

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ <b>KOMİSYON RAPORLARI</b>	Tarih: .../.../2024 Dosya No:159
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesi, 801 ada, 34-35 ve 37 nolu parseller ve bölgenin doğusundaki kadastral boşluğa yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Arifiye Belediye Meclisinin 02.09.2024 tarihli ve 2024/49 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Yapılan İmar Plan değişikliği, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2024 tarihli ve 9/441 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.10.2024 tarihli ve 137895 sayılı yazısında; "Arifiye Belediye Başkanlığı'nın 09.09.2024 tarihli ve 3453 sayılı yazısı ile; Arifiye İlçe Belediye Meclisi'nin; 02/09/2024 tarih ve 2024/49 sayılı kararı ile uygun görülen Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesi, 801 ada 34, 35, 37 nolu parseller ve bölgenin doğusundaki kadastral boşluğa yönelik Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek Meclise sevkinin sağlanması talep edilmektedir.

Söz konusu parsellerden 801 ada 34 ve 35 nolu parseller şahıs mülkiyetinde, 801 ada 37 nolu parsel ise Arifiye Belediyesi mülkiyetindedir.

Daha önce söz konusu alanı kapsayan Arifbey Mahallesi, 801 ada 34, 35, 37 ve 40 nolu parsellerin çevresi ve bölgenin doğusundaki kadastral boşluğa yönelik Belediyesince talep edilen ve hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/07/2024 tarih ve 7/294 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

*Yapılan İncelemede;*

Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 801 ada 34, 35 nolu parseller Konut Alanı, 801 ada 37 nolu parselin bir kısmı Ticaret Alanı, bir kısmı Konut Alanı olarak, kadastral boşluk ise Park Alanı olarak planlı olduğu görülmektedir.

Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parseller T1 Ticaret Alanı olarak planlı olup, Yapılaşma Şartları E:1.05 Kat Adedi:3 kat olarak, kadastral boşluk ise Konut Alanı ve yol olarak planlı olduğu görülmektedir.

*1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;*

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak; Bahse konu parsellerden 801 ada 37 nolu parselin yaklaşık 370 m<sup>2</sup> si T3 B-3 Ticaret Alanı olarak, yaklaşık 640 m<sup>2</sup> si Konut Alanı Yapılaşma Şartları E:1.05 Kat Adedi:3 kat olarak, 801 ada 34 ve 35 nolu parsellerin tamamı Konut Alanı olarak, kadastral boşlukta ise yaklaşık 188 m<sup>2</sup> Park Alanı olarak planlanmıştır.

*1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda;*

"...Yapılacak Plan değişikliği ile bölgenin mevcut yapılaşma teşekkülüne uyum sağlanması için T1 ticaret alanı olarak planlanmış alanın T3 ticaret alanı ve konut alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır.

Nüfus artışı ile bölgede değişen sosyal ve teknik alt yapı standartları, teklifi hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde hesaplanmış ve sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlara uyulmuştur. Teklifi hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde üst ölçek kararlarına uyulmuş olup sosyal ve teknik altyapı standartları korunmuştur.

Plan değişikliği ile plana 11 kişi ilave nüfus geleceği öngörülmektedir. 11 kişinin ilave park alanı ihtiyacı 110 m<sup>2</sup>'dir. Bu kapsamda alanın doğusundaki kadastral boşluk park alanı olarak planlanmış olup ilave nüfusun ihtiyacı olan yeşil alan karşılanmıştır. Ayrıca, park alanının planlanması, konut alanı ve demiryolu güzergahı arasında sağlıklı bir alan geçişi sağlanmasında faydalı olmuştur.

*...T3 ticaret alanı yapılaşma koşulları; Bitişik nizam, kat adedi: 3 kat olarak,*

*Konut alanı yapılaşma koşulları; Emsal değeri: 1,05, kat adedi: 3 kat olarak, esas alınmıştır."* denilmektedir.

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

Arifiye İlçe Belediye Meclisi'nin; 02.09.2024 tarihli ve 2024/49 sayılı kararı ile uygun görülen, Arifbey Mahallesi, 801 ada, 34-35 ve 37 nolu parseller ve bölgenin doğusundaki kadastral boşluğa yönelik hazırlanan 1/1000  lekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin **KABULÜNÜN uygun olacağı, OYBİRLİğİ** ile mütalaa edilmiştir...../1../2024

Ek:1/1000  lekli Uygulama İmar Planı, Plan Değişikliği ve Dosyası

Oya ARAPOęLU  
şehir Plancısı  
Bařkan

Halim KILKIř  
İnřaat Mühendisi  
Bařkan Vekili

Muhammed ALIřKAN  
İnřaat Yüksek Mühendisi  
 ye

Hüseyin HALDIZOęLU  
Serbest Meslek  
 ye

Fatih řENTüRK  
Mimar  
 ye

Hakkı İSKENDER  
Veteriner Hekim  
 ye

Serhat ERİşİR  
Gemi Mühendisi  
 ye