

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

Sayı: 67597785-105.04-13
Özü: İmar Plan Değişikliği

12.01.2022

K A R A R

Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2022 tarihli oturumunda okunan, Başkanlığın 12.01.2022 tarihli ve 67597785-105.02-124652 sayılı yazısı ekinde sunulan, Seyhan ilçesi, Kanalüstü Mahallesi 10574 ada 2 parsel, 2726 ada 1 parsel ve batısındaki çocuk bahçesi ile Zincirli Bağlar Mahallesi 10748 ada 3 parsel doğusundaki park alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ait **İmar ve Bayındırlık – Kentsel Yenilenme ve Kent Estetiği – AB ve Dış İlişkiler** komisyonu raporunda aynen;

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2021 tarihli oturumunda incelenmek üzere **İmar ve Bayındırlık – Kentsel Yenilenme ve Kent Estetiği – AB ve Dış İlişkiler** komisyonlarımıza havale edilen, Seyhan ilçesi, Kanalüstü Mahallesi 10574 ada 2 parsel, 2726 ada 1 parsel ve batısındaki çocuk bahçesi ile Zincirli Bağlar Mahallesi 10748 ada 3 parsel doğusundaki park alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ait İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 14.12.2021 tarihli ve E.13509581-115.01.02-124652 sayılı yazısını görüşmek üzere komisyonlarımız 22.12.2021 tarihinde toplandı.

Anılan yazıda aynen;

İlgi: Seyhan Belediye Başkanlığı'nın 02.12.2021 tarih ve 63562 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Adana İli, Seyhan İlçesi, Zincirli Bağlar Mahallesi 10748 ada 3 parselin doğusundaki park alanı, Kanalüstü Mahallesi 10574 ada 2 parsel ile 2726 ada 1 parsel ve batısındaki çocuk bahçesine yönelik 1/5.000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi tarafımıza Meclis Kararı alınmak üzere sunulmuştur.

Konu ile ilgili olarak; Onaylı nazım imar planında Kanalüstü Mahallesi 2726 ada 1 parsel kültürel tesis alanı, batısındaki saha yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Zincirli Bağlar Mahallesi 10748 ada 3 parsel doğusundaki saha yeşil alan olarak planlanmıştır. Kanalüstü Mahallesi 10574 ada 2 parsel önceki imar planlarında resmi kurum alanı iken, yürürlükteki nazım imar planında ticaret+konut karma kullanım alanı ve konut alanına dönüştürülmüştür.

Onaylı uygulama imar planında; 2726 ada 1 parsel ve batısı, 10748 ada 3 parsel doğusu nazım imar planına uygun şekilde düzenlenmiştir. 2726 ada 1 parselde planlanan sosyo-kültürel tesis alanı için TAKS=0.40, 12.50 metre azami bina yüksekliği değerleri belirlenmiştir. Tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi önerilmiştir. Uygulama imar planı, yenilenen nazım imar planına göre revize edilmediği için, 10574 ada 2 parselin kullanım kararı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında resmi kurum alanı olarak görünmektedir. Resmi kurum alanı için tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş, yapılaşma koşullarıyla ilgili bir değer tayin edilmemiştir. Sunulan imar planı değişikliği önerisiyle, İlçe Belediyesi'nce geliştirilen Sosyal-Kültürel Merkez (Müze) projesinin uygulamaya geçirilebilmesi amaçlanmaktadır.

Öneri planda 10748 ada 3 parselin doğusunda kalan 696 m² yüzölçümlü sahanın kullanımı park alanından BHA(Sosyal-Kültürel Merkez)'ya dönüştürülmüştür. BHA için E=1.20 yapı yoğunluğu değeri önerilmiş, azami bina yüksekliği (Yençok) 12.50 metre olarak tayin edilmiştir. Doğudaki ve batıdaki yollardan 5'er metre, kuzeydeki ve güneydeki park alanından 3'er metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Onaylı planlarda 2726 ada 1 parsel kuzeyinde düzenlenen kültürel tesis alanının 366 m²'lik kısmı çocuk bahçesine dahil edilmiştir. Kültürel tesise ilişkin onaylı uygulama imar planlarında belirlenen yapılaşma koşullarında bir değişiklik önerilmemiştir. Önceki planlarda resmi kurum alanı iken nazım imar planı çalışmasıyla ticaret+konut karma kullanım alanı ve konut alanına dönüştürülen 10574 ada 2 parselin güney kısmı resmi kurum alanı olarak düzenlenmiştir. Resmi kurum alanı kuzeyinde planlanan 330 m²'lik park alanı ile yeşil alan dengesi sağlanmıştır. Resmi kurum alanı için TAKS=0.40, öngörülmüştür. Yapı yaklaşma mesafesi tüm cephelerden 5'er metre olarak tayin edilmiştir. Bina yüksekliğinin ilgili kurumun hazırlayacağı vaziyet planına göre belirlenmesi benimsenmiştir.



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

Sayı: 67597785-105.04-13
Özü: İmar Plan Değişikliği

12.01.2022

K A R A R

3194 sayılı Kanunda "*Planlar, Plan Değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinde Plan İşlem Numarası alınmak zorundadır.*" denilmekte olup, Plan İşlem Numarasının alınmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca plan değişikliği dosyasında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünün kurum görüşü bulunmamaktadır.

Adana İli, Seyhan İlçesi, Zincirlibağlar Mahallesi 10748 ada 3 parselin doğusundaki park alanı, Kanalüstü Mahallesi 10574 ada 2 parsel ile 2726 ada 1 parsel ve batısındaki çocuk bahçesine yönelik 1/5.000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin, 5216 Sayılı yasaya istinaden gerekli meclis kararı alınmak üzere Belediye Meclisinin havalesini oluruza arz ederim. Denilmektedir.

Konunun komisyonlarımızca yapılan incelemesinde; Seyhan ilçesi, Kanalüstü Mahallesi 10574 ada 2 parsel, 2726 ada 1 parsel ve batısındaki çocuk bahçesi ile Zincirlibağlar Mahallesi 10748 ada 3 parsel doğusundaki park alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ait teklifin kabulüne, 5216 sayılı yasaya istinaden gerekli kararın alınması için evrakın Büyükşehir Belediye Meclisine arzına oybirliği ile karar verildi. Denilmektedir.

Konunun yapılan görüşülmesinde; Seyhan ilçesi, Kanalüstü Mahallesi 10574 ada 2 parsel, 2726 ada 1 parsel ve batısındaki çocuk bahçesi ile Zincirlibağlar Mahallesi 10748 ada 3 parsel doğusundaki park alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ait teklifin kabulüne ait komisyon raporunun kabulüne, gerekli işlemlerin yürütümü için evrakın Büyükşehir Belediye Başkanlığına verilmesine oybirliği ile karar verildi.

Zeydan KARALAR
Meclis Başkanı

Zafer KOÇ
Meclis Katibi

Firdevs CİNGÖZLER
Meclis Katibi

İLAN

Adana ili Seyhan ilçesi, Kanalüstü Mahallesi 10574 ada 2 parsel, 2726 ada 1 parsel ve batısındaki çocuk bahçesi ile Zincirli bağlar Mahallesi 10748 ada 3 parsel doğusundaki park alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ait teklif Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2022 tarih ve 13 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

İlgililere ilanen duyurulur. 25.01.2022

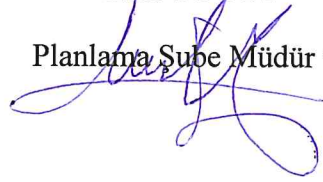
Gülsen ANT

Şehir Plancısı

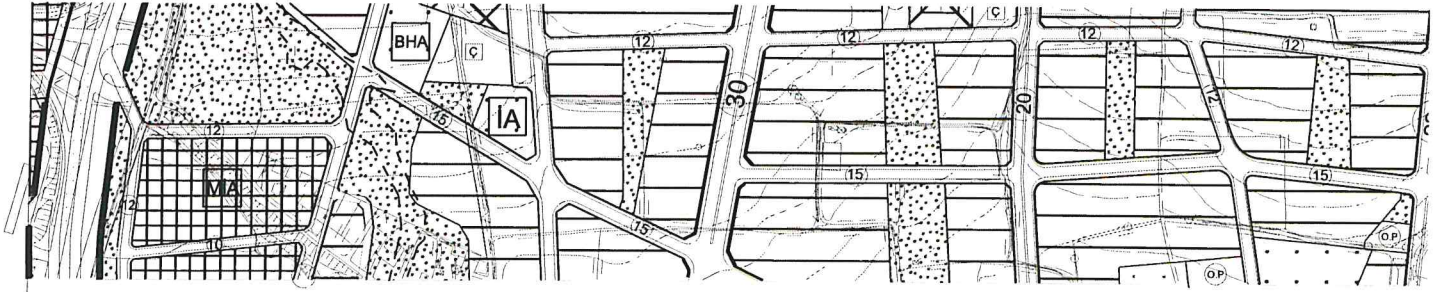


İlker SÖĞÜT

Planlama Şube Müdür v.



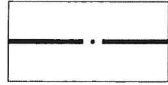




ADANA-SEYHAN

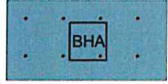
KANALÜSTÜ MAHALLESİ 10574 ADA 2 PARSEL,
KANALÜSTÜ MAHALLESİ 2726 ADA 1 PARSEL VE BATISINDAKİ ÇOCUK BAHÇESİ İLE
ZİNCİRLİBAĞLAR MAHALLESİ 10748 ADA 3 PARSEL DOĞUSUNDAKİ PARK ALANI
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLANLAMA SINIRLARI



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

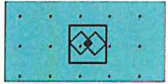


BELEDİYE HİZMET ALANI



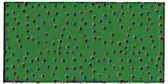
KAMU HİZMET ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

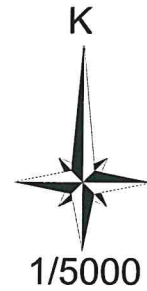


SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

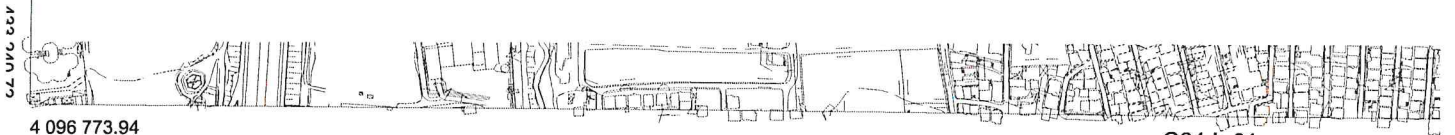


PARK VE YEŞİL ALAN



PLAN NOTLARI:

- 1- YAPILAŞMADAN ÖNCE ZEMİNİN JEOLÖJİK, JEOFİZİK VE JEOTEKNİK YAPISININ ETÜT EDİLMESİ, ETÜT SONUÇLARININ TÜM MÜHENDİSLİK PROJELERİNDE DİKKATE ALINMASI ŞARTTIR.
- 2- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- 3- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- 4- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



4 096 773.94

433 500

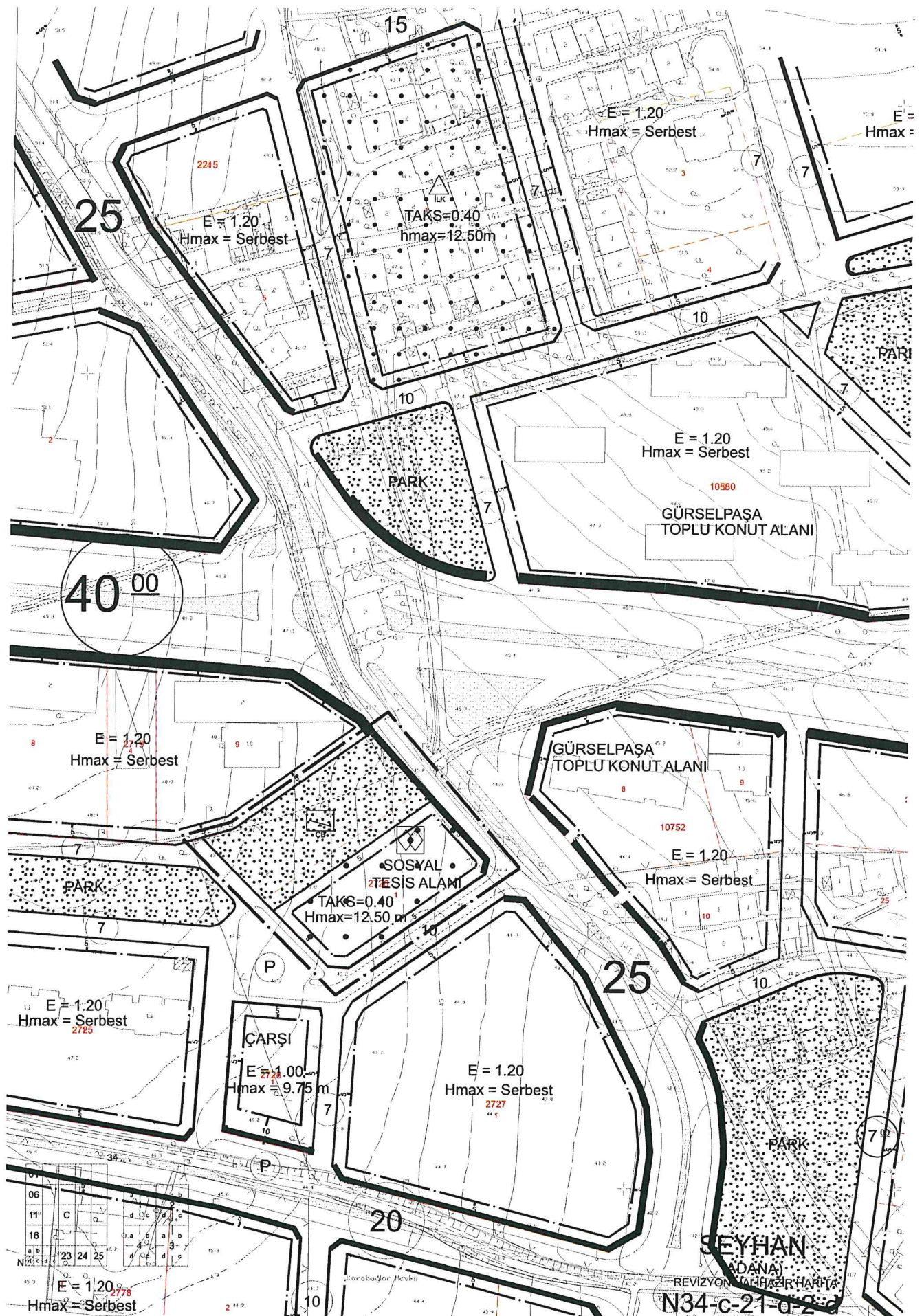
434 000

O34-b-01-a

434 500

N34-d-25-c

A33 760 77



E = 1.20
Hmax = Serbest
2727

SEYHAN

REVİZYON HARİTASI
N34-c-21-a-2-a

E = 1.20
Hmax = Serbest
10751

E = 1.20
Hmax = Serbest
10752

E = 1.20
Hmax = Serbest
2779

E = 1.20
Hmax = Serbest
2780

E = 1.20
Hmax = Serbest
2781

E = 1.20
Hmax = Serbest
10747

E = 1.20
Hmax = Serbest
10744

E = 1.20
Maks Taks = 0.30
Yençok = Serbest
10566

E = 1.20
Maks Taks = 0.30
Yençok = Serbest
10567

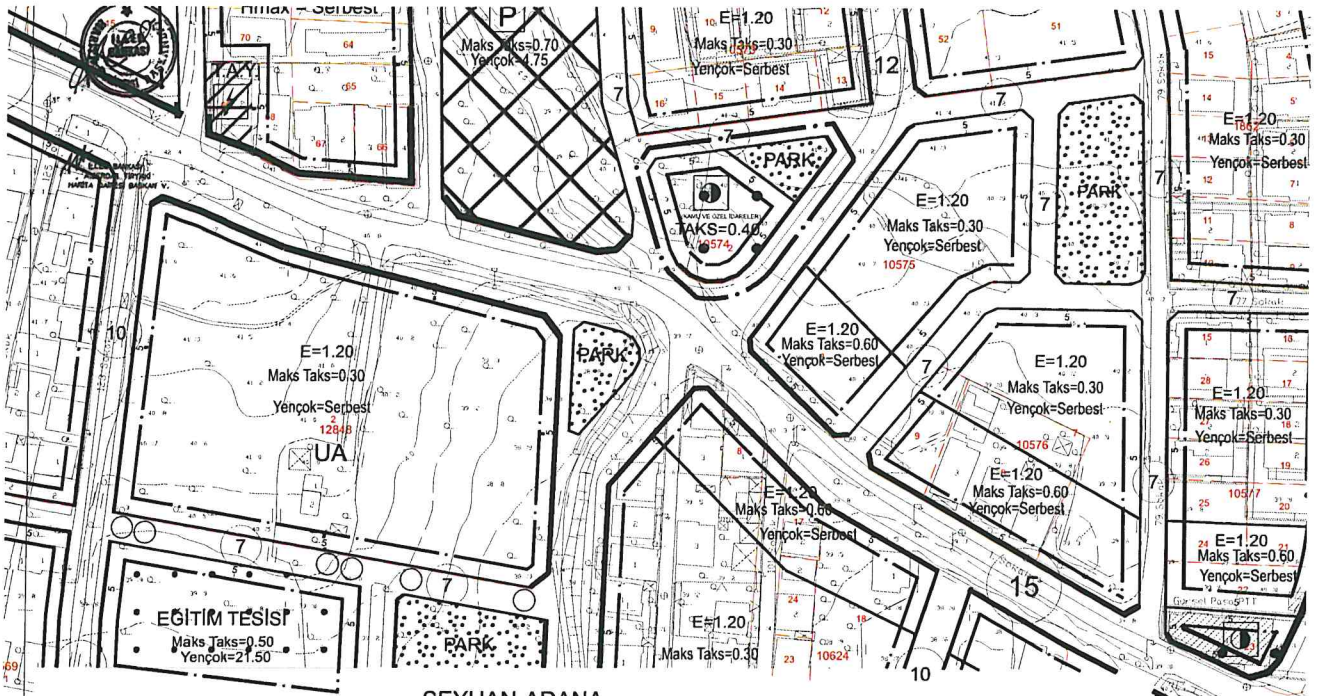
E = 1.20
Maks Taks = 0.30
Yençok = Serbest
10568

YÖNETİM MERKEZİ
TAKS = 0.40
hmax = 12.50m

E = 1.20
Hmax = Serbest

E = 1.20
Maks Taks = 0.30
Yençok = Serbest
10569

E = 1.20



SEYHAN-ADANA
KANALÜSTÜ MAHALLESİ 10574 ADA 2 PARSEL,
KANALÜSTÜ MAHALLESİ 2726 ADA 1 PARSEL VE BATISINDAKİ ÇOCUK BAHÇESİ İLE
ZİNCİRLİBAĞLAR MAHALLESİ 10748 ADA 3 PARSEL DOĞUSUNDAKİ PARK ALANI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLANLAMA ALANI SINIRLARI

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  KADASTRO/MÜLKİYET SINIRI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  TAKS=TABAN ALANI KATSAYISI
E=KAKS=TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI
Yençok=n AZAMI BİNA YÜKSEKLİĞİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

-  BELEDİYE HİZMET ALANI (SOSYAL KÜLTÜREL MERKEZ)
-  RESMİ KURUM ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

-  SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

-  PARK
-  ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

-  TRAFO ALANI

PLAN NOTLARI:

- 1- YAPILAŞMADAN ÖNCE ZEMİNİN JEOLÖJİK, JEOFİZİK VE JEOTEKNİK YAPISININ ETÜT EDİLMESİ, ETÜT SONUÇLARININ TÜM MÜHENDİSLİK PROJELERİNDE DİKKATE ALINMASI ŞARTTIR.
- 2- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- 3- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- 4- BHA(SOSYAL-KÜLTÜREL MERKEZ) ALANINDA YAPILAR E=KAKS=1.20 YAPI YOĞUNLUĞU DEĞERİNİ AŞMADAN AZAMI 12.50 METRE YÜKSEKLİKTE İNŞA EDİLEBİLECEKTİR.
- 5- RESMİ KURUM ALANINDA YAPILAR TAKS=0.40 DEĞERİNİ AŞMADAN İNŞA EDİLEBİLECEKTİR. AZAMI BİNA YÜKSEKLİĞİ İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 6- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMAKTADIR.

