

**T.C.
HAZİNE ve MALİYE BAKANLIĐI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI
SÜMER HOLDİNG A.Ő. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



BİLGİ NOTU

ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, KARAALİ-İMAR MAHALLESİ

118169 ADA 4 PARSEL

HAZİRAN, 2026

1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

1.1. TAŞINMAZIN ADRESİ ve ULAŞIMI

118169 ada, 4 parsel, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaali - İmar Mahallesinde konumlu 623,93 m² alanlı tapuda "Arsa" nitelikli, üzerinde herhangi bir yapı olmayan taşınmazdır.

Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım, Ankara – Bala Yolu üzerinden Bala istikametine doğru yaklaşık 18 km ilerlenerek sağlanmaktadır. Bu güzergâh üzerinde, Fatih Caddesi yönüne sağa dönülür. Fatih Caddesi üzerinden Karaali Merkez istikametine doğru yaklaşık 5.3 km devam edilmekte olup, 5. Sokak istikametine doğru sağa döndükten sonra 80 metre sonra konu taşınmaz yolun karşısında, köşe parselde konumlandır.

1.2. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

İli	Ankara	Parsel Alanı (m ²)	623,93 m ²
İlçesi	Gölbaşı	Pafta No	-
Bucağı	-	Ada/ Parsel No	118169/4
Köyü	-	Taşınmaz ID	80799109
Mahallesi	Karaali-İmar	Arsa Payı	-
Cilt/Sayfa No	11/1040	Kat / Blok No	- / -
Mevkii	-	Bağımsız Bl. No	-
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	Tapu Türü	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Nitelik	-	Yevmiye No	6663
Tapu Tarihi	25.04.2013	Hisseli ise hisse oranları	1/1
Hisseli Olup Olmadığı	<input type="checkbox"/> Hisseli		<input checked="" type="checkbox"/> Tam
Malikleri	Maliye Hazinesi		
Takyidatlar	Web Tapu portalından elektronik ortamda 30.03.2026 tarih ve saat 10:32 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır. Beyanlar Hanesinde: -Diğer (Konusu: -4046 sayılı özelleştirme uygulamaları hak) Tarih: - Sayı: - (13.03.2019 tarih, 5328 yevmiye)		

1.3. TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve TANITIMI



GAYRİMENKULÜN KONUMU	<input type="checkbox"/> Şehir İçi	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Dışı	<input type="checkbox"/> Kırsal
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	<input type="checkbox"/> %25 in Altında	<input checked="" type="checkbox"/> %25 - %75 Arası	<input type="checkbox"/> %75 ten Fazla
BÖLGENİN GELİŞİMİ	<input type="checkbox"/> Yavaş	<input checked="" type="checkbox"/> Sabit	<input type="checkbox"/> Hızlı
BÖLGEYE ERİŞİM İMKÂNI	<input type="checkbox"/> Kötü	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> İyi
BÖLGEDE AYNI NİTELİKLİ GAYRİMENKULLERE ARZ/TALEP	<input type="checkbox"/> Arz Az	<input checked="" type="checkbox"/> Dengeli	<input type="checkbox"/> Arz Fazla
AYNI NİTELİKLİ GAYRİMENKULLERİN KULLANIM DURUMU	<input type="checkbox"/> Boş	<input type="checkbox"/> Kiracı Ağırlıklı	<input checked="" type="checkbox"/> Mal Sahibi Ağırlıklı

118169 ada, 4 parsel, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaali-İmar Mahallesi konumlu 623,93 m² alanlı tapuda "Arsa" nitelikli, üzerinde herhangi bir yapı olmayan taşınmazdır.

Ankara'nın Gölbaşı ilçesine bağlı olup başkentin güneyinde yer alan, yarı kırsal yapısını büyük ölçüde koruyan ama son yıllarda kentsel yayılmadan etkilenen bir mahalledir. Geniş tarım arazileri, bağ-bahçe tipi yerleşimler ve müstakil evler bölgenin karakterini belirlerken, Ankara şehir merkezine ve Mogan Gölü gibi doğal alanlara yakınlığı sayesinde hem sakin yaşam arayanlar hem de yatırım amacıyla arsa düşünenler için dikkat çekmektedir. Altyapı ve ulaşım olanakları gelişmekte olsa da hâlâ merkezi ilçelere göre daha sınırlıdır ve bu da mahalleye daha sessiz, doğayla iç içe bir yaşam atmosferi kazandırır.

2. TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden alınan bilgiye göre konu taşınmaz 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" lejantı içerisinde kalmaktadır.

2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Plan Ölçeği		1/1.000		Lejant		Konut Alanı	
Plan Tarihi / Adı		Uygulama İmar Planı					
İnşaat Nizamı		Gölbaşı Belediyesi Yetkilidir		Yükseklik		9,50 m	
TAKS		-		KAKS		0.90	
Emsal		0.90		Emsal		0.90	
Çekme Mesafesi (Ön)	5	Çekme Mesafesi (Yan)	-	Çekme Mesafesi (Arka)	-		
Terk Var mı?	Hayır	Terk Sonrası Alan	623,93 m ²				
Tevhid Şartı Var mı?	Hayır	Kamulaştırma Var mı?	Hayır				
Mücvir Alan İçerisinde mi?	Evet	Çap Belgesine Uygun mu?	Evet				
Taşınmazın İsabet Ettiği Özel İmar Şartları Mevcut mu?						Hayır	

Gölbaşı Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, konu taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaz için belirlenen yapılaşma koşulları; emsal (E) = 0,90 ve maksimum yapı yüksekliği (Hmax) = 6,50 metre, çekme mesafeleri yoldan 5 metre olacak şeklindedir. Bununla birlikte, parsel alanının 500 m²'den büyük olması durumunda maksimum yapı yüksekliği (Hmax) = 9,50 metre olarak uygulanmaktadır. **Taşınmazın yapı durumunun belirlenmesinde Gölbaşı Belediyesi yetkilidir.**

PLAN NOTLARI:

1. Kırsal yerleşme alanları: planda "k" ile gösterilen alanlardır.

1.1. Kırsal yerleşme alanında yoldan cephe almak kaydıyla, cephe şartı aranmaksızın yeni yapı yapılabilir. Yapılacak yeni yapılarda, komşu parseldeki yapılaşma durumu göz önünde bulundurularak yapı nizamının ayrık, bitişik, ikiz blok ya da serbest olarak belirlenmesinde gölbaşı belediyesi yetkilidir.

1.2. Bu alanlarda minimum ifraz koşulu aranmaz. Plan kararlarının gerektirdiği durumlarda parsellerin terk, ifraz, tevhid, takas ve trampa işlemleri yapılmasında Gölbaşı Belediyesi yetkilidir.

1.3. Yapılacak yapılarda e=0.90 ve bina yüksekliği h=6.50m'dir. 500m² ve üstü parsellerde bina

yüksekliği $h=9.50m$ olarak uygulanabilir. Parsellerde çatı arası yapılabilir. Bu alanlar inşaat alanı hesabına dahil edilemez.

1.4. Bu alanlarda yoldan yapı yaklaşma mesafesi $5m$ 'dir. Yan ve arka cephelerde parsel sınırına bitişik yapılması halinde, bu cephelerde çıkma yapılamaz, pencere ve kapı açılmaz. Bu cephelerde bina cephesine uygun bir biçimde estetik düzenleme yapılması zorunludur.

1.5. Bina taban alanı ve çıkmaları komşu parsel sınırına taşamaz. Yapılarda parsel sınırları içerisinde kalmak kaydıyla $1.5m$ 'ye kadar açık ya da kapalı çıkma yapılabilir.

1.6. Parsellerde (yençok: $3.50m$ 'yi geçmemek üzere en fazla $30 m^2$ büyüklüğünde müştemilat (kümes, ekmekevi, çınar, kiler, depo vb.) Yapılabilir. Müştemilatlar komşu parselin muvafakatinin alınması kaydıyla parsel sınırına bitişik olabilir.

1.7. İfraz yolu ile oluşturulacak parseller $500m^2$ 'den küçük olamaz. $500 m^2$ 'den büyük parsellerde ifraz yapılmaksızın her $500 m^2$ için bir yapı yapılabilir.

1.8. Bahçe duvarları boyu $1.00m$ 'yi aşamaz.

1.9. Otoparklar parsel içerisinde düzenlenecektir.

1.10. Yoldan düşük parsellerde ± 0.00 kotu, cephe aldığı yolun kotudur. Yoldan yüksek parsellerde ise ± 0.00 kotu bina köşe kotları ortalamasıdır.

1.11. Yeni yapıların cephe, çatı, sıva, boya, cins ve malzemeleri ile mimari özelliklerinin geleneksel Ankara konut mimarisi ile uyumlu olması esastır. Dış cephe malzemeleri, renk ve özelliklerinin belirlenmesinde Gölbaşı Belediyesi yetkilidir.

1.12. Bu alanlarda mevcut konut stoğunun kullanılması özendirilerek, kırsal yerleşme alanlarında alanın özgün dokusu ve yapısal niteliklerine ve kırsal turizm gereklerine uygun biçimde konut, pansiyon, yeme-içme mekanları, geleneksel el sanatları üretim ve satış yerleri, sosyal ve kültürel kullanımlar, ticaret konut alanı kullanımına ilişkin olarak son cephe yapı yaklaşma mesafesi $3 m$ 'dir.

.....

3. Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda onaylı imar planı hükümleri geçerlidir.

3. TAŞINMAZIN YASAL DURUMU

118169 ada, 4 parsel, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaali-İmar Mahallesi konumlu $623,93 m^2$ alanlı tapuda "Arsa" nitelikli, üzerinde herhangi bir yapı olmayan taşınmazdır.

- Gölbaşı Belediyesinde taşınmaza ait herhangi bir ruhsat, iskan ve mimari proje vb. resmi evrak bulunmamaktadır.
- Konu taşınmazla ilgili olarak dosyasında herhangi bir cezai tutanak, encümen kararı veya yıkım kararı bulunmadığı ilgili belediyeden şifahi bilgi ile öğrenilmiştir.

Gayrimenkul Konum olarak projesine uygun mu?	-	Gayrimenkul Alan olarak projesine uygun mu?	-
Riskli Yapı mı?	Hayır	Dosyasında Dava, Tutanak vb. var mı?	Hayır
Ana Taşınmaz Üzerinde Yıkım Kararı var mı?	Hayır	Konu Taşınmaz Üzerinde Yıkım Kararı var mı?	Hayır
İçİ Görüldü mü?	-	Fiilen Kullanılıyor mu?	Hayır
Yerinde Ölçüm Yapıldı mı?	-	Eklenti, Depo var mı?	-
Kira Sözleşmesi var mı?	Hayır	Kira Sözleşmesi Bitiş Tarihi	-
Enerji Kimlik Belgesi Sınıfı / No	Bulunmamaktadır.		

4. TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

4.1. TAŞINMAZIN KULLANICI DURUMU ve BÖLGENİN DEPREM DERECEŚİ

TAŞINMAZIN KULLANICI DURUMU			
MAL SAHİBİ	BOŞ	İŞGAL	KİRACI
	X		

Taşınmaz halihazırda boş arsadır.

TAŞINMAZIN DEPREM DERECEŚİ				
1. DERECE	2. DERECE	3. DERECE	4. DERECE	5. DERECE
			X	

Taşınmaz; 4. Derece Deprem Bölgesinde konumlandır.

4.2. TAŞINMAZIN GEOMETRİK ve TOPOĞRAFİK ÖZELLİKLERİ

118169 ada, 4 parsel, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaali-İmar Mahallesinde konumlu 623,93 m² alanlı tapuda "Arsa" nitelikli, üzerinde herhangi bir yapı olmayan taşınmazdır. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir arazide konumlandır ve şekil olarak kare formuna yakın bir yapıdır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz sınırlarını belirleyici olarak çevresinde herhangi bir tel örgü vb. bulunmamaktadır. Parsel köşe konumlu olup, 5. Sokak'a 21 metre cephelidir.

4.3. TAŞINMAZIN ÜZERİNDE YER ALAN YAPILAR

Bölgedeki Yapı Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme Karkas	<input type="checkbox"/> Kargir Yığma	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer
Bölge Yapı Nizamı	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Blok	<input type="checkbox"/> İkiz	
Bölge Altyapısı	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Hidrofor	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Güvenlik	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Otopark	
Gayrimenkulün Yaşı	-	Binanın Kat Adedi		-	
Binanın Kat Dağılımı	-				
İnşa Sırasında Kullanılan Malzeme ve İşçilik Kalitesi	<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	
Yapı Sınıfı	-	Yasal Alanı		-	
		Mevcut Alanı		-	

Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bölgedeki yapılaşma ağırlıklı olarak betonarme karkas şeklindedir. Altyapı olarak şehir suyu, kanalizasyon, doğalgaz ve elektrik hâlihazırda yakın çevresinde mevcuttur.

5.EKLER

EKLER TABLOSU							
EK NO	İLGİLİ KURUM	EVRAK ADI	TEMİN DURUMU				AÇIKLAMA
1	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Tapu Kaydı	Var	<input checked="" type="checkbox"/>	Yok	<input type="checkbox"/>	İdareden temin edilmiştir (Weptapu Portalı).
2	Gölbaşı Belediyesi	İmar Durumu	Var	<input checked="" type="checkbox"/>	Yok	<input type="checkbox"/>	Gölbaşı Belediyesi'nden temin edilmiştir.
3	Gölbaşı Belediyesi	Ruhsat/İskan	Var	<input type="checkbox"/>	Yok	<input checked="" type="checkbox"/>	Bulunmamaktadır.
4	Diğer Ekler	Saha Fotoğrafı	Var	<input checked="" type="checkbox"/>	Yok	<input type="checkbox"/>	Mahallinde tespit yapılmıştır.



Tarih: 30-3-2026-10:32



Kayıd Oluşturan:

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118169/4
Taşınmaz Kimlik No:	80799109	AT Yüzölçüm(m2):	623.93
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAALI-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1040	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -4046 sayılı özelleştirme uygulamaları hak) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8289254) ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Gölbaşı(ANKARA) - 13-03-2019 12:03 - 5328	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
237058344	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	1/1	623.93	623.93	İmar (TSM) 25-04-2013 6663	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) r8ja5DvLsgd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-49485841-754-49751

06.05.2026

Konu : Bilgi ve Belge Talebi Hk.

ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞINA
7. Grup Proje Başkanlığına

İlgi : 24.04.2026 tarihli ve E-61602339-754-97288 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Özelleştirme kapsam ve programında bulunan ve mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, İlçemiz Karaali Mahallesi 118167 ada 14 no.lu, 118169 ada 4 no.lu, 118152 ada 3 no.lu parsellere ilişkin imar planları ve plan notları bilgisi talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; İlçemiz Karaali Mahallesi 118167 ada 14 no.lu, 118169 ada 4 no.lu, 118152 ada 3 no.lu parsellerin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2017 gün ve 1674 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği kapsamında "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal:0.90, Hmax:6.50m olduğu, plan notlarında "500 m² ve Üstü Parsellerde Bina Yüksekliği H=9.50m Olarak Uygulanabilir " hükmünün bulunduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

İsmail ÇAKIR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar Durum Krokisi (2 Sayfa)





