**T.C.**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ**

**İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU RAPORU**

**SAYI : 47 TARİH :03.12.2021**

**GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Yaylabağ mahallesi, Yaylabağ Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Revizyonunu içeren konu, Belediye Meclisinin 02.12.2021 tarih ve 604 sayılı kararı ile Komisyonumuza incelenmek üzere tekrar havale edilmiştir**. Komisyonumuz 3 Aralık 2021** tarihleri arasında 1 **(bir) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmalarını tamamlamıştır.**

Yapılan görüşmelerden sonra;

Ankara İmar Planlama Harita İnş. Müh. Turz. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanıp 07.09.2021 tarih ve 34716 sayılı dilekçesi ile Belediyemize sunulan Yaylabağ Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Plan Açıklama Raporu İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne sunulmuştur.

Söz konusu Yaylabağ Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Plan Açıklama Raporu doğrultusunda Komisyonumuzca yapılan incelemede;

* Belediye Meclisimizin 08.10.2020 tarih ve 351 sayılı kararıyla uygun görülen değişikliklerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.05.2021 tarih ve 977 sayılı kararında;
* “1.1. no.lu plan notunda belirtilen “...S.S. Başkent Özlem  Yapı Kooperatif Birliği'nin hazırlatacağı...” ibaresinin İlçe Belediyesince belirlenebileceğine dair düzenleme yapılması,
* 2.2. no.lu plan notunun, çevre güvenliklerinin ilgili kuruluşlarca sağlanacağı şeklinde düzenlenmesi,
* 4.2. no.lu plan notunun detaylandırılması,
* 4.4. no.lu plan notunun, plan notu ile emsal artırımı getirdiği, bu hususun ilgili mevzuata aykırılık teşkil ettiğinden iptali,
* 4.6, 4.7 ve 4.8 no.lu plan notlarının ilgili mevzuata aykırılık teşkil ettiğinden iptali,
* 8.2. plan notunun, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlı kullanımlar ile çelişkili kullanım kararları içerdiğinden iptali veya Yönetmeliğe göre düzenlenmesi,
* 9.1. no’lu plan notunun, ilgili kullanım kararının plan üzerinde yapı yüksekliklerinin 2 kat olarak belirtildiğinden çelişki oluştuğu, bu doğrultuda plan ile plan notunun uyumlu hale getirilmesi gerektiği,
* 9.2. no’lu plan notunun “... muvafakat aranmaksızın ...” kısmının ilgili yönetmeliklere aykırılık teşkil ettiğinden iptali gerektiği“ tespitleri ile “İlçesine İadesi” yönünde karara bağlandığı,
* Bu doğrultuda Yaylabağ Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan teklifinin tekrar hazırlanarak Belediyemize sunulduğu,
* Hazırlanan planda, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.05.2021 tarih ve 977 sayılı kararında belirtilen hususların düzenlendiği ancak 4.4 plan notunda geçen “*Ada bazı uygulamalarda plan bütününde belirlenen toplam konut sayısı aşılmamak şartıyla daire konforunu arttırmak adına inşaat alanları %10 oranında arttırılabilir*” ifadesinin tekrar sunulan revizyon imar planının 4.2. nolu plan notunda “*Ada bazı uygulamalarda plan bütününde belirlenen toplam konut sayısı aşılmamak şartıyla inşaat alanları %10 oranında arttırılabilir*” şeklinde yeniden önerildiği, ancak Büyükşehir Belediye Meclisinin 977 sayılı Kararında da belirtildiği üzere plan notu ile emsal artışı getirildiğinden mevzuata aykırı olan 4.2 nolu plan notunun iptali gerektiği,
* Onaylı İmar Planının 2.3. nolu plan notunda belirtilen “*Planlama alanı içerisinde yer alan yollar, pissu ve içme suyu, doğalgaz vb. teknik altyapı müteşebbis tarafından gerçekleştirilecektir*” ifadesinin İmar Planı Revizyonu plan teklifinde kaldırıldığı, ancak söz konusu plan notunun onaylı imar planlarında olduğu şekliyle aynen korunması gerektiği,
* Teklif İmar Planı Revizyonunda; onaylı imar planı plan notlarının 1.3. maddesinde yer alan “*Planlama alanında brüt yoğunluk 45 kişi/ha olup yaşayacak maksimum nüfus 37.503 kişi, maksimum konut sayısı 9.376 adet olacaktır*” şeklindeki plan notunun “*Planlama alanında bürüt yoğunluk 45 kişi/ha olup, ÖÇKB dahil toplam konut sayısı 9392 adet olacaktır*” şeklinde değiştirildiği, ancak söz konusu plan notunun onaylı imar planlarında olduğu şekliyle aynen korunması gerektiği,
* Ayrıca Belediyemize sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu tekliflerinden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunu yetki sebebiyle Ankara Büyükşehir Belediyesince değerlendirilebileceğinden bu yöndeki tavsiye kararımızın Büyükşehir Belediyesine iletilmesi gerektiği, hususları Komisyonumuzca tespit edilmiştir.

Komisyonumuzca yukarıda yapılan tespitler çerçevesinde uygun görülen tespitler çerçevesinde 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonunun “Tadilen Onayı”na karar verilmiştir.

 İşbu rapor, Belediye Meclisinin Aralık ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 03.12.2021 tarihinde tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

Raporumuzu Meclisimizin bilgi ve onayına saygı ile sunarız.

 Uğur MİRZA Aydoğan CAN

 Komisyon Başkanı Başkan Vekili

 Osman ÇAKIR Osman KARAASLAN Sinan ACAR

 Üye Üye Üye