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

Karar No: 1668 13.09.2022

K A R A R

Yenimahalle İlçesi Orman Çiftliği Mahallesi 6023 ada 1 parselde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği teklifine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 15.08.2022 tarihli ve 298 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.09.2022 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Yenimahalle Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Müdürlüğünün 05.11.2021 tarihli ve 18426575-14249 sayılı yazısı ekinde sunulan, Yenimahalle Belediye Meclisinin 04.11.2021 tarih ve 525 sayılı Kararı ile uygun görülen, 'Yenimahalle İlçesi Orman Çiftliği Mahallesi 6023 ada 1 parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifine' ilişkin dosyanın, 5216 sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**Teklife Konu Alanın Mülkiyet ve İmar Durumunun;** 3465m2 yüzölçümüne sahip taşınmazın, Yenimahalle Belediyesi mülkiyetinde olduğu, İmar İdare Heyetinin 29.03.1957 yılında 226 sayılı Kararı ile uygun görülerek onaylanan 'Şenyuva Yapı Kooperatifi İmar Planı' ve bu planın uygulaması olan 32300/1 numaralı 1/1.000 ölçekli parselasyon planı kapsamında 756m2 büyüklüğünde 'Tek Katlı Çarşı' kullanımında kitlelerin önerildiği ve bu yapılaşma koşulunun da emsal olarak hesaplandığında yaklaşık E:0.22 olduğu,

Yenimahalle Belediyesince, Beştepe Mahallesi Muhtarının talebi doğrultusunda 6023 ve 6025 numaralı adaların kullanımının, 'Çarşı ve Ticaret Alanı' kullanımından 'Park Alanı' kullanımına dönüştüren 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin Yenimahalle Belediye Meclisinin 02.10.1992 gün ve 222 sayılı Kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığının 16.03.1993 gün ve AP.632.R.4387/92(6023-6025) sayılı yazısı ile onaylandığı,

Yenimahalle Belediye Encümeninin 10.08.1993 gün ve 2480/4631 sayılı Kararı ile söz konusu imar plan değişikliğine ait 32300/1 numaralı kesin parselasyon planının onaylandığı ve söz konusu taşınmazların kamulaştırma gösterilerek tapuya tescil ettirildiği,

Yenimahalle Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 15.05.2002 gün ve 1355 sayılı yazısı ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve 1580 sayılı Yasa gereğince, 6040m2 büyüklüğündeki 6023 ada 1 parsel ve 6025 ada 1 parselin kamulaştırılmasının, belediyesince yapılması gerektiği ancak mali imkanlardan dolayı kamulaştırması tamamlanamadığından, söz konusu taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak park alanından eski haline dönüştürülmesinin talep edildiği,

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

Karar No: 1668 13.09.2022

-2-

Ayrıca 6023 ada 1 parsel malikleri tarafından söz konusu taşınmaza kamulaştırmasız el atma davasının açıldığı ve bilirkişi raporu ile parkın kamulaştırmasız el atma ile yapıldığının belirlendiği, 6025 ada 1 parsel maliklerinin dilekçesi ile taşınmazın 'Park' kullanımından, eski kullanımı olan 'Çarşı'ya dönüştürülmesine ilişkin plan değişikliği yapılması talebinde bulunulduğu,

Bu kapsamda Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün talebi doğrultusunda Yenimahalle Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde, 6023 ada 1 parselin E:0,22, Hmaks:5.50m, Kat adedi:1 yapılaşma koşulları ve 6025 ada 1 parselin E:0.12, Hmaks:5.50m, Kat adedi:1 yapılaşma koşulları ile 'Çarşı-Ticaret' kullanımında kalacak şekilde düzenlemeye gidildiği, ancak İmar ve Islah Komisyonunca, alanların mümkün olduğu ölçüde yeşil alan hüviyetinin korunduğu bir önerinin geliştirilmesi durumunda konunun yeniden değerlendirilebileceği belirtilerek talebin iade edildiği,

Yenimahalle Belediye Meclisinin 04.09.2002 gün ve 301 sayılı Kararı ile uygun görülen, eski kullanıma dönüşüm talebinin, Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığının 17.12.2002 tarih ve UİP.2002/1513- 6469(6023/1-6025/1) sayılı yazısıyla uygun görülmeyerek reddedildiği,

Yenimahalle Belediye Meclisinin 05.08.2012 gün ve 592 sayılı Kararı ile uygun görülen, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2012 gün ve 2077 sayılı Kararı ile tadilen onaylan plan değişikliği kapsamında, 'Açık Otopark Alanı' olarak belirlendiği, söz konusu plan değişikliğine yapılan itirazın Yenimahalle Belediye Meclisinin 05.04.2013 gün ve 414 sayılı Kararı ile uygun görülüp, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.07.2013 gün ve 1223 sayılı Kararı ile reddedilerek plan değişikliğinin kesinlik kazandığı,

Yenimahalle Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün talebi doğrultusunda 6023 ada 1 parselin 'Çarşı-Ticaret' olan ilk imar durumu da dikkate alınarak kamu yararı doğrultusunda İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce 6023 ada 1 parselin E:1.00 ve Yençok:3 Kat yapılaşma koşulu ile 'Ticaret' kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.08.2020 tarih ve 750 sayılı Kararıyla, ilçesine iade edildiği,

**Plan Teklifi ve Açıklama Raporunda;** İlçe belediyesince, mülkiyeti Yenimahalle Belediyesi'ne ait “söz konusu alan çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde, bölgede yüksekokul ve üniversite alanları bulunduğu, şehir dışından Ankara'ya öğrenim görmek için gelen öğrencilerin barınma ihtiyacının karşılanmasının zorunluluk olduğu, ayrıca günümüzde yaşanan pandemi koşulları ele alındığında, özellikle üniversite öğrencilerinin barınma ihtiyacının toplu olarak karşılandığı fiziki standartları yüksek ve pandeminin gereği olan tüm şartların karşılandığı yeni yurt binaları yapma gereğinin ortaya çıktığı” belirtilerek, Yenimahalle Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğünün talebi ile kamu yararı sağlanması, kamu hizmeti sunulabilmesi amacıyla, 6023 ada 1 parselin 'Sosyal Tesis Alanı' kullanımına dönüştürüldüğü belirtilerek,

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

Karar No: 1668 13.09.2022

-3-

**1/1000 Ölçekli Uygulama İmar ve 1/5000 Ölçekli Tavsiye Nazım İmar Plan Değişikliği Teklifinde;**

'Sosyal Tesis Alanı'nda İnşaat Emsali-E:0.60, Yençok:5 Kat, şeklinde yapılaşma koşulları belirlendiği,

'- Sosyal Tesis Alanında E:0.60, Yençok:5 Kat'tır.

-Planda belirtilmeyen hususlarda 32300-1 no.lu parselasyon planı plan notları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır', şeklinde iki adet plan notu eklendiği,

**Başkanlığımızca Yapılan Değerlendirmede;**

3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi kapsamında, plan teklifine konu alan çevresinde, yüksek konut blokları, yürüme mesafesi içinde iki adet Üniversite kampüsü, yer altı raylı sistem durağı, Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali, Üniversite Hastanesi olduğu görüldüğü,

Plan teklifinin Belediyemiz Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 330 sayılı Kararıyla 'nazım plan değişikliği olmadığından İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına iadesine' karar verildiğinden, nazım imar planı değişikliği hazırlandığı,

Öneri plan değişikliği, kullanım kararı değişikliği gerektiğinden, uygun görülmesi halinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğinin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile birlikte onaylanmasının gerektiği görüş ve sonucuna varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Yenimahalle İlçesi Orman Çiftliği Mahallesi 6023 ada 1 parselde kullanım değişikliğine yönelik 1/5000 ve 1/1000 ölçekli 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: 298 15.08.2022

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Yenimahalle İlçesi Orman Çiftliği Mahallesi 6023 ada 1 parselde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğine ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarih ve 116. gündem maddesi olarak komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Yenimahalle Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Müdürlüğünün 05.11.2021 tarihli ve 18426575-14249 sayılı yazısı ekinde sunulan, Yenimahalle Belediye Meclisinin 04.11.2021 tarih ve 525 sayılı Kararı ile uygun görülen, 'Yenimahalle İlçesi Orman Çiftliği Mahallesi 6023 ada 1 parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifine' ilişkin dosyanın, 5216 sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**Teklife Konu Alanın Mülkiyet ve İmar Durumunun;** 3465m2 yüzölçümüne sahip taşınmazın, Yenimahalle Belediyesi mülkiyetinde olduğu, İmar İdare Heyetinin 29.03.1957 yılında 226 sayılı Kararı ile uygun görülerek onaylanan 'Şenyuva Yapı Kooperatifi İmar Planı' ve bu planın uygulaması olan 32300/1 numaralı 1/1.000 ölçekli parselasyon planı kapsamında 756m2 büyüklüğünde 'Tek Katlı Çarşı' kullanımında kitlelerin önerildiği ve bu yapılaşma koşulunun da emsal olarak hesaplandığında yaklaşık E:0.22 olduğu,

Yenimahalle Belediyesince, Beştepe Mahallesi Muhtarının talebi doğrultusunda 6023 ve 6025 numaralı adaların kullanımının, 'Çarşı ve Ticaret Alanı' kullanımından 'Park Alanı' kullanımına dönüştüren 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin Yenimahalle Belediye Meclisinin 02.10.1992 gün ve 222 sayılı Kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığının 16.03.1993 gün ve AP.632.R.4387/92(6023-6025) sayılı yazısı ile onaylandığı,

Yenimahalle Belediye Encümeninin 10.08.1993 gün ve 2480/4631 sayılı Kararı ile söz konusu imar plan değişikliğine ait 32300/1 numaralı kesin parselasyon planının onaylandığı ve söz konusu taşınmazların kamulaştırma gösterilerek tapuya tescil ettirildiği,

Yenimahalle Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 15.05.2002 gün ve 1355 sayılı yazısı ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve 1580 sayılı Yasa gereğince, 6040m2 büyüklüğündeki 6023 ada 1 parsel ve 6025 ada 1 parselin kamulaştırılmasının, belediyesince yapılması gerektiği ancak mali imkanlardan dolayı kamulaştırması tamamlanamadığından, söz konusu taşınmazların imar planı değişikliği yapılarak park alanından eski haline dönüştürülmesinin talep edildiği,

Ayrıca 6023 ada 1 parsel malikleri tarafından söz konusu taşınmaza kamulaştırmasız el atma davasının açıldığı ve bilirkişi raporu ile parkın kamulaştırmasız el atma ile yapıldığının belirlendiği, 6025 ada 1 parsel maliklerinin dilekçesi ile taşınmazın 'Park' kullanımından, eski kullanımı olan 'Çarşı'ya dönüştürülmesine ilişkin plan değişikliği yapılması talebinde bulunulduğu,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 298 15.08.2022

-2-

Bu kapsamda Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün talebi doğrultusunda Yenimahalle Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde, 6023 ada 1 parselin E:0,22, Hmaks:5.50m, Kat adedi:1 yapılaşma koşulları ve 6025 ada 1 parselin E:0.12, Hmaks:5.50m, Kat adedi:1 yapılaşma koşulları ile 'Çarşı-Ticaret' kullanımında kalacak şekilde düzenlemeye gidildiği, ancak İmar ve Islah Komisyonunca, alanların mümkün olduğu ölçüde yeşil alan hüviyetinin korunduğu bir önerinin geliştirilmesi durumunda konunun yeniden değerlendirilebileceği belirtilerek talebin iade edildiği,

Yenimahalle Belediye Meclisinin 04.09.2002 gün ve 301 sayılı Kararı ile uygun görülen, eski kullanıma dönüşüm talebinin, Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığının 17.12.2002 tarih ve UİP.2002/1513- 6469(6023/1-6025/1) sayılı yazısıyla uygun görülmeyerek reddedildiği,

Yenimahalle Belediye Meclisinin 05.08.2012 gün ve 592 sayılı Kararı ile uygun görülen, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2012 gün ve 2077 sayılı Kararı ile tadilen onaylan plan değişikliği kapsamında, 'Açık Otopark Alanı' olarak belirlendiği, söz konusu plan değişikliğine yapılan itirazın Yenimahalle Belediye Meclisinin 05.04.2013 gün ve 414 sayılı Kararı ile uygun görülüp, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.07.2013 gün ve 1223 sayılı Kararı ile reddedilerek plan değişikliğinin kesinlik kazandığı,

Yenimahalle Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün talebi doğrultusunda 6023 ada 1 parselin 'Çarşı-Ticaret' olan ilk imar durumu da dikkate alınarak kamu yararı doğrultusunda İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce 6023 ada 1 parselin E:1.00 ve Yençok:3 Kat yapılaşma koşulu ile 'Ticaret' kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.08.2020 tarih ve 750 sayılı Kararıyla, ilçesine iade edildiği,

**Plan Teklifi ve Açıklama Raporunda;** İlçe belediyesince, mülkiyeti Yenimahalle Belediyesi'ne ait “söz konusu alan çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde, bölgede yüksekokul ve üniversite alanları bulunduğu, şehir dışından Ankara'ya öğrenim görmek için gelen öğrencilerin barınma ihtiyacının karşılanmasının zorunluluk olduğu, ayrıca günümüzde yaşanan pandemi koşulları ele alındığında, özellikle üniversite öğrencilerinin barınma ihtiyacının toplu olarak karşılandığı fiziki standartları yüksek ve pandeminin gereği olan tüm şartların karşılandığı yeni yurt binaları yapma gereğinin ortaya çıktığı” belirtilerek, Yenimahalle Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğünün talebi ile kamu yararı sağlanması, kamu hizmeti sunulabilmesi amacıyla, 6023 ada 1 parselin 'Sosyal Tesis Alanı' kullanımına dönüştürüldüğü belirtilerek,

**1/1000 Ölçekli Uygulama İmar ve 1/5000 Ölçekli Tavsiye Nazım İmar Plan Değişikliği Teklifinde;**

'Sosyal Tesis Alanı'nda İnşaat Emsali-E:0.60, Yençok:5 Kat, şeklinde yapılaşma koşulları belirlendiği,

'- Sosyal Tesis Alanında E:0.60, Yençok:5 Kat'tır.

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 298 15.08.2022

-3-

-Planda belirtilmeyen hususlarda 32300-1 no.lu parselasyon planı plan notları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır', şeklinde iki adet plan notu eklendiği,

**Başkanlığımızca Yapılan Değerlendirmede;**

3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi kapsamında, plan teklifine konu alan çevresinde, yüksek konut blokları, yürüme mesafesi içinde iki adet Üniversite kampüsü, yer altı raylı sistem durağı, Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali, Üniversite Hastanesi olduğu görüldüğü,

Plan teklifinin Belediyemiz Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 330 sayılı Kararıyla 'nazım plan değişikliği olmadığından İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına iadesine' karar verildiğinden, nazım imar planı değişikliği hazırlandığı,

Öneri plan değişikliği, kullanım kararı değişikliği gerektiğinden, uygun görülmesi halinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğinin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile birlikte onaylanmasının gerektiği görüş ve sonucuna varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Yenimahalle İlçesi Orman Çiftliği Mahallesi 6023 ada 1 parselde kullanım değişikliğine yönelik 1/5000 ve 1/1000 ölçekli 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 |