**K A R A R**

Alagöz Mahallesi 630 ada 1-2 parseller, 629 ada 1 parsel ile 659 ada 1 parsele yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 07.11.2024 tarih ve 50 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 04.11.2024 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Alagöz Mahallesi 630 ada 1-2 parseller, 629 ada 1 parsel ile 659 ada 1 parsele yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili dosya incelendi.

**Konu üzerindeki görüşmeler üzerine;**

* Planlama alanının, Alagöz Mahallesi kadastro parsellerini de kapsayan toplam 411.315 m²lik alan olduğu, 629 Ada 1 Parsel, 630 Ada 1 ve 2 Parseller ile 659 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazların şahıs mülkiyetinden oluştuğu ve toplam yüzölçümünün 372.072,92 m² olduğu, kalan 39.242,08 m² lik kısmının ise kadastro yolları olduğu,
* Planlama alanının, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.02.2007 tarihli ve 525 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli *“2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı”* sınırları içerisinde ve orta yoğunluklu konut alanı kullanımında kalmakta olduğu,
* Plan teklifine konu 411.315 m² lik planlama alanın mevcutta; mülga Temelli Belediye Meclisi’nin 01.01.2004 tarih 30 sayılı kararı ile onaylı Temelli Revizyon nazım İmar Planı kapsamında Çok seyrek Yoğunluklu Konut Alanlı, Ticaret Alanı, İlk Öğretim Alanı, Orta öğretim Alanı, Resmi Kurum, Park ve Yol kullanımlarına isabet ettiği,
* Planlama alanı içerisinde yer alan 630 Ada 1 Parselin bir kısmı ile 659 Ada 1 Parselin bir kısmı mülga Temelli Belediye Meclisi’nin 01.06.2004 gün 30 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde kaldığı ve kalan kısmının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmadığı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde kalan kısmının Konut Alanı kullanımında E:0.50, Yençok:2 kat yapılaşma koşuluna sahip olduğu ancak parselasyon planının yapılmadığı,
* Hasan ARISOY tarafından 04.09.2024 tarih 134216 sayılı dilekçe ile belediyemize Alagöz Mahallesi 629 Ada 1 Parsel, 630 Ada 1 ve 2 Parseller ile 659 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazlara imar planı çalışması yapılması planlandığından bahisle alınan kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının onaylanmasının talep edildiği ve sunulan planlama dosyası incelendiğinde;

İlçemiz İlçemiz Alagöz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan “**629 *Ada 1 Parsel, 630 Ada 1 ve 2 Parseller ile 659 Ada 1 Parsele 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”*** Kurum görüşlerinin aşağıdaki gibi olduğu;

**AFAD (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü)**, 966795 sayılı *görüşünde " "629 ada 1 nolu parsel ve 630 ada 1/2 nolu parsellerde 7269 sayılı kanun kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanı olarak belirlenen sahada afet risklerinin değerlendirildiği imar planına esas ayrıntılı jeolojik-jeoteknik raporunun hazırlattırılarak rapor sonuçları doğrultusunda uygulamaya gidilmesi gerekmektedir.”*denildiği,

**TEİAŞ’ın**, 01/03/2024 ve 1192575’lı görüşünde *" yapılacak planlama çalışmalarında; - Her ölçekte imar planı plan notlarına " " Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde; İlgi yazı konusu parsellerden 629 ada 3 numaralı parsele ilişkin kayıt bulunamamış olup sehven yazıldığı ve 629 ada 1 numaralı parselden bahsedildiği anlaşılmıştır. Bu kapsamda ilgi yazıda bahsi geçen 630 ada 1 ve 2 parseller ile 629 ada 1 numaralı parsel üzerine Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan herhangi bir enerji iletim tesisinin isabet etmediği tespit edilmiştir. Bahse konu planlama sahasının düzenlenmesi ve değiştirilmesine ilişkin her durumda tekrar Kurumumuzun görüşünün alınması gerekmektedir. Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte güzergâh seçimi henüz yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergâh yer seçimi işleri tamamlandığında ilgi yazı konusu planlama sahaları içine isabet edecek şekilde tesislerimiz gündeme geldiği takdirde, buna yönelik imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili idarelere yapılacaktır"* denildiği,

**EÜAŞ (Elektrik Üretim Anonim Genel Müdürlüğü)’nün** 27/02/2024 ve 1034525’lı görüşünde " *söz konusu parsellerde herhangi bir tesisimiz plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır"* denildiği,

**BOTAŞ (Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.)’ın**, 2891558 sayılı görüşünde *"“BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet Ve Çevre Yönetmeliği” gereğince, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve alt yapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon/telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınması ve söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda yapılan inceleme neticesinde, bahse konu sınırları belirtilen alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dahilinde Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattımızın/tesisimizin olmadığı tespit edilmiş olup söz konusu imar planı çalışmasının belirtilen alanda yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak çalışma yapılacak proje bölgelerindeki muhtemel doğal gaz dağıtım hatlarıyla ilgili görüşün de bölgede faaliyet gösteren Başkent Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'den ayrıca alınması gerekmektedir" "* denildiği,

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI’nın**, 05/03/2024 ve 25032’lı görüşünde *"6306 sayılı Kanun kapsamında, iş ve işlemlerin yürütüldüğü ARAAD bilgi sistemi üzerinde yapılan incelemede; bahse konu ada parsel ile ilgili olarak hazırlanmış riskli yapı tespiti veya bu taşınmazın içinde bulunduğu riskli alan ve rezerv yapı alanı bilgisine rastlanılmamıştır."* Denildiği,

**ASKİ’nin**, 28/03/2024 ve 602157’lı görüşünde “*Söz konusu alanda mevcut hatlarımız ve projemiz bulunmakta olup, sayısalları yazımız ekinde gönderilmektedir. Planlama esnasında mevcutlarımızın ve projemizin korunması gerektiği”* denildiği,

**ENERJİSA’nın**, 18/03/2024 ve 578933’lı görüşünde *"Talep ettiğiniz bölgedeki altyapı ve üstyapı tesislerimize ait güzergâh bilgileri coğrafi bilgi sistemimiz üzerinden alınarak yazımız ekinde bilgilerinize sunulmuştur. Belirtilen veriler, tiplerine göre ayrı katmanlarda düzenlenmiştir. Söz konusu verilerin içerisinde güncellenmemiş veya sehven unutulmuş tesis bilgileri bulunabilmektedir. Şirketimiz bünyesinde sistemimizde kayıtlı olan verilerimizin doğruluğunu arttırmaya ve düzeltmeye yönelik çalışmalarımız devam etmektedir. Bu doğrultuda verilerdeki eksiklik ve hata ihtimali göz önünde bulundurularak, yapılacak çalışmalarda özellikle kazı işleminin iş makinası yerine el ile özenli çalışma şeklinde yapılması gerekliliğini hatırlatırız. Bilgilerin, çalışmalarınızda kontrolsüz kullanılması durumunda meydana gelebilecek olumsuzluklardan Şirketimizin mesul tutulamayacağını belirtmek isteriz. Kurumunuz tarafından yapılacak çalışmalara başlanılmadan önce 186 Çağrı Merkezimiz kanalıyla ihbar bırakmanız faydalı olacaktır. Kısa veya orta vadede gelebilecek elektrik yatırım taleplerini karşılama maksadı ile planlaması yapılan alana imar planlarından geçişleri sağlayabilecek yolların oluşturulması, bölgede bulunan yer altı, yer üstü şebekelerin ölçülerek, varsa tahsis, mülkiyet-irtifak-kira şerhi kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte korunması kaydıyla çalışma yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Hâlihazırda mevcut bulunan tesislerimizin (Trafo (TR), Dağıtım Merkezi (DM), İndirici Merkezi (İM), Kesici Ölçü Kabini (KÖK), Enerji Nakil Hattı (ENH) vb.) ölçülerek imar planına emniyet mesafesi ile birlikte işlenmesi ve varsa tahsis, mülkiyet, irtifak/intifa hakkı, kira şerhi, kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte imar uygulaması (parselasyon) çalışmalarında başka bir alana taşınmadan tesisin isabet ettiği parselde korunması kaydıyla planlama yapılması gerekmektedir. Ayrıca planlama yapılacak alanda, arıza bakım onarım binası, hizmet binası, depo, ambar v.b. yapıların da bulunması halinde, resmi kurum alanı olarak plana işlenmesi gerekmektedir. Çalışma kapsamında enerji nakil hatları güzergahlarının yol, park vb. alanlara ayrılması durumunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan 08.11.2019 tarih ve 2019/13 sayılı Genelgenin 19. Maddesinin (b) bendinin 4 fıkrası gereğince güzergahta kalan taşınmaza yeni ada ve parsel numarası verilerek tapu kaydı üzerinde bulunan haklarımızın oluşan taşınmazın tapu kütüğü üzerine nakledilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, planlama kapsamında herhangi bir elektrik dağıtım tesisinin bulunması halinde, planlama/parselasyon çalışmalarının tamamlanmasına müteakip, güncel sayısal planlar ile elektrik dağıtım tesisinin isabet ettiği taşınmazlara ait takyidatlı tapu kayıtları CD ortamında Şirketimize gönderilmelidir. "* denildiği,

**ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ’nün** 08/08/2024 ve 10158672’lı görüşünde *"İlimiz Sincan İlçesi Temelli Alagöz Mahallesi 629 ada 1 parsel, 630 ada 1 ve 2 parsel ve 659 ada 1 parselleri kapsayan 37,15 hektar büyüklüğündeki alana ait Duha Jeoloji Ltd. Şti. tarafından hazırlanarak ilgi dilekçe ekinde sunulan ve Müdürlüğümüz mühendislerince yerinde incelenerek Bakanlığımız (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesi kapsamında 07.08.2024 tarihinde onaylanan ve 24001206100831 barkod numarası ile YERBİS sisteminde 07.08.2024 tarihinde sistem onay işlemleri tamamlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu yazımız ekinde gönderilmektedir.*

*Söz konusu rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellife ait olup imar planı ile ilgili tüm iş ve işlemlerde bu rapordaki hususlara uyulması, belirtilen önlemlerin alınmasında tüm sorumluluğun ilgili idarede olduğu hususunda"* belirtildiği,

**KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’nün** 02/05/2024 ve 1517364’lı görüşünde *"Söz konusu parseller mevcut ve planlanan yol güzergahlarının dışında kalmakta olup, İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır"* denildiği,

**BAŞKENTGAZ’ın** 14/05/2024 ve 95886’lı görüşünde *"söz konusu parsellerde herhangi bir doğalgaz hattı bulunmamaktadır"* denildiği,

**DSİ’nin** 29/07/2024 ve 4841744’lı görüşünde"*"1- Ekli 1/25000 ölçekli haritada yeri işaretli söz konusu alanın, DSİ projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj ya da göl koruma alanında bulunmadığı görülmüştür.*

*2- Etüt alanında mevcut ya da planlama aşamasında olan herhangi bir yeraltısuyu tesisi bulunmamaktadır. Bahse konu alan, 167 Sayılı Yeraltısuları Hakkında Kanun uyarınca yeraltısuyu tahsisine kapalıdır.*

*Etüt alanında 167 Sayılı "Yeraltı Suları Hakkında Kanun" ve 07.04.2012 Tarih ve 28257 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" gibi ilgili diğer yönetmelik hükümlerine göre çalışma yapılması gerekmekte olup; proje kapsamında yeraltı suları ve kaynakların korunması çerçevesinde yürürlükte bulunan tüm mevzuata uyulması gerekmektedir. 167 Sayılı Kanun ve "10 Ekim 2012 Tarih ve 28437 Sayılı İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümlerine göre koruma alanı ve işletme sahası belirlenmesi halinde hiç bir hak talep edilmeksizin DSİ'nin tüm direktiflerine uyulacaktır. Etüt alanı içerisinde özel şahıslara ait belgeli kuyular ile karşılaşılması durumunda bu kuyuların tüm haklarının korunması gerekmektedir. Etüt alanı içerisinde içme-kullanma suyu amaçlı kuyu, kaynak ve keson kuyu bulunması durumunda ilgili Belediyeden veya kurumdan görüş alınmalıdır. Ayrıca, talep edilen imar sahasında yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucunda tespit edilen yeraltısuyu seviyelerine göre projeler gerekli tedbirler alınarak*

*yapılmalıdır. Arazi hazırlama, inşaat ve işletme aşamalarında her türlü yapıdan kaynaklanacak, her türlü kirleticilerin yeraltısularına deşarj edilmesi önlenmeli, bu kirleticilerin mevzuata uygun biçimde bertarafı sağlanmalıdır. Foseptik ve tüm kirleticilerin depolama, bertaraf üniteleri ve benzeri birimlerde sızdırmazlık (geçirimsizlik) önlemleri alınarak yeraltısuyu kaynaklarının kirlenmesi engellenmelidir. Söz konusu sahada yeraltısuları hakkındaki tüm mevzuatlarla ilgili DSİ'nin hak ve yetkileri saklıdır. 3- Etüt alanı içerisinde aşırı yağışlar sonucu oluşabilecek yüzey ve yamaç sularının -su baskınlarına sebebiyet vermemesi için- Belediye altyapı (yağmursuyu) sistemi içerisinde bertaraf edilmesi gerekmektedir.*

*4- Ayrıca, "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği"nde belirtilen hususlara titizlikle riayet edilmelidir. Yukarıda belirtilen hükümlere uyulması kaydıyla, mezkur alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması hususu Kuruluşumuzca uygun değerlendirilmektedir."* Denildiği,

**TÜRK TELEKOM’un** 09/08/2024 ve 229791’lı görüşünde *"Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli/Alagöz Mahallesi sınırında kalan 630 ada, 1 ve 2 parseller, 659 ada 1 parsel ve 629 ada 1 parsel alanlarında yapılması planlanan projede şirketimiz altyapısı bulunmamaktadır. İlgili projelerin yapılması hususunda Türk Telekomünikasyon A.Ş olarak herhangi bir engel bulunmamaktadır.."* Denildiği,

**ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI’nın** 15/03/2024 ve 1192575’lı görüşünde “*Söz konusu taşınmazlar Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/02/2007 tarih ve 525 sayılı kararı ile onaylanan 15/08/2007 tarih ve 2035 sayılı kararı ile kesinleşen "2023 Başkent Ankara 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı" kapsamında kaldığı, 1/25.000 ölçekli planlar mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde genel bir gösterim olduğundan parsel bazında imar durumu (kullanım kararı) hakkında detaylı teknik bilgi verilemediği, Başkanlığımız arşiv kayıtlarındaki sayısal veriler üzerinden söz konusu parsellerin Temelli Belediye Meclisinin 01.01.2004 tarih ve 30 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında kaldığına rastlanıldığı, imar planlama çalışmasına konu taşınmazların güncel ve detaylı imar durum bilgisinin bağlı bulunduğu Sincan Belediye Başkanlığından teyit edilmesi gerektiği, Planlama alanının mülkiyet dokusuna ilişkin ilgi dilekçe ekinde bir analize rastlanılmadığı, bu hususa ilişkin gerekli incelemelerin yapılarak ilgili kurumların görüşlerinin alınmasının uygun mütalaa edildiği, özetle, 1/1000 ölçekli uygulama imar plan teklifine ilişkin altyapıya yönelik (Başkent Elektrik AŞ, Başkent Doğalgaz Aş, AKİ vb.) ve gerekli olan diğer tüm ilgili kurum/kuruluşlardan görüş alınması ve imar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlatılması ayrıca bu görüşler ve gerekli olan diğer tüm belgeler ile birlikte üst ölçekli imar planı kararları doğrultusunda imar mevzuatına ve ilgili yönetmeliklere uygun hazırlanacak imar planı paftaları ve açıklama raporunun 7 takım olarak mühürlü / imzalı şekilde ce E-plan otomasyon sistemi üzerinden plan işlem numarası (PİN) alınarak hazırlanan teklifin Sincan belediye meclis kararına bağlanarak başkanlığımıza gönderilmesi halinde konu başkanlığımızca incelenerek bir karar alınmak üzere belediye meclisimize iletilebileceği görüş ve kanaatine varıldığı”* denildiği,

**SİNCAN BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ’nün** 05.03.2024 ve 116467’lı görüşünde *“yapılan incelemede; Alagöz mahallesi 630 ada 1 ve 2 parseller ile ilgi dilekçe ekinde yer alan görsellerde 629 ada 1 parsel olduğu tespit edilen parsellerin 01.01.2004 tarih ve 30 sayılı Temelli Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Temelli Nazım İmar Planı kapsamında Konut Alanı, Çok Seyrek Konut Alanı, Park, Yol, Ortaöğretim Alanı, İlköğretim Alanı, Resmi Kurum Alanı ve Ticaret Alanı kullanımlarında kaldığı tespit edilmiştir. İmar Planı yapılması planlanan alanın güney kuzey ve batı yönlerinde onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yer aldığı, söz konusu parseller ile onaylı imar planlı alanlar arasında imarsız 659 ada 1 parselin bulunduğu, planlar arası bütünlüğün sağlanması açısından muvafakat alınabilmesi halinde 659 ada 1 parselin de planlama alanına dahil edilmesinin uygun olacağı görüş ve kanaatine varıldığı, üst ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olacak şekilde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 31. madde hükümleri doğrultusunda hazırlanması halinde belirtilen parsellere imar planı yapılmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatine varıldığı”* denildiği,

**SANAYİ BÖLGELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**’nün 20.09.2024 ve 6134120’lı görüşünde *“Bahse konu planlama sınırı içerisinde herhangi bir organize sanayi bölgesi (OSB) ve Endüstri Bölgesi yer almadığı görülmektedir.”* denildiği,

**MAPEG**’ in 27/09/2024 ve 2024456213’lı görüşünde *“Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 27/09/2024 tarihinde yapılan sorgulamada talep edilen yaklaşık 42,05 hektarlık alan üzerinde Genel Müdürlüğümüzce verilmiş herhangi bir maden ruhsat sahası bulunmadığı tespit edilmiştir.”* Denildiği,

**KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ** ‘nün 20/09/2024 ve 5706930’lı görüşünde *“ Yerinde yapılan inceleme sonucunda anılan alanın yüzeyinde herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ayrıca Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda 2863 sayılı kanunun 7. Maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescili parsel yakında yer almadığı tespit edilmiş olup söz konusu taşınmazlarda imar planı çalışması yapılmasında 2863 sayılı ve bu yasaya bağlı mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.”* Denildiği,

* İmar planı sınırları içerisinde, Konut Alanı, Ticaret Alanı, İlköğretim Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesisleri Alanı, Lise Alanı, Anaokulu, Park Alanı, Aile Sağlığı Merkezi Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Cami Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Teknik Altyapı Alanı kullanımlarının bulunduğu,
* Yapılaşma koşullarının 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve plan notları hükümleri dikkate alınarak belirlendiği,
* Konut alanlarında üst ölçek plan kararları ile onaylı imar planından gelen emsal kararının uygulandığı,
* Emsal: 0.40 Yençok:2 kat yapılaşma koşullu konut adalarında en küçük parsel büyüklüğünün 600 m², 5000 m² üzeri ada veya parsel büyüklüklerinde konut adedinin ada ya da parsel alanının 500 m²’ye bölünmesiyle bulunacağı,
* Ticaret alanlarında, Emsal: 1.00, Yençok: 2 kat olarak belirlendiği,
* İlköğretim Tesisleri alanı, Ortaöğretim Tesisleri Alanı, Lise Alanı, Anaokulu kullanımlarının ayrılarak, yapılaşma koşullarının Emsal: 1.00, Yençok: 5 kat,
* Aile sağlığı merkezi alanında, Emsal: 1.00, Yençok: 5 kat ,
* Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis Alanında Emsal: 1.00, Yençok: 5 kat,
* Cami alanında, Emsal: 1.00, Yençok: Serbest,
* Belediye Hizmet Alanında E:1.00, Yençok:5 kat olarak düzenlendiği,
* Planlama alanı içerisinde 10, 12, 15, 25 metrelik taşıt yolları bulunduğu,
* İmar Uygulaması etap sınırının plan ve lejantta gösterildiği, parsel sınırlarının esas alındığı ve buna göre Düzenleme Ortaklık Payı hesabının %43.5 olduğu,
* Meri planlardan gelen konut adasının yapılaşma koşulu E:0.50 ve Yençok:2 kat yapılaşma koşulu , buna bağlı olarak meri plan nüfus hesabı , plandan gelen ortalama hane halkı büyüklüğünün 4 alınması ile 82 kişi olarak hesap edildiğinin alan kullanım tablosunda ve plan açıklama raporunda belirtildiği,
* Öneri imar planı ile oluşan yoğunluk kararları, yapılaşma şartları ve plan notları doğrultusunda (ortalama hane halkı büyüklüğü 3.21 kabulü ile) 1267 kişilik öneri nüfus getirildiği,
* Sosyal donatıların Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde belirtilen kişi başı ayrılması gereken standartları sağladığı,
* Planlama alanına ilişkin alan dağılımının aşağıdaki tabloda gösterildiği,

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| PLAN TEKLİFİNE YÖNELİK KARARLAR VE ÖNCEKİ İMAR PLANI İLE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | **Meri Plan** | | **Öneri Plan** | | | **Fark (İlave Alan)** |
| **PLAN KARARLARI** |  | **Alan (m²)** | **Yüzde** | **Alan (m²)** | **Yüzde** |  | **Alan (m²)** |
| **SAĞLIK TESİSLERİ** | ASM |  |  | **3628** | 0.9 | **15** | 3628 |
| **SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLERİ** | SOSYAL |  |  | **1415** | 0.3 | 1415 |
| KÜLTÜREL |  |  | **1107** | 0.3 | 1107 |
| **İBADET YERLERİ** | CAMİ |  |  | **1941** | 0.5 | 1941 |
| **EĞİTİM TESİSLERİ** | ANAOKUL |  |  | **2000** | 0.5 | 2000 |
| İLKOKUL |  |  | **5000** | 1.2 | 5000 |
| ORTAOKUL |  |  | **2894** | 0.7 | 2894 |
| LİSE |  |  | **6055** | 1.5 | 6055 |
| **AÇIK VE YEŞİL ALANLAR** | PARK |  |  | **30678** | 7.5 | 30678 |
| **TEKNİK ALTYAPI** |  |  |  | **3656** | 0.9 | 3656 |
| **KENTSEL ÇALIŞMA ALANI** | RESMİ KURUM |  |  | **3687** | 0.9 | 3687 |
|  | BHA |  |  | **5100** | 1.2 |  |  |
| **YOL+OP** |  |  |  | 123893 | 30.1 | **30** | 123893 |
|  | | | | | | | |
| KONUT ALANLARI | Mevcut KONUT ALANI | 10262 |  |  | 0.0 |  | -10262 |
|  | Gelişme KONUT ALANI 0.40 |  |  | **210210** | 51.1 | 210210 |
| **KENTSEL ÇALIŞMA ALANI** | TİCARET ALANI |  |  | **10051** | 2.4 | 10051 |
|  | | | | | | |  |
| **TOPLAM ALAN** |  | **10,262** |  | **411315** | **100** |  | 401053.00 |
|  |  | **Meri Plan** |  | **Öneri Plan** |  |  | **İlave Nüfus** |
| **TOPLAM NÜFUS** |  | **82** |  | **1350** |  |  | **1267** |

* İmar Uygulaması Etap sınırına Göre DOP Hesabının aşağıdaki gibi olduğu,

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Meri Plan** |  | **Öneri Plan** |  |  |  |
| **PLAN KARARLARI** |  | **Alan (m²)** | **Yüzde** | **Alan (m²)** | **Yüzde** | **Nitelik** | **Oran** |
| **KONUT ALANLARI** |  | **10262** |  | **210.210** | **53.9** | **Tahsis** | **56.5** |
| **TİCARET ALANI** |  |  |  | **10.051** | **2.6** |
| **SOSYAL ALTYAPI ALANLARI** |  | **-** |  | **24.040** | **6.2** | **DOP** | **43.5** |
| **RESMİ KURUM ALANI+BHA** |  |  |  | **8.787** | **2.3** |
| PARK |  | 0 |  | **30.678** | 7.9 |
| YOL+OP |  | 0 |  | 102.516 | 26.3 |
| TEKNİK ALTYAPI |  |  |  | 3.656 | 0.9 |
| **TOPLAM ALAN** |  | 10.262 |  | **389.938** | **100** |  | **100** |

* ***“Ankara İli, Sincan İlçesi,Alagöz Mahallesi* 629 *Ada 1 Parsel, 630 Ada 1 ve 2 Parseller ile 659 Ada 1 Parsele 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”* Plan Notlarının** aşağıdaki gibi olduğu,

1. İmar Planı, Plan Hükümleri Ve Plan Açıklama Raporu İle Bir Bütündür.
2. İnşaat Aşamasında, Ankara Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından 15.04.2024 Tarihinde Onaylanan, Planlama Alanına İlişkin İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç Ve Öneriler Bölümünde Belirtilen Önlemlerin Alınması Zorunludur.
3. Parseller Genellikle Yoldan Kotlandırılacaktır. Bazı Parsellerde Topografya Özelliklerinden Dolayı Yol İle Parsel Zemini Arasında Daha Uyumlu Bir İlişki Kurmak Amacıyla Tabi Zeminden Kotlandırılabilir. Buna İlgili Belediyenin İlgili Birimi Yetkilidir.
4. Planda Ve Plan Hükümlerinde Belirtilmeyen Hususlarda
   1. 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri,
   2. Konusu Ve İlgisine Göre Yürürlükteki Diğer Mevzuat Hükümleri,
   3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İle Yürürlükteki İmar Planı Notları,
   4. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
5. Plan Üzerinde Belirtilmeyen Alanlarda Yapı Yaklaşma Mesafeleri 20 Metre Ve Üzeri Yola Cepheli İmar Parsellerinde 10 Metre, Diğer Yollardan 5 Metredir.
6. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teaiş)’A Ait Enerji İletim Tesisleri Yakınında Ve Çevresinde Yapılacak Her Türlü Proje, Uygulama Ve İnşaat Öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Görüşü Alınacaktır.
7. “Teiaş Enerji İletim Hattı Altındaki Yapılaşmalarda 30.11.2000 Tarihli Ve 24246 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (Ekat) Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.
8. Otopark İhtiyacı Parsel İçerisinde Karşılanacaktır.
9. Parselasyon Planında 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi Ve Bu Madde Hükmüne Göre Yürürlükte Olan ‘Arazi Ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliğinin' İlgili Hükümlerine Uygulanacaktır. İmar Uygulaması Etap Sınırı Plan Üzerinde Belirlenmiş Olmakla Birlikte Çevre Planlarla Bütünleştirmek Veya Dop Oranlarını Dengelemek Amacıyla Düzenlemeye Belediyesi Yetkilidir.
10. “2565 Sayılı Kanun Ve Yönetmelikleri” İle "Mania Planı Kriterlerine” Uyulacaktır.
11. "Yeraltı Suları Hakkında Kanun", 07.04.2012 Tarih Ve 28257 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", Taşkın Ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.
12. **Konut Alanları:**

**Emsal= 0.40 Ve Yençok=2 Kattır.**

Bu alanlarda Minimum Parsel Büyüklüğü 600 M², Parsel Cephesi 15 M Ve Parsel Derinliği 18 M Den Az Olamaz. Her Bir Parselde Bir Adet Yapı Yapılabilir. Ayrık Nizamlı Yapı Adalarında Bitişik Parselin Muvafakatı Alınarak İkiz Yapı Yapılabilir. 5000 M² Ve Daha Büyük Ada Ve/Veya Parsel Bazı Uygulamalarda Yapı Yüksekliği, Zemin Koşullarına Ve Mania Kriterlerine Bağlı Olarak Sincan Belediyesi Tarafından Belirlenir. Bu Alanlarda Birden Fazla Yapı Yapılabilir. Konut Adedi, Ada Ya Da Parsel Alanının 500 m²’ye Bölünmesi İle Elde Edilen Rakamdır. Bölümden Çıkan Rakamın Virgülden Sonraki Hanesinin 5’ten Fazla Olması Halinde Rakam Bir Üst Tam Sayıya Tamamlanır.

1. **Kentsel Çalışma Alanları:**

Ticaret Alanları Ve Resmi Kurum Alanları Bu Kapsamdadır. Resmi Kurum Alanında Emsal= 1.00 Ve Yençok= 5 Kat, Ticaret Alanında Emsal:1.00 Yençok:2 kat Olacaktır. Ticaret Alanlarında Günlük İhtiyaca Cevap Verecek Ticari Birimler İle İş Merkezleri Ve Bürolar Yapılabilir.

1. **Belediye Hizmet Alanları:**

Belediyelerin Görev Ve Sorumlulukları Kapsamındaki Hizmetlerinin Götürülebilmesi İçin Gerekli İtfaiye, Acil Yardım Ve Kurtarma, Ulaşıma Yönelik Transfer İstasyonu, Araç Ve Makine Parkı, Bakım Ve İkmal İstasyonu, Garaj Ve Triyaj Alanları, Belediye Depoları, Asfalt Tesisi, Atık İşleme Tesisi, Zabıta Birimleri, Mezbaha, Ekmek Üretim Tesisi, Pazar Yeri, İdari, Sosyal Ve Kültürel Merkez Gibi Mahallî Müşterek Nitelikteki İhtiyaçları Karşılamak Üzere Kurulan Tesisler İle Sermayesinin Yarıdan Fazlası Belediyeye Ait Olan Şirketlerin Sahip Olduğu Tesislerin Yapılabileceği Alandır.Bu Alanlarda Emsal=1.00, Yençok= 5 Kattır.

1. **Kentsel Sosyal Altyapı Alanları:**

Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise, Aile Sağlığı Merkezi, Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanlarında Emsal=1.00, Yençok= 5 Kattır. Cami Alanlarında E:1.00, Yençok: Serbesttir.

1. **Teknik Altyapı Alanları:**

Bu Alanlarda Elektrik, Petrol Ve Doğalgaz İletim Hatları, İçme Ve Kullanma Suyu İle Yer Altı Ve Yer Üstü Her Türlü Arıtma, Kanalizasyon, Atık İşleme Tesisleri, Trafo, Her Türlü Enerji, Ulaştırma, Haberleşme Gibi Servislerin Temini İçin Yapılan Tesisler Yer Alabilir. Teknik Altyapı Alanlarında Emsal=1.00, Yençok= 5 Kattır.

Şeklinde 16 adet plan notu eklenmek suretiyle hazırlanan söz konusu ***“*629 *Ada 1 Parsel, 630 Ada 1 ve 2 Parseller ile 659 Ada 1 Parsele 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”***nın onaylanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin görüşlerine arz ederiz.) Okundu.

Konu üzerindeki görüşmelerden sonra, komisyon raporu oylamaya sunuldu, yapılan işaretle oylama sonucunda, Alagöz Mahallesi 630 ada 1-2 parseller, 629 ada 1 parsel ile 659 ada 1 parsele yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 08.11.2024 tarihli toplantıda karar verildi.

Uğur ÖZKUYUNMCU Murat ESER Engin KAYI

Meclis Başkan V. Katip Katip