**K A R A R**

Malıköy Mahallesi, 144 Ada 1 Parsele yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.09.2022 tarih ve 41 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 01.09.2022 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Malıköy Mahallesi, 144 Ada 1 Parsele yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı ile ilgili dosya incelendi.

**Yapılan İnceleme ile ;**

* Malıköy Mahallesi sınırları içinde bulunan 144 ada 1 parsel numaralı taşınmazın toplam 13218.00 m² büyüklükte ve S.S. Mavi Özlem Konut Yapı Kooperatifinin mülkiyetinde olduğu,
* Uygulama İmar Plan Değişikliği yapılması için S.S. Mavi Özlem Konut Yapı Kooperatifi yetkililerinin Plan Müellifi olan Gökmen Kurt’a, Önder Ulusoy’a ve Kerem Yüksel’e Düzenleme Şeklinde Vekaletname ile yetki verdiği,
* Söz konusu taşınmazlar mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Emsal:0.33, Hmax:6.50 metre (28 Konut) yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı’ kullanımında olduğu,
* Mevcut plan notlarında ‘Ada bazında uygulama yapıldığında emsal içinde kalmak ve emsalin %10’unu ve yüksekliği 4.50 metreyi aşmayacak biçimde ada içinde sosyal tesis yapılabilir’ ibaresinin yer aldığı,
* Ada bazında uygulama yapıldığında emsal içinde kalmak ve emsalin %10’unu ve yüksekliği 4.50 metreyi aşmayacak biçimde ada içinde sosyal tesis yapılabilmesi ada bazı yapılaşmaya teşvik ettiği fakat çok ortaklı taşınmazlarda hissedarların anlaşamaması durumu ile karşılaşıldığında %10 sosyal tesis yapma imkanı ortadan kalktığı, parselin plan değişikliği ile yapılaşmaya daha elverişli hale getirilmesinin bir aracı olan parselasyon yapılabilmesi amacı ile plan değişikliği hazırlandığı,
* Nil Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti. tarafından 06.11.2020 tarih ve 21027 sayılı yazısı ile tarafımıza gönderilen *''Sincan İlçesi, Temelli-Malıköy Mahallesi sınırları içerisinde 144 ada 1parsel numaralı taşınmaza ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'' Sincan Belediye Meclisinin* 05.02.2021 tarih 44 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2021 tarih 1164 sayılı kararı ile *konut sayısının belirlenmediği, 790 m² yeşil alanın azaltıldığı, yerine eş değer yeşil alan önerilmediği, yeşil alan bütünlüğünün bozulduğu, yeşil alanın yola dönüştürüldüğü, altyapı kurumlardan görüş alınmadığı, jeolojik-jeoteknik etüt raporunun dosyasında bulunmadığı gerekçeleriyle* reddedildiği,
* Söz konusu taşınmaza yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2022 tarih 1169 sayılı kararıyla onaylandığı,
* 1/5000 ölçekli onaylanan Nazım İmar Planındaki Plan Notları ve alan dağılımının aşağıda gösterildiği,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FONKSİYON** | **TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI** | |
| **ALAN BÜYÜKLÜĞÜ-M2** | **YÜZDE(%)** |
| GELİŞME KONUT ALANI | 12,899.30 | 65.37 |
| PARK ALANI | 3,782.91 | 19.17 |
| YOL | 3,051.01 | 15.46 |
| **TOPLAM** | **19,733.22** | **100.00** |

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Notları;

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Onaylanmadan Uygulamaya Geçilemez.
2. Minimum Parsel Büyüklüğü 500 M² Olarak Belirlenmiştir. Plan Sınırı İçerisinde Toplam Konut Sayısı 25 Adet Olacaktır.
3. Gelişme Konut Alanında Yapılaşma Koşulları Emsal:0.30, Yençok:2 Kattır.
4. 1262496-045.99-266448 Sayılı 15.12.2021 Tarihli Tadaş Kurum Görüşüne Uyulacaktır.
5. E-13905301-045-155362 Sayılı 14.01.2022 Tarihli Aski Kurum Görüşüne Uyulacaktır.
6. E-266 Sayılı 03.01.2022 Tarihli Başkkent Elektrik Dağıtım A.Ş.’Nin Kurum Görüşüne Uyulacaktır.
7. Açıklanmayan Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, İlgili Mevzuat Hükümleri Ve Yönetmeliklere Uyulacaktır.
8. Bu Plan Değişikliği İle Konut Alanından Yola Dönüştürülen Yaklaşık 320 M² Yüzölçümlü Alanın Parselasyon Plan Tescil Aşamasında Kamuya Bedelsiz Terki Yapılmadan Tescil Yapılamaz.

* Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 07.03.2022 tarih 3123593 sayılı yazısı ile söz konusu alana yönelik **Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun onaylandığının** tarafımıza bildirildiği,
* Söz konusu Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Nil Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.’nin Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünün (TEİAŞ), Aski Genel Müdürlüğünün (ASKİ), Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin, 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 Dağıtım Anonim Şirketi | 11.01.2022 | 266448 | İmar Planı Çalışması Yapılmasında Sakınca Bulunmamaktadır. |
| 2 | Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 21.12.2021 | 49452 | Söz konusu ada/parsel içerisinde herhangi bir doğalgaz tesisi bulunmamaktadır. |
| 3 | Aski Genel Müdürlüğünün | 14.01.2022 | 155362 | Mevcut ve proje hatların korunması gerekmektedir. |
| 4 | Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. | 03.01.2022 | 266 | …Yapılacak çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine riayet edilmesi gerekmektedir. |

Tespit edilmiştir.

Nil Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.’nin 02.08.2022 tarih ve 49606 sayılı yazısı ile tarafımıza gönderilen Malıköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 144 ada 1 parsel numaralı taşınmaza ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde;

* Mevcut planda Konut sayısı 28 adet belirlenirken sunulan plan değişikliğinde 25 adet olarak planlanmıştır. TÜİK verilerine göre ortalama hane büyüklüğü 2,96’dır. Meri plandan gelen 28 adet konut sayısının 3 adet azaltıldığı için nüfusun 2,96x3=8,88 kişi eksilmekte ve bunun sonucunda 88,80 m2 yeşil alan ihtiyacı azalmaktadır.
* Mevcut planda Konut Alanı yapılaşma koşulları Emsal:0.33, Yençok:6.50 metre iken, sunulan plan değişikliğinde Emsal:0.30, Yençok:6.50 metre olarak belirlenmiştir.
* Sunulan Uygulama imar planı değişikliği ile mevcut uygulama imar planına göre yeşil alan 88.80 m² azaltılması mümkün olabilecekken 149.92 m² azaltıldığı, fakat bu azaltma sonucunda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki yeşil alan miktarına eşit olduğu tespit edilmiştir.
* Söz konusu uygulama imar planı değişikliğinde alan kullanım kararları tablodaki gibi belirlenmiştir.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FONKSİYON** | **TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI** | |
| **ALAN BÜYÜKLÜĞÜ-M2** | **YÜZDE(%)** |
| GELİŞME KONUT ALANI | 12,899.30 | 65.37 |
| PARK ALANI | 3,782.91 | 19.17 |
| YOL | 3,051.01 | 15.46 |
| **TOPLAM** | **19,733.22** | **100.00** |

* ‘’Mer’i Plan Notları Geçerlidir.’’ şeklinde 1 adet plan notu belirlenmiştir.

Yapılan İmar ve Bayındırlık Komisyon Toplantısında;

-‘Bu Plan Değişikliği ile Konut Alanından Yola Dönüştürülen Yaklaşık 320 m² yüzölçümlü alanın Parselasyon Planı Tescil Aşamasında Kamuya Bedelsiz Terki Yapılmadan Tescil Yapılamaz.’ Şeklinde 1 adet plan notu eklenerek plan notu sayısı 2 olmuştur.

-Meri Plan Notları Geçerlidir. Şeklinde bulunan 1 nolu plan notu aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

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

Bu Kararlar neticesinde hazırlanan Sincan İlçesi, Malıköy Mahallesi 144 ada 1 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği komisyonumuzca **tadil edilerek** uygun görülmüştür.

Meclisimizin görüşlerine arz ederiz.) Okundu.

Konu üzerindeki görüşmelerden sonra, komisyon raporu oylamaya sunuldu, yapılan işaretle oylama sonucunda, Malıköy Mahallesi, 144 Ada 1 Parsele yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 07.09.2022 tarihli toplantıda karar verildi.

Murat ERCAN Serkan TEKGÜMÜŞ Kevser TEKİN

Meclis Başkanı Katip Katip