**K A R A R**

Temelli Bölgesindeki Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımındaki taşınmazlara yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 05.01.2023 tarih ve 02 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 02.01.2023 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Temelli Bölgesindeki Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımındaki taşınmazlara yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili dosya incelendi.

**Yapılan İnceleme ile ;**

* Söz konusu taşınmazların yapı yüksekliğinin uygulama imar planında belirtilmediği ve mağduriyet yaşandığı Plan ve Proje Müdürlüğüne defaatle bildirilerek, yapı yüksekliğinin belediyemizce belirlenmesinin talep edildiği,
* Temelli Bölgesinde bulunan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının yapı yüksekliklerinin onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında belirlenmediği tespit edildiği,
* Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:0.60, 0.50, 1.50, Taks:0.50 yapılaşma koşuluna sahip **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı** kullanımında olduğu ve yapı yüksekliğinin onaylı uygulama imar planında belirtilmediği,
* Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 18.03.2020 tarih 70109 sayılı yazısında, *‘….1 Temmuz 2020 tarihinden sonra sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç, bina yüksekliği ya da kat adedi belirlenmemiş olan parsellere veya imar adalarına, imar planlarında bina yükseklikleri veya kat adetleri belirleninceye kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyecektir.’* Şeklinde bahsedildiği,
* Sincan Belediye Meclisinin 05.03.2021 tarih 64 sayılı, 05.09.2020 tarih 151 sayılı, 05.11.2022 tarih 243 sayılı ve 07.12.2022 tarih 261 sayılı kararları ile yapı ruhsat belgesi bulunmayan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında kat yüksekliğinin Yençok: 3 Kat olarak belirlendiği,

Tespit edilmiştir.

Yapılan İmar ve Bayındırlık Komisyon Toplantısında;

Sincan İlçesi, Temelli Bölgesindeki, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımındaki yapılaşma koşulları belirlenmemiş taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında;

* Alagöz Mahallesindeki 1722 ada 1 parsel numaralı taşınmaz hariç Temelli Bölgesindeki yapılaşma koşulu Emsal:0.60 olan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanım alanlarında kullanım kararı korunarak Yençok:3 Kat olarak belirlendiği,
* Yapılaşma koşulu E:0.60 olan Alagöz Mahallesindeki 1722 ada 1 parsel numaralı 110788,03 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın inşaat alanı 110788,03x0,60=66.472,818 m² olduğu tespit edilmiş olup, 3 kat olması halinde zaminde 66.472,818/3=**22.657,606 m² kullanım hakkı** olabileceği ve söz konusu taşınmazın çekme mesafeleri içerisinde **20.965,355 m²** olduğundan 3 katın yeterli olmayacağından ve söz konusu taşınmazın kat yüksekliğinin 4 kat olarak belirlenmesinin uygun olacağı,
* Söz konusu taşınmazların aşağıda belirtilen tablodaki gibi olacağı ve bu meclis kararından sonra yapılaşma koşulu belirlenmemiş Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları için E:0.60 olan alanlar için 3 kat, E:1.50 olan alanlar için 5 kat yükseklik belirlenmesi gerektiği,

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Sıra No | Mahalle Adı | Ada | Parsel | Kullanım Adı | Emsal-Taks/Kaks | Yükseklik | Önerilen Yükseklik |
| 1 | Gazi Mahallesi | 1 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | Taks:0.50 | - | 3 Kat |
| 2 | Cumhuriyet Mahallesi | 802 | 1 ve 2 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 3 | Gazi Mahallesi | 573 | 4 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 4 | Cumhuriyet Mahallesi | 1884 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 5 | Cumhuriyet Mahallesi | 432 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:1.50 | - | 5 Kat |
| 6 | Gazi Mahallesi | 576 | 3-4-5-6-7 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 7 | Malıköy Mahallesi | 1668 | 2 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 8 | Malıköy Mahallesi | 1673 | 1-2-3-4 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 9 | Malıköy Mahallesi | 1678 | 1-2-3-4-5-6 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 10 | Malıköy Mahallesi | 151 | 1-2-3-4-23-24-25-26-27-28-29 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 11 | Malıköy Mahallesi | 1684 | 1-2- VE 3 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 12 | Malıköy Mahallesi | 1685 | 1-2-3-4 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 13 | Malıköy Mahallesi | 1686 | 1-2 ve 3 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 14 | Malıköy Mahallesi | 1687 | 1 ve 2 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 15 | Alagöz Mahallesi | 1702 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 16 | Alagöz Mahallesi | 1703 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 17 | Alagöz Mahallesi | 1700 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 18 | Alagöz Mahallesi | 1701 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 19 | Alagöz Mahallesi | 1699 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 20 | Alagöz Mahallesi | 1697 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 21 | Alagöz Mahallesi | 141 | 2 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 22 | Alagöz Mahallesi | 2054 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 23 | Alagöz Mahallesi | 144 | 1-2-3-4-5-6-7-8-9 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 24 | Alagöz Mahallesi | 1704 | 1 ve 2 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 25 | Alagöz Mahallesi | 145 | 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 26 | Alagöz Mahallesi | 1705 | 1-2-3-4-5 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 27 | Alagöz Mahallesi | 2014 | 1-2-3-4-5 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 28 | Alagöz Mahallesi | 2015 | 1-2-3-4 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 29 | Alagöz Mahallesi | 1718 | 1-2-3-4-5-6 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 30 | Alagöz Mahallesi | 318 | 1 ve 2 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 31 | Alagöz Mahallesi | 597 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 32 | Alagöz Mahallesi | 1722 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 4 Kat |
| 33 | Alagöz Mahallesi | 1723 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 34 | Alagöz Mahallesi | 1724 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 35 | Alagöz Mahallesi | 1725 | 1 | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E:0.60 | - | 3 Kat |
| 36 | Malıköy Mahallesi | Temelli Belediye Meclisinin 02.01.2006 tarih 16 sayılı karar ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2006 tarih 2325 sayılı kararıyla onaylanan 51-586 parsellere ilişkin Malıköy Toplu İşyerleri Yapı Kooperatifi Revizyon İmar Planı kapsamındaki KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI | | | E:0.50 | - | 3 Kat |

* *‘Plan Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda Mevcut Uygulama İmar Planı Hükümleri İle İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.’* Şeklinde 1 adet plan notu belirlendiği,

Kararları neticesinde hazırlanan Sincan İlçesi, Temelli Bölgesindeki, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımındaki yapılaşma koşulları belirlenmemiş taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin görüşlerine arz ederiz.) Okundu.

Konu üzerindeki görüşmelerden sonra, komisyon raporu oylamaya sunuldu, yapılan işaretle oylama sonucunda, Temelli Bölgesindeki Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımındaki taşınmazlara yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 06.01.2023 tarihli toplantıda karar verildi.

Fatih OMAÇ Serkan TEKGÜMÜŞ Kevser TEKİN

Meclis Başkan V. Katip Katip