

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

Sayı : 67597785-105.04/141
Özü : Nazım İmar Plan Revizyonu

20.07.2022

K A R A R

Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.07.2022 tarihli oturumunda okunan, Başkanlığın 20.07.2022 tarihli ve 67597785-105.02/81376 sayılı yazısı ekinde sunulan, Sarıçam İlçesi, Remzi Oğuz Arık ve Mehmet Akif Ersoy Mahalleleri yaklaşık 100 ha alanda Adana 1. İdare Mahkemesinin 2019/223 E. – 2020/120 K. sayılı iptal gerekçeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonuna ait **İmar ve Bayındırlık – Kanunlar – Deprem ve Doğal Afetler** komisyonu raporunda aynen;

Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2022 tarihli oturumunda incelenmek üzere **İmar ve Bayındırlık – Kanunlar – Deprem ve Doğal Afetler** komisyonlarımıza havale edilen Sarıçam İlçesi, Remzi Oğuz Arık ve Mehmet Akif Ersoy Mahalleleri yaklaşık 100 ha alanda Adana 1. İdare Mahkemesinin 2019/223 E. – 2020/120 K. sayılı iptal gerekçeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonuna ait Büyükşehir Belediye Meclis Üyeleri Ali YAŞAR ve Tahsin ŞAHİN'in 09.05.2022 tarihli ve 81376 kayıt sayılı dilekçesi ile Sarıçam Belediye Başkanlığı Emlak İstimlak Müdürlüğü'nün 07.04.2022 tarihli ve E-13765903-000-26687 sayılı yazısını görüşmek üzere komisyonlarımız 29.06.2022 tarihinde toplandı.

Anılan dilekçede ve ekli yazıda aynen;

İlgi: Sarıçam Belediye Başkanlığının 07.04.2022 tarih ve 26687 sayılı yazısı ve ekleri.

İlimiz, Sarıçam İlçesi, Remzi Oğuz Arık ve Mehmet Akif Ersoy Mahalleleri yaklaşık 100 ha alanda Adana 1. İdare Mahkemesinin 2019/223 E. – 2020/120 K. sayılı iptal gerekçeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda düzenlenen 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonuna ait dosyanın meclis gündeminde gündem dışı madde olarak alınmasını arz ederim. Denilmektedir.

İlgi : 22.03.2022 tarihli ve 13509581-115.01.02-169520 sayılı yazınız.

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Remzi Oğuz Arık ve Mehmet Akif Ersoy Mahallelerinde yaklaşık 100 ha alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi, plan müellifi 06.04.2022 tarih ve 8143 sayılı yazısı ile Adana 1. İdare Mahkemesinin 2019/223 E. – 2020/120 K. sayılı iptal gerekçeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda düzenlemiş olduğu 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna ait plan paftaları, açıklama raporları ve CD eki ile tarafımıza iletilmiştir.

İlgi yazınıza istinaden plan müellifince 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu hazırlanmış olup, söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna ait teklifin Belediye Meclisinizce değerlendirilerek gerekli kararın alınmasını arz ederim. Gereğini arz ederim. Denilmektedir.

Konunun komisyonlarımızca yapılan incelemesinde; Sarıçam İlçesi, Remzi Oğuz Arık ve Mehmet Akif Ersoy Mahalleleri yaklaşık 100 ha alanda, Adana 1. İdare Mahkemesinin 2019/223 E. – 2020/120 K. sayılı iptal gerekçeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonuna ait teklifin geldiği şekliyle kabulüne, 5216 sayılı yasaya istinaden gerekli kararın alınması için evrakın Büyükşehir Belediye Meclisine arzına oybirliği ile karar verildi. Denilmektedir.

Konunun yapılan görüşülmesinde; Sarıçam İlçesi, Remzi Oğuz Arık ve Mehmet Akif Ersoy Mahalleleri yaklaşık 100 ha alanda, Adana 1. İdare Mahkemesinin 2019/223 E. – 2020/120 K. sayılı iptal gerekçeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonuna ait teklifin geldiği şekliyle kabulüne ait komisyon raporunun kabulüne, gerekli işlemlerin yürütümü için evrakın Büyükşehir Belediye Başkanlığına verilmesine oybirliği ile karar verildi.

Mustafa AKGEDİK
Meclis 1.Başkan V.

E.B

Zafer KOÇ
Meclis Katibi

Firdevs CİNGÖZLER
Meclis Katibi

İLAN

Adana ili Sarıçam İlçesi, Remzi Oğuz Arık ve Mehmet Akif Ersoy Mahalleleri yaklaşık 100 ha alanda, Adana 1. İdare Mahkemesinin 2019/223 E. – 2020/120 K. sayılı iptal gerekçeleri ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonuna ait teklif Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.07.2022 tarih ve 141 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

İlgililere ilan en duyurulur. 29.07.2022

Gamze DİLER

Şehir Plancısı

M. Didem ÖĞÜTÇÜ

Planlama Şube Müdür v.

ADANA - SARIÇAM

MEHMET AKİF ERSOY VE REMZİ OĞUZ ARIK MAHALLELERİ
YAKLAŞIK 100 HEKTAR ALANDA
NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU



SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

- YÜKSEK YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI (301-600 ki/ha)
- ORTA YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI (151-300 ki/ha)
- TİCARET-KONUT ALANI
- AKARYAKIT VE LPG İSTASYON ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- PARK VE YEŞİL ALAN

- PAZAR ALANI
- İBADET ALANI
- SAĞLIK ALANI
- EĞİTİM ALANI
- SPOR ALANI

ULAŞIM

- 1.DERECE KENTSEL YOL
- SERVİS YOLU

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- İNCELEME ALANI 2. DERECE TEHLİKELİ DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. YAPILACAK YAPILARDA DEPREM VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK ESASLARINA UYULACAKTIR.
- ADANA İNCİRLİK HAVA ALANI UÇUŞ KORIDORUNDA KALAN ALANLARDA UÇUŞ MANİA KRİTERLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- YÜRÜRLÜKTEKİ ONAYLI İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK DAHA ÖNCE ALINMIŞ İNŞAAT İZİNLERİ İLE YAPI KULLANMA İZİNLERİ GEÇERLİDİR. ANCAK BU BİNALARIN YENİLENMESİ DURUMUNDA NAZİM İMAR PLANI ESASLARINA UYULMASI ŞARTTIR.
- 5000 M²'DEN BÜYÜK AKTİF VE PASİF YEŞİL ALANLAR DEPREM VE AFET HALİNDE KALICI TESİS YAPILMAMAK ŞARTI İLE YARDIM İSTASYONU VE TOPLANMA ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.
- 20 METRE VE ÜZERİ YOLLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 10 METRE OLARAK BELİRLENECEKTİR.
- MAHKEME İPTAL KARARI SONRASI ONAYLANMIŞ İMAR PLANI VE YÜRÜRLÜKTE OLAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE KAZANILMIŞ HAKLAR SAKLIDIR.
- KONUT ALANLARI**
 - KONUT ALANLARINDA; DÜŞÜK, ORTA, YÜKSEK YOĞUNLUKLU OLARAK BELİRLENEN KONUT ALANLARINDAKİ YOĞUNLUK DEĞERLERİ NAZİM İMAR PLANINDAKİ SINIFLANDIRILMAYA UYGUN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.
 - KONUT ALANLARINDA 20 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN İMAR PARSELLERİNDE ZEMİN TİCARET AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLİR.
- 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, DOĞUN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.
 - TİCARET-KONUT ALANLARINDA KULLANILANIN TAMAMI KONUT OLARAK YAPILAŞAMAZ. TİCARET KULLANIMI TOPLAM EMSALIN %10'UNDAN AZ %60'INDAN FAZLA OLAMAZ.
 - TİCARET-KONUT ALANLARINDA TAKS EN FAZLA 0.60 OLABİLİR.
 - TİCARET KONUT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ PARSELLERDE OTOPIK ALANLARININ PARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜLMESİ ZORUNLUDUR.
 - TİCARET-KONUT KULLANIMI OLARAK BELİRLENEN VE EMSAL YAPILAŞMA KOŞULLARI FARKLI OLAN İMAR ADALARINDA, FARKLI EMSALLERİN BİRLİKTE KULLANILMASININ İSTENMESİ VEYA TEVHİT YAPILMASI DURUMUNDA, PARSELLERİN EMSAL İNŞAAT HAKLARI HESAPLANARAK (TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEYECEK ŞEKİLDE) BİRLİKTE YAPILMASINA İZİN VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
 - TİCARET-KONUT ALANLARINDAKİ YAPI YOĞUNLUKLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ KAZANILMIŞ HAKLAR GEÇERLİDİR.
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI**
 - AKARYAKIT, LPG/CNG SATIŞ VE SERVİS İSTASYONLARI ALAN BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 2.250 M² VE TAŞIT YOLU CEPHESİ YİNE EN AZ 40 METRE OLACAKTIR. AYRICA BU ALANLARDA PARSEL DERİNLİĞİ EN AZ 40 METRE OLACAKTIR. ONAYLI PLANI BULUNAN AKARYAKIT, AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARININ ONAYLI PLANLARLA BELİRLENMİŞ İMAR HAKLARI SAKLIDIR. ONAYLI İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK YAPILMIŞ VE DAHA ÖNCE AÇMA RUHSATI, GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ VE GAYRİŞİHİ MÜESSESE RUHSATI ALMIŞ İSTASYONLAR MEVCUT HALLERİYLE KORUNURLAR. KARAYOLUNA CEPHE ALAN ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN YAPILARIN YOĞUNLUK VE YÜKSEKLİK DEĞERLERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. İMAR PLANLARINDA AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.
 - AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDAKİ YAPI YOĞUNLUKLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ KAZANILMIŞ HAKLAR GEÇERLİDİR.
- İBADET ALANI**
 - İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AIT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HEİA GİBİ MÜŞTEMLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPIKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. İBADET ALANLARINDAKİ YAPI YOĞUNLUKLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDAKİ KAZANILMIŞ HAKLAR GEÇERLİDİR.
- SAĞLIK ALANI**
 - HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARI (ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.) İFADE EDER. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
 - SAĞLIK ALANLARINDAKİ YAPI YOĞUNLUKLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDAKİ KAZANILMIŞ HAKLAR GEÇERLİDİR.
- EĞİTİM ALANI**
 - OKUL ÖNCESİ, İLK, ORTA VE YÜKSEK ÖĞRETİM FONKSİYONLARINDA HİZMET VERMEK ÜZERE KAMU YA DA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE İLK OKUL VE TESİSLER İÇİN İMAR PLANINDA AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR İÇİN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
 - EĞİTİM ALANLARINDAKİ YAPI YOĞUNLUKLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDAKİ KAZANILMIŞ HAKLAR GEÇERLİDİR.
- SEMT PAZARI VE KATLI OTOPIK ALANI OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDA BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK PROJESİNE GÖRE BELİRLENİR. AYRICA KATLI OTOPIK ALANLARINDA YER ALTI OTOPIK DA YAPILABİLİR.
- KATLI OTOPIKALAR, YEŞİL ALANLAR VE SEMT PAZARLARINDA YOL KOTUNUN ALTINDAKİ OTOPIKALAR ARSA SINIRINA EN FAZLA 3 METRE YAKLAŞABİLİR.
- SEMT PAZARLARI ÇATI ÖRTÜSÜ PARSEL SINIRINA KADAR YAPILABİLİR.
- UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BÖLGENİN İHTİVACINA YÖNELİK ÇOCUK BAĞÇESİ, YEŞİL ALAN, OTOPIK, CEP OTOPIK, YOL BOYU OTOPIK, DURAK CEBİ, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, MESCİT, KARAKOL, MUHTARLIK, TRAFİKO GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI ARTIRICI KÜÇÜK ALAN GEREKTİREN FONKSİYONLAR AYRILABİLİR VE BU FONKSİYONLARIN KONULMASI NAZİM İMAR PLANINA AYKIRILIK TEŞKİL ETMEZ.
- MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 18.08.2008 TARİHLİ 10337 SAYILI GENELGESİ HÜKÜMLERİNE UYGUN İŞLEM YAPILMASI ŞARTTIR.
- PARK, OYUN ALANI, SPOR ALANI, ÇOCUK BAĞÇELERİ, SEMT PAZARLARI VE KENT MEYDANLARININ ALTINDA KAPALI OTOPIKALAR YAPILABİLİR.
- PARK, OYUN ALANI, SPOR ALANI VE REKREASYON ALANLARINDA KULLANIM GEREKTİRDİĞİ YAPILAR YAPI YOĞUNLUĞU EMSAL(KAKS)=0.05 DEĞERİNİ VE YAPI YÜKSEKLİĞİ MAKSİMİM H=6.50 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA YAPILABİLİR.
- BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN ESASLARA UYULACAKTIR.