**K A R A R**

Gazi Mahallesi 102 ada 2 ve 3 ile 111 ada 1,2 ve 3 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.12.2022 tarih ve 62 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 01.12.2022 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Gazi Mahallesi 102 ada 2 ve 3 ile 111 ada 1,2 ve 3 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili dosya incelendi.

**Yapılan İnceleme ile ;**

* Gazi Mahallesi sınırları içinde bulunan 102 ada 2, 3 parsel, 111 1, 2, 3 parsel numaralı taşınmazların toplam 198,968.3 m² büyüklükte olduğu,
* Uygulama İmar Planı kapsamındaki 102 ada 3 parsel numaralı taşınmazın Sincan Belediyesi müliyetinde 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, imar yollarına, İlköğretim Tesis Alanına, Kültürel Tesis Alanına, Ticaret Alanına, Park ve Dinlenme Alanlarına” isabet ettiği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı,
* Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 19.09.2022 tarihinde söz konusu alana yönelik **Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun onaylandığı,**
* Söz konusu Uygulama İmar Planına ilişkin Hasan Arısoy’un Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünün (TEİAŞ), Aski Genel Müdürlüğünün (ASKİ), Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin, ve Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD) ve Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 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 | 14.06.2022 | 1281299 | Planlama alanı içerisinde teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı tesisi bulunmamaktadır. |
| 2 | Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 15.06.2022 | 30190 | Herhangi bir doğalgaz tesisi bulunmamaktadır. |
| 3 | Aski Genel Müdürlüğünün | 02.07.2022 | 250364 | Mevcut hatların korunması ve planlanan hatların dikkate alınarak proje bütünlüğü bozulmadan çalışmaların yapılması gerekmektedir. |
| 4 | Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. | 25.06.2022 | 23617 | Mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır. |
| 5 | Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. | 05.07.2022 | 339493 | Mevcutta bulunan tesislerimizin korunması gerekmektedir. |
| 6 | İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü | 15.06.2022 | 323474 | İmar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunun hazırlanması ve raporda belirtilen esaslara uyulması kaydıyla sakınca bulunmamaktadır. |

-Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki kullanımların Planlama bölgesine uzaklığının aşağıdaki tabloda gösterildiği;

|  |  |
| --- | --- |
| Kullanım | Planlama Alanına Uzaklığı |
| Sosyal-Kültürel Tesis Alanı | Yaklaşık 500 metre |
| Anaokulu/Kreş Alanına | Yaklaşık 1224 metre |
| Ticaret Alanına | Yaklaşık 470 metre |
| Ortaöğretim Tesis Alanına | Yaklaşık 580 metre |
| Sağlık Tesis Alanına | Yaklaşık 670 metre |
| İlköğretim Tesis Alanına | Yaklaşık 550 metre  |
| Dini Tesis Alanına | Yaklaşık 920 metre |
| Spor Tesis Alanına | Yaklaşık 810 metre |
| Lise Alanı | Yaklaşık 1156 metre |
| Teknik Alt Yapı | Yaklaşık 580 metre |

-14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. Maddesinde;

*‘’…(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.*

*(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.’’* hükümlerinin yer aldığı,

-Planlama alanının güney batısında Temelli Belediye Meclisinin 20.10.2000 tarih 70 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunduğu, sunulan plan kapsamındaki 262,745 m² park alanının onaylı Uygulama İmar Planı kapsamında imar yoluna isabet ettiği,

Tespit edilmiştir.

 **Hasan Arısoy’un 15.11.2022 tarih ve 59543 sayılı yazısı ile tarafımıza gönderilen Mimart Planlama Mimarlık İnşaat Bilişim Tic. İth. İhr. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;**

 - Gazi Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 102 ada 2, 3 parsel, 111 1, 2, 3 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı projeksiyon nüfusun **1797 kişi** olduğu,

-Söz konusu uygulama imar planında Düzenleme Ortaklık Payı **(DOP) %44,2** olduğu,

* Söz konusu Uygulama İmar Planı kapsamındaki taşınmazların maliklerinin %86,68’inin Hasan Arısoy’a Düzenleme Şeklinde Vekaletname ile yetki verdiği,
* Sincan Belediyesi Mülkiyetindeki taşınmazın da muvafakatı olduğu varsayıldığında bu oranın %94,13’e yükseldiği,

Söz konusu uygulama imar planı içerisinde projeksiyon nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte*; “Konut Alanı, Park Alanı, Anaokul Alanı, İlkokul Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Teknik Alt Yapı Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, Ticaret Alanı”* kullanımlarına yer verilmiştir. Söz konusu uygulama imar planındaki alan kullanım kararları tablodaki gibi belirlendiği,

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ALAN KULLANIMI** | **ALAN** | **ORAN** | **ORAN** |
| KONUT ALANI | 110,580 | 54.1 | 55.8 |
| TİCARET ALANI | 3,516 | 1.7 |
| SAĞLIK ALANI | 2,884 | 1.4 | 44.2 |
| SOSYAL TESİS ALANI | 2,703 | 1.3 |
| DİNİ TESİS | 1,353 | 0.7 |
| ANAOKUL | 2,017 | 1.0 |
| İLKOKUL | 5,014 | 2.5 |
| PARK | 21,338 | 10.4 |
| YOL | 51,296 | 25.1 |
| TEKNİK ALTYAPI | 3,623 | 1.8 |
| **TOPLAM ALAN** | **204,323** | **100** |  |

**1**. Planda Ve Plan Notlarında Belirtilmeyan Hususlarda Üst Ölçek Plan Ve Plan Notları İle 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

**2.** Yapı Yaklaşma Mesafesi 30, 20 Metrelik Yola Cepheli İmar Parsellerinde 10 Metre, 15 Metrelik Yola Cepheli İmar Parsellerinde 7 Metre, Diğer Yollardan 5 Metredir.

**3. Konut Alanları;**

**3.1.** Minimum Parsel Büyüklüğü 600m², Emsal= 0.75 Ve Yençok= 9.50 Metre Olacaktır.

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

**4. Ticaret Alanları;**

Bu Alanlarda Yapılacak Yapılar İçin Emsal= 0.75’tir. Ticaret Alanları İçin Yençok= 3 Kat Olacaktır. Günlük İhtiyaca Cevap Verecek Ticari Birimler İle İş Merkezleri Ve Bürolar Yapılabilir.

**5. Kentsel Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları;**

Anaokulu, İlkokul, Sağlık, Sosyal Tesis, Teknik Altyapı Ve Cami Alanlarında Emsal=0.60, Yençok= 5 Kattır. Cami Alanlarında E:0.60, Yençok:Serbesttir.

**6. 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.

 Şeklinde 6 adet plan notu belirlendiği hususları tespit edilmiştir.

**Yapılan İmar ve Bayındırlık Komisyon Toplantısında;**

-Plan kapsamında 110580 m² konut alanı bulunduğu, Emsal değeri 0,75 olduğu, Birim konut Büyüklüğünün plan notlarında 150 m² belirtildiği, Hanehalkı büyüklüğü 3,25 üzerinden hesaplandığında, ((110580x0,75)/150) nüfus projeksiyonu 1796,92 kişi olarak bulunmuş olup, Plan kapsamında (1797x10) 17970 m² yeşil alan ayrılması gerekirken sunulan plan kapsamında 21338,21 m² yeşil alan ayrıldığı, fazladan 3368,21 m² fazladan yeşil alan ayrıldığı tespit edildiğinden, Onaylı Uygulama İmar Planında imar yoluna isabet eden 262,745 m² park alanının imar yoluna çevrilerek mevcut onaylı uygulama imar planındaki imar yolunun korunması gerektiği,

-Bu işlem sonucunda park alanlarının 262,745 m² azalması, yolların 262,745 m² artması gerektiği,

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

-1 nolu plan notu; *‘Planda Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.’*

-5 nolu plan notu; *‘Anaokulu, İlkokul, Sağlık, Sosyal Tesis, Teknik Altyapı Alanlarında Emsal=0.60, Yençok= 5 Kattır. Cami Alanlarında E:0.60, Yençok:Serbesttir.’*

Bu Kararlar neticesinde hazırlanan Gazi Mahallesi sınırları içerisinde yer alan *102 ada 2, 3 ve 111 ada 1, 2, 3 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 102 ada 2 ve 3 ile 111 ada 1,2 ve 3 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 07.12.2022 tarihli toplantıda karar verildi.

 Mustafa ÜNVER Serkan TEKGÜMÜŞ Kevser TEKİN

 Meclis Başkan V. Katip Katip