

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 373

11.03.2025

K A R A R

Elmadağ İlçesi Hasanoğlan-Şehitlik Mahallesi 633 ada 3 parselde ifraz yapılabilmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 18.02.2025 tarihli ve 497 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2025 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerde; Elmadağ Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 18.12.2024 tarih ve E-39038 sayılı yazısı ekinde sunulan Elmadağ Belediye Meclisinin 06.11.2024 tarih ve 2024/225 sayılı Kararı ile uygun görülen "Elmadağ İlçesi, Hasanoğlan-Şehitlik Mahallesi 633 ada 3 parselde ifraz yapılabilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği" teklifine ait dosyanın, 5216 sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

Yapılan incelemede;

Teklif Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumunun;

Forum İmar Planlama Mimarlık Müh. San. ve Tic. Ltd. Şti tarafından hazırlanan imar planı değişikliği önerisinin, Elmadağ İlçesi Hasanoğlan-Şehitlik Mahallesi sınırları içerisinde 2780m² yüzölçümlü 633 ada 3 no.lu parselde yönelik olduğu, 633 ada 3 no.lu parselin mülkiyetinin 2023 yılında intikal ile muhtelif şahıslara geçtiği, imar planı değişikliği plan onama sınırının 633 ada 3 no.lu parseli kapsadığı,

İller Bankası İmar Planlama Dairesi Başkanlığınca Hazırlanan mülga Hasanoğlan Belediye Başkanlığının 09.10.1998 tarih 1998/11 sayılı Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu kapsamında; Ayrık nizam, 2 kat yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı kullanımında kaldığı, söz konusu parselin güneydoğu cephesinin 15 metrelik yola, kuzeybatı cephesinin ise 7 metrelik yola sahip olduğu,

Plan değişikliği teklifi ve açıklama raporunda;

2780m² yüzölçümlü 633 ada 3 no.lu parselin mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre ifraz işlemlerinin yapılamaması ve ayrık nizam 2 katlı konut alanı olarak ayrılmış olan bu parselin mevcut imar durumuna göre aynı adada bulunan diğer parseller göz önünde bulundurularak parselin etkin bir şekilde kullanılamaması ve bu doğrultuda ifraz işlemlerinin yapılabilmesi gerekçeleriyle uygulama imar planı değişikliğinin yapıldığının belirtildiği,

Planlama alanına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 25.09.2013 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan (ÖA-5.1) olarak sınıflandırıldığı,



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 373

11.03.2025

-2-

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde;

Planlama alanının, parsel bazında 633 ada 3 no.lu parseli kapsadığı, 633 ada 3 numaralı parselden talep doğrultusunda ifraz hattı geçirildiği,

633 no.lu adanın formu, kullanım kararları ve yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin, hak sahiplerinin talepleri doğrultusunda belirlenen ifraz hattının, 633 ada 3 numaralı parselin ortasından geçirilerek 2 ayrı parsel oluşturulduğu, ayrılan parsellerden yaklaşık 1200m² olan kısım 7 metrelik yola; yaklaşık 1580m² olan kısım ise 15 metrelik yola cepheli olduğu, plan açıklama raporunda; "Elmadağ İlçesi Hasanoğlu-Şehitlik Mahallesi 633 no.lu adanın mevcut imar planı sınırlarına aynen uyulmuş, ada formu, kullanım kararları ve yapılaşma koşullarında hiçbir müdahalede bulunulmamıştır. Kullanım kararları ve yapılaşma koşulları ile birlikte ifraz veya tevhit işlemleri sonrasında muadil inşaat alanı sınırlarının hiçbir suretle aşılamayacağına ilişkin plan notunun eklenmesi ile birlikte de parsel bazında yapılaşmalar incelendiğinde inşaat alanları da değiştirilmemiş, ada içerisinde nüfusun sabit kalarak değişmemesi sağlanmıştır." şeklinde belirtildiği,

Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde;

1. 633 ada 3 parsel içerisinde yapılacak olan ifraz işlemleri sonrasında her iki parsel için toplamda mevcut imar planında hesaplanan muadil inşaat alanı sınırları aşılamaz.

2. İlbank A.Ş. tarafından 25.09.2013 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında yer alan hükümlere yapılaşmanın her safhasında uyulacaktır.

3. Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 3 adet plan notunun belirlendiği,

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;

Öncesinde aynı içerikli sunulan plan değişikliği teklifinin, Elmadağ Belediye Meclisi'nin 06/12/2023 tarih ve 304 sayılı Kararı ile uygun görülen; Elmadağ Hasanoğlu Şehitlik Mah. 633 ada 3 parselde ifraz yapılabilmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07/03/2024 tarih ve 295 sayılı Kararı ile; "...oluşturulmak istenen ifraz hattının hangi kriterlere göre oluşturulduğunun belirsiz olduğu, oluşacak parsellerdeki mülkiyet dokusunun problemlere yol açabileceği, tüm parsel maliklerinin muvafakati gerektiği..." gerekçeleriyle reddedildiği,

Daha sonra yine aynı içerikli sunulan Elmadağ Belediye Meclisi'nin 07/05/2024 tarih ve 114 sayılı kararı ile tekrar uygun görülen plan değişikliği teklifi Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/08/2024 tarih ve 1046 sayılı kararı ile "İlçesine İadesi" şeklinde karara bağlandı,



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 373

11.03.2025

-3-

Teklif konu 3. kez sunulan öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik, Elmadağ Belediye Meclisi'nin 2024/225 sayılı kararında 30.09.2024 tarihli dilekçede tüm parsel maliklerinin imzalarının ve taleplerinin bulunarak ve tüm parsel maliklerinden temin edilmiş olan vekâletname ile çözümlendiğinin, ayrıca ifraz hattının ifraz sonrası oluşabilecek parsel yüzölçümlerinin parsel maliklerinin talepleri doğrultusunda belirlendiği ve oluşabilecek parsellerin birinin 15 metre genişliğinde, diğer parselin ise 7 metre genişliğinde yoldan cephe almasının toplu dilekçe ile başvurulması ve vekâletnamenin mevcudiyeti ile tüm parsel maliklerinin muvaffak olduğunun belirtildiği,

Ayrıca "1. 633 ada 3 parsel içerisinde yapılacak olan ifraz işlemleri sonrasında her iki parsel için mevcut imar planında hesaplanan toplam muadil inşaat alanı sınırları aşılamaz." şeklinde yine plan notu oluşturulduğu değerlendirilmekle birlikte teklifin yazımızda belirtilen hususlar ve teklife yönelik daha öncesinde alınmış olan Belediyemiz Meclis kararları ile ilgili imar mevzuatı kapsamında Belediye Meclisince karara bağlanması gerektiği görüş ve kanaatine varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Elmadağ İlçesi Hasanoğlu-Şehitlik Mahallesi 633 ada 3 parselde ifraz yapılabilmesine yönelik 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

Hümeyra BUKSUR
G. Divan Katibi

