

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI	Tarih: .../.../2024 Dosya No:183
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Serdivan İlçesi, Serdivan Mahallesi, 4723, 4724, 1264/1 nolu parseller ve çevresine ilişkin Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Serdivan Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli ve 58 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Yapılan Uygulama İmar Planı değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2024 tarihli ve 10/492 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 141048 sayılı yazısında; "*Serdivan Belediyesi'nin 09.10.2024 tarihli ve E-95691940-100-42291 sayılı yazısı ve eki ile; Serdivan İlçe Belediye Meclisi'nin 01/10/2024 tarih ve 58 sayılı kararı ile onaylanan, Serdivan İlçesi Serdivan Mahallesi 4723, 4724, 1264/1 Nolu Parseller Ve Çevresine İlişkin Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek Meclise sevkinin sağlanması talep edilmektedir.*

Yapılan incelemede;

- Plan değişikliği konu parsellerin, vatandaş mülkiyetinde olduğu,
- Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Yol, Konut ve Park alanı olarak,
- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 10m İmar Yolu, Park Alanı ve Konut alanı olarak planlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendiğinde;

- Teklifin, G24B22B3B ve G24B23A4A rumuzlu paftalar üzerine hazırlandığı,
- Plan Açıklama Raporunda plan değişikliğinin gerekçesi olarak; 4723, 4724, 1264/1 nolu kadastral parsellerin toplam büyüklüğü 13.614 m² olup, imar uygulaması neticesinde oluşan terklerden (DOP oranı:%55) sonra 7.497 m² arsa alanı kalmalıdır. Meri imar planında, ilgili kadastral parsellerine 7.063 m² büyüklüğünde konut alanı planlanmıştır. Bu durum, mülkiyet kullanımını kısıtlamakta ve parsel maliklerini mağdur etmektedir.

Mağduriyetlerin giderilmesi, mülkiyet kısıtlılığının ortadan kaldırılması ve kamu yararı bağlamında en uygun çözümün plan değişikliği ve sonrasında imar uygulaması olduğuna karar verilmiş olup bu kapsamda plan değişikliği yoluna başvurulmuştur.

Plan değişikliği ile gerekli konut alanı büyüklüğü sağlanmış olup, sosyal ve teknik altyapı dengesinin korunması amacıyla yeşil alan büyüklüğü arttırılmıştır. Yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik olmamıştır. İmar uygulaması için önerilen plan değişikliğinde, mülkiyet sahipleri ve ilgili belediyesi arasında mutabakat sağlanmıştır. Denilmektedir.

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; Konut Alanlarının 7.063 m² den 7.494 m² ye, Park Alanlarının 3.210 m² den 3.660 m² ye çıkarıldığı anlaşılmakta olup, 10m imar yolları 7 m olarak planlanmıştır.

- Plan Açıklama Raporunda plan değişikliğine ilişkin nüfus ve yoğunluk analizinde; 431 m² konut alanı büyüklüğünün artışıyla; 431 m² x 0,90 (emsal)=387,9 toplam inşaat alanı 387,9/50 (kişi başına düşen daire m²'si) = 8 kişi

Plana 8 kişi ilave nüfus geleceği öngörülmektedir. 8 kişinin ilave park alanı ihtiyacı 80 m²'dir. Bu kapsamda gerekli yeşil alan fazlasıyla karşılanmış olup, bölgedeki sosyal ve teknik altyapı kurgusu sağlamlaştırılmıştır. denilmekte olup, Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde mevcut 10m imar yolunun 7m olarak 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. maddesi ile "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümlerince incelenmiş olup;

Serdivan Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli ve 58 sayılı kararı ile uygun görülen, Serdivan Mahallesi, 4723, 4724, 1264/1 nolu parseller ve çevresine ilişkin Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin **KABULÜNÜN 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