

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI	Tarih: .../.../2025 Dosya No:23
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Pamukova İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 310 ve 311 nolu parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Pamukova Belediye Meclisinin 02.01.2025 tarihli ve 13 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Yapılan İmar Plan değişikliği, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2025 tarihli ve 1/70 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.01.2025 tarihli ve 147818 sayılı yazısında; "*Pamukova Belediye Başkanlığı'nın 06.01.2025 tarih ve 13214 sayılı yazısı ve eki ile; 02.01.2025 tarih ve 13 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun görülerek kabul edilen Pamukova İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 310 ve 311 nolu parsellere yönelik Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisine havalesi hususunda gereğinin yapılması talep edilmektedir.*

Yapılan incelemede plan değişikliğine konu 310 nolu parselin Pamukova Belediyesi ve 3700 m² yüzölçümünde, 311 nolu parselin de özel mülkiyet 10452,700 m² yüzölçümünde olduğu,

Söz konusu bölgede diğer adalarda parselasyonun yapıldığı,

Değişikliğe konu 310 ve 311 nolu parseller yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen "300 kişi/ha Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı", kısmen 15.00 metrelik imar yolu fonksiyonunda kaldığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 310 nolu parselde A-3 yapı nizamı TAKS:0.40, KAKS:1.20 Konut Alanı ve imar yolları, 311 nolu parselde A-3 yapı nizamı TAKS:0.40, KAKS:1.20 ve B-3 yapı nizamı Konut Alanı ve imar yolları planlandığı görülmektedir.

Plan açıklama raporunda; "Mevcut imar planında 311 numaralı parselde bulunan 7m'lik yolun kaldırılması ve 310, 311 numaralı parsellerde bulunan konut adalarını nitelikli hale getirmek amacı ile hazırlanmıştır.

Mevcut 1/1000 uygulama imar planında 311 numaralı parselde 7 m genişliğinde imar yolu bulunmaktadır. Bu yol arazide açılmamış, altında herhangi bir altyapı bulunmamakta, yolun bulunduğu parsellerde imar uygulaması yapılmamış ve sadece bu yoldan mahreç alan parsel bulunmamaktadır. İmar planında öngörülen yolun batısında oluşan konut adalarında bina yapımına elverişsiz adalar oluşmaktadır. Ayrıca öngörülen 7 m. genişliğindeki yolun ulaşım kurgusunda herhangi bir önem arz etmemektedir. İmar planında öngörülen bağlantı yolunun özel mülkiyet alanından geçtiği ve bir altyapısının olmaması dolayısıyla kamulaştırma ve yapım maliyetleri oluşacağından yolun kaldırılması ve ada düzenlemesi ile bu parsellerin bina yapımına elverişli bir hale getirilmesi belediyesince talep edilmektedir. Bu kapsamda söz konusu 7 metrelik imar yolunun kaldırılması ve konut alanlarının genişletilmesi istenmektedir.

Mekansal planlar yapım yönetmeliği 26. maddesindeki hükümler çerçevesinde.....

7 metrelik imar yolunun kaldırılması, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak niteliktedir. Kaldırılacak mevcut imar yolunun devamlılığı bulunmamaktadır. Yolun kaldırılması, yoldan mahreç alacak yapılara ve mülkiyetlere zarar vermemektedir.

Mevcut Durumdaki Konut Alanı 9028 m² iken Öneri Durumla Konut Alanı 9483 m²,

Mevcut Durumdaki Park Alanı 0 m² iken Öneri Durumla Park Alanı 515 m²,

Plan değişikliği sonucunda konut alanları artmıştır. Bu duruma karşılık olarak 311 numaralı parselin güneyinde otopark ve Park alanı planlanmıştır. Plan değişikliği sonrasında 310 ve 311 numaralı parselin kuzeyinde bulunan konut adasında yapılaşma koşulları: Emsal= 1.20, TAKS= 0.30, Kat=4 olacak şekilde planlanmıştır. Emsal artışı bulunmamaktadır. Taban alanından kısıp kat artış sağlanmıştır." denilmektedir.

Yapılan plan değişikliği incelendiğinde;

310 ve 311 nolu parsellerde kuzey-güney istikametindeki 7.00 metrelik yolun kaldırılarak 3 imar adası oluşturulduğu, kuzeydeki imar adasının A-4 yapı nizamlı TAKS:0.30, KAKS:1.20 ve B-3 yapı nizamlı, ortadaki imar adasının A-3 yapı nizamlı TAKS:0.40, KAKS:1.20 ve B-3 yapı nizamlı, güneydeki imar adasının alt kısmında Park ve Otopark Alanı düzenlenerek Konut Alanının A-3 yapı nizamlı TAKS:0.40, KAKS:1.20 olarak planlandığı,

Plan değişikliği ile kaldırılan yolun halihazırda kullanıma açık bir yol olmadığı, yol kaldırılmasına ilişkin ilgili kurumlardan görüş alınmadığı tespit edilmiştir.” 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; 02.01.2025 tarihli ve 13 sayılı kararı ile uygun görülen, Cumhuriyet Mahallesi, 310 ve 311 nolu parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin **KABULÜNÜN uygun olacağı, OYBİRLİğİ** ile mütalaa edilmiştir.

.../0../2025

Ek:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Değişikliği ve Dosyası

Oya ARAPOęLU
Şehir Plancısı
Başkan

Halim KILKIŞ
İnşaat Mühendisi
Başkan Vekili

Muhammed ÇALIŞKAN
İnşaat Yüksek Mühendisi
Üye

Hüseyin HALDIZOęLU
Serbest Meslek
Üye

Fatih ŞENTÜRK
Mimar
Üye

Hakkı İSKENDER
Veteriner Hekim
Üye

Serhat ERİŞİR
Gemi Mühendisi
Üye