

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1318

09.09.2025

K A R A R

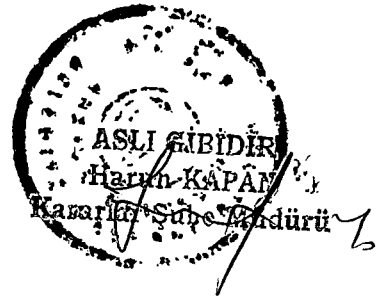
Elmadağ İlçesi Kurtuluş Mahallesi 1220 ada 1 parselde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 18.08.2025 tarihli ve 227 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.09.2025 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerde; Elmadağ Belediyesi İmar ve Şeh. Md.'nün 13.03.2025 tarihli ve E-96347585-115.99-41609 sayılı yazısı ile, Elmadağ Belediye Meclisinin 02.01.2025 gün ve 2 sayılı Kararı ile uygun görülen "Kurtuluş Mahallesi 1220 ada 1 sayılı parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve tavsiye niteliğindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifine" ait dosyanın, 5216 sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulmuş olup, Meclis Kararında ada numarası sehven 1200 olarak belirtildiğinden dolayı, Elmadağ Belediyesi İmar ve Şeh. Md.'nün 07.07.2025 tarihli ve E-96347585-115.99-44800 sayılı yazısı ekindeki aynı gün ve sayılı Meclis Kararında sehven yapılan yanlışlık giderilerek söz konusu ada numarası 1220 numaralı ada olarak düzeltilerek gereği için yeniden sunulduğu,

Yapılan incelemede;

Teklif konu alanın mülkiyet ve mevcut imar durumunun; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.05.2010 gün ve 1504 sayılı Kararı ile onaylı mevcut imar planında "Organize Et Kesim ve Satış Alanı" kullanımında kaldığı, yapılaşma koşullarının ise E:1.00 Hmax:7.50 m. olarak belirlendiği, 4454m² yüzölçümlü söz konusu planlama alanının mülkiyetinin NİDANUR Gıda Pazarlama Tekstil İnşaat Temizlik Hayvancılık San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye ait olduğu,

Plan değişikliği teklifi açıklama raporunda; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2023 gün ve 1843 sayılı Kararı ile reddine karar verilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin, teklife konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde; 11.11.2022 tarih ve 12376 sayılı yevmiye numarası ile; "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir" şeklinde beyan bulunduğu, bahse konu beyan terkinin yapılmadığı, yine değişikliğe konu taşınmaz tapu kaydı üzerinde; 03.08.2023 gün ve 10262 sayılı yevmiye numarası ile "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)"na ait ipotek bulunduğu" bahse konu yapılan plan değişikliği ile oluşabilecek değer artış payına yönelik dosyasında herhangi bir belgeye rastlanılmadığı, şeklinde olan hususların giderilerek Elmadağ Belediyesine sunulan 27.11.2024 tarihli dilekçe ile; söz konusu parselin kullanım kararının küçük sanayi sitesi olarak değiştirilmesinin talep edildiği,



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1318

09.09.2025

-2-

"Elmadağ Küçük Sanayi Sitesi" olarak adlandırılan bu bölgede genelde otomotiv üzerine sanayi kuruluşlarının bulunduğu ve bu alan içerisinde "Entegre Et Kesim ve Satış Alanı" yapılmasının çevre sağlığı ve hijyen açısından olumsuz sonuçlar doğurabileceği gerekçesiyle Hasanoğlu-Şehitlik Mahallesi sınırları içerisinde Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Elmadağ Belediyesi işbirliği ile yeni bir mezbahanın yapıldığı ve Elmadağ İlçesinin et kesim ihtiyacını karşılayabileceği, buna karşın söz konusu Elmadağ Küçük Sanayi Sitesi içerisinde özellikle otomotiv sanayi üzerine kurulu olan küçük sanayi işletmelerinin hepsinin dolu olduğu ve küçük sanayi sitesinde yeni alan taleplerinin bulunması nedeniyle söz konusun parselin Sanayi Alanı'na dönüştürülmesinin uygun olacağının değerlendirildiği ve bu doğrultuda anılan parselin kullanım kararının "Sanayi Alanı" olarak planlandığının 2025/2 sayılı Elmadağ Belediye Meclis Kararında belirtildiği,

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifinde; Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1220 ada 1 sayılı parselin kullanım kararının "Sanayi Alanı" olarak önerildiği, yapılaşma koşullarının sanayi alanı kullanımında kalan bütün alanlar ve mevcut imar planında aynı olan E:1.00, Yençok:7.50 metre yapılaşma mesafelerinin korunduğu,

"1- 1220 ada 1 parselin kullanım kararı Sanayi Tesis Alanı olup E:1.00, Yençok:7.50 metredir.

2- 15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" kapsamında değer artış payı ödenmeden ruhsat işlemlerine geçilemez.

3- Yapılaşmanın her safhasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 27.11.2008 tarihinde onaylanan jeolojik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında yer alan hükümlere uyulacaktır."

4- Belirtilmeyen hususlarda mer'i imar planı plan hükümleri ile yönetmelik hükümlerine uyulur."

Şeklinde 4 adet plan notunun belirlendiği,

Tavsiye niteliğinde sunulan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinde; 1220 ada 1 sayılı parselin "Sanayi Alanı" olarak ayrıldığı,

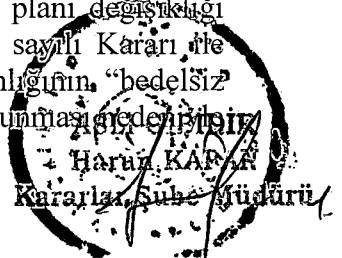
"1- Jeolojik - jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında yer alan hükümlere uyulacaktır.

2- Belirtilmeyen hususlarda mer'i plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir."

Şeklinde 2 adet plan notunun belirlendiği,

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;

*Aynı taşınmaza ilişkin daha öncesinde "Küçük Sanayi Alanı" kullanımına dönüştürülmesine yönelik benzer içerikli sunulan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2023 gün ve 1843 sayılı Kararı ile "...taşınmazın tapu kayıtlarında, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının, "bedelsiz" Hazineye iade beyanı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın "ipotek şerhi" bulunması nedeniyle, "reddi"ne" karar verildiği,


Ankara Büyükşehir Belediyesi
Şehircilik ve İmar Dairesi Başkanlığı
Kararlar Şube Müdürü

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1318

09.09.2025

-3-

Söz konusu reddedilen teklifin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği olarak planların kademelenmesi ilkesince öncelikle Başkanlığımıza sunulduğu ancak bahse konu değişiklik teklifinin yapılan başvuru dilekçesine istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği olarak ilçe belediyesince hazırlandığı ve tavsiye nitelikli 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile birlikte uygun görülerek sunulduğu,

*Söz konusu parselin tapu kayıtlarında daha öncesinde yer alan "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir" beyanının bulunmadığı,

*Değişikliğe konu taşınmaz tapu kaydı üzerinde; 03.08.2023 gün ve 10262 sayılı yevmiye numarası ile "Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ)" ait ipotek bulunduğu, ancak plan açıklama raporunda "...ipotegin söz konusu Maliye Hazinesi ve TOKİ Başkanlığından ihale usulü ile temin edildiğinden parselin bedelinin ödeme planı doğrultusunda bulunması gerektiği ve bu şerhin parselin yapılaşması, imar planı değişikliği yapılması gibi hususları etkileyen bir unsur olmadığı" şeklinde açıklama bulunduğu,

*Sunulan plan değişikliği ile oluşabilecek değer artışı payına ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği plan notlarında hüküm getirildiği,

*Söz konusu değişikliğe yönelik; Elmadağ Belediye Meclis Kararında taşınmazın "Elmadağ Küçük Sanayi Sitesi" olarak adlandırılan bölgede olduğunun belirtildiği, yine mevcut imar planında yakın çevresinin "Küçük Sanayi Alanı" olduğu, şahıs talep dilekçesinde "Küçük Sanayi Alanı" kullanımına dönüştürülmesinin istenildiği ve ABBM'nin 2023/1843 sayılı Kararı ile reddedilen plan değişikliği teklifinin de "Küçük Sanayi Alanı" olarak sunulduğu, ancak Elmadağ Belediye Meclisinin 2025/2 sayılı Kararı ile uygun görülen plan değişiklik teklifinde ise söz konusu parselin "Sanayi Alanı" planlandığı, tespit edilmiş olup konunun yazımızda belirtilen hususlar ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında Belediyemiz Meclisince değerlendirilmesi gerektiği görüş ve sonucuna varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Elmadağ İlçesi Kurtuluş Mahallesi 1220 ada 1 parselin "Sanayi Alanı" olarak ayrılmasına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ve tavsiye niteliğindeki 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğinin "onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Emre DOĞAN
Meclis 2. Başkan V.

Mustafa Kemal KÖMÜRCÜ
Divan Katibi

