

T.C.
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S

Sayı: 67597785-105.04-24

10.02.2022

Özü: Nazım İmar Plan Değişikliği

K A R A R

Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarihli oturumunda okunan, Başkanlığın 10.02.2022 tarihli ve 67597785-105.02-136892 sayılı yazısı ekinde sunulan, Seyhan ilçesi, Ahmet Remzi Yüreğir, Döşeme ve Sakarya Mahallelerine yönelik mahkeme iptal kararı doğrultusunda yaklaşık 40 hektar alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ait **İmar ve Bayındırlık – Turizm ve Sanat – Kırsal Kalkınma, Tarım, Orman ve Hayvancılık** komisyonu raporunda aynen;

Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli oturumunda incelenmek üzere **İmar ve Bayındırlık – Turizm ve Sanat – Kırsal Kalkınma, Tarım, Orman ve Hayvancılık** komisyonlarımıza havale edilen, Seyhan ilçesi, Ahmet Remzi Yüreğir, Döşeme ve Sakarya Mahallelerine yönelik mahkeme iptal kararı doğrultusunda yaklaşık 40 hektar alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ait İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 10.01.2022 tarihli ve E.13509581-115.01.02-136892 sayılı yazısını görüşmek üzere komisyonlarımız 25.01.2022 tarihinde toplandı.

Anılan yazıda aynen;

İlgi: Belediyemiz evrakına kayıtlı 02.11.2021 tarih ve 158268 sayılı yazı ve ekleri.

İlgi yazı ile, Adana İli, Seyhan İlçesi, Ahmet Remzi Yüreğir, Döşeme ve Sakarya Mahallelerini kapsayan yaklaşık 40 hektar alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifi Belediyemize sunulmuştur.

Plan değişikliğine konu, Ahmet Remzi Yüreğir, Döşeme ve Sakarya Mahallelerini kapsayan Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2020 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı, Adana 2. İdare Mahkemesinde açılan davalar neticesinde 2020/940E.-2021/1387K. sayılı, 2020/936E.-2021/1253K. sayılı, 2020/937E.-2021/1251K. sayılı, 2020/938E.-2021/1256K. sayılı ve 2020/939E.-2021/1255K. sayılı kararlar ile iptal edilmiştir.

Adana 2. İdare Mahkemesinin iptal kararlarında “...dava konusu alanda öngörülen yeni yapılaşma koşullarının, yapılaşma koşulları ve sosyal teknik donatı alanları bakımından yeterli koşulları sağlamadığı, birçok sosyal teknik donatı alanının alan miktarı ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen standardın altında kaldığı ve kamu yararına aykırı bir durum ortaya çıktığı, bununla birlikte artan nüfus ihtiyacı için ayrılması gereken ve plan kapsamında ayrılan sosyal teknik donatı alanlarının niceliksel olarak yeterliliği ile ilgili yeterli bir değerlendirme yapılmaması ve artan nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal teknik donatı alanına ilişkin kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu ve analizi hazırlanmaması nedeniyle mevcut haliyle şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olmayan sonuçlar doğurabilecek nitelikte olduğu sonucuna varılmıştır.” denilmekte olup mahkeme iptal gerekçeleri doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak, plan kapsamında öngörülen yapılaşma koşulları, nüfus hesabı ve artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarının yeterliliği bakımından yeniden değerlendirilerek planlama çalışması yapılmıştır.

Adana İli, Ahmet Remzi Yüreğir, Döşeme ve Sakarya Mahallelerini kapsayan yaklaşık 40 hektar alanda hazırlanan TEKLİF: 01236816 Plan İşlem Numaralı, 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Adana 2. İdare Mahkemesinde alınmış olan iptal kararları doğrultusunda incelenerek 5216 sayılı yasaya istinaden gerekli meclis kararı alınmak üzere Belediye Meclisine havalesini olurunuz arz ederim. Denilmektedir.

T.C.
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S

Sayı: 67597785-105.04-24
Özü: Nazım İmar Plan Değişikliği

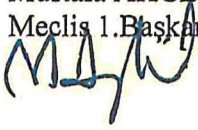
10.02.2022

K A R A R

Konunun komisyonlarımızca yapılan incelemesinde; Seyhan ilçesi, Ahmet Remzi Yüreğir, Döşeme ve Sakarya Mahallelerine yönelik mahkeme iptal kararı doğrultusunda yaklaşık 40 hektar alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ait teklifin mahkeme kararı doğrultusunda kabulüne, 5216 sayılı yasaya istinaden gerekli kararın alınması için evrakın Büyükşehir Belediye Meclisine arzına oybirliği ile karar verildi. Denilmektedir.

Konunun yapılan görüşülmesinde; Seyhan ilçesi, Ahmet Remzi Yüreğir, Döşeme ve Sakarya Mahallelerine yönelik mahkeme iptal kararı doğrultusunda yaklaşık 40 hektar alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ait teklifin mahkeme kararı doğrultusunda kabulüne ait komisyon raporunun kabulüne, gerekli işlemlerin yürütümü için evrakın Büyükşehir Belediye Başkanlığına verilmesine oybirliği ile karar verildi.

Mustafa AKGEDİK
Meclis 1.Başkan V.



Zafer KOÇ
Meclis Katibi



Firdevs CİNGÖZLER
Meclis Katibi



İLAN

Adana ili Seyhan ilçesi Ahmet Remzi Yüreğir, Döşeme ve Sakarya Mahallerine yönelik mahkeme iptal kararı doğrultusunda yaklaşık 40 hektar hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ait teklif Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 24 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Onaylanan nazım imar plan değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine istinaden bir ay süre ile ilan edilmek üzere askıya çıkarılmıştır.

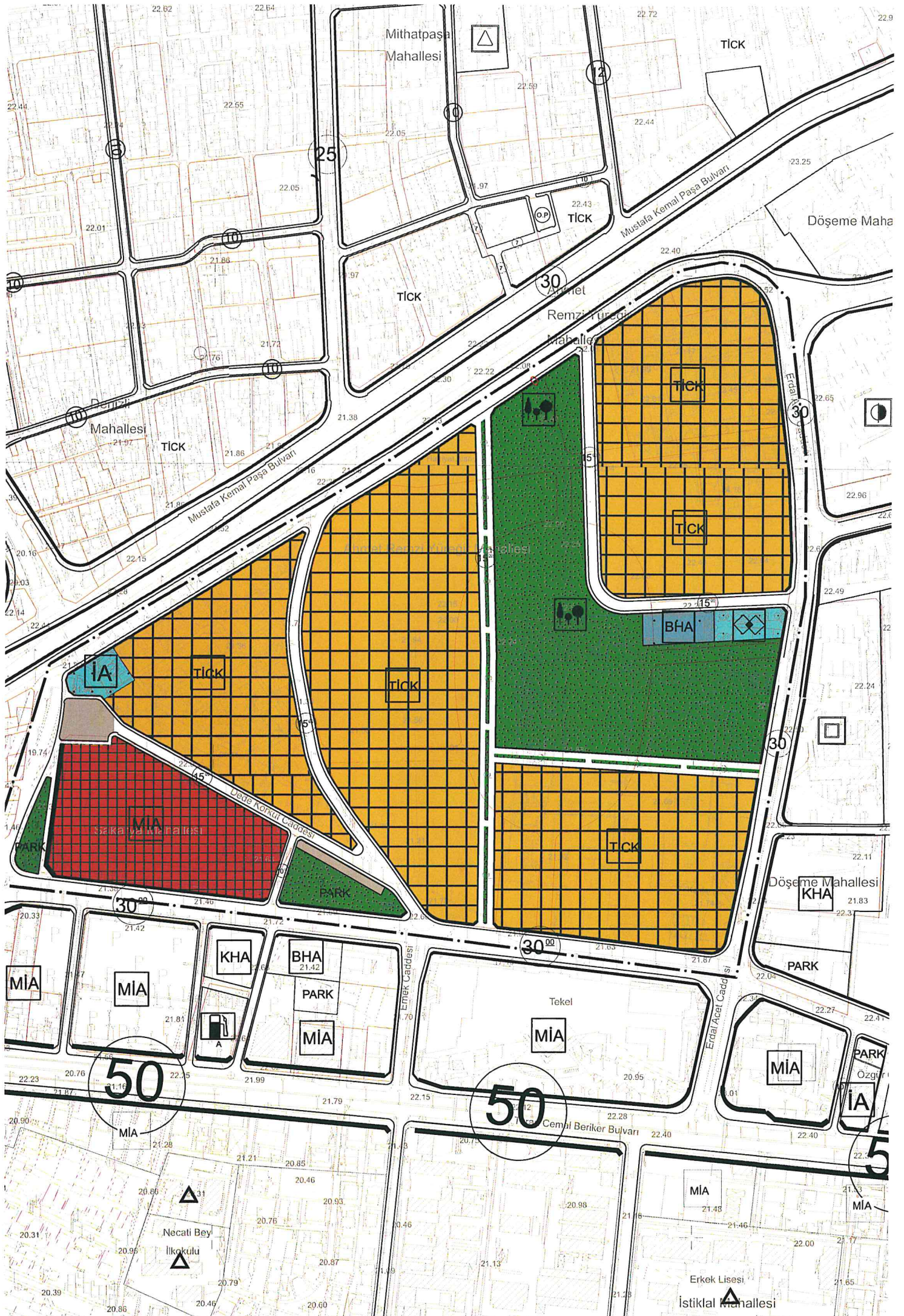
İlgililere ilanen duyurulur. 22.02.2022

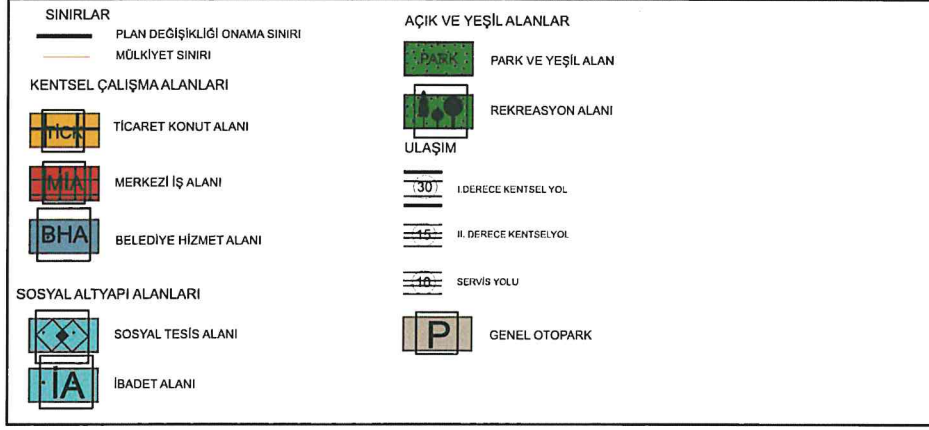
H. Gökhan ÖZLER

Şehir Plancısı

İlker SÖĞÜT

Planlama Şube Müdürü v.





PLAN NOTLARI

1-GENEL HÜKÜMLER

- 1/ 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- YOLLAR VE YEŞİL ALANLAR KAMUYA TERKEDİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- DEPREM VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2012/1421 TARİHLİ GENELGESİNDE BELİRTİLEN, HAVAAALANI MANİA YAPILAŞMA KRİTERLERİ VE PİST BAŞI KOTUNDAN İTİBAREN BELİRLENEN MESAFELERDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- ZEMİN EMNİYET TESTLERİ YAPILIP GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN TÜM ESASLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2-ÖZEL HÜKÜMLER

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI :

MERKEZİ İŞ ALANI(MİA):

YÖNETİM, SOSYO-KÜLTÜREL VE TİCARİ AMAÇLI YAPILMIŞ YAPILAR İÇİN AYRILMIŞ BÖLGELERDİR. BU BÖLGELERDE YÖNETİM İLE İLGİLİ İDARİ TESİS ALANLARI, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA GİBİ TİCARET VE FİNANS TESİS ALANLARI, TURİZM TESİS ALANLARI, SOSYAL TESİS ALANLARI, İBADET YERLERİ, PARK VE BENZERİ YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSİ ALANLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT TEKNİK ALT YAPI TESİS ALANLARI İLE BU ALANLARA HİZMET VERECEK VB. ALANLAR AYRILIR. YÜRÜRLÜKTEKİ ONAYLI İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK DAHA ÖNCE ALINMIŞ İNŞAAT İZİNLERİ İLE YAPI KULLANMA İZİNLERİ GEÇERLİDİR.

- YÜRÜRLÜKTEKİ ONAYLI İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK DAHA ÖNCE ALINMIŞ İNŞAAT İZİNLERİ İLE YAPI KULLANMA İZİNLERİ GEÇERLİDİR. ANCAK BU BİNALARIN YENİLENMESİ DURUMUNDA VE YENİ YAPILACAK OLAN BİNALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1.000 M² OLACAKTIR. RUHSATA BAĞLANMIŞ KOMŞU PARSELLERDEN DOLAYI 1.000 M² YÜZÖLÇÜMÜ ŞARTINI SAĞLAMAYAN ALANLARDA 1.000 M² ŞARTI ARANMAZ.

- MERKEZİ İŞ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=2.40'DIR.

TİCARET-KONUT ALANI :

KONUT, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORANT, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

-TİCARET+ KONUT ALANLARINDA KULLANIMLARIN TAMAMI KONUT OLARAK YAPILAŞAMAZ.

TİCARET KONUT ALANLARINDA KONUT ORANI TOPLAM EMSALIN EN FAZLA %60 I KADARDIR.

- TİCARET-KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=2.40'DIR.

BELEDİYE HİZMET ALANI:

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACIL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİVAY ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU AİT BİNA VE TESİSLER YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI PROJESİ İLE BELİRLENECEKTİR.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI:

İBADET ALANI:

İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI DİNİ TESİS VE KULLANIMININ DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT ; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMLATLARIN AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKINDA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI PROJESİ İLE BELİRLENECEKTİR.

- ZEMİN EMNİYET TESTLERİ YAPILIP GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN TÜM ESASLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

SOSYAL TESİS ALANI:

SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI PROJESİ İLE BELİRLENECEKTİR.