**K A R A R**

Gazi Mahallesi ve Bacı Mahallesi, Acısu Tepesi Mevkisine (Temelli) ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.07.2023 tarih ve 35 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 03.07.2023 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Gazi Mahallesi ve Bacı Mahallesi, Acısu Tepesi Mevkisine (Temelli) ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili dosya incelendi.

**Konu üzerindeki görüşmeler üzerine;**

* Planlama alanının, Gazi ve Bacı Mahalleleri kadastro parsellerini kapsayan 96,77 hektarlık kamu (Maliye Hazinesi, Kamu Orta Malı), kooperatif, şahıs ve şirket hisselerinden oluştuğu,
* 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 konut alanı ve yeşil alan kullanımlarında kalmakta olduğu,
* Planlama alanının, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde yer almadığı,
* 2022 yılı içerisinde Gazi, Bacı ve İstiklal Mahallelerinde Belediyemizce yapılan mahalle meclis toplantıları sonucunda muhtarların ve vatandaşların birçoğundan alınan geri dönüşler sonucunda bölgede bir mezarlık ihtiyacı olduğu tespitinin yapıldığı,
* Sincan Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğünce yapılan teknik inceleme sonucunda üst ölçekli nazım imar planlarında söz konusu bölgede mezarlık kullanımını karşılayabilecek alan tespiti yapılmıştır. Üst ölçekli onaylı nazım imar planı sınırları içerisinde tespiti yapılan ağaçlandırılacak alan kullanımı onaylı uygulama imar planı sınırlarına teğet geçmemektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 7’nci madde 1 inci fıkra c bendinde geçen “mevzi” ibaresinin 14.02.2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle kaldırılması ile parsel bazlı mevzi uygulama imar planları kaldırılmış olduğu için söz konusu ağaçlandırılacak alan kullanımının çevresindeki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı bulunan ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarıyla bağlantısı kopuk olan alanların da çalışmaya dâhil edilerek planlama alanının belirlendiği,

İlçemiz Gazi Mahallesi ve Bacı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan muhtelif taşınmazlara ilişkin hazırlanan ***“Ankara İli, Sincan İlçesi, Gazi Mahallesi ve Bacı Mahallesi, Acısu Tepesi Mevki (Temelli), 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”***nda;

* Belediyemizin, 10.08.2022 tarihli ve 53753 sayılı yazısı ve 25.05.2023 tarihli ve 85919 sayılı yazısı ile ilgili kurum ve kuruluşlardan (Ankara Büyükşehir Belediyesi, Türkiye Elektrik İletim A.Ş., Başkent Gaz, Başkent Elektrik) uygulama imar planına esas kurum görüşü talep edilerek imar planlama sürecinin başladığı,
* Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.’nin 29.08.2022 tarihli ve 99665 sayılı kurum görüşü, T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, TEİAŞ Genel Müdürlüğü’nün 16.08.2022 tarihli ve 1380717 sayılı kurum görüşü, T.C. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, ASKİ Genel Müdürlüğü’nün 13.09.2022 tarihli ve 288519 sayılı kurum görüşü, Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 11.10.2022 tarihli ve 374469 sayılı kurum görüşü ve T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü’nün 06.06.2023 tarihli ve 3503860 sayılı kurum görüşü ile imar planına esas kurum görüşlerinin alındığı,
* İmar planı sınırları içerisinde, konut alanı, ticaret alanı, belediye hizmet alanı, mezarlık alanı, anaokulu alanı, ilkokul alanı, ortaokul alanı, lise alanı, park alanı, semt spor tesisi alanı, aile sağlığı merkezi alanı, sağlık tesisi alanı, kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı, kreş, gündüz bakımevi, cami alanı, teknik altyapı, trafo alanı ve regülatör alanı kullanımlarının bulunduğu,
* Yapılaşma koşullarının, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı hükümleri, ilgili kurum ve kuruluşların kurum görüşleri ve Gazi ve Bacı Mahallelerindeki ve çevrelerindeki genel silüet yapısı dikkate alınarak belirlendiği,
* Konut alanlarında, emsal: 0,75, yençok: 3 kat, yapı yaklaşma mesafelerinin imar yollarından 5 metre, en küçük parsel büyüklüğünün 600 m², daire sayısının emsale esas inşaat alanının 150 m²’ye bölünmesiyle bulunacağı,
* Ticaret alanlarında, emsal: 0.75, yençok: 5 kat, yapı yaklaşma mesafelerinin imar yollarından 5 metre olacağı, en küçük parsel büyüklüğünün 850 m² olacağı,
* Belediye hizmet alanlarında, emsal: 0.60, yençok: 5 kat, yapı yaklaşma mesafelerinin imar yollarından 5 metre olacağı,
* Anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise alanlarında, emsal: 1.00, yençok: 5 kat olacağı,
* Semt spor alanlarında, emsal: 0.50, yençok: 2 kat olacağı,
* Aile sağlığı merkezi ve sağlık tesisi alanlarında, emsal: 1.00, yençok: 5 kat olacağı,
* Kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı, kreş, gündüz bakımevi alanlarında, emsal: 1.00, yençok: 5 kat, yapı yaklaşma mesafelerinin imar yollarından 5 metre olacağı,
* Cami alanlarında, emsal: 1.00, yençok: serbest, yapı yaklaşma mesafelerinin imar yollarından 10 metre olacağı,
* Teknik altyapı alanı, trafo alanı ve regülatör alanlarında, emsal: 0.50, yençok: 2 kat olacağı,
* Planlama alanı içerisinde, 10, 12, 20, 25 ve 30 metrelik taşıt yolları, 7 metrelik yaya yolu ve bölgeleri bulduğu,
* Planlama alanına ilişkin alan dağılımının aşağıdaki tabloda gösterildiği,

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| KULLANIMLAR | | ALAN | | ORAN | | |
| EĞİTİM TESİSLERİ | ANAOKULU | 4,500.00 | 49,500.00 | 0.47% | 5.12% | 44.84% |
| İLKOKUL | 15,000.00 | 1.55% |
| ORTAOKUL | 15,000.00 | 1.55% |
| LİSE | 15,000.00 | 1.55% |
| AÇIK VE YEŞİL ALANLAR | PARK | 67,900.00 | 74,900.00 | 7.02% | 7.74% |
| SEMT SPOR ALANI | 7,000.00 | 0.72% |
| SAĞLIK TESİSLERİ | AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ | 6,000.00 | 12,000.00 | 0.62% | 1.24% |
| SAĞLIK ALANI | 6,000.00 | 0.62% |
| SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLERİ | KREŞ | 4,500.00 | 11,500.00 | 0.47% | 1.19% |
| SOSYAL TESİS ALANI | 3,500.00 | 0.36% |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI | 3,500.00 | 0.36% |
| İBADET YERİ | CAMİ | 6,000.00 | | 0.62% | |
| TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ | TEKNİK ALTYAPI ALANI | 10,500.00 | 15,000.00 | 1.09% | 1.55% |
| TRAFO | 2,250.00 | 0.23% |
| REGÜLATÖR | 2,250.00 | 0.23% |
| YOL ALANI | | 235,980.00 | | 24.39% | |
| GENEL OTOPARK ALANI | | 1,600.00 | | 0.17% | |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | | 450.00 | | 0.05% | |
| MEZARLIK ALANI | | 27,000.00 | | 2.79% | |
| TİCARET ALANI | | 31,500.00 | | 3.26% | | 55.16% |
| GELİŞME KONUT ALANI | | 502,220.00 | | 51.90% | |
| TOPLAM | | 967,650.00 | | 100.00% | | |

* T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü’nün 06.06.2023 tarihli ve 3503860 sayılı kurum görüşü yazısında belirtilen hususların plan notlarına eklendiği,
* ***“Ankara İli, Sincan İlçesi, Gazi Mahallesi ve Bacı Mahallesi, Acısu Tepesi Mevki (Temelli), 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”* Plan Notları;**

1. İmar Planı, Plan Notları Ve Plan Açıklama Raporu İle Bir Bütündür.
2. Yapılacak Yapı, Yapı Yaklaşma Sınırını Geçemez. Planın Onay Tarihinden Önce Yapılan Ruhsatlı Yapıların Yıkılıp Yeniden Yapılması Halinde Onaylı İmar Planında Belirtilen Yapı Yaklaşma Mesafelerine Uyulacaktır.
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. Plan Onama Sınırı İçerisinde Uygulamaya Yönelik Parselasyon Planları Etaplar Halinde Yapılabilir.
5. İnşaat Uygulamalarında Parselasyon Planı İle Oluşan Parsel Sınırları Geçerlidir.
6. Konut Alanlarında;
   1. Yapılaşma Koşulları, Emsal: 0.75, Yençok: 3 Kattır.
   2. En Küçük Parsel Büyüklüğü 600 M²’Dir.
   3. Daire Sayısı, Emsale Esas Toplam İnşaat Alanının 150 M²’Ye Bölünmesiyle Bulunur. Çıkan Sayının Küsüratının 0.5’ten Küçük Olması Halinde Bir Alt Tam Sayıya, 0.5 Ve 0.5’ten Büyük Olması Halinde Bir Üst Tam Sayıya Tamamlanır.
7. Ticaret Alanlarında, Yapılaşma Koşulları, Emsal: 0.75, Yençok: 5 Kattır Ve En Küçük Parsel Büyüklüğü 850 M²’Dir.
8. Belediye Hizmet Alanlarında, Yapılaşma Koşulları, Emsal: 0.60, Yençok: 5 Kattır.
9. Anaokulu, İlkokul, Ortaokul Ve Lise Alanlarında, Yapılaşma Koşulları, Emsal: 1.00, Yençok: 5 Kattır.
10. Anaokulu, İlkokul, Ortaokul Ve Lise Alanlarının, %25’i Tören Alanı Ve Açık Alan Olarak Bırakılacaktır.
11. Aile Sağlığı Merkezi Ve Sağlık Tesisi Alanlarında, Yapılaşma Koşulları, Emsal: 1.00, Yençok: 5 Kattır.
12. Kültürel Tesis Alanları, Sosyal Tesis Alanları Ve Kreş, Gündüz Bakımevi Alanlarında, Yapılaşma Koşulları, Emsal: 1.00, Yençok: 5 Kattır.
13. Cami Alanlarında, Yapılaşma Koşulları, Emsal:1.00, Yençok: Serbesttir.
14. Semt Spor Alanlarında, Yapılaşma Koşulları, Emsal: 0.50, Yençok: 2 Kattır.
15. Teknik Altyapı Alanları, Trafo Alanları Ve Regülatör Alanlarında, Yapılaşma Koşulları, Emsal: 0.50, Yençok: 2 Kattır.
16. Trafo Alanları, Elektrik Dağıtımı Ve İletimi Hakkında Yetkili Kurum, Kuruluş Ve Şirketler Tarafından Planlama Alanının Elektrik İhtiyacının Karşılanması Maksatlı Kullanılacak Alanlardır.
17. Regülatör Alanları, Doğal Gaz Dağıtımı Ve İletimi Hakkında Yetkili Kurum, Kuruluş Ve Şirketler Tarafından Planlama Alanının Doğal Gaz İhtiyacının Karşılanması Maksatlı Kullanılacak Alanlardır.
18. Trafo, Regülatör Vb. Teknik Altyapı Alanlarına Yönelik Kiralama/Kullanma/Kamulaştırma Bedeli Ve Gerekli Çevre Güvenlik Tedbirleri Yatırımcı Kurum/Kuruluş Tarafından Karşılanacaktır.
19. Trafo, Regülatör Vb. Teknik Altyapı Alanları İçerisinde Yapılacak Yapı İle Parsel Sınırı Arasında (Yapı Yaklaşma Mesafeleri İçerisinde) Yapıya Zarar Vermeyecek Şekilde Yatırımcı Kurum/Kuruluş Tarafından Ağaçlandırma Yapılacaktır.
20. Taşkına Maruz Alan İçerisinde, 167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun, Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, İçme Suyu Temin Edilen Akifer Ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ, Taşkın Ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.
21. T.C. Tarım Ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü’nün 06.06.2023 Tarihli Ve 3503860 Sayılı Kurum Görüşü Yazısında Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
22. Plan Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Hükümleri, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri Ve İmar Mevzuatı İle İlgili Yürürlükte Olan Kanun, Tüzük, Yönetmelik Ve Genelge Hükümleri Geçerlidir.

* Şeklinde 22 adet plan notu bulunduğu,

Husuları doğrultusunda hazırlanan söz konusu ***“Ankara İli, Sincan İlçesi, Gazi Mahallesi ve Bacı Mahallesi, Acısu Tepesi Mevki (Temelli), 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”*** komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin görüşlerine arz ederiz.) Okundu.

Konu üzerindeki görüşmelerden sonra, komisyon raporu oylamaya sunuldu, yapılan işaretle oylama sonucunda, Gazi Mahallesi ve Bacı Mahallesi, Acısu Tepesi Mevkisine (Temelli) ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 07.07.2023 tarihli toplantıda karar verildi.

Fatih OMAÇ Fatma Nur AYDOĞAN Nahide DEMİRYÜREK Meclis Başkan V. Katip Katip