

T.C.  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 42

14.01.2025

K A R A R

Güneydoğu Ankara Kentsel Gelişme Alanı I. Etap imar planı kapsamında kalan ENH/na yönelik 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 18.12.2024 tarihli ve 382 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2025 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerde; MBB, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 10.09.2024/1110420 ve Yazı İşleri Müdürlüğünün 07.08.2024/23562060-476 tarih sayılı yazıları ile; Mamak Belediye Meclisinin 02.08.2024 tarih ve 400 sayılı Kararı ile uygun görülen Güneydoğu Ankara Kentsel Gelişme Alanı I. Etap İmar Planı Kapsamında Kalan ENH'na İlişkin Tavsiye 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun uyarınca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

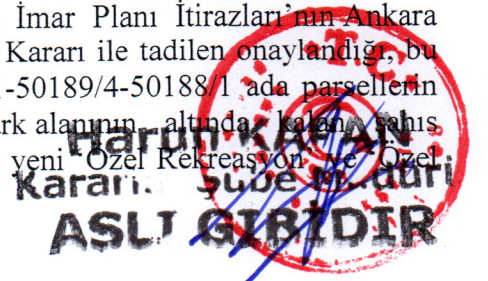
**Yapılan incelemede;**

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

Planlama alanının, Güneydoğu Ankara Kentsel Gelişme Alanı I. Etap İmar Planı kapsamında kalan Mamak İlçesi Üreğil Mahallesi 50190/1-50189/4-50188/1 sayılı ada/parseller (yaklaşık 67012m<sup>2</sup>) ile Ankara Çevre Otoyolu kuzeyinde yer alan 'Özel Rekreatyon Alanı', 50188 ada güneyinde yer alan 'Özel Spor Alanı' ile 50189 ada 4 parsel kuzeyinde ve güneyinde yer alan muhtelif park alanlarından oluşan bölgeyi kapsadığı,

50190 ada 1 parselin MNM Avrasya Orman Ltd. Şti, 50189/4 - 50179/3,4 - 39674/1 ada/parsellerin şahıs, 50188 ada 1 parselin ise şahıs, TEK Genel Müdürlüğü ve İdaremiz mülkiyetinde kaldığı, 2024/400 sayılı İlçe Meclis Kararında plan değişikliği sınırındaki diğer alanların ise DOP kesintisi ile oluşan tescil harici alanlar olduğunun belirtildiği,

'Güneydoğu Ankara Kentsel Gelişme Alanı I. Etap İmar Planına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Tavsiye Kararına Bağlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının' Mamak Belediye Meclisinin 18.05.2021 tarih 367 sayılı Kararı ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2021 tarih 2184 sayılı Kararı ile tadilen onaylandığı, Mamak Belediye Meclisinin 06.05.2021 tarih 275 sayılı Kararı ile uygun görülen 'Güneydoğu Ankara Kentsel Gelişme Alanı I. Etapına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İtirazları'nın Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2022 tarih 1815 sayılı Kararı ile tadilen onaylandığı, bu planlar kapsamında Enerji Nakil Hattı (ENH) geçen 50190/1-50189/4-50188/1 ada parsellerin kullanımının 'Park Alanı' olarak düzenlendiği ve bu park alanının altında kalan şahıs mülkiyetlerinin taşınması için 2021 yılı onaylı plan genelinde yeni 'Özel Rekreatyon ve Özel Spor Alanları' açıldığı,



T.C.  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 42

14.01.2025

-2-

2024/400 sayılı İlçe Meclis Kararında; ‘Ankara 23.İdare Mahkemesinin 22.03.2023 tarih E:2022/894 K:2023/550 sayılı Kararıyla, sosyal donatı dengesinin bozulması ve bölgeye gelecek ek nüfusa ilişkin yeterli donatı alanlarının ayrılmaması gerekçesi ile 2021 onaylı plan iptal edilmiştir. Ankara 23.İdare Mahkemesinin iptal kararı, Bölge İdare Mahkemesinin 5.İdari Dava Dairesinin E:2023/1667 K:2024/361 sayılı kararıyla dava konusu planlama işleminin yalnızca ENH koruma kuşağı bulunan alana ilişkin olduğu, önceki yargı kararlarına uygun olarak ENH kuşağının park alanı olarak ayrıldığı, önceki planlama kararlarının yapı yoğunluğu nedeniyle iptal edilmediği, bu nedenle önceki planlama kararındaki yapı yoğunluğunun korunmasının yerinde bir yaklaşım olduğu, yoğunluğun artırılması sebebiyle donatı eksikliğinden bahsedilemeyeceği sonucuna varılmış, Ankara 23.İdare Mahkemesinin iptal kararı kaldırılmış ve **2021 onay tarihli imar planı tekrar yürürlüğe gitmiştir.**’ denildiği,

**Plan teklifi ve Açıklama Raporunda;**

**Plan değişikliği gerekçesinin,** ‘2021 yılı onaylı Güneydoğu Ankara KGA 1. Etap İmar Planına ilişkin Ankara 23. İdare Mahkemesinin iptal kararı, Bölge İdare Mahkemesi 5.İdari Dava Dairesinin 21.03.2024 tarih E:2023/1667 K:2024/361 sayılı Kararıyla kaldırılmıştır. 2021 onaylı imar planı Karayolları 4.Bölge Müdürlüğü’nün 11.07.2023 tarihli kurum görüşü ile uyuşmamakta olup, 2021 yılında onaylanan 50190/1-50189/4-50188/1 sayılı ada/parsellerdeki KOP hisselerinin taşınması için oluşturulan özel spor alanları ve rekreasyon alanlarının yeniden düzenlenmesi gerektiği’ olarak belirtildiği,

**2024/400 sayılı İlçe Meclis Kararında;**

‘- Güneydoğu Ankara Kentsel Gelişme Alanı I. Etap imar planı çalışmaları **1999 yılında** başlatılmış olup, çeşitli sebeplerle iptale konu olmuş ve 2011 yılında kesinlik kazanmıştır. Söz konusu imar planı kapsamında konut alanlarında emsal değeri 0.80 olarak, **50190/1 - 50189/4 - 50188/1 ada parselleri kapsayan alan ENH koruma kuşağı olarak planlanmış ve altlığı KOP hisselerinden oluşturulmuştur.**

-Bu plan kapsamında, park alanlarının altlığındaki şahıslar tarafından Belediyemiz aleyhine çok sayıda kamulaştırma davası açılmış olup, bu kamulaştırma davalarından kaynaklı olarak ve konut alanlarındaki şahıslar tarafından emsal artış talepleri de değerlendirilerek Güneydoğu Ankara Kentsel Gelişme Alanı I. Etap imar planı kapsamındaki konut alanlarına ve ENH hattına ilişkin plan değişikliği yapılmış olup, Mamak Belediye Meclisinin 02.06.2014 tarih 327 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2014 tarih 1743 sayılı kararı ile onaylanmıştır. **2014 onaylı plan kapsamında konut alanlarının emsal değeri 0,80’den 1,20’ye çıkartılmış, 50190/1-50189/4 50188/1 ada parseller ise park alanı kullanımından ENH koruma kuşağı kullanımına dönüştürülmüş plan notlarına, ENH ve koruma kuşaklarında mülkiyet problemi ilgili yatırımcı kuruluş tarafından çözülecektir, hükmü getirilmiştir. Söz konusu plana Türkiye Elektrik İletim A.Ş. tarafından dava açılmış ve dava gerekçesi ENH altındaki mülkiyet problemine ilişkin olduğu halde, mahkeme 2020 yılında dava konusunu planın tamamını iptal etmiştir.**

**ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ**  
**KARAR**  
**ASLI GIBİDİR**

T.C.  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 42

14.01.2025

-3-

- Plansız kalan bölgede, yeniden imar planı çalışması yapılmış olup Mamak Belediye Meclisinin **18.05.2021 tarih 367** sayılı Kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **09.11.2021 tarih 2184** sayılı Kararı ile onaylanmıştır. Onaylı imar planı kapsamında **ENH geçen 50190/1-50189/4-50188/1 ada parsellerin kullanımı park alanı olarak düzenlenmiş ve bu park alanının altında kalan şahıs mülkiyetlerinin taşınması için plan genelinde yeni Özel Rekreasyon ve Özel Spor Alanları açılmıştır.** Ancak Ankara 23. İdare Mahkemesinin 22.03.2023 tarih E:2022/894 K:2023/550 sayılı kararıyla sosyal donatı dengesinin bozulması, bölgeye gelecek ek nüfusa ilişkin yeterli donatı alanlarının ayrılmaması gerekçesi ile 2021 onaylı plan iptal edilmiştir. Ankara 23.İdare Mahkemesinin iptal kararı, Bölge İdare Mahkemesinin 5.İdari Dava Dairesinin 2023/1667E.-2024/361K. sayılı kararıyla, dava konusu planlama işleminin yalnızca ENH koruma kuşağı bulunan alana ilişkin olduğu, önceki yargı kararlarına uygun olarak ENH kuşağının park alanı olarak ayrıldığı, önceki planlama kararlarının yapı yoğunluğu nedeniyle iptal edilmediği, bu nedenle önceki planlama kararındaki yapı yoğunluğunun korunmasının yerinde bir yaklaşım olduğu, yoğunluğun artırılması sebebiyle donatı eksikliğinden bahsedilemeyeceği, sonucuna varılmış olup Ankara 23.İdare Mahkemesinin iptal kararı kaldırılmış ve **2021 onay tarihli imar planı tekrar yürürlüğe gitmiştir.**' denildiği,

**1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinde;**

ENH altında kalan 50190/1-50189/4-50188/1 parsellerdeki hisselerin, teklif edilen imar planı kapsamında 'Rekreasyon Alanı' ile 'Spor Alanları' oluşturularak bu alanlara taşınmasının hedeflendiği ve bu parsellerde bulunan şahıs hisselerinin aynı planlama alanı içerisinde bulunan (eski park alanları) yeni rekreasyon ve spor alanlarına şuyulandırılacağı belirtilen, hazırlanan imar planında park alanlarına karşılık eşdeğer alan olarak rekreasyon ve spor alanlarının ayrıldığı,

**Plan açıklama raporunda ise plan değişikliği gerekçesi olarak;** 'İmar planı içerisinde kalan ENH koruma kuşağı olarak ayrılan 50190/1-50189/4-50188/1 parseller park kullanımında kalmış ve mevcut fonksiyonunu korumuştur. Planlama alanının güneyinde bulunan Ankara Çevre Otoyolu kuzeyinde yer alan Özel Rekreasyon Alanı Karayolları Genel Müdürlüğünün görüşü üzerine yeniden düzenlenmiştir.50189 ada 4 parsel kuzeyinde ve güneyinde yer alan muhtelif park alanlarında fonksiyon değişikliği yapılarak Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmiştir.50188 ada güneyinde yer alan Özel Spor Alanı olarak planlanmış alan Spor Alanı olarak değiştirilmiştir.' denildiği,

'-50190/1-50189/4-50188/1 Ada Parsellerdeki Hisselerin Tamamı Planda Belirtilen 'Özel(\*) Rekreasyon Ve Özel(\*) Spor' Alanlarına Taşınacaktır.

-Enerji Nakil Hatları Ve Koruma Kuşaklarında Ve Kullanımların Yer Aldığı Alanlarda 30.11.2001 Gün ve 24246 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine Uyulacaktır.

-Özel (\*)Spor Tesis Alanlarında İnşaat Emsali:0,50 Yençok:2 kat'tır. Minimum ifrez şartı 4500M2'dir.

**Harun KAPAN**  
Kararın Süreli Yürürlüğüne İzin Verildiği  
**ASLI GİBİDİR**

T.C.  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 42

14.01.2025

-4-

--Özel (\*)Rekreasyon Alanlarında Lokanta, Kafeterya, Çay Bahçesi, Kır Bahçesi vb. Dinlenme Tesisleri Yer Alabilir. Minimum İfraz Şartı 2000m<sup>2</sup> Olup İnşaat Emsali:0,10 Yençok:2 Kat'tır.

-Plan Kapsamındaki Parsellere Ait Kotlandırma Tabii Zeminden ya da Yoldan Yapılabilir veya Proje Müellifinin Seçeceği Bina Giriş Kotuna İsbet Eden Kot 0,00 Kotu Olarak Kabul Edilebilir.

-Enerji Nakil Hattının Altında Kalan Kop Hisseleri Spor Alanı Ve Rekreasyon Alanlarına Eşit Hisse Mülkiyet Oranında Dağıtılacaktır.(\*).

-Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

(\*)MBM'nin 02.08.2024 Gün ve 400 Sayılı Kararı İle Değiştirilerek Uygun Görülmüştür.' şeklinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yönelik plan notları önerildiği,

**Tavsiye nitelikli sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifinde;**

Sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kullanım kararları doğrultusunda hazırlandığı, 'Enerji Nakil Hatları Ve Koruma Kuşaklarında Ve Kullanımların Yer Aldığı Alanlarda 30.11.2001 Gün Ve 24246 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine Uyulacaktır.

-Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.' şeklinde plan notları önerildiği,

**Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;**

-TEİAŞ tarafından 2014 ve 2015 yıllarında onaylanan imar planlarına ilişkin açılan davada Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5.İdari Dava Dairesinin 2019/763E.-2020/49K. sayılı iptal kararında iptal gerekçesi olarak; 'EKAT Yönetmeliğinin amaçladığı iletim tesislerinin insanlar, diğer canlılar ve eşyalar için bazı durumların (yaklaşma, dokunma vb.) tehlikeleri olması, olağan dışı kimi durumlarda (yıldırım, yangın, sel, şiddetli rüzgar, doğal afetler vb.) oluşabilecek maddi, yaralanmalı ve ölümlü kazaların önüne geçebilmesi amacıyla tesis edilen hava hattının alt kesimi ve yatayda uzaklık bırakılması suretiyle oluşan ve imar planında getirilen Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağının aynı zamanda "pasif açık alan" şeklinde park alanı kullanımına konu olacak şekilde belirlenmesi, "tescile tabii olmayan alanlar" şeklinde fonksiyonlandırılması gerekmektedir. Aksine bir düşünce, özellikle meskun alanlarda, yapay eşik oluşturan teknik altyapı olarak ENH ve Koruma Kuşağının âdeta kentsel alan kullanımı şeklinde mülkiyet oluşturulması sonucunu doğuracak şekilde planlanması, bu suretle İmar Kanunu'nun amaçladığı yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; fen, sağlık, çevre şartlarına uygun teşekkülünün sağlanmasıyla çelişmesi sonucunu ortaya çıkaracaktır.' denildiği,

Harun KAPAN  
Karar. Şube M. d. ü.  
ASLI GİBİDİR

T.C.  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 42

14.01.2025

-5-

-Mevcutta Düzenleme Ortaklık Payından (DOP) oluşan Park Alanlarının (4 farklı adanın) sunulan teklif ile Rekreasyon alanlarına dönüştürüldüğü, teklif edilen imar planı kapsamında yer alan Rekreasyon ve Spor Alanlarına ise Enerji Nakil Hattı (ENH) altında kalan Kop hisselerinden oluşmuş 50190/1-50189/4-50188/1 parsellerdeki şahıs hisselerinin taşınmasının hedeflendiği, böylelikle ENH altında kalan park alanlarında şahıs mülkiyeti kalmayacağından bu alanlar tescile tabi olmayacak alan olarak oluşacağı ve TEİAŞ tarafından kamulaştırılacak alan olmaktan çıkacağı, diğer taraftan her ne kadar mahkeme iptal kararı gereği işlem tesis edilmiş olsa da teklif edilen imar planı kapsamında şahıs mülkiyetlerinin rekreasyon ve spor alanlarına taşınması ile yeni kamulaştırmaz el davalarına sebebiyet verileceği, kaldı ki sunulan teklif ile mülkiyet ve kamulaştırma sorunlarına yönelik herhangi bir plan öngörüsünün de bulunmadığı, gerek Mamak İlçesi gerek Ankara İlimizin diğer ilçelerinde şahıs mülkiyetinde kalan rekreasyon ve spor alanlarına yönelik açılan kamulaştırmaz el atma davalarında İdaremiz adına kamulaştırma yükünün oluştuğu,

-Planlama alanının güney kısmındaki Özel rekreasyon Alanı 2021 yılı onaylı son plan kapsamında bütüncül tek bir alan (yaklaşık 38139m<sup>2</sup>) iken; bu alanın batı bölümünde yaklaşık 19197,95m<sup>2</sup> alanda 2023 yılı Karayolları Genel Müdürlüğünün görüşünde belirtilen Karayolu Kamulaştırma sınırına göre Rekreasyon alanının yeniden düzenlendiği ve kalan diğer kısmın herhangi bir değişikliğe gidilmeden plan değişikliği sınırı dışında tutulduğu,

-Sunulan teklif ile, 50179/3-4 ve 39674/1 sayılı konut parsellerinin alan yüzölçümlerinin, yapılaşma koşullarının korunarak mevcut ada formlarının kısmen düzenlenerek planlama alanına dâhil edilmesi hususu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 9'uncu maddesinin 4'üncü bendi 'Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur.' hükmüne istinaden gerek ilçe meclis kararında gerek plan açıklama raporunda açıklık getirilmediği,

-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 'Tanımlar' başlığı altında 4'üncü maddesinin 'vvvv' bendinin 3'üncü fıkrasında Rekreasyon Alanlarının 'Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri,' şeklinde tanımlandığı,

-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 'Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları' başlığı altında 19'uncu maddesinin 'ç' bendi ile 1'inci fıkrasında; '**Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i**, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe' ve 'ç' bendinin 3'üncü fıkrasında '**Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere** güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,' yapıldığı belirtilmektedir.

Kararın İhtiva Ettiği  
ASLI GİBİDİR

T.C.  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 42

14.01.2025

-6-

-Mamak Belediye Meclisinin 2021/367 sayılı kararı ve 2021/2184 sayılı Belediyemiz Meclisi kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında Rekreasyon Alanlarında yapı yoğunluğu E:0.05 iken sunulan teklif ile önerilen E:0.10 yapı yoğunluğu kararının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesinin 'ç ve d' bentlerinde yer alan hükümlerine uygun olmadığı,

-Sunulan teklif ile mevcutta park kullanımlı alanda E:0.10 yapı yoğunluklu Rekreasyon Alanı yapılması halinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21/6 ve 7 sayılı maddeleri gereği revizyon imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması gerektiği,

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddenin 3'üncü fıkrasının (a) bendinde **'İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.'** hükmü gereğince ilgili altyapı Kurum/Kuruluşlarına (ASKİ, EGO, TEAİŞ, TEDAŞ, vd.) ait görüşlere ihtiyaç duyulacağı, ancak herhangi bir kurum görüşünün sunulmadığı,

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddenin 3üncü fıkrasının (b) bendinde 'İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü, konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.' denildiği, planlama alanında 4 farklı adanın 'Park Alanı' kullanımından 'Rekreasyon Alanı' kullanımına dönüştürüldüğü, kaldırılan park alanlarının yerine ilgili yönetmelik gereği eşdeğer park alanlarının ayrılmadığı, görüş ve kanaatine varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Güneydoğu Ankara Kentsel Gelişme Alanı I. Etap İmar Planı Kapsamında Kalan ENH'na ait tavsiiye 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin rekreasyon alanlarında E:0.05 olarak düzeltilmesi suretiyle "tadilen onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Emre DOĞAN  
Meclis 2. Başkan V.

Ece YILMAZ  
Divan Katibi

