

İLİ : MERSİN  
İLÇESİ : YENİŞEHİR  
BELEDİYESİ : BÜYÜKŞEHİR  
MAH : BAHÇE  
PAFTA : O33-A-23-A  
ADA : 321  
PARSEL : 168

MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
YENİŞEHİR İLÇESİ BAHÇE MAHALLESİ  
321 ADA 168 PARSELE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## **PLANLAMA ALANININ TANIMI**

Nazım İmar Planı değişikliği teklifine konu parsel tapunun Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Bahçe Mahallesi, O33-A-23-A pafta, 321 ada, 168 no.lu parsel kayıtlı olup 5053.22 m2 büyüklüğe sahiptir. Söz konusu parsel, Mersin İlinin doğu-batı aksını sağlayan İsmet İnönü Bulvarı'nın (sahil yolu) kuzeyinde yer almaktadır. Parsel konumunu gösteren uydu fotoğrafı aşağıda gösterilmiştir.



Harita 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

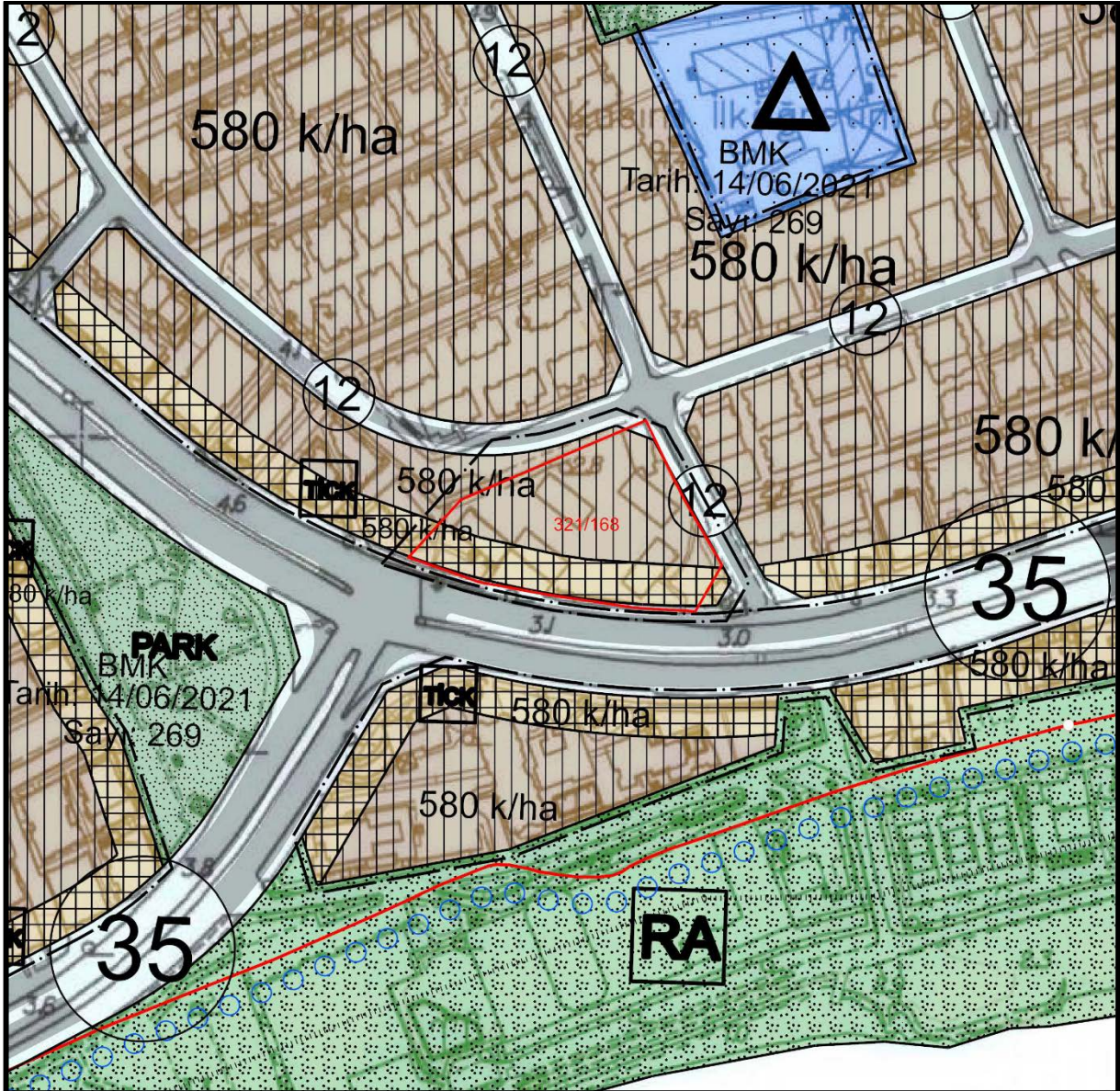


## YASAL DAYANAK

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin yasal dayanağı 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer ilgili yönetmelik hükümleridir.

## MEVCUT DURUM

Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Bahçe Mahallesi, 321 ada, 168 no.lu parsel 5053.22 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 580 k/ha yoğunluklu "Ticaret+Konut Alanı" ve "Konut Alanı"na isabet etmektedir. Planlama alanına ait mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 1: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

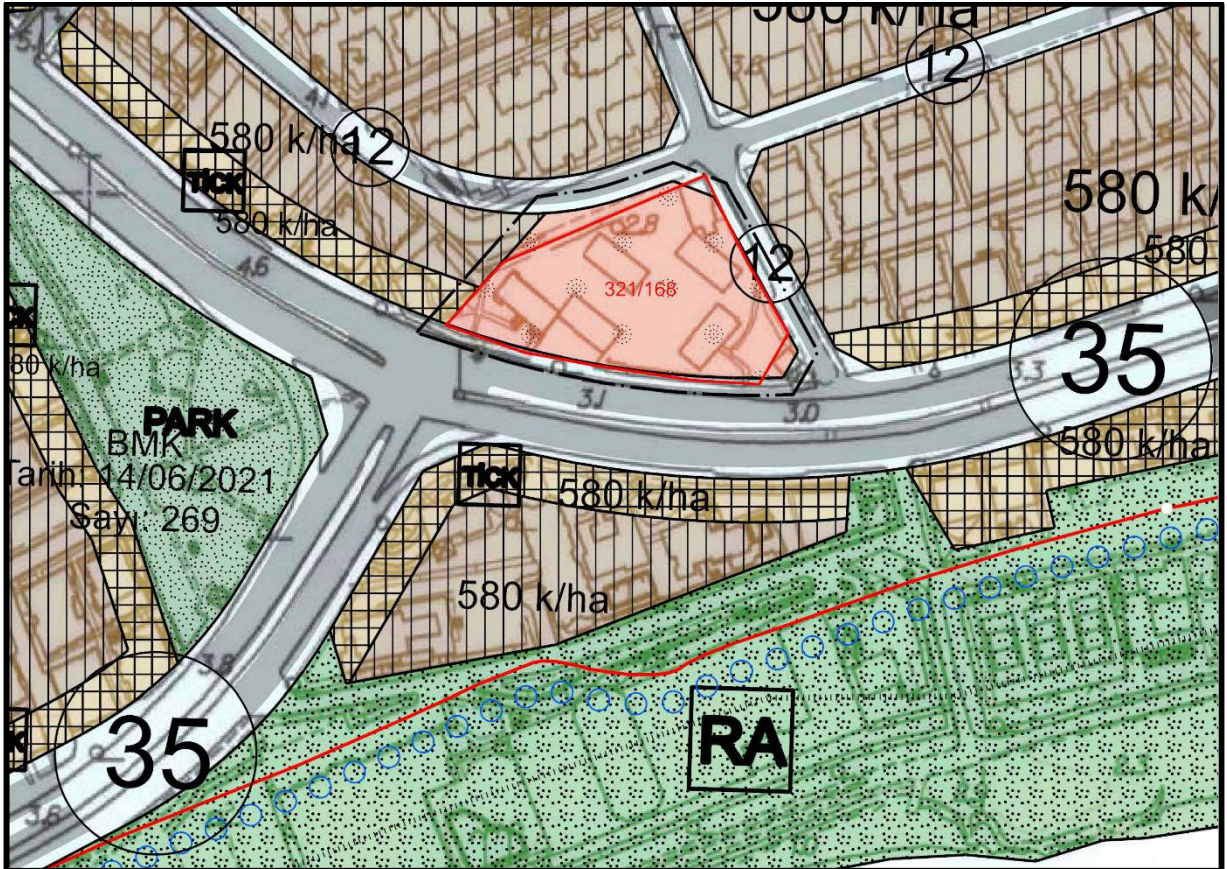


## NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİNİN AMACI

Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Bahçe Mahallesi, 321 ada, 168 no.lu parsel mevcut Nazım İmar Planı'nda "Ticaret+Konut Alanı" ve "Konut Alanı" na isabet etmektedir. Parselin bulunduğu adanın yoğunluğu 580 kişi/hektar'dır. Bu yoğunluğun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki emsal karşılığı E=2.60'dır.

Söz konusu parsel Mersin Limanı ile merkez arasında önemli bir geçiş noktasında yer almaktadır. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı'nın 2020 yılı verilerine göre; Mersin Liman Başkanlığı'nın, Türkiye'nin 5. büyük ithalat-ihracat limanı olması sebebi ile içerisinde çok çeşitli firmalar bulundurmaktadır. Bu durum şehir dışından gelen iş insanları sayısını da arttırmaktadır. İş insanları konaklama ihtiyaçlarını genelde limana yakın bölgelerde karşılamayı talep etmektedirler. Fakat bu bölgede bulunan konaklama tesislerinin kapasitesi, konaklama ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu sebeple bu bölgeye yeni bir konaklama alanı ihtiyacı doğmuştur. Parselin bulunduğu konum, turizm alanı için uygun yer teşkil etmektedir. Bu sayede bölgenin konaklama ihtiyacına cevap verebilecektir.

2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun Üçüncü Bölümü olan "Teşvikle İlgili Esaslar ve Hükümler" kısmında ki Madde 13 ve Madde 14'e istinaden imar planı değişikliği teklifine konu, 321 ada 168 no.lu parselin kullanım kararının "Turizm Alanı" olarak işaretlenmesi teklif edilmiştir. Plan değişikliğine ait Nazım İmar Planı bilgi paftası dosyada bulunmaktadır. Önerilen Plan Değişikliği Teklifi aşağıda sunulmuştur.



Şekil 2: Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

## **PLAN NOTLARI**

1. BU PLAN FİZİKİ KARARLARI LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

### **3. TURİZM ALANLARI**

3.1. BU ALANLARDA, KONAKLAMA AMACIYLA KULLANILAN OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, APART OTEL VE HOTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİ YER ALABİLİR.

3.2. BU ALANLARDA YER ALDIĞI YER ALDIĞI YAPI ADASINDA VE YA ÇEVRESİNDE VERİLEN YOĞUNLUK DEĞERİ AŞILAMAZ.

3.3. TURİZM ALANLARINDA “İRTİFA DEĞERLERİ” KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA DOĞAL YAPI İLE UYUMLU OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.4. BU TESİSLERİN UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE MİMARİ PROJELERİ TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK HAZIRLANACAKTIR. TURİSTİK TESİSLERDE RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

4. MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 5216 SAYILI YASA İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.