|  |
| --- |
| T.C.ANKARA BÜYÜKŞEHİRBELEDİYE MECLİSİ |

Karar No: 1315 05.07.2022

K A R A R

Çankaya İlçesi Remzi Oğuz Arık Mahallesi 1298 ada 100 ve 102 parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 16.06.2022 tarihli ve 176 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 05.07.2022 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2022 tarih ve 525 sayılı kararıyla onaylanan "Çankaya İlçesi Remzi Oğuz Arık Mahallesi, 1298 ada 100 ve 102 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi"ne askı süreci içinde yapılan itirazlara ait dilekçelerin (43 adet) İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**Teklife Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumunun;** 1053m2 yüzölçümündeki 1298 ada 100 (545 m2) ve 102 (508 m2) sayılı parsellerin mülkiyetinin Güven Hastanesi A.Ş.'ye ait olduğu,

1298 ada 100 ve 102 sayılı parsellerin, Kat Rejimi Planları kapsamında "5 katlı konut alanı" kullanımında kaldığı,

**Plan Teklifi ve Açıklama Raporunda;** Bu değişiklik kapsamında mer'i imar planında "Konut Alanı" içerisinde bulunan 2 adet parselin kullanım kararının Ankara'nın en yoğun nüfus bölgelerinden birinde bulunan Güven Hastanesinin imkânlarının da kullanılmasını sağlayabilmek amacıyla "Özel Sağlık Tesisi" olarak değiştirildiği, kullanım türünün detaylandırılması amacıyla özel sağlık tesis alanı içerisinde sağlık sorunları olan ve bakıma muhtaç yaşlılara yönelik bakım hizmeti sunma imkânını sağlayacak şekilde plan hükümleri düzenlendiğinin belirtildiği,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifinde; 1298 ada 100 ve 102 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılaşma koşullarının onaylanan ilk planda olduğu şekliyle,"Özel Sağlık Tesisi" kullanımı olarak önerildiği,

Plan notlarının;

1. Planlama alanında özel sağlık tesisleri ile birlikte bakıma muhtaç yaşlılara yönelik bakım hizmeti sunan sağlık yapılan yer alabilir.

2. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ve hükümleri geçerlidir.

Şeklinde olduğu,

|  |
| --- |
| T.C.ANKARA BÜYÜKŞEHİRBELEDİYE MECLİSİ |

Karar No: 1315 05.07.2022

-2-

**Plan Teklifine Yapılan İtirazların,** İlan askı süresi içerisinde "Plan değişikliği teklifinin Güven Hastanesi'ne yeni binalar kazandırılması, yatak sayısının iki katına çıkartılması amacına yönelik olduğu, Şimşek caddesinin Güven Hastanesi yüzünden büyük bir trafik sıkışıklığına sahne olduğu, bu caddenin bir ucundan diğer ucuna, dört sıra otomobiller park edildiği hatta yer yer otomobillerin biri diğerinin çıkışını engelleyecek biçimde, birbirini bloke ederek park edilmek zorunda kalındığı, bu boyutlarda olağanüstü trafik sıkışıklığı bulunan, ayrıca gürültü ve çevre kirliliğinin had safhada olduğu bir cadde üzerine yeni özel sağlık tesisi yapımının uygun görülmesinin, trafik yükünü ve park sorununu, gürültü ve çevre kirliliğini içinden çıkılmaz bir keşmekeşe sürükleyeceği, Şimşek caddesini oranın sakinleri için yaşanmaz bir hale sokacağı, sokak üzerinde birkaç yüz yataklı sağlık tesisi düşünülemeyeceği; olsa olsa sokak üzerinde, "dispanser" de denilen ayaktan tedavi kurumları olabileceği, park yeri olmayan, bahçesi bulunmayan, birkaç yüz metrekarelik yüzölçümüne sahip parsellerde özel sağlık tesisine, geçmiş yıllarda hangi anlayışın ürünü olarak, yataklı bir sağlık kurumu olan Güven Hastanesi'nin binalarının yapımına izin verilmesinin anlaşılma olanağı bulunamadığı, bu hatalı anlayışın, bugün bir kez daha tekrarını anlayabilmenin ise olanaksız olduğu... vb." yönünde açıklamalar yapılarak Belediye Meclisimizin 2022/525 sayılı kararının iptal edilmesi, Şimşek caddesindeki bahse konu 1298 ada 100 ve 102 sayılı parsellerin "Konut Alanı" kullanımında bırakılması yolunda yeni bir karar alınması istemiyle 42 adet dilekçe ile itiraz edildiği,

TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesinin dilekçesi ile de "plan değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırı olduğu, bölgede mevcut sağlık tesisinden dolayı halihazırda bir trafik sorununun olduğu, bölgedeki vatandaşların bundan olumsuz etkilendiği, yeni bir tesis ile bunun daha sorunlu bir hale dönüşeceği, Nazım İmar Planı kararlarının, genel, bölgesel arazi kullanış tiplerinin düzenlendiği planlar olması nedeniyle nazım imar planı kararlarının parsel ölçeğinde değiştirilmesinin, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu, plan değişikliğinin aynı zamanda ticari işletme olan bir firmanın özel ihtiyaçları ve yatırımını genişletme amacı ile teklif edildiği, kişiye özel, imtiyazlı bir şekilde, genelin faydası göz ardı edilerek onaylandığı, üst ölçekli plan kararlarına aykırı olduğu, olumsuz etkiler yaratacak ve bölgedeki mevcut sorunları büyütecek bir işlem niteliğinde olduğu, bir konut bölgesi içinde, mahalle ölçeğinde, sağlık tesisi (hastane) yapılması ile yaratılan trafik yoğunluğu ve sirkülasyonu, otopark ihtiyacı, gürültü kirliliği sağlık tesisi etrafında oluşturulması gereken yeşil koruma kuşağı, güvenlik sorunu ve bölgedeki nüfusun yaşam kalitesine etkisi açısından şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olmadığı, plan değişikliğinin niçin yapıldığına dair hiçbir teknik ve zorunlu bir gerekçenin de bulunmadığı, plan değişikliğine konu olan işlemin "özel bir ticari kuruluş" hüviyetinde olan tesisin kapasitesi ve kârını artırmasına yönelik olduğu, Ayrancı bölgesinde imar planı değişikliğine konu büyüklükte bir hastane ihtiyacı bulunmadığı, parselin bulunduğu bölgenin mevcut trafik yüküne ilave gelecek trafik yükü hesaplanmadığı, çevre fonksiyonlarla ilişkileri ve doğacak altyapı gereksinimleri için hiçbir değerlendirme yapılmadığı, "teknik ve sosyal donatı dengesini bozan" ve "kamu yararına aykırı" nitelikte olduğu, bu bölgenin konut bölgesi olduğu, hastane veya ticaret bölgesi olmadığı, tek bir binada başlayan özel hastane kullanımının yıllar içinde konut alanı içinde bir kangrene dönüştüğü, hastanenin işlevinin getirdiği kullanım yoğunluğu nedeniyle şimdiki haliyle bile tüm caddenin sağlığını bozduğu ve çevrede yaşayanların yaşam standardını düşürdüğü, caddede oturanların hastaneye gelen araç, insan, ambulans, vb. nedeniyle büyük huzursuzluk ve sıkıntı yaşadığı, kendi araçları için bile park yeri bulamadığı... vb." şeklindeki açıklamalar ile plan değişikliğinin bir zorunluluk taşımadığı, kişiye özel olduğu, kamu yararı ilkesiyle bağdaşmadığı, ilgili mevzuata ve üst ölçekli plan kararlarına aykırı olması nedenleriyle itiraz edildiği,

|  |
| --- |
| T.C.ANKARA BÜYÜKŞEHİRBELEDİYE MECLİSİ |

Karar No: 1315 05.07.2022

-3-

Hususları tespit edilmiş olup, Çankaya İlçesi Remzi Oğuz Arık Mahallesi 1298 ada 100 ve 102 parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine askı süresi içinde yapılan itirazların “reddi”ne ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Fatih ÜNALMeclis 1. Başkan V. | Ali YILDIRIMDivan Katibi | Burak KOCAG. Divan Katibi |

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 176 16.06.2022

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Çankaya İlçesi Remzi Oğuz Arık Mahallesi 1298 ada 100 ve 102 parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2022 tarih ve 41. gündem maddesi olarak komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2022 tarih ve 525 sayılı kararıyla onaylanan "Çankaya İlçesi Remzi Oğuz Arık Mahallesi, 1298 ada 100 ve 102 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi"ne askı süreci içinde yapılan itirazlara ait dilekçelerin (43 adet) İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**Teklife Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumunun;** 1053m2 yüzölçümündeki 1298 ada 100 (545 m2) ve 102 (508 m2) sayılı parsellerin mülkiyetinin Güven Hastanesi A.Ş.'ye ait olduğu,

1298 ada 100 ve 102 sayılı parsellerin, Kat Rejimi Planları kapsamında "5 katlı konut alanı" kullanımında kaldığı,

**Plan Teklifi ve Açıklama Raporunda;** Bu değişiklik kapsamında mer'i imar planında "Konut Alanı" içerisinde bulunan 2 adet parselin kullanım kararının Ankara'nın en yoğun nüfus bölgelerinden birinde bulunan Güven Hastanesinin imkânlarının da kullanılmasını sağlayabilmek amacıyla "Özel Sağlık Tesisi" olarak değiştirildiği, kullanım türünün detaylandırılması amacıyla özel sağlık tesis alanı içerisinde sağlık sorunları olan ve bakıma muhtaç yaşlılara yönelik bakım hizmeti sunma imkânını sağlayacak şekilde plan hükümleri düzenlendiğinin belirtildiği,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifinde; 1298 ada 100 ve 102 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılaşma koşullarının onaylanan ilk planda olduğu şekliyle,"Özel Sağlık Tesisi" kullanımı olarak önerildiği,

Plan notlarının;

1. Planlama alanında özel sağlık tesisleri ile birlikte bakıma muhtaç yaşlılara yönelik bakım hizmeti sunan sağlık yapılan yer alabilir.

2. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ve hükümleri geçerlidir.

Şeklinde olduğu,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 176 16.06.2022

-2-

**Plan Teklifine Yapılan İtirazların,** İlan askı süresi içerisinde "Plan değişikliği teklifinin Güven Hastanesi'ne yeni binalar kazandırılması, yatak sayısının iki katına çıkartılması amacına yönelik olduğu, Şimşek caddesinin Güven Hastanesi yüzünden büyük bir trafik sıkışıklığına sahne olduğu, bu caddenin bir ucundan diğer ucuna, dört sıra otomobiller park edildiği hatta yer yer otomobillerin biri diğerinin çıkışını engelleyecek biçimde, birbirini bloke ederek park edilmek zorunda kalındığı, bu boyutlarda olağanüstü trafik sıkışıklığı bulunan, ayrıca gürültü ve çevre kirliliğinin had safhada olduğu bir cadde üzerine yeni özel sağlık tesisi yapımının uygun görülmesinin, trafik yükünü ve park sorununu, gürültü ve çevre kirliliğini içinden çıkılmaz bir keşmekeşe sürükleyeceği, Şimşek caddesini oranın sakinleri için yaşanmaz bir hale sokacağı, sokak üzerinde birkaç yüz yataklı sağlık tesisi düşünülemeyeceği; olsa olsa sokak üzerinde, "dispanser" de denilen ayaktan tedavi kurumları olabileceği, park yeri olmayan, bahçesi bulunmayan, birkaç yüz metrekarelik yüzölçümüne sahip parsellerde özel sağlık tesisine, geçmiş yıllarda hangi anlayışın ürünü olarak, yataklı bir sağlık kurumu olan Güven Hastanesi'nin binalarının yapımına izin verilmesinin anlaşılma olanağı bulunamadığı, bu hatalı anlayışın, bugün bir kez daha tekrarını anlayabilmenin ise olanaksız olduğu... vb." yönünde açıklamalar yapılarak Belediye Meclisimizin 2022/525 sayılı kararının iptal edilmesi, Şimşek caddesindeki bahse konu 1298 ada 100 ve 102 sayılı parsellerin "Konut Alanı" kullanımında bırakılması yolunda yeni bir karar alınması istemiyle 42 adet dilekçe ile itiraz edildiği,

TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesinin dilekçesi ile de "plan değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırı olduğu, bölgede mevcut sağlık tesisinden dolayı halihazırda bir trafik sorununun olduğu, bölgedeki vatandaşların bundan olumsuz etkilendiği, yeni bir tesis ile bunun daha sorunlu bir hale dönüşeceği, Nazım İmar Planı kararlarının, genel, bölgesel arazi kullanış tiplerinin düzenlendiği planlar olması nedeniyle nazım imar planı kararlarının parsel ölçeğinde değiştirilmesinin, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğu, plan değişikliğinin aynı zamanda ticari işletme olan bir firmanın özel ihtiyaçları ve yatırımını genişletme amacı ile teklif edildiği, kişiye özel, imtiyazlı bir şekilde, genelin faydası göz ardı edilerek onaylandığı, üst ölçekli plan kararlarına aykırı olduğu, olumsuz etkiler yaratacak ve bölgedeki mevcut sorunları büyütecek bir işlem niteliğinde olduğu, bir konut bölgesi içinde, mahalle ölçeğinde, sağlık tesisi (hastane) yapılması ile yaratılan trafik yoğunluğu ve sirkülasyonu, otopark ihtiyacı, gürültü kirliliği sağlık tesisi etrafında oluşturulması gereken yeşil koruma kuşağı, güvenlik sorunu ve bölgedeki nüfusun yaşam kalitesine etkisi açısından şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olmadığı, plan değişikliğinin niçin yapıldığına dair hiçbir teknik ve zorunlu bir gerekçenin de bulunmadığı, plan değişikliğine konu olan işlemin "özel bir ticari kuruluş" hüviyetinde olan tesisin kapasitesi ve kârını artırmasına yönelik olduğu, Ayrancı bölgesinde imar planı değişikliğine konu büyüklükte bir hastane ihtiyacı bulunmadığı, parselin bulunduğu bölgenin mevcut trafik yüküne ilave gelecek trafik yükü hesaplanmadığı, çevre fonksiyonlarla ilişkileri ve doğacak altyapı gereksinimleri için hiçbir değerlendirme yapılmadığı, "teknik ve sosyal donatı dengesini bozan" ve "kamu yararına aykırı" nitelikte olduğu, bu bölgenin konut bölgesi olduğu, hastane veya ticaret bölgesi olmadığı, tek bir binada başlayan özel hastane kullanımının yıllar içinde konut alanı içinde bir kangrene dönüştüğü, hastanenin işlevinin getirdiği kullanım yoğunluğu nedeniyle şimdiki haliyle bile tüm caddenin sağlığını bozduğu ve çevrede yaşayanların yaşam standardını düşürdüğü, caddede oturanların hastaneye gelen araç, insan, ambulans, vb. nedeniyle büyük huzursuzluk ve sıkıntı yaşadığı, kendi araçları için bile park yeri bulamadığı... vb." şeklindeki açıklamalar ile plan değişikliğinin bir zorunluluk taşımadığı, kişiye özel olduğu, kamu yararı ilkesiyle bağdaşmadığı, ilgili mevzuata ve üst ölçekli plan kararlarına aykırı olması nedenleriyle itiraz edildiği,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 176 16.06.2022

-3-

Hususları tespit edilmiş olup, Çankaya İlçesi Remzi Oğuz Arık Mahallesi 1298 ada 100 ve 102 parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine askı süresi içinde yapılan itirazların “reddi” komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Raporumuz Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına arz olunur.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Mehmet Emin AYAZİmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı | Yasin YÜKSELBaşkan V. | Atila ÇELİKÜye |
| Coşkun TORUNÜye | Gürkan DEMİRKESENÜye | Ümmügülsüm ÜMÜTLÜÜye |
| Gökhan ARICIÜye | Müslüm TEKİNÜye | Fikret KARADAVUTÜye |