

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

Rapor No: 97

29.05.2025

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Çankaya İlçesi Dodurga ve Alacaatlı Mahallelerinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2025 tarih ve 14. 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 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliğine itirazlara ilişkin Çankaya Belediye Meclisinin 05.05.2025 tarih ve 213 sayılı Kararı hakkında bir karar alınması gerektiği,

Yapılan İncelemede;

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

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,

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,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 97

29.05.2025

-2-

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 sonuçlandı,

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.” Kısımının iptal edilmiş,

Genel Hükümler 11 [no.lu](#) notun tamamı iptal edilmiş,

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,

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

Rapor No: 97

29.05.2025

-3-

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 emseline 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 edilmiştir.

Çankaya Belediye Meclisinin 05.05.2025 tarih ve 213 sayılı kararında; “27.03.2025 tarih ve E-1305279 sayılı dilekçe ile özetle; Dodurga Mahallesi 29869 ada 6 sayılı parselin Ankara Büyükşehir Belediyesinden ihale yoluyla satın alındığı, satın alındığı dönemde plan notlarında ortalama konut büyüklüğüne ilişkin "emsal alanın toplamının 150 m²'ye bölünmesi ile konut sayısı bulunur." hükmünün bulunmadığı, mahkeme kararında buna ilişkin bir hükmün bulunmadığı, bu

durumun kooperatifleri açısından mağduriyete sebep olduğu, bu nedenle Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2025 tarih ve 332 sayılı kararına itiraz edilerek düzenleme öncesi şartların talep edildiği,... 28.03.2025 tarih ve E-1306076 sayılı dilekçe ile özetle; Dodurga Mahallesi 29804 ada 6 sayılı parselin hissedarı iken TOKİ ve Hazine ve Maliye Bakanlığına ait hisselerin ihale yoluyla satın alındığı, parsel ile ilişkin imar durumu belgesi ve yol kotu tutanağının alınarak zemin etüdü, mimari proje, mekanik ve elektrik projeleri, statik projeleri çalışmalarına başlanıldığı, bu aşamada bağımsız bölüm sayısı ile ilgili düzenlemeye gidildiği, düzenleme sonrasında parseldeki konut sayısının azaldığı, bu durumun üyeler nezdinde mağduriyete sebep olduğu, imar uygulama işlemlerine başlanıldığından bahisle bu durumda olan kooperatifler için istisna talep edildiği, belirtilmiştir. Her 2 itiraz dilekçesi ile konut sayısının hesaplanmasına ilişkin "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 âdetin altında konut yapılabilir. Maksimum inşaat emsali aşılmamak şartıyla konut alanlarında değişik büyüklük ve nitelikte konutlar yer alabilir." maddesine itiraz edilmektedir. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünün 26.03.2025 tarih ve E-1301597 sayılı yazısında ise;

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

Rapor No: 97

29.05.2025

"Dodurga ve Alacaatlı Mahalleleri Çevreyolu İçine ilişkin imar planının uygulanması aşamasında herhangi bir tereddüde mahal verilmemesi için mahkeme kararı gereğince plan notlarının özel hükümler başlıklı 1. maddesinde yer alan plan notunun yalnızca iptal edilen kısmının değil tamamının plan notu değişikliği onama sınırı içine alınması" gerekçesi ile itiraz edilmiştir..... planlama alanındaki nüfus-sosyal donatı dengesinin, ortalama konut büyüklüğü 150 metrekare üzerinden hesaplanarak değerlendirildiği ve planların hukuka uygun olduğuna kara verildiği göz önüne alınarak, planlama alanındaki nüfus/kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı dengesinin bozulmaması amacıyla, plan notlarında konut sayısının ortalama konut büyüklüğü 150 metrekare olarak hesaplanmasına ilişkin madde yönünden itirazların reddine, özel hükümlerin 1. Maddesine karşı yapılan itirazın kabulüne ..." karar verilmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; Dodurga ve Alacaatlı Mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin Başkanlık Makamına sunulan yazımız ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin konunun birlikte değerlendirilmesi gerektiği,

İlçe Meclis kararının plan notlarında konut sayısının ortalama konut büyüklüğü 150 metrekare olarak hesaplanmasına ilişkin madde yönünden itirazların reddine yönelik kısmının uygun olduğu,

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünün Plan notlarının özel hükümler başlıklı 1. maddesinde yer alan plan notunun yalnızca iptal edilen kısmının değil tamamının plan notu değişikliği onama sınırı içine alınması yönündeki itirazın da; itiraz konusu Özel Hükümler Başlıklı 1.maddenin Mahkeme kararı sonucu düzenlendiği ve net olduğu için reddinin uygun olacağı görüş ve kanaatine varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Çankaya İlçesi Dodurga ve Alacaatlı Mahallelerine yönelik 1/1000 uygulama 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
İmar ve Bayındırlık Komisyonu
Başkanı

Ozan YİĞİT
Başkan V.

Atila ÇELİK
Üye

Naki DEMİR
Üye

Erdoğan DOĞAN Cemal TEKİN
Üye

Mehmet Emin AYAZ
Üye

Fethi ÇAKMAK Murat YALÇIN
Üye Üye