|  |
| --- |
| T.C.  ANKARA BÜYÜKŞEHİR  BELEDİYE MECLİSİ |

Karar No: 1696 13.09.2022

K A R A R

Yenimahalle İlçesi Çamlıca Mahallesi 13248 ada 14 parselde 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 22.08.2022 tarihli ve 329 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.09.2022 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Fides Teknoloji ve Güvenlik Sistemleri Ticaret Ltd. Şti.'ye ait 09.06.2022 gün ve E.282163 evrak kayıt numaralı dilekçe ekinde sunulan; Yenimahalle Çamlıca Mahallesi 13248 ada 14 sayılı parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin dosyanın, 5216 sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**Teklife Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumunun,** 2.671,88m2’si Fides Teknoloji ve Güvenlik Sistemleri Ticaret Ltd. Şti.'ye, 4.895,12m2’si Vieworks Tk Medikal Sistemler ve Teknoloji Ltd. Şti.'ye ait olmak üzere toplamda 7.567m2 yüzölçümündeki Yenimahalle Çamlıca Mahallesi 13248 ada 14 sayılı parselin, Belediye Meclisimizin 24.08.1992 gün ve 270 sayılı Kararı ile onaylı "Macun Sanayi ve Depolama Alanı İmar Planı" kapsamında E:1.00 Hmax:9.50 metre yapılaşma koşullarında "Sanayi ve Depolama Alanı" kullanımında kaldığı, alanda onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı, söz konusu ada/parselin tamamının 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Yapı" olarak tespit edildiği, Yenimahalle Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 16.04.2021 gün ve 03807 sayılı yazısı ile "yanan ve yıkılan yapı ruhsatı" verildiği, Yenimahalle Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 23.06.2021 gün ve E.26159 sayılı yazısı ile "Riskli Yapı Belgesi"nin alındığı, Yenimahalle Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 25.06.2021 gün ve E.26498 sayılı yazısı ile de 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 13248 ada 14 sayılı parsel üzerinde bulunan Riskli Yapının yıkıldığının tespit edildiğinin belirtildiği,

**Plan Teklifi ve Açıklama Raporunda,** Türkiye'de üretimi bulunmayan mamografi ve pc-tomografi gibi teknolojik olarak yüksek katma değeri olan görüntüleme sistemlerine yönelik ürünlerin hem yurt dışı hem de yurt içinde ürünlerini pazarlayan şirketin, satın alman ürün parçalarının Türkiye'den tedarik edilmesi ve Güney Kore'de yer alan pazarlama ve araştırma merkezinin AR&GE çalışmalarının tamamen Türkiye'ye devredilmesi adına çalışmaların yürütüldüğü, üretim sürecini destekleyici şekilde, tıbbi hizmet ile ileri teknoloji transferi yaparak medikal görüntülemede kullanılan sistemlerin araştırma geliştirme, satış, pazarlama birimlerinin farklı katlarda yer alacağı, yerli ve yabancı ortakların medikal alanda kullanacağı kompleks bir ticari yapının, belirtilen ihtiyaçlar ve amaçlar doğrultusunda yapılabilmesi için gerekli olan kat yüksekliği, emsale esas inşaat alanı vb. şartların sağlanabilmesi ve yatırımın yapılabilmesi adına söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin hazırlandığının belirtildiği,

|  |
| --- |
| T.C.  ANKARA BÜYÜKŞEHİR  BELEDİYE MECLİSİ |

Karar No: 1696 13.09.2022

-2-

**1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifinde,** 6306 sayılı Yasa uyarınca riskli yapı ilan edilerek yıkılmış olan parselde, ilgili Kanun kapsamında dönüşümün sağlanması adına, parsel formu korunarak E:1.50, Yençok:18.00 metre yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" kullanımının önerildiği,

Öneri 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan notlarının;

1. Ticaret Alanında Emsal:1,50, Yençok:18.00 metredir.
2. Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile ve yürürlükte bulunan ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

Şeklinde önerildiği,

**Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede,** plan değişikliğine konu 13248 ada 14 sayılı parselde, emsal değeri E:1.00'den E:1.50'ye çıkarıldığından; 11.350,5m2-7.567m2=3.783,5m2 inşaat alanı artışı olacağı, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8’inci fıkrasında; "Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz" denildiği, ancak yine aynı maddenin son fıkrasında; "16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında Yençok:serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8’inci Maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz" hükmünün bulunduğu, ayrıca söz konusu parsel üzerinde; tıbbi hizmet ile ileri teknoloji transferi yaparak medikal görüntülemede kullanılan sistemlerin araştırma geliştirme bölümlerinin yer alacağı göz önüne alındığında bu durumun kamu yararı olarak görülebileceği, 6306 saydı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7’inci Maddesinin 10’uncu bendinde ve yine 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 16’ncı Maddesinin 10’uncu bendinde "Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz" hükmünün bulunduğu, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkındaki Yönetmeliğin 7’nci Maddesinin c bendinde; "İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer’i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz" denildiğinden 13248 ada 14 sayılı parseldeki imar plan değişikliğinin değer artış payına konu olmadığı, ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26’ncı Maddesinin 7’nci bendinde "Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır" şeklinde hüküm bulunduğu, söz konusu "kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun''; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin onaylanması durumunda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği aşamasında hazırlanması gerektiği görüş ve sonucuna varıldığı,

|  |
| --- |
| T.C.  ANKARA BÜYÜKŞEHİR  BELEDİYE MECLİSİ |

Karar No: 1696 13.09.2022

-3-

Hususları tespit edilmiş olup, Yenimahalle İlçesi Çamlıca Mahallesi 13248 ada 14 parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin “reddi”ne ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Fatih ÜNAL  Meclis 1. Başkan V. | Harun ÖZTÜRK  Divan Katibi | Naci BAYANLI  Divan Katibi |

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 329 22.08.2022

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Yenimahalle İlçesi Çamlıca Mahallesi 13248 ada 14 parselde 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.08.2022 tarih ve 36. gündem maddesi olarak komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Fides Teknoloji ve Güvenlik Sistemleri Ticaret Ltd. Şti.'ye ait 09.06.2022 gün ve E.282163 evrak kayıt numaralı dilekçe ekinde sunulan; Yenimahalle Çamlıca Mahallesi 13248 ada 14 sayılı parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin dosyanın, 5216 sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**Teklife Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumunun,** 2.671,88m2’si Fides Teknoloji ve Güvenlik Sistemleri Ticaret Ltd. Şti.'ye, 4.895,12m2’si Vieworks Tk Medikal Sistemler ve Teknoloji Ltd. Şti.'ye ait olmak üzere toplamda 7.567m2 yüzölçümündeki Yenimahalle Çamlıca Mahallesi 13248 ada 14 sayılı parselin, Belediye Meclisimizin 24.08.1992 gün ve 270 sayılı Kararı ile onaylı "Macun Sanayi ve Depolama Alanı İmar Planı" kapsamında E:1.00 Hmax:9.50 metre yapılaşma koşullarında "Sanayi ve Depolama Alanı" kullanımında kaldığı, alanda onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı, söz konusu ada/parselin tamamının 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Yapı" olarak tespit edildiği, Yenimahalle Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 16.04.2021 gün ve 03807 sayılı yazısı ile "yanan ve yıkılan yapı ruhsatı" verildiği, Yenimahalle Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 23.06.2021 gün ve E.26159 sayılı yazısı ile "Riskli Yapı Belgesi"nin alındığı, Yenimahalle Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 25.06.2021 gün ve E.26498 sayılı yazısı ile de 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 13248 ada 14 sayılı parsel üzerinde bulunan Riskli Yapının yıkıldığının tespit edildiğinin belirtildiği,

**Plan Teklifi ve Açıklama Raporunda,** Türkiye'de üretimi bulunmayan mamografi ve pc-tomografi gibi teknolojik olarak yüksek katma değeri olan görüntüleme sistemlerine yönelik ürünlerin hem yurt dışı hem de yurt içinde ürünlerini pazarlayan şirketin, satın alman ürün parçalarının Türkiye'den tedarik edilmesi ve Güney Kore'de yer alan pazarlama ve araştırma merkezinin AR&GE çalışmalarının tamamen Türkiye'ye devredilmesi adına çalışmaların yürütüldüğü, üretim sürecini destekleyici şekilde, tıbbi hizmet ile ileri teknoloji transferi yaparak medikal görüntülemede kullanılan sistemlerin araştırma geliştirme, satış, pazarlama birimlerinin farklı katlarda yer alacağı, yerli ve yabancı ortakların medikal alanda kullanacağı kompleks bir ticari yapının, belirtilen ihtiyaçlar ve amaçlar doğrultusunda yapılabilmesi için gerekli olan kat yüksekliği, emsale esas inşaat alanı vb. şartların sağlanabilmesi ve yatırımın yapılabilmesi adına söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin hazırlandığının belirtildiği,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 329 22.08.2022

-2-

**1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifinde,** 6306 sayılı Yasa uyarınca riskli yapı ilan edilerek yıkılmış olan parselde, ilgili Kanun kapsamında dönüşümün sağlanması adına, parsel formu korunarak E:1.50, Yençok:18.00 metre yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" kullanımının önerildiği,

Öneri 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan notlarının;

1. Ticaret Alanında Emsal:1,50, Yençok:18.00 metredir.
2. Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile ve yürürlükte bulunan ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

Şeklinde önerildiği,

**Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede,** plan değişikliğine konu 13248 ada 14 sayılı parselde, emsal değeri E:1.00'den E:1.50'ye çıkarıldığından; 11.350,5m2-7.567m2=3.783,5m2 inşaat alanı artışı olacağı, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8’inci fıkrasında; "Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz" denildiği, ancak yine aynı maddenin son fıkrasında; "16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında Yençok:serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8’inci Maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz" hükmünün bulunduğu, ayrıca söz konusu parsel üzerinde; tıbbi hizmet ile ileri teknoloji transferi yaparak medikal görüntülemede kullanılan sistemlerin araştırma geliştirme bölümlerinin yer alacağı göz önüne alındığında bu durumun kamu yararı olarak görülebileceği, 6306 saydı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7’inci Maddesinin 10’uncu bendinde ve yine 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 16’ncı Maddesinin 10’uncu bendinde "Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz" hükmünün bulunduğu, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkındaki Yönetmeliğin 7’nci Maddesinin c bendinde; "İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer’i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz" denildiğinden 13248 ada 14 sayılı parseldeki imar plan değişikliğinin değer artış payına konu olmadığı, ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26’ncı Maddesinin 7’nci bendinde "Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır" şeklinde hüküm bulunduğu, söz konusu "kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun''; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin onaylanması durumunda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği aşamasında hazırlanması gerektiği görüş ve sonucuna varıldığı,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 329 22.08.2022

-3-

Hususları tespit edilmiş olup, Yenimahalle İlçesi Çamlıca Mahallesi 13248 ada 14 parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin “reddi” komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Raporumuz Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına arz olunur.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Mehmet Emin AYAZ  İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı | Yasin YÜKSEL  Başkan V. | Atila ÇELİK  Üye |
| Coşkun TORUN  Üye | Gürkan DEMİRKESEN  Üye | Ümmügülsüm ÜMÜTLÜ  Üye |
| Gökhan ARICI  Üye | Müslüm TEKİN  Üye | Fikret KARADAVUT  Üye |