

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
|  | T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI | Tarih: .../.../2025 Dosya No:16 |
| | İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU | |

Ferizli İlçesi, Sinanoğlu Mahallesi, 595 ada, 48 nolu parsel (eski 2550 nolu parsel) yönelik Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Ferizli Belediye Meclisinin 02.12.2024 tarihli ve 58 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Hazırlanan Uygulama İmar Planı, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2025 tarihli ve 1/63 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.01.2025 tarihli ve 134102 sayılı yazısında; "Ferizli Belediye Başkanlığı'nın 23.12.2024 tarihli ve E-27609825-100-12141 sayılı yazısı ile; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) İstanbul Planlama ve Projeler Daireler Başkanlığı'nın 26.01.2023 tarihli ve E.362874 sayılı yazısı ile, mülkiyeti Ferizli Belediye Başkanlığına ait olan Sinanoğlu Mahallesi 595 ada 48 parsel (eski 2550 nolu parsel) yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tarafımıza iletilmiş olup, söz konusu plan çalışmalarının Meclisimize havalesi Ferizli İlçe Belediyesi tarafından talep edilmiştir.

Söz konusu alanı kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli ve 5/225 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bahse konu Plan 04.06.2024- 04.07.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmış ve itiraz olmadığından kesinleşmiştir. İlgili yazı ile; Ferizli Belediye Meclisinin 02.12.2024 tarihli ve 58 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisine havalesi talep edilmiştir.

Yapılan incelemede 595 ada 48 parselin; 43.562 m² olduğu, yaklaşık 7.900 m² sinin Ferizli Sinanoğlu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Yeşil Alan olarak planlandığı, kalan kısmının ise plansız alanda kaldığı tespit edilmiştir. 1/1000 Ölçekli Plan ile arazi kullanımı incelendiğinde; 8.800 m² yeşil alan, 34.293 m² konut alanı planlandığı ve konut alanı yapılaşma şartlarının E:080 Yençok:3 kat olduğu görülmektedir. Kişi başı inşaat alanı 40 m² alınmış, dolayısıyla planlama alanı nüfusu 686 kişi olarak öngörülmüştür.

Plana konu parselde yer alan konut alanındaki nüfusun donatı ihtiyacı düşünüldüğünde; donatı tablosu ve etki mesafeleri dikkate alınarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda yer alan mesafe şartlarını sağladığı tespit edilmiştir. Bu donatı ihtiyacının da meri plandan sağlandığı görülmektedir.

Plana Esas Kurum Görüşleri;

Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü,, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı, Sakarya Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü, Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Sakarya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü, Sakarya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, AGDAŞ Adapazarı Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin uygunluk görüşleri işlem doyasında yer almaktadır. Bunlara ek şartlı kurum görüşlerinden;

Sakarya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 4762965 sayılı yazısında; "ÇED Yönetmeliği gereği değerlendirilmesi amacıyla faaliyet sahibi tarafından dilekçe ekinde; aynı Yönetmeliğin, Ek-IV "Proje Tanıtım Dosyasının Hazırlanmasında Esas Alınacak Seçme Eleme Kriterleri" bölümüne uygun olarak hazırlanmış proje tanıtım dosyası, proje tanıtım dosyası ile eklerinde Yer alan bilgi ve belgelerin doğru olduğunu belirtir taahhüt yazı, noter tasdikli imza sirküleri ve Bakanlık tarafından belirlenen başvuru bedelinin ödendiğine dair belge ile birlikte <http://eced.csb.gov.tr> adresinden (elektronik ortamda) il müdürlüğümüze müracaat edilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş. Enerji Şebeke Direktörlüğü'nün 79700012-410 (EU) E.2668 sayılı yazısında; "Yapılaşma yüksekliği Ve emniyet mesafeleri için Şirketimizden Ruhsat görüşü alınmasının gerektiği" ibaresinin eklenmesi şartı ile,

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 1475475 sayılı yazısında; "Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) 'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır." ve " TEİAŞ Enerji İletim Hattı alanındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır." şeklinde plan notlarının eklenmesi ile,

Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 63361 sayılı yazısında;" Bahse konu parsel imar planı sınırı dışında olup 7.00 m lik imar yoluna cephelidir. Yapılacak imar planı çalışmasında bu parselde yapılacak yapı yoğunluğu yüksek olacağından 7.00 m lik imar yolunun genişliğinin arttırılması ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir. Plan taslak çalışmasının gönderilmesi durumunda nihai görüşümüz bildirilecektir. " denilmektedir.

Bahse konu işlem dosyası tarafımıza Plan olarak sunulmuş olsa da, meri planda yapılan değişiklik ve ilave alan göz önüne alınarak; Ferizli İlçesi Sinanoğlu Mah. 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı olarak değerlendirilmiştir." denilmektedir.

Hazırlanan Uygulama İmar Planı; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. ve 14. maddeleri ile "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümlerince incelenmiş olup;

Ferizli İlçe Belediye Meclisi'nin; 02.12.2024 tarihli ve 58 sayılı kararı ile uygun görülen, Sinanoğlu Mahallesi, 595 ada, 48 nolu parsel (eski 2550 nolu parsel) yönelik Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının **KABULÜNÜN uygun olacağı, OYBİRLİĞİ** ile mütalaa edilmiştir.../0../2025

Ek:1/1000 ölçekli Uygulama 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