



T.C.
SİNCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-61899864-754-196925

Konu : 88224 Nolu Parselasyon Planı Askı İlanı

25.12.2025

İLAN

BELEDİYE BAŞKANLIĞINDAN DUYURULUR.

Sincan Belediye Encümeninin 17.09.2025 tarih ve 1486 sayılı kararı ile onaylanan; Ankara İli, Sincan İlçesi, Malazgirt Mahallesi 844 Ada 16 Parsel, 322 Ada 1 ve 2 Parsel numaralı taşınmazları kapsayan 88224 Numaralı Parselasyon Planı ve dağıtım cetvelleri, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 7/b maddesine göre Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 11.12.2025 tarih ve 2985 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

İLGİLİLERE İLANEN DUYURULUR.

YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNE

1 ay süreyle ilanı ve askısı yapılsın.

Yukarıdaki ilan metninin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesi gereğince 1 ay süreyle ilanı ve askısının yapılması hususunda gereğini ;

Arz ederim.

Sefa HAŞLAK
Harita Mühendisi

Semih DUMANLI
Plan ve Proje Müdür V.

Alparslan COŞKUN
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:

- 1- Sincan Belediyesi Encümen Kararı
- 2- Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümen Kararı
- 3- Özet Cetveli
- 4- Düzenleme Sınırı Krokisi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 0DHU-578O-0V2G

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/sincan-belediyesi-ebys>

Adres: Tandoğan Mahallesi Billur Sokak No:8 Sincan/ANKARA

Telefon No : 444 4 762

e-Posta : imar@sincan.bel.tr

Kep Adresi : sincanbelediyesi@hs01.kep.tr

Fax No : 0312 271 73 60

İnternet Adresi : <http://www.sincan.bel.tr/>

Bilgi İçin :Sefa HAŞLAK

Harita Mühendisi

Dahili No:2610



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE ENCÜMENİ

Karar No :2985

Kayıt No :3313

Tarihli:11.12.2025

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca Başkanlık Makamından alınan 09.12.2025 tarihli ve E.2021583 sayılı Olur ile eki incelenmiş,

Sincan Belediye Başkanlığı 01.12.2025 tarihli ve E-193380 sayılı yazısı ile, Sincan Belediyesi Encümeninin 17.09.2025 tarihli ve 1486 sayılı Kararı ile onaylanan 88224 no.lu parselasyon planının 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi gereğince onaylanmasının talep edildiği,

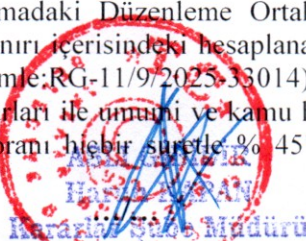
28.10.2025 tarihli ve E-1958214 sayılı yazımız ile, Sincan Belediyesi Encümeninin 17.09.2025 tarihli ve 1486 sayılı Kararı ile onaylanan 88224 no.lu parselasyon planında Arazi ve Arsa Düzenlemeleri hakkında yönetmeliğin 16'ncı Maddesi 5'inci fıkrasında *"...Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde..."* denilmekte olup Sincan Belediyesi Encümeninin 17.09.2025 tarihli ve 1486 sayılı Kararı ile onaylanan 88224 no.lu parselasyon planı ekinde "değer artışı raporunun" bulunmadığından söz konusu eksikliğin Arazi ve Arsa Düzenlemeleri hakkında yönetmelikteki hususlara göre tamamlanarak Başkanlığımıza gönderilmesi halinde uygulama dosyasının incelenebileceğinin bildirildiği,

Sincan Belediyesi Başkanlığı 01.12.2025 tarihli ve E-193380 sayılı yazı ile, Sincan Belediyesi Encümeninin 17/09/2025 tarihli ve 1486 sayılı Kararıyla onaylanan Sincan İlçesi Malazgirt Mahallesi 322 Ada 1 ve 2 Parsel no.lu taşınmazlar ile 844 Ada 16 Parsel no.lu taşınmazı kapsayan, 88224 no.lu Parselasyon Planının Sincan İlçesi Malazgirt Mahallesi 844 Ada 16 Parsel no.lu taşınmazda yapılan İmar Planı Değişikliği ile değer artışı olduğuna dair alınan Sincan Belediyesi Değer Artış Payı Kıymet Takdir Komisyonunun 10/11/2025 tarihli Kararı yazı ekinde gönderilerek Sincan Belediyesi Encümeni'nin 17.09.2025 tarihli ve 1486 sayılı Kararı ile onaylanan 88224 no.lu parselasyon planının 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi gereğince onaylanmasının talep edildiği,

Dairesince yapılan incelemede Sincan Kadastro Biriminin 25.10.2018 tarihli ve 33601986-3295513 sayılı yazısında, Sincan İlçesi Malazgirt Mahallesi 322 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazlar ile 844 Ada 16 parsel no.lu taşınmazların teknik dosyasının incelendiği, 844 Ada ile 322 Adanın mükerrerliğine ilişkin tapuda belirtme yapıldığının anlaşıldığı, buna istinaden düzenlenen ve yazı ekinde sunulan teknik raporda ise, söz konusu 322 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazlar ile 844 ada 16 parsel no.lu taşınmazların imar uygulaması sonucu oluşan mükerrerliğin Sincan Belediyesi'nce yapılacak plan tadilatı ile giderilebileceği tespit edildiğinin belirtildiği,

Sincan Kadastro Birimi ilgi yazı ve teknik rapora istinaden Sincan İlçesi Malazgirt Mahallesi 322 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazlar ile 844 ada 16 parselle ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Sincan Belediyesi Meclisinin 06.12.2018 tarihli ve 229 sayılı Kararı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi (İdare) Meclisinin 10.08.2019 tarihli ve 944 sayılı Kararı ile onaylandığı, Sincan Belediyesi ilan panosundan 23.09.2019-22.10.2019 tarihleri arasında ilan edilerek kesinleştiği, söz konusu plan değişikliği ile 844 ada 16 parsel no.lu taşınmazda mükerrerlikten dolayı kullanılmayan alanların bedelsiz terki halinde eski senet yüzölçümü üzerinden inşaat alanı hesabı yapılacağına karar bağlanmış ve bu şekilde terk işlemi sonrasında vatandaşın toplam inşaat alanı üzerinden hak kaybı yaşaması engellendiği, ancak bahsi geçen parselin kat mülkiyetine geçerek çok sayıda hissedar olması nedeniyle maliklerce bedelsiz terk işlemi yapılmadığından mükerrerlik durumu devam etmekte olduğunun belirtildiği,

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri hakkında yönetmeliğin 16'ncı Maddesi 5'inci fıkrasında "Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranını (Değişik ibare:RG-11/9/2025-33014) yeni düzenleme sınırı içerisindeki hesaplanan DOP oranına kadar tamamlamak üzere ilave DOP kesintisi yapılabilir. (Ek cümle:RG-11/9/2025-33014) Bu kesinti birden fazla yapılacak uygulamalar için geçerli olup, bu kesinti miktarları ile umumi ve kamu hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplamının oranı hiçbir suretle % 45'i geçemez." denildiği, söz konusu


Kararın Yürürlüğe Alınması İçin
Encümen Başkanı

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE ENCÜMENİ

Karar No :2985
Kayıt No :3313

Tarihli:11.12.2025

-2-

madde gereğince Sincan İlçesi, Malazgirt Mahallesi 844 Ada 16 parseldeki mükerrerlik DOP oranı artırılarak giderildiği, 88224 no.lu parselasyon planında düzenleme sınırı geçirilirken uygulamaya giren parsellerinin sınırlarından geçirilerek oluşturulduğu,

Sincan Belediyesi Encümeninin 17.09.2025 tarihli ve 1486 sayılı Kararı ile onaylanan 88224 no.lu parselasyon planına eklenecek olan Sincan İlçesi Malazgirt Mahallesi 844 Ada 16 Parsel no.lu taşınmazda yapılan imar planı değişikliği ile değer artışı oluştuğuna dair alınan Sincan Belediyesi Değer Artış Payı Kıymet Takdir Komisyonunun 10/11/2025 tarihli kararında "Sincan İlçesi, Malazgirt Mahallesi, 844 Ada 16 Parsel no.lu taşınmaz üzerinde yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin açık bir değer artışı oluşturduğuna, söz konusu plan değişikliği, İmar Planı Değişikliğine Dair Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce gerçekleştirildiği için, Değer Artış Payı ücretinin alınmasına gerek olmadığına karar verildiği" belirtildiği,

Onaylı imar planı değişikliğine istinaden, Sincan İlçesi Malazgirt Mahallesi 322 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazlar ile 844 ada 16 parselleri kapsayan 88224 no.lu parselasyon planı, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesine göre Sincan Belediyesi Encümeninin 17.09.2025 tarihli ve 1486 sayılı Kararıyla onaylandı,

Onaylı uygulama imar planı değişikliğine istinaden Sincan Belediyesi Encümeninin 17.09.2025 tarihli ve 1486 sayılı Kararıyla onaylanan, Sincan İlçesi Malazgirt Mahallesi 322 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazlar ile 844 ada 16 parselleri kapsayan 88224 no.lu parselasyon planına ilişkin, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesine göre karar alınmak üzere konunun Encümen'e havale edildiği,

Anlaşılmaktadır.

-KARAR-

Encümence yapılan görüşmede, Onaylı uygulama imar planı değişikliğine istinaden Sincan Belediyesi Encümeninin 17.09.2025 tarihli ve 1486 sayılı Kararıyla onaylanan, Sincan İlçesi Malazgirt Mahallesi 322 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazlar ile 844 ada 16 no.lu parselleri kapsayan 88224 no.lu parselasyon planının, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesine göre onaylanmasına, gereği için Kararın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine 11.12.2025 tarihinde oybirliği ile karar verilmiştir.

Reşit Serhat TAŞKINSU
Encümen Başkan V.
Genel Sekreter

Hüseyin ÇAKMAK
Üye

Atila ATALAY
Üye

Özgür TOSUN
Üye

Tufan BURAL
Üye

Okan CULHA
Üye

Alp ATALI
Mali Hiz. Dai. Bşk.V.

Ertuğrul CANDAS
İmar ve Şehircilik Dai. Bşk.

Harun KAPAN
Yazı İşl. ve Kar. Dai. Bşk.V.

İmran Duygu ŞİMŞEK
İ. Hukuk Müşaviri V.

Raportör
Görevli

N.KILIÇ
G.İŞLER



İlİ : ANKARA
İLÇESİ : SİNCAN
KÖYÜ/MAHALLESİ: MALAZGİRT
T.C. SİNCAN BELEDİYESİ

88224 NOLU UYGULAMA SAHASI

SAYFA NO:1

Ö Z E T C E T V E L İ

K A D A S T R O									İ M A R	
Ada/Par	Alan	Kamu.	Y.Terk	D.Girmeyen	Dopal	Dopalma	Dop	İ.Tahsis	AdaNo	Alan
322/1	594.00	-	-	-	0.00	594.00	0.00	594.00	322	1285.00
322/2	691.00	-	-	-	0.00	691.00	0.00	691.00	844	5136.72
844/16	6098.00	-	-	-	8921.65	-	3784.93	5136.72		

K A D A S T R O T O P L A M L A R I									İ M A R	
Toplam Pay	Toplam Alan	Top Kamu	Toplam Y.Terk	Toplam D.Girmeyen	Toplam Dopal	— Top. Düz. Giren — Dopalma Dop		Toplam Tahsis	Toplam Alan	
7383.00	7383.00	0.00	-	0.00	8921.65	1285.00	3784.93	6421.72	6421.72	

Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

Düzenlemeye Giren Alanlar (R1) = 8921.65
Eski DOPO > Proje DOPO Alanlar (D1) = 0.00
İmar Alanları (R2) = 6421.72
Eski DOPO > Proje DOPO Tahsisler (D2) = 0.00
DOP Alınmayan Alanlar (R3) = 1285.00
Düzenleme Ortaklık Payı = (R1 - D1 - R2 + D2 + R3) / (R1-D1)

Ortak Katılım Oranı = 0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) = 0.4242413
DOPO (OKO ile birlikte) = 0.4242413
Maksimum Dop Oranı = 0.45



T.C.
SİNCAN BELEDİYE ENCÜMENİ

KARAR NO: 1486

17.09.2025

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 10.09.2025 tarih ve 182320 sayılı yazısı ve ekleri Belediye Başkanı tarafından Encümene gönderilmekle incelenerek gereği düşünüldü.

Yukarıda tarih ve sayısı belirtilen yazıda: Sincan Kadastro Birimi'nin 25.10.2018 Tarih ve 33601986-3295513 sayılı yazısında, Ankara İli, Sincan İlçesi, Malazgirt Mahallesi, 322 Ada 1 ve 2 Parsel numaralı taşınmazlar ile 844 Ada 16 Parsel numaralı taşınmazların teknik dosyasının incelendiği, 844 Ada ile 322 Adanın mükerrerliğine ilişkin tapuda belirtme yapıldığının anlaşıldığı; buna istinaden düzenlenen ve yazı ekinde sunulan teknik raporda ise; söz konusu 322 Ada 1 ve 2 Parsel numaralı taşınmazlar ile 844 Ada 16 Parsel numaralı taşınmazların imar uygulaması sonucu oluşan mükerrerliğin Sincan Belediyesi'nce yapılacak plan tadilatı ile giderilebileceğinin tespit edildiği belirtilmiştir.

İlgi yazı ve söz konusu teknik rapora istinaden Sincan İlçesi, Malazgirt Mahallesi, 322 Ada 1 ve 2 Parsel numaralı taşınmazlar ile 844 Ada 16 Parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Sincan Belediye Meclisi'nin 06.12.2018 tarih ve 229 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2019 tarih ve 994 sayılı kararı ile onaylanmış, Belediyemiz ilan panosunda 23.09.2019-22.10.2019 tarihleri arasında ilan edilerek kesinleşmiştir. Söz konusu plan değişikliği ile 844 Ada 16 Parsel numaralı taşınmazda mükerrerlikten dolayı kullanılamayan alanların bedelsiz terki halinde eski senet yüzölçümü üzerinden (6.097,00 m²) inşaat alanı hesabı yapılacağı karara bağlanmış ve bu şekilde terk işlemi sonrasında vatandaşın toplam inşaat alanı üzerinden hak kaybı yaşanması engellenmiştir. Ancak bahsi geçen parselin kat mülkiyetine geçerek çok sayıda hissedar olması nedeniyle maliklerce bedelsiz terk işlemi yapılamadığından mükerrerlik durumu devam etmektedir.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinde: "Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir." hükmü bulunmaktadır. Yapılan incelemede Malazgirt Mahallesi 844 Ada 16 Parselin Sincan Belediye Encümeninin 30.01.1990 tarih ve 173 sayılı kararı ile onaylanan parselasyon planı kapsamında yaklaşık %31,65 oranında D.O.P. kesintisi yapıldığı tespit edilmiştir. 88224 Numaralı Parselasyon Planında düzenleme ortaklık payı yaklaşık %42 ye çıkarılarak söz konusu mükerrerlik giderilmiştir.

Plan ve Proje Müdürlüğümüz tarafından hazırlanan; Ankara İli, Sincan İlçesi, Malazgirt Mahallesi 844 Ada 16 Parsel, 322 Ada 1 ve 2 Parsel numaralı taşınmazları kapsayan 88224 Numaralı Parselasyon Planı ve dağıtım cetvellerinin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddelerince görüşülerek karara bağlanması arz ve teklif olunmaktadır.

- K A R A R -

Encümende yapılan görüşmede; 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddeleri gereğince, **Ankara İli, Sincan İlçesi, Malazgirt Mahallesi 844 Ada 16 Parsel, 322 Ada 1 ve 2 Parsel numaralı taşınmazları kapsayan 88224 Numaralı Parselasyon Planı ve dağıtım cetvellerinin onaylanmasına,**

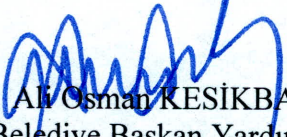


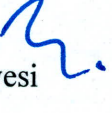
T.C.
SİNCAN BELEDİYE ENCÜMENİ

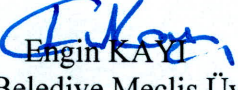
KARAR NO: 1486

17.09.2025

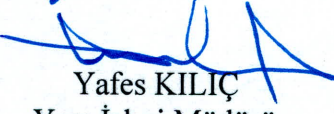
Gereği için karar sureti ve kararda adı geçen evrak asıllarının Plan ve Proje Müdürlüğü ile Mali Hizmetler Müdürlüğü' ne gönderilmesine 17.09.2025 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

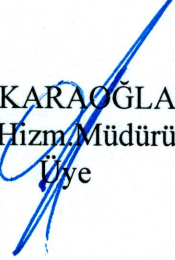

Ali Osman KESİKBAŞ
Belediye Başkan Yardımcısı
Encümen Başkanı

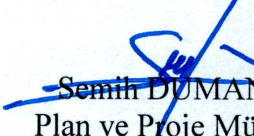

Sinan ÖZATA
Belediye Meclis Üyesi
Üye


Engin KAYI
Belediye Meclis Üyesi
Üye


Gökhan GÖKBAY
Belediye Meclis Üyesi
Üye

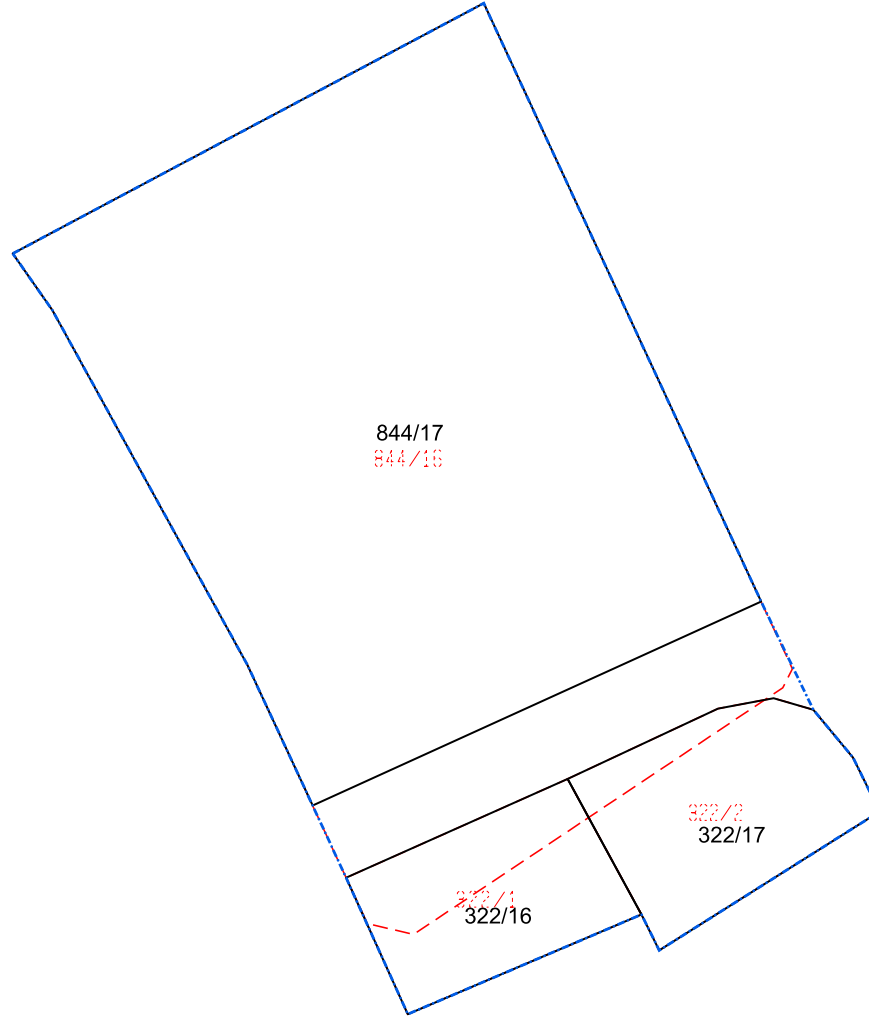

Yafes KILIÇ
Yazı İşleri Müdürü
Üye


Vedat KARAOĞLAN
Mali Hizmetler Müdürü
Üye


Semih DUMANLI
Plan ve Proje Müdür V.
Üye

RAPORTÖR: G.UZUN - E.ŞEKER

MALAZGİRT MAHALLESİ 88224 NOLU DÜZENLEME SINIR KROKİSİ



Ada/Blok Sınırları

Uygulamaya Tabi Parsel Sınırları

Düzenleme Sınırı

	DÜZENLEYEN	UYGUNDUR BELEDİYE / ÖZEL İDARE/PROJE İDARESİ		KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
		KONTROL EDEN	ONAYLAYAN	KONTROL EDEN
ADI SOYADI				
Tarih				
İmza				