**K A R A R**

Gazi Mahallesi 104 ada 9,10 ve 11 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 04.11.2022 tarih ve 55 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 01.11.2022 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Gazi Mahallesi 104 ada 9,10 ve 11 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili dosya incelendi.

**Yapılan İnceleme ile ;**

* Gazi Mahallesi sınırları içinde bulunan 104 ada 9, 10 ve 11 parsel numaralı taşınmazların toplam **181,053.27 m²** büyüklükte olduğu,
* Söz konusu taşınmazlar Mülga Temelli Belediye Meclisinin 24.04.2000 tarih 23 sayılı kararıyla onaylanan ve kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Orta Yoğunluklu Konut Alanına, imar yollarına, Park ve Dinlenme Alanlarına” isabet ettiği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı,
* Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 18.01.2022 tarihinde söz konusu alana yönelik **Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun onaylandığı,**
* Söz konusu Uygulama İmar Planına ilişkin MPR Harita İmar Mühendislik Tic. Ltd. Şti.’nin Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünün (TEİAŞ), Aski Genel Müdürlüğünün (ASKİ), Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin, ve Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. ve Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin ve Türk Telekominasyon A.Ş. kurum görüşlerinin talep edildiği,
* İmar planına esas altyapı kurum görüşlerinin içeriklerinin aşağıdaki tabloda gösterildiği;

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| SN | KURUM | TARİH | SAYI | AÇIKLAMA |
| 1 | Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi | 25.04.2022 | 1201217 | Mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesis bulunmamaktadır. |
| 2 | Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 21.04.2022 | 21552 | Herhangi bir doğalgaz tesisi bulunmamaktadır. |
| 3 | Aski Genel Müdürlüğünün | 28.04.2022 | 215830 | Mevcut hatların korunması gerekmektedir. |
| 4 | Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. | 18.04.2022 | 14488 | Mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır. |
| 5 | Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. | 11.05.2022 | 318064 | Mevcutta bulunan tesislerimizin korunması gerekmektedir. |
| 6 | Türk Telekomünikasyon A.Ş. | 23.06.2022 | 117625 | Yazıda belirtilen projeye engel teşkil eden tesis bulunmamaktadır. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Kullanım | Planlama Alanına Uzaklığı |
| Sosyal Tesis Alanı | Yaklaşık 810 metre |
| Anaokulu/Kreş Alanına | Yaklaşık 710 metre |
| Ticaret Alanına | Yaklaşık 340 metre |
| Ortaöğretim Tesis Alanına | Yaklaşık 940 metre |
| Sağlık Tesis Alanına | Yaklaşık 440 metre |
| İlköğretim Tesis Alanına | Yaklaşık 360 metre |
| Dini Tesis Alanına | Yaklaşık 660 metre |
| Spor Tesis Alanına | Yaklaşık 760 metre |
| Lise Alanı | Yaklaşık 830 metre |
| Teknik Alt Yapı | Yaklaşık 825 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,

Tespit edilmiştir.

**MPR Harita İmar Mühendislik Tic. Ltd. Şti.’nin çalışanı olan Hasan Arısoy’un 05.10.2022 tarih ve 55451 sayılı yazısı ile tarafımıza gönderilen MPR Harita İmar Mühendislik Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;**

-Gazi Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 104 ada 9, 10 ve 11 parsel numaralı taşınmazları kapsayan Uygulama İmar Planında **projeksiyon nüfusun 1477 kişi** olduğu,

-Söz konusu uygulama imar planında Düzenleme Ortaklık Payı **(DOP) %44,88** olduğu,

-Uygulama İmar Planının yapılması için plan sınırı içerisinde taşınmazların **% 97,9** oranındaki alanın maliklerinin Plan Müellifi olan Hasan Arısoy’a, Gazihan Aslantaş’a ve Serhat Yıldız’a Düzenleme Şeklinde Vekaletname ile yetki verdiği,

Söz konusu uygulama imar planı içerisinde projeksiyon nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte*; “Konut Alanı, Park Alanı, Ortaokul Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Teknik Alt Yapı Alanı, Sosyal Tesis Alanı Dini Tesis Alanı”* kullanımlarına yer verilmiştir. Söz konusu uygulama imar planındaki alan kullanım kararları tablodaki gibi belirlendiği,

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ADI** | **Donatı Satandartları (m²/kişi)** | **Asgari Donatı Alanı (m²)** | **Öneri Alan (m²)** | **Oran (%)** | **Fark (m²)** |  | **ORAN (%)** |
| KONUT |  |  | 99,798.03 | 55.12 |  | Toplam Tahsis | 55.12 |
| PARK | 10 | 14,770.11 | 17,517.56 | 9.68 | 2747.45 | Toplam Terk | 44.88 |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI | 2 | 2,954.02 | 2,161.67 | 1.19 | -792.35 |
| DİNİ TESİS ALANI | 0.75 | 1,107.76 | 1,644.78 | 0.91 | 537.02 |
| SAĞLIK TESİSİ ALANI | 1.6 | 2,363.22 | 2,806.22 | 1.55 | 443.00 |
| SOSYAL TESİS ALANI | 1.5 | 2,215.52 | 2,678.36 | 1.48 | 462.85 |
| LİSE ALANI | 2 | 2,954.02 |  | 0.00 | -2954.02 |
| ORTAOKUL ALANI | 2 | 2,954.02 | 6,249.61 | 3.45 | 3295.59 |
| İLKOKUL ALANI | 2 | 2,954.02 |  | 0.00 | -2954.02 |
| YOLLAR+MEYDAN |  |  | 48,197.04 | 26.62 |  |
| **TOPLAM** |  | **33,158.89** | **181,053.27** | **100** | **-100.69** |  | **100.00** |

1. Konut Alanları;

Minimum Parsel Büyüklüğü 500 M², Emsal= 0.75 Ve Yençok= 9.50 Metre Olacaktır.

2. Kentsel Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları;

Sağlık Tesisi, Anaokul, Sosyal Tesis, Teknik Altyapı Ve Cami Alanlarında Emsal=0.60, Yençok= 5 Kattır.

3. Park Alanları;

Bu Alanlar İçerisinde Yapılacak Yapılar Zorunlu İhtiyaçlara Yönelik Büfe, Wc V.B. Ve Çocuk Oyun Alanları, Süs Havuzları, Pergolalar Yapılabilir. Emsal=0.05, Yençok= 3.50 Metredir.

4. Genel Hükümler;

Planda Ve Plan Notlarında Belirtilmeyan Hususlarda Üst Ölçek Plan Ve Plan Notları İle 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

Şeklinde 4 adet plan notu belirlendiği hususları tespit edilmiştir.

**Yapılan İmar ve Bayındırlık Komisyon Toplantısında;**

-104 ada 12 parsel numaralı taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında konut alanına ve 30 metre genişliğinde imar yoluna isabet ettiği tespit edilmiştir.

-Sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamına 104 ada 12 parsel numaralı taşınmaz alınmadığı taktirde söz konusu taşınmaz için daha sonra 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sunulamayacağından, çevresindeki onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumlu ve plan bütünlüğünün sağlanması adına Malıköy Mahallesi, 104 ada 12 parsel numaralı taşınmazın da plan sınırı kapsamına alınması gerektiği,

-Gazi Mahallesi sınırları içinde bulunan 104 ada 9, 10, 11 ve 12 parsel numaralı taşınmazların toplam **217256.25** **m²** büyüklükte olduğu,

-Gazi Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 104 ada 9, 10, 11 ve 12 parsel numaralı taşınmazları kapsayan Uygulama İmar Planında **projeksiyon nüfusun 1780 kişi** olduğu,

-Söz konusu uygulama imar planında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %44,66 olduğu,

Söz konusu uygulama imar planı içerisinde projeksiyon nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte*; “Konut Alanı, Park Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Teknik Alt Yapı Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Dini Tesis Alanı”* kullanımlarına yer verilmiştir. Söz konusu uygulama imar planındaki alan kullanım kararları tablodaki gibi belirlendiği,

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ADI** | **Donatı Satandartları (m²/kişi)** | **Asgari Donatı Alanı (m²)** | **Öneri Alan (m²)** | **Oran (%)** | **Fark (m²)** |  | **ORAN (%)** |
| KONUT |  |  | 120,238.64 | 55.34 |  | Toplam Tahsis | 55.34 |
| PARK | 10 | 17,795.32 | 18,183.12 | 8.37 | 387.80 | Toplam Terk | 44.66 |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI | 2 | 3,559.06 | 1,816.20 | 0.84 | -1742.86 |
| DİNİ TESİS ALANI | 0.75 | 1,334.65 | 1,644.78 | 0.76 | 310.13 |
| SAĞLIK TESİSİ ALANI | 1.6 | 2,847.25 | 4,368.69 | 2.01 | 1521.44 |
| SOSYAL TESİS ALANI | 1.5 | 2,669.30 | 2,722.75 | 1.25 | 53.45 |
| YOLLAR+MEYDAN |  |  | 68,282.89 | 31.43 |  |
| **TOPLAM** |  | **39,950.49** | **217,257.07** | **100** | **-11214.95** |  | **100.00** |

-2-4 nolu plan notlarının aşağıdaki gibi değiştirilmesi, 1 nolu plan notunun aynen kabulü ve 3 nolu plan notunun kaldırılması uygun görülmüştür.

-2 nolu plan notu; *‘Sağlık Tesisi, Sosyal Tesis, Teknik Altyapı Alanlarında Emsal:0.60, Yençok:5 kat , Cami Alanlarında Emsal:0.60, Yençok:Serbest’tir.’*

-4 nolu plan notu; ‘Planda ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.’ Şeklinde değiştirilmiştir.

Bu Kararlar neticesinde hazırlanan Gazi Mahallesi sınırları içerisinde yer alan *104 ada 9, 10, 11 ve 12 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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 104 ada 9,10 ve 11 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 05.11.2022 tarihli toplantıda karar verildi.

Mustafa ÜNVER Serkan TEKGÜMÜŞ Kevser TEKİN

Meclis Başkan V. Katip Katip