**T.C.**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**

**İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU İLE**

**SAYI :23 TARİH :08.05.2024**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Hallaçlı mahallesi İmar Planı Teklifini içeren konu, Belediye Meclisinin 06.05.2024 tarih ve 143 sayılı kararı ile incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 8 Mayıs 2024 tarihinde 1 (Bir) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmasını tamamlamıştır.

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar ve Çevre Düzeni Planlama Şube Müdürlüğü’nün 02.05.2024 tarih ve 1242199 sayılı yazısı ile Gölbaşı İlçesi Hallaçlı Mahallesi sınırları kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve tavsiye niteliğinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yazı ekinde sunulduğu ve söz konusu planların Belediyemizce değerlendirilerek kararın iletilmesi istenilmiştir.

Komisyonumuzca 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve Plan Açıklama raporları doğrultusunda yapılan incelemede;

* Plan teklifi sunulan alanın daha önce Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2016 tarih ve 1196 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planın onaylandığı, ancak Ankara 9. İdare Mahkemesinin 28.05.2020 tarih ve 1553 E.,1013K, sayılı kararı iptal edildiği,
* 23.03.2017 tarih ve 729 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Encümenince onaylanan 87165 Nolu Parselasyon Planı ile 15.11.2018 tarih ve 2495 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Encümenince onaylanan 87165/1 Nolu Parselasyon Planın halen yürürlükte olduğu,
* Plan teklifine konu alanda, parselasyon planlarının yürürlükte olmasına karşın, parselasyon planlarının dayanağı olan imar planlarının iptal olması sebebiyle, arsa vasıflı taşınmazlarda imar uygulamaları yapılamadığından oluşan mağduriyetlerin giderilmesi adına mahkeme gerekçeleri doğrultusunda planların revize edilmesi ihtiyacı olduğu,
* Ayrıca Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2016 tarih ve 1196 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptaline ilişkin alınan, Ankara 9. İdare Mahkemesinin 28.05.2020 tarih ve 1553 E.,1013K, sayılı kararında yer alan iptal gerekçeleri doğrultusunda teklif plan hazırlandığı,
* İptal edilen planların nüfus kapasitesinin 350000 kişi iken, hazırlanan imar planı ile yaklaşık 150000 kişiye indirildiği ve iki farklı yapı yoğunluğu belirlendiği,
* Planlama alanının batısında 2 katlı konut alanlarının, merkez ve doğusunu kapsayan 5 katlı blokların oluşturduğu
* 2 katlı konut alanlarının plan notlarında Emsal :0.40 Yükseklik 2 Kat ve en küçük parsel büyüklüğünün 500 m2 belirlendiği, merkez ve doğusunu kapsayan alanda Emsal : 1.00 Yükseklik 5 Kat ve en küçük parsel büyüklüğü 5000 m2 olarak plan hazırlandığı,
* Alandaki mülkiyet yapısı incelendiğinde, toplam parsel yüzölçümünün yaklaşık % 77’si kamusal alan, geri kalan %23’ü ise şahıs mülkiyetinde bulunduğu,
* 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ :

1. *Uygulama imar planı ihtiyaç duyulması halinde etaplar halinde yapılabilir.*
2. *Planlama alanının tümüne yönelik olarak hazırlanan ve 19.01.2016 ile 28.03.2016 tarihlerinde onaylanan jeolojik etüdün sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.*
3. *Yollar, yeşil alanlar, genel otoparklar, ibadet yerleri ile eğitim alanları kamunun eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.*
4. *KOP alanları, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşlarının(sağlık, spor vb.) muvafakat etmesi kaydıyla, maliklerince özel amaçlı da kullanılmak üzere plan değişikliği sunulabilir. Bu alanlarda hisse sahibi olanlar, hisselerini aynı amaçla kullanılmak üzere tapuda kamuya bedelsiz terk etmeleri durumunda, faydalı alanlardaki hisselerinin net inşaat alanı (yapı yoğunluğu) konfora yönelik %10 artırılır, ancak konut adedi (nüfus yoğunluğu) artışı getirilemez.*
5. *GELİŞME KONUT ALANLARI*
   1. *Konut alanlarında, seyrek yoğunluklu bölgede kalan adalarda, yapılaşma koşulu E:0.40 Yençok:2Kat ve parsel büyüklüğü 500m²; düşük yoğunluklu bölgede kalan adalarda ise, E:1.00 Yençok:5Kat; minimum parsel büyüklüğü 5000m² olacaktır. Konut sayısı; +/-0.00 kotunun altında ve üstünde iskan edilebilir, Emsale tabi toplam inşaat alanının ortalama konut büyüklüğü olan 130m²'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. Belirtilen adedin altında konut yapılabilir. Maksimum konut adedi ve inşaat emsali aşılmamak kaydıyla değişik yapı nizamında (ayrık, ikiz, blok, sıra blok ve teras vb.) değişik büyüklükte ve yükseklikte bloklar ve daireler tasarlanabilir. Yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.*
   2. *Yapı adalarında; planda belirtilen inşaat emsalini aşmamak kaydıyla ada içi yollar, adaya ait çocuk oyun alanları, parklar ve diğer kullanımlar ile bloklar arası mesafeler vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenecektir.*
6. *KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI*
   1. *TİCARET-KONUT ALANLARI*
      1. *Bu alanlarda seyrek yoğunluklu bölgede kalan adalarda, yapılaşma koşulu E:0.40 Yençok:2Kat ve parsel büyüklüğü 500m²; düşük yoğunluklu bölgede kalan adalarda ise, E:1.00 Yençok:5Kat; minimum parsel büyüklüğü 5000m² olacaktır. Emsale tabi toplam inşaat alanının maksimum %20'si kadar Ticaret alanı yapılabilir.*
   2. *BELEDİYE HİZMET ALANLARI*
      1. *Bu alanlarda yapılaşma koşulu E:0.50 Yençok:15.50 metre, minimum parsel büyüklüğü 5000m² olacaktır.*
   3. *RESMİ KURUM ALANLARI*
      1. *Bu alanlarda yapılaşma koşulu E:0.50 Yençok:5Kat ve minimum parsel büyüklüğü 5000m² olacaktır. Bu alanda karakol alanı ayrılması zorunludur.*
   4. *AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI*
      1. *Bu alanlarda yapılaşma koşulları, E:0.50 Yençok: 2Kattır.*
   5. *(T1, T2) TİCARET ALANLARI*
      1. *Bu alanlarda, yapılaşma koşulu E:1.00 Yençok:5Kat ve minimum parsel büyüklüğü 5000m² olacaktır.*
   6. *TOPTAN TİCARET ALANLARI*
      1. *Bu alanlarda, E:1.00 Yençok:5Kat ve minimum parsel büyüklüğü 5000m²'dir.*
   7. *KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI*
      1. *Bu alanlarda, yapılaşma koşulu E:1.00 Yençok:3Kat ve minimum parsel büyüklüğü 5000m² olacaktır.*
7. *KENTSEL SOSYAL ALTYAPI*
   1. *KÜLTÜREL TESİS ALANLARI*
      1. *Bu alanlarda yapılaşma koşulu E:0.50 Yençok:3Kat olacaktır.*
   2. *YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI(Üniversite)*
      1. *Bu alanlarda yapılaşma koşulu E:1.00 Yençok:5Kat olacaktır.*
   3. *EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI*
      1. *Bu alanlarda yapılaşma koşulu E:0.50 Yençok:5Kat olacaktır.*
   4. *SAĞLIK TESİSLERİ ALANI*
      1. *Bu alanlarda yapılaşma koşulu E:0.50 Yençok:5Kat olacaktır.*
   5. *SOSYAL TESİS ALANI*
      1. *Bu alanlarda yapılaşma koşulu E:0.50 Yençok:3Kat olacaktır.*
   6. *KAPALI SPOR TESİSİ ALANI*
      1. *Bu alanlarda yapılaşma koşulları E:0.50 Yençok:15.50 metre olacaktır.*
   7. *İBADET ALANLARI(CAMİ)*
      1. *Yapılaşma koşulu E:0.50 Yençok:Serbest olacaktır.*
8. *AÇIK VE YEŞİL ALANLAR*
   1. *MEZARLIK ALANLARI*
      1. *Bu alanlarda yapılaşma koşulu E:0.10 Yençok: ibadet alanı (cami) hariç 2 kat olacaktır.*
   2. *PARK*
      1. *Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır.*
      2. *20.000 m² ve üzeri büyüklükteki yeşil alanlar Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından düzenlenecektir.*
   3. *PASİF YEŞİL*
      1. *Bu alanlarda teraslandırma ve ağaçlandırma gibi çalışmalar yapılacaktır.*
9. *ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA*
   1. *YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI(GES)*
      1. *Bu alanlarda yapılaşma koşulu E:1.00 Yençok:6.50metre olacaktır.*
10. *TEKNİK ALTYAPI* 
    1. *TEKNİK ALTYAPI ALANLARI*
       1. *İhtiyaç duyulması halinde; reglaj istasyonu, trafo, baz istasyonu, elektrik şarj istasyonu, su deposu vb. kullanımlar öncelikle 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen teknik altyapı alanlarında karşılanacaktır. Bu alanların yeterli olmaması halinde(gerektiğinde) ada içinde veya yapı yaklaşma mesafeleri yollara 5 metre, yapılara 10 metreden az olmamak koşuluyla park, rekreasyon vb. kullanımlar içinde plan değişikliğine gerek olmadan 3194 sayılı imar kanununun 15. ve 16. maddeleri uygulanarak yapılabilir.*
       2. *Planlama alanında yer alan trafoların çevre güvenliği ve kamulaştırma/kiralama bedeli ilgili elektrik kurumu, regülatör istasyonlarının çevre güvenliği ve kamulaştırma/kiralama bedeli ilgili doğalgaz kurumu, su isale hattı ve su depolarının güvenliği ise ilgili kurum tarafından sağlanacaktır.*
       3. *Bu alanlarda yapılaşma koşulları E: 0.50 Yençok:6.50m olacaktır.*
    2. *İÇME SUYU TESİSLERİ ALANLARI*
       1. *Bu alanlarda yapılaşma koşulları E: 0.50 Yençok:6.50m olacaktır.*
11. *ULAŞIM*
    1. *GENEL OTOPARK ALANLARI (AÇIK VE KAPALI)*
       1. *Otopark yönetmeliğine uyulacaktır*
       2. *Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda parsel içinde karşılanacaktır.*
    2. *TERMİNAL*
       1. *Otogar (terminal) alanında yapılaşma koşulu E:0.50 Yençok:15.50metre olacaktır.*
    3. *YOLLAR*
       1. *Plan üzerinde kavşaklar şematik olarak gösterilmiş olup, yapım aşamasında onaylanacak kavşak projesinde göre yapılabilir.*
       2. *Yol genişlikleri plan üzerinde belirtilmiştir ancak, plan üzerinde gösterilmeyip kentsel tasarım projesinde yapı adaları içerisindeki servis+yaya amaçlı tasarlanan yollar, kamulaştırmaya tabi değildir.*
       3. *Planlama alanında, bisiklet yolları, onaylı kentsel tasarım projesine göre uygulanacaktır.*
12. *Planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelikleri ve diğer mevzuatlar geçerlidir.* şeklinde sunulduğu, hususları tespit edilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan Gölbaşı İlçesi Hallaçlı Mahallesi tavsiye niteliğinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin 2024 yılı Mayıs ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 08.05.2024 tarihinde tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

Raporumuzu Meclisimizin bilgi ve onayına saygı ile sunarız.

Bülent YILMAZ Hüseyin GÜLOĞLU

Komisyon Başkanı Başkan Vekili

Arzu DERVİŞOĞLU Muhsin CEBEOĞLU Mehmet YILDIZ

Üye Üye Üye