**T.C.**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**

**İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU İLE**

**SAYI :26 TARİH :22.07.2024**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

İncek Mahallesi 174, 151, 143, 149, 344 ve 111parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğini içeren konu, Belediye Meclisinin 01.07.2024 tarih ve 208 sayılı kararı ile incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 8-22 Temmuz 208 tarihleri arasında 10 (On) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmasını tamamlamıştır.

11.06.2024 tarihli ve 13943 sayılı Başkanlık Olur’u ile İl İdare Kurulunun 6.8.1991 tarihli ve E.1256/5649-K.4/78 sayılı kararıyla onaylanan "İncek Mahallesi 174, 151, 143, 149, 344 ve 111 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planının" plan notlarında minimum parsel büyüklüğü, ifraz şartı veya konut sayısına ilişkin herhangi bir karar bulunmaması sebebiyle nüfus, hane sayısı gibi planın temel unsurlarında belirsizlikler yer aldığı belirtilmiş olup, belirsizliklerin giderilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Meclisimize sunulmuştur.

Yapılan incelemede;

* İl İdare Kurulunun 6.8.1991 tarihli ve E.1256/5649-K.4/78 sayılı kararı ile onaylanan "İncek Mahallesi 174, 151, 143, 149, 344 ve 111 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında TAKS:0.20 ve KAKS:0.40 yapılaşma koşullarına sahip Ayrık Nizam 2 Katlı Konut alanlarının yer aldığı ancak bu Konut Alanları için plan üzerinde veya plan notlarında minimum parsel büyüklüğü, ifraz şartı veya maksimum konut sayısına ilişkin herhangi bir hükmün yer almadığı,
* Plan üzerinde bağlayıcılığı olmasa da şematik parsel sınırlarının bulunduğu ve ilk parselasyon planında genel olarak bu sınırlara uyulduğu,
* İki veya daha fazla parselin tevhidi ile oluşan parsellerde ve ada bazında yapılacak uygulamalardaki konut sayısının belirlenmesine ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 tarihli ve 2641 sayılı meclis kararında *“2000 m² ve daha büyük olması durumunda konut sayısı +/- 0.00 kotunun altında ve üstünde iskan edilebilir, toplam inşaat alanının konut büyüklüğü olan 400 m²’ye bölünmesi ile bulunan (0.5 ve üstü bir üst tam sayıya tamamlanacak, 0.5’in altı ise bir alt tam sayıya tamamlanacak) konut sayısını aşamaz.”* kararının bulunduğu, bu karar ile ortalama daire büyüklüğünün 400 m² olarak belirlendiğinin anlaşıldığı,
* Ayrıca planlama alanı çevresindeki yine İl İdare Kurulunca onaylanan mevzi imar planlarında TAKS:0.20 ve KAKS:0.40 yapılaşma koşullarına sahip konut alanları için minimum parsel büyüklüğünün 1000 m² belirlendiği,
* Bu durumda ifraz yolu ile oluşacak parseller için, minimum parsel büyüklüğünün 1000 m² belirlenmesinin uygun olduğu,
* Yürürlükteki İmar Planın üçüncü plan notunda yer alan *“Her parselde bir adet dubleks konut yapılacaktır. Konut parselinde adanın bütününde olmak koşulu ile ikili yapı düzenlenebilir.”* Hükmünün, Öneri Plan Notu Değişikliğine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile *“Minimum İfraz Koşulu 1000 m²’dir. Ancak mevcutta 1000 m² altında oluşmuş her parselde bir adet dubleks konut yer alabilir. Parsellerin 2000 m² ve daha büyük olması durumunda konut sayısı +/- 0.00 kotunun altında ve üstünde iskan edilebilir, toplam inşaat alanının konut büyüklüğü olan 400 m²’ye bölünmesi ile bulunan (0.5 ve üstü bir üst tam sayıya tamamlanacak, 0.5’in altı ise bir alt tam sayıya tamamlanacak) konut sayısını aşamaz. Konut parselinde adanın bütününde olmak koşulu ile ikili yapı düzenlenebilir.”* şeklinde yeniden düzenlendiği hususları tespit edilmiştir.

Teklif edilen İncek Mahallesi (Eski 174, 151, 143, 149, 344 ve 111 Parseller) Plan Notu Değişikliğine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin 2024 yılı Ağustos ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 22.07.2024 tarihinde tarafımızdan tanzim edilerek imzalanmıştır.

Raporumuzu Meclisimizin bilgi ve onayına arz ederiz.

Bülent YILMAZ Arzu DERVİŞOĞLU

Komisyon Başkanı Başkan Vekili

Hüseyin GÜLOĞLU Muhsin CEBEOĞLU Mehmet YILDIZ

Üye Üye Üye