

İLİ.....MERSİN
İLÇESİ.....YENİŞEHİR
BELEDİYESİ.....YENİŞEHİR
MAH ÇİFTLİK
PAFTA..... 17 I-IV
ADA..... 278
PARSEL..... 9
İMAR PAFTASI O33.A.21.C

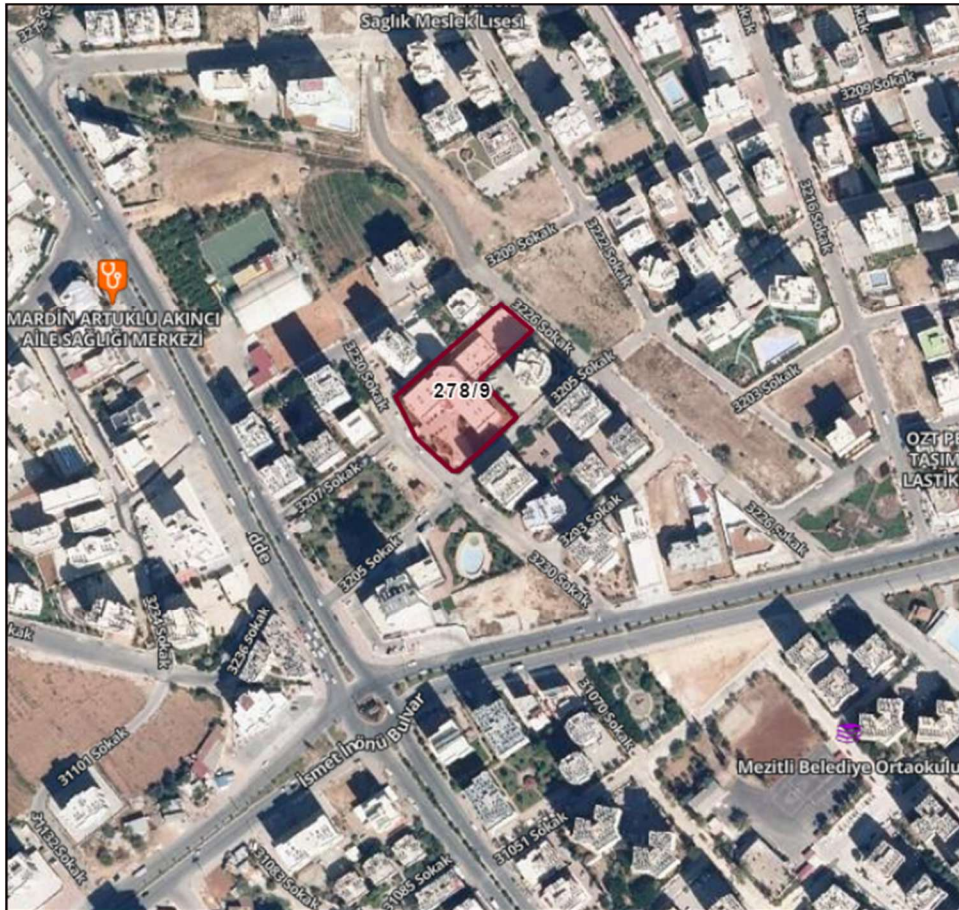
MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR İLÇESİ/ ÇİFTLİK MAHALLESİ
278 ADA 9 NO.LU PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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, Çiftlik mahallesi, 17 I-IV pafta, 278 ada ,9 no.lu parsel **4085 m²** büyüklüğe sahiptir. Parsel, Yenişehir Belediyesi sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli O33.A.21.C halihazır paftasında 4.075.500-4.076.000 yatay ve 375.000-375.500 dikey koordinatları(ITRF96, DİLİM: 36-6) arasında yer almaktadırlar.

Parsel konum olarak Üniversite caddesinin yaklaşık 90 metre doğusunda, İsmet İnönü Bulvarının ise yaklaşık 100 metre kuzeyinde yer almaktadır. Parsel uygulama görmüş müstakil imar parselidir.Parsel içerisinde Yenişehir Belediyesince tanzim edilmiş Ruhsatlı ve 13.09.2013 tarih ve 8/7- 2013/172 no.lu yapı kullanma iznine haiz Kız Öğrenci Yurdu binası yer almaktadır. (Şekil.1)



Şekil.1. Parselin uydu görüntüsü.

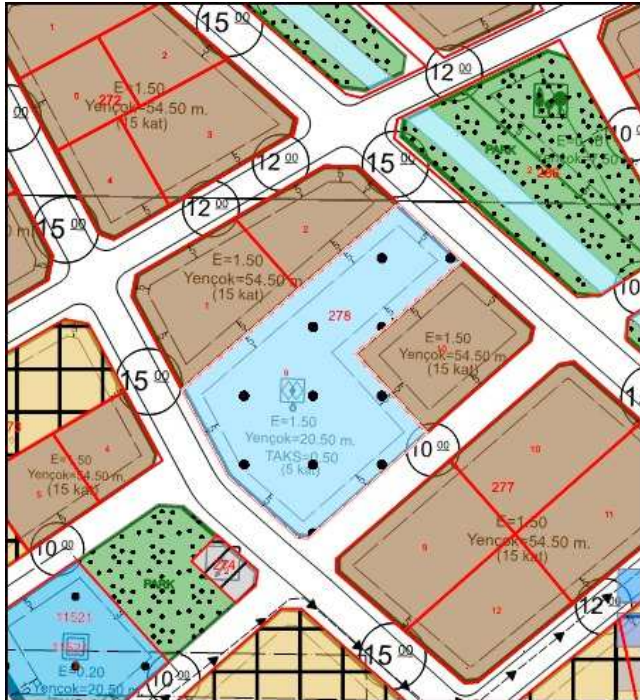
2.MER'İ PLANLAMA KARARLARI:

Nazım İmar Planı değişikliğine konu parsel, yürürlükte olan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda 535 kişi/hektar yoğunluklu “**ÖZEL SOSYAL 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 Belediye Meclisinin 01.11.2021 tarih ve 190 sayılı meclis kararı ile onaylanan ve kesinleşen Yenişehir III.Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında “ **E=1.50 ,Yençok=20.50 m. , TAKS=0.50 (5 kat)**” yapılanma koşullu “**ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI**” olarak işaretlidir. (Şekil.3)

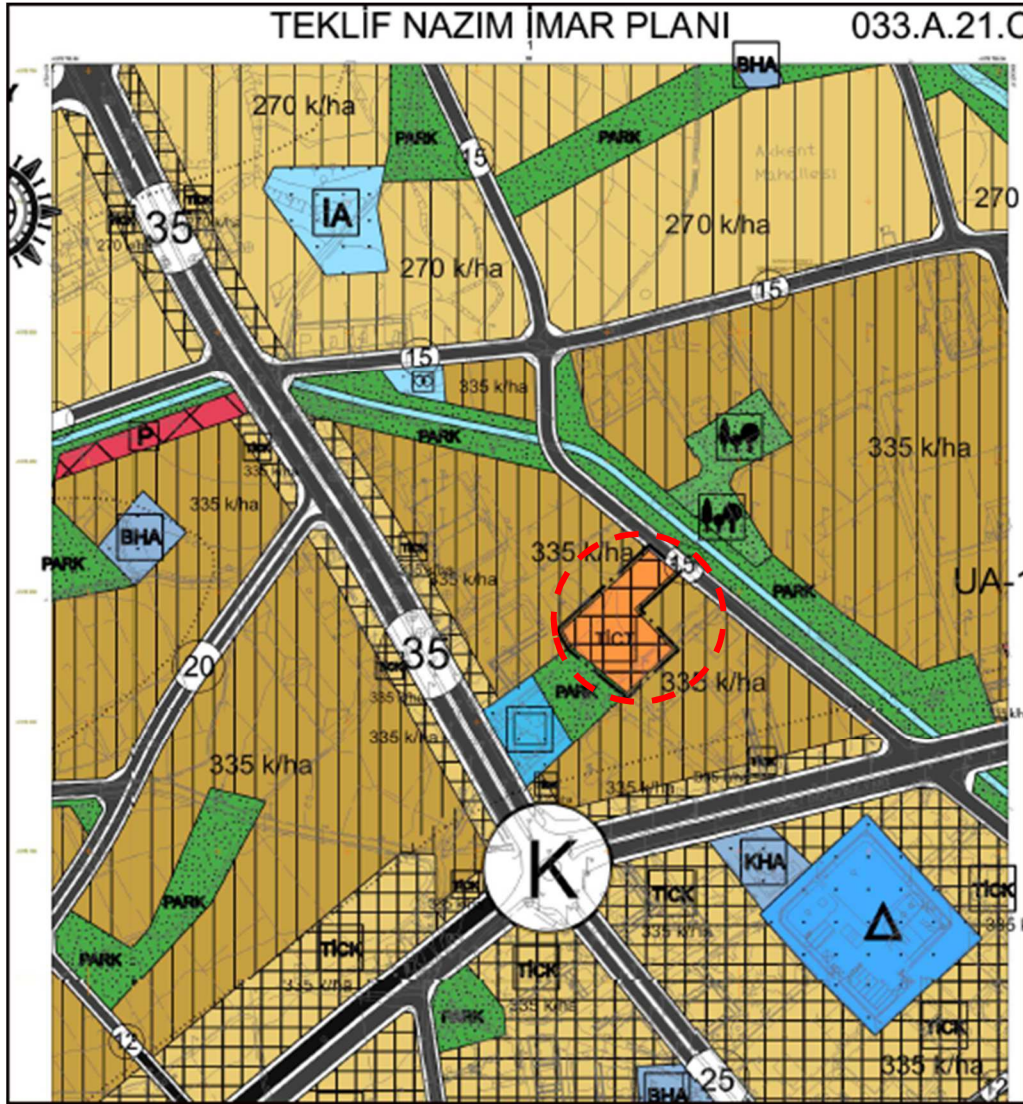


Şekil.3. Yenişehir III.Etap 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı kararları.

3. PLANLAMA KARARLARI

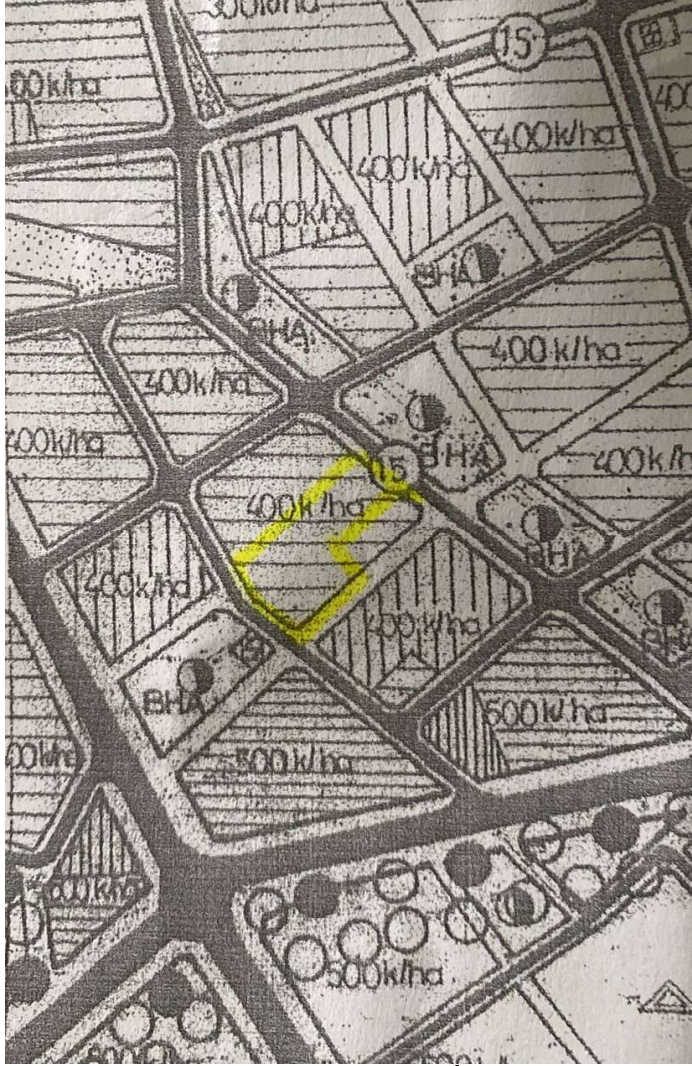
Nazım İmar planı değişiklik teklifinin amacı; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında Özel Sosyal Tesis Alanı'na isabet eden 278 ada , 9 no.lu parselin tamamının **“TİCARET+TURİZM ALANI(TİCT)”** na dönüştürülmesidir.

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 parcel, geçmiş dönemde 1990 yılı sonrasında kurulan Mülga Çiftlikköy Belediyesinin almış olduğu meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında “400 k/ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” olarak işaretlidir.(Şekil.2)Yine Mülga Çiftlikköy Belediye meclisince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında “ E=1.50(Emsal) yapılanma koşullu Konut Alanı” olarak işaretlidir (Şekil.5)



Şekil.5. Mülga Çiftlikköy Nazım İmar Planı.

Parselin geçmişten günümüze gelen planlama sürecine göre parcel, mülga Çiftlikköy Belediyesi planlarında Konut Alanı iken , alınan plan kararları ile Özel Sosyal Tesis Alanına dönüştürülmüştür. Yapılan değişiklikler mal sahipleri tarafından haberdar olmadıklarından ötürü itiraza konu edilememiştir ve planlar kesinleşmiştir. Parsel üzerinde ruhsatlı ve ruhsata istinaden alınmış Yenişehir Belediyesince tanzim edilmiş 13.09.2013 tarih ve 8/7- 2013/172 no.lu yapı kullanma iznine haiz Kız Öğrenci Yurdu binası yer almaktadır.

Parsel maliklerinin talebi mevcut binada konaklama hizmeti verebilmektir. Bu çerçevede yapılan plan değişikliği teklifi ile alan “Ticaret-Turizm Alanı” olarak düzenlenmiştir.

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 Sosyal Tesisi Alanı	4085	-
Ticaret-Turizm Alanı	-	4085

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.

Planlama alanı konumu itibariyle Mersin Üniversitesi kampüsünün güneyinde, üniversitenin yakın komşuluğunda yer almaktadır. Mevcut ruhsatlı ve yapı kullanma iznine haiz bina, büyüklüğü ve kapasitesi bakımından bölgedeki konaklama ihtiyacını karşılayabilecek niteliklere sahiptir.

Parsel maliklerinin talebi ile hazırlanan plan değişikliği teklifinde Ticaret+Turizm Kullanımı , kalıcı nüfus içermediğinden bölgesel nüfusu azaltacak bir karardır. Bu gerekçe ile yapılan plan değişikliği teklifi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.madde hükümlerinde belirtilen ek nüfusa göre ilave sosyal donatı ve teknik altyapı alanı ihtiyacını doğurmamaktadır.

Nazım İmar Planı değişiklik teklifinde yukarda 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. **TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT) OLARAK İŞARETLİ PARSEL ÜZERİNDE;**
 - a. TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ NİN 1. FIKRASI (g), (ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME, EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR. TURİZM TESİSLERİNİN "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
 - b. BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYRIŞTIRILABİLİR.
 - c. AYNI PARSELDE TİCARET VE TURİZM YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE TURİZM YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOYAK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.
 - d. TİCARET-TURİZM (TİCT) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.
 - e. TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ YAKIN ÇEVRE YOĞUNLUĞU AŞMAMAK KOŞULU İLE "İRTİFA DEĞERLERİ", KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.
4. 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.