**K A R A R**

Gazi Mahallesi 103 ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.01.2022 tarih ve 01 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 03.01.2022 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Gazi Mahallesi 103 ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili dosya incelendi.

**Yapılan İnceleme ile ;**

* Gazi Mahallesi sınırları içinde bulunan 103 ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 parsel numaralı taşınmazların toplam **464,604.118 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, Yönetim Merkezleri Alanına, Ortaöğretim Tesisleri Alanına, Teknik Altyapı Alanlarına, imar yollarına, Park ve Dinlenme Alanlarına” isabet ettiği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı,
* Söz konusu bölgeye ilişkin hazırlanan Uygulama İmar Planı, Sincan Belediye Meclisinin 04.02.2020 tarih 30 sayılı kararıyla uygun görülmüş olup, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2020 tarih 854 sayılı kararıyla *‘…planlama alanının altyapı kurum görüşlerinin alınmadığı ve imar planına esas onaylı jeolojik jeoteknik etüt raporunun sunulmadığı’* gerekçesiyle **reddedildiği,**
* Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 21.10.2021 tarih 2024937 sayılı yazısı ile söz konusu alana yönelik **Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun onaylandığının** tarafımıza bildirildiği,
* 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, AFAD’ın, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.’nin ve Boru Hatları ile Petrol Taşıma 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 | 26.05.2021 | 680087 | Mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesis bulunmamaktadır. |
| 2 | Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 28.05.2021 | 20118 | Herhangi bir doğalgaz tesisi bulunmamaktadır. |
| 3 | Aski Genel Müdürlüğünün | 22.06.2021 | 64008 | Mevcut hatların korunması gerekmektedir. |
| 4 | AFAD | 27.05.2021 | 78554 | Afete Maruz Bölge kararına ilişkin bilgi belge bulunmamaktadır. |
| 5 | Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. | 03.06.2021 | 17844 | Mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır. |
| 6 | Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. | 02.06.2021 | 31430 | Herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. |

Tespit edilmiştir.

 MPR Harita İmar Mühendislik Tic. Ltd. Şti.’nin 27.12.2021 tarih ve 29245 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, 103 ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 parsel numaralı taşınmazları kapsayan Uygulama İmar Planında **projeksiyon nüfusun 4246 kişi** olduğu,

Söz konusu uygulama imar planı içerisinde projeksiyon nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte*; “Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanı, Eğitim Tesis 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* |  |  | *244,017.65* | *52.41* |  | *Toplam Tahsis* | *55.24* |
| *TİCARET* |  |  | *13,200.98* | *2.84* |  |
| *PARK* | *10* | *42,459.07* | *42,557.86* | *9.14* | *98.79* | *Toplam Terk* | *44.76* |
| *TEKNİK ALTYAPI ALANI* | *2* | *8,491.81* | *8,543.16* | *1.83* | *51.35* |
| *DİNİ TESİS ALANI* | *0.75* | *3,184.43* | *3,189.27* | *0.68* | *4.84* |
| *SAĞLIK TESİSİ ALANI* | *1.6* | *6,793.45* | *6,801.08* | *1.46* | *7.63* |
| *SOSYAL TESİS ALANI* | *1.5* | *6,368.86* | *6,511.46* | *1.40* | *142.60* |
| *LİSE ALANI* | *2* | *8,491.81* | *8,503.86* | *1.83* | *12.05* |
| *ORTAOKUL ALANI* | *2* | *8,491.81* | *8,570.90* | *1.84* | *79.09* |
| *İLKOKUL ALANI* | *2* | *8,491.81* | *8,771.19* | *1.88* | *279.38* |
| *ANAOKUL ALANI* | *0.6* | *2,547.54* | *2,550.17* | *0.55* | *2.63* |
| *YOLLAR+MEYDAN* |  |  | *112,386.54* | *24.14* |  |
| ***TOPLAM*** |  | ***95,320.61*** | ***465604.118*** | ***100*** | ***678.34*** |  | ***100.00*** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

‘1. Konut Alanları;

Minimum Parsel Büyüklüğü 600 m², Emsal= 0.75 Ve Yençok= 9.50 Metre Olacaktır. Ada Bazında Uygulama Tercihinde (Min 5000 m²) Jeoteknik Zemin Etüdü Yaptırılması Şartıyla Yapı Yüksekliği Yençok= 7 Kattır.

2. Ortalama Konut Büyüklüğü 150 M² Kabulü İle Konut Sayısı Hesaplanacak Olup, Konut Sayısı Aşılmamak Kaydıyla Farklı Nitelikte Ve Büyüklükte Konutlar Tertip Edilebilir.

3. Ticaret Alanları;

Bu Alanlarda Yapılacak Yapılar İçin Emsal= 0.75’tir. 30 Metrelik İmar Yoluna Cepheli Ticaret Alanları İçin Yençok= 5 Kat, Diğer Ticaret Alanları İçin Yençok= 3 Kat Olacaktır. Günlük İhtiyaca Cevap Verecek Ticari Birimler İle İş Merkezleri Ve Bürolar Yapılabilir.

4. Kentsel Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları;

Lise, Ortaokul, İlkokul, Sağlık, Sosyal Tesis, Belediye Hizmet, Teknik Altyapı Ve Cami Alanlarında Emsal=0.60, Yençok= 5 Kattır.

5. 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.

6. Planda ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda Üst Ölçek Plan Ve Plan Notları İle 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.’

 Şeklinde 6 adet plan notu belirlendiği hususları tespit edilmiştir.

Yapılan İmar ve Bayındırlık Komisyon Toplantısında;

-1-3-4-6 nolu plan notlarının aşağıdaki gibi değiştirilmesi, 2 nolu plan notunun aynen kabulü ve 5 nolu plan notunun kaldırılması uygun görülmüştür.

-1 nolu plan notu; *‘Minimum Parsel Büyüklüğü 600 m², Emsal= 0.75 Ve Yençok= 9.50 Metre Olacaktır. Ada Bazında Uygulama Tercihinde (Min 5000 m²) Jeoteknik Zemin Etüdü Yaptırılması Şartıyla Yapı Yüksekliği* ***Yençok= 6 Kattır****.’*

-3 nolu plan notu; *‘Bu Alanlarda Yapılacak Yapılar İçin Emsal= 0.75, Yençok= 5 Kattır. Günlük İhtiyaca Cevap Verecek Ticari Birimler İle İş Merkezleri Ve Bürolar Yapılabilir.’*

-4 nolu plan notu; ‘Lise, Ortaokul, İlkokul, Sağlık, Sosyal Tesis, Belediye Hizmet, Teknik Altyapı Alanlarında Emsal=0.60, Yençok:5 Kat, **Cami Alanlarında Emsal:0.60, Yençok:Serbest’tir.’**

-6 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 *103 ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 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 103 ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 05.05.2022 tarihli toplantıda karar verildi.

 Mustafa ÜNVER Serkan TEKGÜMÜŞ Nahide DEMİRYÜREK

 Meclis Başkan V. Katip Katip