**T.C.**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**

**İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU RAPORU**

**SAYI : 26 TARİH :18.08.2021**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Taşpınar mahallesi Toplu Konut Alanı Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Plan Notu Değişikliği ve İlavesine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İtirazını içeren konu, Belediye Meclisinin 01.08.2021 tarih ve 396 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilmiştir**. Komisyonumuz 5-18 Ağustos 2021** tarihleri arasında 10 **(On) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmalarını tamamlamıştır.**

Yapılan görüşmelerden sonra;

Taşpınar Mahallesi Toplu Konut Alanı Yüksekliklere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, “Taşpınar Mahallesi Toplu Konut Alanı Kat Yüksekliklerinin Belirlemesine İlişkin Plan Notu Değişikliği ve İlavesine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” Gölbaşı Belediye Meclisi’nin 02.03.2021 gün 132 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 25.05.2021 gün ve 928 sayılı kararı ile onaylanmış olup; 14.06.2021 tarihi itibariyle 1 (bir) ay müddetle belediye ilan panosu ve diğer ilan yerlerinde askıya çıkartılmıştır.

Royal İncek Site Yönetimi tarafından Ankara 65. Noterliği’nin 16.06.2021 tarih ve 18172 sayılı yazı ile;

* Taşpınar Mahallesi 118015 ada 3 ve 4 parsellerin 17 kat yapma zorunluluğu olduğu,
* 118015 ada 3 ve 4 parsele alınan bilgiye göre 35 kat olarak blok yapılabileceği, yapılacak bu yapılaşmanın, Medeni Kanunun 2., 683., 702. Maddelerine ve İmar Kanuna aykırılık teşkil etmesi sebebiyle onaylanan imar planı değişikliği uyarınca 35 kata kadar inşaat yapma izni kararının yasal dayanaklardan yoksun olduğu,
* Söz konusu parsellere 35 katlı yapı yapılması halinde manzara hakkı olan Mogan Gölü  
  manzaralarının kapanacağı, etrafındaki yapılardan yüksek olması ve güneş ışığının kesilmesi sebebi ile iklimsel olumsuzluklarla karşı karşıya kalınacağı, imar planı değişikliği yapılarak 35 kata kadar izin verilmesinin yasalara ve kamu menfaatine aykırı olduğu,
* İlgili müteahhidin söz konusu arsayı iki ayrı parsel olduğunu bilerek satın alması, nedeni ile ilgili arsa üzerine en fazla 17 kat iki adet blok yapacağını bilmesi, iş bu nedenle ilgili arsa üzerine 2 ayrı blok şeklinde en fazla 17 kata kadar olacak şekilde düzenlenebileceği, aksi takdirde ilgili mercilere dava ve suç duyurularında bulunulacağı belirtilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

* 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi (b) bendine onuncu paragraf olarak eklenen *“İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir…”* hükmü ile imar planlarında yükseklik serbest olan yapı yüksekliklerinin Uygulama İmar Planı Değişikliği ile kesin bir değerde belirlenmesi zorunluluğunun getirildiği,
* Söz konusu mevzuat değişikliği öncesinde Yençok=Serbest yapılaşma koşullarına sahip alanlarda yapı yüksekliklerinin projesine bağlı olarak değerlendirildiği, iddia edildiği şekilde 17 kat gibi bir sınırlamanın olmadığı, bu kapsamda mevzuat değişikliği öncesinde yapı ruhsatı onayı olmaksızın kat yüksekliğinden resmi olarak bahsetmenin mümkün olamayacağı, mevzuat değişikliği öncesinde söz konusu parseller için hiçbir yasal dayanak olmaksızın kat sınırlamasından bahsedilemeyeceği ve çevrede yer alan yapılarda görüldüğü üzere 17, 18, 22, 27, 32, 34, 42 kat gibi farklı kat yüksekliklerinde yapılaşmaların söz konusu parseller için de geçerli olduğu,
* Mevzuat değişikliği sonrası İlçemiz sınırları içerisinde Yençok: Serbest olarak imar planlarında yer alan yapı yüksekliklerinin belirlenmesi ve imar planlarına işlenmesi çalışmalarının Belediyemizce yerine getirilmekte olduğu,
* Yapı yükseklikleri serbest olan yerlerde yüksekliklerin belirlenmesi çalışmalarında mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, Yençok: Serbest ibaresinin geçtiği bölgelerde mevcut yapılaşmaların yapı yüksekliklerinin ne kadar olduğu, parsel büyüklüklerine bağlı olarak ne kadar yapılaşma yapılabileceği gibi hususlar üzerinde çalışma yürütüldüğü,
* Taşpınar Mahallesi plan değişikliğini kapsayan bölgede mevcut teşekküllerin 17 kat ve 42 kat aralığında olduğu, yoğunluklu olarak 30 ve 35 kat aralığında yapı yüksekliklerinin bulunması sebebiyle Yençok: Serbest olan ibarenin Yençok: 35 Kat olarak belirlenmesinin 2.03.2021 tarihli ve 132 sayılı Meclis kararımız ile uygun görüldüğü hususları tespit edilmiştir.

“Taşpınar Mahallesi Toplu Konut Alanı Kat Yüksekliklerinin Belirlemesine İlişkin Plan Notu Değişikliği ve İlavesine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine” yapılan itiraz komisyonumuzca **uygun görülmemiş** olup, itiraz konusu 118015 ada 3 ve 4 no.lu parseller dışında “Taşpınar Mahallesi Toplu Konut Alanı Kat Yüksekliklerinin Belirlemesine İlişkin Plan Notu Değişikliği ve İlavesine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin” kesinleşmesi ve 118015 ada 3 ve 4 no.lu (6 parsel) parsellere ilişkin yapılan itirazın reddedilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin Eylül ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 18.08.2021 tarihinde tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

Raporumuzu Meclisimizin bilgi ve onayına saygı ile sunarız.

Uğur MİRZA Aydoğan CAN

Komisyon Başkanı Başkan Vekili

Osman ÇAKIR Osman KARAASLAN Sinan ACAR

Üye Üye Üye