

ÇUKUROVA İLÇESİ KURTTEPE MAHALLESİ 11210 ADA 1 PARSEL'E

YÖNELİK İMAR UYGULAMASI

İLAN

İlimiz Çukurova İlçesi Kurttepe Mahallesi 11210 ada 1 parseli 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 Encümenimizin 02.04.2026 tarih ve 1998 sayılı kararı ile parselasyon planları onaylanmış olup, 07.04.2026 tarihinden itibaren İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ilan panosunda askıya çıkarılacaktır.

Bir aylık yasal askı süresi sonunda kesinleşecektir.

Berkay Ertan MERSİN

Harita Mühendisi

Hüseyin AVŞAR

Harita Şube Müd. V.

Onur KAFALI
İmar ve Şeh.Dai.Bşk.

T.C.
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ENCÜMEN

02.04.2026

Sayı: 55942972-110.04-1998
Özü: Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Çukurova
İlçesi, Kurttepe Mahallesi 11210 Ada
1 Parsel)

K A R A R

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının Encümenimizde okunan 01.04.2026 tarihli ve E-21717824-115.01.07-852145 sayılı yazısında;

İlgi : 04.02.2026 tarihli dilekçe.

İlgi dilekçede özetle; İlimiz, Çukurova ilçesi, Kurttepe Mahallesi 11210 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanın çevresinde, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 2022 yılında yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına uygun olarak Belediyemiz tarafından imar uygulaması yapıldığı ancak söz konusu parselin imar düzenlemesine alınmadığından bahsedilmektedir. Bakanlık tarafından yapılan plan değişikliği sonucu bahse konu parselin bir bölümünün Belediyemiz yetki ve sorumluluğunda bulunan yol alanı içerisinde kaldığından bahisle yolda kalan bölümünün ya kamulaştırma yoluyla çözüme kavuşturulması ya da Belediyemiz tarafından 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereği yolda kalan kısmının parselin bulunduğu alanda kapanan kadastro yollarından oluşan alanlarına taşınarak çözüme kavuşturulması ve arta kalan alanların da 3194 sayılı İmar Kanununun 17. maddesi gereği parsel malikine satılması talep edilmektedir.

İlimiz, Çukurova ilçesi, Kurttepe Mahallesi 11210 ada 1 nolu parsel; Adana Büyükşehir Belediyesinin 21/03/2007 tarih ve 548 sayılı Encümen Kararı ile yapılan İmar Düzenleme sahası içerisinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi oluşmuş imar parseli hüviyetindedir.

İlimiz, Çukurova ilçesi, Kurttepe Mahallesi 11210 ada 1 nolu parsel ve çevresine ait alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları; Adana Seyhan Baraj Gölü Yaban Hayatı Geliştirme Sahası 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları adıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 07.09.2021 tarih ve 1670218 sayılı Bakanlık Oluru ile onanmıştır. Bahse konu 11210 ada 1 nolu imar parselinin bulunduğu alanda yapılan imar plan değişiklikleri sonucu 11210 ada 1 parselin; büyük bir bölümü "Ayrık Yapı Nizamında, 2 Katlı, TAKS = 0.15, Emsal = 0.30 Yoğunluklu, Ön ve Yan Bahçelerden 5 mt. Çekme Mesafesi olan Konut Alanı" olarak, bir bölümü "25 m Enkesitli İmar Yolu" içerisinde ve az bir bölümü "Orman Alanı" içerisinde kalacak şekilde planlanmış olup bahse konu parselin imar yolunda kalan kısmının kamulaştırma külfeti oluşturmadan çözüme kavuşturulması noktasında öncelikle 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereği imar düzenlemesi işlemi ile çözüm üretilmesi noktasında çalışma yapılmıştır.

İlimiz, Çukurova ilçesi, Kurttepe Mahallesi 11210 ada 1 nolu parselin imar planlarına göre batı kısmında 25 m enkesitli olarak tasarlanmış imar yolunun yetki ve sorumluluğu Belediyemize ait olup 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun "Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları" başlığının 7. maddesinin (c) fıkrasında; "Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parsellasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak." hükmü ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2005/3 sayılı 1597 nolu Genelgesinde; "(Ek: 16.03.2018 tarih ve 23294678-010.06.02-E.731376 sayılı Makam Olur'u) Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği, proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili olmak kaydıyla, büyükşehir belediyelerinin kendi sorumluluğunda veya mülkiyetinde olan parsellerde 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16 ve 18 inci maddelerine göre ilçe belediyesi encümen kararına gerek kalmaksızın doğrudan ve münferiden işlem tesis edilmesi mümkün olup, 5216 sayılı Kanun ve diğer kanunlar kapsamında büyükşehir belediyelerine verilen görev ve hizmetlere yönelik olarak, alınacak büyükşehir belediyesi encümen kararlarında söz konusu görev ve hizmetlerin içeriği ile hangi kanun/madde kapsamında kaldığı

T.C.
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
E N C Ü M E N

Sayı: 55942972-110.04-1998

02.04.2026

Özü: Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Çukurova İlçesi, Kurttepe Mahallesi 11210 Ada 1 Parsel)

K A R A R

hususlarının açıkça belirtilmesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olması koşuluyla büyükşehir belediyelerince uygulama yapılması mümkün bulunmaktadır." hükmü gereği bahse konu parselin bakanlıkça onaylanan imar planlarına göre yolda ve orman alanında kalan kısımlarının 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine istinaden imar düzenlemesi ile çözüme kavuşturulması işlemi Belediyemiz tarafından sağlanabilmektedir.

Düzenleme sahası belirlenirken Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 9. ve 10. maddelerine uygun olmak kaydı ile İlimiz, Çukurova ilçesi, Kurttepe Mahallesi 11210 ada 1 nolu parseli kapsayan alanda hazırlanmıştır.

Düzenleme sahası içerisinde kalan parsel ve çevresinin evvelce yapılan imar düzenlemeleri sonucu meydana geldiğinden, Bakanlıkça hazırlanan imar plan kararları ile düzenleme sahasında; yapılaşma koşullarında ve nüfusta artış olacak şekilde imar plan değişikliği söz konusu olmadığından 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereği düzenlemeye alınan imar parselinden ikinci defa düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisi yapılmamış olup bahse konu imar uygulamasının DOP oranı % 0 (sıfır) olarak hesaplanmıştır.

Bakanlık tarafından onaylanmış imar planlarına göre bahse konu 11210 ada 1 nolu imar parselinin bulunduğu alanda oluşturulan "Konut Alanı" içerisinde, evvelce yapılmış imar düzenlemesi sonucu oluşan ve Düzenleme Ortaklık Payından (DOP'tan) karşılanan imar yollarının ihdasa konu olduğu görülmekte olup imar düzenlemesi sırasında oluşan ihdas alanları, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde belirtilen "...Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır." hükmü gereği öncelikle DOP terkininde kullanılmaktadır. DOP terkininden sonra arta kalan ihdas alanlarına yönelik: 2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesinde; "Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur." denilmekte, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. maddesinin (5). fıkrasında; "Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar 2644 sayılı Kanunun 21 inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Bu fıkra hükümleri gereğince Belediyesi adına tescil edilecek alanlar, büyükşehir belediyesi olan yerlerde; 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir." denilmekte ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 1597 Nolu 2005/3 Genelgesinde; "(Ek: 16.03.2018 tarih ve 23294678-010.06.02-E.731376 sayılı Makam Olur'u) Ayrıca, büyükşehir belediyelerince bu kapsamda yapılacak uygulamalar sonucunda ihdasen oluşacak alanların da uygulamayı yapan büyükşehir belediyesi adına tescil edilmesi gerekmektedir." denilmekte olup yasa, yönetmelik ve genelgede açıkça belirtildiği üzere düzenleme işlemi sırasında kapanan imar ve/veya kadastro yollarının ihdasından oluşan ve tescile konu olan alanlar Belediyemiz adına tescile konu edilmiştir.

Düzenleme sahasında imar tahsisleri, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesi gereği düzenlemeye giren parselin bulunduğu alandan sağlanmıştır.

Sonuç olarak, İlimiz, Çukurova ilçesi, Kurttepe Mahallesi 11210 ada 1 nolu parsel ve çevresini kapsayan alanda, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesinin (c) fıkrasında belirtilen yetkiye dayanarak, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddeleri, 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddeleri ve TKGM'nin 2005/3, 1597 Nolu Genelgesi gereğince hazırlanan arsa ve arazi düzenlemesi dosyasına ait: Düzenleme (tahdit) sınırının, ayırma çapının, ihdas beyannamelerinin, parselasyon planlarının, dağıtım

T.C.
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ENCÜMEN

Sayı: 55942972-110.04-1998

02.04.2026

Özü: Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Çukurova İlçesi, Kurttepe Mahallesi 11210 Ada 1 Parsel)

K A R A R

cetvellerinin, mal sahipleri araştırma ve özet cetvellerinin, tescile esas dağıtım cetvellerinin, DOP hesabının onaylanması ile imar düzenlemesinin İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ilan panosunda askıya çıkarılması, Belediyemiz resmi internet sitesinde ve PARSİD (Parselasyon Planları İzleme ve Denetleme) sisteminde yayımlanması ve tapu tescilinin yapılması ile tescil sonrası Belediyemiz adına oluşacak hissenin 3194 sayılı İmar Kanununun 17. maddesi gereği hissedarına satışına yönelik gerekli kararın alınmak üzere Encümene havalesi hususunda; Gereğini rica ederim. Denilmekle gereği düşünüldü.

Konunun yapılan görüşülmesinde; teklifin kabulü ile **İlimiz, Çukurova ilçesi, Kurttepe Mahallesi 11210 ada 1 nolu parsel ve çevresini kapsayan alana yönelik 3194 sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddeleri ile 22.02.2020 tarihli ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddeleri ve TKGM'nin 2005/3, 1597 Nolu Genelgesi gereğince hazırlanan arsa ve arazi düzenlemesi dosyasına ait düzenleme (tahdit) sınırının, ayırma çapının, ihdas beyannamelerinin, parselasyon planlarının, dağıtım cetvellerinin, mal sahipleri araştırma ve özet cetvellerinin, tescile esas dağıtım cetvellerinin, DOP hesabının onaylanmasına, imar düzenlemesinin İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ilan panosunda askıya çıkarılmasına, Belediyemiz resmi internet sitesinde ve PARSİD (Parselasyon İzleme ve Denetleme) sisteminde yayımlanmasına, tapu tescilinin yapılmasına, tescil sonrası Belediyemiz adına oluşacak hissenin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesine istinaden hissedarına satışına gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına verilmesine oybirliğiyle karar verildi.**

Encümen Başkanı
Av. Türkan EŞLİ
Genel Sekreter V.

Av. Ali AKINCI
1.Hukuk Müşaviri

Turan YILMAZ
Emlak ve İst. Dai. Bşk.

Mesut ÇETİNER
Mali Hiz.Dai.Bşk.V.

Onur KAFALI
İmar ve Şeh.Dai.Bşk.

Bayram ŞİRİN
B.Ş.B. Meclis Üyesi

Ertan SÜMER
B.Ş.B. Meclis Üyesi

Hasan KERKÜT
B.Ş.B. Meclis Üyesi

Sönmez ARIN
B.Ş.B. Meclis Üyesi

Telat ŞAHİN
B.Ş.B. Meclis Üyesi

