

ÇANKAYA BELEDİYE BAŐKANLIĐINDAN

ayyolu Mahallesi 63600 ada 6 sayılı parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; ankaya Belediye Meclisinin 03.04.2025 tarih ve 163 sayılı kararıyla tadilen uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2025 tarih ve 823 sayılı kararıyla onaylanmıŐtır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 02.07.2025 tarihinden itibaren Belediyemiz ilan panosunda, internet sitesinde, Çayyolu Mahallesi Muhtarlığında 1 (bir) ay süre ile ilan edilmekte olup ayrıca plan değişikliğine konu olan alanda 2 (iki) adet tabelada da bilgilendirme ilanı yapılmaktadır. İlgilenenlere duyurulur.

İLÂNIN ASKIYA ÇIKIŐ TARIĞİ : 02.07.2025

İLÂNIN ASKIDAN İNİŐ TARIĞİ : 31.07.2025

Büyükşehir Belediyesi Meclis Karar Tarih ve Sayısı : 11.06.2025 - 823

ankaya Belediyesi Meclis Karar Tarih ve Sayısı : 03.04.2025 - 163

İlanın tüm dosyası Başkanlığımız İmar ve Șehircilik Müdürlüğü B-1 Blok 3. Kat Șehir PlanlamaBlmnde mevcuttur.

	T.C ÇANKAYA BELEDİYE MECLİSİ	Karar Tarihi 03.04.2025
	MECLİS KARARI	Karar Numarası 2025-163

KONU : Çayyolu Mah. 63600 Ada 6 Parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.

İNCELEME : Belediye Meclisimizin, 06.02.2025 tarih ve 74 sayılı ara kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen; 04.03.2025 tarih ve 2025-103 sayılı meclis kararı ile yeniden değerlendirmek ve incelenmek üzere komisyona iade edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.02.2025 ve E.1229575 sayılı teklifi ve ekleri;

İlgi : 24.12.2024 tarihli ve E-1222875 sayılı Dilekçe

İlgide kayıtlı 24.12.2024 tarih ve E-1222875 sayılı dilekçe ile parsel sahibi Kalenderler İnşaat Tekstil Petrol Ürünleri Otomotiv Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketince, Çayyolu-1 Mahallesi 63600 ada 6 sayılı parselde dair GPD Danışmanlık Gayrimenkul Harita İmar İnşaat Ticaret AŞ. tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi sunulurken bir karar alınmak üzere teklif planın İdaremiz Meclisine sevk edilmesi talep edilmiştir.

Konu taşınmazın dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

Çayyolu-1 Mahallesi 63600 ada 6 sayılı parselin 06.05.2024 tarihinde edinilen web-tapu kaydına göre 8968,24 m² yüzölçümüne sahip olduğu ana taşınmaz niteliğinin arsa olduğu, taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan bulunmadığı ve taşınmazın 1/1 hisse pay/paydalar ile Kalenderler İnşaat Tekstil Petrol Ürünleri Otomotiv Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketine kayıtlı olduğu,

İlgide kayıtlı dilekçe ile sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin GPD Danışmanlık Gayrimenkul Harita İmar İnşaat Ticaret AŞ. tarafından hazırlandığı belirlenmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesinin 22.11.2024 tarih ve 1479803 sayılı yazısı ile Çayyolu Mahallesi 63600 ada 6 sayılı parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09.07.2024 tarih ve 794 sayılı kararıyla tadilen onaylandığı, askı süresinde yapılan itiraz Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2024 tarih ve 1451 sayılı kararı ile reddedilerek planın kesinlik kazandığı bildirilmiştir.

Çayyolu-1 Mahallesi 63600 ada 6 sayılı parselin imar planları yönünde yapılan inceleme neticesinde;

Çayyolu Mahallesi 63600 ada 3 (yeni 6) sayılı parselin Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.12.1993 gün ve 497 sayılı kararı ile onaylanan "Çayyolu Köyü (Kutugün) ve Güneyi Nazım İmar Planı" kapsamında "Konut" kullanımında kaldığı, nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Yenimahalle Belediye Meclisinin 19.11.2003 gün ve 211 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığının 19.11.2003 gün ve İp1411-4228 sayılı yazısı ile onaylandığı, 63600 ada 3 (yeni 6) no.lu parsel için yapılaşma koşulları "100ki/ha Yoğunluklu Konut Alanı", "Emsal=0.65" ve "Hmax=Serbest" olarak belirlendiği, yapı yaklaşma mesafelerinin 50m'lik yola 30 m., 15'lik yola 10 m. ve enerji nakil hattı tarafındaki 7m'lik yola 35 m. olarak belirlendiği,

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2013 tarih ve 1810 sayılı kararı ile onaylanan 63600 ada 3 (yeni 6) parselde ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile parsel kullanımının "Konut+Ticaret" kullanımına dönüştüğü, yapılaşma koşullarının "Emsal=2.00" ve "Hmax=Serbest" olarak belirlendiği,

Söz konusu nazım imar planı Ankara 14. İdare Mahkemesi 20.10.2015 tarih ve E=2014/173, K=2015/1129 sayılı kararıyla iptal edildiği, Danıştay bozma kararı sonrası Ankara 14. İdare Mahkemesince kararda ısrar edilerek 20.05.2021 tarih E:2022/1031 K:2022/1100 sayılı karar ile

tekrar işlemin iptaline karar verildiği, kararın Danıştay tarafından onaylandığı, yürürlükte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmadığı,

Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.08.2014 tarih ve 1419 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile parsel kullanımının "Konut+Ticaret" kullanımına dönüştüğü, yapılaşma koşullarının "Emsal=2.00" ve "Hmaks=Serbest" olarak belirlendiği,

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2013 tarih ve 1810 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 15.08.2014 tarih ve 1419 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptali istemi ile açılan davada, Ankara 10. İdare Mahkemesinin 14.03.2016 tarih ve E.2014/1718-K.2016/680 sayılı kararında; Ankara 14. İdare Mahkemesi 20.10.2015 tarih ve E=2014/173, K=2015/1129 sayılı kararı ile 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği iptal edildiğinden davanın bu kısmı açısından karar verilmesine yer olmadığı, 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinin de dayanağı kalmadığından dava konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliği işleminin iptaline karar verildiği, yapılan temyiz başvurusu ile Danıştay 6.Dairesinin 26.01.2022 tarih ve E.2016/7012-K.2022/1063 sayılı kararı ile Ankara 10. İdare Mahkemesine ait kararın bozulmasına ve dosyanın anılan mahkemeye gönderilerek yargılamanın yeniden yapılmasına karar verildiği.

Danıştay bozma kararı sonrası yeniden görüşülen davada Ankara 10. İdare Mahkemesince iptal kararında esas edilerek 05.01.2023 tarihli E.2022/2194-K.2023/9 sayılı karar ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yönünden Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2013 tarih ve 1810 sayılı kararı ile ilişkili kısmının konusu kalmadığından anılan karar hakkında karar verilmesine yer olmadığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onayına ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2014 tarih ve 1419 sayılı kararının iptaline karar verildiği, böylece yürürlükte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da bulunmadığı hususları tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmayan Çankaya İlçesi Çayyolu Mahallesi 63600 ada 6 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım İmar Planı Değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.07.2024 tarih ve 1794 sayılı kararı ile tadilen onaylanmış olup, askı süresinde yapılan itiraz Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2024 tarih ve 1451 sayılı kararı ile reddedilerek, parselin kullanım kararının Konut, yapılaşma koşullarının emsal:0.65, yengeç:18 kat olarak plan kesinleşmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 3 adet plan notu belirlenmiştir. Onaylanan plan notları:

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onanmadan uygulama yapılamaz.
- Konut alanlarında brüt yoğunluk=100ki/ha olacaktır.
- Konut alanında emsal=0.65 yengeç=18 kattır. Ortalama Daire Büyüklüğü 150 m²'dir. şeklindedir.

Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği sonrası üst ölçek planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi İdaremize 24.12.2024 tarih ve 1222875 sayılı dilekçe ile sunulmuştur.

Uygulama imar planı değişikliği önerisi ile Çayyolu Mahallesi 63600 ada 6 parsel "konut alanı" fonksiyonunda "emsal:0,65, yengeç: 18 kat" olarak teklif edilmiş olup, yapı yaklaşma mesafeleri parselin batı cephesindeki 50 m genişliğindeki taşıt yolundan 30 m, güney cephesindeki 7 m genişliğindeki enerji nakil hattının bulunduğu cepheden 10 m, doğu cephesindeki 15 m genişliğindeki taşıt yolundan 10 m, kuzeyinde bulunan yan parsel komşu cephesinden 10 m olarak önerilmiştir. Yapılaşmaya ilişkin olarak;

"1. Konut alanında emsal=0.65 yençok=18 kattır. Ortalama Daire Büyüklüğü 150 m2'dir.

2. Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.

3. Yapılar yoldan veya tabii zeminden kotlandırılabilir. Tabi zeminden kotlandırmalarda +/-

0.00 kotunu belirlemeye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

4. Parsel bazında laboratuvara dayalı sondajlı zemin ve temel etüdü yapılmadan mimari proje onayı yapılamaz. Zemin ve temel etüdüne göre; komşu parsellerdeki yapılar ve zemin yapısı dikkate alınarak bina temeli, kazı, hafriyat aşamalarında zemin iyileştirilmesine yönelik gerekli mühendislik tedbirlerinin uygulanması zorunludur.

5. Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Çayyolu Köyü ve Güneyi 1/1000 ölçekli

Uygulama İmar Planının (84314 Nolu Parselasyon Planı) 100 Kişi/Hektar Yoğunluklu Konut Alanlarına ilişkin plan hükümleri ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ile ilgili İmar Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 5 adet plan notu önerilmiştir.

Çayyolu Mahallesi 63600 ada 6 sayılı parselin uygulama imar planı teklifi yönünde yapılan inceleme neticesinde;

Plan paftaları ve plan açıklama raporu incelendiğinde, parselde yapılaşma koşulları 19.11.2003 onay tarihli plan ile aynı olup; yapılaşma mesafeleri parselin batı cephesindeki 50 m genişliğindeki taşıt yolundan 30 m, güney cephesindeki 7 m genişliğindeki enerji nakil hattının bulunduğu cepheden 10 m, doğu cephesindeki 15 m genişliğindeki taşıt yolundan 10 m, kuzeyinde bulunan yan parsel komşu cephesinden 10 m olarak oluşturulduğu belirlenmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 1/5000 nazım imar planını onayladığı 09.07.2024 tarih ve 794 sayılı kararında da belirttiği gibi, 2003 onaylı Uygulama İmar Planında plan üzerinde 7 m genişliğindeki yola (enerji nakil hattının bulunduğu tarafa) 35 metre yapı yaklaşma mesafesi düzenlendiği ve doğusundaki 63601 adada da aynı hizada yapı yaklaşma mesafesinin yer aldığı belirtilmiştir. Bu doğrultuda 10 metre olarak verilmiş olan 7 metrelik yol tarafından yapı yaklaşma mesafesi 2003 onaylı plan, çevre parseller ve enerji nakil hattına yakınlığı doğrultusunda incelendiğinde 10 metre değil 35 metre bırakılmasının uygun olacağı görüş ve sonucuna varılmıştır.

Makamınızca uygun görüldüğü takdirde; Çayyolu Mahallesi 63600 ada 6 sayılı parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile 5216 sayılı Kanun uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenip karar alınması için yazı ve eklerinin Yazı İşleri Müdürlüğü'ne havalesini olurlarınıza arz ederim. Şeklindeki teklif komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Yukarıda metni çıkarılan; Çayyolu Mahallesi 63600 ada 6 sayılı parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin yazı içeriği konu üzerinde Şehircilik İlkeleri, Planlama esasları ve uygulama teknikleri ile hukuka uygunluk yönünden yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda; Plan değişikliği teklifi ile parselin enerji nakil hattı tarafındaki 7 metrelik yoldan 10 metre olarak önerilen yapı yaklaşma mesafesinin Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 19.11.2003 tarihinde onaylanan Çayyolu Köyü ve Güneyi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında olduğu gibi 35 metre olarak tadilen onayına komisyonumuzca oybirliğiyle karar verildi. Belediye Meclisinin takdirlerine saygı ile sunulur.

KARAR :Belediye Meclisimizin Nisan dönemi 03.04.2025 tarihli birleşiminde; Çayyolu Mahallesi 63600 ada 6 sayılı parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin yazı içeriği konu üzerinde Şehircilik İlkeleri, Planlama esasları ve uygulama teknikleri ile hukuka uygunluk yönünden yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda; Plan değişikliği teklifi ile parselin enerji nakil hattı tarafındaki 7 metrelik yoldan 10 metre olarak önerilen yapı yaklaşma mesafesinin Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 19.11.2003 tarihinde onaylanan Çayyolu Köyü ve Güneyi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında olduğu gibi 35 metre olarak tadilen onayına komisyonumuzca oybirliğiyle karar verildi. Belediye Meclisinin takdirlerine saygı ile sunulur. Şeklindeki komisyon raporunun aynen kabulü şeklinde karar alınmasına; meclise katılanların oybirliğiyle karar verildi.

Veli ŞAHİN
Meclis 1.Başkan Vekili

Yaprak ÇOLAK
Katip

İlke Berfin ATEŞ
Katip

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 823

11.06.2025

K A R A R

Çankaya İlçesi Çayyolu Mahallesi 63600 ada 6 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 23.05.2025 tarihli ve 58 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2025 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerde; Yazı İşleri Müdürlüğünün 14.04.2025 tarihli ve 24622402-050.04.01.01-E.1312168 sayılı yazısı ile; Çayyolu Mahallesi 63600 ada 6 sayılı parsel ile ilişkin tadilen uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin Çankaya Belediye Meclisinin 03.04.2025 tarih ve 163 sayılı Kararı, 5216 sayılı Yasanın 14. maddesi uyarınca değerlendirilmek üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına iletildiği,

Yapılan İncelemede;

Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumu; 63600 ada 6 sayılı parsel 8.968,25 m² yüzölçümünde, tamamı K***** İnşaat Tekstil Petrol Ürünleri Oto. Tur. San. Ve Tic. A.Ş.'ne ait olduğu,

Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09.10.2013 tarih ve 1810 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin mahkeme kararı ile iptali üzerine sunulan ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.07.2024 tarih ve 794 sayılı Kararı ile onaylanan Çayyolu Mahallesi 63600 ada 6 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Başkanlığımız ilan panosunda eşzamanlı olarak internet sitemizde, Çayyolu Mahallesi Muhtarlığında ve alanda tabela ile duyurularak 30/07/2024 tarihinden itibaren 1 ay süre ile ilan edilmiş olup askı süresinde yapılan itiraz Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2024 tarih ve 1451 sayılı Kararı ile reddedilerek plan kesinleşmiştir. Nazım planda parsel “Konut Alanı” kullanımında, yapılaşma koşulları “Emsal=0.65” ve “Yençok=18 kat” olarak düzenlenmiş,

Plan Notları:

1. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onanmadan uygulama yapılamaz.
2. Konut alanlarında brüt yoğunluk=100 ki/ha olacaktır.
3. Konut alanında emsal=0.65 yençok=18 kattır. Ortalama daire büyüklüğü=150m²'dir.

Yenimahalle Belediye Meclisinin 19.11.2003 gün ve 211 sayılı Kararı ile uygun görülerek, Başkanlığımızın 19.11.2003 gün ve İp1411-4228 sayılı yazısı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 63600 ada 6 (eski 3) sayılı parsel 100ki/ha yoğunluklu Konut Alanı, Emsal=0.65 ve Hmax=Serbest, 50m yoldan 30m, 7m yola 35m yapı yaklaşma mesafesi belirlendiği,

Plan Teklifi ve Açıklama Raporunda; Parsel “Konut Alanı” kullanımında, yapılaşma koşulları “Emsal=0.65” ve “Yençok=18 kat” ve Plan Notları:

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 823

11.06.2025

-2-

1. Konut alanında yapılaşma koşulları emsal=0.65 yençok=18 kattır. Ortalama daire büyüklüğü 150 m²'dir.

2. Otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.

3. Yapılar yoldan veya tabii zeminden kotlandırılabilir. Tabi zeminden kotlandırmalarda +/- 0.00 kotunu belirlemeye imar ve şehircilik müdürlüğü yetkilidir.

4. Parsel bazında laboratuvara dayalı sondajlı zemin ve temel etüdü yapılmadan mimari proje onayı yapılamaz. Zemin ve temel etüdüne göre; komşu parsellerdeki yapılar ve zemin yapısı dikkate alınarak bina temeli, kazı, hafriyat aşamalarında zemin iyileştirilmesine yönelik gerekli mühendislik tedbirlerinin uygulanması zorunludur.

5. Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Çayyolu Köyü Ve Güneyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının (84314 no.lu parselasyon planı) 100 kişi/hektar yoğunluklu konut alanlarına ilişkin plan hükümleri ve 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili imar yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Olarak düzenlenmiş, 50 m. yoldan 30 m., 7 ve 15 m. yol ile komşu parselde 10 m. yapı yaklaşma mesafesi belirlendiği,

İlçe Meclis Kararı ile; 7 m. genişliğindeki yola 10 m. olarak önerilen yapı yaklaşma mesafesinin 35 m. olacak şekilde tadilen uygun görüldüğü,

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; Plan teklifinin uygun olduğu görüş ve sonucuna varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Çankaya İlçesi Çayyolu Mahallesi 63600 ada 6 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin “onayı”na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Emre DOĞAN
Meclis 2. Başkan V.

Ece YILMAZ
Divan Katibi

Özkan DENİZ
Divan Katibi