

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ
İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU

SAYI :5

TARİH :07.05.2025

GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

Ahiboz Mahallesi 120034 Ada 1-2, 114965 Ada 1, 114964 Ada 1-2-3 Parsellere ve Park Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğini içeren başkanlık yazısı, Belediye Meclisinin 06.05.2025 tarih ve 199 sayılı kararı ile incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 07 Mayıs 2025 tarihleri arasında 1 (Bir) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmasını tamamlamıştır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzce 122772 Ada 1 Parsel ve Doğusundaki Park Alanına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin konu 09.04.2025 tarihli ve 9113 sayılı Olur ile Meclisimize sunulmuştur.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

- Atılım Harita Mühendislik Ltd. Şti. tarafından Belediye Başkanlığımıza verilen 07.03.2025 tarihli dilekçe ve dosya eki ile Ahiboz Mahallesi 120034 ada 1-2 no.lu, 114965 ada 1 no.lu, 114964 ada 1-2-3 no.lu parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğinin Belediyemize sunulduğu,
- Mer'î 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ahiboz Mahallesi 120034 ada 1 parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) Emsal:0.50 Yençok: Serbest, 114964 ada 2 parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) Emsal:0.75 Yençok: Serbest olarak planlanmıştır. 114964 ada 1 parsel Spor Tesisleri Alanı olarak planlanmış olup, Emsal:0.05 Hmax:6.50 m (2 Kat) ve 114965 ada 1 parsel Sosyo Kültürel Tesis Alanı olarak planlanmış olup, Emsal:0.50 Hmax:6.50 m (2 Kat) yapılaşma koşullarına sahip olduğu,
- Mevcut durumda kullanılan fabrika alanında kapasite artışı sebebiyle fabrika alanının güney batı yönünde büyütülmesi amacıyla plan değişikliği talep edildiği,
- Sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyasında;
 - Mer'î imar planındaki Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının toplam metrekare korunarak Sanayi Alanı olarak planlandığı,
 - Sosyo Kültürel Tesis Alanı, alan büyüklüğü ve yapılaşma koşulları korunarak alanın güney batı yönüne doğru kaydırıldığı,
 - Revize edilen parseller doğrultusunda planın ana ulaşım aksı ola 15 metrelik taşıt yolu da yeniden düzenlenmiş,
 - Mer'î imar planındaki Teknik Altyapı alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

- Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Etüd Proje Müdürlüğü'nün 07.08.2024 tarih 200313 sayılı yazısında; *İmar planı sınırları içerisinde yer alan ve genişlemesi planlanan fabrika yapılarının bulunduğu alana isabet eden doğal gaz tesislerinin söz konusu fabrika yapılarına doğal gaz arzı sağlayan tesisler olması ile birlikte bahse konu alanda mevcut durumda sağlanan doğal gaz arzının devamlılığı ve can, mal, çevre güvenliği temini ile doğal gaz hatlarının zarar görmemesi için imar planı değişikliğinde plan notlarına da "(1) Bu alanda yapılacak her türlü inşaat, kazı, dolgu, sondaj, hafriyat, sanat yapısı vb. faaliyette "Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş." görüşünün alınması zorunludur. (2) planlama alanında doğalgaz tesislerinin korunması ve yapılaşmaya konu edilmemesi esastır. ancak doğalgaz tesislerinin bulunduğu alanların yapılaşmaya konu edilmesi, yerinde korunmasının mümkün olmaması ve deplase işlemlerinin söz konusu olması halinde deplase işlemi talep eden ilgili kurum/kuruluş ve/veya şahıslar tarafından bedeli ödenmesi ve "BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO A.Ş." den uygun görüş alınması halinde yapılabilir." hükümleri eklenmelidir.*

Ayrıca tarafınızca yapılan plan tadilatları incelendiğinde, dağıtım lisansına sahip olduğumuz yıldan itibaren yapılan imar planları sonucunda oluşan konut, ticari alan, eğitim alanı, sanayi alanı, resmi kurum alanı gibi farklı kullanım türleriyle birlikte imar değişiklikleri ve genişlemelerinden kaynaklı mevcut doğal gaz şebekesinde gaz arzı sağlanmasında sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle ilerleyen yıllarda tüketicilere güvenli ve kesintisiz gaz arzının sağlanabilmesi hususunda gereğini.." denildiği,

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 11.07.2024 tarih 25053 sayılı yazısında;

"... ekli haritada sınırları belirtilen söz konusu parsel alanları dahilinde Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır." denildiği,

- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 8. Bölge Müdürlüğü (Ankara) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 08.07.2024 tarih 2555594 sayılı görüşünde;

"Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Ahiboz Mahallesi, 120034 ada, 1 ve 2 parseller, 114965 ada, 1 parsel, 114964 ada, 1 ve 2 parsellere, Teşekkülümüze ait herhangi bir Enerji İletim Tesis isabet etmediğinden, ilgili parsellerde imar planı değişikliği çalışmalarının yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denildiği,

- Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 02.08.2024 tarih 609918 sayılı görüşünde;

Mülkiyeti talep sahibi firmaya ait 114964 ada 3 parsel no.lu....., Mevcut trafo binası yerinin korunması kaydıyla çalışma yapılması gerekmektedir. Ayrıca, trafoların özel, TEDAŞ veya devirli olup olmadığı ve tesis tarihi ilgili birimlerce değerlendirilmelidir.

Mülkiyeti talep sahibi firmaya ait 120034 ada 2 parsel no.lu, 462 m² yüzölçümlü taşınmaz imar planında teknik altyapı alanı (trafo yeri) olarak ayrılmış olup, taşınmazın üzerinde trafo bulunmamaktadır. Eğer bu parselde ilgili talep sahibi firma tarafından özel trafo yapılması planlanmıyorsa ve trafo yeri söz konusu parsellerin dış köşesinde kaldığı için daha sonra bu bölgede enerji ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla Şirketimizce yeni tesis yapılması düşünülmüyorsa, konu "Yatırım Planlama Müdürlüğü" tarafından değerlendirilerek, yine planlama alanı içerisinde kalması kaydıyla belirlenecek başka bir alana taşınmazın kaydırılması istenilebilir veya birden fazla alana (Toplam 462 m² olacak şekilde) taşınmaz dağıtılabilir. Bunun haricinde, park alanlarından da ilave trafo/KÖK vb. yeri işaretlenerek istenilebilir.

Ayrıca, mülkiyeti talep sahibi firmaya ait bahse konu 114964 ada 2 parsel no.lu.... Parseldeki mevcut ENH güzergahlarının isabet ettiği kısmın da gabarisi ile birlikte ENH koruma bandı olarak imar planında ayrılması önem arz etmektedir." denildiği,

- Ankara Büyükşehir Belediyesi, ASKİ Genel Müdürlüğü, Planlama Koordinasyon ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü'nün 09.08.2024 tarih 667094 sayılı görüşünde;

"Söz konusu alanda mevcut hatlarımız bulunmakta olup, sayısalı yazımız ekinde gönderilmektedir. Planlama esnasında mevcutlarımızın korunması " denildiği,

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırım İzleme dairesi Başkanlığı'nın 09.08.2024 tarih 1081526 sayılı görüşünde

"Söz konusu bölgede elektrik dağıtım faaliyetlerini yürütmekte olan Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'den konuya ilişkin bilgi istenmiş olup gelen ilgi (b) cevabi yazıda, bölgedeki tesislere ait güzergâh bilgilerinin yazı ekinde gönderildiği, yapılacak çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere riayet edilmesi gerektiği belirtilmekte olup tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemeler detaylı olarak bildirilmiştir.

İlgi (b) yazıda belirtilen hususlar çerçevesinde bahse konu alanda imar planı çalışması yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığı düşünülmektedir." denildiği,

- Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 01.10.2024 tarih 625660 sayılı görüşünde;

"İlave olarak, ilgi (b) yazımızda belirtilen ve imar planı çalışması yapılacak sahadan geçen 2 adet enerji nakil hattının yer altına alınan kısmının da ölçümü Şirketimizce yapılmış olup, yer altı kablo genişliğine göre ekteki sayısal proje hazırlanmıştır. İlgi (b) yazımızda belirtilen hususlar kapsamında, imar çalışması yapılacak sahada kalan elektrik dağıtım tesislerinin korunması suretiyle planlama çalışmasının yapılması gerekmektedir." denildiği,

- Karayolları Genel Müdürlüğü, 4. Bölge Müdürlüğü'nün 22.10.2024 tarih 1653436 sayılı görüşünde; Planlama yapılırken;

-Kamulaştırma sınırlarımıza ve yol projemize uyulması, kamulaştırma sınırının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre planda ve lejant bölümünde gösterilmesi,
-Onaylı yol projesinde bulunan tır parkı proje elemanlarına uyulması,
-"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması ve plan notlarında ve plan açıklama raporunda bu hususlara yer verilmesi ve yapı yaklaşma mesafelerinin plana işlenmesi gerekmektedir." denildiği hususları tespit edilmiştir.

- Ayrıca bahse konu Ahiboz Mahallesi 120034 ada 1 ve 2 parsel, 114965 ada 1 parsel, 114964 ada 1, 2 ve 3 parseller ve park alanlarına yönelik Ankara Büyükşehir Belediyesine sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2025 gün ve 54 sayılı kararı onaylanmış olup, askı sürecinde herhangi bir itiraz gelmemesi sonucunda kesinleşmiştir.

Bu doğrultuda "Ahiboz Mahallesi 120034 ada 1-2 no.lu, 114965 ada 1 no.lu, 114964 ada 1-2-3 no.lu parsellere Sanayi Alanı olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği önerisi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin 2025 yılı Mayıs ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 07.05.2025 tarihinde tarafımızdan tanzim edilerek imzalanmıştır.

Raporumuzu Meclisimizin bilgi ve onayına arz ederiz.

Bülent YILMAZ
Komisyon Başkanı

Melikcan ÇAVDAR
Başkan Vekili

Mehmet YILMAZ
Üye

Muhsin CEBEOĞLU
Üye

Mehmet YILDIZ
Üye

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİSİ
İMAR-İSTİMLAK-EMLAK KOMİSYONU

SAYI :6

TARİH :28.05.2025

GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

Gölbaşı İlçesi İncek Mahallesi 118279 Ada, 121234 Ada 1 ve 2 Nolu Parseller İle Kızılcaşar Mahallesi 123097 Ada ya İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini içeren konu, Belediye Meclisinin 06.05.2025 tarih ve 200 sayılı kararı ile incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 12-28 Mayıs 2025 tarihleri arasında 8 (Sekiz) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmasını tamamlamıştır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce Gölbaşı İlçesi İncek Mahallesi 118279 Ada ve 121234 Ada 1 Ve 2 Nolu Parseller İle Kızılcaşar Mahallesi 123097 Adaya İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 05.05.2025 tarih ve 11274 sayılı Olur'u ile Meclisimize sunulmuştur.

Komisyonumuzca yapılan incelemede;

- Seher ÖZ'e ait 19.09.2023 tarihli dilekçe ile Gölbaşı İlçesi İncek Mahallesi 118279 ada 7 parselin yapı yaklaşma mesafeleri sebebiyle emsal hakkının kullanılamadığı, yapı yaklaşma mesafesi yönünde değişiklik yapılması istenilmiştir. Bu doğrultuda Belediye Meclisimizin 07.11.2023 tarih ve 417 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2025 tarih ve 39 sayılı kararı ile " Gölbaşı İlçesi İncek Mahallesi 118279 ada da 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine benzer sıkıntılara yönelik öncelikle İncek, Kızılcaşar, Taşpınar bölgesinde yer alan aynı nitelikteki ticari kullanımlar bütünde değerlendirilmesi gerektiğinden İlçesine iadesi'ne..." yönünde karara bağlandığı,
- Bu doğrultuda Seher ÖZ ve Kemal YİĞİT'e ait dilekçeler ile 118279 ada 2 ve 7 parselin yapı yaklaşma mesafeleri sebebiyle yapılaşamadığı dolayısıyla yapı yaklaşma mesafesinde düzenlemeye gidilmesi talep edildiği,
- Şerife ER'in dilekçesi ile Kızılcaşar Mahallesi 123097 Ada 4 parsel de yapı yaklaşma mesafeleri sebebiyle yapılaşamadığı dolayısıyla yapı yaklaşma mesafesinde düzenlemeye gidilmesi talep edildiği,
- Ayrıca İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün tespiti ile İncek Mahallesi 121234 ada 1 ve 2 nolu parsellerde yapı yaklaşma mesafeleri sebebiyle emsal değerinin kullanılamadığı,
- İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; İncek Mahallesi 118279 adanın kuzeyinden ve doğusunda bulunan taşıt yollarından yapı yaklaşma mesafesinin 10 m'den 5 m'ye, adanın batısından bulunan taşıt yolundan yapı yaklaşma mesafesinin 15 m'den 10 m'ye düşürüldüğü, İncek Mahallesi 121234 ada 1 ve 2 nolu parsellerde kuzeyinde bulunan taşıt yolundan yapı yaklaşma mesafesinin 20 m'den 15 m'ye düşürüldüğü, Kızılcaşar Mahallesi 123097

adanın kuzeyinde ve doğusunda bulunan taşıt yolundan yapı yaklaşma mesafesinin 10 m'den 5 m'ye düşürüldüğü,

hususları tespit edilmiştir.

Talep dilekçeler doğrultusunda, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin “Gölbaşı İlçesi İncek Mahallesi 118279 Ada Ve 121234 Ada 1 Ve 2 Nolu Parseller İle Kızılcaşar Mahallesi 123097 Ada Ya İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin 2025 yılı Haziran ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 28.05.2025 tarihinde tarafımızdan tanzim edilerek imzalanmıştır.

Raporumuzu Meclisimizin bilgi ve onayına arz ederiz.

Bülent YILMAZ
Komisyon Başkanı

Melikcan ÇAVDAR
Başkan Vekili

Mehmet YILMAZ
Üye

Muhsin CEBEOĞLU
Üye

Mehmet YILDIZ
Üye