

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI	Tarih: .../.../2024 Dosya No:66
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Arifiye İlçesi, Neviye Mahallesi, Atatürk Caddesi kuzeyinde bulunan kadastral boşluk, Cumhuriyet Mahallesi, 896 ada, 16 nolu parselin bir kısmına yönelik Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Arifiye Belediye Meclisinin 01.02.2024 tarihli ve 2024/12 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Yapılan İmar Plan değişikliği, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.03.2024 tarihli ve 3/175 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.03.2024 tarihli ve 118688 sayılı yazısında; "Arifiye Belediye Başkanlığı'nın 02.02.2024 tarihli ve 544 sayılı yazısı ile; Arifiye Belediye Meclisi'nin; 01/02/2024 tarih ve 2024/12 sayılı kararı ile uygun görülen Arifiye İlçesi, Neviye Mahallesi, Atatürk Caddesi kuzeyinde bulunan kadastral boşluk, Cumhuriyet Mahallesi 896 ada 16 nolu parselin bir kısmına yönelik Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek Meclise sevkinin sağlanması talep edilmektedir.

Söz konusu alana ilişkin Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/12/2023 tarihli ve 11/779 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Yapılan İncelemede;

Söz konusu 896 ada 16 nolu parselin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olduğu,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Neviye Mahallesinde bulunan Park Alanı olarak planlı kadastral boşluğun 1208 m² si Konut Alanı olarak, 896 ada 16 parselde bulunan Pazar Alanının 1127 m² si Park Alanı olarak, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan kadastral boşluk ise 810 m² Park Alanı olarak planlı olduğu görülmektedir.

Meri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 896 ada 16 nolu parselin bir kısmı Pazar Alanı bir kısmı Park Alanı olarak, Neviye Mahallesinde bulunan kadastral boşluğun Park Alanı olarak, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan kadastral boşluk ise 641 m² Park Alanı olarak planlı olduğu görülmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak hazırlanmış olup; Neviye Mahallesinde bulunan Park Alanı olarak planlı kadastral boşluğun yaklaşık 860 m² sinin Konut Alanı olarak planlandığı, bahse konu alanda azalan Park Alanının 1188 m² olarak 896 ada 16 nolu parselde planlandığı görülmekte olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Cumhuriyet Mahallesinde bulunan kadastral boşlukta 810 m² olarak planlı Park Alanının meri planda 641 m² Park Alanı olarak planlı olduğundan değişiklik yapılmadığı görülmüştür.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda;

"...Neviye Mahallesi, Atatürk Caddesi kuzeyinde bulunan kadastral boşluk mevcutta Park Alanı olarak planlanmıştır fakat bu alan içerisinde yapı bulunmaktadır. Sakarya Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planında bu alan Konut Alanı olarak planlanmıştır. Cumhuriyet Mahallesi 896 Ada 16 Parselin bir kısmı ise Park Alanı olarak planlanmıştır. Bu kapsamda ve kamu yararı bağlamında 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması amaçlanmaktadır. Yapılan plan değişikliği 2 adet bölgeyi ilgilendirmektedir. Planların kademeli birlikteliği ilkesine uymak amacı ile Park Alanı olarak planlanan alanın 1/1000 Uygulama İmar Planında Gelişme Konut Alanı olarak planlanması, taşınan Park Alanının ise 896 Ada 16 Parselin bir kısmında planlanması amaçlanmıştır.

1.bölge: Neviye Mahallesi Atatürk Caddesi Kuzeyinde Bulunan Kadastral Boşluk
Plan değişikliğine konu bölge mevcut imar planında Park Alanı olarak planlanmıştır. Park Alanının içerisinde yapı bulunması, uygulama esnasında kamu kaynaklarının verimsiz kullanılmasına neden olmaktadır. Plan değişikliği ile birlikte 859 m² Park Alanı 2. Bölgeye taşınarak oluşan boşlukta Konut Alanı planlanmıştır.

2.bölge: Cumhuriyet Mahallesi 896 ada 16 parsel
896 ada 16 parselin bulunduğu alanda meri imar planında Pazar alanı olarak planlanmıştır. 1. Bölgeden kaldırılan park alanının bir kısmı ve nüfus artışından dolayı oluşacak Park Alanı ihtiyacını karşılamak için Pazar alanının güneyinden geçen enerji nakil hattının bulunduğu kısma (1188 m²) taşınmıştır. ...” denilmektedir.

Plan değişikliği; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. ve 14. maddeleri ile “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” hükümlerince incelenmiş olup;

Arifiye İlçe Belediye Meclisi’nin; 01.02.2024 tarihli ve 2024/12 sayılı kararı ile uygun görülen, Neviye Mahallesi, Atatürk Caddesi kuzeyinde bulunan kadastral boşluk, Cumhuriyet Mahallesi, 896 ada, 16 nolu parselin bir kısmına yönelik Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin **BELEDİYESİNE İADESİNİN uygun olacağı, OYBİRLİĞİ** ile mütalaa edilmiştir..../1../2024

Ek:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Değişikliği ve Dosyası

Oya ARAPOĞLU
Şehir Plancısı
Başkan

Halim KILKIŞ
İnşaat Mühendisi
Başkan Vekili

Muhammed ÇALIŞKAN
İnşaat Yüksek Mühendisi
Üye

Hüseyin HALDIZOĞLU
Serbest Meslek
Üye

Fatih ŞENTÜRK
Mimar
Üye

Hakkı İSKENDER
Veteriner Hekim
Üye

Serhat ERİŞİR
Gemi Mühendisi
Üye