

**SAKARYA İLİ,
SAPANCA VE ARİFİYE İLÇELERİ, TOPLU
KONUT ALANINA AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Mart, 2021

İçindekiler

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.1.Planlama Alanının Yeri	2
2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	4
2.1.Üst Ölçekli Plan Kararları	4
2.2.Alt Ölçekli Plan Kararları	4
2.2.1.1/5000 Ölçekli Mer'i İmar Planı	4
2.2.2.1/1000 Ölçekli Mer'i İmar Planı	5
3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	6
3.1.Fiziksel Yapı	6
3.1.1.Yükselti Analizi	6
3.1.2.Eğim Analizi	7
3.1.3.Yöneliş Analizi	8
3.1.6.Jeolojik Durum	8
3.2. Mülkiyet Durumu	10
4. PLAN SÜRECİ	11
4.1. Toplu Konut Alanı Yapılabilirlik Raporu	11
4.2. Kurum Görüşleri	11
4.3. 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı	11
4.3.1. Konut Alanları	13
4.3.2. Kentsel Çalışma Alanları	13
4.3.3. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar	13
4.3.4. Sosyal Altyapı Alanları	13
4.3.5. Açık ve Yeşil Alanlar	14

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

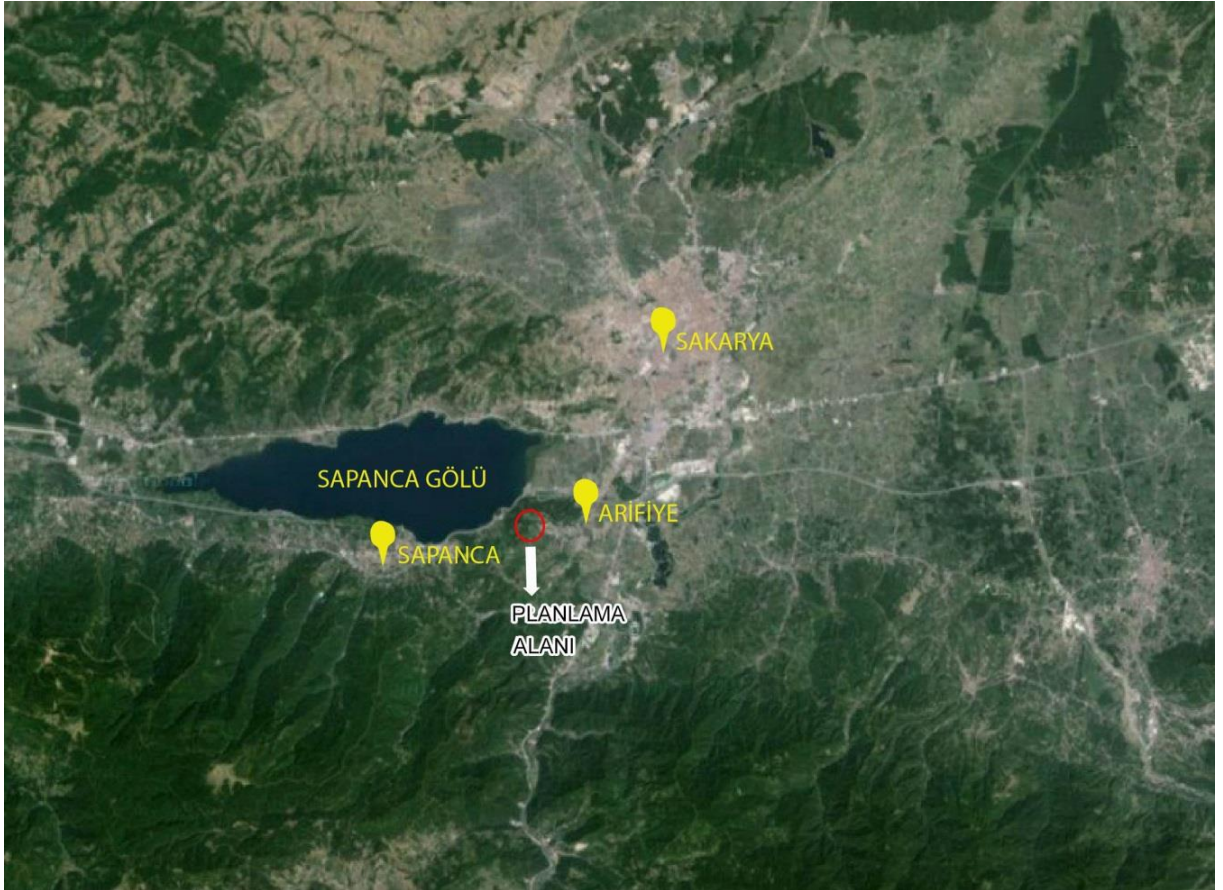
Planlama alanı; 25.11.2009 tarih ve 5925 sayılı Sakarya Valiliği Makam Olur'u ile Toplu Konut Alanı ilan edilen Sakarya İli, Sapanca İlçesi, 140-141-142-143-144-145-146-148-154-155-156-157-159-160-162 sayılı parseller, 149-150 sayılı parsellerin bir kısmı ile Arifiye İlçesi, 942 ada 1 parsel, 945 ada 8 parsel, 945 ada, 7 parsel, 943 ada 1 parsel, 945 ada 1 parsel, 945 ada 2 sayılı parsellerin bir kısmı kadastral yollar ve terk alanlarının da içinde bulunduğu Sakarya İli, Sapanca ve Arifiye İlçe sınırları içerisinde bulunan alanı kapsamaktadır.

1.1. Planlama Alanının Yeri

Planlama alanı; Sakarya ilinin güneybatı kısmında yer almaktadır. 34,23 hektar büyüklüğe sahip planlama alanının yaklaşık 8,33 ha'lık kısmı Arifiye ilçesi, yaklaşık 25,90 ha'lık kısmı ise Sapanca İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İdari olarak iki ilçe sınırının kesiştiği alanda kalmaktadır.

Planlama alanı, Sapanca Gölü'nün güneydoğusunda olup, göle yaklaşık 1 km uzaklıkta bulunmaktadır. Güzergâhı Sapanca Gölü'nün güney kıyısı boyunca devam edip, alanın batısı ve kuzeyine yakın mevkiden geçen İstanbul-Ankara Otoyolu (TEM) bulunmaktadır. Alanın kuzeyinde ağaçlık alanlar, doğusunda yerleşim alanları bulunmaktadır (Bkz Şekil 1).

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu



Sakarya İli, Arifiye İlçesi ile Sapanca İlçesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, 25.11.2009 tarih Valilik Olur'u ile Toplu Konut alanı ilan edilmiştir (Bkz Şekil 2).

5

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1.Üst Ölçekli Plan Kararları

Planlama alanı, üzerinde 10/12/2012 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı geçerli olup söz konusu Nazım İmar Planına göre; kısmen “seyrek yoğunluklu konut alanı (50-100 ki/ha)”, kısmen “çok seyrek yoğunluklu konut alanı (0-50 hi/ha)”, kısmen “ağaçlandırılacak alanlar”, kısmen “diğer tarım arazileri” lejandında kalmaktadır. Sapanca Gölü Havzasında kalmakta olan planlama alanı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Sapanca Gölü 2. Koruma Bölgesi” olarak tanımlanmıştır. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının yaklaşık 27,14 ha’lık kısmı “seyrek yoğunluklu konut alanı”(2.714kişi), 2,07 ha’lık kısmı da “çok seyrek yoğunluklu konut alanı”(103kişi) lejandında kalmakta olup, söz konusu plan kararları doğrultusunda konut alanlarında yaklaşık **2817 kişinin** yaşayabileceği hesap edilmektedir. Meri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı “Plan Hükümleri”nin “Genel Hükümler” başlığı altındaki 2 nolu maddede “Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz” ibaresi yer almaktadır. Bu hüküm gereği plan kararlarına ilişkin sınırlar şematik olduğundan, nüfus hesabı yapılırken 1/5000 ölçekli brüt imar alanları hesaba katılmış olup rapor içeriğinde hesaplama modeli detaylandırılmıştır. (Bkz Şekil 4).

Şekil 4: Planlama Alanının, Sakarya B.B. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı’ndaki Durumu



2.2.Alt Ölçekli Plan Kararları

2.2.1.1/5000 Ölçekli Mer’i İmar Planı

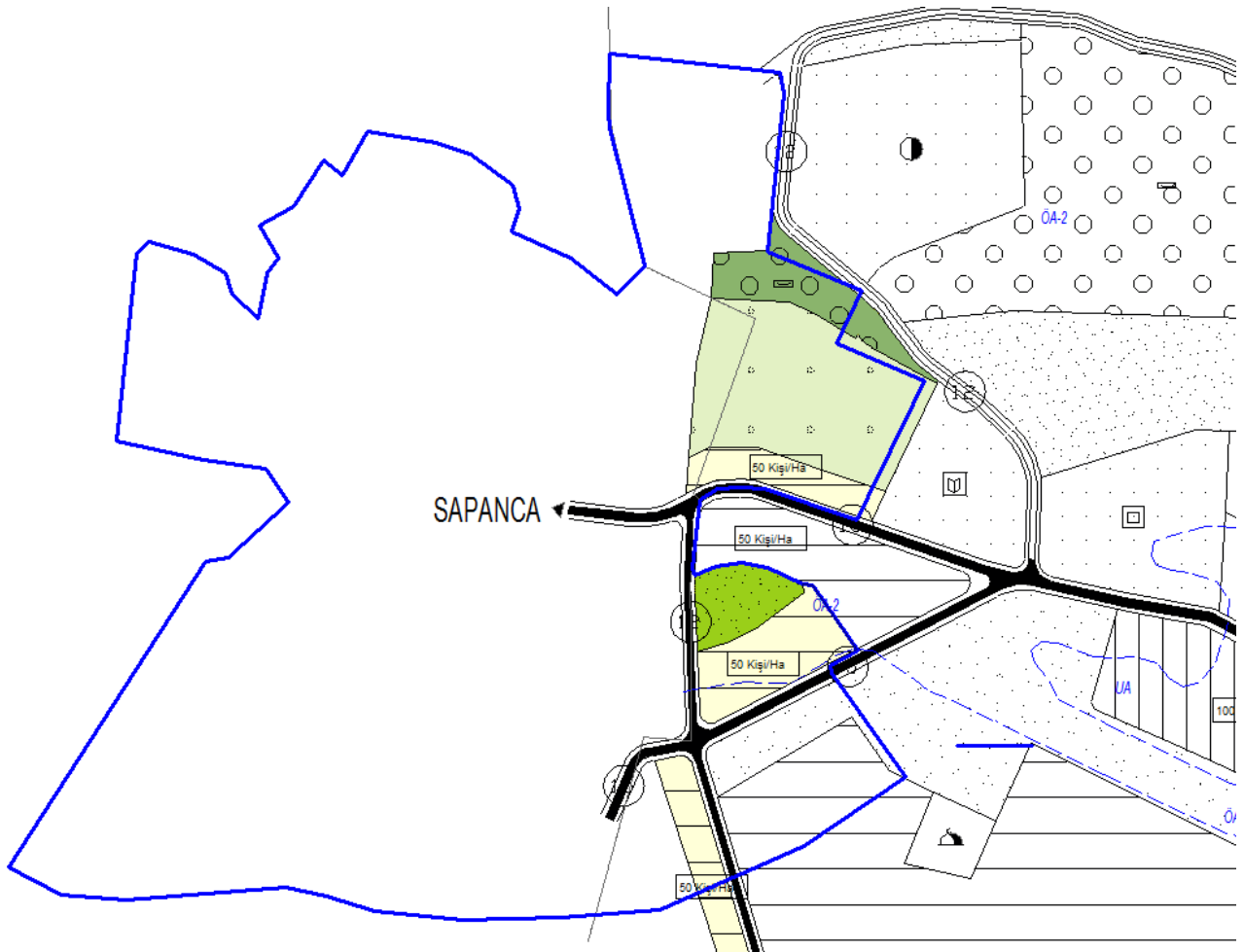
Planlama alanını kapsayan ilçelerden Sapanca’ya ait olan kısımda geçerli olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Arifiye kısmında ise 10.06.2013 tasdik tarihli Arifiye ilçesi 1/5000 ölçekli revizyon Nazım İmar Planı iptal edilmiş olup Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan ve Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi 14.12.2020 tarih 10/498 sayılı kararı ile onaylanan Arifiye İlçesi

Merkez 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı,29/12/2020 tarihinde 1 ay süre ile ilan edilmek üzere ilan panosuna asılmıştır.

29.12.2020 askı tarihli plan göre Teklif İmar planı sınırlarının Arifiye ilçesine ait kısmı; 100/ki/ha yoğunluklu konut alanı, tarım alanı ve mezarlık alanı lejantlarını içermektedir. Teklif imar planında askı ilanında olan Arifiye kısmı ile ilgili plana riayet edilmiştir.

10/06/2013 tasdik tarihli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre planlama alanı kısmen “50 ki/ha yoğunluklu konut alanı”, kısmen “diğer tarım alanları”, kısmen “ağaçlandırılacak alan”, kısmen de “park alanı” lejantında kalmaktadır. (Bkz Şekil 5).

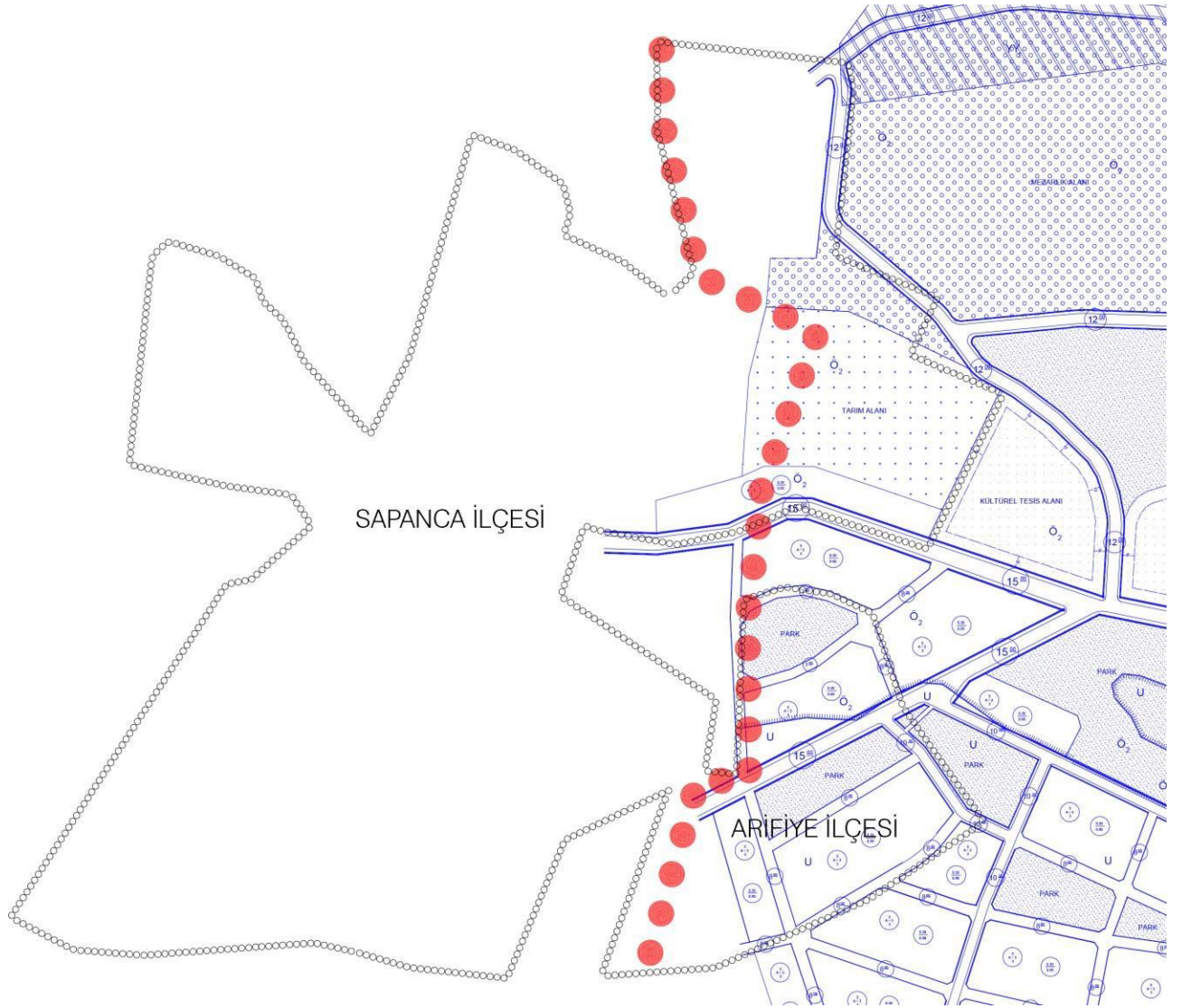
Şekil 5: Planlama Alanı Arifiye ilçesi içindeki kısma ait 10.06.2013 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.2.2.1/1000 Ölçekli Mer'i İmar Planı

Planlama alanını kapsayan ilçelerden Sapanca'ya ait olan kısım üzerinde geçerli olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Arifiye kısmı üzerinde ise, 10/10/2005 tasdik tarihli Arifiye Revizyon uygulama imar planı yürürlüktedir. Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, planlama alanı kısmen TAKS:0.30, KAKS:0.60 yapılanma değerinde konut alanında, kısmen TAKS:0.30, KAKS:0.90 yapılanma değerinde konut alanında, kısmen tarım alanı lejantında, kısmen ağaçlandırılacak alanda, kısmen de park alanında kalmaktadır (Bkz Şekil 6).

Şekil 6: Planlama Alanının Arifiye İlçesi Kısımına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu



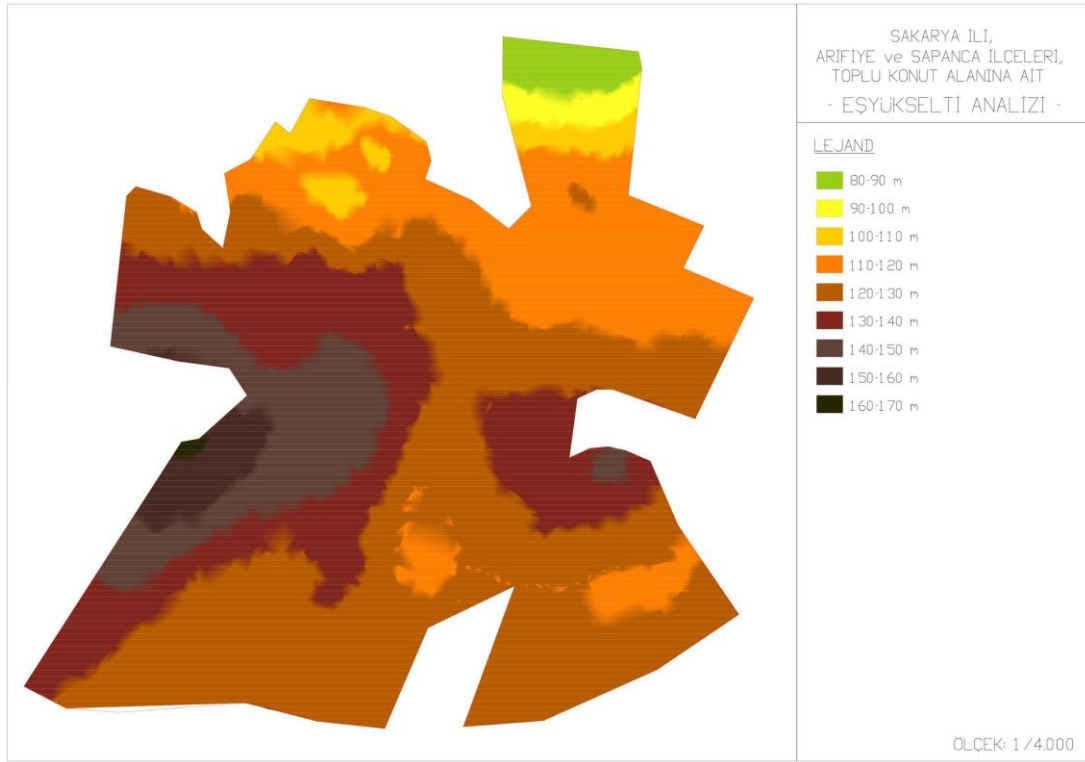
3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1.Fiziksel Yapı

3.1.1.Yükselti Analizi

Planlama alanında yükselti 80-170 m arasında değişmektedir. Planlama alanının yüksekliği doğudan batıya ve kuzeyden güneye doğru artmaktadır. Alandaki en düşük yükseklik değeri kuzeyde 945 ada, 1 sayılı parselin olduğu mevkide yaklaşık 80 m iken, en yüksek yükseklik değeri ise batıda 162 ve 148 sayılı parsellerin kesiştiği mevkide yaklaşık 161 m'dir (Bkz Şekil 7).

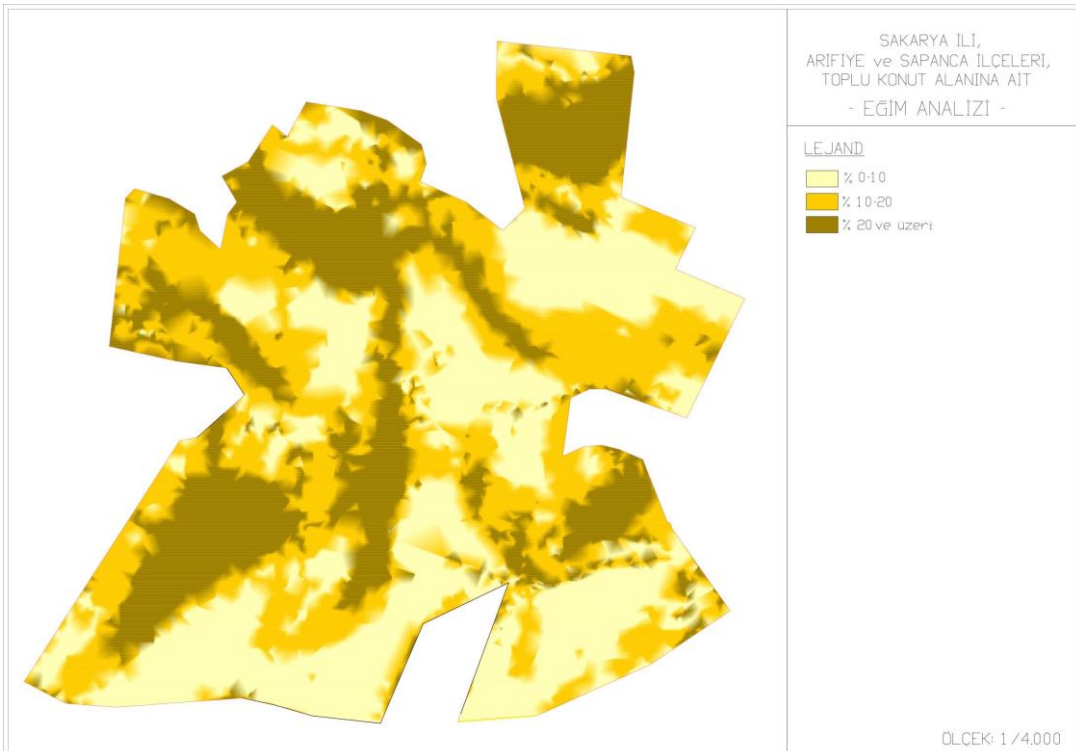
Şekil 7: Yükselti Analizi



3.1.2.Eğim Analizi

Planlama alanında eğim ağırlıklı olarak % 0-10 ve %10-20 değerleri arasındadır. Araziye dağılmış olan eğim değerleri lokal olarak plan kararlarına etki etmekle birlikte eşik oluşturacak seviyede yüksek eğim oranları görülmemektedir (Bkz Şekil 8).

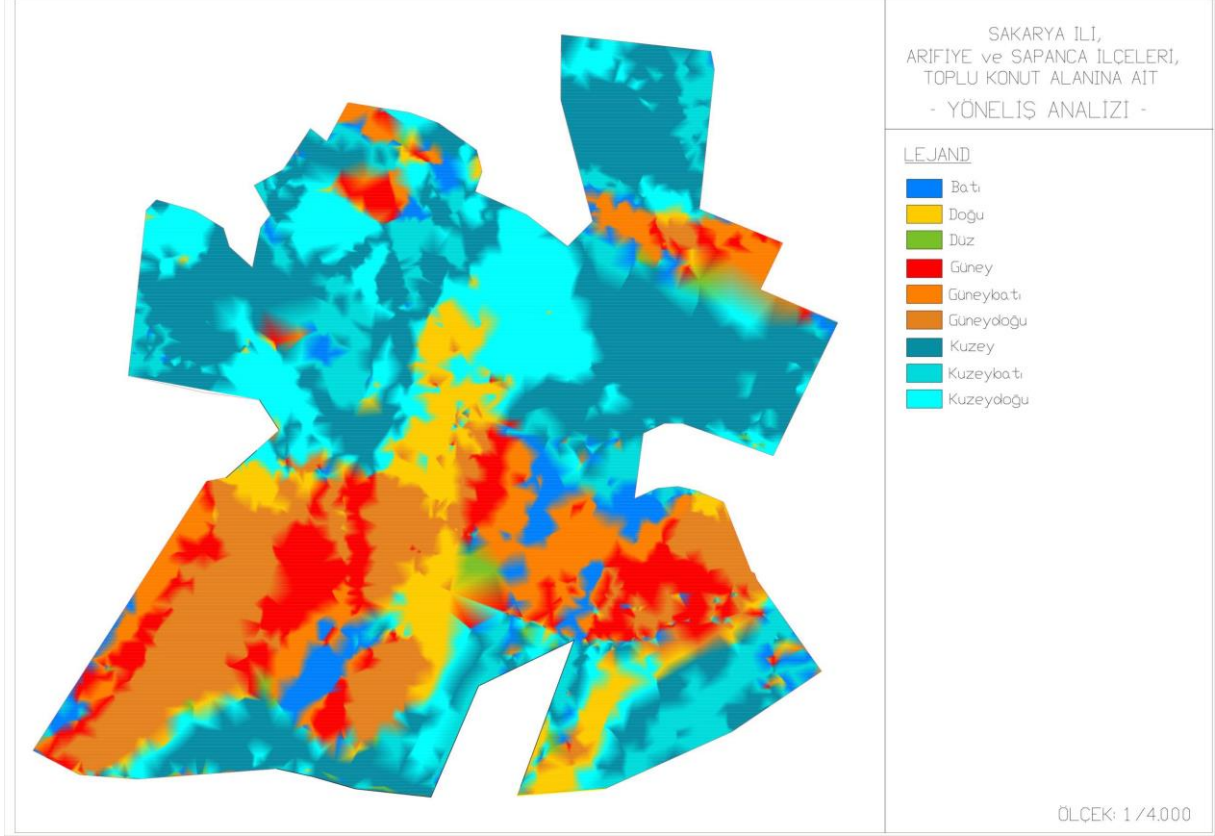
Şekil 8: Eğim Analizi



3.1.3.Yöneliş Analizi

Planlama alanında kuzey, kuzeybatı ve kuzeydoğuya yönelişin ağırlıklı olduğu görülürken, alanın güneyinde doğu-batı aksınca uzanan bir hatta güneydoğu ve güneye yönelişin de bulunduğu tespit edilmektedir (Bkz Şekil 9).

Şekil 9: Yöneliş Analizi



3.1.6.Jeolojik Durum

Planlama alanı, 10.04.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan rapora göre, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime Uygunluk haritalarında kısmen ÖA-5.1 lejantlı "Önemli Alan-5.1", ÖA-2.1 lejantlı "Önemli Alan-2.1" içerisinde kalmaktadır.

3.1.6.1. Önemli Alan -5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar
Bu alanlar topografik eğim % 0 -1 0 arasında olduğu, Örencik formasyonu ileri derecede ayrılmış birimlerin oluşturduğu, Y ASS olmadığı alanlardır. Bu alanlarda şişme oturma vb. mühendislik sorunları bulunması nedeniyle (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden "Önemli Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 -1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5. 1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda:

İnceleme alanındaki zeminlerin orta -yüksek şişme sıkışabilir seminler oldukları Çok yumuşak -sert kıvamda ve orta -yüksek şişme potansiyeli taşıdığı belirlenmiştir. Zemin ve temel etütlerinde şişme sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Bu alanlarda oluşturulacak derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temellerini etkileyebilecek yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin için temel tipi, temel derinliği ve mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) projeye esas parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli alınacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zeminlerin yanal ve düşey yönde farklılıklar gösterebileceği, bunun sonucu olarak bina temellerinde görülebilecek farklı oturumların engellenmesi için uygun temel tipinin seçilmesi, temellerin homojen birimler üzerine oturtulması gerekmektedir.
- Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlandıktan sonra kazıların yapılması sağlanmalıdır.
- Yapı temelleri Örencik formasyonunun mühendislik problemleri olmayan kısımlarına oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

3.1.6.2. Önemli Alan -2.1 (ÖA-2.1): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alan

Bu alanlar % 10-20 arasındaki topografik eğim ve rezidüel zon kalınlığına bağlı olarak yüzeysel heyelanların gelişebileceği alanlardır. Rezidüel zon kalınlığı alanın genelinde değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir. Mevcut durum itibarıyla bu alanlarda heyelan ve kaya düşmesi gibi kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak ayrışma zonunun varlığı nedeniyle bu alanlarda yapılacak kazı işlemi sonucu oluşacak şevlerde stabilite sorunları ile karşılaşılabilir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alan olarak değerlendirilmiş ve 1/1000-1 /5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A.2.1.simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda:

- Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilizeyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
 - Mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Yol alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmasına müsaade edilmemelidir.
 - Yüzey ve atık sularının ortamdaki uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
 - Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb) ile tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
 - Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmesi durumunda "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik (2018)" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik (2007) Hükümlerine "uyulmalıdır.
- 10.04.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan rapor; Sakarya İli, Sapanca İlçesi, Uzunkum Mahallesi ve Arifiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1/1000 ölçekli G24c02c4d, G24c07bla, G24c02d3c, G24c07a2b halihazır pataları ile 4 adet 1/5000 ölçekli G24-c-02-d, G24-c-02-c, G24-c-07-a, G24-c-07-b halihazır paftalarında sınırları belirtilen toplam 32.66 hektarlık alan için hazırlanan İmar Planına esas jeolojik - jeoteknik etüt raporu olarak hazırlanmış olup, inceleme alanının taşıdığı Jeolojik ve Morfolojik özellikleri ile Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" (2007), "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" (2018) şartlarına uyulmalıdır olarak değerlendirilmiştir.

3.2. Mülkiyet Durumu

Planlama alanını oluşturan parsellerin mülkiyet durumları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir. Bazı parsellerin tamamı planlama alanı içinde kalırken bazı parseller ise kısmi olarak alan sınırları içine dahil edilmiştir. Tabloda genel duurm özetlenmiş olup grafik gösterim de rapor içeriğinde verilmiştir.

Tablo 1: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

HAK SAHİBİ	TOPLAM HİSSE ALANI	DÜZ. GİREN ALAN
EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE	118,306.00	99,448.45
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	37,868.14	25,774.37
ŞAHİS	144,943.80	135,412.91
MALİYE HAZİNESİ	11,600.00	11,600.00
TOPLAM	312,717.94	272,235.73
D.O.P.O. yaklaşık	0,29	

Şekil 10: Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Durumu Analizi



4. PLAN SÜRECİ

4.1. Toplu Konut Alanı Yapılabilirlik Raporu

Sakarya Valiliği Komisyonunca; Sakarya İli, Sapanca İlçesi, Uzunkum Köyü ve Arifiye İlçesi Cumhuriyet Mahallesi, Sarıgöl Mevkinde bulunan, mülkiyeti hazinesine, özel ve tüzel şahıslara ait arazilerden oluşan ve ekli krokide sınırları gösterilen yaklaşık 342.000 m²'lik alan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Toplu Konut olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı gerekçesiyle İdareye gösterilen talebin "Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliğinin" 14. ve "Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmeliğin" 25. Maddesi hükümlerince incelenmesi için Valilik Makamının 11.11.2009 tarih ve 5644 sayılı olurları ile görevlendirilmiştir. Komisyon tarafından ilgili belediyeler ve mahallinde konuyla ilgili gerekli incelemeler yapılmıştır. Sonuç olarak; Toplu konut alanı yapılmak istenilen yerin Kuzey Anadolu Fay Hattının yakınında olması sebebiyle, detaylı yapılacak jeolojik ve jeoteknik etüt neticesinde "uygun olan alan" kısımlarının seçilmesi gerekmektedir. Öneri alanın Toplu Konut Alanı olarak ilan edilmesi halinde ise; planlama süreci ile birlikte belirlenecek nüfus ve yoğunluk göz önünde bulundurularak, sağlıklı yaşam hacmi oluşturmak ilkesinde, modern şehircilik ve çağdaş planlama anlayışı ile ilgili yasa ve yönetmeliklerce belirlenmiş olan mevzuatlara uygun olarak kentsel, teknik, sosyal donatılar ve altyapı tesisleri ile birlikte sağlıklı, güvenli ve çağdaş bir yerleşim alanı oluşturulabileceği düşünülmektedir.

4.2. Kurum Görüşleri

Bahse konu Toplu Konut Sınırlarını içeren alan içerisinde daha önce yapılan taslak plan 2013 yılında kurum görüşlerine gönderilmiştir. Alınan kurum görüşleri rapor içeriğinde detaylandırılmış olup eski plan için verilen kurum görüşleridir. Bu görüşler doğrultusunda plan yeniden çizilmiştir.

Planlama çalışmaları kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri uyarınca imar planının hazırlanabilmesi için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüşler alınmış ve bu görüşler plana yansıtılmıştır. İmar planı hazırlanırken Sapanca Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Arifiye Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü, Dağıtım Operasyonları Direktörlüğü Kocaeli Bölge Müdürlüğü Dağıtım Varlıkları Birimi (SEDAŞ), Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ), Etüt ve Proje Daire Başkanlığı, Sakarya Büyükşehir Belediyesi Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (SASKİ), Sakarya Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı (TEİAŞ), Adapazarı gaz Dağıtım A.Ş. (AGDAŞ), Sakarya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Orman Genel Müdürlüğü Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü'nün imar planına esas kurum görüşleri alınmıştır.

Kurum görüşlerine rapor ekinde ayrıca yer verilmiş olup "Kurum Görüşleri Albümü" oluşturulmuştur.

4.3. 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı

Arifiye ve Sapanca İlçeleri, Toplu Konut Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda genel kentsel standartlar çerçevesinde sosyal yaşamı canlandıran, açık ve kapalı kamusal alanları ve donatı alanları ile bütünleşen, kentin planlanan diğer parçaları ile uyumlu gelişen bir yerleşim alanı oluşturulması amaçlanmıştır.

Planlama çalışmasında 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri esas olup ana ulaşım ve yoğunluk kararlarına yön vermiştir. Ayrıca askı ve itiraz değerlendirme süreçleri devam edilen Arifiye İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uyumlu hareket edilmiştir.

*Tabloda belirtilen değerler yaklaşık değerleri ifade etmektedir.

4.3.1. Konut Alanları

4.3.1.1. Meskun (Mevcut) Konut Alanı

Planlama alanında Arifiye İlçe sınırı içinde kalan 1 adet konut alanı mevcut düşük yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiştir. 0,4 ha dan oluşan konut alanı yoğunluğu 100 kişi/ha olarak kabul edilmiştir. Planlanan konut alanında yaklaşık 40 kişinin yaşayacağı kabul edilmiştir.

4.3.1.2. Gelişme Konut Alanı

Planlama alanında;

3,02 ha dan oluşan 3 adet imar adasında yoğunluk 100kişi/ha olup yaklaşık 300 kişi,

15,94 ha dan oluşan Gelişme düşük yoğunluklu konut alanı bulunmakta olup; yoğunluğu 90 kişi/ha olarak kabul edilmiş olup yaklaşık nüfus 1434 kişi olarak hesaplanmıştır.

Planlanan Gelişme konut alanlarında yaklaşık 1739 kişinin yaşayacağı kabul edilmiştir.

4.3.2. Kentsel Çalışma Alanları

4.3.2.1. Ticaret Alanı

Planlama alanında toplam 2.529,86 m² büyüklüğünde iki adet ticaret alanı planlanmıştır.

Ticaret fonksiyonunda toplam 0,80emsal ve Yençok2 kat ile yapılabilecek inşaat alanı yaklaşık 2020 m² dir.

Planlanan alanda uygulama koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenecektir.

4.3.2.2. Belediye Hizmet alanı

Planlama alanında, 1,283,89 m² büyüklüğünde bir adet belediye hizmet alanı planlanmıştır. Planlanan alanda uygulama koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenecektir.

4.3.3. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

4.3.3.1. Tarım Alanı

Planlama alanında toplam 51976,39m² büyüklüğünde tarımsal niteliği korunacak alan planlanmıştır. Alan sınırları 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planından referans alınarak belirlenmiştir.

4.3.4. Sosyal Altyapı Alanları

4.3.4.1. Eğitim Alanı

Planlama alanında, 5.366,26m² büyüklüğünde bir adet eğitim alanı planlanmıştır. Planlanan eğitim tesisi alanında ilköğretim ve ortaöğretim hizmeti verilecek şekilde uygulama yapılacak olup uygulama koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenecektir.

4.3.4.2. Sağlık Tesis Alanı

Planlama alanında 1054,53 m² büyüklüğünde bir adet sağlık tesis alanı planlanmış olup uygulama koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenecektir.

4.3.4.3. Spor Alanı

Planlama alanında toplam 2.152,28m² büyüklüğünde spor alanı planlanmış olup uygulama koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenecektir.

4.3.4.4. İbadet Alanı

Planlama alanında 1161,02m² büyüklüğünde bir adet dini tesis alanı planlanmıştır. Planlanan Dini Tesis alanında uygulama koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenecektir.

4.3.5. Açık ve Yeşil Alanlar

4.3.4.1. Park ve Yeşil Alan

Planlama alanında toplam 7714,79m² büyüklüğünde parklar ve yeşil alanlar planlanmıştır. Parklar ve yeşil alanlar planlama alanı içerisinde dengeli biçimde yerleştirilerek konut alanlarında yaşayacak nüfusun kolay erişimine imkân sağlayacak şekilde planlanmıştır. Kamusal alanlara yaya erişim de yeşil aksın sürekliliği ile sağlanmıştır.

4.3.4.2. Pasif Yeşil Alan

Planlama alanında toplam 1.081,20 m² büyüklüğünde meydan fonksiyonu kazandırılmak üzere pasif yeşil alan planlanmıştır.

4.3.4.3. Rekreasyon Alanları

Planlama alanında toplam 11994,22 m² büyüklüğünde rekreasyon alanı planlanmıştır. Rekreasyon alanlarında; açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, günübirlik kullanıma yönelik birimler yer alacak şekilde planlanmıştır.

4.3.4.4. Mezarlık Alanı

Planlama alanında toplam 4632,2 m² büyüklüğünde mezarlık alan planlanmıştır. Alan sınırları Arifiye İlçesi 1/5000 ölçekli plandan alınmıştır.

4.3.4.5. Ağaçlandırılacak Alan

Planlama alanında toplam 14798,13 m² büyüklüğünde ağaçlandırılacak alan planlanmıştır.

Plan fonksiyon alanları belirlenirken imar planlarına altlık oluşturacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu dikkate alınmıştır. Jeolojik açıdan sakıncalı görülen AJE fonksiyonlu alanlar ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiştir.

Tablo 3: Donatı Alanlarına İlişkin Hesaplama Tablosu

DONATI ALANLARI	ASGARİ BİRİM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M ²)	M ² /KİŞİ	NÜFUSA GÖRE İHTİYAÇ (M ²)	MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE GÖRE ASGARİ ALAN	PLANDA AYRILAN
Eğitim Tesis Alanı	5.000-10.000	2.00	3,558.00 m ²	5,000.00 m ²	5,366.26 m ²
Sağlık Hizmet Alanı	750-2.000	1.50	2,668.50 m ²	750.00 m ²	1,054.53 m ²
İbadet Alanı	1.000-10.000	0.50	889.50 m ²	1,000.00 m ²	1,161.02 m ²
Belediye Hizmet Alanı		0.50	889.50 m ²		1,283.89 m ²
Meydan		10.00	17,900.00 m ²		22,942.48 m ²
Rekreasyon Alanı					
Park Yeşil Alan					
Açık Spor Tesis Alanı					
Ağaçlandırılacak Alan		5.00	8,950.00 m ²		14,798.13 m ²

TOPLAM

46,606.31 m²