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

Karar No: 1671 13.09.2022

K A R A R

Kırsal Yerleşme Alanları ve Kırsal Yerleşme Alanı Dışında (iskân dışı) kalan alanlarda yapılaşma koşullarının revize edilmesine yönelik yapılan itiraza ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 16.08.2022 tarihli ve 301 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.09.2022 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Beypazarı Belediye Başkanlığının 21.07.2022 tarihli ve 23724375-115.01.99-8975 sayılı yazısı ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2022 gün ve 1182 sayılı Kararı ile onaylanan "Kırsal Yerleşme Alanları ve Kırsal Yerleşme Alanı Dışında (iskan dışı) Kalan Alanlarda Yapılaşma Koşulları"na ilişkin itirazın değerlendirilmek üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**İtiraza konu yapılaşma koşullarına ilişkin olarak;**

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 gün ve 116 sayılı Kararı ile onaylanan 1/100000 ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planının, Ankara 9. İdare Mahkemesinin 28.09.2020 gün ve E.2018/551, K.2020/1610 sayılı Kararı ile iptal edilmesi sonrası, Ankara İl sınırı içerisinde kalan 25 İlçemizde, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı bulunmayan kırsal nitelikli yerleşme alanları ve kırsal yerleşme alanı dışında (iskan dışı) kalan alanlarda Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2021 gün ve 404 sayılı Kararı ile onaylanan "Kırsal Yerleşme Alanları ve Kırsal Yerleşme Alanı Dışında (iskan dışı) Kalan Alanlarda Yapılaşma Koşulları" hükümlerinin geçerli olduğu,

11.07.2021 gün ve 31538 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler ile yönetmeliğin kırsal yerleşme alanları ve kırsal yerleşme alan dışında kalan alanlar (iskan dışı) ile ilgili bölümlerinde ek tanımların getirilmesi, yürürlükteki tanımlarda ve uygulamalarda da değişikliklere gidilmesi sebebiyle, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2021 gün ve 404 sayılı Kararı ile onaylı yapılaşma koşulları ile yönetmelik arasında önemli konularda ayrışmalar oluştuğundan, yapılaşma koşullarının plansız alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda revize edilmesi gerektiğinin tespit edildiği,

Bu doğrultuda yeniden hazırlanan "Kırsal Yerleşme Alanları ve Kırsal Yerleşme Alanı Dışında (iskan dışı) Kalan Alanlarda Yapılaşma Koşulları" Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2022 tarihli ve 1182 sayılı Kararı ile onaylandığı,

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

Karar No: 1671 13.09.2022

-2-

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2022 tarihli ve 1182 sayılı Kararı ile onaylanan "Kırsal Yerleşme Alanları ve Kırsal Yerleşme Alan Dışında (iskan dışı) Kalan Alanlarda Yapılaşma Koşulları"nın 22.06.2022 tarihi itibariyle 1 ay (30 gün) süre ile askıya çıkartıldığı ve askı sürecinde Beypazarı Belediye Başkanlığı tarafından 1 (bir) adet itiraz yapıldığı,

**İtiraza ilişkin olarak;**

Beypazarı Belediye Başkanlığının itiraz dilekçesinde; "Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2021 tarih ve 404 sayılı Kararında yer alan Kırsal Yerleşme Alanları başlığı altında 2.8.2. Maddesinin üçüncü fıkrasında: Yapı inşaat alanı 250m2, toplam kat adedi (bodrum hariç) 2 katı, bağımsız bölüm sayısı 2'yi, yapı yüksekliği 7,50 m (bodrum hariç) geçmeyecektir." denilmekte, ancak revize edilen Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2022 tarih ve 1182 sayılı Kararında yer alan Kırsal Yerleşik Alan ve Civarı başlığı altında 2.10.5. Maddesinde ise: "Kırsal Mahallelerin yerleşik alanları ve civarında 0,00 kotu üzerinde, 2 kat (7,50 m)’den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz." denilmektedir. İdaremiz teknik elemanlarınca yapılan kontroller neticesinde revize edilen Meclis Kararında 0 (sıfır) kotu altında kalan bodrum katının inşaat alanına (250m2) dahil edilip edilemeyeceği konusunda ihtilafa düşülmüştür." ifadeleri ile birlikte konunun tarafımızca tekrar değerlendirilmesinin istendiği,

**Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede,**

Revize edilen yapılaşma koşullarının, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda oluşturulduğu, itiraza konu maddenin de bu doğrultuda yürürlükteki Yönetmeliğin 50 ve 52. Maddelerine göre uyarlandığı,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde "oooo) Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını," şeklinde tanımlandığının görüldüğü,

09.03.2021 tarih ve 404 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararında yer alan "Yapı inşaat alanı 250m2, toplam kat adedi (bodrum hariç) 2 katı, bağımsız bölüm sayısı 2'yi, yapı yüksekliği 7,50 m (bodrum hariç) geçmeyecektir." maddesindeki "yapı inşaat alanı" ifadesi kapsamının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Tanımlar kısmında tariflendiğinin görüldüğü,

09.06.2022 tarih ve 1182 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile yapılan değişiklikle "Kırsal Mahallelerin yerleşik alanları ve civarında 0,00 kotu üzerinde, 2 kat (7,50 m)’den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz." ifadesi ile tariflenen yapının kat adedine dair bir düzenleme getirdiği, yapı inşaat alanı hesabına dair bir değişiklik yapılmadığı, 404 sayılı Meclis Kararımızda da olduğu gibi 1182 sayılı Meclis Kararımızda da 0.00 kotu altı ve üstünün yapı inşaat alanına dahil olduğu,

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

Karar No: 1671 13.09.2022

-3-

Bu bağlamda, belirtilen mevzuat hükümleri çerçevesinde uygulama yapılabileceği, mevzuata aykırı hüküm oluşturulmasının gerekmediği değerlendirilmekle birlikte karar merciinin Belediye Meclisi olduğu görüş ve sonucuna varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2022 gün ve 1182 sayılı Kararı ile onaylanan "Kırsal Yerleşme Alanları ve Kırsal Yerleşme Alanı Dışında (iskan dışı) Kalan Alanlarda Yapılaşma Koşulları"na yönelik yapılan 1 (bir) adet itirazın “reddi”ne ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylanarak oybirliği 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: 301 16.08.2022

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Kırsal Yerleşme Alanları ve Kırsal Yerleşme Alanı Dışında (iskan dışı) kalan alanlarda yapılaşma koşullarının revize edilmesine yönelik yapılan itiraza ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.08.2022 tarih ve 8. gündem maddesi olarak komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Beypazarı Belediye Başkanlığının 21.07.2022 tarihli ve 23724375-115.01.99-8975 sayılı yazısı ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2022 gün ve 1182 sayılı Kararı ile onaylanan "Kırsal Yerleşme Alanları ve Kırsal Yerleşme Alanı Dışında (iskan dışı) Kalan Alanlarda Yapılaşma Koşulları"na ilişkin itirazın değerlendirilmek üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**İtiraza konu yapılaşma koşullarına ilişkin olarak;**

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 gün ve 116 sayılı Kararı ile onaylanan 1/100000 ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planının, Ankara 9. İdare Mahkemesinin 28.09.2020 gün ve E.2018/551, K.2020/1610 sayılı Kararı ile iptal edilmesi sonrası, Ankara İl sınırı içerisinde kalan 25 İlçemizde, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı bulunmayan kırsal nitelikli yerleşme alanları ve kırsal yerleşme alanı dışında (iskan dışı) kalan alanlarda Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2021 gün ve 404 sayılı Kararı ile onaylanan "Kırsal Yerleşme Alanları ve Kırsal Yerleşme Alanı Dışında (iskan dışı) Kalan Alanlarda Yapılaşma Koşulları" hükümlerinin geçerli olduğu,

11.07.2021 gün ve 31538 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler ile yönetmeliğin kırsal yerleşme alanları ve kırsal yerleşme alan dışında kalan alanlar (iskan dışı) ile ilgili bölümlerinde ek tanımların getirilmesi, yürürlükteki tanımlarda ve uygulamalarda da değişikliklere gidilmesi sebebiyle, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2021 gün ve 404 sayılı Kararı ile onaylı yapılaşma koşulları ile yönetmelik arasında önemli konularda ayrışmalar oluştuğundan, yapılaşma koşullarının plansız alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda revize edilmesi gerektiğinin tespit edildiği,

Bu doğrultuda yeniden hazırlanan "Kırsal Yerleşme Alanları ve Kırsal Yerleşme Alanı Dışında (iskan dışı) Kalan Alanlarda Yapılaşma Koşulları" Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2022 tarihli ve 1182 sayılı Kararı ile onaylandığı,

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2022 tarihli ve 1182 sayılı Kararı ile onaylanan "Kırsal Yerleşme Alanları ve Kırsal Yerleşme Alan Dışında (iskan dışı) Kalan Alanlarda Yapılaşma Koşulları"nın 22.06.2022 tarihi itibariyle 1 ay (30 gün) süre ile askıya çıkartıldığı ve askı sürecinde Beypazarı Belediye Başkanlığı tarafından 1 (bir) adet itiraz yapıldığı,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 301 16.08.2022

-2-

**İtiraza ilişkin olarak;**

Beypazarı Belediye Başkanlığının itiraz dilekçesinde; "Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2021 tarih ve 404 sayılı Kararında yer alan Kırsal Yerleşme Alanları başlığı altında 2.8.2. Maddesinin üçüncü fıkrasında: Yapı inşaat alanı 250m2, toplam kat adedi (bodrum hariç) 2 katı, bağımsız bölüm sayısı 2'yi, yapı yüksekliği 7,50 m (bodrum hariç) geçmeyecektir." denilmekte, ancak revize edilen Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2022 tarih ve 1182 sayılı Kararında yer alan Kırsal Yerleşik Alan ve Civarı başlığı altında 2.10.5. Maddesinde ise: "Kırsal Mahallelerin yerleşik alanları ve civarında 0,00 kotu üzerinde, 2 kat (7,50 m)’den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz." denilmektedir. İdaremiz teknik elemanlarınca yapılan kontroller neticesinde revize edilen Meclis Kararında 0 (sıfır) kotu altında kalan bodrum katının inşaat alanına (250m2) dahil edilip edilemeyeceği konusunda ihtilafa düşülmüştür." ifadeleri ile birlikte konunun tarafımızca tekrar değerlendirilmesinin istendiği,

**Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede,**

Revize edilen yapılaşma koşullarının, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda oluşturulduğu, itiraza konu maddenin de bu doğrultuda yürürlükteki Yönetmeliğin 50 ve 52. Maddelerine göre uyarlandığı,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde "oooo) Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını," şeklinde tanımlandığının görüldüğü,

09.03.2021 tarih ve 404 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararında yer alan "Yapı inşaat alanı 250m2, toplam kat adedi (bodrum hariç) 2 katı, bağımsız bölüm sayısı 2'yi, yapı yüksekliği 7,50 m (bodrum hariç) geçmeyecektir." maddesindeki "yapı inşaat alanı" ifadesi kapsamının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Tanımlar kısmında tariflendiğinin görüldüğü,

09.06.2022 tarih ve 1182 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile yapılan değişiklikle "Kırsal Mahallelerin yerleşik alanları ve civarında 0,00 kotu üzerinde, 2 kat (7,50 m)’den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz." ifadesi ile tariflenen yapının kat adedine dair bir düzenleme getirdiği, yapı inşaat alanı hesabına dair bir değişiklik yapılmadığı, 404 sayılı Meclis Kararımızda da olduğu gibi 1182 sayılı Meclis Kararımızda da 0.00 kotu altı ve üstünün yapı inşaat alanına dahil olduğu,

Bu bağlamda, belirtilen mevzuat hükümleri çerçevesinde uygulama yapılabileceği, mevzuata aykırı hüküm oluşturulmasının gerekmediği değerlendirilmekle birlikte karar merciinin Belediye Meclisi olduğu görüş ve sonucuna varıldığı,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 301 16.08.2022

-3-

Hususları tespit edilmiş olup, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2022 gün ve 1182 sayılı Kararı ile onaylanan "Kırsal Yerleşme Alanları ve Kırsal Yerleşme Alanı Dışında (iskan dışı) Kalan Alanlarda Yapılaşma Koşulları"na yönelik yapılan 1 (bir) adet itirazın “reddi” komisyonumuzca oybirliği 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 |