



**SAKARYA
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ**

**DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE
KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ
BAŞKANLIĞI**

KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**SAKARYA İLİ, PAMUKOVA İLÇESİ, YENİCE MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
 AR I CAMİ VE ÇEVRESİ DÜZENLEME PROJESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİ KLIĞI
AÇIKLAMA RAPORU**



SAKARYA
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞI

KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	4
2. PLAN TEKLİFİ GEREKÇELERİ.....	7
3. HUKUKSAL DAYANAK.....	7
4. KADASTRAL DURUM	8
5. MÜLKİYET DURUMU	8
6. JEOLJİK DURUMU VE DOĞAL AFETLER AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	10
6.1. Alanın Jeolojisi	10
6.2. Alanın Depremselliği.....	10
6.3. Alanın Yerleşime Uygunluk Durumu	10
7. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	12
7.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
8. TEKLİF PLAN	15
8.1. Plan Kararları.....	15

RESİMLER DİZİNİ

Resim 1: Sakarya İli İçerisinde Pamukova İlçesi.....	5
Resim 2:Pamukova İlçesi İçerisinde Çalışma Alanı	4
Resim 3:Çalışma Alanı.....	5
Resim 4: Kadastral Durum	7
Resim 5:Mülkiyet Durumu Krokisi.....	8
Resim 6:Çalışma Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu	11
Resim 7:1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	12
Resim 8:Pamukova İlçe Merkez 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yargı kararı öncesi onaylı hali	13
Resim 9:3914-3915-3916-3917-3918-3919-3921-3924-3925-3926-6634-6635-8682-8683-10030-10031 ve 10032 no'lu parsellerin bulunduğu imar adası için 1/5000 Ölçekli İmar Planı Tadili	14
Resim 10:Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Yenice Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı, Çarşı Cami ve Çevresi Düzenleme Projesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi	16

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1:Mülkiyet Durumu	9
Tablo 2:Mevcut ve İptal Edilen 1/5000 Ölçekli NİP ile 1/5000 Ölçekli Teklif Plan - Kullanım Alan Farklılıkları	15

1. GİRİŞ

Çalışma alanı; Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Yenice Mahallesi (İdari), Pamukova-Köy (Tapu) Mahallesi sınırları içerisinde kalan 9.848 m² alan büyüklüğüne sahip olup, bu alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, 04.12.2023 tarihli 8110805 sayılı makam oluru ile "*Rezerv Yapı Alanı*" ilan edilmiştir. Bu rezerv yapı alanındaki uygulama yetkisi 21.12.2023 tarihli ve 8177461 sayılı Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile Sakarya Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na devredilmesiyle ilgili Daire Başkanlığımızca alana ilişkin çalışmalara başlanmış olup yapılan çalışmalar sonucunda yeni bir plan yaklaşımı ortaya konmuştur.

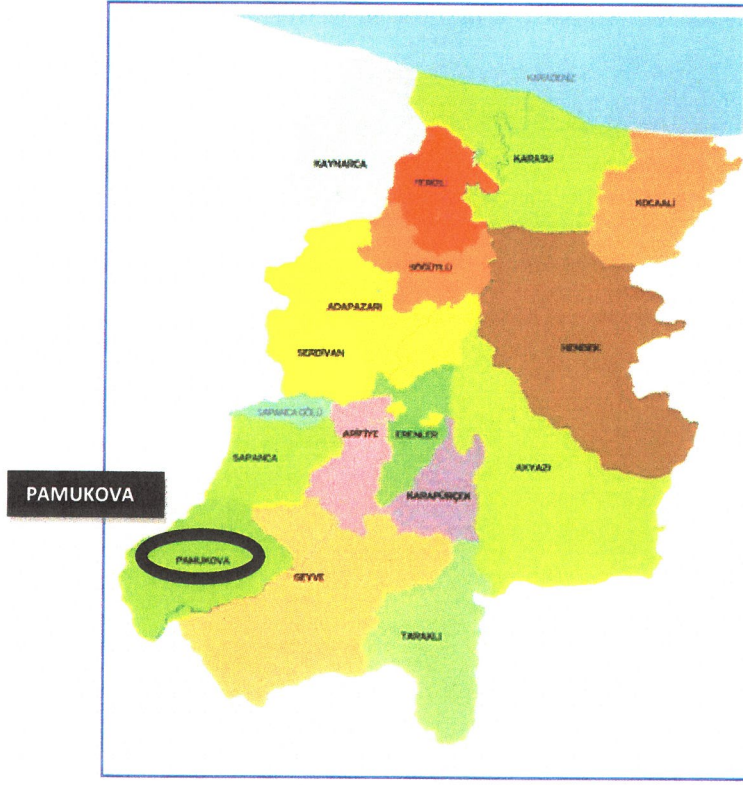
Bu planlama çalışmasıyla, belirtilen alanda yapılacak olan rezerv yapı alanı uygulaması 1/5000 ölçekte ele alınmıştır.

Öncelikle, ilgili alanın ve alanın içinde bulunduğu Pamukova İlçesi'nin, konum, yapılaşma özellikleri ve mevcut durumu ile yürürlükte bulunan imar planları ve üst ölçekli planlar incelenmiş; bu verilere bağlı olarak plan çerçevesi oluşturulmuştur.

Çalışma alanının yer aldığı Sakarya İli, Pamukova İlçesi; Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğu bölümünde yer almaktadır. İlin güneyinde Bilecik, doğusunda Düzce, batısında Kocaeli illeri vardır. Kuzeyinde ise Karadeniz'e sınırdır.

Pamukova ilçesi, Samanlı Dağları'nın güney eteklerinde Sakarya Nehri'nin aktığı geniş Pamukova Ovası'nın kuzey kıyısında kurulan ve yüzölçümü 360 km² olan ilçenin denizden ortalama yüksekliği 100 m'dir. İlçenin il merkezine olan uzaklığı 46 km.'dir. TÜİK verilerine göre 2023 yılı sonu itibari ile Sakarya İl nüfusu 1.098.115 kişi, Pamukova İlçesinin nüfusu ise 31.205 kişidir.

İlçe sınırı esas alındığında, ilçe merkezi bu sınırın güney kesimine rastlamakta ve çalışma alanı Pamukova İlçe merkezinde konumlanmaktadır. Pamukova, Sakarya uluslararası yol niteliğindeki Sakarya Bilecik Yolu (D650), TEM ve D100 (Eski E-5) karayolu güzergâhı üzerindedir.



Resim 1: Sakarya İli İçerisinde Pamukova İlçesi



Resim 2:Pamukova İlçesi İçerisinde Çalışma Alanı



Resim 3:Çalışma Alanı

2. PLAN TEKLİFİ GEREKÇELERİ

Çalışma alanı ile Pamukova ilçe merkezinde yeni bir ibadet yapısı, meydan, belediye hizmet alanı ve yer altı otoparkı ile birlikte, kentte yeni kullanım alanları yaratmak amaçlanmıştır.

Ticaret yoğun bir bölgede hizmet veren ve ilçe halkının merkezdeki ibadet ihtiyacını karşılayan ancak kapasite yetersizliği olan ve yapısal olarak günün koşullarına uymayan bir ibadet yapısını (Yapım:1954 cami) günün koşullarına uygun hale getirmek ve aynı zamanda proje alanının ticaret merkezinin odağında yer alması dolayısıyla otopark ihtiyacını karşılamak ve yine merkezi konum nedeniyle yaya geçişlerinin yoğun olduğu bir bölgeye meydan niteliğinde bir açık alan kazandırmak amaçlanmıştır. Ayrıca kent merkezi ihtiyaç duyulan sosyo-kültürel birimlerin de kente kazandırılması amaçlanmıştır.

Proje alanında ilçe Belediyesi'ne ve Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan ya da bağışlanan taşınmazlarla bütüncül bir proje amaçlanmıştır. Ayrıca çalışma alanında yer alan metruk, nitelsiz ve ekonomik ömrünü tamamlamak üzere olan yapılar, alanın giderek çöküntü alanına dönüşmesine neden olmaktadır. Bölge halkı için bu durum zaman zaman güvenliğe yönelik sorunlara yol açtığından, bu sorunların da ortadan kaldırılması hedeflenmiştir.

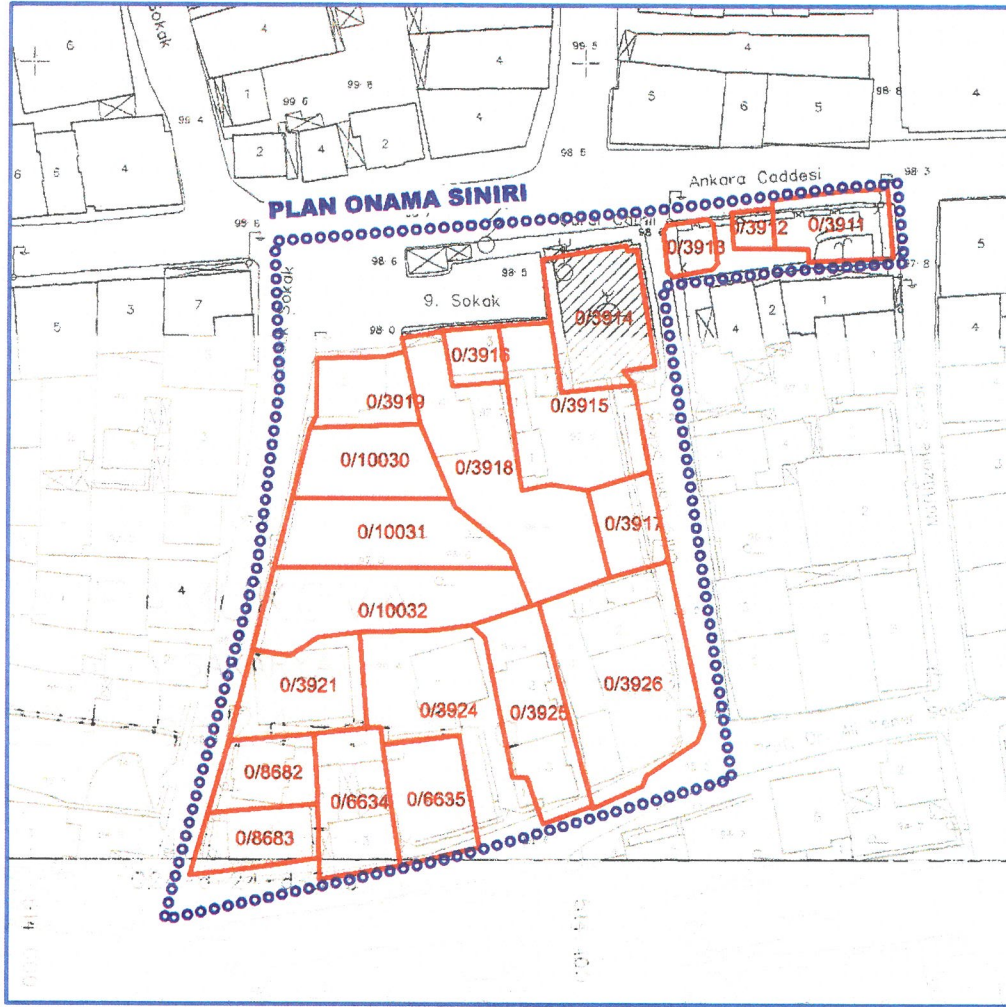
3. HUKUKSAL DAYANAK

Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Yenice Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 9.848 m² çalışma alanını; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlık Makamı'nın 04.12.2023 tarih ve 8110805 sayılı Olur'u ile "*Rezerv Yapı Alanı*" olarak belirlenmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6'ncı maddesinin 12. fıkrası uyarınca, söz konusu "*Rezerv Yapı Alanı*" ndaki uygulamalarla ilgili olarak Bakanlık Makamı'nın 21.12.2023 tarih ve 8177461 sayılı Olur'u ile Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın geçici olarak yetkilendirilmesi uygun görülmüştür. Çalışma alanındaki iş ve işlemler söz konusu kanun kapsamında ele alınacaktır.

4. KADASTRAL DURUM

20 adet parsel bulunan 9.848 m² çalışma alanında; Toplam parsel alanı 7.247 m²'dir.



Resim 4: Kadastral Durum

5. MÜLKİYET DURUMU

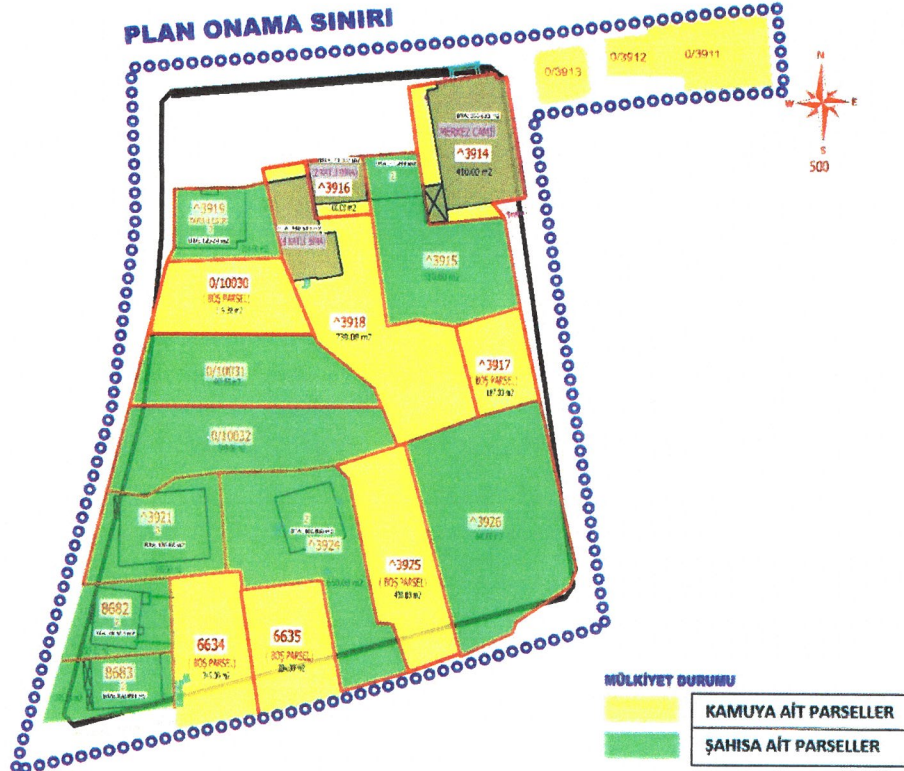
9.848 m²'lik rezerv yapı alanında; 20 adet parsel bulunmakta olup bu parsellerin 9'u şahıs mülkiyeti (4.032 m²), 11'i (3.215 m²) tamamen kamu (Pamukova Belediyesi ve Sakarya Büyükşehir Belediyesi) mülkiyetidir.

Kamuya ait 11 parselden; bir kısmı zaman içinde kamulaştırma yoluyla kamu eline geçmişken; 3916 no'lu parsel cami yapımı, 3917 no'lu parsel ise kapalı otopark otopark, cami, belediye hizmet binası ve sosyal kültürel tesisleri barındıran kent meydanı yapımı amacıyla bağışlanmıştır.

Ayrıca, üzerinde yapı olan parsellerden Şahıs mülkiyetindeki 3919 no'lu parsel Bursa KTVKK tarafından 10/06/2004 tarih ve 10585 sayılı karar ile tescillenmiştir.

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAPU ALANI	MÜLKİYET
1	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3911	250.00	KAMU
2	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3912	50.00	KAMU
3	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3913	90.00	KAMU
4	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3914	410.00	KAMU
5	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3915	510.00	ŞAHİS
6	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3916	100.00	KAMU
7	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3917	187.00	KAMU
8	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3918	730.00	KAMU
9	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3919(Tescilli Bina)	214.00	ŞAHİS
10	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3921	355.00	ŞAHİS
11	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3924	650.00	ŞAHİS
12	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3925	430.00	KAMU
13	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3926	840.00	ŞAHİS
14	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	6634	345.00	KAMU
15	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	6635	304.00	KAMU
16	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	8682	225.73	ŞAHİS
17	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	8683	225.73	ŞAHİS
18	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	10030	319.38	KAMU
19	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	10031	462.85	ŞAHİS
20	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	10032	549.06	ŞAHİS
ŞAHİS MÜLKİYETİ: 4.032 m ²							
KAMU MÜLKİYETİ: 3.215 m ²							

Tablo 1:Mülkiyet Durumu



Resim 5:Mülkiyet Durumu Krokisi

6. JEOLojİK DURUMU VE DOĞAL AFETLER AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Alanın Jeolojisi

- Sakarya İli, Pamukova İlçesi merkezinde toplam 602 hektar alan için imar planına esas 07.11.2016 tarihli Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Merkez Yerleşim Yerlerinin İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu bulunmakta olup, planlama alanı bu etüd kapsamında kalmaktadır.

6.2. Alanın Depremselliği

Pamukova İlçesi; 18 Mart 2018 tarihli RG'de yayınlanmış, 1 Ocak 2019 tarihinde de yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Tehlike Haritasında 1.derece deprem bölgesinde bulunmaktadır. KAF zonunun Sakarya ve yakın çevresinde oluşturmuş olduğu depremlerden etkilenmektedir. Yakın zamanda 17 Ağustos 1999 Gölcük depreminde Pamukova ilçesi de zarar almıştır. Ayrıca Kuzey Anadolu Fay zonunun güney kolu olan ve 1419 yılından beri kırılmayan Geyve Fayının yaratacağı olası bir deprem Pamukova ilçesi için tehlike arz etmektedir.

6.3. Alanın Yerleşime Uygunluk Durumu

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 kategoride değerlendirilmiş olup,

Çalışma alanı, eğimin düz ve düze yakın yakın %0-10 arasında değiştiği, jeolojisini ise Alüvyon (Qal) ve Alüvyon Yelpazesi (Qay) birimlerinin oluşturduğu kesimler, Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alan (ÖA-.5.1) olarak tespit edilmiştir.

ÖA-5.1 Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme- oturma- taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin profilinde beklenecek şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, zemin büyütmesi gibi zemin sorunlarının, zemin hakim titreşim periyodu, zemin grubu ve zemin sınıfı gibi zemin parametrelerinin yapı tasarımına esas zemin-temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmekte olup, dinamik ve statik koşullarda beklenen her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Alüvyon ve alüvyon yelpazesi birimlerde çok yumuşak ve yumuşak seviyeler bulunduğundan, kazı şevlerindeki göçmenleri önlemek için inşaat aşamasında oluşacak kazı şevleri uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

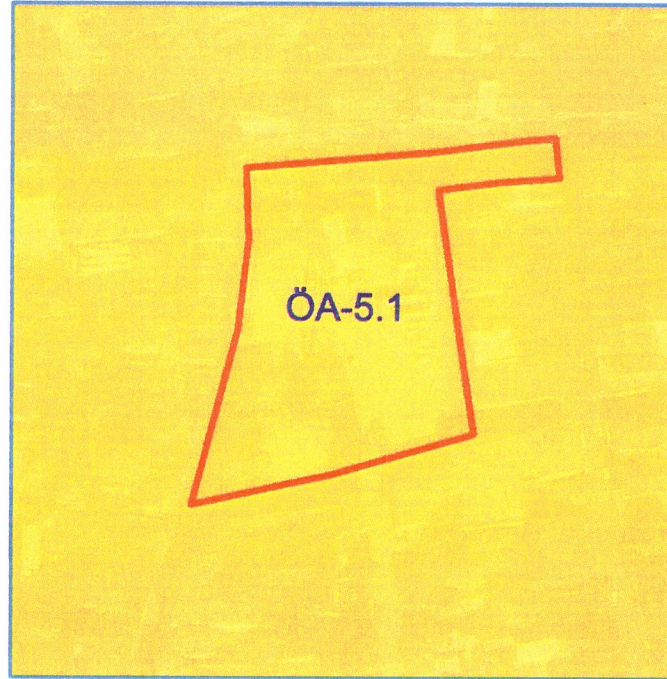
İnceleme alanının kuzeyindeki eğimli yamaçlardan gelen yüzey suları eğimin düz ve düze yakın olduğu bu kesimlerde biriktiğinden yapı temellerini ve kazı şevlerini etkileyecek yüzey, atık ve yer altı suları uygun drenaj sistemleri ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

Kazı şevleri, komşu parsellerdeki bina ve mühendislik yapılarının (yol vb.) güvenliği sağlanarak oluşturulmalıdır.

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ile Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Parsel- bina bazındaki zemin-temel etütlerinde, temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile sivilaşma analizleri detaylı olarak irdelenerek, gerekmesi halinde mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Bu alanlar rapor eki 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle gösterilmiştir. Bu genel değerlendirme açısından, planlama alanı için aşağıdaki yerleşime uygunluk durumu hazırlanmış olup, planlama alanı ÖA-5.1 alan tanımına girmektedir.



Resim 6: Çalışma Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

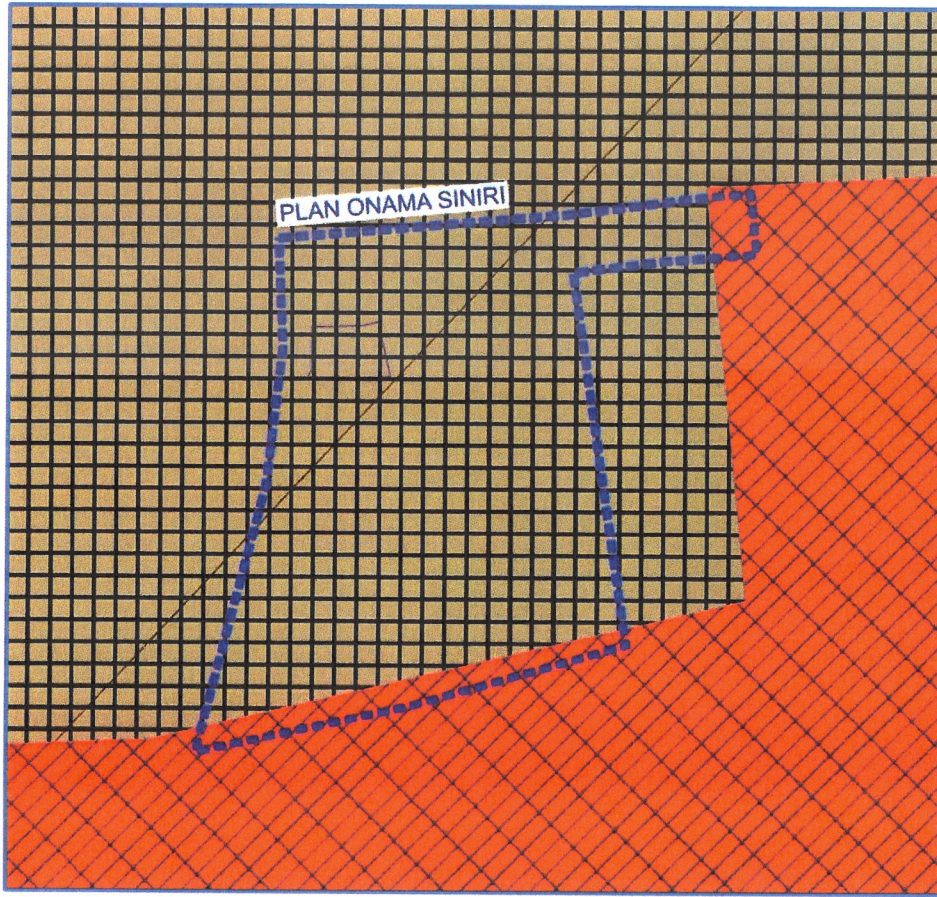
(Kaynakça: Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Merkez Yerleşim Yerlerinin İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu, Edzem Mühendislik, Ekim 2016, Sakarya)

7. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

7.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

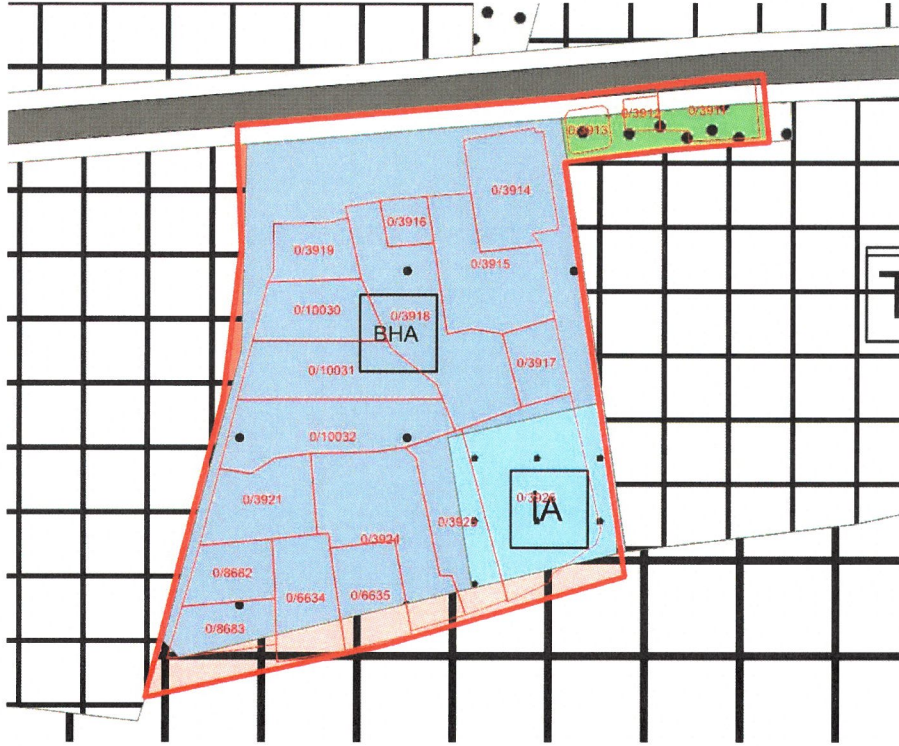
5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı; 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında alt ölçek planlar için ayrılan 3 bölgeden Güney Planlama Alt Bölgesi olarak tanımlanan Pamukova, Geyve, Taraklı ilçelerinin tamamı ile Akyazı ve Karapürçek ilçelerinin bir kısmını içeren planda kalmaktadır. Söz konusu plan, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/12/2012 tarih ve 12/396 sayılı kararıyla onaylanmış olup, yürürlükte dir.

Pamukova İlçesi sınırları içerisinde kalan çalışma alanının 9.567 m²'si kentsel yerleşik alan, 821 m²'si konut dışı kentsel çalışma alanı içerisinde kalmaktadır.



Resim 7:1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

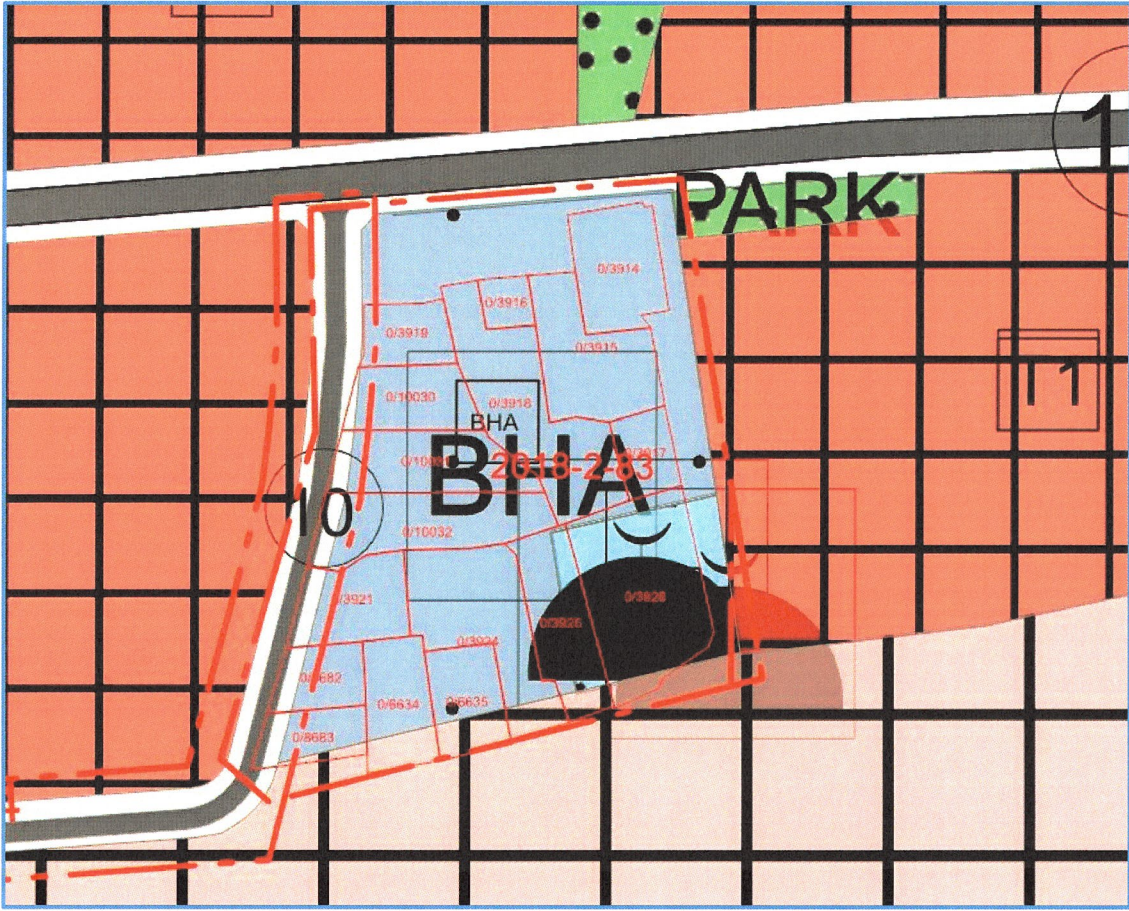
Planlama alanı; büyük bir kısmı(3914-3915-3916-3917-3918-3919-3921-3924-3925-3926-6634-6635-8682-8683-10030-10031 ve 10032 no'lu parsellerin bulunduğu imar adası), belediye hizmet alanı ve ibadet alanı fonksiyonu ile, 3911-3912-3913 no'lu parsellere ilişkin kısmı Park alanı fonksiyonu ile Pamukova İlçe Merkez 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanmış plan kapsamındadır.



Resim 8:Pamukova İlçe Merkez 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yargı kararı öncesi onaylı hali

- 3914-3915-3916-3917-3918-3919-3921-3924-3925-3926-6634-6635-8682-8683-10030-10031 ve 10032 no’lu parsellerin bulunduğu imar adası için 1/5000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2017 tarih ve 11/758 sayılı kararıyla onaylanmış, yapılan itirazlar sonucunda 12.02.2018 tarih ve 2/83 sayılı Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile plan aynı fonksiyonlarla tekrardan onaylanmıştır. 3924, 8683, 3921, 8682 no’lu parsellerin plan iptal istemiyle dava yoluna gitmeleri neticesinde, Sakarya 1.idare Mahkemesi’nin 2018/404 esas sayılı dosyası ile imar planının iptaline ilişkin Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na karşı açılan davanın yargılaması sonucunda işlemin **iptaline** karar verilmiştir. Karara karşı tarafımızca istinaf yoluna gidilmiş olup; İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü

İdare Dava Dairesi 29.01.2020 tarih, 2019/1981 esas ve 2020/171 karar nosu ile istinaf talebinin kısmen **iptaline** kısmen **reddine** karar vermiştir.



Resim 9:3914-3915-3916-3917-3918-3919-3921-3924-3925-3926-6634-6635-8682-8683-10030-10031 ve 10032 no'lu parsellerin bulunduğu imar adası için 1/5000 Ölçekli İmar Planı Tadili

8. TEKLİF PLAN

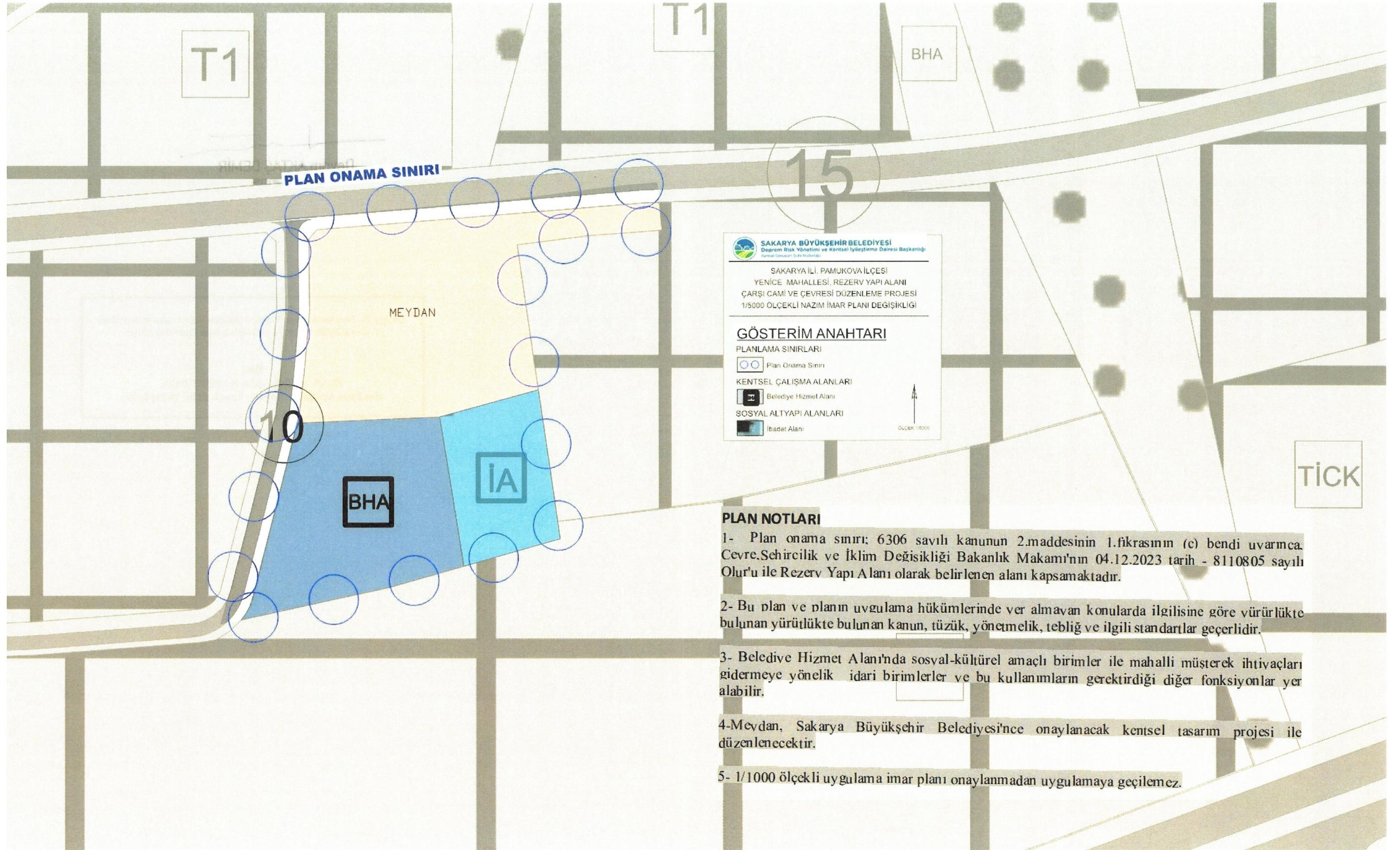
1/1000 ölçekte tasarımı yapılacak olan alana ve bu alanda uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesine referans oluşturacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

8.1. Plan Kararları

Proje alanı genelinde belediye hizmet alanı kullanımı alanın güneydoğu köşesinde, ibadet alanı ise alanın güneybatı köşesinde planlanmıştır. Alanın kalan bölümü meydan fonksiyonu olarak ele alınarak mevcutta bulunan yapı adasının kente kazandırılması hedeflenmiştir. Mevcut durumda bulunan ibadet yapısının; bulunduğu konum ve kapasite yetersizliğinden dolayı kısıtlı kullanım sorunu ele alınarak ibadet alanı çalışma alanının güney batı köşesinde, kapasitesinin arttırılmasına yönelik olarak yeniden ele alınmıştır. Çalışma alanı, yoğun ticaret kullanımı olduğu kent merkezinde yaya geçişlerinin yoğun olduğu bölgede meydan niteliğinde açık alan kullanımlarının arttırılmasını sağlamak amacıyla belediye hizmet alanı ve meydan fonksiyonu kazandırılmak istenmektedir. Ayrıca alanın Pamukova kent merkezinde bulunmasından dolayı otopark ihtiyacının sağlanması amacıyla ibadet alanı, meydan ve ibadet alanı altında yeraltı otoparkı planlanmıştır.

ADI	MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NİP (m ²)	1/5000 TEKLİF PLAN (m ²)	ARAZİ KULLANIM FARKLARI
KONUT+TİCARET ALANI	640	-----	-640
BELEDİYE HİZMET ALANI	7.062	2.831	- 4.231
İBADET ALANI	1.103	1.389	+286
PARK ALANI	439	0	- 439
MEYDAN	-----	4.241	+4.241
YOLLAR	1.144	1.387	+243
PLAN ONAMA SINIRI: 9.848 m²			

Tablo 2:Mevcut 1/5000 Ölçekli NİP ile 1/5000 Ölçekli Teklif Plan - Kullanım Alan Farklılıkları



Resim 10:Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Yenice Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı, Çarşı Cami ve Çevresi Düzenleme Projesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği


Devrim AKTAŞ DEMİR
Şehir Plancısı

Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Yenice Mahallesi'nde yer alan Rezerv Yapı
Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 16 sayfadır.