**T.C.**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**

**İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU RAPORU**

**SAYI : 4 TARİH :26.05.2022**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Bağiçi mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanında Yüksekliklerin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini içeren konu, Belediye Meclisinin 09.05.2022 tarih ve 193 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilmiştir**. Komisyonumuz 16-26 Mayıs 2022** tarihleri arasında 8 **(Sekiz) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmalarını tamamlamıştır.**

**Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra;**

20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğü giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesi ile 3194 Sayılı İmar Kanunun 8. Maddesine 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 siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.”* hükmü doğrultusunda, Yençok=Serbest yapılaşma koşullarına sahip alan kullanımlarına ilişkin yapı yüksekliği önerisi içeren, “Bağiçi Mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanlarında Yüksekliklerin Belirlenmesine İlişkin Plan Notu Değişikliği ve İlavesi Hakkında Uygulama İmar Planı Değişikliği” teklifi 26.04.2022 tarihli ve 11015 sayılı Olur ile Meclisimize sunulmuştur.

Yapılan incelemede;

Plan Notlarının Sosyal Donatılar başlıklı plan notlarında yer alan; *“Sağlık, sosyal ve kültürel tesis alanı, resmi kurum alanı, ibadet yeri vb. Sosyal donatı alanlarında E:0.60 ve Hmax=serbest olacaktır. Bu alanlar özel amaçlı kullanılabilir.”* hükmünün, İbadet Alanı hariç diğer kullanımlara Yençok=3 KAT kararı verilmek üzere **“Sağlık, sosyal-kültürel tesis alanı ve resmi kurum alanlarında, E:0.60 ve Yençok= 3 KAT olacaktır. Dini tesis alanlarında E:0.60 ve Yençok=serbest uygulanacaktır.”** şeklinde düzenlendiği,

Plan Notlarının Sosyal Donatılar başlıklı plan notlarında yer alan; *“Eğitim alanlarında; 7000 m2 ye kadar olan okul alanlarında Emsal=1.20, 7000 m2 den büyük okul alanlarında Emsal=1.00 ve Hmax=serbest olacaktır.”* hükmündeki “Hmax:serbest” ibaresinin **“Yençok=5 KAT”** şeklinde düzenlendiği,

Plan Notlarının Sosyal Donatılar başlıklı plan notlarında yer alan; “*Belediye Hizmet Alanlarında E:1.00 ve Hmax=serbest olacaktır. İhtiyaç duyulması halinde köy konağı, müze, kütüphane vb. Kullanımlar yer alabilir.”* hükmündeki “Hmax:serbest” ibaresinin **“Yençok=3 KAT”** şeklinde düzenlendiği,

Plan Notlarının Gelişme Konut Alanlarında Yapılaşma Koşulları başlıklı plan notlarında yer alan; *“Ada bazı uygulama yapılması halinde maksimum inşaat emsali aşılmamak kaydıyla ada bazı uygulama yapılan konut adalarında değişik büyüklük, yükseklik ve nitelikte konutlar yer alabilir. Konut sayısı; +/- 0.00 kotunun altında ve üstünde iskan edilebilir toplam inşaat alanının ortalama konut büyüklüğü olan 125m2,ye bölünmesi ile bulunan (0.5 ve üstü bir üst tam sayıya tamamlanacak, 0.5'in altı ise bir alt tam sayıya tamamlanacaktır.) Konut sayısını aşamaz. Ada bazında yapılacak uygulamalarda toplam konut sayısını aşmamak kaydıyla, gölbaşı belediyesinin uygun göreceği vaziyet planına göre toplam inşaat alanları 0,10 oranında arttırılabilir ve bu alanlar hmax:serbest olacak şekilde projelendirilebilir.”* hükmündeki “hmax:serbest olacak şekilde projelendirilebilir.” ibaresinin **“Yençok=5 KAT olacak şekilde projelendirilebilir.”** şeklinde düzenlendiği hususları tespit edilmiştir.

Bağiçi Mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanlarında Yüksekliklerin Belirlenmesine İlişkin Plan Notu Değişikliği ve İlavesi Hakkında Uygulama İmar Planı Değişikliği komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin 2022 yılı Haziran ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 26.05.2022 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