

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI	Tarih: .../.../2024 Dosya No:204
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Serdivan İlçesi, Serdivan (Bahçelievler Mahallesi) 372 ada, 1 parsel ile 373 ada, 1-3 nolu parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Serdivan Belediye Meclisinin 04.11.2024 tarihli ve 76 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Yapılan Uygulama İmar Planı değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.12.2024 tarihli ve 11/572 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 143626 sayılı yazısında; "Serdivan Belediyesi'nin 11.11.2024 tarihli ve 43649 sayılı yazısı ve eki ile; Serdivan İlçe Belediye Meclisi'nin 04/11/2024 tarih ve 76 sayılı kararı ile onaylanan, Serdivan İlçesi, Serdivan (Bahçelievler Mahallesi) 372 ada 1 parsel ile 373 ada 1-3 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek Meclise sevkinin sağlanması talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede;

Plana konu parseller, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/10/2024 tarih ve 9/424 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Sağlık Tesisi Alanı olarak planlandığı, Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında; 372 ada 1 nolu parsel "Sağlık Tesis Alanı" yapılaşma şartı KAKS=0,80 Yençok= 9,30m olarak, 373 ada 1 ve 3 nolu parseller ise "Konut Alanı" yapılaşma şartı Emsal=0,90 Yençok=10m olarak planlandığı anlaşılmaktadır.

Söz Konusu Plan Değişikliği incelendiğinde;

Plan değişikliğinin, G24B23D2C rumuzlu pafta üzerine hazırlandığı, Yasal Dayanak ve Gerekçeler Başlığında; "Serdivan ilçesine ait yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Serdivan Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonunda, İl Sağlık Müdürlüğü talebi doğrultusunda, İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği kapsamında Serdivan Mahallesi 372 ada 1 numaralı parsel ve 373 ada 1, 3 numaralı parsellerde plan değişikliği yapılması amaçlanmaktadır. Plan değişikliği 373 ada 1, 3 numaralı parsellerin ve 372 ada 1 numaralı parsel arasında bulunan 10 m. lik yolun doğuya kaydırılması ile oluşan boşlukta Sağlık Tesis Alanı olarak planlanarak tahsis amacına uygun kullanımını ve Sağlık Alanı bütünlüğünü sağlamak amacı ile hazırlanmıştır.

Plan değişikliği yapılması amaçlanan 372/1 nolu parsel, meri İmar planında Sağlık Tesis Alanı olarak planlanmış ve Hastane olarak kullanılmaktadır. Daha öncesinde özel hastane olarak kullanılan alan OHAL kapsamında 27/07/2016 tarihinde İl Sağlık Müdürlüğü'ne devredilmiştir ve günümüzde Serdivan Devlet Hastanesi olarak kullanılmaktadır. Daha öncesinde özel hastane olarak kullanılması nedeni ile günümüzde kullanım alanları yetersiz kalmaktadır.

373/1 ve 3 nolu parseller Konut Alanı olarak planlanmış ve mevcutta otopark olarak kullanılmaktadır. Bu parsellerin 16/02/2024 tarihinde İl Sağlık Müdürlüğüne ön tahsisi yapılmıştır. Tahsis amacına uygun olarak kullanılabilmesi ve Serdivan Devlet Hastanesi'ne yeni hizmet alanları oluşturabilmek için Sağlık Alanı olarak planlanmasının, sürekli gelişen ve büyüyen ilçenin artan sağlık ihtiyacına yönelik olumlu etkileneceği değerlendirilmiştir.

Sağlık alanı bütünlüğünün sağlanabilmesi için bahse konu parseller arasında bulunan 10 m lik yolun 373/1 ve 3 numaralı parsellerin doğusunda planlanması gerekmektedir." Denilmektedir. Plan değişikliği ile birlikte oluşan arazi kullanım tablosunda; Sağlık Alanının 3742 m2 den 5062 m2 ye çıkarıldığı, Yol ve Diğer Alanların 579 m2 den 567 m2 ye düşürüldüğü ve 1308 m2 Konut Alanının sağlık Alanı, Yol ve Diğer Alanlar olarak planlandığı anlaşılmakta olup, plan değişikliği ile Sağlık Tesisi Alanı yapılaşma şartı Emsal:1.70, Yençok: 14.00 metre olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliğinde; SASKİ, SEDAŞ, AGDAŞ ve TÜRK TELEKOM kurumlarından görüş alınmış olup,

kurum görüşleri;

SASKİ; ...Yapılan incelemeler sonucunda; bahse konu alanda mevcut altyapı tesislerine ait işletme planları yazımız ekinde yer almaktadır. Mevcut hatların korunması ve deplase işlemlerinin gerekmesi durumunda, idaremizle iletişim halinde bulunularak teknik kurallara uygun yapılması ve maliyetlerin tarafınızca karşılanması koşuluyla bahse konu çalışmanın yapılmasında İdaremiz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı,

SEDAŞ; ...yazınız ekinde gönderilen bahse konu, 372 ada, 1 parsel üzerinde 9,56 m yüzölçümlü Şirketimiz kullanımında olan TEDAŞ Genel Müdürlüğüne ait DM12TR68 numaralı ALTINOVA HASTANESİ YANI TR isimli mevcut Trafo yerinin ve 372 ada,1 parselin doğusunda 10 m. Genişliğinde yol üzerinde yeraltı tesislerinin olduğu tespit edilmiş olup yer altı tesislerine ilişkin veriler ve kamulaştırma planı yazımız ekinde sunulmaktadır. Yazımız ekinde gönderilen Kamulaştırma planında belirtilen sahanın ana parselden ifraz edilerek 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'nun 19. Maddesinde belirtilen hükümler dâhilinde, 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 30. Maddesine göre devrine ilişkin işlemler başlatılmıştır. Bu itibarla, faal olan trafo binasının bulunduğu 372 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın 9,56 m2 yüzölçümlü kısmının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında teknik altyapı/trafo yeri olarak belirtilmesi şartı ile yeniden gönderilmesi durumunda değerlendirilebileceği,

AGDAŞ; ...1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı yapılacak kısımda doğalgaz boru hattımız bulunmamaktadır.

TÜRK TELEKOM; ... Yapılan kontroller sonucunda, yapımı planlanan çalışma için şirketimizce engel durum görülmemektedir. şeklinde ifade edilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde mevcut imar yolunun kapatılarak yeniden planlandığı anlaşılmakta olup, altyapı değişikliği ile nihai kurum görüşlerinin dosyasında yer almadığı anlaşılmaktadır.” denmektedir.

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;

Serdivan Belediye Meclisinin 04.11.2024 tarihli ve 76 sayılı kararı ile uygun görülen, Serdivan (Bahçelievler Mahallesi) 372 ada, 1 parsel ile 373 ada, 1-3 nolu parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, CHP Meclis Üyesi Serhat ERİŞİR'in Çekimsiz oyuna karşılık **KABULÜNÜN uygun olacağı, OYÇOKLUĞU** ile mütalaa edilmiştir...../...../202..

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