

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No:200

09.02.2021

K A R A R

Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.12.2020 tarihli ve 1645 sayılı Kararının (Keçiören İlçesi Çiçekli, İncirli, Kalaba, Karargahtepe, Basınevleri, Emrah, 19 Mayıs ve Tepebaşı Mahallelerini kapsayan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği yapılması) yeniden görüşülmesine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 18.01.2021 gün ve 609 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.02.2021 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi'nin 14/12/2020 tarihli ve 69403663-105.04-E.131188 sayılı yazısı ile Keçiören İlçesi, Çiçekli, İncirli, Kalaba, Karargahtepe, Basınevleri, Emrah, 19 Mayıs ve Tepebaşı Mahallelerini kapsayan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğine ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisince alınmış 10.12.2020 tarihli ve 1645 sayılı karar ve komisyon raporu ekte gönderildiği,

Yapılan incelemede;

Başkanlığımız evrakına 11.11.2020 tarih ve E.142130 sayı ile giriş yapıldığı 5216 sayılı Kanunun ilgili maddesi gereğince Çiçekli, İncirli, Kalaba, Güçlükaya, Karargahtepe, Basınevleri, Emrah, 19 Mayıs, Tepebaşı Mahallelerinde yaklaşık 478 ha büyüklüğündeki 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu Başkanlığımıza sunulmuş olup eksikleri nedeniyle iade edildiği, Büyükşehir Belediye Meclisine önerge verilerek söz konusu konunun 10.12.2020 gün ve 1645 sayılı meclis kararı ile onaylandığı,

Söz konusu konuya ilişkin olarak;

1-2020/368 sayılı Keçiören Belediye Meclisi kararında söz konusu planlama alan büyüklüğünün **478 ha** olduğunun ifade edildiği, ancak açıklama raporu ve kentsel etki raporunda söz konusu planlama alanının **414 ha** olduğunun belirtildiği, **İlçe Meclis kararı ile sunulan eklerin birbiri ile uyummadığı,**

2-Plana yönelik olarak Keçiören Belediyesi (İmar Müdürlüğü'nün inceleme ve teknik değerlendirme yazısı mahiyetindeki) Başkanlık Makamı yazısının tarafımıza gönderilmediği,

3- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde "**İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz...**" hükmüne yer verilmiştir. Bu hükme ilişkin sunulan plan değişikliğinin çevre teşekkülü analizleri ve sunulan plan değişikliği ile ilgili açıklama raporu ve kentsel teknik altyapı raporunun detaylandırılması gerektiği, öneri değişikliğin **donatı alanlarının nüfus, konut sayısı verilerine göre eksik olduğu, buna ilişkin yeterlilik analizinin bulunmadığı,**

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No:200

09.02.2021

-2-

4-Söz konusu alandaki değişiklikte imar planına esas sondajlı jeolojik-jeoteknik etüt raporunun zorunlu olduğu, ancak **kat artışı, nüfus yoğunluğu artışı içeren teklifte etüde dair herhangi bir bilgi ve belgenin bulunmadığı,**

5-Teknik olarak incelenecek olan konuya ilişkin plan, açıklama raporu, kentsel teknik altyapı ve etki değerlendirme raporu gibi belgelerin istenilen formatta ve sayıda gönderilmediği,

6-Söz konusu plan değişikliğine ilişkin alanda (geniş bir bölge olmasına rağmen) ASKİ hariç **herhangi bir kurumun kurum görüşünün sunulmadığı, dolayısıyla kurum görüşlerinin eksik olduğu,**

7-Plan onama sınırı içerisinde toplu yapılaşmayı özendirici konfor artışına yönelik %30 ek inşaat artışı ile birlikte yine konfor artışına yönelik ek %20 inşaat alanı artışı önerildiği ancak bu konunun **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırı olduğu,** plan notlarının hiçbir maddesinde konut sayısına ve nüfus yoğunluğuna ilişkin belirleyici madde olmadığı, konfora yönelik inşaat artışlarının kat artışları ile birlikte sınırları olmaksızın nüfus artışına (konut sayısına) neden olacağı,

8-Ticaret-Turizm Alanı Keçiören Belediyesi ve öncelikle Maliye hazine hisselerinden oluşturulmasına ilişkin plan notunun **3194 sayılı Kanununun 18.madde uygulamasına ve yönetmeliklere aykırı olduğu,** bu alanlarda oluşacak şahıs hisselerinin belediyeye terkinin zorlayıcı maddelerin olduğu ve bu durumun **şehircilik ilke ve esaslarıyla bağdaşmadığı ve mülkiyet hakkına müdahale olduğu,**

9-Plan notlarında bulunan kapanan yolların ihdası ile ilgili hükümlerin 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Daire Kanun ve **uygulama yönelik yönetmeliğe aykırı olduğu,**

10-Plan notlarında belirtilen konut alanlarına zemin ve bodrum katlarda ticaret ünitelerinin yer almasına ilişkin maddelerin **ilgili mevzuat hükümlerine aykırı olduğu,**

11-Konut ve Konut+Ticaret alanlarında KOP paylarının İlçe Belediyesine bedelsiz terki öngörülürken, terk edilen miktar kadar inşaat alanının ve ihdas ile oluşacak alan kadar inşaat alanının inşaat alanlarına ilave edilmesinin **hem yapı yoğunluğunu hem de nüfus yoğunluğunu arttıracığı,**

12-Söz konusu İlçe meclis kararında 1/5000 ölçekli nazım imar planından bahsedilmediği halde Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan önerge ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ek olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planının da onaylandığı,

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No:200

09.02.2021

-3-

13-Yaklaşık 478 ha büyüklüğündeki alanın önerge ile herhangi bir teknik inceleme olmaksızın Belediye Meclisine değerlendirilmek üzere (üstelik nazım imar planı ve uygulama imar planının birlikte) sunulmasının **şehircilik ilke ve esaslarına aykırı olduğu**, bundan dolayı herhangi bir hukuki süreçte ve olumsuz durumlarda teknik olarak planların savunulmasının mümkün olamayacağı,

Yukarıda bahsedilen maddeler gereği söz konusu konunun 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 14'üncü maddesi ile 16.11.2020 tarihli ve E.118429 sayılı "Kararların Meclise İadesi" konulu 2020/1 no.lu Başkanlık Genelgesinin hükümleri uyarınca tekrar incelenmesi gerektiği görüş ve kanaatine varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.12.2020 gün ve 1645 sayılı kararının aynı şekilde "onayı"na ilişkin üyeler Yaşar NESLİHANOĞLU, Müslüm TEKİN ve Kerem ERDEM'in "Büyükşehir Belediyesinin teknik görüş ve tespitleri olmadan önerge yolu ile onaylanan planların mevzuata aykırı olduğu, ayrıca imar plan revizyonunda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca herhangi bir araştırma yapılmadığı, imar planı projelerinin bu şekilde onaylanmasın da mahkemece ihtar gerekçesi olacağı ve bu nedenle vatandaşların aleyhine bir durum olacağı, yapılaşma sürecinin daha da uzayacağı, vatandaşların lehine bir durum olması açısından, imar planlarının bilimsel ve teknik inceleme yapılması için Başkanlık makamına sunulması gerekmesi nedeni ile; Başkanlık değerlendirmesinde 13. Madde ile tespit edilen gerekçeler yerine getirilmediğinden, imar plan değişikliklerinin iptal edilerek yeni bir plan çalışması yapılmak üzere İlçe Belediyesine iade edilmesi gerektiği görüş ve kanaatine varılmıştır." Şeklinde muhalefetlerine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu oylanarak oyçokluğu ile kabul edildi.

Fatih ÜNAL
Meclis 1.Başkan V.

Mehmet Kürşad KOÇAK
Divan Katibi

Selim ÇIRPANOĞLU
G.Divan Katibi

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

Rapor No: 609

18.01.2021

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.12.2020 tarihli ve 1645 sayılı Kararının (Keçiören İlçesi Çiçekli, İncirli, Kalaba, Karargahtepe, Basınevleri, Emrah, 19 Mayıs ve Tepebaşı Mahallelerini kapsayan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği yapılması) yeniden görüşülmesine ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2021 tarih ve 103. gündem maddesi olarak komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi'nin 14/12/2020 tarihli ve 69403663-105.04-E.131188 sayılı yazısı ile Keçiören İlçesi, Çiçekli, İncirli, Kalaba, Karargahtepe, Basınevleri, Emrah, 19 Mayıs ve Tepebaşı Mahallelerini kapsayan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğine ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisince alınmış 10.12.2020 tarihli ve 1645 sayılı karar ve komisyon raporu ekte gönderildiği,

Yapılan incelemede;

Başkanlığımız evrakına 11.11.2020 tarih ve E.142130 sayı ile giriş yapıldığı 5216 sayılı Kanunun ilgili maddesi gereğince Çiçekli, İncirli, Kalaba, Güçlükaya, Karargahtepe, Basınevleri, Emrah, 19 Mayıs, Tepebaşı Mahallelerinde yaklaşık 478 ha büyüklüğündeki 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu Başkanlığımıza sunulmuş olup eksikleri nedeniyle iade edildiği, Büyükşehir Belediye Meclisine önerge verilerek söz konusu konunun 10.12.2020 gün ve 1645 sayılı meclis kararı ile onaylandığı,

Söz konusu konuya ilişkin olarak;

1-2020/368 sayılı Keçiören Belediye Meclisi kararında söz konusu planlama alan büyüklüğünün **478 ha** olduğunun ifade edildiği, ancak açıklama raporu ve kentsel etki raporunda söz konusu planlama alanının **414 ha** olduğunun belirtildiği, **İlçe Meclis kararı ile sunulan eklerin birbiri ile uyuşmadığı,**

2-Plana yönelik olarak Keçiören Belediyesi (İmar Müdürlüğü'nün inceleme ve teknik değerlendirme yazısı mahiyetindeki) Başkanlık Makamı yazısının tarafımıza gönderilmediği,

3- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde "**İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz...**" hükmüne yer verilmiştir. Bu hükme ilişkin sunulan plan değişikliğinin çevre teşekkülü analizleri ve sunulan plan değişikliği ile ilgili açıklama raporu ve kentsel teknik altyapı raporunun detaylandırılması gerektiği, öneri değişikliğin **donatı alanlarının nüfus, konut sayısı verilerine göre eksik olduğu, buna ilişkin yeterlilik analizinin bulunmadığı,**

4-Söz konusu alandaki değişiklikte imar planına esas sondajlı jeolojik-jeoteknik etüt raporunun zorunlu olduğu, ancak **kat artışı, nüfus yoğunluğu artışı içeren teklifte etüde dair herhangi bir bilgi ve belgenin bulunmadığı,**

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

Rapor No: 609

18.01.2021

-2-

5-Teknik olarak incelenecek olan konuya ilişkin plan, açıklama raporu, kentsel teknik altyapı ve etki değerlendirme raporu gibi belgelerin istenilen formatta ve sayıda gönderilmediği,

6-Söz konusu plan değişikliğine ilişkin alanda (geniş bir bölge olmasına rağmen) ASKİ hariç **herhangi bir kurumun kurum görüşünün sunulmadığı, dolayısıyla kurum görüşlerinin eksik olduğu,**

7-Plan onama sınırı içerisinde toplu yapılaşmayı özendirici konfor artışına yönelik %30 ek inşaat artışı ile birlikte yine konfor artışına yönelik ek %20 inşaat alanı artışı önerildiği ancak bu konunun **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırı olduğu,** plan notlarının hiçbir maddesinde konut sayısına ve nüfus yoğunluğuna ilişkin belirleyici madde olmadığı, konfora yönelik inşaat artışlarının kat artışları ile birlikte sınırları olmaksızın nüfus artışına (konut sayısına) neden olacağı,

8-Ticaret-Turizm Alanı Keçiören Belediyesi ve öncelikle Maliye hazine hisselerinden oluşturulmasına ilişkin plan notunun **3194 sayılı Kanununun 18.madde uygulamasına ve yönetmeliklere aykırı olduğu,** bu alanlarda oluşacak şahıs hisselerinin belediyeye terkinin zorlayıcı maddelerin olduğu ve bu durumun **şehircilik ilke ve esaslarıyla bağdaşmadığı ve mülkiyet hakkına müdahale olduğu,**

9-Plan notlarında bulunan kapanan yolların ihdası ile ilgili hükümlerin 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Daire Kanun ve **uygulama yönelik yönetmeliğe aykırı olduğu,**

10-Plan notlarında belirtilen konut alanlarına zemin ve bodrum katlarda ticaret ünitelerinin yer almasına ilişkin maddelerin **ilgili mevzuat hükümlerine aykırı olduğu,**

11-Konut ve Konut+Ticaret alanlarında KOP paylarının İlçe Belediyesine bedelsiz terki öngörülürken, terk edilen miktar kadar inşaat alanının ve ihdas ile oluşacak alan kadar inşaat alanının inşaat alanlarına ilave edilmesinin **hem yapı yoğunluğunu hem de nüfus yoğunluğunu arttıracığı,**

12-Söz konusu İlçe meclis kararında 1/5000 ölçekli nazım imar planından bahsedilmediği halde Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan önerge ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ek olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planının da onaylandığı,

13-Yaklaşık 478 ha büyüklüğündeki alanın önerge ile herhangi bir teknik inceleme olmaksızın Belediye Meclisine değerlendirilmek üzere (üstelik nazım imar planı ve uygulama imar planının birlikte) sunulmasının **şehircilik ilke ve esaslarına aykırı olduğu,** bundan dolayı herhangi bir hukuki süreçte ve olumsuz durumlarda teknik olarak planların savunulmasının mümkün olamayacağı,

Yukarıda bahsedilen maddeler gereği söz konusu konunun 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 14'üncü maddesi ile 16.11.2020 tarihli ve E.118429 sayılı "Kararların Meclise İadesi" konulu 2020/1 no.lu Başkanlık Genelgesinin hükümleri uyarınca tekrar incelenmesi gerektiği görüş ve kanaatine varıldığı,

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

Rapor No: 609

18.01.2021

-3-

Hususları tespit edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.12.2020 gün ve 1645 sayılı kararının aynı şekilde “onayı”na ilişkin üyeler Yaşar NESLİHANOĞLU, Müslüm TEKİN ve Kerem ERDEM’in “Büyükşehir Belediyesinin teknik görüş ve tespitleri olmadan önerge yolu ile onaylanan planların mevzuata aykırı olduğu, ayrıca imar plan revizyonunda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca herhangi bir araştırma yapılmadığı, imar planı projelerinin bu şekilde onaylanmasın da mahkemece ihtar gerekçesi olacağı ve bu nedenle vatandaşların aleyhine bir durum olacağı, yapılaşma sürecinin daha da uzayacağı, vatandaşların lehine bir durum olması açısından, imar planlarının bilimsel ve teknik inceleme yapılması için Başkanlık makamına sunulması gerekmesi nedeni ile; Başkanlık değerlendirmesinde 13. Madde ile tespit edilen gerekçeler yerine getirilmediğinden, imar plan değişikliklerinin iptal edilerek yeni bir plan çalışması yapılmak üzere İlçe Belediyesine iade edilmesi gerektiği görüş ve kanaatine varılmıştır.” Şeklinde muhalefetlerine rağmen komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Raporumuz Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına arz olunur.

Mehmet Emin AYAZ
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

Gürkan DEMİRKESEN
Başkan V.

Kerem ERDEM
Üye
(Muhalif)

Yaşar NESLİHANOĞLU
Üye
(Muhalif)

Yasin YÜKSEL
Üye

Ümmügülsüm ÜMÜTLÜ
Üye

Gökhan ARICI
Üye
(Muhalif)

Müslüm TEKİN
Üye

Fikret KARADAVUT
Üye