

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI	Tarih: .../.../2024 Dosya No:144
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Sapanca İlçesi, İlmiye Mahallesi, 103 ada, 46 nolu parselin diğer Tarım Alanı ve II. Konut Alanından Turizm Alanına (Doğa-Ekolojik Turizm Alanı) dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.09.2024 tarihli ve 8/377 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.09.2024 tarihli 133465 sayılı yazısında; "22.08.2024 tarih ve 31669 sayılı dilekçe ile; Sapanca İlçesi, İlmiye Mahallesi, 103 ada 46 parselin Diğer Tarım Alanı ve II. Konut Alanından Turizm Alanına (Doğa-Ekolojik Turizm Alanı) dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin incelenerek Meclise sevkinin sağlanması talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, Sapanca İlçesi, İlmiye Mahallesi, 103 ada 46 parsel 8499 m² olduğu görülmekte olup; Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisininin 13.05.2013 tarih ve 5/189 sayılı karar onaylanan Sapanca İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Diğer Tarım Alanı ve II. Konut Alanında olup 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Sapanca Gölü Havzası III. Bölgede ve Diğer Tarım Alanında kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile, Sapanca İlçesi, İlmiye Mahallesi, 103 ada 46 parselin Diğer Tarım Alanı ve II. Konut Alanından Turizm Alanına (Doğa-Ekolojik Turizm Alanı) dönüştürülmüştür.

Bu alanda plan değişikliği yapılmasına ilişkin;

Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, AFAD, Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Dairesi Başkanlığımızın, İtfaiye Dairesi Başkanlığımızın, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün, Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü'nün, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün Adapazarı Gaz Dağıtım AŞ'nin uygun görüşlerinin bulunduğu,

Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 22.12.2023 tarihli 111096 sayılı yazısında "...Bahse konu parselin cepheli olduğu imar yolu/yolların ana ulaşım aksına bağlanabilmesi için mülkiyete konu parsellerde yola terklerin yapılması gerekmektedir. 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. Belirttiğimiz hususlar kapsamında hazırlanacak olan her ölçekteki Plan taslak çalışmasının ilgili kurum görüşleri ile beraber (onaylı hâlihazır ve plana esas jeolojik harita işli olarak) tarafımıza sunulması durumunda nihai görüşümüz verilecektir." Görüşünün bulunduğu,

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş Yatırım, Varlık ve Şebeke Yönetimi, Kamulaştırma Birimi'nin 13.11.2023 tarih ve E.4456 sayılı yazısında "...yapılan inceleme neticesinde bahse konu parsel üzerinde mevcut elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı ancak planlanan trafo tesisi olduğu tespit edilmiş olup, elektrik dağıtım tesislerine ait sayısal veriler (ITRF96-3-30) yazımız ekinde sunulmaktadır.

Yapılacak olan çalışmalarda söz konusu alanlar üzerinde planlanan (6.00x13.00) boyutunda trafo binalarının imar planları üzerinde belirtilmesi emniyet mesafeleri ile ilgili olarak Şirketimizden görüş alınarak uygulama yapılması, plan notlarına "Yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafeleri için Şirketimizden ruhsat görüşünün alınmasının gerektiği" ibaresinin eklenmesi şartı ile belirlenen alan üzerinde Doğa (ekolojik) Turizm Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı çalışmalarının yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca olmadığı hususunu" Görüşünün bulunduğu,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığımızın 27.10.2023 tarihli ve 105072 sayılı yazısında "...İlmiye Mahallesi, 103 ada, 46 nolu parselde Doğa (Ekolojik) Turizm Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması için plana esas kurum görüşünüzün bildirilmesi hususunda" denilmekte olup gereği istenmiştir. İlgili yazıya konu edilen ve Doğa (Ekolojik) Turizm Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı için görüş istenen taşınmazın, Sapanca Gölü İçme Suyu Havza

Sınırları içerisinde kaldığı değerlendirilmiş olup SASKİ Genel Müdürlüğü görüşü kapsamında/ tarafımıza iletilmesi durumunda görüş isteminin değerlendirileceğinin bilinmesi hususunda” Görüşünün bulunduğu,

Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 17.10.2023 tarihli ve 7089314 sayılı yazısında “...alanın Sapanca Gölü Havzası uzun mesafeli koruma alanında kaldığı tespit edilmiştir. Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün konu ile ilgili görüşü ekl, dosyada yer almaktadır..” denmekte ve ekinde “bahse konu çalışma kapsamında, Sapanca Gölü havzasındaki imar düzenlemelerine ilaveten havzada yapılması planlanan her türlü faaliyetin içme suyu ekosistemi, su kalitesi ve miktarına olası etkileri bütüncül şekilde değerlendirilecektir. Yürütülen bu çalışmalar neticesinde, ilgili paydaşların görüşleri de dikkate alınarak bilimsel verilere dayalı bir şekilde Sapanca Gölü havzasına özgü koruma alanları ve esasları belirlenecektir. Bu süreçte, özellikle turizm tesisleri başta olmak üzere mevcut yapılar ile talep edilen faaliyetlerin halihazırda yer alan içme suyu, kanalizasyon ve yağmursuyu hatları ile atık su terfi merkezleri üzerine olan etkisinin kümülatif olarak değerlendirilmesi, kapasite ve boyutlandırmaların yeterliliğinin tahkik edilmesi ve Sapanca Gölü üzerinde hem Kocaeli hem de Sakarya illerinden kaynaklı baskıların incelenmesi önem arz etmektedir. Bu doğrultuda, Sapanca Gölü Havzası sınırları içerisinde doğa turizm alanı amaçlı imar planı ve diğer tüm imar planı talepleri koruma planı çalışması kapsamında değerlendirilecek olup, konuya ilişkin Genel Müdürlüğünüzce yapılan veya yapılacak değerlendirmelerin özel hüküm çalışmasında kullanılmak üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi önem arz etmektedir. Bahse konu taleplere ilişkin görüşümüz Sapanca Gölü Havzası Koruma Planı'nın yürürlüğe girmesini müteakip oluşturulabilecektir.” Genel görüşünün bulunduğu,

Sakarya Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 18.03.2024 tarih ve 13648607 sayılı yazısında “...5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi kapsamında, Toprak Koruma Projesi hazırlanması ve Su Yönetimi genel Müdürlüğünden görüş alınması şartıyla olumlu mütalaa edilerek kabulüne,...Toprak Koruma Projesinde belirtilen şartlara uyulması koşuluyla Doğal(Ekolojik) Turizm Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Verilen bu izin 09.12.2017 tarihli Resmi Gazete 'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesinin 8'inci fıkrası gereği verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.” Görüşünün bulunduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca söz konusu parsellere ilişkin Sakarya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07/03/2024 tarihli onaylanan Toprak Koruma Projesinin bulunduğu ancak Su Yönetimi Genel Müdürlüğünden kurum görüşünün bulunmadığı ve Plan İşlem numarasının dosyasında yer almadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

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

Sapanca İlçesi, İlmiye Mahallesi, 103 ada, 46 nolu parselin diğer Tarım Alanı ve II. Konut Alanından Turizm Alanına (Doğa-Ekolojik Turizm Alanı) dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin; CHP Meclis üyesi Serhat ERİŞİR'in Çekimsiz oyuna karşılık; **KABULÜNÜN uygun olacağı, OYÇOKLUĞU** ile mütalaa edilmiştir..../..../202...

Ek : 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Değişikliği 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