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

Karar No: 1697 13.09.2022

K A R A R

Çankaya İlçesi Şirindere Vadisi KDGPA kapsamında hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 22.08.2022 tarihli ve 330 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.09.2022 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Özel Projeler ve Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 29.06.2022 tarihli ve E-31060864-115.05-530590 sayılı yazısı ile Belediye Başkanlığımız ile "Ankara Büyükşehir Belediyesi PORTAŞ Proje İnşaat Taahhüt Asfalt Sanayi ve Ticaret A.Ş." arasında 21.10.2021 tarihinde; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre; bir iş protokolü imzalandığı ve "Ankara İli Çankaya İlçesi 6306 sayılı Kanuna Tabi Şirindere KDGPA kapsamında İmar Planına Esas Revize Jeolojik ve Jeoteknik Etüt, İmar Planı, Parselasyon Uygulaması, Halihazır Ölçümü, Kentsel Tasarım Projesi Hazırlanması Hizmet Alım İşi" protokolü kapsamında tamamlanan "Şirindere Vadisi 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri teklifi"nin değerlendirilip teknik rapor düzenlenerek İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderildiği,

**Sunulan Teknik Raporda;**

**Teklife Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumu;**

* Teklife konu yaklaşık 17 hektar yüzölçümlü alanda yapılan imar planı çalışmasının, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 11.05.2005 tarih ve 2669 sayılı Kararıyla belirlenen Şirindere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içinde kalan ve onaylı imar planları yargı kararıyla iptal edilmiş olan alanları kapsadığı,
* Proje Alanı, Çankaya İlçesinde, ODTÜ arazisinin ve ODTÜ Çamlık Sitesi'nin doğusunda, Çiğdem Mahallesi sınırları içerisinde bulunduğu; proje alanının Güney-Kuzey yönlenmeli dere yatağının iki yanındaki yamaç alanlardan oluştuğu; Ankara kentinin merkezini tanımlayan Kızılay'a kuş uçuşu yaklaşık 6000 metre uzaklıkta, Kızılay kent merkezine göre güneybatı yönünde yer aldığı,
* Proje alanı kapsamında hazırlanmış olan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.03.2018 tarih ve 407 sayılı Karar ile onaylandığı; Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 25.05.2021 tarihinde alınmış olan karar (K.N: 2021/962) ile iptal edildiği,
* Proje alanının; ODTÜ Çamlık Sitesi batı, Dünya-1 Sitesi ve Park Sitesi ile proje alanı arasında bulunan 1586 Sokak ve planlı yapılaşmalar doğu, ODTÜ ormanı güney, 1592 Sokak ve planlı yapılaşmalar kuzey sınırını oluşturduğu,
* Proje alanına Ankara'nın farklı bölgelerinden erişim sağlayan başlıca ulaşım aksı, alanın kuzeyinden, yaklaşık 250 metre uzaklıkta geçmekte olan 1071 Malazgirt Bulvarı, Malazgirt Bulvarı'na aynı kavşak noktasından bağlanan ve kuzeyde 100. Yıl bölgesiyle proje alanını bağlayan 1516'ncı cadde, Ankara kentinin diğer bölgelerinden alana erişim açısından temel bağlantı aksları olduğu; Çiğdem Mahallesi için sınır oluşturan Mevlana Bulvarı (Konya Yolu) önemli ulaşım bağlantılarını oluşturduğu,

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

Karar No: 1697 13.09.2022

-2-

* Proje alanının vadi yapısı sebebi de batı sınırında 1591. Sokak ve doğu sınırında 1586. Sokak de iki farklı aks ile alana ulaşımın sağlandığı; batı aksına erişimin, Çamlık Sitesine de girişin yapıldığı 1550/1 Sokak ile sağlandığı; alanın batı aksından, ODTÜ Kampüsüne giriş sağlayan 1588 Cadde üzerinden 1071 Malazgirt Bulvarı kavşağına erişimin de aynı zamanda 1550/1 Sokak ile sağlandığı; alanın doğu aksından Malazgirt Bulvarı kavşağına erişimin 1589. Sokak üzerinden sağlandığı,

**Plan teklifi ve açıklama raporunda;**

* Şirindere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içerisinde hazırlanan 407 sayılı ve 14.03.2018 tarihli Belediye Meclisi Kararı ile onaylan 1/25000 ve 1/5000 Nazım İmar Planları ve 1/1000 Uygulama İmar Planı daha sonra yargı kararıyla iptal edilerek plansız hale gelmesi sebebiyle söz konusu bölgede yeniden plan hazırlanmasının zorunluluk haline geldiği,
* Planlama alanında yukarıda ifade edilen yargı kararları dikkate alınarak, söz konusu iptal gerekçelerini giderecek şekilde planların hazırlandığı,

**İmar Plan Değişiklikleri Teklifinde;**

* Planlama alanındaki kullanım kararları incelendiğinde;
* ODTÜ Çamlık Sitesi arazisine bitişik konumda, Çamlık Sitesi planı ile kamuya terki yapılmış alanlarda kalan ve ağaçlandırılmış olan alanların bir bölümü, pasif yeşil alan olarak değerlendirilip ağaçlandırılacak alan olarak planlandığı, bir bölüm ağaçlandırılacak alan ise konut alanlarına hizmet verecek park alanı olarak düzenlendiği,

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| KULLANIM | 2018 PLANI | | ÖNERİ PLAN | |
| Alan (m2) | Oranı (%) | Alan (m2) | Oranı (%) |
| Konut | 66797 | 38.66% | 40619 | 23.51% |
| Ticaret | 2348 | 1.36% | 3779 | 2.19% |
| Eğitim | 8376 | 4.85% | 10241 | 5.93% |
| Sağlık | 1336 | 0.77% | 2609 | 1.51% |
| Kültürel Tesis | 1846 | 1.07% |  |  |
| Sosyal Tesis |  |  | 3110 | 1.80% |
| Cami | 6732 | 3.90% | 1536 | 0.89% |
| Yeşil Alan | 49060 | 28.39% | 61488 | 35.59% |
| Ağaçlandırılacak Alan |  |  | 2949 | 1.71% |
| Teknik Altyapı | 354 | 0.20% | 645 | 0.37% |
| Yollar | 35940 | 20.80% | 44696 | 26.02% |
| Toplam | 172789 | 100.00% | 172789 | 100.00% |

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

Karar No: 1697 13.09.2022

-3-

* Yukarıda yer verilen kullanım kararları incelendiğinde konut kararlarının kullanım yüzdesinin %38.66'dan %23.51'e indirildiği, sosyal ve teknik altyapı kullanım kararlarının 41.18'den 47.80'e arttırıldığı,

* Planlama alanındaki yapılaşma kararları incelendiğinde;
* Planda eski plana göre konut alanı %34 oranında azaltıldığı, kat yükseklikleri ve emsal kararlarının çevre yapılaşmış alanlara uygun olarak belirlendiği görülmektedir.
* Planda ODTÜ Çamlık Sitesi sınırında bulunan konut alanlarının yapılaşma koşulları belirlenirken, sitenin mevcut yapılaşma koşullar esas alınarak Emsal=1.10 ve Yençok=3 Kat olarak belirlendiği,
* Planda Dünya-1 (12 kat) ve Park Sitesi (8 kat) sınırında bulunan konut alanlarının yapılaşma koşulları belirlenirken, sitenin mevcut yapılaşma koşulları esas alınarak Emsal=1.60 ve Yençok=8 Kat olarak belirlendiği,
* Planlama alanındaki nüfus incelendiğinde;
* Nüfus hesaplamasında hane halkı büyüklüğünün Çankaya İlçesi ortalaması olan 2.85 kabul edildiği, KDGPA sınırları içinde kalan alan için 6.67 ha olan konut alanının 4.97 ha azaltılarak 1.70 ha indirilirken, planlı alanın nüfus kapasitesinin yaklaşık %34 azaltıldığı ve 2285 kişiden 1517 kişiye indirildiği,
* Planlama alanındaki donatı durumu incelendiğinde;
* Nüfus kapasitesi yaklaşık %34 azaltılırken, sosyal ve teknik altyapı tesislerine ilişkin alanların toplam büyüklüğü %41.18'den %47.80'e çıkarıldığı,
* Sosyal donatı alanlarının Yönetmelikteki standartlara uygun olarak ayrıldığı,

Teklif plan notları incelendiğinde;

* 1/5000 Nazım İmar Planı Plan notları incelendiğinde;

1. "Şirindere Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında; kentsel dönüşüm ilke ve esaslarına uyulması, mülkiyet haklarının ve kamulaştırma-sözleşme-uzlaşma süreçlerinin birlikte yürütülmesi esastır.
2. Planlama alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 27.04.2022 tarihinde onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" hükümlerine uyulması zorunludur.
3. Kentsel dönüşüme konu olacak alanlarda, uygulama imar planı onayı sonrasında kentsel tasarım projeleri hazırlanması ve bu projeler doğrultusunda uygulama yapılması esastır.

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

Karar No: 1697 13.09.2022

-4-

1. Planda Şirindere Deresi'nin iki yanında planlanmış olan Park Alanı içinde uygulamalar, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19'uncu maddesine uygun biçimde hazırlanacak Kentsel Tasarım Projesi ve Peyzaj Uygulama Projesi doğrultusunda gerçekleştirilecektir.
2. Planda ağaçlandırılacak alan olarak tanımlı alanlarda hiçbir koşulda yapı yapılamaz.
3. Eğitim tesisi alanlarında yer alacak tesis türleri (anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise) yürüme mesafeleri, çevrede var olan tesisler ve ihtiyaçlar doğrultusunda uygulama imar planında belirlenecektir.
4. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında imzalan 27.09.2016 tarihli "Karakusunlar Mahallesindeki Riskli Alanda Yürütülecek Uygulamalara İlişkin Protokol"e uyulacaktır.
5. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleriyle ilgili diğer kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır." şeklinde 8 adet plan notu bulunduğu anlaşıldığı,

-1/1000 Uygulama İmar Planı, Plan notları incelendiğinde;

1. "Şirindere Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında kentsel dönüşüm ilke ve esaslarına uyulması, mülkiyet haklarının ve kamulaştırma-uzlaşma-sözleşme süreçlerinin birlikte yürütülmesi esastır. Bu kapsamda imar uygulaması ve parselasyon planı bir bütün olarak ele alınacaktır. Ancak etap sınırı ve sayısı bu kritere göre belirlenmek koşuluyla parselasyon planı etaplar halinde de yapılabilir.
2. Planlama alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 27.04.2022 tarihinde onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" hükümlerine uyulması zorunludur. Ancak bu rapor yapılaşmaya esas zemin etüdü yerine geçmez, yapılaşmaya esas zemin etüdü onaylanmadan yapılaşmaya geçilemez.
3. Kentsel dönüşüme konu olacak alanlarda kentsel tasarım projeleri hazırlanması ve bu projeler doğrultusunda uygulama yapılması esastır.
4. Alan içerisindeki topografya özelliklerinden dolayı kütlelerin kotlandırması üst kotta bulunan yollardan yapılacaktır.
5. İmar planında belirlenmiş olan kat yükseklikleri yapı adalarına cephe veren üst kottaki yollara göre belirlenmiştir. Giriş kotu altında oluşan iskan edilebilir katlar belirlenen yapılaşma emsaline dahildir.
6. Yapıların kapalı veya açık otoparklarına alt ve üst kottaki yollardan giriş verilebilir.
7. Yapı yaklaşma sınırları dışında; Güvenlik ve giriş-çıkış kontrol kulübeleri, yeraltı ve yerüstü teknik altyapı tesisleri, bina siperlikleri, çöp depolama alanı, otopark, yolla bağlantılı giriş köprüleri, merdivenler rampalar yer alabilir. Tanımlanmış zorunlu tesisler dışında yapı yaklaşma sınırları dışında yapı yapılamaz.
8. Planda Şirindere Deresi'nin iki yanında planlanmış olan Park Alanı içinde uygulamalar, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19'uncu maddesi uygun biçimde hazırlanacak Kentsel Tasarım Projesi ve Peyzaj Uygulaması Projesi doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Park Alanı içinde Emsal=0.03'ü, yapı yüksekliği 1 katı (4.5 m.) geçemez.
9. Planda ağaçlandırılacak alan olarak tanımlı alanlarda hiçbir koşulda yapı yapılamaz.

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

Karar No: 1697 13.09.2022-5-

1. Konut yapı adalarında ve Ticaret yapı adasında ada bazlı yapılaşma esastır. Ancak uygulamayı kolaylaştırmak amacıyla birden fazla parsel oluşturularak uygulama yapılabilir. Bu durumda minimum parsel büyüklüğü 1500m2'dir. Konut parsellerinde minimum bahçe mesafesi 5 metre olarak düzenlenecektir.
2. Konut yapı adalarında ve Ticaret yapı adasında kentsel tasarım projesiyle belirlenmek üzere ayrık nizam, blok nizam veya teras ev şeklinde farklı nizamlarda yapılaşmaya gidilebilir. Yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı veya birlikte düzenlenebilir.
3. Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında konut ve ticaret parsellerindeki yapılaşmalar Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından veya imar parseli maliklerince de gerçekleştirilebilir.
4. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında imzalan 27.09.2016 tarihli "Karakusunlar Mahallesindeki Riskli Alanda Yürütülecek Uygulamalara İlişkin Protokol"e uyulacaktır.
5. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleriyle ilgili diğer kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. " şeklinde 14 adet plan notu bulunduğu,

Anlaşıldığı,

**Özel Projeler ve Dönüşüm Dairesi Başkanlığınca yapılan değerlendirmede;**

- Sosyal ve kültürel tesis alanlarının Yönetmelikteki standartlara uygun olarak ayrıldığı,

- Plan teklifinin yargı kararlarını ve iptal gerekçelerini gidererek hazırlandığı,

- Plan teklifinin, planlama alanının çevresindeki yapılaşmış alanlara entegre edilerek hazırlandığı, ayrıca kentsel dönüşüm ilke ve esaslarına uygun olarak alan çevresindeki mevcut konut ve ticaret alanlarına da hizmet edeceği göz önünde bulundurularak değerlendirildiği, görüş ve sonucuna varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Çankaya İlçesi 6306 sayılı Kanuna Tabi Şirindere KDGPA kapsamında İmar Planına Esas Revize Jeolojik ve Jeoteknik Etüt, İmar Planı, Parselasyon Uygulaması, Halihazır Ölçümü, Kentsel Tasarım Projesi Hazırlanması Hizmet Alım İşi protokolü kapsamında hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının Üye Fikret KARADAVUT’un muhalefetine rağmen onayına yönelik İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun “reddi” tarzında oylanarak oyçokluğu 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: 330 22.08.2022

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Çankaya İlçesi Şirindere Vadisi KDGPA kapsamında hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 18.07.2022 tarih ve 247 sayılı raporu ile komisyonumuza yeniden havale edilen dosya incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Özel Projeler ve Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 29.06.2022 tarihli ve E-31060864-115.05-530590 sayılı yazısı ile Belediye Başkanlığımız ile "Ankara Büyükşehir Belediyesi PORTAŞ Proje İnşaat Taahhüt Asfalt Sanayi ve Ticaret A.Ş." arasında 21.10.2021 tarihinde; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre; bir iş protokolü imzalandığı ve "Ankara İli Çankaya İlçesi 6306 sayılı Kanuna Tabi Şirindere KDGPA kapsamında İmar Planına Esas Revize Jeolojik ve Jeoteknik Etüt, İmar Planı, Parselasyon Uygulaması, Halihazır Ölçümü, Kentsel Tasarım Projesi Hazırlanması Hizmet Alım İşi" protokolü kapsamında tamamlanan "Şirindere Vadisi 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri teklifi"nin değerlendirilip teknik rapor düzenlenerek İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderildiği,

**Sunulan Teknik Raporda;**

**Teklife Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumu;**

* Teklife konu yaklaşık 17 hektar yüzölçümlü alanda yapılan imar planı çalışmasının, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 11.05.2005 tarih ve 2669 sayılı Kararıyla belirlenen Şirindere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içinde kalan ve onaylı imar planları yargı kararıyla iptal edilmiş olan alanları kapsadığı,
* Proje Alanı, Çankaya İlçesinde, ODTÜ arazisinin ve ODTÜ Çamlık Sitesi'nin doğusunda, Çiğdem Mahallesi sınırları içerisinde bulunduğu; proje alanının Güney-Kuzey yönlenmeli dere yatağının iki yanındaki yamaç alanlardan oluştuğu; Ankara kentinin merkezini tanımlayan Kızılay'a kuş uçuşu yaklaşık 6000 metre uzaklıkta, Kızılay kent merkezine göre güneybatı yönünde yer aldığı,
* Proje alanı kapsamında hazırlanmış olan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.03.2018 tarih ve 407 sayılı Karar ile onaylandığı; Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 25.05.2021 tarihinde alınmış olan karar (K.N: 2021/962) ile iptal edildiği,
* Proje alanının; ODTÜ Çamlık Sitesi batı, Dünya-1 Sitesi ve Park Sitesi ile proje alanı arasında bulunan 1586 Sokak ve planlı yapılaşmalar doğu, ODTÜ ormanı güney, 1592 Sokak ve planlı yapılaşmalar kuzey sınırını oluşturduğu,
* Proje alanına Ankara'nın farklı bölgelerinden erişim sağlayan başlıca ulaşım aksı, alanın kuzeyinden, yaklaşık 250 metre uzaklıkta geçmekte olan 1071 Malazgirt Bulvarı, Malazgirt Bulvarı'na aynı kavşak noktasından bağlanan ve kuzeyde 100. Yıl bölgesiyle proje alanını bağlayan 1516'ncı cadde, Ankara kentinin diğer bölgelerinden alana erişim açısından temel bağlantı aksları olduğu; Çiğdem Mahallesi için sınır oluşturan Mevlana Bulvarı (Konya Yolu) önemli ulaşım bağlantılarını oluşturduğu,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 330 22.08.2022

-2-

* Proje alanının vadi yapısı sebebi de batı sınırında 1591. Sokak ve doğu sınırında 1586. Sokak de iki farklı aks ile alana ulaşımın sağlandığı; batı aksına erişimin, Çamlık Sitesine de girişin yapıldığı 1550/1 Sokak ile sağlandığı; alanın batı aksından, ODTÜ Kampüsüne giriş sağlayan 1588 Cadde üzerinden 1071 Malazgirt Bulvarı kavşağına erişimin de aynı zamanda 1550/1 Sokak ile sağlandığı; alanın doğu aksından Malazgirt Bulvarı kavşağına erişimin 1589. Sokak üzerinden sağlandığı,

**Plan teklifi ve açıklama raporunda;**

* Şirindere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içerisinde hazırlanan 407 sayılı ve 14.03.2018 tarihli Belediye Meclisi Kararı ile onaylan 1/25000 ve 1/5000 Nazım İmar Planları ve 1/1000 Uygulama İmar Planı daha sonra yargı kararıyla iptal edilerek plansız hale gelmesi sebebiyle söz konusu bölgede yeniden plan hazırlanmasının zorunluluk haline geldiği,
* Planlama alanında yukarıda ifade edilen yargı kararları dikkate alınarak, söz konusu iptal gerekçelerini giderecek şekilde planların hazırlandığı,

**İmar Plan Değişiklikleri Teklifinde;**

* Planlama alanındaki kullanım kararları incelendiğinde;
* ODTÜ Çamlık Sitesi arazisine bitişik konumda, Çamlık Sitesi planı ile kamuya terki yapılmış alanlarda kalan ve ağaçlandırılmış olan alanların bir bölümü, pasif yeşil alan olarak değerlendirilip ağaçlandırılacak alan olarak planlandığı, bir bölüm ağaçlandırılacak alan ise konut alanlarına hizmet verecek park alanı olarak düzenlendiği,

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| KULLANIM | 2018 PLANI | | ÖNERİ PLAN | |
| Alan (m2) | Oranı (%) | Alan (m2) | Oranı (%) |
| Konut | 66797 | 38.66% | 40619 | 23.51% |
| Ticaret | 2348 | 1.36% | 3779 | 2.19% |
| Eğitim | 8376 | 4.85% | 10241 | 5.93% |
| Sağlık | 1336 | 0.77% | 2609 | 1.51% |
| Kültürel Tesis | 1846 | 1.07% |  |  |
| Sosyal Tesis |  |  | 3110 | 1.80% |
| Cami | 6732 | 3.90% | 1536 | 0.89% |
| Yeşil Alan | 49060 | 28.39% | 61488 | 35.59% |
| Ağaçlandırılacak Alan |  |  | 2949 | 1.71% |
| Teknik Altyapı | 354 | 0.20% | 645 | 0.37% |
| Yollar | 35940 | 20.80% | 44696 | 26.02% |
| Toplam | 172789 | 100.00% | 172789 | 100.00% |

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 330 22.08.2022

-3-

* Yukarıda yer verilen kullanım kararları incelendiğinde konut kararlarının kullanım yüzdesinin %38.66'dan %23.51'e indirildiği, sosyal ve teknik altyapı kullanım kararlarının 41.18'den 47.80'e arttırıldığı,

* Planlama alanındaki yapılaşma kararları incelendiğinde;
* Planda eski plana göre konut alanı %34 oranında azaltıldığı, kat yükseklikleri ve emsal kararlarının çevre yapılaşmış alanlara uygun olarak belirlendiği görülmektedir.
* Planda ODTÜ Çamlık Sitesi sınırında bulunan konut alanlarının yapılaşma koşulları belirlenirken, sitenin mevcut yapılaşma koşullar esas alınarak Emsal=1.10 ve Yençok=3 Kat olarak belirlendiği,
* Planda Dünya-1 (12 kat) ve Park Sitesi (8 kat) sınırında bulunan konut alanlarının yapılaşma koşulları belirlenirken, sitenin mevcut yapılaşma koşulları esas alınarak Emsal=1.60 ve Yençok=8 Kat olarak belirlendiği,
* Planlama alanındaki nüfus incelendiğinde;
* Nüfus hesaplamasında hane halkı büyüklüğünün Çankaya İlçesi ortalaması olan 2.85 kabul edildiği, KDGPA sınırları içinde kalan alan için 6.67 ha olan konut alanının 4.97 ha azaltılarak 1.70 ha indirilirken, planlı alanın nüfus kapasitesinin yaklaşık %34 azaltıldığı ve 2285 kişiden 1517 kişiye indirildiği,
* Planlama alanındaki donatı durumu incelendiğinde;
* Nüfus kapasitesi yaklaşık %34 azaltılırken, sosyal ve teknik altyapı tesislerine ilişkin alanların toplam büyüklüğü %41.18'den %47.80'e çıkarıldığı,
* Sosyal donatı alanlarının Yönetmelikteki standartlara uygun olarak ayrıldığı,

Teklif plan notları incelendiğinde;

* 1/5000 Nazım İmar Planı Plan notları incelendiğinde;

1. "Şirindere Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında; kentsel dönüşüm ilke ve esaslarına uyulması, mülkiyet haklarının ve kamulaştırma-sözleşme-uzlaşma süreçlerinin birlikte yürütülmesi esastır.
2. Planlama alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 27.04.2022 tarihinde onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" hükümlerine uyulması zorunludur.
3. Kentsel dönüşüme konu olacak alanlarda, uygulama imar planı onayı sonrasında kentsel tasarım projeleri hazırlanması ve bu projeler doğrultusunda uygulama yapılması esastır.

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 330 22.08.2022

-4-

1. Planda Şirindere Deresi'nin iki yanında planlanmış olan Park Alanı içinde uygulamalar, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19'uncu maddesine uygun biçimde hazırlanacak Kentsel Tasarım Projesi ve Peyzaj Uygulama Projesi doğrultusunda gerçekleştirilecektir.
2. Planda ağaçlandırılacak alan olarak tanımlı alanlarda hiçbir koşulda yapı yapılamaz.
3. Eğitim tesisi alanlarında yer alacak tesis türleri (anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise) yürüme mesafeleri, çevrede var olan tesisler ve ihtiyaçlar doğrultusunda uygulama imar planında belirlenecektir.
4. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında imzalan 27.09.2016 tarihli "Karakusunlar Mahallesindeki Riskli Alanda Yürütülecek Uygulamalara İlişkin Protokol"e uyulacaktır.
5. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleriyle ilgili diğer kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır." şeklinde 8 adet plan notu bulunduğu anlaşıldığı,

-1/1000 Uygulama İmar Planı, Plan notları incelendiğinde;

1. "Şirindere Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında kentsel dönüşüm ilke ve esaslarına uyulması, mülkiyet haklarının ve kamulaştırma-uzlaşma-sözleşme süreçlerinin birlikte yürütülmesi esastır. Bu kapsamda imar uygulaması ve parselasyon planı bir bütün olarak ele alınacaktır. Ancak etap sınırı ve sayısı bu kritere göre belirlenmek koşuluyla parselasyon planı etaplar halinde de yapılabilir.
2. Planlama alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 27.04.2022 tarihinde onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" hükümlerine uyulması zorunludur. Ancak bu rapor yapılaşmaya esas zemin etüdü yerine geçmez, yapılaşmaya esas zemin etüdü onaylanmadan yapılaşmaya geçilemez.
3. Kentsel dönüşüme konu olacak alanlarda kentsel tasarım projeleri hazırlanması ve bu projeler doğrultusunda uygulama yapılması esastır.
4. Alan içerisindeki topografya özelliklerinden dolayı kütlelerin kotlandırması üst kotta bulunan yollardan yapılacaktır.
5. İmar planında belirlenmiş olan kat yükseklikleri yapı adalarına cephe veren üst kottaki yollara göre belirlenmiştir. Giriş kotu altında oluşan iskan edilebilir katlar belirlenen yapılaşma emsaline dahildir.
6. Yapıların kapalı veya açık otoparklarına alt ve üst kottaki yollardan giriş verilebilir.
7. Yapı yaklaşma sınırları dışında; Güvenlik ve giriş-çıkış kontrol kulübeleri, yeraltı ve yerüstü teknik altyapı tesisleri, bina siperlikleri, çöp depolama alanı, otopark, yolla bağlantılı giriş köprüleri, merdivenler rampalar yer alabilir. Tanımlanmış zorunlu tesisler dışında yapı yaklaşma sınırları dışında yapı yapılamaz.
8. Planda Şirindere Deresi'nin iki yanında planlanmış olan Park Alanı içinde uygulamalar, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19'uncu maddesi uygun biçimde hazırlanacak Kentsel Tasarım Projesi ve Peyzaj Uygulaması Projesi doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Park Alanı içinde Emsal=0.03'ü, yapı yüksekliği 1 katı (4.5 m.) geçemez.
9. Planda ağaçlandırılacak alan olarak tanımlı alanlarda hiçbir koşulda yapı yapılamaz.

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 330 22.08.2022

-5-

1. Konut yapı adalarında ve Ticaret yapı adasında ada bazlı yapılaşma esastır. Ancak uygulamayı kolaylaştırmak amacıyla birden fazla parsel oluşturularak uygulama yapılabilir. Bu durumda minimum parsel büyüklüğü 1500m2'dir. Konut parsellerinde minimum bahçe mesafesi 5 metre olarak düzenlenecektir.
2. Konut yapı adalarında ve Ticaret yapı adasında kentsel tasarım projesiyle belirlenmek üzere ayrık nizam, blok nizam veya teras ev şeklinde farklı nizamlarda yapılaşmaya gidilebilir. Yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı veya birlikte düzenlenebilir.
3. Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında konut ve ticaret parsellerindeki yapılaşmalar Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından veya imar parseli maliklerince de gerçekleştirilebilir.
4. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında imzalan 27.09.2016 tarihli "Karakusunlar Mahallesindeki Riskli Alanda Yürütülecek Uygulamalara İlişkin Protokol"e uyulacaktır.
5. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleriyle ilgili diğer kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. " şeklinde 14 adet plan notu bulunduğu,

Anlaşıldığı,

**Özel Projeler ve Dönüşüm Dairesi Başkanlığınca yapılan değerlendirmede;**

- Sosyal ve kültürel tesis alanlarının Yönetmelikteki standartlara uygun olarak ayrıldığı,

- Plan teklifinin yargı kararlarını ve iptal gerekçelerini gidererek hazırlandığı,

- Plan teklifinin, planlama alanının çevresindeki yapılaşmış alanlara entegre edilerek hazırlandığı, ayrıca kentsel dönüşüm ilke ve esaslarına uygun olarak alan çevresindeki mevcut konut ve ticaret alanlarına da hizmet edeceği göz önünde bulundurularak değerlendirildiği, görüş ve sonucuna varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Çankaya İlçesi 6306 sayılı Kanuna Tabi Şirindere KDGPA kapsamında İmar Planına Esas Revize Jeolojik ve Jeoteknik Etüt, İmar Planı, Parselasyon Uygulaması, Halihazır Ölçümü, Kentsel Tasarım Projesi Hazırlanması Hizmet Alım İşi protokolü kapsamında hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planların “onayı” Üye Fikret KARADAVUT’un muhalefetine rağmen komisyonumuzca oyçokluğu 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  (Muhalif) |