

Sayı: 175

Özü: İmar Yönetmeliği Revizyonu hk.

K A R A R

B-ZEMİN KATLAR 'ın 2. Kullanma Koşulları fıkrasının mimarlar odası görüşü ve mahkemenin iptal kararı doğrultusunda tamamının kaldırılmasına,

C- YÜKSEK ZEMİN KATLAR 'ın 1- Genel esaslar fıkrasının mimarlar odası görüşü doğrultusunda,

"1- Genel Esas: Yönetici merkezde, ticaret bölgelerinde, ticaret yolları, K.D.K.Ç.A.'da MİA ile (6) katlı ve daha yüksek katlı konut kullanım alanlarında, yoğunluk yapı düzeninde kat adedi sınırlaması yapılmaksızın isteğe ve projelendirmeye bağlı olarak su basman dahil en fazla (8.75)m. kotuna kadar yüksek zemin kat uygulaması yapılabilir. Bu gibi uygulamalarda, kat iç yüksekliği içerisinde kendi yapılanma koşullarına uygun olarak asma kat düzenlenmesi zorunludur. Zemin kat maddesindeki yapılanma ve kullanma hükümleri bu uygulamada geçerlidir. Asma Katlar, kütle yapı düzeni ve alfabetik yapı düzenlerinde kat adedinden sayılmayacak, yoğunluk yapı düzeninde ise kat adedinden sayılacaktır." Şeklinde değiştirilmesine,

2- YÜKSEK ZEMİN KATLARIN ÖZEL KOŞULLARDA BÜYÜTÜLMESİ fıkrasının mimarlar odası görüşü doğrultusunda tamamının kaldırılmasına,

"D- ASMA KATLAR'ın

Yüksek zemin kat uygulaması iç yüksekliği içerisinde bina kat adedinden sayılmayan asma kat tertiplenebilir. Asma kat uygulamasında esas olan ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmadan, yapıldığı bağımsız bölümün iç yüksekliği içerisinde eklenti olarak teşkil ettirilmesidir. Bu eklentiler, ana merdivenle irtibatlandırılmaz. Kendi bağımsız bölümü ile direkt irtibatlıdır. Asma katı oluşturan döşeme, ait olduğu bağımsız bölümün yola veya yollara bakan cephe hattına 3,00m den fazla yaklaşamaz. Hiçbir koşulda asma kat zemin katın 1/3'ünden az yapılamaz." Şeklinde değiştirilmesine,

Madde :7.003

BİNA KATLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER maddesinin **G-TERASLAR** fıkrasının altında yer alan **3. Çatı terasları** mimarlar odasının görüşü doğrultusunda değiştirilmesi uygun görülmemiş olup, Meclisten geçtiği şekliyle kalmasına,

Madde 7.006

ÖZEL HÜKÜMLER İÇEREN BİNALARI, BİNA BÖLÜMLERİ VEYA TESİSLER Maddesinin **F- ÖZEL EĞİTİM KURUMLARI** başlıklı fıkrası Mimarlar Odası görüşü ve mahkeme kararları doğrultusunda,

"F - ÖZEL EĞİTİM KURUMLARI

Özel Öğretim Kurumu; Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından açılan; Okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim kurumları, motorlu taşıt sürücülere kursu, çeşitli kurslar, dershaneler, öğrenci etüt eğitim merkezleri ve benzeri kurumları kapsar. İlköğretim ve orta öğretim kurumları için imar planında o amaca ayrılmış olması şartı aranır." Şeklinde değiştirilmesine,

Madde 8.002.1 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Maddesinde yer alan" **ÖNEMLİ NOT**" un kaldırılarak,

"ÖNEMLİ NOT: Kanun ve yönetmeliklerde belirtilen yapının %100 seviyesini tamamlamak kaydıyla, Dekorasyon amaçlı uygulamaların tamamlanması iskan aşamasında aranmaz." şeklinde değiştirilmesine,

Madde:8001.2

YAPI RUHSATI BAŞVURUSU

Sayı: 175

Özü: İmar Yönetmeliği Revizyonu hk.

K A R A R

Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.07.2011 tarihli olağanüstü olarak toplanan oturumunda okunan, Başkanlığın 27.07.2011 tarih ve 01/154 sayılı yazısı ekinde sunulan, Büyükşehir İmar Yönetmeliğinin değişiklik talep edilen maddelerinin yeniden görüşülmesine ait Kanunlar –Plan Bütçe –Eğitim, Kültür, Gençlik ve Spor–Ulaşım –Çevre ve Sağlık –İmar ve Bayındırlık komisyonu raporunda aynen;

Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2011 tarihli oturumunda, tekrar incelenmek üzere Kanunlar –Plan Bütçe –Eğitim, Kültür, Gençlik ve Spor– Ulaşım –Çevre ve Sağlık –İmar ve Bayındırlık komisyonumuza iade edilen, Büyükşehir İmar Yönetmeliğinin değişiklik talep edilen maddelerinin yeniden görüşülmesine ait İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 11.07.2011 tarih ve 14/2-4802 sayılı yazısını görüşmek üzere komisyonlarımız 25.07.2011 tarihinde toplandı.

Anılan yazıda aynen;

İlgi: a)17.06.2011 tarih ve 151 sayılı Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren “Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Revizyonu”

b) 07.07.2011 tarih ve 4761 sayılı Mimarlar Odası Adana Şubenin yazısı.

Adana Büyükşehir belediyesi İmar Yönetmeliği Revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2011 tarih ve 151 sayılı kararı ile onaylanmıştır. İmar Yönetmeliği Revizyonuna yönelik Mimarlar Odası Adana Şubesinin 07.07.2011 tarih ve 4761 sayılı yazısı ile bazı maddelerinin yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Mimarlar Odası Adana Şubesinin 07.07.2011 tarih ve 4761 sayılı yazısında: “Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Revizyonu”nun (Madde 2.008,3.001C1/c, 3.001 C, 3.001, C.2/a.4, 3.001 C.5/a, C.5/b, 3.003 F.4 madde 7.003, Madde 7.003, Madde 3.004.D.12, 7.004.2, Madde 3.004.E.a, E.9/b, Madde 7.004, 3.004 G.G/a, 7.005 D, 3.005, 8.001.7, 6.004, 7.002, 7.003, 7.005, 7.006 F, 8.001.3, 5.002, 8.002) Maddelerinin yeniden değerlendirilmesi” talep edilmiştir.

Bu kapsamda Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Revizyonunun yeniden değerlendirilmesi talep edilen maddelerinin incelenerek Meclis Kararı alınmak üzere, evrakın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim. Denilmektedir.

Konunun komisyonlarımızca yapılan incelenmesinde; Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki bazı maddelerin değiştirilmesine yönelik teklifin,

Madde 2.008:

YÖNETMELİĞİN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNİN DEVAM EDEN VEYA BİTMİŞ YAPILARDA UYGULANMASI maddesi Mimarlar Odası görüşü doğrultusunda,

“Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce, mevzuata uygun olarak ruhsat alınıp yapılmasına başlanılmış olan yapılara, ruhsatnamedeki esaslara göre devam edilir.

Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında ilk ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında yapının ruhsat süresi içerisinde geldiği seviye müktesep kabul edilerek, yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.” Şeklinde değiştirilerek,

Sayı: 175

Özü: İmar Yönetmeliği Revizyonu hk.

K A R A R

Ayrıca bu değişikliğe bağlı olarak 8.001.3 maddesinin **Tadilat- İlave İnşaat ve Ruhsat Yenileme** "başlığının 5.fıkrasında yer alan"

"5- Ruhsat müddeti dolmuş olup da, hiçbir tadilat olmayan binalarda; Belediye, Fen elemanları ve Fenni Mesul ve Mal Sahibi tarafından inşaat durum tespiti yapıp, eski onaylı projesinin üzerine vize yapılmak ve yeni ruhsat belgesi düzenlenmek sureti ile ruhsat yenileme yapılır."kısımının kaldırılmasına,

Madde 3001 İMAR PLANINA İLİŞKİN TANIMLARIN

C.1/c- "Kırsal yerleşim alanları" tanımının Mimarlar Odası görüşü doğrultusunda,

"C.1/c - Kırsal Yerleşim Alanları: Köy ve kırsal birimlerin yerleşik alanları ile gelişme alanlarının yer aldığı ikamet bölgeleridir." Olarak değiştirilmesine,

C.5/a Açık yeşil alanlar tanımının mimarlar odası görüşü doğrultusunda ilgili paragraf çıkartılarak,

"C.5/a - Açık Ve Yeşil Alanlar:

Kent ve kentlinin oksijen ihtiyacını karşılayan, kent dokusu içinde mimari yapı ve motorlu araçların ulaşım ağı dışında kalan; korunan ve oluşturulan bitki örtüsü ile kentin fiziksel dokusunun sağlıklılaştırıldığı; toplumun gününbirlik eğlence, dinlence ve boş vakitlerini değerlendirme ihtiyaçlarını karşılayan; doğal ve kültürel öğreti-sosyal gelişimin yaşandığı; gerek aktif (etken) gerekse pasif (edilgen) kullanımlı, bitki örtüsünün yoğun olduğu alanlardır.

Şehir içi veya mücavir alanlar içerisindeki tüm aktif ve pasif kullanımlı yeşil alanların uygun yerlerinde, toprağa gömülü olarak ve üstü toprak doldurulup yeşillendirilmek kaydı ile yeşil alanların sulanması ve yangın söndürme hizmetlerinde kullanılmak amacıyla yağmur suyu toplama depoları, sarnıçları ve hidrantlar ile bunların şebekelerinin proje ve uygulaması Büyükşehir Belediyesince yapılır veya yaptırılır" olarak değiştirilmesine,

C.5/b "Kentsel Sosyal ve Kültürel alt Yapı Alanları " tanımının mimarlar odasının görüşü doğrultusunda

"C.5/b - Kentsel Sosyal ve Kültürel Alt Yapı Alanları:

İmar planlarında kentlinin ihtiyacını karşılayacak açık ve yeşil alanlar, eğitim, sağlık, sosyal, kültürel ve dini tesisler ile mezarlık alanlarını içeren kent alanlarıdır. İmar planlarında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde bu tür alanlar ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki kullanım amacına uygun olarak değerlendirilir. Kamuya ait alanlarda kurumun uygun görüşü alınmadan özel kullanımlar için plan tadilatı yapılamaz. İmar planlarında emsal ve h yüksekliği belirtilmemiş yerlerin bu doğrultudaki kullanım kararları 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile belirlenmesi gerekmektedir.

Bu alanlarda yapılacak tüm düzenleme ve tesislerde Türk Standartlar Enstitüsü'nün engelliler ile ilgili standartlarına uyulması zorunludur." Olarak değiştirilmesine,

Madde 3.003 YAPIYA İLİŞKİN TANIMLAR

F.4 KATLAR ALANI (EMSAL):

Tanımı ve Emsal harici tutulan alanlar kısmının ; Bir bölümü meclisten geçtiği şekliyle bir bölümü de Mimarlar Odası önerisinin aşağıdaki şekilde,

"Madde 3.003

YAPIYA İLİŞKİN TANIMLAR:

Sayı: 175

Özü: İmar Yönetmeliği Revizyonu hk.

K A R A R

F.4 - KATLAR ALANI (EMSAL):

Konut, işyeri, eğlence ve dinlenme gibi oturma, çalışma ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan tüm kat alanlarının toplamıdır.

Onaylı imar planlarında ve/veya plan notlarında aksine hüküm yoksa iskân edilmeyen bodrum katlar, tabi zemin altında toprağa gömülü bodrum katların tamamı ile açığa çıkan bodrum katların %50'si emsal haricidir

F.4/a - Emsal Harici Tutulan Alanlar:

1. Ana merdivenden ayrı düzenlenen, ilgili yönetmeliğin gerekli gördüğü yangın merdiveni ile sahanlık ve ekleri (şafıtlar),
2. Başka amaçla kullanılmayan yangın kaçış koridorları,
3. Asansör boşlukları,
4. Zemin katta düzenlenen bina giriş sundurmasının 10m²'yi aşmayan kısmı
5. Kapıcı dairesi zorunluluğu olan yerlerde ayrı yapı oluşturmamak koşulu ile yapılan kapıcı dairelerinin 50m²'si,
6. Bekçi odalarının ve güvenlik noktalarının 8m²'yi aşmayan kısmı,
7. Tek bağımsız bölümlü konutların bodrum kat dışındaki özel garajlarının, 18m²'ye kadar olan kısmı,
8. Çok katlı bağımsız bölümlerde katlar arasındaki galeri ve merdiven üstü boşlukları,
9. Proje gereği oluşan 0,40m ye kadar çıkma ile yapılan özel süs balkonları (Fransız tipi balkon),
10. Son kat tavan döşeme kotu 6,75m'yi geçmeyen binalarda, çatı arasında en fazla %40 eğim içinde kalan eklenti olarak tertiplenen alanlar,
11. Merdiven kolu ve sahanlık alanları planlamasında sedye ve ev eşyası taşımaları ve özürli kullanımı kolaylaştırıcı çözüm oluşturma şartı ile her kat için 14m² den 30m²'ye kadar olan kısım,
12. İskan edilmeyen bodrum katlar ile tabi zemin altında toprağa gömülü bodrum katların tamamı ve eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katların %50'si,
13. Zemine oturan ve zeminde ticaret kullanımı bulunmayan yapılarıdaki teraslar ile binaya ait ortak teraslar,
14. Süs ve yüzme havuzu ve pergolalar,
15. 12 konuta kadar 20m², 12 konuttan sonraki her konut için 2m² ilave ile bulunacak alan kadar yönetim odası,
16. 10 m²'ye kadar elektrik pano odası, yeterli olmaması halinde tesisat projesi hazırlanması kaydıyla ihtiyaç kadar trafo, jeneratör ve elektrik pano odası
17. İnşaat m² sınırına bakılmaksızın, projelendirmek kaydıyla 4m² iklimlendirme odası,
18. Projede belirtmek ve detayı verilmek, tüm binada ortak çözülmek ve cephe elemanı olarak gösterilmek kaydı ile klima dış ünitelerinin yer aldığı çıkmalar,
19. Apartman giriş hollerinin 30 m² ye kadar olan kısmı,
20. Toplam emsal alanın %15'ini geçmeyen balkon ve açık çıkmalar
21. Her daire için Toplam 1 m² çöp odası veya bacası
22. Yönetmelikteki en az ölçülere uygun ışıklık ve hava bacaları ve tesisat bacası,

Emsal alanına dâhil değildir" olarak değiştirilmesine,

Madde 3.004

BİNAYA İLİŞKİN TANIMLAR

E-9 Teraslar Tanımı Mimarlar odasının görüşü doğrultusunda,

Sayı: 175

Özü: İmar Yönetmeliği Revizyonu hk.

K A R A R

“E.9 - Teraslar:

Tabii zeminden en fazla 1m yüksekliğe kadar tertiplenen katlarda bahçe kullanımı içinde, diğer katlarda düz çatı niteliğindeki kullanılabilir tavan döşemesi üzerinde, imar yönetmeliği hükümlerine uygun olarak çıkma altına giren kısımları ile üstleri açık olarak tertiplenen, müşterek veya bağımsız bölüme bağlı kullanılabilen alanlardır.” olarak değiştirilmesine,

G.2 Balkon Tanımı Mimarlar Odası görüşü doğrultusunda son fıkrasının çıkartılarak,

“G.2 - Balkon:

Zemin kat taban döşemesi hariç, tüm katlarda, çıkma hattı içinde kalmak kaydıyla cephe hattı dışında ve/veya içinde açık çıkma ve/veya gömme niteliğinde, bağlı oldukları bağımsız bölüm ya da ortak alandan bölme elemanları ile ayrılmış, en az bir dış cephe yanı açık, üstü açık ve/veya kapalı olarak Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen koşullar çerçevesinde tertiplenmiş teras tanımı dışındaki açık kullanım alanıdır.” olarak değiştirilmesine,

G.5/d Çöp Odası veya Bacası: Tanımı Mimarlar Odası görüşü doğrultusunda,

“G.5/d - Çöp Odası veya Bacası: Binada katı atıkların düşey doğrultuda zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan bacadır.

NOT: Bina içindeki her türlü boşluk ve bacalar emsal haricidir.” Şeklinde düzenlenmesine,

G-b/a- Dış Duvar tanımı. Mimarlar Odası görüşü doğrultusunda,

“G.6/a - Dış Duvar:

Bina dışı ve balkonlar ile bina iç bölümlerini ayıran duvardır. Akdeniz İkliminde, binaların güneşle ısınarak kendileri ısı kaynağı haline gelmesini önleyecek yalıtım amaçlı 20 cm kadar projesi detaylandırılmış mantolama uygulamaları emsal alana dahil değildir.” şeklinde düzenlenmesine,

Madde 3.003

YAPI İNŞAAT RUHSATI VE KULLANMA (İSKAN) İZNİ İLE İLGİLİ TANIMLAR ; başlığı altında yer alan NOT'un mimarlar odası görüşü doğrultusunda çıkartılmasına,

8001.7 maddesinde yer alan “ÖNEMLİ NOT ” kısmının aynı içerikli olması nedeniyle Yönetmelikten çıkartılmasına,

MADDE : 5.002 İMAR PARSELİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER maddesinin,

C- EN AZ BAHÇE MESAFELERİ hükümlerinin,

“C- EN AZ BAHÇE MESAFELERİ

En az bahçe mesafeleri içinde müstemilat ve otopark hükümleri saklı kalmak üzere hiçbir durumda ve şekilde bina yapılamaz.

1- Ön Bahçe:

İmar planında belirtilmemiş ise ön bahçeli yapı nizamında yola cephesi olan tüm parsel kenarlarında en az (5.00) m. Ön bahçe mesafesi uygulanır. Ancak, mevcut teşekkülde (5.00) m.den fazla ise teşekkülata uyulur.

Sayı: 175

Özü: İmar Yönetmeliği Revizyonu hk.

K A R A R

Ayrıca gelişmiş ve sürdürülebilir bir alt yapı hizmet ağı oluşturulması için, binalarda 5,00m olan ön bahçelerin yol tarafındaki 2,00m'lik kısmından, toprağa gömülü olarak sokağın ve parseldeki yapının alt yapı tesisatlarının geçirileceği ve dağıtımının yapılacağı, içine girilebilen betonarme baksların yapılmasını Büyükşehir Belediyesi mal sahiplerinden isteyebilir, ya da bu hizmet Büyükşehir Belediyesince yapılabilir veya yaptırılabilir.

2- Yan Bahçe:

- a) Ticaret ve konut alanlarındaki, alfabetik yapı düzenindeki inşaat nizamlarına ve kat adedine göre en az yan bahçe mesafeleri imar planında aksine bir kayıt yok ise TABLO- II de belirlenmiştir.
- b) Kütle yapı düzeninde yan bahçe mesafeleri imar planında belirlenmemiş ise kütle ölçüleri öncelikli olmak üzere kat adedine göre TABLO- III deki yan bahçe mesafeleri uygulanır.
- c) Yoğunluk yapı düzeninde yan bahçe mesafeleri imar planında belirlenmemiş ise kat adedine göre TABLO-I deki yan bahçe mesafelerine uyulur. Planı bulunmayan yerleşik alanlarda Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- d) Tabloda belirtilen kat adedinden fazla olan ve kat yüksekliği farklı uygulanan binalarda, imar planlarında ve/veya plan notlarında aksine bir hüküm yoksa 4 kata kadar yan bahçe mesafesi 3 m olup, 4. Kattan sonraki her kat için yan bahçe mesafelerine 0.50 m eklenerek uygulanır.

3- Arka Bahçe:

- a) Ticaret ve konut alanlarındaki alfabetik yapı düzeninde kat adedine göre en az arka bahçe mesafeleri imar planında aksine bir kayıt yok ise TABLO- II de belirlenmiştir.
- b) Kütle yapı düzeninde arka bahçe mesafeleri imar planında belirlenmemiş ise kütle ölçüleri öncelikli olmak üzere kat adedine göre TABLO- III deki arka bahçe mesafeleri uygulanır.
- c) Yoğunluk yapı düzeninde arka bahçe, yan bahçe kabul edilir ve TABLO-I deki yan bahçe mesafeleri uygulanır.
- d) Derinliği yeterli olmayan imar parsellerinde en az bina derinliği olan 10 m Öncelikli olup arka bahçe mesafesi 2 m'ye kadar düşürülebilir. Yoğunluk uygulaması yapılan parsellerde bu hüküm geçersizdir.
- e) Planı bulunmayan yerleşik alanlarda arka bahçe mesafesinde belediye mücavir alan sınırları içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- f) Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren imar uygulaması ilk defa yapılacak alanlarda parselasyon planı, uygulama imar planının yapılaşma hükümleri doğrultusunda ve arka bahçe h/2 kabul edilerek yapılır. Bu parsellerde oluşacak yapılarda arka bahçe h/2 olarak uygulanır." Şeklinde değiştirilmesine,

Sayı: 175

K A R A R

Özü: İmar Yönetmeliği Revizyonu hk.

Madde 6.004

PLANSIZ YERLEŞİK VE YERLEŞİK OLMAYAN (İSKÂN DIŞI) ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI maddesi mimarlar odasının görüşü doğrultusunda,

“A.6 – 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında ve sınırları içerisinde kalsa dahi, şehir yerleşimi ile aralarındaki korumaya alınmış tarımsal topraklar nedeni ile şehirle birleşmesi mümkün olmayan ve olamayacak köylerin hali hazır haritaları usulüne uygun olarak ilgili belediyesince yapılır veya yaptırılır. Bu köylerde yer alan mevcut her türlü bina, yapı ve tesislerle ilgili envanter çıkarılır ve kayıt altına alınır. Bu köylerde 5216 sayılı yasa

yürürlüğe girmeden önce yapılmış yapılarda mütesep haklar saklı olup, ancak yeni yapılacak binalar veya ilave tesisler yürürlükteki yasalara tabidir ve ruhsat aşamasında konuyla ilgili yürürlükteki yasa ve yönetmelik hükümlerine uyulur.” Şeklinde değiştirilmesine,

Madde 7.001 BİNA KULLANIM TÜRLERİ İLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER MADDESİNİN B-BİNA DERİNLİKLERİNE yönelik maddesinin “b” ve “c” fıkraları aşağıdaki şekilde,

“B- BİNA DERİNLİKLERİ

1- Bina Derinliği Hesaplanması:

- b) Derinliği yeterli olmayan imar parsellerinde en az bina derinliği olan 10 m. öncelikli olup arka bahçe mesafesi 2 m.ye kadar düşürülebilir. Yoğunluk uygulaması yapılan parsellerde bu hüküm geçersizdir.
- c) Bina derinliği 10 metrenin altına düşmemek kaydıyla ön bahçe mesafesi, arka bahçe mesafesi, parsel büyüklüğü ve TAKS ile belirlenir.

a, d, e, f, g, h ve ı maddelerinde bir değişiklik öngörülmemiş olup, aynen geçerlidir.” Şeklinde değiştirilmesine,

Ayrıca; bu madde ile yönetmeliği daha önce kabul edilen Bodrum katların genel esaslardaki kat yüksekliği maddelerindeki hükümlere uyumlu olarak tablo I’in ,

Yoğunluk Yapı Düzeni Tablosu (Tablo- I) :

TABLO-I

Sayı: 175

Özü: İmar Yönetmeliği Revizyonu hk.

K A R A R

Yoğunluk Yapı Düzeninde Kat Adedi	En Az Yan ve Arka Bahçe Mesafeleri		En Az Bina Ön Cephe Genişliği	Bina Yükseklikleri	
				KONUT (İskân Edilebilir Konut ve Ortak Kul.)	TİCARET
1.Bodrum Kat	—	—	—	4.50	5.00
2.Bodrum Kat	—	—	—	4.50	5.00
3.Bodrum Kat	—	—	—	4.50	5.00
	Zemin Kat Uygula- ması	Yüksek Zemin Kat Uygula- ması		Zemin Kat Uyg. (Max.Yük)	Yüksek Zemin Kat Uyg. (Max.Yük.)
1	3.00	3.00	6.00	4.75	8.75
2	3.00	3.00	6.00	7.75	11.75
3	3.00	3.00	6.00	10.75	14.75
4	3.00	3.50	6.00	13.75	17.75
5	3.50	4.00	9.00	16.75	20.75
6	4.00	4.50	9.00	19.75	23.75
7	4.50	5.00	9.00	22.75	26.75
8	5.00	5.50	9.00	25.75	29.75
9	5.50	6.00	9.00	28.75	32.75
10	6.00	6.50	10.00	31.75	35.75
11	6.50	7.00	11.00	34.75	38.75
12	7.00	7.50	12.00	37.75	41.75
13	7.50	8.00	13.00	40.75	44.75
14	8.00	8.50	14.00	43.75	47.75
15	8.50	9.00	15.00	46.75	50.75
16	9.00	9.50	15.00	49.75	53.75
17	9.50	10.00	15.00	51.75	56.75
18	10.00	10.50	15.00	55.75	59.75
19	10.50	11.00	15.00	58.75	62.75
20	11.00	11.50	15.00	61.75	65.75

Şeklinde düzenlenmesine,

Sayı: 175

Özü: İmar Yönetmeliği Revizyonu hk.

K A R A R

Madde 7.003:

BİNA KATLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER Maddesinin A-Bodrum katlar fıkrasının,

"BİNA KATLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

A- BODRUM KATLAR

1- Yapılanma Koşulları:

a) Genel esaslar: Bodrum katların zemin kat oturma alanı izdüşümü altında düzenlenmesi esastır. Bodrum kat net iç yüksekliği maksimum (4,50) metredir. Ticari amaçlı kullanımlarda, umumi binalarda, resmi bina ve turizm tesislerde ise maksimum (5,00) metredir. Ön bahçeli veya ön bahçesiz binalarda bu katlara yol cephesinden giriş tertiplenemez.

Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı su yalıtımı yapılması zorunludur. Ancak ($\pm 0,00$) kotu altındaki katlar aşağıda belirtilen özel koşullarda büyütülebilir.

b) Tamamı Toprak Altında Kalan Bodrum Kat Alanlarının Özel Koşullarda Büyütülebilmesi:

Eğimden dolayı açığa çıkmayan Bodrum katlar tüm binalarda sığınak ve ayrıca otopark yönetmeliği hükümlerine uygun otopark yapılmak kaydı ile yol parsel cephelerinde parsel sınırına 5,00m den (yol parsel çekme mesafesi 5,00m den fazla olması halinde 5,00m ye kadar büyütülebilir) ve diğer parsel sınırlarına ve komşu parsel 2 m den fazla yaklaşmamak kaydıyla büyütülebilir. Açığa çıkan bodrum katlar çekme mesafeleri içinde kalmak ve TAKS' ı aşmamak kaydıyla büyütülebilir.

c) Bodrum Kat Adedi:

Otopark yapılması kaydı ile bodrum kat adedi sınırlaması yoktur. İmar planında; ticari kullanım alanları ile konut alanlarındaki zemin katların ticari kullanım koşullarını sağlayan alanlarda; otopark yönetmeliğinin öngördüğü sayıda otopark alanı birinci ve ikinci bodrum katlarda ayrıldıktan sonra kalan alanlar, giriş-çıkışı ayrı düzenlenmek şartıyla özel otopark olarak tertiplenebilir. Bağımsız bölüm numarası alınarak işletilebilir. Ancak, bu şekilde ruhsat alan otoparklar amacı dışında kullanılamaz. Bu şekilde yapılanan otoparklar için tapuya şerh verilmesi mecburidir.

I) Konut Kullanım Alanlarında: Zemin kat veya meyilli parsellerde iskan edilebilir konut şartını sağlayan katların altında (1) bodrum kat tertiplenebilir. Zemin katın ticari amaçla kullanılması halinde zorunlu otopark ve müştemilat için kullanılacak bodrum katın dışında ticari kullanım amaçlı 2 bodrum kat yapılabilir.

II) MİA, Yönetici Merkez ve Ticari Kullanım Alanları ile Umumi Binalarda: ($\pm 0,00$) kotu altında (2) bodrum katı tertiplenebilir. Birinci bodrum kat ticari amaçlı kullanılabilir, ikinci bodrum katta ise ortak alanlar tertiplendikten sonraki artan alanlar üst katlardaki bağımsız bölümlere bağlı eklenti olarak kullanılabilir. Ayrıca 'c' bendindeki hükümler otopark yapmak koşuluyla geçerlidir.

III) Depolama ve Sanayi Kullanım Alanlarında: Sanayinin kendi Yönetmeliği ve teknolojisine uygun olarak gerektiği kadar bodrum kat tertiplenebilir.

IV) Küçük Sanayi ve Küçük Sanatlar: Zemin kat veya meyilli parsellerde iskân edilebilir şartını sağlayan katların altında ancak (1) bodrum kat düzenlenebilir.

2- Kullanma Koşulları:

Binaların bodrum katlarında kendi koşulları içinde bağımsız bölüm, eklenti, ortak alan, müştemilat ve otopark tertiplenebilir. Bunların iskân içi veya iskân dışı kullanımı mümkündür.

Sayı: 175

Özü: İmar Yönetmeliği Revizyonu hk.

K A R A R

a)İskan İçin Kullanım:

MİA, konut, ticaret merkezi ve ticaret yollarında ve ayrıca meyilli parsellerde zemin katın altında, cepheleri hizasındaki hiçbir noktada en düşük tabii veya tesviye edilmiş bahçe kotuna göre (0.50) m.den fazla gömülmemek koşulları ile bodrum katlar iskan edilebilir.

I) Üst katlarda Cafe kullanımlı bağımsız bölümün eklentisinde, aynı kullanımın; mutfak, lavabo ve tuvalet mekânları tertiplenebilir. Sinema, tiyatro, düğün salonu gibi özel proje gerektiren kullanımlar, kendi yapılanma hükümlerini yerine getirecek ve özürhükümlerinin dolaşımına olanak sağlayacak şekilde projelendirilmek kaydıyla yapılabilir.

Konut kullanımlı alanların iskân edilebilen zemin ve bodrum katlarında, GSM yönetmeliği kapsamında kalan ticari kullanımlara ve umuma açık istirahat, eğlence yerleri, cafe, vb kullanımlarına izin verilmez.

II) Konut bölgelerindeki iskân edilebilir koşulunu sağlayan bodrum katların konut olarak kullanılabilmesi için konut kullanımında gerekli olan tüm piyesleri bulundurması ve bunlardan en az (2) oda ve mutfakın taban döşeme kotunun hiçbir noktada bahçe kotuna 0,50m den daha fazla gömülü olmaması gerekir.

III) MİA' da ve ticaret merkezlerinde, meyilli veya düz parsellerde cepheleri tabii zemine gömülü olsun veya olmasın yapılabilecek ticari kullanımlı kapalı çarşı, pasaj, eğlence merkezi gibi bağımsız bölümler ile üst katlardaki ticari kullanımdaki bağımsız bölümlerin eklentileri kendi özel yapılanma hükümlerini yerine getirmek kaydı ile bodrum katta yapılabilir. Ancak suni havalandırma sağlanması ile özürhükümlerinin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınması zorunludur.

b)İskân Dışı Kullanım:

I) Ortak alan: Bina bodrum katlarında, kalorifer kazan dairesi, iklimlendirme dairesi, hidrofor, su deposu, yakıt tankı, tesisat odaları, bakım odaları, hobi mekânları, sığınak, otopark ve meyilli parsellerde diğer yönetmelik şartlarına uymak kaydı ile yan veya arka cephelerde yapılabilecek bina ana giriş holü gibi ortak alanlar ile ortak alan kapsamındaki odunluk, kömürlük, elektrik pano odası ile özel imarlı yerlerde çamaşırhane ve çamaşır kurutma yerleri gibi müştemilatlar tertiplenebilir. Konut ve ticari kullanımın birlikte olduğu binalarda yukarıda sayılan ortak alanlardan müşterek olanların her iki merdivenkavasına, irtibatları sağlanmalıdır. Bina bodrumlarında, binada oturabilmesi için yapılması zorunlu ortak alan ve müştemilat kısımları, zeminde aşırı su çıkması veya sert kayaya rastlanması halinde ilgili Belediyesi'nin izni ile parsel arka cephesinde müştemilat hükümleri kapsamında yapılabilir. Binaların bodrum katlarında veya bağımsız bölüm numarası olmayan zemin katlarda, ticari amaçla kullanılmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla toplamda katlar alanının (%10)'unu asmayacak şekilde düzenlenen; sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, açık ve kapalı yüzme havuzu ve havuz makine dairesi vb. sosyal tesisler yapılabilir. Bu sosyal tesisler sitelerde ve arsa imkânı olan diğer konut bloğunda bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmesi halinde, yalnızca tabii zemin üstünde kalan kısmı taban alanına dâhil edilir. Yine ortak alan olarak tertiplenen ısı merkezi mekanik tesisat projesinde projelendirilmek şartıyla bodrumda veya çatı katında projenin ön gördüğü ölçülerde tertiplenebilir. Çatıda yapılması halinde bu imalat emsal alana dâhil edilmez ve kattan sayılmaz.

II) Eklentiler: (± 0.00) kotu altındaki bina bodrum katlarında üst katlardaki konut ve/veya ticari kullanımlı bağımsız bölümlerinin, kendi özel mülkleri olan veya ortak kullanılan depoları, odunlukları, kömürlükleri gibi eklentileri bulunabilir. Bu eklentiler kendi bağımsız bölümleri ile direkt olarak veya ait oldukları kullanım türünün ortak merdivenlerinden irtibatlandırılır." Olarak düzenlenmesine;

Madde 7.003 BİNA KATLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİN:

Sayı: 175

Özü: İmar Yönetmeliği Revizyonu hk.

K A R A R

B-ZEMİN KATLAR 'ın **2. Kullanma Koşulları** fıkrasının mimarlar odası görüşü ve mahkemenin iptal kararı doğrultusunda tamamının kaldırılmasına,

C- YÜKSEK ZEMİN KATLAR 'ın **1- Genel esaslar** fıkrasının mimarlar odası görüşü doğrultusunda,

"1- Genel Esas: Yönetici merkezde, ticaret bölgelerinde, ticaret yolları, K.D.K.Ç.A.'da MİA ile (6) katlı ve daha yüksek katlı konut kullanım alanlarında, yoğunluk yapı düzeninde kat adedi sınırlaması yapılmaksızın isteğe ve projelendirmeye bağlı olarak su basman dahil en fazla (8.75)m. kotuna kadar yüksek zemin kat uygulaması yapılabilir. Bu gibi uygulamalarda, kat iç yüksekliği içerisinde kendi yapılanma koşullarına uygun olarak asma kat düzenlenmesi zorunludur. Zemin kat maddesindeki yapılanma ve kullanma hükümleri bu uygulamada geçerlidir. Asma Katlar, kütle yapı düzeni ve alfabetik yapı düzenlerinde kat adedinden sayılmayacak, yoğunluk yapı düzeninde ise kat adedinden sayılacaktır." Şeklinde değiştirilmesine,

2- YÜKSEK ZEMİN KATLARIN ÖZEL KOŞULLARDA BÜYÜTÜLMESİ fıkrasının mimarlar odası görüşü doğrultusunda tamamının kaldırılmasına,

"D- ASMA KATLAR"ın

Yüksek zemin kat uygulaması iç yüksekliği içerisinde bina kat adedinden sayılmayan asma kat tertiplenebilir. Asma kat uygulamasında esas olan ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmaktan, yapıldığı bağımsız bölümün iç yüksekliği içerisinde eklenti olarak teşkil ettirilmesidir. Bu eklentiler, ana merdivenle irtibatlandırılmaz. Kendi bağımsız bölümü ile direkt irtibatlıdır. Asma katı oluşturan döşeme, ait olduğu bağımsız bölümün yola veya yollara bakan cephe hattına 3,00m den fazla yaklaşamaz. Hiçbir koşulda asma kat zemin katın 1/3'ünden az yapılamaz." Şeklinde değiştirilmesine,

Madde :7.003

BİNA KATLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER maddesinin **G-TERASLAR** fıkrasının altında yer alan **3. Çatı terasları** mimarlar odasının görüşü doğrultusunda değiştirilmesi uygun görülmemiş olup, Meclisten geçtiği şekliyle kalmasına,

Madde 7.006

ÖZEL HÜKÜMLER İÇEREN BİNALARI, BİNA BÖLÜMLERİ VEYA TESİSLER Maddesinin **F- ÖZEL EĞİTİM KURUMLARI** başlıklı fıkrası Mimarlar Odası görüşü ve mahkeme kararları doğrultusunda,

"F - ÖZEL EĞİTİM KURUMLARI

Özel Öğretim Kurumu; Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından açılan; Okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim kurumları, motorlu taşıt sürücüleri kursu, çeşitli kurslar, dershaneler, öğrenci etüt eğitim merkezleri ve benzeri kurumları kapsar. İlköğretim ve orta öğretim kurumları için imar planında o amaca ayrılmış olması şartı aranır." Şeklinde değiştirilmesine,

Madde 8.002.1 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Maddesinde yer alan" **ÖNEMLİ NOT**" un kaldırılarak,

"ÖNEMLİ NOT: Kanun ve yönetmeliklerde belirtilen yapının %100 seviyesini tamamlamak kaydıyla, Dekorasyon amaçlı uygulamaların tamamlanması iskan aşamasında aranmaz." şeklinde değiştirilmesine,

Madde:8001.2

YAPI RUHSATI BAŞVURUSU

Sayı: 175

Özü: İmar Yönetmeliği Revizyonu hk.

K A R A R

2- RUHSATA ESAS UYGULAMA PROJELERİNİN HAZIRLANMASI İLE İLGİLİ ESASLAR maddesinin c)Peyzaj mimari proje hazırlanması esaslarındaki ilk paragrafın, meclise değişiklik önerilen maddeler arasında bulunmamakla birlikte komisyonda görüşülerek;

“c) Peyzaj mimari proje hazırlanması esasları

İmar planında, bahçe mekanı olarak gösterilen her büyüklükteki parseller ile yine ana cadde, meydan ve bulvara cephesi bulunan tüm parsellerde düzenlenen ve 23/11/2005 tarih ve 344 sayılı Meclis Kararı'ndaki kriterlere uygun hazırlanan projelerdir. Düşük yoğunluklu tarımsal araziler, bahçelik alanlardaki konut uygulamaları, küçük sanayi siteleri ve sanayi yapıları, ahır, kümes, depo ve benzeri yapılara ait projelerde arsa alanı büyüklüğüne bakılmaksızın peyzaj projesi mecburiyeti yoktur. Ancak mal sahibinin isteğine bağlı olarak yapılabilir.1000 m2'nin üzerindeki parsellerde peyzaj projesi ruhsat eki olarak düzenlenir” şeklinde değiştirilerek kabulüne, 5216 sayılı yasaya istinaden gerekli kararın alınması için evrakın Büyükşehir Belediye Meclisine arzına oy çokluğu ile karar verildi. Denilmektedir.

Konunun yapılan görüşülmesinde; Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin bazı maddelerinin yeniden görüşülmesine ait komisyon raporunun reddine, 5216 sayılı yasaya istinaden gerekli işlemlerin yürütümü için evrakın Büyükşehir Belediye Başkanlığına verilmesine oy çokluğuyla karar verildi.

Zihni ALDIRMAZ
Meclis Başkanı

Ömer Seyfettin TURHAN
Meclis Katibi

Necmi ÖZCANLI
Meclis Katibi

Sayı: 176

Özü: 1/25.000 ölçekli çevre düzeni
nazım planı hk.

K A R A R

10-Saydam Caddesi'nin kuzeye devamı planlanmış, Çakmak Caddesi üzerinden Atatürk Caddesine bağlanması planlanmıştır. Atatürk Caddesi'nin kuzey devamlılığı planlanmış, Karafatma Caddesi üzerinden Kenan Evren Bulvarı'na ve giderek Turgut Özal Bulvarı'na bağlanan kuzey-güney istikametli yeni bir arter oluşturulmuştur.

11-Sarıçam İlçesini oluşturan eski Kürkçüler ve Suluca Belediyesi sahalarını Sarıçam İlçe merkezine bağlayacak, D-400 karayolu dışında ve onun kuzeyinde yeni arterler planlanmıştır. İncirlik'in de bu artere bağlanması sağlanmıştır.

12-Çatalan Baraj Gölü koruma alanlarına sadık kalmış, orman alanları korunmuş, Çukurova Üniversitesi ve İncirlik Üssü Mevcut sınırlarıyla muhafaza edilmiştir.

13-Doğuda Suluca arazilerinde, Organize Sanayi Bölgesine yakın konumda bir üniversite kampusu alanı tanımlanmıştır.

14-Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi ve gelişme alanları gerçek sınırları ile gösterilmiştir. OSB'nin çöp depolama alanı doğu bitişiğinde, rüzgar yönü dikkate alınarak yeniden belirlenmiştir.

15-Yüreğir için İnnaplı Mahallesinde bir sanayi çarşısı alanı Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın 14/1-3662 sayılı yazılı talimatı doğrultusunda düzenlenmiştir. Aynı yazılı talimat doğrultusunda Adana Mezbahanesi (Kanara) Yüreğir İlçesi İsmaliye (Köklüce) Köyünde belirlenen alanda planlanmıştır.

16-2008 Yılı onaylı Çevre Düzeni Nazım Planında orta yoğunluklu konut gelişme alanı olarak gösterilmiş bulunan, Mavi Bulvar kuzeyinde, Türkmenbaşı Bulvarı doğusunda kalan alanlar onaylı nazım imar planlarına uygun olarak "yüksek yoğunluklu konut alanı" şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

17-Adana Hafif Raylı Toplu Taşıma güzergâhı Çevre Düzeni Planına işlenmiştir. Güzergahın Çukurova Üniversitesi Kampusunda kalan kısmı Üniversite Yönetimini rahatlatabilmek beklentisiyle Otoyol kuzeyinde, kampus içindeki mevcut yol güzergahı paraleline alınmış, Balcalı Hastanesine ve Rektörlük Binasına ve doğusundaki spor alanına kadar uzatılmıştır. HRS güzergahının Kozan Yolu Boyunca devam etmesi, Boynuyoğun Köyüne kadar uzanması da sağlanmıştır.

18-Hafif raylı toplu taşıma güzergahının batıya Karaisalı Yolu boyunca uzatılması yeterli bulunmamış, güneyde Ova, Uçak, Onur ve Yeşiloba Mahallerine yayılmış küçük sanayi alanlarına bağlantı imkânları araştırılmıştır.

19-Eski ve yeni Karaisalı Yolu kavşağında merkezi bir oto terminali planlanmış, ancak mevcut otogarların da aynı fonksiyonlarla korunması önerilmiştir. Mevcut otogarlar toplanma-dağılma merkezleri olarak kullanılacak, ancak şehirlerarası taşıtların merkeze girmesine izin verilmeyecektir.

20-Yüreğir İlçesi Köprülü Mahallesi'nde, eski DSİ beton kanalet şantiyesi alanı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2010 tarihli, 23 sayılı kararı doğrultusunda "sağlık kampusu" alanına dönüştürülmüştür. Bu işleme istinaden Çukurova İlçesi sınırları içerisinde Söğütlü-Tömekli arazilerinde 2008 yılında onaylanmış planlarla düzenlenmiş, aşırı büyüklükteki sağlık kampusu alanı kaldırılmış, yerine marjinal tarım alanı olarak planlanmıştır.

21-Yüreğir İlçesi Köprülü Mahallesi'nde, Mustafa Kemal Paşa Bulvarı kuzeyinde, İl Tarım Müdürlüğü alanı doğusundaki Adliye Sarayı alanı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.04.2010 tarihli, 59 sayılı kararı doğrultusunda 1/25.000 ölçekli plana taşınmıştır.

22-İdari yargı kararlarına konu olmuş, Çukurova İlçesi Karalar Bucağı Mahallesi'ndeki sosyal ve kültürel tesis alanı, son yapılan nazım imar planı değişiklikleri doğrultusunda "turizm tesis alanı" olarak planlanmıştır.

23-Metropolitan alanın ihtiyacını karşılayacak şekilde, spor tesislerinin mekanda dengeli dağıtılmasına özen gösterilmiştir.

24-D-400 Karayolu üzerinde, Asri Mezarlık karşısındaki sahaların kullanım kararı, mevcut hale uygun olarak "konut dışı kentsel çalışma alanı" olarak düzeltilmiştir. Atakent Mahallesi'nde, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

Sayı: 176

Özü: 1/25.000 ölçekli çevre düzeni
nazım planı hk.

K A R A R

Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.07.2011 tarihli olağanüstü olarak toplanan oturumunda okunan, Başkanlığın 27.07.2011 tarih ve 01/47 sayılı yazısı ekinde sunulan, Adana Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 ölçekli revizyon nazım imar planına ait İmar ve Bayındırlık – Kanunlar – Çevre ve Sağlık – Plan Bütçe – Ulaşım – Eğitim, Kültür, Gençlik ve Spor komisyonu raporunda aynen;

Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2011 tarihli oturumunda, tekrar incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık – Kanunlar – Çevre ve Sağlık – Plan Bütçe – Ulaşım – Eğitim, Kültür, Gençlik ve Spor komisyonumuza iade edilen, Adana Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 ölçekli revizyon nazım imar planına ait İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 14.02.2011 tarih ve 14/1-941 sayılı yazısını ve 1/25.000 Çevre Düzeni Nazım Planı hakkındaki bilgi notunu görüşmek üzere komisyonlarımız 26.07.2011 tarihinde toplandı.

Anılan yazıda aynen;

Adana Büyükşehir Belediyesi sınırlarını kapsayan 260.000 hektarlık alana ait 1/25.000 ölçekli revizyon nazım imar planı teklifi sunulmaktadır.

Adana Büyükşehir Belediyesi sınırlarında hazırlanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı teklifinin incelenerek, 5216 sayılı yasaya istinaden gerekli meclis kararı alınmak üzere Belediye Meclisine havalesini oluruza arz ederim.

1/25.000 Çevre Düzeni Nazım Planı Hakkında Bilgi Notu

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planına işlenen değişiklikler aşağıya çıkarılmıştır.

1-Seyhan Baraj Gölü etrafında bir kısım saha “Yaban Hayatı Geliştirme Sahası” olarak ilan edilmiştir. Mevzuat gereğince istenilen “yönetim ve gelişme planı” onaylanmadan, bu sahalarda imar faaliyeti kısıtlanmıştır.

2-Tepebağ Arkeolojik Sit Alanı, Adana Kentsel Sit Alanı, Misis Antik Kenti Arkeolojik Sit Alanı ve Geçitli’de Havraniye Arkeolojik Sit Alanı ile tescilli höyükler 1/25.000 ölçekli planda işaretlenmiştir.

3-Seyhan Nehri’nin metropoliten gelişmede bariyer oluşturmaması için şehrin doğusunu ve batısını birbirine bağlayacak 6 adet yeni köprü bağlantısı planlanmış, nehrin metropoliten alanı süsleyen estetik bir değer kazanması sağlanmıştır.

4-Metropoliten alanda ulaşılabilirliği artırabilmek, kırsal alanları kentsel alanlarla bütünleştirebilmek maksadıyla Çatalan Baraj Gölünü köprülül yolla geçecek bir arter planlanmıştır.

5-Ulaşım zamanını ve ulaşım mesafesini kısaltmak maksadıyla yeni bir Adana-Yumurtalık yolu güzergâhı araştırılmıştır. Yeni Yumurtalık yolu Yüreğir’de Ali Hocalı ve Düzce kırsal yerleşmelerinden geçmekte, Tarsus Karabucak Ormanları civarındaki Turizm Merkezinden başlayan Tuzla ve Karataş’ın kuzeyinden Yumurtalık’a ulaşan, Adana-İskenderun Karayolu’na bağlanan doğu-batı istikametli sahil yoluna bağlanmaktadır.

6-Yeni bir Güney Kuşak yolu ve güneyinde demiryolu kargo hattı planlanmıştır. Transit araçların metropoliten alan dışından geçmesi sağlanmıştır. TCDD yetkilileri ile yapılan görüşmelerde yeterli görülen 25 metrelik hat kesiti planda kullanılmıştır.

7-Güney Kuşak Yolunu şehir merkezine bağlayacak ana arterler planlanmış, bağlantılar güçlendirilmiştir.

8-Seyhan Nehrinin doğusunda ve batısında devamlılığı olan, nehir vadisini kent mekanı ile bütünleştiren, Akdeniz sahiline kadar uzanan rekreasyon yolları planlanmıştır.

9-Geleneksel merkezde ulaşılabilirliği artıracak ring yollar planlanmış, mevcut yolların ring oluşturmaları için eksik kısımların tamamlanması sağlanmıştır. Merkez etrafında bir biri içine geçmiş halkalar halindeki ring yolları ana arter yollarla bütünleştirilmiştir.

Sayı: 176

Özü: 1/25.000 ölçekli çevre düzeni
nazım planı hk.

K A R A R

10-Saydam Caddesi'nin kuzeye devamı planlanmış, Çakmak Caddesi üzerinden Atatürk Caddesine bağlanması planlanmıştır. Atatürk Caddesi'nin kuzey devamlılığı planlanmış, Karafatma Caddesi üzerinden Kenan Evren Bulvarı'na ve giderek Turgut Özal Bulvarı'na bağlanan kuzey-güney istikametli yeni bir arter oluşturulmuştur.

11-Sarıçam İlçesini oluşturan eski Kürkcüler ve Suluca Belediyesi sahalarını Sarıçam İlçe merkezine bağlayacak, D-400 karayolu dışında ve onun kuzeyinde yeni arterler planlanmıştır. İncirlik'in de bu artere bağlanması sağlanmıştır.

12-Çatalan Baraj Gölü koruma alanlarına sadık kalınmış, orman alanları korunmuş, Çukurova Üniversitesi ve İncirlik Üssü Mevcut sınırlarıyla muhafaza edilmiştir.

13-Doğuda Suluca arazilerinde, Organize Sanayi Bölgesine yakın konumda bir üniversite kampusu alanı tanımlanmıştır.

14-Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi ve gelişme alanları gerçek sınırları ile gösterilmiştir. OSB'nin çöp depolama alanı doğu bitişiğinde, rüzgar yönü dikkate alınarak yeniden belirlenmiştir.

15-Yüreğir için İnnaplı Mahallesinde bir sanayi çarşısı alanı Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın 14/1-3662 sayılı yazılı talimatı doğrultusunda düzenlenmiştir. Aynı yazılı talimat doğrultusunda Adana Mezbanhanesi (Kanara) Yüreğir İlçesi İsmaliye (Köklüce) Köyünde belirlenen alanda planlanmıştır.

16-2008 Yılı onaylı Çevre Düzeni Nazım Planında orta yoğunluklu konut gelişme alanı olarak gösterilmiş bulunan, Mavi Bulvar kuzeyinde, Türkmenbaşı Bulvarı doğusunda kalan alanlar onaylı nazım imar planlarına uygun olarak "yüksek yoğunluklu konut alanı" şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

17-Adana Hafif Raylı Toplu Taşıma güzergâhı Çevre Düzeni Planına işlenmiştir. Güzergahın Çukurova Üniversitesi Kampusunda kalan kısmı Üniversite Yönetimini rahatlatabilmek beklentisiyle Otoyol kuzeyinde, kampus içindeki mevcut yol güzergahı paraleline alınmış, Balcalı Hastanesine ve Rektörlük Binasına ve doğusundaki spor alanına kadar uzatılmıştır. HRS güzergahının Kozan Yolu Boyunca devam etmesi, Boynuyoğun Köyüne kadar uzanması da sağlanmıştır.

18-Hafif raylı toplu taşıma güzergâhının batıya Karaisalı Yolu boyunca uzatılması yeterli bulunmamış, güneyde Ova, Uçak, Onur ve Yeşiloba Mahallerine yayılmış küçük sanayi alanlarına bağlantı imkânları araştırılmıştır.

19-Eski ve yeni Karaisalı Yolu kavşağında merkezi bir oto terminali planlanmış, ancak mevcut otogarların da aynı fonksiyonlarla korunması önerilmiştir. Mevcut otogarlar toplanma-dağılma merkezleri olarak kullanılacak, ancak şehirlerarası taşıtların merkeze girmesine izin verilmeyecektir.

20-Yüreğir İlçesi Köprülü Mahallesi'nde, eski DSİ beton kanalet şantiyesi alanı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2010 tarihli, 23 sayılı kararı doğrultusunda "sağlık kampusu" alanına dönüştürülmüştür. Bu işleme istinaden Çukurova İlçesi sınırları içerisinde Söğütü-Tömekli arazilerinde 2008 yılında onaylanmış planlarla düzenlenmiş, aşırı büyüklükteki sağlık kampusu alanı kaldırılmış, yerine marjinal tarım alanı olarak planlanmıştır.

21-Yüreğir İlçesi Köprülü Mahallesi'nde, Mustafa Kemal Paşa Bulvarı kuzeyinde, İl Tarım Müdürlüğü alanı doğusundaki Adliye Sarayı alanı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.04.2010 tarihli, 59 sayılı kararı doğrultusunda 1/25.000 ölçekli plana taşınmıştır.

22-İdari yargı kararlarına konu olmuş, Çukurova İlçesi Karalar Bucağı Mahallesindeki sosyal ve kültürel tesis alanı, son yapılan nazım imar planı değişiklikleri doğrultusunda "turizm tesis alanı" olarak planlanmıştır.

23-Metropolitan alanın ihtiyacını karşılayacak şekilde, spor tesislerinin mekanda dengeli dağıtılmasına özen gösterilmiştir.

24-D-400 Karayolu üzerinde, Asri Mezarlık karşısındaki sahaların kullanım kararı, mevcut hale uygun olarak "konut dışı kentsel çalışma alanı" olarak düzeltilmiştir. Atakent Mahallesi'nde, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

Sayı: 176

Özü: 1/25.000 ölçekli çevre düzeni
nazım planı hk.

K A R A R

12.02.2010 tarihli 30 sayılı kararı ile onaylanmış imar planı ile oluşturulan ticaret kompleksine ilişkin düzenleme sunulan 1/25.000 ölçekli nazım plana aktarılmıştır.

25-Çatalan İçme suyu Arıtma tesisi önceki çalışmalarda ihmal edilmiş olduğu halde mevcut yerinde ve gelişme potansiyeli de dikkate alınarak planda gösterilmiştir.

26-75. Yıl Cumhuriyet Ormanı (Ağaçlandırılacak Alan) alanları önceki nazım imar planı verilerine dayanılarak işaretlenmiştir.

27-Akkapı Mezarlığı Büyükşehir Belediyesinin kamulaştırma talebi doğrultusunda tekrar düzenlenmiş, büyütülmüştür.

28-Sofulu katı atık depolama alanı ile İncirlik askeri sahası ve mania planları onaylı imar planları doğrultusunda işaretlenmiştir.

29-Toprak Koruma Kurulu tarafından 2011 yılı Mayıs-Haziran ayında alınmış kararlar doğrultusunda mekan deseni yeniden belirlenmiştir. Buna göre Sarıhuğlar Köyünün güney ve kuzeyinde kalan bir kısım tarım alanı, İncirlik meskun sahasının doğusunda kalan bir kısım sahalar ve Karataş Yolu boyunca önceden planlanmış bazı sahalar çevre düzeni nazım imar planında tarımsal niteliğine uygun olarak düzenlenmiştir. Kürkçüler'de ve Yüreğir Arıtma Tesisi güneyinde bir kısım alan da tarım alanı niteliğine döndürülmüştür.

30-Tarım alanı niteliğinde olmakla beraber, önceden izin alınarak tesis edilmiş tavuk kesimhanesi Kestel Köyü arazisinde, niteliğine uygun olarak plana taşınmıştır.

31-Aski'nin arıtma tesisi yapmak istediği Baklalı ve Salbaş'taki yerler, kullanım amacına uygun olarak planda gösterilmiştir.

32-Çukurova İlçesi sınırları içerisinde, Fadıl Köyü'nde yapılması öngörülen ve imar planları Adana Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce onaylanmış "Patlayıcı Madde Deposu" Büyükşehir Belediyesi yetkililerinin talebiyle plana işlenmiştir.

33-Onaylı 1/5000 planda yer alan ve 1/25.000 ölçekli planlarda gösterilmesi gereken büyük alan kullanım gerektiren plan kararları 1/25.000 plana taşınmıştır.

a- SSK ve Numune Hastanesinin yerleri Sağlık tesisi olarak işaretlenmiştir.

b- Şambayadı Toki doğusunda sağlık tesisi işaretlenmiştir.

c- Şakirpaşa, Onur Mahallesi Eğitim tesisi işaretlenmiştir.

d- Adana Merkez Camii,

e- Havaalanı güneyinde yer alan askeri alan,

f- Gökçeler, Küçükdikili, Yalmanlı, Mustafalar köylerinde yer alan trafo(indirici merkez) tesisleri,

g- Sarıhamzalı köyü batısında yer alan Doğalgaz şehir Giriş İstasyonu işaretlenmiştir.

34-Küçükdikili doğusunda bir kısım saha onaylı nazım imar planı kararları doğrultusunda KDKÇA alanından konut alanına dönüştürülmüştür.

35-Karaisalı ve yakın, Çukurova Bölgesinde öncelikle Kamu Arazisi olmak kaydıyla Üniversite Alanı yapılabilir.

36-2008 yılında 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planı üzerine yukarıdaki değişiklikler dışında yoğunluk artışı yapılmamıştır.

37-Onaylı imar planlarına göre eski Yüreğir Belediyesi Hizmet Binası alanında inşaatına başlanmış yüksek standartlı Turistik Tesis Alanı da 1/25000 ölçekli plan teklifine yerleştirilmiştir.



Sayı: 176

Özü: 1/25.000 ölçekli çevre düzeni
nazım planı hk.

K A R A R

2008 yılında onaylanan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni nazım imar planı üzerine yukarıda bahsi geçen değişiklikler dışında herhangi bir işlem yapılmamıştır. Denilmektedir.

Konunun komisyonlarımızca yapılan incelenmesinde; 2008 yılında onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planı üzerine planda tespit edilen 37 (otuz yedi) adet değişiklik plana işlenerek, 14.07.2011 tarihli komisyon raporunun 16.maddesindeki "yüksek yoğunluklu konut alanı" ibaresinin "1.6 yoğunluklu konut alanı" olarak düzenlenerek kabulüne, 5216 sayılı yasaya istinaden gerekli kararın alınması için evrakın Büyükşehir Belediye Meclisine arzına oy çokluğuyla karar verildi. Denilmektedir.

Konunun yapılan görüşülmesinde; 2008 yılında onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planı üzerine planda tespit edilen 37 (otuz yedi) adet değişiklik plana işlenerek, 14.07.2011 tarihli komisyon raporunun 16.maddesindeki "yüksek yoğunluklu konut alanı" ibaresinin "1.6 yoğunluklu konut alanı" olarak düzenlenerek kabulü ile ilgili komisyon raporunun aynen kabulüne, 5216 sayılı yasaya istinaden onanmasına, gerekli işlemlerin yürütümü için evrakın Büyükşehir Belediye Başkanlığına verilmesine oy çokluğuyla karar verildi.


Zihni ALDIRMAZ
Meclis Başkanı


Ömer Seyfettin TURHAN
Meclis Katibi


Necmi ÖZCANLI
Meclis Katibi