

ADANA İLİ-SEYHAN İLÇESİ
DÖŞEME MAHALLESİ, 12866 ADA
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ADANA

İçindekiler

GİRİŞ	3
1. MEVCUT DURUM BİLGİSİ.....	5
1.1. Ulaşım Ağı.....	5
1.2. Hâlihazır Durumu.....	7
1.3. Planlama Alanı Kadastro Durumu	8
1.4. İmar Planlarına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Sonuçları	9
2. MEVCUT PLAN KARARLARI	10
2.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	13
3. PLAN KARARLARI	15
3.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	15

Harita Listesi

Harita 1: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Mevcut Ulaşım Ağı.....	6
Harita 2: Planlama Alanına ait Hâlihazır Harita	7
Harita 3: Planlama Alanı Kadastro Durumu.....	8
Harita 4: Jeolojik Jeoteknik Etüt Haritası.....	9
Harita 5: 13.03.2012 Tarih 38 Sayılı Karar Numarası İle Onaylanmış Olan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
Harita 6: Bakanlar Kurulu Tarafından 18.11.2013 Tarih ve 2013/5618 S İle İlan Edilmiş Olan Riskli Alan Sınırı.....	11
Harita 7: Adana Kuzey ve Batı Metropoliten Alanları Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
Harita 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	13
Harita 9: Planlama Alanı Zemin Kotlarını Gösteren Harita	18
Harita 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	19

Resim Listesi

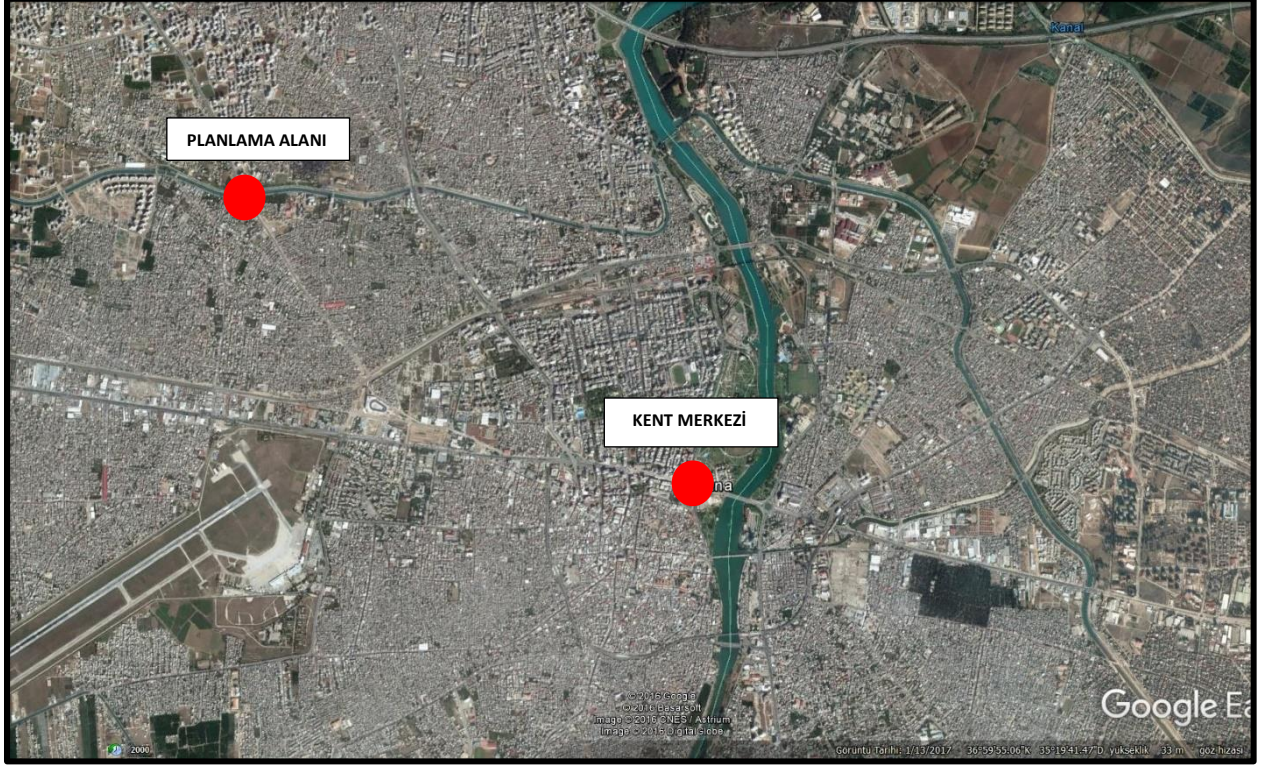
Resim 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu.....	3
Resim 2 : Planlama Alanı Ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı	4
Resim 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (Yakın).....	5
Resim 4: Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün 08.09.2016 Tarihli Yazısı	16
Resim 5: Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün 08.09.2016 Tarihli Yazı Eki	17

Tablo Listesi

Tablo 1: Planlama Alanına Ait Mevcut Kentsel Alan Dağılımı	14
--	----

GİRİŞ

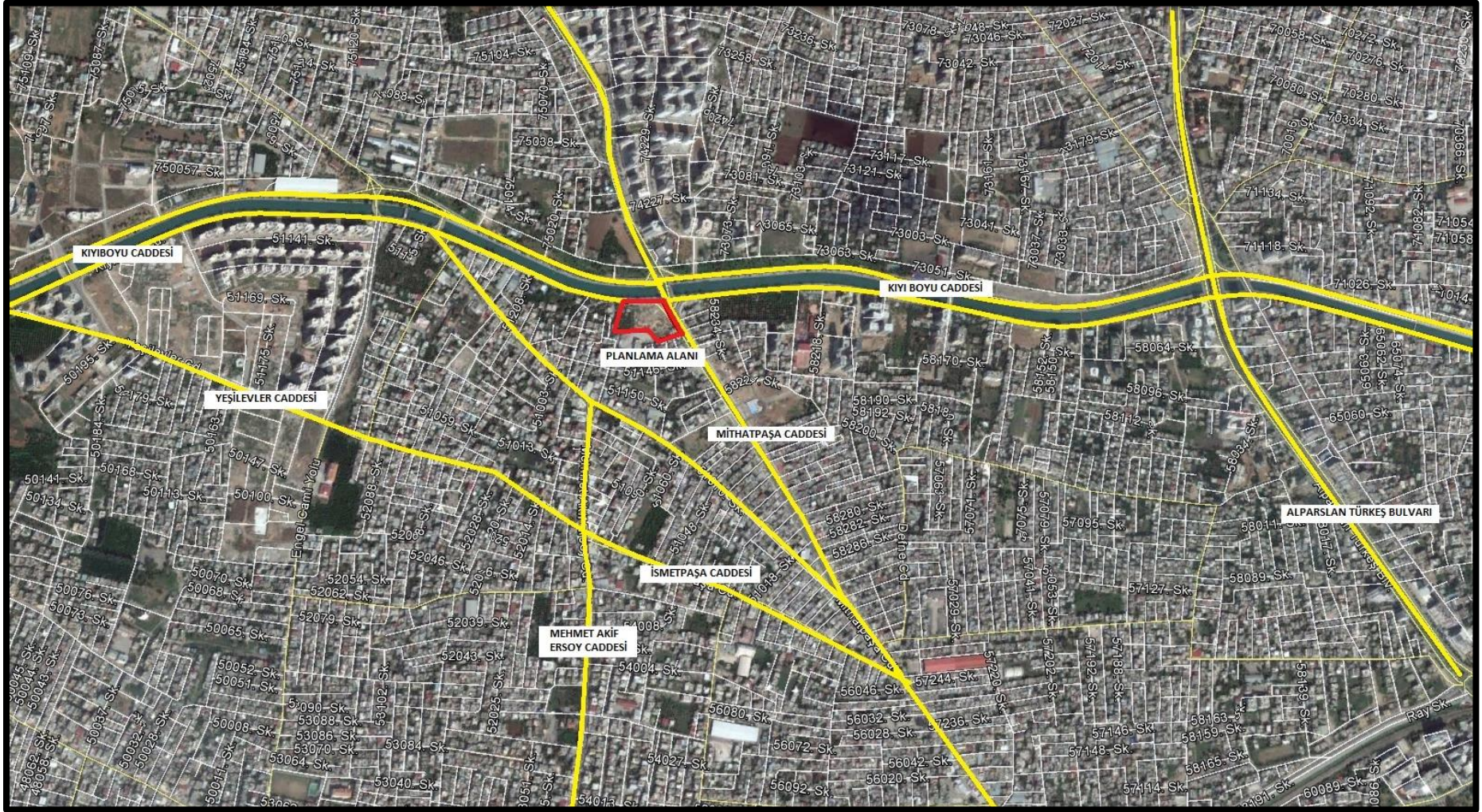
Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesinde yer alan 12866 ada için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Planlama alanı yaklaşık olarak 0,68 hektardır.



Resim 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

Planlama Alanı; Adana kent merkezinin kuzeybatısında, Seyhan Nehri'nin batısında, Adana Şakirpaşa Havalimanının ve kentin en önemli taşıyıcı akslarından birisi olan D-400 Karayolu (Turhan Cemal Beriker Bulvarı ve/veya Girne Bulvarı)'nın kuzeyinde konumlanmıştır.

Adana İli-Seyhan İlçesi
Döşeme Mahallesi, 12866 Ada
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Resim 2 : Planlama Alanı Ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağı

Resim 2’de yer alan harita ile planlama alanının yakın çevresinde yer alan önemli bağlantı noktaları görselleştirilmiştir. Planlama Alanının;

- Kuzeyinde Kıyıboyu Caddesi
- Güneyinde İsmetpaşa Caddesi ve Yeşilevler Caddesi
- Doğusunda Mithatpaşa Caddesi ve Alparslan Türkeş Bulvarı yer almaktadır.



Resim 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (Yakın)

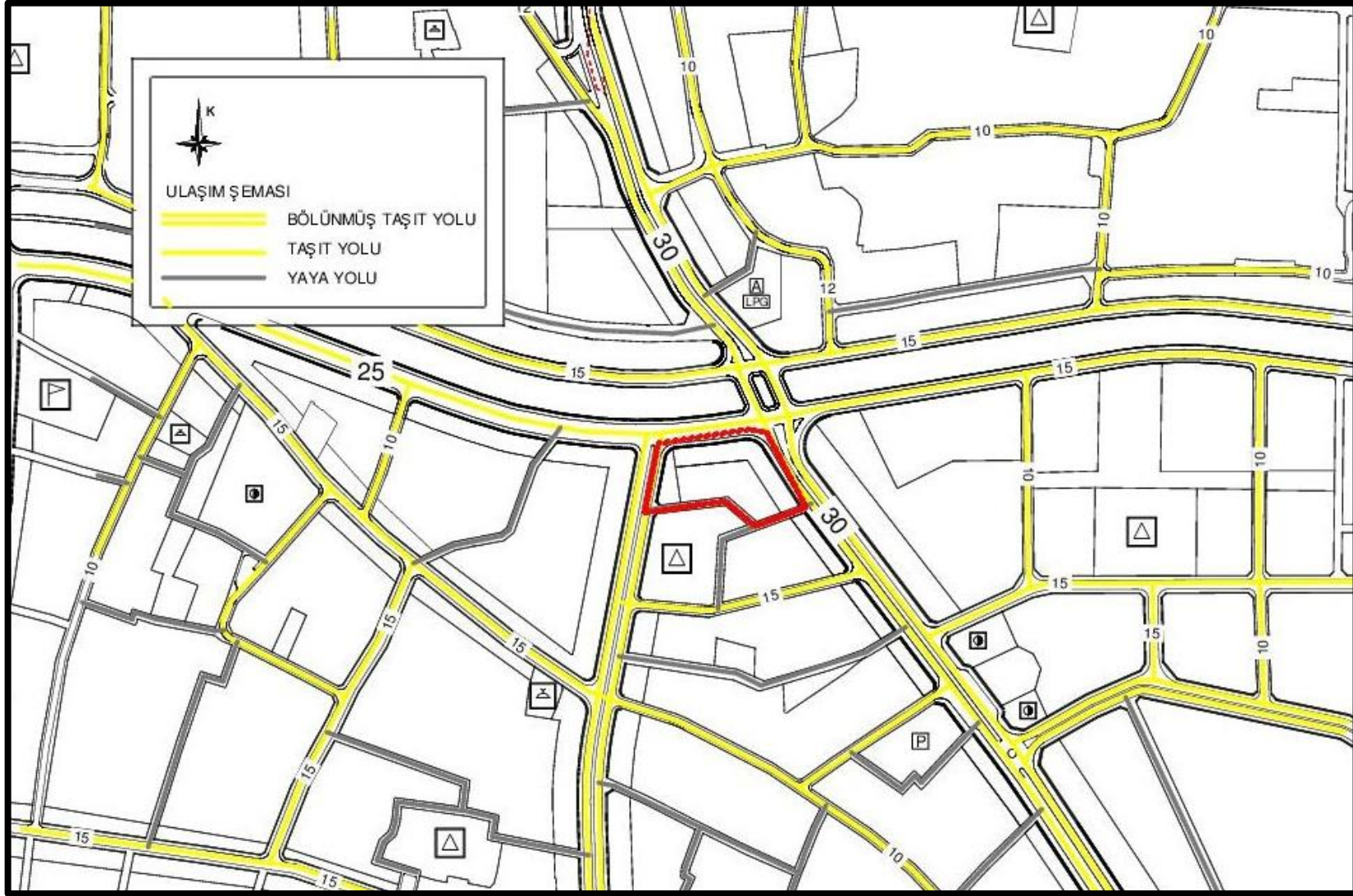
1. MEVCUT DURUM BİLGİSİ

1.1. Ulaşım Ağı

Planlama alanı ve çevresi ulaşım ağı incelendiğinde onaylı imar planlarında;

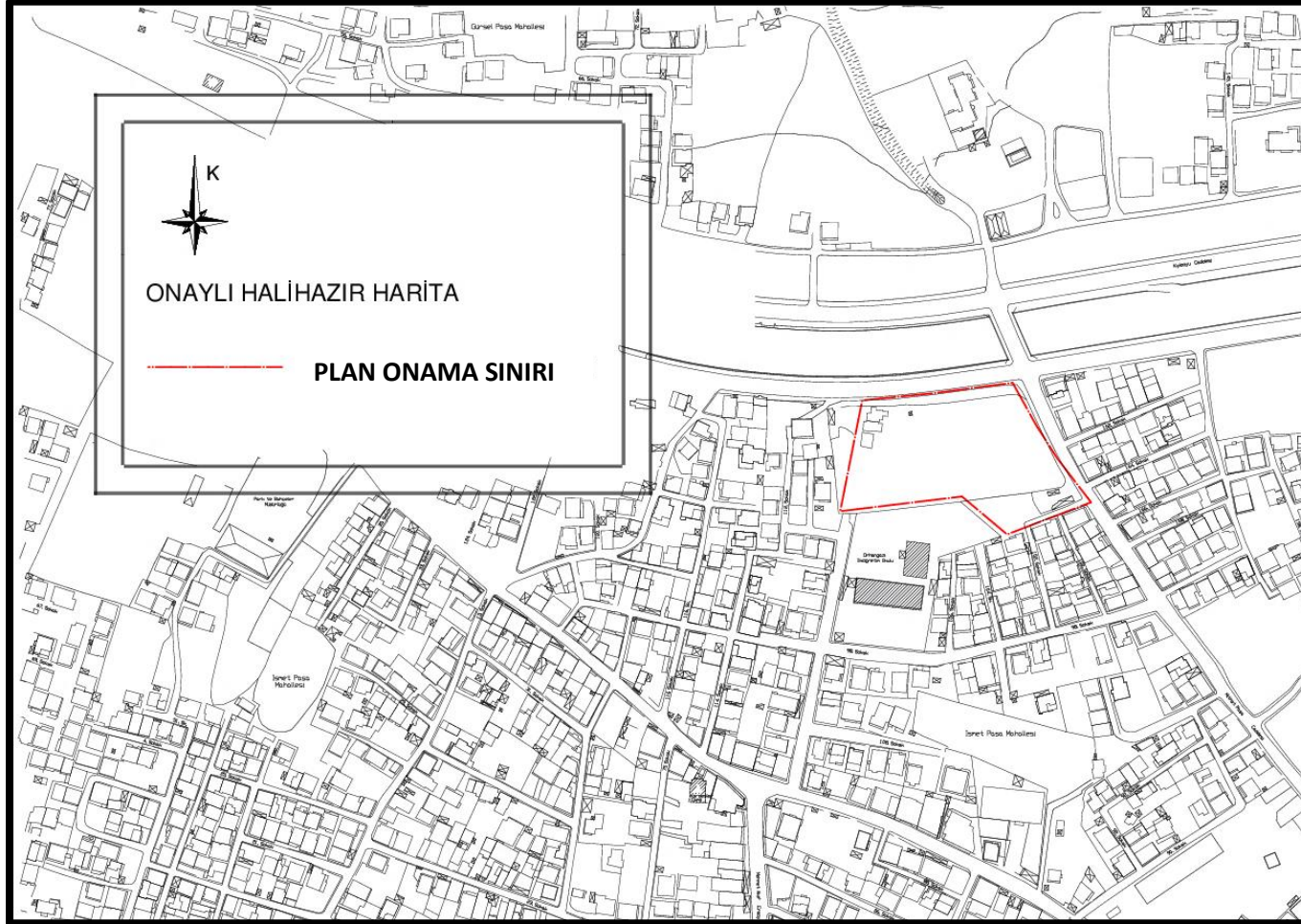
- Güneyde 15 Metre En Kesitli taşıt yolu ve yaya yolları
- Kuzeyde 25 Metre Enkesitli Taşıt Yolu
- Batıda 25Metre En Kesitli Bölünmüş Taşıt Yolu
- Doğuda ise 30 metre en kesitli kent içi taşıt yolu yer almaktadır.

Adana İli-Seyhan İlçesi
Döşeme Mahallesi, 12866 Ada
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Harita 1: Planlama Alanı ve Çevresine Ait Mevcut Ulaşım Ağı

1.2. Hâlihazır Durumu



Söz konusu alanın hâlihazır haritası ve uydu fotoğraflarına bakıldığında herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı görülmektedir. Alanın tamamına yakını boş durumdadır.

Harita 2: Planlama Alanına ait Hâlihazır Harita

1.3. Planlama Alanı Kadastro Durumu

Söz konusu planlama alanı 10017 ada 1,2 ve 3 nolu parseller iken Seyhan belediyesince 26.08.2015 gün ve 1322 sayılı encümen kararı ile arsa ve arazi düzenlemesi yapılarak 18.11.2015 tarihinde 12866 ada 1 ve 2 parsel olarak tescil edilmiştir.

Daha sonra Seyhan belediyesince 07.09.2016 gün ve 819 sayılı encümen kararı ile arsa ve arazi düzenlemesi yapılarak 16.12.2016 tarihinde 12866 ada 3 ve 4 parsel olarak tescil edilmiştir.

Planlama alanına ait mülkiyet bilgisi aşağıdaki haritada görselleştirilmiştir.

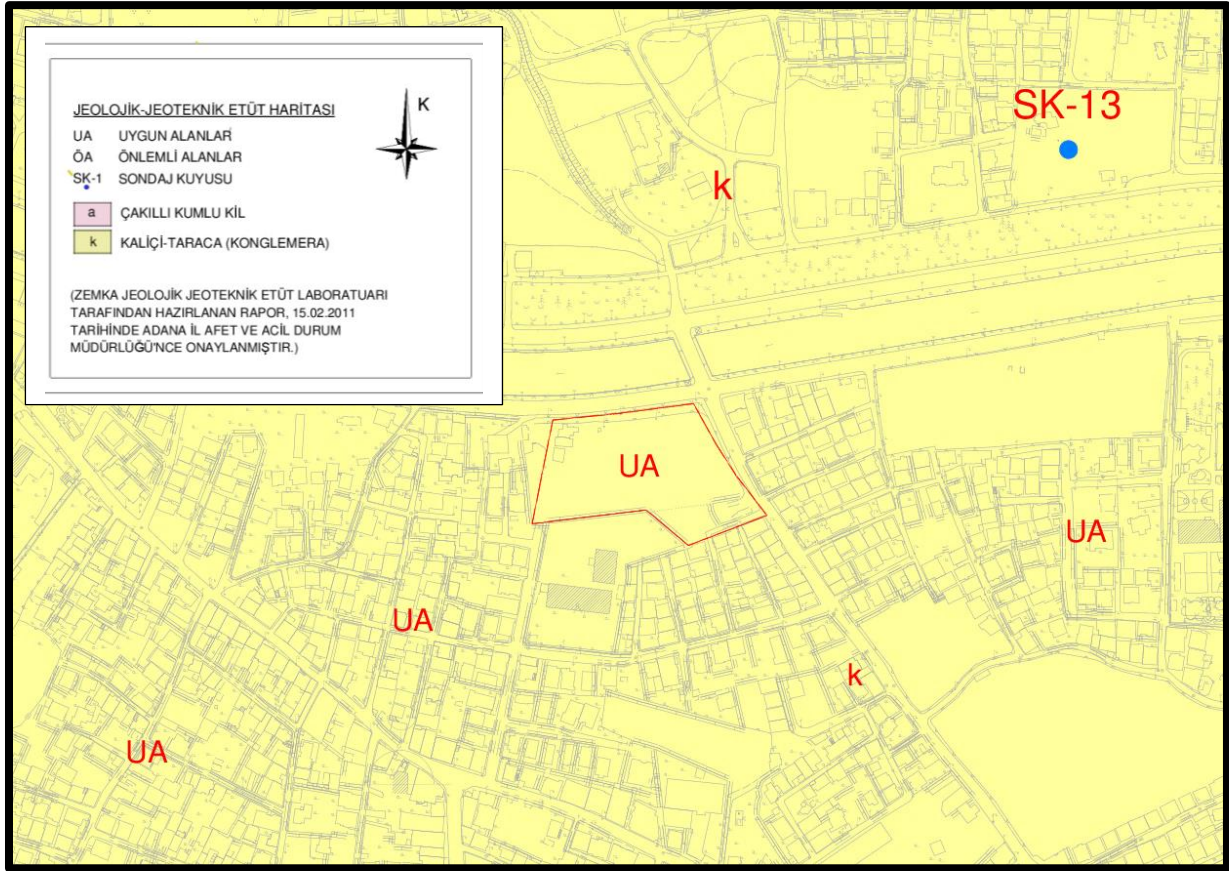


Harita 3: Planlama Alanı Kadastro Durumu

1.4. İmar Planlarına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Sonuçları

Söz konusu planlama alanını da içine alan jeolojik jeoteknik etüt raporu, Zemka jeolojik jeoteknik etüt laboratuvarı tarafından hazırlanmış olup, 15.02.2011 tarihinde Adana il afet acil durum müdürlüğüne onaylanmıştır.

Jeolojik etüt çalışmaları sonucunda bu alan UA= Uygun Alan olarak tespit edilen alan içerisinde kalmaktadır.

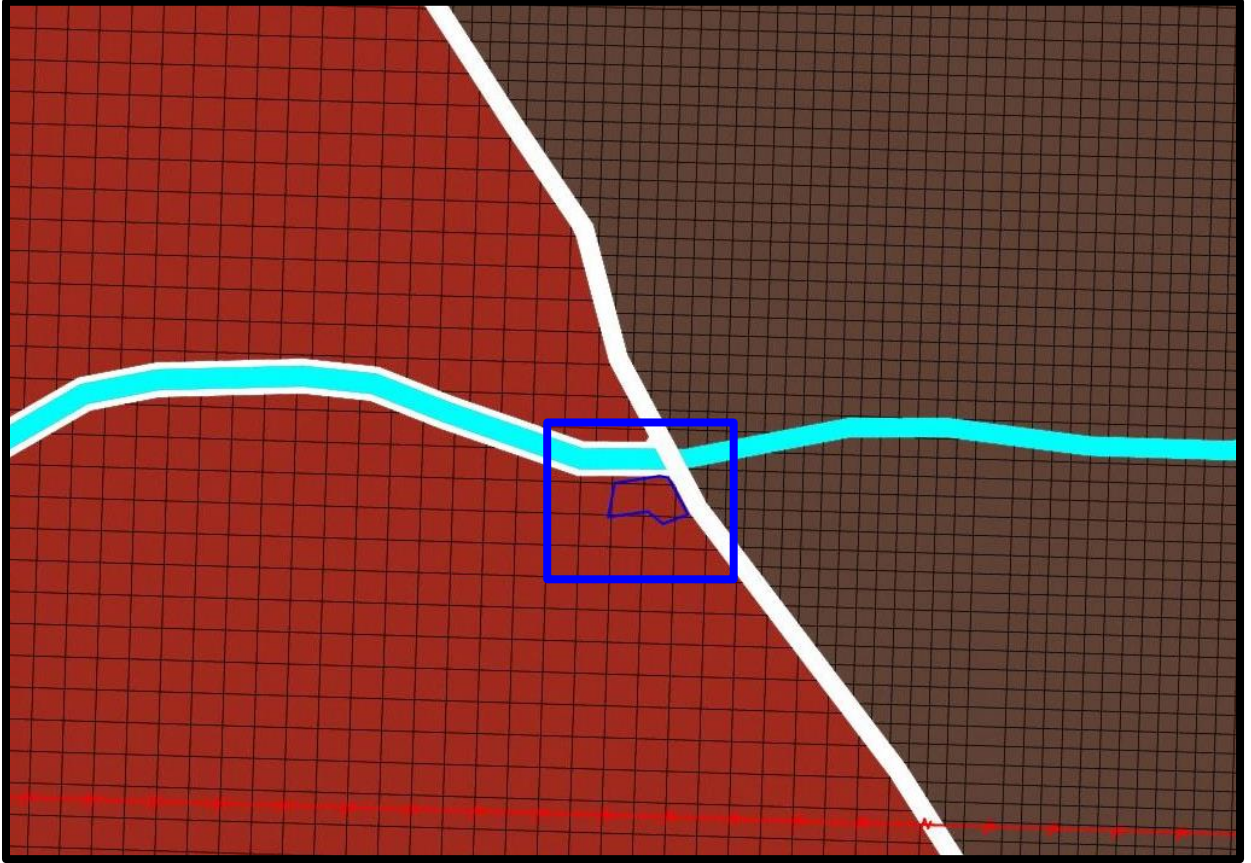


Harita 4: Jeolojik Jeoteknik Etüt Haritası

2. MEVCUT PLAN KARARLARI

2.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

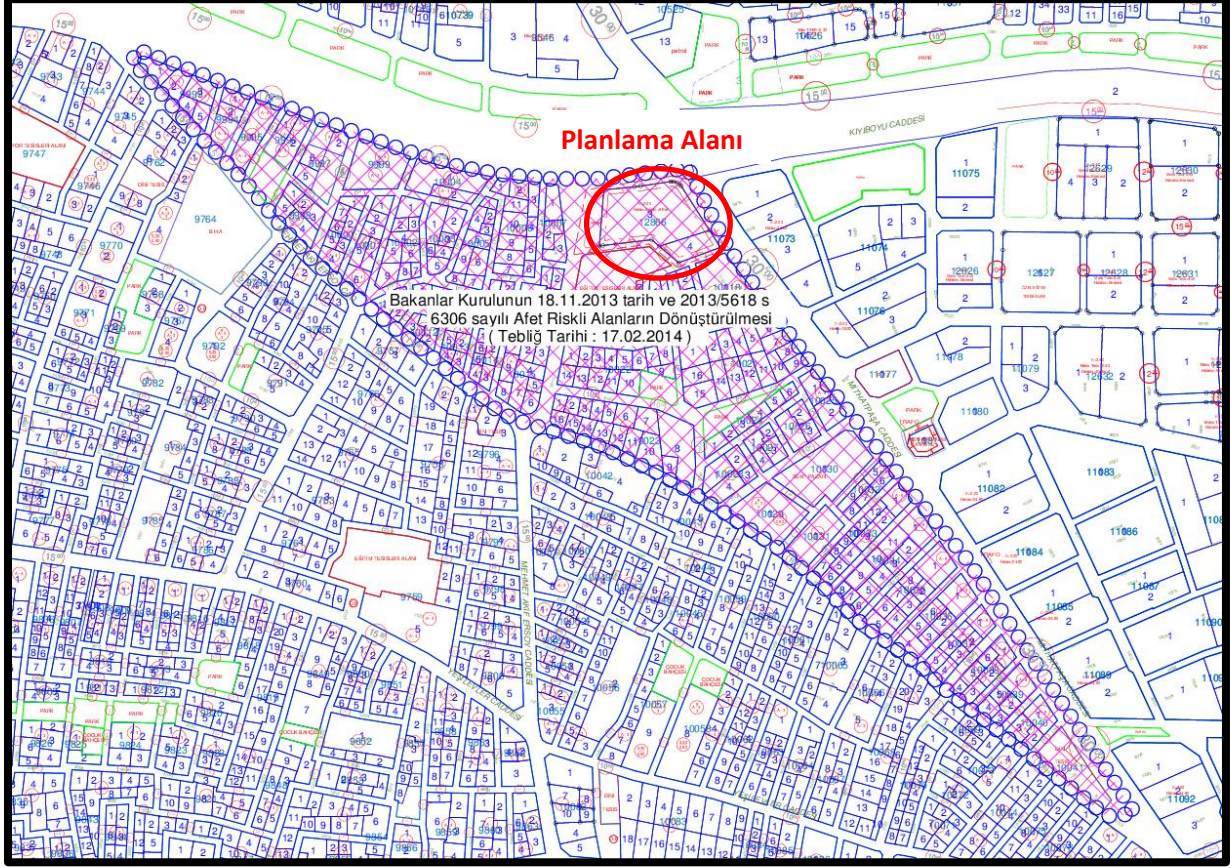
Söz konusu Planlama alanı olan 12866 ada, 12.03.2012 Tarih 38 Sayılı Karar Numarası İle Adana Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış olan “1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı” ile orta-yoğunlukta yerleşik konut alanı olarak belirlenmiştir.



Harita 5: 13.03.2012 Tarih 38 Sayılı Karar Numarası İle Onaylanmış Olan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

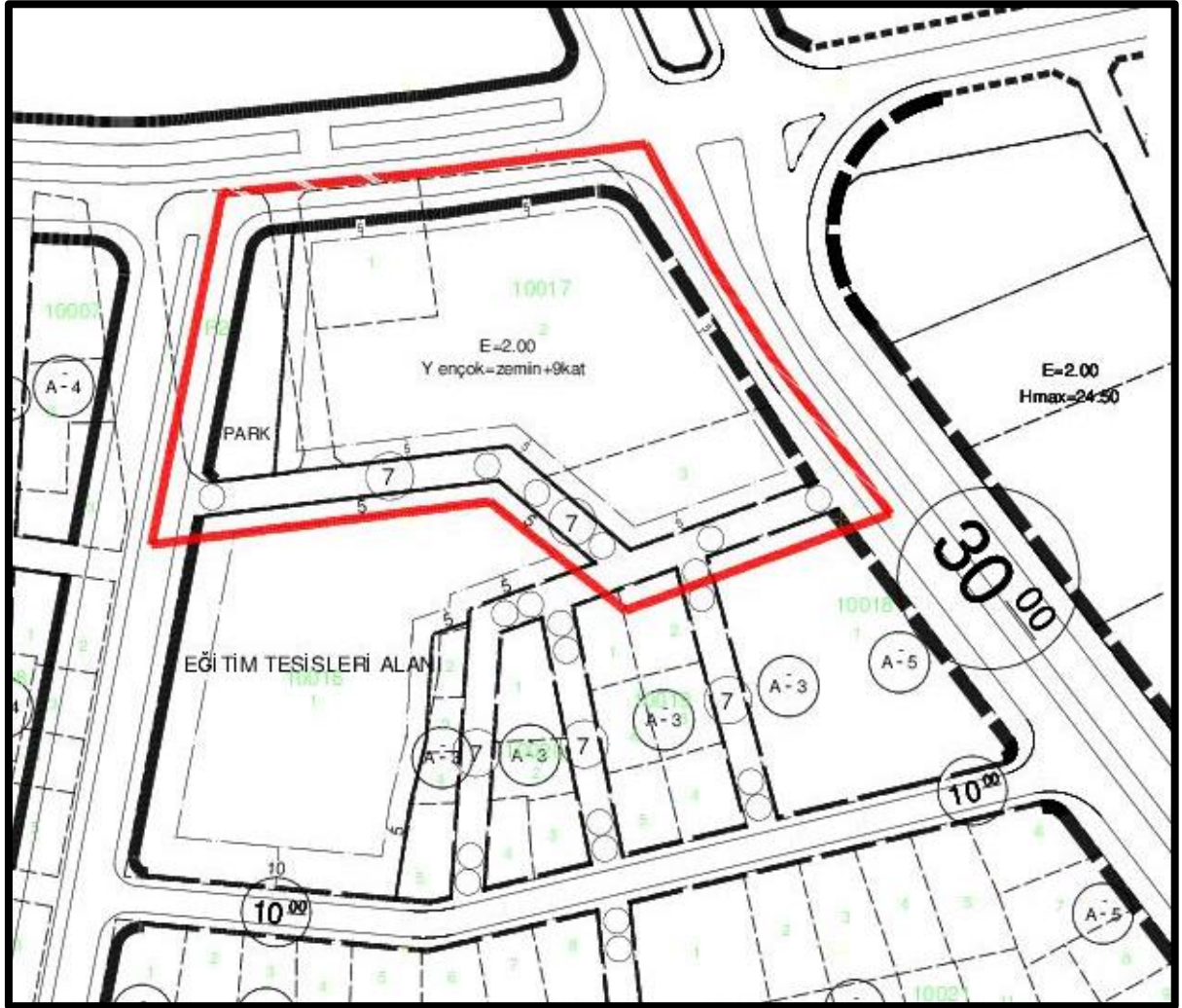
Planlama alanı olan 12866 Ada, Bakanlar Kurulunun 18.11.2013 tarih ve 2013/5618 sayılı kararı ile Afet Riskli alan ilan edilmiş olan alan sınırları içerisinde yer almaktadır.



2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

6306 Sayılı Sayılı Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname Hükümleri uyarınca söz konusu alan için hazırlanmış olan 1/1000 Ölçekli Uygulama imar planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 13.04.2015 Tarih Uip_11449 Karar No ile onaylanmıştır.

Söz konusu alana ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ve plan hükümlerine baktığımızda; Konut altı ticaret alanı, konut alanı ve park alanı olmak üzere 3 farklı kentsel alan kullanımını yer almaktadır.



Harita 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Adana İli-Seyhan İlçesi
Döşeme Mahallesi, 12866 Ada
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlama Alanında yer alan kentsel alan kullanımlarına ait alan dağılım tablosu Tablo 1 de verilmiştir.

Tablo 1: Planlama Alanına Ait Mevcut Kentsel Alan Dağılımı

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANI	1	3842.08	47.74
PARK ALANI	1	764.09	9.49
TİCARET ALANI	1	2958.42	36.76
TOPLAM	3	7564.59	

Yapılaşma koşulları ise $E(\text{Toplam İnşaat Alanı})=2.00$, Yençok (maksimum yükseklik)=
Zemin+9 Kat, Taks(Taban Alanı Katsayısı)=0.40, yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm
cephelerden 5'er metre olarak belirlenmiştir.

3. PLAN KARARLARI

3.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Döşeme mahallesi 12866 ada için hazırlanan imar planı teklifinde planlama alanının 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun şekilde mülkiyet durumu dikkate alınarak düzenlenmesi amaçlanmıştır. Hazırlanan imar planı değişikliği teklifinde; planlama alanının maksimum yapı yüksekliği dışındaki yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Toplam inşaat alanı, taban alanı katsayısı ve yapı yaklaşma mesafeleri onaylı uygulama imar planındaki gibi korunmuştur. Yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı için söz konusu alanda herhangi bir nüfus artışı oluşmamaktadır.

Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce Mânia Kotlarının Revize Edildiği Genel Müdürlüğün 08.09.2016 tarihli yazısı ile Seyhan İlçe Belediyesine bildirilmiştir. Resim 4 ve 5 de verilen yazı ve listedeki belirtilen parsellerin uçakların zorunlu kalkış ve tırmanış güzergâhlarının dışında kaldığı tespit edilmiş olup, 12866 nolu adanın da içinde yer aldığı yazı eki olan listede belirtilen yeni maksimum yapı yükseklik değerleri geçerlidir. Söz konusu 12866 ada için çatı, baca ve anten yükseklikleri dâhil olmak üzere maksimum yapı yüksekliği deniz seviyesine göre 100 metre olarak belirlenmiştir.

ADI	ALAN(m ²)	ORAN
Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı	2614.798 m ²	32,9
Park Alanı	1074.148 m ²	13,5
Ticaret-Konut Alanı	4255.736 m ²	53,6
Toplam	7944.682 m ²	100

Tablo 2: Planlama Alanına Ait Öneri Kentsel Alan Dağılımı



T.C.

ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

Sayı : 46715750-101.06.07-05-6990-İE.2102

08/09/2016

Konu : Adana 3. Etap Havacılık Çalışması

SEYHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)
Döşeme Mah. Turhan Cemil Beriker Bul. No:89

Seyhan - ADANA

- İlgi : a) 29/09/2015 tarihli Havaalanlarında Yapılacak Havacılık Çalışması ve Gözleme Talimatı (SHT-İİÇG),
b) 03/05/2016 tarihli ve 12152103/020/1161 sayılı yazımız,
c) Haritaevi San. Tic. Ltd. Şti.'nin 06/09/2016 tarihli yazısı ve Eki Rapor,
d) DIİM Genel Müdürlüğü'nün 18/08/2016 tarihli ve 60467132-300-E.80668 sayılı yazısı.

İlgi (b)'de kayıtlı yazılarımız ile havacılık çalışması başvurusunda bulunduğunuz Adana İli, Seyhan İlçesi sınırlarında bulunan ve Adana Havalimanı Mânia Planı kriterlerini ihlal eden ve yazınız Ek'inde ada ve parsel numaraları ile havacılık çalışması yapılacak sahanın belirtildiği bölgedeki plan düzenlemesi için, ICAO Annex 14 Cilt 1, 4.2.11, 4.2.12, 4.2.20, 4.2.21, 5.3.5.44 maddeleri kapsamında İlgi (a)'da kayıtlı Talimat hükümleri çerçevesinde yapılan havacılık çalışmasına ilişkin Rapor, İlgi (c)'de kayıtlı yazı ekinde Genel Müdürlüğümüze gönderilmiştir.

Yapılan inceleme sonucu inşaat izni/inşaat devam izni verilmesi talep edilen parseller ile yeni plan düzenlemesi yapılacak bölge için hazırlanmış olan söz konusu rapor, İlgi (c)'de kayıtlı DIİM Genel Müdürlüğü görüşü ile birlikte değerlendirilmiştir. Diğer taraftan Havacılık Çalışmasına konu olan bölgenin uçakların meteorolojik koşullar ve teknik nedenlerden dolayı performans kaybetmeleri öngörülerek performans analizlerinin yapılması zorunlu olan kalkış-teraküz güzergahının dışında kaldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak aşağıda yer alan listede İli, İlçesi, mahallesi, ada ve parsel numarası, ile Ekli plan paftasında ise konumları belirtilen taşınmazların; çatı ve dış cephelelerinde elektromanyetik yansıtıcı özellikte olan (iletken) malzemeler kullanılmaması, çatı, baca ve anten dâhil her türlü müştemilatın deniz seviyesine göre ekli tabloda belirtilen yükseklikleri aşmaması şartlarıyla inşa edilmesi Genel Müdürlüğümüze uygun mütalaa edilmektedir.

1 / 2

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Meltepe ANKARA
Telefon No: (0 312) 203 60 73, Belgegeçer No: (0 312) 215 81 30
e-posta: ertugrul.akoz@shgm.gov.tr, İnternet adresi: www.shgm.gov.tr

Bilgi için
Ertugrul AKOZ
MÜHENDİS



Bu belge 30/0 sayılı kararın gerektirdiği şekilde, Evrak Kayıtlı Değeri için <http://www.shgm.gov.tr> adresini ziyaret ediniz.



1058756138



T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

Ayrıca Ekteki Plan paftasında konumları belirtilen Alan1, Alan2, Alan3, Alan4, Alan5, Alan6 ve Alan7 nolu bölgelerdeki plan düzenlemelerinin aşağıda belirtilen yükseklikleri geçmeyecek şekilde yapılması gerekmektedir.

Bülgelerinizi ve gereğini rica ederim.

Bilal EKŞİ
Genel Müdür

Ek: Plan Paftası ve CD

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	Ada	Parsel	Hımax Çatı, baca, anten dâhil (Deniz Seviyesine göre)
Adana	Seyhan	Döşeme	12629	1-3 ✓	100 metre ✓
Adana	Seyhan	Döşeme	12641	2 ✓	93 metre ✓
Adana	Seyhan	Döşeme	12658	--- ✓	100 metre ✓
Adana	Seyhan	Döşeme	12659	--- ✓	100 metre ✓
Adana	Seyhan	Döşeme	12667	2 ✓	100 metre ✓
Adana	Seyhan	Döşeme	12866	--- ✓	100 metre ✓
Adana	Seyhan	Kanalüstü	10782	9 ✓	120 metre ✓
Adana	Seyhan	Döşeme	1207	35-36	91 metre
Adana	Seyhan	Alan-1	---	---	100 metre
Adana	Seyhan	Alan-2	---	---	105 metre
Adana	Seyhan	Alan-3	---	---	110 metre
Adana	Seyhan	Alan-4	---	---	115 metre
Adana	Seyhan	Alan-5	---	---	120 metre
Adana	Seyhan	Alan-6	---	---	125 metre
Adana	Seyhan	Alan-7	---	---	130 metre

2 / 2

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe ANKARA
Telefon No: (0 312) 203 60 73, Belgeyeçer No: (0 312) 235 81 30
e-posta: ertugrul.skezo@shgm.gov.tr, İnternet adresi: www.shgm.gov.tr

Bilgi için
ERTUĞRUL AKÖZ
MÜHENDİS



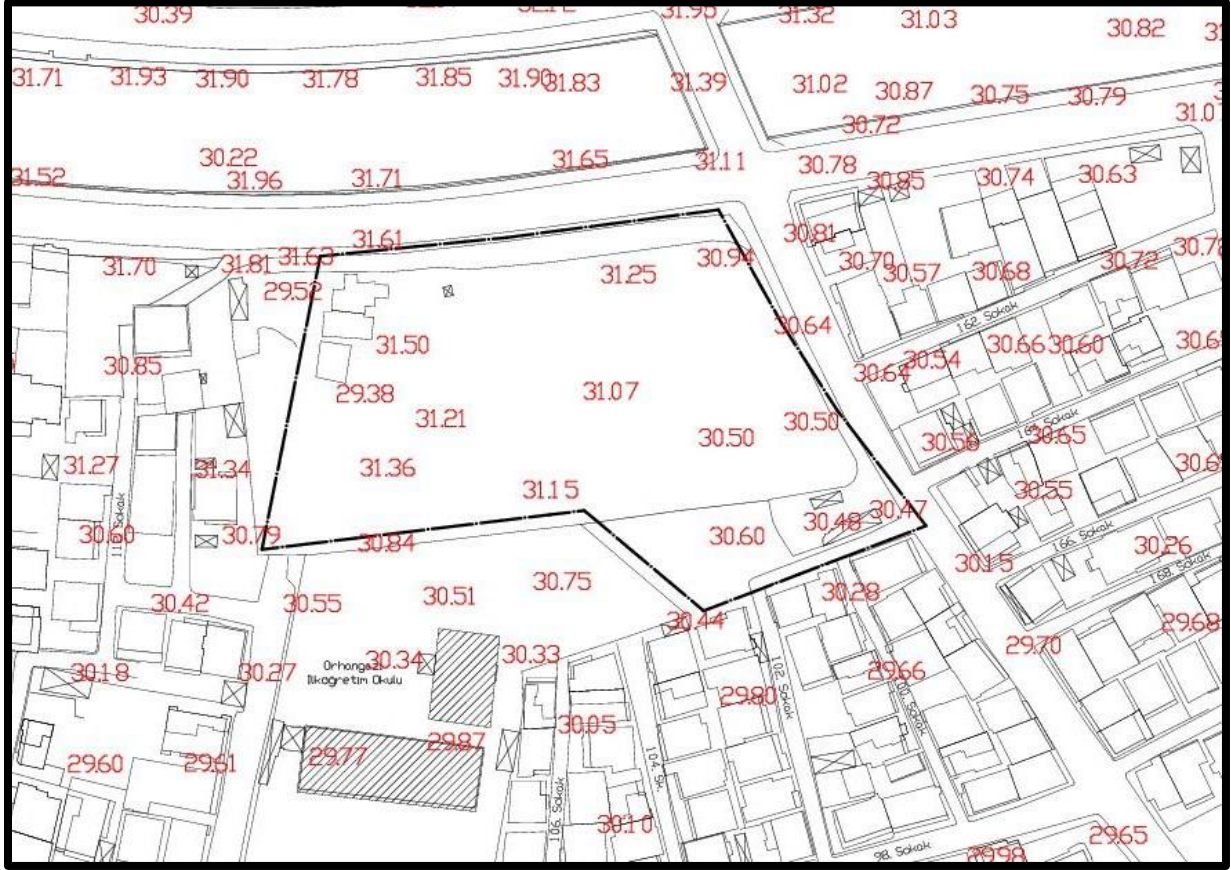
Bu belge 5070 sayılı kanunla ülke elektronik imzalıdır. Evrak Kaynak Doğrulama için <http://www.shgm.gov.tr> adresine ziyaret ediniz.



1058758138

Adana İli-Seyhan İlçesi
Döşeme Mahallesi, 12866 Ada
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlama alanın zemin kotu 29.38-31.50 metre arasında olup(Harita 9), hava mânia sınırı 100 metredir(Resim 5). Çatı baca ve anten yükseklikleri dâhil olmak şartı ile 22 kat yüksekliğine kadar yapılar bu sınır içerisinde yapılabilir.

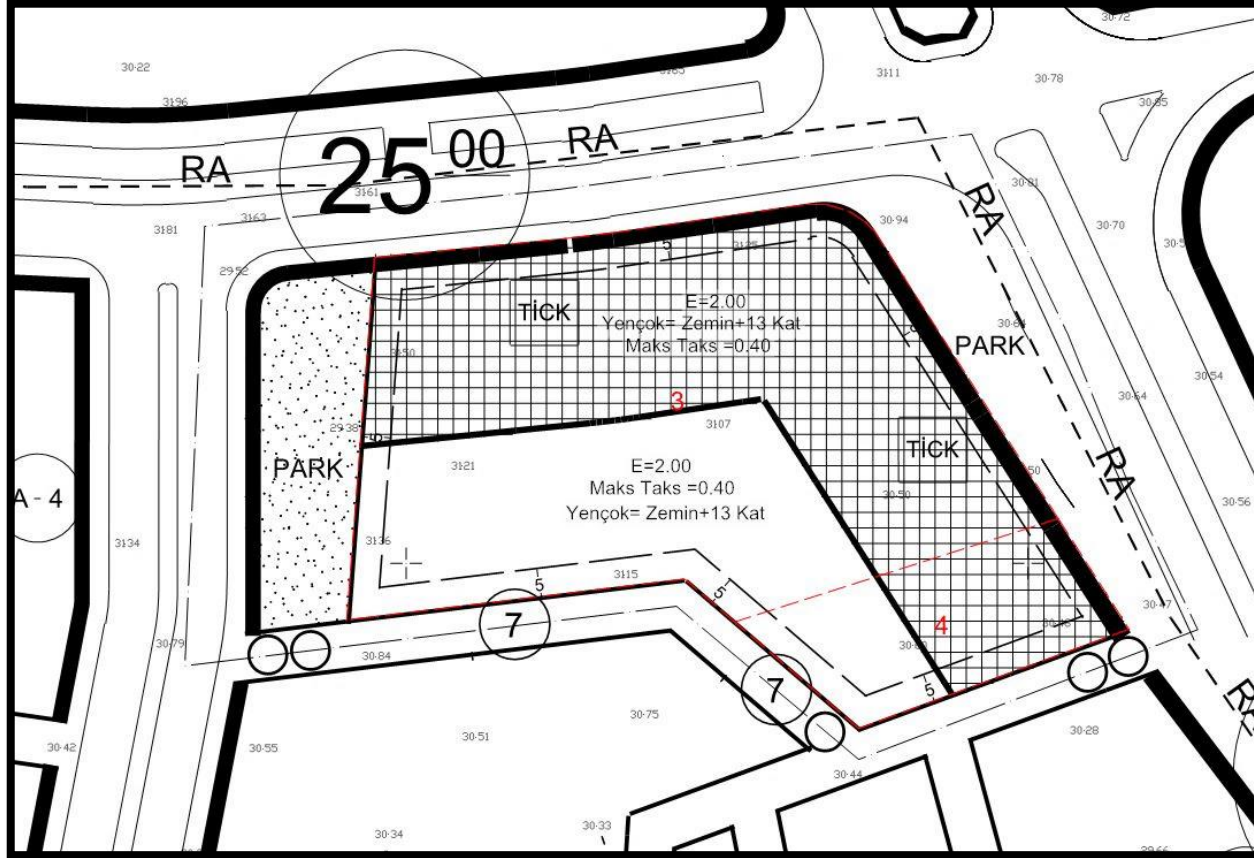


Harita 9: Planlama Alanı Zemin Kotlarını Gösteren Harita

Sivil havacılık genel müdürlüğünün 08.09.2016 tarihli yazısına istinaden hazırlanan imar planı değişikliği ile söz konusu alanın maksimum yapı yükseklik sınırı (Yençok) Zemin+13 Kat olarak önerilmiştir.

Planlama alanı içerisinde yer alan Ticaret-Konut (TİCK) Alanlarında; ticaret kullanımları toplam inşaat alanının %15'i, konut kullanımları ise toplam inşaat alanının %85'idir.

Adana İli-Seyhan İlçesi
Döşeme Mahallesi, 12866 Ada
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Harita 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Adana İli-Seyhan İlçesi
Döşeme Mahallesi, 12866 Ada
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

MÜELLİFİ TARAFINDAN HAZIRLANAN ADANA İLİ, SEYHAN İLÇESİ, DÖŞEME
MAH. 12866 ADA UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU DEĞİŞİKLİĞİ

-BU PLAN AÇIKLAMA RAPORU KAPAK DAHİL 20 SAYFADIR-