

İLİ.....MERSİN
İLÇESİ.....YENİŞEHİR
BELEDİYESİ.....YENİŞEHİR
MAHMENTEŞ
PAFTA..... O33-A-16-C-3-D
ADA..... 13008
PARSEL..... 3
İMAR PAFTASI O33-A-16-C/ O33-A-21-B

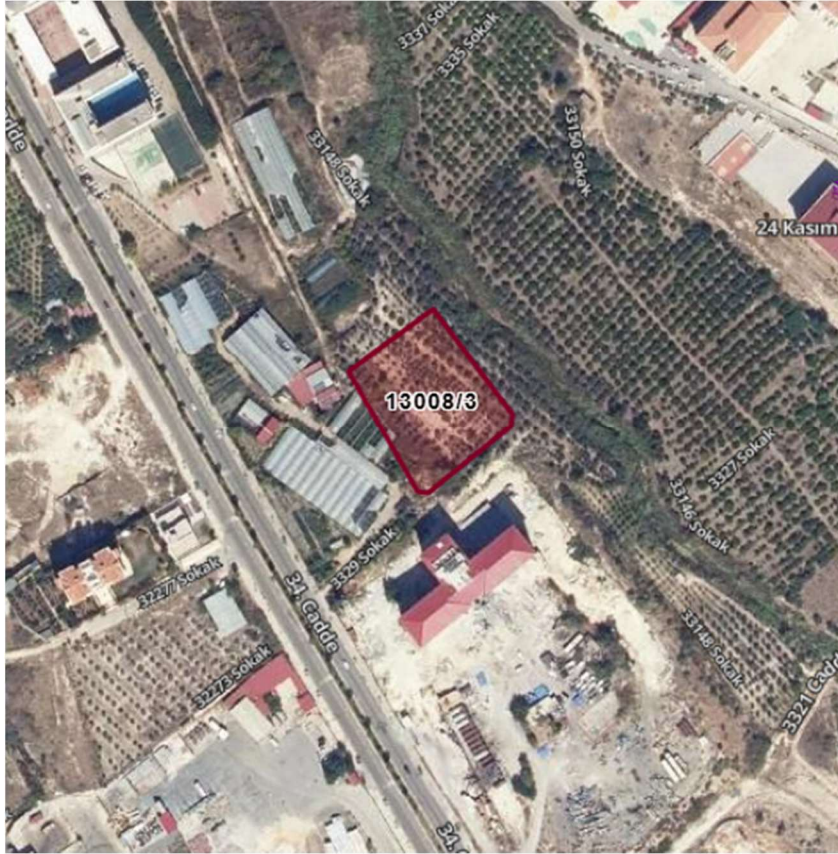
**MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
YENİŞEHİR İLÇESİ/ MENTEŞ MAHALLESİ
13008 ADA 3 NO.LU PARSELİN
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

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

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Nazım İmar planı değişikliğine konu parsel, tapunun Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Menteş mahallesi, O33-A-16-C-3-D pafta, 13008 ada , 3 no.lu parselde kayıtlı olup toplam **5009.94 m²** büyüklüğe sahiptir. Parsel, Yenişehir Belediyesi sınırları içerisinde **O33-A-16-C-3-D** halihazır paftasında 4.075.700-4.075.800 yatay ve 369.800-369.900 dikey koordinatları(ITRF96, DİLİM: 36-3) arasında yer almaktadır. Ayrıca 1/5000 ölçekli **O33-A-16-C ve O33-A-21-B** no.lu halihazır paftasında yer almaktadır.

Planlama alanı konum olarak Yenişehir İlçesi sınırları içerisinde, Mersin – Adana Otoyolu’nun güneyinde ,34. Caddenin doğusunda yer almaktadır. Parsel, imar uygulaması görmüş müstakil imar parselidir.(Şekil.1)



Şekil.1. Parselin konumu.

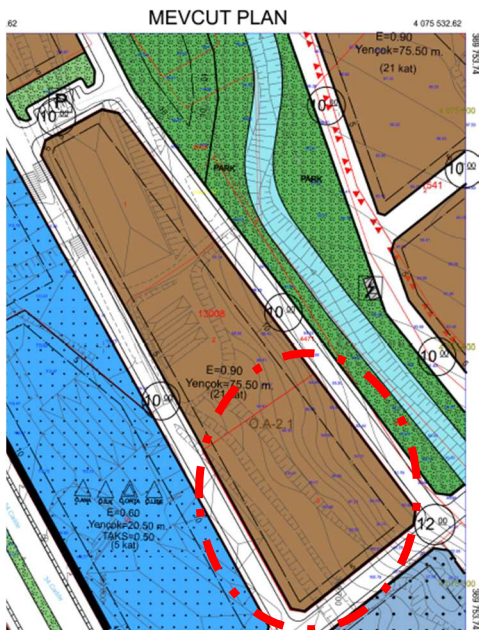
2.MER’İ İMAR PLANI KARARLARI

Nazım İmar Planı değişikliğine konu parsel 31.07.2018 tarih ve 560 sayılı Belediye Meclisi kararı ile onaylanan Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı’nda “ **200 k/ha Orta Yoğunluklu Konut Alanı** ” olarak işaretlidir. (Şekil.2)



Şekil.2. Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları.

Parsel, Yenişehir Belediyesince 01/11/2021 tarih ve 189 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Yenişehir II.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “ **Yerleşik Konut Alanı**” olarak işaretli olup yapılanma koşulları “ **E=0,90, Yençok=75.50 m. (21 kat)** ” olarak işaretlidir. (Şekil.3)

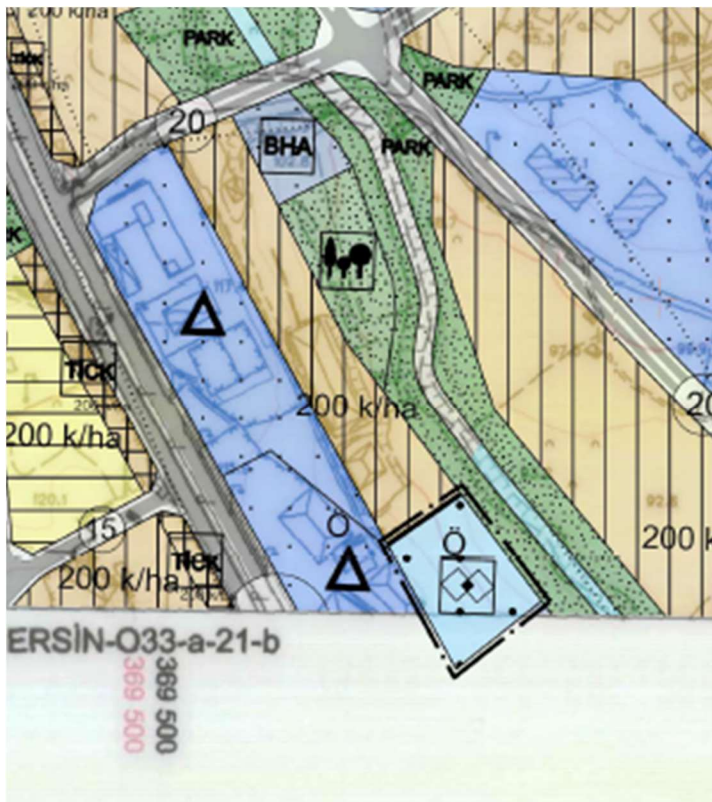


Şekil.3. 01/11/2021 tarih ve 189 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Yenişehir II.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararları.

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Nazım İmar planı değişiklik teklifinin amacı; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında 200 kişi/hektar yoğunluklu Konut Alanı olarak işaretli olan 13008 ada 3 no.lu parselin tamamının **“ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI”** olarak düzenlenmesidir.

Bu çerçevede hazırlanan plan değişikliğinde parselin tamamı “ **ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI**” olarak işaretlenmiştir. (Şekil.4)



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

İmar planı değişikliğinde plan notunda belirtilen “ **Özel Sosyal Tesis Alanı olarak işaretli alanda , sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi (palyatif bakım) , özürllüler eğitim merkezleri, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi kullanımlar yer alabilir”** hükmü geçerli olacaktır.

Üst ölçekli plan kararlarından sonrasında yapılacak olan 1/1000 Uygulama imar planı değişikliğine göre düzenleme sahasına ait alansal kullanımlar Tablo.1 de detaylı şekilde belirtilmiştir. Dosya ekinde sunulmuş olan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği bilgilendirme amacıyla sunulmuştur.

Yapılacak olan plan değişikliğinde parsel üzerinde gerçekleşecek olan fonksiyon değişimi ile bölgede herhangi bir nüfus yoğunluğu artışına sebep olmayacaktır. Aksine yoğunluk düşürücü bir karardır. Ayrıca gerek bölgesel ihtiyaç kapsamında gerekse istihdam sağlayıcı nitelikte olması açısından kamu yararı içermektedir.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
Alan Kullanımı	Mevcut İmar planı	İmar Planı Değişikliği
	Alan (m ²)	Alan(m ²)
Konut Alanı	4.991	-
Özel Sosyal Tesis Alanı	-	4.991

Tablo. 1/1000 UİP Değişikliğine ait Alansal kullanım Tablosu.

İmar planı değişiklik teklifinde belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ,Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile diğer ilgili mevzuat hükümleri, ayrıca Akdeniz-Toroslar-Yenişehir-Mezitli İlçeleri 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Lejand Ve Plan Hükümlerine Uyulacaktır.

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. **ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI OLARAK İŞARETLİ ALANDA SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ (PALYATİF BAKIM) , ÖZÜRLÜLER EĞİTİM MERKEZLERİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.**
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.