**T.C.**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**

**İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU RAPORU**

**SAYI :10 TARİH :04.08.2022**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Güneybatı Ankara Planlama Bölgesi Hacılar Etabını içeren konu, Belediye Meclisinin 01.08.2022 tarih ve 326 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilmiştir**. Komisyonumuz 4 Ağustos 2022** tarihinde 1 **(Bir) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmalarını tamamlamıştır.**

**Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra;**

Güneybatı Ankara Planlama Bölgesi Hacılar Etabına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi Belediyemiz Meclisinin 02.03.2022 tarih ve 100 sayılı kararıyla uygun görülmüş ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.07.2022 tarih ve 1362 sayılı kararıyla "İlçesine İadesi" yönünde karar verilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.07.2022 tarih ve 1362 sayılı kararında belirtilen düzetmeleri içeren Güneybatı Ankara Planlama Bölgesi Hacılar Etabı İmar Planı teklifleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün 29.07.2022 tarih 19403 sayılı yazısı ile 3194 sayılı İmar Kanunun 8. Maddesinin b) Fıkrası gereğince karar alınmak üzere Meclisimize sunulmuştur.

Komisyonumuzca yapılan incelemede Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.07.2022 tarih ve 1362 sayılı kararı doğrultusunda;

İlk plan sınırlarında yer alan “Mera” alanlarının plan onama sınırı dışına çıkarılması ile alan büyüklüğü yaklaşık 585 ha olan planlama alanında, 2022/1362 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin iade kararında uygun bulunan kısımların aynen korunduğu, buna göre, E:1.00 Yençok:6 kat yapılaşma koşulları ile Gelişme Konut Alanı, E:1.00 Yençok:6 kat yapılaşma koşulları ile Ticaret + Konut Alanı, E:1.00 Yençok:6 kat yapılaşma koşulları ile Ticaret Alanı, E:1.00 Yençok:5 kat yapılaşma koşulları ile Sosyo Kültürel Tesis Alanı, Eğitim Tesis Alanları, Sağlık Tesis Alanları, Resmi Kurum Tesis Alanı, E:1.00 Yençok: Serbest yapılaşma koşulları ile Dini Tesis Alanı ile Park ve Yeşil Alan, Teknik Altyapı Alanı ve Yol gibi kentsel sosyal teknik altyapı alanlarına, yüzölçümleri ve yapılaşma koşulları korunarak yer verildiği,

Hacılar Bölgesinin dere yatağı ve taşkın sahaları gibi doğal eşiklerinin fazlalığı, kendi içinde yasal oran olan %45’den daha fazla düzenleme ortaklık payı kesintisine sebep olduğundan, planı bütünleyici nitelikte Tuluntaş Koparan bölgesinden mevzi planlı alanlar plan onama sınırı dışında tutularak yaklaşık 37 ha’lık alanın planlama alanına dahil edildiği,

İmar mevzuatında 1/25000 ve 1/5000 ölçekli planların her ikisinin de nazım imar planı olarak tanımlanması ve Ankara Büyükşehir Belediye sınırları içinde 1/25.000 ile 1/5.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetleme yetkisinin Ankara Büyükşehir Belediyesinde olması nedeniyle, 1/25000 ölçekli nazım imar planının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmesinin doğru olacağı kanaatinin oluştuğu,

İlave olarak iade karar gerekçeleri uyarınca;

a) Donatı alanlarında eksik olan çekme mesafelerinin tamamlandığı, taşkın alan ve jeolojik açıdan uygun olmayan alanlar da dikkate alınarak tüm kullanımlarda çekme mesafelerinin belirlendiği,

b) İmar planlarındaki eğimli alanlara isabet eden kavşak noktalarının trafik güvenliğini sağlamak amacıyla kavşak içlerinin genişletilerek düzenlendiği,

c) Planlama alanı nüfusuna göre Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği (EK-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri) tablosuna göre eksik görülen Teknik Altyapı Alanlarının tamamlandığı,

d) 10.5. no.lu plan notunun plan notlarından çıkarıldığı,

e) Resmi Kurum Alanlarına ilişkin belirlenen 7.5. no.lu plan notundaki "özel" ibaresinin kaldırıldığı,

f) Planda gösterilen taşkın sınırı ve jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlarda hiçbir şekilde yapılaşmaya gidilemeyeceğine dair plan notu ilavesi yapıldığı,

g) Bu hususlara ilave olarak:

1. Planlama alanı sınırları içinde kalan mera alanlarının plan onama sınırı dışına çıkarıldığı,
2. Planlama alanı sınırları içindeki 316 - …… - 336 arasında kalan adalara ilişkin mevzi imar planlı bölgenin ve 118010-118011 adalara ilişkin mevzi plan sınırının plan onama sınırı dışında tutulduğu,
3. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisine tavsiye niteliğinde sunulmak üzere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi de hazırlandığı ve orta yoğunluklu gelişme alanı önerildiği, hususları tespit edilmiş olup;

Hacılar Mahallesi 310 no.lu imar adasının Düzenleme Ortaklık Payı kesintisinin %45 oranına tamamlanmak şartıyla “Gelişme Konut Alanı” şeklinde planlanarak imar planına dahil edilmesi düzeltmesiyle “Güneybatı Ankara Planlama Bölgesi Hacılar Etabı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve tavsiye niteliğindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı” teklifi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin 2022 yılı Ağustos ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 04.08.2022 tarihinde tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

Raporumuzu Meclisimizin bilgi ve onayına saygı ile sunarız.

Savaş MÜLAZİMOĞLU Engin ÇELİK

Komisyon Başkanı Başkan Vekili

Osman ÇAKIR Feramis BAŞARAN Selçuk DAĞDELENER

Üye Üye Üye