**T.C.**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**

**İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU RAPORU**

**SAYI :14 TARİH :23.09.2022**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Tuluntaş Mahallesi 118010 ada 1-2 parseller, 118011 da 1 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifini içeren konu, Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 375 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilmiştir. **Komisyonumuz 12-23 Eylül 2022** tarihlerinde 10 **(On) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmalarını tamamlamıştır.**

Ali ÇAKIR'a ait 22.08.2022 tarih 20224 sayılı dilekçe ile Neva Planlama Harita İmar Proje tarafından hazırlanan “Tuluntaş Mahallesi 118010 ada 1-2 parseller ve 118011 ada 1 sayılı parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, tavsiye niteliğindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi” ile birlikte onaylanmak üzere Belediyemize sunulmuştur.

Tuluntaş Mahallesi 118010 ada 1-2 parseller ve 118011 ada 1 sayılı parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi teklifi karar alınmak üzere 26.08.2022 tarihli ve 22027 sayılı Olur ile Meclisimize sunulmuştur.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

* Plan teklifine konu alanın Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2011 tarih ve 696 No’lu kararı ile onaylanan “Tuluntaş Mahallesi 352 no.lu parsele ait Mevzi Uygulama İmar Planı kapsamında “ Konut Alanı, Ticari Rekreasyon Alanı, Park Alanı ve Yol” olarak planlandığı, Konut Alanı olarak planlı 118010 ada 1 parsel ve 118011 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının E:1.50 Hmax: Serbest, minumum parsel büyüklüğünün 2500 m² olduğu, Ticari Rekreasyon Alanının yapılaşma koşullarının E:0.20 Hmax: 7.20 metre olduğu,
* Daha sonra söz konusu alanın plan teklifine konu alanın Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2018 tarih ve 1360 sayılı kararıyla onaylanan "Tuluntaş ve Koparan Mahalleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ve yakın çevresine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı, ancak söz konusu imar planının Ankara 4. İdare Mahkemesinin 11.06.2020 tarih ve 2019/106 Esas, 2020/851 Karar sayılı kararı ve 11.06.2020 tarih 2018/2526 E. 2020/850 K. sayılı karar ile iptal edildiği, Belediyemizce iptal kararlarına yönelik Bölge İdare Mahkemesine istinaf başvurusunda bulunulduğu, sürecin devam ettiği,
* Plansız durumda kalan Tuluntaş Mahallesi 118010 ada 1-2 parseller ve 118011 ada 1 sayılı parsellere yönelik Uygulama İmar Planı teklifinin ve tavsiye niteliğindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile birlikte hazırlandığı,
* Plan teklifi sınırlarının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2011 tarih ve 696 No’lu kararı ile onaylanan mevzi plan sınırının tamamını kapsadığı,
* Plan teklifi ile Tuluntaş Mahallesi 118010 ada 1 parsel ve 118011 ada 1 parselin “Konut Alanı olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:1.00 Yençok: 15 kat Minumum Parsel Büyüklüğü 2500 m² olarak, Ticari Rekreasyon Alanına Yönelik E:0.20 Yençok: 2 Kat yapılaşma koşullarının belirlendiği, Konut alanı ve Ticari Rekreasyon alanı büyüklüklerinin korunduğu,
* Planlama alanının Belediye Meclisimizin 05.08.2022 tarih 368 sayılı kararı ile uygun görülen ve onaylanmak üzere Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına sunulan onay süreci devam eden “Güneybatı Ankara Planlama Bölgesi Hacılar Etabı Uygulama İmar Planı” sınırlarına cepheli olduğu, plan teklifi ile düzenlenen yol akslarının Güneybatı Hacılar Etabı Uygulama İmar Planına uygun olduğu,
* Güneybatı Ankara Planlama Bölgesi Hacılar Etabı Uygulama İmar Planı Teklifi plan notlarında Konut Alanlarına İlişkin; “*Konut alanlarında E=1.00 ve Yençok=(6) Kat’tır. En küçük parsel büyüklüğü (5.000 m2)’dir. Parselasyon aşamasında veya tescil işleminden sonra yapılacak tevhid işlemleri neticesinde oluşacak (10.000 m2) ve üzeri parsel / adalarda daha geniş açık parsel alanı oluşturmaya yönelik olarak Yençok=(10) kat’a kadar yapılaşmaya gidilebilir.*
* *İmar Ada / Parsellerinde, plan nüfus kapasitesi ve adedi aşılmadan farklı büyüklük ve tipte konut yapılabilir. Parsellerdeki konut adet ve büyüklüklerine ilişkin hesaplamalarda; daire büyüklüğü (125 m2) olarak alınacaktır. Konut sayısı emsal alanının bu büyüklüğe bölünmesi ile bulunan sayının ondalık kısmı 0.5 ve üstü ise bir üst tam sayıya, 0.5’in altında ise bir alt tam sayıya tamamlanarak bulunacaktır.*
* *Yapılarda teras, kırma, beşik v.b. çatı yapılabilir. Çatı eğimi ve formu serbesttir çatı arası kullanılamaz.”*Hükümlerinin bulunduğu, hususları tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucu, planların bütünlüğü ve bölge kat yüksekliği uyumu açısından plan teklifinde belirtilen Konut Alanına yönelik yapılaşma koşullarının Güneybatı Ankara Bölgesi Hacılar Etabı Uygulama İmar Planında yer alan;

“- *Konut alanlarında E=1.00 ve Yençok=(6) Kat’tır. En küçük parsel büyüklüğü (5.000 m2)’dir. Parselasyon aşamasında veya tescil işleminden sonra yapılacak tevhid işlemleri neticesinde oluşacak (10.000 m2) ve üzeri parsel / adalarda daha geniş açık parsel alanı oluşturmaya yönelik olarak Yençok=(10) kat’a kadar yapılaşmaya gidilebilir.*

*- İmar Ada / Parsellerinde, plan nüfus kapasitesi ve adedi aşılmadan farklı büyüklük ve tipte konut yapılabilir. Parsellerdeki konut adet ve büyüklüklerine ilişkin hesaplamalarda; daire büyüklüğü (125 m2) olarak alınacaktır.*” Hükümlerine uygun olarak düzenlenmesi koşulu ile “Tuluntaş Mahallesi 118010 ada 1-2 parseller ve 118011 ada 1 sayılı parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi” tavsiye niteliğindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile birlikte Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına sunulması komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin 2022 yılı Ekim ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 23.09.2022 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