**T.C.**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**

**İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU RAPORU**

**SAYI : 15 TARİH :26.10.2020**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Boyalık mahallesi uygulama imar planı değişikliğini içeren Başkanlık yazısı, Belediye Meclisinin 05.10.2020 tarih ve 331 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere havale edilmiştir. **Komisyonumuz 15-26 Ekim 2020 tarihlerinde 8 (Sekiz) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmalarını tamamlamıştır.**

Yapılan görüşmelerden sonra;

20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesinde *"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...."* hükmünün yer aldığı, ilgili kanun kapsamında İlçemiz sınırları içerisinde yer alan ve Yençok=Serbest yapılaşma koşullarına sahip alan kullanımlara ilişkin yapı yüksekliği önerisi içeren, 1/1000 ölçekli “Boyalık Mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı Değişikliği” teklifi 30.09.2020 tarihli ve 20239 sayılı Olur ile Meclisimize sunulmuştur.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

* Boyalık Mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanı İmar Planı sınırlarında kalan İlkokul Alanı ve Ortaokul alanına yönelik belirlenmiş olan “Yençok: Serbest” yapılaşma koşulunun **“Yençok: 5 Kat”** olarak düzenlendiği, plan notlarında da ilgili düzeltmelerin yapıldığı,
* Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Sağlık Tesisi Alanına yönelik belirlenmiş olan “Yençok: Serbest” yapılaşma koşulunun “**Yençok: 3 Kat**” olarak düzenlendiği, plan notlarında da ilgili düzeltmelerin yapıldığı,
* Plan notlarının “7.2. Kırsal Gelişme Alanlarında Yapılaşma Koşulları başlıklı plan notunun 3. Maddesinde 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 iskân edilebilir toplam inşaat alanının ortalama konut büyüklüğü olan 125 m²'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 Belediyesi’nin 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,

Ayrıca uygulamada dil birliğinin sağlanması ve karışıklıkların meydana gelmemesi için;

* 7.1. Kırsal Yerleşme Konut Alanlarında Yapılaşma Koşulları başlıklı plan notunun 3. Maddesinde yer alan “*Yapılacak yapılarda E:0.90 ve bina yüksekliği H:6.50 m.’dir. 500 m² ve üstü parsellerde bina yüksekliği H:9.50 m. olarak uygulanabilir. Parsellerde çatı arası yapılabilir. Bu alanlar inşaat alanı hesabına dahil edilmezler.*” Hükmündeki “**H:6.50 m.’dir**” ibaresi “**Yençok: 2 kattır**” şeklinde ve “**H:9.50 m. olarak uygulanabilir**” ibaresinin de “**Yençok: 3 kat olarak uygulanabilir.**” Şeklinde düzenlenmesi gerektiği,
* 7.2. Kırsal Gelişme Konut Alanlarında Yapılaşma Koşulları başlıklı plan notunun 1. Maddesinde yer alan; “*Bu alanlar (G) ile gösterilen konut alanlarıdır*. *Bu alanlarda en küçük ifraz büyüklüğü 500 m²’dir. Emsal (inşaat alanı katsayısı) 0.60 ve Hmax (En çok yapı yüksekliği)=6.50 m olacaktır.*” Hükmünde yer alan “**Hmax(En çok yapı yüksekliği)=6.50 m olacaktır.**” İbaresinin “**Yençok=2 kat olacaktır.**” Şeklinde düzenlenmesi gerektiği,
* 8.Kentsel Çalışma Alanları başlıklı plan notunun 1. Maddesinde yer alan “*Tercihli Ticaret Alanı bu alanlarda konut ve/veya ticaret kullanımı yer alabilir. E:0.60 ve Hmax:9.50 m., minumum ifraz 500 m²’dir.*” Hükmünde yer alan **“Hmax:9.50 m”** *ibaresinin* **“Yençok: 3 kat”** olarak düzenlenmesi gerektiği,
* Konut Dışı Kırsal Çalışma Alanına yönelik 8.3. nolu plan notunda yer alan “***en fazla İ.A.K.S:1.00, en fazla yükseklik (Hmax): 9.50 m’dir.”*** İbaresinin “**E:1.00 Yençok:3 kattır**” şeklinde düzenlenmesi gerektiği, hususları tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda “Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Boyalık Mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi” komisyonumuzca belirlenen gerekli düzenlemelerin de yapılması şekliyle uygun görülmüştür.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin Kasım ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 26.10.2020 tarihinde tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

Raporumuzu Meclisimizin bilgi ve onayına saygı ile sunarız.

Uğur MİRZA Hacı Mehmet KARAGÖZ

Komisyon Başkanı Başkan Vekili

Nevzat DULKADİR Osman KARAASLAN Aydoğan CAN

Üye Üye Üye