

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI	Tarih: .../.../2025 Dosya No:115
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Arifiye İlçesi, Mollaköy Mahallesi, Turizm Amaçlı Olimpik Kano Alanına yönelik hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan değişiklik teklifleri, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.05.2025 tarihli ve 5/297 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.05.2025 tarihli ve 160998 sayılı yazısında; "a) Arifiye Belediye Başkanlığı'nın 02.05.2025 tarihli ve 1832 sayılı yazısı. b) Arifiye Belediye Başkanlığı'nın 28.04.2025 tarihli ve E-41281476-115.01.02-1773 sayılı yazısı.

Arifiye Belediye Başkanlığı'nın 02.05.2025 tarihli ve 1832 sayılı yazısı ile; Arifiye İlçesi, Mollaköy Mahallesi, turizm amaçlı olimpik kano alanına ilişkin Belediyesince hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin teklifin, Arifiye Belediye Başkanlığı'nın 28.04.2025 tarihli ve E-41281476-115.01.02-1773 sayılı yazısı ile Arifiye İlçesi, Mollaköy Mahallesi, turizm amaçlı olimpik kano alanına ilişkin Belediyesince hazırlanan 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliğine ilişkin teklifin Meclise sevkinin sağlanması talep edilmektedir.

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin Yapılan İncelemede;

Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliği alanı 2.223.731 m² Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı olarak planlıdır.

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile;

Söz konusu alanda,

-145824 m² Ticaret Alanı,

-1727 m² Belediye Hizmet Alanı,

-3401 m² Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı,

-207210 m² Rekreasyon Alanı,

-1286639 m² Bölgesel Spor Alanı,

-544125 m² Turizm Alanı,

-9911 m² Konut Alanı olarak planlandığı görülmüştür.

Plan değişikliği ile Bölgesel Spor Alanı 937.092 m² azalmıştır.

Alanın batısında güneyinden kuzeyine doğru devam eden mevcutta planlı 40.00 m. yol, alanın doğusunda bulunan Mollaköy-Karaçomaklar-Semerciler Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre düzenlenerek kuzeye doğru kaydırılmış olup, yolun kaydırılması ile oluşan Şekerler bölgesinin kuzeyindeki alanda Konut Alanının planlandığı görülmektedir.

40.00 m. yolun batıda planlı kısmı da doğruya doğru kaydırılmış olup, yolun batısında oluşan alanların Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Alanı ve Rekreasyon Alanı olarak planlandığı görülmektedir.

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu'nda;

"Sakarya Büyükşehir Belediyesi, Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde, Arifiye Belediyesi talebi doğrultusunda Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

Meri imar planı incelendiğinde alanın tamamı Bölgesel Spor Alanı olarak planlanmıştır. Alanda bulunan gölet ve çevresinde Kano Alanı, Kano Alanı ile entegre olacak Ticaret ve Turizm Alanları projesi bulunmaktadır. Bu projenin faaliyete geçebilmesi ve alt ölçekli planları yönlendirmesi amacı ile Bölgesel Spor Alanı'nın bir kısmı Ticaret Alanları, Turizm Alanları ve Rekreasyon Alanları olarak planlanmıştır. Plan değişikliği aşamasında arazide açık olan ve plan ile uyuşmayan yollar ile çevresindeki fonksiyonlar yeniden düzenlenmiştir.

..Gölet alanları bu alan içerisinde alt ölçekli planlarda spor alanı ve kano turizmi ile ilgili taslak çalışmalar bulunmaktadır.

..Gölet alanlarının çevresinde bulunan alanlarda, yapılması planlanan projeye entegre olarak turizm, ticaret ve rekreasyon alanları oluşturulması amaçlanmıştır." denilmektedir.

1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliğine ilişkin Yapılan İncelemede;

Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliği alanı Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı olarak planlıdır.

Arifiye Belediye Başkanlığı'nın 02/05/2025 tarih ve 1832 sayılı yazısı ile alana ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği de tarafımıza sunulmuştur.

Söz konusu alana ilişkin Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09/04/2012 tarih ve 4/122 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Söz konusu plan değişikliği alanı Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 2.206.792 m² Bölgesel Spor Alanı (Olimpik Su Sporları Merkezi) olarak ve 2662 m² Bakım Akaryakıt Alanı olarak planlıdır. Alanın batısından kuzeyine doğru 40.00 m. yol ve doğu sınırında 25.00 m. yol planlıdır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile;

Söz konusu alanda,

-141139 m² T1 Ticaret Alanı,

-3385.5 m² Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı,

-160.072 m² Rekreasyon Alanı,

-1.286.364 m² Bölgesel Spor Alanı,

-544.932 m² Turizm Alanı olarak planlandığı görülmüştür.

Plan değişikliği ile Bölgesel Spor Alanı 920.428 m² azalmış olup, mevcutta 2662 m² planlı Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı 3385.5 m² planlanarak 723 m² artmıştır.

Alanda mevcutta planlı 40.00 m. ve 25.00 m. yollar korunmuş olup, alanın batı sınırında kuzey-güney yönünde 20.00 m. yol ve alan içerisinde 15.00 m. yolların planlandığı görülmüştür.

Ayrıca yapılan plan değişikliğinin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olmadığı görülmekte olup, söz konusu 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği teklifinin; Arifiye Belediye Başkanlığı'nın 02/05/2025 tarih ve 1832 sayılı yazısı ile alana ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine uygun olarak hazırlandığı görülmüştür.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu'nda;

"..Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nin 14/01/2013 tarih 1/11 nolu kararı ile onaylanan "Arifiye İlçesi, Yukarıkirazca Mevkiinde kuzey ve batıda Sakarya Nehri ile doğu ve güneyde Mollaköy, Semerciler, Kumbaşı Köyleri ile sınırlanan bölgeye ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli ilave Nazım İmar Planı" içerisinde Arifiye Belediyesinin talebi doğrultusunda, İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği kapsamında plan değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

Meri imar planı incelendiğinde alanın tamamı Bölgesel Spor Alanı olarak planlanmıştır. Alanda özel mülkiyetlerin bulunması imar uygulaması aşamasında sorunlara ve kamu kaynaklarının verimsiz kullanılmasına yol açmaktadır. Bu sorunların giderilmesi ve bölgenin daha etkin kullanılması amacı ile Spor Alanı'nın bir kısmı Spor alanında yapılması planlanan Kano Turizmine entegre olacak şekilde Ticaret Alanları, Turizm Alanları ve Rekreasyon alanları olarak planlanmıştır.

...Plan değişikliği sonrasında plan bütününde oluşan arazi kullanım tablosu aşağıda belirtilmiştir. Plan bütününde kıyı kenar çizgisi dikkate alınarak Sakarya Nehri ile Göletler arasında kalan bir kısım alan plan dışında bırakılmıştır.

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)	FARK (m ²)
SPOR ALANI	925524	0	-925524
TURİZM ALANI	0	544932	544932
TİCARET ALANI (T1)	0	141139	141139
AKARYAKIT ALANI	0	736	736
REKREASYON ALANI	0	160072	160072
YOLLAR VE DİĞER ALANLAR	0	33240	33240
TOPLAM	925524	880119	-45405

Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu

6. PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1) BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2) BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VE STANDARTLARLA İLE:

-SAKARYA 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ.
-SAKARYA MERKEZ PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ,

-ARİFİYE (MERKEZ - NEHİRKENT - HANLI) 1/5000 ÖLÇEKLİ KISMİ REVİZYON NAZIM İMAR PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3) PLANA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. REVİZE VE İLAVE ALANLARIN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN ESASLARA UYULACAKTIR.

4) PLANLAMA ALANINDA ULUSAL VE ULUSLARARASI OLİMPİK ÖLÇEKTE SU SPORLARI ALANLARI İLE BU KULLANIMIN GEREKTİRDİĞİ KAPALI SPOR, KONAKLAMA, SAĞLIK, EĞİTİM, SOSYAL VE KÜLTÜREL İDARİ TESİSLER İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE GÜNÜBİRLİK TİCARET VB TESİSLER YAPILABİLİR. YAPI YÜKSEKLİKLERİ YAPILARIN TEKNOLOJİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

5) ALAN İÇİN 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANI HAZIRLANACAK VE BU PLAN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAKTIR. VAZİYET PLANINDA KAZI VE DOLGU ALANLAR, YAPILARIN KULLANIM ŞEKİLLERİ, İNŞAAT ALANLARI GİRİŞKOTLARI VE YÜKSEKLİKLERİ AÇIK VE YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ PEYZAJ DÜZENLEMELERİ (BİTKİLENDİRME, OTOPARK, SU ALANLARI VB.) VAZİYET PLANI; İMAR DURUMUDUR. İÇEREN GÖSTERİLECEKTİR. VAZİYET PLANI, MİMAR, PEYZAJ MİMARİ, ŞEHİR PLANÇISI, İNŞAAT MÜHENDİSİ, JEOLÖJİ MÜHENDİSİ, HARİTA MÜHENDİSİ TARAFINDAN ORTAK HAZIRLANACAKTIR.

6) SÖZ KONUSU ALANDA YAPILACAK OLAN YAPILAR SÖKÜLÜP TAKILABİLEN ÇELİK VEYA AHŞAP YAPI ELEMANLARINDAN İMAL EDİLECEKTİR.

7) BU PLAN VE PLAN NOTLARINA AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

8) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1) PLANLAMA ALANI 1.DERECE DEPREM KUŞAĞINDA OLDUĞUNDAN AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.” denilmektedir.

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan değişiklik teklifleri; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi ile “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” hükümlerince incelenmiş olup;

Arifiye İlçesi, Mollaköy Mahallesi, Turizm Amaçlı Olimpik Kano Alanına yönelik hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan değişiklik tekliflerinin **BELEDİYESİNE İADESİNİN uygun olacağı, OYBİRLİĞİ** ile mütalaa edilmiştir..../0../2026

Ekler : 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan değişikliği,

1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı, Plan değişiklik teklifleri ve Dosyası

Oya ARAPOĞLU
Şehir Plancısı
Başkan

Muhammed ÇALIŞKAN
İnşaat Yüksek Mühendisi
Başkan Vekili

Oktay YILDIRIM
Avukat
Üye

Serkan CERRAHOĞLU
Yönetici
Üye

Fatih ŞENTÜRK
Mimar
Üye

Hakkı İSKENDER
Veteriner Hekim
Üye

Serhat ERİŞİR
Gemi Mühendisi
Üye