



T.C
SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 12.09.2022

KARAR SAYISI:8/403

**BELEDİYE
MECLİSİNİ
TEŞKİL
EDENLERİN
ADI VE
SOYADI**

1.M.İŞİKSU	2.Y.ALEMDAR	3.F.KILIÇ	4.T.BABAOĞLU	5.B.SOYKAN	6.İ.SARI
7.İ.KARAKULLUKÇU	8.Ö.ÖZEN	9.İ.GÜNDOĞDU	10. K.O.ÖZTEN	11.O.YILDIRIM	12.M.KAYA
13.İ.G.ÖVÜN	14.A.ACAR	15.M.KEFLİ	16.İ.PILAVCI	17.B.BAYRAK	18.A.ÇALIŞKAN
19.E.KAYATÜRK	20.L.TUNÇ	21.M.YILMAZ	22.N.TÖMEKÇE	23.M.İR	24.C.KOCACIK
25.E.BERBER	26.H.HALDIZOĞLU	27.R.ELTURAN	28.S.YILDIZ	29.Ş.KOLUDRA	30.A.HACİEYÜPOĞLU
31. R.ŞENGÜL	32.R.EROĞLU	33.R.YEŞİL	34.S.CERRAHOĞLU	35.A.SEFA	36.H.Ç.GÜNGÖR
37.H.BAHADIR	38. L.İÇÖZ	39.Y.AYGÜNEŞ	40.E.ÖZTÜRK	41.M.SAĞLAM	42.M.KARAHAN
43.Ö.ÖZMEN	44.U.KILIÇOĞLU	45.C.T.EKŞİ	46.F.ŞENTÜRK	47.H.EMANET	48.İ.YAVUZYİĞİT
49.Y.AYAR	50.A.GÖZYUMAN	51.C.ŞENSOY	52.L.TANSI	53.F.ARKAN	54.M.YILDIZ
55.Ö.S.HUNCA	56.A.KAŞKAŞ	57.H.KILKIŞ	58.R.ŞENOL	59.M.AKKAŞ	60.N.ALPER
61.M.ÇAKIRBAŞ	62.S.ÇORUHLU	63.E.ATASOY	64.H.ÇETİNKAYA	65.M.ATALAY	66.A.ŞEN
67.M.ÖZDEMİR	68.T.EFE	69.E.YILMAZ	70.E.ÇELİK	71.Z.KANBUR	72.A.ÇELEBİ
		73. R.BOĞAZ	74.S.AKCAN	75.F.NALÇACI	

KARARIN ÖZÜ: *Hendek İlçesi, Kemaliye Mahallesi, 14 ada, 5-6-7-10-72-172-173 ve 174 nolu parseller ile 327 ada, 6-7 ve 8 nolu parsellere ilişkin Belediyesince talep edilen ve hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi.*

Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi, 12.09.2022 Pazartesi günü saat 14.00'te 5216 Sayılı Kanunun 13'üncü maddesi uyarınca, Büyükşehir Belediye Başkanı Ekrem YÜCE'nin Başkanlığında, Meclis Üyelerinin çoğunluğunun iştirakiyle, Büyükşehir Belediyesi Sosyal Gelişim Merkezi Konferans Salonunda toplandı.

Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin bugünkü toplantısına ait gündemin 7. maddesini oluşturan,

Hendek İlçesi, Kemaliye Mahallesi, 14 ada, 5-6-7-10-72-172-173 ve 174 nolu parseller ile 327 ada, 6-7 ve 8 nolu parsellere ilişkin Belediyesince talep edilen ve hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarihli ve 6/341 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.06.2022 tarihli ve 48808 sayılı yazısında; "Hendek Belediye Başkanlığının 01/06/2022 tarih ve 11940 sayılı yazısı ile; Sakarya İli, Hendek İlçesi, Kemaliye Mahallesi, 14 ada, 5, 6, 7, 10, 72, 172, 173, 174 parseller, 327 ada, 6,7,8 parsellere ilişkin Belediyesince talep edilen ve hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin incelenerek Meclise sevkinin sağlanması talep edilmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Kemaliye Mahallesi, şahıs mülkiyetindeki 14 ada 5 parsel, Konut alanı, Park alanı ve Belediye Hizmet alanında kalmakta olup 6 parsel, Park alanı ve Belediye Hizmet alanında kalmaktadır. Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 7 nolu parsel de Belediye Hizmet alanında ve küçük bir kısmı da Konut Alanında kalmaktadır. Mülkiyeti Maliye Hazinesine 14 ada 10 parsel, Park alanı ve Konut Alanında, şahıs mülkiyetindeki 14 ada 172, 173, 174 parseller ise Konut Alanında ve doğu kısımları Park Alanında kalmaktadır. 533 ada 2,3,4 parsellerin doğusunda park Alanı bulunmaktadır. 14 ada 72 parsel, Konut alanı, Sosyal Tesis alanı ve İmar yolunda kalmaktadır. 327 ada 6 parsel Yol boyu ticaret alanında kalmakta olup 7 parsel Konut Alanında, 8 parsel Park alanı, Konut Alanı ve Yol da kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile; 14 ada 5 ve 6 nolu parsellerde bulunan Park alanı korunarak diğer kısımları Konut Alanı olarak planlanmıştır. 14 ada 72 nolu parselde bulunan Sosyal Tesis Alanı 7 parselde bulunan Belediye Hizmet Alanı Mahkeme kararına uygun olarak kaldırılmış ve Sosyal Tesis Alanı bu alana kaydırılmıştır. 14 ada 7 nolu parselin diğer kısmı ise Park alanı olarak planlanmıştır. 14 ada 10, 172, 173, 174 parseller de bulunan Park Alanı miktarları Mahkeme kararına uygun olarak azaltılmış ve 533 ada 2,3,4 parsellerin doğusunda bulunan Park Alanına ilave edilmiştir. 327 ada, 6, 7, 8 sayılı parseller ve kadastral boşluk ise Park Alanı gösteriminden Gelişme Konut Alanı gösterimine alınmıştır.

Ayrıca Mahkeme kararına istinaden Belediye Hizmet Alanı kaldırılmış ve mevcut planda 6078 m² olan Park Alanı, hizmet etki alanı içerisinde ve eşdeğer 7045 m² olarak, 2064 m² olan Sosyal Tesis Alanı hizmet etki alanı içerisinde ve eşdeğer 2257 m² olarak yeniden düzenlendiği, plan değişikliği ile nüfus 64 kişi arttırıldığı, ulaşım sistemini etkileyen herhangi bir değişikliğe gidilmediği, yeri değiştirilen Park Alanı miktarına ilaveten artan nüfusa karşılık ihtiyaç duyulan yeşil alan miktarı, Park Alanı olarak 14 ada, 6 ve 7 parseller ile kuzeydoğudaki kadastral boşlukta sağlandığı tespit edilmiştir.

Mülkiyeti Hazineye ait Sakarya ili, Hendek İlçesi, Kemaliye Mahallesi, 14 ada, 7 parselde kayıtlı taşınmazın "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 13.01.2014 tarih ve 1/23 sayılı Büyükşehir Belediye

44

...

...

...

Meclisi kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının taşınmazla ilişkin kısmının iptali istemiyle açılan davada Sakarya 2. İdare Mahkemesinin 28.01.2015 tarihli ve E:2014/691, K:2015/72 sayılı kararı bulunmaktadır. Karar içeriğinde "İşlem tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. Maddesinde sayılan sosyal donatı alanları içerisinde belediye hizmet alanı bulunmamaktadır. Ayrıca planlama teknikleri açısından geçerli ve yeterli bir ifade biçimi olmayan "Belediye Hizmet Alanı" kesin kullanım türünün belirlenememesi sebebiyle planlama ilkeleri yönünden önerildikleri konumlara uygun olup olmadıklarının denetimini engellediği gibi eksik yetersiz ve belirsiz bir anlatım getirdiğinden planlama esaslarına aykırı bir düzenleme olmaktadır. Bu durumda söz konusu taşınmazın belediye hizmet alanı olarak özgülennmelerine ilişkin işlemde hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmaktadır. Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir." denilmektedir.

Mülkiyeti Hazineye ait, Sakarya ili, Hendek İlçesi, Kemaliye Mahallesi, 14 ada, 10 parselde kayıtlı taşınmazın "kısmen park, kısmen yol, kısmen konut" alanı olarak düzenlenmesine ilişkin 13.01.2014 tarih ve 1/23 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının taşınmazla ilişkin kısmının iptali istemiyle açılan davada Sakarya 2. İdare Mahkemesinin 04.03.2020 tarihli ve E:2020/248, K:2020/172 sayılı kararı bulunmaktadır. Karar içeriğinde "Mahkememizin 19/06/2015 tarih ve E:2014/692, K:2015/619 sayılı ret kararının verildiği, Danıştay 6.Dairesi'nin 06/11/2019 tarih ve E:2015/9707, K:2019/10321 sayılı kararı ile dava konusu taşınmazın imar planında park alanı olarak belirlenmesi yönünden onandığı, 10 metrelik yol yönünden bozulduğu görülmüş olup bozma kararına uyularak sadece dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun taşınmazın 10 metre en kesitli yol alanı olarak belirlenen kısmı yönünden inceleme yapılmıştır. Uyuşmazlıkta, taşınmazın dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunda kısmen 10 metre en kesitli yol, kısmen park ve kısmen konut alanında, dava konusu uygulama imar planının dayanağı olan Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/02/2013 tarih ve 2/56 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda ise sadece konut ve park alanında gösterildiği ve dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilen 10 metre en kesitli yolların nazım imar planında gösterilmediği anlaşılmaktadır. Ulaşım sistemlerinin ve ulaşım problemlerinin çözümünün 1/5000 nazım imar planında belirlenmesi ve yukarıda yer verilen düzenlemeler uyarınca, planlar arasındaki hiyerarşi kapsamında nazım imar planından sonra yapılacak olan uygulama imar planının, nazım imar planına uygun yapılması gerekmektedir. Bu itibarla, dayanak nazım imar planında gösterilmeyen 10 metre genişliğindeki yolların dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilmesinin, uygulama imar planını dayanağı nazım imar planına aykırı hale getirdiği sonucuna ulaşıldığından, dava konusu uygulama imar planı revizyonunun 10 metre en kesitli yollara ilişkin kısmında hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle;

1-Dava konusu işlemin taşınmazın yol alanı olarak belirlenmesi kısmı yönünden iptaline,
2-Taşınmazın park alanı olarak belirlenmesi yönünde Mahkememizin 19/06/2015 tarih ve E:2014/692, K:2015/619 sayılı kararı ile hüküm kurulduğu ve Danıştay 6.Dairesi'nin 06/11/2019 tarih ve E:2015/9707, K:2019/10321 sayılı kararı ile onandığından park alanı yönünden hüküm kurulmasına yer olmadığına,
3- Nihayetinde dava kısmen iptal (taşınmazın yol olarak belirlenmesi yönünden), kısmen ret (taşınmazın park alanı olarak belirlenmesi yönünden) ile neticelendiği..." denilmektedir.

Plan değişikliğine ilişkin alınan kurum görüşleri;

AGDAŞ'ın 25.04.2022 tarihli ve 2022/1580 sayılı yazısında; "Hendek İlçesi Bayraktepe (Kemaliye) Mahallesi 14-233-327 ve 328 sayılı adaların bir kısmında Sakarya 2. İdare Mahkemesinin iptal kararlarına istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan tadilatı yapılması düşünülen bölgede mevcut doğal gaz dağıtım hattı ve yatırım programı bulunmamaktadır." denilmektedir.

Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 27.04.2022 tarihli ve 26979 sayılı yazısında; "Hendek İlçesi Bayraktepe (Kemaliye) Mahallesi 14-233-327 ve 328 sayılı adaların bir kısmında Sakarya 2. İdare Mahkemesinin iptal kararlarına istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan tadilatı yapılması düşünülen bölgede, "İdaremize ait herhangi bir tesis bulunmamakla birlikte, söz konusu adaların yakın mesafesinden geçen alt yapı tesislerini gösterir işletme planları yazımız ekinde gönderilmektedir. Bu nedenle yapılması planlanan çalışmalar sırasında, sahadaki mevcut su kaynakları, içme kullanma suyu şebeke ve isale hattı, kanalizasyon hattı, depo vb. idaremize ait tesislere uygulanacak tüm zararlar ilgili firma tarafından karşılanması ve çalışmalardan kaynaklanacak atık suların, SASKİ "Atıksuların Deşarj Yönetmeliği" hükümlerine ve ilgili mevzuata uyulması koşuluyla, ilgi yazıda beyan edilen alanda imar planı değişikliği yapılmasında, idareimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'mızın 27.04.2022 tarihli ve 0645171 sayılı yazısında; "Hendek İlçesi Bayraktepe (Kemaliye) Mahallesi 14-233-327 ve 328 sayılı adaların bir kısmında Sakarya 2. İdare Mahkemesinin iptal kararlarına istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar

.../...

(12.09.2022 tarihli ve 8/403 sayılı kararın devamıdır.)

planında talep edilen plan değişikliğinin büyük bir alana yayıldığı, Park alanı vs. kullanımların uygulanabilir olup olmadığına ilişkin gereken çalışmanın (halihazır, alan büyüklükleri vs.) dosyada bulunmadığı, Mahkeme kararından bahsedilmediği, imar yollarının daraltıldığı, Belediyesince resen yapılan plan değişikliklerinin gelecekte mülkiyet sorunları yaratabileceği hususları tespit edilmiştir. Ayrıca bu tür taleplere ilişkin verilecek kurum görüşümüzün sadece bir öneri plan değişikliği krokisine istinaden verilmesinin doğru olmadığı görüşümüz bulunmakta olup ilgili Kanun ve Yönetmelikler gereğince standartlara uygun şekilde hazırlanacak dosyanın karar verilmek üzere Meclise sunulması gerekmektedir." denilmektedir.

SEDAŞ Enerji Şebeke Yönetimi Direktörlüğü Kamulaştırma Birimi'nin E.2051 sayılı yazısında; "Hendek İlçesi Bayraktepe (Kemaliye) Mahallesi 14-233-327 ve 328 sayılı adaların bir kısmında Sakarya 2. İdare Mahkemesinin iptal kararlarına istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan tadilatı yapılması düşünülen bölgenin bir kısmının üzerinde mülkiyeti TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne ait Şirketimiz kullanımında bulunan mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile planlanan trafo tesisleri olduğu tespit edilmiş olup, elektrik dağıtım tesislerine ait sayısal veriler (ITRF96-3-30) yazımız ekinde sunulmaktadır. Yapılacak olan çalışmalarda söz alan üzerinde planlanan (5.00X12.00) boyutunda trafo binasının imar planları üzerinde belirtilmesi ve enerji nakil hattı emniyet mesafeleri ile ilgili olarak şirketimizden görüş alınarak uygulama yapılması şartı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı öneri plan değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından mahsur bulunmamaktadır." denilmektedir.

Ancak plan değişikliği dosyasında Mülkiyeti Hazineye ait parsellere ilişkin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün kurum görüşünün bulunmadığı tespit edilmiştir." denmektedir.

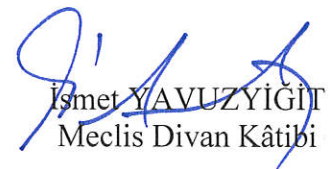
Plan değişiklik teklifi; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi ile "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümlerince . " incelendiğine dair tanzim olunan İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 01.09.2022 tarihli raporunun okunması suretiyle yapılan müzakere ve işaretle oylama neticesinde;

Hendek İlçesi, Kemaliye Mahallesi, 14 ada, 5-6-7-10-72-172-173 ve 174 nolu parseller ile 327 ada, 6-7 ve 8 nolu parsellere ilişkin Belediyesince talep edilen ve hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, Mülkiyeti Hazineye ait "...14 ada 7 nolu parselin Konut Alanı olarak planlanmasında sakınca bulunmadığına.." ilişkin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 02/11/2020 tarih ve 19408 sayılı kurum görüşünün dosyasında bulunması ve Hendek Belediye Başkanlığı'nın 10.08.2022 tarih ve 13825 sayılı yazısı ile "Hendek İlçesi, Kemaliye Mahallesi, 316 ada 1 nolu parsel ile ilişkin açılan dava sonucu Danıştay Altıncı Daire Başkanlığının 2015/7959 Esas, 2019/10327 Karar nosu ile parselden geçen 15.00 metrelik İmar yolunun 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gösterilmediğinden alınan Mahkeme Kararının Onanmasına karar verildiği" belirtilmiş olup bahse konu Mahkeme kararının yerine getirilmesine dair 316 ada 1 nolu parselin kuzeydoğusundan geçen 15.00 metrelik İmar yolunun plana işlenerek ve 327 ada 6 ve 8 nolu parsellerin yola cepheli kısımlarının Yol Boyu Ticaret Alanı olarak planlanacak şekilde **DEĞİŞTİRİLEREK KABULÜNÜN uygun olacağı** yönündeki 01.09.2022 tarihli İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne;

Oy birliği ile karar verilmiştir.


Ekrem YÜCE
Büyükşehir Belediye Başkanı


Özgür ÖZMEN
Meclis Divan Kâtibi


İsmet YAVUZ YİĞİT
Meclis Divan Kâtibi