

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ <b>KOMİSYON RAPORLARI</b>	Tarih: .../.../2024 Dosya No:168
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Adapazarı İlçesi, Göktepe Mahallesi, 5632 ada, 55 nolu parselle ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2024 tarihli ve 10/477 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.11.2024 tarihli 141022 sayılı yazısında; "İlgilisinin 24.10.2024 tarih ve 39859 sayılı dilekçesi ve eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi; Adapazarı İlçesi, Göktepe Mahallesi, 5632 ada 55 nolu parselle yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisine havalesi hususunda gereğinin yapılması talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede, Adapazarı İlçesi, Göktepe Mahallesi, 5632 ada 55 parsel sayılı taşınmazın hisseli mülkiyetinde ve 20147 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu görülmektedir

Plan teklifine konu 5632 ada 55 parsel parsel; yürürlükteki Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kırsal Yerleşim Alanları" fonksiyonunda, 1/1000 ölçekli mevzi imar planında "Akaryakıt ve Turistik Tesisleri ve Park Alanı" fonksiyonunda kaldığı tespit edilmiştir.

Ayrıca; plan teklifine konu parselin, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/01/2020 tarih ve 1/6 sayılı kararı ile onaylanan Göktepe Mahallesi Kırsal Alan Sınırına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Park Alanı" fonksiyonunda kaldığı, bahse konu planın Sakarya 2. İdare Mahkemesinin 08/04/2022 tarihli kararında yürütmesinin durdurulmasına, 06/07/2022 tarih ve 2022/854 sayılı kararı ile planın iptaline karar verildiği tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/01/2020 tarih ve 1/6 sayılı kararı ile onaylanan Göktepe Mahallesi Kırsal Alan Sınırına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı için alınan kurum görüşlerinin kullanıldığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda; "...Göktepe Mahallesi 5632 ada 54 ve 55 numaralı parsellerde geçmiş yıllarda onaylanan mevzi imar planı bulunmaktadır. Bahse konu parseller mevzi imar planında Akaryakıt ve Turistik Tesisleri olarak planlanmıştır. Planın onaylandığı tarihlerde mevzi imar planlarının 1/1000 ölçekte yapılması yeterli olduğu için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Planlama 5632 ada 55 numaralı parseli kapsamaktadır. 5632 ada 54 numaralı parselde bir işlem yapılmamıştır.

Bahse konu parseller Gizem Cadde'sine cepheli konumdadır. Gizem Cadde Mevzi İmar Planı'nın yapıldığı tarihlerde Adapazarı – Karasu ilçeleri arasında ulaşımı sağlamakta ve ulaşım ağında önemli bir konumda bulunmaktaydı. Bu durum göz önünde bulundurularak Mevzi İmar Planı'nda bahse konu parseller Akaryakıt ve Turistik Tesisleri olarak planlanmıştır. Günümüzde ise Adapazarı – Karasu ilçeleri arasında ulaşım D – 650 karayolu ile sağlanmaktadır. Bu durum Gizem Cadde' nin ulaşım ağındaki öneminin azalmasına neden olmuş, planda bulunan yatırımın yapılmasının parsel maliklerine faydası olmayacağı düşünülmektedir. Bahse konu 5632 ada 55 numaralı parselin alanı 20147 m<sup>2</sup> dir. 2.01 ha alanın daha nitelikli kullanılabilmesi için Akaryakıt ve Turistik Tesisler yerine Toplu İşyerleri (Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.) olarak planlanması amaçlanmıştır..." denilmektedir.

Söz konusu plan teklifi incelendiğinde;

-Teklif edilen parselin hisseli şahıs mülkiyetinde olduğu ve plan teklifi için maliklerin vekaletnamelerinin dosyasında yer aldığı,

-1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarının 6.2. maddesinde “Kırsal yerleşim alanlarında mevcut dokuyu dikkate alan, yeni gelişme alanlarında ise mevcut doku ile bütünleşecek şekilde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmadan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabilir.” hükmünün yer almasına rağmen, plan müellifi tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinde bulunulduğu,

-Teklif ile parselin “Akaryakıt ve Turistik Tesisleri Alanı ve Park Alanı” fonksiyonundan “Toplu İşyeri ve Park Alanı” fonksiyonuna alındığı,

- Plan teklifinde “1. Planda Yer Almayan Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve Buna Bağlı Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

2. Dsi 3. Bölge Müdürlüğü'nün Görüşü Doğrultusunda Kurutma Kanalından 10'ar Metre Koruma Bandı Bırakılmalı Ve Bu Bant İçerisinde Yapılaşmaya İzin Verilmeyecektir. 3. Göktepe Mahallesi Kırsal Yerleşme Alan Sınırı İle İlgili Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nin Almış Olduğu Kurum Görüşlerine Uyulacaktır.

4. 02.06.2016 Tarih Onaylı Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Göktepe Mahallesi Uygulama İmar Planına Eses Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç Ve Önerilerine Uyulacaktır.” Şeklinde plan notlarının üretildiği tespit edilmiştir.” denilmektedir.

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

Adapazarı İlçesi, Göktepe Mahallesi, 5632 ada, 55 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, Kırsal Yerleşim Alan Sınırı içerisinde kalması, plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıması ve plan yapımı aşamasında bütüncül olarak değerlendirilmesi gerektiğinden; CHP Meclis üyesi Serhat ERİŞİR' in çekimser oyuna karşılık **REDDİNİN uygun olacağı, OYÇOKLUĞU** ile mütalaa edilmiştir.../.../202..

Ek : 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 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