**K A R A R**

Çokören Mahallesi 127 ada 1 parselin bir kısmına, 128 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 ve 132 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 04.03.2022 tarih ve 14 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 01.03.2022 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Çokören Mahallesi 127 ada 1 parselin bir kısmına, 128 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 ve 132 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili dosya incelendi.

**Yapılan İnceleme ile ;**

* Çokören Mahallesi 127 ada 1 parselin bir kısmına, 128 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 ve 132 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 parsellere ilişkin olarak hazırlanan Uygulama İmar Planının toplam **486,025.960 m²** büyüklükte olduğu,
* Söz konusu taşınmazlar Mülga Temelli Belediye Meclisinin 01.01.2004 tarih 30 sayılı kararıyla onaylanan ve kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Çok Seyrek Gelişme Konut Alanına, İlköğretim Tesisleri Alanına, Ortaöğretim Tesisleri Alanına, Spor Tesisleri Alanına, İbadet Yeri Alanına, Tali İş Merkezlerine, İmar Yollarına, Park Alanlarına” isabet ettiği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı,
* Söz konusu planlama alanın çevresindeki onaylı uygulama imar planlarında 2 ve 4 katlı konut alanlarının bulunduğu, ada bazı uygulama tercihinde kat yüksekliğinin artırılmasına ilişkin herhangi bir plan notunun bulunmadığı,
* Milli Savunma Bakanlığının 18 Nisan 2014 tarihli ''51291087-4220-17-14/İnş.Eml. ve NATO Güv. Yat. D. Eml. Grp. As. Hv. A. Mania İşl. Ynt. Ş. (7500-162-5)-6579'' sayılı ''Temelli (Şehit Kara Pilot Üsteğmen Gürcan Ulucan) Askeri Havaalanı Mania Planı'' konulu yazının ekinde tarafımıza gönderilen Temelli Askeri Havaalanına Ait Mania Planı ve CD doğrultusunda söz konusu alanın +815, +825 ve +830 kotları içerisinde bulunduğu,
* Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 16.09.2021 tarih 1741233 sayılı yazısı ile söz konusu alana yönelik **Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun onaylandığının** tarafımıza bildirildiği,
* Söz konusu Uygulama İmar Planına ilişkin NEVA Harita İmar Proje Mühendislik Çevre Müt. Müş. Dan. İnş. 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, Başkent Elektrik Dağıtım 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 | 03.06.2021 | 694342 | 154 kV Gölbaşı Polatlı Malıköy TCDD ve 154 Kv Gölbaşı Temelli Enerji İletim Hattı bulunmaktadır. (Bu görüş sonucunda Planlama Alan Sınırında Güncelleme Yapılmıştır. Yeni alan sınırı içerisinde hat bulunmamaktadır.) |
| 2 | Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 02.06.2021 | 20585 | Şirketimiz faaliyetleri açısından sakınca bulunmamaktadır. |
| 3 | Aski Genel Müdürlüğünün | 27.01.2022 | 163293 | Mevcut hatların korunması gerekmektedir. |
| 4 | AFAD | 08.06.2021 | 85837 | Afete Maruz Bölge kararına ilişkin bilgi belge bulunmamaktadır. |
| 5 | Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. | 04.08.2021 | 42794 | İlgili bölgede kısa veya orta vadede yatırım planı bulunmamaktadır. |

Tespit edilmiştir.

NEVA Harita İmar Proje Mühendislik Çevre Müt. Müş. Dan. İnş. Ltd. Şti.’nin 22.12.2021 tarih ve 28739 sayılı yazısı ile tarafımıza gönderilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

-Çokören Mahallesi 127 ada 1 parselin bir kısmına, 128 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 ve 132 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 parsellere ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planınında **projeksiyon nüfusun 1820 kişi** olduğu,

-Söz konusu uygulama imar planında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %43.14 olduğu,

-Uygulama İmar Planının yapılması için plan sınırı içerisinde taşınmazların % 65.46 oranındaki alanın maliklerinin Plan Müellifi olan Hayri Börekçi’ye Düzenleme Şeklinde Vekaletname ile yetki verdiği,

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (YÖNETMELİK 500.001+ kişi) | | m²/kişi | **Asgari** | **Öneri** | **Fark** |  |
|  |
| EĞİTİM TESİS ALANLARI | ANAOKULU | 6.6 | 12,012 | 23,483.99 | 11,471.99 |  |
| İLKOKUL |  |
| GÜNDÜZLÜ LİSE |  |
| YATILI LİSE |  |
| ENDÜSTRİ MESLEK LİSESİ |  |
| ÖZEL EĞİTİM REHABİLİTASYON |  |
| HALK EĞİTİM MERKEZİ |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| AÇIK YEŞİL ALANLAR İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA | ÇOCUK BAHÇESİ | 10 | 18,200 | 37,806.06 | 19,606.06 |  |
| PARK |  |
| MEYDAN |  |
| SEMT SPOR ALANI |  |
| BOTANİK PARKI |  |
| MESİRE YERİ |  |
| REKREASYON |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| SAĞLIK TESİSİ ALANLARI | AİLE SAĞLIK MERKEZİ | 1.6 | 2,912 | 6,138.00 | 3,226.00 |  |
| BASAMAK SAĞLIK TESİSİLERİ |  |
| AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ |  |
| DOĞUM VE ÇOCUK BAKIM EVLERİ |  |
| İHTİSAS /EĞİTİM VE  ARAŞTIRMA HASTANELERİ |  |
| FİZİK TEDAVİ VE  REHABLİTASYON HASTANELERİ |  |
| SAĞLIK KAMPÜSLERİ |  |
| SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI | | 1.5 | 2,730 | 5,446.00 | 2,716.00 |  |
| İBADET YERİ | KÜÇÜK İBADET YERİ | 0.75 | 1,365 | 8,608.00 | 7,243.00 |  |
| ORTA İBADET YERİ |  |
| BÜYÜK İBADET YERİ VE KÜLLİYESİ |  |
| TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç) | | 2 | 3,640 | 3,794.00 | 154.00 |  |
|  | **Toplam** | **22.45** | **40,859** | **85,276.05** | **44,417.05** |  |

1. Konut Alanlarında Minimum Parsel Büyüklüğü 600 m², Emsal:0.40 Ve Yençok= 2 Kattır.

2. 5000 M² Ve Daha Büyük Ada/Veya Parsel Bazı Uygulamalarda Yençok=7 Kat Olup, Bu Alanlarda Birden Fazla Yapı Yapılabilir. Konut Adedi Ada Ve/Veya Parsel Alanının 500 M² Ye Bölünmesi İle Elde Edilen Rakamdır. Bölümden Çıkan Rakamın Virgülden Sonraki Hanesinin 5’Ten Fazla Olması Halinde Rakam Bir Üst Sayıya Tamamlanır.

3. Ticaret Alanında; Emsal:0.60, Yençok= 2 Kattır.

4. Kentsel Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarında;

- Eğitim Alanları; Emsal:1.00 Yençok:5 Kat,

- Cami Alanı; Emsal:0.60 Yençok:Serbest,

- Spor Tesis Alanı; Emsal:0.10 Yençok:6.50 Metre,

**-** Sağlık Tesis Alanı; Emsal:0.60 Yençok:4 Kat,

**-** Sosyal Tesis Alanı; Emsal:0.60 Yençok:5 Kat,

**-** Teknik Altyapı Alanı; Emsal:0.60 Yençok: 6.50 Metredir.

5. Kotlandırma Tabi Zeminden Ya Da Yoldan Yapılabilir Veya Parsel İçerisinde Oluşturulacak Servis Yollarından Müellifin Seçeceği Bina Giriş Kotuna İsabet Eden Kot ±0.00 Kotu Olarak Kabul Edilebilir. ±1.50 Metreye Kadar Kazı Ve Dolgu Yapılabilir.

6. Hava Mania Planı Kriterlerine Uyulacaktır.

7. Plan Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda 1/5000 Ölçekli Temelli Nazım İmar Planı Ve Plan Notları, 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

Şeklinde 7 adet plan notu belirlendiği hususları tespit edilmiştir.

Yapılan İmar ve Bayındırlık Komisyon Toplantısında;

-2 ve 5 nolu plan notunun aşağıdaki gibi değiştirilmesi, 1, 3, 4, 6, 7 nolu plan notunun aynen kabulü uygun görülmüştür.

**-2 nolu plan notu;** 5000 M² Ve Daha Büyük Ada/Veya Parsel Bazı Uygulamalarda Birden Fazla Yapı Yapılabilir. Konut Adedi Ada Ve/Veya Parsel Alanının 500 M² Ye Bölünmesi İle Elde Edilen Rakamdır. Bölümden Çıkan Rakamın Virgülden Sonraki Hanesinin 5’Ten Fazla Olması Halinde Rakam Bir Üst Sayıya Tamamlanır.

**-5 Nolu Plan Notu;** 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.

Şeklinde değiştirilmiştir.

Bu Kararlar neticesinde hazırlanan Çokören Mahallesi 127 ada 1 parselin bir kısmına, 128 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 ve 132 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 parsellere ilişkin olarak 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, Çokören Mahallesi 127 ada 1 parselin bir kısmına, 128 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 ve 132 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 07.03.2022 tarihli toplantıda karar verildi.

Murat ERCAN Serkan TEKGÜMÜŞ Nahide DEMİRYÜREK

Meclis Başkanı Katip Katip