



Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/07/2023 tarih ve **310** sayılı kararı ile
onaylanan **NİP-331022256** Plan İşlem
Numaralı (PİN) planın ekidir.

T.C. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

EFRENK (MÜFTÜ) VADİSİ PLANLAMA ALANI

II. ETAP YENİŞEHİR KESİMİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TEMMUZ, 2023

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ, KAPSAM	1
1.1. Amaç ve Kapsam.....	1
1.2. Efrenk (Müftü) Vadisi'nin Mersin Kent Bütünündeki Yeri	1
1.3. Planlama Alanı	2
2. FİZİKİ VERİLER VE DOĞAL ÇEVRE	4
2.1. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Veriler.....	4
2.2. Jeolojik ve Jeoteknik Etütler	5
2.3. Akarsular, Hidrolojik Veriler	7
3. ARAZİ KULLANIMI, ULAŞIM VE ALTYAPI.....	8
3.1. Mevcut Arazi Kullanım.....	8
3.2. Ulaşım Bağlantıları.....	9
4. PLANLAR VE UYGULAMALAR	10
4.1. Mersin 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	10
4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları.....	11
4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları.....	12
5. MÜLKİYET DURUMU	13
5.1. Kadastral Durum	13
5.2. Arazi Sahipliği.....	13
6. PLAN KARARLARI	14
6.1. Mersin Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Bölgesi.....	14
6.2. Planın Amaç ve Hedefi.....	14
6.3. İmar Planı Arazi Kullanım Kararları	15
6.3.1. Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı	15
6.3.2. Arazi Kullanım Kararlarının Ana Kullanımlara Göre Dağılımı.....	15
6.3.3. İmar Planı Arazi Kullanımı,	16
6.4. Yoğunluk ve Plan Nüfusu	16
6.4.1. Yerleşik Konut Alanları	16
6.4.2. Ticaret-Turizm-Konut Alanları	17
6.5. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları	17
7. PLAN NOTLARI.....	17

ŞEKİLLER

Şekil 1. II. Etap Yenişehir Kesimi Planlama Alanı'nın Kent Bütünündeki Yeri	2
Şekil 2. II. Etap Yenişehir Kesimi Planlama Alanı'nın, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri	3
Şekil 3. Jeolojik Formasyon	6
Şekil 4. Yerleşime Uygunluk Analizi.....	6
Şekil 5. Efrenk (Müftü) Deresi Kesiti	7
Şekil 6. Mevcut Arazi Kullanımı	8
Şekil 7. Ulaşım Bağlantıları	9

Şekil 8. Mersin İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
Şekil 9. Yürürlükte Olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
Şekil 10. Yürürlükte Olan Yenişehir 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	12
Şekil 11. Mülkiyet Durumu.....	13

TABLolar

Tablo 1. Yükselti Kuşakları.....	4
Tablo 2. Topografik Eğim.....	4
Tablo 3. Mevcut Arazi Kullanımı	8
Tablo 4. Plan Sınırına Giren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına İlişkin Bilgiler.....	12
Tablo 5. İmar Planının Ana Kullanımlara Göre Dağılımı	15
Tablo 6. Efrenk (Müftü) Vadisi II. Etap Yenişehir Kesimi Planlama Bölgesi, İmar Planı Arazi Kullanımı	16
Tablo 7. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları.....	17

GRAFİKLER

Grafik 1. İmar Planının Ana Kullanımlara Göre Dağılımı.....	15
---	----

1. AMAÇ, KAPSAM

1.1. Amaç ve Kapsam

Efrenk (Müftü) Vadisi II. Etap Yenişehir Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Yenişehir İlçesi Hürriyet ve Cumhuriyet Mahalleleri kapsamında, Efrenk (Müftü) Deresi'nin batı kesiminde ve Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'nın kuzeyinde kalan bölgede yer almaktadır.

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.06.2018 tarih ve 475 Sayılı Kararı ile, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi'ne göre Efrenk (Müftü) Vadisi'ni kapsayan 570 hektar alan, "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan edilmiştir. Efrenk Deresi'nin Akdeniz'e döküldüğü yerden başlayan, çevresindeki bazı planlı ve ıslah planlı bölgeleri de kapsayan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilanına ilişkin karar, İdari Yargı'nın iptal kararları doğrultusunda değerlendirilmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2019 tarihli 516, 523, 529 sayılı ve 11.11.2019 tarih ve 610, 611 sayılı kararları ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanan Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli İlçeleri 1. Etap 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nın sınırları gösterilmiş, ancak plan kararı getirilmemiştir.

Yukarıda açıklanan süreç ve "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı"nın iptaline ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisi kararları sonucunda, "Plansız Alan" durumunda olan söz konusu bölgeyi kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Nazım Planlama Şube Müdürlüğü'nce hazırlanmıştır.

Nazım İmar Planı kararları ile alanın fiziki yapısı ve doğal kaynak potansiyelinin yanı sıra, kentin bütününe yönelik makro hedeflerle uyumlu, kullanım, yoğunluk, ulaşım ve altyapı kararlarının geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

1.2. Efrenk (Müftü) Vadisi'nin Mersin Kent Bütünündeki Yeri

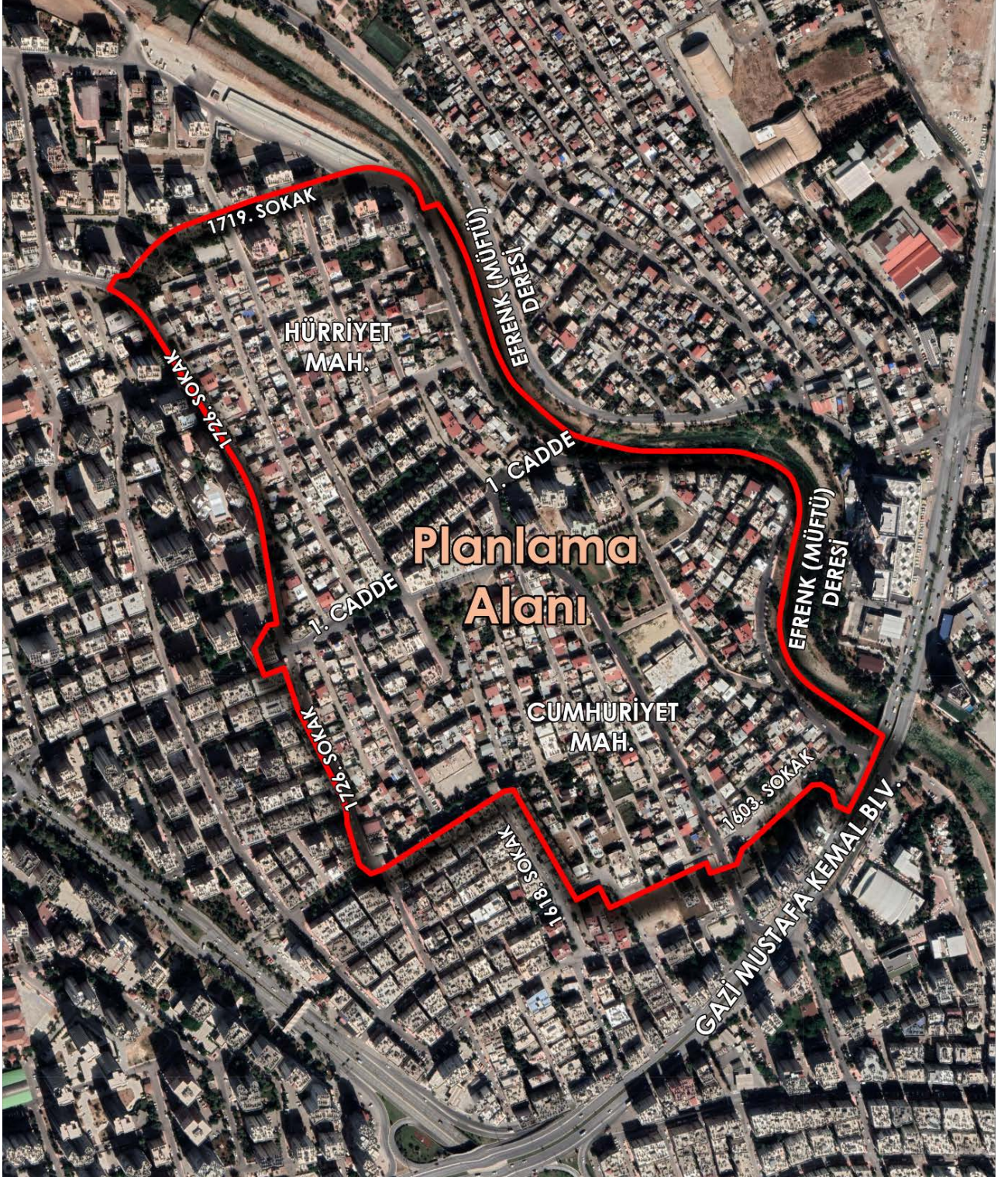
Akdeniz, Toroslar ve Yenişehir Belediyeleri arasında sınır oluşturan Efrenk (Müftü) Deresi, Mersin Kentinin yerleşik alanı içinden geçmek olup, planlama alanı bu yerleşik bölgede yer almaktadır.

Planlama alanı, güneyde Gazi Mustafa Kemal Bulvarı ile kuzeyde 1719. Sokak, batıda 1726. Sokak ve doğuda Efrenk (Müftü) Deresi arasındaki alanı kapsamaktadır. Planlama Alanı ve çeperlerinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre parselasyon/imar uygulamaları tamamlanmış, ulaşım ve teknik altyapı gerçekleştirilmiştir.

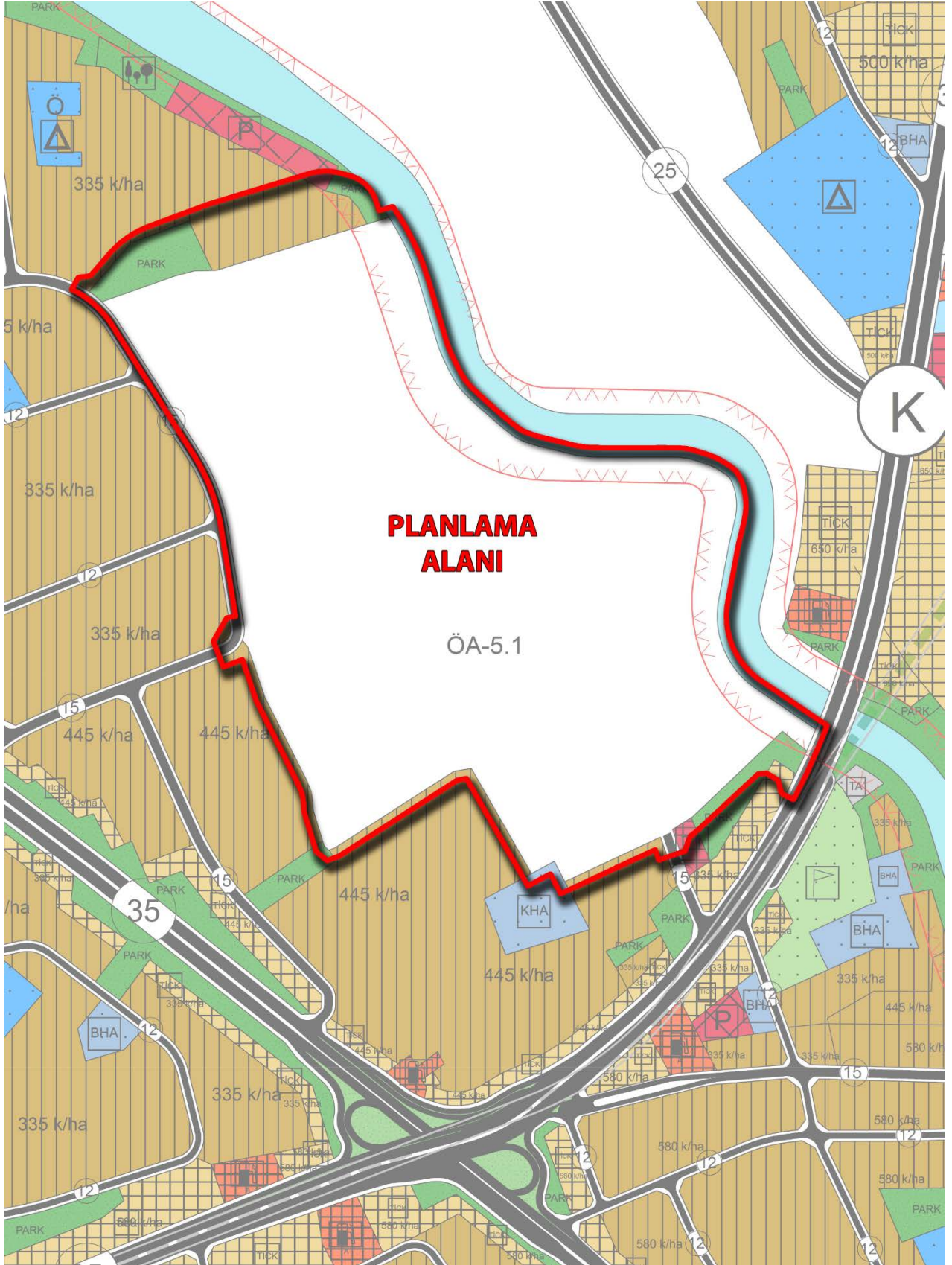
İkinci Etap Yenişehir Kesimi Planlama Alanı doğusundan geçen Efrenk (Müftü) Deresi, geçmişte yapılan ıslah çalışmaları ile toprak kanal içinde akmaktadır. Mevcut yapıların söz konusu dereye çok yakın yapılaşmış olması, hem afet tehlikesi yaratmakta hem de kuzey-güney yönlü hava sirkülasyonu ve dere kenarı rekreatif kamusal kullanımını sınırlandırmaktadır.

1.3. Planlama Alanı

Efrenk (Müftü) Vadisi II. Etap Yenişehir Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, iptal edilen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nın, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'nın kuzeyinde kalan bölümünü kapsamaktadır. Nazım İmar Planı sınırları yürürlükteki imar planları ile bütünleşecek biçimde belirlenmiştir. Şekil 1 ve 2'de Planlama Alanı sınırı ile ilgili bilgiler yer almaktadır.



Şekil 1. II. Etap Yenişehir Kesimi Planlama Alanı'nın Kent Bütünündeki Yeri



Şekil 2. II. Etap Yenişehir Kesimi Planlama Alanı'nın, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri

2. FİZİKİ VERİLER VE DOĞAL ÇEVRE

2.1. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Veriler

Efrenk (Müftü) Vadisi II. Etap Yenişehir Kesimi Planlama Alanı yükseltisi, düz ve dar bir vadi tabanı ile alanın güneyinde 0-15 metre arasındadır. Alanın yükseltisi kademeli olarak kuzeye doğru 10 metreden yaklaşık 20 metreye ulaşmaktadır.

Arazi topografyası genel olarak %5 oranında olup, bu alanlar konut yerleşik alanlardır. Topografik eğim ve şevler yer yer %20 ve üstüne çıkmakla birlikte yerleşim için eşik oluşturmaktan uzaktır.

Tablo 1. Yükselti Kuşakları

Yükselti	Planlama Alanı (ha)
0-5 metre	0.02
5-10 metre	8.31
10-15 metre	21.98
15-20 metre	2.47
TOPLAM	32.78

Tablo 2. Topografik Eğim

Eğimler	Planlama Alanı (ha)
% 5'e kadar	30.51
% 5-10	1.12
% 10-20	0.42
% 20-30	0.2
% 30 üstü	0.53
TOPLAM	32.78

Planlama alanı genellikle 10-15 metre arası yükselti kuşağında yer almakta olup, alanın yaklaşık %22'si bu yükselti kuşağındadır.

Planlama alanının eğim durumu incelendiğinde, %5'e kadar eğime sahip bölgeler planlama alanının yaklaşık %31'ini oluşturmakta olup en büyük paya sahiptir.

2.2. Jeolojik ve Jeoteknik Etütler

Planlama alanını kapsayan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları Ento Mühendislik tarafından yapılmış ve 03.03.2009 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Planlama Alanı, alüvyon (Qal) formasyonundan (Tku) oluşmaktadır. (Şekil 3)

Planlama alanının tamamını oluşturan birim olan Alüvyon (Qal), dere boylarında gelişmiş olup genelde kötü boylanmış, tutturulmamış kil, çakıl, kum ve silt malzemesinden oluşmuştur. Çakıl, kil, kum ve siltli malzeme başlıca ofiyolit, değişik kireçtaşı kökenlidir. Bu alüvyonlardaki çakıl, kum ve silt oranları derenin türüne göre değişim sunmaktadır.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt kapsamında yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesine göre, vadi tabanı önemli alanlardan (ÖA-5.1) oluşmaktadır.

- **Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)**

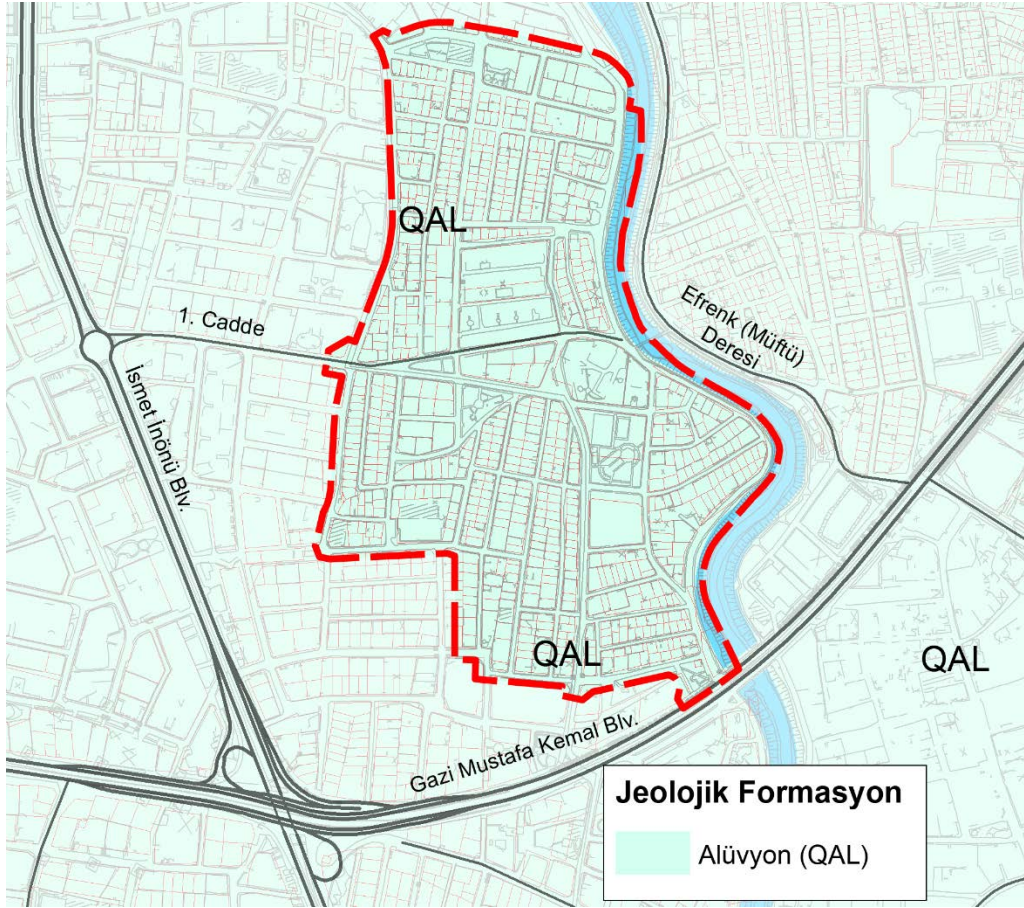
Bu alandaki Kuvaterner yaşlı alüvyonal düzlüklerde yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucu; zeminde taşıma gücü ve oturma değerleri kabul edilebilir sınırlar içinde olmasına rağmen; killi seviyelerde düşük – orta – yüksek – çok yüksek şişme değerleri elde edilmiş ve yapılan sıvılaşma analizleri sonucu yer yer sıvılaşma riski olduğu belirlenmiştir. Bu nedenlerle alüvyonun heterojen zemin özelliğinde olması nedeni ile Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Yaşanan mühendislik problemleri açısından (şişme-oturma-taşıma gücü vb.) bu alanlardaki yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak etütlerinde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle şişme, sıvılaşma ve zemin büyütme zemin hakim titreşim periyot değerleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır.

Zeminin genelinin killi olması göz önünde bulundurularak; parsel bazında yapılacak zemin etütleri sırasında, konsolidasyon deneyleri ile şişme-oturma hesapları yapılarak oturmaların müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda gerekli zemin iyileştirmesi çalışmaları yapılmalıdır. (Şekil 4)

- **Depremsellik**

Planlama Alanı, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Yapılacak binaların proje ve inşaat aşamalarında, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne uydurulması gerekmektedir. Yapıların mühendislik projelerine esas olmak üzere, parsel ve yapı ölçeğinde sondajlı zemin etüdünün yapılması gerekmektedir.



Şekil 3. Jeolojik Formasyon (Kaynak: Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu, 03.03.2009)



Şekil 4. Yerleşime Uygunluk Analizi (Kaynak: Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu, 03.03.2009)

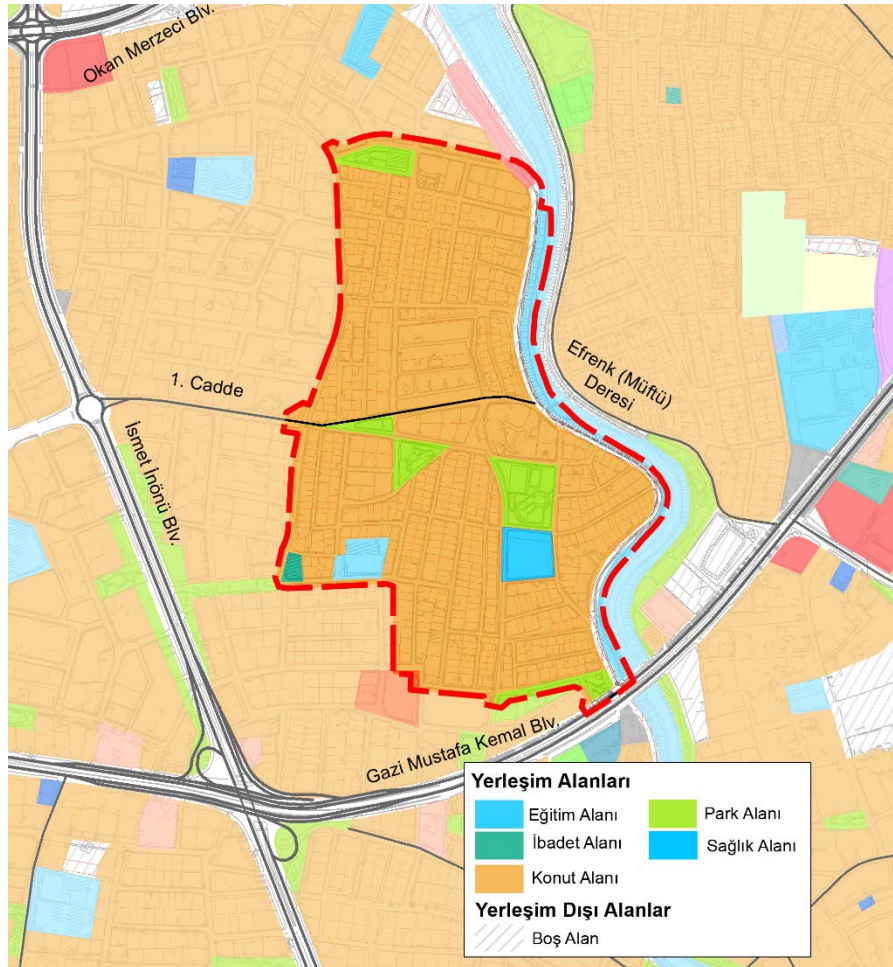
3. ARAZİ KULLANIMI, ULAŞIM VE ALTYAPI

3.1. Mevcut Arazi Kullanım

Planlama alanı, %93 oranda yerleşim alanı olarak tanımlanmış olup, bu yerleşim alanları ile alanın çeperlerinde, imar planlarına göre yapılaşmış yerleşim alanları ağaçlık, ibadet, konut, park, sosyal tesis, teknik altyapı alanları bulunmaktadır. Yerleşim dışı alanlar ise planlama alanının %7'sini oluşturmaktadır olup, Efrenk (Müftü) Deresi sulama kanalı ve kenarındaki alanlardan oluşmaktadır. (Şekil 6)

Tablo 3. Mevcut Arazi Kullanımı

Arazi Kullanımı	Toplam	
	Alan (ha)	Oran (%)
Yerleşim Alanları	30.52	93.10
Eğitim Tesisleri	0.44	1.34
İbadet Yeri	0.12	0.37
Kentsel Konut Alanı	26.95	82.21
Konaklama	0.06	0.18
Park Alanı	2.24	6.83
Pazar Alanı	0.11	0.34
Kültürel Alan	0.60	1.83
Yerleşim Dışı Alanlar	2.26	6.90
Boş Alan	0.95	2.90
Kanal	1.20	3.66
Yol	0.11	0.34
TOPLAM ALAN	32.78	100.00

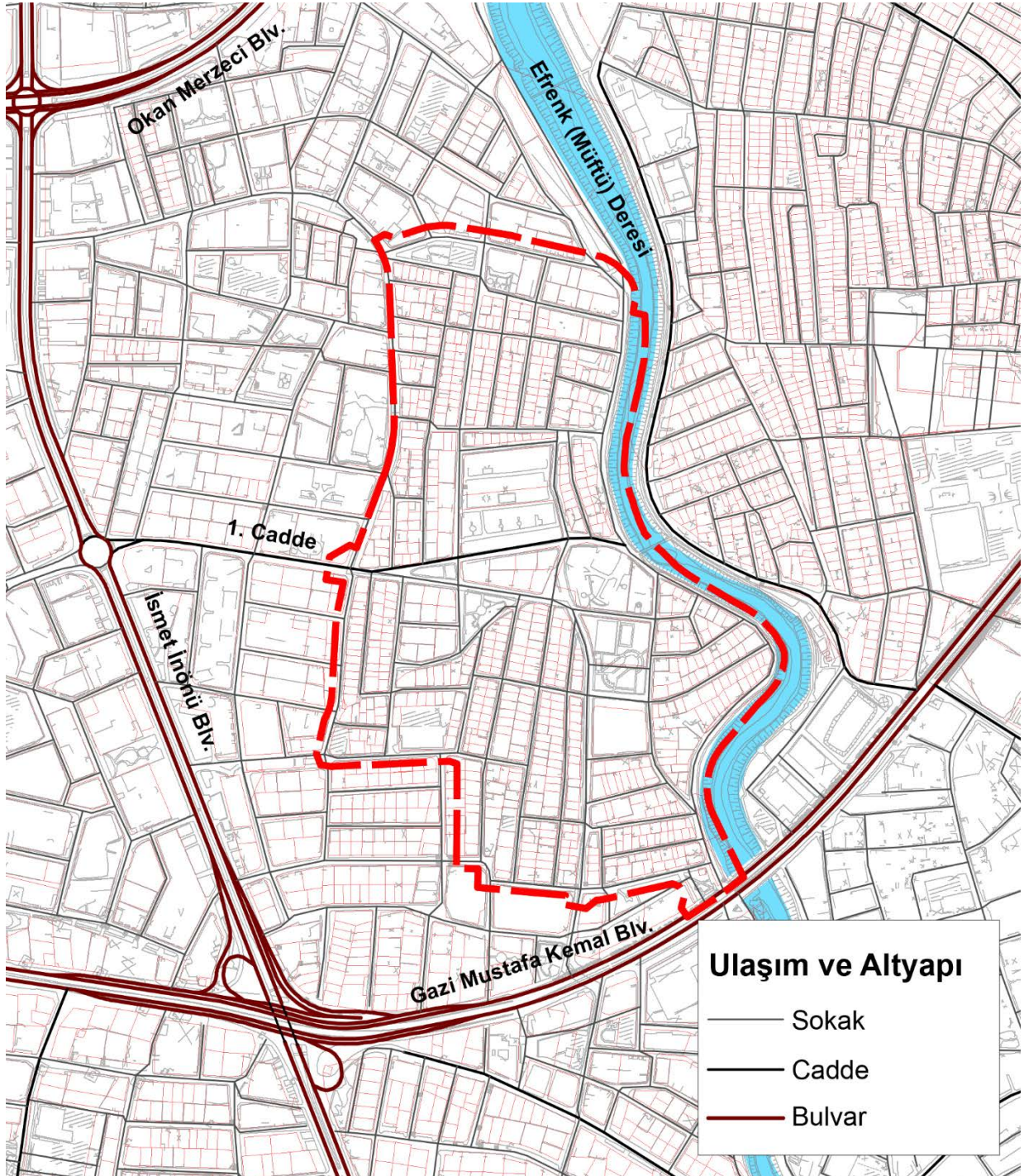


Şekil 6. Mevcut Arazi Kullanımı

3.2. Ulaşım Bağlantıları

Mersin yerleşim alanlarını doğu-batı doğrultusunda bağlayan Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, II. Etap Yenişehir Kesimi Planlama Alanının güney sınırını oluşturmaktadır.

Mahalle / yerleşim alanlarını doğu-batı doğrultusunda bağlayan 1. Cadde, II. Etap Yenişehir Kesimi Planlama Alanını ikiye bölmektedir. Söz konusu taşıt yolu kent içi toplayıcı yol niteliğinde olup Toroslar yerleşimine bağlantısı bulunmamaktadır.

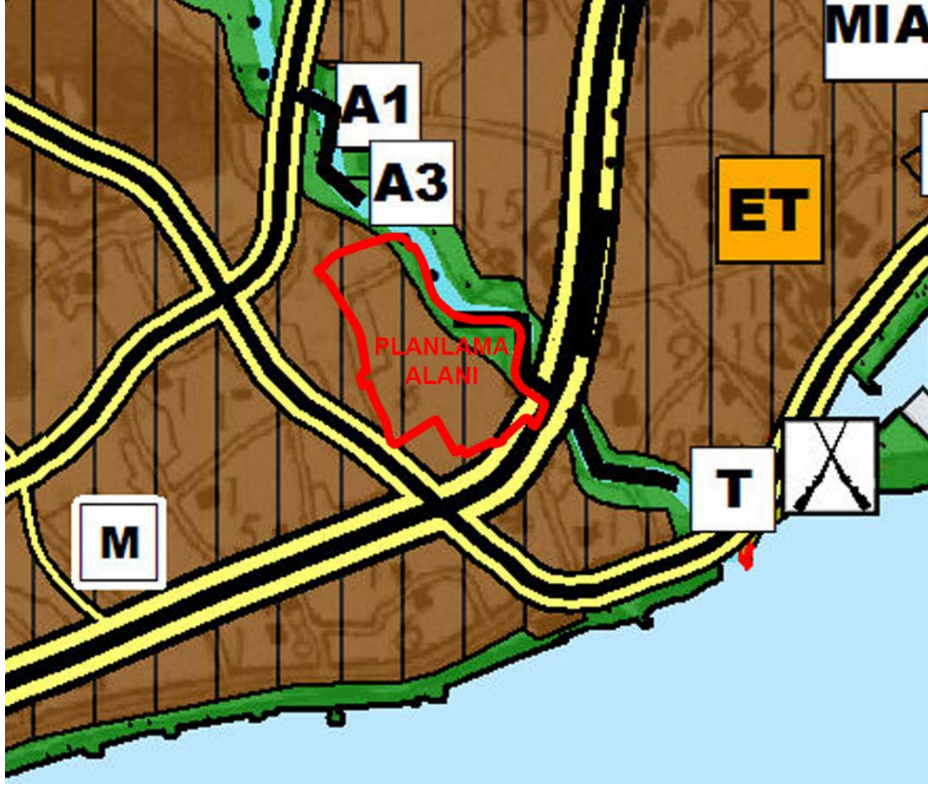


Şekil 7. Ulaşım Bağlantıları

4. PLANLAR VE UYGULAMALAR

4.1. Mersin 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2017 tarih ve 825 Sayılı Kararı ile onaylanan Mersin 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda, söz konusu alan "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlanmıştır. Efrenk (Müftü) Deresi koridoru ise "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" olarak planlıdır. (Şekil 8)



Şekil 8. Mersin İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Kaynak: Mersin Büyükşehir Belediyesi, 2017)

Plan notlarının "Kentsel yerleşme alanlarına" ilişkin 8.1 maddesinde; nazım ve uygulama imar planlarının yapımında göz önüne alınacak konular yer almaktadır:

8.1.1- Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri yer alacaktır. Ticari depolama, konut dışı kentsel çalışma alanı, küçük sanayi siteleri ve turizm kullanımları da yer alabilir. Bu alanlarda sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz.

8.1.2- Kentsel yerleşme alanları sınırları, bu plan ile belirlenen alansal büyüklük aşılmaksızın; ilgili kurum/kuruluş görüşleri ile yasal, doğal ve yapay eşikler doğrultusunda, alt ölçekli plan çalışmalarında kesinleşecektir.

8.1.3- Bu planla belirlenen kentsel gelişme alanlarının nazım imar planları, bu planın ilke ve stratejileri ile nüfus kabullerine göre, bütün olarak yapılacak olup uygulama imar planları etaplar halinde yapılabilir.

4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları

- **1996 ve 2009 Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

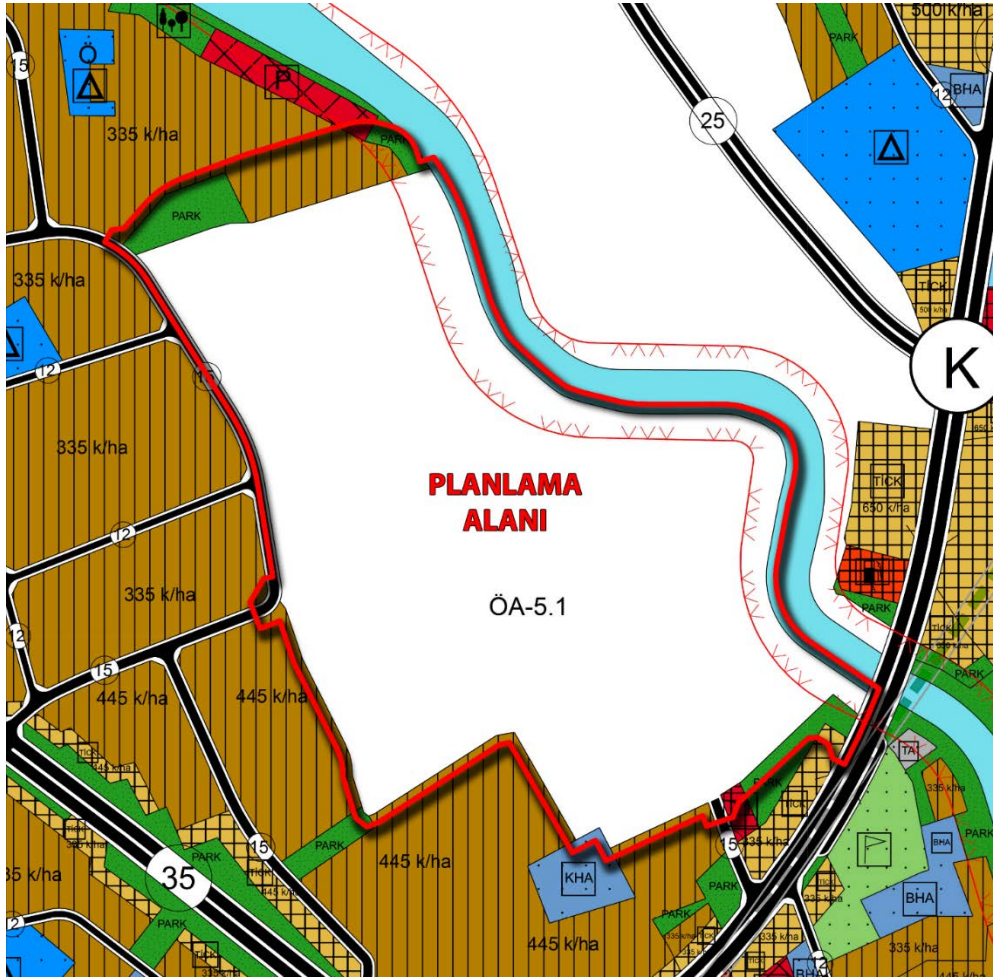
Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.12.1996 tarih ve 82 sayılı kararı ile onaylanan "Mersin Kent Bütünü 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" ile Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2009 tarih ve 70 sayılı kararı ile onaylanan "Yenişehir I. Etap ile Mezitli Bölgesi I. Etap Alanına ait 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı"nda, Efrenk (Müftü) Vadisi'nin II. Etap Yenişehir kesimi 325 kişi/ha yoğunluklu konut yerleşik alanı olarak planlıdır. Mersin 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın 2018 yılında onaylanması ile 1996 ve 2009 Nazım İmar Planı'nın yürürlüğü sona ermiştir.

- **Yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (2018)**

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2018 tarih ve 839 sayılı kararı ile kesinleşen "Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı"nda, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nın sınırları gösterilmiş, ancak alana ilişkin plan kararı getirilmemiştir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'na ilişkin kararlar, İdari Yargı kararları doğrultusunda yeniden değerlendirilerek, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2019 tarihli 516, 523, 529 sayılı ve 11.11.2019 tarih ve 610, 611 sayılı kararları ile yürürlükten kaldırılmış ve alan plansız hale gelmiştir.

(Şekil 9)



Şekil 9. Yürürlükte Olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

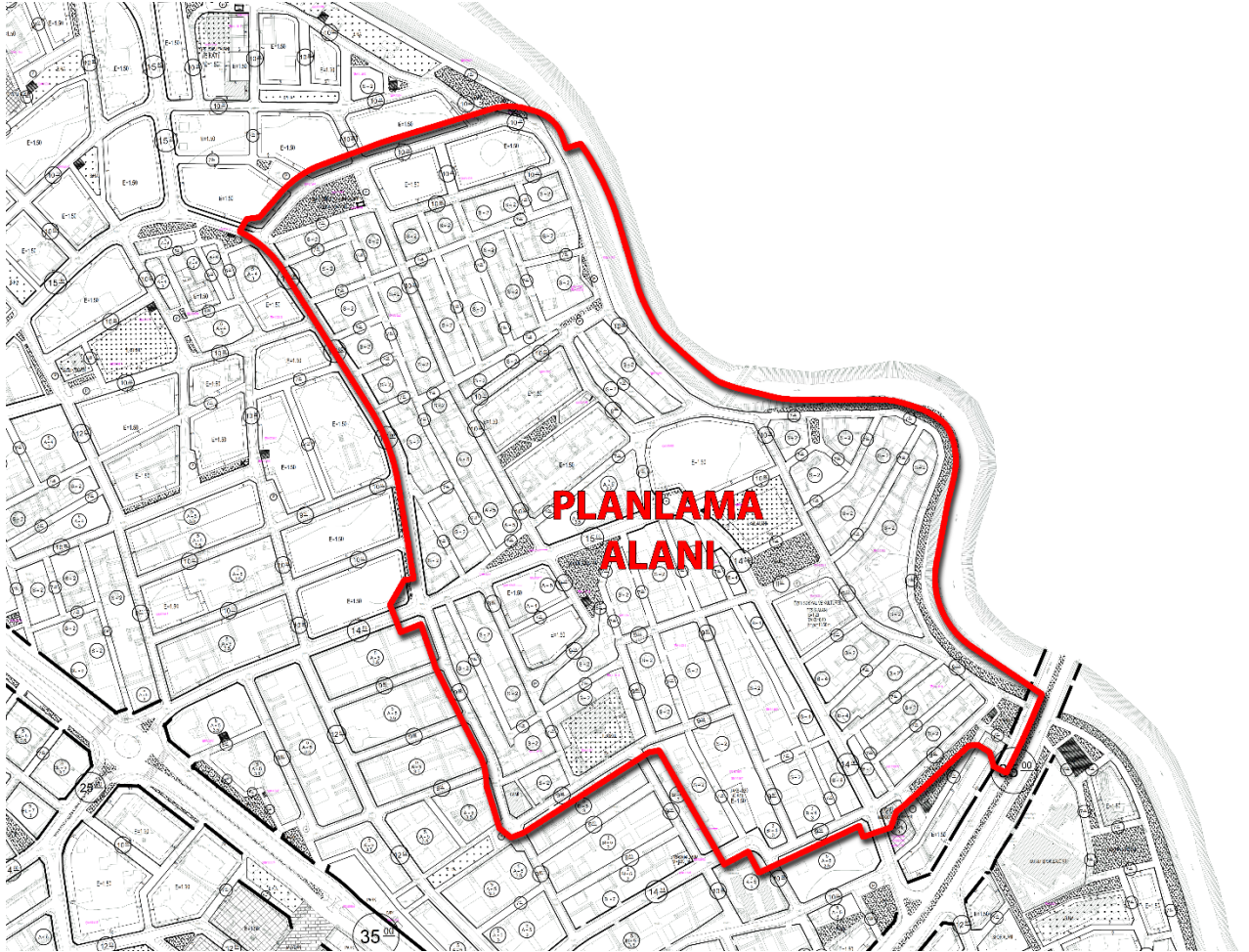
Planlama alanını da kapsayan bölge (mülga) Mersin Belediye Meclisi'nin 21.01.1986 tarih ve 68 sayılı meclis kararı ile 1/1000 Ölçekli "Batı Kesimi İmar Planı" olarak onaylanmıştır. Söz konusu bölgelerin imar uygulamaları/parselasyon planları tapuya tescil edilmiş ve pek çok yol açılmış ve yapılaşmıştır. (Şekil 10)

Tablo 4. Plan Sınırına Giren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına İlişkin Bilgiler

Yürürlükte Olan 1/1000 Ölçekli İmar Planları	Toplam
İmar Planının Alanı	29,74 ha
Planlı Konut Alanı	17,92 ha
Nüfus Kapasiteleri ⁽¹⁾	4038 kişi
Sosyal Donatılar	1,32 ha (Okul, 1 adet 8282 m ²)
Yeşil Alanlar	0.87 ha
Diğer Kullanım Alanları (yol, otopark)	9.63 ha

(1) Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli imar planındaki yapılaşma koşullarına göre hesaplanmıştır.

Plan sınırına giren 1/1000 ölçekli imar planlarının parselasyonu, geçmiş dönemlerde yapılmış ve imar parselleri oluşmuştur.



Şekil 10. Yürürlükte Olan Yenişehir 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5. MÜLKİYET DURUMU

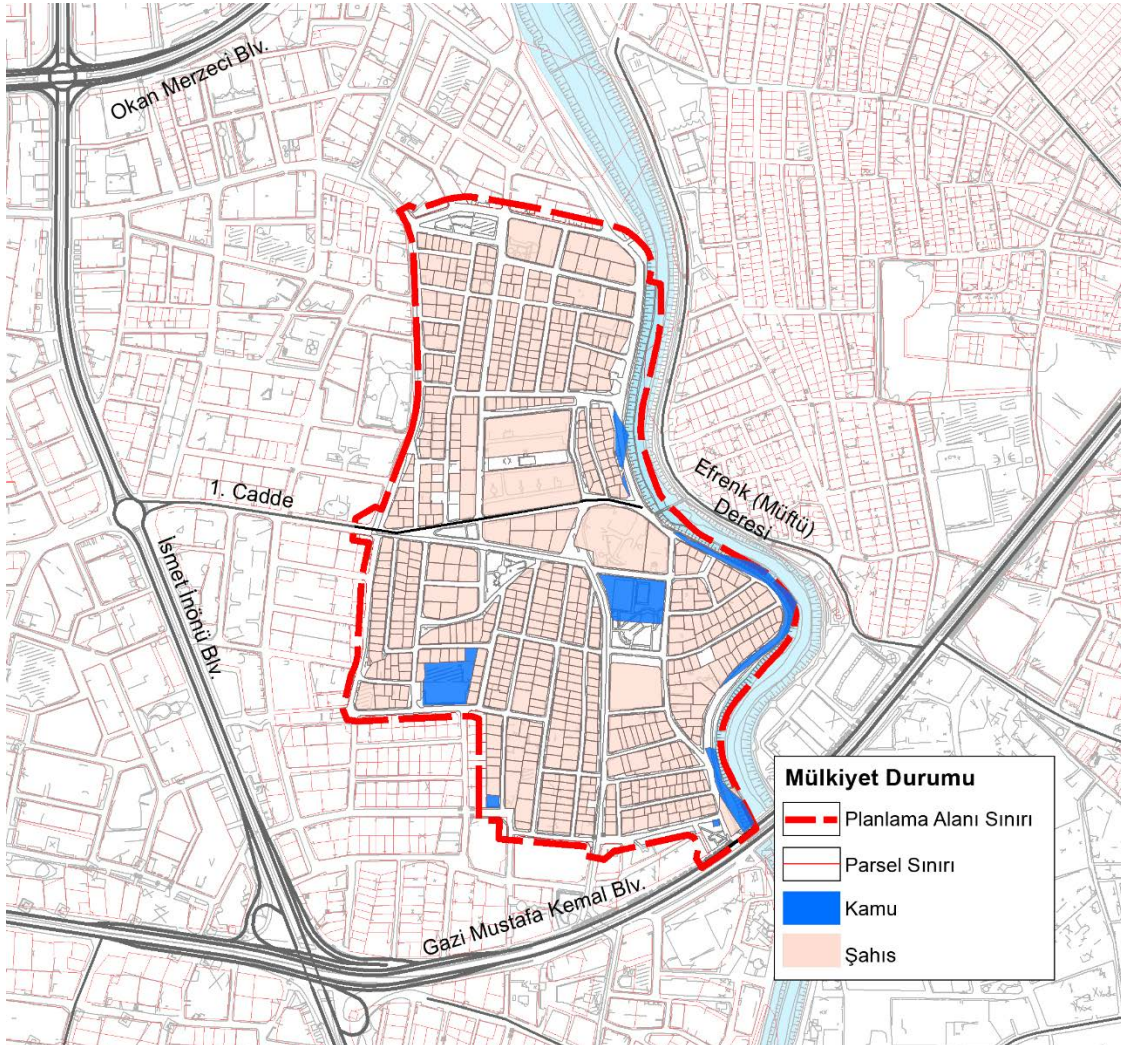
5.1. Kadastral Durum

Planlama alanının güncel kadastral verileri bulunmaktadır. İmar ya da ıslah imar planı olan alanlarda imar parselleri oluşmuştur. Parsel büyüklükleri 31 m² ile 6987 m² arasında değişmekte olup, ortalama parsel büyüklüğü 283 m²'dir.

5.2. Arazi Sahipliği

Planlama alanında yer alan parseller önemli ölçüde özel mülkiyettir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre imar uygulamaları yapılmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylı ve parselasyon planı olan yerlerde planda umumi hizmetlere ayrılan kullanımların kamuya terk işlemleri kısmen gerçekleşmiştir.

Planlama alanında yapılan analizlere göre, 18.24 hektar şahıs, 1.47 hektar kamuya (0.05 hektar kamu+şahıs) ait parseller bulunmaktadır. Efrenk (Müftü) Deresi tabanında kanal içinde de yer yer özel ve kamuya ait araziler bulunmaktadır.



Şekil 11. Mülkiyet Durumu

6. PLAN KARARLARI

6.1. Mersin Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Bölgesi

Mersin Büyükşehir, Yenişehir Belediyelerinin sınırları içinde yer alan Efrenk (Müftü) Vadisi II. Etap Yenişehir Kesimi Planlama Alanı, Efrenk (Müftü) Deresinin batısında, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı kuzeyinde yer alan yaklaşık 1 km.'lik vadi ve yamaçları kapsamaktadır. Planlama alanı 30,16 hektardır.

Bölge 2018 yılında Büyükşehir Belediyesi'nce Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak belirlenmiş ancak, İdari Yargı bu kararı iptal etmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanan Akdeniz, Toroslar, Yenişehir, Mezitli İlçeleri 1. Etap 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nın sınırları gösterilmiş, ancak o dönemde söz konusu bölgenin kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesi nedeniyle herhangi bir plan kararı getirilmemiştir.

Yukarıda açıklanan süreç ve "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı"nın iptaline ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisi kararları sonucunda, "Plansız Alan" durumunda olan söz konusu Bölgenin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, İdare bünyesinde hazırlanmıştır.

6.2. Planın Amaç ve Hedefi

Planın amacı, bölgenin kent içindeki konumu, doğal, çevresel ve mekânsal özellikleri, çevresindeki plan kararları ve gelişme eğilimleri göz önüne alınarak, gelişme potansiyeli ve sürdürülebilir mekânsal gelişme ilkeleri doğrultusunda, kurumsal verilere, mekânsal araştırmalara, eşiklere, üst ölçek planlara dayalı olarak, mekânsal gereksinimleri ve standartları karşılayacak biçimde, alanın kentin bütünü ve yakın çevresi ile bütünleşmesini sağlayarak, sağlıklı, güvenli ve nitelikli yaşam çevresinin oluşturulmasını amaçlamaktadır.

Planda; Efrenk (Müftü) Vadisinin rekreatif potansiyeli de değerlendirilmekte, kentin bütününe/bölgesel düzeyde hizmet verecek biçimde dere kenarı açık ve yeşil alan olarak planlanmıştır. Vadi tabanları yeşil koridor, Efrenk (Müftü) Deresi kenarında yer alan düzensiz yapılaşmalar ticaret-turizm-konut alanı olarak yeniden düzenlenmiş ve alan genelinde konut ve konuta hizmet veren kullanım/donatı alanları planlanmıştır. Ulaşım sistemi, Yenişehir ve Toroslar İlçeleri arasında mevcut/planlı yol ağını bütünleştirecek/sürekliliği sağlayacak biçimde planlanmıştır.

6.3. İmar Planı Arazi Kullanım Kararları

6.3.1. Efrenk (Müftü) Vadisi Planlama Alanı

Efrenk (Müftü) Vadisi II. Etap Yenişehir Kesimi Planlama Alanı 30.16 hektar olup, Yenişehir İlçesinde ve Efrenk (Müftü) Deresinin batısında kalmaktadır.

6.3.2. Arazi Kullanım Kararlarının Ana Kullanımlara Göre Dağılımı

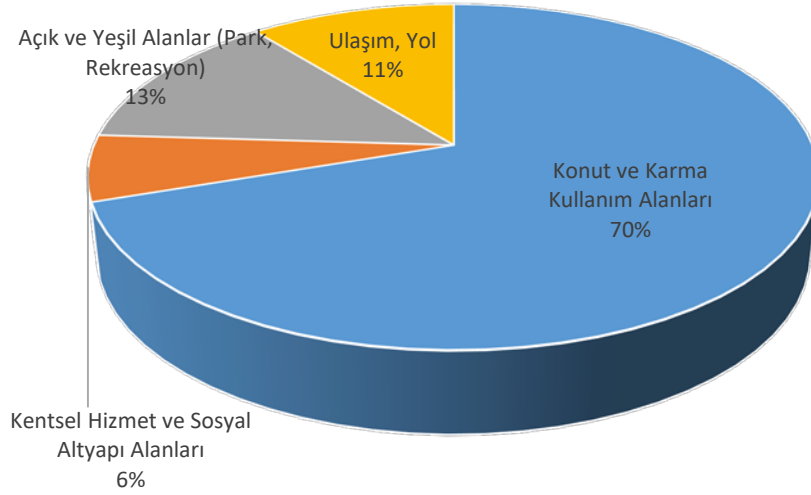
Arazi kullanım kararlarının ana kullanımlara göre dağılımı Tablo 8 ve Grafik 3'te verilmektedir.

Tablo 5. İmar Planının Ana Kullanımlara Göre Dağılımı

Ana Kullanımlar	Alan (ha)	%
Konut ve Karma Kullanım Alanları ⁽¹⁾	21.05	69.79
Kentsel Hizmet ve Sosyal Altyapı Alanları	1.86	6.17
Açık ve Yeşil Alanlar (Park, Rekreasyon)	3.98	13.20
Ulaşım, Yol	3.27	10.84
Toplam	30.16	100.00

(1) Yerleşik konut ve ticaret-turizm-konut karma kullanım alanları

Grafik 1. İmar Planının Ana Kullanımlara Göre Dağılımı



6.3.3. İmar Planı Arazi Kullanımı,

Tablo 6. Efrenk (Müftü) Vadisi II. Etap Yenişehir Kesimi Planlama Bölgesi, İmar Planı Arazi Kullanımı

KULLANIM	ALAN		%	
	Hektar	m ²		
Yerleşik Konut Alanı	Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı (335 k/ha)	14.53	145297	48.18
	Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı (445 k/ha)	0.50	4997	1.66
Ticaret+Turizm+Konut Alanı		6.02	60160	19.95
Belediye Hizmet Alanı		0.13	1329	0.44
Eğitim Tesisi		0.47	4666	1.55
İbadet Yeri		0.13	1301	0.43
Kültürel Tesis		0.53	5329	1.77
Park Alanı		3.98	39806	13.20
Semt Spor Tesisi		0.59	5945	1.97
Yol		3.28	32725	10.85
TOPLAM ALAN		30.16	301555	100,00

6.4. Yoğunluk ve Plan Nüfusu

Nüfus hesabı, nazım imar planının alabileceği maksimum nüfusu (kapasiteyi) kapsamaktadır. Ancak uygulama imar planında birçok bölgede nazım imar planında öngörülen maksimum emsal değerlerine ulaşılamamaktadır. Ayrıca nazım imar planında konut bölgelerinde hesaplanan inşaat alanlarının tamamının konut olacağı düşünülerek hesaplama yapılmıştır. Bu bölgelerde yer alıp zemin katların günlük tüketime yönelik olarak ticari aktiviteler için düzenlenebileceği ve üst katlarda yer alan bazı meskenlerin mevzuat uyarınca ofis-büro türü konut dışı kullanımlar için ayrılacağı düşünüldüğünde gerçek nüfus nazım imar planında öngörülen nüfusun altında gerçekleşecektir. Ölçek gereği gösterilmeyen, alt ölçekli planlarda yol, kreş vb. altyapı ve donatı alanları sebebiyle plan nüfusu %15 oranında düşülecek şekilde hesaplanmış olup, toplam planlama nüfusu 6148 kişidir.

6.4.1. Yerleşik Konut Alanları

Planlama alanında, imar planlarına göre parselasyonu yapılmış ve yapılaşmış olan alanlar yerleşik konut alanları olarak tanımlanmıştır.

Planlama Bölgesinde,

- 335 k/ha yoğunlukta, 14.53 hektar alanda 4137 kişi
- 445 k/ha yoğunlukta, 0,50 hektar alanda 186 kişi

olmak üzere yerleşik konut alanında toplam 4326 nüfus yer almaktadır.

6.4.2. Ticaret-Turizm-Konut Alanları

Planlama alanında; Efrenk (Müftü) Deresi kenarında bulunan alanlar dere kenarında yeşil koridor oluşturulması, taşkın riskinin önlenmesi gibi gerekçeler doğrultusunda dönüşümü teşvik etmek amacıyla “Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)” olarak önerilmiştir. Ticaret-turizm-konut alanlarında nüfus yoğunluğu, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında önerilen çevre nüfus yoğunlukları dikkate alınarak ve alanın yerleşim potansiyeline göre net nüfus yoğunluğu 445 k/ha olarak belirlenmiş olup, söz konusu alanlarda plan nüfusu 1822 kişidir.

6.5. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

Planlama bölgesinde, yerleşik konut alanlarında 4326 kişi ve TİCTK karma kullanım alanlarında 1822 kişi olmak üzere toplam 6148 nüfus öngörülmüş olup, kentsel sosyal altyapı ihtiyacı bu nüfusa göre hesaplanmıştır. Planlanan kentsel sosyal altyapı alanları tabloda verilmektedir.

Tablo 7. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

	Alan (m ²)	Planlanan Tesis Sayısı	Kişi Başına Düşen Alan (m ²) ⁽¹⁾	Standartlar (m ²) ⁽²⁾
Eğitim Tesisleri Alanı	4666	1	0,76	6,60
Açık ve Yeşil Alanlar (Park ve spor alanları)	45751	-	7,44	15,00
Kültürel Tesisler	5329	1	0,87	1,50
İbadet Yeri	1301	1	0,21	0,75
Toplam ve Ort.	57047	3	9,28	23,85

(1) Planlama Nüfusu 6148 kişi alınmıştır.

(2) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki alan standartları

Efrenk (Müftü) Vadisi II. Etap Yenişehir Kesimi Planlama Bölgesinde toplam 57047 m² (5,70 hektar) kentsel sosyal altyapı alanı planlanmıştır. Planlanan kişi başına 9,28 m² sosyal donatı alanı düşmekte ve Efrenk (Müftü) Deresinin rekreasyon potansiyeli göz önüne alınarak 4,58 hektar yeşil alan planlanmış olup, kişi başına 7,44 m² yeşil alan düşmektedir.

Planlama alanı kapsamında; sosyal donatı alanları yetersiz görünse de, sosyal donatı ihtiyacı alanın yakın çevresinde yer alan donatı alanlarından da karşılanmaktadır.

7. PLAN NOTLARI

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