**K A R A R**

Menderes Mahallesi 442 ada 6 ve 7 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.02.2023 tarih ve 09 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 01.02.2023 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Menderes Mahallesi 442 ada 6 ve 7 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgilidosya incelendi.

**Yapılan İnceleme ile ;**

* Menderes Mahallesi 442 Ada 6 ve 7 parsellerinin toplam yüzölçümü 1.207 m² olup mülkiyetinin Şahıslar adına kayıtlı olduğu,
* Yenikent Belediye Meclisinin 04.10.1991 tarihinde onaylı imar planında söz konusu parsellerin Ayrık Nizam 4 Kat Taks:0.35 Kaks:1.40 yapılaşma koşulları ile “Konut Alanı” kullanımında kaldığı,
* Firdevs Koparan tarafından 02.12.2018 tarih ve 34723 sayılı dilekçe ile sunulan 442 ada 5,6 ve 7 parsellerine yönelik plan değişikliği talebinde ada bütünlüğü sağlanması amacıyla plan değişikliğine konu parsellerin yapılaşma koşullarının Taks:0.28 Kaks: 1.40 olarak önerildiği,
* Sincan Belediye Meclisinin 08.01.2019 tarih ve 23 sayılı kararı ile uygun görülen ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2019 tarih ve 752 sayılı kararı ile plan teklifinin 1 no.lu plan notundaki “…442 ada 5,6 ve 7 parseller tevhid edilebilir” hükmünün ““…442 ada 5,6 ve 7 parseller tevhid edilecektir” şeklinde değiştirilerek tadilen onaylandığı,
* Tadilen onaylanan plan teklifinin askı sürecinde 442 ada 5 parsel malikinin “tevhid edilecektir” hükmüne yönelik itirazı Sincan Belediye Meclisinin 2019/196 sayılı kararı ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisine gönderildiği,
* Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar ve Çevre Düzeni Planlama Şube Müdürlüğünün 27.03.2019 tarih ve 28607 sayılı cevabi yazısı ile plan değişikliği teklifinin meclis kararına göre düzenlenerek gönderilmesi halinde inceleneceğinin belirtildiği,
* Ankara Büyükşehir Belediyesinin yazısı doğrultusunda talep edilen düzenlemeler ilgilisine iletilmiş olup vatandaştan idarimize yönelik geri dönüşün olmadığı,
* Süreç içerisinde değişen malik yapısından kaynaklı 442 ada 7 parsel malikinin idaremize çap başvurusunda bulunduğu ancak idari süreci tamamlanmayan plan teklifine yönelik idaremizce çap belgesinin düzenlenemeyeceğinin iletildiği,
* Bu gelişmeler doğrultusunda 442 ada 5 parselin çıkartılarak 6 ve 7 parsellere yönelik yapılacak düzenleme sonrası ve söz konusu parsellerin tevhidinin yapılma zorunluluğu ile oluşacak yeni parselin yapılaşmaya elverişli olmayacağı ve süreç içerisinde kanun ve yönetmeliklerde yapılan değişiklikler sonrasında plan değişikliğine konu parsellerin değer artışına tabi olup olmayacağı hususlarında belirsizlik olmasından kaynaklı maliklerin 24.01.2023 tarih ve 68286 sayılı dilekçeleri ile parsellerin eski haline getirilerek düzenlenmesinin talep edildiği

Tespit edilmiştir.

Talep doğrultusunda;

* İdari süreci tamamlanmayan ve yapılaşma bölgesi içerisinde metruk bir bölge oluşmasının önüne geçilmesi amacıyla, söz konusu parsellere yönelik Yenikent Belediye Meclisinin 04.10.1991 tarihinde onaylı imar planında belirlenen Ayrık Nizam 4 Kat Taks:0.35 Kaks:1.40 yapılaşma koşulları ve “Konut Alanı” kullanımına dönülmesi,

Öncesindeki onaylı imar planında belirlenen;

*1- Yapılarda Deprem Yönetmeliğine Uyulacaktır.*

*2- Ticaret Alanlarında Zemin Üstü Konut Yapılabilir.(Zeminde Taks=0.50,Zemin Üstü Katlarda Taks=0.35)*

*3- Ayrık Yapı Nizamında Gerektiğinde İkiz Yapı Yapılabilir. Bu Konuda Belediye Yetkilidir.*

*4- Parselde Arka Ve Yol Cephesinden Yönetmeliğe Uygun Çıkmalar Emsale Dahil Değildir.*

*5- Ticari Rekreasyon Alanlarında Çekme Mesafelerine Uymak Kaydı İle Lokanta, Çay Bahçesi, Büfe, Pastane Gibi Kullanımlar Yapılabilir. Parsellerde Önden 10 M, Komşu Parselden 5m, Arka Bahçeden 5m Çekilecektir.*

*6- Eğitim, Sağlık, Cami, Resmi Kurum, Spor Gibi Tesisler Özel Projelerine Göre Yükseklik Alırlar.*

*7- Ada Bazındaki Uygulamalarda Yençok: 8 Kat Yapılabilir.*

*8- Çatı Arası İçerisinde Kazanılan İskana Müsait Katlar Emsale Dahil Değildir.*

*9- Yollar, Yeşil Alanlar, Genel Otoparklar Kamu Eline Geçmeden İnşaat Uygulaması Yapılamaz. Teknik Altyapı Gerçekleşmeden Yapı Kullanma İzni Verilemez.*

*10- Cami Alanlarında Çekme Mesafesi İçerisinde Kalmak Şartıyla Bodrum Ve Zemin Katlar Ticari Kullanımda Ayrılabilir.*

*11- Planda Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı Yasa Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.*

*12- Bağımsız Bölüm Olmamak Şartıyla Bodrumda Yapılacak Depolar Taks, Kaks Ve Emsal Dışındadır.*

*13-12 Metre Ve Üzeri Yol Üzerinde Yer Alan Konut Parsellerinin Zemin Katı, Açığa Çıkan Bodrum Katları Veya Yoldan Cephe Alan Mekanları, Gürültü Ve Kirlilik Oluşturmayan Ve İmalathane Niteliğinde Olmayan, Gayrisıhhi Nitelik Taşımayan Halkın Günlük İhtiyaçlarını Karşılamaya Yönelik Şekilde Ticari Amaçla Kullanılabilir.*

Şeklindeki 13 adet Plan notlarının geçerli olduğu,

Kararları neticesinde Menderes Mahallesi 442 ada 6 ve 7 parsel için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin görüşlerine arz ederiz.) Okundu.

Konu üzerindeki görüşmelerden sonra, komisyon raporu oylamaya sunuldu, yapılan işaretle oylama sonucunda, Menderes Mahallesi 442 ada 6 ve 7 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 07.02.2023 tarihli toplantıda karar verildi.

 Fatih OMAÇ Serkan TEKGÜMÜŞ Fatma Nur AYDOĞAN

 Meclis Başkan V. Katip Katip