**K A R A R**

Çiçektepe Mahallesi mevcut yerleşim yeri ve gelişme alanları için, mahkeme kararları ve üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 04.08.2022 tarih ve 38 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 01.08.2022 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Çiçektepe Mahallesi mevcut yerleşim yeri ve gelişme alanları için, mahkeme kararları ve üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı ile ilgili dosya incelendi.

**Yapılan İnceleme İle:**

* Sincan İlçesi, Çiçektepe Mahallesi’ne ilişkin ilk imar planının yaklaşık 43 hektar alanda Sincan Belediye Meclisi’nin 04.01.2002 tarih ve 2 sayılı kararı ile onaylanan Çiçektepe Köyü Köy Yerleşik Alanı Uygulama İmar Planı olduğu,
* Sincan İlçesi, Çiçektepe Mahallesi sınırları içerisinde mevcut planlı alanı ve çevresini kapsayan yaklaşık 94 hektar alanda 2020 yılında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama Planı Revizyonu hazırlandığı,
* Hazırlanan Revizyon İmar Planlarının Sincan Belediye Meclisinin 04.03.2020 tarih ve 53 sayılı kararı ile uygun görüldüğü, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.02.2021 tarih ve 244 sayılı kararı ile onaylandığı, imar planına yapılan itirazların Sincan Belediye Meclisinin 21.05.2021 tarih ve 108 sayılı kararı ile kısmen uygun görüldüğü, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2021 tarih ve 1538 sayılı kararı ile onaylandığı ve planın kesinleştiği,
* İmar planlarının kesinleşmesine müteakip TMMOB Plancılar Odası ve Mimarlar Odası tarafından Sincan Belediye Meclisinin 04.03.2020 tarih ve 53 sayılı kararı ile uygun görülen ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.02.2021 tarih ve 244 sayılı kararı ile onaylanan "Sincan İlçesi, Çiçektepe Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve ilave İmar Planının 1/5000'lik Nazım İmar Planı ile onaylanmasına iliskin işleminde, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğundan hukuka uyarlık bulunmadığı belirtilerek iptal davası açıldığı,
* Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2021/2105 Esas sayılı dosyasında görülen davada 07.04.2022 tarih ve 2022/868 sayılı kararı ile dava konusu işlemin üst ölçekli 2007 onaylı Başkent Ankara Nazım İmar Planında değişikliğe gidilmeden hazırlandığı ve düzenlenen 6 nolu plan notu ile emsal dışı alan tanımı yapılması yönlerinden plan hiyerarşisi ve planlama kademesine uyulmadığı ile şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırı olduğu gerekçeleri iptal edildiği,
* Mahkeme kararına uygun olarak 2022 yılında söz konusu planlama alanına ilişkin Başkent Ankara Nazım İmar Planında 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlandığı, hazırlanan değişikliğin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarih ve 1059 sayılı kararı ile onaylandığı, 02.06.2022-01.07.2022 tarihleri arasında ilan edilerek kesinleştiği,
* Planlama alanında 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli yeni bir planlama çalışmasına 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kesinleştikten sonra başlandığı,
* Çiçektepe Mahallesi ve çevresini kapsayan planlama alanın 943.420,10 m² büyüklükte olduğu, alanın 108.844,69 m² kısmını alanın kuzey doğusundaki 88024 numaralı parselasyon planı ile uygulama görerek 04.02.2016 tarihinde tescil edilen, iptal edilen planda özel sağlık tesis alanı ve teknik altyapı alanının olduğu 101884 numaralı imar adasının oluşturduğu, kalan kısmını ise kadastro parselleri ile tescil harici alanların oluşturduğu,
* Konut alanlarında alanın ilk imar planında ve iptal edilen imar planında belirtildiği gibi yeni planda da yapılaşma koşullarının TAKS:0,30, KAKS:0,60 olarak belirlendiği, bu şekilde bölgenin brüt nüfus yoğunluğunu artırıcı bir karar getirilmediği,
* Öneri yapılaşma koşuluna göre toplam konut emsal inşaat alanının 265.453,42 m², konut büyüklüklerinin 150,00 m², toplam konut sayısının ise 1.770 adet olduğu,
* Ortalama hane nüfusunun Türkiye İstatistik Kurumu’nun 2022 yılı Ankara verilerine göre 2,96 kişi olduğu, imar planı ile brüt yoğunluğun yaklaşık 55,53 kişi/hektar ile düşük yoğun olarak belirlendiği, projeksiyon nüfusunun ise 5.239 kişi olarak önerildiği,
* Planlama alanın mülkiyet dağılımının aşağıdaki gibi olduğu;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Mülkiyet** | **Toplam Alan (m²)** | **Oran (%)** |
| Kamu Orta Malı Alanları | 238589.69 | 25.29% |
| Maliye Hazinesi | 9602.15 | 1.02% |
| Sincan Belediyesi | 3140.01 | 0.33% |
| Tescil Harici | 33989.32 | 3.60% |
| Özel Mülkiyet | 584579.16 | 61.96% |
| Diğer Alanlar (Kadastro Yolu vb.) | 73519.77 | 7.79% |
| **Toplam** | **943420.1** | **100.00%** |

* Alan kullanımı dağılımının aşağıdaki tablodaki gibi olduğu, alanlarının Mekansal Planlar Yönetmeliği ekinde Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda 501.000 ve üzeri nüfus grupları için belirlenen asgari kişi başı alan büyüklüklerine uygun olduğu,

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Alan Adı** | **Adet** | **Oran** | **Alan (m²)** | **Asgari Kişi Başına Düşmesi Gereken Alan (m²)** | **Planda Kişi Başına Düşen Alan (m²)** |
| Anaokulu Alanı | 1 | 0.57% | 4,538.10 | 0.6 | 0.87 |
| İlkokul Alanı | 2 | 1.47% | 11,765.64 | 2 | 2.25 |
| Ortaokul Alanı | 2 | 1.46% | 11,681.37 | 2 | 2.23 |
| Lise Alanı | 1 | 1.36% | 10,883.88 | 2 | 2.08 |
| Park Alanı | 25 | 7.02% | 56,339.94 | 10 | 10.75 |
| Sağlık Tesisi Alanı | 2 | 1.14% | 9,169.37 | 1.6 | 1.75 |
| Sosyal Tesis Alanı | 2 | 0.36% | 2,920.42 | 1.5 | 0.56 |
| Kültürel Tesis Alanı | 2 | 0.75% | 5,985.28 | 1.14 |
| Cami Alanı | 1 | 0.63% | 5,033.87 | 0.75 | 0.96 |
| Teknik Altyapı Alanı | 11 | 1.35% | 10,860.29 | 2 | 2.07 |
| Pazar Alanı | 1 | 0.45% | 3,606.35 | - | - |
| Su Yüzeyi | 7 | 1.04% | 8,380.69 | - | - |
| Mezarlık Alanı | 1 | 1.28% | 10,262.07 | - | - |
| Konut Alanı | 21 | 16.39% | 131522.24 | - | - |
| Gelişme Konut Alanı | 33 | 38.73% | 310900.12 | - | - |
| Ticaret Alanı | 4 | 0.87% | 6,957.28 | - | - |
| Yol Alanı |   | 25.15% | 201,863.86 | - | - |
| **Hesaba Dahil Olmayan Alanlar** |
| Teknik Altyapı Alanı | 1 | - | 2,995.12 | (101884/2) |
| Özel Sağlık Tesisi Alanı | 1 | - | 105,849.57 | (101884/1 ve 3) |

* DOP oranının aşağıdaki tablodaki gibi olduğu,

|  |  |
| --- | --- |
| Faydalı Alan | 449,379.64 |
| Donatı Alanı | 353,291.12 |
| Hesap Alanı | 802,670.76 |
| **DOPO** | **0.44** |

* Mahkeme kararına uygun olarak iptal edilen plandaki emsal dışı tanımı yapılan plan notunun hazırlanan yeni planda önerilmediği,

**Plan Notlarının;**

1. Planlama alanına ilişkin Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 02.07.2019 tarihinde onayladığı jeolojik – jeoteknik etüd raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
2. Konut alanlarında yapılacak konut sayısı, emsal inşaat alanının 150’ye bölünmesiyle elde edilen sayıyı aşamaz. Bu sayının küsüratlı olması halinde küsürat alt tam sayıya tamamlanır, üst tam sayıya tamamlanmaz.
3. Konut alanlarında en az parsel büyüklüğü 500 m²'dir.
4. Kültürel tesis alanlarında; kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlar yer alabilir.
5. Sosyal tesis alanlarında; kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb. yer alabilir.
6. Eğitim alanlarının %25’i tören alanı ve açık alan olarak bırakılacaktır.
7. Kot alınırken yoldan düşük parsellerde yoldan; yola göre yüksek parsellerde ise bina köşe kotları ortalamasına göre doğal zeminden kot alınacaktır. Bina köşe kotları ortalaması ±0.00 olarak kabul edilecektir. Bazı parsellerde topografya özelliklerinden dolayı yol ile parsel zemini arasında daha uyumlu bir ilişki kurmak amacıyla kitlelerin kot alımında yapılacak etüde göre ilgili belediyenin ilgili birimi yetkilidir.
8. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 04.06.2014 tarih ve 340292 sayılı yazısı ile belirtilen görüş kapsamında planlama alanındaki daimi sarfiyatı olmayan, yağış alanı küçük kuru dere yatakları ile yamaç suları belediye yağmur suyu sisteminde bertaraf edilecektir. Planlama alanında bulunan Karapınar Deresi, Kuklapınar Deresi, Karaağaç Deresi, görüşte ve görüş ekinde belirtildiği şekilde ıslah edilecek, rutin temizliklerde ve bakım onarımlarda kullanılmak üzere dere yatağının uygun bir sahilinde asgari 6 metre servis yolu yapılacaktır.
9. Teknik Altyapı Alanlarında Trafo, Doğalgaz Regülatör İstasyonu, Elektronik Haberleşme Noktası ve benzeri altyapı tesisleri ayrı ayrı veya birlikte yer alabilir. Birlikte yer alması gereken durumlarda yatırımı yapacak kurum veya kuruluş diğer altyapı kurum veya kuruluşlarından görüş almak zorundadır.
10. Parsel, yapılanma ve diğer hükümlerle ilgili bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri ile imar mevzuatı açısından yürürlükte olan kanun, yönetmelik, tüzük ve genelge hükümlerine uyulacaktır.
* Şeklinde 10 adet plan notu belirlendiği,
* Planlama alanında bulunan meralara ilişkin tahsis amacı değişikliğinin Valilik Makamının 03.01.2019 tarihinde verildiği,
* 2020 yılında onaylanan planın Olur tarihi itibariyle iki yıl içerisinde onaylandığı, fakat itirazlar nedeniyle kesinleşmediği için İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 09.07.2021 tarih ve 2007455 sayılı yazısı ile iki yıllık süre içerisinde onaylı imar planlarının sunulmaması nedeni ile tahsis amacı değişikliği talebinin iptal edilmesine, Valilik Makamının 03.01.2019 tarih ve 34226 sayılı Olurunun yenilenmesine, yatırılan ot bedelinin özel gelir hesabına irat olarak kaydedilmesine oy birliği ile karar verildiğinin belirtildiği,
* İmar planları kesinleşen alanlara ilişkin olarak Sincan Belediyesinin 15.10.2021 tarih ve 24149 sayılı yazısı ile Çiçektepe Mahallesindeki toplam **234.762,88 m²** mera alanının yeniden tahsis amacı değişikliği talep edildiği, 26.05.2022 tarihinde gerçekleştirilen Mera Komisyonuna Sincan Belediyesinden bir personel ve Mahalle Muhtarlarının da katıldığı, komisyon toplantısında olumlu görüş verildiği, Mera Ot Bedelinin yeniden yatırılması ile birlikte iki yıllık tahsis sürecinin yeniden başlayacağı,
* Planlama alanına ilişkin üst ölçekli planlara uygun olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin de hazırlandığı,
* 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile birlikte onaylanması gerektiği hususları tespit edilmiş olup,

Çiçektepe Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının onaylanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin görüşlerine arz ederiz.) Okundu.

Konu üzerindeki görüşmelerden sonra, komisyon raporu oylamaya sunuldu, yapılan işaretle oylama sonucunda, Çiçektepe Mahallesi mevcut yerleşim yeri ve gelişme alanları için, mahkeme kararları ve üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 05.08.2022 tarihli toplantıda karar verildi.

 Murat ERCAN Fatma Nur AYDOĞAN Kevser TEKİN

 Meclis Başkanı Katip Katip