

	<b>T.C.</b> <b>SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>KOMİSYON RAPORLARI</b>	Tarih: .../.../2024 Dosya No:114
	<b>İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU</b>	

Hendek İlçesi, Karadere Mahallesi, 196 ada, 1 ve 2 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2024 tarihli ve 7/317 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.07.2024 tarihli 128657 sayılı yazısında; "14.06.2024 tarihli dilekçe ile Hendek ilçesi Karadere Mahallesi 196 ada 1 ve 2 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklif dosyasının incelenerek meclise havalesi talep edilmektedir.

Söz konusu parseller özel mülkiyete ait olup 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 'Dikili Tarım Alanı'nda kalmaktadır. Plan açıklama raporu ve kurum görüşleri incelendiğinde; Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 24.07.2023 tarih ve 94087 sayılı görüş yazısında; "...Yapılan inceleme neticesinde; Bahse konu parseller, Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Dikili Tarım Alanı" lejantında kalmakta kalmaktadır. Karadere Mahallesi 196 ada 1 ve 2 nolu parsellere yönelik? Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 24/05/2021 tarih ve 5/251 sayılı kararı ile Özel Mülkiyetlerde Yapılması Talep Edilen Doğa Turizm Alanlarına (Dağ Turizmi, Bungalov Evleri, Hobi Bahçeleri, Trekking Yolları vb.) . ilişkin plan hükümleri ve görüş alınması gereken kurumların listesi yazımız ekinde gönderilmekte olup şartların yerine getirilmesi koşuluyla öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanarak Büyükşehir Belediyesi'ne sunulması gerekmektedir Ayrıca Büyükşehir Belediye Meclisine görüşülmek üzere sunulan imar planı ile ilgili Şehir Planlama Şube Müdürlüğü gelir tarifesi cetveline göre imar planı hizmet bedelinin de alınmakta olduğu hususunda..." şeklinde belirtilmiştir.

Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 03.10.2023 tarih ve 64249 sayılı görüş yazısında; "Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu alanda bulunan altyapı tesisleri yer almaktadır. Mevcut hatların korunması veya deplase işlemlerinin gerekmesi durumunda, maliyetlerin tarafınızca karşılanması gerekmektedir. Söz konusu imar ile ilgili nihai görüşün "Sakarya İli Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Plan Hükümleri" gereği Sakarya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'ndan alınması gerekmektedir." şeklinde belirtilmiştir.

Sakarya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 29.05.2024 tarih ve E-40357156-622.01-966769 sayılı görüş 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, şeklinde belirtilmiştir.

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 12.08.2023 tarih ve 3919 sayılı görüş yazısında; "...Yapılan inceleme neticesinde, Karadere Mahallesi 196 ada, 1 ve 2 numaralı parseller üzerinde Şirketimiz kullanımında mevcut elektrik dağıtım tesisleri ve planlanan trafo tesisleri olduğu tespit edilmiş olup, elektrik dağıtım tesislerine ait sayısal veriler (ITRF96-3-30) yazımız ekinde sunulduğu, yapılacak olan çalışmalarda söz konusu taşınmazlar üzerinde geçen mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile planlanan, ekli vaziyet planında belirtilen çember merkezlerinde konumlandırılması gereken 5.00mX13.00m boyutunda trafo binalarının uzun kenarı yola cephe olacak şekilde 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 şartı ile belirtilen alan üzerinde Doğa Turizm Alanı (Bungalov) amaçlı her tür ve ölçekte imar plan çalışmalarının yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca olmadığı hususu..." şeklinde belirtilmiştir.

Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 06.06.2024 tarih ve 126791 sayılı görüş yazısında; "...Bahse konu talebe ilişkin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 24.07.2023 tarih ve 94087 sayılı yazısı ile ilgili mevzuat gereği belediye meclisine sunulmak üzere plan tekliflerinin hazırlanması ve başvuru yapılması yönünde ön görüş verildiği tespit edilmiştir. Doğa

turizm alanı amaçlı imar planı yapılırken planlanacak imar yollarının en az 12.00 m. olarak planlanması, mevcut yollar ile ulaşım bütünlüğünün sağlanması için parselin batısında bulunan lihkap evrakında da belirtilen kadastral yolun ve parselin güneyinde bulunan yolun imar yolu olarak planlanması uygun olacaktır. 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 karşılanmayacaktır.” şeklinde belirtilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü Hendek Orman İşletme Müdürlüğü'nün 05.06.2024 tarih ve 12083768 sayılı görüş yazısında; “Hendek İlçesi, Karadere Mahallesi yer alan 196 ada 1 ve 196 ada2 parsel sayılı taşınmazların 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 1.maddesi kapsamında "Orman Sayılmayan" yerlerden olduğu hususu...” şeklinde belirtilmiştir.

AGDAŞ'ın 29.05.2024 tarih ve 966769 sayılı görüş yazısında; “...Belirtmiş olduğunuz parselde mevcut doğal gaz dağıtım hattımız, doğal gaz dağıtım projemiz ve yatırım programımız bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.08.2023 tarih ve 4088070 sayılı görüş yazısında; “...Konuya ilişkin arşivimizde ve Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemeler neticesinde alanın Müdürlüğümüz arşivinde kayıtlı olan Sit Alanları ve Koruma Alanlarının dışında kaldığı, söz konusu alana ilişkin herhangi bir Korunması gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında başka herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı görüldüğünden Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.” Şeklinde belirtilmiştir.

Sakarya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 04.08.2023 tarih ve 7059011 sayılı görüş yazısında; “...Söz konusu alan 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmamakta olup herhangi bir tescilli doğal sit alanı veya anıt ağaç bulunmamaktadır” şeklinde belirtilmiştir.

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 01/09/2023 tarih ve 634196 sayılı görüş yazısında; “Teşekkülümüzce yapılan incelemede; söz konusu alanda mevcut demiryolu hattı ve Teşekkülümüz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz bulunmadığı tespit edilmiştir. Şu aşamada yapılacak çalışmalarda, Teşekkülümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır. Yapılacak olan tüm çalışmalarda, planlama ve askı süreçleriyle ilgili Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 17.07.2023 tarih ve 1231802 sayılı görüş yazısında; “...Yapılan incelemede; söz konusu parsellerin bulunduğu kesim İdaremiz Bakım ve sorumluluğu altında bulunmadığından, konunun Belediye Başkanlığınca değerlendirilmesi hususunda...” şeklinde belirtilmektedir.

Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 13.07.2023 tarih ve 2540942 sayılı görüş yazısında; “Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu söz konusu planlama alanı içerisinde Bakanlığımız sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi, ANT Akaryakıt Boru Hattı ve Mania planı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 2775238 sayılı görüş yazısında; “...İlgi yazı ve ekte gönderilen veriler incelenmiş olup söz konusu çalışma alanında Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. BÖLGE Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 26/10/2023 tarih ve 3962778 sayılı görüş yazısında; “...Söz konusu ilgi yazınız ve ekinde ifade edilen Sakarya İli, Hendek İlçesi, Karadere Mahallesi içinde bulunan 196/1, 196/2 parsel numaralı taşınmazlardan 196/2 parsel numaralı taşınmazın doğu sınırından dere yatağı geçmekte olup;

- Dere yatağından itibaren (hem sağ sahil hem de sol sahili olmak üzere) 15 metre koruma sınırı bırakılması,
- Sınır ile dere yatağı arasına geçici ya da kalıcı hiçbir yapı yapılmaması,
- Dere yatağının doğal akışına ve kesitine müdahale edilmemesi,
- Hem inşaat hem de işletme aşamasında dere yatağına moloz, evsel ve hayvansal atıklarla kimyasal ve petrol türevi atıkların atılmaması,

- d) Gerek inşaat gerekse işletme aşamasında Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulması,  
e) Olası yağışlarda ve taşkın durumunda taşınmazda ve/veya taşınmaz üzerinde yapılacak yapılarda oluşabilecek muhtemel zararlardan DSI'nin veya üçüncü şahısların sorumlu tutulmaması ve zarar ziyan talebinde bulunulmaması,  
f) Kuruluşumuzca gelecekte dere yatağında yapılabilecek makineli çalışma veya ıslah için yatak genişliği gerekmesi durumunda ihtilafsız yer tesliminin yapılması,  
g) Yapılacak makineli çalışma sırasında taşınmaz üzerinde yapılacak yapılarda oluşabilecek zarar ve ziyan konusunda bir talepte bulunulmaması,  
ğ) Şartlarının kira, yapım, işletme vb. sözleşmelere şart olarak düşülmesi ve aynı şartların üçüncü şahıslarla yapılacak olan sözleşmelerde de geçerli olması, şartlarıyla taşınmaz üzerinde doğa turizm alanı (bungalov) yapılması amacıyla imar planı yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır..." şeklinde bildirilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 5.Bölge Müdürlüğü (Sakarya) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 31.07.2023 tarih ve 1941455 sayılı görüş yazısında; "Yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, söz konusu parseller üzerinden Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı geçmemektedir." şeklinde bildirilmiştir.

Sakarya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 31.07.2023 tarih ve 221065780 sayılı görüş yazısında;" yürürlükte bulunan ve konumunu ilgilendiren mevzuatlara uyması kaydı" ile İl Sağlık Müdürlüğü açısından sakınca olmayacağı kanaatini bildirir değerlendirme raporudur.." şeklinde belirtilmiştir.

Sakarya Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 15/08/2023 tarih ve 10909992 sayılı görüş yazısında; "...Bahse konu alan, yazınız ekinde gönderilen belgelerden de anlaşıldığı üzere Sakarya İl Genel Meclisi'nin 02/07/2009 tarih ve 120 sayılı kararı ile onaylanan Karadere köy yerleşik alan sınırları içerisinde kaldığından; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu açısından yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır..." denilmektedir.

Söz konusu alan yerleşime uygunluk analizde Önemli Alan 2.1. olarak belirtilmiştir.

Planlamaya konu 2.20 hektarlık alanın kısmen Turizm Alanı (21.259 m<sup>2</sup>) kısmen 12 metre İmar Yolu olarak planlandığı görülmektedir. Turizm Alanı olarak planlanan alanda plan notları doğrultusunda: BU ALANDA DOĞA TURİZMİ, REKREASYON VE DOĞAL YAŞAMI DESTEKLER NİTELİKTE EKOTURİZM / KIRSAL TURİZM TESİS ALANI VE/VEYA KAMPİNG ALANI YAPILABİLİR. şeklinde belirtilmiştir." 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, Karadere Mahallesi, 196 ada, 1 ve 2 sayılı 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