

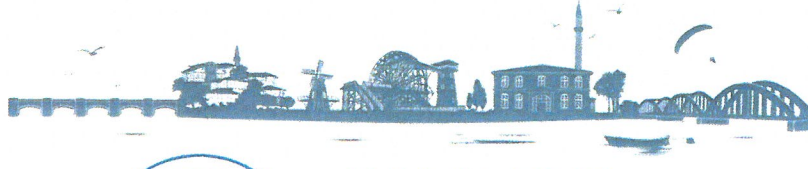


**SAKARYA
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ**

**DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE
KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ
BAŞKANLIĞI**

KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**SAKARYA İLİ, PAMUKOVA İLÇESİ, YENİCE MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
 AR I CAMİ VE ÇEVRESİ DÜZENLEME PROJESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ
AÇIKLAMA RAPORU**



**SAKARYA
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ**

DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞI

KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	4
2. PLAN TEKLİFİ GEREKÇELERİ.....	5
3. HUKUKSAL DAYANAK.....	5
4. KADASTRAL DURUM	6
5. MÜLKİYET DURUMU	6
6. JEOLOJİK DURUMU VE DOĞAL AFETLER AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	8
6.1. Alanın Jeolojisi	8
6.2. Alanın Depremselliği	8
6.3. Alanın Yerleşime Uygunluk Durumu	8
7. İMAR PLANLARI.....	10
7.1. Planın İptal Edilme Gerekçesi	11
8. TEKLİF PLAN	12
8.1. Plan Kararlarını Yönlendiren Faktörler.....	12
8.2. Plan Kararları.....	13

RESİMLER DİZİNİ

Resim 1:Çalışma Alanı.....	3
Resim 2:Kadastral Durum	5
Resim 3:Mülkiyet Krokisi	6
Resim 4:Yerleşime Uygunluk Durumu.....	8
Resim 5:Pamukova İlçesi (Merkez) 1.Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yargı kararı öncesi onaylı hali.....	9
Resim 6:3914-3915-3916-3917-3918-3919-3921-3924-3925-3926-6634-6635-8682-8683- 10030-10031 ve 10032 no'lu parsellerin bulunduğu, İptal Edilen 1/1.000 Ölçekli İmar Planı Tadili	11
Resim 7:Onaylı 1.Etap UIP ve İptal Edilen UIP	12
Resim 8:1/1000 Ölçekli Teklif UIP	12
Resim 13:Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Yenice Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı, Çarşı Cami ve Çevresi Düzenleme Projesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi	16

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1:Çalışma Alanı Mülkiyet Durumu	7
Tablo 2:Onaylı 1.Etap UIP ve İptal Edilen İmar Planı ile Teklif Edilen İmar Planı Arazi Kullanım Karşılaştırılması	15

1. GİRİŞ

Çalışma alanı; Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Yenice Mahallesi (İdari), Pamukova-Köy (Tapu) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3911, 3912, 3913, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3921, 3924, 3925, 3926, 6634, 6635, 8682, 8683, 10030, 10031 ve 10032 numaralı parselleri kapsayan 9.848 m² büyüklüğündeki alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca, Bakanlık Makamı'nın 04.12.2023 tarihli ve 8110805 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

21.12.2023 tarihli ve 8177461 sayılı Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile anılan bu rezerv yapı alanındaki uygulama yetkisinin Sakarya Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na devredilmesiyle de ilgili Daire Başkanlığımızca alana ilişkin çalışmalara başlanılmış olup yapılan çalışmalar sonucunda yeni bir plan yaklaşımı ortaya konmuştur.



Resim 1:Çalışma Alanı

2. PLAN TEKLİFİ GEREKÇELERİ

Çalışma alanı ile Pamukova ilçe merkezinde yeni bir ibadet yapısı, meydan, belediye hizmet alanı ve yer altı otoparkı ile birlikte, kentte yeni kullanım alanları yaratmak amaçlanmıştır.

Ticaret yoğun bir bölgede hizmet veren ve ilçe halkının merkezdeki ibadet ihtiyacını karşılayan ancak kapasite yetersizliği olan ve yapısal olarak günün koşullarına uymayan bir ibadet yapısını (Yapım:1954 cami) günün koşullarına uygun hale getirmek ve aynı zamanda proje alanının ticaret merkezinin odağında yer alması dolayısıyla otopark ihtiyacını karşılamak ve yine merkezi konum nedeniyle yaya geçişlerinin yoğun olduğu bir bölgeye meydan niteliğinde bir açık alan kazandırmak amaçlanmıştır. Ayrıca kent merkezi ihtiyaç duyulan sosyo-kültürel birimlerin de kente kazandırılması amaçlanmıştır.

Proje alanında ilçe Belediyesi'ne ve Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan ya da bağışlanan taşınmazlarla bütüncül bir proje amaçlanmıştır. Ayrıca çalışma alanında yer alan metruk, niteliksiz ve ekonomik ömrünü tamamlamak üzere olan yapılar, alanın giderek çöküntü alanına dönüşmesine neden olmaktadır. Bölge halkı için bu durum zaman zaman güvenliğe yönelik sorunlara yol açtığından, bu sorunların da ortadan kaldırılması hedeflenmiştir.

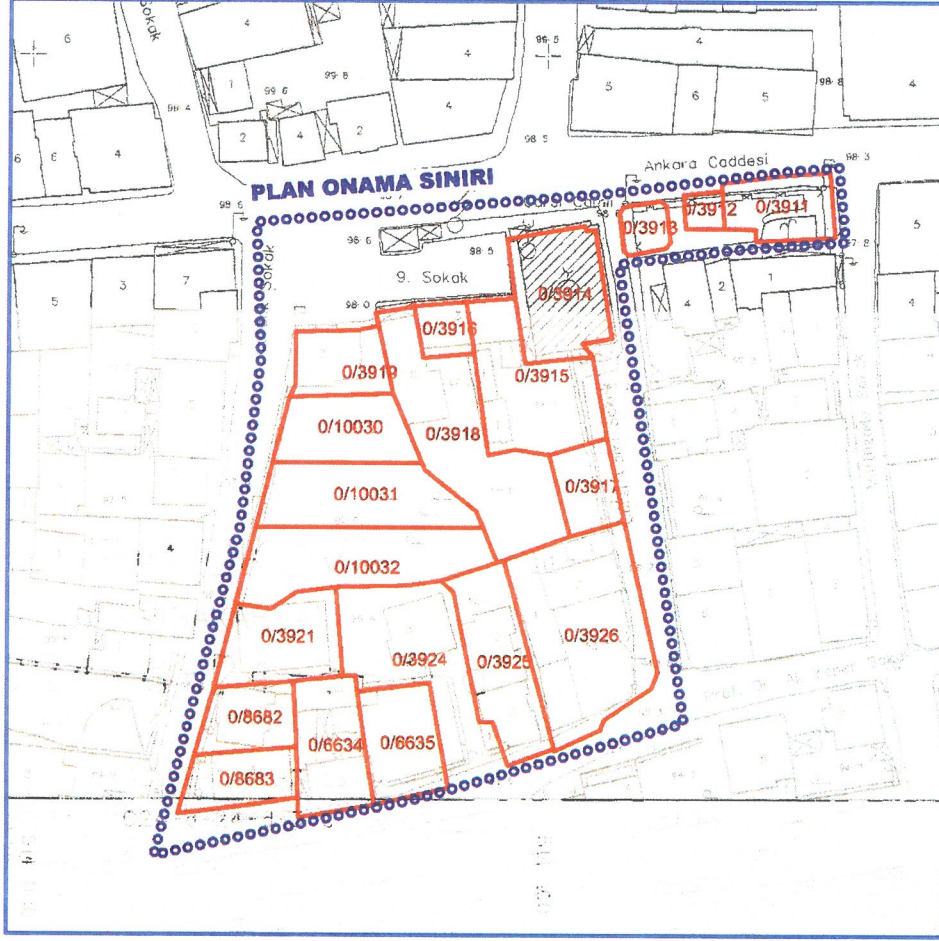
3. HUKUKSAL DAYANAK

Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Yenice Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 9.848 m² çalışma alanını; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlık Makamı'nın 04.12.2023 tarih ve 8110805 sayılı Olur'u ile "*Rezerv Yapı Alanı*" olarak belirlenmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6'ncı maddesinin 12. fıkrası uyarınca, söz konusu "*Rezerv Yapı Alanı*" ndaki uygulamalarla ilgili olarak Bakanlık Makamı'nın 21.12.2023 tarih ve 8177461 sayılı Olur'u ile Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın geçici olarak yetkilendirilmesi uygun görülmüştür. Çalışma alanındaki iş ve işlemler söz konusu kanun kapsamında ele alınacaktır.

4. KADASTRAL DURUM

20 adet parsel bulunan 9.848 m² çalışma alanında; Toplam parsel alanı 7.247 m²'dir.



Resim 2:Kadastral Durum

5. MÜLKİYET DURUMU

9.848 m²'lik rezerv yapı alanında; 20 adet parsel bulunmakta olup bu parsellerin 9'u şahıs mülkiyeti (4.032 m²), 11'i (3.215 m²) tamamen kamu (Pamukova Belediyesi ve Sakarya Büyükşehir Belediyesi) mülkiyetidir.

Kamuya ait 11 parselden; bir kısmı zaman içinde kamulaştırma yoluyla kamu eline geçmişken; 3916 no'lu parsel cami yapımı, 3917 no'lu parsel ise kapalı otopark, cami, belediye hizmet binası ve sosyal kültürel tesisleri barındıran kent meydanı yapımı amacıyla bağışlanmıştır.

Ayrıca, üzerinde yapı olan parsellerden şahıs mülkiyetindeki 3919 no'lu parsel Bursa KTVKK tarafından 10/06/2004 tarih ve 10585 sayılı karar ile tescillenmiştir.

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAPU ALANI	MÜLKİYET
1	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3911	250.00	KAMU
2	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3912	50.00	KAMU
3	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3913	90.00	KAMU
4	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3914	410.00	KAMU
5	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3915	510.00	ŞAHİS
6	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3916	100.00	KAMU
7	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3917	187.00	KAMU
8	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3918	730.00	KAMU
9	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3919(Tescilli Bina)	214.00	ŞAHİS
10	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3921	355.00	ŞAHİS
11	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3924	650.00	ŞAHİS
12	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3925	430.00	KAMU
13	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	3926	840.00	ŞAHİS
14	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	6634	345.00	KAMU
15	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	6635	304.00	KAMU
16	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	8682	225.73	ŞAHİS
17	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	8683	225.73	ŞAHİS
18	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	10030	319.38	KAMU
19	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	10031	462.85	ŞAHİS
20	SAKARYA	PAMUKOVA	YENİCE	0	10032	549.06	ŞAHİS
ŞAHİS MÜLKİYETİ: 4.032 m ²							
KAMU MÜLKİYETİ: 3.215 m ²							

Tablo 1:Çalışma Alanı Mülkiyet Durumu



Resim 3:Mülkiyet Krokisi

6. JEOLÖJİK DURUMU VE DOĞAL AFETLER AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Alanın Jeolojisi

- Sakarya İli, Pamukova İlçesi merkezinde toplam 602 hektar alan için imar planına esas 07.11.2016 tarihli Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Merkez Yerleşim Yerlerinin İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu bulunmakta olup, planlama alanı bu etüd kapsamında kalmaktadır.

6.2. Alanın Depremselliği

Pamukova İlçesi; 18 Mart 2018 tarihli RG'de yayımlanmış, 1 Ocak 2019 tarihinde de yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Tehlike Haritasında 1.derece deprem bölgesinde bulunmaktadır. KAF zonunun Sakarya ve yakın çevresinde oluşturmuş olduğu depremlerden etkilenmektedir. Yakın zamanda 17 Ağustos 1999 Gölcük depreminde Pamukova ilçesi de zarar almıştır. Ayrıca Kuzey Anadolu Fay zonunun güney kolu olan ve 1419 yılından beri kırılmayan Geyve Fayının yaratacağı olası bir deprem Pamukova ilçesi için tehlike arz etmektedir. Bu genel depremsellik durumu, planlama alanı içi de geçerlidir.

6.3. Alanın Yerleşime Uygunluk Durumu

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 kategoride değerlendirilmiş olup,

Çalışma Alanı, eğimin düz ve düze yakın yakın %0-10 arasında değiştiği, jeolojisini ise Alüvyon (Qal) ve Alüvyon Yelpazesi (Qay) birimlerinin oluşturduğu kesimler, Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alan (ÖA-5.1) olarak tespit edilmiştir.

ÖA-5.1 Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme- oturma- taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin profilinde beklenecek şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, zemin büyütmesi gibi zemin sorunlarının, zemin hakim titreşim periyodu, zemin grubu ve zemin sınıfı gibi zemin parametrelerinin yapı tasarımına esas zemin-temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmekte olup, dinamik ve statik koşullarda beklenen her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Alüvyon ve alüvyon yelpazesi birimlerde çok yumuşak ve yumuşak seviyeler bulunduğundan, kazı şevlerindeki göçmenleri önlemek için inşaat aşamasında oluşacak kazı şevleri uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

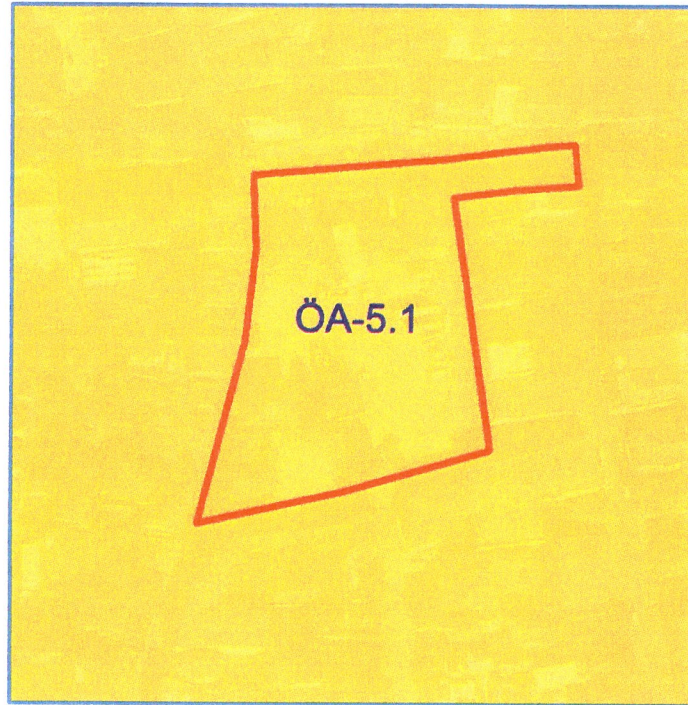
İnceleme alanının kuzeyindeki eğimli yamaçlardan gelen yüzey suları eğimin düz ve düze yakın olduğu bu kesimlerde biriktiğinden yapı temellerini ve kazı şevlerini etkileyecek yüzey, atık ve yer altı suları uygun drenaj sistemleri ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

Kazı şevleri, komşu parsellerdeki bina ve mühendislik yapılarının (yol vb.) güvenliği sağlanarak oluşturulmalıdır.

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ile Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Parsel- bina bazındaki zemin-temel etütlerinde, temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile sıvılaşma analizleri detaylı olarak irdelenerek, gerekmesi halinde mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Bu alanlar rapor eki 1/1.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle gösterilmiştir. Bu genel değerlendirme açısından, planlama alanı için aşağıdaki yerleşime uygunluk durumu hazırlanmış olup, planlama alanı ÖA-5.1 alan tanımına girmektedir.

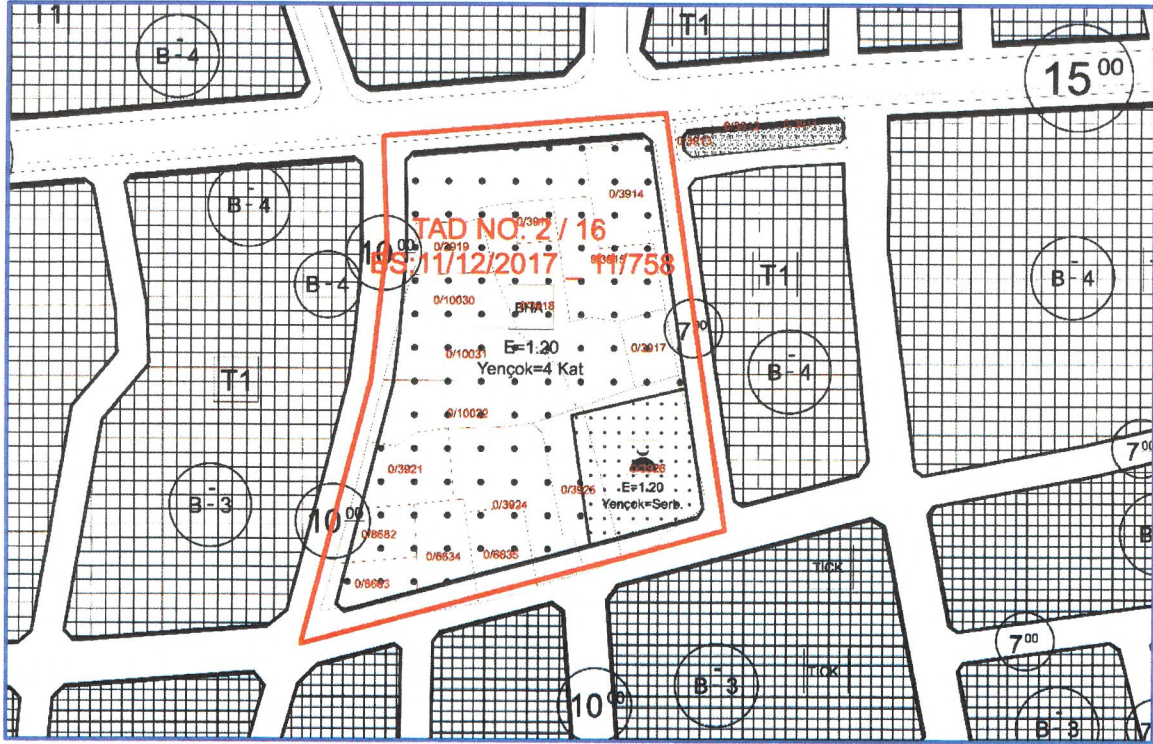


Resim 4:Yerleşime Uygunluk Durumu

(Kaynakça: Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Merkez Yerleşim Yerlerinin İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu, Edzem Mühendislik, Ekim 2016, Sakarya)

7. İMAR PLANLARI

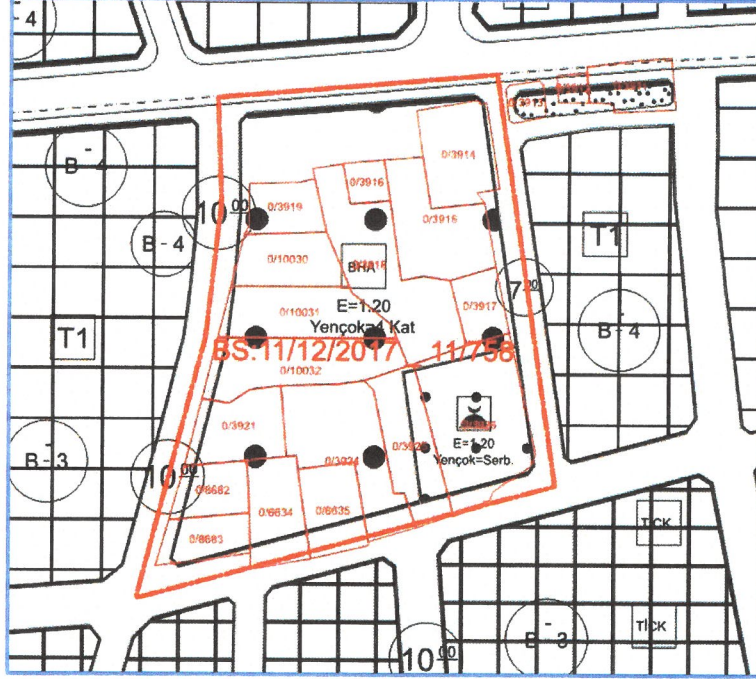
Planlama alanı; büyük bir kısmı (3914-3915-3916-3917-3918-3919-3921-3924-3925-3926-6634-6635-8682-8683-10030-10031 ve 10032 nolu parsellerin bulunduğu imar adası) aşağıda yargı süreçlerinden bahsedileceği üzere plansız konumda iken, 3911-3912-3913 nolu parsellere ilişkin kısmı park alanı fonksiyonu ile Pamukova İlçesi (Merkez) 1.Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.11.2016 tarih ve 10/613 kararıyla onaylanmış bir plan kapsamındadır.



Resim 5:Pamukova İlçesi (Merkez) 1.Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yargı kararı öncesi onaylı hali

3914-3915-3916-3917-3918-3919-3921-3924-3925-3926-6634-6635-8682-8683-10030-10031 ve 10032 nolu parsellerin bulunduğu imar adası için 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Tadili ile 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadili ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadili Onama yetkisinin Sakarya Büyükşehir Belediyesine devri kararlı 11.12.2017 tarih ve 11/758 sayılı Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararıyla onaylanmıştır. 3924, 8683, 3921, 8682 nolu parsellerin plan iptal istemiyle dava yoluna gitmeleri neticesinde, Sakarya 1.idare Mahkemesi'nin 2018/404 esas sayılı dosyası ile imar planının iptaline ilişkin Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na karşı açılan davanın yargılaması sonucunda işlemin **iptaline** karar verilmiştir. Karara karşı tarafımızca istinaf yoluna gidilmiş olup; İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesi 29.01.2020 tarih, 2019/1981 esas ve 2020/171 karar nosu ile istinaf talebinin kısmen **iptaline** kısmen **reddine** karar vermiştir. Dava konusu

plan tadillerinde alanın büyük bir kısmı bu yargı kararları sürecinde en son; belediye hizmet alanı (meydan, otopark) ve cami alanı fonksiyonunda iken, söz konusu yargı kararları neticesinde plansız konuma gelmiştir.



Resim 6:3914-3915-3916-3917-3918-3919-3921-3924-3925-3926-6634-6635-8682-8683-10030-10031 ve 10032 no'lu parsellerin bulunduğu, İptal Edilen 1/1.000 Ölçekli İmar Planı Tadili

7.1. Planın İptal Edilme Gerekçesi

Planlar, yerleşimin ölçeği dikkate alındığında yerleşimde bu büyüklükteki bir alanda ikinci bir meydan ayrılmasını kamu yararına gerekli ve zorunlu kılan bir hususun bulunmadığı, belediye hizmet alanı kullanımının, olası alternatifleri tartışmaksızın getirilen bir plan kararı olduğu, belirlenen alan büyüklüğüne sahip bir bölgede yapılacak katlı yeraltı otoparkının kentin otopark çözüm olmayacağı, kent merkezi çeperinde tek bir alanda katlı yeraltı otoparkı yapılması yerine, merkez çevresinin farklı alanlarda oluşturulan daha küçük ve açık otopark alanları ile desteklenmesinin Pamukova yerleşimi özelinde kent merkezinin otopark ihtiyacının karşılanmasında daha uygun ve işlevsel çözümler sunacağı, uyumsuzluk konusu alanda daha büyük bir cami alanına ihtiyaç bulunup bulunmadığı Müftülük görüşü ile ortaya konulmadığından ve ihtiyaç bulunuyorsa yerleşimin özgün mimari karakter taşıyan cami yapısı yıkılmadan bu ihtiyacın alternatif bir alanda karşılanıp karşılanmayacağı tartışmaksızın yapılan plan değişikliğinde plan değişikliği yapılmasını zorunlu kılan nesnel ve teknik gerekçelerin bulunmadığı, dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık görülmediği gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir. Ayrıca dava konusu meclis kararında geçen plan tadilleri onama

yetkisinin Büyükşehir Belediye Meclisine devri hususu da uygulama imar planı onama sürecinde Pamukova Belediyesinin bu sürece dahil edilmemesinin hukuka aykırılığı dolayısıyla iptal gerekçelerinden biri olmuştur.

8. TEKLİF PLAN

8.1. Plan Kararlarını Yönlendiren Faktörler

Proje alanı bütününde teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında alınan kararlar doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

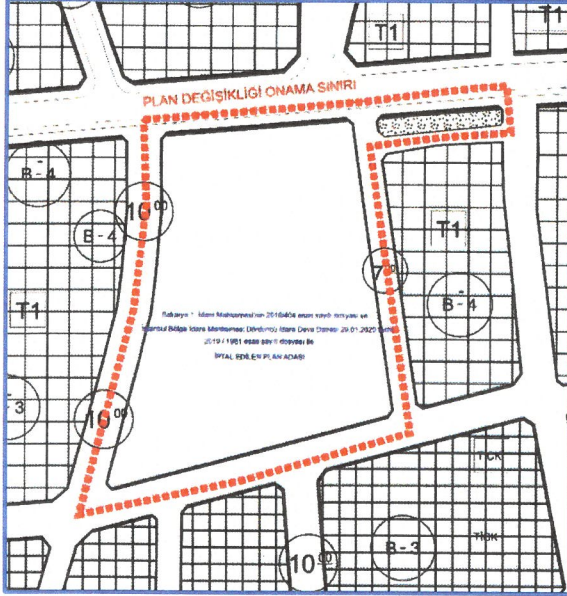
İmar Planı çalışmaları kapsamında yerinde yapılan arazi çalışmaları, belediye ve ilgili kurum ve kuruluşlarla yapılan görüşmeler ve elde edilen veriler ile yargı kararlarında geçen iptal gerekçelerinin değerlendirilmesi sonucunda yapılan mevcut durum, potansiyel, olanak ve kent ihtiyaçları tespitleri ile planlamaya altlık oluşturacak veriler tespit edilmiş, bu veriler ışığında planlama aşamasına geçilmiştir.

Plan kapsamında;

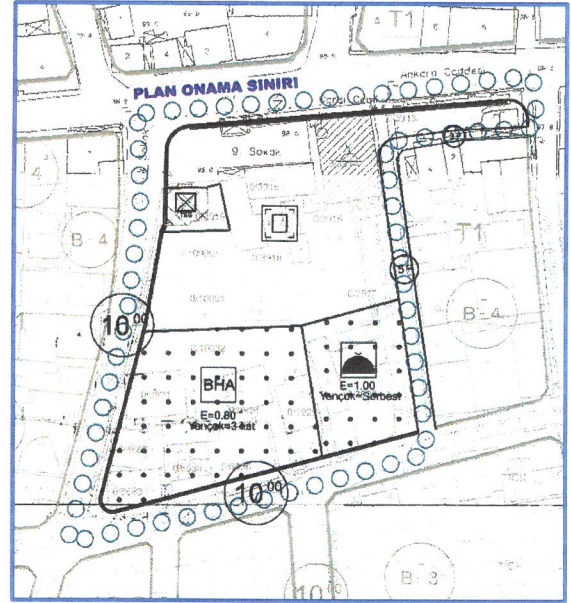
- İbadet yapısının; bulunduğu konum ve kapasite yetersizliğinden dolayı kullanımı kısıtlanması,
- Proje alanının, yoğun ticaret kullanımının olduğu Pamukova kent merkezinde bulunmasından dolayı otopark ihtiyacının karşılanmasını sağlamak,
- Kente yeni sosyo-kültürel alanlar kazandırmak,
- Kent merkezinde, yaya geçişlerinin yoğun olduğu bölgede meydan niteliğinde açık alan kullanımlarının artırılarak kentteki açık alan devamlılığını sağlamak ve yaya sirkülasyonu sağlama hedefi ve yayaların açık alanlar ile etkileşimini artırma hedefi planı yönlendirmiştir.

8.2. Plan Kararları

Proje alanının ihtiyaçları ve mülkiyet durumu göz önünde bulundurularak farklı nitelikte kentsel kullanım alanları düzenlenmiştir. Cami proje alanının güneybatı köşesinde, belediye hizmet alanı güneydoğu köşesinde, alanın kalan bölümü ise meydan fonksiyonu olarak ele alınmıştır.



Resim 7: Onaylı 1.Etap UİP ve İptal Edilen UİP



Resim 8: 1/1000 Ölçekli Teklif UİP

Mevcut durumda bulunan Merkez Cami olarak bilinen Çarşı Cami'nin, ticaret yoğun bir bölgede hizmet veren ve ilçe halkının merkezdeki ibadet ihtiyacını karşılayan bir cami olduğu ancak yoğun kullanımlarda kapasite olarak yetersiz kaldığı, özgün bir mimari karakterinin bulunmaması ve yapısal olarak günün koşullarına uymamasından dolayı ibadet yapısını günün koşullarına uygun hale getirmek amacıyla yıkılıp yeniden inşa edilmek üzere yeniden konumlandırılması için teklif planda çalışma alanının güney batı köşesi E=1.00 Yençok=Serbest Yapılaşma şartlarına tabi cami olarak ayrılmıştır. Bunun yanında mevcut durumdaki ibadet yapısının çalışma alanının kuzeyinde bulunan Ankara Caddesi cephesinde olması; ibadet yapısının yoğun kullanımlarında yapı dışına taşarak Ankara Caddesi ulaşımını kısıtlamasından dolayı cami için yer seçiminde alanın güneybatısı özellikle tercih edilmiştir.

Çalışma alanının ticaret merkezlerinin odağında yer alması dolayısıyla yaya geçişlerinin yoğun olduğu bir bölgeye meydan niteliğinde bir açık alan kazandırılmak amaçlanmıştır. Proje alanının yaklaşık 150 m batısında bulunan, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.11.2016 tarih ve 10/613 kararıyla onaylanmış Pamukova İlçesi (Merkez) 1.Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında belediye hizmet alanı ve park alanı niteliğinde bulunan alanın mahkeme kararlarında mevcut durumda meydan olarak kullanıldığı ifade edilse de yapılan çalışmalarda söz konusu alanın meydan olgusunu oluşturmadığı bu nedenle de kentte yeni bir açık alan ve toplanma alanına ihtiyaç duyulduğu bu doğrultuda kent merkezinde açık alan niteliğinde bir meydan fonksiyonu kazandırılması amaçlandırılmıştır.

Proje alanının güneybatı köşesinde konumlandırılan belediye hizmet alanı için $E=0.80$ ve Yençok:3 kat değeri verilmiştir. Belediye hizmet alanında kente yeni sosyo-kültürel birimler kazandırılacak olup aynı zamanda belediye hizmet alanında eğimden dolayı çıkan katlarda da sosyo-kültürel birimler ile kentin sosyo-kültürel ihtiyaç eksikliğinin giderilmesi amaçlanmıştır.

Kent merkezinin önemli problemi haline gelmiş olan otopark sorununun çözülmesi için kent merkezi ve yakın çevresinde otopark sorununa çözüm olabilecek yeterli ve uygun boş alanlar bulunamadığından belediye hizmet alanı ile kentin otopark sorununa da çözüm üretmek amaçlanmış, bu kapsamda tescilli yapı hariç olmak üzere çalışma alanında bütüncül bir yer altı otoparkı yapılması amaçlanmıştır.

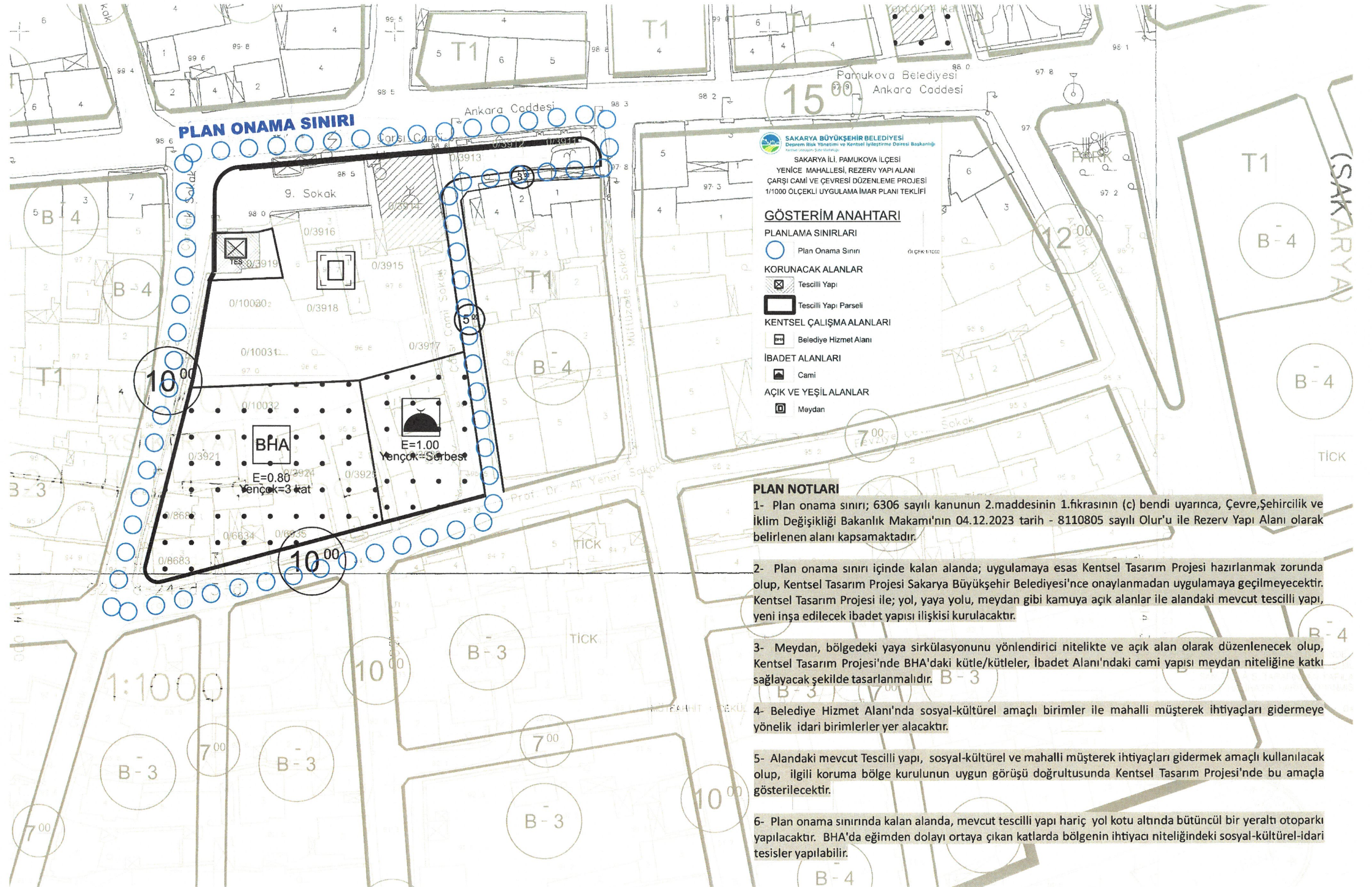
Proje alanının kuzeyinde, Ankara Caddesi'ne cepheli kısmında bulunan tescilli yapının; mevcut durumu ile kullanma imkanı bulunmamakla birlikte, ilgili koruma bölge kurulunun görüşü doğrultusunda bu yapının da sosyal ve kültürel tesis olarak kullanımı öngörülmüştür.

Böylece proje alanında; belediye hizmet alanı, cami ve meydan ile iç içe, niteliksiz yapıların yeniden düzenlenerek güvenliğin sağlanacağı, yaya erişimine imkan veren açık ve yeşil alan düzenlemesinin yapıldığı bir plan anlayışı benimsenmektedir. Bu doğrultuda proje alanında kentsel tasarım projesi hazırlanacak olup kentsel tasarım projesi ile alanlar arasında etkileşim kurulacaktır.

ONAYLI 1.ETAP UİP VE İPTAL EDİLEN İMAR PLANI ARAZİ KULLANIMLARI		TEKLİF İMAR PLANI ARAZİ KULLANIMLARI		
	ALAN (m ²)		ALAN (m ²)	ALAN FARKI (m ²)
BELEDİYE HİZMET ALANI	6.362 m ²	BELEDİYE HİZMET ALANI	2.504 m ²	-3.858
CAMİ	933 m ²	CAMİ	1.110 m ²	+177
PARK	261 m ²	PARK	0	-261
MEYDAN	0		3.890 m ²	+3.890
YOLLAR	2.832 m ²	YOLLAR	2.344 m ²	0
TOPLAM: 9.848 m ²				

Tablo 2:Onaylı 1.Etap UİP ve İptal Edilen İmar Planı ile Teklif Edilen İmar Planı Arazi Kullanım Karşılaştırılması





Resim 9:Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Yenice Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı, Çarşı Cami ve Çevresi Düzenleme Projesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Teklifi


Devrim AKTAŞ DEMİR
Şehir Plancısı

Sakarya İli, Pamukova İlçesi, Yenice Mahallesi'nde yer alan Rezerv Yapı
Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 16 sayfadır.