

28.05.2024

SARIÇAM İLÇESİ DAĞCI MAHALLESİ (1.ETAP)
221 PARSEL, 18791 ADA 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 45, 46, 47,
51, 52 NOLU PARSELLER İLE 19071 ADA 5 VE 6 NOLU PARSELLERE
YÖNELİK
İMAR UYGULAMASI

İ L A N

İlimiz Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 221 parsel, 18791 ada 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 45, 46, 47, 51, 52 nolu parseller ile 19071 ada 5 ve 6 nolu parselleri kapsayan alanda, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddeleri ile 22.02.2020 tarih ve 31047 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddeleri gereğince arazi ve arsa düzenleme dosyası hazırlanmıştır.

Adana Büyükşehir Belediye Encümeninin 06.03.2024 tarih ve 1479 sayılı kararı ile parselasyon planları onaylanmış olup, 19.03.2024 tarihinden itibaren İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ilan panosunda askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde yapılan itirazlar sonucunda Belediye Encümenimizin 22.05.2024 tarih ve 2957 kararı ile itirazlar değerlendirilerek parselasyon planları yeniden onaylanmış olup 28.05.2024 tarihinde İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ilan panosunda tekrar askıya çıkarılmıştır

Askı süresi sonunda parselasyon planları kesinleşecektir. İlgililere tebligat kanunu hükümlerine göre ilanen tebliğ olunur. 28.05.2024

Ali KESKİN
Harita Mühendisi



Hüseyin AVŞAR
Harita Şb. Müd. v.




Onur KAFALI
İmar ve Şeh.Dai.Bşk.V.

T.C.
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ENCÜMEN

Sayı: 55942972-110.04-2957

22.05.2024

**Özü: Arazi ve Arsa Düzenlemesine Yönelik
Başvuruları (Sarıçam Dağcı Mah. 1.Etap)**

K A R A R

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının Encümenimizde okunan **15.05.2024** tarihli ve **E-21717824-115.01.07-503709** sayılı yazısında;

İlgi : a) Vehbi GÜZEL vd. tarafından Belediyemize verilen 20.03.2024 tarih ve 57474 sayılı dilekçe.

b) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 05.04.2024 tarih ve 9226194 sayılı yazısı.

c) Hasan SAVAŞ vd. tarafından Belediyemize verilen 20.03.2024 tarih ve 57491 sayılı dilekçe.

d)Gökhan YALÇIN vd. tarafından Belediyemize verilen 20.03.2024 tarih ve 57480 sayılı dilekçe.

İlimiz Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 221 parsel, 18791 ada 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 45, 46, 47, 51, 52 nolu parseller ile 19071 ada 5 ve 6 nolu parselleri kapsayan alanda, Adana Büyükşehir Belediye Encümeninin 06.03.2024 tarih ve 1479 sayılı kararına istinaden, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7 (b) ve (c) maddeleri yetkisi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddeleri ile 22.02.2020 tarih ve 31047 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddeleri gereğince hazırlanan arsa ve arazi düzenlemesi dosyası 19.03.2024 tarihinde İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ilan panosunda askıya çıkarılmıştır.

19.03.2024-24.04.2024 tarihleri arasında ilan edilen imar düzenlemesine yönelik 4 adet itiraz başvurusu yapılmıştır.

Askı süresi içerisinde;

a)Vehbi GÜZEL vd. tarafından Belediyemize verilen 20.03.2024 tarih ve 57474 sayılı dilekçe ile, İlimiz Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 18791 ada 37 nolu taşınmazın hissedarları olarak %100 muvafakat alınarak rıza-i taksim krokisine göre parselasyonun yapılması talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; İlimiz Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 18791 ada 37 nolu taşınmaza yönelik, 22.02.2020 tarih ve 31047 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Parselasyon Planlarının Yapımı ve Dağıtım Esasları başlıklı 17. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi uyarınca parselasyon yapılması Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.

b)Gökhan YALÇIN vd. tarafından Belediyemize verilen 20.03.2024 tarih ve 57480 sayılı dilekçe ile, İlimiz Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 18791 ada 38 nolu taşınmazın hissedarları olarak %100 muvafakat alınarak rıza-i taksim krokisine göre parselasyonun yapılması talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; İlimiz Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 18791 ada 38 nolu taşınmaza yönelik, 22.02.2020 tarih ve 31047 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeler Hakkında Yönetmeliğin Parselasyon Planlarının Yapımı ve Dağıtım Esasları başlıklı 17. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi uyarınca parselasyon yapılması Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.

c)Hasan SAVAŞ vd. tarafından Belediyemize verilen 20.03.2024 tarih ve 57491 sayılı dilekçe ile, İlimiz Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 18791 ada 45 ve 46 nolu taşınmazın hissedarları olarak %100 muvafakat alınarak rıza-i taksim krokisine göre parselasyonun yapılması talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; İlimiz Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 18791 ada 45 ve 46 nolu taşınmaza yönelik, 22.02.2020 tarih ve 31047 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Parselasyon Planlarının Yapımı ve Dağıtım Esasları başlıklı 17. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi uyarınca parselasyon yapılması Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.

d)Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 05.04.2024 tarih ve 9226194 sayılı yazısında;

T.C.
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ENCÜMEN

Sayı: 55942972-110.04-2957

22.05.2024

Özü: Arazi ve Arsa Düzenlemesine Yönelik
Başvuruları (Sarıçam Dağcı Mah. 1.Etap)

K A R A R

1)Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 18791 ada 36 parselin, 19057 ada 1 parsel tahsis edildiği, bu taşınmazın dağıtımının 19065 ada 1 nolu parsel yapılmasının teknik ve hukuki açıdan daha uygun olacağı belirtilmiştir.

2)İmar planında park alanı olarak planlanan yaklaşık 6 dekarlık dere yatağının DOP'tan karşılanarak Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerekirken bu işlemlerin yapılmaması hususlarında Belediye Encümenimizin 06/03/2024 tarih ve 1479 sayılı kararıyla gerçekleştirilen imar uygulamasına itiraz edilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 05.04.2024 tarih ve 9226194 sayılı yazısına istinaden yapılan inceleme neticesinde;

1)Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait İlimiz Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 18791 ada 36 nolu taşınmaz; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 05.04.2024 tarih ve 9226194 sayılı yazısına istinaden, imar düzenlemesi sonucu 19065 ada 1 nolu parsel tahsisinin yapılması Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.

2)İlimiz Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi sınırları içerisinde kalan 1. Etap imar uygulama bölgesinde, Ceza ve Tevkifevleri Genel Müdürlüğünün 10.09.2021 tarih ve 87660 sayılı yazısında; "Sarıçam Ceza İnfaz Kurumlarının planlanan zamanda hizmete alınması için atık su altyapısının bağlantısının sağlanması zorunlu olduğundan, bağlantı hatlarının bulunduğu bölgede imar uygulamasının ivedi bir şekilde tamamlanması gerekmektedir." denilmekte olup söz konusu bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddelerine istinaden arazi ve arsa düzenlemesi dosyası hazırlanmıştır.

Ancak, Adana Kadastro Müdürlüğünün 08.12.2022 tarih ve 7097487 sayılı yazısında; eski 212 ve 214 nolu parsellerin (yeni 18791 ada 33, 34, 35, 37, 38, 39 ve 40 nolu parseller) doğusunda bulunan alanın "dere" olduğu, eski 297, 302, 303 ve 304 nolu parsellerin (yeni 18791 ada 22, 23, 24, 25 parseller) güneyinde bulunan alanın yol olduğu, doğusunda ise Derince Deresinin olduğu belirtilmiş olup söz konusu yazıya istinaden tarafımızca yapılan arazi çalışması sonucu, kadastro paftasındaki dere yatağı ile mevcut dere yatağının uyuşmadığı tespit edilmiştir.

Kadastro paftasında dere yatağı olarak görünen alan, onaylı imar planında "Park Alanı" ve kısmen "Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Ancak kadastro paftasında görünen dere yatağının konut alanlarına denk gelen kısmının aktif olmadığı, mevcut dere yatağının söz konusu alanın doğu kısmında bulunan ve imar planlarında park olarak planlanan alandan geçtiği tespit edilmiş olup Ceza İnfaz Kurumlarının kanalizasyon hattı bahse konu park alanından geçmektedir.

Bu sebeple, mevcut dere yatağı ile kadastro paftasındaki dere yatağının uyuşumsuz olduğu, söz konusu dere yatağının aktif olup olmadığı, ilerde yaşanabilecek taşkın, sel gibi bir durum oluşturup oluşturmayacağının incelenerek, Belediyemiz tarafından yapılacak imar düzenlemesinin uygun olup olmadığı ile ilgili Adana Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne Belediyemizce görüş sorulmuştur.

Adana Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 03.11.2023 tarih ve 167391 sayılı yazısında; "Ayrıca Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından 2020 yılında yayınlanan "Seyhan Havzası Taşkın Yönetim Planı" çerçevesinde taşkın haritaları hazırlanmıştır. İmar planı hazırlanırken bu haritalar da dikkate alınmalıdır. Dere yatakları ile ilgili mülga Başbakanlığın 2006/27 sayılı 'Dere Yatakları ve Taşkınlar' ve 2010/5 sayılı 'Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı ile ilgili genelgeleri gereği derenin kapatılmaması ve planlarda da açık dere yatağı olarak korunması gerekmektedir." denilmektedir.

T.C.
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ENCÜMEN

Sayı: 55942972-110.04-2957

22.05.2024

Özü: Arazi ve Arsa Düzenlemesine Yönelik
Başvuruları (Sarıçam Dağcı Mah. 1.Etap)

K A R A R

Bununla beraber; Adana Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 29.11.2023 tarih ve 171000 sayılı yazısı ile 19.01.2024 tarih ve 178626 sayılı yazılarında, İlimiz Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 18791 ada 41 ve 42 nolu parsellerin taşkın riski altında bulunduğu, açık dere yatağı olarak korunması gerektiği ve imar dönüşümüne uygun olmadığı, kadastro paftasında görünen dere yatağının konut alanına denk gelen kısmının kotlarının aktif derenin kotlarından daha düşük olmasından bahisle ileride sel ve taşkın riski taşıyacağı belirtilmiş olup söz konusu dere yatakları uygulama dışında bırakılmıştır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün 18.09.2023 tarihli ve 3826821 sayılı yazısında, taşkın kontrol tesisleri ve dere yataklarına yapılan müdahalelerin engellenmesi/kaldırılması ve dereler üzerinde kapasitesi yetersiz dere/yol geçiş yapılarının yenilenmesi hakkındaki görüşleri de dikkate alınarak imar uygulama bölgesinde kalan dere yatakları düzenleme dışında bırakılmıştır.

Ayrıca, 22.02.2020 tarih ve 31047 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Düzenleme Ortaklık Payına Ait Esaslar başlıklı 14. maddesinin 3. fıkrasında; “Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının öncelikle düzenleme sahasındaki Hazine taşınmazlarından karşılanması esastır. Yetmemesi halinde, ikinci fıkrada yer alan umumi ve kamu hizmet alanları için düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra yüzde kırk beşe (%45) tamamlayan fark kadar alan düzenleme ortaklık payından karşılanır.” denilmekte olup bahse konu hüküm doğrultusunda düzenleme dışı bırakılan kadastro paftasında işli dere yatakları düzenlemeye alınsa dahi mülkiyeti hazineye ait taşınmazlardan karşılanması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Bu doğrultuda ilgi (ç) yazı ile itiraz konusu edilen ve düzenlemeye dahi alınmamış dere yataklarının hazine adına ihdas edilerek imar uygulamasına alınması namümkündür.

Yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde, İlimiz Sarıçam İlçesi Dağcı Mahallesi 1. Etap imar uygulama bölgesi içerisinde kalan dere yatakları düzenleme sınırı dışında bırakılarak arazi ve arsa düzenlemesine alınmamıştır. Bu sebeple Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 05.04.2024 tarih ve 9226194 sayılı yazısının 2. maddesinde itiraz ettiği dere yataklarının Hazine adına tescil edilmesi, yasa, yönetmelik ve yazışmalar doğrultusunda Müdürlüğümüzce **uygun görülmemiştir**.

Bu doğrultuda, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7 (b) ve (c) maddeleri yetkisi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddeleri ile 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddeleri gereğince hazırlanan arsa ve arazi düzenlemesi dosyasının ve itiraz başvurularının birlikte değerlendirilmesi için Encümene havalesini bilgilerinize rica ederim. Denilmekle gereği düşünüldü.

Konunun yapılan görüşülmesinde; teklifin kabulü ile Adana Büyükşehir Belediye Encümeninin 06.03.2024 tarihli ve 1479 sayılı kararı ile onaylanan İlimiz Sarıçam İlçesi, Dağcı Mahallesi 221 parsel, 18791 ada 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 45, 46, 47, 51, 52 nolu parseller ile 19071 ada 5 ve 6 nolu parselleri kapsayan alana yönelik hazırlanan imar uygulama dosyasına askı süresinde yapılan itirazların incelenmesi neticesinde;

a)Vehbi GÜZEL’in İlimiz Sarıçam İlçesi, Dağcı Mahallesi 18791 ada 37 nolu taşınmaza yönelik itirazının kabulüne,

T.C.
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ENCÜMEN

Sayı: 55942972-110.04-2957

22.05.2024

Özü: Arazi ve Arsa Düzenlemesine Yönelik
Başvuruları (Sarıçam Dağcı Mah. 1.Etap)

K A R A R

b)Gökhan YALÇIN'ın İlimiz Sarıçam İlçesi, Dağcı Mahallesi 18791 ada 38 nolu taşınmaza yönelik itirazının kabulüne,

c)Hasan SAVAŞ'ın İlimiz Sarıçam İlçesi, Dağcı Mahallesi 18791 ada 45 ve 46 nolu taşınmaza yönelik itirazının kabulüne,

d)Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün;

1)Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait İlimiz Sarıçam İlçesi, Dağcı Mahallesi 18791 ada 36 nolu taşınmaza yönelik itirazının kabulüne,

2) İlimiz Sarıçam İlçesi, Dağcı Mahallesi 1. Etap imar uygulama bölgesi dışında kalan dere yataklarına ait itirazının reddine,

İlimiz Sarıçam İlçesi, Dağcı Mahallesi 221 parsel, 18791 ada 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 45, 46, 47, 51, 52 nolu parseller ile 19071 ada 5 ve 6 nolu parselleri kapsayan alana yönelik hazırlanan imar uygulama dosyasının 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7 (b) ve (c) maddeleri yetkisi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddeleri ile 22.02.2020 tarihli ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi uyarınca ve yönetmeliğin ilgili maddeleri gereğince onaylanmasına, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına verilmesine oybirliğiyle karar verildi.

Encümen Başkanı
Doç. Dr. Ergül HALİŞCELİK
Genel Sekreter

Av. Ali AKINCI
1.Hukuk Müşaviri

Turan YILMAZ
Emlak ve İst. Dai. Bşk.V.

Aliye ASLANKAÇIRAN
Mali Hiz.Dai.Bşk.
(katılmadı)

Onur KAFALI
İmar ve Şeh. Dai. Bşk. V.

Ahmet Metin SEVTEKİN
B.Ş.B. Meclis Üyesi

Ali ÖZKAN
B.Ş.B. Meclis Üyesi

Süleyman BALIKÇI
B.Ş.B. Meclis Üyesi

Cafer BOYRAZ
B.Ş.B. Meclis Üyesi

Mehmet YÜCEL
B.Ş.B. Meclis Üyesi

Aslı Gıbidir
Figen DUR
Encümen Şube Müdürü

E.B.



Ali KESKİN
Harita Müh. İşi

Hüseyin AVŞAR
Harita Şp. Müd. v.

Onur KAFALI
İmar ve Şeh. Dai. Bşk. V.