

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ <b>KOMİSYON RAPORLARI</b>	Tarih: .../.../2024 Dosya No:182
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Pamukova İlçesi, Pamukova (Köy) Mahallesi, 7549 nolu parsel ve çevresine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği, Pamukova Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli ve 49 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Yapılan Uygulama İmar Planı değişikliği, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2024 tarihli ve 10/491 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.11.2024 tarihli ve 141049 sayılı yazısında; *"Pamukova Belediyesi'nin 17.10.2024 tarihli ve E-61293397-115.01.06-12499 sayılı yazısı ve eki ile; Pamukova İlçe Belediye Meclisi'nin 01/10/2024 tarih ve 49 sayılı kararı ile onaylanan; Pamukova İlçesi, Pamukova (Köy) Mahallesi 7549 nolu parsel ve kadastral boşluğa ilişkin Belediyesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek Meclise sevkinin sağlanması talep edilmektedir.*

*Dosyasında yapılan incelemede;*

*1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin vatandaş mülkiyetinde olan 7549 nolu parsel ile kadastral boşluğu kapsadığı ve meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 15 m Yol, Konut Alanı ve Park Alanı lejantında kalmakta olup, yerinde park alanı olarak kullanılan alanın konut alanına dahil edildiği anlaşılmaktadır.*

*Söz Konusu Plan Değişikliği incelendiğinde;*

*Teklifin G24D24D3B rumuzlu pafta üzerine hazırlandığı,*

*Plan Değişikliğine Planlama Kararları Başlığında; "1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 537.88m<sup>2</sup> alana sahip 7549 nolu parsel ve parselin güneyindeki kadastral boşlukların yeniden düzenlenmesi hedeflenmiştir. Mevcuttaki kullanımlar imar planı ile uyumlu değildir. Bu sebeple plan değişikliğine gidilmiştir. Parselin bulunduğu yapı adasının köşe kulpu ile caddenin karşısındaki imar adasındaki kulp aynı değildir. Ayrıca kadastral boşluk yerinde de plandaki gibi kullanılmamakta, park olarak kullanılmaktadır. 7549 nolu parselin geometrik formunun ve yapı adasının formunun ihdas edilerek düzeltilmesi, mevcut kullanıma uygun hale getirilmesi, park alanının plana işlenmesi, Pamukova belediyesi tarafından Sedaş'a gösterilen trafo yerinin işlenmesi amaçlı plan değişikliği yapılmıştır.*

*7549 nolu parselin bulunduğu yapı adasının köşesinde planda geniş bir dönme kulpu bulunmakta olup, ancak caddenin karşı girişinde yani adanın doğusundaki ada da aynı genişlik gözükmemektedir. Bu uygulama yerinde de böyle olmayıp belediye tarafından plandaki gibi uygulama yapılmayacağı, bu sebeple parselin de doğusundan geçen 12m yola cephe sağlayacak şekilde sonrasında ihdas edilerek konut adasının büyütülmesi ve aynı şekilde 7549 nolu parselin batısındaki komşu parselin (8811 nolu parsel) güneyi de yapı adasının formunun düzgün olması amaçlı yapı adası büyütülmüştür.*

*Mevcut planda konut adası toplamda yaklaşık 4029m<sup>2</sup> dir. Planda kavşaktaki refüj olarak gözüken alan park alanı olarak tarandığı için park alanı hesabına dahil edilmiştir. Toplamda yaklaşık 311 m<sup>2</sup> park alanı bulunmaktadır. Yapılan plan değişikliğinde yapı adasının güney ve doğu yönünde büyütülmesiyle yaklaşık 4121m<sup>2</sup> ye çıkarılmıştır. Mevcut arazideki park alanı plan bütünlüğü korunarak yerinde 157m<sup>2</sup> olarak ve güneydeki 187m<sup>2</sup> yol kenarındaki park alanı ile birlikte toplamda 344m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır. Sedaş'ın yerine koymayı planladığı, Pamukova Belediyesi'nin de önerdiği alan 18m<sup>2</sup> trafo alanı olarak planlanmıştır. Mevcut plandaki yapılaşma şartları aynen geçerlidir. Denilmektedir.*

*Plan Değişikliğinin Dair Nüfus Kestirimi İncelendiğinde; Konut alanındaki 92m<sup>2</sup> artış TAKS:0.40 dan hesaplandığında 36.8m<sup>2</sup> taban alanı olarak hesaplanmıştır. Alanın küçük olmasından dolayı ilave nüfus çıkmayacağı gözükse de KAKS:147m<sup>2</sup> olmasından dolayı yine de 1 adet konut için ek nüfus hesaplanmış TÜİK ortalama aile büyüklüğüne göre 3.20 kişi olarak kabul*

edilmiştir.  $3.20 \text{ kişi} \times 10 \text{ m}^2 = 32 \text{ m}^2$  gereken yeşil alan miktarı kabul edilmiş olup plan değişikliğinde 33 m2 ilave park alanı konulmuştur. Şeklinde ifade edilmektedir.

Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Başlığında;

- Yürürlükte olan Serdivan İlçesi 1/1000 ölçekli İmar Planı Hükümleri geçerlidir. denilmekte olup, Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde mevcut imar yolunun kapatılarak yeniden planlandığı anlaşılmakta olup, altyapı değişikliği ile ilgili gerekli kurum görüşleri dosyasında yer almamaktadır.” 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;

Pamukova İlçe Belediye Meclisi'nin; 01.10.2024 tarihli ve 49 sayılı kararı ile uygun görülen, Pamukova (Köy) Mahallesi, 7549 nolu parsel ve çevresine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğinin **MERİ PLANDAKİ ŞEKLİ İLE DEĞİŞTİRİLEREK KABULÜNÜN uygun olacağı, OYBİRLİĞİ** ile mütalaa edilmiştir...../1../2024

Ek:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Değişikliği ve Dosyası, Değiştirilerek Kabul Edilmiş Hali

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