**K A R A R**

Yençok: Serbest koşullarında bulunan alanlara yükseklik belirlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 05.01.2023 tarih ve 04 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 02.01.2023 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Yençok: Serbest koşullarında bulunan alanlara yükseklik belirlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili dosya incelendi.

**Konu üzerindeki görüşmeler üzerine;**

7221 sayılı Kanun ile değişik 3194 sayılı Kanun’un 8’inci maddesinin b bendinin 9’uncu fıkrasında belirtilen *“İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.”* ve 10’uncu fıkrasında belirtilen *“..mer’i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.”* hükümleri kapsamında Sincan İlçesi Sınırları İçerisinde “Yençok: Serbest Yapılaşma Koşullarında bulunan imar ada/parsellere uygun yükseklik (kat adedi) belirlenmesine yönelik imar planı değişikliğine konu edilmiştir.

Daha önce muhtelif tarihlerde Yençok:serbest yapılaşma koşullarının düzenlenmesine yönelik imar planı değişiklikleri onaylanmış ancak Sincan ilçe sınırları içerisinde sehven unutulan veya arşiv düzenlemesi ve sayısallaştırma işlemleri kapsamında yüksekliğin belirlenmediği parseller olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda aşağıdaki listede belirtilen ada/parsellere yükseklik belirlenmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **ADA/PARSEL** | **ONAYLI İMAR PLANINDAKİ KULLANIMI** | **BELİRLENEN KAT YÜKSEKLİĞİ** |
| **1** | 966/1-2-3-4-5-6-7-8 | KONUT ALANI | 8 KAT |
| **2** | 4334/14 | KONUT ALANI | 11 KAT |
| **3** | 109/5 | KONUT ALANI | 12 KAT |
| **4** | 77/6 | KONUT ALANI | 9 KAT |
| **5** | 101626/2 | FUAR ALANI | 5 KAT |
| **6** | 1506/1 | İLKÖĞRETİM ALANI | 4 KAT |
| **7** | 12/18 | İLKÖĞRETİM ALANI | 6 KAT |
| **8** | 1824/1-2 | İLKÖĞRETİM ALANI | 5 KAT |
| **9** | 302/2 | İLKÖĞRETİM ALANI | 6 KAT |
| **10** | 4141/1 | LİSE ALANI | 4 KAT |
| **11** | 102353/1 | YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM ALANI | 40 METRE |
| **12** | 102483/2 | LİSE ALANI | 4 KAT |
| **13** | 101484/1 | SAĞLIK ALANI | 4 KAT |
| **14** | 1707 ADA KUZEYİ | PARK VE SPOR ALANI | 2 KAT |
| **15** | 102696/1 | ÖZEL LİSE ALANI | 4 KAT |
| **16** | 102710/1 | ORTAOKUL ALANI | 4 KAT |
| **17** | 102372/1 | RESMİ KURUM | 4 KAT |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **18** | 101918/1 | TERMAL TURİZM TESİS ALANI | 5 KAT |
| **19** | 101919/1 | TERMAL TURİZM TESİS ALANI | 5 KAT |
| **20** | 1711/1 | BHA  | 4 KAT |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **21** | 169/10 | AKARYAKIT SATIŞ İSTASYONU SERVİS VE TURİSTİK TESİSLER | 9.50 METRE |
| **22** | 102121/1-2 | TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI | 10.00 METRE |
| **23** | 101360/3 | PAZAR ALANI | 10.50 METRE |
| **24** | 102483/2 | MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI | 5 KAT |
| **25** | 102484/1 | SAĞLIK TESİS ALANI | 4 KAT |

Ayrıca aşağıdaki 2 adet plan notu eklenmiştir.

1. Kat Rejimi, İskan, Ruhsat, Plan Tadilatı ile Yapı Yüksekliği (Hmax/Yençok) belirlenmiş ada parseller hariç olmak üzere; 7221 sayılı Yasa ile değişik 3194 sayılı Kanun’un 8’inci maddesinin “b” fıkrasının 9. Bendinde geçen hükümler kapsamında; Sincan İlçesi onaylı imar planında Yençok:Serbest/Hmax:Serbest yapılaşma koşullarına (Saçak Seviyesine) sahip alanlar için kat yükseklikleri aşağıda belirtildiği şekildedir.
2. Bu plan notu değişikliği ile kat yüksekliği (Yençok) belirlenen alanlarda onaylı mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı üzerinde belirlenmiş olan Hmax: Serbest hükümleri geçersizdir.

Bu kapsamda Yükseklik Serbet yapılaşma koşuluna sahip ada/parsellere yükseklik belirlenmesine ilişkinin İmar Planı Değişikliğinin komisyonumuzca onaylanması uygun görülmüştür.

Meclisimizin görüşlerine arz ederiz.) Okundu.

Konu üzerindeki görüşmelerden sonra, komisyon raporu oylamaya sunuldu, yapılan işaretle oylama sonucunda, Yençok: Serbest koşullarında bulunan alanlara yükseklik belirlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 06.01.2023 tarihli toplantıda karar verildi.

 Fatih OMAÇ Serkan TEKGÜMÜŞ Kevser TEKİN

 Meclis Başkan V. Katip Katip