



SAKARYA İLİ, PAMUKOVA İLÇESİ, GÖKGÖZ MAHALLESİ 1 VE 2 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNE İLİŞKİN



1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
TABLO LİSTESİ	3
GRAFİK LİSTESİ	3
HARİTA LİSTESİ	3
GİRİŞ.....	4
1. KONUM.....	5
2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	5
2.1. Karayolu Ulaşımı	5
2.2. Demiryolu Ulaşımı	7
2.3. Kent İçi Ulaşımı	7
3. TARİHSEL GELİŞİM	9
4. SOSYO-EKONOMİK YAPI.....	10
4.1. Nüfus Yapısı.....	10
4.2. Nüfus Artış Hızı	10
4.3. Nüfus Yoğunluğu	11
4.4. Ekonomik Yapı	12
5. DOĞAL YAPI	13
5.1. Topografik Yapı	13
5.2. İklim ve Bitki Örtüsü.....	14
5.3. Depremsellik	15
5.4. Jeolojik Yapı	17
6. MÜLKİYET ANALİZİ	20
7. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ BİLGİLERİ	22
8. MER'İ PLAN ANALİZLERİ	23
8.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	23
9. KURUM GÖRÜŞLERİ	24
10. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	32



ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu.....	5
Şekil 2 Sakarya İli Bölge Karayolları Ulaşım Haritası	6
Şekil 3 Sakarya İli Bölge Demiryolu Ulaşım Haritası	7
Şekil 4 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri.....	8
Şekil 5 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri.....	9
Şekil 6 1 No.lu GÖB Alanı Topografik Yapı Analizleri.....	13
Şekil 7 2 No.lu GÖB Alanı Topografik Yapı Analizleri.....	14
Şekil 8 Planlama Alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritası Durumu	16
Şekil 9 Sakarya İli Deprem Risk Haritası	16
Şekil 10 İmar Alanına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası	19
Şekil 11 İmar Alanına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	19
Şekil 12 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi	21
Şekil 13 Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Gökgöz Mahallesi 1 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı	22
Şekil 14 Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Gökgöz Mahallesi, 2 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı	23
Şekil 15 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı	24

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Türkiye, Sakarya İli ve Pamukova İlçesi 2010-2023 Yılına Ait Nüfus Verileri	10
Tablo 2 Planlama Alanı Kadastral Durum & Mülkiyet Bilgileri.....	20

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Sakarya İli Nüfus Artış Hızı	11
Grafik 2 Pamukova İlçesi Nüfus Artış Hızı	11

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	33
---	----



GİRİŞ

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nda devletin temel görevlerinden birinin konut ve barınma ihtiyacını karşılamak olduğu belirtilmektedir. Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11. Kalkınma Planı kapsamında dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amaçlanmaktadır. Devlet politikası bağlamında ülke genelinde dar gelirli vatandaşların konut edinebilmesi adına Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonu ile Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yapılacak desteklerle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından çalışmalar yapılmaktadır.

Planlama alanı Sakarya ili, Pamukova ilçesi, Gökgöz Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 73.947,91 m² (7,39 ha) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Alan sınırı içerisindeki parseller Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı mülkiyetine aittir.

Planlama alanı, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla, **775 sayılı Gecekondu Kanunu** ve **Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği** uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın; **20/11/2023** tarih ve **515603** sayılı Başkanlık Olur'u ile "**Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Gökgöz Mahallesi, 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi**" ve **20/11/2023** tarih ve **515613** sayılı Başkanlık Olur'u ile "**Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Gökgöz Mahallesi, 2 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi**" ilan edilmiştir.

Planlama alanı, 07.01.2010 tarihinde Sakarya Büyükşehir Belediyesi ve Sakarya Valiliği'nce onaylanan "**Sakarya ili "1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"** içerisinde "**Marjinal Tarım Alanı**" hakim fonksiyonunda kalmaktadır.

Konu alana ilişkin planlamanın amacı; düşük gelirli insanların barınma ihtiyacına cevap veren, kırsal alanlarda düzensiz ve plansız yapılaşmanın önüne geçilerek deprem ve afetlere karşı dirençli yapılaşmayı sağlayan hem planlama alanının hem de yakın çevresindeki kırsal yerleşmelerin sosyal ve kentsel teknik altyapı alanları gibi kamusal ihtiyaçlarını karşılayan, kentin ve kırsalın dinamikleri ile uyumlu, işlevsel ve nitelikli konut ile donatı alanlarının oluşturulmasını sağlamaktır. Belirlenecek bu alanlarda gelecek adına adım atıldığı unutulmadan sosyal dokunun da korunabilmesi ve güçlenebilmesi adına yatay mimari temelli mahallelerin kurgulanması önem arz etmektedir.

Bu kapsamda, söz konusu planlama alanında çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda ve Çevre Düzeni Planı ilkelerine uygun olarak ortaya çıkan yeni koşullar karşısında arazi kullanımını yönlendirici üst ölçekli plan kararlarının güncellenmesi amacıyla eş zamanlı imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

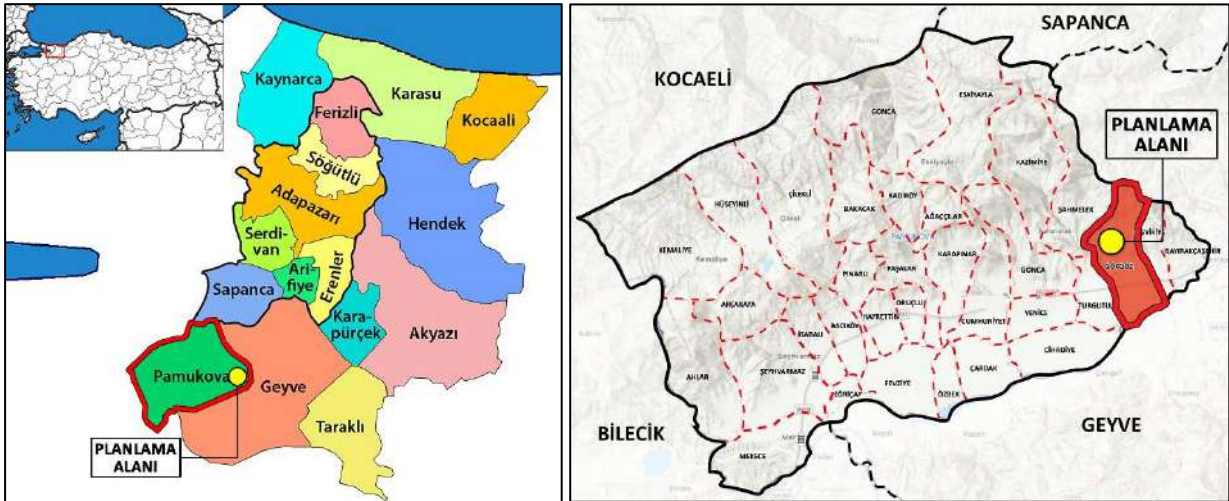


1. KONUM

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde, Sakarya ili, Pamukova ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Sakarya ili doğuda Düzce ve Bolu illeri, batıda Kocaeli ve Bursa illeri, güneyde Bilecik ili, kuzeyde ise Karadeniz ile sınırlıdır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür.

Pamukova ilçesi; kuzeyde Kocaeli ili ve Sapanca ilçesi, güneyde Bilecik ili batıda Bursa ili, doğuda ise Geyve ilçesi ile sınırlanmakta olup toplam yüzölçümü 432 km²'dir. İlçe, 40.24' 28" / 40.36' 33" kuzey paralelleri ile 29.55' 34" / 30.12' 42" doğu meridyenleri arasında yer almaktadır. Kocaeli ve Bolu illeri sınırında Sakarya ilinin güneyinde konumlanan Pamukova ilçesi, 16 ilçe arasında nüfus bakımından 11. sırada yer almaktadır.

Planlama alanı; Pamukova ilçesi, Gökgöz Mahallesi'nin batısında bulunmakta olup yaklaşık 7,39 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Gökgöz Mahallesi, ilçenin doğusunda yer almakta olup, doğuda Teşvikiye Mahallesi, batıda Turgutlu ve Şahmelek Mahalleleri, güneyde ve kuzeyde ise Geyve ilçesi ile sınırlıdır.



Şekil 1 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

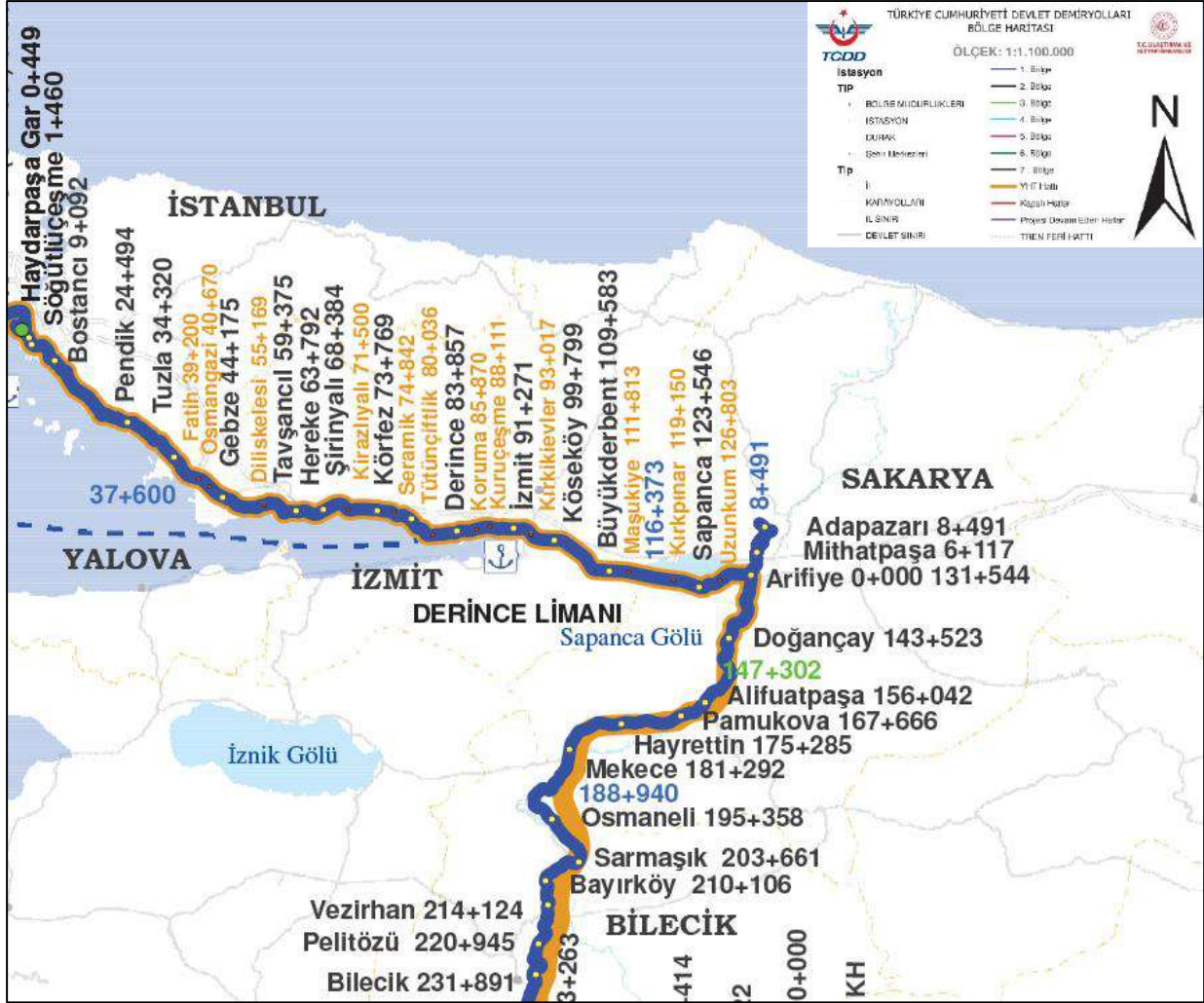
2.1. Karayolu Ulaşımı

Sakarya ilinde ulaşım türleri arasında en yoğun kullanılan karayolu ulaşımıdır. İlin en önemli karayolu ulaşım bağlantılarını Kuzey Marmara Otoyolu (O-7) ve Anadolu Otoyolu (O-4) aksları oluşturmaktadır. 1. kademe taşıt yolu olan Kuzey Marmara ve Anadolu Otoyolları, ilin ve bölgenin en önemli ulaşım akslarıdır. Otoyollar dışında, Sakarya ilinin çevre iller ile bağlantısını sağlayan devlet yolları genellikle bölünmüş yol şeklindedir.



2.2. Demiryolu Ulaşımı

Sakarya ili içerisinde Kocaeli - Bilecik istikametinde çift yönlü ilerleyen demiryolu ulaşım hatları bulunmaktadır. Bunlar İstanbul – Ankara Yüksek Hızlı Tren Hattı ve TCDD 1. Bölge Tren Hattı'dır.

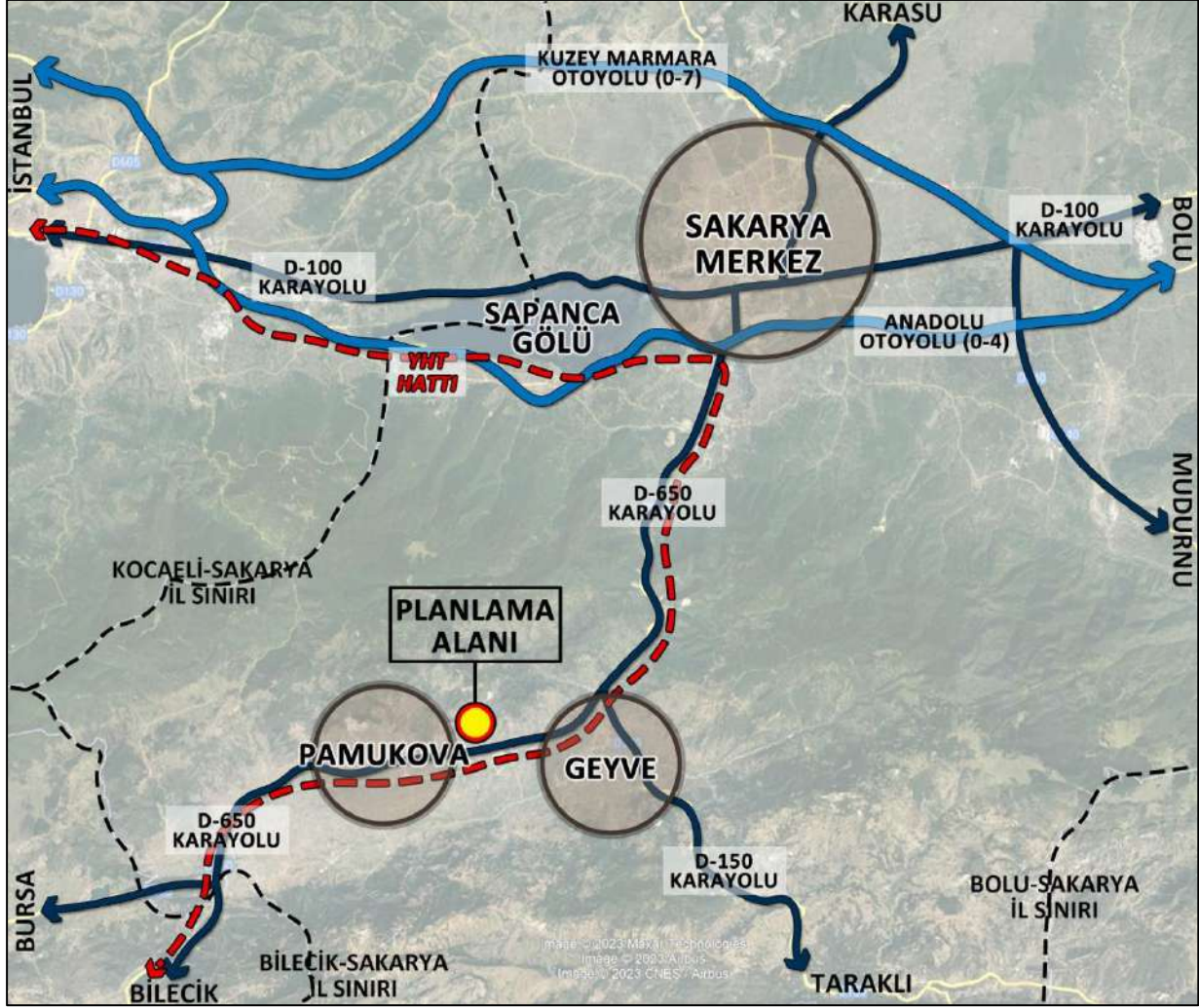


Şekil 3 Sakarya İli Bölge Demiryolu Ulaşım Haritası

2.3. Kent İçi Ulaşımı

Planlama alanının yer aldığı Pamukova ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgenin ulaşım sisteminin ağırlıklı olarak karayolu, kısmen de demiryolu üzerine kurulu olduğu görülmektedir. Sakarya İl Merkezi ve planlama alanı arası uzaklık yaklaşık 40 km, Pamukova İlçe Merkezi ve planlama alanı arası uzaklık ise yaklaşık 7 km'dir.

Sakarya il merkezinden planlama alanına, güneyde Sakarya Bilecik illerini birbirine bağlayan **D-650 Karayolu** ile ulaşım sağlanmaktadır. D-650 Karayolu ile önce Geyve ilçe merkezine, sonra da batı istikametinde Pamukova ilçe merkezine ulaşılmaktadır.

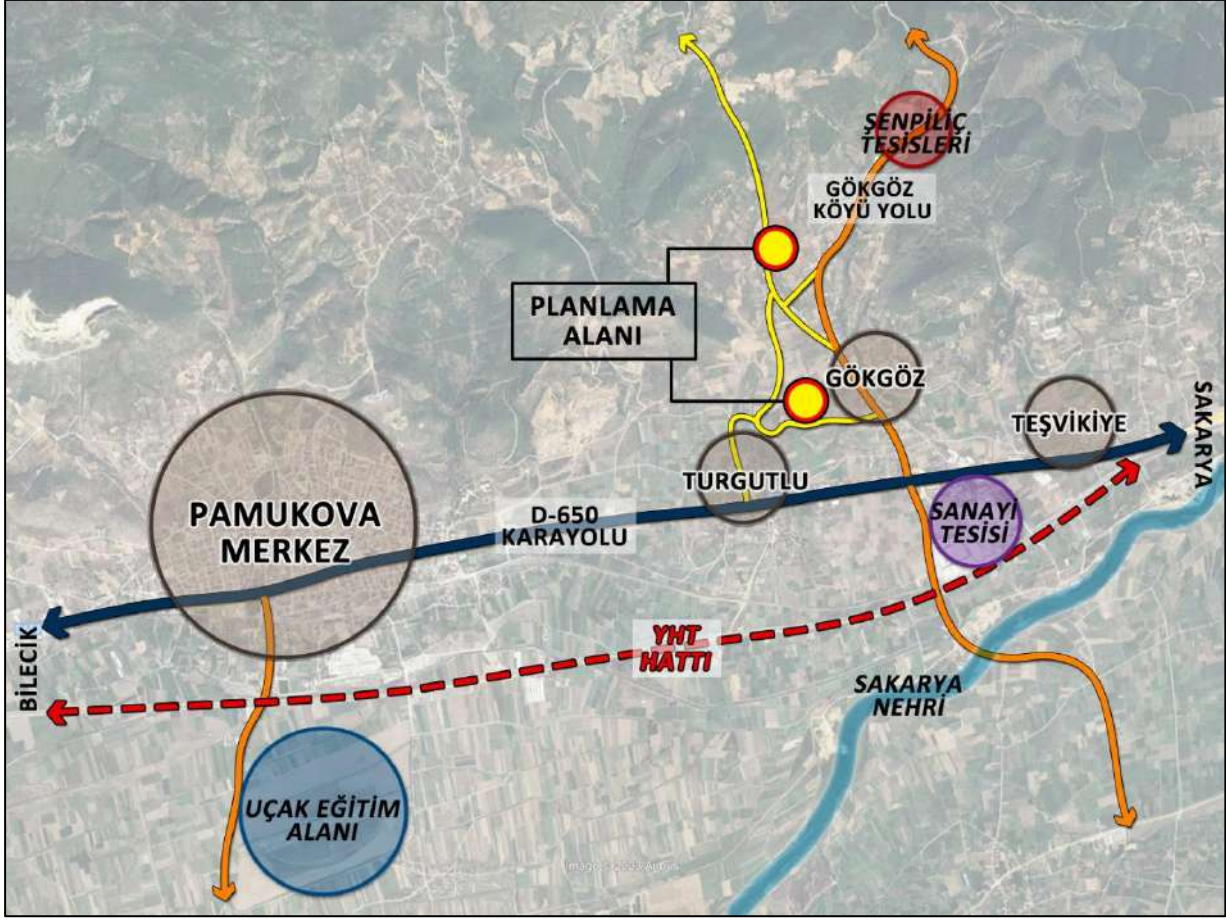


Şekil 4 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

Pamukova İlçesi, Sakarya – Bilecik illeri arası ana ulaşım güzergahları üzerinde ve Sakarya Nehri'nin verimli toprakları üzerinde yer alması sebebiyle, geçmişten günümüze önemli bir geçiş noktası olma özelliğine sahiptir.

Pamukova ilçesi, Gökgöz Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanına, Pamukova ilçesinden doğu - batı istikametinde gitmekte olan D-650 Karayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. D-650 Karayolu kuzeyde Gökgöz Mahallesi'ne erişim sağlayan Gökgöz Köyü Yolu'na bağlantı sağlamaktadır. Bu yola bağlantı sağlayan yollar ile kuzeybatıda planlama alanına ulaşım sağlanmaktadır.

Düz bir ovanın ortasından akan Sakarya Nehri ile ilçe merkezinden geçen D-650 Karayolu ve YHT Demiryolu ilçeye önemli bir ekonomik güç sağlamaktadır.



Şekil 5 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

3. TARİHSEL GELİŞİM

Pamukova çevresinde tarih öncesi çağlara ait höyükler bulunmaktadır. Bunlar yörenin Neolitik ve Kalkolitik Çağlardan itibaren yerleşim gördüğüne işaret etmektedir. MÖ 4. yüzyılda Bithynia yönetiminde ve burasının Tataion (Totaion) ismi ile tanınmıştır. Bizanslıların Optimatation Theması'nın sınırları içerisindeki Sakarya bölgesi zaman zaman Arap istilalarına uğramıştır. 11. yüzyılım sonlarında Selçuklulardan Artuk Bey'in buradaki Bizanslıları yenmesi ile yöre Selçukluların eline geçmişse de 1072'de yeniden Bizanslılar yöreye hakim olmuşlardır. Bunun ardından 1097'de Haçlıların, Danişmentliler'in, Anadolu Selçuklularının ve İznik'te merkezi kurulan Nicaia İmparatorluğunun yönetimine girmiştir. Osman Gazi zamanında 1312'te Osmanlı topraklarına katılmıştır. Osmanlı döneminde Akhisar ismiyle tanınan Pamukova Kocaeli'ne bağlı ilçe iken, 1874 yılında Geyve ilçesine bağlı bir bucak hâline getirilmiştir. 1946 yılında belediye teşkilatı kurulmuş, 1987 yılında da Sakarya'ya bağlı ilçe konumuna getirilmiştir.



4. SOSYO-EKONOMİK YAPI

4.1. Nüfus Yapısı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ülke, il ve ilçe nüfusunun yıllara göre değişimi incelenmiştir. 2023 yılı itibari ile Sakarya ilinin nüfusu 1.098.115 kişidir. Sakarya İli nüfusu, Türkiye'deki illerin nüfus büyüklüğü açısından 22. Sırada yer almakta olup Türkiye nüfusunun %1,3'ünü oluşturmaktadır.

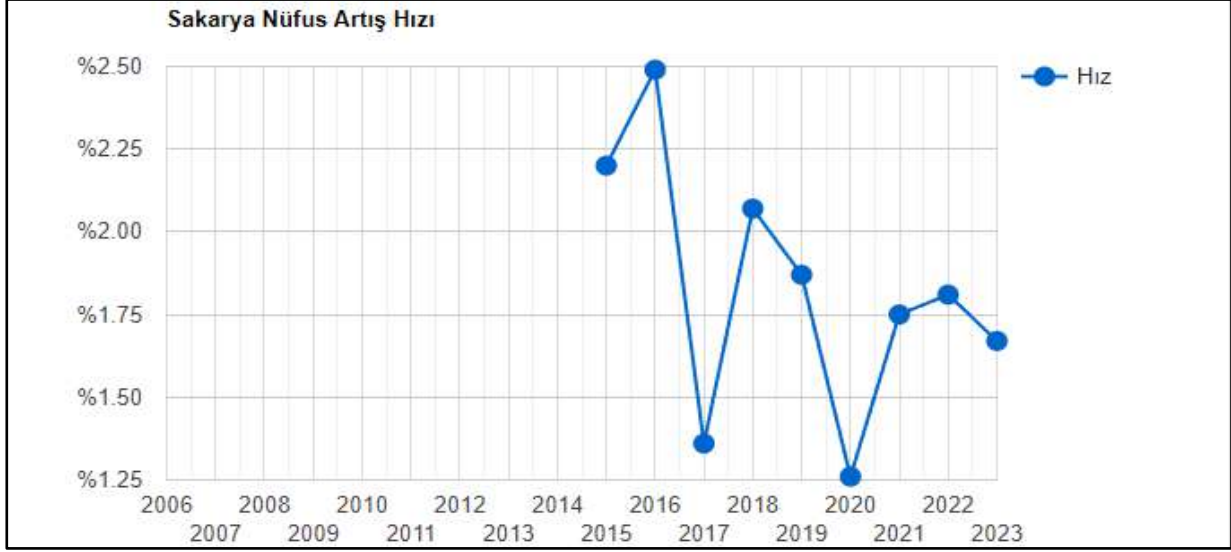
Sakarya ili içerisinde yer alan Pamukova ilçesinin nüfusu ise **31.205** kişi ile il sınırları içerisinde, 16 ilçe arasından nüfusu en yüksek olan 11. ilçe konumundadır. Sakarya ilinin 2010-2023 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusun artma eğiliminde olduğu görülmektedir.

Tablo 1 Türkiye, Sakarya İli ve Pamukova İlçesi 2010-2023 Yılına Ait Nüfus Verileri

YIL	PAMUKOVA	SAKARYA	TÜRKİYE
2023	31.205	1.098.115	85.372.377
2022	30.482	1.080.080	85.279.553
2021	30.028	1.060.876	84.680.273
2020	29.974	1.042.649	83.614.362
2019	29.740	1.029.650	83.154.997
2018	29.386	1.010.700	82.003.882
2017	29.293	990.214	80.810.525
2016	28.955	976.948	79.814.871
2015	28.506	953.181	78.741.053
2014	28.309	932.706	77.695.904
2013	27.841	917.373	76.667.864
2012	27.527	902.267	75.627.384
2011	26.978	888.556	74.724.269
2010	26.640	872.872	73.722.988

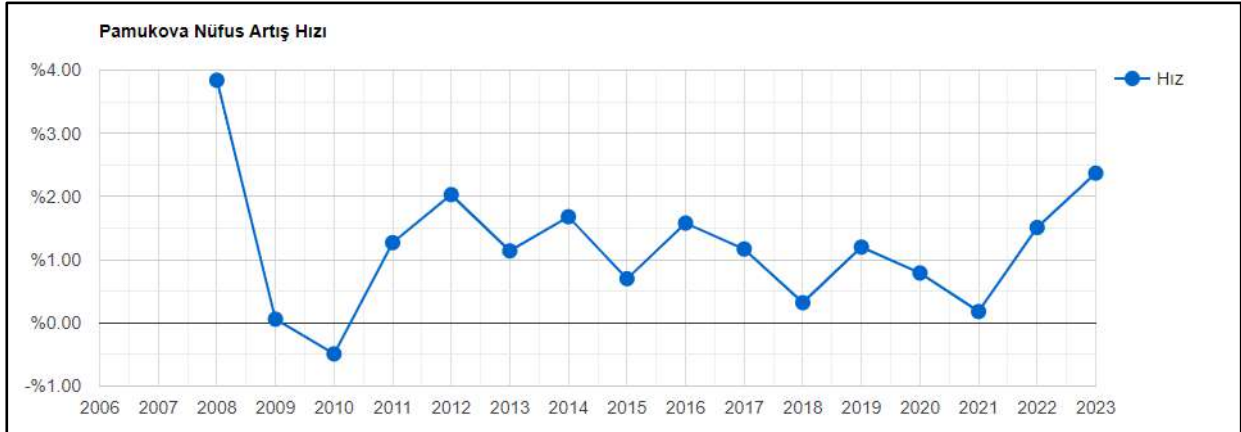
4.2. Nüfus Artış Hızı

Sakarya ilinin nüfus artış hızının en yüksek olduğu zaman dilimi 2017-2018 ve 2020-2021 yılları arasındaki dönemdir. 2016-2017 ve 2018-2020 yılları arasında nüfus artış hızı azalmış olup bu dönemden sonra 2022 yılına kadar artmaya devam etmiş ve 2023 yılında azalmıştır.



Grafik 1 Sakarya İli Nüfus Artış Hızı

Pamukova ilçesi nüfus artış hızı incelendiğinde ise en yüksek olduğu dönem 2010-2012 arası dönemdir. Nüfus artış hızı 2008-2009 yılları arasında çok ciddi bir düşüş yaşamış olup, 2009-2010 yılları arasında eksi değerlere inmiştir. 2019-2021 yılları arası düşüşte olan nüfus artış hızının, 2021-2023 yılları itibariyle tekrar yükselişe geçmiştir. Bu kapsamda Pamukova ilçesi nüfus artış hızı için iniş çıkışlı bir yapıya sahip olduğu söylenebilir.



Grafik 2 Pamukova İlçesi Nüfus Artış Hızı

4.3. Nüfus Yoğunluğu

TÜİK 2023 verilerine göre Türkiye'nin nüfus yoğunluğu km² başına 111'dir. Sakarya ilinin nüfus yoğunluğu km² başına **227** kişi olarak karşımıza çıkmaktadır. Sakarya ilinin nüfus yoğunluğunun Türkiye ortalamasının üstünde olduğu görülmektedir. Pamukova ilçesinin nüfus yoğunluğu ise km² başına **93,50** kişidir.



4.4. Ekonomik Yapı

Sakarya ili Türkiye'nin hızla gelişen bir ilidir. Sakarya ilinin ekonomisi tarım ve sanayiye dayanır. Faal nüfusun % 65'i tarım sektöründe % 15'i sanayi sektöründe, %20'si diğer sektörlerde çalışır. Modern tarım yapıldığı için verim fazladır. Toprakların %50'si Tarım alanı, %42'si orman ve fundalık alanı, %2'si çayır ve mera, %6'sı tarım dışı alandır. Çok çeşitli tarım ürünleri yetişir. Başlıca tarım ürünleri: Buğday, arpa, mısır, fasulye, şekerpancarı, ayçiçeği, patates, soğan ve tütündür. Sebze üretimi bol ve çeşitlidir. İstanbul'un sebze ihtiyacının çoğunu karşılayan şehirdir. Yazlık, kışlık ve turfanda sebzeleri çoktur. Meyve de bol ve çeşitlidir. Başlıca meyve ürünleri: Elma, armut, ayva, erik, kiraz, şeftali, ceviz, fındık, kestane, çilek, üzümdür. İl patates ve şekerpancarı üretiminde öne çıkmaktadır. Ayrıca Sakarya ili bal kabağı üretiminde coğrafi işaret tesciline sahiptir, bu kapsamda Adapazarı Beyaz Kestane Kabağı bu bölgeye özgü bir üründür.

Sakarya ilinde de çeşitli madenler de vardır. Ama bunların bir kısmı işletmeye açılmış değildir. İlin en önemli madenlerinden biri demirdir. Toplam rezervi 110 milyon tona yaklaşan bu yataklar işletmeye açılabilmiş değildir. İldeki ikinci önemli maden ise mermerdir. Adapazarı, Sapanca ve Akyazı ilçelerinde büyük mermer rezervleri vardır. Merkez ilçe - Taşkısığı bölgesinde işletilen 50 milyon metreküp toplam rezervli yataklardan siyah mermer çıkarılır.

Pamukova, ikliminin ılıman yapısı sayesinde oldukça verimli topraklara sahiptir. İlçe halkının yüzünü güldüren bu verimlilik ürün çeşidine de yansımıştır. İlçenin temel geçim kaynağı tarıma dayanmaktadır. Üzüm, şeker pancarı, ayva, şeftali ve sebze yetiştirilir. İstanbul gibi büyük bir pazara yakın olan ilçede sebze üreticiliği hayli cazip bir iş koludur. Pamukova'da üretilen tahıl türlerine buğday, arpa, yulaf, mısır, nohut, kuru fasulye, mercimek, ayçiçeği, fiğ, şeker pancarı, soğan, patates, den oluşturmaktadır. Bunlar arasında mısır, şeker pancarı ve patates oldukça yüksek verim verirken en geniş ekim alanı ise buğdaya aittir.

Pamukova'da hayvancılık tarım kadar çok gelişmemiştir. 10 Adet tavuk işletmesi ve 24 adet kümes faal durumdadır. Bu işletmelerin devre başına Broiler yetiştiriciliği olarak kapasiteleri 543,500 adet Broiler yetiştirilmektedir. Buna göre devreden yılda 2.174.000 adet Broiler yetiştirilmektedir. Merkez ve köylerdeki aile işletmelerinde ise 5.338 adet kanatlı hayvan bulunmaktadır. Kanatlı hayvanlar dışında 3120 büyükbaş, 4071 koyun ve 573 keçi vardır.

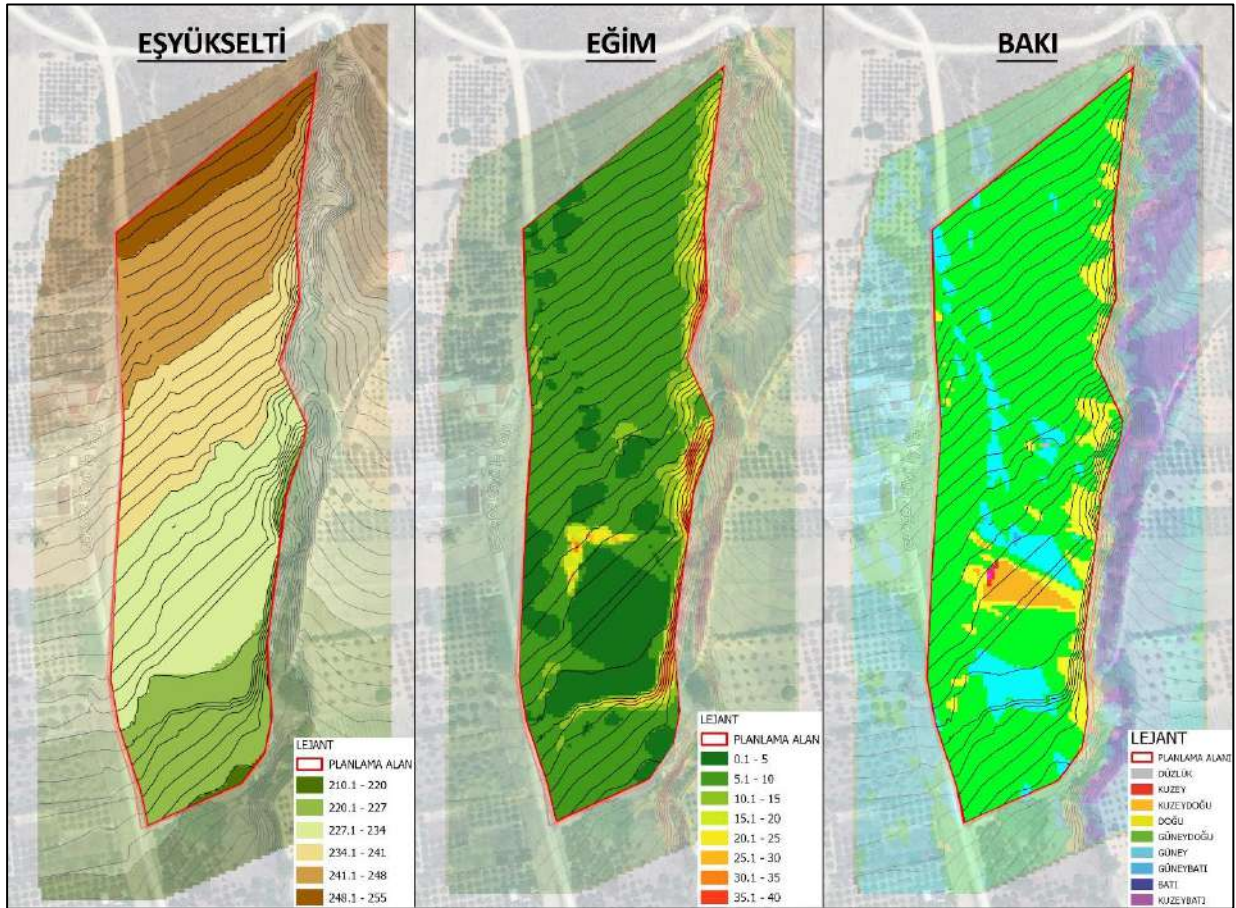
5. DOĞAL YAPI

Doğal yapı analizleri başlığı altında planlama alanına dair topografik yapı, iklim, bitki örtüsü, deprensellik ve jeolojik yapı analizleri yapılmıştır.

5.1. Topografik Yapı

Planlama alanı Gökgöz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan iki ayrı alandan oluşmaktadır. Bunlar Sakarya ili Gökgöz Mahallesi 1 ve 2 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi alanlarıdır.

1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 220 m, en yüksek yükseklik değeri 251 m'dir. Alanda güneyden kuzeye doğru yükselti artmakta olup, en düşük ve en yüksek yükseklik değeri arasında 31 m fark bulunmaktadır. Alan genellikle %0-10 eğime sahip düz bir yapıya sahiptir. Alan genelinde güney, güneydoğu, doğu yönelişlerine bakmaktadır.

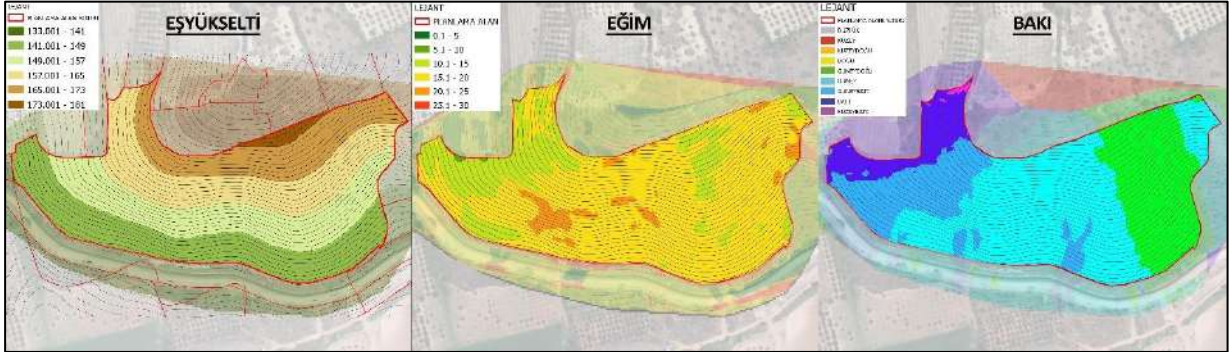


Şekil 6 1 No.lu GÖB Alanı Topografik Yapı Analizleri

2 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 141 m, en yüksek yükseklik değeri 176 m'dir. Alanda güneyden kuzeye doğru yükselti artmakta olup, en düşük ve en yüksek yükseklik değeri arasında 35 m fark bulunmaktadır. Alan genellikle %0-20



eğime sahip olup yerleşime uygun bir yapıya sahiptir. Alan genelinde batı, güneybatı, güney ve güneydoğu yönelişlerine bakmaktadır.



Şekil 7 2 No.lu GÖB Alanı Topografik Yapı Analizleri

5.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Sakarya ili Karadeniz ve Marmara bölgesinde hüküm süren iklim şartlarının tesiri altındadır. Karadeniz kıyısı ve doğusunda Karadeniz iklimi, Batı ve güneyde Marmara bölgesi iklimi görülür. Senenin azamî 40 gününde sıcaklık 0°C'nin altında ve azamî 30 gününde +30°C üstünde seyreder. Yağış ortalaması bazı yerde 632 mm, bazı yerde 900 mm'dir.

Sakarya İli, doğal bitki örtüsü yönünden çok zengindir. Kuzey Anadolu kıyı dağlarının uzantısı olan dağlar, gür ormanlarla kaplıdır. Hemen hemen her yerde kayın başta olmak üzere gürgen, kavak, kestane, ıhlamur, çınar, akçaağaç ve meşe başlıca ağaç türlerini oluşturur. 700 metre yükselti kuşağından sonra iğne yapraklı ağaçlar da yer almaya başlar. Adapazarı'nın doğusunda bol dişbudak ormanlarına rastlanır. Aynı şekilde Karasu'nun batısında Acarlar Gölü çevresinde de dişbudak ormanları vardır. Burada dişbudak ağaçlarının arasına karaağaç ve kızılğaçlar karışmıştır. Ovalık kesimlerde aşağı Sakarya vadisi çevresinde bitki örtüsü zayıflar. Çayırlar ve dağ otlakları dışında dağların etekleri ile platolarda başlıca türleri böğürtlen, kocayemiş ve kermez meşesi olan çeşitli maki alanları görülür.

Pamukova ilçesinde Akdeniz iklimi ve Karadeniz iklimi arasında bir geçiş özelliği taşıyan Marmara ikliminin özellikleri görülür. Yaylarında ise daha çok Karadeniz iklimi unsurları görülmektedir. Pamukova'da mevsimsel değerlere göre yağışlar da dengeli şekilde düşmektedir. İlçenin en önemli su kaynağı ovayı tümüyle besleyip geçen Sakarya Nehri'dir. Sakarya Nehrinin kolları olan Papaz Deresi ve Karaçay da diğer önemli akarsulardır. Ayrıca Pamukova yeraltı suları bakımından da son derece zengindir. Pamukova ve çevresinde doğal bitki örtüsünü oluşturan ormanların hâkim ağaç türlerini karaçam, meşe ve kızılçam oluşturmaktadır.

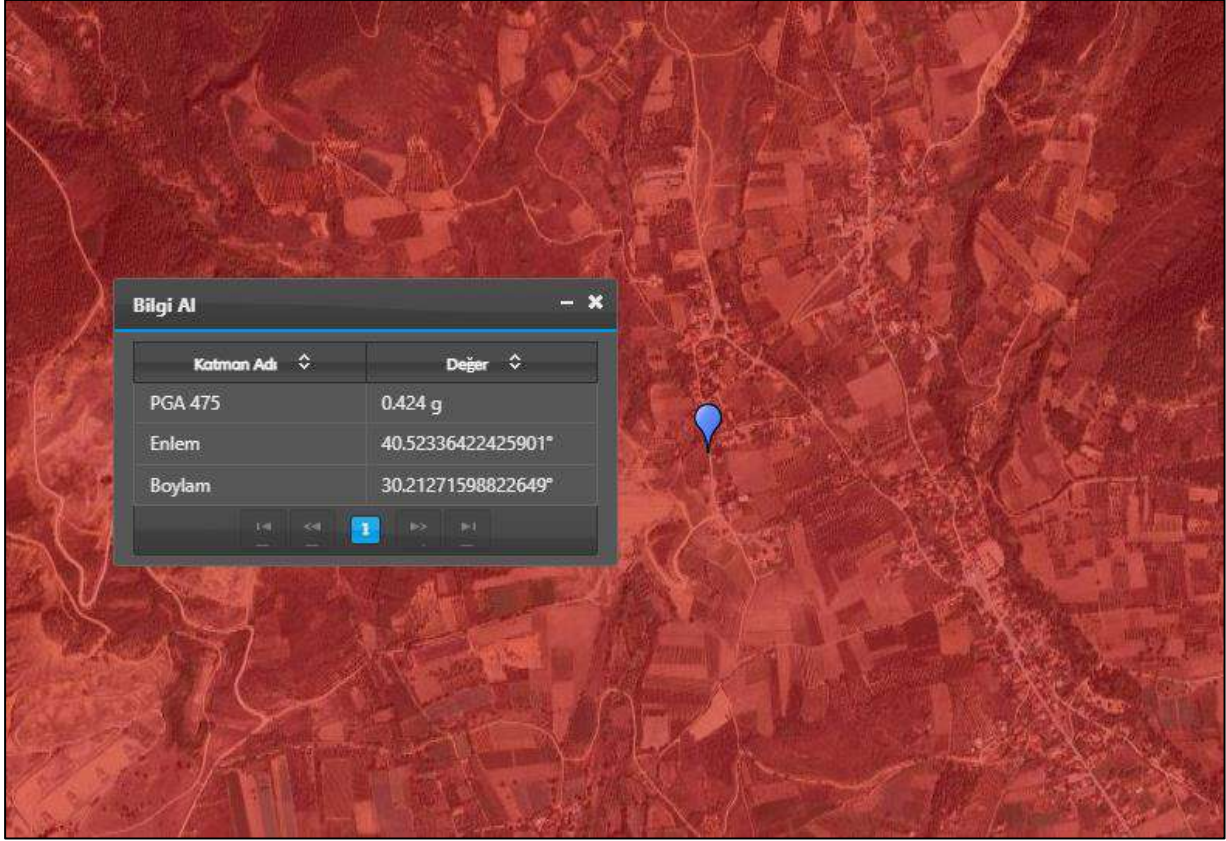


5.3. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır. Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir. Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

Ayrıca “Türkiye Deprem Tehlike Haritasına” göre PGA 475 sınıfında 0,424 g katsayısında (2. Bölge 0.33 g) yani orta derece tehlikeli deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 8 Planlama Alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritası Durumu

Kaynak: Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulaması,
<https://tdth.afad.gov.tr/TDTH/main.xhtml>



Şekil 9 Sakarya İli Deprem Risk Haritası



5.4. Jeolojik Yapı

Planlama alanını kapsayan “*Sakarya İli Pamukova İlçesi Gökgöz Mahallesinde Sınırları Verilen Yaklaşık 6,97 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu*”, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince **10.01.2024** tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Bahsi geçen Rapor doğrultusunda alanda yapılan jeoloji, jeofizik, laboratuvar verileri ve alana yönelik yapılan analizler sonucu planlama alanının tamamının **Önlemler Alanları 2.1 (Ö.A.2-1)** kapsamında kaldığı görülmektedir.

Önlemler Alanları 2.1 (Ö.A.2-1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanlarının jeolojisi; Üst Kampaniyen-Alt Eosen yaşlı Abant Formasyonu (KTab); gri renkli kırıklı çatlaklı kumtaşı birimler biriminden oluşturmaktadır. İnceleme alanlarının topoğrafik eğimi %10- 20 ve %20-30 arasında değişmektedir. Abant Formasyonu (KTab)’na ait kaya birimler RQD’ye göre Çok zayıf, Zayıf kayalık, nokta yüklemeye göre “Çok Düşük Dayanımlı”, Kayada Tek Eksenli Basınca göre “Çok Düşük ve Düşük Dayanımlı” kayalık grubundadır. İnceleme alanında MTA Heyelan Envanter Haritasına göre krip, akma, kayma, vb. sığ heyelanlar, aktif ve eski heyelanları görülmemektedir. İnceleme alanında herhangi bir heyelan, akma, krip vb. afetsel durum gözlenmemiştir. İnceleme alanında, eğim değerlerinin fazla olması, topoğrafyanın kırıklı bir yapı sunması, kayaların parçalı kırıklı çatlaklı ve ayrışmış olması ve bölgenin yağış alması nedenleriyle mevcut ve derin kazılarda stabilite problemleri beklenebilir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler Alanları 2.1 “(Ö.A.2-1)”** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ve 1/5000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında **ÖA-2.1** simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

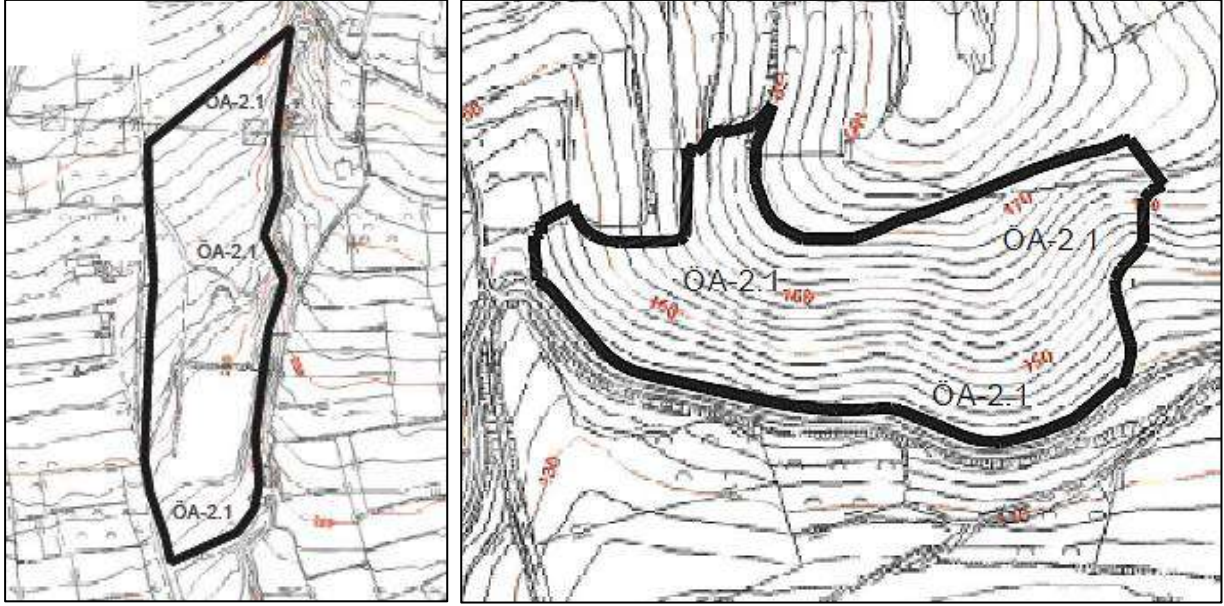
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.



- Yamaç duyarsızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Abant Formasyonu (KTab) formasyonuna ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, stabilite, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ ve SASKİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.
- Yeraltı ve yerüstü yapılar depreme dayanıklı tasarlanmalıdır.



SAKARYA İLİ, PAMUKOVA İLÇESİ, GÖKGÖZ MAHALLESİ 1 VE 2 NO.LU GECEKONDU
ÖNLEME BÖLGELERİNE İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 10 İmar Alanına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

İL	SAKARYA	<p>Rapor içerisindeki sonuç, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mühendis firmaya aittir.</p> <p><i>Mustafa AKTAN</i> Mustafa AKTAN Jeoloji Mühendisi</p> <p><i>Hafise ÇEBİ</i> Hafise ÇEBİ Jeofizik Mühendisi</p>
İLÇE	PAMUKOVA	
MAH.	GÖKGÖZ	
MEVKİİ		
PAFTA	2 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ VE 4 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTALAR	
ADA		
PARSEL		
ALAN	6.97 HA	
VERİSİ NO	23061300096817	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
<p><i>Ali Kemal KAYA</i> Ali Kemal KAYA Jeoloji Mühendisi</p> <p><i>Esra ÇEBİ</i> Esra ÇEBİ Jeofizik Mühendisi</p> <p><i>Asımın TERKAS DEMİRTAŞ</i> Asımın TERKAS DEMİRTAŞ Jeoloji Mühendisi</p> <p><i>Vildan ALDIN</i> Vildan ALDIN Jeofizik Mühendisi</p>		
<p>1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendine dayanarak 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.</p>		
<p>09.10.2024 <i>Dr. Ayşe CAĞLAYAN</i> Dr. Ayşe CAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı</p> <p>10.10.2024 <i>Selma TOŞUN</i> Selma TOŞUN Genel Müdür Yardımcısı</p>		
<p>ONAY</p> <p>10.10.2024 <i>Y. Erdem KAYAPINAR</i> Y. Erdem KAYAPINAR Genel Müdür</p>		

Şekil 11 İmar Alanına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası



6. MÜLKİYET ANALİZİ

Sakarya ili, Pamukova ilçesi, Gökgöz Mahallesi sınırları içinde yer alan 7,39 ha büyüklüğündeki planlama alanı sınırları içerisinde **2 adet parsel ve bir kısım tescil dışı alan** yer almaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parseller “**Toplu Konut İdaresi (TOKİ)**” mülkiyetindedir.

Tablo 2 Planlama Alanı Kadastral Durum & Mülkiyet Bilgileri

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	NİTELİK	MÜLKİYET
175	152	31,397.48	Ham Toprak	TOKİ
132	1	38,271.63	Tarla	TOKİ
Tescil Dışı Alan		4,278.80	-	
TOPLAM		73.947,91		



SAKARYA İLİ, PAMUKOVA İLÇESİ, GÖKGÖZ MAHALLESİ 1 VE 2 NO.LU GECEKONDU
ÖNLEME BÖLGELERİNE İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN AÇIKLAMA RAPORU

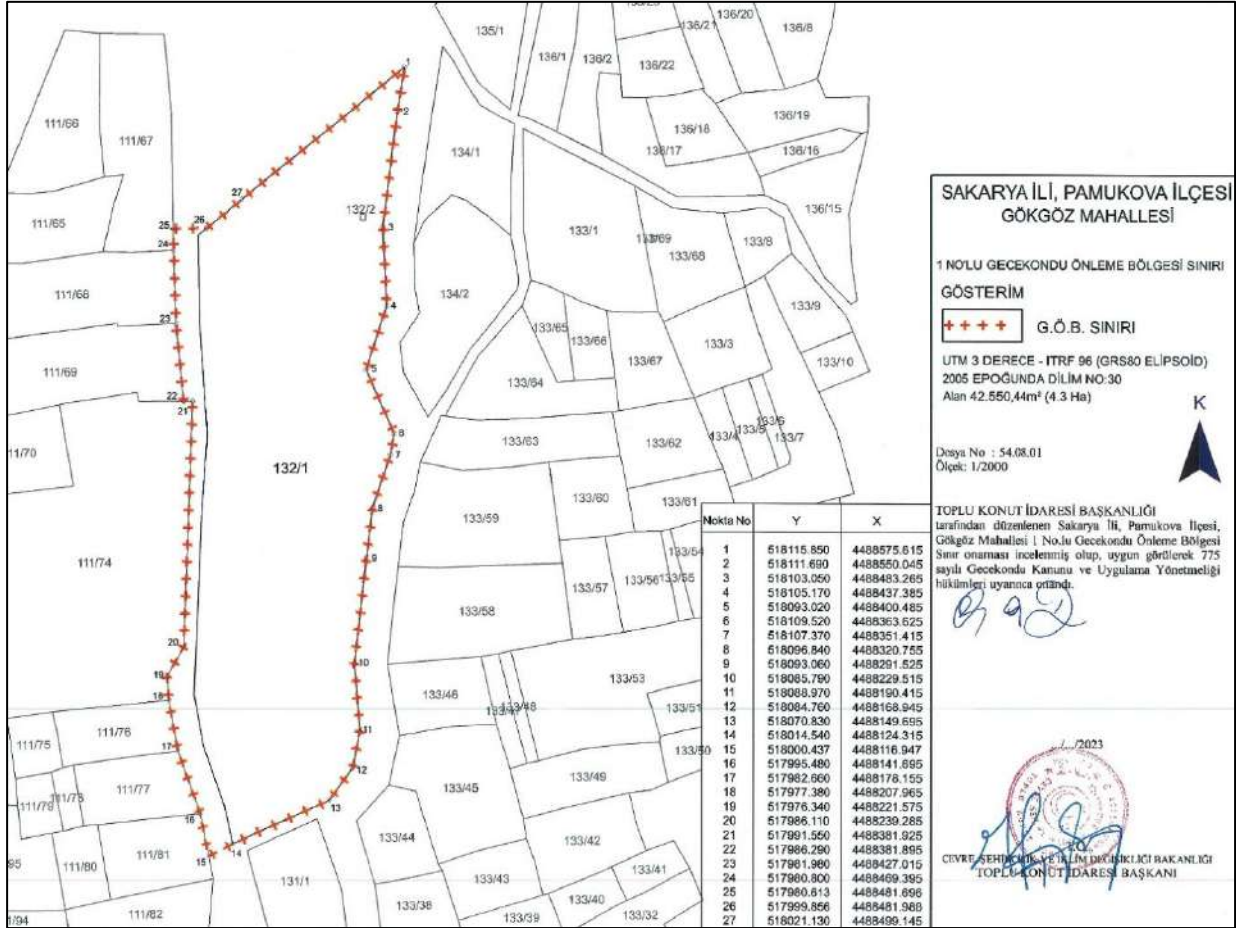


Şekil 12 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi



7. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ BİLGİLERİ

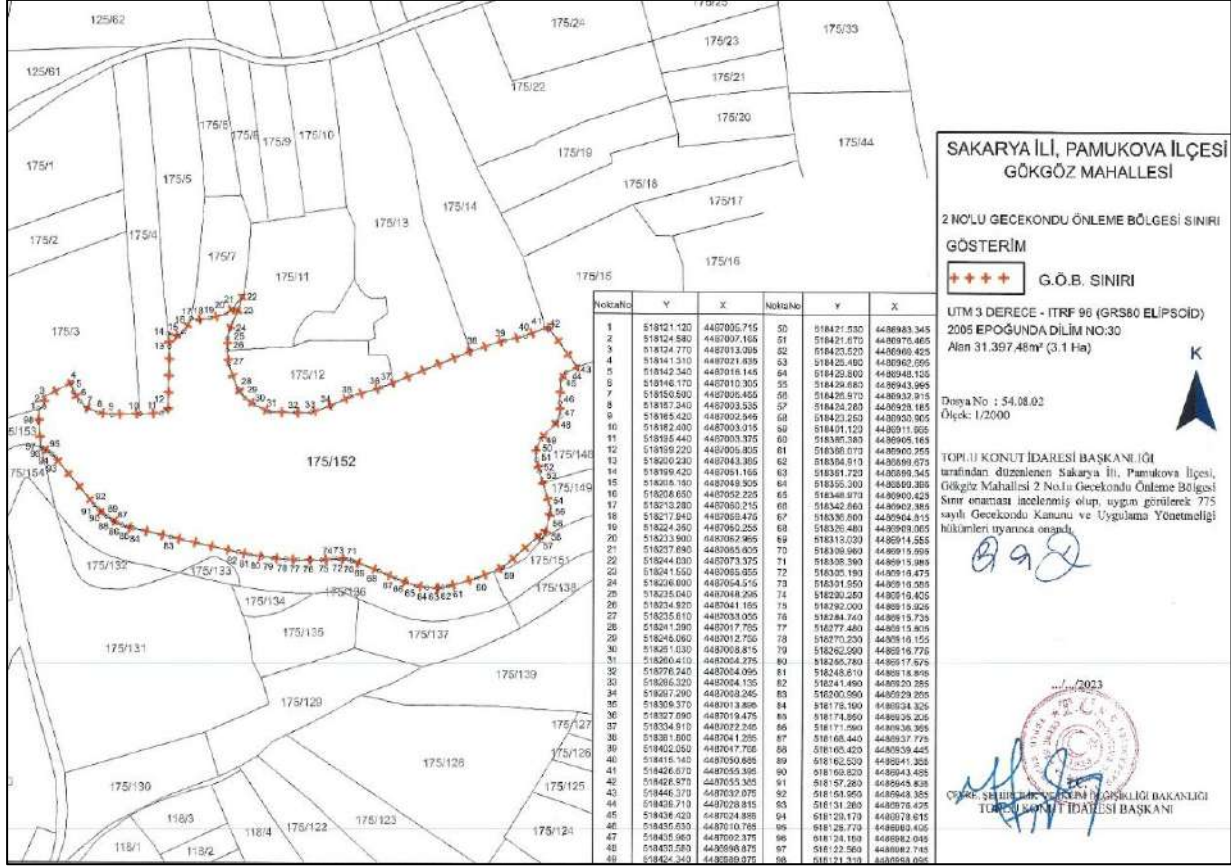
Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Gökgöz Mahallesi sınırları içerisinde kalan mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait 7,39 ha'lık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla, 775 sayılı *Gecekondu Kanunu* ve *Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği* uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın; 20/11/2023 tarih ve 515603 sayılı Başkanlık Olur'u ile "Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Gökgöz Mahallesi 1 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi" ve 20/11/2023 tarih ve 515613 sayılı Başkanlık Olur'u ile "Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Gökgöz Mahallesi 2 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.



Şekil 13 Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Gökgöz Mahallesi 1 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı



SAKARYA İLİ, PAMUKOVA İLÇESİ, GÖKGÖZ MAHALLESİ 1 VE 2 NO.LU GECEKONU
ÖNLEME BÖLGELERİNE İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN AÇIKLAMA RAPORU



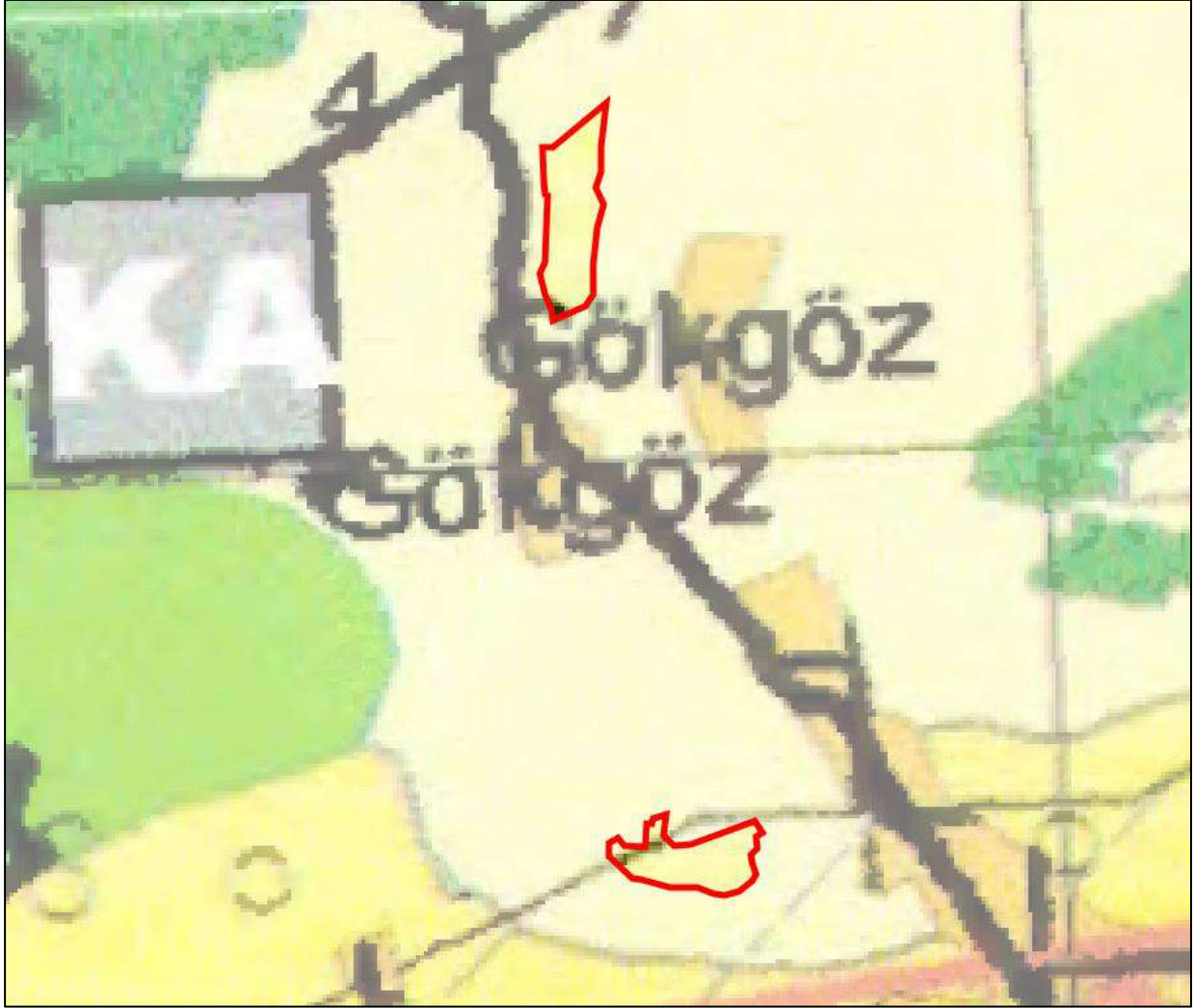
Şekil 14 Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Gökgez Mahallesi, 2 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı

8. MER'İ PLAN ANALİZLERİ

Planlama alanı Sakarya ili, Pamukova ilçesi, Gökgez Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 7,39 ha büyüklüğündeki alandır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırcası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca planlama alanını kapsayan üst ölçekli planlar incelenmiştir.

8.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 07.01.2010 tarihinde Sakarya Büyükşehir Belediyesi ve Sakarya Valiliği'nce onaylanan "**Sakarya İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı**" içerisinde bulunmaktadır. Bu plan kapsamında planlama alanı "**Marjinal Tarım Alanı**" hakim fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 15 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı

Sakarya ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Marjinal Tarım Alanı'na ilişkin yapılan açıklamalarda; **“III.32.4. Marjinal Tarım Arazileri: Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeni ile üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir.”** denilmektedir.

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin ilgili kurumlardan imar planı çalışmalarına esas görüşleri, projeleri, yatırım kararları ve ileriye dönük plan - programları sorulmuş ve görüş alınmıştır.

- 1) T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI - İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 27.01.2023 tarih E-85421345-754-74470 sayılı görüşü incelendiğinde;



“İlgi yazınız ekinde gönderilmiş olan alanlar incelendiğinde, Sakarya İli Güney Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında,

-Gökgöz Mahallesi 132 ada 1 No.lu parsel Marjinal Tarım Alanı ve parselin güney kısmında küçük bir bölümünün Köy yerleşik Alan Sınırı içinde,

- Gökgöz Mahallesi 175 ada 152 No.lu parsel Marjinal Tarım Alanı

lejantında kalmakta olup, söz konusu alanları kapsayan plan suretleri ve plan hükümlerinin ekte gönderilmiştir.” denilmektedir.

- 2) T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI - Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı'nın 02.02.2023 tarih E-12987972-754-75267 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Söz konusu parsellere ilişkin 'Kentsel Dönüşüm Strateji Belge'mize göre herhangi bir projeye çalışmamız yoktur.” denilmektedir.

- 3) T.C. PAMUKOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI - İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.03.2023 tarih E-61293397-115.02.05-7552 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“İlçemiz Gökgöz Mahallesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı dahilinde kalmakta olup 132 ada 1 parsel ile 175 ada 152 parsel Marjinal Tarım Alanında kalmaktadır. Taşınmaz ve yakın çevresi ile ilgili olarak tarafımızca herhangi bir planlama ve proje çalışması bulunmamaktadır.” denilmektedir.

- 4) T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI / Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (SASKİ) - Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 06.02.2023 tarih E-62434860-220.99-46987 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Söz konusu talep edilen proje alanlarında yapılan incelemelerde; herhangi bir tesisimizin olmadığı tespit edilmiş olup, projenin uygulanmasında bir sakınca görülmemektedir. Planlama çalışmalarında içme suyu temini açısından bir sıkıntı bulunmamaktadır. Bölgede kanalizasyon hattı bulunmadığından, yapılacak olan kanalizasyon proje safhalarında kurumumuz ile iletişime geçilmesi ve bağlantı noktaları ile ilgili çalışmaların ortak yürütülmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

- 5) T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - 1. Bölge Müdürlüğü'nün 06.02.2023 tarih E.83653971-604 / 1082764 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Söz konusu kesimde herhangi bir proje ve kamulaştırma çalışmamız bulunmamaktadır.” denilmektedir.

- 6) T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - 1. Bölge Müdürlüğü'nün 27.02.2023 tarih E.41295115-754 / 1100715 sayılı görüşü incelendiğinde;**



“Belirtilen kesimlere denk gelen herhangi bir proje çalışmamız ve kamulaştırma planımız mevcut olmadığından konu ile alakalı Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

7) T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI / DSİ Genel Müdürlüğü - 3. Bölge Müdürlüğü'nün E-99762936-754-3091379 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Konu incelenmiş olup, ekli sayısal dosyada işaretlenen Testiciler Deresi 3 numaralı alanın doğu sınırından geçmekte olup, Testiciler Deresinin 1.50 metre taban genişliğinde, 1.50 metre akım derinliğinde 1/15 şev eğimli taş tahkimli kanal olarak ıslah edilmesi; dere-yol geçişlerinin dere eğimi ve debisine uygun olarak en az 2.00 metre genişlikte ve 2.00 metre yükseklikte tek açıklı betonarme menfez ile sağlanması, derenin uygun bir sahilinde dere şev üstünden itibaren en az 6.00 metre genişlikte işletme-bakım yolu inşa edilmesi; önerilen ıslah gerçekleşinceye kadar **Testiciler deresi şev üstünden itibaren her iki yakada 10'ar metre koruma bandı bırakılması ve bu bant içinde yapılaşmaya izin verilememesi şartıyla** ekte gönderilen alanlarda imar planı yapılması DSİ faaliyetleri açısından uygundur.” denilmektedir.

8) SAKARYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. / Enerji Şebeke Yönetimi Direktörlüğü - Kamulaştırma Birimi'nin 79700012-410[EU]-E.3167 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Yapılan inceleme neticesinde, Pamukova İlçesi, Gökgöz Mahallesi 175 ada, 152 parsel ve 132 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz 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 sunulmaktadır.

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 İmar Plan çalışmalarının yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca yoktur.” denilmektedir.

9) T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI / TEİAŞ Genel Müdürlüğü - Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın E-92914634-754-1667073 sayılı görüşü incelendiğinde;



“Teşekkürümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

10) T.C. SAKARYA VALİLİĞİ - İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü’nün 14.02.2023 tarih E-65224008-622.02-4499336 sayılı görüşü incelendiğinde;

“İlgi yazımız ile ilgi yazınız Bakanlığımız Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğüne iletilmiş olup Bakanlığımız görüşü ekte belirtilmektedir.” denilmektedir.

Buna göre;

T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI / Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü 13.02.2023 tarih E-37419779-622.02-4492797 / 54 sayılı görüşünde;

Bakanlığımız kayıtlarında yapılan incelemede, söz konusu alanda yer seçimi çalışmaları biten, devam eden veya planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Endüstri Bölgesi projesi bulunmadığı belirlenmiştir. Ayrıca, Küçük Sanayi Siteleri ile ilgili bilgi ve belgelerin de imar planı yapma yetkisine sahip, ilgili kurumdan (Belediye Başkanlıklarından) temin edilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

11) T.C. SAKARYA VALİLİĞİ - Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 17.02.2023 tarih E-31447296-250-5719768 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Konu ile ilgili olarak incelemeler yapılmış olup bahse konu alanda tescilli anıt ağaç ve tescilli doğal sit alanı bulunmamaktadır. Bu kapsamda söz konusu alanda imar planı yapılmasına ilişkin Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğümüz mevzuatı kapsamında bir sakınca bulunmamaktadır.

Söz konusu parseller 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmamaktadır. Yapılması planlanan çalışmaların yürürlükte bulunan üst ölçekli planlara, imar planlarına ve arazi kullanım kararlarına, 3194 Sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olması gerekmektedir.

Söz konusu planlama çalışmaları ile ilgili yürürlükteki Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” denilmektedir.

12) T.C. SAKARYA VALİLİĞİ / İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü - Kültür İşleri Şube Müdürlüğü’nün E-63253906-169.99-3426677 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Yapılan incelemede söz konusu yerde, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi yer almadığı; belirtilen alanda Bakanlığımız Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne yürütülen bir çalışma bulunmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.



13) T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI / Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü - Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-95741949-165.02.02-3575654 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Gökgöz Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, yazı ekinde uydu görüntüleri ve sayısal verileri iletilen, mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait, 132 Ada 1 Parsel ve 175 Ada 152 Parsel numaralı taşınmazlara ilişkin arşivimizde ve Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parsellerin kayıtlı olan Sit Alanları ve Koruma Alanları dışında kaldıkları ve bahse konu taşınmazlara ilişkin herhangi bir Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı ve talep konusu parsellerin arazi şartları elverdiğince incelenebilen ve görülebilen yüzeylerinde 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından, söz konusu taşınmazlara ilişkin yapılacak işlemlerde 2863 sayılı yasa kapsamında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Alanlarda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun 4.maddesi uyarınca "... en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi ..." gerekmektedir. denilmektedir.

14) T.C. MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI / Lojistik Genel Müdürlüğü - İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 26.01.2023 tarih E-54356954-420.02-2038536 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Bahse konu imar planı çalışması yapılacak alanda ANT Akaryakıt Boru Hattı ve Tesisleri bulunmamaktadır.

Ayrıca; konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Bakanlığımız sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi ve Mania Planı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.” denilmektedir.

15) BOTAŞ / T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI - Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. - Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 26106802-622.02-E.2688494 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Söz konusu planlama alanları dâhilinde Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” denilmektedir.

16) AFAD / T.C. Sakarya Valiliği - İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün E-40357156-805.02.02.02-473326 sayılı görüşü incelendiğinde;



“Söz konusu taşınmazlar Müdürlüğümüz tarafından alınmış Afete Maruz Bölge Kararları, toplanma ve geçici barınma alanları içerisinde yer almamaktadır.

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun’da tanımlı doğal afet tehlikelerinin (Heyelan, Çığ, Kaya Düşmesi, Sel-Su Baskını v.b.) ilgili parsel için hazırlanacak olan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu sonucu yerbilimsel veriler doğrultusunda değerlendirilerek önlem ve önerilere uyulması; deprem ve sivilaşmaya yönelik tedbir ve iyileştirme çalışmalarının yerine getirilmesi, ayrıca ilgili diğer mevzuatlara uyulması durumunda kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

17) TCDD - T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı - Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü’nün E-99517575-755.01-438564 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Bahse konu alanda mevcut ve ileriye yönelik herhangi bir projemiz bulunmamakta olup, projelerin yapımı Teşekkülümüzce uygun mütalaa edilmektedir.” denilmektedir.

18) T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI / Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü’nün E-11937228-754-958416 sayılı görüşü incelendiğinde;

“İlgi yazılarınız ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.” denilmektedir.

19) AGDAŞ - Adapazarı Gaz Dağıtım A.Ş.’nin 02.02.2023 tarih 2023 / 393 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Sakarya İli, Pamukova İlçesi lisans alanımıza dahil değildir. İlgili lisans sahibi Akmercan Doğal Gaz Dağıtım San. ve Tic. A.Ş.’dir.” denilmektedir.

20) MAPEG - T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI / Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü - Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı’nın 15.02.2023 tarih E-91714819-101.29.03.00-2023080801 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 13.02.2023 tarihinde yapılan sorgulamada, talep edilen proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden, 9,16 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Sakarya ili, Pamukova ilçesi sınırlarında 9,16 hektar alan sistem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3445301 sayılı TOKİ İlk Evim-Arsa projesi (bilgi amaçlı saha) olarak işlenmiş olup, bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk



müracaat aşamasında ruhsat sahası dahilinde TOKİ İlk Evim-Arsa (bilgi amaçlı saha) proje alanının bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

21) T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü'nün E-80659150-255.01.05-7236566 sayılı görüşü incelendiğinde;

“İmar planı kurum görüşümüz talep edilen muhtelif parsellerin İşletme Müdürlüğüne yapılan incelemesinde söz konusu parsellerin kesinleşen Devlet Ormanı sınırları dışında bulunduğu tespit edilmiş olup, yapılacak imar planı çalışmasında Kurumumuz mevzuatınca herhangi bir sakınca yoktur.” denilmektedir.

22) T.C. SAKARYA VALİLİĞİ / İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-71897669-230.04.02-10773585 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Söz konusu alanla ilgili olarak 31.07.2023 tarihli Toprak Koruma Kurulunda gerekli değerlendirme yapılmıştır. Arazinin marjinal tarım arazisi olduğu; arazi bütünlüğü ve alternatif alan bulunmaması nedeniyle; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi kapsamında; toprak koruma projesi hazırlanması, onaylandıktan sonra yürürlüğe girmesi şartıyla; uygun olduğuna; Kurulun 188 /13 no ile oy çokluğuyla kabulüne; karar verilmiştir.

Ayrıca; Tad-Portal sistemi üzerinden dosyanın işlenerek Tad-portal numarasının Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

23) T.C. SAKARYA VALİLİĞİ / İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-71897669-230.04.02-13186055 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Söz konusu alanla ilgili olarak 31.07.2023 tarihli Toprak Koruma Kurulunda gerekli değerlendirme yapılmıştır. Arazinin marjinal tarım arazisi olduğu; arazi bütünlüğü ve alternatif alan bulunmaması nedeniyle; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi kapsamında; toprak koruma projesi hazırlanması, onaylandıktan sonra yürürlüğe girmesi şartıyla; uygun olduğuna; Kurulun 188 /13 no ile oy çokluğuyla kabulüne; karar verilmiş olup; Karar 03.08.2023 tarih ve 10773585 Sayılı yazımızla bildirilmiştir.

Bu kapsamda, hazırlanan Toprak Koruma Projesinde belirtilen şartlara uyulması koşuluyla İlk Evim-Arsa projesi kapsamında imar planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.



24) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI / Tabiat

Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün E-91331027-252.01.03[252.01.03]-5612716

sayılı görüşü incelendiğinde;

*“Yapılan incelemede, bahse konu planlama alanının; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir **Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı** tespit edilmiştir.*

Söz konusu alanın; milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığına dair bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü) alınması, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsü bulunan alanlardan olup olmadığının Sakarya Valiliği'nden (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) temin edilmesi, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsünde kalması halinde ise "Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları Kuruluş ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik"e göre ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararının alınması, Bununla birlikte, talebe konu planlama alanının 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi kapsamında kalan korunan alanlara rastlaması halinde, 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2017 tarihli ve 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanacak plan teklifinin Valilik'e (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulmasının ardından Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesi,

Ayrıca söz konusu alanın; Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. maddesinin (d) bendi çerçevesinde etaplanması gerekiyorsa plan teklifinin sunulmasından önce Bakanlığımız görüşünün oluşturabilmesi için, ilgili Valilikçe hazırlanacak uydu görüntüsü, varsa daha önce verilen etap sınırlarının da işli olduğu sit paftası üzerine etap olarak planlanması önerilen alanın sınırlarının işlenerek sit sınırının tamamını gösterir pafta, meri imar planları üzerinde gösterimi, mülkiyet bilgileri, etap ve plan teklifine ilişkin gerekçeli rapor Valilik görüşü ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü aracılığı ile sunulması gerekmektedir.

Bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde ise, bahse konu alanlarda imar planı yapılmasında 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109.maddesinde tanımlanan



görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır.” denilmektedir.

10.ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı Sakarya ili, Pamukova ilçesi, Gökgöz Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 175 ada 152 parsel, 132 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır. 73.947,91 m² (7,39 ha) büyüklüğündeki planlama alanı içerisindeki parsellerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı'na aittir.

Ülkesel çapında geliştirilen alt ve dar gelirli vatandaşların barınma ihtiyaçlarının karşılanması, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, planlı arsa üretimi, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait olan Sakarya ili, Pamukova ilçesi, Gökgöz Mahallesinde bulunan alanda planlama çalışmaları yapılmaktadır.

Yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda planlama sahasının; artış eğiliminde olan kentin nüfus ihtiyacının karşılanması, kent bütünü ile ilişkisinin kurgulanması, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekanların yaratılması, kentsel yaşam standardının artırılması amacıyla kentsel gelişim ve ihtiyaçları göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili bir planlama anlayışı benimsenmiştir.

Planlama alanına ilişkin farklı kurumlardan alınan yazılar ile kurumların talepleri değerlendirilmiş ve bu talepler doğrultusunda plan kararları alınmıştır.

Bu bağlamda yapılan incelemeler, araştırmalar, eşik analizi, sentez, ilgili kurumlardan alınan görüşler, İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde Çevre Düzeni Planı ilkelerine uygun olarak, ortaya çıkan yeni koşullar karşısında arazi kullanımını yönlendirici üst ölçekli plan kararlarında güncelleme amacıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı fonksiyonları dikkate alınarak plan değişikliğine gidilmiştir.

Planlama alanı, bölgeyi kapsayan Sakarya ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında “**Kentsel Gelişme Alanı**” olarak planlanmıştır. Teklif imar planı değişikliği ile planlama alanı için belirlenen nüfus **yaklaşık 500 kişi** olarak hesaplanmıştır.



SAKARYA İLİ, PAMUKOVA İLÇESİ, GÖKGÖZ MAHALLESİ 1 VE 2 NO.LU GECEKONDU
ÖNLEME BÖLGELERİNE İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Sakarya ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde Kentsel Gelişme Alanları “Bu planın projeksiyon nüfusu, ilke ve stratejilerine göre kentsel gelişme alanı olarak gösterilen alanlar veya bu planın onayından önce onaylanan alt ölçekli plan projeksiyonlarına göre kentsel gelişmeye açılmış veya açılacak alanlardır.” şeklinde belirtilmektedir.



Harita 1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G24 No.lu Plan Paftası)



SAKARYA İLİ, PAMUKOVA İLÇESİ, GÖKGÖZ MAHALLESİ 1 VE 2 NO.LU GECEKONDU
ÖNLEME BÖLGELERİNE İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		ÖLÇEK	
SAKARYA İLİ, PAMUKOVA İLÇESİ, GÖKGÖZ MAHALLESİ 1 VE 2 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNE İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		1/100.000	
Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	Şehir Plancısı (A Grubu)	Timuçin KURT	
	Şehir Plancısı	Gökçe GÖKSEL US	
	Şube Müdürü	Ufuk DÜKKANCI	
	İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanı	Serhat GÜNKAN	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Şehir Plancısı	Sümeyye ARTAN	
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL	
MAKROFORM PLANLAMA KENTSEL TASARIM İNŞ. VE DAN. LTD. ŞTİ.	Şehir Plancısı	Turgut GELERİ	
	Şehir Plancısı	Ebru ASLANTÜRKİYELİ	