



TMMOB
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
ADANA ŞUBESİ

Sayı : 01.1641

02.06.2026

Konu : Adana Büyük Belediye Meclisi'nin 17.04.2026 tarih ve 122 sayılı kararına İtiraz Hk.

T.C.
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR DAİRE BAŞKANLIĞINA

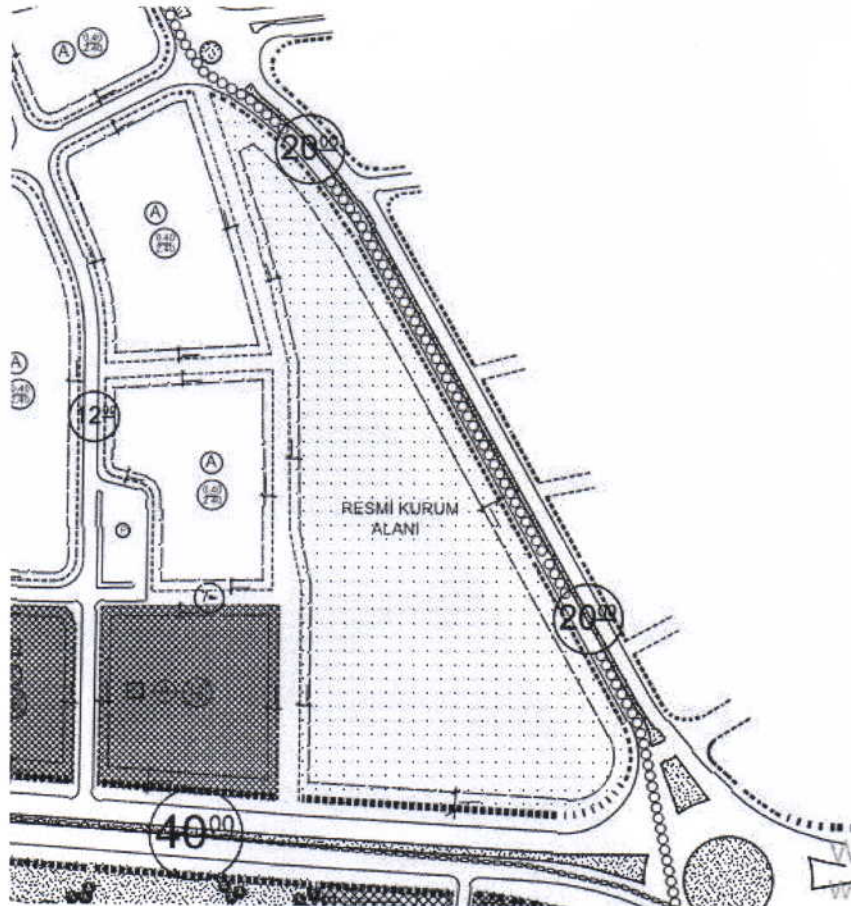
Çukurova İlçesi, Kurttepe Mahallesi 5865 Ada 2 Ve 3 Parseller için hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği Adana Büyük Belediye Meclisi'nin 17.04.2026 tarih ve 122 sayılı kararı ile onaylanarak 05.05.2026 tarihinden itibaren 1 ay süre ile kurumunuzda askıya çıkarıldığı tespit edilmiştir.

1- MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Yapılan araştırmada Adana-Çukurova Kurttepe Mahallesi 5865 Ada 1 Parsel 34.967,00m² tek ada formunda olup "Resmi Kurum Alanı" batı cephesi hariç diğer yönlerden 10m. Yapı yaklaşma sınırı bulunmaktadır. Plan notlarında aşağıda yer alan hükümler yer almaktadır.

"2.2.1.2.RESMİ KURUM ALANLARINDA, GENEL, KATMA VE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURUMLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERE AİT BİNA VE TESİSLER YER ALABİLİR.

RESMİ KURUM ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KOŞULUYLA TESİSLERİN KAPASİTELERİNE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE YETKİLİ KURUMLAR TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR."



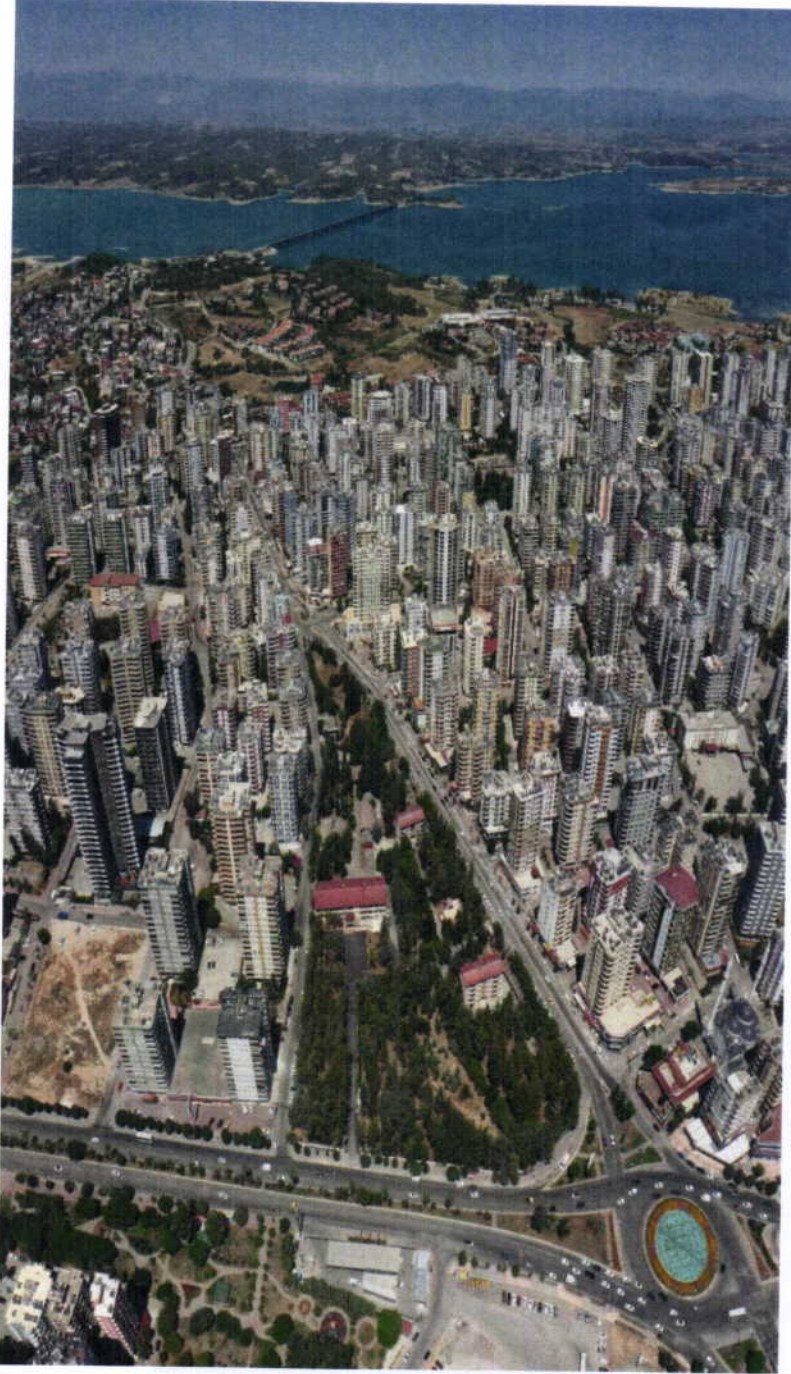
Şekil 1: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



TMMOB
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
ADANA ŞUBESİ

2- ARAZİNİN MEVCUT KULLANIMI ARAZİ ÖRTÜSÜ

İtiraz konusu parsel mevcutta veterinerlik konusunda faaliyet gösteren kamu alanıdır. Alanla ilgili görseller incelendiğinde görüleceği gibi çok az yapılaşma bulunmakta parsellerin %95'i ağaçlık alandır. (Fotoğraf 1)



Fotoğraf 1: Güneyden Kuzeye Görünüm

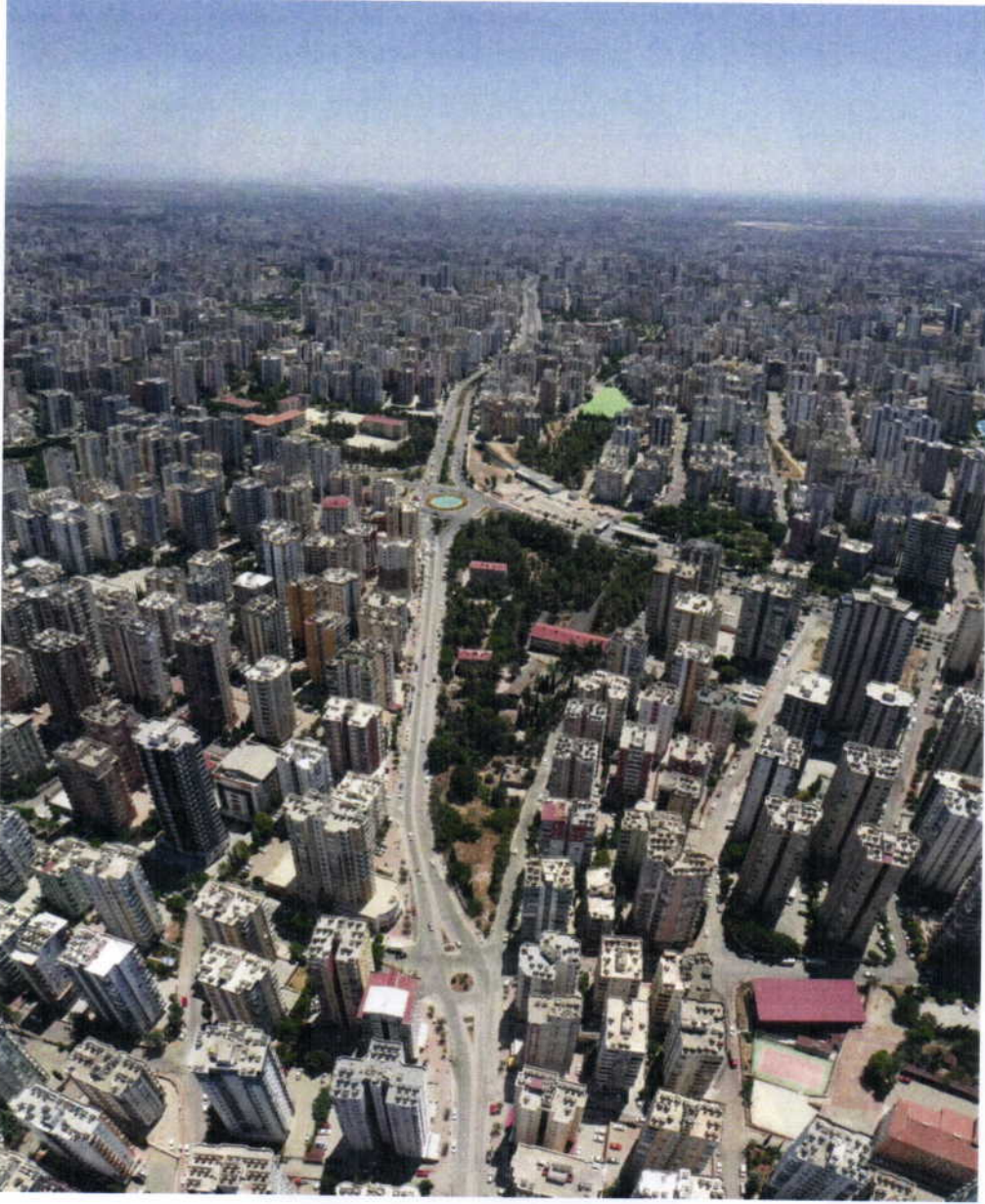


TMMOB
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
ADANA ŞUBESİ

Söz konusu alan 34.967,00m² tek ada formunda iken ilçe belediyesi tarafından 2 parsel olacak şekilde ifraz işlemi yapmıştır.

İtiraz konusu alan kuzeyden güneye doğru eğimli alan olduğu, çevresindeki yollardan yer yer -2m. kadar kot farkı olduğu görülmektedir.

Bu haliyle kuzeyden güneye doğru dere geçişi olduğu planın yapıldığı halihazır üzerinden tespit yapılmıştır. Derenin devamı, Turgut Özal Bulvarının güneyinde yer alan kullanımlar nedeni ile yapılaşmaya kapatılmış.(Fotoğraf 2)

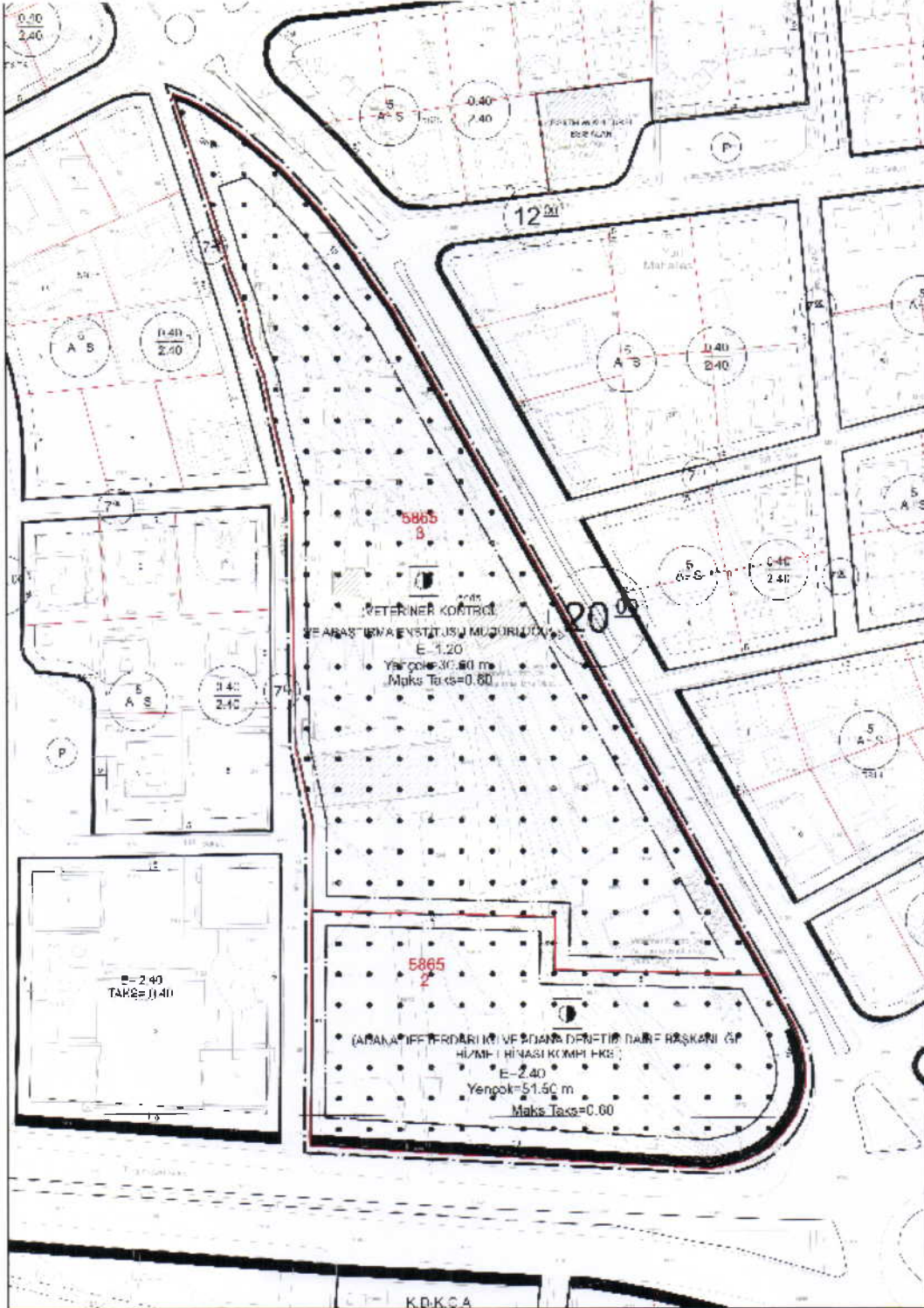


Fotoğraf 2: Kuzeyden Güneye Görünüm



TMMOB
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
ADANA ŞUBESİ

3- ASKIDA BULUNAN PLAN İLE İLGİLİ TESPİTLER



Şekil 2: Askıda Bulunan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Im



TMMOB
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
ADANA ŞUBESİ

- Çukurova Belediye Meclisi'nin 07.01.2026 tarih ve 5 sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına ilişkin tüm yetkilerin Adana Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına devredilmesi yönünde karar alınmıştır. (Karar 5865 ada 1 parsel ile ilgili alınmış olup 5865 ada 1 parsel ifraz ile 5865 ada 2 ve 3 parsel dönüşmüştür.)

-Adana Defterdarlığı'nın Adana Büyükşehir Belediyesi'ne yazdığı 02.02.2026 tarih ve 27540 sayılı yazısı ile; Çukurova ilçesi, Kurttepe Mahallesi, 5865 ada 2 parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi ile ilgili olarak 5216 sayılı kanun kapsamında gerekli meclis kararının alınması istenmiştir.

-1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi ile 12.000 m² yüzölçümüne sahip 5865 ada 2 parsel, E:2,40 Yençok:51,50 m. yapılaşma koşullarında Resmi Kurum Alanı-Adana Defterdarlığı ve Adana Denetim Daire Başkanlığı Hizmet Binası Kompleksi fonksiyonlu olarak planlanmıştır.

-Talep ile ilgili olarak; Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2026 tarih ve 49 sayılı kararı ile **"3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesinde "...Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.."** hükmüne aykırı olduğu ayrıca söz konusu alanın mevcut durumda yoğun ağaç dokusuna sahip olduğu, bu niteliğin kentsel ekolojik denge ve çevresel sürdürülebilirlik açısından korunması gerektiği, yoğunluk artışının bu dengeyi olumsuz etkileyeceği değerlendirildiğinden reddine" kararı alınmıştır.

-Adana Defterdarlığı'nın Adana Büyükşehir Belediyesi'ne yazdığı 24.03.2026 tarih ve 75865 sayılı yazısı ile; Çukurova ilçesi, Kurttepe Mahallesi, 5865 ada 2 ve 3 parseller ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi ile ilgili olarak 5216 sayılı kanun kapsamında gerekli meclis kararının alınması istenmiştir.

-Çukurova Belediye Meclisi'nin 03.04.2026 tarih ve 33 sayılı kararı ile Çukurova ilçesi, Kurttepe Mahallesi, 5865 ada 2 ve 3 parseller ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına ilişkin tüm yetkilerin Adana Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına devredilmesi yönünde karar alınmıştır.

-Adana Defterdarlığı'nın 24.03.2026 tarih ve 75865 sayılı yazısı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi ile planlama sınırı 5865 adayı kapsayacak şekilde genişletilmiş ve plan notlarına *"Planlama alanı içerisinde yapılacak yapıların mevcut ağaç dokusuna isabet etmesi durumunda, ağaçlar Adana Büyükşehir Belediyesi'nin uygun göreceği alanlara taşınacaktır."* notu ilave edilmiştir.

-1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi ile 5865 ada 2 parsel, E:2,40 Maks TAKS:0,60, Yençok:51,50 m. yapılaşma koşullarında "Resmi Kurum Alanı-Adana Defterdarlığı ve Adana Denetim Daire Başkanlığı Hizmet Binası Kompleksi" fonksiyonlu, 5865 ada 3 parsel, E:1,60, Maks TAKS:0,60, Yençok:30,50 m. yapılaşma koşullarında "Resmi Kurum Alanı-Veteriner Kontrol ve Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü" fonksiyonlu olarak planlanmıştır.

-Talep; Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.04.2026 tarih ve 122 sayılı kararı ile; "plan notlarına ASKİ Genel Müdürlüğünün bila tarih 300858 sayılı yazısı ve ekleri dikkate alınarak "Ruhsat aşamasında mevcut hatların korunması ve dolgu yapılmamasına" yönelik hükmün eklenmesine ayrıca söz konusu imar adasında toplam inşaat alanında artışa sebebiyet verilmemesi amacıyla 5865 ada 3 parselin E:1,20, Maks TAKS:0,60, Yençok:30,50 m. yapılaşma koşullarında "Resmi Kurum Alanı – Veteriner Kontrol ve Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü" olarak düzenlenerek" ifadesi ile tadilen onaylanmıştır.

-1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişikliği 05.05.2026 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır.



TMMOB
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
ADANA ŞUBESİ

4- ASKIDA BULUNAN PLANA İTİRAZ NEDENLERİ

- **Açık ve Yeşil Alan Yönünden**

Çukurova Belediye Meclisi'nin 03.04.2026 tarih ve 33 sayılı kararı ile yetki devri yaptığı ve Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.04.2026 tarih ve 122 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı Veterinerlik ve Defterdarlık Yönetim alanı olarak kamusal alan olarak planlanmış görünse de önceki planlarda bu alan Kuzey Adana'da açık yeşil alan olarak planlandığı görülmektedir. Söz konusu planlama yaklaşımının hem mevcut ağaç dokusunun korunmasına hem de **dere yatağının yapılaşmaya açılmasının önlenmesine** hizmet ettiği görülmektedir.

Kurttepe Kavşağının doğusunda kalan Süleyman Demirel Bulvarından itibaren başlayan ve imar planı yapılan parseller bu bölgede dere yatakları havzasında yer almaktadır. S. Demirel Bulvarından başlayıp Huzurevleri mahallesinden geçip otoyola kadar giden dere olduğu tespit edilmektedir. Dere yataklarının imara açılması, su baskını risklerini artırarak can ve mal kayıplarına neden olan tehlikeli bir uygulamadır. Doğal afet güvenliği için bu alanların imar planlarından çıkarılması ve yapılaşmadan korunması esastır.

Konuyla ilgili kurumlar bu alanların yapılaşmaya açılmaması konusunda çok sayıda genelge ve yönetmelik yayınları ile kanuni düzenlemelerde bulunulmuştur. Günümüzde birçok şehiri etkileyen yağıştan kaynaklanan su taşkınlarından ders alınmadığı görülmektedir.

İmar planı ile yapılaşmaya açılmak istenen parseller havzanın tam ortasında kalmakta ve yapılaşmamış tek bölgedir. Buranın da yapılaşması ile yüzey sularının gideceği alan azalacak ve bu havzanın çevresine daha fazla zarar verecektir.

İmar planlarında bu alanlar sosyal donatı alanı olarak yer almaktadır. Mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 5. Maddesinin i bendinde "Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir." tanımlanmıştır.

- **İmar Planı Değişikliği İlkelerine Aykırıdır.**

Mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 21. Maddesinin 9. bendinde "İnsan sağlığı ve güvenliği üzerinde doğrudan veya dolaylı olumsuz etkileri olan enerji nakil hatları, dere koruma kuşakları, taşkın risk alanları, afete maruz alanlar ve benzeri alanlara ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri imar planlarına yansıtılır." hükmüne uymamaktadır.

Ayrıca Talep ile ilgili olarak; Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2026 tarih ve 49 sayılı kararı ile "**3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde "...Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.."** hükmüne aykırı olduğu ayrıca söz konusu alanın mevcut durumda yoğun ağaç dokusuna sahip olduğu, bu niteliğin kentsel ekolojik denge ve çevresel sürdürülebilirlik açısından korunması gerektiği, yoğunluk artışının bu dengelyi olumsuz etkileyeceği değerlendirildiğinden reddine" kararı alınmıştır. Buna rağmen yeniden plan değişikliği teklifi yapılmış ve karar alınmıştır.



TMMOB
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
ADANA ŞUBESİ

• **Kamu Yönetimi Yönünden**

Bilindiği gibi Çukurova İlçe sınırlarında, İller Bankası alanı resmi kurum alanı iken çok az bir bölümü resmi kurum alanı olarak ayrılmış geri kalan bölümü ise resmi kurum kullanımını dışına çıkarılarak konut+ticaret karma kullanım alanına dönüştürülmüştür. Defterdarlık hizmetleri için Çukurova İlçe sınırları içerisinde yeni bir kamusal alan ihtiyacından söz edilirken, aynı ilçe sınırları içerisinde bulunan bazı resmi kurum alanlarının konut ve ticaret kullanımına dönüştürülmesi planlama yaklaşımı açısından çelişki oluşturmaktadır. Defterdarlık hizmetleri için ihtiyaç duyulan yönetim alanının, planlama ilkeleri ve mevzuata ilişkin tartışmalara konu olan bu alanda oluşturulması yerine, İller Bankası alanında değerlendirilmesi mümkün görünmektedir.

• **Afet Riskleri ve Zemin Güvenliği Yönünden**

Bölge, taşkın ve iklim kaynaklı afet riskleri bakımından hassas niteliktedir. Özellikle yüksek yapılaşma kararlarının; zemin yapısı, tahliye senaryoları, afet erişilebilirliği ve acil durum yönetimi açısından kapsamlı şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir. Söz konusu plan değişikliği ile bölgedeki yapılaşma yoğunluğu ve yapı yüksekliği ciddi biçimde artırılmasına rağmen; ulaşım, trafik, altyapı, otopark, yağmur suyu drenajı ve afet güvenliği açısından ortaya çıkacak etkiler kamuoyuna bilimsel ve teknik verilerle açıklanmamıştır.

5- SONUÇ

Çukurova İlçesi, Kurttepe Mahallesi 5865 Ada 2 Ve 3 Parseller için hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği Adana Büyük Belediye Meclisi'nin 17.04.2026 tarih ve 122 sayılı kararı ile onaylanarak 05.05.2026 tarihinden itibaren 1 ay süre ile kurumunuzda askıya çıkarılan plana;

- 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde yer alan hususlar doğrultusunda,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı işlemler olmasından,
- Alanın açık yeşil alan olması ve yapılacak yapının alternatif alanının (İller Bankası Arazisi) bulunmasından dolayı,
- Alanın çevresindeki yol kotlarından daha düşük seviyede bulunması ve topoğrafik özellikleri nedeniyle su taşkını riski taşıması, can ve mal güvenliği açısından telafisi güç sonuçlar doğurabilecek niteliktedir,
- Plan notlarında yer alan “-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR” yer almaktadır.

2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun 1. Maddesinde “ Bu Kanunun amacı, bütün canlıların ortak varlığı olan çevrenin, sürdürülebilir çevre ve sürdürülebilir kalkınma ilkeleri doğrultusunda korunmasını sağlamaktır.” yer almaktadır.

-Plan notunda yer alan “-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN MEVCUT AĞAÇ DOKUSUNA İSABET ETMESİ DURUMUNDA, AĞAÇLAR ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN UYGUN GÖRECEĞİ ALANLARA TAŞINACAKTIR.” notunun imar mevzuatında yer almadığı gibi alanda yer alan ağaçların taşıma ile korunmasının mümkün olmadığından, plan notunda yer alan “-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR” ile çeliştiğinden,

Yapılan imar planı değişikliği ile yoğunluk artırımına yol açması, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı bakımından uygun olmadığından;

Yasal haklarımız saklı kalmak kaydıyla itiraz ediyoruz.

