

İLİ.....MERSİN
İLÇESİ.....YENİŞEHİR
BELEDİYESİ.....YENİŞEHİR
MAH MENTEŞ
PAFTA..... O33.A.22.B.4.C
ADA..... 11883
PARSEL..... 2
İMAR PAFTASI O33.A.22.B

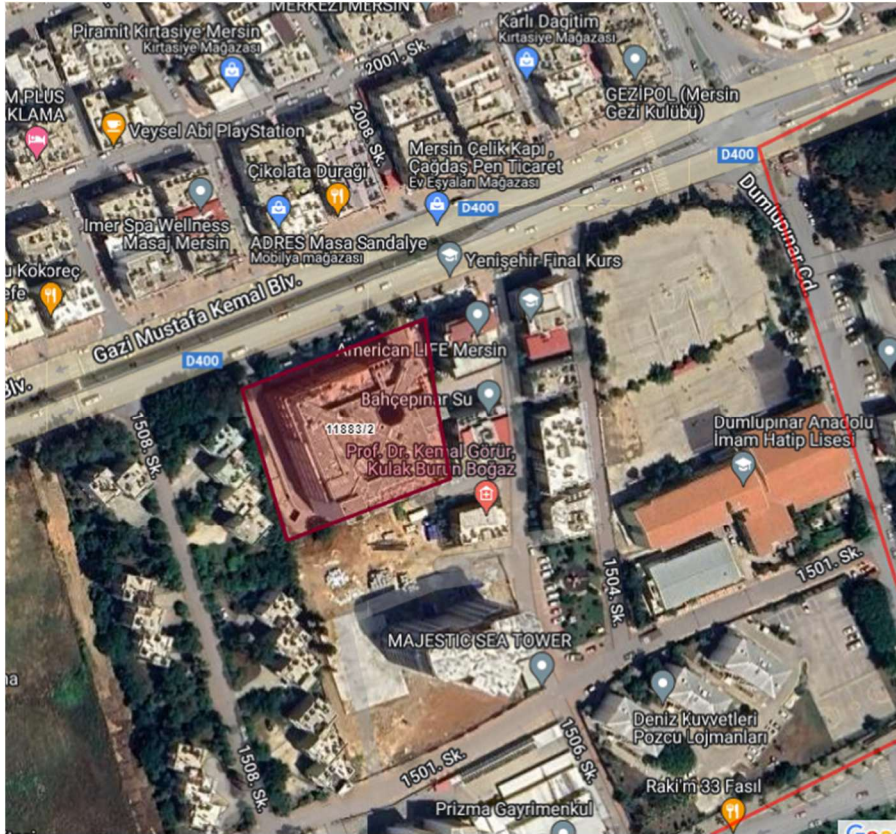
MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR İLÇESİ/ MENTEŞ MAHALLESİ
11883 ADA 2 NO.LU PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LT.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI:

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu parsel, tapunun Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Mentеш mahallesi, O33.A.22.B.4.C pafta, 11883 ada ,2 no.lu parsel **4220,26 m²** büyüklüğe sahiptir. Parsel, Yenişehir Belediyesi sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli O33.A.22.B halihazır paftasında 4.075.500-4.076.000 yatay ve 375.000-375.500 dikey koordinatları(ITRF96, DİLİM: 36-6) arasında yer almaktadırlar.

Planlama alanı konum olarak Yenişehir belediyesi sınırlarında, GMK Bulvarına cephelidir.Parsel üzerinde geçmiş dönemde alışveriş merkezi olarak ADESE AVM 'nin atıl durumdaki binası yer almaktadır. (Şekil.1)



Şekil.1. Parselin uydu görüntüsü.

2.MERİ PLANLAMA KARARLARI:

Nazım İmar Planı değişikliğine konu parsel, yürürlükte olan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda 535 kişi/hektar yoğunluklu "**ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI**" olarak işaretlidir. (Şekil.2)



Şekil.2 Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı kararıyla onaylanan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçelerini kapsayan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları.

Parsel , Yenişehir Belediyesinin 01.11.2021 Tarih ve 188 sayılı Meclis kararı ile kabul edilen , Mersin Büyükşehir Belediyesinin 08.02.2022 tarih ve 87 sayılı meclis kararı tadilen onaylanan Yenişehir I.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “TAKS=0.50, EMSAL=2.40 , Yencok=20.50 m(5 kat) “ yapılanma koşullu “ÖZEL SAĞLIK TESİSİ” olarak işaretlidir.(Şekil.3)



Şekil.3.Yenişehir I.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararları.

3. PLANLAMA KARARLARI

Nazım İmar planı değişiklik teklifinin amacı; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında 535 kişi/hektar yoğunluklu Özel Sağlık Tesis Alanına isabet eden 11883 ada , 2 no.lu parselin tamamının “**TİCARET+TURİZM ALANI(TİCT)**” na dönüştürülmesidir.

Bu çerçevede hazırlanan plan değişikliğinde parselin tamamı bütüncül planın nüfus yoğunluğunu arttırmayacak şekilde “**TİCARET+TURİZM ALANI(TİCT)** ”olarak işaretlenmiştir. (Şekil.4)



Şekil.4. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği

Nazım İmar planı değişikliğine konu, parsel, geçmiş dönemde alt ölçekli planlarda "TAKS=0.60, KAKS(EMSAL)=2.50 , h=22.50 m. (5 kat) yapılanma koşullu "Ticaret Alanı" iken , parsel maliklerinin başvurusu neticesinde o dönemlerde sağlık sektöründe ihtiyacın olduğu düşünülerek Yenişehir Belediye Meclisi'nin 01.06.2015 tarih ve 119 sayılı kararı ve bu kararın tasdiki olan Mersin Büyükşehir Belediye meclisinin 12.10.2013 tarih ve 1003 sayılı meclis kararı ile "Özel Sağlık Tesisi"ne dönüştürülmüştür. Ancak süreç içerisinde herhangi bir sağlık kuruluşundan talep gelmemesi ile parsel üzerinde bu fonksiyonda bir yatırım yapılamamıştır .Özetle, parsel üzerindeki plan değişikliği teklifinin gerekçesi Sağlık Tesisi yatırımından vazgeçilmesi, bölgesel talepler doğrultusunda alana yeni bir vizyon katacak, nitelikli ve istihdam yaratacak bir yapılaşmanın sağlanmasıdır.

Düzenleme sahasına ait alansal kullanımlar Tablo.1 de detaylı şekilde belirtilmiştir.

| ARAZİ KULLANIM TABLOSU | | |
|---------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Alan Kullanımı | Mevcut İmar planı | İmar Planı Değişikliği |
| | Alan (m ²) | Alan(m ²) |
| Özel Sağlık Tesisi Alanı | 4659.60 | - |
| Ticaret-Turizm Alanı | - | 4659.60 |

Tablo.1. Alansal kullanım Tablosu.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre onaylanması halinde üst ölçekli plan kararlarına göre hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kararları bilgi amaçlı olarak dosya ekinde sunulmuştur.

Plan değişikliği teklifi ile yapılan fonksiyon değişimi , Ticaret+Turizm Kullanımı kalıcı nüfus içermediğinden bölgesel nüfusu azaltacak bir karardır. Bu gerekçe ile yapılan plan değişikliği teklifinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.madde hükümlerinde belirtilen ek nüfusa göre ilave sosyal donatı ve teknik altyapı alanı ihtiyacını da oluşturmadığını ve ayrıca parselin mevcut Ticari Aks üzerinde yer alması sebebiyle Ticaret+Turizm Alanı olarak işaretlenerek kullanım kararı açısından ve istihdam sağlayıcı nitelikte olması açısından da uygun olduğu kanaatindeyiz.

Nazım İmar Planı değişiklik teklifinde yukarıda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmelikleri, Planlı alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu ve Akdeniz-Toroslar-Yenişehir ve Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.

ETAP PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
BÜLENT ŞAHİN
(Şehir Plancısı- İ.T.Ü.)

PLAN NOTLARI

- 1. BU PLAN LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.**
- 2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.**
- 3. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE OLAN AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR VE MEZİTLİ İLÇELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 5216 SAYILI YASA İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.**