

	T.C. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI	Tarih: .../.../2025 Dosya No:227
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	

Erenler İlçesi, Erenler Mahallesi, 9854-11189-11190-11191 ve 11192 sayılı parselleri ve çevresindeki kadastral boşlukları kapsayan üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanan Erenler Merkez 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği, Erenler Belediye Meclisinin 04.08.2025 tarihli ve 38 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Yapılan İmar Plan değişikliği, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.10.2025 tarihli ve 9/554 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Meclis Başkanlığına sunulan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.10.2025 tarihli ve 174180 sayılı yazısında; "08.08.2025 tarihli ve 37312 sayılı Erenler Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve eki Erenler İlçe Belediye Meclisinin 04.08.2025 tarihli ve 38 sayılı kararı ile uygun görülen Erenler İlçesi, Erenler Mahallesi, 9854, 11189, 11190, 11191 ve 11192 sayılı parselleri ve çevresindeki kadastral boşlukları kapsayan Erenler Merkez 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek Meclise havale edilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede;

Hazırlanan plan değişikliği ile yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 8493 sayılı parselin batı cephesinden geçen 7 metrelik imar yolunun parseldeki yapılaşma koşullarını olumsuz etkilememesi amacıyla ve altyapısı henüz tamamlanmayan 12 metrelik imar yolunun altyapısının henüz tamamlanmadığı ve taşınmazların bir bütün olarak kullanılamaması parçacıl yapılaşmaya sebep olacağı gerekçe gösterilerek bir kısmının 7 metreye düşürülmesi, 11191 ve 11192 sayılı parsellerin arasından geçen kısmının Bitişik Nizam 3 Katlı Konut - Ticaret (TİCK) ve Ayrık Nizam TAKS/KAKS=0.35/1.05 yapılaşma şartlarında Konut Alanına dahil edildiği görülmüştür. Mevcut plandaki 284 m² Park Alanına karşılık ilave nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve altyapı alanlarını da dahil ederek 573 m² Park Alanı ve altyapı ihtiyacına yönelik Sedaş 7364 sayılı görüşüne uygun olarak 40 m² Trafo Alanı planlandığı görülmüştür. AGDAŞ'ın 10.04.2025 tarih ve 2025/1032 sayılı görüşünde 12 metrelik imar yolu hattının tamamından polietilen doğalgaz hattı geçtiği ve plan değişikliklerinin doğal gaz hatlarının dikkate alınarak planlanması gerektiği hususu belirtilmiştir. SASKİ'nin 06.05.2025 tarih ve 106421 sayılı yazısında bahse konu alanda mevcut altyapı tesislerinin yer aldığı ve mevcut hatların korunması ve deplase işlemleri gerektirmesi durumunda teknik kurallara uygun işlem yapılması ve maliyetlerin karşılanması koşuluyla idare açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Bu noktada maliyeti kimin karşılaması gerektiği hususu muğlaktır. Altyapı tesislerinin bakım, onarım ve işletme sürdürülebilirliği bağlamında kamusal alanlarda ve özellikle imar yollarında bulunması önemli bir şehircilik ilkesidir; bu bağlamda 12 metrelik imar yolunun tamamen konut ve konut-ticaret alanına alınan kısımların AGDAŞ doğalgaz hattına ve SASKİ altyapı tesislerine (içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon hatları) denk gelmesi plan değişikliğinin zayıf yönüdür. Söz konusu plan değişikliği ölçeğinin gerektirdiği derinlikte ve detayda hazırlanmış olup 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik gerektirmemektedir." denilmektedir.

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 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;

Erenler İlçe Belediye Meclisi'nin; 04.08.2025 tarihli ve 38 sayılı kararı ile uygun görülen, Erenler Mahallesi, 9854-11189-11190-11191 ve 11192 sayılı parselleri ve çevresindeki kadastral boşlukları kapsayan üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanan Erenler Merkez 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinin; 12 Metrelik İmar Yolunun kavşağa olan kontrolsüz bağlantısının iptal edilmesinin ulaşım ilkeleri ile trafik emniyet ve güvenliği yönünden daha uygun olduğu, dar ve kullanışsız Park Alanlarının daha bütüncül ve kullanıma elverişli bir alan içinde toplanmasının kamu yararı taşımaları gerekçeleriyle, SASKİ'nin 06.05.2025 tarihli ve 106421 sayılı yazısı, AGDAŞ'ın 10.04.2025 tarihli ve 2025/1032 sayılı yazısı ve TÜRK TELEKOM'un

25.04.2025 tarihli ve 127755 sayılı yazısında belirtilen teknik kriterlere uyulması, ruhsat aşamasında altapı kuruluşlarından yeniden görüş alınarak deplase maliyetlerinin talep sahibi tarafından karşılanacak ve kamu zararı oluşturmayacak şekilde sağlanması ve ayrıca bu hususların plan notlarına ilave edilmesi, mahallinde genel otopark ihtiyacının giderilmesi ve 7 metrelik dönüş kurbunun düzenlenmesine yönelik hazırlanan plan değişikliğinin, CHP Meclis Üyesi Serhat ERİŞİR'in red oyuna karşılık ekli plandaki şekliyle **DEĞİŞTİRİLEREK KABULÜNÜN uygun olacağı, OYÇOKLUĞU** ile mütalaa edilmiştir...../...../2026

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

Ömer Susran HUNCA
Mimar
Başkan

Emre IŞIL
İnşaat Mühendisi
Başkan Vekili

Göksel KAYA
İnşaat Mühendisi
Üye

Ömer Faruk KAYA
Avukat
Üye

Fatih ŞENTÜRK
Mimar
Üye

Ömer TURGUT
Serbest Meslek
Üye

Serhat ERİŞİR
Gemi Mühendisi
Üye