

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

Sayı : 67597785-105.04/78
Özü : Uygulama İmar Plan Revizyonu

14.04.2023

K A R A R

Sarıçam İlçesi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi yaklaşık 65 ha alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonuna ait Büyükşehir Belediye Meclis Üyesi Cemal DEMİRDAĞ'ın 08.03.2023 tarihli ve 34035 kayıt sayılı dilekçesi Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2023 tarihli oturumunda incelenmek üzere **İmar ve Bayındırlık – Eğitim, Kültür, Gençlik ve Spor – AB ve Dış İlişkiler** komisyonlarımıza havale edildi.

Konunun komisyonlarımızca 10.04.2023 tarihinde yapılan incelenmesi neticesinde; Sarıçam ilçesi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, yaklaşık 65 ha alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonu ve Sarıçam İlçe Belediye Meclisinin 03.02.2023 tarihli ve 16 sayılı kararıyla yetki devri verilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonuna ait teklifin, 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonunun plan notlarına “Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğünün 04.04.2023 tarihli ve 3308536 sayılı görüş yazısına istinaden planlama alanı içinde kalan 11 metre genişliğe haiz şeritvari dere hattı olarak işlenen sahaların altında kalan yerlerde yapılaşma izni verilemeyecektir.” hükmünün eklenerek tadilen kabulüne, 5216 sayılı yasaya istinaden gerekli kararın alınması için evrakın Büyükşehir Belediye Meclisine arzına oybirliği ile karar verildi.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2023 tarihli oturumunda okunan, Başkanlığın 14.04.2023 tarihli ve 67597785-105.02/34035 sayılı yazısı ekinde sunulan, **İmar ve Bayındırlık – Eğitim, Kültür, Gençlik ve Spor – AB ve Dış İlişkiler** komisyonu raporunun;

Yapılan görüşülmesi sonucunda; Sarıçam ilçesi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, yaklaşık 65 ha alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonu ve Sarıçam İlçe Belediye Meclisinin 03.02.2023 tarihli ve 16 sayılı kararıyla yetki devri verilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonuna ait teklifin, 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonunun plan notlarına “Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğünün 04.04.2023 tarihli ve 3308536 sayılı görüş yazısına istinaden planlama alanı içinde kalan 11 metre genişliğe haiz şeritvari dere hattı olarak işlenen sahaların altında kalan yerlerde yapılaşma izni verilemeyecektir.” hükmünün eklenerek tadilen kabulüne yönelik komisyon raporunun kabulüne, gerekli işlemlerin yürütümü için evrakın Büyükşehir Belediye Başkanlığına verilmesine oybirliği ile karar verildi.

Zeydan KARALAR
Meclis Başkanı

Zafer KOÇ
Meclis Katibi

Erdal HATİPOĞLU
Meclis Katibi

İLAN

Adana İli, Sarıçam ilçesi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, yaklaşık 65 ha alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonu ve Sarıçam İlçe Belediye Meclisinin 03.02.2023 tarihli ve 16 sayılı kararıyla yetki devri verilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonuna ait teklifin, 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonun plan notlarına “Devlet Su işleri Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğünün 04.04.2023 tarihli ve 3308536 sayılı görüş yazısına istinaden planlama alanı içinde kalan 11 metre genişliğe haiz şeritvari dere hattı olarak işlenen sahalardan altında kalan yerlerde yapılaşma izni verilemeyecektir.” hükmünün eklenerek Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2023 tarih ve 78 sayılı kararı tadilen onaylanmıştır.

Onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesine istinaden bir ay süre ile ilan edilmek üzere askıya çıkarılmıştır.

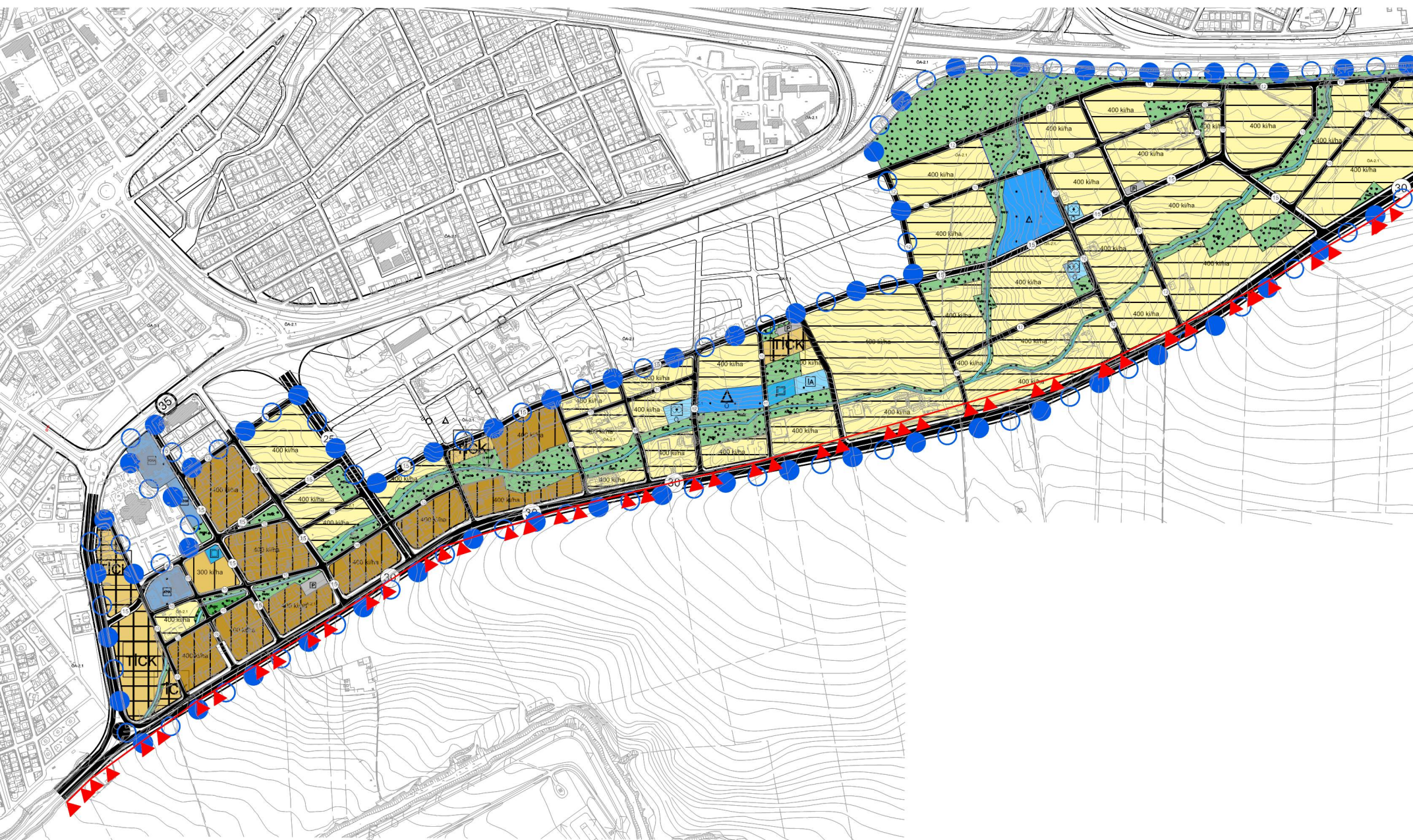
İlgililere ilanen duyurulur. 12.06.2023

Gamze DİLER

Şehir Plancısı

İlker SÖĞÜT

Planlama Şube Müdürü v.



**ADANA İLİ SARIÇAM İLÇESİ
MEHMET AKİF ERSOY MAHALLESİ
YAKLAŞIK 65 HEKTAR ALANDA
NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU**



GÖSTERİM

SİNİRLER
ETAPLAMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

KONUT YERLEŞME ALANLARI

MEVCUT KONUT ALANLARI

YÜKSEK YOĞUNLUKTA MEVCUT KONUT ALANI
(301-600 KIHA)

ORTA YOĞUNLUKTA MEVCUT KONUT ALANI
(151-300 KIHA)

GELİŞME KONUT ALANLARI

YÜKSEK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI
(251-400 KIHA)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET-KONUT ALANI

KAMU HİZMET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI

ÖZEL EĞİTİM ALANI

SAGLIK ALANI

ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

İBADET ALANI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

SU YÜZEYİ

ULAŞIM

I. DERECE KENTSEL BÖLGESEL YOLLAR

II. VE III. DERECE KENT İÇİ YOLLAR

GENEL OTOPARK ALANI

JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT

YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRI

ÖA. 5.1

MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN ÖNLEM

**ADANA İLİ SARIÇAM İLÇESİ MEHMET AKİF ERSOY MAHALLESİ
YAKLAŞIK 65 HA ALANDA NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU
HÜKÜMLERİ**

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- YOLLAR VE YEŞİL ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- DEPREM VE OTOPARK YÖNETMELİKİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ADANA, 2. VE 3. DERECE TEHLİKELİ DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. YAPILACAK YAPILARDA DEPREM VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK ESASLARINA UYULACAKTIR.
- ADANA ŞAKIRPAŞA HAVA ALANI VE İNÇİRLİK HAVA ALANI UÇUŞ KORİDÖRÜNDE KALAN ALANLARDA UÇUŞ MANİA KRİTERLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- YÖRÜKLÜTE OLAN SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GENELGESİNDE YER VERİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- ZEMİN EMNİYET TESTLERİ YAPILIP GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- RUHSATLI BİNALARDA ZORUNLU OLARAK DERE YATAGININ KORUNMASI VE RUHSATLARIN TAŞINMASI NEDENİ İLE ESKİ HAKLARI KORUNACAKTIR.
- OLASI AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK ÇEVRE YÜZEY SULARINA KARŞI TÜM TEDBİRLER ALINACAK, YAPILAR SU BASMAN KOTU DOĞAL ZEMİN KOTUNDAN YETERLİ YÜKSEKLİKTE UYULANACAK. YAPILAŞMADAN DOLAYI 3. KİŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZİYAN HUSUSUNDA DSİ'DEN ZARAR ZİYAN TALEP EDİLMYECEK. TAŞKIN ZARARLARINDAN DSİ SORUMLU TUTULMAYACAKTIR. SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN GEREĞİ DSİ'DEN İZİN ALINACAK. YERALTI VE YER ÜSTÜ SULARININ KALİTESİNİN ETİLENMEMESİ İÇİN ATILAR KONUSUNDA "SU KIRILICI KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE "ATIK YÖNETİM YÖNETMELİĞİ" ESASLARINA UYULACAKTIR. TAŞKIN VE KURUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. YENİ KÖPRÜ YAPIMI VEYA MEVCUT KÖPRÜLERİN REHABİLİTASYONU GEREKTİĞİ TAKDİRDE, DERE GEÇİŞ PROJELERİ YAPILARAK DSİ'YE ONAYLATILACAK VE DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KONTROLÜNDE İNŞAATININ GERÇEKLEŞTİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR.
- DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.04.2023 TARİH VE 3308536 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINA İSTİNADEN PLANLAMA ALANI İÇİNDE KALAN 11 METRE GENİŞLİĞE HAZİR ŞERHİTARİ DERE HATTI OLARAK İŞLENEN SAHALARIN ALTINDA KALAN YERLERDE YAPILAŞMA İZİNİ VERİLEMEYECEKTİR.

- 1.12. KONUT, TİCARET-KONUT ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ: 20 METRE VE ÜZERİ YOLLARDA 10 METRE DİĞER CEPHELERDEN 5 METRE OLARAK BELİRLENMEYİŞTİR.
- 1.13. MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 18.08.2008 TARİHLİ 10337 SAYILI GENELGESİ HÜKÜMLERİNE UYUON İŞLEM YAPILMASI ŞARTTIR. 11.12.2012 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN YÖREĞİR VE SARIÇAM İLÇELERİ KAPSAMINDA HAZIRLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA UYULMASI ŞARTTIR.
- 1.14. 3194 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNCE YAPILAŞMIŞ VEYA OLUŞMUŞ PARSELLERDE, PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI SAĞLANAMAYAN PARSELLERDE, YAPILAŞMA ŞARTLARININ BELİRLENEMEME BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 1.15. PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI SAĞLANAMAYAN ADALARDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRLEMEME BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. KONUT ALANLARI

- KONUT ALANLARINDA: SEYREK, DÖŞÜK, ORTA, YÜKSEK VE ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUKLU OLARAK BELİRLENEN KONUT ALANLARINDAKİ YOĞUNLUK DEĞERLERİ NAZİM İMAR PLANINDAKİ SINIFLANDIRILMAYA UYGUN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR. NAZİM İMAR PLANLARI YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA YER ALMAKTADIR.
 - MEVCUT KONUT ALANLARINDA
 - YÜKSEK YOĞUNLUK : 1.61- 2.40 ARASI
 - ORTA YOĞUNLUK : 0.70-1.20 ARASI
 - GELİŞME KONUT ALANLARINDA
 - YÜKSEK YOĞUNLUK : 1.01- 1.60 ARASINDADIR.
- KONUT ALANLARINDA 25 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN ÇEPE ALAN İMAR PARSELLERİNDE ZEMİN VE ASMA KATLAR TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET-KONUT ALANI

- TİCARET-KONUT ALANINDA: KONUT, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE

- KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DOĞUŞ SALONU GİBİ EĞİLENCEYE YÖNELİK BİNNİLER, YÖNETİM BİNNİLERİ, BANKA, FİNANS KURUMLARI, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE ELİŞİN YAPILAR YAPILABİLİR.
- TİCARET+ KONUT ALANLARINDA KULLANIMLARIN TAMAMI KONUT OLARAK YAPILAŞAMAZ. TİCARİ KULLANIMLARIN ORANI İŞE TOPLAM EMSALIN %10'UNDAN AZ OLAMAZ.
- TİCARET-KONUT ALANLARINDA MAKSİMUM TAKS-0.60'TIR.
- PLAN ÜZERİNDE YOĞUNLUĞU BELİRTİLMİYEN TİCARET-KONUT ALANLARINDA, YÖRÜKLÜTE OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YOĞUNLUKLAR GEÇERLİDİR.
- TİCK OLARAK BELİRLENMİŞ PARSELLERDE OTOPARK ALANLARININ PARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜLMESİ ZORUNLUDUR.
- TİCARET-KONUT KULLANIMI OLARAK BELİRLENEN VE EMSAL YAPILAŞMA KOŞULLARI FARKLI OLAN İMAR ADALARINDA, FARKLI EMSALLERİN BİRLİKTE KULLANILMASININ İSTENMESİ VEYA TEYDİT YAPILMASI DURUMUNDA, PARSELLENEN EMSAL İNŞAAT HAKLARI HESAPLANARAK TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEYECEK ŞEKLİDE BİRLİKTE YAPILAŞMASINA İZİN VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.2.2. KAMU HİZMET ALANI

- EMNİYET HİZMET ALANI, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLER YAPILABİLİR.
- KAMU HİZMET ALANLARINDAKİ YAPI YOĞUNLUKLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ KAZANILMIŞ HAKLAR GEÇERLİDİR.
- KAMUSAL ALANLARDA ; İLGİLİ KURUMCA HAZIRLANACAK PROJYE GÖRE RUHSAT ALINACAKTIR. ANCAK BU ALANLARDA YAPI YÜKSEKLİKLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLECEKTİR.

2.2.3. EĞİTİM ALANI

- BU ALANLARDA OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA EĞİTİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT EĞİTİM TESİSLERİ İLE BİRLİKTE BU TESİSLERE HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

2.2.4. SAĞLIK ALANLARI

- BU ALANLARDA, HASTANE, SAĞLIK OKAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIK MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER YER ALABİLİR. SAĞLIK ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI VAZİYET PLANINA UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

2.2.5. ÖZEL SOSYAL ALANI

- ÖZEL SOSYAL TESİS ALANLARINDA: SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVU, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETKİ ALANLARDIR.

2.2.6. İBADET ALANI

- İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLTİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT: LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEHAKLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA, KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. İBADET ALANLARINDAKİ YAPI YOĞUNLUKLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ KAZANILMIŞ HAKLAR GEÇERLİDİR.

3. DİĞER HÜKÜMLER

- 3.1. PARK, OYUN ALANI, SPOR ALANI, ÇOCUK BAĞÇELERİ, REKREASYON ALANLARI, SEMT PAZARLARI VE KENT MEYDANLARININ ALTINA YERALTI OTOPARKLAR İNŞA EDİLEBİLİR.
- 3.2. TAŞIT YOLLARINA CEPHELİ İMAR ADALARINDA ÇEKME MESAFESİ VE ADA ÇİZİŞİ ARASINDA YERALTI OTOPARK GİRİŞ VE ÇIKIŞ RAMPASI YAPILAMAZ. DİĞER CEPHELERDEN ÇEKME MESAFELERİ VE ADA ÇİZİŞİ ARASINDAKİ YAPILAŞMAMIS ALANLARDA KOMŞU PARSELLERİ İHLAL ETMEYECEK ŞEKLİDE YERALTI OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞ RAMPASINA İZİN VERİLİR.
- 3.3. İMAR UYGULAMASINDAN DOLAYI KISITLIK OLAN KONUT VE TİCARET-KONUT ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİ BELİRLEMEME İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 3.4. PRAPET DUVAR, ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ, MERDVEN YÜKSEKLİĞİ ÇATI YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLİR.
- 3.5. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN TÜM HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MEKANSAAL PLANLAMA YAPIM YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

