**T.C.**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**

**İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU RAPORU**

**SAYI :22 TARİH :18.11.2022**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Ahiboz mahallesi 119759 ada 1 parsele yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinin kabulünü içeren konu, Belediye Meclisinin 02.11.2022 tarih ve 486 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere tekrar havale edilmiştir. **Komisyonumuz 8-18 Kasım 2022** tarihlerinde 9 **(Dokuz) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmalarını tamamlamıştır.**

ATB İktisadi İşletme A.Ş. nin 24.08.2022 tarih ve 20531 sayılı dilekçe ile Ankara İli Gölbaşı İlçesi Ahiboz Mahallesi 119759 ada 1 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinin 3194 sayı İmar Kanunun 8/b maddesi gereği karar alınması talep edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

Ankara Ticaret Borsası mülkiyetindeki Ahiboz Mahallesi 119759 ada 1 parseli de kapsayan, Ahiboz Mahallesi Tp. 169 parsele yönelik Hububat, Hububat ve Mamulleri Depolama ve Pazarlama Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2011 tarih ve 2402 sayılı Kararı ile onaylandığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının ise Belediyemiz Meclisinin 03.09.2012 tarih ve 229 sayılı kararıyla uygun görülüp, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi 11.12.2012 tarih 2061 sayılı Kararı ile onaylandığı, söz konusu plan kapsamında 119759 ada 1 parselin Emsal=0.60 ve Hmax=Serbest yapılaşma koşullarıyla "A tipi depolama alanı" kullanım kararıyla tanımlı olduğu, Belediyemiz Meclisinin 02.09.2021 tarih ve 455 sayılı Kararı ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.02.2022 tarih ve 278 sayılı Kararı ile tadilen onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kapsamında silo yapılarında Yençok:Serbest olarak tanımlanmak koşuluyla Depolama Alanlarında yapı yüksekliği kararının Yençok=10.50m olarak belirlendiği,

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 01.09.2022 tarih ve 589580 sayılı yazısı ile Ahiboz Mahallesi 119759 ada 1 parsele yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.07.2022 tarih ve 1374 sayılı kararıyla onaylanmış olup,28.07.2022-26.08.2022 tarihleri arasında askıya çıkartıldığı ve yasal askı-ilan süresi içerisinde herhangi bir itiraz bulunmadığından plan değişikliğinin kesinleştiği bildirilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi açıklama raporunda toplumsal ve ekonomik dinamiklerdeki değişimde enerji açığının karşılanması amacıyla depolama alanı kullanımın yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesis alanı (GES) alanı kullanımına dönüştürülmesine yönelik plan değişikliği hazırlandığının belirtildiği,

Mevcut imar planında E:0.60 Yençok:10.50 yapılaşma koşulları ile "Depolama Alanı" kullanımında kalan, Ahiboz Mahallesi 119759 ada 1 parselin "Enerji Üretim Alanı" kullanımına dönüştürüldüğü, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali) içerisinde yapılaşma koşulları E=0,10 Yençok=6,50m olarak önerildiği, tesisin üretim kapasitesinin 7 farklı işletmede toplamda 5995 KW olarak belirtildiği,

İmar Planı Teklifi Plan Hükümlerinin;

1. Gölbaşı (Ankara) nazım imar plan hükümlerine uyulacaktır.
2. Santral kurulurken, kurulum aşamalarına göre ilgili kurumlardan kurum görüşleri doğrultusunda inşa edilecektir.
3. Plan sınırları içerisinde, santrale hizmet vermek üzere; gerekli teknik altyapı tesisleri (trafo, teknolojinin gerektiği diğer yapı ve tesisler, .vb) ile bekçi kulübesi, gözetleme kulesi, yönetim merkezi, sosyal tesisi, depolama yapılan ve barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik yapı ve tesisler yapılabilir.
4. Planlama alanında yapılacak herhangi hafriyat/kazı/uygulama gibi fiziki veya inşai müdahaleler esnasında 2863 Yasanın 4. maddesinde yer alan "haber verme zorunluluğu" hükmü gereğince; aynı Yasanın 6. Maddesinde belirtilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliği taşıyan buluntuya/kalıntıya rastlanılması halinde çalışmalar ivedilikle durdurularak, en geç üç gün içerisinde en yakın müze müdürlüğüne, muhtara veya mülki idare amirlerine haber verilecektir.
5. Planlama alanında yapılacak uygulamalarda, alanın çevresinde bulunan tarım arazilerine ve bitkilere zarar vermeyecek şekilde gerekli tedbirler alınacaktır.
6. Alanda yapılacak uygulamalarda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanuna istinaden çıkartılan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
7. Plan sınırları içerisinde, Ankara İli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan plana altlığı olarak kullanılan jeolojik ve jeoteknik etüt rapora hükümlerine dikkat edilecektir.
8. Söz konusu enerji panellerinde kullanılacak olan panellerin cam yüzeylerinin güneş ışınlarını yansıtmayacak nitelikte, anti-reflectiv ve anti soiling yüzeye sahip olması gerekmektedir.
9. 1/5000 ölçekli Nazım imar planı; 1/1000 ölçekli uygulama imar plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
10. Plan üzerinde ve değişiklik sınırları içinde belirtilmeyen hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna göre çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
11. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Tesis Alanı (GES) 5 yıl süre ile hiçbir suretle devrini yapılmayacaktır. Uygulama İmar Planının kesinleşmesini takiben 6 ay içerisinde tesisin yapılmadığı takdirde Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince imar planlarının iptal edilmesine karşın dava açılamaz.

şeklinde sunulduğu,

Ankara Ticaret Borsasının 08.06.2022 tarih ve 456 sayılı yazısıyla “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Tesis Alanının (GES) 5 yıl süre ile hiçbir suretle devrini yapamayacaklarına uygulama imar planının kesinleşmesi takiben 6 ay içerisinde tesisin yapılacağını bu süre sonunda yapılmadığı taktirde Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince imar planlarının iptal edilmesine karşı dava açılmayacağına yönelik kabul taahhüttü bulunduğu,

Planlama alanına ilişkin Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye ait 2022/551 sayılı çağrı mektubu ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 01.02.2022 tarih ve E.202272 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir." kararının bulunduğu, hususları tespit edilmiştir.

Ayrıca yukarda belirtilen ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifine ek olarak 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Madde 12 ile ” *İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer’i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenir. Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerleme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır.*

*Taşınmazın değer artışına tabi olduğu tapu kütüğüne şerh edilir. Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.*

*Değer artış payı tutarları taşınmaz maliklerince; Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılır. Yatırılan tutarların;*

*a) Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25’i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25’i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25’i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,*

*b) Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40’ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30’u Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,*

*c) Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının %75’i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, kalan değer artış payının; büyükşehir belediyesinin olduğu illerde %15’i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %10’u ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına; büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde ise Bakanlık payının dışındaki kalan değer artış payının tamamı plan değişikliğinin yapıldığı yerdeki ilgili idarenin açılacak ilgili hesabına,*

*beş iş günü içerisinde aktarılır ve (a) bendine göre kalan değer artış payının %25’i, (b) bendine göre kalan değer artış payının %30’u ile imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilir.*

*16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.”* hükmü getirildiği,

15.09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesinde “*İmar planı değişikliği tekliflerinin idarelerce onaylanmasına müteakip askıya çıkarılmadan önce, plan değişikliği teklifini onaylayan idarece değer artış payı ile ilgili iş ve işlemlerin başlatılması, resmi yazı ile ilgili birime bildirilir.”* denilmekte olduğu, dolayısıyla gerekli iş ve işlemlerin imar planının onayına müteakip gerekli değer artışı payı değerlendirilmesi işlemlerinin yapılması gerekmektedir.

Ahiboz Mahallesi 119759 ada 1 parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin 2022 yılı Aralık ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 18.11.2022 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