İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONUNUN 04.02.2020 TARİHLİ KOMİSYON RAPORU KOMİSYON ÜYESİ CEMAL ÖZALP TARAFINDAN;

**KONU: İlçemiz Zafer Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon İtirazları**

10/07/2019 Tarihli yazımız ile İlçemiz Zafer Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesine ilişkin Belediye Meclisimizin 14.06.2019 Gün ve 2019/129 sayılı kararı ve 24/09/2019 Gün ve 9888 Sayılı yazımız ile İlçemiz Zafer Mahallesi 140073 ada 2 parseldeki Belediye Hizmet Alanı(BHA) ile, doğusundaki ve batısındaki Konut+Ticaret Alanı ile alan dengelemesi yapılarak yeniden düzenlenmesi talebinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2020 gün ve 23 sayılı kararı ve bu karar doğrultusunda 2018/2024 sayılı karar ile onaylanan İlçemiz Zafer Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna askı sürecinde yapılan itirazlar ve sonradan yapılan ilavelere ilişkin yeniden düzenleme yapılıp, ilçe meclis kararına bağlanarak gönderilmesi gerektiği belirtilerek ''ilçesine iade'' edildiği,

Bu doğrultuda; İlçemiz Zafer Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılan itiraz konuları yerinde ve paftasında incelenmiştir.

**İlçemiz Zafer Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazların daha önce Belediye Meclisimizin 14.06.2019 Tarih ve 2019/129 Sayılı kararına bağlandığı, söz konusu itirazlardan;**

29.01.2019 Tarihli Osman AYDOĞAN ile 04.02.2019 Tarihli Hakan TAŞIN, İlyas UÇAR, Bünyamin SALDIR, Ramazan AKDAĞ, Polatlı Ziraat Aletleri Tamirciler Demir İşleri Esnaf ve Sanatkarlar Odası, Levent Hasan TUTUMLU, Yılmaz TAN, Ramazan DEMİRCAN, Cevahir BİLİCİ, Onur TÜMTÜRK tarafından verilmiş dilekçeler ile ilgili olarak; İlçemiz Zafer Mahallesi 617 Ada 6 Parsel mevcut onaylı imar planında dini tesis alanı olarak planlı iken, öneri imar planı ile cami alanı olarak planlandığı, dilekçede belirtildiği gibi Sosyal Tesis Alanı kullanımından Küçük Sanayi Alanına dönüştürüldüğü söz konusu olmadığından itirazın reddinin uygun olacağına,

05.02.2019 Tarihli Osman ÖZBEK, Çetin ÇAĞAN, Metin ÇAĞAN, Alaattin ERTURUN, Beytullah UZUNKAVAK, Yener HARMAN, Ahmet ÖZCAN tarafından verilen öneri imar planındaki Küçük Sanayi Alanı kullanımının korunması yönündeki dilekçeler ve 04/02/2019 Tarihli Birsen Meltem DOĞAN ve Hamza KURT'a ait mevcut onaylı imar planındaki Sosyal Tesis Alanı kullanımının korunması yönündeki dilekçe ile ilgili olarak;

İlçemiz Zafer Mahallesi 642 Ada 2 Parselin, 31.12.2009 tarihli inşaat ruhsatında Ticari amaçla ruhsatlandırıldığı tespit edildiğinden onaylı imar planındaki Küçük Sanayi Alanı kullanımının korunmasının uygun olacağı,

31.01.2019 Tarihli Ali DEMİR, Selami YİĞİT ve ekli listedeki mahalle sakinlerine ait dilekçe ile ilgili olarak:

Mevcut konut alanları içerisindeki klasik çözümlü parsellerde; dilekçede talep edildiği gibi parsel bazında kat yüksekliğinin artırılması durumunda; bölgedeki yapı ve nüfus yoğunluğunu artıracağı, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının dengesi ile yakın çevresinin silüetini olumsuz yönde etkileyeceğinden talebin reddinin uygun olacağına,

29.01.2019 Tarihli Erdoğan ÖZEL'e ait dilekçe ile ilgili olarak; E:1.40, Yençok: 4 Kat yapı koşullarında Ticaret Alanı kullanımdaki 522 Ada ile E:1.20, Yençok:4 Kat yapı koşullarında Toplu İşyeri Kullanımındaki 263 Adanın alan kullanım amaçları farklı olduğundan imar planına yapılan itirazın reddinin uygun olacağına,

Ganime BOSTANOĞLU ve diğerleri tarafından 312 Ada 1 Parselin Ticaret Alanından Konut+Ticaret Alanına yüksekliğin ise Yençok:2 Kat dan Yençok:8 Kata dönüştürülmesine ilişkin itirazın Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2019/1416 gün sayılı kararı ile kabul edildiğinden, 04.02.2019 Tarihli Ganime BOSTANOĞLU, Nurettin BOSTANOĞLU, Hatice BOSTANOĞLU, Yılmaz BOSTANOĞLU, Özlem DEMİR, Gülsade İNAL, Kenan BOSTANOĞLU, Seyit Hanım BOSTANOĞLU, Serhat BOSTANOĞLU, Musa BOSTANOĞLU, Engin BOSTANOĞLU, Melike ARSLAN, Muhittin BOSTANOĞLU, Semiha ŞENOL, Yasemin BOSTAN' a ait dilekçenin bu yönde kabul edilmesinin uygun olacağına,

15.01.2019 Tarihli Mevlüt ÜSTÜN'e ait dilekçe ile ilgili olarak; İlçemiz Zafer Mahallesi 366 Ada 1 Parselin ilgilisinin talebi doğrultusunda imar planı onama sınırı dışına çıkartılmak suretiyle yeniden düzenlenmesinin uygun olacağına,

25.01.2019 Tarihli Enver YILDIRIM'a ait dilekçenin bir kısmının içeriği gereği 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması işlemine ait taleplerden oluştuğundan değerlendirme konusu olmadığı, dilekçede bahsi geçen Eskipolatlı yolu üzerindeki konut adalarında zemin katların tercihli ticari olarak planlanması talebine yönelik olarak ise; imar plan notlarına ‘’Planlama alanındaki 12 m ve üzeri yollar ticaret yolu olup, otopark ihtiyacı parselinde karşılanmak suretiyle, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir.'' şeklinde plan notu eklenmesi halinde talebin uygun olacağı,

06.02.2019 Tarihli Cengiz Gökay Gayrimenkul İnş.Enerji Tarım Hayv.Petrol.Danş.ve Sanayi Tic. A.ş' ye ait dilekçe ile ilgili olarak; İlçemiz Zafer Mahallesi 350 Ada 3 Parselin kuzeyinde planlanan ve sürekliliği olan servis yolundan aynı yöndeki diğer parsellerin de cephe aldığı, talebin gerçekleşmesi halinde servis yolunun sürekliliğinin bozulacağı ve aynı yola cepheli diğer parsellerin cephe almasını engelleyeceği gerekçeleriyle imar planına yapılan itirazın reddinin uygun olacağına,

04.02.2019 Tarihli Mualla BİLGİÇ'e ait dilekçe ile ilgili olarak; aynı ada içerisinde farklı emsal değeri belirlenen adaların olduğu, bu adalarda tek bir emsal değeri belirlemek ve adada bütünlüğü sağlamak amacıyla, üst ölçekli imar planında Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı(Brüt 250 kişi/ha) na isabet eden ve aynı imar yoluna cepheli 290, 292 ve 302 adaların omurgasının diğer kısmı ile 292 adanın doğusunda bulunan konut adasının E:1.40, Yençok:8 Kat yapı koşullarında mevcut konut alanı şeklinde yeniden düzenlenmesinin uygun olacağına,

04.02.2019 Tarihli Hüseyin YÜKSEL, 05.02.2019 Tarihli Mehmet GÖKSU, 29.01.2019 Ali ÖZTÜRK ve Özer ÇİLOĞLU'na ait dilekçelerin içeriğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması işlemine ait taleplerden oluştuğu, askıdaki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonunu kapsamadığı gerekçesi ile 18.madde uygulaması aşamasında değerlendirilmesinin uygun olacağına,

Komisyonca yapılan değerlendirmeler sonucunda İmar Plan Notlarına ilişkin ;

Genel Hükümler kısmının;

''Yapı kitlelerinin işlenmediği blok 2 katlı yapı nizamında genelde (7×10 m bina cephe/ bina derinlik) yapılaşma şartları uygulanan konut parsellerinde tip proje uygulanacaktır. Tip proje uygulanamaması halinde plan ve yönetmelikte belirtilen çekme mesafelerine uyulmak koşuluyla yapılaşmaya müsaade edilebilir.''şeklinde plan notu ilavesi yapılmasına,

‘’Planlama alanındaki 12 m ve üzeri yollar ticaret yolu olup, otopark ihtiyacı parselinde karşılanmak suretiyle, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir.'' şeklinde plan notu ilavesi yapılmasına,

''İmar planında çekme(yapı yaklaşma) mesafesi belirtilmemiş Küçük Sanayi Alanlarında mevcut yapı nizamı ile yol boyu cephe hattına uyulacaktır.'' şeklinde plan notu ilavesinin yapılmasına,

Onaylı imar planındaki; Mevcut Konut Alanlarında, Gelişme Konut Alanları ve Ticaret Konut Alanlarına ait imar plan notlarında, yapılacak parselasyon planlarının ada bütününde hazırlanacak vaziyet planlarına bağlandığı, vaziyet planlarının hazırlanmasının idaremize maddi külfet getireceğinden bu alanlarda parsel büyüklüğü belirlenmesinin uygun olacağı ve Planlama Alanı ile aynı bölgede bulunan İlçemiz Yenimahallede Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2019/309 Gün/Sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında konut alanlarında minumum parsel büyüklüklerinin 2000 m² olarak belirlendiğinin tespit edildiği, bu doğrultuda;

Özel Hükümler kısmının;

Özel Hükümler:

Konut Alanları:

1) Gelişme Konut Alanları:

''Gelişme Konut Alanları:Emsal 1.20, Yençok: 10 kattır.Konut Sayısı Toplam İnşaat Alanının ortalama konut büyüklüğü olan brüt 150 m² ye bölünmesi ile elde edilecek olup, konut sayısı aşılmamak kaydıyla farklı nitelik ve büyüklükte konutlar yapılabilir.Bu alanlarda Minumum parsel büyüklüğü 2000 m² dir.'' şeklinde yeniden düzenlenmesi ile,

2) Mevcut Konut Alanları:

''Ayrık, bitişik, blok yapı nizamı verilen mevcut konut alanlarında ada içinde parsellerin tevhid edilerek minumum parsel büyüklüğü 1000 m² olması halinde yapılaşma koşulu ayrık yapı nizamında Emsal=1,40, Yençok= 6 kattır.Bu alanlarda Konut Sayısı Toplam İnşaat Alanının ortalama konut büyüklüğü olan brüt 140 m² ye bölünmesi ile elde edilecek olup, Konut sayısı aşılmamak kaydıyla farklı nitelik ve büyüklükte konutlar yapılabilir.Yapılaşmada parsellerin tevhid edilmediği durumda ise plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları geçerlidir.

''Emsal verilen mevcut konut alanlarında ada bazında uygulama yapılması halinde E:1.40, Yençok:8 Kattır.Konut Sayısı Emsale Esas İnşaat Alanının ortalama konut büyüklüğü olan brüt 140 m² ye bölünmesi ile elde edilecek olup, Konut sayısı aşılmamak kaydıyla farklı nitelik ve büyüklükte konutlar yapılabilir.Yapılaşma ada bazında olmadığı takdirde plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları geçerlidir.'' şeklinde yeniden düzenlenmesinin uygun olacağı,

3)Ticaret-Konut Alanları:

''E:1.20, Yençok:8 Kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Konut Alanlarında Toplam İnşaat Alanının %80 nine kadar konut yapılabilir.Bu alanlarda ada bazında uygulama yapılması halinde E:1.40, Yençok:8 Kattır. Konut Sayısı Toplam İnşaat Alanının ortalama konut büyüklüğü olan brüt 150 m² ye bölünmesi ile elde edilecek olup, konut sayısı aşılmamak kaydıyla farklı nitelik ve büyüklükte konutlar yapılabilir.Bu alanlarda Minumum parsel büyüklüğü 2000 m² dir.'' şeklinde yeniden düzenlenmesinin uygun olacağı,

İmar Planında Küçük Sanayi Alanlarındaki yapıların bitişik nizam ve arka bahçe çekme mesafesi bırakılmadan büyük ölçüde yapılaştığı, ayrıca; Küçük Sanayi Alanlarında vatandaşların ruhsat taleplerinin yoğun olması ve planın kesinleşme süreci içerisinde mağduriyetlerin oluşmaması amacıyla, 14.06.2019/129 gün/sayılı Belediyemiz Meclis Kararında belirtilmiş olan Yençok: 9.00 m yükseklik koşulu yerine Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin itirazlara ilişkin 09.01.2020/23 sayılı kararındaki görüş doğrultusunda Küçük Sanayi Alanlarında Yençok:11.50 m yükseklik koşulunun korunmasının uygun olacağı,ayrıca, bu süreçte; Bu taleplere ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.10.2018/2024 Sayılı kararı ile onaylanan imar planındaki Küçük Sanayi Alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları ile mevcut yapı nizamı ve çekme mesafelerine göre ruhsatlandırılma yapılmasına ve Küçük Sanayi Alanlarına ilişkin İmar Plan notunun;

Küçük Sanayi Alanı:

1)''Planda küçük sanayi alanı olarak düzenlenen bölgelerde bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ve depolar yer alabilir.Bu alanlarda yapılaşma, bitişik nizam, arka bahçe çekme mesafesi bırakılmadan, yapı yüksekliği 1 kat ve Yençok=11,50 m yi geçemez.Bu alanlarda oluşan ihtiyaçlar doğrultusunda parsel maliklerinin talebi ile iki veya daha fazla parsel, koşul aranmaksızın tevhit edilebilir.'' şeklinde yeniden düzenlenmesinin uygun olacağı,

İlçemiz Zafer Mahallesinde 140073 Ada 2 Parsel Belediye Hizmet Alanı(BHA) ayrılmıştır.Ancak; zeminde İtfaiye Müdürlüğüne ait taşınmazların ve kullanımların 140073 Ada 2 Parselin batısının boşluk bırakılarak doğu yönünde parsel sınırı dışına taşarak kullanıldığı,bu durumun ilerideki dönemlerde yapılacak uygulamalarda problemlere yol açacağı anlaşılmaktadır.Bu doğrultuda; alan dengelemelerinin yapılmak ve zemindeki durum dikkate alınmak suretiyle söz konusu alanın batısının Ticaret+Konut (TİCK) ya dahil edilmesi, doğusunun ise Belediye Hizmet Alanı(BHA) olarak yeniden planlanmasının uygun olacağına,

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2020/23 gün/sayılı kararında belirtilmiş olan askı süreci dışında Ankara Büyükşehir Belediyesine sunulan dilekçelere ilişkin;

S.S. Polatlı Marangozlar Mobilya ve Kereste Esnaf ve Sanat Odası adına Hamza KURT'a ait dilekçede belirtilen; İlçemiz Zafer Mahallesi 642 Ada 2 Parsele ilişkin komisyonumuzca itiraz sürecinde verilmiş dilekçesine istinaden karar alındığı,

Polatlı Ticaret Odasının dilekçesinde belirtilen talebe ilişkin söz konusu alanın Maliye Hazinesi mülkiyetinde olmasından dolayı ilgili kurumdan görüş alınması gerektiği,

Mevlüt ÜSTÜN' e ait dilekçede İlçemiz Zafer Mahallesi 366 adanın batısındaki yolun Ankara-Eskişehir Karayoluna giriş-çıkışına ilişkin talebin Karayolları Genel Müdürlüğünün görüş alınmasına müteakip değerlendirilmesinin uygun olacağına yapılan çalışmalar sonucunda Komisyonumuzca karar verilmiştir.

Meclisin takdir ve tasviplerine saygıyla sunarız.

KOMİSYON ÜYELERİ

Cemal ÖZALP(İmzalı), İsmail BOZDAĞ(İmzalı), Alaattin LİMAN(İmzalı), Şah İsmail TETİK(İmzalı)