**K A R A R**

Gazi Mahallesi, 111 Ada 13 Parsele yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 21.06.2022 tarih ve 35 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 01.06.2022 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Gazi Mahallesi, 111 Ada 13 Parsele yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı ile ilgili dosya incelendi.

**Yapılan İnceleme ile ;**

* Sincan İlçesi, Temelli-Gazi Mahallesi 111 Ada 13 Parsel numaralı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının toplam **47237,92 m²** büyüklükte olup, mülkiyeti ‘Mete 1 Grup Emlak İnşaat Turizm Otomotiv Kuyumculuk, Nakliye Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’’nde olduğu,
* Söz konusu taşınmaza ilişkin Uygulama İmar Planı hazırlayan ARMA Planlama Harita Mimarlık Proje İnşaat Limited Şirketi 15.04.2022 tarih 04825 numaralı vekaletname ile Mete 1 Grup Emlak İnşaat Turizm Otomotiv Kuyumculuk, Nakliye Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına yetkilendirildiği,
* Söz konusu taşınmaz Mülga Temelli Belediye Meclisinin 24.04.2000 tarih 23 sayılı kararıyla onaylanan ve kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Orta Yoğunluklu Konut Alanına, İmar Yoluna” isabet ettiği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı,
* Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 09.05.2022 tarih 3594608 sayılı yazısı ile söz konusu alana yönelik **Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun onaylandığının** tarafımıza bildirildiği,
* Söz konusu Uygulama İmar Planına ilişkin ARMA Planlama Harita Mimarlık Proje İnşaat Limited Şirketi’nın Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünün (TEİAŞ), Aski Genel Müdürlüğünün (ASKİ), AFAD İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin, Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. kurum görüşlerinin talep edildiği,
* İmar planına esas altyapı kurum görüşlerinin içeriklerinin aşağıdaki tabloda gösterildiği;

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| SN | KURUM | TARİH | SAYI | AÇIKLAMA |
| 1 | AFAD | 26.01.2022 | 227556 | Afete Maruz Bölge Kararına ilişkin bilgi ve belge bulunmamaktadır. |
| 2 | Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi | 24.01.2022 | 1054705 | Teşekkülümüze ait herhangi bir Enerji İletim Tesisine isabet etmemektedir. |
| 3 | Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 21.01.2022 | 3351 | Söz konusu alanda herhangi bir doğalgaz tesisi bulunmamaktadır. |
| 4 | Aski Genel Müdürlüğünün | 04.02.2022 | 168330 | Mevcut ve proje hatların korunması gerekmektedir. |
| 5 | Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. | 04.04.2022 | 103255 | …Bahse konu önlemlerin eksiksiz olarak alınmadığı bir ortamda çalışma yapılması, öncelikle can ve mal güvenliğini tehlikeye atacak olup …. gerekli hassasiyetin gösterilmesi gerektiğini bilgilerinize sunarız. |

-Planlama bölgesine onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki kullanımların uzaklığının aşağıdaki tabloda gösterildiği;

|  |  |
| --- | --- |
| Kullanım | Planlama Alanına Uzaklığı |
| Sosyal-Kültürel Tesis Alanı | Yaklaşık 950 metre |
| Anaokulu/Kreş Alanına | Yaklaşık 900 metre ve 1325 metre |
| Ticaret Alanına | Yaklaşık 450 metre |
| Ortaöğretim Tesis Alanına | Yaklaşık 600 metre ve 400 metre |
| Sağlık Tesis Alanına | Yaklaşık 100 metre |
| İlköğretim Tesis Alanına | Yaklaşık 100 metre |
| Dini Tesis Alanına | Yaklaşık 400 metre |
| Spor Tesis Alanına | Yaklaşık 450 metre |

-14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. Maddesinde;

*‘’…(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş,* ***anaokulu*** *ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.*

*(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.’’* hükümlerinin yer aldığı,

Hususlar tespit edilmiştir.

ARMA Planlama’nın 23.05.2022 tarih ve 43203 sayılı yazısı ile tarafımıza gönderilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

-Planlama alanı 28.446,20 m² büyüklüğünde Gelişme Konut Alanı olarak planlanmış olup, minimum parsel büyüklüğü 600 m² olarak hesaplandığında, planlama alanı içerisinde 47 adet Konut Alanı kullanımlı taşınmaz oluşturulacağı öngörülerek Sincan İlçesi, Temelli-Gazi Mahallesi 111 Ada 13 Parsel numaralı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planınında **projeksiyon nüfusun 165 kişi** olduğu,

-Söz konusu uygulama imar planında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %39,78 olduğu,

-Söz konusu uygulama imar planı içerisinde projeksiyon nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte; “Konut Alanı, Park Alanı, Teknik Alt Yapı Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı, Anaokulu Alanı” kullanımlarına yer verilmiştir. Söz konusu uygulama imar planındaki alan kullanım kararlarının tablodaki gibi belirlendiği,

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Kentsel Sosyal Teknik Altyapı Büyüklükleri | M²/Kişi | Asgari m² | Öneri m² | Fark m² |
| Anaokulu Alanı | 0.60 | 99.00 | 1291,09 | 1192,10 |
| Park | 10.00 | 1650,00 | 1819,45 | 169,45 |
| Teknik Altyapı Alanları | 2.00 | 330,00 | 771,20 | 441,20 |
| Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı | 1.50 | 247,50 | 1181,83 | 934,35 |

Plan Notları;

1. Gelişme Konut Alanı Olarak Tanımlı Alanda,

* Minimum Parsel Büyüklüğü 600,00 m2’dir.
* Taks: 0.25, Kaks: 0.75, Yençok: 3 Kattır.

1. Kentsel Sosyal – Teknik Altyapı Olarak Tanımlı Alanda, (Belediye Hizmet Alanı, Kültürel Tesis Alanı Ve Teknik Altyapı Vb.)

* Emsal: 1,00
* Yençok: 9.50 Metredir.
* İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporuna Uyulması Ve Mania Planına Uyulması Şartıyla Yençok Sincan Belediyesi Tarafından Projesine Göre Belirlenebilir.

1. Aski Genel Müdürlüğü / Planlama Koordinasyon Ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı / Planlama Şube Müdürlüğü'nün 04.02.2022 Tarih Ve 168330 Sayılı Yazısı Doğrultusunda; Mevcut Ve Proje Hatları Korunacaktır. Ancak; İmar Planının Onaylanmasından Sonra; Proje Aşamasındaki Hatların Deplase Edilmesinin Gerekmesi Durumunda Aski Genel Müdürlüğünün Görüşü Doğrultusunda İşlem Tesis Edilecektir.
2. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tarafından Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
3. Tüm Yapılarda Çatı – Baca Üst Kotu Belirlenirken Mania Plan Kriterlerine Uyulacaktır.
4. Yapı Ve Tesislerin Otopark İhtiyacı Parsel İçinde Yerine Getirilecektir.
5. İmar Planı Uygulaması Tek Etap Halinde Yapılacaktır. İmar Uygulaması Yapılıp, Yol, Park, Belediye Hizmet Alanı, Kültürel Tesis Alanı Ve Teknik Altyapı Gibi Kamu Kullanımına Ayrılan Tesisler Kamu Eline Geçmeden Uygulamaya Geçilemez.

Şeklinde 7 adet plan notu belirlendiği hususları tespit edilmiştir.

Yapılan İmar ve Bayındırlık Komisyon Toplantısında;

* 2 nolu plan notunun 3. Satırında yer alan *‘İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporuna Uyulması Ve Mania Planına Uyulması Şartıyla Yençok Sincan Belediyesi Tarafından Projesine Göre Belirlenebilir.’* İbaresinin kaldırılarak *‘’Konut Parsellerinde, Parsel Büyüklüğüne İnşaat Alanına Bakılmaksızın 1 adet Bağımsız Birim Yer Alabilir.’’* İbaresinin eklenmesi;

1. Nolu Plan Notunun; ‘’Kentsel Sosyal – Teknik Altyapı Olarak Tanımlı Alanda, (Anaokulu Alanı, Kültürel Tesis Alanı Ve Teknik Altyapı Vb.)

-Emsal: 1,00

-Yençok: 9.50 Metredir.

*-Konut Parsellerinde, Parsel Büyüklüğüne İnşaat Alanına Bakılmaksızın 1 adet Bağımsız Birim Yer Alabilir.*

Şeklinde değiştirilmiştir.

* 6 nolu plan notunu kaldırılması,
* Plan notlarında Belediye Hizmet Alanı ibaresi geçen kısımların Anaokulu Alanı olarak değiştirilmesi,
* 1, 3, 4,5, 7 nolu plan notunun aynen kabulü ve 1 adet plan notu eklenmesi uygun görülmüştür.
* *‘’-Plan Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Hükümleri, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri Ve İmar Mevzuatı İle İlgili Yürürlükte Olan Kanun, Tüzük, Yönetmelik Ve Genelge Hükümleri Geçerlidir.’’* Şeklinde plan notu eklenmiştir.

Bu kararlar neticesinde hazırlanan Sincan İlçesi, Temelli-Gazi Mahallesi 111 Ada 13 Parsel numaralı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı komisyonumuzca **tadil edilerek** uygun görülmüştür.

Meclisimizin görüşlerine arz ederiz.) Okundu.

Konu üzerindeki görüşmelerden sonra, komisyon raporu oylamaya sunuldu, yapılan işaretle oylama sonucunda, Gazi Mahallesi, 111 Ada 13 Parsele yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 05.07.2022 tarihli toplantıda karar verildi.

Fatih OMAÇ Serkan TEKGÜMÜŞ Özgür ELVER

Meclis Başkan V. Katip Katip