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

Karar No: 1515 09.08.2022

K A R A R

Altındağ İlçesi Beşikkaya Mahallesi 2015. Caddede yol boyu ticaret kullanımı belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 18.07.2022 tarihli ve 245 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.08.2022 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Altındağ Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Müdürlüğünün 07.03.2022 tarihli ve 48202765309-88550 sayılı yazısı ekinde sunulan Altındağ Belediye Meclisinin 04.04.2022 günlü ve 203 sayılı Kararıyla uygun görülen "Altındağ İlçesi Beşikkaya Mahallesi 2015. Caddede Yol Boyu Ticaret Kullanımı belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine" ait dosyanın, 5216 sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**Teklife Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumunun;**

Beşikkaya Mahallesinde bulunan yaklaşık 380 metre uzunluğundaki 2015. Caddeye cepheli 21095/6-7-1, 21108/6-7, 21106/7, 21104/2-3, 21105/1-2-3 ve 21097/1-2 sayılı ada/parsellerde "TAKS:0.30, KAKS:1.20, 4 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı" kullanımı ile 21107/2 parselde "Temel Eğitim Alanı", 21106/10 parselde "Sağlık Ocağı Alanı "ve "Park Alanı" kullanımlarının yer aldığı, konut alanı kullanımındaki ve şahıs mülkiyetindeki parsellerin plan değişikliğine dahil edildiği,

**1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ve Açıklama Raporunda;**

Yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği tespit edilen konut alanlarında; 08.06.2018 tarihinde yürürlüğe giren Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 19'uncu maddesi (f) bendine göre konut alanlarında ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerde bu maddede belirlenen konut dışı hizmetlerin verilebileceği, 28'inci maddesine göre diğer planlı alanlarda yer alan konut kullanımındaki yerlerde zemin katların, plan hükmü veya ilgili idare meclisince yol boyu ticari teşekkül kararı olmadıkça ticari amaçla kullanılamayacağı ifade edilerek ve Beşikkaya Mahallesi 21105 ada 1 parsele ve 21097 ada 2 parsele ait arsanın zemin katına dükkan yapılmak istendiğinden bahisle söz konusu plan teklifinin hazırlandığı,

Konut Alanı kullanımındaki 21095/6-7-1, 21108/6-7, 21106/7, 21104/2-3, 21105/1-2-3 ve 21097/1-2 sayılı ada/parsellerin cepheli olduğu Beşikkaya Mahallesi 2015. Caddede Yol Boyu Ticaret Kullanımı belirlendiği,

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

Karar No: 1515 09.08.2022

-2-

Plan notlarının; "1) Ticaret bölgeleri ve yollarında plan onay sınırı içinde kalan alanlarda bu plan öncesinde yürürlükte olan planlara ait yapılaşma koşulları geçerlidir. Plan onama sınırı içinde yer alan imar ada parsellerindeki aplikasyon işlemlerinde bir önceki imar planları esas alınacaktır. 2) Plan onay sınırı içindeki tüm konut parsellerinde yapılmış/yapılacak binaların bir kısmında veya tamamında, konutlarla birlikte 08.06.2018 tarihinde onaylanan Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesinin f bendinde belirtilen yol boyu ticari kullanımlar yer alabilir. Gömüde kalmak koşuluyla bodrum katlarla ilgili İmar Yönetmeliği koşullarına göre tevsii yapılabilir. 3) Mevcut binalarda kullanım değişikliği nedeniyle ortaya çıkan otopark ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır. 4) Ticaret yolu sınırları içinde kalan konut kullanımındaki site yerleşkeleri kapsam dışı kalacaktır." şeklinde oluşturulduğu,

**Komisyon Başkanlığınca yapılan değerlendirmede;**

08.06.2018 tarihinde yürürlüğe giren Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 19. Maddesinde "f-1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir. 2) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi yapılabilir. Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir." hükmünün yer aldığı,

Aynı yönetmeliğin zemin katların kullanımına ilişkin 28. Maddesinde " 1-b) Diğer planlı alanlarda zemin katlar, plan hükmü veya ilgili idare meclisince yol boyu ticari teşekkül kararı olmadıkça ticari amaçla kullanılamaz" hükmünün yer aldığı,

Konut parsellerinde zemin ve bodrum katlarda ticaret kullanımına yer verilmesi talebinin uygulanabilmesi için Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ilgili hükmü gereği konut kullanımındaki parsellerin zemin kat kullanımlarına ilişkin Meclis Kararı alınması gerektiği,

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

Karar No: 1515 09.08.2022

-3-

Daha önce Altındağ Belediyesince onaylı imar planları ve verilen iş yeri ruhsatları incelenip, arazi kontrolleri yapılarak bazı ticaret akslarının belirlendiği, Altındağ Belediye Meclisince karara bağlandığı ve İdaremizce de onaylandığı (11.03.2020/372, 09.02.2021/246, 09.02.2022/265... sayılı Meclis Kararları),

İlçe belediyesince re'sen hazırlanıp onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin bölgedeki ticari kullanım ihtiyacının giderilmesine yönelik olduğu, görüş ve sonucuna varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Altındağ İlçesi Beşikkaya Mahallesi 2015. Caddede Yol Boyu Ticaret Kullanımı belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, plan notları çıkartılarak yalnızca ticaret teşekkülünün “tadilen onayı”na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Fatih ÜNAL  Meclis 1. Başkan V. | Tuğba AYDOS  Divan Katibi | Naci BAYANLI  Divan Katibi | |  |  |

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 245 18.07.2022

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Altındağ İlçesi Beşikkaya Mahallesi 2015. Caddede yol boyu ticaret kullanımı belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifine ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.07.2022 tarih ve 11.gündem maddesi olarak komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Altındağ Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Müdürlüğünün 07.03.2022 tarihli ve 48202765309-88550 sayılı yazısı ekinde sunulan Altındağ Belediye Meclisinin 04.04.2022 günlü ve 203 sayılı Kararıyla uygun görülen "Altındağ İlçesi Beşikkaya Mahallesi 2015. Caddede Yol Boyu Ticaret Kullanımı belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine" ait dosyanın, 5216 sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

**Yapılan incelemede;**

**Teklife Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumunun;**

Beşikkaya Mahallesinde bulunan yaklaşık 380 metre uzunluğundaki 2015. Caddeye cepheli 21095/6-7-1, 21108/6-7, 21106/7, 21104/2-3, 21105/1-2-3 ve 21097/1-2 sayılı ada/parsellerde "TAKS:0.30, KAKS:1.20, 4 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı" kullanımı ile 21107/2 parselde "Temel Eğitim Alanı", 21106/10 parselde "Sağlık Ocağı Alanı "ve "Park Alanı" kullanımlarının yer aldığı, konut alanı kullanımındaki ve şahıs mülkiyetindeki parsellerin plan değişikliğine dahil edildiği,

**1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ve Açıklama Raporunda;**

Yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği tespit edilen konut alanlarında; 08.06.2018 tarihinde yürürlüğe giren Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 19'uncu maddesi (f) bendine göre konut alanlarında ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerde bu maddede belirlenen konut dışı hizmetlerin verilebileceği, 28'inci maddesine göre diğer planlı alanlarda yer alan konut kullanımındaki yerlerde zemin katların, plan hükmü veya ilgili idare meclisince yol boyu ticari teşekkül kararı olmadıkça ticari amaçla kullanılamayacağı ifade edilerek ve Beşikkaya Mahallesi 21105 ada 1 parsele ve 21097 ada 2 parsele ait arsanın zemin katına dükkan yapılmak istendiğinden bahisle söz konusu plan teklifinin hazırlandığı,

Konut Alanı kullanımındaki 21095/6-7-1, 21108/6-7, 21106/7, 21104/2-3, 21105/1-2-3 ve 21097/1-2 sayılı ada/parsellerin cepheli olduğu Beşikkaya Mahallesi 2015. Caddede Yol Boyu Ticaret Kullanımı belirlendiği,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 245 18.07.2022

-2-

Plan notlarının; "1) Ticaret bölgeleri ve yollarında plan onay sınırı içinde kalan alanlarda bu plan öncesinde yürürlükte olan planlara ait yapılaşma koşulları geçerlidir. Plan onama sınırı içinde yer alan imar ada parsellerindeki aplikasyon işlemlerinde bir önceki imar planları esas alınacaktır. 2) Plan onay sınırı içindeki tüm konut parsellerinde yapılmış/yapılacak binaların bir kısmında veya tamamında, konutlarla birlikte 08.06.2018 tarihinde onaylanan Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesinin f bendinde belirtilen yol boyu ticari kullanımlar yer alabilir. Gömüde kalmak koşuluyla bodrum katlarla ilgili İmar Yönetmeliği koşullarına göre tevsii yapılabilir. 3) Mevcut binalarda kullanım değişikliği nedeniyle ortaya çıkan otopark ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır. 4) Ticaret yolu sınırları içinde kalan konut kullanımındaki site yerleşkeleri kapsam dışı kalacaktır." şeklinde oluşturulduğu,

**Komisyonumuzca Yapılan Değerlendirmede;**

08.06.2018 tarihinde yürürlüğe giren Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 19. Maddesinde "f-1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir. 2) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi yapılabilir. Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir." hükmünün yer aldığı,

Aynı yönetmeliğin zemin katların kullanımına ilişkin 28. Maddesinde " 1-b) Diğer planlı alanlarda zemin katlar, plan hükmü veya ilgili idare meclisince yol boyu ticari teşekkül kararı olmadıkça ticari amaçla kullanılamaz" hükmünün yer aldığı,

Konut parsellerinde zemin ve bodrum katlarda ticaret kullanımına yer verilmesi talebinin uygulanabilmesi için Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ilgili hükmü gereği konut kullanımındaki parsellerin zemin kat kullanımlarına ilişkin Meclis Kararı alınması gerektiği,

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

Rapor No: 245 18.07.2022

-3-

Daha önce Altındağ Belediyesince onaylı imar planları ve verilen iş yeri ruhsatları incelenip, arazi kontrolleri yapılarak bazı ticaret akslarının belirlendiği, Altındağ Belediye Meclisince karara bağlandığı ve İdaremizce de onaylandığı (11.03.2020/372, 09.02.2021/246, 09.02.2022/265... sayılı Meclis Kararları),

İlçe belediyesince re'sen hazırlanıp onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin bölgedeki ticari kullanım ihtiyacının giderilmesine yönelik olduğu, görüş ve sonucuna varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Altındağ İlçesi Beşikkaya Mahallesi 2015. Caddede Yol Boyu Ticaret Kullanımı belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, plan notları çıkartılarak yalnızca ticaret teşekkülünün “tadilen 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 |