**T.C.**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**

**İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU İLE**

**SAYI :21 TARİH :23.02.2024**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Güneybatı Ankara Planlama Bölgesi 1 No.lu Mevzi Planlı Bölge 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Askı İlan Sürecinde Yapılan İtirazları içeren konu, Belediye Meclisinin 05.02.2024 tarih ve 47 sayılı kararı ile incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 12-23 Şubat 2024 tarihleri arasında 10 (On) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmasını tamamlamıştır.

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Tulumtaş Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Gölbaşı Belediye Meclisinin 03.01.2023 Gün ve 16 Sayılı Kararı ile uygun görülen "Güneybatı Ankara Planlama Bölgesi 1 Nolu Mevzi Planlı Bölgeye Yönelik 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının" Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.11.2023 Gün ve 1610 sayılı kararı ile onaylanmış ve 29.12.2023 tarihi itibariyle 1 (bir) ay müddetle ilan panosu ve diğer ilan yerlerinde askıya çıkarılmıştır., Askı ilan sürecinde söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına 6 adet dilekçe ile itiraz edilmiş, ayrıca plana yönelik İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzce bazı imar adalarında yapılaşma şartlarına yönelik tespitler yapılmıştır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

1. Dilek YAZICI’ya ait 09.01.2024 tarih 875 sayılı dilekçe ile; Tulumtaş Mahallesi 164 ada 1 parselin daha önceki planda yer alan emsal değerinin verilerek yüksek kat yapılaşma hakkı verilmesi talebiyle itiraz edildiği,

Emsal artışı talebinin plan ana kararlarına aykırı olması, plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olması, nüfus yoğunluğunu arttıracağı, emsal teşkil edeceği, sosyal teknik altyapı alanı dengesini bozacağı hususlarına neden olması yönünden talep uygun görülmemiştir.

1. Mahir GÖKTAŞ ‘a ait 24.01.2024 tarih 2131 sayılı dilekçe ile; Tulumtaş Mahallesi 258 ada 1 parselin Emsal değerinin 1,5 olarak düzenlenmesi talebiyle itiraz edildiği,

Emsal artışı talebinin plan ana kararlarına aykırı olması, plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olması, nüfus yoğunluğunu arttıracağı, emsal teşkil edeceği, sosyal teknik altyapı alanı dengesini bozacağı hususlarına neden olması yönünden talep komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

1. Ali Şahin KARAOĞUZ, Hatice KARAOĞUZ, Ayşe KARAOĞUZ ÇİLİNGİROĞLU, Berrin KARAOĞUZ Hissedarları vekili Av. Ufuk NAMALAN’a ait 24.01.2024 tarih 2225 sayılı dilekçe ile; Tulumtaş Mahallesi 170, 171,172, adalar 173 ada 14 parsel, 137 ada 4-10-11-12-13-14-15-16 parsellerin yapılaşma koşulunun E: 1,00 olarak düzenlenmesi talebiyle itiraz edildiği,

Emsal artışı talebinin plan ana kararlarına aykırı olması, plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olması, nüfus yoğunluğunu arttıracağı, emsal teşkil edeceği, sosyal teknik altyapı alanı dengesini bozacağı hususlarına neden olması yönünden talep komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

1. Ahmet Duran DEMİR’e ait 23.01.2024 tarih 2094 sayılı dilekçe ile; Tulumtaş Mahallesi 167 ada 1 parselin kamusal sağlık alanı olarak planlandığı durumun mağduriyete yol açtığı bu nedenle parselin kullanımının konut alanı veya her türlü özel sağlık ve sosyal donatı tesisi kullanımının yapılabileceği şekilde düzenlenmesi talebiyle itiraz edildiği,

Sağlık tesisi alanının;

* Konut Alanı olarak düzenlenmesi talebinin plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olması, nüfus yoğunluğunu arttıracağı, emsal teşkil edeceği, sosyal teknik altyapı alanı dengesini bozacağı,
* Özel Sağlık Tesisi olması talebinin ise imar planı plan notlarında “ *14.1. Kamu mülkiyetinde olan sosyal donatı alanları hariç imar planlarında yer alan özel mülkiyete tabi sosyal tesis, kültürel tesis, rekreasyon alanı, sağlık, eğitim vb. Donatı alanları maliklerince özel amaçlı kullanılabilir*.” Hükmüne istinaden talep komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

1. S.S.Yeşil İncek Yapı Kooperatifi’ne ait 26.01.2024 tarih 2401 sayılı dilekçe ile; Kooperatifleri mülkiyetine ait Tulumtaş Mahallesi 263 ada, 264 ada, 265 ada 1-8-9-10-11 parseller, 267 ada ve 268 adalarda, konsept bir konut projesi planladıkları ancak mevcut durumda parsellerinin çok küçük imar adaları ve farklı imar adalarında planlandığı, projenin gerçekleşebilmesi amacıyla konut alanlarında herhangi bir artış yapılmadan dilekçeleri ekinde yer alan plan teklifine belirtildiği şekilde imar adalarının düzenlenmesi talep edildiği ayrıca parsellerin bulunduğu bölgede herhangi bir altyapı çalışmasının yapılmış olması halinde söz konusu altyapı çalışmalarının deplase maliyetinin kooperatiflerince karşılanacağı taahhüt edilerek plan değişikliği teklifine göre imar adalarının düzenlenmesi talebiyle itiraz edildiği;

Yapılan incelemede itiraz dilekçesi ile teklif edilen plan değişikliği taslağında konut adalarının birleştirildiği, park alanları, teknik altyapı alanları ve yol akslarının düzenlendiği, yapılabilecek toplam konut sayısının ve yapılaşma koşullarının mevcut planda belirlendiği şekilde korunduğu hususları tespit edilmiştir. Ayrıca plan değişikliği sınırlarında kalan bazı parsellere altyapı hatlarının isabet etmesi nedeniyle plan hükümlerine “***Plan değişikliğine konu alanda mülkiyete isabet eden mevcut altyapı hatlarına ilişkin ilgili kurumlarca işlem tesis edilene kadar hatların isabet ettiği alanlarda ruhsat düzenlenemez.***” Hükmünün eklenmesi koşulu ile talep uygun görülmüştür.

1. Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na ait 29.01.2024 tarih 30603 sayılı yazıları ile; Planlama alanında yer alan 2 adet doğalgaz regülatör alanından bir tanesinin 244 ada 1 parselin kuzeyinde bulunan park alanında, diğerinin teknik altyapı alanı olarak planlanan 184 ada 1 parselde bırakıldığı ve planda farklı kullanım türlerinin içerisinde yer aldığı bu nedenle 184 ada 1 parselde yer alan doğalgaz regülatör alanına ilişkin can mal ve çevre güvenliğinin temini ve bölgeye sunulan kamu hizmetinin aksamaması, doğalgaz arzının devamlılığı ve güvenliği için imar planı çalışmasında mülkiyete konu olmayacak park alanında kalacak şekilde düzenlenmesi talebiyle itiraz edildiği;

Tulumtaş Mahallesi 184 ada 1 parselin mevcut imar planında “Teknik Altyapı Alanı” olarak planlı olduğu, talebin uygun olmadığı,

1. İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzce yapılan tespitler neticesinde Ankara Valiliği - Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce yapılan imar planlarında belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olarak hazırlanan ve onaylanan onaylı imar planında bazı imar adalarında belirlenen maksimum konut sayısı ile mevcut durumda adalarda yer alan parsel sayısının uymadığı, parsel sayısının maksimum konut sayısından fazla olduğu bu nedenle yapılaşmaya ilişkin sorunlar ortaya çıkacağı tespitinin yapıldığı, konuya ilişkin yapılan incelemede;

* Tulumtaş Mahallesi 165 adanın maksimum konut sayısının 11 olarak belirlendiği ancak parsel sayısının 12 olduğu,
* Tulumtaş Mahallesi 466 adanın maksimum konut sayısının 15 olarak belirlendiği ancak parsel sayısının 16 olduğu,
* Tulumtaş Mahallesi 461 adanın maksimum konut sayısının 21 olarak belirlendiği ancak parsel sayısının 22 olduğu,

Tulumtaş Mahallesi 165, 466 ve 461 no.lu adaların plan üzerinde yazan maksimum konut sayısı ibaresinin kaldırılması şeklinde düzenleme yapılmasının uygun olduğu, hususları Komisyonumuzca tespit edilmiştir.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin 2024 yılı Mart ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 23.02.2024 tarihinde tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

Raporumuzu Meclisimizin bilgi ve onayına saygı ile sunarız.

Mürşit GÜLHAN Aydoğan CAN

Komisyon Başkanı Başkan Vekili

Mehmet Kürşat KOÇAK Savaş KARAGÖZ Hüseyin ÇAKMAK

Üye Üye Üye