

## PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**KARASU İLÇESİ , İHSANİYE MAHALLESİ, 156 ADA 6 NOLU PARSELE  
İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

## 1 - YASAL DAYANAK

Yapılan imar planı değişikliği 3194 sayılı imar kanunu ve Mekansal planlar yapım yönetmeliği kapsamında hazırlanmıştır. Önerilen nazım imar planı; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapıldığından mekânsal planlar yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmıştır.

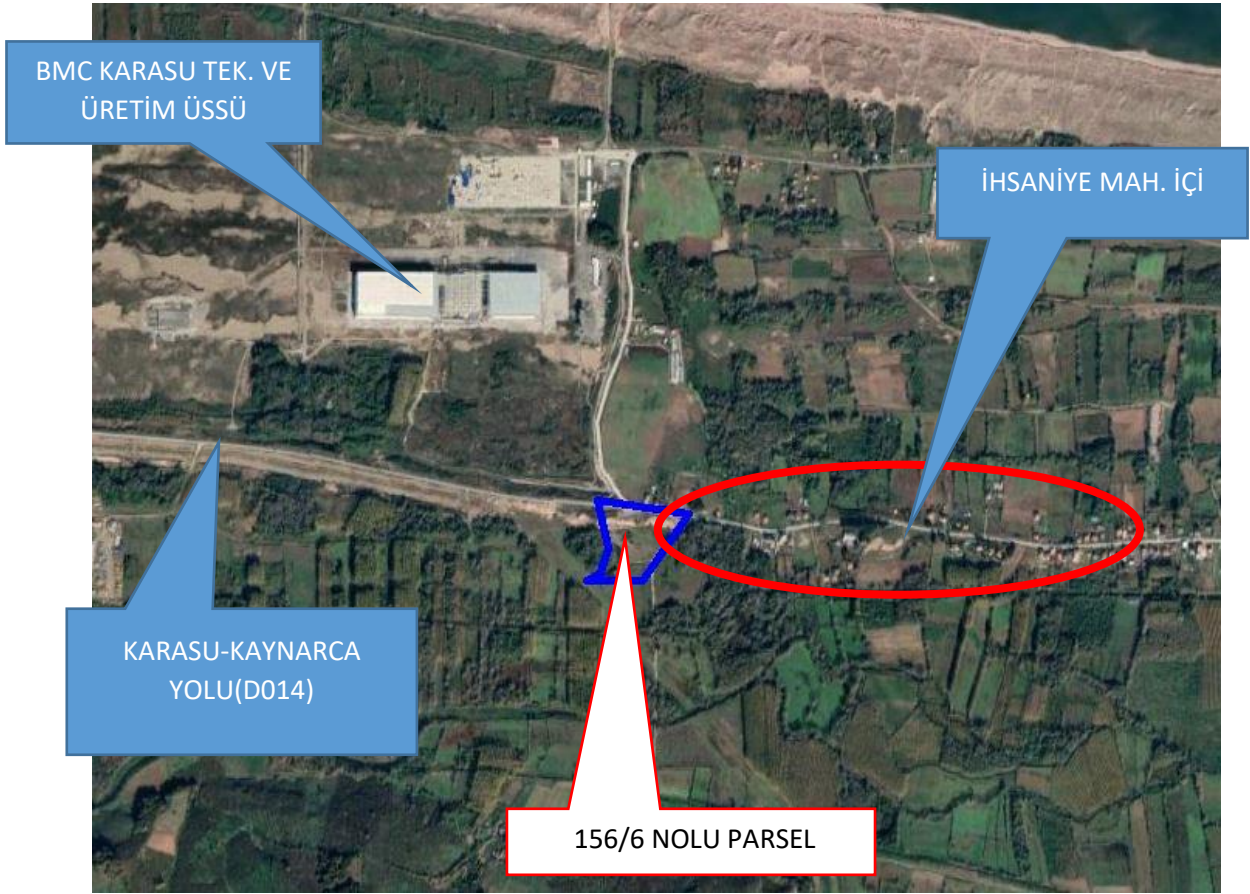
|                              |                                                                                                                                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yasal Dayanak                | 3194 sayılı İmar Kanunu<br>5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu<br>5393 sayılı Belediye Kanunu<br>Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği |
| İç Paydaşlar                 | Başkanlık Makamı, Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanlığı                                                                             |
| Rapora İlişkin Yasal Dayanak | Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 9. Madde                                                                                              |

## 2- KAPSAM

Önerilen 1/25000 ölçekli nazım imar planı mülkiyeti hazineye ait karasu İlçesi , İhsaniye mahallesi 23.085,92 m2 alana sahip 156/6 nolu parseli kapsamaktadır. Yapılan nazım imar planı bütünlüğünü bozmadan , sürdürülebilirliği , üst ölçekli planlar ve ilgili yönetmeliklere uygunluğu hedeflenmektedir.

## 3- KONUM VE ÇEVRESEL İLİŞKİLER





1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılan 23.085,92 m2 alana sahip 156/6 nolu parsel ülke koordinat sisteminde Y:551120 , X:4553900 koordinatlarında, F25d4 nolu imar paftası içinde yer almaktadır.

Parselin kuzeyinden Karasu-Kaynarca (D014) karayolu geçmekte olup parsel bu yola cephelidir. Ayrıca doğu yönünden kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Parselin yaklaşık 400m kuzeyinde BMC Karasu Tek. ve Üretim Üssü yer almaktadır. Yine Karasu-Kaynarca (D014) güzergahında, yaklaşık 900m mesafede doğu yönünde İhsaniye Mahallesi merkezi ve yaklaşık 1400m kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır.

#### 4. ANALİZ

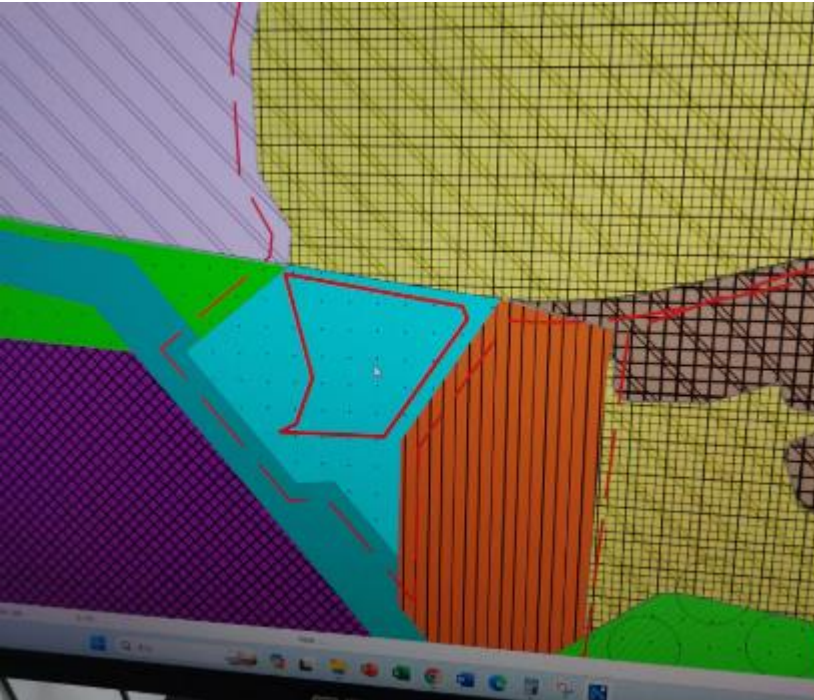
##### 4.1. MEVCUT DURUM ANALİZİ



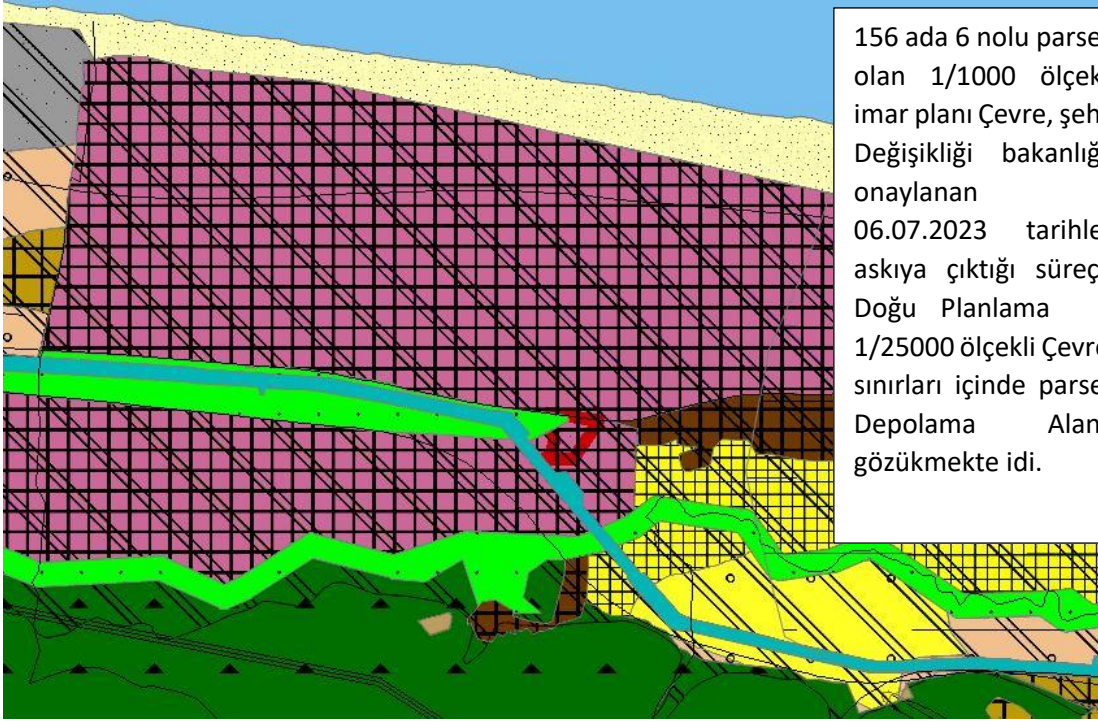
İhsaniye mahallesi  
1-2 katlı konutların  
yer aldığı yol  
boyunda yerleşmiş  
bir mahalledir.  
156/6 nolu parsel  
boştur.

##### 4.2. PLAN KARARLARI ANALİZİ

###### 4.2.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN ANALİZİ



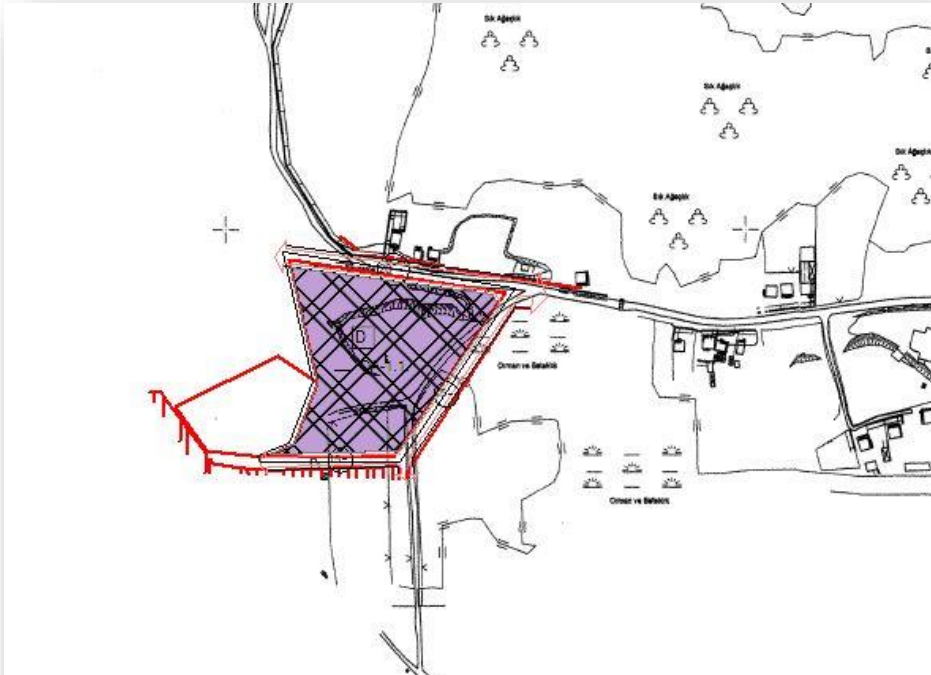
Parsel; Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgeleri 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalmaktadır ancak 10.06.2024 tarih ve 6/268 sayılı Sakarya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği Sakarya 2. İdare mahkemesinin 2024/1141 sayılı esas kararı ile yürütme durdurma ve sonrasında 2025/911 sayılı planın iptali kararı alınmıştır.



156 ada 6 nolu parsel için yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı Çevre, şehircilik ve iklim Değişikliği bakanlığı tarafından onaylanan 07.06.2023-06.07.2023 tarihleri arasında askıya çıktığı süreçte Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgeleri 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde parsel 'Sanayi ve Depolama Alanı' olarak gözükmemekte idi.

#### 4.2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ANALİZİ

Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nin 12.05.2022 tarih ve 5/269 sayılı meclis kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında 1467(Yeni parsel no:156/6) nolu parsel Depolama Alanı (Tarımsal Amaçlı Depolama alanı) olarak onaylanmış idi.



Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nin 12.05.2022 tarih ve 5/269 sayılı meclis kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı

Ancak sonrasında Sakarya Büyükşehir Belediyesi Karasu ilçesi İhsaniye Mahallesi'ni kapsayan 10.06.2024 tarih ve 6/268 sayılı meclis kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır. Tarımsal amaçlı depolama alanı olarak planlı olan 156 ada 6 nolu parsel eğitim tesis alanı olarak planlanmıştır.

Bu planlama sürecinden sonra başlayan mahkeme sürecinde İhsaniye Mahallesi ' nin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı için Sakarya 2. İdare Mahkemesi'nin 2024/1141 esas numarasıyla yürütme durdurma ve sonrasında 2025/911 sayılı planın iptali kararı alınmıştır. Böylelikle 156 ada 6 nolu parsel plansız kalmıştır.



Sakarya 2. İdare Mahkemesi'nin 2024/1141 esas numarasıyla yürütme durdurma ve sonrasında 2025/911 sayılı planın iptali kararı alınan 1/5000 ölçekli NİP

#### 4.2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ANALİZİ



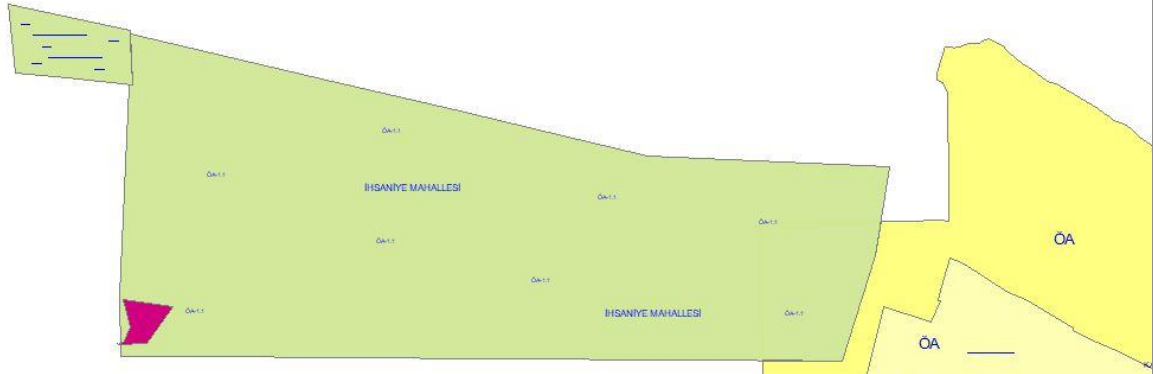
Çevre, şehircilik ve İklim Değişikliği bakanlığı tarafından onaylanmış olup 07.06.2023-06.07.2023 tarihleri arasında askıya çıkmış 1/1000 ölçekli UİP

Bu plan onaylandıktan sonra 14.10.2024 tarih ve 9/417 sayılı karar ile Sakarya Büyükşehir belediye meclisinde İhsaniye Mahallesi'ni kapsayan 1/1000 ölçekli UİP onaylanmış olup parsel Mesleki ve tek. Öğr. Tesisi alanı olarak planlanmış idi. Ancak sonrasında Sakarya 2. İdare mahkemesinin 2025/91 esas numarası ile yürütmeyi durdurma ve sonrasında 2025/912 nolu karar ile plan iptal olmuştur. **Böylelikle 156 ada 6 nolu parsel plansız kalmıştır.**



14.10.2024 tarih ve 9/417 sayılı karar ile Sakarya Büyükşehir belediye meclisinde İhsaniye Mahallesini kapsayan 1/1000 ölçekli UİP

#### 4.4. JEOLJİK YAPI ANALİZİ



28.05.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Karasu ilçesi İhsaniye köyü 'ne ait arazinin mevzii imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu'na göre parsel ÖA- 1.1 alanında kalmaktadır.

## 5. PLANLAMA KARARLARI

**Plan ; 23.085,92 M2 alanı kapsayan yol terkleri yapılmış 156 ada 6 nolu parseli kapsamaktadır.**

**Parselle ilgili 22.04.2024 tarihinde 30 yıl süreyle Üst ( İnşaat) hakkı Sakarya KRS Tarım ürünleri**

**Lisanslı Depoculuk Anonim Şirketine verilmiştir.**

Parselle ilgili Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nin 12.05.2022 tarih ve 5/269 sayılı meclis kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında 156/6 parsel (eski parsel no:1467) Depolama Alanı (Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı) olarak onaylanmış idi. Sonrasında 156 ada 6 nolu parsel için yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı Çevre, şehircilik ve İklim Değişikliği bakanlığı tarafından onaylanmış olup 07.06.2023-06.07.2023 tarihleri arasında askıya çıkmıştı.

Ancak sonrasında parseli de kapsayan İhsaniye mahallesi kapsamında yapılmış 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 10.06.2024 tarih ve 6/265 , 6/268 sayılı Sakarya Büyükşehir belediyesi eğitim tesisi , İhsaniye Mahallesi'ni kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 14.10.2024 tarih ve 9/417 sayılı karar ile Sakarya Büyükşehir belediye meclisinde onaylanmış olup parsel Mesleki ve tek. Öğr. Tesisi alanı olarak planlanmıştır.

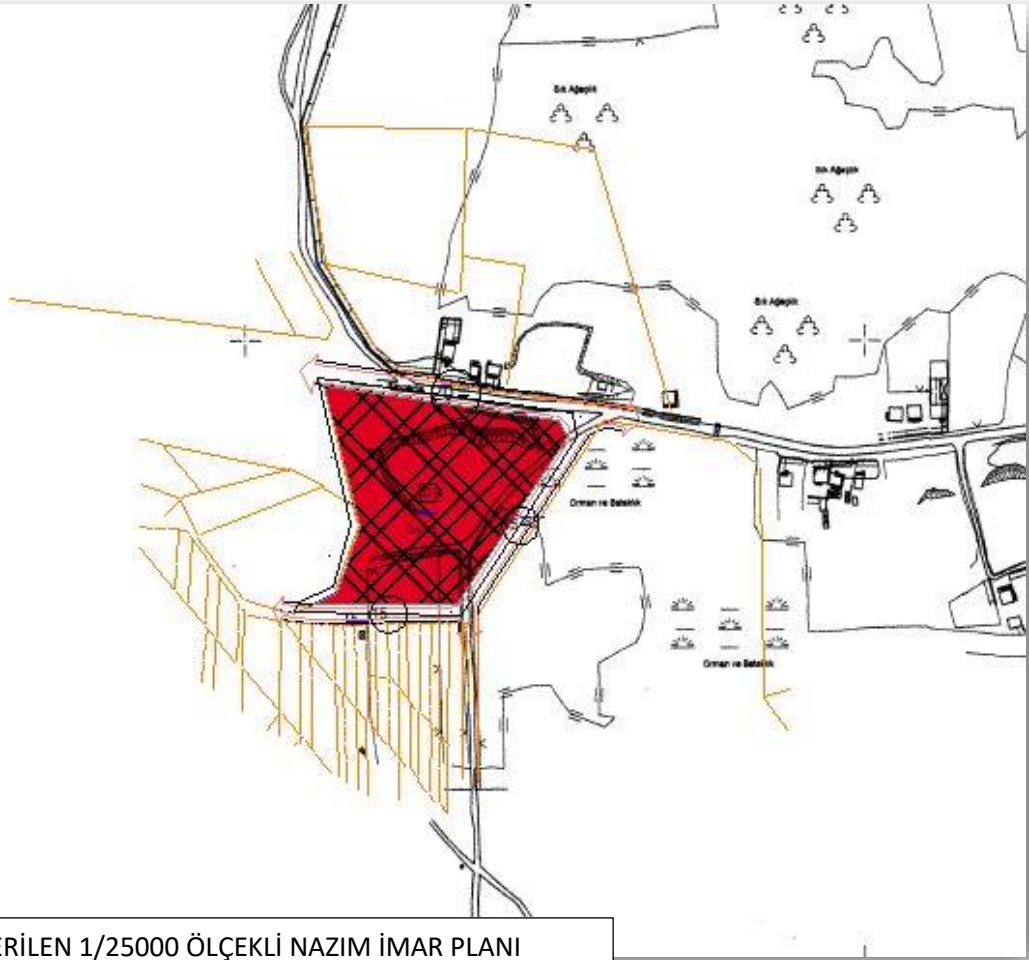
Sonrasında İhsaniye Mahallesi'ni kapsayan bu planlar; Sakarya 2. İdare mahkemesinin 2024/1141 esas numarasıyla 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları için yürütmeyi durdurmayı kararı, 2025/911 sayılı karar ile planın iptal edilme ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı yine Sakarya 2. İdare mahkemesinin 2025/91 esas numarası ile yürütmeyi durdurma ve 2025/912 sayılı karar ile de bu plan da iptal edilmiştir. **Böylelikle 156 ada 6 nolu parsel plansız kalmıştır.**

Bütün bunlara istianeden yeniden 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılan tapu alanı 23.085,92 m2 alana sahip 156/6 nolu parselde buğday , mısır, hububat vb. tarımsal ürünlerin depolandığı ve siloların yer aldığı 'Lisanslı tarımsal depoculuk Faaliyeti' yapılmak istenmektedir. Bununla ilgili olarak alınan tüm kurum görüşlerine istinaden planlama çalışması şekillenmiştir. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün parselin kavşak mesafe şartını sağlamadığı için Karasu - Kaynarca Devlet Yolu' na araç girişi çıkışı yapılamayacağı , parselin doğusundan geçen yoldan cephe alması gerektiği belirtilmiştir.

Daha önce Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı olarak plana göre yol terkleri yapılmış 156 ada 6 nolu parselin cephe alacağı doğu yönündeki hem de güneyinden geçen kadastral boşluk 15m olarak planlanmıştır. Parselin kuzeyinden Karasu-Kaynarca Yolu'nun geçmesiyle 3 yola cepheli olarak planlanan parsel Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği' ne göre **Depolama Alanı** olarak gösterilmiştir.

Planlama alanı; yaklaşık 23.085,92m2 alanı kapsayan depo ve siloların yapıldığı **Lisanslı Tarımsal Depolama Alanı** olarak kullanılacaktır.



ÖNERİLEN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

**EKLER:**

- 1- FOTOĞRAFLAR**
- 2- 28.05.2012 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN KARASU İLÇESİ İHSANİYE KÖYÜ 'NE AİT ARAZİNİN MEVZİİ İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NUN SONUÇ VE ÖNERİLERİ**

Parselin doğusundan geçen yol



156/6 parsel

Karasu-kaynarca Yolu



156/6 parsel

Karasu-kaynarca Yolu





7.İnceleme alanında açılan 50 adet sondaj kuyusunda yeraltı suyunun 0,70-4,00m arasında değiştiği gözlenmiştir.

8. İnceleme alanında etkin yer ivmesi katsayısı ( $A_0$ ) = 0,40 ve bina önem katsayısı=1,0 dir. Zemin grubu : C – Z4 olup, spektrum karakteristik periyotları :  $T_A = 0,20$  ve  $T_B = 0,90$ 'dır.

9. İnceleme alanında yapılan Jeolojik –Jeofizik ve jeoteknik veriler ile arazi ve laboratuvar verileri dikkate alındığında mevcut arazinin tamamında açılan sondaj kuyularında, güncel alüvyona ait birimlerin olması, 0,50-9,00m arası birimlerin gevşek-orta sıkı kum olması; yer altı suyunun 0,70-4,00m arasında değişmesi, oturma potansiyeli ve 0,50-17,00m arasında sıvılaşma potansiyeli beklenmesi, ayrıca yapılan sismik kırılma ölçümlerinde ilk 6,70metrede  $V_{s10m}=153m/sn$ , olması nedeni ile inceleme alanının tamamı Önemli Alan Ö.A.1.1 (sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alan) olarak değerlendirilmiştir.

10. İncelenmesi yapılan alanında genelinde 0,50-9,00m arasındaki birimler gevşek-orta sıkı kum nedeni ile şişme potansiyeli düşüktür. Ancak yeraltısuyunun yüksek olması 0,50-9,00m arasındaki birimlerin gevşek-orta sıkı kum olması nedeni ile oturma potansiyeli yaşanabileceği düşünülmektedir. Parsel bazında zemin etüt çalışmaları yapılırken ayrıntılı olarak değerlendirilmelidir.

11. İnceleme alanında açılan 50 adet sondaj kuyusunda yeraltısuyu 0,70-4,00m arasında değişmektedir. İnceleme alanı geneli için 0,50-9,00m arasındaki birimlerin; SK-38 de ise 0,50-17,00m arasındaki birimlerin gevşek-orta sıkı kumlu birimler olduğu gözlenmiştir. Bu nedenle inceleme alanı için sıvılaşma riski 0,50-17,00m arasında sıvılaşma potansiyeli olacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle sıvılaşma potansiyeli yüksek olan parsel bazında zemin etüt çalışmaları yapılırken ayrıntılı olarak değerlendirilmelidir.

Jeofizik Mühendisleri Odası Sakarya İl Temsilcisi  
Mühür No: 281.10.4590  
Oda Sicil No: 13903  
02 Mayıs 2012  
FMO 2929  
Musa Serkan KOCACIK  
Jeofizik Mühendisi  
Teknik Sorumluluk  
İmza sahibine aittir.

Jeolojik Mühendisleri Odası Sakarya İl Temsilcisi  
Mühür No: 281.10.4590  
Oda Sicil No: 13903  
02 Mayıs 2012  
JMO-03 152411  
Teknik Sorumluluk  
Rapor Yazarına Aittir.  
T.M.M.O.B.  
JEOLJİK MÜHENDİSLERİ ODASI  
E. ANKARA ŞUBESİ  
SAKARYA İL TEMSİLCİSİ  
Hasan KILIÇ

Ayşe Nur ÇAKIR  
jeofizik Mühendisi  
Mühür No: 281.10.4590  
Oda Sicil No: 13903

İbrahim YILDIRIM  
Jeofizik Mühendisi  
T.C.No: 9120564528  
Sicil No: 2323

JEOTASARIM 2000  
JEOLJİK MÜHENDİSLİK MÜŞ.  
BİLG. TURZ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
İvedik OSB - Öz Anadolu Sanayi Sitesi  
681. Sok. No:40 Yenimahalle / ANKARA  
Ulus V.D. 484 022 3598

12.İnceleme alanında yapılan DES sonucunda alınan ölçümler doğrultusunda yerin elektrik yapısı, gerçek öz direnç (hesaplanmış) değerlerine göre yüzeyden 100 metre derinliğe kadar ortalama 7 Ohm-m ile 20 Ohm-m öz direnç aralığında değişen değerlere sahip bir yapıda yer aldığı gözlenmiştir. Bu yapıya ait DES10 ve DES11 ölçümleri sonucunda 0-12,5 metre arası siltli kum-kum, 12,5-30 metre arası kil-silt, 30-70 metre arası siltli kum-kum birimlerine; DES 12 ve DES 13 ölçümleri sonucunda 0-70 metre arası siltli kum- kum, 70-100 metre arası ise kumtaşı birimlerine tekabül etmiştir. Ayrıca alanda yapılan diğer DES çalışmalarında 0-80 metre arası siltli kum-kum birimlerine tekabül ettiği alanda yapılan sondajlarla uyumlu olduğu gözlenmiştir.

13.Yapılan sismik çalışma sonuçlarında kayma modülünün  $G_{ort} = 368 \text{ kg/cm}^2$ ,  $G_{ort} = 1618 \text{ kg/cm}^2$  olması birinci tabakanın gevşek, ikinci tabakanın orta sağlam olduğunu göstermektedir. Tabaka kalınlığı  $h_{ort} = 6,70 \text{ m.}$  olarak hesaplanmış olup; Zemin H.Titreşim Periyodu  $T_{ort} = 0,78 \text{ sn.}$  yapı salınım periyodu yer salınım periyodundan uzaklaştırılmalıdır. Yapılan sismik çalışmada birinci tabakada kayma dalga hızı  $V_{s1, ort} = 153 \text{ m/sn.}$  ikinci tabakada kayma dalga hızı  $V_{s2, ort} = 288 \text{ m/sn}$  olarak bulunmuştur.

14.Bu rapor Nazım imar planına ve Uygulamalı imar planına esas jeolojik-jeoteknik rapor olup;pafta bazında hazırlanmıştır. Parsel bazında zemin etüt raporu olarak kullanılmaz.

Oda'mızın T.C. M.İ. B. Jeofizik Mühendisleri Odası  
Müşavirlik Yetkisi ile  
Yönetmeliği Gereği ile Jeofizik Mühendislik  
Görevi Alanında Yetkili Mühendislik  
Müşavirlik Yapılabilmektedir.  
T. M. M. O. B.  
JEOFİZİK MÜHENDİSLERİ ODASI  
JFMO 1929

Muşa Serkan KOCACIK  
JFMO Sakarya İl Tems.

Teknik Sorumluluk  
İmza sahibine aittir.

JEOLUJİ MÜHENDİSLERİ ODASI  
T.C. M.İ. B. Jeofizik Mühendisleri Odası  
Müşavirlik Yetkisi ile  
Yönetmeliği Gereği ile Jeofizik Mühendislik  
Görevi Alanında Yetkili Mühendislik  
Müşavirlik Yapılabilmektedir.  
T. M. M. O. B.  
JEOLUJİ MÜHENDİSLERİ ODASI  
JFMO 1929

T.M.M.O.B.  
JEOLUJİ MÜHENDİSLERİ ODASI  
ANKARA ŞUBESİ  
SAKARYA İL TEMSİLCİSİ  
Hasan KILIC

Ayşe Nur ÇAKIR  
Jeofizik Mühendisi  
Diyadin No: 2.B1.10.4590  
Oda Sicil No: 13903

İbrahim YILDIRIM  
Jeofizik Mühendisi  
T.C.No: 41204528  
Sicil No: 13923

JEOTASARIM 2000  
JEOLUJİ MÜHENDİSLİK MÜŞ.  
BİLG. TURZ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
İvedik OSB - Öz Anadolu Sanayi Sitesi  
681. Sok. No:40 Yenimahalle / ANKARA  
Ulus V.D. 484 022 3698

|                            |                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| İLİ                        | SAKARYA                                             |
| İLÇE                       | KARASU                                              |
| BELDE                      |                                                     |
| KÖY /MAH                   | İHSANİYE                                            |
| MEVKİİ                     |                                                     |
| PAFTA                      |                                                     |
| ADA                        |                                                     |
| PARSEL                     |                                                     |
| PLAN/RAPOR TÜRÜ-<br>ÖLÇEĞİ | 1/5000 NAZIM PLANI VE 1/1000 UYGULAMA İMAR<br>PLANI |

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firma olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

Hüseyin ZEREN  
Jeofizik Mühendisi

16.10.2012

KOMİSYON  
Hayrettin KUDUN  
Jeoloji Mühendisi

16.10.2012

Hadi ERKOÇAK  
İnşaat Mühendisi

24.10.2012

28.10.2012  
Ali Ekber KIR  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü  
İmar İsk. Kona. Şb. Md.  
Şb.Md.

28.10.2012  
Ali DEMİREL  
İl Müdürü  
Md.Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı  
Genelge gereğince onanmıştır.

