

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ <b>KOMİSYON RAPORLARI</b>	Tarih: .../.../2024 Dosya No:162
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi, 1383 ada, 22 sayılı parselle ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2024 tarihli ve 9/444 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.10.2024 tarihli 137928 sayılı yazısında; "İlgi 20.09.2024 tarihli dilekçe ile Sakarya İli, Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi 1383 ada, 22 sayılı parselle ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının mecliste görüşülmesi talep edilmektedir.

Söz konusu 1383 ada, 22 sayılı parsel yürürlükte olan Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kısmen "Mutlak Tarım Alanı" gösteriminde, kısmen "Dikili Tarım Alanı" gösteriminde kalmaktadır.

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 8.5.4 Doğa (Ekolojik) Turizm Alanlarında 8.5.4.6 Üst ölçekli planda orman alanı ile tarımsal niteliği korunacak alan dışında kalan özel mülkiyete konu alanlarda, mekansal planlar yapım yönetmeliği kapsamında ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmak şartıyla "doğa turizm alanlarına (dağ turizmi, bungalov evleri, hobi bahçeleri, trekking yolları vb.)" yapılabilir. denilmektedir.

Plan dosyası incelendiğinde;

Söz konusu 'parsel özel mülkiyettir. Parselin tapuda taşınmaz niteliği "Tarla" cinsindedir. Kuzey yönünde komşuluğunda orman yer almakta, güneyde 18.31 metrelik kısmı ile köyiçi kadastral yoldan cephe almaktadır. Günebatısında dere kadastral boşluğu vardır. Tapuda 10.384 m<sup>2</sup> olan parselin mülkiyet ve kadastral durum yönünden herhangi bir sorunu bulunmadığı belirtilmiştir.

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda Önlemler Alan 5.1 (ÖA-51): Mühendislik Problemleri Açısından (Oturma, Taşıma Gücü v.b.) Önlem Alınabilecek Alanlar'da kaldığı belirtilmiştir.

İlgili kurum görüşleri incelendiğinde;

Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2024 tarih ve 116524 sayılı görüş yazısında; "...Yapılan inceleme neticesinde; Yürürlükte olan 06.02.2024 tarihli ve 13120424 sayılı İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşünde söz konusu arazinin "Marjinal Tarım Arazisi" olarak sınıflandırıldığı belirtilmekte ve nihai görüşün Toprak Koruma Kurulunca değerlendirilip verileceği belirtilmektedir. Söz konusu parselin doğa turizm amaçlı değerlendirilmek üzere planlanması konusunda görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir. Söz konusu Hendek İlçesi, 1383 ada, 22 sayılı parsel yürürlükte olan Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kısmen "Mutlak Tarım Alanı" gösteriminde, kısmen "Dikili Tarım Alanı" gösteriminde kalmakta olduğu,

Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2024 tarih ve 77544 sayılı görüş yazısında; "Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu alanda bulunan parselde İdareміz işletmesinde bulunan herhangi bir altyapı ve üstyapı tesisimiz bulunmamakta olup çalışmanın yapılmasında İdareміz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Sakarya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 05.03.2024 tarih ve 876499 sayılı görüş yazısında; "ilgi yazınızda belirtilen alana ait Bakanlar Kurulu tarafından alınmış Afete Maruz Bölge Kararma rastlanılmamış olup, Müdürlüğümüz görev ve sorumlulukları içerisinde yer alan, Afet ve Acil Durum Müdahale Hizmetleri Yönetmeliğine göre hazırlanan Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP- Sakarya) kapsamında İlimizde "Toplanma alanı" ve "Geçici Barınma Alanı olarak belirlenen alanlar içerisinde bulunmadığı,

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 18.03.2024 tarih ve 5140 sayılı görüş yazısında; "...Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu taşınmaz üzerinde Şirketimiz kullanımında herhangi bir mevcut ve planlanan elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı tespit edilmiş olup belirtilen alan üzerinde Doğa Turizm Alanı (Bungalov) amaçlı her tür ve ölçekte imar plan çalışmalarının yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca olmadığı",

Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 22.08.2024 tarih ve 133423 sayılı görüş yazısında; "...Yapılan inceleme neticesinde, Doğa turizm alanı amaçlı imar planı yapılırken planlanacak imar yolları en az 12.00 m. olarak planlanmalıdır, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği uyulmalıdır. Yapılacak tesisin ana yola bağlantısının kurulması, yol ihtiyacının karşılanması, mevcut yolların iyileştirilmesi ve tüm altyapı ve üstyapı talepleri, geçit hakkı/kamulaştırma talepleri olması durumunda Belediyemizce karşılanmayacağı',

Orman Genel Müdürlüğü Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 15.03.2024 tarih ve 11313422 sayılı görüş yazısında; "Söz konusu taşınmazın 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 1. maddesi kapsamında Orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiş olup, imar plan çalışmaları ile ilgili kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak söz konusu taşınmazın vasıf değişikliğini gerektirecek herhangi bir mahkeme kararına rastlanmadığı, idaremize ulaşmayan ve aksi hüküm içeren bir mahkeme kararının varlığı halinde ilgili hükümlerin uygulanması esas olmakla birlikte verilen bu görüşten idaremizin sorumlu olmayacağı',

Adapazarı Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 12.03.2024 tarih ve 2024/852 sayılı görüş yazısında; "...Belirtilen alanda doğal gaz hattımız bulunmamakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı',

Sakarya Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Kültür İşleri Şube Müdürlüğü'nün 15.03.2024 tarih ve 4889043 sayılı görüş yazısında; "... Yapılan inceleme neticesinde, Sakarya ili, Hendek ilçesi, Servetiye Mahallesi İlgi yazı ekinde yer alan vaziyet planında sınırları belirlenen alanlarda İlimiz Müze Müdürlüğü tarafından yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında korunması gerekli taşınır veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı', Müzemiz arşivinde yapılan incelemede bahse konu alanın, İlimizdeki arkeolojik ve kentsel sit alanları içine girmediği tespit edilmiştir. Sakarya ili, Hendek ilçesi, Servetiye Mahallesi yer alan görüş istenilen alanda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun kültür varlıklarının korunması mevzuatı açısından Doğa Turizm Alanı (Bungalov) Amaçlı İmar Plan Çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği,

Sakarya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 15.03.2024 tarih ve 9040747 sayılı görüş yazısında; "...Söz konusu alan 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmamakta olup herhangi bir tescilli doğal sit alanı veya tescilli tabiat varlığı (anıt ağaç, mağara) bulunmadığı',

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 28.08.2024 4960455 sayılı görüş yazısında; "parselin güney sınırından 1/25000 ölçekli haritada ismi bulunmayan dere yatağının geçtiği belirlenmiş olup anılan parsel bu derenin taşkın etkisindedir. Parselin halihazır haritasının sınır dere kotlarını (dere şev altı-şev üstü) da içerecek şekilde kurumumuza gönderilmesi durumunda taşkın durumu ve dereden çekme mesafesi hususlarında ayrıntılı görüşümüz verilebileceği',

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü (Sakarya) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'nün 2345230 sayılı görüş yazısında; "Yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, söz konusu parsel üzerine Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı isabet etmemekle birlikte proje alanının değiştirilmesi veya genişletilmesi durumunda Teşekkülümüz görüşünün yeniden alınması gerektiği,

Sakarya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 07.03.2024 tarih ve 238606485 sayılı görüş yazısında;

"1-Hendek ilçesi Servetiye Mahallesi 1383 ada, 22 no'lu parseldeki taşınmazın Murat ÖZTÜRK adına tapuda kayıtlı olduğu, 2-Parselin yer yer ağaçların bulunduğu boş yeşil alan olduğu, 3-Parselin güneyinde orman arazisi, kuzeyinde mezarlık-tapulu tarım arazisi, doğusunun ve

batısının tapulu şahıs arazisi olduğu, kuzey ucundan Servetiye köyü yolunun geçtiği, 4-Proje sahası içerisinde herhangi bir içme suyu kaynağının bulunmadığı',

Sakarya Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 12.03.2024 tarih ve 13577286 sayılı görüş yazısında; "Söz konusu alanla ilgili olarak 20.02.2024 tarihli Toprak Koruma Kurulunda gerekli Değerlendirme yapılmış olup, Arazinin marjinal tarım arazisi olduğu; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi kapsamında; toprak koruma projesi hazırlanması ve projeye uyulması şartıyla olumlu mütalaa edilerek; Kurulun 195/12 no ile oy birliği ile kabulüne karar verildiği',

Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 22.05.2024 tarih ve 125394 sayılı görüş yazısında; "...Yapılan inceleme neticesinde, 1- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'in "Binaların Yerleşimi" ile ilgili 21.Maddesi (Özellikle 21/7 "(Ek:RG-20/11/2021- 31665-CK-4825/5 md.) Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10m yol bırakılır." hükmü dikkate alınmalıdır.) 2- Plan yapılacak sınırlar içerisinde, "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin" Binaların Yerleşimi" ile ilgili 21.Maddesi ve "Binaya Ulaşım Yolları" ile ilgili 22. Maddesindeki hükümlerine uyulması şartıyla, Daire Başkanlığımız açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı',

Hendek Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.02.2024 tarih ve 9930207 sayılı görüş yazısında; "...Servetiye Mahallesi 1383 ada 22 nolu parsel Sakarya İl İdare Kurulunun 20.03.2001 tarih ve 1500 sayılı kararı ile onaylanan Servetiye Mahallesi kırsal yerleşim alan sınırları dışında kalmakta' olduğu belirtilmiştir.

Planlamaya konu 1.03 hektarlık alan G25A24C ve G25A25D paftalarında, 'TURİZM ALANI' gösteriminde kalmakta ve 12 Metrelilik İmar Yolundan cephe almaktadır. Dere Koruma Bandı kurum görüşleri ve yapılan analitik etüt ile eşik analizi ve sentez çalışmalarına bağlı olarak gösterimi yapılmıştır." 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;

Hendek İlçesi, Servetiye Mahallesi, 1383 ada, 22 sayılı parsel ile 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