

Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesine ait (19+4) adet paftadan ibaret 1/1000-1/5000 ölçekli değişiklik imar planı açıklama raporu incelendi.

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. maddesi uyarınca 26.08.2019 tarihli ve 2222 sayılı Genel Müdürlük Makamının kararları ile onandı.

...../...../.....

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

Plan İşlem Numarası (PİN): NİP: 3167,7-UİP:3168,7

HALİHAZIR ASLININ AYNIDIR.

**ADANA
HACI SABANCI ORGAZİNE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
(12 ADET)**



EYLÜL 2019, ADANA

PlanArt

ŞEHİR PLANLAMA
İŞLERİ VE İNŞAATLARIN T.C. LTD. ŞTİ.
P.101 Kat:49 Kat:1 Daire:8 Seyhan/ADANA
454 25 32 - Fax: +90 322 453 46 28
T.C. SAKARYA V.D. 73002/0331

Ömer KAYA

Ömer MERSİNLİ
Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Diploma No: 5803 Ces. Sic. No: 53

ADANA
HACI SABANCI
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

E. Akpınar

Erşin AKPINAR
Bölge Müdürü

Ömer KAYA

Ömer KAYA
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi ihtiyaçları, yatırımcı talepleri, OSB Uygulama yönetmeliği hüküm ve gerekleri doğrultusunda ekte sunulan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı değişikliği önerileri hazırlanmıştır.

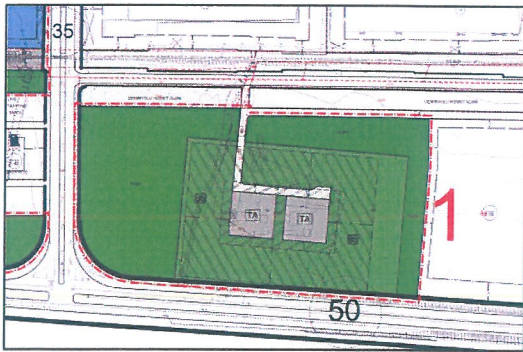
Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca 20.12.2018 tarih ve 5043 sayılı yazısı ile bildirilen onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planları yürürlüktedir. Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Fen İmar Müdürlüğü'nce; yatırımcı talepleri, idare mahkemesi kararı, Adana Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak hüküm verdiği sahalarda, TCDD güncel kamulaştırma sınırı ile tevhit ve/veya ifraz işlemleri Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanmış alanların imar planlarına işlenmesi konuları değerlendirilmiştir.

Yatırımcı taleplerinin yerine getirilebilmesi, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu kararlarına, İdare Mahkemesi kararına uygun olarak imar planında düzenleme yapılabilmesi ve bütün alanda sanayi parsel sayılarının netleşebilmesi için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri hazırlanmıştır.

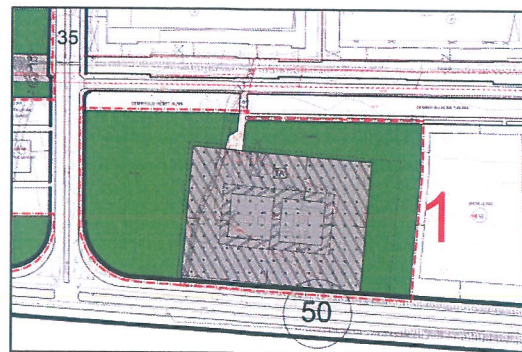
1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planında yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir;

1- 854, 1968, 1969 ve 1970 parseller ve civarı imar planı değişikliği;

Onaylı imar planlarında teknik altyapı alanı, ağaçlandırılacak alan, park alanı ve yol bulunan sahada, Adana 3.üncü İdare Mahkemesinin 29.03.2019 tarih ve K:2019/344 sayılı kararı doğrultusunda, planlama alanı içerisinde kalan teknik altyapı alanının yeniden tanımlanabilmesi için plan değişikliği yapılmıştır.



Meri İmar Planı



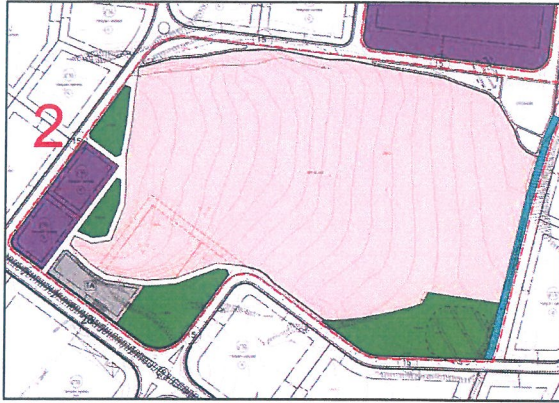
Öneri İmar Planı

| Kullanım Türü | Meri İmar Planı | | Öneri İmar Planı | |
|-----------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| Teknik Altyapı | 5.000 | 6.58 | 32.742 | 43.07 |
| Park | 35.717 | 46.98 | 42.725 | 56.20 |
| Ağaçlandırılacak Alan | 33.641 | 44.25 | - | - |
| Yollar | 1.663 | 2.19 | 554 | 0.73 |
| TOPLAM | 76.021 | 100.00 | 76.021 | 100.00 |

Mer'i imar planlarında 5.000 m² yüzölçümlü teknik altyapı alanı 32.742 m² yüzölçümü ile yeniden düzenlenmiştir. Ağaçlandırılacak alanlar teknik altyapı ve park alanı olarak tasarlanmıştır. Mevcut teknik altyapı alanının yapı yasaklı mesafeleri korunmuştur. Teknik altyapı alanının yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2- 15673 Ada 4 Parsel, 15811 Ada, 15678 Ada ve 15812 Ada İmar Planı Değişikliği;

Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile meri imar planında 160.911 m² yüzölçümlü sit alanı, toplam 26.299 m² yüzölçümlü 1. Derece Arkeolojik sit alanı olarak onaylanmış ve kesinleşmiştir. 134.612 m² yüzölçümü ile kazanılan alanı yatırımcı talepleri doğrultusunda tasarlanması için plan değişikliği hazırlanmıştır.



Meri İmar Planı



Öneri İmar Planı

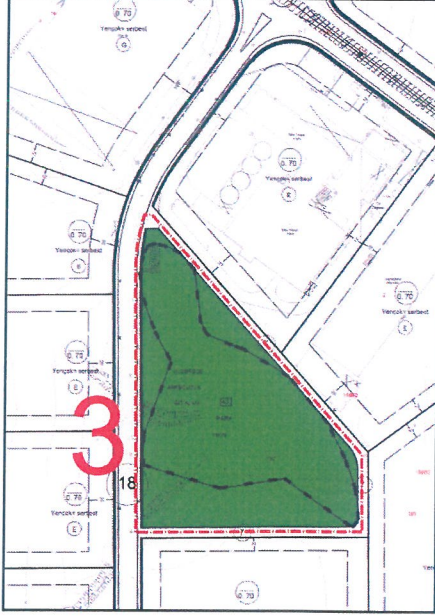
Hazırlanan imar planı değişikliğinde, sit alanı sınırları birebir korunarak OSB yetki alanı ve plan onama sınırı dışında bırakılmıştır. Meri imar planında 2 adet sanayi parseli bulunurken, öneri imar planı ile yatırımcı taleplerini karşılamak üzere 8 adet sanayi parseli üretilmiştir. Doğudaki yüzey suyu akış kanalı halihazırdaki taşma alanları dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Sanayi parsellerine OSB Uygulama yönetmeliği hükümlerince yapılaşma koşulları önerilmiştir. E=0.70 yapı yoğunluğu tanımlanmış, azami bina yüksekliği serbest olarak belirlenmiştir.

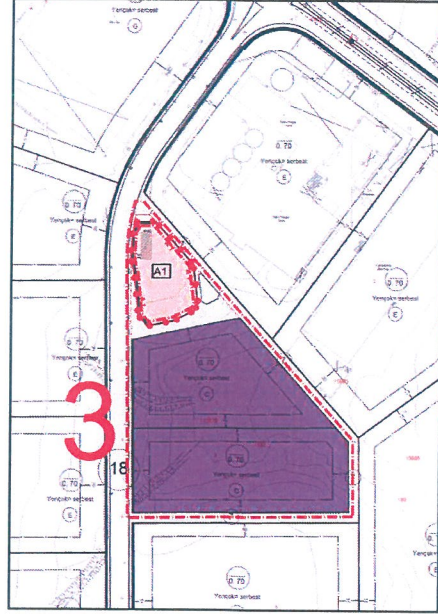
| Kullanım Türü | Meri İmar Planı | | Öneri İmar Planı | |
|----------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| Sanayi | 10.000 | 4.49 | 181.814 | 81.60 |
| Park | 26.946 | 12.09 | 2.888 | 1.30 |
| Teknik Altyapı | 5.152 | 2.31 | 1.843 | 0.83 |
| Sit Alanı | 160.911 | 72.22 | 26.299 | 11.80 |
| Yüzey Suyu A. Kanalı | 3.379 | 1.52 | 3.578 | 1.61 |
| Yollar | 16.418 | 7.37 | 6.384 | 2.86 |
| TOPLAM | 222.806 | 100.00 | 222.806 | 100.00 |

3- 15679 Ada 1 parsel İmar Planı Değişikliği

Onaylı imar planlarında 3'üncü derece Arkeolojik sit alanı olarak tanımlanan alan, park alanı içerisinde korunmuştur. Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile, söz konusu sit alanı 2.795 m² yüzölçümlü 1'inci derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmiştir. Yeni oluşan geometriye göre, toplam 22.928 m² yüzölçümlü alanda sunulan plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Meri İmar Planı



Öneri İmar Planı

| Kullanım Türü | Meri İmar Planı | | Öneri İmar Planı | |
|---------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| Sanayi | - | - | 18.713 | 81.62 |
| Park | 22.861 | 99.71 | - | - |
| Sit Alanı | - | - | 2.795 | 12.19 |
| Yollar | 67 | 0.29 | 1.420 | 6.19 |
| TOPLAM | 22.928 | 100.00 | 22.928 | 100.00 |

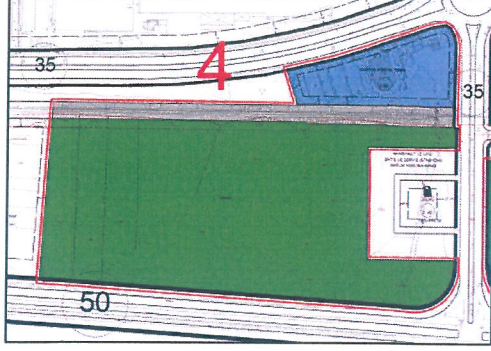
4- 1737, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 902, 903, 905, 1061 Parseller, 119 Ada 3 Parsel ve 15761 Ada 1 Parsel İmar Planı Değişikliği

TCDD kamulaştırma alanının yer aldığı sahada, kamulaştırma kadastrosu esas alınarak düzenleme yapılmıştır. Planlama alanı kuzeyinde planlı idari sosyal tesis alanındaki mevcut cami korunmuş, kalan alanı ise meri-öneri plan donatı dengesinin korunabilmesi amacıyla park alanı olarak planlanmıştır.

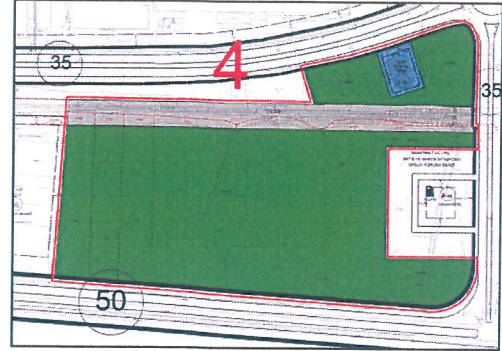
ADANA
HACI SABANCI
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

[Signature]
Bölge Müdürü

[Signature]
Omer KAYA
Yatırım Kurulu Başkan Vekili



Meri İmar Planı

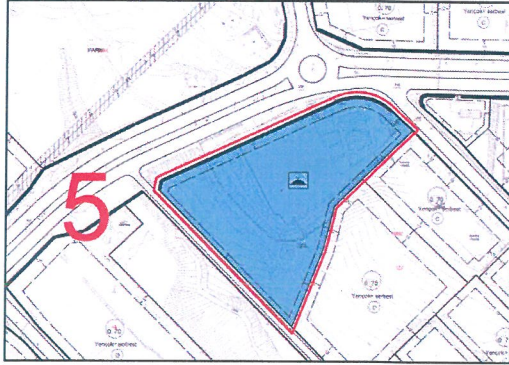


Öneri İmar Planı

| Kullanım Türü | Meri İmar Planı | | Öneri İmar Planı | |
|--------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| TCDD Hizmet Alanı | 11.106 | 9.36 | 16.054 | 13.53 |
| Park | 92.587 | 78.05 | 99.876 | 84.19 |
| İdari Sosyal Tesis | 14.932 | 12.59 | 2.695 | 2.28 |
| TOPLAM | 118.625 | 100.00 | 118.625 | 100.00 |

5- 15632 Ada 1 Parsel İmar Planı Değişikliği

15632 ada 1 parsel meri planlarda cami alanı olarak planlıdır. Meri-öneri plan donatı dengesinin korunabilmesi amacıyla mevcut cami alanı korunmuş, diğer alanlar park ve otopark olarak planlanmıştır.



Meri İmar Planı



Öneri İmar Planı

| Kullanım Türü | Meri İmar Planı | | Öneri İmar Planı | |
|---------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| Cami | 20.584 | 100.00 | 4.903 | 23.82 |
| Park | - | - | 10.326 | 50.16 |
| Yol+Otopark | - | - | 5.355 | 26.02 |
| TOPLAM | 20.584 | 100.00 | 20.584 | 100.00 |

ADANA
HACI SABANCI
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

[Signature]

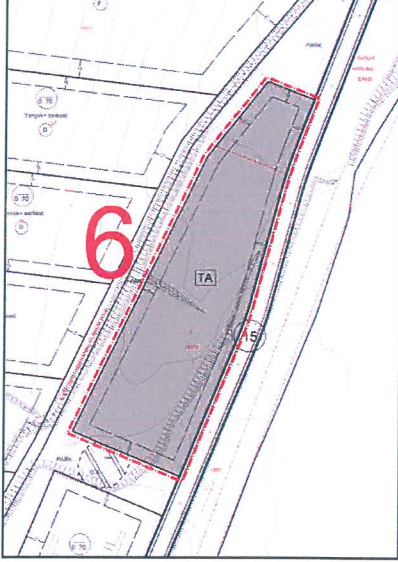
ÖRSİNAR
Bölge Müdürü

[Signature]

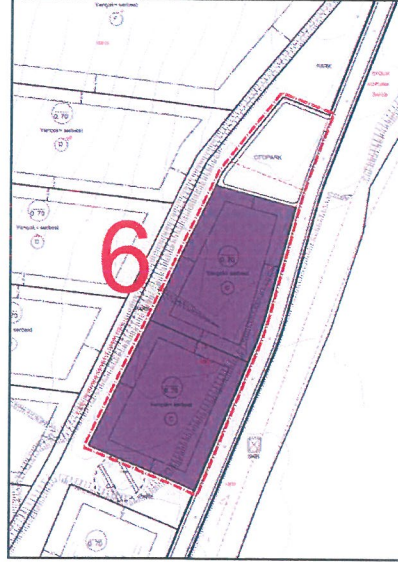
Omer KAYA
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

6- 15674 Ada 3 Parsel İmar Planı Değişikliği

15674 ada 3 parsel 24.181 m² yüzölçümlü teknik altyapı alanı olarak planlıdır. 1 nolu plan değişikliği ile teknik altyapı alanları oranı plan bütününde artmıştır. Meri-öneri plan dengesinin korunabilmesi için söz konusu alanda 2 adet sanayi parseli ve otopark alanı düzenlenmiştir.



Meri İmar Planı

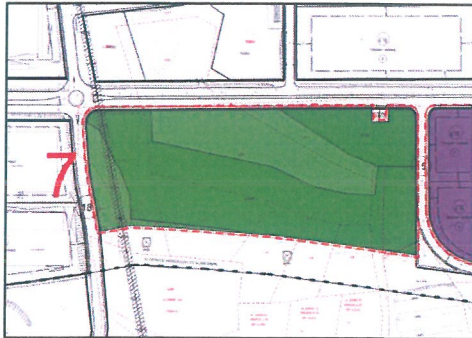


Öneri İmar Planı

| Kullanım Türü | Meri İmar Planı | | Öneri İmar Planı | |
|----------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| Sanayi | - | - | 19.746 | 81.67 |
| Teknik Altyapı | 24.181 | 100.00 | - | - |
| Yol+Otopark | - | - | 4.435 | 18.33 |
| TOPLAM | 24.181 | 100.00 | 24.181 | 100.00 |

7- 1916, 1917, 127, 128, 128, 130, 2000, 2001, 2011, 2014 Parseller İmar Planı Değişikliği

Toplam 67.054 m² yüzölçümlü alan park ve orman alanı olarak planlıdır. Orman kadastrounun değişmesi nedeni ile, meri-öneri imar planı donatı dengelerinin korunabilmesi amacı ile tescilli orman kadastro su korunmuş, kalan alanlar park alanı olarak planlanmıştır.



Meri İmar Planı

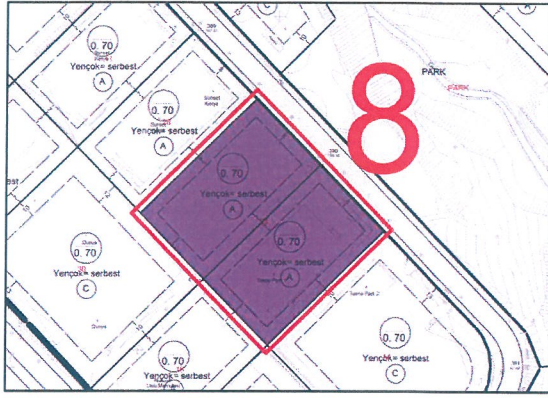


Öneri İmar Planı

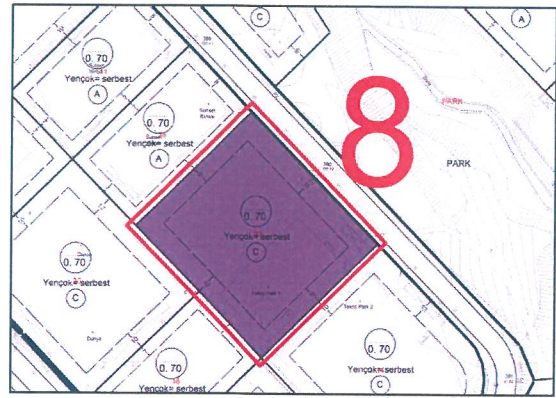
| Kullanım Türü | Meri İmar Planı | | Öneri İmar Planı | |
|---------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| Park | 44.449 | 66.29 | 66.745 | 99.54 |
| Orman | 22.605 | 33.71 | 309 | 0.46 |
| TOPLAM | 67.054 | 100.00 | 67.054 | 100.00 |

8- 15636 Ada 33 Parsel İmar Planı Değişikliği

Tescilli kadastral sınırlar esas alınarak sanayi alanı düzenlenmiştir. Sanayi parsel sayısı 1 adet azalmıştır.



Meri İmar Planı



Öneri İmar Planı

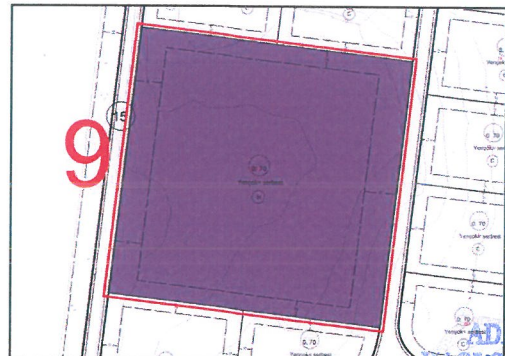
| Kullanım Türü | Meri İmar Planı | | Öneri İmar Planı | |
|---------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| Sanayi | 9.001 | 100.00 | 9.001 | 100.00 |
| TOPLAM | 9.001 | 100.00 | 9.001 | 100.00 |

9- 15673 Ada 30 Parsel İmar Planı Değişikliği

Tescilli kadastral sınırlar esas alınarak sanayi alanı düzenlenmiştir. Sanayi parsel sayısı 5 adet azalmıştır.



Meri İmar Planı



Öneri İmar Planı

| Kullanım Türü | Meri İmar Planı | | Öneri İmar Planı | |
|---------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| Sanayi | 60.002 | 100.00 | 60.002 | 100.00 |
| TOPLAM | 60.002 | 100.00 | 60.002 | 100.00 |

10- 15808 ada 3, 4, 5, 16, 17, 18 Parseller İmar Planı Değişikliği

15808 ada 3 ve 18 parselin tevhidini ile 4, 5, 16, 17 parsellerin Bakanlıkça onaylanan tevhit işleminin planlara işlenebilmesi için plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. Sanayi parsel sayısı 4 adet azalmıştır.



Meri İmar Planı



Öneri İmar Planı

| Kullanım Türü | Meri İmar Planı | | Öneri İmar Planı | |
|---------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| Sanayi | 60.149 | 100.00 | 60.149 | 100.00 |
| TOPLAM | 60.149 | 100.00 | 60.149 | 100.00 |

11- 15809 ada 8, 9, 14, 15, 16 Parseller İmar Planı Değişikliği

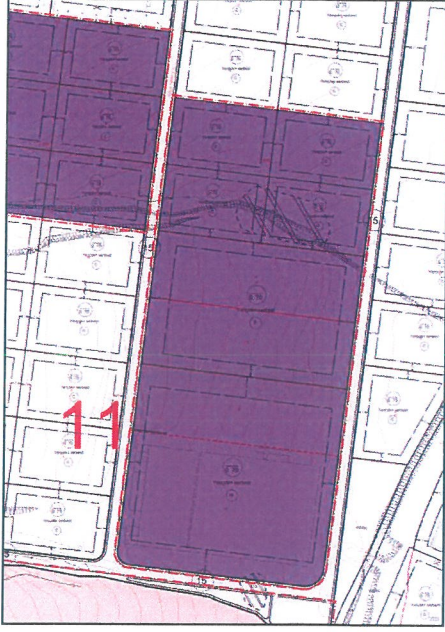
Tescilli onaylanmış olan 8, 9, 14, 15, 16 parsellerin imar planlarına işlenebilmesi için plan değişikliği hazırlanmıştır. Sanayi parsel sayısı 1 adet azalmıştır.

| Kullanım Türü | Meri İmar Planı | | Öneri İmar Planı | |
|---------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| Sanayi | 139.838 | 100.00 | 139.838 | 100.00 |
| TOPLAM | 139.838 | 100.00 | 139.838 | 100.00 |

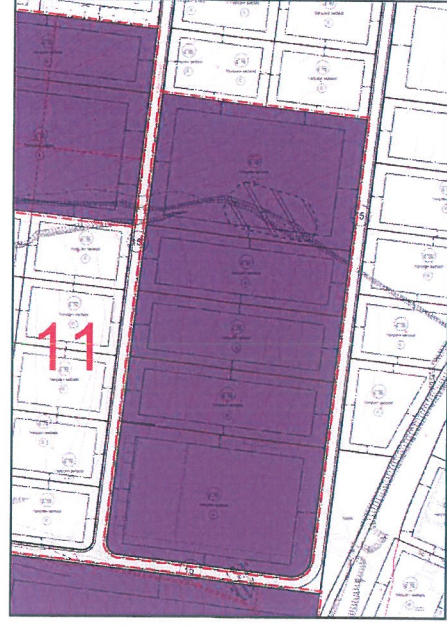
ADANA
HACI SABANCI
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Ersin AKPINAR
Bölge Müdürü

Ömer KAYA
Yatırım Kurulu Başkan Vekili



Meri İmar Planı

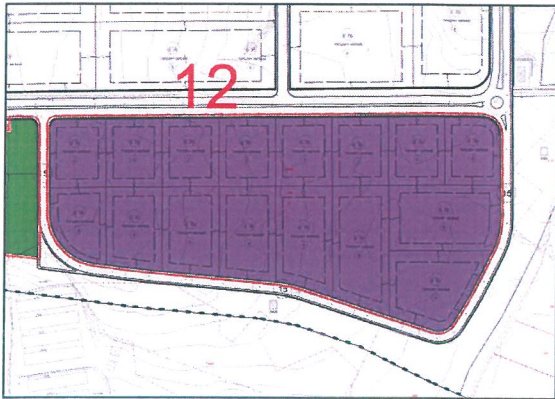


Öneri İmar Planı

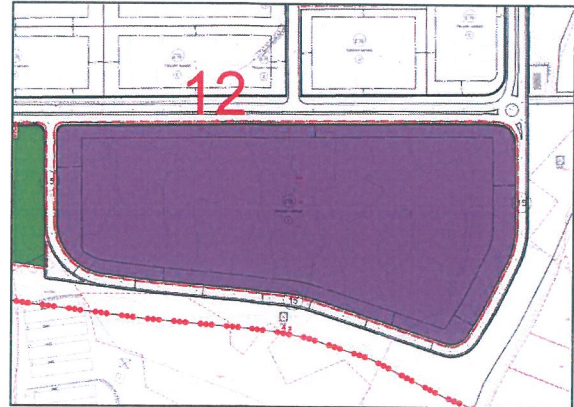
12- 15686 Ada 17 Parsel İmar Planı Değişikliği

Tescil işlemi onaylanmış olan 17 parselin planlara işlenebilmesi için plan değişikliği hazırlanmıştır. Sanayi parsel sayısı 15 adet azalmıştır.

| Kullanım Türü | Meri İmar Planı | | Öneri İmar Planı | |
|---------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| Sanayi | 139.285 | 100.00 | 139.285 | 100.00 |
| TOPLAM | 139.285 | 100.00 | 139.285 | 100.00 |



Meri İmar Planı



Öneri İmar Planı

ADANA
HACI SABANCI
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Erşin AKPINAR
Bölge Müdürü

Ömer KAYA
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Sunulan imar planı değişiklikleri sonrasında;

- Park ve yol alanları toplamı birebir korunmuştur.
- TCDD Mülkleri 4.948 m²,
- Teknik altyapı alanı 252 m²,
- Yüzey suyu akış kanalı 199 m²,
- Sanayi alanları 210.713 m² toplam yüzölçümü olarak artmıştır.
- İdari sosyal tesis alanları 12.237 m²,
- Cami alanı 15.681 m²,
- Orman alanı 22.296 m²,
- Sit alanları 132.260 m² olarak toplam yüzölçümünde azalmıştır. Sit alanlarının 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tanımlanarak plan onama ve OSB yetkisi dışında bırakılan kısmı ise 29.094 m²'dir.

Sanayi parsel sayısı ise yapılan plan değişiklikleri sonrasında toplamda 16 adet azalmıştır.

Planının uygulaması sırasında yürürlükteki Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Nazım ve Uygulama İmar Planı hükümleri, Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.

**ADANA
HACI SABANCI
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**


Ersin AKPINAR
Bölge Müdürü


Ömer KAYA
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Planlama Sınırları İçerisinde
Mer'i ve Öneri İmar Planı Birleşik Arazi Kullanım Değerleri

| Kullanım türü | Mer'i imar planı | | Öneri imar planı değişikliği | |
|---|------------------|---------------|------------------------------|---------------|
| | Alan (ha) | Oran (%) | Alan (ha) | Oran (%) |
| Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu | 2.96 | 0.19 | 2.96 | 0.19 |
| Demiryolu Hizmet Alanı | 4.14 | 0.27 | 4.63 | 0.30 |
| Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | 2.44 | 0.15 | 2.44 | 0.15 |
| Mezarlık | 0.25 | 0.02 | 0.25 | 0.02 |
| Orman Alanı | 3.30 | 0.22 | 1.07 | 0.07 |
| I. Derece Arkeolojik Sit Alanı | 10.24 | 0.67 | 10.24 | 0.67 |
| Sit Alanı | 15.99 | 1.05 | 2.77 | 0.18 |
| Yüzey Suyu Akış Kanalı ve Bakım Yolu | 1.42 | 0.09 | 1.60 | 0.10 |
| Sağlık Koruma Bandı | 25.40 | 1.66 | 25.40 | 1.66 |
| Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonu Sağlık Koruma Bandı | 0.96 | 0.06 | 0.96 | 0.06 |
| Depolama Alanı | 5.16 | 0.34 | 5.16 | 0.34 |
| Ağaçlandırılacak Alan | 3.37 | 0.22 | 0.00 | 0.00 |
| Diğer Kullanım Alanları Toplamı | 75.63 | 4.95 | 57.48 | 3.76 |
| Kullanma Suyu Arıtma Tesisi | 16.81 | 1.10 | 16.81 | 1.10 |
| Teknik Hizmet Alanı | 23.09 | 1.51 | 23.11 | 1.51 |
| Ticaret Alanı | 0.10 | 0.01 | 0.10 | 0.01 |
| Hizmet Destek Alanı (E=1.00) | 0.75 | 0.05 | 0.75 | 0.05 |
| Hizmet Destek Alanı (Tır Parkı) (E=1.00) | 4.64 | 0.30 | 4.64 | 0.30 |
| İdari-Sosyal Kültürel Tesis Alanı | 25.00 | 1.64 | 23.78 | 1.56 |
| Spor Alanı | 2.77 | 0.18 | 2.77 | 0.18 |
| Dini Tesis | 2.06 | 0.13 | 0.49 | 0.03 |
| Park Alanları | 119.18 | 7.81 | 119.18 | 7.81 |
| Yollar | 182.12 | 11.93 | 182.12 | 11.93 |
| <i>PARK + YOLLAR</i> | <i>301.30</i> | <i>19.74</i> | <i>301.30</i> | <i>19.74</i> |
| Sosyal ve Teknik Altyapı Toplamı | 376.52 | 24.66 | 373.75 | 24.48 |
| Sanayi Alanları | 1.074.49 | 70.39 | 1.095.56 | 71.76 |
| Toplam Planlama Alanı | 1.526.64 | 100.00 | 1.526.64 | 100.00 |
| Toplam Sanayi Parseli Adedi | | 589 | | 573 |

Bilgilerinize sunulur.

Öner MERSİNLİĞİL
Şehir Yük. Planı

Öner MERSİNLİĞİL

11