



T.C. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ PLANLAMA ALANI 1. ETAP
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
YENİŞEHİR KESİMİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.04.2026 tarih ve 310 sayılı kararı ile onaylanan Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000  l ekli Nazım İmar Planı Revizyonu Yenişehir Kesimi ile Efrenk Vadisi Yenişehir Kesimi 1. Etap 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'na İlişkin
1. İTİRAZ DEĞERLENDİRMESİ'dir.

1. AMAÇ, KAPSAM

1.1. Plan Revizyonunun Gerekçesi

Efrenk (Müftü) Vadisi Yenişehir Kesimi I. Etap Planlama Alanı, Efrenk (Müftü) Deresi batı bölgesinin Okan Merzeci Bulvarı kuzeyinde kalan bölümünü kapsamakta olup, planlama alanı Yenişehir İlçe sınırlarında kalmaktadır.

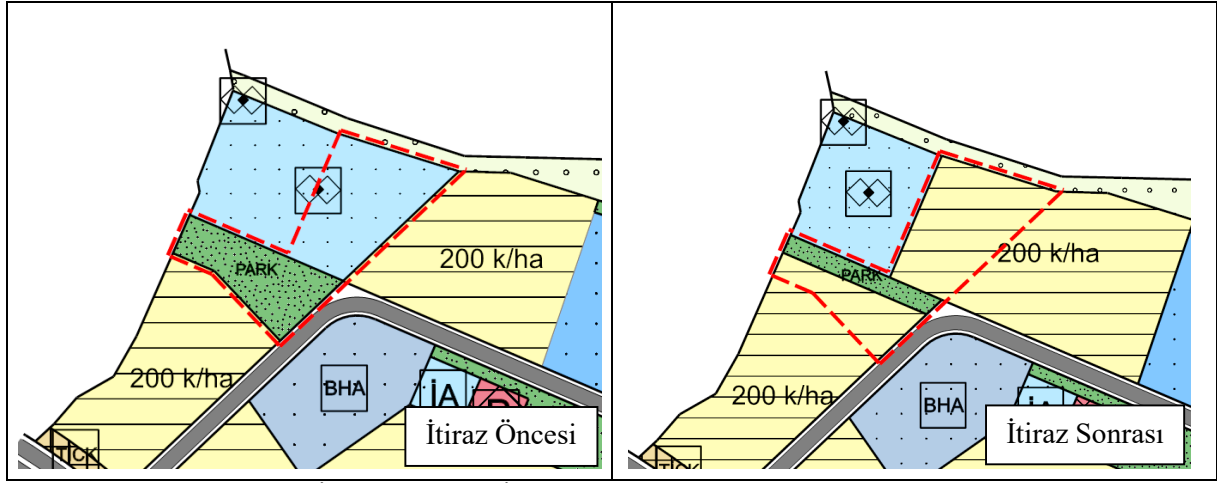
Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca sürdürülen Müftü Vadisi Yaşam Projesi, Yenişehir-Toroslar İlçelerini birbirine bağlayacak 4. Çevre Yolu ve Viyadük Yapımı süreçlerinin hayata geçirilmesi, Mersin 2. İdare Mahkemesi'nin 29/09/2025 tarih ve 2024/1708E.-2025/1251K. Sayılı, 2024/1706E.-2025/1252K. Sayılı ve 2024/1707E.-2025/1253K. Sayılı kararları ile Karaisalı Mahallesi 0 Ada 61 Parsel, 97 ve 101 Parsel ile 69 ve 70 Parsel sayılı taşınmazlara ilişkin dava konusu "Ticaret+Turizm (TİCT)" kullanımının Efrenk (Müftü) Vadisi boyunca öngörülen açık-yeşil alanların kurgusunu bozduğu yönünde almış olduğu yürütme durdurma kararları ve Mersin 2. İdare Mahkemesi'nin 30/10/2024 tarih ve 2024/577E.-2024/1517K. Sayılı kararı ile Yenişehir İlçesi Menteş Mahallesi 4490, 4491, 4492 ve 4494 parsel numaralı orman nitelikli parsellere ilişkin örnek teşkil edecek nitelikte almış olduğu karar ile birlikte Yenişehir Belediye Başkanlığı'nın 15.10.2025 tarih ve 179815 sayılı yazısı dikkate alınarak İdareimizce hazırlıkları devam eden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine istinaden yapılan imar uygulamaları da gözetilerek, Yenişehir kesimine ilişkin Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu yapılması gerekmiştir.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.04.2026 tarih ve 310 sayılı kararı ile onaylanan "Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Yenişehir Kesimi" ile "Efrenk (Müftü) Vadisi Yenişehir Kesimi I. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu", 06.05.2026-06.06.2026 tarihleri arasında ve bu tarihler de dahil olmak üzere 1 (bir) ay süre ile İdareimizce eş zamanlı olarak askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

Askı ilan süresi içerisinde "Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Yenişehir Kesimi" ile "Efrenk (Müftü) Vadisi Yenişehir Kesimi I. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu"na ilişkin 8 adet itiraz gelmiş ve söz konusu itirazların, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.07.2026 tarih ve 558 sayılı kararı ile değerlendirilmesi neticesinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce yapılan itiraz kabul edilerek 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda itiraza konu parsellere ilişkin değişiklik yapılmıştır.

2. DEĞİŞİKLİK KARARLARI

- İtiraza konu parseller, alanın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında yapılacak imar uygulaması ile çözümlenebilmesi amacıyla aşağıdaki şekliyle yeniden düzenlenmiştir.



Şekil-1: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce yapılan Kocavilayet Mahallesi 0/716 ve 0/732 Parsellere İlişkin İtiraz Değerlendirmesi

Tablo 1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ	1/5000 NİP REVİZYONU	
	Alan (ha)	%
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (200 k/ha)	111.13	31.92
Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (200 k/ha)	11.43	3.28
Ticaret-Konut Alanı	16.72	4.80
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	19.22	5.52
Ticaret-Turizm Alanı	1.38	0.40
Belediye Hizmet Alanı	7.95	2.28
Kamu Hizmet Alanı	0.74	0.21
Akaryakıt Alanı	0.17	0.05
Pazar Alanı	0.61	0.18
Eğitim Alanı	12.46	3.58
Sağlık Alanı	3.40	0.98
Sosyal Tesis Alanı	2.33	0.67
Kültürel Tesis Alanı	0.43	0.12
İbadet Alanı	1.34	0.38
Açık ve Yeşil Alan	44.79	12.86
Özel Spor Alanı	0.92	0.26
Spor Alanı	4.83	1.39
Rekreasyon Alanı	20.06	5.76
Ağaçlandırılacak Alan	0.62	0.18
Mezarlık	2.19	0.63
Orman Alanı	18.52	5.32
Tarım Alanı	2.01	0.58
Yol	45.22	13.00
Teknik Altyapı	0.15	0.04
Su Yüzeyi	19.53	5.61
GENEL TOPLAM	348.15	100.00

Tablo 2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı

	1/5000 NİP REVİZYONU	
	Alan (ha)	Nüfus (kişi)
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	111.13	18892
Ticaret-Konut Alanı ⁽¹⁾	16.72	2275
Ticaret-Turizm-Konut Alanı ⁽¹⁾	19.22	2287
Ticaret-Turizm Alanı	1.38	0
TOPLAM ⁽²⁾	148.45	23454

(1) Planda TİCK, Ticaret-Konut karma kullanım alanında, inşaat alanının %80'i konut alınmış ve TİCTK, Ticaret-Turizm-Konut karma kullanım alanında, inşaat alanının %70'i konut alınmıştır.

(2) Planlama alanı nüfusu hesabında; konut alanları içinden, ölçek gereği gösterilmeyen yol vb. alt yapı alanları, donatı alanları vb. için %15'lik kısmı ayrılacağı kabulü yapılmış olup bu alanlardan %15'lik pay düşürülerek hesaplama yapılmıştır.

Tablo 3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Kentsel Açık ve Yeşil Alanlar

Açık ve Yeşil Alan	1/5000 NİP REVİZYONU		
	Alan (ha)	m ² /kişi ⁽¹⁾	%
Açık ve Yeşil Alan	44.79	19.10	12.86
Spor Alanı	4.83	2.06	1.40
Özel Spor Alanı	0.92	0.40	0.26
Rekreasyon Alanı	20.06	8.55	5.76
Ağaçlandırılacak Alan	0.62	0.26	0.18
Mezarlık	2.19	0.93	0.63
TOPLAM	73.41	31.30	21.09

(1) Yürürlükteki Plan Nüfusu değişmemiş olup 23.454 kişidir.

Tablo 4. 1/50000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

Kentsel Sosyal Altyapı Alanları	1/5000 NİP REVİZYONU		
	Adet	Alan (ha)	m ² /kişi ⁽¹⁾
Eğitim Tesisleri Alanı ⁽²⁾	13	12.46	5.31
Açık ve Yeşil Alanlar	-	73.41	31.30
Sağlık Tesis Alanı	7	3.40	1.45
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı (<i>kreş, sosyal, kültürel tesisler ile belediye hizmet alanları</i>) ⁽³⁾	20	10.71	4.57
İbadet Alanı	6	1.34	0.57
Teknik Altyapı Alanı	2	0.15	0.06
TOPLAM	48	101.47	43.26

(1) Yürürlükteki Plan Nüfusu değişmemiş olup 23.454 kişidir.

(2) Yürürlükteki planda, eğitim tesis alanı olarak planlı 4,58 ha alan, niteliği orman alanı olması nedeniyle teklif planda orman alanı olarak gösterilmiştir. Diğer bir deyişle yürürlükteki planda orman alanına isabet etmeyen eğitim tesis alanı 9,33 ha olup, teklif planda bu alan 3,13 ha artırılarak 12,46 hektara çıkarılmıştır.

(3) Sosyal-Kültürel Tesis Alanları kişi başına düşen alan hesabına Belediye Hizmet Alanları da dâhil edilmiştir.

Nazım imar planında, yapılan düzenleme sonucu kişi başına düşen sosyal ve kültürel tesis alanları ile açık ve yeşil alanların mevzuatta tariflenen asgari standartların üzerinde olduğu anlaşılmaktadır.