**K A R A R**

Çoğlu Mahallesi 112 Ada 1,2,3 ve 4 parseller için hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 05.05.2023 tarih ve 21 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 02.05.2023 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Çoğlu Mahallesi 112 Ada 1,2,3 ve 4 parseller için hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili dosya incelendi.

**Mevcut Duruma İlişkin Yapılan İnceleme ile ;**

* Çoğlu Mahallesi 112 Ada 1,2,3 ve 4 kadastro parsellerinin toplam tapu yüzölçümü 22.535 m² olup mülkiyetinin Şahıslar adına kayıtlı olduğu,
* Teklife konu sunulan planlama alanı yüzölçümü bahse konu parseller ve bitişiğindeki tescil harici alanlar ile birlikte toplam yaklaşık 23.900 m² alanı kapsadığı,
* İmar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 20.10.2022 tarihinde onaylanmış rapor doğrultusunda planlama alanının önlemli alan Ö.A-5.1 olarak tanımlandığı,
* Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.02.2023 gün ve 240 sayılı kararı ile; Konut+Ticaret alanında E:1.20 Yençok:8 kat, Düzenleme ortaklık payı %45 olacak şekilde plan notu ilavesi ile tadilen onaylandığı,
* Söz konusu alana ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı,
* 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile uyumlu olacak şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifine konu alan toplamda yaklaşık 23.900m² büyüklüğünde olup, yaklaşık 12.285m² büyüklüğünde Konut+Ticaret Alanı, yaklaşık 860m² büyüklüğünde Ticaret Alanı, yaklaşık 1.801m² büyüklüğünde İlkokul Alanı, yaklaşık 1055m² büyüklüğünde Sağlık Tesisi Alanı, yaklaşık 5.768m² büyüklüğünde Park Alanı ve yaklaşık 2131m² büyüklüğünde yol olarak planlandığı,
* Düzenleme ortaklık payının yaklaşık %45 olarak hesaplandığı,
* Konut+Ticaret Alanı E:1.20 Yençok:8 Kat, Ticaret Alanı E:1.00 Yençok:3 Kat, İlkokul Alanı E:1.00 Yençok:5 kat, Sağlık Tesisi Alanı E:1.00 Yençok:5 kat yapılaşma koşullarının belirlendiği,
* Konut+Ticaret Alanında maksimum %80 oranında Konut, %20 oranında Ticaret yer alacağı, Konut alanında ortalama konut büyüklüğü 150m² olup, teklife konu planlama alanında 79 adet konut vasıflı taşınmaz yer alabileceğinden dolayı Sincan İlçesi Ortalama hane halkı büyüklüğü 3.25 kişi üzerinden planlama alanı toplam nüfusunun yaklaşık 256 kişi olarak öngörüldüğü,
* Söz konusu planlama alanında öngörülen nüfusa göre kişi başı 22.5m² Yeşil alan, yine kişi başı 7 m² İlkokul Alanı ve kişi başı 4.1 m² Sağlık Alanı ayrıldığı,
* Alan dağılımı tablosunun aşağıdaki gibi oluştuğu,

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ALAN KULLANIMI** | **ALAN (M²)** | **YÜZDE (%)** |  |
| KONUT + TİCARET ALANI | 12.285m² | 51.40 | Faydalı Alan %55 |
| TİCARET ALANI | 860m² | 3.60 |
| İLKOKUL ALANI | 1.801m² | 7.53 | DOP%45 |
| SAĞLIK TESİS ALANI | 1.055m² | 4.41 |
| PARK ALANI | 5.768m² | 24.10 |
| YOL | 2131m² | 8.91 |
| **TOPLAM** | **23.900 m²** | **100** | **100** |

*1-)Ankara Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 20.10.2022 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.*

*2-)Konut+Ticaret Alanında Emsal:1.20, Yençok:8 kat olacaktır. Bu alanda maksimum %80 oranında Konut, %20 oranında Ticaret yer alabilir. Konut kullanımına ayrılan kısmında; yapılacak konut sayısı emsal inşaat alanının 150m²’ye bölünmesi ile elde edilen sayıyı aşamaz. Bu sayının küsuratının 0,5’den az olması halinde bir alt tamsayıya, 0,5 ve 0,5’den fazla olması halinde bir üst tamsayıya tamamlanır.*

*3-)Ticaret Alanında Emsal:1.00 Yençok:3kat, İlkokul Alanında Emsal:1.00 Yençok:5kat, Sağlık Tesisi Alanında Emsal:1.00 Yençok:5kat olacaktır.*

*4-)Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğünün 21.10.2022 gün ve E.2745515 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.*

*5-)Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğünün 26.09.2022 gün ve 1635281-525 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.*

*6-)Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 11.09.2022 gün ve E.361712 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.*

*7-)Aski Genel Müdürlüğü’nün 07.09.2022 tarih E.287478 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.*

*8-)Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 31.08.2022 gün ve E.2861628 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.*

*9-)Başkent Doğalgaz A.Ş.’nin 22.08.2022 gün ve E.96985 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.*

*10-) İmar planı ile mülkiyet arasında 2 metreye kadar olan uyuşmazlıklarda yol/cephe istikametini ve genişliğini değiştirmemek koşulu ile plan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.*

*11-)Bu plan ve plan notları ile belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ile ilgili yönetmelik ve mevzuat hükümleri geçerlidir.*

* Şeklindeki 11 adet Plan notu önerildiği,

Hususları neticesinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanarak sunulan Çoğlu Mahallesi 112 ada 1,2,3 ve 4 parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin görüşlerine arz ederiz.) Okundu.

Konu üzerindeki görüşmelerden sonra, komisyon raporu oylamaya sunuldu, yapılan işaretle oylama sonucunda, Çoğlu Mahallesi 112 Ada 1,2,3 ve 4 parseller için hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 08.05.2023 tarihli toplantıda karar verildi.

Mustafa ÜNVER Serkan TEKGÜMÜŞ Fatma Nur AYDOĞAN

Meclis Başkan V. Katip Katip