**K A R A R**

Polatlar Mahallesi Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı (KDGPA) İmar Planı (Küçük Sanayi Alanı Planı) sınırları içerisinde Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların bir araya toplanması ve daha işlevsel hale getirilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonları ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 05.05.2023 tarih ve 22 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 02.05.2023 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Polatlar Mahallesi Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı (KDGPA) İmar Planı (Küçük Sanayi Alanı Planı) sınırları içerisinde Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların bir araya toplanması ve daha işlevsel hale getirilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonları ile ilgili dosya incelendi.

**Yapılan İnceleme İle:**

* Plan revizyonuna konu olan Polatlar Mahallesi Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanının 27.07.2013 tarih ve 28720 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 24.06.2013 tarih ve 2013/5001 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 5393 sayılı Kanun’un 73’üncü maddesi kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edildiği,
* 5393 sayılı Kanun kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilen alanlarda plan onama yetkisinin büyükşehir belediyelerinde olduğu,
* Alana ilişkin mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Sincan Belediyesince hazırlandığı, 5393 sayılı Kanunun 73. Maddesi gereği onaylama yetkisi Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinde olduğu için Sincan Belediye Meclisinin 03.05.2017 tarih ve 112 sayılı kararı ile teklif olarak sunulmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesine gönderildiği, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.11.2017 tarih ve 2292 sayılı kararı ile onaylandığı,
* Plan revizyonuna konu olan alanın Polatlar Mahallesi Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı içerisindeki yaklaşık 56,7 hektar bir alanı kapsadığı,
* Planlama alanı içerisindeki mülkiyetlerin Sincan Belediyesi Mülkiyeti, Maliye Hazinesi Mülkiyeti, S.S. Sincan Atık Yönetimi ve Geri Dönüşüm Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Mülkiyeti ile Park ve Yol Alanlarından oluşan tescil harici alanlardan oluştuğu, mülkiyet analizinin aşağıdaki tablodaki gibi olduğu,

|  |  |
| --- | --- |
| **MEVCUT DURUM MÜLKİYET ANALİZİ** | |
| BELEDİYE MÜLKİYETİ (m²) | 66,022.70 |
| KOOPERATİF MÜLKİYETİ (m²) | 315,414.61 |
| MALİYE HAZİNESİ MÜLKİYETİ (m²) | 22,592.05 |
| TESCİL HARİCİ ALANLAR (PARK VE YOL) | 163,024.21 |
| **TOPLAM** | **567,053.57** |

**Tablo 1:** Mevcut Durum Mülkiyet Analizi

* Onaylı imar planlarında imar adalarının hemen hemen her birinin uçlarına küçük yüzölçümlerde Ticaret Alanı kullanımında parseller oluşturulduğu, söz konusu Ticaret parsellerinden büyük bir kısmının Sincan Belediyesi mülkiyetinde olduğu,
* Onaylı planda çok fazla Ticaret Alanı kullanımında alanlar bulunduğu, alanının Küçük Sanayi ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanım kararında yapılacak tesislere yönelik olması nedeniyle söz konusu Ticaret Alanı kullanımlarının rağbet görmediği,
* Aynı zamanda bazı sosyal donatı alanlarına ilişkin (Spor Alanı, Eğitim Alanı, İdari Hizmet Alanı) dağınık, planlama alanının bittiği ve erişilebilirliğin düşük olduğu yerlerde yer seçimi yapıldığı,
* Belediye taşınmazlarının belirli bir bölgede toplanarak daha büyük ve daha işlevsel parseller oluşturulması amacıyla plan revizyonu hazırlandığı, söz konusu revizyon işlemleri ile plandaki sosyal donatı alanlarının da daha erişilebilir olması amacıyla Ticaret Alanı ile aynı alanda toplanmasının hedeflendiği,
* Söz konusu bu işlemlerin sadece Belediye ve Maliye Hazinesi Mülkiyetindeki taşınmazları kapsayarak yapılmasının mümkün olmadığı, bu işlemleri gerçekleştirebilmek için alanda dağınık bir şekilde fakat çok fazla mülkiyeti bulunan S.S. Sincan Atık Yönetimi ve Geri Dönüşüm Toplu İşyeri Yapı Kooperatifinin mülkiyetlerinin de plan çalışmasına dahil edildiği,
* Revizyon işlemlerinin devamında parselasyon planı yapılacak olması, parselasyon planı ile mülkiyetlerin yer değiştirecek olması nedeniyle işlemlere itiraz edilmemesi veya dava açılmaması amacıyla Kooperatifin Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 17. Maddesine, 7181 sayılı Kanunun 9. Maddesine ve 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesindeki ek fıkrada geçen *“Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiilî kullanım esasına göre müstakil hâle getirilebilir.”* ibaresine istinaden Kooperatifin ve Sincan Belediyesi mülkiyetindeki taşınmazların bulunduğu alana ilişkin olarak imar planı revizyonuna ve devamında yapılacak parselasyon işleminde Kooperatif mülkiyetindeki taşınmazların kullanım kararı ve yapılaşma koşulları aynı kalacak şekilde plan revizyonu içerisinde kalan alanda belirli bölgelerde toplanmasına, farklı büyüklüklerde imar parsellerine dağıtımının yapılmasına muvafakatları bulunup bulunmadığının sorulduğu,
* S.S. Sincan Atık Yönetimi ve Geri Dönüşüm Toplu İşyeri Yapı Kooperatifinin 17.04.2023 tarih ve 76634 kurum sayılı yazısı ile yapılacak plan revizyonu işleminde Kooperatif mülkiyetindeki taşınmazların **imar durumları ve yapılaşma koşulları aynı kalarak** plan notlarına **G- Geri Dönüşüm Faaliyetleri** ibaresinin eklenmesi, içeriğinin geri dönüşüm faaliyetlerini kapsayacak şekilde belirtilmesi, **taşınmazlarının bu alt meslek grubunda kümelenmesinin sağlanması halinde,** Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 17. Maddesine, 7181 sayılı Kanunun 9. Maddesine ve 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesindeki ek fıkrada geçen **“Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiilî kullanım esasına göre müstakil hâle getirilebilir.”** ibaresine istinaden imar planı revizyonu yapılmasına ve devamında parselasyon planı yapılarak taşınmazlarının plan revizyonu içerisinde kalan alanda belirli bölgelerde toplanmasına, farklı büyüklüklerde imar parsellerine dağıtımının yapılmasına, söz konusu işlemler sonucunda da **imar planına ve parselasyon planına itirazları olmayacağına muvafakat verdikleri**

**Plan Revizyonu İle;**

* Revizyona konu edilen alanın kuzey, orta ve güney olmak üzere 3 bölge şeklinde ele alındığı,
* Planlama alanının kuzeyini ifade eden 3’üncü bölgedeki Kooperatif mülkiyetlerinin alanın orta ve güney kısmını ifade eden 1 ve 2’nci bölgeleri taşınması, 1 ve 2’nci bölgedeki Belediye ve Maliye Hazinesi mülkiyetlerinin 3’üncü bölgeye taşınmasına yönelik ön çalışmaların yapıldığı, buna göre plan onama sınırının belirlendiği,
* Bazı Belediye ve Kooperatif mülkiyetleri imar adalarının ortalarında veya kenarlarındaki parsellerde yer aldığı için plan onama sınırının sadece parselleri kapsayacak şekilde geçirildiği, parselasyon sırasında olumsuz bir durum yaşanmaması için diğer özel mülkiyetlerin plan onama sınırı içerisine alınmadığı,
* Plan hiyerarşisine uygun olarak revizyona konu olan alanda öncelikle 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının hazırlandığı, 1/5000 ölçekli planda mülkiyetlerin yeni durumuna uygun olacak şekilde Küçük Sanayi Alanı, Ticaret Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve diğer donatı kullanımlarının planlandığı, yeni durumda Belediye mülkiyetindeki Ticaret alanlarının bir kısmının azaltıldığı, bunun yerine Küçük Sanayi Alanı kullanımlarının artırıldığı, yapılaşma koşullarına ilişkin bir revizyon yapılmadığı,
* Revizyona konu alana ilişkin kullanımların mevcut durumdaki plan notlarının ve diğer plan notlarının aynen revizyon nazım imar planı plan notlarına da aktarıldığı,
* İlave olarak kooperatifin muvafakat yazısındaki talebe uygun olarak “**G-Geri Dönüşüm Faaliyetleri:** *Her nevi hurda depoları, katı atık depolama tesisleri ile evsel ve endüstriyel katı atıklardan ham ve mamül madde üretimi konusunda faaliyet gösteren işletmeler (kağıt, plastik, metal, cam hurda vb.), her türlü tehlikeli ve tehlikesiz atıkları kaynağında karışık toplayarak biriktiren, depolandığı yerden alınarak cinslerine göre ayıran ve her türlü presleme, kesme, ergitme, işleme, geri kazanım, bertaraf vb. İşlemleri yapan işletmeler.”* şeklinde plan notu ilavesi yapıldığı,
* Plan hiyerarşisi kapsamında revizyona konu olan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlandığı,
* 1/1000 ölçekli planda mülkiyetlerin yeni durumuna uygun olacak şekilde Küçük Sanayi Alanı, Ticaret Alanı ve diğer donatı kullanımlarının planlandığı, yönetmelikte 1/1000 ölçekte Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları yer almadığı için onların yerine İmalathane Tesis Alanı kullanımlarının önerildiği, yeni durumda Belediye mülkiyetindeki Ticaret alanlarının bir kısmının azaltıldığı, bunun yerine Küçük Sanayi Alanı kullanımlarının artırıldığı, Küçük Sanayi Alanlarının yüksekliği dışında yapılaşma koşullarına ilişkin bir revizyon yapılmadığı,
* Küçük Sanayi Alanlarında mevcut durumda Yençok:Serbest ifadesinin yer aldığı, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8’inci maddesinde “Sanayi Alanları” hariç bina yükseklikleri Yençok:Serbest olarak belirlenemez hükmünün yer aldığı fakat Sanayi Alanı tanımı ile Küçük Sanayi Alanı tanımının farklı olması nedeniyle mimari proje ve ruhsat aşamasında yorum farklılığı olabileceği için olumsuz durumlar yaşanabileceğinin öngörüldüğü, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 11’inci maddesinin 3’üncü fıkrasında *“Küçük sanayi bölgelerinde yapılacak binaların yükseklikleri 17.50 metreyi geçemez.”* hükmünün yer aldığı, bu sebeple **Küçük Sanayi Alanlarının yüksekliğinin Yençok:17,50 metre olarak belirlendiği,**
* Revizyona konu alana ilişkin kullanımların mevcut durumdaki plan notlarının ve diğer plan notlarının aynen revizyon uygulama imar planı plan notlarına da aktarıldığı,
* İlave olarak kooperatifin muvafakat yazısındaki talebe uygun olarak “**G-Geri Dönüşüm Faaliyetleri:** *Her nevi hurda depoları, katı atık depolama tesisleri ile evsel ve endüstriyel katı atıklardan ham ve mamül madde üretimi konusunda faaliyet gösteren işletmeler (kağıt, plastik, metal, cam hurda vb.), her türlü tehlikeli ve tehlikesiz atıkları kaynağında karışık toplayarak biriktiren, depolandığı yerden alınarak cinslerine göre ayıran ve her türlü presleme, kesme, ergitme, işleme, geri kazanım, bertaraf vb. İşlemleri yapan işletmeler.”* şeklinde plan notu ilavesi yapıldığı,
* Mevcut plandan gelen ve plan üzerinde harf ile gösterilen meslek gruplarına ilişkin kümelenmenin kooperatif mülkiyeti için olan kısımlarda da G harfi ile Geri Dönüşümcülerin kümelenmesini sağlayacak şekilde revize edildiği, diğer alanlarda ise korunduğu,
* 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Mevcut ve Öneri Alan Dağılımının aşağıdaki gibi olduğu,

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Alan Adı** | **Mevcut İmar Planı** | **Öneri İmar Planı** |  |
| **Alan Büyüklüğü (m2)** | **Alan Büyüklüğü (m2)** | **Fark** |
| **KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI** | İMALATHANE TESİS ALANI | 10,182.15 | 10,181.86 | -0.29 |
| TİCARET ALANI | 45,776.18 | 23,417.53 | -22,358.65 |
| KÜÇÜK SANAYİ ALANI | 317,437.11 | 339,842.42 | 22,405.30 |
| İDARİ HİZMET ALANI | 6,063.11 | 6,063.27 | 0.16 |
| **TOPLAM** | **379,458.55** | **379,505.07** | **46.52** |
| **SOSYAL TESİS ALANLARI** | MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANI | 10,196.94 | 10,196.60 | -0.34 |
| AÇIK SPOR TESİSİ ALANI | 9,343.52 | 9,343.66 | 0.14 |
| CAMİ | 5,145.63 | 5,145.63 | 0.00 |
| PARK | 35,647.91 | 36,496.46 | 848.55 |
| **TOPLAM** | **60,334.00** | **61,182.35** | **848.35** |
| **DİĞER ALANLAR** | YOLLAR | 126,073.78 | 125,178.91 | -894.87 |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI | 1,187.24 | 1,187.24 | 0.00 |
| **TOPLAM** | **127,261.02** | **126,366.15** | **-894.87** |
|  | **GENEL TOPLAM** | **567,053.57** | **567,053.57** | **0.00** |

**Tablo 2:** 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı – Mevcut ve Öneri Alan Dağılımı

Hususları neticesinde Sincan İlçesi, Polatlar Mahallesi Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 5393 sayılı Kanun kapsamında teklif olarak Ankara Büyükşehir Belediyesine sunulmak üzere onaylanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin görüşlerine arz ederiz.) Okundu.

Konu üzerindeki görüşmelerden sonra, komisyon raporu oylamaya sunuldu, yapılan işaretle oylama sonucunda, Polatlar Mahallesi Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı (KDGPA) İmar Planı (Küçük Sanayi Alanı Planı) sınırları içerisinde Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların bir araya toplanması ve daha işlevsel hale getirilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonları 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