

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI	Tarih: .../.../2024 Dosya No:174
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Arifiye İlçesi, Hanlı/Hanlıköy Mahallesi, 139 ada, 12 nolu parselle yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2024 tarihli ve 10/483 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.11.2024 tarihli 141267 sayılı yazısında; "30.10.2024 tarihli ve 40495 kayıt nolu dilekçe İlgi dilekçe ile; Arifiye İlçesi, Hanlı/Hanlıköy Mahallesi, 139 ada 12 nolu parselle yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin teklifin Meclise sevkinin sağlanması talep edilmektedir.

Yapılan İncelemede;

Söz konusu plan değişikliği yapılan parsel şahıs mülkiyetindedir.

Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında; 139 ada 12 parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında, Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile;

Söz konusu parsel 3000 m² olup, parselin bulunduğu alanda 3167 m² Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlandığı görülmüştür.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu'nda;

"Önerilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 3000 m² alana sahip 139 ada 12 nolu parseli kapsamaktadır. Parsel mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı olarak görülmektedir.

Mevcut halihazırda 139 ada 11 nolu parselde akaryakıt ve servis istasyonu bulunmaktadır. Bu 11 ve 12 parseller daha önce bütün olup sonrasında ifraz edilmişlerdir. Akaryakıt istasyonu olarak kullanılan alan 139 ada 11 nolu parselde bulunmakta olup plan değişikliğine konu 139 ada 12 nolu parsel boştur. Üstelik 2 parselin de malikleri farklıdır. İki parsel akaryakıt istasyonu amaçlı yan yana yönetmelikler gereği konumlanamayacağından; 12 nolu parselin komşu parsellerde ve aynı yapı adasında olduğu gibi plan bütünlüğü bozulmadan konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanması amaçlanmıştır.

Plan değişikliği ile ilgili 4 kurumdan görüş alınmıştır." denilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği dosyasında Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşleri bulunmaktadır.

-KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 23.09.2024 tarih ve 1627981 sayılı görüşünde;

"Yapılan incelemede; yazınız ekinde gönderilen 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu parselin devlet yoluna cepheli olmadığı, yan yola cepheli olduğu belirlenmiş olup, kurulmak istenen ticari tesiste yapı ve binalar için yapı çekme mesafesinin yazınız ekinde yer alan kamulaştırma planına göre yapı çekme mesafesinin karayolları istimlak sınırından en az 25 metre geride olması, kamulaştırma alanlarında herhangi bir plan kararı alınmaması, kamulaştırma sınırlarının imar planlarına işlenmesi, plan ve pafta lejantında gösterilmesi parselden devlet yoluna araç giriş çıkış için geçiş yolu yapılmaması, parselde ulaşımın imar yolundan sağlanması, ayrıca parselin yanında bulunan akaryakıt istasyonundan herhangi geçiş yolu yapılmaması şartlarıyla bahse konu parselde imar planı değişikliği yapılmasında İdareimizce sakınca görülmemektedir.

Ancak, söz konusu İmalat Tesis alanına parsel bazında uygulama aşamasında, üç adet vaziyet planı eklemek suretiyle Bölge Müdürlüğümüze tekrar ayrıca uygun görüş için müracaat edilmesi gerekmektedir."

-Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın E-80413677-170.99-134348 sayılı görüşünde;

"Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlı/Hanlıköy Mah. (139 Ada, 12 No'lu Parsel) mevkiinde, yapılması planlanan "Akaryakıt ve servis İstasyonu Alanının İmalathane Tesis Alanı olarak planlanmasına yönelik plan" ile ilgili diğer mer'i mevzuata uygun olması kaydıyla; Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir."

-İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın E-77572876-180.99-135315 sayılı görüşünde;

"Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'in "Binaların Yerleşimi" ile ilgili 21.Maddesi ve "Binaya Ulaşım Yolları" ile ilgili 22. Maddesindeki hükümlere ve aynı yönetmeliğin "Akaryakıt - LPG Servis İstasyonlarında Asgari Emniyet Mesafeleri" ile ilgili Ek-13 tablosunda Belirtilen mesafelere uyulması şartıyla Daire Başkanlığımız açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

-Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın E-18753547-180.99-138364 sayılı görüşünde;

"Söz konusu parsel, Karayolları Genel Müdürlüğü sorumluluk ağı içerisinde D-650 Karayolu yan yolu üzerinde yer aldığı için öncelikli olarak Karayolları Genel Müdürlüğü görüşü alınmalıdır. Ayrıca yapılacak her türlü işlemin; Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.07.2016 tarih ve 7/444 sayılı kararı ile kabul edilen "Sakarya Büyükşehir Belediyesi Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırılma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik", "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik", ilgili TSE Standartlarda belirtilen kriterlere ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygun olması gerekmektedir." 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,

Arifiye İlçesi, Hanlı/Hanlıköy Mahallesi, 139 ada, 12 nolu parselle yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin; Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğünün 26/12/2024 tarih ve 1707346 sayılı görüşüne istinaden; **REDDİNİN uygun olacağı, OYBİRLİĞİ** ile mütalaa edilmiştir..../..../2026

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

Ömer Susran HUNCA
Mimar
Başkan

Emre IŞIL
İnşaat Mühendisi
Başkan Vekili

Göksel KAYA
İnşaat Mühendisi
Üye

Ömer Faruk KAYA
Avukat
Üye

Fatih ŞENTÜRK
Mimar
Üye

Ömer TURGUT
Serbest Meslek
Üye

Serhat ERİŞİR
Gemi Mühendisi
Üye