

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 96

29.05.2025

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Çankaya İlçesi Dodurga ve Alacaatlı Mahallelerinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 13. gündem maddesi olarak komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde;Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2025 tarih ve 322 sayılı Kararı ile onaylanan Çankaya İlçesi Dodurga ve Alacaatlı Mahalleleri 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişikliğinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosunda, internet sitemizde, Dodurga ve Alacaatlı Mahallesi Muhtarlıklarında ve alanda tabela ile 27/02/2025 tarihinden itibaren 1 ay süre ile ilan edilmiş olup nazım imar planına ilişkin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına yapılan 15 adet itiraz hakkında bir karar alınmasının gerektiği,

Yapılan İncelemede;

Teklif Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumunun; Planlama alanı 1024 Ha olup şahıs, kamu, vakıf, dernek vb. mülkiyetindedir.

Çankaya İlçesi Alacaatlı ve Dodurga Mahalleleri sınırı içinde Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2016 tarih 1418 ve 14.10.2016 tarih 2059 sayılı Kararları ile onaylanan 1/25000, 1/5000 Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali talebiyle, Çankaya Belediye Başkanlığı, TMMOB Mimarlar Odası, TMMOB Şehir Plancıları Odası ve şahıslar tarafından davalar açılmış; Çankaya Belediye Başkanlığı, Mimarlar Odası ve Şehir Plancıları Odası tarafından açılan davalarda davanın reddine hükmedilmiş ancak şahıslar tarafından açılan davalarda söz konusu meclis kararları ile onaylanan imar planları iptal edilmiş; yapılan istinaf başvurusu sonrasında ise Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5.İdari Dava Dairesinin muhtelif karar sayıları ile imar planlarının iptaline ilişkin İdare Mahkemesi kararları kaldırılarak davanın reddine karar verildiği,

Söz konusu istinaf kararlarına ilişkin temyiz talebi üzerine, Danıştay 6.Dairesinin 27.12.2023 tarih ve 2021/4244E. 2023/10043K. sayılı, 2021/2616E. 2023/10064K. sayılı, 2021/6940E. 2023/10054K. sayılı, 2021/4677E. 2023/10058K. sayılı ve 2021/3740E. 2023/10056K. sayılı kararları ile plan notlarının "Konut" ve "Ticaret+Konut" parsellerinde kademeli emsal uygulanabilmesi ile ilgili Genel Hükümler başlıklı 9. maddesi ile Özel Hükümler başlıklı "Ticaret+Konut" parsellerine ilişkin 2. maddesi yönünden Bölge İdare Mahkemesi kararlarının bozulmasına, kalan diğer hususların onaylanmasına karar verildiği,

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 96

29.05.2025

-2-

Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi tarafından yeniden yapılan incelemede ise 26.04.2024 tarih ve 2024/458E. 2024/474K. sayılı, 2024/453E. 2024/476K. sayılı, 2024/455E. 2024/470K. sayılı, 2024/454E. 2024/478K. sayılı ve 2024/457E. 2024/471K. sayılı kararları ile Danıştay 6. Dairesinin yukarıda esas ve karar numaraları belirtilen kararlarına uyularak, dava konusu planlama işleminin yalnızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının "Konut" ve "Ticaret+Konut" parsellerinde kademeli emsal uygulanabilmesi ile ilgili Genel Hükümler başlıklı 9. maddesi ile Özel Hükümler başlıklı "Konut+Ticaret" parsellerine ilişkin 2. maddesinin kademeli emsal uygulamasına ilişkin kısmının iptaline karar verildiği,

Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesinin 30/05/2024 tarihli muhtelif açıklama istemi hakkındaki kararlarında "...Açıklamaya konu edilen Dairemiz kararlarında planlama kararıyla konut alanlarında E:1.75, konut+ticaret alanlarında

E:2.00 yapılaşma koşulları belirlenmesinin hukuka aykırı olmadığı açıkça belirtilmiş sonrasında yalnızca kademeli emsale ilişkin plan notu hükümlerinin ilgili kısımlarının iptaline hükmedilmiş olduğundan konut ve konut+ticaret alanları için dava konusu planlama işlemiyle belirlenmiş emsal oranlarında (E:1.75 ve 2.00) herhangi bir hukuka aykırılık buna karşın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarının genel hükümler başlıklı 9. maddesi ile özel hükümler başlıklı 2. Maddesinin yalnızca kademeli emsal uygulamasına ilişkin kısımlarında hukuka uyarlık bulunmadığını belirten Dairemiz kararında açıklamayı gerektirecek bir muğlaklık bulunmadığından açıklama istemi yerinde görülmemiştir.” ifadeleri ile açıklama istemi reddedildiği,

Danıştay 6. Dairesinin 10.07.2024 tarih ve 2024/5133E. 2024/4631K. sayılı Kararı ile Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesinin 2024/454E. 2024/478K. sayılı Kararını onama yönündeki kesin kararını vermiş ve davalar sonuçlandığı,

Mahkeme Kararlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarına ilişkin açık ifadeler kullanılırken 1/5000 ölçekli nazım planda yer alan aynı plan hükümleri açıkça zikredilmediğinden ölçekler arası uyumsuzluk oluştuğu,

İptal davalarına konu olan, kısmi iptal kararları alınan, yürürlükteki planın uygulanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2025 tarih ve 322 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği ile mevcut planın;

Genel Hükümler 9 no.lu notun “Büyük parsellerin oluşmasını teşvik amacıyla kademeli emsal verilebilir.” Kısmi iptal edilmiş,

Genel Hükümler 11 no.lu notun tamamı iptal edilmiş,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Özel Hükümler 1 no.lu notun “Konut alanlarında, minimum parsel büyüklüğü 5000 m², Emsal=1.75, Yençok:24 kattır. Toplam emsalin %5'ini aşmamak kaydıyla gününbirlik ihtiyaçlara cevap verecek nitelikte ticari kullanımlar yer alabilir. Konut sayısı emsale esas inşaat alanının ortalama konut büyüklüğü olan 150 m²'ye bölünmesi ile bulunan konut sayısını aşamaz. Konut sayısı, bulunan sayının ondalık kısmı 0.5 ve üstü ise bir üst tam sayıya, 0.5'in altında ise bir alt tam sayıya tamamlanarak bulunacaktır. Belirlenen adedin altında konut yapılabilir. Maksimum inşaat emsali aşılmamak şartıyla konut alanlarında değişik büyüklük ve nitelikte konutlar yer alabilir.” şeklinde düzenlenmiş,

Özel Hükümler 2 no.lu notun “Ticaret-Konut Alanlarında, minimum parsel büyüklüğü 5000 M2, Emsal=2.00, Yençok:28 Kattır. Konut+Ticaret Alanlarında Konut, İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya Özel Katlı Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Otel Ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Birimler, Yönetim Binaları, Banka, Finans Kurumları, Yurt, Kurs Yer Alabilir. Bu alanlarda konut kullanımı emsale esas inşaat alanının % 60'ını geçemez. Konut Ve Ticaret kullanımları birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir. Bu alanlarda konut kullanımı emsale esas inşaat alanının % 60'ını geçemez. Konut Ve Ticaret kullanımları birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir, konut sayısı konut alanı emsaline esas inşaat alanının ortalama büyüklüğü olan 150 m²'ye bölünmesi ile bulunan konut sayısını aşamaz. Konut sayısı, bulunan sayının ondalık kısmı 0.5 ve üstü ise bir üst tam sayıya, 0.5'in altında ise bir alt tam sayıya tamamlanarak bulunacaktır. Belirlenen adedin altında konut yapılabilir. Maksimum inşaat emsali aşılmamak şartıyla konut alanlarında değişik büyüklük ve nitelikte konutlar yer alabilir.” şeklinde düzenlenmiş,

Özel Hükümler 3 no.lu notun tamamı iptal edildiği,

Nazım Plana İtirazlar İncelendiğinde;

-Çankaya Belediyesinin 27.03.2025 tarih E:1301503 sayılı yazısı ile; “... Özel Hükümler Başlıklı 1.maddesinde yer alan no.lu notun yalnızca iptal edilen kısmının değil tamamının plan notu değişikliği onama sınırına alınması...” talebiyle,

-S.S. Profit Konut Yapı Kooperatifi'nin 28.03.2025 tarihli dilekçesi ile maliki bulundukları parsel ile ilişkin “...çap, yol kotu tutanağı ile zemin etüdü, mimari proje, mekanik ve elektrik, statik proje çalışmalarına başlanıldığı... mimari projenin Çankaya Belediyesine sunulduğu, yapı denetim firması atandığı 2+1 olarak 296 adet bağımsız

bölüm planlandığı...” gerekçeleriyle 150 m² daire sınırlamasının olduğu plan notlarına (Özel Hükümler 1 ve 2 no.lu plan notlarının ilgili kısımlarına),

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 96

29.05.2025

-4-

-Diğer Şahıs/Kooperatif dilekçeleri ile “...daha önce plan notlarında 150 m² daire sınırlaması bulunmadığı ... bu hesap ile maddi zarar ve mağduriyet yaşanacağı...Özel Hükümler 1 ve 2 no.lu plan notlarının daha önce yargı denetiminden geçerek kesinleştiği...3+1, 4+1 konutlara giderek talebin azaldığı ...bölge genelinde devam eden 1+1, 2+1 konut projelerinin yoğunlukta olduğu....bölgede tercihin bu yönde olduğu... ekonomik olarak 2+1 konut projelerinin uygun olacağı...” gerekçeleri ile, konut sayısının ortalama konut büyüklüğü olan 150 m²'ye bölünmesi ile bulunmasını içeren plan notlarına (Özel Hükümler 1 ve 2 no.lu plan notlarının ilgili kısımlarına) itiraz edildiği,

1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; itiraz konusu Özel Hükümler Başlıklı 1.maddenin Mahkeme kararı sonucu düzenlendiği ve net olduğu için Çankaya Belediyesinin itirazının reddinin uygun olacağı,

Diğer taraftan itiraz dilekçesi eklerinde malik olunduğuna dair tapu örneği sunulmamış, kooperatif adına sunulan dilekçelerde kooperatif adına yetkili kişilere ilişkin imza sirküleri, üyelerin itiraz hususundaki ortak görüşlerine ilişkin yönetim kurulu kararı ve ilgili evraklarda sunulmadığı,

Planlama alanına ilişkin 2015 yılında Çankaya, Dodurga ve Alacaatlı Mahalleleri ile Gölbaşı İlçesi, İncek Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 1200 hektarlık alana ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi sunulmuş, Belediye Meclisimizin 12.06.2015 gün ve 1249 sayılı Kararıyla teklifonaylanmıştır. Meclis kararında ortalama daire büyüklüğü 150 m² olarak nüfus hesaplandığı da yer aldığı,

Dolayısıyla bölgede revizyon içeren planlama sürecinin başlangıcı 1200 hektarlık alana sahip 2015 tarihli plan olup, ortalama konut büyüklüğü 150 m² olarak belirlenen 1249 Belediye Meclisi Kararı sayılı Nazım Plan uyarınca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklif edilmiş, Belediye Meclisimizin 15.07.2016 tarih ve 1418 sayılı kararıyla yaklaşık 1024 Ha'lık kısma ilişkin (Gölbaşı İlçesi sınırlarında kalan kısım ayrılarak) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve birlikte 1/5000 ölçekli nazım plan onaylandığı, plana yapılan itiraz üzerine 14.10.2016 tarih ve 2059 sayılı Meclis Kararı ile plan son halini aldığı,

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 96

29.05.2025

Uygulama İmar Planı “plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planlar olduğu” açıkça belirtilmiş, Genel planlama esasları Madde 7 – (1) (b) de; “Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.” şeklinde açıkça tariflendiği, Belediye Meclisimizin 15.07.2016 tarih ve 1418 ve 14.10.2016 tarih ve 2059 sayılı Kararları ile onaylanan 1/25000, 1/5000 Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporlarında da Emsale Esas Konut Alanı Hesabı ve Konut Sayısı ve Nüfus Hesabı tablolarında açıkça Ortalama Konut Büyüklüğü olan 150 m² ile nüfus ve konut sayısı hesaplanmış ve bu doğrultuda Sosyal ve Teknik Altyapı alanları hesaplanmıştır. Yani plan yapıldığı tarihte (2015-2016) Ortalama Konut Büyüklüğü 150 m² olarak belirlenmiş olup itiraza konu 2025/322 sayılı Meclis Kararı ile getirilen yeni bir düzenleme olmadığı,

Özel Hükümler 1 ve 2 no.lu plan notlarında yer alan ortalama konut büyüklüğü olan 150 m²’nin değiştirilmesi halinde alanda tüm plan kurgusu bozulacak, belirlenen nüfus üzerinden ayrılan Sosyal ve Teknik Altyapı alanları yetersiz kalacak, öngörülemez sayıda bir konut ve nüfus ile plansız ve yaşanmaz bir yerleşim olduğu görüş ve kanaatine varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Çankaya İlçesi Dodurga ve Alacaatlı Mahallelerine 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin konu üzerinde gerekli incelemeler yapılmak üzere ertelenmesi komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Raporumuz Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına arz olunur.

Coşkun TORUN

Ozan YİĞİT

Atila ÇELİK

İmar ve Bayındırlık Komisyonu
Başkanı

Başkan V.

Üye

Naki DEMİR
Üye

Erdoğan DOĞAN Cemal TEKİN
Üye Üye

Mehmet Emin AYAZ
Üye

Fethi ÇAKMAK
Üye

Murat YALÇIN
Üye