

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ <b>KOMİSYON RAPORLARI</b>	Tarih: .../.../2024 Dosya No:193
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Arifiye İlçesi, Yukarıkirazca Mahallesi, 2573 ada, 85 ve 86 nolu parsellere yönelik vatandaş tarafından hazırlatılan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve değişikliği, Arifiye Belediye Meclisinin 01.07.2024 tarihli ve 2024/43 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Hazırlanan İlave Uygulama İmar Planı ve değişikliği, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.12.2024 tarihli ve 11/561 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.12.2024 tarihli ve 143434 sayılı yazısında; "Arifiye Belediye Başkanlığı'nın 14.11.2024 tarihli ve E-41281476-115.01.06-4615 sayılı yazısı ile; Arifiye İlçe Belediye Meclisi'nin; 01/07/2024 tarih ve 2024/43 sayılı kararı ile uygun görülen Arifiye İlçesi, Yukarıkirazca Mahallesi, 2573 ada 85 ve 86 nolu parsellere yönelik vatandaş tarafından hazırlatılan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin incelenerek Meclise sevkinin sağlanması talep edilmektedir.

Söz konusu alana ilişkin Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09/10/2023 tarih ve 9/616 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Değişikliğine uygun olarak hazırlandığı görülmüştür.

Yapılan İncelemede;

Söz konusu parseller 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Değişikliği ile Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlı olup, meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 2573 ada 86 nolu parsel T1 Ticaret Alanı olarak, 85 nolu parselin bir kısmının T1 Ticaret Alanı olarak planlı olduğu bir kısmının ise plansız alanda kalmakta olduğu görülmüştür.

Ayrıca bahse konu 2573 ada 85 nolu parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı bulunmakta olup, Akaryakıt Satış İstasyonu olarak Yapılaşma Şartları max. Taks:0.10 max. Kaks:0.20 planlı olduğu görülmüştür.

1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği ile;

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak; söz konusu parsellerden 2573 ada 85 nolu parselin 1937 m<sup>2</sup>'si, 2573 ada 86 nolu parselin tamamı Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Yapılaşma Şartları E:0.20 Kat Adedi:2 Kat olarak planlandığı görülmektedir.

Meri imar planında bulunan Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarının genelinde Yapılaşma Şartları E:0.10 Yençok:7.50 m. olarak planlıdır.

1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği Açıklama Raporunda;

" Sakarya Büyükşehir Belediye'sinin 09.10.2023 tarih ve 9/616 sayılı Kararı ile onaylanan Arifiye ilçesi (Merkez-Hanlı-Nehir Kent) 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Değişikliğinde 2573 ada 85 ve 86 sayılı parseller Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği ile parseller Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanması amaçlanmıştır.

-Plan değişikliği yapılan alanda 85 sayılı parselin Sakarya Valiliği tarafından Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planının bulunması,

-85 sayılı parselin mevcut Akaryakıt Satış İstasyonunun alanının ihtiyaçlara cevap verememesi ve 86 sayılı parsel maliklerinin de muvafakat vermesi nedeniyle plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

-86 nolu parsel üzerinde Lastik Tamir, Aksesuar satışı için kullanılan yapının bulunması ve Tır ve Kamyon Parkı olarak kullanılması,

-Sakarya Valiliği tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planında Akaryakıt Satış istasyonu olarak alınan Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğünden alınan giriş-çıkış yolu değiştirilmemiştir.

-Söz konusu 85 ve 86 sayılı parseller Arifiye 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında 86 parseldeki ticaret alanının, 85 parsel ile birleştirilerek yaklaşık 4600 m<sup>2</sup> alanın Akaryakıt Satış İstasyonu olarak ilave edilerek plan değişikliği yapılmıştır.

-Plan değişikliği ile bölgede mevcut yapılaşmaya uyulması nedeniyle olumsuz bir etkisi bulunmayacağı düşünülmektedir.

Yukarıda açıklanan nedenlerin de dikkate alınarak; 2573 ada 85 ve 86 sayılı parsellerin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanarak 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği yapılması amaçlanmıştır.

...Planlama kapsamında;

Plan değişikliği ile 2573 ada 85 ve 86 sayılı parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun hale getirilmiştir.

Söz konusu parseller Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlanmıştır.

Akaryakıt ve Servis İstasyonu yapılaşma koşulları; Emsal= 0.20, Hmax=6.50 olarak şekilde ilave plan değişikliği hazırlanmıştır.” denilmektedir.

Hazırlanan İlave Uygulama İmar Planı ve 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; 01.07.2024 tarihli ve 2024/43 sayılı kararı ile uygun görülen, Yukarıkirazca Mahallesi, 2573 ada, 85 ve 86 nolu parsellere yönelik vatandaş tarafından hazırlatılan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve değişikliğinin; CHP Meclis üyesi Serhat ERİŞİR'in Çekimser oyuna karşılık **KABULÜNÜN uygun olacağı, OYÇOKLUĞU** ile mütalaa edilmiştir...../..../202..

Ek:1/1000 ölçekli İlave 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