**T.C.**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**

**İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU RAPORU**

**SAYI :18 TARİH :04.11.2022**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Yaylabağ mahallesi Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Teklifini içeren konu, Belediye Meclisinin 01.11.2022 tarih ve 481 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilmiştir. **Komisyonumuz 4 Kasım 2022** tarihinde 1 **(bir) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmalarını tamamlamıştır.**

**Konu ile ilgili yapılan görüşmeden sonra;**

S.S. Baş-kent Özlem Konut Yapı Kooperatifleri Birliğinin 27.09.2022 tarih ve 23651 sayılı dilekçesi ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Revizyonuna yönelik hazırlanan imar planları ve plan açıklama raporu Belediyemize sunulmuş olup, incelenmesi talep edilmiştir.

Yapılan incelemede;

Yaylabağ Mahallesi Toplu Konut Alanı imar planları revizyonuna yönelik daha önce sunulan tekliflerinde Gölbaşı Belediye Meclisinin 08.10.2020 tarih ve 351 sayılı kararıyla uygun görülmüş ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.05.2021 tarih ve 977 sayılı kararıyla “ilçesine iadesi” yönünde karar verildiği,

Tekrar hazırlanan imar planı revizyonu ile Gölbaşı Belediye Meclisinin 05.12.2021 tarih ve 639 sayılı kararıyla uygun görülmüş ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2022 tarih ve 751 sayılı kararıyla “reddi” yönünde karara bağlandığı,

İmar Planı Teklifinde Plan Hükümlerinde ve imar planında değişiklikler yapıldığı, plan açıklama raporunda ve imar planı üzerinde yapılan değişiklikler incelendiğinde,

Mevcut imar planında plan üzerinde yazan konut sayısının 9402 olarak belirlenmiş olduğu, 0.40 ve 0.45 emsalli konut adalarında plan üzerinde belirtilen konut sayılarının parseller ile uyuşmaması sebebi ile 5 adada konut sayısı parselden 1 adet fazla olduğundan dolayı plan üzerinde yer alan konut sayısı 1 er adet düşürülmüş; 5 adada ise parsel sayısından 1 adet az sayıda konut sayısı verildiğinden dolayı 5 adet konut hakkı olmayan parsel sosyal donatıya çevrildiği,

Dolayısıyla plan üzerinde yazan ve meri plandan gelen konut sayısı teklif edilen Revizyon İmar Planındaki 9392 adet önerilmiştir. Meri planda plan notunda yer alan 9376 adet konut sayısı ile plan üzerinde yer alan 9392 konut sayısı arasındaki çelişkinin giderilmesi gerektiğinden, bu durumda Revizyon İmar Planında plan üzerinde yer alan konut sayıları plan notuna aktarılmış; plan notunda da 9392 konut sayısı belirlendiği,

Gölbaşı İlçesi 2009 yılı TÜİK verilerine göre hane halkı büyüklüğü 3.9 dur ve 2021 yılı TÜİK verilerine göre ise hane halkı büyüklüğü 3.11’dir. Planlama alanı hane sayısı 9392 adet olup toplam nüfus 29210 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen Ek-2 donatı standartlarında oluşan eksikliği, dikkate alınarak, kooperatife ait tahsisli Teknik Altyapı Alanlarından, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarından, Spor Tesisi Alanlarından donatı değişikliğiyle ve Eğitim Alanı alan dengelemesi yapıldığı,

Bu dengelemeler şu şekilde yapıldığı,

118443 ada 1 parsel kooperatif birliği adına tapusu olan Sosyal Tesis Alanı, Sağlık tesisi standartları sağlaması için çevresindeki yollarla beraber Sağlık Tesisine kamuya terkedilmiştir. (Parsel Alan: 3691,71m2, Sağlık Alan:4605.60 m2)

118611 ada 1 parsel kooperatif birliği adına tapusu olan teknik altyapı alanı, ilkokul alanı standartları sağlaması için çevresinde bulunan belli miktarda park ve yol alanları ile birlikte ilkokul alanına kamuya terkedilmiştir. (Parsel Alan: 7631,11 m2, ilkokul alan: 10473.82 m2) kaldırılan Teknik Altyapı alanı yerinde yeni bir teknik altyapı alanı oluşması için 118611 ada 1 parselde yer alan teknik altyapı, oluşturulan ilkokul alanının batısında park alanı içerisine 580 m2 büyüklüğünde teknik altyapı alanı oluşturulduğu,

Planlama alanının kuzeyinde park alanı içerisine 6064,73 m2 büyüklüğünde ortaokul alanı oluşturulduğu,

Planlama alanında 118638 adanın doğusunda park alanı içerisinde 19436.05 m2 lise ve 24878.56 m2 ortaokul alanı oluşturulduğu,

Planlama alanının merkezine yakın bölgede kooperatif birliğine ait 118673 ada spor tesisi alanı ve 118672 ada sosyal ve kültürel tesis alanı ve güneylerinde yer alan park alanı aralarındaki yollarla birlikte birleştirilerek ilkokul alanına kamuya terk edildiği, (Spor tesisi parsel alan:2425,14 m2, Sosyal k. parsel alan: 1931,07 m2, park alanı:484,7 m2 oluşan ilkokul alan: 5763.85 m2)

Planlama alanının güney kesiminde 118546 ada güneybatısında yer alan park alanı ortaokul alanına dönüştürüldüğü,(Parsel Alan: 19240,606 m2, Ortaokul Alan: 18503.65 m2)

Planlama alanının güneyinde yer alan 118717 ada ve 118719 ada arasında yer alan park alanı yarısı Anaokulu Alanına dönüştürüldüğü, (Parsel alan: 4256.23 m2)

Planlama alnının doğusunda yer alan 118792 ada güneyindeki park alanının yarısı Anaokulu Alanına dönüştürüldüğü, (Anaokulu Alanı: 12112.56m2)

Planlama alanının doğusunda 118804 ada doğusunda yer alan park alanının 5496.51m2’si ilkokul alanına ve 14632.27m2’si ortaokul alanına dönüştürüldüğü,

Planlama alanının çeşitli alanlarına park alanlarının yola cepheli köşe noktalarına 150-200 m2 büyüklüğünde 6 adet teknik altyapı alanı değişiklikleri yapıldığı,

Planlama alanının kuzeyinde kooperatifler birliğine ait 118657 ada 2 parsel Ticari Rekreasyon Alanının 13,2 ha’ı Park Alanına kamuya terkedildiği, (Parsel alan 144367,46 m2)

Planlama alanı üzerinde yazılı olan konut sayıları ve adalarda oluşturulmuş ve tescillenmiş olan parsel sayılarındaki 11 adadaki farklılıklar sebebiyle uygun konut sayısı plan üzerinde 6 adada (118593, 118491, 118494, 118496, 118574, 118775 Ada) 1 konut azaltılmış ve 6 adada (118613, 118502, 118644, 118692, 118693, 118697 Ada) 1er konut arttırılarak düzeltilmiştir. Geriye kalan fazla 5 adet parselde (118614/1, 118604/1, 118646/1, 118534/1, 118691/1) müktesep konut hakkının aşılmaması için konut yapılamayacağından bu parsellerde planlı alanlar imar yönetmeliğinde uygun olarak Kooperatifler Birliği’nin değerlendirilebileceği Özel Sosyal Altyapı Alanı önerildiği,

İmar Planı Revizyonu ile Plan Hükümleri şu şekilde belirlendiği,

**PLAN NOTLARI**

1. GENEL HÜKÜMLER
   1. ALANIN TOPLU KONUT ALANI OLMASI DOLAYISIYLA, PROJE BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK AMACIYLA, KONUT ALANLARINDA, HAZIRLANACAK MİMARİ KONSEPT AVAN PROJE ESASLARININ BELİRLENMESİ VE UYGULANMASINDAN GÖLBAŞI BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
   2. PLANLAMA ALANINDA BRÜT YOĞUNLUK 45 KİŞİ/HA.,ÖÇKB DÂHİL TOPLAM KONUT SAYISI 9392 ADET OLACAKTIR.
   3. 118657/2 PARSEL, TİCARET VE REKREASYON ALANI; 118443/1 PARSEL, SOSYAL TESİS ALANI; 118611/1 PARSEL, TEKNİK ALTYAPI ALANI; 118673 ADA, SPOR TESİS ALANI VE 118672 ADA, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR.
   4. ANKARA VALILIĞI BAYINDIRLIK VE İSKÂN MÜDÜRLÜĞÜNCE 03.11.2008 GÜN VE 1341 SAYI İLE ONAYLI JEOLOJIK ­JEOTEKNIK ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERILER KISMINDA BELIRTILEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. PARSEL BAZINDA JEOLOJİK ETÜD YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.
2. **TEKNİK ALTYAPI**
   1. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN KURUMLARA AİT TESİSLER VE YAPILARIN ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİ KURUMLARCA SAĞLANACAKTIR.
   2. PLANLAMA ALANINDA SU, KANALİZASYON, YOL VB BELEDİYE BAŞKANLIKLARI SORUMLULUĞUNDAKİ ALTYAPI HİZMETLERİ MÜTEŞEBBİS TARAFINDAN YAPTIRILACAK OLUP, BU DURUMDA YAPTIRILAN HİZMETLERE İLİŞKİN AYRICA ALTYAPI KATILIM BEDELİ ALINMAYACAKTIR.
   3. PISSU, IÇME SUYU, DOĞALGAZ, SULAMA SUYU GIBI TEKNIK ALTYAPI ILE ENERJI ÜRETIMI VE DAĞITIMI, ARITMA TESISLERINE ILIŞKIN İLETIM VE DAĞITIM HATLARI ILE ILGILI İRTİFAK HAKLARI, PROJELERI DOĞRULTUSUNDA TAPUYA ŞERH EDİLEBİLECEKTIR.
   4. PLANLAMA ALANINDA MÜTEŞEBBİS TARAFINDAN ENERJI DAĞITIMI (TRAFO VB) VE ARITMA TESISLERININ YAPILMASI DURUMUNDA SÖZ KONUSU TESISLER TEKNIK ALTYAPI ALANLARINDA YER ALACAKTIR. BU TESISLERIN YER ALACAĞI TEKNIK ALTYAPI ALANLARI MÜTEŞEBBISIN MÜLKIYETINDE KALACAKTIR. BU ADALARDA FARKLI KULLANIMLARIN YER ALMASI DURUMUNDA IFRAZ YAPILABİLIR.
3. **YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ**
   1. YOLLARA OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ ÖNCELİKLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ OLUP, BELİRTİLMEYEN ALANLARDA AŞAĞIDA VERİLEN ÖLÇÜLERE UYULACAKTIR.

* 35 METRE VE ÜZERI YOLLARDAN :20 M
* 25 METRELIK YOLLARDAN :15 M
* 15 METRE VE ALTINDAKİ YOLLARDAN :10 M
* 12 METRE VE ALTINDAKİ YOLLARDAN :7 M
* KOMŞU PARSELLER İÇİN :5 M

1. **KONUT ALANLARI**
   1. KONUT ADALARINDA IFRAZ YAPILABILIR. BU DURUMDA TOPLU KONUT ALANINDA BULUNAN DÜŞÜK YOĞUNLUKLU (DUBLEKS) KONUT ADALARINDA E=0,45 YENÇOK=3 KATTIR. ADALAR ÜZERİNDE BELİRLENEN MAX. KONUT ADEDİ SAYISI DİKKATE ALINMAK ŞARTIYLA, DÜŞÜK YOĞUNLUKLU PARSELLERİN MİNUMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²’DİR. ÇOK KATLI ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ADALARINDA E=0,60 YENÇOK=9 KAT, İNŞAAT EMSALİ E= 1,35 OLAN KONUT ADALARINDA İSE YENÇOK =16 KAT OLUP, MIN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M2'DİR.
   2. ADALARIN PARSELLERE BÖLÜNMESİ HALİNDE PARSELLERDEKİ KONUT SAYISININ HESAPLANMASI; ADA ÜZERİNDE YAZAN MAKSİMUM KONUT SAYISININ PARSEL ALANINA ÇARPIMININ ADA ALANINA BÖLÜNMESİ İLE HESAPLANIR. ÇIKAN KONUT SAYISI KÜSÜRATA BAKILMAKSIZIN TAM KONUT SAYISI KABUL EDİLİR.
   3. 22.02.2018 TARİH 30340 SAYILI RESMİ GAZETE’DE YAYINLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
2. **± 0.00 KOTUNUN BELIRLENMESI VE TESVİYELER;**
   1. ADA VE PARSELLERDE TOPOGRAFİK ÖZELLIKLERDEN DOLAYI PARSEL ZEMİNİ İLE YOL VEYA BİNA ARASINDA UYUMLU İLİŞKİ VE BAĞLANTI KURMAK, OTOPARK İHTİYACINI AÇIK VE/VEYA KAPALI OLARAK SAĞLAYABILMEK AMACI İLE ARAZI DÜZENLEMELERNDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALINMAKSIZIN BELEDIYESINCE UYGUN GÖRÜLEN TESVIYELER YAPILABILIR.
   2. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
3. **YAPILAŞMAYA İLİŞKİN DİĞER HÜKÜMLER;**
   1. ZEMIN KATLAR CEPHESİ ÖNEMSENMEKSİZİN VE BINA ALANI İLE ILGILI BELLI BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALINMAKSIZIN ± 1.5 M İNİLEREK VEYA ÇIKILARAK KADEMELENDİRİLEBİLİR.
4. **TİCARET ALANLARI;**
   1. TİCARET ALANLARINDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ. BU ALANLARDA E=0.50 YENÇOK= 4 KAT OLACAKTIR.
   2. TİCARET ADALARININ PARSELLENMESİ HALINDE, MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5.000 M² OLUP, PARSEL SINIRLARINA OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ MİNİMUM 10 METRE OLACAKTIR.
   3. AKARYAKIT VE SERVIS İSTASYONU ALANINDA "PETROL PİYASASI LISANS YÖNETMELIĞI" VE "SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) İLE ÇALIŞAN MOTORLU TAŞITLAR IKMAL ISTASYONLARININ KURULUŞ, DENETİM, EMNİYET VE RUHSATLANDIRILMA İŞLEMLERİNE ILIŞKIN YONETMELIK" HÜKÜMLERI UYGULANACAKTIR. BU ALANDA E=0.30 YENÇOK=2 KAT OLACAKTIR.
5. **SOSYAL DONATI ALANLARI;**
   1. SAĞLIK ALANLARINDA E=1.00 VE YENÇOK=5 KAT, ÖZEL SAĞLIK ALANLARINDA E=1.00 VE YENÇOK=9 KAT, İDARİ, SOSYAL KÜLTÜREL TESIS, KARAKOL, ITFAIYE, BELEDİYE HIZMET ALANI E=1.00 VE YENÇOK=4 KAT VE TEKNIK ALTYAPI ALANLARINDA E=1.00 VE YENÇOK=2 KAT OLACAKTIR.
   2. ÖZEL EĞİTİM VE EĞİTİM TESİS ALANLARINDA; YÜZ ÖLÇÜMÜ 7000 M2’YE KADAR OLAN OKUL ALANLARININ EMSALİ 1,20, 7000 M2 ÜSTÜ OKUL ALANLARININ EMSALİ =1.00 YENÇOK=5 KAT’TIR.
   3. ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANINDA EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜREL VE İDARİ TESİSLER, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ İLE PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANINI, MEYDAN, REKREASYON ALANI VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. EMSAL=0.45, YENÇOK=3 KAT.
   4. DİNİ TESİS ALANLARINDA EMSAL=1.00 YENÇOK= SERBEST’TİR.
6. **AÇIK VE YEŞİL ALANLARI;**
   1. TİCARİ REKREASYON (ÖZEL) ALANLARI, MEVCUT KULLANIM VE TOPOGRAFIK ÖZELLIKLERI DIKKATE ALINARAK PROJELENDİRİLECEK ÖZEL PLANLAMA ALANLARIDIR. BU ALANLARIN PROJELERI ILGILI BELEDİYESİNCE ONAYLANARAK UYGULAMAYA AÇILIR. BU ALANLARDA (LOKANTA, BÜFE, AÇIKHAVA TIYATROSU, AÇIK KAPALI SPOR TESISLERI, ÇOCUK BAHÇELERI OYUN ALANLARİ, PIKNIK VE EĞLENCE YERLERI, MANEJ, FİDANLIK, HOBI BAHÇESI, HAYVANAT BAHÇESI, KULÜP BINASI, PAZARYERİ VB.) TESISLER YAPILABİLİR. İNŞAAT EMSALİ E=0.10 YENÇOK=6.50 MT, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE YAPI YÜKSEKLİKLERİ PROJE ÖZELLIKLERINE GÖRE BELIRLENIR.
   2. TİCARİ REKREASYON(ÖZEL) ALANLARINDA 10.000 M2’DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA IFRAZ YAPILABİLIR.
   3. PLANLAMA ALANİNDA YER ALAN VADİLER İLE BU VADİLERİN ÇEVRESINDE ÖNERILEN YEŞIL ALANLARİN YAPIMI ESNASİNDA, HAZİRLANACAK PEYZAJ VE UYGULAMAYA YÖNELIK PROJELERDE BELIRLENECEK AKTIVİTELERN YANISIRA, TASARLANACAK YAPILAR İLE BUNLARIN ÇEVRESINDEKI KULLANIM TÜRLERINİ BELIRLEMEYE ILGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hususlar tespit edilmiştir.

Bu hususlar çerçevesinde Komisyonumuzca 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonunun uygun olduğu, tavsiye niteliğindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin Revizyon kapsamında yapılan değişikliklerin Ankara Büyükşehir Belediyesince değerlendirilmesi yönünde karar verilmiştir.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin 2022 yılı Kasım ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 04.11.2022 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