



SAKARYA İLİ, TARAKLI İLÇESİ, DUMAN MAHALLESİ 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE 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	11
4.3. Nüfus Yoğunluğu	11
4.4. Ekonomik Yapı	12
5. DOĞAL YAPI.....	12
5.1. Topografik Yapı	12
5.2. İklim ve Bitki Örtüsü.....	13
5.3. Depremsellik	14
5.4. Jeolojik Yapı	16
6. MÜLKİYET ANALİZİ	19
7. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ BİLGİLERİ	20
8. MER'İ PLAN ANALİZLERİ	21
8.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	21
8.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	22
9. KURUM GÖRÜŞLERİ	22
10. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	29

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 Topografik Yapı Analizleri.....	13
Şekil 7 Planlama Alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritası Durumu	15
Şekil 8 Sakarya İli Deprem Risk Haritası	15
Şekil 9 İmar Alanına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası	18
Şekil 10 İmar Alanına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası.....	18
Şekil 11 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi	19
Şekil 12 Sakarya İli, Taraklı İlçesi, Duman Mahallesi, 1 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınır Krokisi	20
Şekil 13 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı	21
Şekil 14 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı	22

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Türkiye, Sakarya İli ve Taraklı İlçesi 2010-2023 Yılına Ait Nüfus Verileri.....	10
Tablo 2 Planlama Alanı Kadastral Durum & Mülkiyet Bilgileri.....	19

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Sakarya İli Nüfus Artış Hızı	11
Grafik 2 Taraklı İlçesi Nüfus Artış Hızı.....	11

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	30
---	----

GİRİŞ

Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sında 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 gelirliler 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 sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi adına “Sosyal Konut Projesi” çalışmaları başlatılmıştır.

Planlama alanı Sakarya ili, Taraklı ilçesi, Duman Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup 72.030,67 m² (7,20 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 aralarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla, **775 sayılı Gecekondu Kanunu** ve **Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği** uyarınca T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın **20/11/2023** tarih ve **515618** sayılı Başkanlık Olur'u ile “**Sakarya İli, Taraklı İlçesi, Duman Mahallesi 1 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 kısmen “**Marjinal Tarım Alanı**” kısmen “**Orman Alanı**” hakim fonksiyonlarında 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.

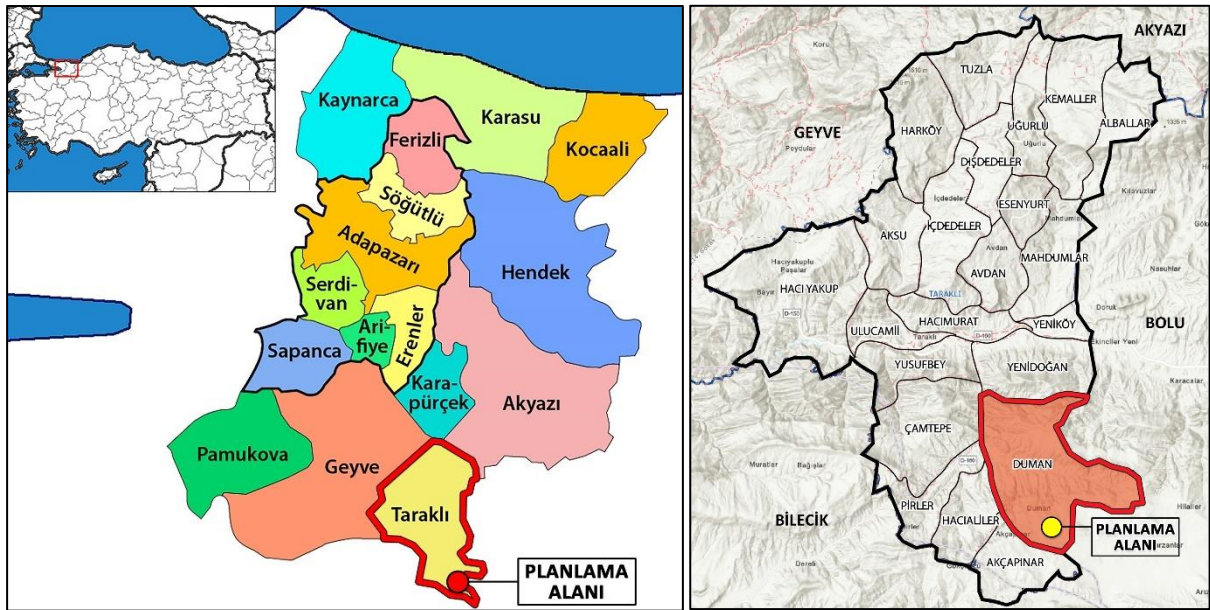
Bu kapsamda, ülke genelinde yürütülen sosyal konut projeleri kapsamında söz konusu planlama alanında çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda ve Çevre Düzeni Planı 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, Taraklı 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.

Taraklı ilçesi; kuzeyde Akyazı ve Karapürçek ilçeleri, güneyde Bilecik ili, doğuda Bolu ili, batıda ise Geyve ilçesi ile sınırlanmaktadır. Bilecik ve Bolu illeri sınırında Sakarya ilinin güneyinde konumlanan Taraklı ilçesi, 16 ilçe arasında nüfus bakımından son sırada yer almaktadır.

Planlama alanı; Taraklı ilçesi, Duman Mahallesi'nin güneyinde bulunmakta olup yaklaşık 7,2 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Duman Mahallesi, ilçenin güneyinde yer almakta olup doğuda Bolu İli, batıda Çamtepe, Pirlar, Hacıaliler Mahalleleri, güneyde Akçapınar Mahallesi, kuzeyde ise Yenidoğan Mahallesi ile sınırlıdır.



Şekil 1 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

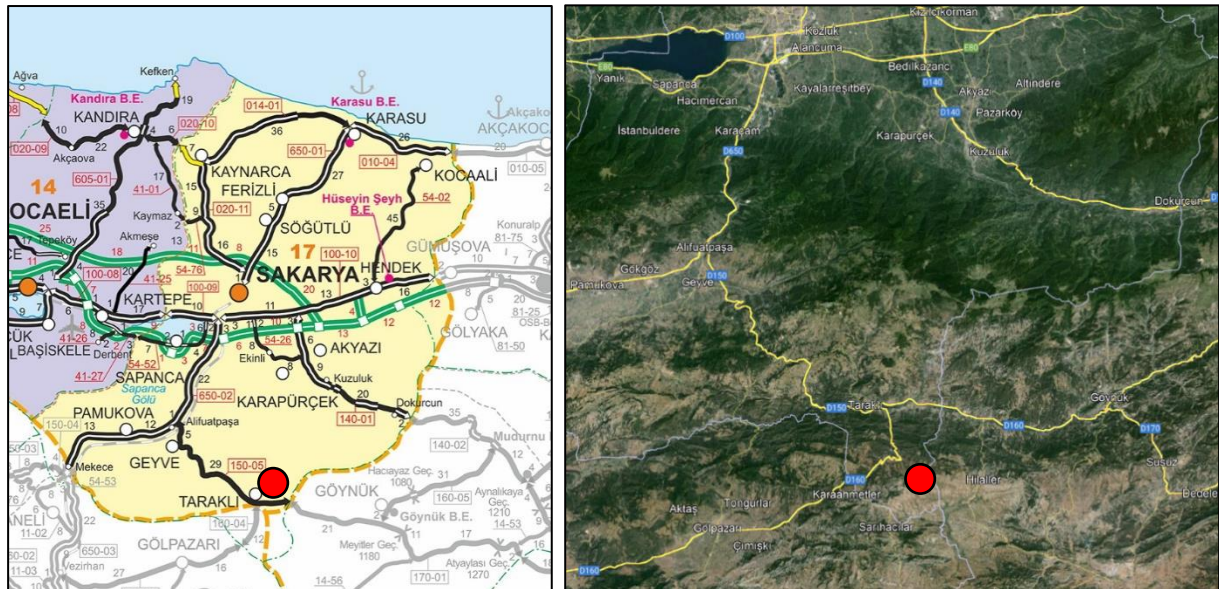
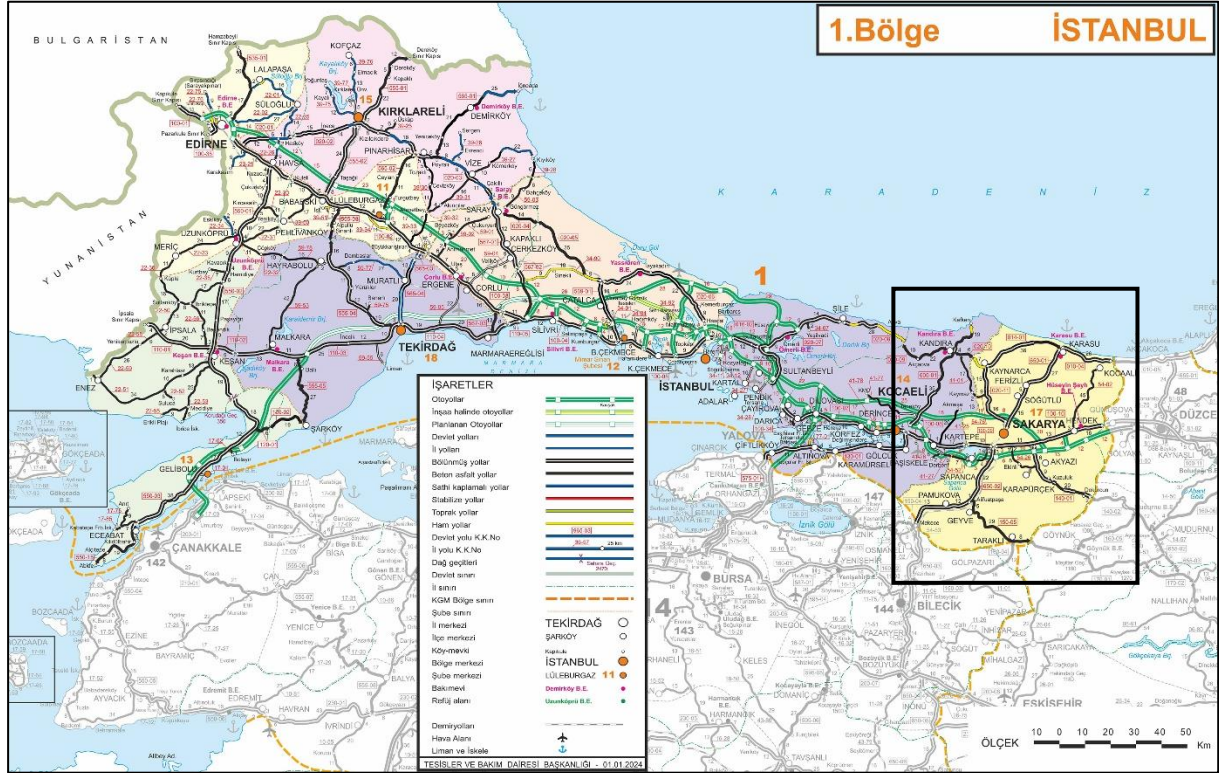
2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

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.

SAKARYA İLİ, TARAKLI İLÇESİ, DUMAN MAHALLESİ 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Sakarya ili içerisinde ilçeler ve çevre illerle ulaşımı sağlayan birçok karayolu hattı bulunmaktadır. Bunlardan en önemlisi ilin içerisinde doğu-batı aksında uzanan ve 2. derece ulaşım bağlantısını oluşturan D-100 Karayolu ve kuzey-güney aksında kuzey ilçeler ile güney ilçeleri birbirine bağlayan D-650 Karayolu'dur.



Şekil 2 Sakarya İli Bölge Karayolları Ulaşım Haritası

2.2. Demiryolu Ulaşımı

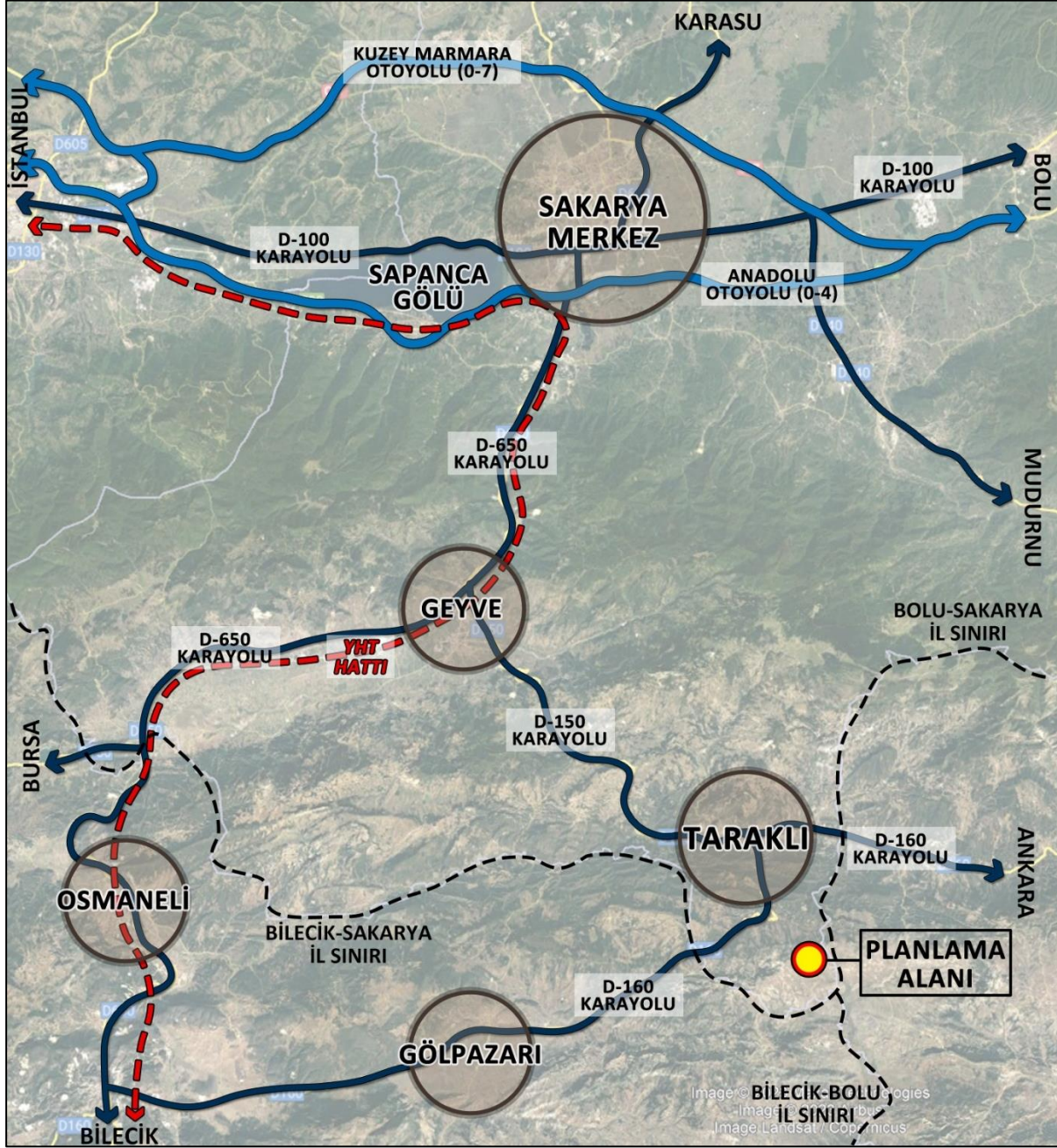
Sakarya ili içerisinde Kocaeli - Bilecik istikametinde çift yönlü ilerleyen demiryolu ulaşım hatları bulunmaktadır. Bunlar İstanbul – Ankara Yüksek Hızlı Tren Hattı ve TCDD 1. Bölge Tren Hattı'dır.



Şekil 3 Sakarya İli Bölge Demiryolu Ulaşım Haritası

2.3. Kent İçi Ulaşımı

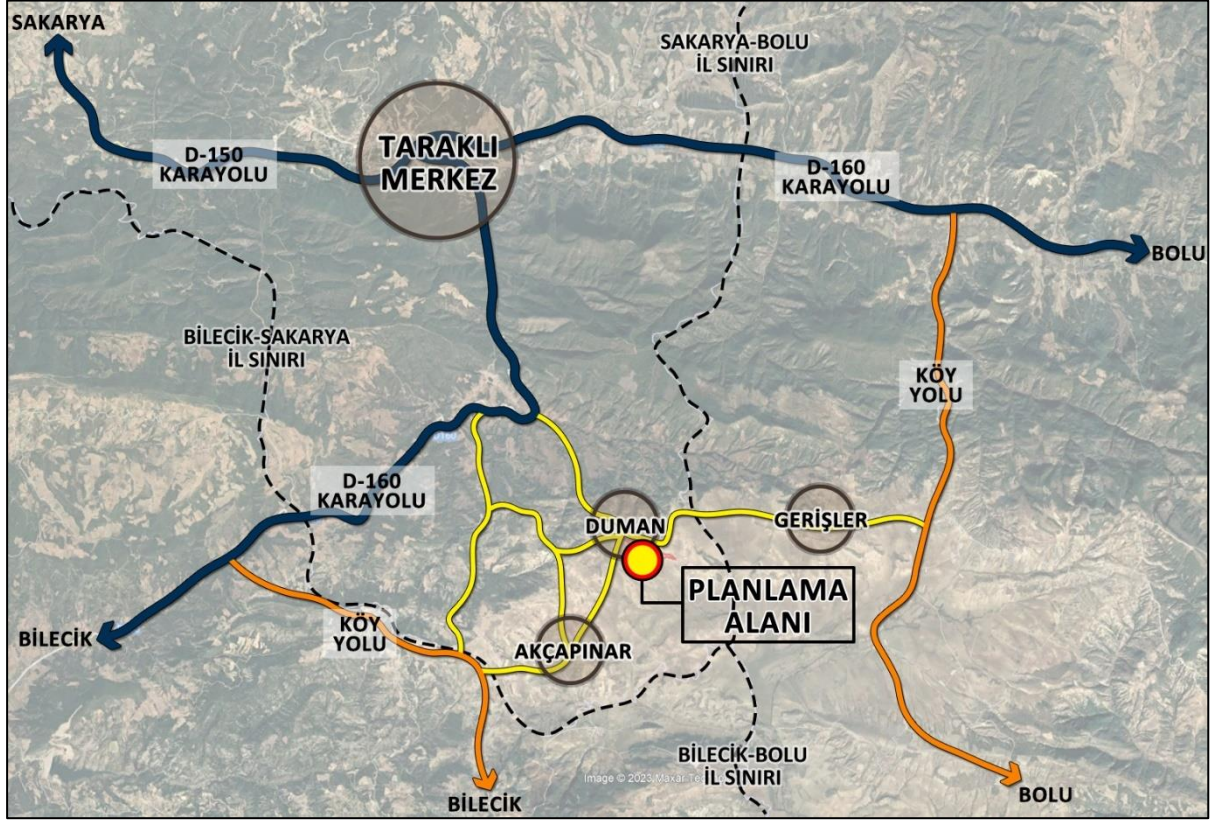
Planlama alanının yer aldığı Taraklı ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgenin ulaşım sisteminin ağırlıklı olarak karayolu üzerine kurulu olduğu görülmektedir. Sakarya İl Merkezi ve planlama alanı arası uzaklık yaklaşık 77 km, Taraklı İlçe Merkezi ve planlama alanı arası uzaklık ise yaklaşık 14 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, buradan doğu istikametine ayrılan **D-150 Karayolu** ile Taraklı ilçe merkezine ulaşılmaktadır. Taraklı ilçe merkezinden doğu ve güney istikametine ayrılan **D-160 Karayolu** üzerinden ise planlama alanına ulaşım sağlanmaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

Taraklı İlçesi, Sakarya ile Bolu – Bilecik illeri arası ana ulaşım güzergahları üzerinde yer alması sebebiyle, geçmişten günümüze önemli bir geçiş noktası olma özelliğine sahiptir.

Taraklı ilçesi, Duman Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanına, Taraklı ilçesinden doğuda Bolu ve güneyde Bilecik istikametlerine gitmekte olan **D-160 Karayolu** ile ulaşım sağlanmaktadır. Bilecik istikametine giden D-160 Karayolu doğuda Duman Mahallesi'ne erişim sağlayan karayoluna bağlantı sağlamaktadır. Bu yol ile güneydoğuda planlama alanına ulaşım sağlanmaktadır.



Şekil 5 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

3. TARİHSEL GELİŞİM

Eski adı Dablar olan Taraklı'nın Helenistik dönemde Bytina adını alan bölge içinde olduğu bilinmektedir. Hisartep'e'de bulunan iki sarnıç M.Ö. 1. bin ile M.Ö. 2000 arasını tarihlenmektedir. Osmanlı Devleti'nin kuruluşundan önce, Ertuğrul Gazi zamanında, Osman Bey'in Komutanı Samsa Çavuş Sakarya Vadisindeki Sorkun, Yenice Tarakçı (Taraklı) ve Göynük taraflarına akın düzenlemiş, Hristiyan ahalinin yaşadığı bu toprakları Bizanslılardan alarak Osmanlı Beyliğinin topraklarına katmıştır.

Taraklı'nın Osmanlı topraklarına katılışı ile ilgili olarak yapılan inceleme ve araştırmalarda fethin tarihi olarak 1289 ile 1293 yılları arasında ihtilaf olmakla birlikte, Taraklı'nın Osmanlı Beyliği topraklarına katılışı Beyliğin Anadolu Selçuklu Devletine yarı bağımlı olduğu yıllara rastlar. Ayrıca Taraklı'nın fethinde Samsa Çavuşla beraber kesin iş birliği içinde olan Harman-Kaya Beyi Köse Mihal'inde etkisi olmuştur. Yavuz Sultan Selim'in Mısır Seferine çıkarken Taraklı'da konaklayarak Veziri Yunus Paşaya yaptırdığı ve şu anda kendi adıyla anılan Yunus Paşa Cami diğer adıyla kubbelerindeki kurşunlarla ünlü Kurşunlu Camii 1517 yılında tamamlanmıştır.

Taraklı ilçesi doğal güzellikleri ve tarihi ile ön plana çıkan ilçe, Osmanlı mimarisinin özelliklerini taşıyan, dar sokakları ve ahşap evleri ile ünlü bir yerdir.

Evliya Çelebi Seyahatnamesinde bahsedildiği üzere İlçede halkın şimşir kaşık ve tarak yapması nedeniyle adının Yenice Tarakçı olarak anıldığı belirtilmektedir. Bu isim zamanla halk dilinde Taraklı olarak değişmiştir.

1926-1928 yılları arasında bucak haline gelen Taraklı'da 1954 yılında Belediye teşkilatı kurulmuş 1987 yılına kadar Geyve İlçesine bağlı kasaba olarak kalmıştır.27 Haziran 1987 tarihinde 3392 Sayılı Kanun ile İlçe teşkilatına dönüştürülmüş olup, 30.07.1988 tarihinde İlçenin ilk Kaymakamı göreve başlamıştır.

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 %1,2'sini oluşturmaktadır.

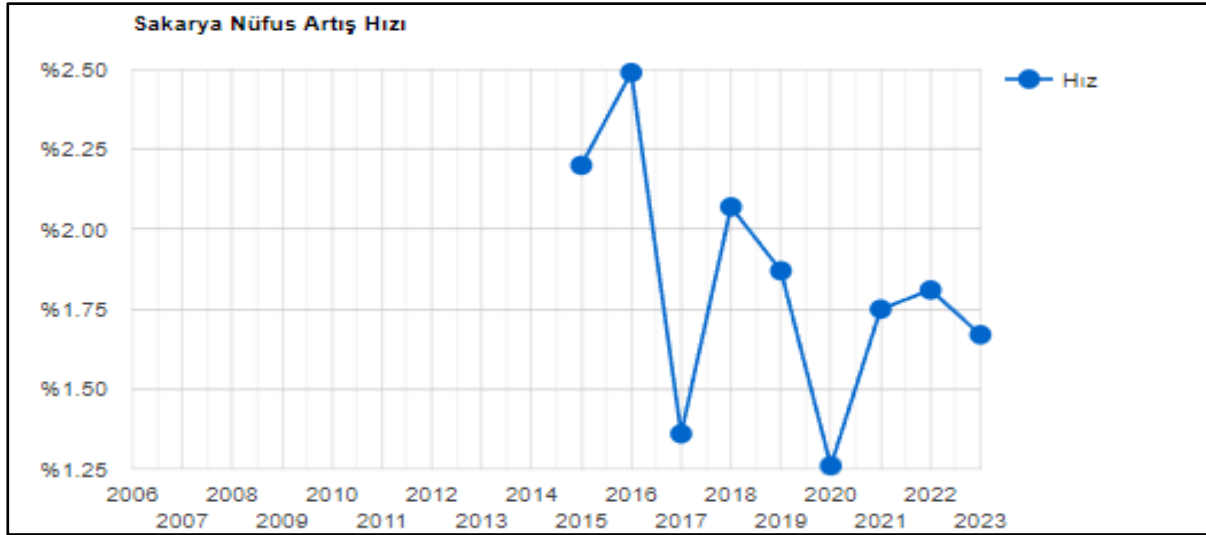
Sakarya ili içerisinde yer alan Taraklı ilçesinin nüfusu ise **7.058** kişi ile il sınırları içerisinde, 16 ilçe arasından nüfusu en düşük olan ilçe konumundadır. Sakarya ilinin 2010-2023 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusun artma eğiliminde olduğu görülmektedir.

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

YIL	TARAKLI	SAKARYA	TÜRKİYE
2023	7.058	1.098.115	85.372.377
2022	6.894	1.080.080	85.279.553
2021	6.861	1.060.876	84.680.273
2020	6.970	1.042.649	83.614.362
2019	6.933	1.029.650	83.154.997
2018	6.895	1.010.700	82.003.882
2017	6.849	990.214	80.810.525
2016	6.881	976.948	79.814.871
2015	6.991	953.181	78.741.053
2014	6.993	932.706	77.695.904
2013	7.135	917.373	76.667.864
2012	6.853	902.267	75.627.384
2011	7.272	888.556	74.724.269
2010	7.337	872.872	73.722.988

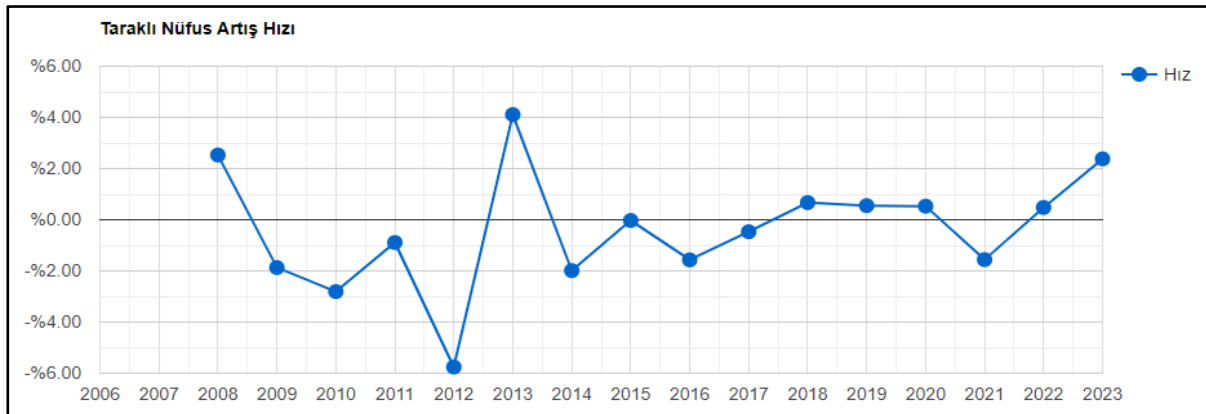
4.2. Nüfus Artış Hızı

Sakarya ilinin nüfus artış hızının en yüksek olduğu zaman dilimi 2014-2016 ve 2020-2021 yılları arasındaki dönemdir. 2016-2017 ve 2018-2020 yılları arasında nüfus artış hızı azalmış olup 2021-2022 yıllarında nüfus artmaya devam etmiştir. 2023 yılında ise nüfusta tekrardan bir düşüş gözlemlenmiştir.



Grafik 1 Sakarya İli Nüfus Artış Hızı

Taraklı ilçesi nüfus artış hızı incelendiğinde ise en yüksek olduğu dönem 2012-2013 arası dönemdir. Nüfus artış hızı 2008-2012, 2014-2017 ve 2021 yılları arasında eksi değerlere inmiş olup 2021-2023 yılları arasında belli bir miktar artış göstermiştir.



Grafik 2 Taraklı 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. Taraklı ilçesinin nüfus yoğunluğu ise km² başına **24,89** 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 alan, %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, üzumdür. 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.

Sakarya Taraklı ilçesi ekonomik yapısı ise tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Planlama alanının içerisinde bulunduğu Duman Mahallesi ise, engebeli ve dağlık araziye sahip olmasına rağmen verimli topraklara sahiptir. Mahalle ve çevresinde meyve yetiştiriciliği son yıllarda önem kazanmıştır. Köyde az da olsa vişnecilik yapılmaktadır. Ayrıca 2001 yılında, başta Duman Köyü olmak üzere çevre köyler olan Akçapınar, Hacıaliler, Pirlar ve Çamtepe köyleri bir araya gelerek ortak oldukları Tarımsal Kalkınma Kooperatifi'ni kurmuşlardır. Tarımsal Kalkınma Kooperatifi aracılığı ile 2001 yılında Tarım Bakanlığında 500 adet süt ineği kredisi alınarak kooperatif üyelerine dağıtılmıştır. Tarımsal Kalkınma Kooperatifine üye olan bu mahalleler hayvansal ve tarımsal ürünlerini kooperatif aracılığı ile değerlendirmektedirler.

5. DOĞAL YAPI

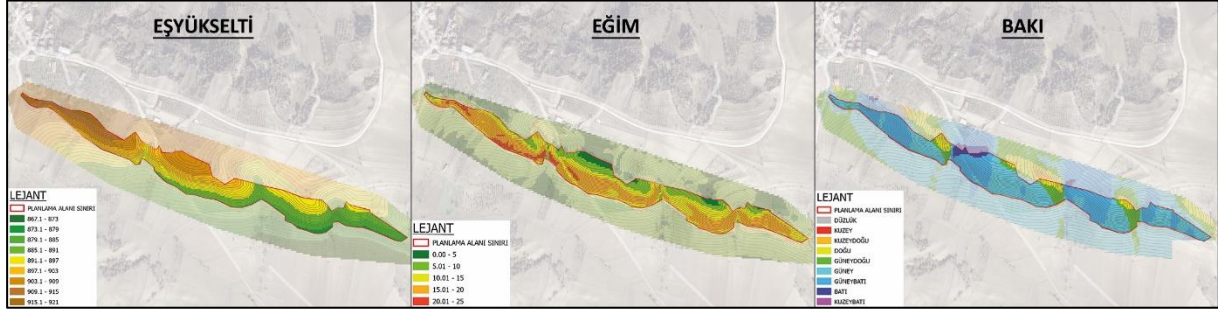
Doğal yapı analizleri başlığı altında planlama alanına dair topografik yapı, iklim, bitki örtüsü, depremsellik ve jeolojik yapı analizleri yapılmıştır.

5.1. Topografik Yapı

Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 876 m, en yüksek yükseklik değeri 919 m'dir. Alanda güneyden kuzeye doğru yükselti artmakta olup, en düşük ve en yüksek

SAKARYA İLİ, TARAKLI İLÇESİ, DUMAN MAHALLESİ 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

yükseklik değeri arasında 43 m fark bulunmaktadır. Alan genellikle %0-20 eğim aralığında engebesiz yerleşime uygun bir yapıya sahiptir. Alan genelinde güney, güneybatı, batı, doğu, güneydoğu yönelişlerine bakmaktadır.



Şekil 6 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 seyrederek. 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 kızılbaşlar 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.

Taraklı İlçesi ormanlık bir arazi yapısına sahip olup dar bir vadide kurulmuştur. Etrafı yüksek dağ ve tepelerle çevrilidir. Deniz seviyesinden yüksekliği 485 metredir. İlçenin doğusunda Bolu İli Göynük İlçesi, batısında Geyve İlçesi, güneyinde Bilecik İli Gölpazarı İlçesi ve kuzeyinde Akyazı İlçeleri bulur. İlçenin yüzölçümü 334'km² olup bu alanın % 20'si tarım alanı, %60'ı orman ve fundalık alan, %10 u çayır ve mera alanı, %10 u tarım dışı alandır.

Taraklı ilçesinde Doğal bitki örtüsünü ormanlar oluşturmaktadır. Dağların ve ormanların etekleri fundalıklarla kaplıdır. İlçe Marmara bölgesinde yer almasına rağmen ilçenin genelinde karasal iklim özellikleri görülmektedir.

Taraklı İlçesi ve çevresinde bir yılda dört mevsim yaşanır. Genelde kış mevsimi Kasım ayında başlar ve Nisan-Mayıs ayına kadar devam eder. Kar erken yağar ve erken kalkar. Yazlar, kurak ve geceleri soğuktur. Kış mevsiminde ise kar az yağar fakat ayaz ve don olur. İlkbahar donları genelde meyve bahçelerine zarar verir.

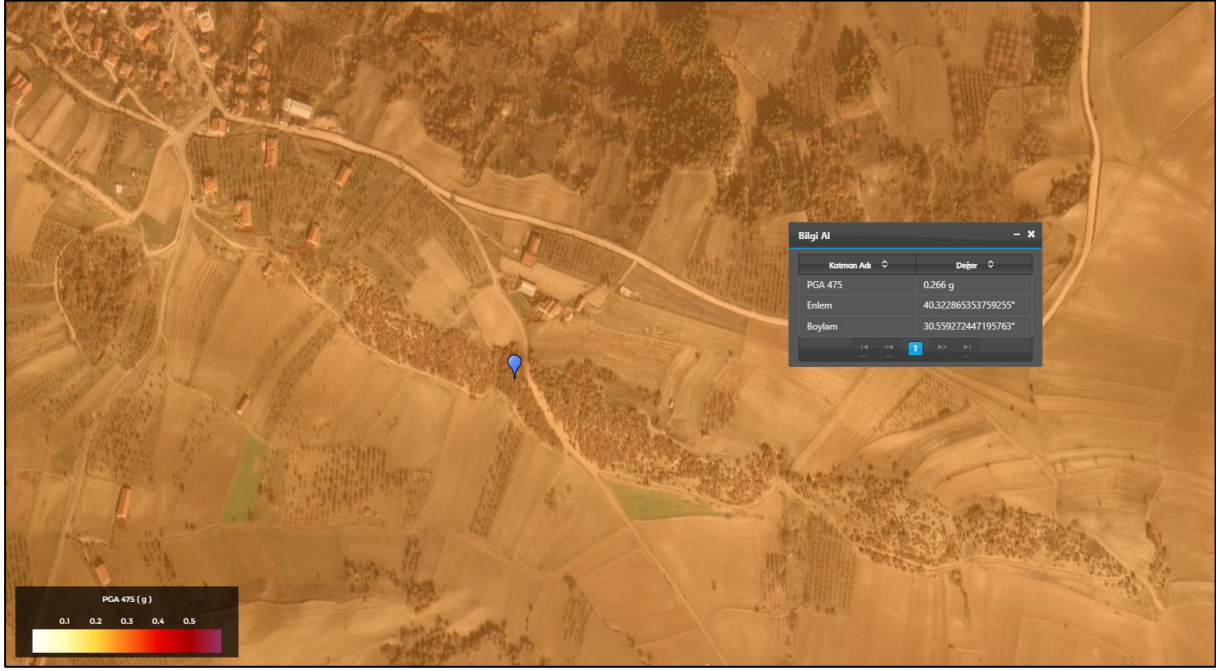
5.3. Depremsellik

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 0,266 g katsayısında (1. Bölge yer ivmesi (PGA)<0.33 g) yani düşük derece tehlikeli deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

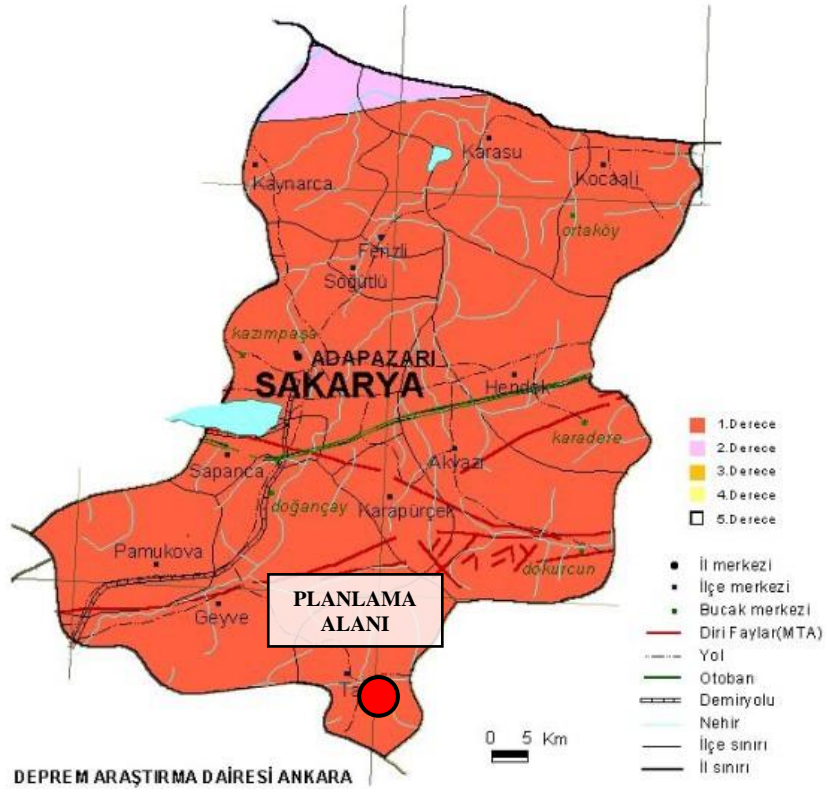
SAKARYA İLİ, TARAKLI İLÇESİ, DUMAN MAHALLESİ 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 7 Planlama Alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritası Durumu

Kaynak: Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulaması,

<https://tdth.afad.gov.tr/TDTH/main.xhtml>



Şekil 8 Sakarya İli Deprem Risk Haritası

5.4. Jeolojik Yapı

Planlama alanını kapsayan “Sakarya İli Taraklı İlçesi Duman Mahallesi Yer Alan 1/1000 Ölçekli H25A17D1A, H25A17D1B, H25A17D2A ve 1/5000 Ölçekli H25A17D Nolu Paftalarda Sınırları Belirtilen 7.10 Hektarlık Alana Ait 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 27.12.2023 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 Alanlar 2.1 (Ö.A.2-1)** kapsamında kaldığı görülmektedir.

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

İnceleme alanlarının jeolojisini, Üst Kretase Yaşlı Yenipazar Formasyonu (Kye) ait beyazımsı-gri renkli kireçtaşı kaya birimi oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-50 arasında değişmektedir. Yenipazar Formasyonu (Kye) ait kireçtaşı kaya birimler, RQD’ye göre “Çok Zayıf/Zayıf” kayaç, nokta yüklemeye göre “Düşük/Orta/Yüksek Dayanımlı” kayaç, tek eksenli basınç dayanımına göre “Çok Düşük/Düşük Dayanımlı” kayaç grubundadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kaanatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-2.1** simgesi ile gösterilmiştir.

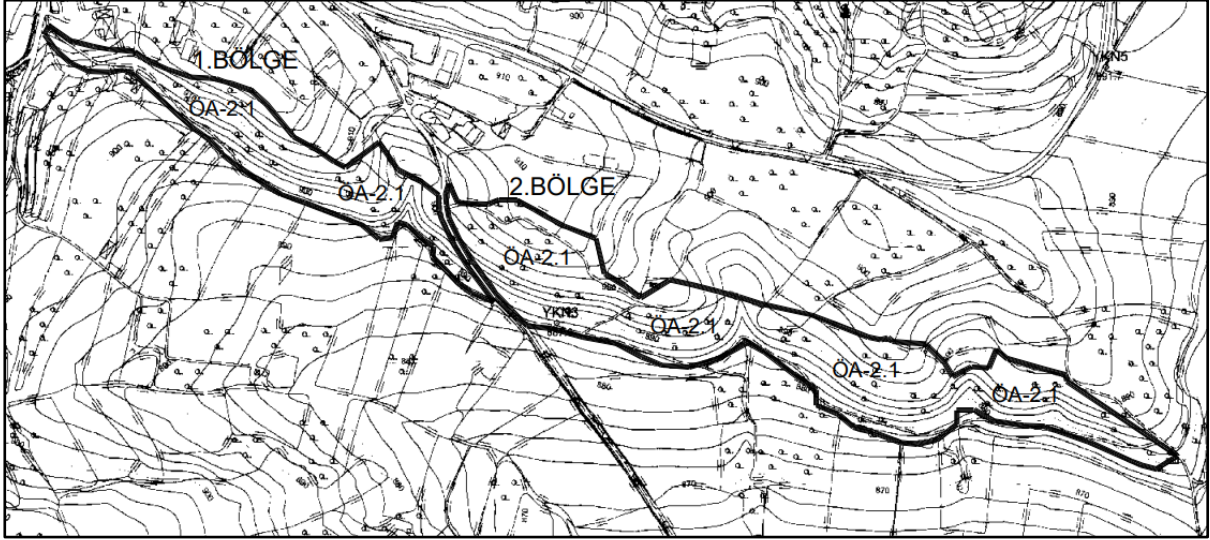
Bu alanlarda;

- 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 taşıtırılması gereklidir.

SAKARYA İLİ, TARAKLI İLÇESİ, DUMAN MAHALLESİ 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- 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.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki 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 taşıtılacağı 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 alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ’den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yenipazar Formasyonu (Kye) ait kireçtaşı, karbonatlı kayalarda karstik boşluk gelişebilir. Bu nedenle temel ve zemin etüt raporlarında karstlaşma tehlikesi dikkate alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- Yeraltı ve yerüstü (yol, altyapı, boru hattı vb.) yapılar depreme dayanıklı olarak tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

SAKARYA İLİ, TARAKLI İLÇESİ, DUMAN MAHALLESİ 1 NO.LU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 9 İmar Alanına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

İL	SAKARYA	ARAZI KONTROL MÜHENDİSLERİ	
İLÇE	TARAKLI	Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mütellif mühendis/firmaya aittir.	
BELDE			
KÖY/MAH	DUMAN		
ALAN	7,10 hektar		
ADA			
PARSEL			
PAFTA	1/5000 ölçekli H25A17D nolu pafta ile 1/1000 ölçekli H25A17D1A, H25A17D1B ve H25A17D2A nolu paftalarda sınırları belirlenen alan		
YERBİS	23001300098143		
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU			
Mehmet YILMAZ Jeolojik Mühendis		Mehmet Ali KAYA Jeolojik Mühendis	Esra ERKAN Jeofizik Yüksek Mühendis
Asuman TERBAŞ DEMİRTAŞ Jeolojik Mühendis		Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendis	
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 23.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.			
26.12.2023 Selma YILMAZ Yerleşimsel Etüt Dairesi Başkanı		27.12.2023 Selma YILMAZ Genel Müdür Yardımcısı	
ONAY			
27.12.2023 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür			

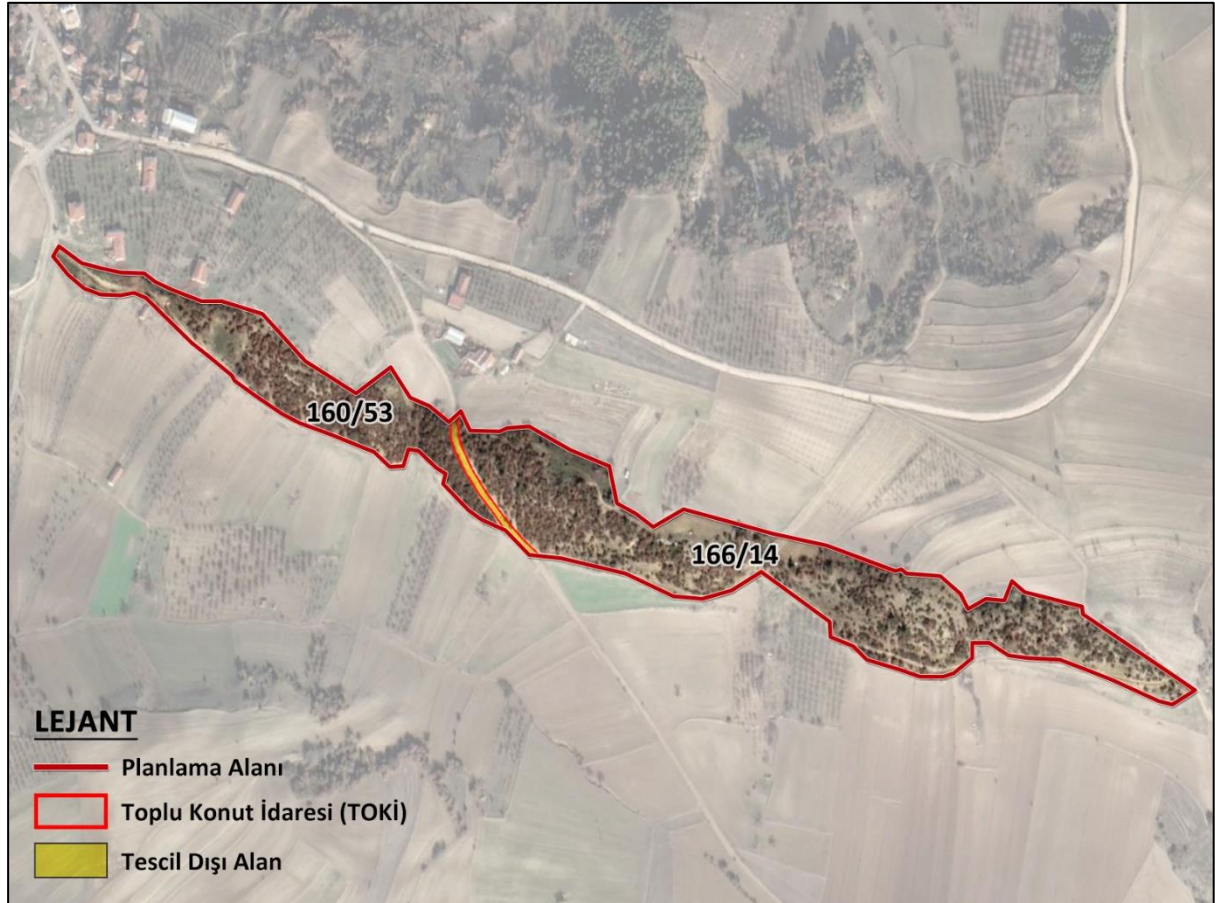
Şekil 10 İmar Alanına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

6. MÜLKİYET ANALİZİ

Sakarya ili, Taraklı ilçesi, Duman Mahallesi sınırları içerisinde yer alan **7,2 ha** büyüklüğündeki planlama alanı sınırları içerisinde **2 adet parcel ve bir kısım tescil dışı alan** yer almaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parseller “**Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı**” mülkiyetindedir.

Tablo 2 Planlama Alanı Kadastral Durum & Mülkiyet Bilgileri

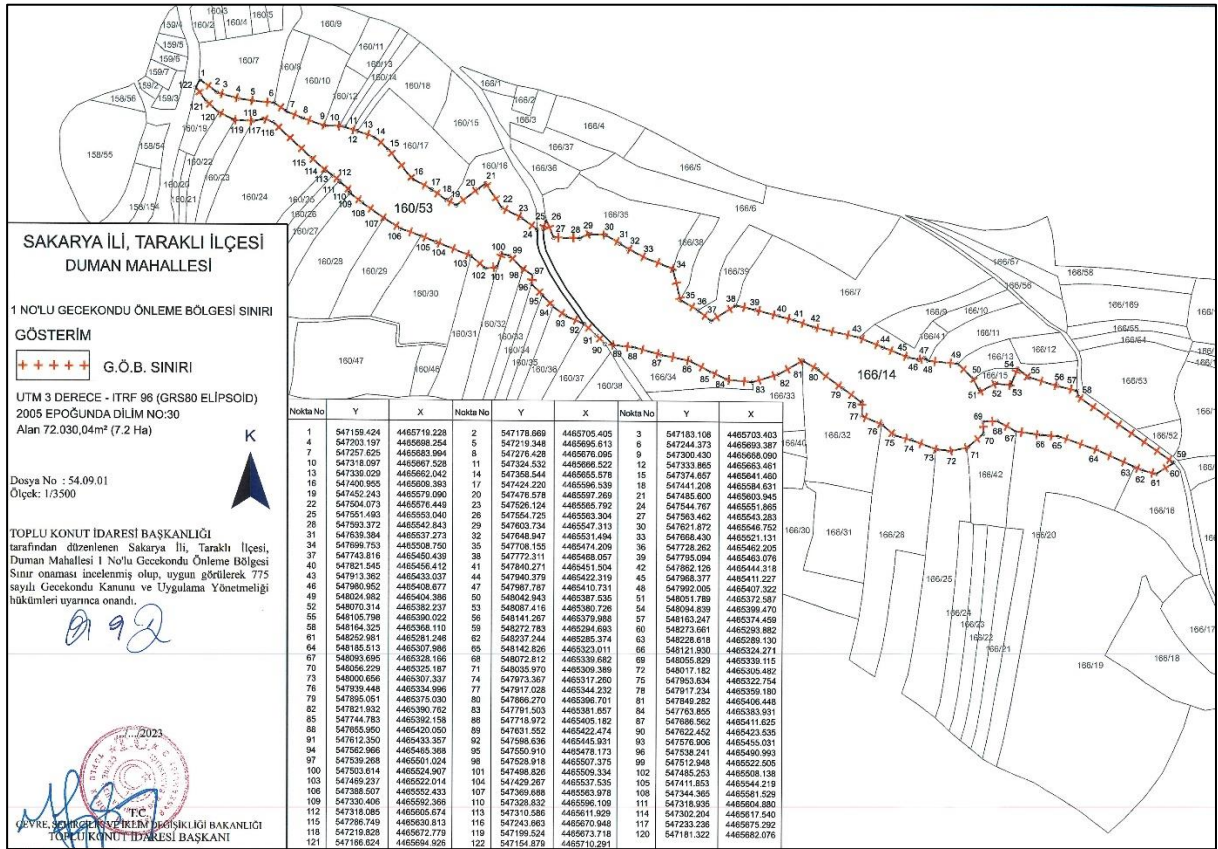
ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	NİTELİK	MÜLKİYET
160	53	21,280.17	Hali Arazi	TOKİ
166	14	49,673.84	Hali Arazi	TOKİ
Tescil Dışı Alan		1,103.38	-	
TOPLAM		72,057.39		



Şekil 11 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

7. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ BİLGİLERİ

Sakarya İli, Taraklı İlçesi, Duman Mahallesi sınırları içerisinde kalan mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait 7,2 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 *Gecekondulaşma Kanunu* ve *Gecekondulaşma Kanunu Uygulama Yönetmeliği* uyarınca T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20/11/2023 tarih ve 515618 sayılı Başkanlık Olur'u ile "Sakarya İli, Taraklı İlçesi, Duman Mahallesi 1 No'lu Gecekondulaşma Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.



Şekil 12 Sakarya İli, Taraklı İlçesi, Duman Mahallesi, 1 No'lu Gecekondulaşma Önleme Bölgesi Sınır Krokisi

8. MER'İ PLAN ANALİZLERİ

Planlama alanı Sakarya ili, Taraklı ilçesi, Duman Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 7,2 ha büyüklüğündeki alandır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırkası 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 kısmen “*Marjinal Tarım Alanı*” kısmen “*Orman Alanı*” hakim fonksiyonlarında kalmaktadır.



Şekil 13 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.31. Orman Alanı: Çevre ve Orman Bakanlığı'nca 6831/3373 sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak alanlardır. 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.

8.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.02.2014 tarih ve 3172 sayılı oluru ile onaylanan “*Sakarya ili Güney Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*” içerisinde bulunmaktadır. Bu plan kapsamında planlama alanı, kısmen “**Kuru Marjinal Tarım Alanı**” kısmen de “**Kırsal Yerleşme Alanları**” hakim fonksiyonlarında kalmaktadır.



Şekil 14 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı

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 18.01.2023 tarih ve E-85421345-115.01.01-73556 sayılı görüşü** incelendiğinde;

“Bahse konu 160 ada 53 parsel Güney Planlama Alt Bölgeleri 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kuru Marjinal Tarım Alanı"nda, 166 ada 14 parselin bir kısmı "Kırsal Yerleşme Alanı"nda bir kısmı ise "Kuru Marjinal Tarım Alanı"nda kaldığı, alt ölçekli planı bulunmadığı ve ilgili belgelerin ekte tarafınıza sunulmuştur.” denilmektedir.

- 2) **T.C. TARAKLI BELEDİYESİ - İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.01.2023 tarih ve E-9522274-115.01.02.-2367 sayılı görüşü** incelendiğinde;

“İlçemiz, Duman Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve mülkiyeti İdarenize ait 160 ada 53 parsel ve 166 ada 14 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde; Cumhurbaşkanlığı'nın

himayelerinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda yürütülen "İlk Evim-Arsa" projesi kapsamında İdarenizce başlatılacak olan imar planlama çalışmaları Belediyemizce uygun görülmektedir.

İdarenizce yürütülecek planlama çalışmalarında kullanılmak üzere; Belediyemizin herhangi bir projesi ve yatırım kararı bulunmamaktadır.” denilmektedir.

- 3) T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI / Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (SASKİ) - Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 06.01.2023 tarih ve E-22275556-045.01-44854 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Yapılan incelemeler sonucunda; bahse konu alanda bulunan şebekelerimize ait işletme planı yazımız ekinde yer almaktadır. Mevcut hatların korunması halinde 166 ada 14 parsel üzerinde bulunan hattımızın 1,5 m sağından ve 1,5 m solundan oluşabilecek arızaların giderilmesi amacıyla çalışma alanı bırakılmalıdır. Deplase işlemlerinin gerekmesi durumunda, idaremizle iletişim halinde bulunularak teknik kurallara uygun yapılması ve maliyetlerin tarafınızca karşılanması koşuluyla bahse konu çalışmanın yapılmasında idaremiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

- 4) T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI / DSİ Genel Müdürlüğü - 3. Bölge Müdürlüğü - Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün E-99762936-754-3026636 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Konu değerlendirilmiş olup, anılan parseller üzerinde plan çalışması yapılmasının DSİ faaliyetleri açısından bir engel bulunmamaktadır.” denilmektedir.

- 5) T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI / TEİAŞ Genel Müdürlüğü - Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın E-92914634-754-1635576 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Teşekkürümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu bölgeye isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin olmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

- 6) SAKARYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. / Enerji Şebeke Yönetimi Direktörlüğü - Kamulaştırma Birimi'nin 79700012-410[EU]-E.3005 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu alan üzerinde Şirketimiz kullanımında mevcut elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı, planlanan trafo tesisleri olduğu tespit edilmiş olup, elektrik dağıtım tesislerine ait sayısal veriler (ITRF96-3-30) yazımız ekinde sunulmaktadır. Yapılacak olan çalışmalarda söz konusu alan üzerinde planlanan 5.00mX13.00m boyutunda trafo binalarının 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 yürütülecek planlama çalışmalarının yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca yoktur.” denilmektedir.

7) T.C. SAKARYA VALİLİĞİ / Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün E-51949768-622.02-5391904 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Söz konusu alan 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmamakta olup alanda herhangi bir tescilli doğal sit alanı veya anıt ağaç bulunmamaktadır.” denilmektedir.

8) T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI / Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü - Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün E-957411949-165.02.02-3363358 sayılı görüşü incelendiğinde;

“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. Bununla birlikte alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanununun 4. maddesi uyarınca “...en yakın müze müdürlüğüne eya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki amirlerine bildirilmesi...” gerekmektedir.” denilmektedir.

9) 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.2677591 sayılı görüşü incelendiğinde;

“İdarenizce muhtelif yerlerde ayrı ayrı yapılması planlanan imar planı çalışmalarına esas olmak üzere Kuruluşumuz görüşünün talep edildiği ilgede kayıtlı yazılarınız incelenmiş olup ekli haritalarda sınırları belirtilen söz konusu planlama alanları dâhilinde Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” denilmektedir.

10) AFAD / T.C. SAKARYA VALİLİĞİ - İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün E-40357156-622.02-457585 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazınızda belirtilen alana ait Bakanlar Kurulu tarafından alınmış Afete Maruz Bölge Kararına rastlanılmamış olup, Müdürlüğümüz görev ve sorumlulukları içerisinde yer alan, Afet ve Acil Durum Müdahale Hizmetleri Yönetmeliğine göre hazırlanan Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP-Sakarya)

kapsamında İlimizde "Toplanma alanı" ve "Geçici Barınma Alanları" olarak belirlenen alanlar içerisinde bulunmamaktadır.

İlimizdeki kamu kurum ve kuruluşları, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve gerçek kişilerin katkılarıyla Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının 29.12.2020 tarihli ve E.181896 sayılı Genelge esasları doğrultusunda hazırlanarak Valilik Makamının 05.10.2021 Olur'u ile onaylanarak yürürlüğe giren İl Afet Risk Azaltma Planın (İRAP)'da yer alan ilgili eylemlerin göz önünde bulundurulması,

İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca yürütülen Bütünleşik Afet Risk Haritalarının Hazırlanması Projesi kapsamında, AFAD İl Müdürlüğümüz teknik elemanlarının çalışmaları sonucunda hazırlanan Sakarya İli Heyelan Duyarlılık Haritasının planlama çalışmalarında bilgi amaçlı kullanılması, planlamaya esas kullanılmaması,

İlimiz Fay Hatları üzerinde bulunduğundan; <http://yerbilimleri.mta.gov.tr/anasayfa.aspx> internet sayfasında detaylı olarak belirtilen "Fay Hatları" üzerinde yapılaşmaya gidilmemesi, fay hattına yakın alanlarda fayların yapılarla etkileri araştırılarak gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmesi, "Fay Hatlarının" geçtiği noktalarda ve güzergahlarda MTA Genel Müdürlüğünden bilgi alınması, yapılaşma ve bina tasarımı konusunda 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği"ne uyulması,

7269 Sayılı Kanununun 2. Maddesi gereğince su baskını ve taşkın riski taşıyan alanların belirlenmesi konusunda DSİ Genel Müdürlüğünden bilgi alınması,

İl Müdürlüğümüzden talep edilen bilgiler kapsamında; Sakarya İli Heyelan Duyarlılık Haritası, İRAP Eylemlerine ait bilgiler yazımız ekinde gönderilmekte olup yukarıda açıkladığımız hususların yapılacak olan çalışmalarınızda esas alınması gerekmektedir." denilmektedir.

11) T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI / Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün E-11937228-754-891839 sayılı görüşü incelendiğinde;

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

12) AGDAŞ - Adapazarı Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 16.01.2023 tarih ve 2023 / 228 sayılı görüşü incelendiğinde;

"Sakarya İli, Taraklı İlçesi lisans alanımıza dahil değildir. İlgili lisans sahibi Akmercan Doğal Gaz Dağıtım San. Ve Tic. A.Ş.'dir." denilmektedir.

13) MAPEG / T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI - Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 28.12.2022 tarih ve E-91714819-101.29.03.00-2022526308 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 27.12.2022 tarihinde yapılan sorgulamada, talep edilen proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden, 7,11 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Sakarya ili, Taraklı ilçesi sınırlarında 7,11 hektar alan sistem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3442474 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.

14) T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü'nün E-80659150-255.01.05-7137084 sayılı görüşü incelendiğinde;

“İşletme Müdürlüğünce hazırlanan inceleme raporunda söz konusu parsellerin kesinleşen Devlet Ormanı sınırları dışında olması, orman bütünlüğü sağlamaması ve 2020/1 Sayılı Tamim esaslarına göre tahsisen alınacak yerlerden olmaması sebebiyle "İlk Evim-Arsa" projesi kapsamında gerekli çalışmaların yapılmasında Kurumumuz mevzuatınca bir sakınca yoktur.” denilmektedir.

15) T.C. SAKARYA VALİLİĞİ / İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün;

- **E-71897669-230.04.02-8457565 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“İlgi yazınızda görüş sorduğunuz alanlarla ilgili Tarım Dışı İzinlendirme başvurunuzun İlimiz Toprak Koruma Kurulu gündemine gelebilmesi için; "TAD PORTAL" sistemine tarım dışı izinlendirme istenilen alanın sayısal verisi yüklendikten sonra başvuru takip numarasını içerir resmi yazı ile Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir.

26.04.2018 tarihli Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatımızın Alternatif Alan Değerlendirmesi başlıklı 10 uncu maddesi ve Bakanlığımızın 31.12.201 tarih ve 58125898-230.04.02-E.4103839 sayılı yazısına istinaden, tarım dışı amaçlı kullanım taleplerinde ilgili belediyesinden "alternatif alan" görüşünün alınması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin C bendinde "Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez." hükmü bulunmaktadır. Bu itibarla 5403 sayılı kanun kapsamında izinlendirme işlemleri yapılmadan ilgi yazınızda görüşümüz sorulan taşınmazlar üzerinde planlama yapılamaz.

İlgi yazınızda tarım dışı izinlendirme için kurum görüşümüz sorulan taşınmazlarla ilgili olarak, tad portal başvurusunun yapılarak başvuru numarasının resmi yazı ile İl Müdürlüğümüze bildirilmesi, başvuru yaptığınız taşınmazlarla ilgili olarak "alternatif alan" görüşünüzün tarafımıza bildirilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

- **E-71897669-230.04.02-16131922 sayılı görüşü** incelendiğinde;

"Söz konusu taleple ilgili olarak 20.02.2024 tarihli İl Toprak Koruma Kurulunda gerekli değerlendirme yapılmış (195/19) yapılan değerlendirme neticesinde talebin; bahse konu taşınmazların coğrafi/topoğrafik durumları ve eğimleri gibi başlıca özelliklerinden dolayı Marjinal Tarım Arazisi olduklarının anlaşılması sebebiyle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi kapsamında şartıyla oy birliğiyle kabulüne karar Toprak Koruma Projesi hazırlanması verilmiş olup; Karar 15.03.2024 tarih ve 13617659 Sayılı yazımızla bildirilmiştir.

Bu kapsamda, hazırlanan Toprak Koruma Projesinde belirtilen şartlara uyulması koşuluyla "İlk Evim-Arsa" projesi kapsamında planlama yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Verilen bu izin, 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik' in 12'nci maddesinin 8'inci fıkrası gereği, arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izni talep eden kurum veya kişilere bildiriminden itibaren iki yıl içerisinde tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı izinlerde ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir." denilmektedir.

16) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI / Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün E-91331027-252.01.03-5466648 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, Taraklı ilçesi, Duman Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 160 ada parsel ve 166 ada 14 parsel ile bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır. 72,057.39 m² (7,2 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 Başkanlığı ait olan Sakarya ili, Taraklı ilçesi, Duman Mahallesi içinde bulunan planlama alanında Sosyal Konut Projesi çalışmaları yapılmaktadır.

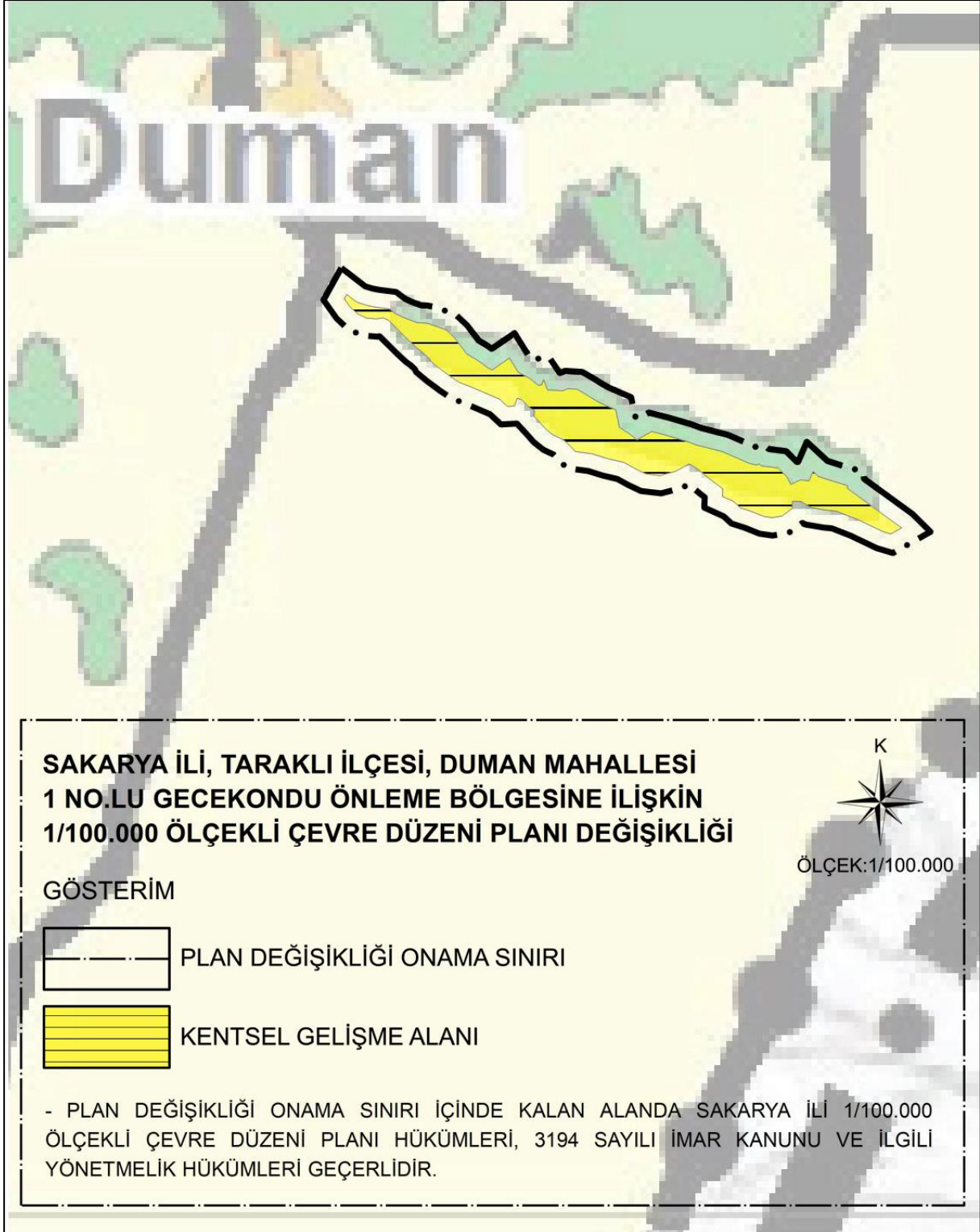
Yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda planlama sahasının; artış eğiliminde olan kentin nüfus ihtiyacının karşılanması, kent bütünü ile ilişkisinin kurgulanması, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekanların yaratılması, kentsel yaşam standardının arttırılması amacıyla kentsel gelişim ve ihtiyaçları 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.

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, TARAKLI İLÇESİ, DUMAN MAHALLESİ 1 NO.LU
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE
DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



Harita 1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği