

MERSİN İLİ YENİŞEHİR İLÇESİ MENTEŞ MAHALLESİ 13015 ADA 11 PARSELE İLİŞKİN

1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ARALIK 2025

İçindekiler

HARİTA DİZİNİ.....	2
1. GİRİŞ.....	3
1.1. AMAÇ	3
1.2. KAPSAM	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANIN KONUMU VE TANIMI.....	3
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU.....	5
4. MEVCUT İMAR PLANI DURUMU	5
5. TEKLİF NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	6
6. PLAN NOTLARI	7

HARİTA DİZİNİ

- Harita 1: Plan Değişikliği Alanının İl ve İlçedeki Konumu
- Harita 2: Plan Değişikliği Alanının Uydu Görüntüsü
- Harita 3: Plan Değişikliği Alanının Kadastro Durumu
- Harita 4: Plan Değişikliği Alanının Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planındaki Durumu
- Harita 5: Plan Değişikliği Alanının Öneri 1/5000 Nazım İmar Planındaki Durumu

1. GİRİŞ

1.1. AMAÇ

Bu çalışmanın amacı; plan değişikliğine konu alan Mersin İli Yenişehir İlçesi Menteş Mahallesi 13015 ada 11 parselde Üst ölçekli plan kararlarına uyularak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik talep dosyası hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı değişikliği ile parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanına dönüştürülmesi talep edilmiştir.

Planlama alanına ait kadastral paftalar, alana ait fotoğraflar, uydu görüntüsü ile diğer tüm bilgi ve belgeler ekte sunulmuştur. Yapılan düzenleme; şehircilik ilkelerine, planlama kriterlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.2. KAPSAM

Plan değişikliği alanı Mersin İli Yenişehir İlçesi Menteş Mahallesi 13015 ada 11 parselde yaklaşık 2255 m² (parselin tamamı) alanı kapsamaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANIN KONUMU VE TANIMI

Mersin ili 36-37° kuzey enlemleri ve 33-35° doğu boylamları arasında ülkenin güneyinde Akdeniz Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Mersin ili Akdeniz Bölgesinin Güneyinde konum olarak bölgenin orta kısmında yer almaktadır. Yenişehir İlçesi Mersin il sınırlarının doğusunda yerleşim olarak kısmen doğu batı ve kısmen kuzey aksı üzerinde yer almaktadır. İlçe genelindeki hâkim fonksiyonlar Ticaret ve Kentsel Yerleşim Alanları olduğu görülmektedir. Bahse konu plan değişikliği alanı Yenişehir İlçesini güneyinde kent merkezinin batısında Yenişehir Belediyesi Sınırları İçerisinde yer almaktadır.



Harita 1: Plan Değişikliği Alanının İl ve İlçedeki Konumu

Bahse konu plan değişikliği alanı Mersin İli Yenişehir İlçesi TKGM' de Menteş Mahallesi sınırları içerisinde 17.caddenin kuzeyinde, 34. Cadde üzerinde yer almaktadır. Parsel Mersin Üniversitesi yerleşkesinin yaklaşık 1,9 km kuzeydoğusu konumundadır. 17. Cadde ve 34. Caddenin kesiştiği kavşağa uzaklığı yaklaşık 310 metredir.

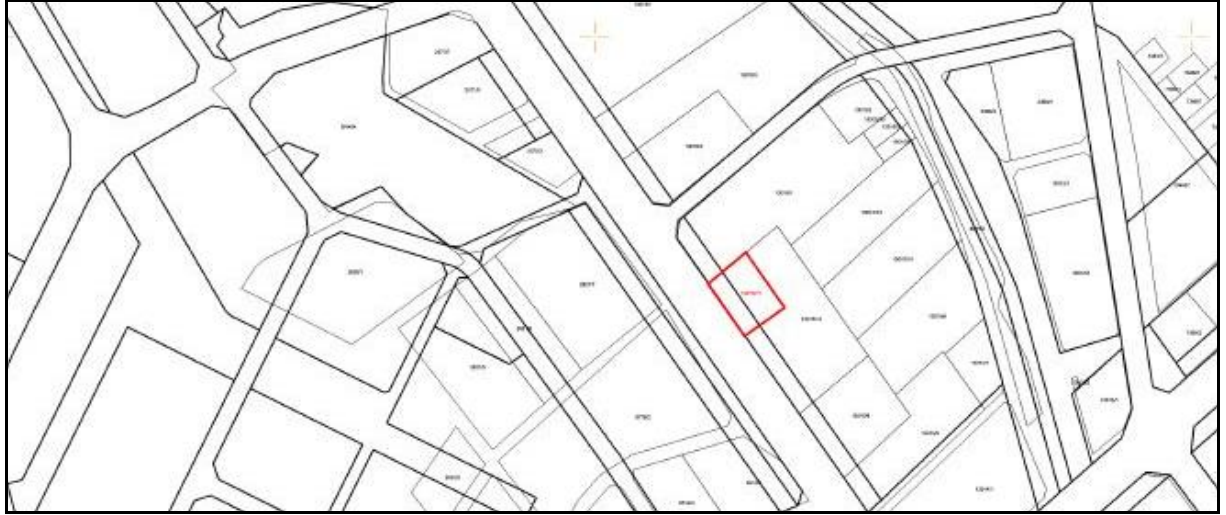


Harita 3: Plan Değişikliği Alanının Uydu Görüntüsü

Bahse konu plan değişikliği alanı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında O33A21B paftasında bulunan 13015 ada 11 parselde yaklaşık 2255 m² alanı kapsamaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU

Bahse konu imar planı değişikliği alanın kapsayan, Mersin İli Yenişehir İlçesi Menteş Mahallesi 13015 ada 11 parsel özel mülkiyete konudur. Parselin cephesi yaklaşık 53 metre derinliği ise yaklaşık 41 metredir.



Harita 4: Plan Değişikliği Alanının Kadastro Durumu

4. MEVCUT İMAR PLANI DURUMU

Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2021 tarih ve 269 sayılı kararı ile onaylanan "Yenişehir Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu" kapsamında, O33A21B paftasında yer alan plan değişikliği konu alan; 8512 ada 36 numaralı parsel **200 kişi/ha Ticaret+Konut Alanı** ve **200 kişi/ha Konut Alanı** olarak mevcut planlarda işaretlenmiştir.



Harita 5: Plan Değişikliği Alanının Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planındaki Durumu

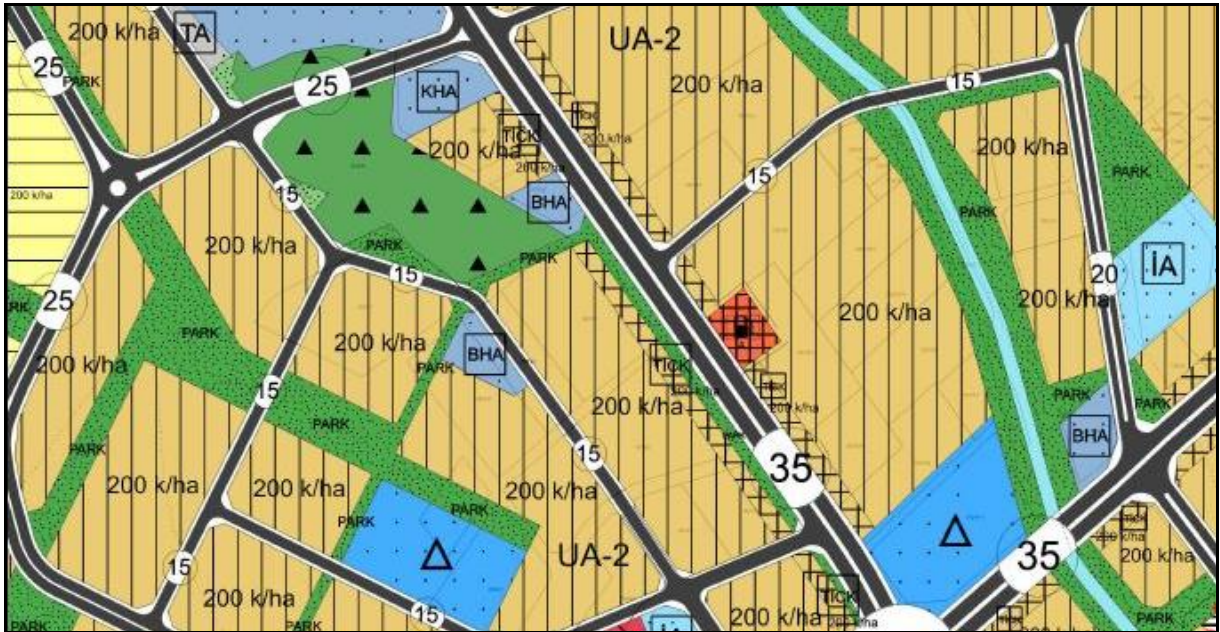
5. TEKLİF NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliği hazırlanırken ilgili yönetmelikler incelendiğinde;

Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 21. maddesinde, “Cephe genişliği, akaryakıt istasyonları, LPG ikmal istasyonları ile yolcu terminalleri için, iki yönlü devlet yollarında en az 75 metre, bölünmüş devlet yollarında en az 45 metre, il yollarında en az 55 metre ve diğer yollarda en az 40 metredir.” denilmektedir. **Aynı Yönetmeliğin 37. maddesinde** “Karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu kenar çizgisi ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına mesafesi; Karayolları Genel Müdürlüğünün bakım ağına dâhil, bölünmüş devlet ve il yolları ile aynı yönde birden fazla şeridi olan iki yönlü devlet yollarında en az 100 metre, diğer devlet ve il yollarında en az 75 metre, Karayolları Genel Müdürlüğünün bakım ağındaki karayollarının diğer yollar ile teşkil etmiş olduğu kavşakların diğer yollardan yaklaşımda en az 50 metredir.” denilmektedir.

Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 45. maddesinde, “İki akaryakıt ve/veya LPG istasyonu arasındaki mesafe, aynı yönde olmak üzere; a) şehirlerarası yollarda on, **b) Şehir içi yollarda bir, kilometreden az olamaz.**” hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda Bahse konu O33A21B 1/5000 Nazım İmar Planı paftasında bulunan, 13015 ada 11 parselin Kuzey kısmına cephesi yaklaşık 53 metre ve derinliği 41 metre olacak şekilde yaklaşık 2255 m² büyüklüğünde “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” önerilmiştir. Plan değişikliği talebi olan alandan önce veya sonra aynı yönde 1 km mesafe içinde başka Akaryakıt İstasyonu Alanı bulunmamaktadır. 1/5000 ölçekli Mersin Büyükşehir Belediyesi Nazım İmar Plan Hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği ve diğer ilgi Yönetmelik Hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.



Harita 6: Plan Değişikliği Alanının Öneri 1/5000 Nazım İmar Planındaki Durumu

6. PLAN NOTLARI

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlgili İlçe Belediyesi Tarafından Onaylanmadan Uygulama Yapılamaz.
2. Plan Değişikliğine İlişkin Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanununun İlgili Yönetmelik Hükümleri ve Diğer İlgili Mevzuat Hükümleri, Büyükşehir Belediyesi Nazım İmar Planı Kararları ve İlçe Belediyesi Uygulama İmar Planı Kararlarına Uyulacaktır.

Nazım İmar Planı önerileri, imar kanunu ve yönetmeliklerine, şehircilik ilkelerine uygun hazırlanmıştır.