

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI	Tarih: .../.../2025 Dosya No:187
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Serdivan İlçesi, Serdivan Mahallesi 132 ada, 6-14-19 nolu parseller ve kadastral boşluğa ilişkin Belediyesinde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifleri, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2025 tarihli ve 7/443 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.07.2025 tarihli ve 168451 sayılı yazısında; "a) Serdivan Belediye Başkanlığı'nın 07.07.2025 tarihli ve 54247 sayılı yazısı. b) Serdivan Belediye Başkanlığı'nın 07.07.2025 tarihli ve 54245 sayılı yazısı ile; Serdivan İlçesi, Serdivan Mahallesi, 132 ada 6,14,19 nolu parseller ve kadastral boşluğa ilişkin Belediyesinde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin incelenerek Meclise havalesi talep edilmektedir.

Plan değişikliğine konu, Serdivan Mah. 132 Ada 6,14,19 Nolu Parseller Serdivan Belediyesi Mülkiyetinde olup, meri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında 132 ada 19 nolu parselin Park Alanı, 132 ada 14, 6 nolu parsellerin Ticaret Alanı ve bir kısmının Park Alanı lejantında kaldığı, Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise; 132 ada 19 nolu parselin Ticaret Alanı, 132 ada 14 nolu parselin Park, Resmi Kurum ve Ticaret Alanı, 132 ada 6 nolu parselin ise Park alanı lejantında kalmakta iken, Sakarya 2. İdare Mahkemesi'nin 2020/786 Esas sayılı dosyasında 25.06.2021 tarihinde, yine aynı mahkemenin 2022/489 Esas sayılı dosyasında ise 19.04.2023 tarihinde iptal kararı verilmiş olup, bahse konu yargı kararları neticesinde, plan değişikliğine konu parsellerin imar planlarının iptali nedeniyle plansız kaldığı anlaşılmaktadır.

1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik teklifi dosyaları incelendiğinde;

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile, 132 ada 19 nolu parsel Ticaret Alanı, 132 ada 14 nolu parsel Park ve Ticaret Alanı, 132 ada 6 nolu parsel Park Alanı olarak,

1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği ile; 132 ada 19 nolu parsel Ticaret Alanı, 132 ada 14 nolu parsel Resmi Kurum Alanı, Park ve Ticaret Alanı, 132 ada 6 nolu parsel Park Alanı olarak planlanmıştır.

Ayrıca daha önce, Serdivan İlçesi, Adalı Serdivan Mahallesi, 132 ada 18 nolu parselin doğusundaki 2617.00 m² lik terkli alan (132 ada 19 parsel) ile 132 ada 6 ve 14 nolu parsellere ilişkin Serdivan Belediyesinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/01/2020 tarih ve 1/8 sayılı kararı ile onaylanmış olup yine Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/06/2020 tarih ve 4/164 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Söz konusu parsellere ilişkin Serdivan Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ise Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/10/2020 tarih ve 7/340 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bahsedilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Sakarya Şubesi tarafından "yapılan plan değişikliği, mevcut plandaki park alanının plan değişikliği ile ticaret alanına dönüştürüldüğü, yeşil alanın ise halen eğitim ve öğretim faaliyetine devam eden Mina Özdoğan Anaokulu ve Kanada Özel Eğitim Merkezi okullarının bulunduğu parselin üzerine kaydırıldığı, ifraz ve tavhit işlemlerinden sonra oluşturulan 132 ada 17 ve 18 nolu parseller üzerinde yapılan plan tadilatı neticesinde ticari alana dönüştürülen yeşil alanın yürürlükte bulunan plan yapım esaslarına, planların kademeli birlikteliğine, kamu yararı ve toplumsal çıkarlar ile şehircilik ilkelerine uymadığı haksız ve hukuka aykırı olduğu" gerekçesi ile dava açılmıştır.

Sakarya 2. İdare Mahkemesi'nin 2020/786 E sayılı ve 25.03.2021 tarihli dosyasında, üst ölçekli planlar ile alt ölçekli planların uyumadığı bu durumun planların kademeli birlikteliği ilkesine aykırı olduğu, 132 ada 18 nolu parselin doğusunda yer alan terkli alanın (132 ada 19 parsel) Ticaret alanı olarak planlanmasının; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.

Maddesinin 7. bendinde yer alan "yoğunluk arttırıcı ve kentsel ulaşım sistemini etkileyici bir fonksiyon olması sebebiyle, öneri ticaret alanının mevcuttaki aynı yollardan servis alacak olması ve plan değişikliği gerekçesinde belirtilen bölgeye olan yoğun ticari talepler doğrultusunda önerilen imar planı değişikliği... ifadesine istinaden ilgili yönetmeliğin 26/7 bendinde belirtilen kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun dosyasında bulunmaması ve plan hiyerarşisi, imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırılık gösterdiği gerekçesi ile yürütmenin durdurulması şeklinde karar alınmış olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin Sakarya 2. İdare Mahkemesi'nin 2020/786 Esas sayılı dosyasına 25.06.2021 tarihinde İptal kararı verilmiştir.

Sakarya 2. İdare Mahkemesi'nin 2020/786 Esas sayılı İptal kararı Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisine havale edilmiş olup, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/11/2021 tarih ve 10/535 sayılı kararı ile mahkeme kararı da dikkate alınarak, Serdivan İlçesi, Adalı Serdivan Mahallesi, 132 ada 18 nolu parselin doğusundaki 2617.00 m² lik terkli alan (132 ada 19 parsel) ile 132 ada 6 ve 14 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği onaylanmış, yine Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/02/2022 tarih ve 2/97 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Ancak son onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun söz konusu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmak üzere tarafımıza ileilmemiştir.

Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/11/2021 tarih ve 10/535 sayılı kararı ile onaylanan ve 14/02/2022 tarih ve 2/97 sayılı kararı ile kesinleşen, Serdivan İlçesi, Adalı Serdivan Mahallesi, 132 ada 18 nolu parselin doğusundaki 2617.00 m² lik terkli alan (132 ada 19 parsel) ile 132 ada 6 ve 14 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Sakarya Şubesi tarafından "Sakarya İli Serdivan İlçesi, Adalı Serdivan Mah. 132 ada 18 parselin doğusundaki 2617.00 m² lik terkli alan ile Sakarya ili Serdivan İlçesi, Adalı Serdivan Mah. 132 ada 6 ve 14 parselde bulunan eğitim alanları ve okul alanının 08.11.2021 tarih, 10/535 sayılı Sakarya Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile plandaki fonksiyonunun değiştirilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine karşı 17.12.2021 tarih 45798 sayılı dilekçe ile yapılan itirazın reddine ilişkin Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.02.2022 tarih ve 2/97 sayılı kararının; hukuka aykırı olduğu, davalı belediyenin iş bu davaya konu imar değişikliği kararında Sakarya 2. İdare Mahkemesinin 2020/786E 2021/538 K sayılı dosyasında alınan bilirkişi raporunda belirtilen iptal sebeplerinde hiçbir değişiklik olmadığı halde aynı şekilde plan değişikliğini yaptığı, yapılan plan değişikliği ile mevcut park alanının ticaret alanına dönüştürülmesi, sonuçta yeşil alanın bu bölgede bulunan eğitim-öğretim faaliyetlerine devam eden Mina Özdoğan Anaokulu ve Kanada Özel Eğitim Merkezi okulları ve faaliyetlerinde olumsuz etki ettiği, söz konusu imar değişikliği ile Resmi kurum olan Okul kullanım alanı olarak planlı alanın kaldırıldığı, söz konusu plan değişikliği için Sakarya İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 31/10/2019 tarihli 21380241 sayılı olumsuz görüşü ve yine Yeşil alana dönüştürülen Mina Özdoğan Anaokulu ve Kanada Özel Eğitim Merkezi okullarının bulunduğu alanlara ait okul eğitim-öğretim faaliyetinin devam ettiğine dair Sakarya Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından alınan 05.07.2021 tarihli yazılarına rağmen bu bölgede değişiklik yapıldığı, aynı 132 ada 17 nolu parselde yapılan değişikliğin dayanağı plan tadilatının Sakarya Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca 17/09/2019 tarihli raporu ile; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. ncı maddesine aykırılık arz etmesi sebebiyle, oybirliği ile reddedildiği, reddedilen planın amacı aynı plan olarak tekrar meclis gündemine getirilmiş olduğu, bu defa Belediye Meclisinin 13/01/2020 tarihli 1/8 sayılı kararı ile meclis gündemine alınarak, ifraz ve tevhid işlemlerinden sonra oluşturulan 132 ada 17 ve 18 nolu parseller üzerinde yapılan plan tadilatı neticesi ticari alana dönüştürülen yeşil alanın, yürürlükte bulunan plan yapım esaslarına, planların kademeli birliğine, kamu yararı ve toplumsal çıkarlar ile şehircilik ilkelerine uygun olmadığı, eşdeğer üsule usul, yasa ve imar uygulama esaslarına aykırı olduğu" gerekçesi ile dava açılmıştır.

Sakarya 2. İdare Mahkemesi'nin 2022/489 Esas sayılı dosyasında 19/04/2023 tarihi ile İptal edilmiş olup, Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdare Dava İdaresi'nin 16/07/2024 tarih ve

E: 2023/2112 sayılı kararı ile dava dosyası hakkında İstinaf Başvurularının Reddine karar verilmiştir. Danıştay nezdinde temyiz yoluna gidilmiş olup, temiz süreci devam etmektedir. İmar planı hakkında alınacak Danıştay kararına kadar geçen sürede, Serdivan İlçesi, Adalı Serdivan Mahallesi, 132 ada 18 nolu parselin doğusundaki 2617.00 m² lik terkli alan (132 ada 19 parsel) ile 132 ada 6 ve 14 nolu parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı açısından plansız alanda kalmaktadır.

Ayrıca, teklif edilen plan değişikliği dosyasında yer alan Plan Açıklama Raporu'nda, mahkeme kararında belirtilen kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesinin ve ticaret ve donatı alanlarını kapsayan sosyal ve teknik altyapı analizlerinin yapıldığı görüşmüş olup, Sakarya İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 08.11.2019 tarih ve 22081473 sayılı görüş yazısı dosyada yer almaktadır.” denilmektedir.

1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifleri; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi ile “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” hükümlerince incelenmiş olup;

Serdivan İlçesi, Serdivan Mahallesi 132 ada, 6-14-19 nolu parseller ve kadastral boşluğa ilişkin Belediyesince hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik tekliflerinin, MHP Meclis Üyesi Fatih Şentürk, Yeniden Refah Partisi Meclis Üyesi Ömer TURGUT, CHP Meclis Üyesi Serhat ERİŞİR'in Red oylarına karşılık **KABULÜNÜN uygun olacağı, OYÇOKLUĞU** ile mütalaa edilmiştir..../0../2026

Ekler : 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan değişiklikleri ve Dosyası

Ömer Susran HUNCA
Mimar
Başkan

Emre IŞIL
İnşaat Mühendisi
Başkan Vekili

Göksel KAYA
İnşaat Mühendisi
Üye

Ömer Faruk KAYA
Avukat
Üye

Fatih ŞENTÜRK
Mimar
Üye

Ömer TURGUT
Serbest Meslek
Üye

Serhat ERİŞİR
Gemi Mühendisi
Üye