

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

SAYI :11

TARİH :22.08.2025

GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

Koparan Mahallesi 289, 290, 296, 299, 300, 320, 321 ve 739 parseller Uygulama İmar Planı Değişikliğini içeren başkanlık yazısını içeren konu, Belediye Meclisinin 04.08.2025 tarih ve 315 sayılı kararı ile incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 12-22 Ağustos 2025 tarihleri arasında 9 (Dokuz) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmasını tamamlamıştır.

Halil İbrahim DOĞANAY'ın 28.02.2025 tarihli dilekçesi ile "Gölbaşı ilçesi, Koparan Mahallesi 289, 290, 296, 299, 300, 320, 321 ve 739 Parseller Uygulama İmar Planı Değişikliği"nin incelenerek Gölbaşı Belediye Meclisine sunulması talep edilmiştir.

İmar planı değişikliği talebinin incelenmesi neticesinde;

- Gölbaşı ilçesi, Koparan Mahallesi 289, 290, 296, 299, 300, 320, 321 ve 739 Parseller Uygulama İmar Planı Gölbaşı Belediye Meclisinin 04.05.2017 tarih ve 205 sayılı kararıyla uygun görüldüğü, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2017 tarih ve 1251 sayılı kararıyla onaylandığı,
- Koparan Mahallesi 289, 290, 296, 299, 300, 320, 321 ve 739 parsellerin çevresini kapsayan alandaki kadaströ parsellerinde arazi toplulaştırması yapılması nedeniyle mevcutta kullanılmakta olan uygulama imar planı ile komşu parsellerin sınırlarında birtakım uyumsuzlukların meydana geldiği (Uygulama imar planı sınırında olmayan parsellerin arazi toplulaştırması neticesinde uygulama imar planı sınırına dahil olduğu) hususları tespit edilmiştir.
- Dilekçe ekinde teslim edilen, alan kullanımlarında ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik olmaksızın hazırlanan "**Gölbaşı ilçesi, Koparan Mahallesi TP. 289, 290, 296, 299, 300, 320, 321 ve 739 No'lu Parseller Uygulama İmar Planı Değişikliği**" talebi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin 2025 yılı Eylül ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 22.08.2025 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 :12

TARİH :22.08.2025

GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Kızılcaşar Mahallesi, Tek Yapı Kooperatifi Alanında Sosyal Donatı Alanlarında Yüksekliklerin Değiştirilmesi ve Muhtelif Alanlarda Değişikliklere Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini içeren başkanlık yazısını içeren konu, Belediye Meclisinin 04.08.2025 tarih ve 316 sayılı kararı ile incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 12-22 Ağustos 2025 tarihleri arasında 9 (Dokuz) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmasını tamamlamıştır.

Konu ile ilgili olarak inceleme çalışmaları devam ettiğinden, konunun Eylül ayı meclisinde tekrar komisyona havale edilmesine komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İşbu rapor, Belediye Meclisinin 2025 yılı Eylül ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 22.08.2025 tarihinde tarafımızdan tanzim edilerek imzalanmıştır.

Raporumuzu Meclisimizin bilgi ve onayına arz ederiz.

Bülent YILMAZ
Komisyon Başkanı

Melikcan ÇAVDAR
Başkan Vekili

Mehmet YILMAZ
Üye

Muhsin CEBOĞLU
Üye

Mehmet YILDIZ
Üye



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

SAYI :13

TARİH :22.08.2025

GÖLBAŞI BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

Güneybatı Ankara Planlama Bölgesi 5 No.lu Mevzi Planlı Bölge 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve tavsiye niteliğindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını içeren İmar-İstimlak- Emlak Komisyonunun 22.07.2025 tarih ve 8 sayılı raporunu içeren konu, Belediye Meclisinin 05.08.2025 tarih ve 318 sayılı kararı ile incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 12-22 Ağustos 2025 tarihleri arasında 9 (Dokuz) gün bir araya gelerek konu üzerindeki çalışmasını tamamlamıştır.

Tuluntaş Koparan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ve Yakın Çevresine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara 4. İdare Mahkemesinin 11.06.2020 tarih 201812526 E. 20201850 K. ve 2019/106 E.20201851 K. sayılı kararları ile iptal edilmiş olup planlama sınırında kalan ve plansız konuma gelen "Mevzi İmar Planlı" alanlara yönelik Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce yeniden imar planları hazırlanması gerekliliği doğmuştur.

Güneybatı Ankara Planlama Bölgesi Tuluntaş ve Koparan Mahalleleri sınırında imar planı yürürlükte bulunmayan mevzi planlı alanları kapsayan planlama alanı, fiziki eşikler, plan bütünlüğü ve mevzi plan sınırları dikkate alınarak etaplar halinde, mevzi plan yapılaşma kararları korunarak ve güncel imar mevzuatı (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Ankara Büyükşehir İmar Yönetmeliği vb..) dikkate alınarak yeniden hazırlanmıştır. İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzce 5 No.lu bölge için hazırlanan "Güneybatı Ankara Planlama Bölgesi 5 No.lu Mevzi Planlı Bölge 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve tavsiye niteliğindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" teklifi komisyonumuzca incelenmiş,

Yapılan incelemede;

1. 5 No.lu Mevzi Planlama Bölgesi sınırlarının mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Ankara İl Müdürlüğünce 12.04.1990 tarihinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının onaylandığı,
2. Planlama alanının yaklaşık 23.8 hektar yüzölçümüne sahip olduğu,
3. Planlama alanında mevzi planlarına uygun olarak "Konut Alanı, Sosyal Teknik Altyapı Alanları ve Yeşil Alanlar" planlandığı,
4. Konut Alanlarında yapılaşma koşullarının "Yapılacak yapılarda E=0.90 ve bina yüksekliği Yençok=2 kat' dir. 500 m² ve üstü parsellerde bina yüksekliği Yençok= 3 kat olarak uygulanabilir."
5. Kurum görüşleri ve arazi yapısı, genel planlama tasarımı nedeniyle bazı imar adalarında fiziki değişiklik yapıldığı, hususları tespit edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede söz konusu alanın "Gelişme Konut Alanı" olarak değerlendirilmesi ve yapılaşma koşullarının Emsal:0.60 Yençok: 2 En küçük parsel büyüklüğü 500 m²; olarak belirlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Komisyonumuzca Plan Hükümlerinin

PLAN NOTLARI

A-GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE; "3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ", "5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYELERİ KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ", "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ", "2872/5491 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE YÖNETMELİKLERİ ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ "5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ",



"ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE", YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLARA UYULACAKTIR.

3. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 01.12.2020 TARİH 773519 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

4. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINI KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.05.2020 TARİH 326431 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5. BAŞKENT DOĞALGAZ GYO A.Ş.'NİN 11.05.2020 TARİH VE 17729 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6. ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 18.12.2020 TARİH VE 43284 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

7. BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 01.10.2021 TARİH 3776 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

8. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 02.02.2021 TARİH 518404 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

8.1. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

8.2. TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9. AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER

9.1. PLANLAMA ALANINDA 05.11.2008 TARİHİNDE ONAYLANAN GÜNEYKENT KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDEKİ ÖNERİLERE UYULACAKTIR.

9.2. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

B-ÖZEL HÜKÜMLER

10. SINIRLAR VE İMAR UYGULAMALARI

10.1. PLANDA GÖSTERİLEN TAŞKIN SINIRLARI (SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI) VE JEOLJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

10.2. PLANDA GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLMİYEN KOMŞU PARSELE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ EN AZ 3 M. OLACAKTIR. BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAN PARSELLERDE İSE İKİ YAPI ARASI EN AZ 6 M. OLACAKTIR.

10.3. YAPILARDA BİRDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILAMAZ.

10.4. YAPILARA KOT VERİLMESİ: YOLDAN DÜŞÜK PARSELLERDE ± 0.00 KOTU, CEPHE ALDIĞI YOLUN KOTUDUR. YOLDAN YÜKSEK PARSELLERDE İSE ± 0.00 KOTU BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASIDIR.

11. KONUT ALANLARI

11.1. GELİŞME ALANLARI: PLANDA "G" İLE GÖSTERİLEN ALANLARDIR

11.2. GELİŞME ALANINDA YOLDAN CEPHE ALMAK KAYDIYLA, CEPHE ŞARTI ARANMAKSIZIN YENİ YAPI YAPILABİLİR. YAPILACAK YENİ YAPILARDA, KOMŞU PARSEKDE Kİ YAPILAŞMA DURUMU GÖZÖNÜNDE BULUNDURULARAK YAPI NİZAMININ AYRIK, BİTİŞİK, İKİZ, BLOK YA DA SERBEST OLARAK BELİRLENMESİNDE GÖLBAŞI BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

11.3. YAPILACAK YAPILARDA E=0.60 VE BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{en\check{c}ok}=2$ KAT'DIR. EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²DİR. 500 M² VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE KONUT SAYISI; ± 0.00 KOTUNUN ALTINDA VE ÜSTÜNDE İSKAN EDİLEBİLİR TOPLAM İNŞAAT ALANININ ORTALAMA KONUT BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 75 M²'YE BÖLÜNMESİ İLE BULUNAN (0.5 VE ÜSTÜ BİR ÜST TAM SAYIYA TAMAMLANACAK, 0.5'İN ALTI İSE BİR ALT TAM SAYIYA



TAMAMLANACAKTIR.) KONUT SAYISINI AŞAMAZ. BELİRTİLEN ADEDİN ALTINDA KONUT YAPILABİLİR. PARSELLERDE ÇATI ARASI YAPILABİLİR. BU ALANLAR İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZLER. ÇATI ARASINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM TERTİP EDİLEMEZ.

11.4.BU ALANLARDA YOLDAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 M'DİR. YAN VE ARKA CEPHELERDE PARSEL SINIRINA BİTİŞİK YAPILMASI HALİNDE, BU CEPHELERDE ÇIKMA YAPILAMAZ, PENCERE VE KAPI AÇILAMAZ. BU CEPHELERDE BİNA CEPHESİNE UYGUN BİR BİÇİMDE ESTETİK DÜZENLEME YAPILMASI ZORUNLUDUR.

11.5.BİNA TABAN ALANI VE ÇIKMALARI KOMŞU PARSEL SINIRINA TAŞAMAZ. YAPILARDA PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA 1.5 M.YE KADAR AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

11.6.PARSELLERDE YENÇOK: 3.50 M.Yİ GEÇMEMEK ÜZERE EN FAZLA 30 M2 BÜYÜKLÜĞÜNDE MÜŞTEMİLAT (KÜMES, EKMEKEVİ, TANDIR, KİLER, DEPO VB.) YAPILABİLİR. MÜŞTEMİLATLAR KOMŞU PARSELİN MUVAFFAKATİNİN ALINMASI KAYDIYLA PARSEL SINIRINA BİTİŞİK OLABİLİR. YAPILACAK MÜŞTEMİLATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

11.7.BAHÇE DUVARLARI BOYU 1.00 M'Yİ AŞAMAZ.

11.8.OTOPARKLAR PARSEL İÇERİSİNDE DÜZENLENECEKTİR.

11.9.YOLDAN DÜŞÜK PARSELLERDE ±0.00 KOTU, CEPHE ALDIĞI YOLUN KOTUDUR. YOLDAN YÜKSEK PARSELLERDE İSE ±0.00 KOTU BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASIDIR.

12. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

12.1. BELEDİYE HİZMET ALANLARI: SU DEPOSUNUN DA BULUNDUĞU BU ALANDA KAMUYA AIT OLMAK ÜZERE MEVZUATLARDA TANIMLI TESİSLER YAPILABİLİR.

13. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

13.1. KAMU MÜLKİYETİNDE OLAN SOSYAL DONATI ALANLARI HARİÇ İMAR PLANLARINDA YER ALAN ÖZEL MÜLKİYETE TABİ SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, REKREASYON ALANI, SAĞLIK, EĞİTİM VB. DONATI ALANLARI MALİKLERİNCE ÖZEL AMAÇLI KULLANILABİLİR.

13.2. EĞİTİM TESİS ALANLARINDA (ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE), ÖZEL VE KAMUYA AIT OLMAK ÜZERE; HER TÜRLÜ EĞİTİM AMAÇLI TESİSLER YAPILABİLİR.

13.3. YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEMİŞ DONATI ALANLARINDA E:0.60 YENÇOK: 2 KAT OLARAK UYGULANACAKTIR.

14. TEKNİK ALTYAPI

14.1. YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB. KULLANIŞLAR VE BİNALARA OTOYOL GİRİŞ ÇIKIŞI AMACIYLA KULLANILABİLİR.

14.2. OTOYOL İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

14.3. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ KURUM TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR.

14.4. TÜM TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, ÖZEL VEYA KAMUYA HİZMET ETMEK ÜZERE; HER TÜRLÜ ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR. AZAMİ EMSAL:0.30 YENÇOK: -(2) KAT'TIR.

14.5. TRAFO VE ELEKTRİK HATLARI: ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA 30.11.2001 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN ELEKTİRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATLARI KORUMA KUŞAKLARINDA GEZİNTİ YOLLARI, BÜFELER, OTURMA YERLERİ, MEYDANLAR GİBİ DÜZENLEMELER YAPILAMAZ.

14.6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN TÜM HAT GÜZERGAHLARINDA İLGİLİ İDARENİN İZNİ VE KONTROLÜ OLMADAN, HİÇBİR KAZI, DOLGU VB. FAALİYETLERDE BULUNULAMAZ. PLANDA ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ DOĞALGAZ HATLARI ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ, DERİN KÖKLÜ BİTKİ DİKİLEMEZ.

Şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Komisyonumuzca "Güneybatı Ankara Planlama Bölgesi 5 No.lu Mevzi planlı Bölge 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve tavsiye niteliğindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" teklifinin **tadilen** onaylanması uygun görülmüştür.



İşbu rapor, Belediye Meclisinin 2025 yılı Eylül ayı toplantısında görüşülerek karara bağlanmak üzere 22.08.2025 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

