

MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ
857 ADA 376 NUMARALI PARSELE AİT
TİCARET ALANI AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ölçek 1/5000

Bu Plan Açıklama Raporu Kapak dâhil 5 sayfadır.

TAKSİS ŞEHİR PLANLAMA
GAYRİMENKUL DEĞ. MÜH. MİM.
TİC. LTD. ŞTİ.
Dumlupınar Mah. Adnan Menderes Bulvarı Palamut
Apt. No. 102/17 Yenışehir / MERSİN
Uray V.D. 8160540118 Tel.: 0324 999 33 99

Yasemin ÇETİN
Şehir Plancısı (ÖBTÜ)
Oda No: 2893 Tel: 0534 127 95 97
Saray Mah. Sarı Laleler 1 Blok/ Nazım İmar Planı İşh.
No: 9/105 Site: MERSİN

TMMOB Şehir Plancıları Odası		KAYDEDİLMİŞTİR
 Z92VGC23	MD Tarihi: 22.05.2023 Proje Kayıt No: 01-2023-062 Üye: UĞUR İNCE (5715)	
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.		

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU

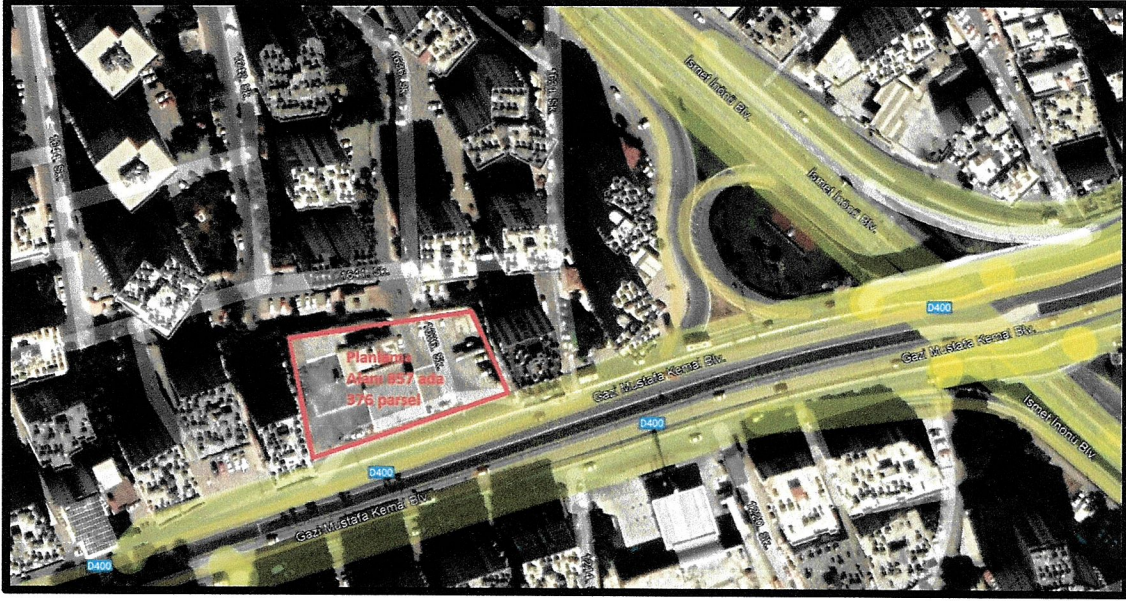
Plan değişikliğine konu parseller; Tapu kaydında Mersin İli Yenişehir İlçesi Bahçe Mahallesi 857 ada 376 numaralı parsellerde yer almaktadır. Adres Kayıtlarında ise Yenişehir ilçesi Cumhuriyet Mahallesi Gazi Mustafa Kemal Bulvarı 36.7866157615, 34.6051056786 koordinatları üzerinde yer almakta olup yakın ve uzak uydu görüntülerinde tam yeri işaretlenmiştir. Planlama alanı Yenişehir Belediyesi idari Sınırları içerisinde yer almaktadır.

2022 Nüfus verilerine göre Mezitli İlçesinin toplam nüfusu 278.961 kişi olarak tespit edilmiş olup Planlama alanının idari sınırları içerisinde yer alan Cumhuriyet Mahallesinin 2022 yılı nüfusu adrese dayalı nüfus sistemine göre 17.011 kişi olarak tespit edilmiştir.

Planlama alanının yakın çevresinde Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde Ticaret alanları, Akaryakıt İstasyonları ve 40-50 yıllık konut alanları yer almaktadır. Bölgede yapılaşma genellikle 8 katlı konut+ Ticaret ve planlama alanının kuzeyinde ise 10-15 katlı site tarzında konut alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanına ulaşım Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinden sağlanmakta olup Bulvar üzerinden toplu taşıma araçları ile planlama alanına ulaşım mümkündür.



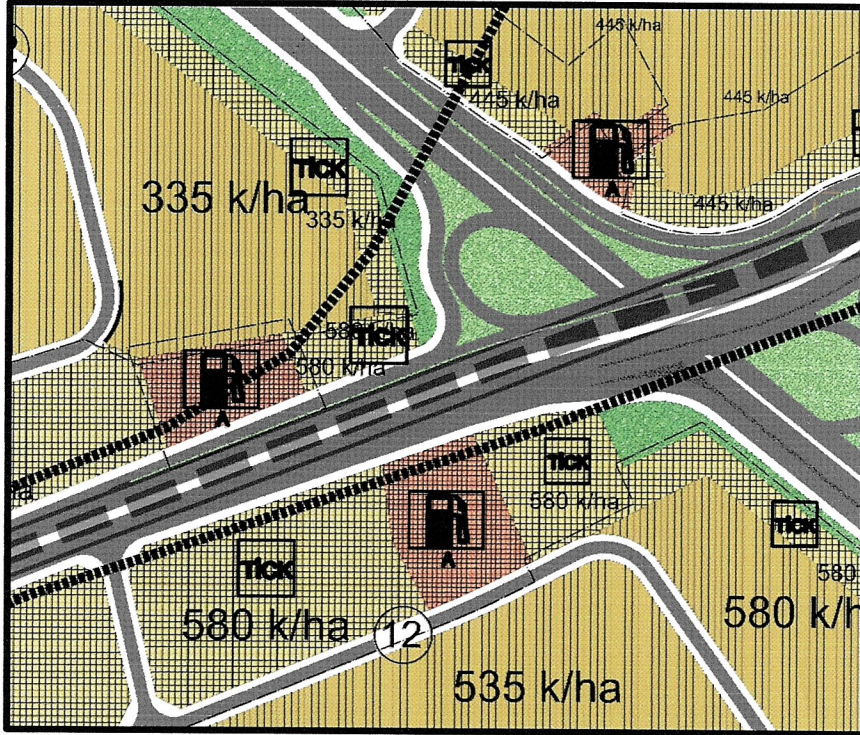
Resim 1: Planlama Alanının ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)



Resim 2: Planlama Alanının ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

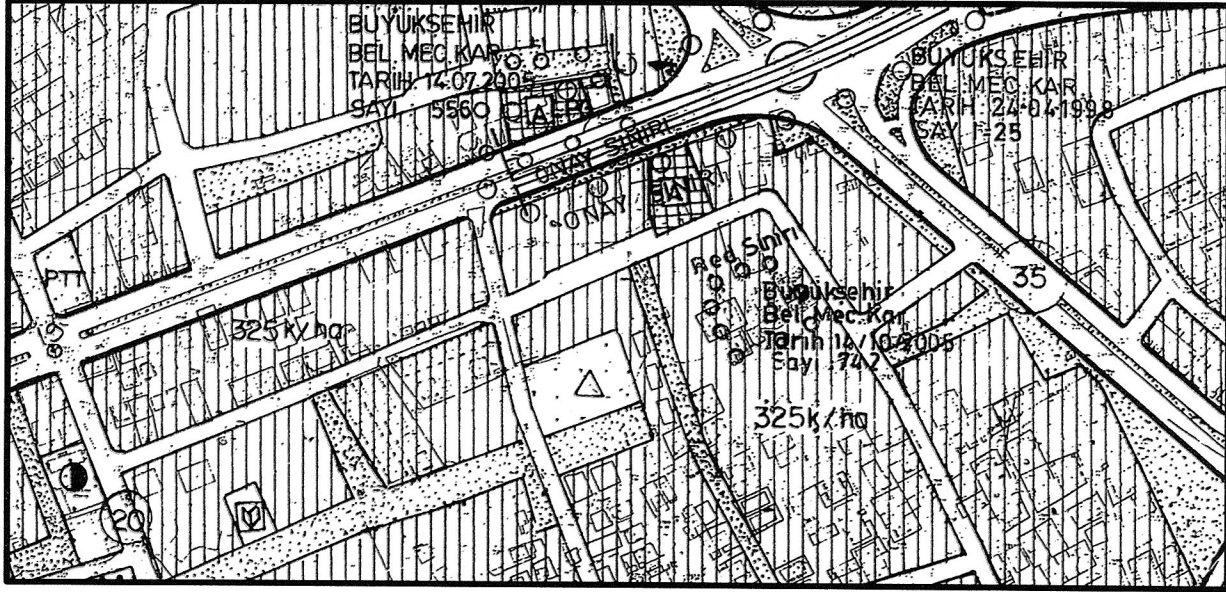
2. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ

Plan değişikliğine konu 857 ada 36 numaralı parsel Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında **Akaryakıt ve Kentsel Servis İstasyonu** olarak planlanmıştır.



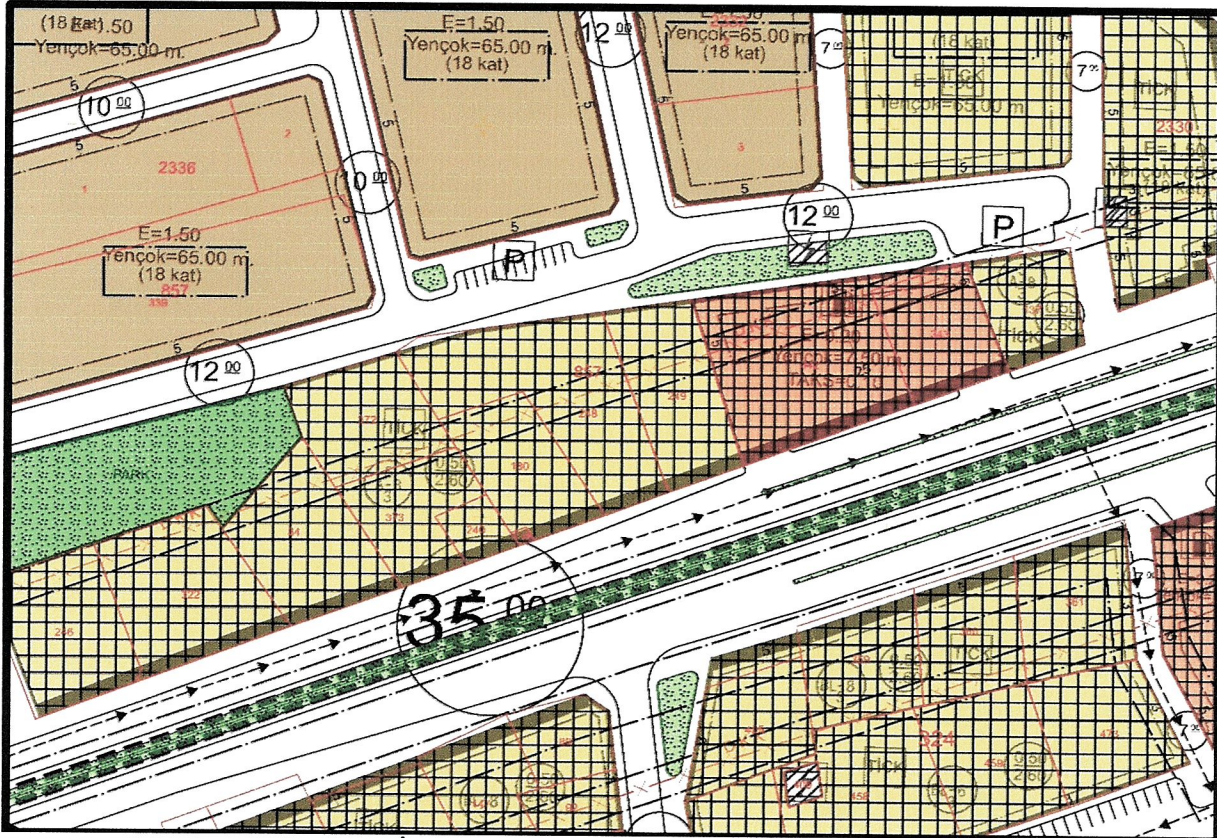
Resim 3: Mevcut 1/5000 Onaylı Nazım İmar Planı

Plan Değişikliğine konu parsel Mersin Büyükşehir Belediyesinin 14.07.2005 tarih ve 5560 sayılı kararı ile Konut alanından Akaryakıt Tesis alanına dönüştürülmüştür.



Resim 4: 2005 yılında yapılan Nazım İmar Plan değişikliği

1/1000 Ölçekli Yenişehir Belediyesi tarafından onaylı uygulama imar planında plan değişikliğine konu parsel Akaryakıt ve Kentsel Servis İstasyonu lejantına sahip olup Emsal: 0.20 Yençok: 7.50 Taks 0.10 Yapılaşma hakkına sahiptir.



Resim 5: 1/1000 Onaylı Uygulama İmar Planı

3. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ

- **Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı**

Planlama çalışmasının temel amacı; Mersin ili, Yenişehir İlçesi Bahçe Mahallesi sınırlarında 857 ada 376 numaralı parselde konumlu **Akaryakıt ve Kentsel Servis İstasyonu** imarlı parselin Ticaret Alanına dönüştürülmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Mersin Kent Merkezinde Gazi Mustafa Kemal Bulvarının Erdemli İstikametinde Yenişehir Belediyesi ve Komşu İlçe sınırları içerisinde yaklaşık 20 km lik alanda 14 adet faal akaryakıt istasyonu bulunmaktadır.

Söz konusu bölgede planlı bir şekilde dönüşüm sağlanması amacıyla mevcut durumda akaryakıt olarak faaliyet gösteren alanın Ticaret alanına dönüşümünü sağlamak amacıyla hazırlanan Plan değişikliği teklifi, “Adana-Mersin Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri”, 1/5000 ölçekli Mersin Büyükşehir Belediyesi Nazım imar plan hükümleri, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve “3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri “ne uygun olarak hazırlanmıştır.

- **Arazi Kullanım Tablosu**

Plan değişikliğine konu parsellerin arazi kullanım tablosu şöyledir;

ALAN KULLANIMI	MEVCUT ALAN M2	ORAN %	TEKLİF ALAN M2	ORAN %
AKARYAKIT VE KENTSEL SERVİS İSTASYONU	2575	100	0	0
TİCARET ALANI	0	0	2575	100
TOPLAM ALAN	2575	100	2575	100

Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu

4. BÖLÜM PLAN KARARLARI

PLAN HÜKÜMLERİ

1. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Yenişehir Belediyesi ve Mersin Büyükşehir Belediyesi tarafından onanmadan Uygulama Yapılamaz.
2. Açıklama getirilmeyen hususlarda Mersin Büyükşehir Belediyesi Nazım İmar plan hükümleri ve 3194 sayılı imar kanununun ve bu kanunun uygulanmasına dair çıkarılan yönetmelik hükümlerine ve ilgili diğer yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.