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

Karar No: 1724 13.09.2022

K A R A R

Çankaya İlçesi Beytepe 3.Etap Toplu Konut Alanında bina yüksekliklerinin belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.08.2022 tarihli ve 358 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.09.2022 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; ; Çankaya Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Müdürlüğü 06.07.2022 tarihli ve 24622402-050.01.04.01.01- E.449308 sayılı yazısı ekinde sunulan, Çankaya Belediye Meclisinin 02.12.2021 tarih ve 745 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2022 tarih ve 531 sayılı kararı ile onaylanan "Çankaya İlçesi, Beytepe 3.Etap Toplu Konut Alanında Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine" ilişkin yapılan itirazlar Çankaya Belediye Meclisinin 04.07.2022 tarih ve 434 sayılı kararı ile uygun görülerek, karara bağlanmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**İtirazda bulunulan imar planında,**

Bina yükseklikleri "Yençok: serbest" olarak belirlenmiş alanlardan olan Beytepe III. Etap Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda; 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunun çeşitli maddelerinin yanı sıra 8. Maddesi gereği Dini Tesis Alanları/İbadet Alanları ile Mahkeme kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptal edilen alanların, çeşitli mahkemelerde plan iptaline yönelik davaları devam etmekte olan alanların ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilen alanların çalışma sınırı dışında tutulduğu, diğer alanlarda;

1 .Yapılaşmasını tamamlamış alanlarda yapı izin belgesine(ruhsat) göre +/-0.00 kotu üzeri kat adedi esas alınarak,

2.Yapılaşma koşulu Hmax/Yençok:Serbest olarak tanımlanmış veya hiç tanımlanmamış yapılaşmamış/ruhsatsız olan Sosyal Donatı, Ticaret, Konut, Katlı Konut ve Ticaret+Katlı Konut Alanlarında ise onaylı planda verilen emsal/toplam inşaat alanı/konut sayısı ve plan notları dikkate alınarak hesaplar yapılarak kat yüksekliklerinin belirlendiği,

Çankaya Belediye Başkanlığınca hazırlanan "Beytepe III. Etap Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda Bina Yüksekliklerinin Belirlenmesi" çalışmasının Çankaya Belediye Meclisi'nin 02.12.2021 tarih ve 745 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.03.2022 tarih ve 531 sayılı kararı ile onaylandığı,

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

Karar No: 1724 13.09.2022

-2-

13.04.2022 tarihinden itibaren Çankaya Belediyesi ilan panosunda, internet sitesinde ve Beytepe Mahalle Muhtarlığında 1 ay süre ile ilan edilen "Beytepe III. Etap Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda Bina Yüksekliklerinin Belirlenmesi" çalışmasına 2 (iki) adet yazılı itirazda bulunulduğu,

**Sunulan İtiraz Dilekçeleri İle Özetle;**

19.04.2022 tarih ve 376652 sayılı Çankaya Belediyesine kayıtlı 1 adet itiraz dilekçesi ile; "Beytepe Mahallesi 28986 ada 2 sayılı parsel malikince söz konusu bina yüksekliği belirleme çalışmasına ait Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.03.2022 tarih ve 531 sayılı kararının incelendiği, çalışma kapsamında kalan alanın meclis karar yazısında yer almadığı, ilerde sorun yaşanmaması adına bu hatanın düzeltilmesi talep edilmektedir." denildiği,

20.04.2022 tarih ve 3778351 sayılı Çankaya Belediyesine kayıtlı 1 adet itiraz dilekçesi ile de; "Beytepe Mahallesi 29664 ada 1 sayılı parsel malikince söz konusu bina yüksekliği belirleme çalışmasında parsel üzerindeki yapılaşmanın ruhsatlı 11 kat olarak belirlendiği, ancak parsel üzerinde ruhsatlı ve iskanlı 37 katlı yapılaşmanın söz konusu olduğu, yapılan yanlışın düzeltilmesi talep edilmektedir. " denildiği,

**İtirazların Kabulüne İlişkin Çankaya Belediyesi Meclisi'nin 2022/434 sayılı Kararında;**

"...28986 ada 2 sayılı parselin, bina yükseklikleri çalışması kapsamına alındığı, plan paftaları üzerine Yençok=10 Kat olarak işlendiği, Çankaya Belediye Meclisi'nin 02.12.2021 tarih ve 745 sayılı kararında yer aldığı, ancak Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.03.2022 tarih ve 531 sayılı karar metninde 28986 ada 2 sayılı parselin yer almadığı, hatta bu ada/parselle birlikte 8 adet Ticaret Alanı kullanımlı ada/parsellerin kat kararının içinde bulunduğu paragrafın tamamının eksik olduğu, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca sehven yapılan bu maddi hatanın düzeltilmesi için;

'Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 28986 ada 2 parsel Yençok:10 Kat,

Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 28772 ada 1 parsel Yençok: 10 Kat,

Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 28508 ada 1 parsel Yençok: 10 Kat,

Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 28637 ada 1 parsel Yençok: 10 Kat,

Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 28655 ada 1 parsel Yençok: 10 Kat,

Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 80042 ada 1 ve 2 parsellerde Yençok: 25 Kat,

Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 80024 ada 4 parsel Yençok: 25 Kat, olarak önerilmiştir.' ifadelerinin meclis kararına eklenmesi gerektiği,

29664 ada 1 sayılı parselde ise 4 bloktan oluşan yapılaşmanın olduğu, her yapıya ilişkin ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu, her bir blok için düzenlenen 18.08.2020 tarihli son tadilat ruhsatında B, C ve D blokların yol kotu üstü kat sayısının 11 kat, ancak A bloğun 37 kat olarak belirtildiği, plan paftaları üzerine sehven Yençok=11 Kat olarak işlendiği, ruhsatlı parsellerde parsel üzerindeki en yüksek katlı yapılaşmanın esas alınması gerektiği, dolayısı ile 29664 ada 1 sayılı parselin bina yüksekliğinin Yençok=37 Kat olacak şekilde düzeltilmesi gerektiği, düşünülmektedir.

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

Karar No: 1724 13.09.2022

-3-

Ayrıca; "Beytepe III. Etap Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda Bina Yüksekliklerinin Belirlenmesi" çalışması onay aşamasındayken, bu kapsamında kalan 29624 ada 1 parsel, 29625 ada 1 parsel ve 28945 ada 2 sayılı parselin (eski 28936/1, 28944/1, 28946/1, 28947/1, 28948/1 ada /parseller) bulunduğu alanın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2015 tarih ve 177 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGPA) olarak belirlenmesinin iptaline ilişkin açılan dava sonuçlanmış olup, KDGP Alanının yürürlüğünün devam ettiği anlaşılmıştır. Bu alanlardaki tüm yetkinin Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nda olması nedeniyle söz konusu alan içerisindeki 29624 ada 1 parsel, 29625 ada 1 parsel ve 28945 ada 2 sayılı parseller çalışma kapsamından çıkarılarak plan onama sınırı revize edilmiştir. " denilerek bu doğrultuda, Çankaya Belediye Meclisi'nin 2022/434 sayılı kararı ile yapılan itirazların kabulüne, 29664 ada 1 sayılı parselin kat yüksekliğinin pafta üzerinde Yençok=37 kat olarak düzeltilmesine, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.03.2022 tarih ve 531 sayılı kararında sehven unutulan 8 adet Ticaret Alanı kullanımlı ada/parselin kat yüksekliği kararının Çankaya Belediye Meclis karar içeriğinde yer aldığından ilgili idare olan Büyükşehir Belediyesi Meclis kararına eklenmesi gerektiğine, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kararı bulunan ada/parsellerin çalışma kapsamı dışına çıkartılarak plan onama sınırının revize edilmesine karar verildiği,

**Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;** Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 28986/2, 28772/1, 28508/1, 28637/1, 28655/1, 80042/1, 2 ve 80024/4 parsellerin Belediyemiz Meclisinin 09.03.2022 tarih ve 531 sayılı kararında sehven yapılan maddi hatadan ötürü meclis kararında geçmediği ancak plan onama sınırında söz konusu parsellerin bulunduğu,

29664 ada 1 sayılı parselde 18.08.2020 tarihli son tadilat ruhsatında belirtilmiş olan bina yüksekliğinin Yençok=37 Kat olacak şekilde düzeltilmesinin uygun olduğu,

Ayrıca 29624/1, 29625/1 ve 28945/2 sayılı parsellerin KDGPA sınırında bulunduğundan bahisle plan onama sınırı içerisinden çıkartıldığı,

Söz konusu ilçe meclis kararı eki plan paftalarının tadilatla oluşturulmadığı, yeni oluşturulmuş plan paftaları olduğu, ancak Başkanlığımızca söz konusu itirazlara ilişkin 2022/531 sayılı ABBMK ile onaylı plan paftaları baz alındığı, görüş ve sonucuna varıldığı,

Çankaya İlçesi Beytepe 3.Etap Toplu Konut Alanında bina yüksekliğinin belirlenmesine yönelik yapılan itirazlara ilişkin İlçe Meclis Kararının “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: 358 26.08.2022

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Çankaya İlçesi Beytepe 3.Etap Toplu Konut Alanında bina yüksekliklerinin belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2022 tarih ve 13. gündem maddesi olarak komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Çankaya Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Müdürlüğü 06.07.2022 tarihli ve 24622402-050.01.04.01.01- E.449308 sayılı yazısı ekinde sunulan, Çankaya Belediye Meclisinin 02.12.2021 tarih ve 745 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2022 tarih ve 531 sayılı kararı ile onaylanan "Çankaya İlçesi, Beytepe 3.Etap Toplu Konut Alanında Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine" ilişkin yapılan itirazlar Çankaya Belediye Meclisinin 04.07.2022 tarih ve 434 sayılı kararı ile uygun görülerek, karara bağlanmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**İtirazda bulunulan imar planında,**

Bina yükseklikleri "Yençok: serbest" olarak belirlenmiş alanlardan olan Beytepe III. Etap Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda; 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunun çeşitli maddelerinin yanı sıra 8. Maddesi gereği Dini Tesis Alanları/İbadet Alanları ile Mahkeme kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptal edilen alanların, çeşitli mahkemelerde plan iptaline yönelik davaları devam etmekte olan alanların ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilen alanların çalışma sınırı dışında tutulduğu, diğer alanlarda;

1 .Yapılaşmasını tamamlamış alanlarda yapı izin belgesine(ruhsat) göre +/-0.00 kotu üzeri kat adedi esas alınarak,

2.Yapılaşma koşulu Hmax/Yençok:Serbest olarak tanımlanmış veya hiç tanımlanmamış yapılaşmamış/ruhsatsız olan Sosyal Donatı, Ticaret, Konut, Katlı Konut ve Ticaret+Katlı Konut Alanlarında ise onaylı planda verilen emsal/toplam inşaat alanı/konut sayısı ve plan notları dikkate alınarak hesaplar yapılarak kat yüksekliklerinin belirlendiği,

Çankaya Belediye Başkanlığınca hazırlanan "Beytepe III. Etap Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda Bina Yüksekliklerinin Belirlenmesi" çalışmasının Çankaya Belediye Meclisi'nin 02.12.2021 tarih ve 745 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.03.2022 tarih ve 531 sayılı kararı ile onaylandığı,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 358 26.08.2022

-2-

13.04.2022 tarihinden itibaren Çankaya Belediyesi ilan panosunda, internet sitesinde ve Beytepe Mahalle Muhtarlığında 1 ay süre ile ilan edilen "Beytepe III. Etap Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda Bina Yüksekliklerinin Belirlenmesi" çalışmasına 2 (iki) adet yazılı itirazda bulunulduğu,

**Sunulan İtiraz Dilekçeleri İle Özetle;**

19.04.2022 tarih ve 376652 sayılı Çankaya Belediyesine kayıtlı 1 adet itiraz dilekçesi ile; "Beytepe Mahallesi 28986 ada 2 sayılı parsel malikince söz konusu bina yüksekliği belirleme çalışmasına ait Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.03.2022 tarih ve 531 sayılı kararının incelendiği, çalışma kapsamında kalan alanın meclis karar yazısında yer almadığı, ilerde sorun yaşanmaması adına bu hatanın düzeltilmesi talep edilmektedir." denildiği,

20.04.2022 tarih ve 3778351 sayılı Çankaya Belediyesine kayıtlı 1 adet itiraz dilekçesi ile de; "Beytepe Mahallesi 29664 ada 1 sayılı parsel malikince söz konusu bina yüksekliği belirleme çalışmasında parsel üzerindeki yapılaşmanın ruhsatlı 11 kat olarak belirlendiği, ancak parsel üzerinde ruhsatlı ve iskanlı 37 katlı yapılaşmanın söz konusu olduğu, yapılan yanlışın düzeltilmesi talep edilmektedir. " denildiği,

**İtirazların Kabulüne İlişkin Çankaya Belediyesi Meclisi'nin 2022/434 sayılı Kararında;**

"...28986 ada 2 sayılı parselin, bina yükseklikleri çalışması kapsamına alındığı, plan paftaları üzerine Yençok=10 Kat olarak işlendiği, Çankaya Belediye Meclisi'nin 02.12.2021 tarih ve 745 sayılı kararında yer aldığı, ancak Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.03.2022 tarih ve 531 sayılı karar metninde 28986 ada 2 sayılı parselin yer almadığı, hatta bu ada/parselle birlikte 8 adet Ticaret Alanı kullanımlı ada/parsellerin kat kararının içinde bulunduğu paragrafın tamamının eksik olduğu, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca sehven yapılan bu maddi hatanın düzeltilmesi için;

'Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 28986 ada 2 parsel Yençok:10 Kat,

Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 28772 ada 1 parsel Yençok: 10 Kat,

Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 28508 ada 1 parsel Yençok: 10 Kat,

Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 28637 ada 1 parsel Yençok: 10 Kat,

Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 28655 ada 1 parsel Yençok: 10 Kat,

Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 80042 ada 1 ve 2 parsellerde Yençok: 25 Kat,

Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 80024 ada 4 parsel Yençok: 25 Kat, olarak önerilmiştir.' ifadelerinin meclis kararına eklenmesi gerektiği,

29664 ada 1 sayılı parselde ise 4 bloktan oluşan yapılaşmanın olduğu, her yapıya ilişkin ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu, her bir blok için düzenlenen 18.08.2020 tarihli son tadilat ruhsatında B, C ve D blokların yol kotu üstü kat sayısının 11 kat, ancak A bloğun 37 kat olarak belirtildiği, plan paftaları üzerine sehven Yençok=11 Kat olarak işlendiği, ruhsatlı parsellerde parsel üzerindeki en yüksek katlı yapılaşmanın esas alınması gerektiği, dolayısı ile 29664 ada 1 sayılı parselin bina yüksekliğinin Yençok=37 Kat olacak şekilde düzeltilmesi gerektiği, düşünülmektedir.

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 358 26.08.2022

-3-

Ayrıca; "Beytepe III. Etap Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda Bina Yüksekliklerinin Belirlenmesi" çalışması onay aşamasındayken, bu kapsamında kalan 29624 ada 1 parsel, 29625 ada 1 parsel ve 28945 ada 2 sayılı parselin (eski 28936/1, 28944/1, 28946/1, 28947/1, 28948/1 ada /parseller) bulunduğu alanın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2015 tarih ve 177 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGPA) olarak belirlenmesinin iptaline ilişkin açılan dava sonuçlanmış olup, KDGP Alanının yürürlüğünün devam ettiği anlaşılmıştır. Bu alanlardaki tüm yetkinin Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nda olması nedeniyle söz konusu alan içerisindeki 29624 ada 1 parsel, 29625 ada 1 parsel ve 28945 ada 2 sayılı parseller çalışma kapsamından çıkarılarak plan onama sınırı revize edilmiştir. " denilerek bu doğrultuda, Çankaya Belediye Meclisi'nin 2022/434 sayılı kararı ile yapılan itirazların kabulüne, 29664 ada 1 sayılı parselin kat yüksekliğinin pafta üzerinde Yençok=37 kat olarak düzeltilmesine, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.03.2022 tarih ve 531 sayılı kararında sehven unutulan 8 adet Ticaret Alanı kullanımlı ada/parselin kat yüksekliği kararının Çankaya Belediye Meclis karar içeriğinde yer aldığından ilgili idare olan Büyükşehir Belediyesi Meclis kararına eklenmesi gerektiğine, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kararı bulunan ada/parsellerin çalışma kapsamı dışına çıkartılarak plan onama sınırının revize edilmesine karar verildiği,

**Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;** Kullanım kararı Ticaret Alanı olan 28986/2, 28772/1, 28508/1, 28637/1, 28655/1, 80042/1, 2 ve 80024/4 parsellerin Belediyemiz Meclisinin 09.03.2022 tarih ve 531 sayılı kararında sehven yapılan maddi hatadan ötürü meclis kararında geçmediği ancak plan onama sınırında söz konusu parsellerin bulunduğu,

29664 ada 1 sayılı parselde 18.08.2020 tarihli son tadilat ruhsatında belirtilmiş olan bina yüksekliğinin Yençok=37 Kat olacak şekilde düzeltilmesinin uygun olduğu,

Ayrıca 29624/1, 29625/1 ve 28945/2 sayılı parsellerin KDGPA sınırında bulunduğundan bahisle plan onama sınırı içerisinden çıkartıldığı,

Söz konusu ilçe meclis kararı eki plan paftalarının tadilatla oluşturulmadığı, yeni oluşturulmuş plan paftaları olduğu, ancak Başkanlığımızca söz konusu itirazlara ilişkin 2022/531 sayılı ABBMK ile onaylı plan paftaları baz alındığı, görüş ve sonucuna varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Çankaya İlçesi Beytepe 3.Etap Toplu Konut Alanında bina yüksekliğinin belirlenmesine yönelik yapılan itirazlara ilişkin İlçe Meclis Kararının “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 |