**K A R A R**

Mustafa Kemal Mahallesi 784 ada 10 parsele yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 19.11.2021 tarih ve 62 sayılı raporu.

(Belediye meclisimizin 01.11.2021 tarihinde yapmış olduğu birleşimde görüşülerek komisyonumuza havale edilen, Mustafa Kemal Mahallesi 784 ada 10 parsele yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili dosya incelendi.

**Yapılan İnceleme ile ;**

* Mustafa Kemal Mahallesi 784 adanın 17.218,72 m² tapu alanı ile şahıslar adına kayıtlı olduğu,
* Söz konusu alanda Mülga Yenikent Belediye Meclisinin 06.10.1995 tarih ve 18 sayılı kararı ile onaylı meri imar planın bulunduğu,
* 1/25.000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planında “Su Kaynağı-Kaptaj Alanı” olarak ayrılan Mülkiyeti Hazineye ait “Memba Suyu İşletme Binası ve Ana Su Deposunun” 35 metrelik imar yolunda kaldığı gerekçesi ile söz konusu işletmenin kiraya verildiği vatandaşın Maliye görüşü ile birlikte sunduğu öneri amaçlı “Yenikent/Mustafa Kemal Mahallesi 293,784 ve 954 adalar ve çevresine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği”nin, Sincan Belediye Meclisinin 05.07.2013 tarih ve 144 sayılı kararı ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2013 tarih ve 1806 sayılı kararı ile onaylandığı,
* İmar planı değişikliği sonrası 784 ada 10 parselin formunda değişiklik olduğu ve parselin 385 m²’lik kısmının imar yolunda kaldığı ve parselasyon planının yapılmadığının tespit edildiği,
* Süreç içerisinde 25.03.2016 gün ve 7232 sayılı dilekçe ile Belediyemize sunulan 784 ada 10 parsele ilişkin plan değişikliğinin, Sincan Belediye Meclisinin 03.05.2016 gün ve 112 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2016 gün ve 1300 sayılı kararı ile mevcut imar durumuna göre hazırlanmadığı gerekçesi ile reddedildiği,
* Belediyemize ikinci kez sunulan Mustafa Kemal Mahallesi 784 ada 10 sayılı parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Sincan Belediye Meclisinin 07.11.2016 gün ve 248 sayılı kararı uygun görüldüğü, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 gün ve 111 sayılı kararı ile 2 adet plan notu eklenmesi gerekçesi ile reddedildiği,
* Belediyemize üçüncü kez sunulan ve Sincan Belediye Meclisinin 08.05.2017 tarih ve 128 sayılı kararı ile tadilen uygun görülen Mustafa Kemal Mahallesi 784 ada 10 sayılı parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin bir önceki plan değişikliği red kararı gerekçeleri ile aynı içerikte olduğu gerekçesi ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.08.2017 tarih ve 1578 sayılı kararı ile reddedildiği,

Tespit edilmiştir.

**1/4**

Mustafa Kemal Mahallesi 784 Ada 10 Parsel Malikleri vekili Adem Dökmetaş tarafından Belediyemize sunulan 13.04.2021 tarih ve 9255 sayılı dilekçe ile;

* Mustafa Kemal Mahallesi 784 ada 10 parselde yapılan plan değişikliği ile arsalarının küçüldüğü ve bu yüzden yapılacak binaların parsele sığmadığı,
* Arsanın küçülmesinden kaynaklı inşaat alanı hak kaybının hesaplanarak emsale dahil edilmesi ve bloklar arası mesafe azaldığından yapı yüksekliğin 6 kata çıkarılması,

Talep edilmektedir.

**Plan Değişikliğinin teknik inceleme doğrultusunda;**

* Sincan Belediye Meclisinin 05.07.2013 tarih ve 144 sayılı kararı ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2013 tarih ve 1806 sayılı kararı ile onaylanan imar planı değişikliğinde, 784 ada 10 parselin yolun altına denk gelen kısmının söz konusu parselin doğusunda kalan 784 ada 12 parsele doğru bastırılarak alan ayarının yapıldığı ancak parselasyon planı yapılmadan komşu parsel olan 784 ada 12 parsele (784 ada 6,7,8 ve 9 parselin tevhidinden oluşan) ilişkin Sincan Belediye Meclisinin 2016/235 sayılı, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 2017/141 sayılı kararları ile onaylanan imar planı ve komşu parsellerin tamamının yapılaşmasından dolayı parselasyon planı yapılma imkanın ortadan kalktığı,
* 4350 m2 yüzölçüme sahip 784 ada 10 parselin emsale esas inşaat hakkının 6.090 m² olduğu ancak söz konusu parselin imar yoluna denk gelen 380 m²’lik kısmından dolayı parselin 3.970 m² kaldığı ve yeni inşaat alanının 5.560 m² olarak hesaplandığı bu yüzden 532 m²’lik inşaat alanı hak kaybının oluştuğu,
* Bu durumda taşınmaz maliklerinin inşaat alanında oluşan hak kaybını parselin mevcut durumunda kullanmasının mümkün olmadığı tespiti ile bilimsel ve nesnel gerekçeler doğrultusunda mücbir sebep oluştuğu,
* Bu doğrultuda hazırlanan imar planı değişikliği Sincan Belediye Meclisinin 02.06.2021 tarih ve 116 sayılı kararı ile uygun görülmüş ancak Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2021 tarih ve 1862 sayılı kararında söz konusu plan değişikliğinin ada bazlı hazırlanmadığından 7221 sayılı yasa kapsamında ilçesine iadesi şeklinde onaylanmıştır.

Sincan Belediye Meclisinin 2013/144 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 2013/1806 sayılı kararları ile onaylanan plan değişikliğinde; söz konusu parselin bir kısmının Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkisi içerisinde yer alan 30 metrelik imar yolu altında kaldığı, plan değişikliğinin İlçe Belediyesi Meclisi ve Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylandığı hususları dikkate alındığında söz konusu idari işlemin davaya konu edilmesi durumunda her iki belediyenin de birlikte veya ayrı ayrı hukuki olarak sorumlu tutulabileceği, bu bağlamda Sincan Belediyesinin ve Büyükşehir Belediyesinin hak sahiplerine ayrı ayrı veya müştereken/müteselsilen tazminat ödemek durumunda kalabileceği,

**2/4**

-   Bu tazminat, gerek İlçe Belediyesi gerek Büyükşehir Belediyesi gerekse her iki Belediye tarafından birlikte ödenmek durumunda kalınabileceğinden sonuç olarak kamunun zarara uğramasının kaçınılmaz olacağı, kamunun zarara uğramaması için ise söz konusu parselin maliki bulunan hak sahiplerine, yürürlükteki imar planı sebebiyle uğradıkları bu zarara karşılık gelen miktarda inşaat alanının yapılacak teknik hesaplamalar ve imar planına eklenecek plan notları ile kendilerine iade edilmesinin vicdana, kamu yararına ve hakkaniyete uygun olacağı,

- Belediyemiz mimari büronun (birim konut m² değerinin 125 m² kabulünden) teknik çalışması doğrultusunda 6.090 m²’lik inşaat hakkının, parselin küçülmesinden dolayı yapılar arası mesafeyi sağlayamadığından 2 blokta ve minimum 6 katta çözümlenmesinin uygun olacağına yönelik görüşlerini belirttiği,

* Hak sahiplerinin mağduriyetinin giderilmesi için hesaplanan ve (yola bedelsiz tek şartı ile) bu parsele plan notu ile tanımlanacak olan “6 Kat”ın çevre siluetine uygun olacağı, bölgenin estetiğine aykırılık teşkil etmeyeceği, aynı ada içerisinde 11 katlı binaların da bulunduğu,
* Sincan Belediye Meclisinin 01.09.2021 tarih ve 168 sayılı kararı doğrultusunda taşınmaz maliklerinin tamamından; “*7221 sayılı Kanun ile değişik 3194 sayılı Kanun’un Ek Madde 8’in 4. fıkrasında belirtilen “Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır…” ibaresine istinaden hissedarı olduğum Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenikent/Mustafa Kemal Mahallesi (Yenikent-İmar Tapulamalı) 784 ada 10 parsel sayılı taşınmazda plan değişikliği sonucunda değer artışı olabileceğini ve bunun getirdiği hukuki sorumlulukları kabul ettiğimi beyan ederim.”* Metni ile hazırlanan imzalı muvaffakatnamenin alındığı,

1. *784 Ada 10 Parselde;*
   1. *Emsal:1.40 Yençok =6 Kattır.*
   2. *Parselden 380 m2 Yola Bedelsiz Terk Yapılacak Olup, Bedelsiz Terk Nedeniyle Azalan 532 m2 İnşaat Alanı, Emsal İnşaat Alanı Üzerine Eklenecektir. Yola Terk Yapılmadan İnşaat Ruhsatı Verilemez.*
   3. *Laboratuvar Deneylerine Dayalı Zemin Etüdü Yapılmadan Mimari Proje Onayı Yapılamaz.*
   4. *Ortalama Konut Büyüklüğü 125 m2 Kabulü ile Konut Sayısı Hesaplanacak Olup, Konut Sayısı Aşılmamak Kaydıyla Farklı Nitelikte ve Büyüklükte Konutlar Tertip Edilebilir.*
2. *Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisindeki Tüm Parseller için Plan ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda Yürürlükte Bulunan İmar Planı ve Plan Notları İle 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.*

Şeklinde 2 adet plan notu belirlenmesinin uygun olduğu,

**3/4**

Kararları neticesinde, Sincan İlçesi Mustafa Kemal Mahallesi 784 ada için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin görüşlerine arz ederiz.) Okundu.

Konu üzerindeki görüşmelerden sonra, komisyon raporu oylamaya sunuldu, yapılan işaretle oylama sonucunda, Mustafa Kemal Mahallesi 784 ada 10 parsele yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliğiyle 05.05.2021 tarihli toplantıda karar verildi.

Mustafa ÜNVER Serkan TEKGÜMÜŞ Nahide DEMİRYÜREK

Meclis Başkan V. Katip Katip

**4/4**