



AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR VE MEZİTLİ
İLÇELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON
NAZIM İMAR PLANI

YENİŞEHİR KESİMİ REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

İÇİNDEKİLER

Nazım İmar Planı Revizyonunun Amacı, Kapsamı ve Yöntemi.....	3
Planlama Alanı.....	6
Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (2018)	7
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyon Kararları (2021)	10
Plan Kararları.....	13
Plan Notları.....	18

1. NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUNUN AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ

1.1. Amaç ve Kapsam

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile onaylanmış; askı süreçleri sonrasında 14.12.2018 tarihinde kesinleşmiştir.

Bu doğrultuda; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları'nın, üst kademe 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak revize edilmesi amacı ile Yenişehir Belediye Başkanlığı'nca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılmıştır. Mersin Büyükşehir Belediyesi ile koordineli biçimde yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarında yapılan detaylı incelemelerde aşağıda belirtilen konuların nazım ve uygulama imar planlarında değerlendirilmesi gerektiği ortaya çıkmıştır:

- Düzenleme Ortaklık Payı oranının (DOP) %40'dan %45'e yükseltilmesi ve Kamu Ortaklık Payı kapsamında yer alan sağlık tesisi, sosyal tesis, kültürel tesis vb. kullanımlarında DOP kapsamında değerlendirilmesi, değer artışı olan bölgelerde mevzuatta tariflenen oranlara kadar ilave DOP alınabilmesi, özel mülkiyette kalan donatı alanlarında ilgili kurumundan uygun görüş alınarak imar planı kararlarında uygun olarak özel tesis yapılabilmesi vb. gibi mevzuatta yapılan yeni düzenlemeler,
- Uygulama imar planına göre yürürlükteki nazım imar planının onanması önceki tamamlanan parselasyon planları ile oluşmuş ve yapılaşmaları başlamış ve/veya tamamlanmış imar adalarının korunmasına ilişkin düzenlemeler,
- Nazım imar planı ile güzergahı ve/veya genişliği değiştirilen ancak halihazırda altyapısı tamamlanarak açılmış imar yollarına ilişkin düzenlemeler,
- Özel mülkiyette kalan KOP (Kamu Ortaklık Payı) parsellerinin kamu eline geçmesine ilişkin önerilen Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 1.36 maddesinin iptal edilmesi nedeniyle kamulaştırmaz el atma davalarına konu olan ve kamu zararı oluşturan/ oluşturabilecek özel mülkiyette kalan KOP (Kamu Ortaklık Payı) parsellerinde kısıtlılığın kaldırılmasına yönelik düzenlemeler,
- Plan bütününde yer alan ancak vadi tabanlarında yer alması nedeniyle hiçbir imar uygulamasına/parselasyona dahil edilmemiş kadastral parsellerde kısıtlılığın kaldırılmasına ilişkin düzenlemeler,
- Uygulama imar planında BHA (Belediye Hizmet Alanı) kullanım kararı olmakla birlikte nazım imar planlarında eğitim tesisi, sağlık tesisi, sosyal/kültürel tesis vb. gibi farklı bir kullanım kararı getirilen parsellerde imar mevzuatı, planlama ilkeleri, şehircilik esasları teknik kural ve normlara uygun olarak eşitlik ve adaleti sağlamaya yönelik stratejiler

Yukarıda özetlenen konulara ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda yapılacak düzenleme ve değişiklikler 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nı da etkilediğinden yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında revizyona gidilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda; onaylı Nazım İmar Planı'nda değişiklik gerektiren konulara ilişkin Yenişehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan plan değişikliği teklifi 02.10.2020 tarih ve 23836 sayılı yazı ile Mersin Büyükşehir Belediyesi'ne iletilmiştir.

Plan revizyonu, "Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı"nın Yenişehir kesiminde yukarıda özetlenen sorunların çözümüne yönelik düzenlemeleri kapsamaktadır.

1.2. Yöntem

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında imar uygulamalarından kaynaklı olan ve çoğu kamu ortaklık payı kapsamında olan konulara ilişkin Mersin Büyükşehir Belediyesi'ne iletilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifleri sosyal donatı alanları, ulaşım sistemi, konut alanları, yoğunluk kararları vb. gibi başlıklarda gruplandırılmış olup 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik tekliflerinin eşit ve adaletli biçimde değerlendirilmesine esas olmak üzere öncelikle, revizyona esas olan ilke kararları oluşturulmuştur.

~~**1 No'lu İlkesel Karar:** Kamulaştırmaz el atma davalarına konu olan ve kamu zararı oluşturan/ oluşturabilecek özel mülkiyette kalan KOP (Kamu Ortaklık Payı) parsellerinde kısıtlılığın kaldırılması amacıyla;~~

- ~~— Yeni mevzuat düzenlemeleri doğrultusunda, değer artışı olan bölgelerde parselasyon planlarının yenilenerek daha önce alınan DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintilerinin %45'e kadar tamamlanarak ilave DOP alınması veya,~~
- ~~— Eğitim Tesisi, Sağlık Tesisi, Sosyal/Kültürel Tesis, Spor Alanı, BHA (Belediye Hizmet Alanı), Rekreasyon Alanı vb. donatı alanlarında mevzuat doğrultusunda ilgili kurumun uygun görüşü alınarak plan kararına uygun biçimde geçici yapılaşma sağlanabileceği ve kamulaştırma gerekmediği gibi kamulaştırmaz el atma davalarına da konu edilemeyeceği anlaşıldığından onaylı nazım imar planında belirlenen donatı alanlarında; bölgesel eşit dağılımlarının sağlanması veya uygulama imar planındaki kullanım kararlarına göre düzenlenmesi dışında gerekmedikçe değişiklik yapılmaması,~~
- ~~— Yürürlükteki Uygulama İmar Planlarında BHA (Belediye Hizmet Alanı) olarak planlı olmakla birlikte Nazım İmar Planlarında "Park Alanı" olarak planlanan KOP (Kamu Ortaklık Payı) kapsamındaki parsellerde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri" başlıklı Ek-2 tablosunda kişi başına düşen yeşil alan miktarının park, çocuk bahçesi, ağaçlandırılacak alan, mezarlık alanı, rekreasyon alanı, spor alanı gibi kullanımları içeren "Açık ve Yeşil Alanlar" bütününde değerlendirildiği, "Açık ve Yeşil Alanlar" kapsamında kalmak üzere yapılacak kullanımsal değişikliklerinin (park alanından rekreasyon alanı veya açık spor alanı gibi) planda belirlenen kişi başına düşen yeşil alan miktarını değiştirmemesi nedeniyle Nazım İmar Planlarında "Park Alanı" olarak planlanan KOP (Kamu Ortaklık Payı) kapsamındaki parsellerin Rekreasyon Alanı veya Açık Spor Alanı olarak düzenlenerek kısıtlılığın kaldırılması, parselin fiziki durumunun spor ve/veya rekreasyon kullanımına uygun olmaması durumunda ise kamulaştırma yöntemiyle çözülmek üzere "Park Alanı" olarak bırakılması,~~
- ~~— Söz konusu parsellerin rekreasyon alanı olarak belirlenmesi durumunda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde tariflendiği biçimiyle ticari amaçlı yapılar (lokanta, kafe, çay bahçesi vb.) için %5 ve açık tesisler (tenis, yüzme, mini golf, gokart vb.) için %5 olmak üzere E=0.10 olarak düzenlenmesi,~~

~~**2 No'lu İlkesel Karar:** Yürürlükteki Uygulama İmar Planında BHA (Belediye Hizmet Alanı) kullanım kararı getirilmekle birlikte nazım imar planlarında "Park Alanı" olarak gösterilen ve 1. İlke Kararı doğrultusunda "Rekreasyon veya Açık Spor Alanı" olarak düzenlenebilecek özel mülkiyetteki KOP (Kamu Ortaklık Payı) parselleri ile nazım imar planlarında eğitim tesisi, sağlık~~

tesisi, sosyal/kültürel tesis vb. gibi farklı bir kullanım kararı getirilen özel mülkiyetteki KOP (Kamu Ortaklık Payı) parselleri arasında eşitlik ve adaleti sağlamak amacıyla;

~~Nazım imar planına ait plan hükümlerinin 2.19. maddesinde belirtilen “Sosyal altyapı alanlarında (eğitim tesisi, sağlık tesisi, sosyal tesis, kültürel tesis, dini tesis) yapılaşma koşulları bölge yoğunluk kararlarını aşmamak koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.” hükmü de dikkate alınarak nazım imar planına uygun olarak hazırlanacak uygulama imar planlarında; dini tesis alanları hariç diğer sosyal altyapı alanlarında kamu yararı oluşturacak biçimde plan tadilatı ile çevre yoğunluk değerlerine kadar yükseltilmek şartı ile “Emsal=0.20” olarak belirlenmesi,~~

10.06.2024/297 BMK

3 No’lu İlkesel Karar: Daha önce yapılan parselasyon planları ile kamusal alana dönüşmüş/terki yapılmış ve üzerinde herhangi bir mülkiyet olmayan “Park Alanları”nın gerekçesi ne olursa olsun özel mülkiyete tahsis edilmemesi,

4 No’lu İlkesel Karar: Yürürlükteki uygulama imar planı kararları doğrultusunda farklı zamanlarda onaylanan parselasyon planlarına dahil edilmemiş/edilememiş ve çevresinde parselasyon planlarının tamamlanması nedeniyle bölgesel olarak parselasyon planı yapılarak imar hakkedişi düzenlenemeyecek kadastral nitelikli parsellerde kısıtlılığın kaldırılması amacıyla;

- Mevcut arazi yapısı, topografik durum, mülkiyet edinim tarihleri vb. durumlar dikkate alınarak kadastral parsel sınırları ve/veya bölgesi içinde kalmak üzere parselin %30’unu geçmeyecek biçimde konut, ticaret kullanımı veya bütünüyle rekreasyon alanı kullanımı olarak düzenlenmesi,

- Parselin fiziki durumunun yapılaşmaya uygun olmaması durumunda ise kamulaştırma yöntemiyle çözülmek üzere yürürlükteki planlardaki kullanım şekli ile bırakılması,

5 No’lu İlkesel Karar: 17. Cadde ile Çukurova Otoyolu arasında, yürürlükteki Nazım İmar Planında 170 kişi/hektar (E=0.75) yoğunluk kararı getirilen bölgenin yoğunluk artışı yapılarak 200 kişi/hektar (E=0.90) yoğunluğa yükseltilmesine ilişkin olarak;

Söz konusu bölgenin; daha önce onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları’nda Emsal=0.60’a karşılık gelecek biçimde planlandığı, uygulama imar planlarında ise kısmen “Emsal=0.60” yoğunluklu, kısmen de villa bölgesi oluşturmak amacıyla yoğunlukların düşürülerek “Emsal=0.35” yoğunluklu konut bölgesi olarak planlandığı bilinmektedir.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile onaylanan ve halen yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda ise, bahse konu bölge için 170 kişi/hektar (E=0.75) yoğunluk kararı getirilmiş ise de; plan açıklama raporunda ve plan koşullarının 1.36 maddesi doğrultusunda bölge yoğunluğunun özel mülkiyette kalan Kamu Ortaklık Payı (KOP) parsellerinin kamu eline geçişi sağlanarak 200 kişi/hektara kadar şartlı (yükleme yapılarak) olarak yükseltilebileceği ve nazım imar planında sosyal donatı alanlarının bölgenin 200 kişi/hektar olması durumunda oluşacak nüfusa göre belirlendiği belirtilmiştir. Ancak Mersin 1. ve 2. İdare Mahkemeleri’nin farklı tarihlerde aldıkları kararlar (Mersin 2. İdare Mahkemesi’nin 26.09.2019-2018/1645E-2019/1033K, Mersin 1. İdare Mahkemesi’nin 23.05.2019-2018/547-2019/542K, Mersin 2. İdare Mahkemesi’nin 10.07.2019-2018/917E-2019/751K , Mersin 2. İdare Mahkemesi’nin 28/11/2019-2018/1648E.-2019/1367K. , Mersin 2. İdare Mahkemesi’nin 2018/1690E.-2020/87K., Mersin 2. İdare Mahkemesi’nin 2018/905E.-2019/1404K.) ile bölgenin 170 k/ha yoğunluk kararı uygun bulunmuş, ancak 1.36 maddesi iptal edilmiştir. Buna karşılık; 200

kişi/hektar olması yönünde parsel bazında alınan farklı bir mahkeme kararı (*Mersin 2. İdare Mahkemesi'nin 13.07.2020-2018/1701 E., 2020/576K.*) da bulunmaktadır.

Bu doğrultuda; yürürlükteki nazım imar planlarında söz konusu bölge nüfusunun ihtiyaç duyduğu donatı alanlarının 200 kişi/hektara ($E=0.90$) göre belirlenmesi, bölgenin 200 kişi/hektar ($E=0.90$) yoğunluklu olarak düzenlenmesi durumunda herhangi bir ek donatı alan ayrılmasına gerek olmadığı anlaşılmıştır. Bununla birlikte nazım imar planında belirlenen yoğunlukların maksimum yoğunluk değerleri olduğu, alt ölçekli planlarda mevcut yoğunluk kararları dikkate alınarak daha düşük emsal değerlerinin belirlenebileceği bilinmektedir.

Tüm bu değerlendirmeler sonucunda; Nazım İmar Planında 170 kişi/hektar ($E=0.75$) yoğunluk kararı getirilen bölgenin 200 kişi/hektar ($E=0.90$) yoğunluğa yükseltilebileceği, nazım imar planlarına uygun olarak hazırlanacak uygulama imar planlarında ise yeni mevzuat düzenlemeleri ile kamu yararı gözetilerek özel mülkiyette kalan Kamu Ortaklık Payı (KOP) parsellerinin kamu eline geçişini sağlayacak biçimde düzenlemeler yapılması koşulu ile bu planda belirtilen yoğunluklara kadar yükseltilmesine aksi durumda mevcut yoğunluk kararları, yapılaşmalar, arazi yapısı vb. durumlar dikkate alınarak daha düşük yoğunluk kararlarının belirlenmesi olmak üzere 5 ana başlıkta ilkesel kararlar belirlenmiş ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na ilişkin tüm değişiklik teklifleri bu ilkesel kararlar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

2. PLANLAMA ALANI

Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı planlama alanı; Yenişehir İlçesi'nin halen yürürlükte olan imar planlarını kapsamaktadır. Doğuda Efrenk (Müftü) Deresi, batıda 34. Cadde ve Mezitli Belediyesi ilçe sınırları, kuzeyde Adana-Erdemli Otoyolu ve güneyde ise kıyı kenar çizgisi arasında kalan planlama alanı yaklaşık olarak 3283 hektar'dır.

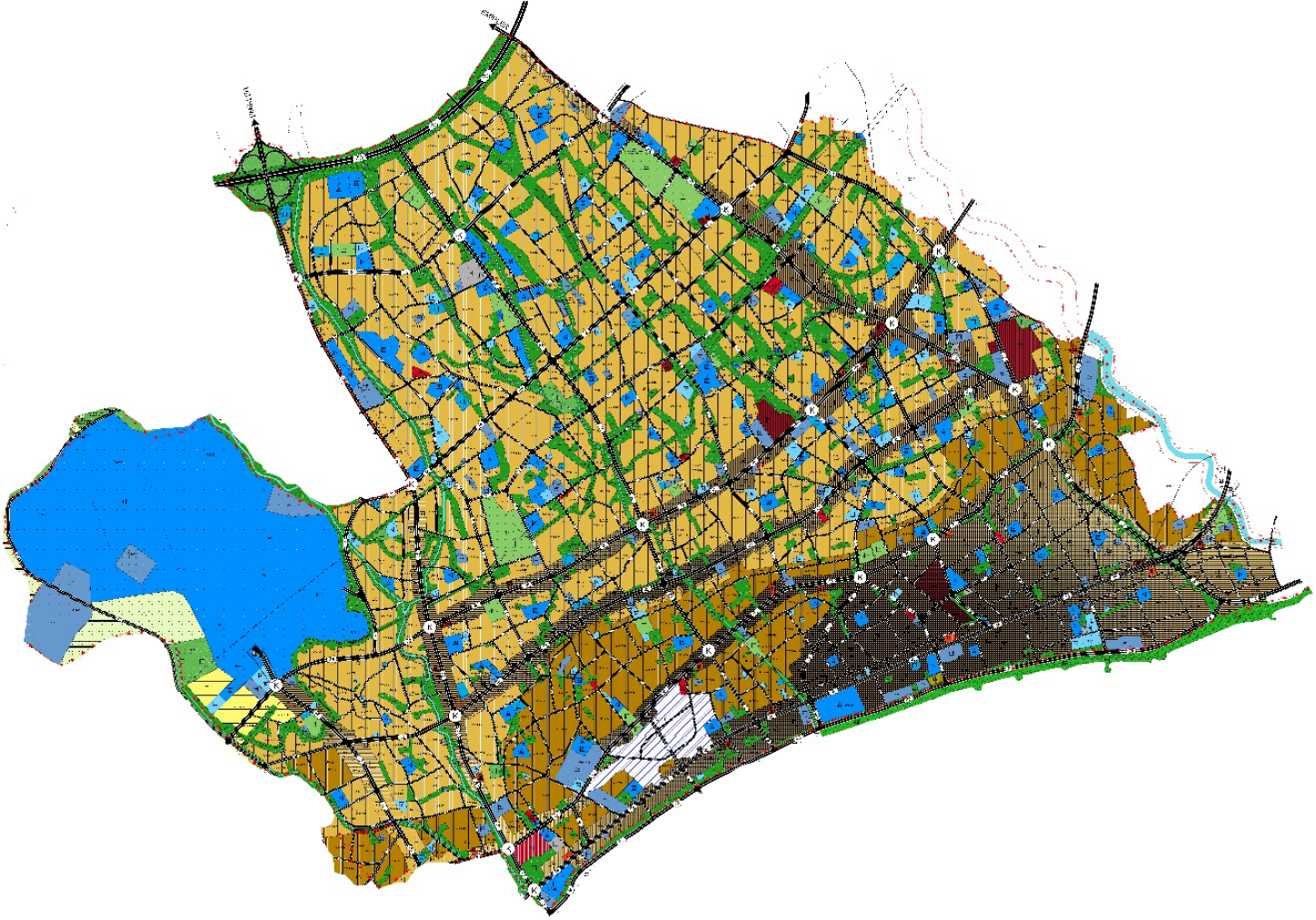


Şekil 1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Planlama Alanı

3. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (2018)

Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile onaylanmış; aski süreçleri sonrasında 14.12.2018 tarihinde kesinleşmiştir.

Yürürlükteki nazım imar planında; "Planlama Alanı" sınırları içerisinde kalan kullanımlar ve alan dağılımı aşağıda verilmiştir.



GÖSTERİM				
SINIRLAR	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	KORUNACAK ALANLAR	KENTSEL TEKİRİK ALTYAPI
NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI	KAMU HİZMET ALANI	EĞİTİM ALANI	1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	50 OTOYOL
ÖZEL PROJE ALAN SINIRI	BELEDİYE HİZMET ALANI	YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANI	2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	25 BİRİNCİ DERECE YOL
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALAN SINIRI	TİCARET-KONUT ALANI	SOSYAL TESİS ALANI	3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	10 İKİNCİ DERECE YOL
KIYI KENAR ÇİZGİSİ	TİCARET ALANI	KÜLTÜREL TESİS ALANI	2. DERECE DOĞAL SİT VE TARİHİ SİT ALANI	K KATLI VEYA HEZEMİN KAVŞAK DÜZENLEMESİ YAPILACAK ALANLAR
KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA ALAN SINIRI	MERKEZİ İŞ ALANI	SAĞLIK TESİS ALANI	K KENTSEL SİT ALANI	D DEMİRYOLU İSTASYON ALANI
	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	ÖZEL KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	T TABİAT PARKI ALANI	T TERMINAL ALANI
	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	İBADET ALANI	DENİZ KAPLUMBAĞALARI ÜREME VE KORUMA ALANI	P GENEL OTOPARK ALANI
ALAN KULLANIMLARI	PAZAR ALANI	SPOR ALANI	DENİZ KAPLUMBAĞALARI 1. KORUMA BÖLGESİ	H HELİPORT
KONUT ALANLARI	TOPLU İŞYERİ ALANI	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	YAPI YASAĞI YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR	L LİMAN
MESKUN KONUT ALANLARI	TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	PARK VE YEŞİL ALAN	TAŞKINA MARUZ ALAN	B BALIKÇI BARINAĞI
DÜŞÜK YÜZLÜKLÜK KONUT ALANI (81-150 kg/ha)	TURİZM ALANI	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	SU YÜZEYİ	İ İŞİLE
ORTA YÜZLÜKLÜK KONUT ALANI (151-300 kg/ha)	GÜNÜBÜRLÜK TESİS ALANI	REKREASYON ALANI	BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	A ATIK SU ARITMA TESİSİ ALANI
ORTA YÜZLÜKLÜK KONUT ALANI (151-300 kg/ha)	BANAYI ALANI	REKREATİF ALAN	SULAMA ALANI	T TEKİRİK ALTYAPI ALANI
YÜKSEK YÜZLÜKLÜK KONUT ALANI (301-600 kg/ha)	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	FUAR ALANI		E ENERJİ NAHİL HATTI
YÜKSEK YÜZLÜKLÜK KONUT ALANI (301-600 kg/ha)	ORGANİZE TARIM BÖLGESİ	MEZARLIK ALANI		D DEMİRYOLU HATTI
	TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ	PASIF YEŞİL ALAN		R RAYLI SİSTEM HATTI
	ASKERİ ALAN	MİLLET BAĞÇESİ		
	SERBEST BÖLGE	MEYDAN		
	ENERJİ DEPOLAMA ALANI			

Şekil 2. Yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Tablo 1: Yürürlükte Olan (2018) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ		PLANLI ALAN		
		Alan (ha)	%	ki/ha (1)
KONUT ALANLARI	Konut Gelişme Orta Yoğunluklu-(151-300 K/HA)	14.96	0.46	-
	Konut Mevcut Orta Yoğunluklu-(151-300K/HA)	885.21	26.96	-
	Konut Mevcut Yüksek Yoğunluklu-(301-600 K/HA)	316.76	9.65	-
	ALT TOPLAM	1216.93	37.07	-
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Konut Ticaret Alanı	451.29	13.75	-
	Ticaret Turizm Konut Alanı	0.80	0.02	-
	Ticaret Alanı	27.00	0.82	-
	Pazar Alanı	6.07	0.18	-
	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	6.55	0.20	-
	Belediye Hizmet Alanı	36.86	1.12	-
	Kamu Hizmet Alanı	60.22	1.83	-
	Askeri Alan	0.68	0.02	-
	ALT TOPLAM	589.47	17.96	-
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Eğitim Alanı	117.16	3.57	3.40
	Yüksek Öğretim Alanı	300.92	9.17	-
	Sağlık Tesisi Alanı	18.66	0.57	0.54
	Sosyal Tesis Alanı	14.27	0.43	0.86
	Kültürel Tesis Alanı	15.67	0.48	
	İbadet Alanı	14.07	0.43	0.40
	ALT TOPLAM	480.75	14.64	5.20
AÇIK VE YEŞİL ALANLARI	Park ve Yeşil Alan	331.00	10.08	13.26
	Pasif Yeşil Alan (2)	40.57	1.24	
	Fuar, Panayır ve Festival Alanı	3.14	0.10	
	Rekreasyon Alanı	10.59	0.32	
	Mezarlık Alan	15.36	0.47	
	Spor Alanı	48.60	1.48	
	Millet Bahçesi	4.47	0.14	
	Orman Alanı	4.13	0.13	
	ALT TOPLAM	457.86	13.95	
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNACAK ALANLAR	Tarım Alanı	27.02	0.82	-
	ALT TOPLAM	27.02	0.82	-
TEKNİK ALTYAPI	Otopark Alanı	1.70	0.05	0.04
	Teknik Altyapı Alanı	4.92	0.15	-
	Yol	465.36	14.17	-
	ALT TOPLAM	471.98	14.38	0.04
	Teknoloji Geliştirme Bölgesi	4.99	0.15	-
	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	34.00	1.04	-
GENEL TOPLAM		3283.0	100.00	18.50

(1) Nazım Plan Nüfusu 344.082 kişiye göre hesaplanmıştır.

(2) Planda su yüzeyi ve kamulaştırma alanı pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

Tablo 2: Yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (2018) Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI		
	Planlı Alan (Ha)	Kişi Başına Düşen Alan (m2) (1)
Eğitim Tesisleri Alanı	117.16	3.40
Açık ve Yeşil Alanlar	457.86	13.3
Sağlık Tesisleri Alanı	18.66	0.54
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	29.94	0.87
İbadet Alanı	14.07	0.40
Teknik Altyapı	4.92	0.14
TOPLAM	642.61	18.67

(1) Yürürlükteki Nazım Planın Nüfusu 344.082 kişi olarak alınmıştır.

Tablo 3: Yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (2018) Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI		
	Alan (ha)	Nüfus (kişi)
200 ki/ha Konut Alanı (E=0.90)	812.83	138.182
270 ki/ha Konut Alanı (E=1.20)	87.35	19.800
280 ki/ha Konut Alanı (E=1.25)	65.94	15.570
335 ki/ha Konut Alanı (E=1.50)	239.22	67.780
445 ki/ha Konut Alanı (E=2.00)	11.59	4.378
535 ki/ha Konut Alanı (E=2.40)	***	***
580 ki/ha Konut Alanı (E=2.60)	***	***
TOPLAM KONUT ALANI	1216.93	245.710
200 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.90)	98.73	11.749
270 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.20)	11.87	1.884
280 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.25)	24.99	4.130
335 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.50)	134.56	26.688
445 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.00)	91.05	24.080
535 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.40)	51.31	16.283
580 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.60)	38.74	13.321
TOPLAM TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	451.25	98.135
200 ki/ha Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCKT)	0.80	96
*Konut Altı Ticaret Alanı	***	***
Özel Proje Alanı (ÖPA)	2.50	141
TOPLAM	1671.48	344.082

(1) TİCK, Ticaret-Konut karma kullanım alanında, inşaat alanının %70'i konut alınmıştır.

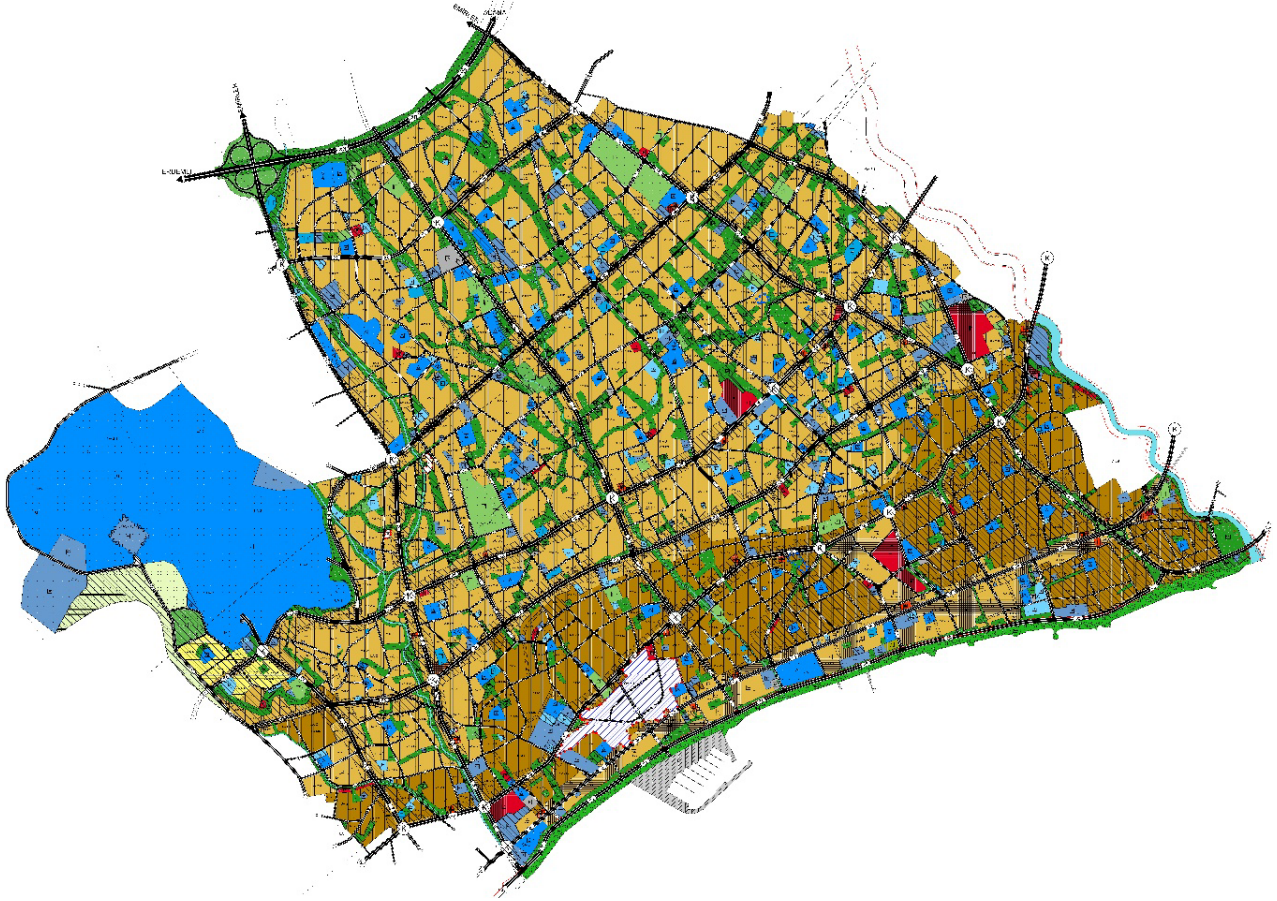
(2) TİCKT, Ticaret-Turizm-Konut alanında, inşaat alanının %70'i konut alınmıştır.

4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYON KARARLARI (2021)

4.1. Arazi Kullanımı

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 700 sayılı kararı ile onaylanan ve askı süreçleri sonrasında 14.12.2018 tarihinde kesinleşmiş olan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın Yenişehir kesimini kapsayan revizyonu Şekil-3'te gösterilmektedir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda; "Planlama Alanı" sınırları içerisinde kalan kullanımlar ve alan dağılımı Tablo-4'te verilmiştir.



GÖSTERİM				
SINIRLAR	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	KORUNACAK ALANLAR	KENTSEL TEKNİK ALTYAPI
NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI	KAMU HİZMET ALANI	EĞİTİM ALANI	1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	50 OTYOL
ÖZEL PROJE ALANI SINIRI	BELEDİYE HİZMET ALANI	YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANI	2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	BİRİNCİ DERECE YOL
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALAN SINIRI	TİCARET-KONUT ALANI	SOSYAL TESİS ALANI	3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	İKİNCİ DERECE YOL
KYİİ KENAR ÇİZGİSİ	TİCARET ALANI	KÜLTÜREL TESİS ALANI	2. DERECE DOĞAL SİT VE TARİHİ SİT ALANI	HATLI VEYA MEVCUTSUNU KANISMA DÜZENLEMESİ YAPILACAK ALANLAR
KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA ALAN SINIRI	MERKEZİ İÇ ALANI	SAĞLIK TESİS ALANI	KENTSEL SİT ALANI	DEMİRYOLU İSTASYON ALANI
ALAN KULLANIMLARI	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	ÖZEL KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	TABİAT PARKI ALANI	TERMINAL ALANI
KONUT ALANLARI	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	İBADET ALANI	DENİZ KAPLUMBAĞALARI ÜNEM VE KORUMA ALANI	GENEL OTOPARK ALANI
MESKUN KONUT ALANLARI	PAZAR ALANI	SPOR ALANI	DENİZ KAPLUMBAĞALARI 1. KORUMA BÖLGESİ	HELİPORT
DÜŞÜK YÜKSÜKLÜKLÜ KONUT ALANI (71-120 kg/ha)	TOPLU İŞYERİ ALANI	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	YAPISI YASAĞI YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR	LİMAN
ORTA YÜKSÜKLÜKLÜ KONUT ALANI (121-200 kg/ha)	TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	PARK VE YEŞİL ALAN	TAŞIYMA MARUZ ALAN	BALIKÇI BARNAGI
YÜKSEK YÜKSÜKLÜKLÜ KONUT ALANI (201-400 kg/ha)	TURİZM ALANI	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	SU YÜZEYİ	İKİKELE
GELİŞME KONUT ALANLARI	GÜNBİRLİK TESİS ALANI	REKREASYON ALANI	BÜGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	ATIK SU ARITMA TESİSİ ALANI
ORTA YÜKSÜKLÜKLÜ KONUT ALANI (121-200 kg/ha)	SANAYİ ALANI	REKREYATİF ALAN	ORMAN ALANI	TEKNİK ALTYAPI ALANI
YÜKSEK YÜKSÜKLÜKLÜ KONUT ALANI (201-400 kg/ha)	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	FUAR ALANI	TARIM ALANI	ENERJİ NAKİL HATTI
MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE 12.10.2018 TARİHİNDE 700 SAYILI KARARI İLE DEĞİŞİKEN ALANLARA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİK ASKI SINIRI	ORGANİZE TARIM BÖLGESİ	MEZARLIK ALANI	SULAMA ALANI	DEMİRYOLU HATTI
	TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ	PASİF YEŞİL ALAN		RAYLI SİSTEM HATTI
	AKŞERİ ALANI	MİLLET BAĞÇESİ		
	SERBEST BÖLGE	MEYDAN		
	ENERJİ DEPOLAMA ALANI			

Şekil 3. Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu (2021)

Tablo 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu (2021) Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ		PLANLANAN ALAN		
		Alan (ha)	%	ki/ha (1)
KONUT ALANLARI	Konut Gelişme Orta Yoğunluklu-(151-300 K/HA)	9.60	0.29	-
	Konut Mevcut Orta Yoğunluklu-(151-300K/HA)	819.60	24.96	-
	Konut Mevcut Yüksek Yoğunluklu-(301-600 K/HA)	383.44	11.68	-
	ALT TOPLAM	1212.64	36.94	-
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Konut Ticaret Alanı	453.28	13.81	-
	Ticaret Turizm Konut Alanı	0.80	0.02	-
	Ticaret Alanı	27.06	0.82	-
	Pazar Alanı	7.16	0.22	-
	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	6.58	0.20	-
	Belediye Hizmet Alanı	61.56	1.88	-
	Kamu Hizmet Alanı	55.19	1.68	-
	Askeri Alan	0.68	0.02	-
	ALT TOPLAM	612.31	18.65	-
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Eğitim Alanı	112.79	3.44	3.49
	Yüksek Öğretim Alanı	300.31	9.15	-
	Sağlık Tesisi Alanı	17.47	0.53	0.54
	Sosyal Tesis Alanı	14.88	0.45	0.70
	Kültürel Tesis Alanı	7.83	0.24	
	İbadet Alanı	14.88	0.45	0.46
	ALT TOPLAM	468.16	14.26	5.19
AÇIK VE YEŞİL ALANLARI	Park ve Yeşil Alan	271.69	8.43	14.07
	Pasif Yeşil Alan (2)	44.37	1.37	
	Fuar,Panayır ve Festival Alanı	-	-	
	Rekreasyon Alanı	66.07	2.05	
	Mezarlık Alanı	12.45	0.38	
	Spor Alanı	51.29	1.61	
	Millet Bahçesi	4.47	0.13	
	Orman Alanı	4.57	0.14	
	ALT TOPLAM	454.91	14.14	
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNACAK ALANLAR	Tarım Alanı	31.50	0.96	-
	ALT TOPLAM	31.50	0.96	-
TEKNİK ALTYAPI	Otopark Alanı	1.27	0.04	0.03
	Teknik Altyapı Alanı	5.76	0.18	-
	Yol	457.46	13.93	-
	ALT TOPLAM	464.49	14.15	0.03
	Teknoloji Geliştirme Bölgesi	4.99	0.15	-
	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	34.00	1.04	-
GENEL TOPLAM		3283.0	100.00	19.29

(1) Nazım Plan Nüfusu 322.383 kişiye göre hesaplanmıştır.

(2) Planda su yüzeyi ve kamulaştırma alanı pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

4.2. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

Tablo 5: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu (2021) Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI		
	Planlı Alan (Ha)	Kişi Başına Düşen Alan (m2) (1)
Eğitim Tesisleri Alanı	112.79	3.49
Açık ve Yeşil Alanlar	454.91	14.11
Sağlık Tesisleri Alanı	17.47	0.54
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	22.71	0.70
İbadet Alanı	14.88	0.46
Teknik Altyapı	5.76	0.17
TOPLAM	628.52	19.47

(1) Revizyon Planlama Nüfusu 322.383 kişi olarak alınmıştır.

4.3. Plan Nüfusu ve Nüfusun Yoğunluk Dağılımı

Tablo 6: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu (2021) Plan Nüfusu ve Yoğunluk Dağılımı

REVİZYON 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI		
	Alan (ha)	Nüfus (kişi)
200 ki/ha Konut Alanı (E=0.90)	708.10	120.377
270 ki/ha Konut Alanı (E=1.20)	56.97	12.914
280 ki/ha Konut Alanı (E=1.25)	64.14	15.145
335 ki/ha Konut Alanı (E=1.50)	294.27	83.379
445 ki/ha Konut Alanı (E=2.00)	51.94	19.624
535 ki/ha Konut Alanı (E=2.40)	17.57	7.966
580 ki/ha Konut Alanı (E=2.60)	19.66	9.660
TOPLAM KONUT ALANI	1212.65	269.065
200 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.90)	225.02	26.777
270 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.20)	18.78	2.980
280 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.25)	26.05	4.308
335 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.50)	84.26	16.712
445 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.00)	47.20	12.483
535 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.40)	33.21	10.540
580 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.60)	17.96	6.175
TOPLAM TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	452.48	79.975
200 ki/ha Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCKT)	0.80	96
*Konut Altı Ticaret Alanı	***	-26.907
Özel Proje Alanı (ÖPA)	2.58	154
TOPLAM	1668.51	322.383

(1) TİCK, Ticaret-Konut karma kullanım alanında, inşaat alanının %70'i konut alınmıştır.

(2) TİCKT, Ticaret-Turizm-Konut alanında, inşaat alanının %70'i konut alınmıştır.

5. PLAN KARARLARI

Yürürlükteki imar planı ile Revizyon imar planındaki arazi kullanım kararlarının karşılaştırmalı tablosu aşağıda verilmektedir.

Tablo 7: Yürürlükteki ve Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIM TÜRÜ		YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (2018)			REVİZYON PLAN (2021)		
		Alan (ha)	%	ki/ha	Alan (ha)	%	ki/ha
KONUT ALANLARI	Konut Gelişme Orta Yoğunluklu-(151-300 K/HA)	14.96	0.46	-	9.60	0.29	-
	Konut Mevcut Orta Yoğunluklu-(151-300K/HA)	885.21	26.96	-	819.60	24.96	-
	Konut Mevcut Yüksek Yoğunluklu-(301-600 K/HA)	316.76	9.65	-	383.44	11.68	-
	ALT TOPLAM	1216.93	37.07	-	1212.64	36.94	-
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Konut Ticaret Alanı	451.29	13.75	-	453.28	13.81	-
	Ticaret Turizm Konut Alanı	0.80	0.02	-	0.80	0.02	-
	Ticaret Alanı	27.00	0.82	-	27.06	0.82	-
	Pazar Alanı	6.07	0.18	-	7.16	0.22	-
	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	6.55	0.20	-	6.58	0.20	-
	Belediye Hizmet Alanı	36.86	1.12	-	61.56	1.88	-
	Kamu Hizmet Alanı	60.22	1.83	-	55.19	1.68	-
	Askeri Alan	0.68	0.02	-	0.68	0.02	-
ALT TOPLAM	589.47	17.96	-	612.31	18.65	-	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Eğitim Alanı	117.16	3.57	3.40	112.79	3.44	3.49
	Yüksek Öğretim Alanı	300.92	9.17	-	300.31	9.15	-
	Sağlık Tesisi Alanı	18.66	0.57	0.54	17.47	0.53	0.54
	Sosyal Tesis Alanı	14.27	0.43	0.86	14.88	0.45	0.70
	Kültürel Tesis Alanı	15.67	0.48		7.83	0.24	
	İbadet Alanı	14.07	0.43	0.40	14.88	0.45	0.46
	ALT TOPLAM	480.75	14.64	5.20	468.16	14.26	5.19
AÇIK VE YEŞİL ALANLARI	Park ve Yeşil Alan	331.00	10.08	13.26	271.69	8.43	14.07
	Pasif Yeşil Alan*	40.57	1.24		44.37	1.37	
	Fuar, Panayır ve Festival Alanı	3.14	0.10		-	-	
	Rekreasyon Alanı	10.59	0.32		66.07	2.05	
	Mezarlık Alanı	15.36	0.47		12.45	0.38	
	Spor Alanı	48.60	1.48		51.29	1.61	
	Millet Bahçesi	4.47	0.14		4.47	0.13	
	Orman Alanı	4.13	0.13		4.57	0.14	
	ALT TOPLAM	457.86	13.95		454.91	14.14	
BUGÜNKÜ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ROBOTİK ALANLAR	Tarım Alanı	27.02	0.82	-	31.50	0.96	-
	ALT TOPLAM	27.02	0.82	-	31.50	0.96	-
TEKNİK ALTYAPI	Otopark Alanı	1.70	0.05	0.04	1.27	0.04	0.03
	Teknik Altyapı Alanı	4.92	0.15	-	5.76	0.18	-
	Yol	465.36	14.17	-	457.46	13.93	-
	ALT TOPLAM	471.98	14.38	0.04	464.49	14.15	0.03
	Teknoloji Geliştirme Bölgesi	4.99	0.15	-	4.99	0.15	-
	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	34.00	1.04	-	34.00	1.04	-
GENEL TOPLAM		3283.0	100.00	18.50	3283.0	100.00	19.29

*Planda su yüzeyi ve kamulaştırma alanı pasif yeşil alanlar hesabına dahil edilmiştir.

Revizyon yapılan alanda, yerleşik konut alanı, gelişme konut, TİCK ve TİCTK karma kullanım alanlarında toplam 322.383 kişi nüfus öngörülmüştür.

Yerleşik konut alanları, daha önceki planlarda da yer alan, parselasyonu yapılan ve kısmen yapılaşmış alanlardır. Bu nedenle, kentsel sosyal altyapı ihtiyacı, gelişme konut alanları ile ticaret-konut, ticaret-turizm-konut alanlarında planlanan 322.383 kişi nüfusa göre hesaplanmıştır.

Planlanan kentsel sosyal altyapı alanları tabloda verilmektedir.

Tablo 8: Yürürlükte olan ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 NİP (2018)		REVİZYON 1/5000 NİP (2021)	
	Planlı Alan (Ha)	Kişi Başına Düşen Alan (m2)	Planlı Alan (Ha)	Kişi Başına Düşen Alan (m2)
Eğitim Tesisleri Alanı	117.16	3.40	112.79	3.49
Açık ve Yeşil Alanlar	457.86	13.3	454.91	14.11
Sağlık Tesisleri Alanı	18.66	0.54	17.47	0.54
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	29.94	0.87	22.71	0.70
İbadet Alanı	14.07	0.40	14.88	0.46
Teknik Altyapı	4.92	0.14	5.76	0.17
TOPLAM	642.61	18.67	628.52	19.47

Plan revizyonu yapılan alanda yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda (2018) toplam 642.61 hektar (ha) Kentsel Sosyal Altyapı alanı belirlenmiş olup, kişi başına 18.65 m² sosyal donatı alanı düşmektedir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda (2021) toplam 628.52 ha Kentsel Sosyal Altyapı alanı, kişi başına 19.47 m²'lik sosyal donatı alanı düşmekte olup, donatı alanlarında artış gözlenmektedir.

Tablo 9: Yürürlükteki ve Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Karşılaştırmalı Nüfus ve Yoğunluk Dağılımı

	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (2018)		REVİZYON 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (2021)	
	Alan (ha)	Nüfus (kişi)	Alan (ha)	Nüfus (kişi)
200 ki/ha Konut Alanı (E=0.90)	812.83	138.182	708.10	120.377
270 ki/ha Konut Alanı (E=1.20)	87.35	19.800	56.97	12.914
280 ki/ha Konut Alanı (E=1.25)	65.94	15.570	64.14	15.145
335 ki/ha Konut Alanı (E=1.50)	239.22	67.780	294.27	83.379
445 ki/ha Konut Alanı (E=2.00)	11.59	4.378	51.94	19.624
535 ki/ha Konut Alanı (E=2.40)	***	***	17.57	7.966
580 ki/ha Konut Alanı (E=2.60)	***	***	19.66	9.660
TOPLAM KONUT ALANI	1216.93	245.710	1212.65	269.065
200 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=0.90)	98.73	11.749	225.02	26.777
270 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.20)	11.87	1.884	18.78	2.980
280 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.25)	24.99	4.130	26.05	4.308
335 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=1.50)	134.56	26.688	84.26	16.712
445 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.00)	91.05	24.080	47.20	12.483
535 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.40)	51.31	16.283	33.21	10.540
580 ki/ha Ticaret-Konut Alanı (E=2.60)	38.74	13.321	17.96	6.175
TOPLAM TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	451.25	98.135	452.48	79.975
200 ki/ha Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCKT)	0.80	96	0.80	96
*Konut Altı Ticaret Alanı	***	***	***	-26.907
Özel Proje Alanı (ÖPA)	2.50	141	2.58	154
TOPLAM	1671.48	344.082	1668.51	322.383

(1) TİCK, Ticaret-Konut karma kullanım alanında, inşaat alanının %70'i konut alınmıştır.

(2) TİCKT, Ticaret-Turizm-Konut alanında, inşaat alanının %70'i konut alınmıştır.

Plan revizyonu yapılan alanda yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda (2018) nüfus 344.082 kişi iken 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda (2021) nüfus 322.383 kişidir.

Konut Altı Ticaret: Konut alanlarındaki 12 metre (m) ve üstü en kesitli taşıt yollarından cephe alan parsellerin zemin katlarında gününbirlik ticaret kullanımı için plan notu ilave edilmiştir. Bu sebeple konut alanlarındaki plan nüfusu %10 oranında düşecek olup (26.907 kişi) nüfus 322.383 kişi olacağı önerilmektedir.

Özel Proje Alanı (ÖPA): Plan notlarıyla, planda belirlenen Özel Proje Alanları'nda yapılacak projelerde planda belirlenen yoğunluk değerlerinde %25 oranında artış yapılabileceği belirtilmiştir. Bu yapılan artışa göre bu alanların getireceği ek nüfus değeri de hesaplanarak planlama alanı nüfusuna dahil edilmiş sosyal donatı alanlarının standartları hesaplanırken buradan gelecek ek nüfus da hesaba katılmıştır. 2.58 ha işaretlenen ÖPA alanında farklı yoğunluklu konut alanları önerilmiş olup hesaplanan toplam ek nüfus 154 kişi olacağı öngörülmüştür.

Tablo 10: Karşılaştırmalı Kentsel Sosyal Altyapı Hesabı

Fonksiyon Kullanımı	Mevcut NİP (m ²)	Mevcut NİP m ² /ki	Öneri NİP (m ²)	Mevcut NİP- Öneri NİP (m ²)	Öneri NİP m ² /Mevcut NİP m ² /ki= Olması Gereken Nüfus	Mevcut NİP Toplam Nüfus-Olması Gereken Nüfus	Fazla Nüfus (kişi)
Eğitim Alanı	1.171.602	1.171.602/344.082=3.40	1.127.940	1.171.062-1.127.940=43.122	1.127.940/3.40=331.747 kişi	344.082-331.747	12.335
Sağlık Alanı	186.657	186.657/344.082=0.54	174.753	186.657-174.753=11.904	174.753/0.54=323.616 kişi	344.082-323.616	20.466
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	299.491	299.491/344.082=0.87	225.138	299.491-225.138=74.353	225.138/0.87=258.779 kişi	344.082-258.779	85.303
Açık ve Yeşil Alanlar	4.579.026	4.579.026/344.082=13.30	4.557.923	4.579.026-4.557.923=21.103	4.557.923/13.30=342.700 kişi	344.082-342.700	1.382
Belediye Hizmet Alanı	368.695	-	617.668	368.695-617.668=-248.973	-	-	-

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Nüfusu 344.082 kişi, Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Nüfusu ise 322.383 kişi olarak öngörülmüş olup, aradaki fark 21.699 kişidir. Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, Açık ve Yeşil Alanlarda kişi başına düşen alan m²'sine göre yapılan hesaplar; yürürlükteki meri plan nüfusu ile olması gereken nüfusa göre nüfus dengesi sağlanmış ve bu sebeple eğitim, sağlık, açık ve yeşil alanlarda donatı artışına ihtiyaç duyulmamıştır.

Ancak, "Belediye Hizmet Alanı" yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 368.695 m² ve Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise 617.668 m² olarak plana işaretlenmiştir. Belediye hizmet alanlarında 248.973 m² yapılan artış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Sosyal ve Kültürel Tesis" olarak işaretlenecektir. Bu da revizyon imar planında ayrılması gereken "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları"nın %30'u ile karşılamaktadır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile aşağıda yer alan başlıklarda 376 noktayı/alanı içeren yaklaşık 770 ha'lık bölgede kullanım kararlarına ve 17. Cadde ile Çukurova Otoyolu arasında kalan yaklaşık 600 ha'lık alanda yoğunluğa ilişkin değişiklik yapılmış olup, arazi kullanım durumlarına göre değişikliğe konu alan/nokta sayıları Tablo-11'da verilmiştir:

Tablo 11: Arazi Kullanım Türlerine Göre Revizyona Konu Alan/Nokta Sayıları

KULLANIMLAR		ALAN/NOKTA (Adet)	KULLANIMLAR	ALAN/NOKTA (Adet)
SOSYAL DONATI ALANLARI	REKREASYON ALANLARI	112	ULAŞIM SİSTEMİ	39
	BHA	38	KONUT ALANLARI	43
	KHA	2	ÖZEL PROJE ALANLARI	2
	SOSYAL TESİS ALANLARI	19	YOĞUNLUK KARARLARI	4
	KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	1	TİCARET ALANLARI	4
	SPOR ALANLARI	4	TİCARET+KONUT (TİCK) ALANLARI	Gösterim Değişikliği
	İBADET ALANLARI	9	ALANSAL KARARLAR	3
	EĞİTİM ALANLARI	7	SİT ALANLARI	3
	SAĞLIK TESİS ALANLARI	5	DİĞER	7
	PARK ALANLARI	53		
	MEZARLIK ALANLARI	4		
	PAZAR ALANLARI	7		
	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	8		

Rekreasyon Alanı: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" iken meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Park Alanı" olarak gösterilmiş olan parseller, park ve yeşil alanın altında kalan "Belediye Hizmet Alanları"nda kamulaştırmaz el atma davasının açılmaması ve imar hakkı verilerek kısıtlılığın kaldırılmasına çözüm olarak parsellerin yapılaşabilir konumu (enerji nakil hattı altında ve bulvara cepheli olması) göz önünde bulundurularak "Rekreasyon Alanları" işaretlenmiş,

Belediye Hizmet Alanı (BHA): Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin sürdürülebilmesi için gerekli "Belediye Hizmet Alanları" plana işaretlenmiş,

Kamu Hizmet Alanı (KHA): Mevcut durum gözetilerek ve alanların kamusal nitelik taşıması sebebiyle "Kamu Hizmet Alanı (KHA)" olarak işaretlenmiş,

Pazar Alanı: Mevcut durum gözetilerek ve bölgelerin pazar yeri ihtiyacı doğrultusunda düzenlemeler yapılmış,

Ticaret Alanı: Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2008 tarih ve 320 sayılı kararı ile 18.05.2012 tarih ve 169 sayılı kararlarına göre düzenleme yapılmış,

Yoğunlukların Düzenlenmesi; Yürürlükteki Nazım İmar Planı'nda 170 kişi/hektar (E=0.75) yoğunluk kararı getirilen bölgenin 200 kişi/hektar (E=0.90) yoğunluğa yükseltilmesine, nazım imar planlarına uygun olarak hazırlanacak uygulama imar planlarında ise yeni mevzuat düzenlemeleri ile kamu yararı gözetilerek özel mülkiyette kalan Kamu Ortaklık Payı (KOP) parsellerinin kamu eline geçişini sağlayacak biçimde düzenlemeler yapılması koşulu ile bu planda belirtilen yoğunluklara kadar yükseltilmesine aksi durumda mevcut yoğunluk kararları, yapılaşmalar, arazi yapısı vb. durumlar dikkate alınarak daha düşük yoğunluk kararlarının belirlenmesine karar verilmiş, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları gözetilerek nazım imar planında değişikliği gidilmiş,

Özel Proje Alanı (ÖPA): Mevcut arazi ve mülkiyet durumu göz önüne alınarak düzenlemeler yapılmış,

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacıyla toplumun faydalanacağı sosyal tesis alanları ve toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kültürel tesis alanları plana işaretlenmiş,

Sağlık Tesisi Alanı: Kamu mülkiyetinde olan, mevcutta yer alan ve yer seçimi ve ulaşım koşulları dikkate alınarak bölgenin ihtiyacı doğrultusunda düzenlemeler yapılmış,

İbadet Alanı: Dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla planlama alanı bütününde ulaşılabilirlik standartları bütününde (yürüme mesafesine göre) ve meskun alanların ihtiyaçları doğrultusunda düzenleme yapılmış olup planlama alanlarında belirli bölgelerde yoğunlaşan ibadet alanlarının yürüme mesafesine göre yeniden düzenlenmesi yapılarak yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 39 adet 140.729 m² olan İbadet Alanı Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 42 adet 148.812 m² olarak arttırılmıştır.

Spor Alanı: Bölgenin spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılamak ve mevcut imar uygulamalarının dağılımına uygun olarak düzenlemeler yapılmış,

Eğitim Alanı: Mevcut mülkiyet ve mevcut kullanımına uygun olarak düzenlemeler yapılmış,

Mezarlık Alanı: Yerinde yapılan ölçümler doğrultusunda kesin sınırları tespit edilerek düzenlemeler yapılmış,

Teknik Altyapı Alanı: Mevcutta bulunan trafo alanı/dağıtım merkezi vb. olan alanların işaretlemesi yapılmış,

Park Alanı: Bölgenin park ve yeşil alan gereksinimini karşılamak üzere planlama alanı bütününde özellikle su yüzeylerinin çevresinde, dere aksları boyunca, kamusal kullanıma yönelik alanlar mevcut topoğrafik eşikler, arazi durumu ve eğim göz önüne bulundurularak düzenlemeler yapılmış,

Ulaşım: Hâlihazır durum, topoğrafik eşikler, kadastro ve ulaşım bağlantıları göz önüne alınarak düzenlemeler yapılmış,

Konut Alanı: Mevcut topoğrafik eşikler, arazi durumu, eğim, mülkiyet yapısı, mevcut yapılaşmalar ve kanal güzergâhı göz önünde bulundurularak meri uygulama imar planından gelen hakların ve kadastral durumun korunması amacıyla düzenlemeler yapılmış,

Ticaret-Konut Alanı (TİCK): Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Gazi, Palmiye, Cumhuriyet, Bahçelievler, Güvenciler, Aydınlikevler ve Barbaros Mahalleleri"nde alansal olarak gösterilmiş olan "TİCK Alanı" kullanım kararının otopark ve ulaşım bağlantıları ile mevcut kullanımlar göz önünde bulundurularak yol akslarında gösterilmesinin ve ayrıca "Vali Hüseyin Aksoy Caddesi (36. Cadde), 17. Cadde, Nevit Kodallı Caddesi (26. Cadde), 32133. Sokak ve batıya doğru devamı, İstemihan Talay Caddesi üzerinde, 21. Cadde'nin Nevit Kodallı Caddesi (26. Cadde) ile İsmet İnönü Bulvarı arasında kalan kısmının da "TİCK Alanı" olarak düzenlenmesi yapılmış, Ayrıca Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda alansal olarak gösterilmiş olan "TİCK Alanları"nın kesin sınırları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenmek üzere sembolik olarak gösterilmiştir.

Alansal Değişiklikler: Mevcut yapılaşmalar, topoğrafya ve kanal güzergahı, ulaşım bağlantıları ve DOP/KOP dengesi göz önünde bulundurularak yapılan bölgesel düzenlemeler yapılmıştır.

6. PLAN NOTLARI

- AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZİM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Ayrıca; Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'na ilişkin plan koşullarının; "Rekreasyon Alanları" başlıklı 2.20.2. maddesi;

"TOPLUMUN, DİNLENME, EĞLENME, SPOR VE AÇIK ALAN İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE İÇİNDE, BÜFE, LOKANTA, KAFETERYA, RESTORAN, KAFE, AÇIK SPOR ALANI, YÜZME HAVUZU, TUVALET, AÇIK OTOPARK VB. GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK YAPILARIN YER ALDIĞI, KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN, AÇIK VE YEŞİL ALANLARDIR.

REKREASYON ALANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ YAPILMADAN, YAPI İZİNİ VERİLEMEZ.

REKREASYON ALANINDA, EMSAL (E)=0.10'U, YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK)= 7.50 METREYİ GEÇEMEZ."

olarak düzenlenmiştir.