

ADAPAZARI BELEDİYESİ

15 TEMMUZ CAMİLİ MAHALLESİ 1607 ADA 1 VE 1627 ADA 1 NOLU PARSELLER İLE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Planlama alanı, Sakarya ili Adapazarı ilçesi, 15 Temmuz Camili Mahallesi 1607 ada 1 ve 1627 ada 1 nolu parseller ile yakın çevresini kapsamakta olup,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının G24B12D3A paftasında;

X: 526 550 – 526 850

Y: 4 524 750 – 4 524 950

koordinatları arasında yer almaktadır.

PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan Beyazıt Caddesi ve 219 Nolu Cadde arasında kalmakta, 1607/1 ve 1627/1 parseller yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=1.00, Hmax= 12.50 m yapılaşma koşulunda Konut Alanında, 1607/1 ve 1627/1 parsellerin arasında 10m taşıt yolu kalmakta, 2049 nolu sokak ise 7m yaya yolu olarak yolun bitiminde otopark ile sonlanmaktadır.

Belediyemiz, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 27.11.2017 tarih ve 35017 sayılı yazısı(**Ek-1**) ile, 15 Temmuz Camili Mahallesi 1607 ada 1 parsel ile 1627 ada 1 parseller arasında kalan 10m.'lik imar yolunu konu alan şikayetlerin çözüme kavuşturulması ve mevcut durumun tespiti için komisyon oluşturularak, teknik inceleme raporu hazırlandığı belirtilerek, gerekli yasal ve teknik işlemlerin tarafımızca başlatılması istenmiştir.

Adapazarı Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nce hazırlanan teknik raporda;

"A) Adapazarı Kaymakamlığı İlçe Mahalli İdareler Şefliğinin 24.10.2017 tarihli ve 2420 sayılı yazısı.

B) 07.11.2017 tarih ve 31645868-622.01-E.32789 sayılı yazıya ekli Erkan MUT'a ait 04.11.2017 tarih ve 1742020 sayılı CİMER başvurusu.

C) 09.11.2017 tarih ve 44502004-622.01-E.33095 sayılı yazımız.

Ç) 06.11.2017 tarih ve 44502004-622.03-E.32621sayılı yazımız.

D) İsmail ÖZENSEL 25.09.2017 tarih ve 27228 Sayılı yazımız.

E) İsmail ÖZENSEL'e ait 22.08.2017 tarihli 16723 sayılı dilekçe.

F) 13.07.2017 tarih ve 44502004-622.01-E.20158 sayılı yazımız.

G) 03.07.2017 tarihli ve 31645868-622.01-E.18959 sayılı yazıya ekli Metin TURNA'a ait 22.06.2017 tarih ve 1700893025 sayılı BİMER başvurusu.

Ğ) 06.07.2017 tarih ve 44502004-622.01-E.19526 sayılı yazımız.

H) 15 Temmuz Camili Mahalle muhtarı Yunus ÖZÇELİK'in 22.09.2016 tarihli 16758 sayılı dilekçesi.

I) 07.07.2017 tarih ve 19618 sayılı yazımız.

İ) İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08.11.2017 tarih ve 32804 sayılı yazısı.

İlgi gün sayılı yazılara istinaden 15 Temmuz Camili Mahallesi 1627/1 ve 1607/1 ada Küme Evleri arasındaki 10 metrelik imar yolunun açılması ile ilgili teknik inceleme yapılarak aşağıda belirtilen hususlar tespit edilmiştir.

1. 1627/1 Ada Bahar Evleri sitesinin onaylı ruhsatlı projesinde 0,00 kotu olarak kabul edilen kotun 119,90 olduğu ve kotun alındığı yerin mevcut halinin ölçümler neticesinde 119,90 olmadığı, 116.00 olduğu bu sebeple 0,00 kotunun olması gerekenden yaklaşık 4 metre yüksekte olduğu, bina kotlarında aynı şekilde yüksekte kaldığı ayrıca onaylı projesinde yola en yakın olan B2 blok temel kotunun 118,90 iken mevcutta 120,30 olduğu, böylece 4 metre yüksekliğe ek olarak yaklaşık 140 cm daha yüksek olduğu tespit edilmiştir.

2. 1627/1 Bahar Evler Sitesinin 12.08.2014 tarih ve 14154/308 ruhsat nolu istinat duvarı projesinin olduğu ancak yerinde tamamlanmadığı, imalatı yapılan kısımların ise projeye uygun olmadığı, ayrıca istinat duvarı detay tipinin tek tip olarak onaylandığı ve bu durumun araziye uyumlu olmadığı görülmüştür.

3. 1607/1 Hilal Evler Sitesinin onaylı ruhsatlı projesinde 0,00 kotunun batı yönündeki 8 metrelik imar yolundan alındığı ancak doğu yönündeki 15 metrelik imar yolundan alınması gerektiği ayrıca ruhsatlı projesindeki site girişinin güney yönündeki 10 metrelik imar yolundan T.C. ADAPAZARI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı :29776178-301.01-E.3220 30/01/2018 Konu :Plan Değişiklik Teklifi. İlgi :27/11/2017 tarihli ve 44502004-313.02.01.01-E.35017 sayılı yazısı. 1/2 verildiği görülmüştür. Onaylı projesinde 15 metrelik imar yolu ile eğimin en fazla olduğu yere yakın olan D blok önündeki kot farkının 3 metre olarak gösterildiği ancak mevcut durumda 9 metre olduğu tespit edilmiştir.

4. 1627/1 Bahar Evler Sitesinin doğusunda 15 metrelik imar yolu ile kesişim yerindeki 9 metre yükseklikten başlayan yaklaşık 50 metre uzunluğunda ruhsatsız istinat duvarı olduğu tespit edilmiştir.

5. Bu tespitler neticesinde 1627/1 Bahar Evler ve 1607/1 Hilal Evler sitelerinin projelerine uygun yapılmadığı, ayrıca projelerdeki kotların düzgün verilmediği tespit edilmiştir.

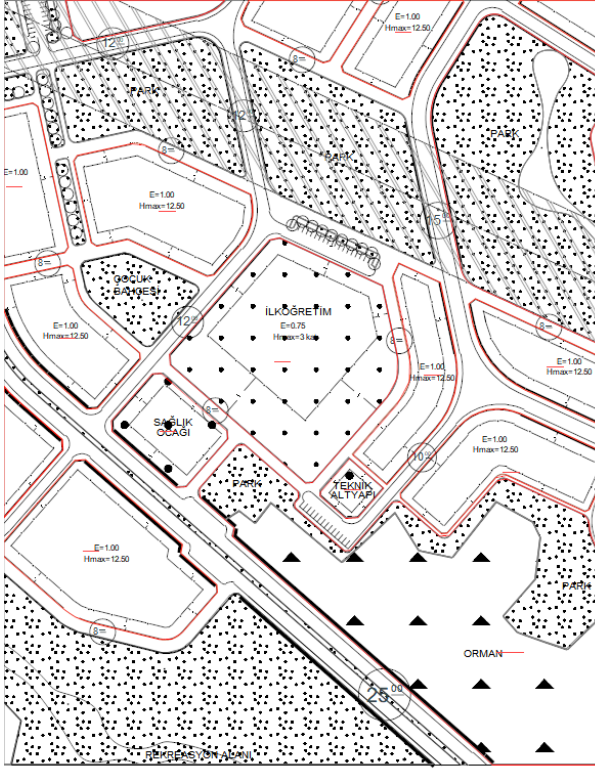
6. Sonuç olarak 15 metrelik imar yolu ile açılması istenen 10 metrelik imar yolunun bağlantı noktasındaki kot farkı neredeyse 0,00 olması gerekirken uygunsuz ruhsat ve imalatlardan dolayı 9 metrelik yüksek eğimli kot farkı oluşmuştur.

7. Yüksek eğimli kot farkı ve zemin yapısının özellikle üst tabakalarda ana kaya yerine altere olmuş birimlerden oluşması sebebiyle söz konusu yolun açılması binaların emniyeti açısından risk oluşturacağı için teknik etütlerin, projelerin ve imalatların yapılması yüksek maliyet gerektirmektedir.

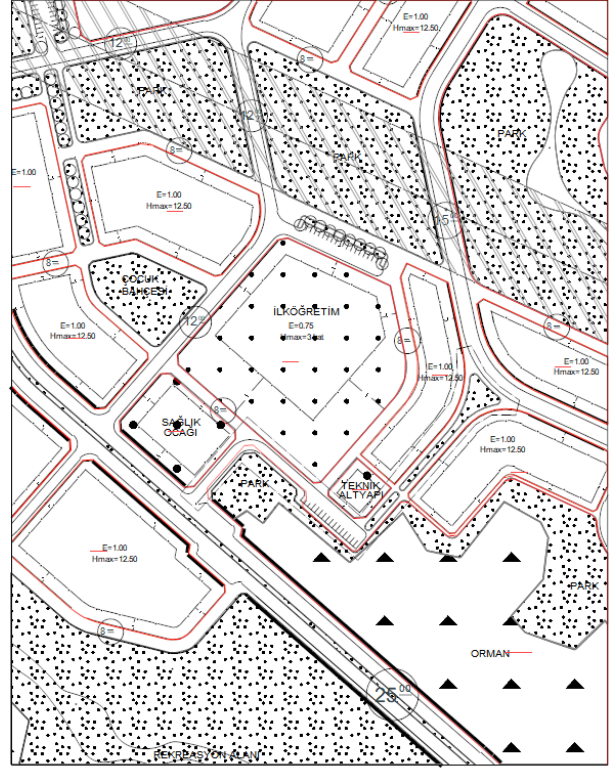
8. Yolun açılması yüksek maliyet gerektirdiğinden kamu kaynaklarının verimli kullanılması için mevcut ruhsatlar ve kot farkı göz önünde bulundurularak yolun imar planlarından kaldırılmasının Belediyemiz ilgili müdürlüklerince değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu değerlendirme neticesinde söz konusu yol planlardan kaldırılamıyorsa talepler doğrultusunda yüksek kot farkından kaynaklı oluşabilecek zararların önlenerek ve can güvenliğinin sağlanarak yolun açılabilmesi için detaylı zemin, yol ve istinat projelerinin hazırlanarak imalat yapılması gerekmektedir." denilmektedir.

Belediyemiz Fen İşleri Müdürlüğü'nün 06.11.2018 tarih ve 32400 sayılı yazısı**(Ek-2)** ile bahse konu imar yolu ile ilgili Sakarya Üniversitesi İnşaat Bölümüne Hazırlatılan Bahar-Hilal Evler Yol İnşaatı Ve Dayanma Yapıları İle alakalı rapor tarafımıza gönderilmiştir.



MEVCUT PLAN



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce Fen İşleri Müdürlüğü'nün Teknik Raporu ve Sakarya Üniversitesi İnşaat Bölümüne Hazırlatılan Bahar-Hilal Evler Yol İnşaatı ve Dayanma Yapıları ile alakalı rapora istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 1609 ada 1 nolu parsel ile Park Alanı arasındaki 7m.'lik imar yolu 10m.'ye çıkartılarak, 1608 ada 1 nolu parselin batısında otoparkla sonlandırılmış, 1607 ada 1 parsel ile 1627 ada 1 nolu parseller arasındaki 10m.'lik imar yoluna her iki tarafına da 3'er m. yaya yolu izi bırakılarak yeşil alan konulmuştur.

Adapazarı Belediyesi

Plan ve Proje Müdürlüğü

İnci ULUDAĞ
Şehir Plancısı

Ertuğrul ÖNEM
Şehir Plancısı

Yavuz KARAMAN
Plan ve Proje Müdür. V.

Yusuf ÖZDEN
Başkan Yardımcısı

Sakarya – Camili II Afetzedede Yerleşim Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (1607 Ada, 1 Parsel ve 1627 Ada, 1 parsel ile Yakın Çevresine Yönelik)

Eki

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu 4 sayfadır.-