

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 403

11.03.2025

K A R A R

Elmadağ İlçesi İsmetpaşa Mahallesi 219 ada 18 ve 19 parseller arasında bulunan alanın Aile ve Sağlık Merkezi Alanı olarak ayrılmasına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 25.02.2025 tarihli ve 529 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2025 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerde; Elmadağ Belediyesinin 16.01.2025 tarih ve E-40088 sayılı yazısı ekinde sunulan Elmadağ Belediye Meclisinin 01.11.2024 tarih ve 2024/218 sayılı Kararı ile uygun görülen "Elmadağ İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi 219 ada 18 ve 19 no.lu parseller arasında bulunan alanın Aile ve Sağlık Merkezi Alanı olarak ayrılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve tavsiye niteliğinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" teklifine ait dosyanın, 5216 sayılı Kanun uyarınca gereği için İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

Yapılan incelemede;

Teklif Konu Alanın Mülkiyet ve Mevcut İmar Durumunun;

İlçe Belediyesi tarafından hazırlanan imar planı değişikliği önerisinin; Elmadağ İlçesi İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde 327m2 yüzölçümlü 219 ada 18 ve 19 no.lu parseller arasında kalan alana yönelik olduğu, batı cephesinin 14.50 metrelik, kuzey cephesinin ise 8 metrelik taşıt yoluna cepheli olduğu,

Plan değişiklik teklifine konu alanın; Elmadağ Belediye Meclisinin 10/10/1996 tarih ve 44 sayılı Kararı ile onaylanan Elmadağ ilave revizyon 1/1000 ölçekli imar planında kaldırım ve cep alanı olarak ayrıldığı dolayısıyla söz konusu alanın herhangi bir mülkiyetinin bulunmadığının belirtildiği,

Plan değişikliği teklifi ve açıklama raporunda;

T.C. Elmadağ Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğünün, Elmadağ Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne hitaplı 02.10.2024 tarihli ve E-255616167 sayılı yazısı ile Aile Sağlığı Merkezi için gerekli imar planı düzenlenmesinin yapılmasının talep edildiği, Elmadağ İlçesinde bulunan 3 no.lu Aile Sağlığı Merkezinin Gümüşpala ve İsmetpaşa Mahallelerine aynı anda hizmet eden ve mülkiyeti şahıslara ait olan 1155 ada 4 no.lu parselde bulunan bir ticari birim içerisinde kiralama usulü ile hizmet verdiğinin belirtilerek mülk sahibinin talebi ile Aile Sağlığı Merkezinin bulunduğu kiralık dükkândan çıkması gerektiğinin bildirilmesi üzerine, mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Gümüşpala Mahallesi ve İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde Aile Sağlığı Merkezi yapılabilecek kullanımda (Sağlık Tesisi Alanı, Aile Sağlığı Merkezi Alanı) bir parsel veya alan bulunmadığı gerekçesiyle bahse konu uygulama imar planı değişikliğinin yapıldığının belirtildiği,



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 403

11.03.2025

-2-

Tavsiye 1/5000 Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerinde; İsmetpaşa Mahallesi 218 ada 18 ve 19 no.lu parseller arasında kaldırım ve cep olarak ayrılmış olan alanda parsel hatları bozulmadan yeni bir köşe parsel oluşturulacak şekilde "Aile Sağlığı Merkezi Alanı" olarak ayrıldığı ve söz konusu alanın kuzey cephesinde bulunan 8 metre genişliğindeki yolun ve batı yönündeki 14.5 metre genişliğindeki yolun devamlılığının sağlandığı belirtilerek, yaklaşık 327m2 yüzölçümlü oluşan alanın yapı yaklaşma mesafelerinin oluşması planlanan parselde yollardan 5'er metre, parsel hudutlarından 3'er metre olarak önerildiği, yapılaşma koşullarının ise parselin büyüklüğünün az olması nedeni ile "E:0.80, Yençok= 2 Kat" olarak önerildiği, söz konusu alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile "Sağlık Alanı" yine 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile "Aile Sağlığı Merkezi" kullanımlarında düzenlendiği,

Tavsiye 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile;

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

2.Belirtilmeyen hususlarda mer'i plan hükümleri, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Şeklinde 2 adet plan notu,

Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

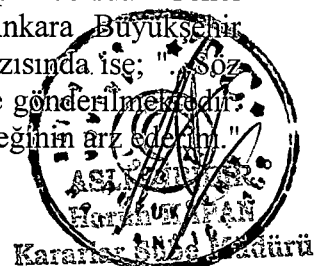
1.219 Ada 18 ve 19 numaralı parsellerin arasında bulunan alanın kullanım kararı "Aile Sağlığı Merkezi Alanı" olup, E:0.80, Yençok=2 kat'tır.

2.Parsel bazında zemin etüdü yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3.İlbank A.Ş. tarafından 25.09.2013 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında yer alan hükümlere yapılaşmanın her safhasında uyulacaktır.

4.Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Meri İmar Planı plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Şeklinde 4 adet plan notunun belirlendiği,

İmar planı değişikliğine esas; Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Altyapı ve Kontrol Müdürlüğünün 08.01.2025 tarih ve 4720 sayılı yazısında; "...Söz konusu planlama alanında herhangi bir doğalgaz tesisi bulunmamaktadır." denildiği, Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğünün 22.11.2024 tarih ve 639209 sayılı yazısında; "...Yapılacak çalışmalarda (Ek.2) Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde (EKAT) belirtilen mesafelere riayet edilmesi gerekmektedir..." şeklinde görüş verildiği, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünün E-1168998 sayılı yazısında; "...İlgi (b) yazıda belirtilen hususlar çerçevesinde bahse konu alanda imar planı çalışması yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığı düşünülmektedir." denildiği ve Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğünün 05.12.2024 tarih ve 734113 sayılı yazısında işe; "...Söz konusu alanda mevcut hatlarımız bulunmakta olup, sayısalı yazımız ekinde gönderilmektedir. Planlama esnasında mevcutlarımızın korunması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim." şeklinde görüş verildiği,



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 403

11.03.2025

-3-

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;

Söz konusu plan değişikliğine konu alanın Elmadağ Belediye Meclisinin 10.10.1996 gün 44 sayılı Kararı ile onaylı revizyon imar planında kaldığının plan açıklama raporunda belirtildiği ancak bahse konu alanda 1996/44 sayılı imar planı sonrasında Elmadağ Belediye Meclisinin 07.06.2000 gün ve 34 sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon imar planı onaylandığı ve bahse konu 2000/34 sayılı imar planının Mahkeme kararı ile iptal edildiği, dolayısıyla alanın plansız konumda olduğu, uygulama imar planı iptal edilen alanda sunulan teklifin "plan değişikliği" olarak İlçe Belediyesi Meclis kararı ile uygun görüldüğü,

Teklif konu sunulan imar planı değişikliği ile yapı yoğunluğu artışına gidildiği, kat yüksekliği arttırıldığı ve yapılaşmaya olanak sağlanarak fonksiyon değişikliği yapıldığı, ayrıca ASKİ kurum görüşü eklerinde bulunan kml dosyasına göre mevcut hatların yolda kaldığı ancak diğer görsel krokiye göre hatların parsel ile sınırlandığı/kısmen içinde kaldığı, dolayısıyla teklifin uygun görülmesi halinde ise olası altyapı deplase işlemlerinin parsel maliklerince yapılacağı ve/veya ilgili kurumdan uygun görüş alınmadan ruhsat verilmeyeceğine yönelik plan notu oluşturulması gerektiği değerlendirilmekle birlikte konunun yazımızda belirtilen hususlar ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Belediyemiz Meclisince değerlendirilmesi gerektiği görüş ve kanaatine varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Elmadağ İlçesi İsmetpaşa Mahallesi 219 ada 18 ve 19 parseller arasında bulunan alanın Aile ve Sağlık Merkezi Alanı olarak ayrılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve tavsiye niteliğinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar 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

Hümeysra BUKSUR
G. Divan Katibi

