

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ <b>KOMİSYON RAPORLARI</b>	Tarih: .../.../2024 Dosya No:170
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Adapazarı İlçesi, Dağdibi (Tapuda Tekeler) Mahallesi, 549 ada, 14-15-16-17-18 ve 19 nolu parseller, Dağdibi Mahallesi, 2452 ada, 731 nolu parsel, Tekeler Mahallesi, 2664 ada, 1 ve 2 nolu parseller ile 2675 ve 2676 nolu yapı adalarının arasındaki ve güneyindeki tescil dışı alanlara yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Adapazarı Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli ve 11/67 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Yapılan Uygulama İmar Planı değişikliği, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2024 tarihli ve 10/479 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.11.2024 tarihli ve 140782 sayılı yazısında; "11.10.2024 gün ve E.22859 sayılı Adapazarı Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 01.10.2024 gün ve 11/67 sayılı İlçe Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile; Adapazarı İlçesi, Dağdibi (Tapuda Tekeler) Mahallesi 549 ada 14-15-16-17-18 ve 19 nolu parseller, Dağdibi Mahallesi 2452 ada 731 nolu parsel, Tekeler Mahallesi 2664 ada 1 ve 2 nolu parseller ile 2675 ve 2676 nolu yapı adalarının arasındaki ve güneyindeki tescil dışı alanlara yönelik hazırlanan ve eki 01.10.2024 gün ve 11/67 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisine havalesi hususunda gereğinin yapılması talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, Adapazarı İlçesi, Tekeler Mahallesi, 2664 ada 1 parselin 1935 m<sup>2</sup> yüzölçümünde hisseli şahıs mülkiyetinde olduğu, 2 parselin ise 4052 m<sup>2</sup> yüzölçümünde, hisseli şahıs Adapazarı Belediye Başkanlığı mülkiyetinde olduğu,

Dağdibi (Tapuda Tekeler) Mahallesi 549 ada 14 parselin 7270 m<sup>2</sup> yüzölçümünde hisseli şahıs mülkiyetinde, 15 parselin 5905 m<sup>2</sup> yüzölçümünde hisseli şahıs mülkiyetinde, 16 parselin 5125 m<sup>2</sup> yüzölçümünde hisseli şahıs mülkiyetinde, 17 parselin 3340 m<sup>2</sup> yüzölçümünde hisseli şahıs mülkiyetinde, 18 parselin 5061 m<sup>2</sup> yüzölçümünde hisseli şahıs mülkiyetinde, 19 parselin 790 m<sup>2</sup> yüzölçümünde hisseli şahıs mülkiyetinde, Dağdibi Mahallesi, 2452 ada, 731 parselin 47 m<sup>2</sup> yüzölçümünde Adapazarı Belediyesi mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

Adapazarı İlçesi, Dağdibi Mahallesi 549 ada 14 parselin plan değişikliği teklifine konu kısmı yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Yol ve Park Alanı" fonksiyonunda, 15 ve 16 parsel "Park, Kültürel Tesis, Yol ve Cami Alanı" fonksiyonunda, 17 parsel "Park ve Yol Alanı" fonksiyonunda, 18 parsel "Park, Konut ve Yol Alanı" fonksiyonunda, 19 parsel ise "Park, İlköğretim ve Park Alanı" fonksiyonunda, Tekeler Mahallesi, 2664 ada 1 ve 2 parseller "Pazar Alanı" fonksiyonunda, Dağdibi Mahallesi, 2452 ada 731 parsel ise "Kültürel Tesis Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

Plan açıklama raporunda; "...Tekeler Mahallesi mahalle sakinleri tarafından Adapazarı ilçesi, Tekeler Mahallesi, Çevreyolu Caddesi ile Karasu Caddesi arasında kalan hizmet etki alanı içerisinde mevcut Cami Alanının bulunmadığı, mevcut yerleşimin merkezinde kalması gerekçesi ile özellikle plan değişikliği ile önerilen alanda Cami Alanı ayrılması istenmiştir.

Mülkiyetinin büyük bir kısmı 3. şahıslara ait olan, Tekeler Mahallesi, 2664 ada 1 ve 2 nolu parseller 30 yılı aşkın süredir imar planlarında Pazar Alanı olarak ayrıldığı ve bu bölgede herhangi bir Pazar Alanına ihtiyaç duyulmadığı, ve parsellere yönelik herhangi bir kamulaştırma işlemi yapılmadığı, söz konusu bölgenin ticaret merkezlerine yakınlığı, en yakın mesafede Ozanlar Pazar yerinin bulunması, gerek zincir marketlerin gerek yerel marketlerin yaygınlaşan kullanımı ve günümüzde ticarete dijitalleşmenin artması sebebiyle de bu bölgede Pazar Alanına ihtiyaç duyulmadığı da belirtilmiştir.

Ayrıca plan değişikliğine konu alanda Dağdibi (Tapuda Tekeler) Mahallesi 549 ada 17 ve 18 nolu parsellere yönelik Sakarya 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2023/376 Esas sayılı dosyası üzerinden dava açılmış olup söz konusu parsellerin uzun yıllardır imar planlarında mülkiyet hakları kısıtlanmış ve kamulaştırmaz el atma durumu oluşmuştur. Anayasamızın 35. Maddesi

doğrultusunda mülkiyet hakkı; “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” şeklinde tanımlanmıştır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun Ek 1. Maddesinde de; “Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır.

Dolayısı ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi kapsamında; plan değişikliğine konu alanda muhtemel tazminat hükmü sebebiyle kamu adına doğacak zararı engellemek, parsel maliklerinin mülkiyet hakları kapsamında mağduriyetini gidermek ve mahalle sakinlerinin talebini gidermek üzere plan değişikliği ile akabinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre İmar Uygulaması yapma zorunluluğu doğmuştur.

Belediyemizce hazırlanan öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile söz konusu alanda kamu adına doğacak zararı engellemek, mahalle sakinlerinin talebini gidermek, ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre yapılan imar uygulaması işlemini uygulanabilir kılmak amaçlanmıştır.

Belediyemizce hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2024 tarih 7/288 sayılı kararı ile onaylanmış olup, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Uygulama İmar Planının, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca üst ölçekli plan kararlarına uygunluğu sağlanmıştır.” denilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği incelendiğinde;

- 2664 ada 1 ve 2 parsellerde yer alan “Pazar Alanı” fonksiyonunun iptal edilerek “Konut ve Park Alanı” fonksiyonuna alındığı,- 2675 ve 2676 nolu yapı adaları arasında kalan 10 m lik yolların 7 m ye düşürüldüğü ve kaldırılan yolların “Park Alanı” na dahil edildiği, söz konusu yapı adalarının güneyinde kalan “Park ve Yol Alanı” fonksiyonunun “İbadet Alanı” fonksiyonuna alındığı,-749 yapı adasında yer alan “Kültürel Tesis Alanı”nın “Özel Kültürel Tesis Alanı” olarak planlandığı, 7 m lik yaya yollarında düzenlemeler yapıldığı, Cami Alanının 3867 m<sup>2</sup> den 2498 m<sup>2</sup> ye düşürüldüğü, Park Alanında yer alan 7 m lik imar yollarının kaldırıldığı ve Park Alanının bir kısmının Konut Alanı fonksiyonuna alındığı,-Plan değişikliği ile yaklaşık 7112 m<sup>2</sup> ilave edilen Konut Alanı ile plan açıklama raporunda bahsedilen ilave öngörülen nüfusun 150 kişi olduğu ve ilave nüfusa hizmet edecek ve kaldırılan park alanına eşdeğer olarak yaklaşık 1866 m<sup>2</sup> “Park Alanı” önerildiği ve Park Alanı ihtiyacının sağlandığı, görülmektedir.” denilmektedir.

Plan değişikliği; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. ve 14. maddeleri ile “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” hükümlerince incelenmiş olup;

Adapazarı İlçe Belediye Meclisi'nin; 01.10.2024 tarihli ve 11/67 sayılı kararı ile uygun görülen, Dağdibi (Tapuda Tekeler) Mahallesi, 549 ada, 14-15-16-17-18 ve 19 nolu parseller, Dağdibi Mahallesi, 2452 ada, 731 nolu parsel, Tekeler Mahallesi, 2664 ada, 1 ve 2 nolu parseller ile 2675 ve 2676 nolu yapı adalarının arasındaki ve güneyindeki tescil dışı alanlara yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin **KABULÜNÜN uygun olacağı, OYBİRLİĞİ** ile mütalaa edilmiştir...../1./2024

Ek:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Değişikliği ve Dosyası

Oya ARAPOĞLU  
Şehir Plancısı  
Başkan

Halim KILKIŞ  
İnşaat Mühendisi  
Başkan Vekili

Muhammed ÇALIŞKAN  
İnşaat Yüksek Mühendisi  
Üye

Hüseyin HALDIZOĞLU  
Serbest Meslek  
Üye

Fatih ŞENTÜRK  
Mimar  
Üye

Hakkı İSKENDER  
Veteriner Hekim  
Üye

Serhat ERİŞİR  
Gemi Mühendisi  
Üye