ARİFİYE BELEDİYESİ

T.C.
ARİFİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

TÜRKİYE CUMHURİYETİ'NİN YÜZÜNCÜ YILI

Sayı : E-41281476-115.01.06-3180 29.07.2025
Konu : 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Yukarı Kirazca Mahallesi 2573 Ada 85 ve 86 Numaralı Parseller Hk.)

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlçemiz Yukarı Kirazca Mahallesi 2573 ada 85 ve 86 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Belediyemiz Meclisi'nin 01.07.2024 tarih ve 2024/43 sayılı kararı ve Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2025 tarih ve 1/10 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 15.08.2020 tarih ve 31245 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında yönetmeliğince işleme alınmış ve Kıymet Takdir Komisyonun 24.07.2025 tarih ve 2025/1 sayılı kararı ile "Değer Artış Payı" belirlenmiştir. Söz konusu işlem sonucunda plan değişikliğine konu olan mülkiyet sahibinin söz konusu uygulama imar planının iptali talebi için 25.07.2025 tarih ve 215020 sayılı dilekçesi Kıymet Takdir Komisyonun 29.07.2025 tarih ve 2025/2 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup söz konusu planın iptali için talebin,

Meclis Başkanlığına Havalesini arz ederim.

Erol SERT
Plan ve Proje Md.V.

Uygun Görüşle arz ederim.
29.07.2025
Osman Oğuz ÖZER
Belediye Başkan Yardımcısı

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA
29.07.2025
İsmail KARAKULLUKÇU
Belediye Başkanı

Ek: Komisyon Kararları.pdf

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 4A32F475-1351-4084-A588-6CBBACDCCA41 Belge Doğrulama Adresi: http://belgedogrulama.ebys.arifiye.bel.tr

Fatih Mah. Atatürk Cad. No:269/C Arifiye/SAKARYA
Telefon No: 0 264 229 10 10 Fax No: 0 264 229 10 12
e-Posta: bilgi@arifiye.bel.tr İnternet Adresi: http://www.arifiye.bel.tr
Kep Adresi: arifiyebld@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: Rabia KONUK
(Şehir Plancısı)
Telefon:0264 229 10 10 - 138

T.C.
SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ARİFİYE İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Sayı : 2025/2
Tarih : 29.07.2025

KIYMET TAKDİR KOMİSYONU

Belediyemiz Meclisinin **01.07.2024** tarih ve **2024/43** sayılı kararı ve Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin **13.01.2025** tarih ve **1/10** sayılı kararı ile onaylanan Yukarı Kirazca Mahallesi 2573 ada 85 ve 86 numaralı parsellere yönelik vatandaş talebi ile hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 15.08.2020 tarih ve 31245 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği'nin 5. Maddesince İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı değerlemesi yapılması amacıyla aynı yönetmeliğin 4. maddesince hazırlanan değerleme raporunun değer artış payını belirlemek üzere piyasa araştırması yapmakla, meri plan ve plan değişikliği açıklama raporu ve değerleme raporunu incelemek, değerlendirmek ve nihai değer artış payını tespit etmek amacıyla E- Plan Otomasyon Sisteminde **UİP-541083005** numarası ile hazırlanan değerleme raporları ve evrakları, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 9. maddesi uyarınca talebe bağlı plan tadilatı uygulamalarında değer artışının hesaplanmasına yönelik kurulan kıymet takdir komisyonuna belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğü 22.04.2024 tarih ve 1534 sayılı üst yazısı ile havale edilmiştir. Söz konusu değerleme işlemi 24.07.2025 tarih ve 2025/1 sayılı kıymet takdir komisyonu kararı ile belirlenmiş ancak 25.07.2025 tarih ve 215020 sayılı dilekçe ile itirazda bulunulmuştur. Söz konusu itirazın incelenmesine yönelik belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğü 29.07.2025 tarih ve 3165 sayılı yazısı ile komisyona havale edilmiştir.

Yapılan değerlendirme sonucunda; ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş., Gülşen Çokgüler tarafından hazırlanan ve 07.05.2025 tarihinde sisteme yüklenen sonucunda değerleme raporu sonucunda değer artışının **6.000.000,00TL**; MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. , İsmail Furkan Genç tarafından hazırlanarak 05.05.2025 tarihinde sisteme yüklenen sonucunda değerleme raporu sonucunda değer artışının **6.600.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.
Değerleme raporları sonucunda, Yukarı Kirazca Mahallesi 2573 ada 85 ve 86 numaralı parsellere yönelik vatandaş talebi ile hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı değer artış payının 6.300.000,00 TL olarak değer artışının olmadığını belirtmiştir. Söz konusu raporlar incelenmiş olup, İmar ve Bayındırlık Komisyonunca değer artışının 5.670.000,00 TL olarak kabulüne oy birliği ile mütalaa edilmiştir. Mülkiyet sahibinin itirazı sonucunda söz konusu bedele itirazı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planın iptali konusunda talebi oy birliği ile kabul edilmiş olup söz konusu işlemlerin başlaması Belediyemiz Meclisinin **01.07.2024** tarih ve **2024/43** sayılı kararının iptali için meclise havale edilmesine karar verilmiştir.

E K İ :
Yukarı Kirazca Mahallesi 2573 ada 85 ve 86 numaralı parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dosyası.
2 Adet Değerleme Raporu

KIYMET TAKDİRİ KOMİSYON BAŞKANI

Erol SERT
(İnşaat Teknikeri)

KOMİSYON ÜYESİ

Rabia KOBUK
(Şehir Plancısı)

KOMİSYON ÜYESİ

Yunus Emre ŞEKER
(Harita Mühendisi)

KOMİSYON ÜYESİ

Cihat KARSİL
(İnşaat Mühendisi)

KOMİSYON ÜYESİ

Ömer Faruk KARTAL
(Yüksek Jeofizik Mühendisi)

T.C.
ARİFİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-41281476-115.01.06-3165 29.07.2025
Konu: Değer Artış Payı (Yukarı Kirazca Mahallesi 2573 Ada 85 ve 86 Nolu Parseller Hk.)

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : AKYAZI AKARYAKIT MOBİLYA SAN.LTD.ŞTİ.'nın 25.07.2025 tarihli dilekçesi.

İlçemiz Yukarı Kirazca Mahallesi 2573 ada 85 ve 86 numaralı parsellere ilişkin vatandaş talebi ile hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Arifiye Belediye Meclisi'nin 01.07.2024 tarih ve 2024/43 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarih ve 1/10 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan tadilatının 24.07.2025 tarih ve 2025/1 sayılı kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payına mülkiyet sahibinin 25.07.2025 tarih ve 215020 sayılı dilekçesi ile itiraz etmiş olup söz konusu dilekçenin,

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 9. maddesi uyarınca talebe bağlı plan tadilatı uygulamalarında değer artışının hesaplanmasına yönelik olarak kurulan kıymet takdir komisyonuna havalesini arz ederim.

Erol SERT
Plan ve Proje Md.V.

Uygun Görüşle arz ederim.
28.07.2025
Osman Oğuz ÖZER
Belediye Başkan Yardımcısı

OLUR
29.07.2025
İsmail KARAKULLUKÇU
Belediye Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: CAD78A54-5AAF-4695-A087-EF3404B4ABD1 Belge Doğrulama Adresi: http://belgedogrulama.ebys.arifiye.bel.tr

Fatih Mah. Atatürk Cad. No:269/C Arifiye/SAKARYA
Telefon No: 0 264 229 10 10 Fax No: 0 264 229 10 12
e-Posta: bilgi@arifiye.bel.tr İnternet Adresi: http://www.arifiye.bel.tr
Kep Adresi: arifiyebld@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: Rabia KONUK
(Şehir Plancısı)
Telefon:0264 229 10 10 - 138

25../07/2025

ARİFİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA

İlçemiz Yukarı Kirazca Mahallesi 2573 ada 85 ve 86 numaralı parsellere isabet eden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değer Artış Payı bedeli tarafımca uygun olmadığından 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptali hususunda,

Gereğini arz ederim.

İsim-Soy İsim/İmza:

Akyazı Ahşap Mobilya
San. ve Tic. Ltd. Şti.

T.C.: 04300364590

Tel: 05336679153

Adres: Yeni Mah. Ada Cad.
No:16 Akyazı / SAKARYA

25-07-2025
Plan Proje
215020

ARİFİYE BELEDİYESİ

T.C.
ARİFİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

2025 AİLE YILI

Sayı : E-41281476-010.99-3098 24.07.2025
Konu: Değer Artış Payı Bedeli (Yukarı Kirazca Mahallesi, 2573 Ada 85 ve 86 Numaralı Parseller Hk.)

AKYAZI AKARYAKIT MOBİLYA SAN.LTD.ŞTİ.

Arifiye İlçesi, Yukarı Kirazca Mahallesi, 2573 ada 85 ve 86 numaralı parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Arifiye Belediye Meclisi'nin 01.07.2024 tarih ve 2024/43sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarih ve 1/10 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Sakarya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 30.01.2025 tarih ve 150487 sayılı yazısı ile Yukarı Kirazca Mahallesi, 2573 ada 85 ve 86 numaralı parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin (**3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8 hükümlerine göre gerekli işlemlerin yapılarak**) İmar Planı **Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğine** göre gerekli iş ve işlemlerin yerine getirildikten sonra 3194 sayılı imar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddelerine uygun olarak söz konusu plan değişikliği ve kararının 1 ay süreyle askıya çıkarılması belirtilmektedir. 15 Eylül 2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 4. Maddesi ç bendine İstinaden " Plan değişikliği teklifi sunan taşınmazın malikleri tarafından ödenecek olan, 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş en az iki lisanslı değerleme kuruluşuna, taşınmaz değerinin değer artış payının belirlenmesi için hazırlattırılacak değerleme raporları hazırlatılmış olup Kıymet Takdir Komisyonu Kararınca 5.670.000,00 TL (beşmilyonaltıyüzyetmişbinlira) (%20 KDV dahil) olarak belirlenmiştir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğinin12. Maddesince 5 gün itiraz süreci olup,

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Osman Oğuz ÖZER
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 74E2459A-955E-4809-A02A-C9A8A7D0C06A Belge Doğrulama Adresi: http://belgedogrulama.ebys.arifiye.bel.tr

Fatih Mah. Atatürk Cad. No:269/C Arifiye/SAKARYA
Telefon No: 0 264 229 10 10 Fax No: 0 264 229 10 12
e-Posta: bilgi@arifiye.bel.tr İnternet Adresi: http://www.arifiye.bel.tr
Kep Adresi: arifiyebld@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: Rabia KONUK
(Şehir Plancısı)
Telefon:0264 229 10 10 - 138

T.C.
SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ARİFİYE İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Sayı : 2025/1
Tarih : 24.07.2025

KIYMET TAKDİR KOMİSYONU

Belediyemiz Meclisinin **01.07.2024** tarih ve **2024/43** sayılı kararı ve Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin **13.01.2025** tarih ve **1/10** sayılı kararı ile onaylanan Yukarı Kirazca Mahallesi 2573 ada 85 ve 86 numaralı parsellere yönelik vatandaş talebi ile hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 15.08.2020 tarih ve 31245 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği'nin 5. Maddesince İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı değerlemesi yapılması amacıyla aynı yönetmeliğin 4. maddesince hazırlanan değerleme raporunun değer artış payını belirlemek üzere piyasa araştırması yapmakla, meri plan ve plan değişikliği açıklama raporu ve değerleme raporunu incelemek, değerlendirmek ve nihai değer artış payını tespit etmek amacıyla E- Plan Otomasyon Sisteminde **UİP-541083005** numarası ile hazırlanan değerleme raporları ve evrakları, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 9. maddesi uyarınca talebe bağlı plan tadilatı uygulamalarında değer artışının hesaplanmasına yönelik kurulan kıymet takdir komisyonuna belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğü 22.04.2024 tarih ve 1534 sayılı üst yazısı ile havale edilmiştir.

Yapılan değerlendirme sonucunda; ANREVA KUUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş., Gülşen Çokgüler tarafından hazırlanan ve 07.05.2025 tarihinde sisteme yüklenen sonucunda değerleme raporu sonucunda değer artışının **6.000.000,00TL**; MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. , İsmail Furkan Genç tarafından hazırlanarak 05.05.2025 tarihinde sisteme yüklenen sonucunda değerleme raporu sonucunda değer artışının **6.600.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.
Değerleme raporları sonucunda, Yukarı Kirazca Mahallesi 2573 ada 85 ve 86 numaralı parsellere yönelik vatandaş talebi ile hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı değer artış payının 6.300.000,00 TL olarak değer artışının olmadığını belirtmiştir. Söz konusu raporlar incelenmiş olup, İmar ve Bayındırlık Komisyonunca değer artışının 5.670.000,00 TL olarak kabulüne oy birliği ile mütalaa edilmiştir.

E K İ :
Yukarı Kirazca Mahallesi 2573 ada 85 ve 86 numaralı parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dosyası.
2 Adet Değerleme Raporu

KIYMET TAKDİRİ KOMİSYON BAŞKANI

Erol SERT
(İnşaat Teknikeri)

KOMİSYON ÜYESİ

Rabia KONUK
(Şehir Plancısı)

KOMİSYON ÜYESİ

Yunus Emre ŞEKER
(Harita Mühendisi)

KOMİSYON ÜYESİ

Cihat KABİL
(İnşaat Mühendisi)

KOMİSYON ÜYESİ

Ömer Faruk KARTAL
(Yüksek Jeofizik Mühendisi)

ARİFİYE BELEDİYESİ

T.C.
ARİFİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

TÜRKİYE CUMHURİYETİ'NİN YÜZÜNCÜ YILI

Sayı : E-41281476-115.01.06-3043 22.07.2025
Konu: Değer Artış Payı (Yukarı Kirazca Mahallesi 2573 Ada 85 ve 86 Nolu Parseller Hk.)

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlçemiz Yukarı Kirazca Mahallesi 2573 ada 85 ve 86 numaralı parsellere ilişkin vatandaş talebi ile hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Arifiye Belediye Meclisi'nin 01.07.2024 tarih ve 2024/43 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarih ve 1/10 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan tadilatı için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 15.08.2020 tarih ve 31245 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği'nin 5. Maddesince İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı değerlemesi yapılması amacıyla aynı yönetmeliğin 4. maddesince hazırlanan değerleme raporunun değer artış payını belirlemek üzere piyasa araştırması yapmakla, meri plan ve plan değişikliği açıklama raporu ve değerleme raporunu incelemek, değerlendirmek ve nihai değer artış payını tespit etmek amacıyla E- Plan Otomasyon Sisteminde UİP-541083005 numarası ile revize edilen değerleme raporları ve evrakların,

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 9. maddesi uyarınca talebe bağlı plan tadilatı uygulamalarında değer artışının hesaplanmasına yönelik olarak kurulan kıymet takdir komisyonuna havalesini arz ederim.

Erol SERT
Plan ve Proje Md.V.

Uygun Görüşle arz ederim.
22.07.2025
Osman Oğuz ÖZER
Belediye Başkan Yardımcısı

OLUR
22.07.2025
İsmail KARAKULLUKÇU
Belediye Başkanı

Ek:
1- Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş..pdf
2- ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş..pdf

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Belge Doğrulama Kodu: F104DB3A-ECF8-4E6A-B625-60239BA51B99 Belge Doğrulama Adresi: http://belgedogrulama.ebys.arifiye.bel.tr

Fatih Mah. Atatürk Cad. No:269/C Arifiye/SAKARYA
Telefon No: 0 264 229 10 10 Fax No: 0 264 229 10 12
e-Posta: bilgi@arifiye.bel.tr İnternet Adresi: http://www.arifiye.bel.tr
Kep Adresi: arifiyebld@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: Rabia KONUK
(Şehir Plancısı)
Telefon:0264 229 10 10 - 138