



T. C
SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 10.06.2025

KARAR SAYISI: 6/327

BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLERİN ADI VE SOYADI

1 Y. ALEMDAR	2 M. İŞİKSU	3 B. SOYKAN	4 İ. KARAKULLUKÇU	5 Ş. DİNÇ	6 M. ATA	7 S. YILDIZ
8 İ. SARI	9 O. ÇELİK	10 K. YAZGAN	11 M. MURAT ÇORUHLU	12 T. YÜZÜCÜ	13 F. AKIN	14 N. ARDA ŞAHİN
15 S. KURT	16 İ. PÜSKÜLLÜ	17 İ. PLAVCI	18 A. YILDIRIM	19 A. BAŞAR	20 A. KEMAL SOFU	21 A. EREN AYDIN
22 A. OKTAY	23 A. ÖZDEMİR	24 A. ALTIPARMAK	25 B. ERKEN	26 E. YILMAZ	27 E. İŞİL	28 E. KARİŞ
29 E. KAYATÜRK	30 E. BERBER	31 E. KÖSE	32 E. KÖKSAL	33 E. ÖNER	34 F. NALÇACI	35 F. ŞENTÜRK
36 F. ALP	37 F. ENES İLKAY	38 G. KAYA	39 H. İSKENDER	40 H. KILKIŞ	41 H. ÇETİNKAYA	42 H. GÜLTEKİN
43 H. HALDIZOĞLU	44 İ. AL	45 İ. KOTAN	46 İ. YAVUZİÇİT	47 K. GÖKHAN KARACA	48 L. TUNÇ	49 M. YILMAZ
50 M. METİN TAŞKIN	51 M. ZÜLKÜF POLAT	52 M. ÇALIŞKAN	53 M. GENÇBAY	54 M. ÜNAL	55 N. ÇAVDAR	56 N. KIRAL
57 N. ÇATALBAŞ	58 N. BALTAOĞLU	59 N. GÜLŞAN	60 N. DİKMEN	61 N. SUBAŞI	62 O. YILDIRIM	63 O. DİNÇER
64 O. ARAPOĞLU	65 Ö. TURGUT	66 Ö. FARUK KAYA	67 Ö. SUSRAN HUNCA	68 R. BOĞAZ	69 S. BEŞİR	70 S. ZURNACI
71 S. YENER	72 S. ERİŞİR	73 S. CERRAHOĞLU	74 S. SUNMAN	75 S. YILDIZ	76 Ş. KOLUDRA	77 U. BAŞSÖZ
		78 Ü. CANAY	79 Y. TURAN	80 Y. GÜMÜŞ		

KARARIN ÖZÜ: Akyazı İlçesi, Bedilkadirbey Mahallesi, 102 ada, 2-3-5 nolu parsellere yönelik hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi.

Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi, 10.06.2025 Salı günü saat 14.00'te, 5216 Sayılı Kanunun 13'üncü maddesi uyarınca, Meclis 2. Başkan Vekili Osman ÇELİK'in Başkanlığında, Meclis Üyelerinin çoğunluğunun iştirakiyle, Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binasının birinci katında bulunan Meclis Salonunda toplandı.

Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin bugünkü toplantısına ait gündemin 5. maddesini oluşturan,

Akyazı İlçesi, Bedilkadirbey Mahallesi, 102 ada, 2-3-5 nolu parsellere yönelik hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.05.2025 tarihli ve 5/296 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.05.2025 tarihli ve 161172 sayılı yazısında; "06.05.2025 tarih ve 17721 kayıt nolu dilekçe ve eki 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile; İlimiz Akyazı İlçesi, Bedilkadirbey Mahallesi, 102 ada 2, 3, 5 nolu parsellere yönelik hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisine havalesi hususunda gereğinin yapılması talep edilmektedir.

Yapılan incelemede:

Akyazı İlçesi, Bedilkadirbey Mahallesi, 102 ada 2 nolu 6337.90 m² yüzölçümlü, 102 ada 3 nolu 10312.53 m² yüzölçümlü ve 102 ada 5 nolu 5843.79 m² yüzölçümlü parsellerin Gürün Keten Ve İplik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetinde olduğu,

Plan değişikliğine konu alanın Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin; 10/07/2023 tarih ve 7/420 sayılı karar ile onaylanan Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mutlak Tarım Alanları" fonksiyonunda kalmakta olup, alt ölçekli planı bulunmadığı,

Toprak Koruma Projesi ve Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu bulunmakta olduğu görülmüştür.

Dosyasında yapılan incelemede, talebe ilişkin alınan kurum görüşlerinden:

DSİ Genel Müdürlüğü'nün, Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, Sakarya Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, Yol bakım ve Alt Yapı Koordinasyon Dairesi Başkanlığı'nın, İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın görüş yazılarının bulunmadığı,

- Sakarya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 02.02.2024 tarihli ve E- 71897669-230.04.02- 13094577 sayılı yazısıyla; "102 Ada 2, 3, 5 parseller ise toplam 22.494,22 m²'lik alan için; Çevre tarım arazilerine ve yörede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması amacıyla hazırlanan Toprak Koruma Projesinde belirtilen şartlara uyulması koşuluyla sakınca bulunmadığı,"

- Sakarya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Valiliğinin 04.07.2024 tarihli ve E-40357156-754- 1002447 sayılı yazısıyla "Bakanlar Kurulu tarafından alınmış Afete Maruz Bölge Kararına rastlanmamış olup, Müdürlüğümüz görev ve sorumlulukları içerisinde yer alan, Afet ve Acil Durum Müdahale Hizmetleri Yönetmeliğine göre hazırlanan Türkiye Afet Müdahale Planı kapsamında ilimizde "Toplanma Alanı" ve "Geçici Barınma Alanları" olarak belirlenen alanlar içerisinde bulunmadığı,

BOTAŞ'ın 25.06.2024 tarihli ve E-2942819/22907 sayılı yazısında "...Sakarya İli Akyazı İlçesi Bedilkadirbey Mahallesi 102 Ada 2,3 ve 5 parselleri kapsayan alanda Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı,

...   

(10.06.2025 tarihli 6/327 sayılı kararın devamıdır)

- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 04.07.2024 tarihli ve E-51949768- 9872616 sayılı yazısıyla

"...söz konusu alan 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmamakta olup herhangi bir tescilli doğal sit alanı veya tabiat varlığı bulunmamaktadır. Planlama çalışmalarında tesis edilecek işlemlerin üst ölçekli planlara uygun olması zorunlu olup, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklere uyulması, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21.Maddesi 6.fıkrası uyarınca imar planları hazırlanmadan önce jeolojik-jeoteknik etüt raporları onaylanmalıdır."

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 02.07.2024 tarihli ve E-5332493 sayılı yazısıyla "...Sakarya Müze Müdürlüğüne yapılan yüzey incelemesi sonucu 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Söz konusu parseller ve toplam 22.494,22 metrekare taşınmaza ilişkin Depolama ve Lojistik Alanı Amaçlı İmar Planına ilgili mevzuatımız açısından izin verilmesinde herhangi bir sakınca görülmediği,

- Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 19.07.2024 tarihli ve E-12446844 sayılı yazısıyla "...İmar Planı hazırlanmakta olan bölge kurumumuz mevzuatı açısından değerlendirilmiş olup, Akyazı İlçesi Bedilkadirbey mahallesi memleket haritası, hava fotoğrafları ve amenajman haritalarına göre, söz konusu plan sınırlarının orman olmadığı görülmüş, imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca olmayacağı,"

- SEDAŞ'ın 01.08.2024 tarihli ve E.5790 sayılı yazısıyla "... Yapılacak olan İmar Planı Çalışmalarında söz konusu taşınmaz üzerinde Şirketimiz kullanımında mevcut elektrik dağıtım tesisleri imar planları üzerinde belirtilmesi ve emniyet mesafeleri ile ilgili olarak Şirketimizden görüş alınarak uygulamaya geçilmesi, Plan notlarına "Yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafeleri için Şirketimizden Ruhsat görüşü alınmasının gerektiği" ifadesi eklenmesi koşuluyla belirtilen alan üzerinde depolama lojistik alan amaçlı imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur."

- TCDD 1.Bölge Müdürlüğü'nün 09.07.2024 tarihli ve E-945510 sayılı yazısıyla "...Teşekkürümüzce yapılan incelemede; söz konusu planlama sınırı içerisinde mevcut demiryolu hattı ve Teşekkürümüz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz bulunmadığı tespit edilmiştir. Şu aşamada yapılacak çalışmalarda, Teşekkürümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır."

- TEİAŞ'ın 02.07.2024 tarihli ve E-2542974 sayılı yazısıyla "...Yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, söz konusu taşınmazlar üzerinde Teşekkürümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı isabet etmemekle birlikte proje alanının değiştirilmesi veya genişletilmesi durumunda Teşekkürümüz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir.

- Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün 14.08.2024 tarihli ve E.12134907- 752.99 /2862956 sayılı yazısıyla "...Bununla birlikte; planlama alanının güneyinde, kamulaştırma sınırına cepheli olan kısımda 25 metre çekme mesafesi uygulandığı ancak planlama alanının doğusunda, kamulaştırma sınırına cepheli olan kısmın çekme mesafesi koşullarını sağlamadığı anlaşılmaktadır. Bu sebeple, Karayollarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'in 41.maddesine göre kamulaştırma sınırından itibaren çekme mesafesi 25 metre olup bu koşula uyulması gerekmektedir. Ayrıca, yapılacak plan çalışmalarında; -Kamulaştırma sınırlarının imar planlarına işlenmesi, plan pafta ve lejantında gösterilmesi, -Kamulaştırma sahasına yönelik herhangi bir plan kararı alınmaması, -Her türlü altyapı tesislerinin karayolu sınırı dışından geçirilmesi ve enine geçişler için yazılı izin alınması, -Plan notlarına; 'Karayoluna cepheli parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya İlgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.' hükmünün konulması, - Parseller üzerinden yola giriş-çıkış yapılmaması ve erişimin imar yolları vasıtasıyla sağlanması,

- Sakarya İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.07.2024 tarihli ve E-248009213 sayılı yazısıyla "Lojistik Alan ve Depolama Alanı planlanan yeme ihtiyaç duyulan içme ve kullanma suyunun 17/02/2005 tarih ve 25730 sayılı İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak sağlanması, oluşacak evsel nitelikli atık suların 19/03/1971 tarihli ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine göre yapılacak olan sızdırmaz nitelikteki fosseptikte toplanması ayrıca "yürürlükte bulunan ve konumunu ilgilendiren mevzuatlara uyması kaydı" ile şartlı,

- İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığımızın 16.09.2024 tarihli ve E-85421345-045.01-136151 sayılı Bedilkadirbey Mahallesi 102 ada 2,3,5 parsellerin Lojistik alan ve Depolama kullanımlı Plan teklifine yönelik "Bahse konu parsellerin "Sakarya Büyükova" sınırları içinde ve Sakarya İl Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" da kalmakta olduğundan uygun görülmediği yönünde görüşümüzün bulunduğu,

İlgi yazı eki 1/250000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi incelendiğinde;

Akyazı İlçesi, Bedilkadirbey Mahallesi, 102 ada 2, 3, 5 nolu parsellerin "Lojistik Tesis Ve Depolama Alanları" fonksiyonu olarak planlandığı,

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda kamulaştırma sınırına cepheli olan kısımların tamamında uygulama ölçeğinde 25 metre çekme mesafesi uygulanarak kamulaştırma sınırının Karayolları Yol Koruma Kuşağı olarak plana işlendiği,

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine ait,

(10.06.2025 tarihli 6/327 sayılı kararın devamıdır)

" 1- Yürürlükte olan Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notu üretildiği tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelendiğinde:

Akyazı İlçesi, Bedilkadirbey Mahallesi, 102 ada 2, 3, 5 nolu parsellerin "Lojistik Tesis Alanı" fonksiyonu olarak planlandığı,

Planlama alanının kuzeyinde yer alan ve kadastral niteliğinde olan ve parselin içerisinde geçen mevcutta da kullanılan yolun, 25 m. genişliğinde Yol Alanı olarak planlandığı,

Planlama alanının Toprak Koruma Projesinde onaylanan sınırlar dâhilinde 22,466.34 m² alanı kapsadığı, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün plana esas görüşündeki Karayolları Yol Koruma Kuşağının ve SEDAŞ'ın plana esas görüşündeki enerji nakil hattının plana işlendiği,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine ait,

"Plan hükümleri:

1- Bu plan, planın uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür. Bu planda yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar geçerli olup 3194 sayılı imar kanunu, Sakarya Büyükşehir İmar Yönetmeliği ve ilgili meri mevzuat hükümleri ile Sakarya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerine uyulacaktır.

2-5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu kapsamında onaylanan toprak koruma projesinde yer alan hüküm ve hususlara uyulacaktır.

3- Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 04.07.2024 tarihli ve e-51949768- 9872616 sayılı yazısında belirtildiği şekilde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21.maddesi 6.fıkrası uyarınca imar planına esas onaylanan jeolojik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında bahsedilen hükümlere uyulacaktır.

4- Sedaş'ın 01.08.2024 tarihli ve E.5790 sayılı yazısında belirtildiği şekilde; yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafeleri için Sedaş'tan ruhsat görüşü alınacaktır.

5- Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü 'nün 14.08.2024 tarihli ve e.12134907- 752.99 /2862956 sayılı yazısında belirtildiği şekilde "Karayollarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'e uyulacaktır.

Karayoluna Cepheli Parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili bölge müdürlüğünden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez." şeklinde plan notu üretildiği tespit edilmiştir.

Plan Açıklama Raporunda gerekçe olarak; "Sakarya Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün 02.02.2024 tarihli ve E-71897669-230.04.02-13094577 tarih ve sayılı yazısında ifade edildiği şekilde, Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 31.07.2023 Tarih ve 10681753 Sayılı yazısında belirtildiği şekilde ve 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında tarım dışı kullanıma Lojistik Alan ve Depolama fonksiyonu kapsamında imar planına ilişkin olumlu görüş verildiği bunun neticesinde toprak koruma projesinin hazırlandığı görülmektedir. Plan teklifi Toprak Koruma Projesinde belirlenen hususlar ve kullanım kararları doğrultusunda ve ilgili mevzuatlara uygun olacak şekilde hazırlanmıştır." denilmektedir.

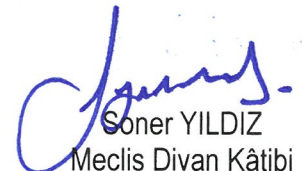
1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi ile "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümlerince incelendiğine dair tanzim olunan İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 29.05.2025 tarihli raporunun okunması suretiyle yapılan müzakere ve işaretle oylama neticesinde,

Akyazı İlçesi, Bedilkadirbey Mahallesi, 102 ada, 2-3-5 nolu parsellere yönelik hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin uygun olacağı yönündeki 29.05.2025 tarihli imar ve bayındırlık komisyon raporunun; Cumhuriyet Halk Partisi meclis üyelerinin ret oylarına karşılık kabulüne,

Oy çokluğu ile karar verilmiştir.


Osman ÇELİK
Meclis 2. Başkan Vekili


Muhammed ÇALIŞKAN
Meclis Divan Kâtibi


Soner YILDIZ
Meclis Divan Kâtibi