

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI	Tarih: .../.../2024 Dosya No:124
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Akyazı İlçesi, Salihye Mahallesi, 106 ada, 5-6-7 ve 10 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.09.2024 tarihli ve 8/357 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.09.2024 tarihli 134408 sayılı yazısında; "Özlem Tömekçe'nin 23.08.2024 tarihli ve 31769 kayıt nolu dilekçesi ve eki ile; Sakarya İli, Akyazı İlçesi, Salihye Mahallesi 106 ada 5 - 6 - 7 ve 10 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisine havalesi hususunda gereğinin yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile 106 ada 5 - 6 - 7 ve 10 nolu parseller Sanayi Alanı olarak planlanmıştır.

-Plan teklifine konu 106 ada 5 - 6 - 7 ve 10 nolu parseller; yürürlükteki 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı" fonksiyonunda kalmakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bulunmadığı,

-Plan teklifi sunulan alanın 106 ada 6 nolu parsele ilişkin 02.09.2005 tarih ve 07 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile onaylı Sanayi Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planı bulunduğu anlaşılmaktadır.

Söz konusu imar planına ilişkin dosyada; Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü, Sakarya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, SEDAŞ (Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.), DSİ 3. Bölge Müdürlüğü 32. Şube Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş., AGDAŞ Adapazarı Gaz Dağıtım A.Ş., İl Sağlık Müdürlüğü, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Sakarya Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı kurum görüşleri, Toprak Koruma Projesi ve Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmakta olduğu görülmüştür.

Kurum görüşlerinden;

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin "Yapılacak olan çalışmalarda söz konusu alanlar üzerinde elektrik dağıtım tesislerinin imar planları üzerinde belirtilmesi ve emniyet mesafeleri ile ilgili olarak Şirketimizden görüş alınarak uygulama yapılması, Plan notlarına "yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafeleri için Şirketimizden Ruhsat görüşü alınmasının gerektiği" ibaresinin eklenmesi" şeklinde şartlı uygun,

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün "Yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, söz konusu parseller üzerine Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı isabet etmemekle birlikte proje alanının değiştirilmesi veya genişletilmesi durumunda Teşekkülümüz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir." şeklinde şartlı uygun,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün "İlgi yazılar ile imar planına esas Kuruluşumuz görüşü sorulan Sakarya ili, Akyazı ilçesi, Salihye Mahallesi 106 ada 5, 6, 7 ve 10 numaralı parseller Mudurnu Çayı taşkınlarından etkilenebilecek konumdadır. Plan sahasının D-140 (Adapazarı Mudurnu Yolu) Karayolu kotuna kadar doldurulması koşuluyla söz konusu parsellerde imar planı yapılması Kuruluşumuz çalışmaları açısından uygun bulunmuştur." şeklinde şartlı uygun,

AGDAŞ Gaz Dağıtım A.Ş.'nin "Belirtmiş olduğunuz alan içerisinde, ekli krokide görüleceği üzere 6" çelik doğal gaz hattı bulunmaktadır. 6" çelik doğal gaz hattı Akyazı İlçesinin bir bölümünün gaz arzını sağlayan yüksek basınçlı doğal gaz hattıdır. Bu doğrultuda, yüksek deplase maliyetlerinin oluşmaması için planlamanın hatlarımız dikkate alınarak yapılması yüksek önem arz etmektedir. Doğal gaz hattı olan yerlerde kazı çalışmalarının, AGDAŞ Acil 187 ekipleri nezaretinde yapılması önem arz etmektedir." şeklinde şartlı uygun,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın "Yapılan incelemede bahse konu parsellerin cephe aldığı yollar sorumluluk ağıımızda bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planında planlanan 10.00 m.lik imar yolunun fiili bulunan Mudurnu Çayı sedde yola bağlantısının oluşturulması, Otopark alanının kaldırılmaması ve Karayollarına cepheli kısmında Karayolları Genel Müdürlüğünün görüşünün alınması gerekmektedir." şeklinde şartlı uygun olduğu görülmektedir.

Plan Açıklama Raporunda;

"Önerilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı; 2560,08 m² alana sahip 106 ada 5 nolu parsel, 6622,92 m² alana sahip 106 ada 6 nolu parsel, 7026.96 m² alana sahip 106 ada 7 nolu parsel, 276,59 m² alana sahip 106 ada 10 nolu parselleri kapsamaktadır. Toplamda 16.486,55 m² tapu alanı bulunmaktadır. 106 ada 6 nolu parsel ile ilişkin 02.09.2005 tarih ve 07 sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanan Sanayi Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmakta olup, Yapılaşma şartları Emsal: 0.50, Hmax=serbesttir. Parsellerin doğu yönünden imar planında 10 m lik taşıt yolu ve otopark planlanmıştır. Parsellerde 1 adet ana bina, 1 adet de yemekhane binası bulunmaktadır. 6 nolu parseldeki yapıların 26.07.2006 tarih ve 1/15 sayılı yapı ruhsatı, 09.12.2010 tarih ve 1/46 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bunların dışında tüm parselleri kapsayacak şekilde parsellerde bulunan yapıların 22.06.2019 tarihinde alınan belge numaraları 4ZHTPU31, BYV3CF62, EZH9TDGL, D6P9VP9J, RNLUVVUU olan Yapı Kayıt Belgeleri bulunmaktadır.

Ana bina yani imalathane binası oturumu diğer parselleri de kapsamaması sebebiyle diğer parselleri de kapsayacak yeni bir plana ihtiyaç duyulmuştur. Ayrıca 6 nolu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. Bu nedenle 5,6,7 ve 10 nolu parseller için 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır. Parseller için alınan kurum görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporu doğrultusunda hazırlanan planda sanayi amaçlı imar planı çalışması yapılmıştır. Karayollarının istismak sınırı, AGDAŞ 'ın doğalgaz hattı, SEDAŞ'ın ENH'leriyle ilgili yollanmış olduğu sayısal bilgiler plana işlenmiştir.

Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 25.01.2024 tarih ve E18753547210.04.99114236 sayılı yazısına göre; 'Yapılan incelemede bahse konu parsellerin cephe aldığı yollar sorumluluk ağıımızda bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planında planlanan 10.00 m.lik imar yolunun fiili bulunan Mudurnu Çayı sedde yola bağlantısının oluşturulması, Otopark alanının kaldırılmaması ve Karayollarına cepheli kısmında Karayolları Genel Müdürlüğünün görüşünün alınması gerekmektedir.' Denmiştir.

Ancak yazıda belirtilen 10 m'lik imar yolunun Mudurnu çayı Sedde yola bağlantısının oluşturulması istense de bu bağlantı plan dışı bir karardır. Plan sınırları içini kapsamamaktadır. Bu nedenle Mudurnu çayı sedde yoluna bağlantısı sağlanamamıştır. Görüşte belirtilen diğer konu; mevcut planda bulunan otopark alanı yemekhane binasının bulunduğu alandadır. Bu nedenle kuzeyde başka bir otopark alanı planlanmıştır. Parselin doğu yönündeki yol tesisin karayolundan cephe alması için otopark ile bitirilmiştir.

Parseller toplamda 16.486,55 m² tapu alanına sahip olup sanayi amaçlı planlanan alan yaklaşık 15.970 m², geriye kalan alan yol ve otopark alanı olarak gözükmektedir." denilmektedir.

Hazırlanan Plan teklifi; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi ile "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümlerince incelenmiş olup

Akyazı İlçesi, Salihye Mahallesi, 106 ada, 5-6-7 ve 10 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin **KABULÜNÜN uygun olacağı, OYBİRLİĞİ** ile mütalaa edilmiştir.../1../2024

Ek : 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Dosyası

Oya ARAPOĞLU
Şehir Plancısı
Başkan

Halim KILKIŞ
İnşaat Mühendisi
Başkan Vekili

Muhammed ÇALIŞKAN
İnşaat Yüksek Mühendisi
Üye

Hüseyin HALDIZOĞLU
Serbest Meslek
Üye

Fatih ŞENTÜRK
Mimar
Üye

Hakkı İSKENDER
Veteriner Hekim
Üye

Serhat ERİŞİR
Gemi Mühendisi
Üye