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

Karar No: 1725 13.09.2022

K A R A R

Çankaya İlçesi Çukurambar Mahallesi 26427/5 ve 29346/1 ada parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.08.2022 tarihli ve 359 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.09.2022 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Çankaya Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Md.'nün 07.03.2022 tarihli ve 24622402-050.01.04.01.01- E.329466 sayılı yazısı ve ekleri ile, Çankaya İlçesi Çukurambar Mahallesi 26427/5 ve 29346/1 sayılı parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği Çankaya Belediye Meclisinin 02.03.2022 tarih ve 163 sayılı kararı ile uygun görülerek 5216 Sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**Teklife Konu Alanın Mülkiyet Ve Mevcut İmar Durumunun;**

Çankaya Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Md.'nün 07.03.2022 tarihli ve 24622402-050.01.04.01.01- E.329466 sayılı yazısı eki Gazi Üniversitesi Yapı İşleri ve Teknik Dairesi Başkanlığı'nın 08.09.2020 gün ve E.20796 sayılı yazısı ile; 150.750 m2 yüzölçümlü Çukurambar Mahallesi 26427/5 sayılı parselde üniversitenin ihtiyaçları doğrultusunda, eğitim faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla yapılaşmanın planlandığı, 150.356,21 m2 sinin Gazi Üniversitesi mülkiyetinde, 393,79 m2 sinin ise Ortadoğu Teknik Üniversitesi mülkiyetinde olduğu, Çankaya Belediyesi taralından faaliyetleri sürdürülen "Çansera Rekreasyon Alanı ve Kent Bahçesi"nin (yeni adıyla Uğur Mumcu Parkı olan alan) ulaşım sorununun giderilmesi amacıyla, kurumlar arasında (Çankaya Belediyesi ile Gazi Üniversitesi Rektörlüğü) yapılan protokol ile 26427/5 sayılı parselin batı tarafında 20.00 m. genişliğinde 195.00 m. uzunluğunda yaklaşık 3900 m2.lik bir alanın hali hazırda yol olarak kullanıldığı, ancak bu alanın planlı olmadığı ve halen Üniversite mülkiyetinde bulunduğu ifade edilerek 26427/5 sayılı parselde bulunan 393,79 m2 lik ODTÜ mülkiyetinin ifraz/tevhid yoluyla aynı bölge içerisinde bulunan yine mülkiyeti ODTÜ'ne ait olan 29346 ada 1 sayılı parselde verilmesi, yol olarak kullanılan yaklaşık 3900 m2 lik alanın da Çankaya Belediyesi kullanımında olan yakın çevrede bulunan kamusal alanlar ile çözümlenmesi konusunda gereğinin yapılması istendiğinin belirtildiği,

26427/5 sayılı parselin, Çankaya Belediye Meclisinin 30.12.1997/379 sayılı kararı ile uygun görülen, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca da 25.02.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 81178 nolu parselasyon planı kapsamında "Gazi Üniversitesi Kampüs Alanı" kullanımında kaldığı, Emsal:1.00, Hmax:Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarının olduğu, 150.750 m2 yüzölçümlü söz konusu parselin 150,356,21 m2 sinin Gazi Üniversitesi, 393,79 m2 sinin Ortadoğu Teknik Üniversitesi mülkiyetinde olduğu, yukarıda bahsedilen "Çansera Rekreasyon Alanı ve Kent Bahçesi" alanın (Uğur Mumcu Parkı), yine bu plan kapsamında "Park ve Rekreasyon Alanı" olarak tanımlandığı, 29346/1 sayılı parselin ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 20.05.2014 gün ve 7992 sayılı OLUR'ları ve Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 07.07.2014 gün ve 1605 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli " ODTÜ Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında "ODTÜ Açık Spor Tesisi Alanı" olarak ayrıldığı, 16.229 m2 yüzölçümlü parselin mülkiyetinin ODTÜ'ne ait olduğu,

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

Karar No: 1725 13.09.2022

-2-

29346/1 sayılı parselin ODTÜ Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalması nedeniyle konu Çankaya Belediyesi'nin 12.02.2021 gün ve E.27027 sayılı yazısıyla görüş bildirilmesi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne iletilmiş, 01.04.2021 gün ve E.512099 sayılı yazı ile bahsi geçen plan değişikliğinin ilgili Kurum görüşleri ile birlikte iletilmesi halinde incelenebileceğinin bildirildiği, buna göre 26427/5 ve 29346/1 sayılı parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli UİP ile ilgili olarak mülkiyet sahibi kurumlardan (GÜ, ODTÜ) görüş istendiği,

Gazi Üniversitesi'nin 14.04.2021 gün ve E.74360 sayılı yazısı ile "...üniversitemiz parselindeki hissedarlık durumunun ortadan kaldırılarak sınırlarının ve çevre yollarının yeniden düzenlenmesi ve toplam tapu senet yüzölçümünün 150356,21 m2 olacak şekilde düzenlenmesini içeren plan değişikliği teklifinin tarafımızca uygun olduğuna muvafakat edilmektedir... "dendiği,

ODTÜ Rektörlüğünün E.39578 sayılı yazısı ile de "...fonksiyonları baki kalmak kaydı ile 26427/5 parsel sayılı taşınmazdaki 393,79 m2 oranındaki hissemizin bu parselden ayrılarak, 29346/1 parsel sayılı taşınmaza tevhid edilmesi ve mevcutta 16229 m2 olan taşınmaz yüz ölçümünün 16622,79 m2 olarak tescil edilmesine tarafımızca muvafakat edilmektedir... " şeklinde görüş verildiği,

GÜ ve ODTÜ görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli UİP değişikliği Çankaya Belediyesinin 18.10.2021 gün ve E.206274 sayılı yazısıyla "...26427/5 sayılı parselin uygulama imar planı, 29346/1 sayılı parselin koruma amaçlı imar planı kapsamında kalması da dikkate alınarak incelenmesi ve gereğinin yapılması... " için tekrar Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne iletildiği,

Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 08.11.2021 gün ve E.2158456 sayılı yazısında "...söz konusu imar planı değişikliğinin Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilmesi..." denildiği,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 05.01.2022 gün ve E.2616747 sayılı yazısında "...her ne kadar bahse konu plan teklifinin bir kısmının Bakanlığımızca (Meksansal Planlama Genel Müdürlüğü) 20.05.2014 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Sınırları içerisinde bulunduğu hususu tespit edilmiş olsa da ...söz konusu alanın Özel Çevre Koruma Bölgesi ve Doğal Sit Alanı Sınırları içerisinde kalmadığı belirlenmiş olup, bu kapsamda konunun ilgili Belediyelerince değerlendirilmesi... " denildiği hususları tespit edilmiş olup söz konusu 1/1000 ölçekli UİP değişikliğinin Çankaya Belediyesince değerlendirilmesi gündeme geldiğinin belirtildiği,

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

Karar No: 1725 13.09.2022

-3-

**Plan Teklifi ve Açıklama Raporunda;**

26427/5 ve 29346/1 sayılı parsellerde mülkiyet durumları dikkate alınarak, parsel sınırlarında değişiklik yapılmış olup Gazi Üniversitesi mülkiyetinde kalacak olan Gazi Üniversitesi Kampüsü olarak planlanan parsel 150.356,21 m2 büyüklüğünde, ODTÜ mülkiyetinde kalacak olan ODTÜ Açık Spor Alanı olarak planlanan parsel ise 16.622,79 m2 olarak düzenlendiği,

Diğer bir ifade ile; Gazi Üniversitesi Kampüs Alanı kullanımlı 26427/ 5 sayılı parseldeki ODTÜ mülkiyetindeki 393,79 m2 lik kısım eksiltilerek 150.356,21 m2 olacak şekilde, ODTÜ Açık Spor Tesisi Alanı kullanımlı 29346/1 sayılı parselde 393.79 m2 artırılarak 16.622,79 m2 olacak şekilde düzenlendiği,

Mevcut planda yaklaşık büyüklüğü 3197 m2 olan park alanı ve 2846 m2 olan yol birleştirilerek Gazi Üniversitesi Kampüsü parselinin kuzeyinde yaklaşık 2020 m2 büyüklüğünde park alanı olarak düzenlendiği,

26427/5 sayılı parselin kuzeyindeki yol 18 metre ve doğusundaki yol da 15 metre olarak güzergâhıyla birlikte yeniden düzenlendiği,

Hali hazırda Çankaya Belediyesi ile Gazi Üniversitesi arasında yapılan protokol gereği kullanılan ancak 26427/5 sayılı parsel içinde kalan alan yol, hizmet verdiği alan içerisinde ulaşım sistemini destekleyecek nitelikte kullanılması sebebiyle, planlı hale getirildiği,

Ayrıca 20.02.2020 gün ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanmalarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun çeşitli maddelerinin yanı sıra 8. maddesinin (b) fıkrasına "...imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği... " hükmü eklenmiş olması nedeniyle Hmax:Serbest olarak tanımlı parsellerde, imar planlarında değişiklik ve revizyon yapılarak bina yüksekliklerinin belirlenmesinin gerekli olduğundan bahisle yapı yüksekliği serbest olarak tanımlı olan 26427/5 sayılı parselde bina yüksekliğinin de belirlenmesinin gündeme geldiği tespit edilmiş ve bu nedenle bu parselde Yençok= 10 kat olarak belirlendiği,

ODTÜ mülkiyetindeki 29346/1 sayılı parselde bulunan ODTÜ Açık Spor Tesisi Alanının ise yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup ODTÜ Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planındaki yapılaşma koşullan aynen korunduğu,

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin;

"1.+0.00 kotu bina giriş kotudur. İstenildiğinde binalar tabi zeminden kotlandırılabilir. Tabii zeminden kotlandırılması halinde +0.00 kotunu kabule İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2. Parsel bazında laboratuara dayalı sondajlı zemin ve temel etüdü yapılmadan mimari proje onayı yapılamaz. Doğal afet tehlikeleri, kitle hareketleri ve yüksek eğim açısından yapılaşma öncesi ve esnasında gerekli önlemler alınmadan yapı ruhsatı verilemez.

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

Karar No: 1725 13.09.2022

-4-

3 .+2.00 m.yi aşan kazı ve dolguyu kabule İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir

4.50.00 m.lik yoldan giriş çıkış yapılamaz.

5.50.00 m. mesafedeki yapı yaklaşma sınırı içerisi ağaçlandırılacak alan olup, bu alanda parsel içi servis, yaya yolları ve açık spor alanları düzenlenebilir.

6.Yapı yaklaşma sınırları dışında nizamiye, danışma, giriş kontrol binası, bekçi kulübesi gibi güvenlik amaçlı tesisler yapılabilir.

7.26427 ada 5 sayılı parsel Gazi Üniversitesi kampüs alanı olup 150.356.21 m2 olarak düzenlenecektir, bu parselde Emsal= 1.00, Yençok= 10 kattır.

-Eğitim amaçlı yapılacak kitleler arası mesafeyi kabule İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

-Lojman yer alabilir. Lojman binaları ile eğitim tesisleri arasında yüksek kitlenin h/2 si kadar mesafe bırakılacaktır. Lojmanların inşaat alanı toplam inşaat alanının 0.05 ini geçemez.

-Teshin merkezi ve otopark katları inşaat alanı hesabına dâhil değildir.

-Otopark ve trafo ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır.

-Modül halinde büyüyen eğitim ve sosyal tesis yapılan iç bağlantıları sağlamak şartıyla binalar arası mesafe şartı aranmadan yapılabilir.

-Zemin katlar+1.50 m. de tesis edilebilir.

-Bahçe düzenlemesini kabule İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

8.29346 ada 1 sayılı parsel ODTÜ Açık Spor Tesisi Alanı olup 16.622,79 m2 olarak düzenlenecektir. Bu parselde açık spor tesisleri ile sökülüp takılabilir nitelikte gölgelikler, büfeler, wc ve soyunma odaları yer alabilir."

Şeklinde 8 adet hüküm bulunduğu, anlaşıldığı,

**Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;**

Söz konusu alana ilişkin kurum görüşleri ile parsellerin yüzölçümlerinin değiştirildiği,

7 nolu plan notunun 2. Maddesinde bahsi geçen ' Lojman binaları ile eğitim tesisleri arasında yüksek kitlenin h/2 si kadar mesafe bırakılacaktır. " Şeklindeki hükümde h/2 mesafe şartının ABB İmar Yönetmeliği çerçevesinde değerlendirildiğinde aykırılık teşkil ettiği,

7 nolu plan notunun 3. Maddesinde bahsi geçen "Teshin merkezi ve otopark katları inşaat alanı hesabına dâhil değildir. " Hükmünün ekstra inşaat alanı getirmesinden mütevellit kaldırılması gerektiği,

7 nolu plan notunun 5. Maddesinde bahsi geçen "Modül halinde büyüyen eğitim ve sosyal tesis yapıları iç bağlantıları sağlamak şartıyla binalar arası mesafe şartı aranmadan yapılabilir. " şeklindeki hükmün imar mevzuatı ve ilgili yönetmeliklere aykırılık teşkil ettiği,

Çankaya İlçesi Çukurambar Mahallesi 26427/5 ve 29346/1 ada parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin “onayı”na 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: 359 26.08.2022

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Çankaya İlçesi Çukurambar Mahallesi 26427/5 ve 29346/1 ada parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2022 tarih ve 14. gündem maddesi olarak komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Çankaya Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Md.'nün 07.03.2022 tarihli ve 24622402-050.01.04.01.01- E.329466 sayılı yazısı ve ekleri ile, Çankaya İlçesi Çukurambar Mahallesi 26427/5 ve 29346/1 sayılı parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği Çankaya Belediye Meclisinin 02.03.2022 tarih ve 163 sayılı kararı ile uygun görülerek 5216 Sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**Teklife Konu Alanın Mülkiyet Ve Mevcut İmar Durumunun;**

Çankaya Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Md.'nün 07.03.2022 tarihli ve 24622402-050.01.04.01.01- E.329466 sayılı yazısı eki Gazi Üniversitesi Yapı İşleri ve Teknik Dairesi Başkanlığı'nın 08.09.2020 gün ve E.20796 sayılı yazısı ile; 150.750 m2 yüzölçümlü Çukurambar Mahallesi 26427/5 sayılı parselde üniversitenin ihtiyaçları doğrultusunda, eğitim faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla yapılaşmanın planlandığı, 150.356,21 m2 sinin Gazi Üniversitesi mülkiyetinde, 393,79 m2 sinin ise Ortadoğu Teknik Üniversitesi mülkiyetinde olduğu, Çankaya Belediyesi taralından faaliyetleri sürdürülen "Çansera Rekreasyon Alanı ve Kent Bahçesi"nin (yeni adıyla Uğur Mumcu Parkı olan alan) ulaşım sorununun giderilmesi amacıyla, kurumlar arasında (Çankaya Belediyesi ile Gazi Üniversitesi Rektörlüğü) yapılan protokol ile 26427/5 sayılı parselin batı tarafında 20.00 m. genişliğinde 195.00 m. uzunluğunda yaklaşık 3900 m2.lik bir alanın hali hazırda yol olarak kullanıldığı, ancak bu alanın planlı olmadığı ve halen Üniversite mülkiyetinde bulunduğu ifade edilerek 26427/5 sayılı parselde bulunan 393,79 m2 lik ODTÜ mülkiyetinin ifraz/tevhid yoluyla aynı bölge içerisinde bulunan yine mülkiyeti ODTÜ'ne ait olan 29346 ada 1 sayılı parselde verilmesi, yol olarak kullanılan yaklaşık 3900 m2 lik alanın da Çankaya Belediyesi kullanımında olan yakın çevrede bulunan kamusal alanlar ile çözümlenmesi konusunda gereğinin yapılması istendiğinin belirtildiği,

26427/5 sayılı parselin, Çankaya Belediye Meclisinin 30.12.1997/379 sayılı kararı ile uygun görülen, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca da 25.02.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 81178 nolu parselasyon planı kapsamında "Gazi Üniversitesi Kampüs Alanı" kullanımında kaldığı, Emsal:1.00, Hmax:Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarının olduğu, 150.750 m2 yüzölçümlü söz konusu parselin 150,356,21 m2 sinin Gazi Üniversitesi, 393,79 m2 sinin Ortadoğu Teknik Üniversitesi mülkiyetinde olduğu, yukarıda bahsedilen "Çansera Rekreasyon Alanı ve Kent Bahçesi" alanın (Uğur Mumcu Parkı), yine bu plan kapsamında "Park ve Rekreasyon Alanı" olarak tanımlandığı, 29346/1 sayılı parselin ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 20.05.2014 gün ve 7992 sayılı OLUR'ları ve Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 07.07.2014 gün ve 1605 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli " ODTÜ Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında "ODTÜ Açık Spor Tesisi Alanı" olarak ayrıldığı, 16.229 m2 yüzölçümlü parselin mülkiyetinin ODTÜ'ne ait olduğu,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 359 26.08.2022

-2-

29346/1 sayılı parselin ODTÜ Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalması nedeniyle konu Çankaya Belediyesi'nin 12.02.2021 gün ve E.27027 sayılı yazısıyla görüş bildirilmesi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne iletilmiş, 01.04.2021 gün ve E.512099 sayılı yazı ile bahsi geçen plan değişikliğinin ilgili Kurum görüşleri ile birlikte iletilmesi halinde incelenebileceğinin bildirildiği, buna göre 26427/5 ve 29346/1 sayılı parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli UİP ile ilgili olarak mülkiyet sahibi kurumlardan (GÜ, ODTÜ) görüş istendiği,

Gazi Üniversitesi'nin 14.04.2021 gün ve E.74360 sayılı yazısı ile "...üniversitemiz parselindeki hissedarlık durumunun ortadan kaldırılarak sınırlarının ve çevre yollarının yeniden düzenlenmesi ve toplam tapu senet yüzölçümünün 150356,21 m2 olacak şekilde düzenlenmesini içeren plan değişikliği teklifinin tarafımızca uygun olduğuna muvafakat edilmektedir... "dendiği,

ODTÜ Rektörlüğünün E.39578 sayılı yazısı ile de "...fonksiyonları baki kalmak kaydı ile 26427/5 parsel sayılı taşınmazdaki 393,79 m2 oranındaki hissemizin bu parselden ayrılarak, 29346/1 parsel sayılı taşınmaza tevhid edilmesi ve mevcutta 16229 m2 olan taşınmaz yüz ölçümünün 16622,79 m2 olarak tescil edilmesine tarafımızca muvafakat edilmektedir... " şeklinde görüş verildiği,

GÜ ve ODTÜ görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli UİP değişikliği Çankaya Belediyesinin 18.10.2021 gün ve E.206274 sayılı yazısıyla "...26427/5 sayılı parselin uygulama imar planı, 29346/1 sayılı parselin koruma amaçlı imar planı kapsamında kalması da dikkate alınarak incelenmesi ve gereğinin yapılması... " için tekrar Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne iletildiği,

Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 08.11.2021 gün ve E.2158456 sayılı yazısında "...söz konusu imar planı değişikliğinin Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilmesi..." denildiği,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 05.01.2022 gün ve E.2616747 sayılı yazısında "...her ne kadar bahse konu plan teklifinin bir kısmının Bakanlığımızca (Meksansal Planlama Genel Müdürlüğü) 20.05.2014 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Sınırları içerisinde bulunduğu hususu tespit edilmiş olsa da ...söz konusu alanın Özel Çevre Koruma Bölgesi ve Doğal Sit Alanı Sınırları içerisinde kalmadığı belirlenmiş olup, bu kapsamda konunun ilgili Belediyelerince değerlendirilmesi... " denildiği hususları tespit edilmiş olup söz konusu 1/1000 ölçekli UİP değişikliğinin Çankaya Belediyesince değerlendirilmesi gündeme geldiğinin belirtildiği,

**Plan Teklifi ve Açıklama Raporunda;**

26427/5 ve 29346/1 sayılı parsellerde mülkiyet durumları dikkate alınarak, parsel sınırlarında değişiklik yapılmış olup Gazi Üniversitesi mülkiyetinde kalacak olan Gazi Üniversitesi Kampüsü olarak planlanan parsel 150.356,21 m2 büyüklüğünde, ODTÜ mülkiyetinde kalacak olan ODTÜ Açık Spor Alanı olarak planlanan parsel ise 16.622,79 m2 olarak düzenlendiği,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 359 26.08.2022

-3-

Diğer bir ifade ile; Gazi Üniversitesi Kampüs Alanı kullanımlı 26427/ 5 sayılı parseldeki ODTÜ mülkiyetindeki 393,79 m2 lik kısım eksiltilerek 150.356,21 m2 olacak şekilde, ODTÜ Açık Spor Tesisi Alanı kullanımlı 29346/1 sayılı parselde 393.79 m2 artırılarak 16.622,79 m2 olacak şekilde düzenlendiği,

Mevcut planda yaklaşık büyüklüğü 3197 m2 olan park alanı ve 2846 m2 olan yol birleştirilerek Gazi Üniversitesi Kampüsü parselinin kuzeyinde yaklaşık 2020 m2 büyüklüğünde park alanı olarak düzenlendiği,

26427/5 sayılı parselin kuzeyindeki yol 18 metre ve doğusundaki yol da 15 metre olarak güzergâhıyla birlikte yeniden düzenlendiği,

Hali hazırda Çankaya Belediyesi ile Gazi Üniversitesi arasında yapılan protokol gereği kullanılan ancak 26427/5 sayılı parsel içinde kalan alan yol, hizmet verdiği alan içerisinde ulaşım sistemini destekleyecek nitelikte kullanılması sebebiyle, planlı hale getirildiği,

Ayrıca 20.02.2020 gün ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanmalarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun çeşitli maddelerinin yanı sıra 8. maddesinin (b) fıkrasına "...imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği... " hükmü eklenmiş olması nedeniyle Hmax:Serbest olarak tanımlı parsellerde, imar planlarında değişiklik ve revizyon yapılarak bina yüksekliklerinin belirlenmesinin gerekli olduğundan bahisle yapı yüksekliği serbest olarak tanımlı olan 26427/5 sayılı parselde bina yüksekliğinin de belirlenmesinin gündeme geldiği tespit edilmiş ve bu nedenle bu parselde Yençok= 10 kat olarak belirlendiği,

ODTÜ mülkiyetindeki 29346/1 sayılı parselde bulunan ODTÜ Açık Spor Tesisi Alanının ise yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup ODTÜ Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planındaki yapılaşma koşullan aynen korunduğu,

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin;

"1.+0.00 kotu bina giriş kotudur. İstenildiğinde binalar tabi zeminden kotlandırılabilir. Tabii zeminden kotlandırılması halinde +0.00 kotunu kabule İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2. Parsel bazında laboratuara dayalı sondajlı zemin ve temel etüdü yapılmadan mimari proje onayı yapılamaz. Doğal afet tehlikeleri, kitle hareketleri ve yüksek eğim açısından yapılaşma öncesi ve esnasında gerekli önlemler alınmadan yapı ruhsatı verilemez.

3 .+2.00 m.yi aşan kazı ve dolguyu kabule İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir

4.50.00 m.lik yoldan giriş çıkış yapılamaz.

5.50.00 m. mesafedeki yapı yaklaşma sınırı içerisi ağaçlandırılacak alan olup, bu alanda parsel içi servis, yaya yolları ve açık spor alanları düzenlenebilir.

6.Yapı yaklaşma sınırları dışında nizamiye, danışma, giriş kontrol binası, bekçi kulübesi gibi güvenlik amaçlı tesisler yapılabilir.

7.26427 ada 5 sayılı parsel Gazi Üniversitesi kampüs alanı olup 150.356.21 m2 olarak düzenlenecektir, bu parselde Emsal= 1.00, Yençok= 10 kattır.

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 359 26.08.2022

-4-

-Eğitim amaçlı yapılacak kitleler arası mesafeyi kabule İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

-Lojman yer alabilir. Lojman binaları ile eğitim tesisleri arasında yüksek kitlenin h/2 si kadar mesafe bırakılacaktır. Lojmanların inşaat alanı toplam inşaat alanının 0.05 ini geçemez.

-Teshin merkezi ve otopark katları inşaat alanı hesabına dâhil değildir.

-Otopark ve trafo ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır.

-Modül halinde büyüyen eğitim ve sosyal tesis yapılan iç bağlantıları sağlamak şartıyla binalar arası mesafe şartı aranmadan yapılabilir.

-Zemin katlar+1.50 m. de tesis edilebilir.

-Bahçe düzenlemesini kabule İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

8.29346 ada 1 sayılı parsel ODTÜ Açık Spor Tesisi Alanı olup 16.622,79 m2 olarak düzenlenecektir. Bu parselde açık spor tesisleri ile sökülüp takılabilir nitelikte gölgelikler, büfeler, wc ve soyunma odaları yer alabilir."

Şeklinde 8 adet hüküm bulunduğu, anlaşıldığı,

**Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;**

Söz konusu alana ilişkin kurum görüşleri ile parsellerin yüzölçümlerinin değiştirildiği,

7 nolu plan notunun 2. Maddesinde bahsi geçen ' Lojman binaları ile eğitim tesisleri arasında yüksek kitlenin h/2 si kadar mesafe bırakılacaktır. " Şeklindeki hükümde h/2 mesafe şartının ABB İmar Yönetmeliği çerçevesinde değerlendirildiğinde aykırılık teşkil ettiği,

7 nolu plan notunun 3. Maddesinde bahsi geçen "Teshin merkezi ve otopark katları inşaat alanı hesabına dâhil değildir. " Hükmünün ekstra inşaat alanı getirmesinden mütevellit kaldırılması gerektiği,

7 nolu plan notunun 5. Maddesinde bahsi geçen "Modül halinde büyüyen eğitim ve sosyal tesis yapıları iç bağlantıları sağlamak şartıyla binalar arası mesafe şartı aranmadan yapılabilir. " şeklindeki hükmün imar mevzuatı ve ilgili yönetmeliklere aykırılık teşkil ettiği,

Hususları tespit edilmiş olup, Çankaya İlçesi Çukurambar Mahallesi 26427/5 ve 29346/1 ada parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin “onayı” 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 |