

MERSİN İLİ YENİŞEHİR İLÇESİ ÇİFTLİK MAHALLESİ 1840 ADA 10 PARSELE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU



META İMAR PLANLAMA TASARIM VE DANAYİ
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Tel.: 0531 810 8466 - 0545 222 11 11
Mahmudiye Mah. Bahçeler Cad. No: 19
İç Kapı No: 80 Akdeniz / MERSİN
Sic No: 55317 Mersis No: 06191075
İstiklal V.D. 619 107 529

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun
8/b Madde Uyarınca
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
10/04/2023 Tarih ve 188 Sayılı
Kararı İle ONANDI



Hülya TEPE GÜNER
Plan ve Proje Müdürü



Berat AŞŞİ DİNÇ
Mimar
ve Başkent Yıldızı

Yenişehir Belediyesi'nin 06.02.2023..tarih ve 40
sayılı meclis kararı ile kabul edilen UIP-331004926
plan işlem numaralı (PIN) 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği ekidir.



ARALIK 2022

1

İçindekiler

HARITA DİZİNİ.....	2
TABLO 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 DURUMU.....	5
4. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU	5
5. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	6
6. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ	7
7. PLAN HÜKÜMLERİ.....	8

HARITA DİZİNİ

- Harita 1: Plan Değişikliği Alanının İl ve İlçedeki Konumu
- Harita 2: Plan Değişikliği Alanının Yakın Uydu Görüntüsü
- Harita 3: Plan Değişikliği Alanının Kadastro Durumu
- Harita 4: Plan Değişikliği Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu
- Harita 5: Plan Değişikliği Alanının Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

TABLO DİZİNİ

- Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

1. GİRİŞ

1.1. AMAÇ

Bahse konu, Mersin İli Yenişehir İlçesi tapuda Çiftlik Mahallesi 1840 ada 10 parselin bulunduğu alan ilgili enerji şirketinin talebi doğrultusunda Konut Alanından Trafo Alanına dönüşmesi için plan değişikliği hazırlanmış olup 03.09.2007 tarih ve 127 sayılı Yenişehir Belediyesi Meclisi kararı ile onaylanmıştır. Toroslar Elektrik Dağıtım AŞ'nın sorumluluk sahası içerisinde yer alan Mersin İli, Yenişehir İlçesinde elektrik şebekesinin fiziki durumu göz önünde bulundurularak zeminde ve planda yapılan incelemeler neticesinde tespit edilen ve imar planında trafo alanı olarak işaretli olan parseldeki trafo alanına ilgili kurum (Toroslar Edaş) tarafından ihtiyaç duyulmadığı belirlenmiştir. Bu çerçevede Toroslar Edaş'ın Yenişehir Belediyesi'ne 22.04.2022 tarih ve 1819 sayılı yazısı ile plan değişikliğine konu alanın II. Etap 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı sürecinde trafo alanının kaldırılması talep edilmiş olup kesinleşen planda kaldırılmıştır tespit edilmiştir. Bu sebeple Toroslar Elektrik Dağıtım AŞ'nın talebi doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan hükümleri ve plan açıklama raporu hazırlanmıştır.

1.2. KAPSAM

Plan değişikliği alanı Mersin İli Yenişehir İlçesi tapuda Çiftlik Mahallesi, 341 m² büyüklüğündeki 1840 ada 10 parseli kapsamaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANIN KONUMU VE TANIMI

Mersin ili 36-37° kuzey enlemleri ve 33-35° doğu boyamları 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 içerisinde yer almaktadır.



Harita 1: Plan Değişikliği Alanının İl ve İlçe Konumu

Bahse konu plan değişikliği alanı Mersin İli Yenişehir İlçesi TKGM' de Çiftlik Mahallesi sınırları içerisinde 7. Caddenin güneyinde, Hüseyin Okan Merzeci Bulvarının kuzeyinde 22122 numaralı sokağın batısında yer almaktadır.



Harita 2: Plan Değişikliği Alanının Yakın Uydu Görüntüsü

Plan değişikliğine konu alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında O33A22A3D ve O33A22A4C paftalarında olup 1840 ada 10 parselde yaklaşık $46,6 \text{ m}^2$ alanı kapsamaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KADASTRO DURUMU

Bahse konu imar planı değişikliği kapsayan alan, Mersin İli Yenişehir İlçesi tapuda Çiftlik Mahallesi 1840 ada 10 parsel 341 m² büyüklüğündedir. Parsellerin 22122 sokağa cephesi yaklaşık 22 metre, 22124 sokağa ise yaklaşık 10 metredir.

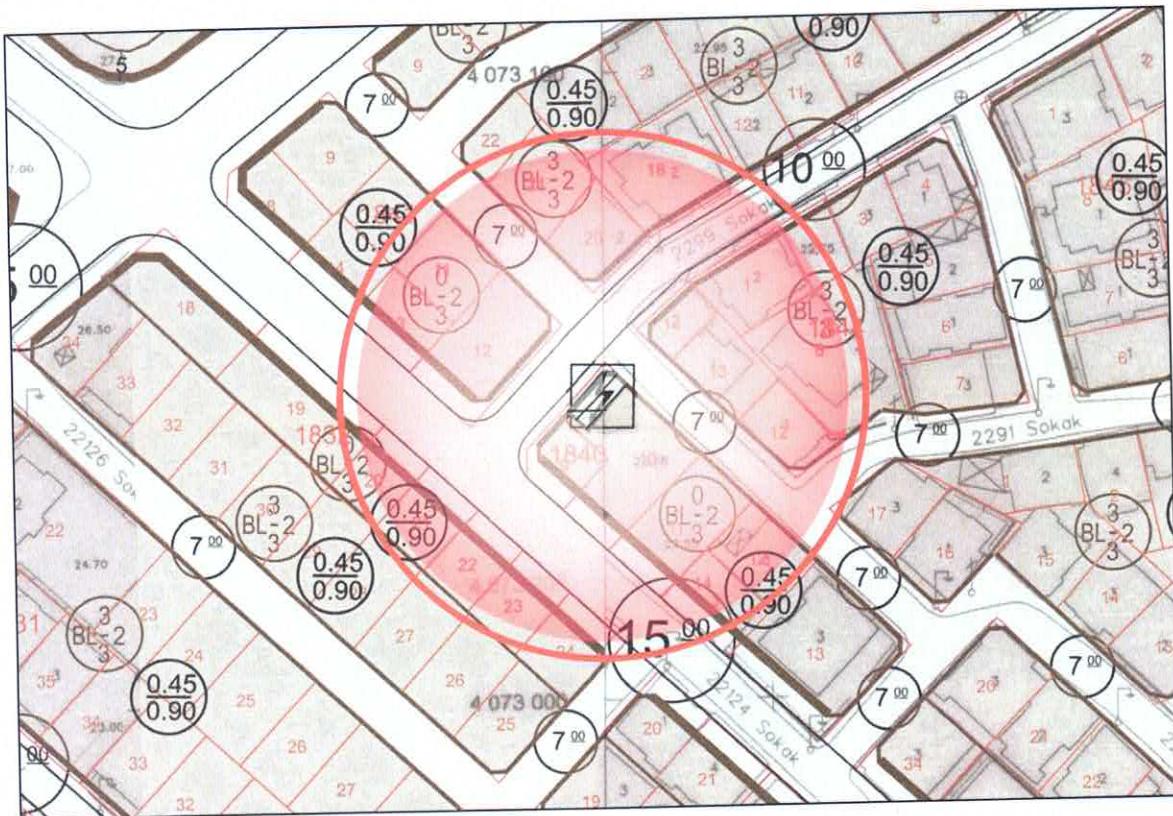


Harita 3: Plan Değişikliği Alanının Kadastro Durumu

4. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

O33A22A2D parçasında yer alan plan değişikliği konu alan; 01.11.2021 tarih ve 188 sayılı Yenişehir Belediyesi Meclis kararı ile planlarda trafo alanı olarak işaretlenmiştir. Ardından Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2022 tarih ve 87 sayılı kararı ile planlarda trafo alanı olarak onaylanmıştır.

Fikirlerin uygulama ile birleştiği yerde...



Harita 4: Plan Değişikliği Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

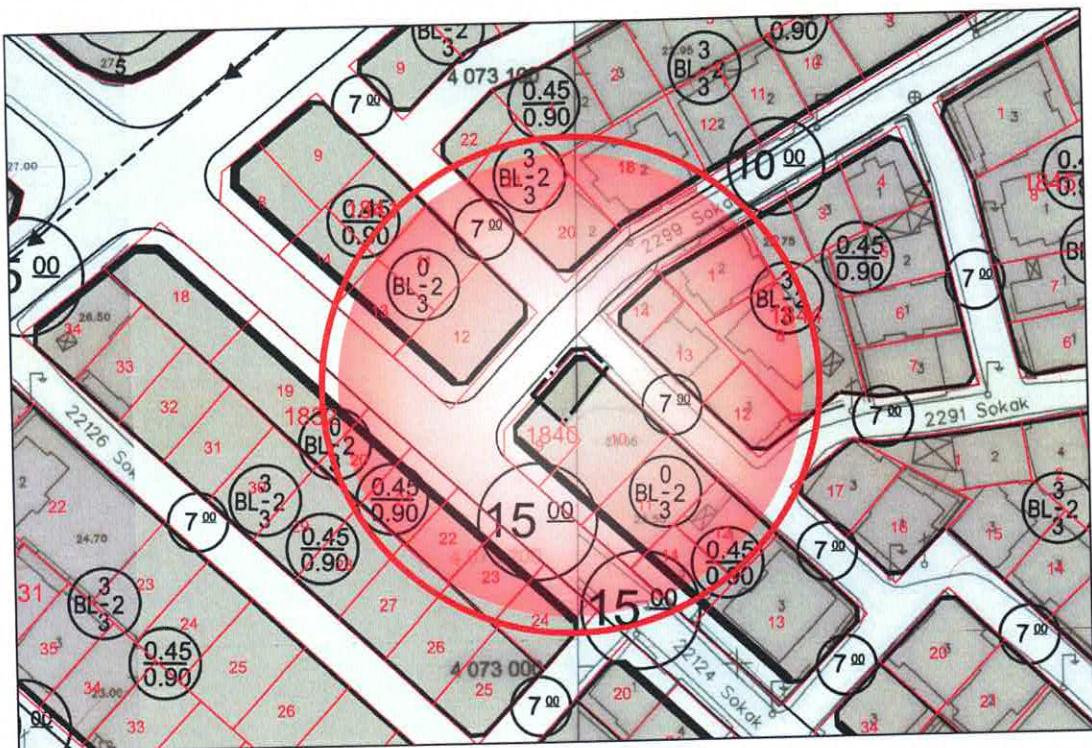
5. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu alan, 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında O33A22A3D ve O33A22A4C paftalarında olup 1840 ada 10 parselde yaklaşık $46,6 \text{ m}^2$ Trafo Alanı olarak işaretli bölge, Toroslar Elektrik Dağıtım AŞ'nın talebi doğrultusunda hazırlanan imar planı değişikliği ile parsellerin geçmiş imar planı kararlarına, çevresindeki imar planı fonksiyon ve yoğunluk kararlarına uygun olarak Blok Nizam (BL) 2 Kat ve TAKS/KAKS=0.45/0.90 yoğunluk Konut Alanı olarak işaretlenmiştir. Konut Alanı önerilen alanın yapı çekme mesafesi çevresi (bulunduğu adanın yapılışma koşulları) ile uyumlu olacak şekilde düzenlemiştir. Plan değişikliği hazırlanırken bahse konu parseller dışında komşu parsellere ilişkin plan kararı üretilmemiştir. Plan değişikliği teklifine ilişkin arazi kullanım tablosu;

ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
	Mevcut Durum (m ²)	Teklif (m ²)
Konut Alanı	-	46,6
Trafo Alanı	46,6	-
Toplam	46,6	46,6

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

fikirlerin uygulama ile birleştiği nokta...



Harita 5: Plan Değişikliği Alanının Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

6. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

DEĞERLENDİRME:
Plan değişikliğine konu alan, ilgili enerji şirketinin talebi doğrultusunda Konut Alanından Trafo Alanına dönüşmesi için plan değişikliği hazırlanmış olup 03.09.2007 tarih ve 127 sayılı Yenişehir Belediyesi Meclisi kararı ile onaylanmıştır, bu işlem doğrultusunda işaretlenen Trafo Alanına ilişkin herhangi bir uygulama veya kamulaştırma işlemi yapılmamıştır. 1840 ada 10 parselde batısında 15 metrelik, kuzeyinde 10 metrelik ve doğusunda 7 metrelik imar yoluna cepheli yaklaşık $46,6 \text{ m}^2$ Trafo Alanı, Toroslar Elektrik Dağıtım AŞ.'nin talebi ile parsellerin geçmişteki plan hak edişlerinin sağlanması, çevresindeki imar planı fonksiyon ve yoğunluk kararlarına uygun olarak yine aynı büyüklükte ($46,6 \text{ m}^2$), Blok Nizam (BL) 2 Kat ve TAKS/KAKS=0.45/0.90 yoğunluklu Konut Alanı olarak işaretlenmiştir. Teklif durum ile artan inşaat alanı hesabı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

Ortalama konut büyüğü 150 m^2 , Üst ölçekli nazım imar planı kararlarından gelen Yenisehir İlcesi'ne ait hane halkı büyüğü 3,26'dır.

Konut alanı önerilen alan $46,6 \text{ m}^2$ 'dir.

Öneri İnsaat Alanı : (Ada Alanı)*(Emsal)

: (46,6)*(0,90)

: 41,9 m²

Artan Nüfus: (Artan İnşaat Alanı)/(Ortalama Ev Büyüklüğü)* (Hanehalkı Büyüklüğü)

$$: (41,9)/(150)*(3.26)$$

: 0,9 kisi

fikirlerin uygulama ile birleştiği nokta...

Plan değişikliğine konu alan 7. Caddenin güneyinde, Hüseyin Okan Merzeci Bulvarının kuzeyinde yer almaktadır. Ulaşım akslarının bağlantılarının olduğu ve ulaşım altyapısında güçlü olduğunu görülmektedir. Kentsel ulaşım içerisindeki trafik yoğunluğu üzerinde etkiler ve gerekli olan otopark ihtiyacı parsersinin içerisinde karşılaşacaktır. Mevcutta ki yapışmaların bulunduğu bir bölgede yaşayan bir nüfus olduğundan içme ve kullanma suyu altyapısı, atıksu altyapısı, yağmursuyu kanalizasyonu altyapısı, elektrik iletim ve dağıtım altyapısı, iletişim altyapısı gibi yapı şebekeleri mevcuttur. Plan değişikliği teklifi alanı ve çevresinde öneri durumda donatı alanlarının yeterli düzeyde olduğu görülmektedir. Sonuç olarak plan değişikliği teklifi ile yaklaşıklar olarak 1 kişi nüfus artışı hesaplanmakta olup bu durumun mevcut kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarına etkileyen bir durum oluşturmamaktadır.

7. PLAN HÜKÜMLERİ

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTASI, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN BELİRTİLMEMEN HUSUSLarda; 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI VE İLÇE BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARINA UYULACAKTIR.

META İMAR PLANLAMA TASARIM VE DANIŞMANLIK
SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ
Tel : 0531 810 84 06 - 0545 223 67 45
Mahmudiye Mah. Bahçeler Cad. No: 19
İç Kapı No: 107 Akdeniz / MERSİN
Tic. Sic. No: 55317 Mersis No: 061 1107523500006
İst. İst. V.D. 619 107 5204

Mehmet PAŁA

M. PAŁA
SERTİFİKALI
SERTİFİKALI