



**T. C**  
**SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

**KARAR TARİHİ: 14.07.2025**

**KARAR SAYISI: 7/409**

**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. KARIŞ      |
| 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. YAVUZYİĞİT    | 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: Kocaali İlçesi Caferiye Mahallesi Ait Kırsal Yerleşim Alan Sınırının tespiti.**

Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi, 14.07.2025 Pazartesi günü saat 14.00'te, 5216 Sayılı Kanunun 13'üncü maddesi uyarınca, Meclis 1. Başkan Vekili Mutlu İŞİKSU'nun Başkanlığında, Meclis Üyelerinin çoğunluğunun iştirakiyle, Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binasının birinci katında bulunan Meclis Salonunda toplandı.

Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin bugünkü toplantısına ait gündemin 23. maddesini oluşturan,

Kocaali İlçesi Caferiye Mahallesi Ait Kırsal Yerleşim Alan Sınırının tespitine ilişkin Kocaali Belediye Meclisince alınan 06.05.2025 tarihli ve 46 sayılı kararı, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.06.2025 tarihli ve 6/362 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.06.2025 tarihli ve 164080 sayılı yazısında; "12.05.2025 tarihli ve E-26160144-828-2005 sayılı Kocaali Belediye Başkanlığı yazısı ile Caferiye Mahallesi sınırlarında kalan mevcut ve müstakbel gelişme alanlarını kapsayacak şekilde Belediye Başkanlığımızca belirlenen "Kırsal Yerleşim Alan Sınırı" tespiti Kocaali Belediye Meclisi'nin 06/05/2025 tarih ve 46 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülmesi talep edilmektedir.

Söz konusu Caferiye Mahallesi Kırsal Yerleşim Alan Sınırı dosyası incelendiğinde talep alanı 1/25000 ölçekli Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgesi Çevre Düzeni Planında 'Kırsal Yerleşim Alanları, Dikili Tarım Alanı, Orman Alanı ve bir kısmı Kentsel Yerleşim Alanları içerisinde kalmaktadır. Alan büyüklüğü 71.65 hektardır. Sakarya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 13.03.2025 tarih E-71897669-230.04.02-18434418 sayılı yazısında; İlçemiz, Caferiye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan birçok parselde kayıtlı bulunan 129,2 hektar alan Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından 09.08.2023 tarihli ve E- 58125898230.04.02[230.04.02]-10806401 sayılı yazısı ile uygun görülmemiş, 71,7405 hektar olarak revize edilerek yeniden talep edilmiştir. Söz konusu arazide "Kırsal Yerleşim Alan Sınırı" belirlemek üzere İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden arazi kullanımı talebi yapılmıştır. Sakarya Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) tarafından hazırlanan etüt raporunda; kuru dikili tarım arazisi olarak sınıflandırılmış, alternatif alan bulunmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığı belirtilmiş, Sakarya İl Toprak Koruma Kurulunun 13.11.2020 tarih ve 157 numaralı toplantısında oy birliği ile uygun görülmüş, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından alınan 30.11.2021 tarihli Makam Oluru ile Kamu Yararı Kararı alınmıştır.' denilmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü'nün 29.04.2021 tarih E-99762936- 7541199317 sayılı yazısında, "Batak, Hudut, Kadıköprü, Beyoğlu, Mustafaözü Dereleri ile Dere-1, Dere- 2, Dere-3, Dere-4, Dere-5, Dere-6 ve Dere-7 Derelerinde Önerilen ıslahlar gerçekleşinceye kadar ekli haritada işaretlenmiş bulunan taşkın etki sahalarında yeni yapılaşmalara izin verilmemelidir." Gereği taşkın sahalarının harita işaretlendiği, E-997629364-754-1472133 sayılı yazısında, "Batak, Hudut, Kadıköprü, Beyoğlu, Mustafaözü ve Dere-1'in mansabını oluşturan ve alanın drenajını sağlayan kuşaklama-drenaj kanalının taşkın seviyesi yaklaşık 5.00 olarak belirlenmiş olup," belirtilen hususlara uyulduğu ve taşkın seviyesinin haritada işaretlendiği, belirtilmiştir.

Sakarya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 17.05.2021 tarih E-63253906-169.99-1387154 sayılı yazısında, "Sakarya Müze Müdürlüğü Uzmanlarınca yapılan yüzey incelemesi sonucu görüş istenen alanda; 2863 yasa kapsamında arkeolojik, kentsel sit alanı ve herhangi bir tescilli yapı olmadığı tespit edilmiştir.

Sakarya İli, Kocaali İlçesi, Kadıköy ve Caferiye Mahallerinde uydu görüntüsü ile sınırları belirlenen alanlarda, "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" ve "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına" esas analiz, etüt, araştırma ve çalışması yapılmasında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanunun kültür varlıklarını koruma mevzuatı açısından herhangi bir sakınca görülmemiştir.

...

...

**-14.07.2025 tarihli 7/409 sayılı kararın devamı**

Ancak bahse konu alanlarda herhangi bir kültür varlığının ortaya çıkarılması ve görülmesi halinde 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği (3 günü geçmemek kaydıyla) Sakaya Müze Müdürlüğüne bildirimde bulunma zorunluluğu vardır.

Ayrıca söz konusu alan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi yer almamakta olup; belirtilen alanda Bakanlığımız Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’nün 26.03.2021 tarih ve E.1258924 sayılı yazısında; “Talep konusu alan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi sınırları içerisinde kalmamaktadır. Anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Sakarya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü’nün 29.03.2021 tarih E-31447296622.02-615112 sayılı yazısında, “Söz konusu planlama alanının bir bölümünün 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında Sahil Şeridinde kaldığı tespit edilmiş olup, yapılacak olan uygulamalarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir. Alanda tescilli Doğal Sit Alanı ve tescilli Anıt Ağaç bulunmamaktadır.

Yapılması planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının üst ölçekli planlara uygun olması zorunlu olup, imar planı yapım sürecinde 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine uyulması gerekmekte’ olduğu şeklinde belirtilmiştir.

Sakarya İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 13.04.2021 tarih E-40357156-754-59289 sayılı yazısında, “Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı’nın 03/11/2016 tarih ve E.30417 sayılı yazısı eki CD’de bulunan Afet Etüt Raporları, Afete Maruz Bölge Kararları ve Listeleri’ dosyasında ve Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazınızda belirtilen alana ait Bakanlar Kurulu tarafından alınmış Afete Maruz Bölge Kararına rastlanılmadığı’ belirtilmiştir.

Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü’nün 02.07.2021 tarih E-80659150-255.01.01-1544109 sayılı yazısında, “İlgi sayılı yazınıza konu; İmar Planı yapılmak istenilen alana ait sayısal verilerin, kesinleşmiş orman kadastro haritaları üzerine işaretlenmesiyle Caferiye Mahallesinde 20,2ha, Kadıköy Mahallesinde 26,7 ha, Demiraçma Mahallesinde 9,76 ha, Selahiye Mahallesinde 0,9 ha ve Kocaali merkezde 0,68 ha olmak üzere toplam 58,24 ha sahanın kesinleşmiş Devlet Ormanı içerisinde kaldığı anlaşılmış olup, İmar Kanunu ve 6831 sayılı Orman Kanununun ilgili maddeleri gereği “Devlet Ormanına” isabet eden kısımlar üzerinde “İmar Planı” yapılamaz ve uygulanamaz olduğu” belirtilmiştir.

Karayolları I. Bölge Müdürlüğü’nün 26.03.2021 tarih ve E.41295115-752.99.398451 sayılı yazısında; “... Yapılacak plan değişikliği çalışmalarında; kamulaştırma sınırlarının imar planlarına işlenmesi, plan pafta ve lejantında gösterilmesi, kamulaştırma sahasına yönelik herhangi bir plan kararı alınmaması, ‘Yol Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik’in başta çekme mesafeleri (konut 5m, ticari 25 m) olmak üzere ilgili hükümlerine uyulması, 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. ‘hükümünün konması, karayolu kamulaştırma sınırlarının dışında her iki yönde toplama yolları planlanması, parsellere giriş çıkış talep edilmesi halinde ayrıca Bölge Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması, gerekmektedir.” denilmekte olup,

Caferiye Mahallesinde Bakan Olur’u bulunan 71 hektar talep alanı ile eski yerleşimi içeren 103 hektarlık alanda “Kırsal Yerleşme Alan Sınırı” belirlenmiştir.” denilmektedir.

Kırsal Yerleşim Alan sınırı; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. maddesi, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu’nun 7. ve 14. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerince incelendiğine dair tanzim olunan İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 20.06.2025 tarihli raporunun okunması suretiyle yapılan müzakere ve işaretle oylama neticesinde,

Kocaali İlçe Belediye Meclisi’nin; 06.05.2025 tarihli ve 46 sayılı kararı ile uygun görülen, Caferiye Mahallesine Ait Kırsal Yerleşim Alan Sınırının kabulünün uygun olacağı yönündeki 20.06.2025 tarihli imar ve bayındırlık komisyon raporunun kabulüne,

Oy birliği ile karar verilmiştir.



Muhammed ÇALIŞKAN  
Meclis Divan Kâtibi

Soner YILDIZ  
Meclis Divan Kâtibi