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

Karar No: 1816 16.09.2022

K A R A R

Mamak İlçesi Yeşilbayır Mahallesi 35627 ada 9 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 18.08.2022 tarihli ve 314 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 16.09.2022 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Mamak Belediye Başkanlığının 05.07.2022 tarihli ve E-786221 sayılı yazısı ekinde sunulan, Mamak Belediye Meclisinin 01.07.2022 tarih ve 381 sayılı Kararıyla uygun görülen, "Yeşilbayır Mahallesi, 35627 ada 9 sayılı parsele ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (UİP) değişikliği teklifine" ilişkin dosyanın 5216 sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede,**

**- Teklife Konu alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumunun;** 2373,64m2 yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki, 35627 ada 9 sayılı parselin, Mamak Belediye Meclisinin 01.10.2012 gün ve 556 sayılı Kararıyla uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2013 gün ve 428 sayılı Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli UİP değişikliği kapsamında "Muadil İnşaat Alanı" ve "Yençok=7 kat" yapılaşma koşullarında "konut alanı" kullanımında bulunduğu,

- Mevcut plan notlarının ise;

1. 35627 ada 5, 6, 7 ve 8 parsellerin tevhidinden oluşan alanda, ıslah imar planından gelen muadil inşaat alanı aşılmaz. Hmax=7 kattır.
2. Tevhit neticesi oluşacak parselde birden fazla kitle düzenlenebilir.
3. Muadil inşaat alanı, ASKİ lehine bedelsiz terk işleminden önceki muadil inşaat alanı üzerinden hesaplanacaktır. Mevcut ıslah imar planında ±0.00 kotu altında hesaplanacak muadil inşaat alanı, tevhit neticesi oluşacak yeni parselde ±0.00 kotu üstünde kullanılamaz.
4. Yapı yaklaşma mesafeleri 12 metrelik yollardan 5m, 4 sayılı parsel sınırından 5m, terk ile oluşan kanal güzergâhından 6,5m'dir.
5. ±0.00 kotu, tevhit neticesi oluşacak yeni parselin tabi zemin kotudur.
6. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt onaylanmadan, inşaat ruhsatı verilemez.
7. Belirtilmeyen hususlarda Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde olduğu,

**- Plan Teklifi ve Açıklama Raporunda;** Mamak Belediyesi tarafından hazırlanan 2011/2071117555 tarih/sayılı muadil inşaat alanı hesabında 35627 ada 5, 6, 7 ve 8 sayılı parseller (tevhiden 9) için toplamda 6282,65m2 inşaat alanının belirlendiği; mevcut 3 no.lu plan notuna istinaden bu alanın 1312,65m2'sinin ±0.00 kotu altında kullanılabilmesine olanak sağlandığı, ancak 5 no.lu plan notuna istinaden tabi zemin ortalama kotuna göre kot altında en fazla 2 bodrum kat yapılabildiği, tabi zemin kotu uygulamasından dolayı bodrum katların kuzey kısımlarının gömüde kaldığı, bu katların açığa çıkan kısımlarında sadece 250m2 inşaat alanının ikamet amaçlı kullanılabileceği, dolayısıyla kot altında yaklaşık 1000m2'lik inşaat alanının kullanılamadığı gerekçesiyle, mevcut 5 no.lu plan notunun iptal edilmesi talebiyle 1/1000 ölçekli UİP değişikliğinin hazırlandığının belirtildiği,

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

Karar No: 1816 16.09.2022

-2-

**- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifinde;** Anadolu Kent Planlama İmar İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli UİP değişikliğiyle, 35627 ada 9 sayılı parselin yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğe gidilmeksizin, kotlandırmaya ilişkin 5 no.lu plan notu iptal edilerek, teklif plan üzerinde;

1. 35627 ada 5, 6, 7 ve 8 parsellerin tevhidinden oluşan 35627 ada 9 no.lu parselde, ıslah imar planından gelen ve Mamak Belediyesi tarafından hazırlanan 30.09.2011 tarih ve 2071117555 sayılı yazısında belirtilen muadil inşaat alanı aşılamaz. Yençok=7 kattır.
2. 35627 ada 9 no.lu parselde birden fazla kitle düzenlenebilir.
3. Mevcut ıslah imar planında ±0.00 kotu altında hesaplanmış olan muadil inşaat alanı, 35627 ada 9 no.lu parselde ±0.00 kotu üstünden kullanılamaz.
4. Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerindeki gibidir.
5. İmar planına esas hazırlanmış ve 21.01.2014 tarihinden İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyulacaktır.
6. Belirtilmeyen hususlarda Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Şeklinde 6 adet plan notu önerildiği,

**Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;** öneri plan teklifi ile mevcut imar planının onayından sonra tamamlanmış olan jeolojik-jeoteknik etüt, tevhit, bedelsiz terk vb. işlemlere istinaden, mevcut imar planına ait plan notlarının revize edildiğinin görüldüğü; ancak kaldırılan "5 no.lu" plan notuna alternatif plan notu geliştirilmediği; bu durumda söz konusu parselde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin, Binalara Kot Verilmesine İlişkin Esaslar başlıklı 10/1 Maddesinin; "İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır." geçerli olacağı; yoldan kotlandırılma durumunda ise yapılacak yapı/yapıların daha yüksekte yapılacağı ve kent silueti açısından bu durumun olumsuz etkilerinin olabileceği; Meclisinizce konunun bu çerçevede değerlendirilmesi gerektiği, görüş ve sonucuna varıldığı,

Mamak İlçesi Yeşilbayır Mahallesi 35627 ada 9 parselde 1/1000 ölçekli UİP değişikliğinin öneri plan notlarının kaldırılarak yerine meri imar plan notlarının 5’nolu plan notlarına yoldan ibaresi eklenmek suretiyle “tadilen onayı”na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Fatih ÜNAL  Meclis 1. Başkan V. | Mevlüt ŞAHİN  G.Divan Katibi | Naci BAYANLI  Divan Katibi |