

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

Sayı : 67597785-105.04/94
Özü : İmar Plan Değişikliği

12.06.2024

K A R A R

Seyhan İlçesi, Şakirpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Adana Şehirlerarası Otobüs Terminali ve yakın çevresine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ait İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.03.2023 tarihli ve E-13509581-115.01.02-319609 sayılı yazısı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2023 tarihli oturumunda incelenmek üzere **İmar ve Bayındırlık – Çevre ve Sağlık – Ulaşım** komisyonlarına havale edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.11.2023 tarihli oturumunda tekrar incelenmek üzere **İmar ve Bayındırlık – Çevre ve Sağlık – Ulaşım** komisyonlarına iade edilen, Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2024 tarihli oturumunda tekrar incelenmek üzere **İmar ve Bayındırlık - Çevre ve Sağlık – Ulaşım** komisyonlarına yeniden iade edildi.

Konunun komisyonlarımızca 21.05.2024 tarihinde yeniden yapılan incelenmesi neticesinde; Seyhan İlçesi, Şakirpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Adana Şehirlerarası Otobüs Terminali ve yakın çevresinde, yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Otogar Alanı, İbadet Alanı, Akaryakıt – LPG Satış ve Servis İstasyonu Alanları ve Park ve Dinlenme Alanı” olarak planlanmış olan alanın, “*Otogar Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret – Turizm Alanı, Rekreasyon Alanı, İbadet Alanı ve Akaryakıt – LPG Satış ve Servis İstasyonu Alanı*” olarak planlamasına yönelik hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifi ile söz konusu alanın “*E:1.00 yapılaşma koşullarına sahip Otogar Alanı, E:0.20 yapılaşma koşullarına sahip Belediye Hizmet Alanı, E:2.00 yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı, E:2.00 yapılaşma koşullarına sahip Ticaret – Turizm Alanı (D-400 Karayoluna cepheli Alan), E:1.20 yapılaşma koşullarına sahip Ticaret – Turizm Alanı, E:0.03 Y_{ençok}: 4.50m yapılaşma koşullarına sahip Rekreasyon Alanı, TAKS:0.40 yapılaşma koşullarına sahip İbadet Alanı ve E:0.30 Y_{ençok}:6.50 m yapılaşma koşullarına sahip Akaryakıt – LPG Satış ve Servis İstasyonu Alanı*” olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ait teklifin, 1/5000 ölçekli nazım imar planının dairesine iadesine, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kabulüne, 5216 sayılı yasaya istinaden gerekli kararın alınması için evrakın Büyükşehir Belediye Meclisine arzına oyçokluğu ile karar verildi.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2024 tarihli oturumunda okunan, Başkanlığın 12.06.2024 tarihli ve 67597785-105.02/319609 sayılı yazısı ekinde sunulan **İmar ve Bayındırlık – Çevre ve Sağlık – Ulaşım** komisyonu raporunun;

Yapılan görüşülmesi sonucunda; Seyhan İlçesi, Şakirpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Adana Şehirlerarası Otobüs Terminali ve yakın çevresinde, yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Otogar Alanı, İbadet Alanı, Akaryakıt – LPG Satış ve Servis İstasyonu Alanları ve Park ve Dinlenme Alanı” olarak planlanmış olan alanın, “*Otogar Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret – Turizm Alanı, Rekreasyon Alanı, İbadet Alanı ve Akaryakıt – LPG Satış ve Servis İstasyonu Alanı*” olarak planlamasına yönelik hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifi ile söz konusu alanın “*E:1.00 yapılaşma koşullarına sahip Otogar Alanı, E:0.20 yapılaşma koşullarına sahip Belediye Hizmet Alanı, E:2.00 yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı, E:2.00 yapılaşma koşullarına sahip Ticaret – Turizm Alanı (D-400 Karayoluna cepheli Alan), E:1.20 yapılaşma koşullarına sahip Ticaret – Turizm Alanı, E:0.03 Y_{ençok}: 4.50 m yapılaşma koşullarına sahip Rekreasyon Alanı, TAKS:0.40 yapılaşma koşullarına sahip İbadet Alanı ve E:0.30 Y_{ençok}:6.50 m yapılaşma koşullarına sahip Akaryakıt – LPG Satış ve Servis İstasyonu Alanı*” olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ait teklifin, 1/5000 ölçekli nazım imar planının dairesine iadesine, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kabulüne yönelik komisyon raporunun kabulüne, gerekli işlemlerin yürütümü için evrakın Büyükşehir Belediye Başkanlığına verilmesine oyçokluğu ile karar verildi.

Zeydan KARALAR
Meclis Başkanı

Cemal İLÇİ
Meclis Katibi

Ahmet GÖK
Meclis Katibi

E.B

İLAN

Adana İli, Seyhan İlçesi, Şakirpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Adana Şehirlerarası otobüs terminali ve yakın çevresinin “E:1.00 yapılaşma koşullarına sahip otogar alanı, E:0.20 yapılaşma koşullarına sahip belediye hizmet alanı, E:2.00 yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı, E:2.00 yapılaşma koşullarına sahip ticaret – turizm alanı (D-400 karayoluna cepheli alan), E:1.20 yapılaşma koşullarına sahip ticaret – turizm alanı, E:0.03 Yençok:4.50 m yapılaşma koşullarına sahip rekreasyon alanı, TAKS:0.40 yapılaşma koşullarına sahip ibadet alanı, E:0.30 Yençok:6.50 m yapılaşma koşullarına sahip akaryakıt – LPG satış ve servis istasyonu alanı” olacak şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ait teklif Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2024 tarih ve 94 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 3194 sayılı imar Kanunu’nun 8/b maddesine istinaden bir ay süre ile ilan edilmek üzere askıya çıkarılmıştır.

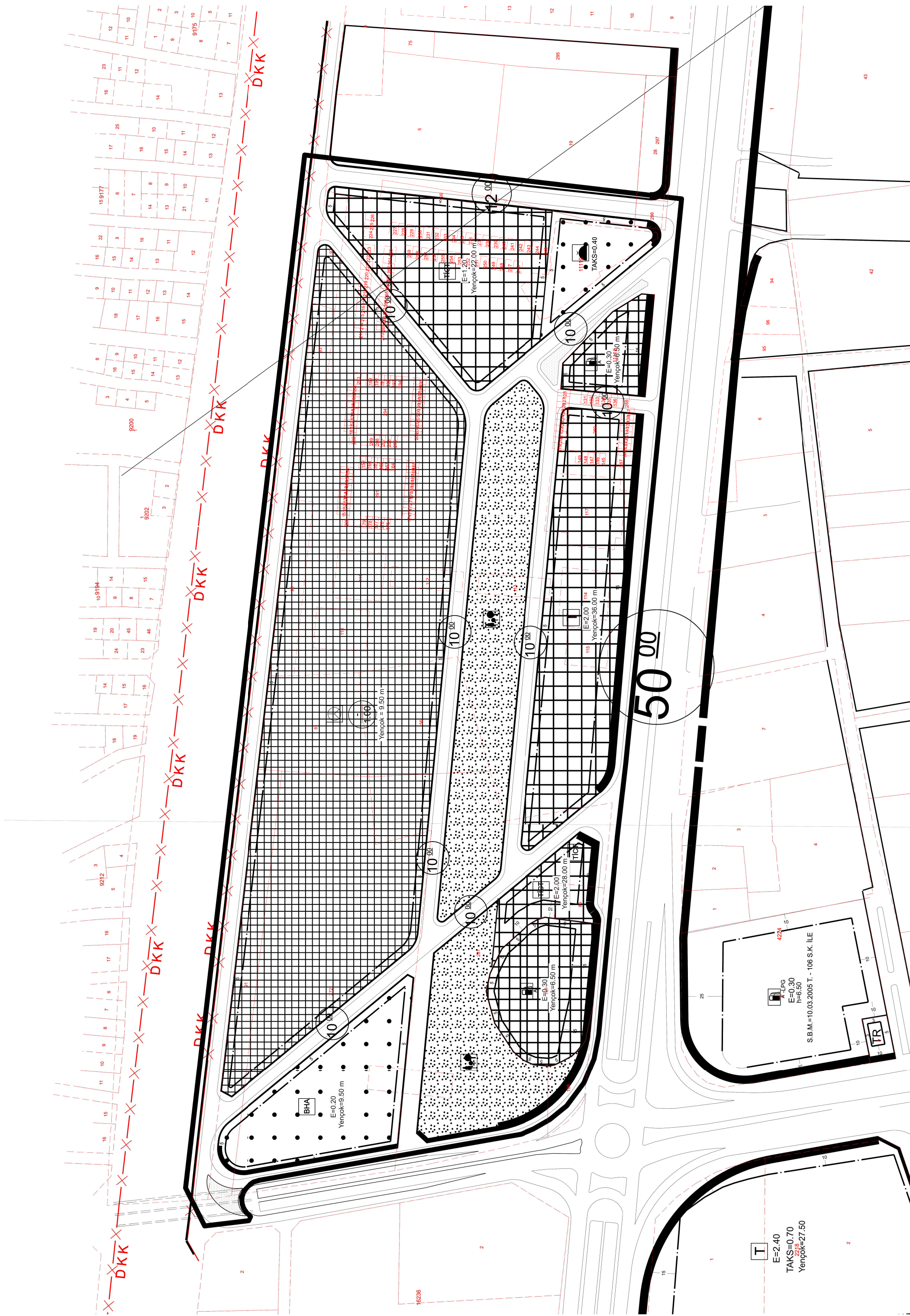
İlgililere ilanen duyurulur. 10.07.2024

Gülşen GÖK ŞAFAK

Şehir Plancısı

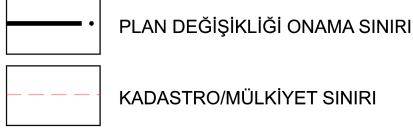
İlker SÖĞÜT

Planlama Şube Müdür V.



**ADANA-SEYHAN
ŞAKIRPAŞA MAHALLESİ, 946 ADA VE CİVARI
(ADANA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALİ)
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

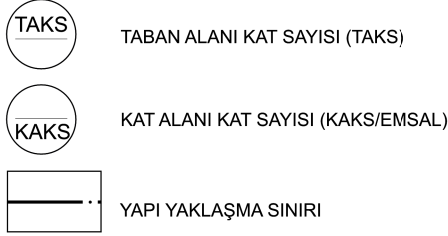
PLANLAMA SINIRLARI



**ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN
ALAN VE SINIRLARI**

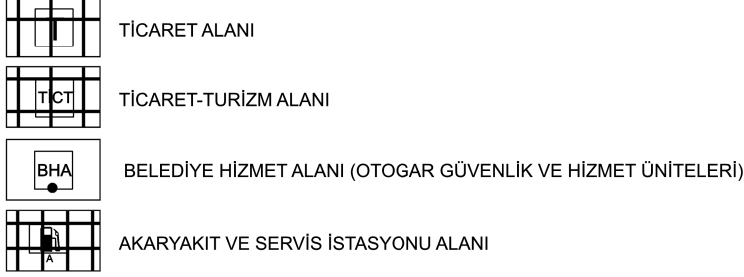


**ALAN KULLANIMLARI
YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI**



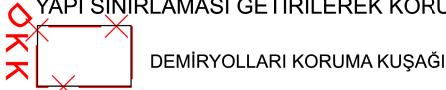
Yençok= BİNA YÜKSEKLİĞİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

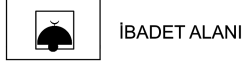


KORUNACAK ALANLAR

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR



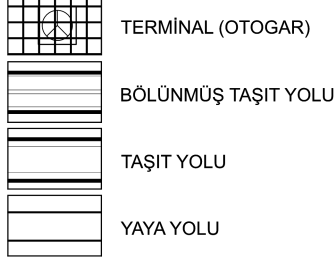
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI



AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



**TEKNİK ALTYAPI
ULAŞIM
KARAYOLLARI**



PLAN NOTLARI;

1. 10 HEKTAR ALANDA HAZIRLANAN VE 17.08.2022 TARİHİNDE KABUL EDİLEN "MERKEZ OTOGAR İÇİN DÖNÜŞÜM MODELİ ÖNERİSİ, İMAR PLAN REVİZYONU ALTILIKLARININ HAZIRLANMASI, ULAŞIM VE GENEL YERLEŞİM PLANI İLE KONSEPT KÜTLE TASARIMI HAZIRLANMASI İŞİ" ONAYLI İMAR PLANININ AYRILMAZ BİR PARÇASIDIR.

2. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE ZEMİNİN JEOLJİK, JEOFİZİK VE JEOTEKNİK YAPISININ ETÜT EDİLMESİ, ETÜT SONUÇLARININ TÜM MÜHENDİSLİK PROJELERİNDE DİKKATE ALINMASI ŞARTTIR.

3. 15.02.2011TARİHİNDE ADANA İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN "2100 HEKTAR ALANDA REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.

4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM BİNALARDA ADANA HAVALİMANI UÇUŞ MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULMASI ŞARTTIR. HAVAALANI UÇUŞ KONİSİNDE KALAN SAHALARDA BİNA YÜKSEKLİKLERİ PARSEL BAZINDA İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

5. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM İNŞAATLARDA;

- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- ÖZÜRLÜLERİN KULLANIMINA YÖNELİK PROJE TADİLİ KOMİSYONLARININ TEŞKİLİ, ÇALIŞMA USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- İSİ YALITIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.

6. ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANINA UYGUN PARSELASYON PLANI HAZIRLANIP TESCİL ETTİRİLMEDEN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

7. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, YÜRÜRLÜKTEKİ TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLER İLE 10 HEKTAR ALANDA HAZIRLANAN "MERKEZ OTOGAR İÇİN DÖNÜŞÜM MODELİ ÖNERİSİ, İMAR PLAN REVİZYONU ALTILIKLARININ HAZIRLANMASI, ULAŞIM VE GENEL YERLEŞİM PLANI İLE KONSEPT KÜTLE TASARIMI HAZIRLANMASI İŞİNE" UYULMASI ŞARTTIR.

8. 10 HEKTAR ALANDA HAZIRLANAN MERKEZ OTOGAR İÇİN DÖNÜŞÜM MODELİ ÖNERİSİ, İMAR PLAN REVİZYONU ALTILIKLARININ HAZIRLANMASI, ULAŞIM VE GENEL YERLEŞİM PLANI İLE KONSEPT KÜTLE TASARIMI HAZIRLANMASI İŞİ KAPSAMINDA;

a) OTOGAR ALANI İÇİNDE KALAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLARIN "KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ İLE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAYAN ALANLAR" NİTELİĞİNDE OLDUĞU MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ İLE HÜKÜM ALTINA ALINMIŞTIR. SÖZ KONUSU YÖNETMELİĞİN 5'İNCİ MADDESİ G FIKRASI GEREĞİNCE İMAR PLANINDA " TİCARET VE TİCARET-TURİZM ALANI" OLARAK BELİRLENEN SAHALAR REZERV ALAN VASFINADIR.

b) TİCARET ALANLARINDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, SAĞLIK KABİNE VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

c) TİCARET ALANLARINDA BİNALAR MAKSİMUM E=2.00 YAPI YOĞUNLUĞU DEĞERİYLE, ŞAKIRPAŞA HAVA LİMANI UÇUŞ MANİA PLANI İLE BELİRLENMİŞ YÜKSEKLİĞİ AŞMAMAK KOŞULUYLA BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=36.00 METRE DEĞERİNİ GEÇEMEZ.

d) TİCARET ALANLARINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN EMRETTİĞİ OTOPARK ALANLARININ İMAR PARSELLERİ İÇERİSİNDE TESİS EDİLMESİ ŞARTTIR. İMAR PARSELLERİNDE, YOLLARDAN 5'ER METRE ÇEKİLEREK YAPILACAK BODRUM KATLAR OTOPARK AMACIYLA KULLANILABİLİRLER. KAPALI VE GÖMME OTOPARK ALANLARI İLE BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTANIN ALTINDAKİ UMUMA AÇIK KULLANIM ALANLARI YAPI YOĞUNLUKLARI HESABINDA DİKKATE ALINMAZLAR. GÖMME OTOPARK RAMPALARI İMAR PARSELİ SINIRI DIŞINDA TAŞIMAZLAR. BİNA ÖN BAHÇELERİ AÇIK OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENEMEZLER.

e) TİCARET ALANLARINDA TURHAN CEMAL BERİKER BULVARINDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLEN BODRUM KATLAR, TİCARİ AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLİRLER.

f) TURİZM+TİCARET KARMA KULLANIM ALANLARINDA YAPILAR MAKSİMUM ŞAKIRPAŞA HAVA LİMANI UÇUŞ MANİA PLANI İLE BELİRLENMİŞ YÜKSEKLİĞİ AŞMAMAK KOŞULUYLA BİNALARIN YÜKSEKLİĞİ PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN EMSAL VE YENÇOK DEĞERİNİ GEÇEMEZ.

g) BELEDİYE HİZMET ALANINDA YAPILAR MAKSİMUM E=0.20 DEĞERİYLE, ŞAKIRPAŞA HAVA LİMANI UÇUŞ MANİA PLANI İLE BELİRLENMİŞ YÜKSEKLİĞİ AŞMAMAK KOŞULU İLE BİNALARI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK: 9.50M DEĞERİNİ GEÇEMEZ. BELEDİYE HİZMET ALANI İÇERİSİNDE OTOGARIN GÜVENLİK İHTİYACINI KARŞILAYACAK EMNİYET, ZABITA, İTİFAİYE, İLK YARDIM VB. BİRİMLER İLE OTOGAR İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNE AİT TESİSLER YER ALABİLECEKTİR.

h) CAMİ ALANINDA BİNALAR MAKSİMUM TAKS=0.40 DEĞERİYLE ŞAKIRPAŞA HAVA LİMANI UÇUŞ MANİA PLANI İLE BELİRLENMİŞ YÜKSEKLİK DEĞERİNİ GEÇEMEZ.

i) OTOGAR ALANINDA YAPILAR MAKSİMUM E=1.00 DEĞERİYLE, ŞAKIRPAŞA HAVA LİMANI UÇUŞ MANİA PLANI İLE BELİRLENMİŞ YÜKSEKLİĞİ AŞMAMAK KOŞULUYLA YENÇOK:9.50M DEĞERİNİ GEÇEMEZ.

9. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA;

- 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU İLE 17.06.2004 TARİH VE 25495 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN PETROL PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİNE,

- ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU'NUN İLGİLİ GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. AKARYAKIT İKMAL İSTASYONLARINDA; İSTASYONLA İLGİLİ GENEL KURALLAR, EMNİYET KURALLARI VE İSTASYONDA BULUNAN BÖLÜMLERİN (TANKLAR, DISPANSERLER, YAPILAR, POMPA VE AKSAMI VB.) KARAYOLU, BİNALAR VB. YERLERE OLAN MESAFELERİ STANDARDINA UYGUN OLACAKTIR. ONAYLI İMAR PLANINA UYGUN OLARAK YAPILMIŞ VE DAHA ÖNCE İŞYERİ AÇMA RUHSATI, GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ VE GAYRİSİHHİ MÜESSESE RUHSATI ALMIŞ AKARYAKIT İSTASYONUNUN İYİLEŞTİRME VE/VEYA ALAN GENİŞLEMESİ HALİNDE ESKİ KONUM VE İMAR HAKLARI SAKLIDIR.

OTOGAR ALANI; İNSAN VEYA EŞYA TAŞIMALARINDA, ARAÇLARIN İNDİRME, BINDİRME, YÜKLEME, BOŞALTMA, AKTARMA YAPTIKLARI VE AYRICA BİLET SATIŞI İLE BEKLEME, HABERLEŞME, ŞEHİR ULAŞIMININ SAĞLANDIĞI KAMU HİZMETİ ALANIDIR. BU ALANDA İLGİLİ FİRMALARIN BÜROLARI, YOLCULARIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ ÜNİTELER, ARAÇ PARKI, BAKIM, SERVİS İLE UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN KONAKLAMA VE YAKIT İKMALİNE İLİŞKİN FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

"MERKEZ OTOGAR İÇİN DÖNÜŞÜM MODELİ ÖNERİSİ, İMAR PLAN REVİZYONU ALTILIKLARININ HAZIRLANMASI, ULAŞIM VE GENEL YERLEŞİM PLANI İLE KONSEPT KÜTLE TASARIMI HAZIRLANMASI İŞİ" KAPSAMINDA YENİ BELİRLENEN VE TCDD TARAFINDAN YAPILACAK OLAN AKTARMA İSTASYONUNUN OTOGARLA BAĞLANTI GEÇİŞİ PROJEDE ÖNGÖRÜLDÜĞÜ ŞEKİLDE SAĞLANACAKTIR.

BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.