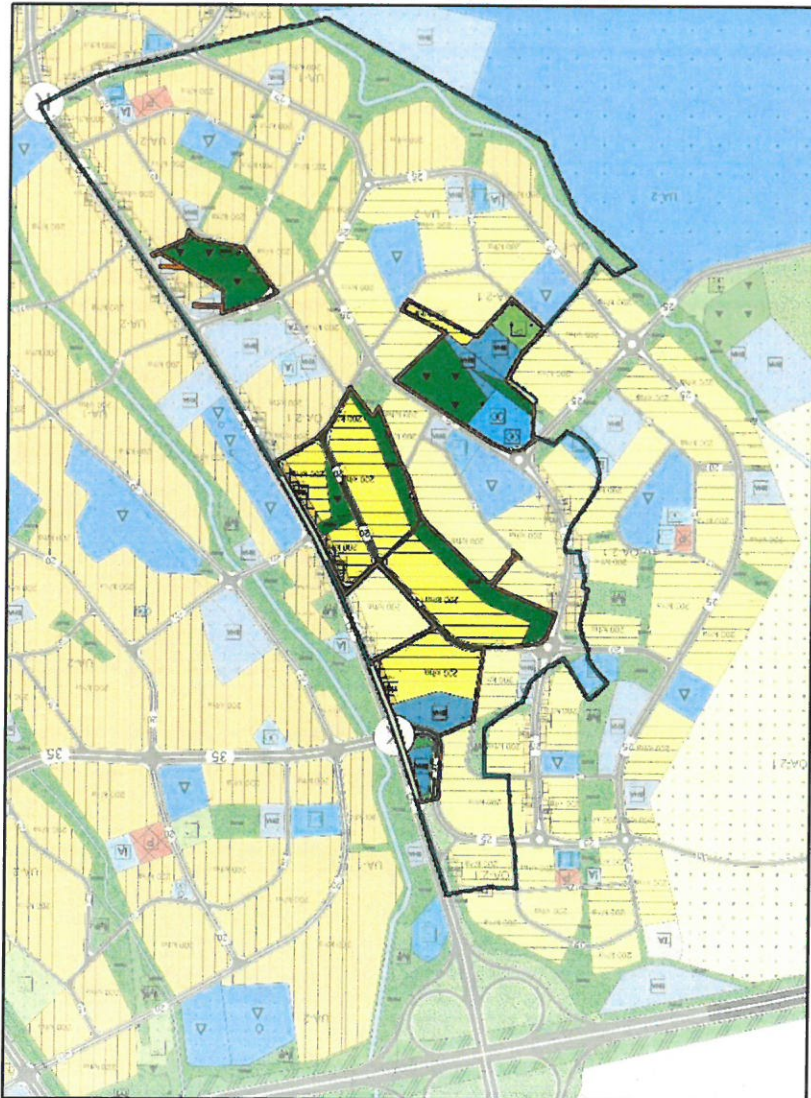
2.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve 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 olup askı ilan süreçleri sonunda 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı kararı ile reddedilmiş olup plan bütünüyle kesinleşmiştir.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.07.2022 tarih ve 366 sayılı kararı ile onaylanan "Yenişehir İlçesi, 34. Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na yapılmış olan itirazlar 10.10.2022 tarih ve 524 sayılı kararı ile görüşülmüş olup uygun görülen itirazlar doğrultusunda revize edilen revizyon plan askıya çıkarılmıştır. Söz konusu revizyon plana herhangi bir itiraz olmamış ve Yenişehir İlçesi, 34. Cadde Batı Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kesinleşmiştir.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarih ve 635 sayılı kararı ile onaylanan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Yenişehir Kesimi Plan Değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi (b) bendi hükümleri gereği 03.12.2024-03.01.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı ilan süresi içerisinde gelen itirazlar Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.01.2025 tarih ve 98 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup plan kesinleşmiştir.

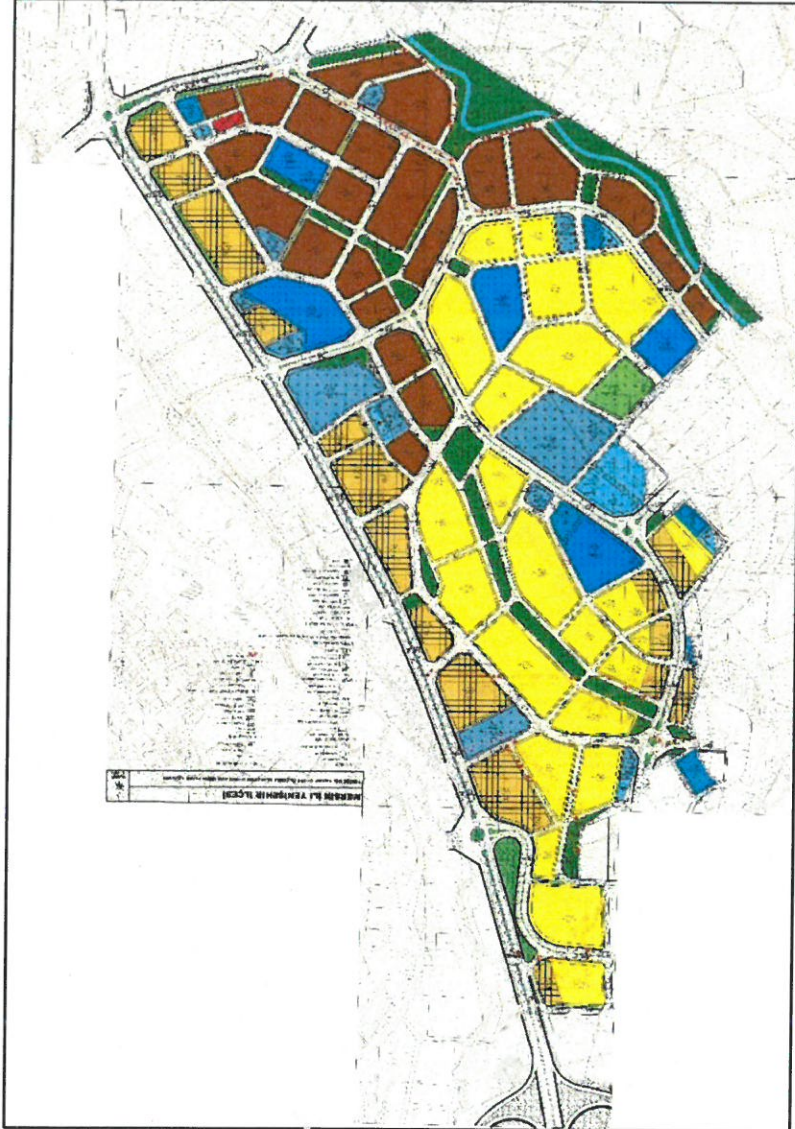
Daha sonra ise Mersin 2. İdare Mahkemesinin 30.10.2024 tarih ve 2024/577 Esas 2024/1517 Karar sayılı kararı ile Yenişehir İlçesi, Merkez Mahallesi, 4490, 4491, 4492 ve 4994 nolu parseller ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış olup Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarih ve 403 sayılı kararı ile onaylanarak plan kesinleşmiştir.



Şekil 2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Süreci

Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Yenişehir 4. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Yenişehir Belediye Meclisinin 06.02.2023 tarih ve 39 (UIP-331004879) sayılı meclis kararı; Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2023 tarih ve 309 sayılı meclis kararı ile tadilen onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi (b) bendi gereğince 24.08.2023-25.09.2023 tarihleri arasında 1 ay (30 gün) süre ile askıya çıkarılmıştır. Söz konusu itirazlar, Yenişehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarih ve 33 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2024-08.03.2024 tarihleri arasında 1 ay (30 gün) süre ile 2. kez askıya çıkarılmıştır. Söz konusu itirazlar, Yenişehir Belediye Meclisinin 06.05.2024 tarih ve 82 sayılı kararı ile görüşülen itirazlar Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2024 ve 320 sayılı kararı ile karara bağlanmış olup söz konusu Yenişehir 4. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kesinleşmiştir.



Şekil 3. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Ancak Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarih ve 635 sayılı kararı ile onaylanan Akdeniz-Toroslar-Yenisehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Yenisehir Kesimi Plan Değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi (b) bendi hükümleri gereği 03.12.2024-03.01.2025 tarihleri arasında askıya gıkarılmıştır. Askı ilan süresi içerisinde gelen itirazlar Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.01.2025 tarih ve 98 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup plan kesinleşmiştir.

Daha sonra ise Mersin 2. İdare Mahkemesinin 30.10.2024 tarih ve 2024/577 Esas 2024/1517 Karar sayılı kararı ile Yenisehir İlçesi, Merkez Mahallesi, 4490, 4491, 4492 ve 4994 nolu parseller ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış olup Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.05.2025 tarih ve 403 sayılı kararı ile onaylanarak plan kesinleşmiştir.

Yukarıda onaylanan Nazım İmar Planları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gerekli düzenlemelerin yapılması için plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

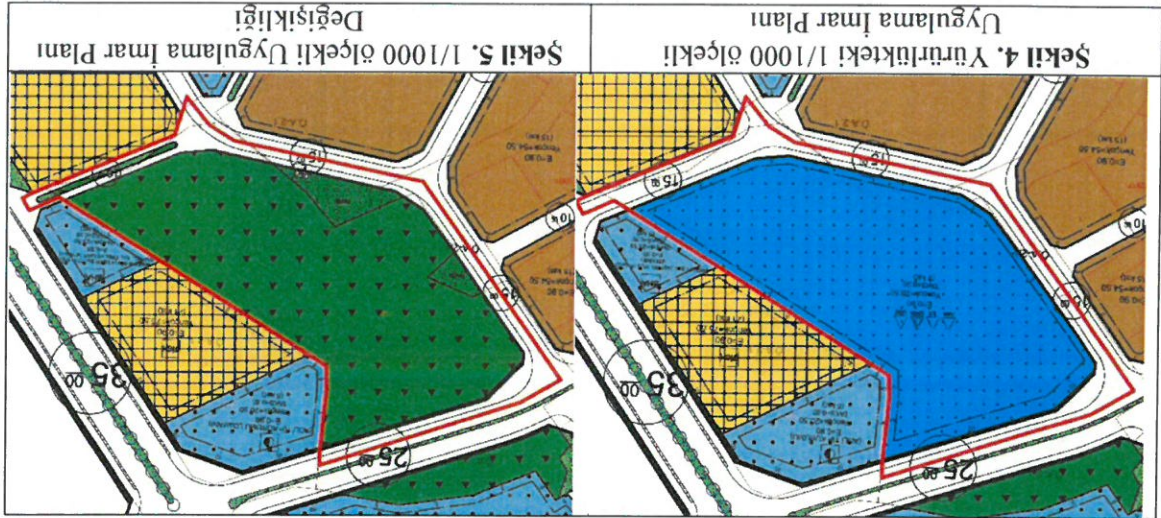
Bu doğrultuda Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak Yenisehir 4. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

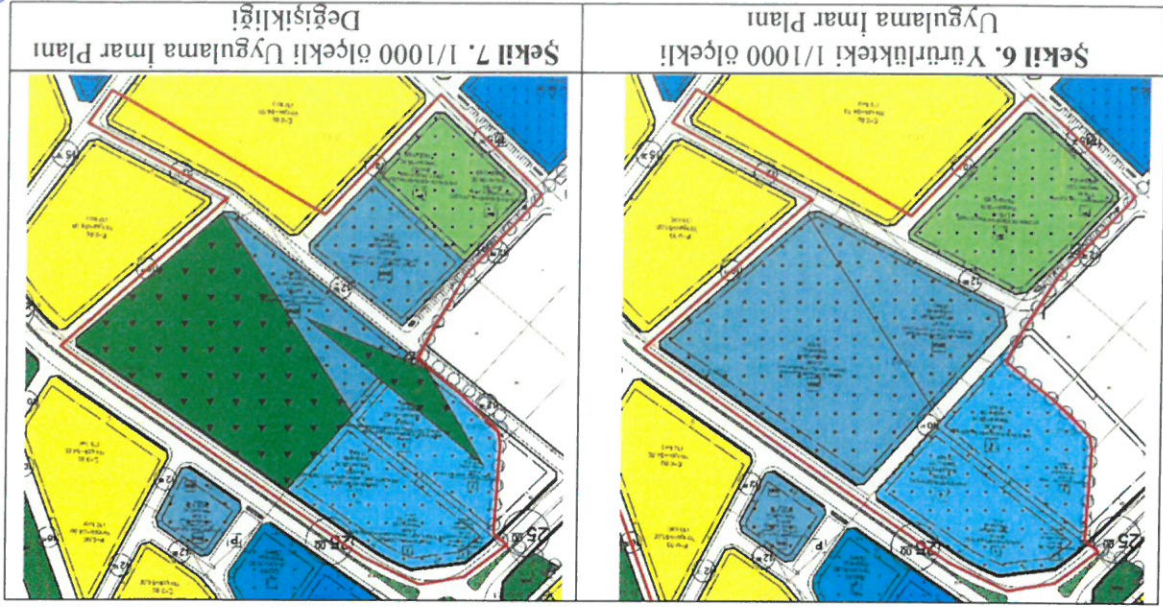
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda yapılan değişikliklerine uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının düzenlenmesi,
 - 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Revizyonu ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla plan notu revizesi,
 - Menteş mahallesini, 2371 ada 7 nolu parseldeki Resmi Kurum Alanının kurum adı "Adli Tip Kurumu Lojmanı" olarak düzenlenmesi.
- Yukarıda sayılan gerekçeler sebebiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine gereklilik olmuştur.

4. PLAN KARARI

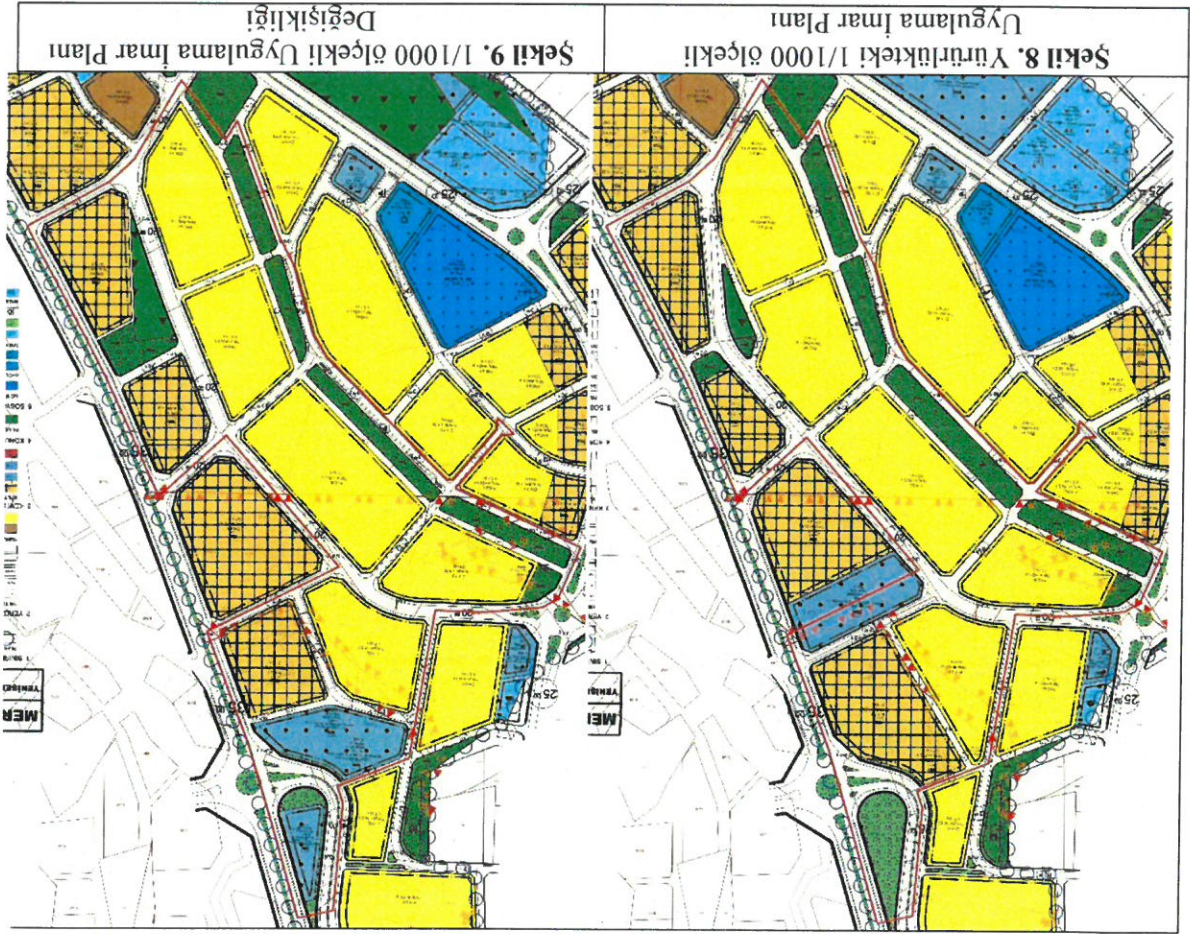
1. Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarih ve 635 sayılı kararı ile onaylanarak 17.01.2025 tarih ve 98 sayılı kararı ile kesinleşen ve mahkeme kararı doğrultusunda Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarih ve 403 sayılı kararı ile onaylanan ve kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerine uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; Belediye Hizmet Alanı (BHA), Orman Alanları, Park Alanı, ulaşım bağlantıları ve otopark alanları ile arazi kullanımını yeniden değerlendirilmiştir.



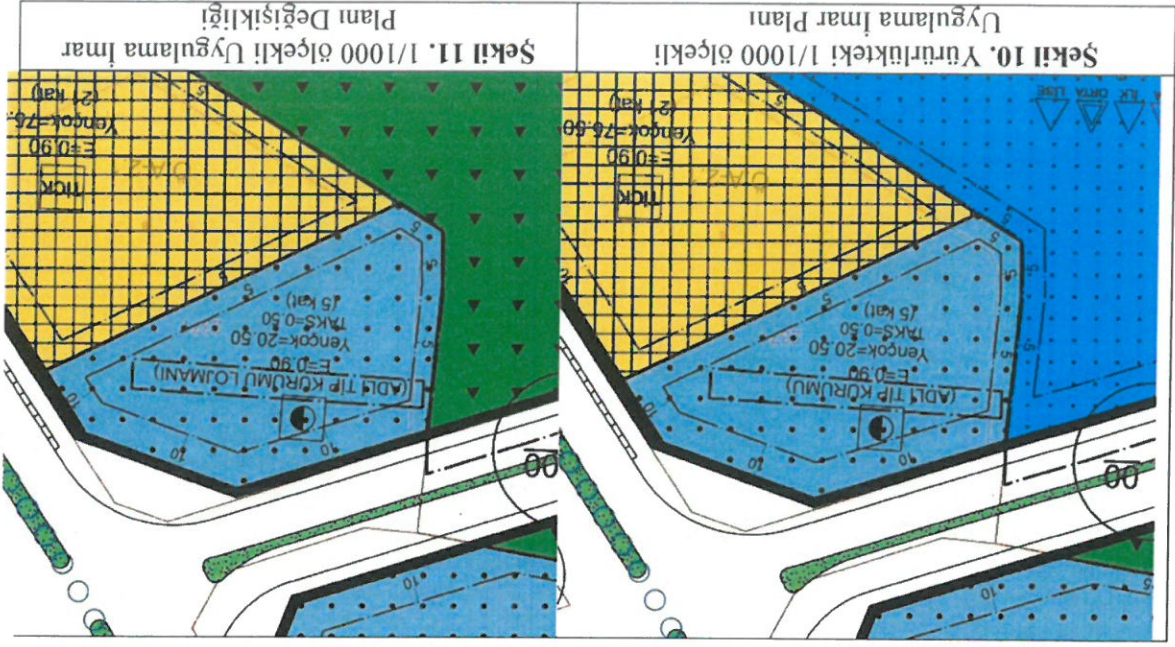
Şekil 5. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



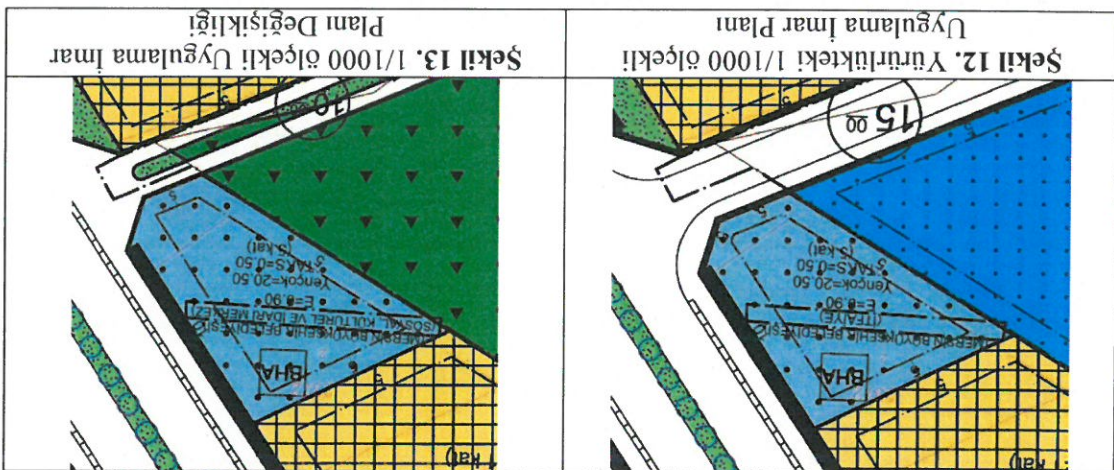
Şekil 7. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



2. Menteş mahallesi, 2371 ada 7 nolu parseldeki Resmi Kurum Alanının kurum adı "Adli Tip Kurumu Lojmanı" olarak düzenlenmiştir.



3. Söz konusu alandaki Belediye Hizmet Alanı Mersin Büyükşehir Belediyesi (İtfaiye) alt açılımı; Mersin Büyükşehir Belediyesi (Sosyal, Kültürel ve İdari Merkez) olarak düzenlenmiştir.



4. 1/5000 "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 onaylanmıştır. 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 onaylanmıştır, askı süreçleri sonrasında 09.10.2023 tarihinde kesinleşmiştir. Daha sonra ise Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.04.2025 tarih ve 344 sayılı kararı ile onaylanmıştır, askı süreçleri sonrasında 14.07.2025 tarihinde kesinleşmiştir. Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla plan notları da revize edilmiştir.

5. JEOLÖJİK ETÜD RAPORU

Yenişehir 4. Etap Planlama Bölgesi içinde yapılmış olan Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Etüdlere aşağıda verilmiştir.

Mersin İli, Yenişehir İlçesi Otobanaltı Mevkii Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 05.04.2010 tarihinde onaylanan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre;

• **Yerleşime Uygun Alanlar (UA)**

Hali hazır haritalar üzerinde (UA) rumuzu ile belirtilen alanlar, jeolojik ve morfolojik özellikleri, hidrojeoloji, afet durumu ve zemin karakteristikleri bakımından yerleşime uygun olan alanlar olarak belirtilmiştir.

• **Önemli Alanlar (ÖA)**

Önemli-dolu alan sınırı lejantı ile ifade edilen ve (ÖA) rumuzu ile belirtilen alanlarda yapılan temel sondaj çalışmalarları sonucunda 1,50 – 5,00 metre arasında değişen marn dolgu malzemesinin hafif Raporda bu bölgede yapılacak olan yapıların yapı temellerinin marn dolgu malzemesinin hafif edilmesinden sonra bulunan tabii zemin üzerine oturulması gerektiği belirtilmektedir. Dolgu malzemesinin kalın olduğu durumlarda yapılacak olan hafriyatlardan dolayı ortaya çıkabilecek şevlerin yapı emniyeti bakımından istinat duvarları ile tutulması gerektiği de belirtilmektedir.

Mersin İli Yenişehir Belediyesi 70 hektar alanın Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 29.01.2015 tarihinde onaylanmış olup bu jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre;

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

Eğimin genel olarak düşük olduğu (Eğim < %20) sağlam kaya birimleri (Üst Milyosen – Pliyosen yaşlı Handere Formasyonuna ait Kireçtaşı-Kumtaşı birimleri ve Kuvaaterner yaşlı Kalış birimleri) 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. Bu alanlar için, yapılaşma öncesinde aşağıdaki güvenlik önlemleri dikkate alınmalıdır.



- Yağış ve kullanım sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılması, ortamdan 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 güvenliğini sağlamak için su birikiminden binanın zarar görmemesi için su basman kotunun asfalt yol seviyesinin üstünde tutulması gerekmektedir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik kurallarına uyulmalıdır.

07.10.2015 tarihinde Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan uygulama imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre;

• Uygun Alanlar-2. (UA-2) Kaya Ortamlar

Eğimin genel olarak düşük olduğu (Eğim < %20) sağlam kaya birimleri (Üst Miyosen - Piliyosen yaşlı Handere Formasyonu ait Kireçtaşı-Kumtaşı-Marn birimleri ve Kuvaterner yaşlı Kalış birimleri) 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 yüzey sel kılcal ve sızıntı suların yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılması ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

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

• Önemli Alan-2. (ÖA-2.1) (Önemli Alanlar-2.1) (Önemli Alanlar-2.1) (Önemli Alanlar-2.1)

Topografik eğimin genel olarak yüksek olduğu (Eğim > %10-%30) sağlam kaya birimleri (Üst Miyosen - Piliyosen yaşlı Handere Formasyonu ait Kireçtaşı-Kumtaşı-Marn birimleri, Kuvaterner yaşlı Kalış ve Alüvyon birimleri) ile temsil edilen alanlar (ÖA-2.1) (Önemli Alanlar-2.1) (Önemli Alanlar-2.1) (Önemli Alanlar-2.1) 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 yüzey sel kılcal ve sızıntı suların yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmalarının yapılması ortamdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

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

c) İnceleme alanının topografik eğimi % 0-30 arasında değişmekte olup Üst Miyosen - Piliyosen 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 topografik eğim ve ayrılmış malzeme kalınlığına bağlı olarak, inceleme alanında mevcut şevlerde ve kazı şevlerinde stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı düşünülmektedir. Bu nedenle mevcut şevlerin ve 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 etkilenen yapı ve tesisler için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce istinat duvarı ve kısa 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.

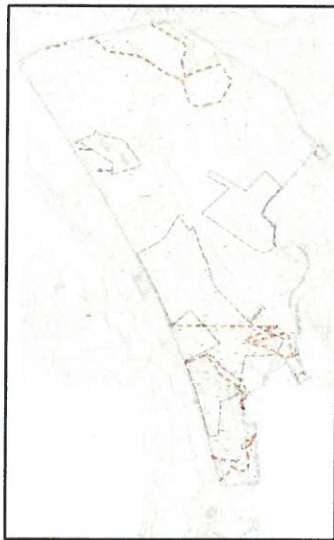
g) Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemleri uygulanmalıdır.

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

i) Bitişik parsellerde kazıdan etkilenen yapıya veya tesisler varsa proje sorumlu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekli 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.



Şekil 14. Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt

6. PLANLAMA ALANI NÜFUS HESAPLARI VE FONKSİYON DAĞILIMI

Yenişehir 4. 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 50 m² kabul edilerek 11.225 kişi olarak hesaplanmıştır.

Yenişehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği ile nüfusta herhangi bir değişiklik yapılmadan nüfus kapasitesi 11.225 kişi olarak hesaplanmış olup tablo 1'de verilmektedir.

Tablo 1. Nüfus kapasite tablosu

NÜFUS HESABI		Yenişehir 4. Etap 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı		Yenişehir 4. Etap 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı	
Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
235.342	211.808	4.236	235.342	211.808	235.342
Emsal (E) 0,90 yoğunluklu					
Yerleşik Konut Alanı					
321.095	288.986	5.780	321.755	289.580	5.791
Emsal (E) 0,90 yoğunluklu					
Çalışma Konut Alanı					
556.437	500.794	10.016	557.097	501.388	10.027
Ah Toplam					
Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Konut Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
153.574	110.573	2.211	152.838	110.043	2.201
Emsal (E) 0,90 yoğunluklu					
Ticaret-Konut Alanı					
15.36	2.211	15.38	2.201	15.38	2.201
Ticaret-Konut Alanları					
***	-1.002	***	-1.003	***	-1.003
Konut Alanı	11.225	***	11.225	***	11.225

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

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

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

126

Fonksiyon Dağılımı:
Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, Tablo-2'de Yenışehir 4. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve plan değişikliğinde yer alan, alan kullanımları alan büyüklükleri hesapları yer almaktadır.

Tablo 2. Fonksiyon dağılımı tablosu

Alan Kullanımları		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	Verleşik Konut Alanı	235342	23.53	-	235342	23.53	-	235342	23.53	-
	Gelişme Konut Alanı	321095	32.11	-	321755	32.18	-	321755	32.18	-
	Aht Toplamı	556437	55.64	-	557097	55.71	-	557097	55.71	-
	Ticaret-Konut Alanı	153574	15.36	-	152838	15.28	-	152838	15.28	-
	Pazar Alanı	1930	0.19	-	1930	0.19	-	1930	0.19	-
	Belediye Hizmet Alanı	79032	7.90	-	66363	6.64	-	66363	6.64	-
	Resmi Kurum Alanı	7423	0.74	-	7423	0.74	-	7423	0.74	-
	Aht Toplamı	241959	24.19	-	228554	22.85	-	228554	22.85	-
	Eğitim Tesi	Anaokul Alanı	74298	7.43	6.62	53378	5.34	5.34	5.34	*4.76
	Eğitim Tesi	Ortaokul Alanı								
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Sağlık Tesisi Alanı	13878	1.39	1.50	13878	1.39	1.50	13878	1.39	1.50
	Özel Sağlık Tesisi Alanı	2831	0.28	1.50	2831	0.28	1.50	2831	0.28	1.50
	Sosyal Tesis Alanı	17047	1.70	1.52	15288	1.53	1.53	15288	1.53	1.53
	Kapalı Spor Tesisi Alanı	11659	1.17	1.04	7011	0.70	0.70	7011	0.70	0.62
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	İBADET ALANI	8025	0.80	0.71	8025	0.80	0.71	8025	0.80	0.71
	Camii Alanı	127738	12.77	11.39	100411	10.04	8.95	100411	10.04	8.95
	Park	101437	10.14	5.67	99363	9.94	13.83	99363	9.94	13.83
	Pasif Yeşil Alan	56721	5.67	14.36	52784	5.28	13.83	52784	5.28	13.83
ACIK VE YEŞİL ALANLAR	Rekreasyon Alanı	3047	0.30	14.36	3047	0.30	14.36	3047	0.30	14.36
	Aht Toplamı	161205	16.11	14.36	155194	15.52	13.83	155194	15.52	13.83
	Taahhüt Yolu ve Otopark Alanı	312290	31.23	-	311617	31.16	-	311617	31.16	-
	Teknik Altyapı Alanı	595	0.06	0.05	595	0.06	0.05	595	0.06	0.05
TEKNİK ALTYAPI	Trafik Alanı	479	0.05	0.04	593	0.06	0.05	593	0.06	0.05
	Aht Toplamı	313363	31.34	0.09	312805	31.28	0.10	312805	31.28	0.10
	Orman Alanı	4315	0.43	-	50956	5.10	-	50956	5.10	-
	Aht Toplamı	4315	0.43	-	50956	5.10	-	50956	5.10	-
GENEL TOPLAM		1405017	140.50	25.84	1405017	140.50	25.84	1405017	140.50	25.84

*Mentes Mahallesi, 4494 nolu parselde mevcutla lise binası bulunmakta olup 20.921 m²'lik alan, planda orman alanı olarak işaretleştir. Bu doğrultuda mevcut lise alanı da plana dahil edildiğinde eğitim alanında standardı 6.68 m²/kişi olarak hesaplanmıştır.

** Plan üzerinde "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal, Kültürel ve İdari Merkez)" olarak belirlenen alanlar, bölgenin ihtiyacı dikkate alınarak sosyal tesis ve kültürel tesis gibi donatı alanları olarak önerilmiş, bu sayede donatı standartları yükseltilmiştir.

***Planda su yüzeyi pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, yaklaşık 140 ha'lık planlama alanında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan yapılan hesaplamalar sonucu, öneri nüfus 11.225 kişi olarak hesaplanmıştır. Ayrıca plan değişikliğine konu alanda yapılan plan değişikliğinde önerilen kullanım kararları ile nüfus getirilmemiştir. Yenisehir 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı planlama alanı sınırları içerisinde önceki imar planına ait mevcut nüfus ise 6.189 kişidir.

Tablo 3. İlave nüfusa ait sosyal donatı tablosu

ALTYAPI ALANLARI	Önceki İmar Planı Alanı (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	İlave Plan (m ² /kişi) ⁽¹⁾	Standartlar (m ² /kişi) ⁽²⁾
Eğitim Tesisleri Alanı	27740	53378	5.09	6.50
Açık ve Yeşil Alanlar	79422	162205	16.44	10.00
Sağlık Tesisleri Alanı	2845	16709	2.75	1.50
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	2460	15288	2.55	0.75
İbadet Alanı	3248	8025	0.95	0.50
TOPLAM	115715	255605	27.78	19.25

(1) İlave Plan Nüfusu 5.036 kişi olarak alınmıştır.
(2) Mekanusal Planlar Yapım Yönetmeliği eki alan standartları

Tablo 3'te Yenisehir 4. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yer alan ek donatı alanları ilave nüfusa göre hesaplanmıştır. Ek donatı alanları, Revizyon plan ile plan değişikliğinin sosyal donatı alanlarından önceki imar planındaki donatı alanların gıkarılması ile bulunmuştur. Revizyon ve plan değişikliği planından gelen nüfusun (5.036 kişi) Sosyal donatı dengesi Mekanusal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na uygun olarak hesaplanmış ve plana işaretleştirilmiştir. Ayrıca, Eğitim tesisleri alanında; mevcut lise alanı da plana dahil edildiğinde ilave plana ait eğitim alanında standart 9.25 m²/kişi olarak hesaplanmıştır.

TADİL RAPOR

Yenişehir İlçesi, Merkez Mahallesi 4490, 4491, 4492 ve 4494 yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Yenişehir Belediye Meclisi'nin 01.10.2025 tarihli ve 178 sayılı kararı ile ilgili teklif, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.11.2025 tarih ve 780 sayılı kararlarıyla İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Ulaşım Komisyonu'na müştereken havale edilmiştir.

Yenişehir Belediye Meclisi'nin 01.10.2025 tarihli ve 178 sayılı kararında; "Orman alanları ile ilgili mahkeme kararları doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda yapılan değişikliklere uygun olarak yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Belediye Hizmet Alanı (BHA), Orman Alanları, Park Alanı, ulaşım bağlantıları ve otopark alanları ile arazi kullanımı yeniden değerlendirilmiş olup Belediye Hizmet Alanı Mersin Büyükşehir Belediyesi (İtfaiye) altı açılımı; Mersin Büyükşehir Belediyesi (Sosyal, Kültürel ve İdari Merkez) olarak düzenlenmiştir.

1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Revizyonu ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla plan notu revizesi,

Merkez mahallesi, 2371 ada 7 nolu parseldeki Resmi Kurum Alanının kurum adı "Adli Tıp Kurumu Lojmanı olarak düzenlenmiştir." denilmektedir.

Yenişehir İlçesi Merkez Mahallesi 10629 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin düzenleme yapıldığı ancak plan değişikliği onama sınırının söz konusu taşınmazları kapsamadığı anlaşıldığından söz konusu taşınmazlarında plan değişikliği onama sınırı içerisinde alınacak şekilde tadilen kabul edilmiştir.

ULAŞIM KOMİSYONU ÜYELERİNİN ADI SOYADI VE İMZASI			
KOMİSYON BAŞKANI Tamer GÜNER	ÜYE Ali VAR	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU ÜYELERİNİN ADI SOYADI VE İMZASI	
KOMİSYON BSK. Y. Hülya GÜNEL	ÜYE İbrahim ÇOKGÜN	KOMİSYON BAŞKANI İğnur KİÇİ	ÜYE Gülşah YILDIRIM GENÇ
ÜYE Ayşe AYDOĞAN	ÜYE Orhan ÇAKIR	ÜYE Hamit Mert AVOÇI	ÜYE Fikret DEMİRTAŞ
ÜYE Serkan SUSAN	ÜYE Fikret DEMİRTAŞ		