

# GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İÇİNDE VE DIŞINDA KALAN, ANKARA İLİ,GÖLBAŞI İLÇESİ,GÖKÇEHÖYÜK MAHALLESİ, KIRSAL YERLEŞME-GELİŞME ALANLARINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

## GÖSTERİM

### SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ SINIRI
- 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

### ALAN KULLANIMLARI

#### YAPI DÜZENİ

Yençok=... EN ÇOK (Max.) BİNA YÜKSEKLİĞİ

#### YAPI YOĞUNLUKLARI

E=... YAPI EMSALİ

### KONUT YERLEŞME ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI
- TİCARET+ KONUT ALANI
- İDARİ HİZMET ALANI

### SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- İLKOKUL ALANI
- ORTAOKUL ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- SAĞLIK TESİS ALANI
- İBADET ALANI
- AÇIK SPOR TESİS ALANI

### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- MEZARLIK
- MEYDAN
- MERA ALANI

### ULAŞIM ve ALTYAPI

- BÖLÜNÜŞÜ TAŞIT YOLU
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ
- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- DOĞALGAZ DAĞITIM TESİS ALANI
- KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI
- DOĞALGAZ BORU HATTI
- İÇME SUYU ANA HATTI
- ENERJİ NAKİL HATTI

### YERLEŞİME UYGUNLUK

- YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRI
- ÖA 2.1/5.1 ÖNEMLİ ALAN

## PLAN NOTLARI

### GENEL HÜKÜMLER

- BU PLAN, GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİRLİKTE BİR BÜTÜNDÜR.
- BU PLANDA YER ALMAYAN HÜSUSLARDA; 1/50.000 ÖLÇEKLİ GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ANKARA VALİLİĞİ (ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 26.10.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜSUSLARA VE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TESCİL EDİLMİŞ OLAN VE ANKARA 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 29.03.2017 GÜN VE 4212 SAYILI KARARI İLE SINIRLARI TESPİT EDİLEN 1. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINA İLİŞKİN TUM İŞLEMLERİN 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA ANKARA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK YÜRÜTÜLMESİ ZORUNLUDUR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN TUM HAT GÜZERGAHLARINDA İLGİLİ İDARENİN İZİNİ VE KONTROLÜ OLMADAN, HİÇBİR KAZI, DOLGU VB. FAALİYETLERDE BULUNULAMAZ. PLANDA ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ DOĞALGAZ HATLARI ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ, DERİN KOKLU BİTKİ DİKİLEMEZ.
- ASKI, BAŞKENTGAZ, BAŞKENT ELEKTRİK, TEİAŞ, BOTAS GİBİ ALTYAPI KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ YAZILARINDA BELİRTİLEN TUM HÜSUSLARA UYULACAKTIR.
- PARSEL İÇİNDE KALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA 'ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ (E.K.A.T.)' NDE BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE ÇEKME MESAFESİ UYULANACAKTIR.
- İLGİLİ KAMU KURULUŞLARI TARAFINDAN YAPILACAK TRAFÖ ALANLARI BU PLAN İÇERİSİNDE YER ALAN PARK ALANLARINDA YAPILABİLİR.
- BİNALARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. KONUT YAPILARINDA ÇATILAR OTURMA ŞEKLİNDE BEŞİK VEYA KIRMA ÇATI TÜRÜNDE MİN 0.30, MAX 0.40 EĞİMLİ İNŞAA EDİLECEKTİR. YAPILARDA TERAS KAT, ÇATI KATI, ÇEKME KAT İLE ÇATI ARALARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
- YOL, MEYDAN, OTOYOL GİBİ GENEL KULLANIMA ÖZGÜ KULLANIMLAR DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI OLARAK DÜŞÜLEREK KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALIP 5178 SAYILI MERA KANUNUNDA BELİRTİLEN ESASLAR DOĞRULTUSUNDA TAHSİS AMAÇLI DEĞİŞTİRİLEN VE HAZİNE ADINA TESCİL EDİLEN ALANLARDAN İLGİLİ İDARENİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- MERA VASIFALI ARAZİLERDE, 4342 SAYILI 'MERA KANUNU' VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PLANDA KARAYOLLARI, YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI OLARAK BELİRLENEN SINIR ANKARA-NİĞDE OTOYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRININ HAYMANA KAVŞAĞI OLARAK ADLANDIRILAN BÖLÜMÜNÜ TARİF ETMEKTEDİR. KAMULAŞTIRMA SINIRI VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRÜ İŞLEM İÇİN 25.06.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN 6001 SAYILI 'KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN TESCİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN' CERRESİ KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMASI VE MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- PARSELASYON PLANI TEK ETAPTA, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE HAZIRLANACAK VE UYGULANACAKTIR. GEREKLİ GÖRÜLMESİ DURUMUNDA UYGULAMA ETAP SINIRLARINI YENİDEN BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

### ÖZEL HÜKÜMLER

#### 1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

BU ALANLAR 31.12.2021 TARİH VE 2599206 SAYILI OLUR İLE ONAYLANAN 'ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ SINIRLARINDA ONAYLANAN VE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA AİT PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ' KAPSAMINDA 'KIRSAL(KÖY) YERLEŞME KONUT ALANI' OLARAK TANIMLI ALANLARDIR.

- YAPILAŞMA KOŞULLARI:
  - MINİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ:500M2
  - EMSAL:0.50
  - YENÇOK:2 KAT'TIR.
- İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ ALANLARDA PARSELLER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMAK VE EN AZ PARSEL CEPHESİ 15M VE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500M2 DEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE İFRAZ EDİLEBİLİR.
- BİR PARSELDE YATAY KAT MÜLKİYETİNE UYGUN OLARAK YAPILABİLECEK YAPI SAYISI; PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 500 M2'YE BÖLÜMÜ İLE ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ.
- BU ALANLARDA KOMŞU PARSELLERDEN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 3M'DİR.
- BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE İKİ BİNA ARASI MESAFE 6 METREDEN AZ OLMAMAZ.

#### 2. GELİŞME KONUT ALANLARI

BU ALANLAR 31.12.2021 TARİH VE 2599206 SAYILI OLUR İLE ONAYLANAN 'ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ SINIRLARINDA ONAYLANAN VE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA AİT PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ' KAPSAMINDA 'KIRSAL(KÖY) GELİŞME KONUT ALANI' OLARAK TANIMLI ALANLARDIR.

- YAPILAŞMA KOŞULLARI:
  - MINİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ:750M2
  - EMSAL:0.20
  - YENÇOK:2 KAT'TIR.
- İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ ALANLARDA PARSELLER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMAK VE EN AZ PARSEL CEPHESİ 15M VE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 750M2 DEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE İFRAZ EDİLEBİLİR.
- BİR PARSELDE YATAY KAT MÜLKİYETİNE UYGUN OLARAK YAPILABİLECEK YAPI SAYISI; PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 750 M2'YE BÖLÜMÜ İLE ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ.
- BU ALANLARDA KOMŞU PARSELLERDEN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 3M'DİR.
- BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE İKİ BİNA ARASI MESAFE 6 METREDEN AZ OLMAMAZ.

#### 3. TİCARET+KONUT ALANLARI

BU ALANLAR; TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ KARMA KULLANIM ALANLARIDIR. (2) TÜR KULLANIMIN BİRLİKTE YER ALMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN KATLAR TİCARET ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI YERLEŞİK KONUT ALANLARI İLE AYNI OLACAKTIR. PARSEL İÇERİSİNDE PARKLI KULLANIM TÜRLERİ AYRI YAPI KİTLELERİ HALİNDE YER ALABİLİR. ADA AYRIM ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP PARSELASYON PLANLARI TAMAMLANDIKTAN SONRA OLUŞAN PARSELLERE GÖRE ÖN CEPHELERE BAKAN PARSELLER TİCARET+KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

#### 4. TİCARET ALANLARI:

BU ALANLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ HER TÜRÜ MEVZUAT KAPSAMINDA TANIMLANAN KURALLAR VE STANDARTLARA UYULACAKTIR. MERİ MEVZUATLARIN İZİN VERDİĞİ TUM TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. EMSAL:0.50, YENÇOK:2 KAT'TIR.

#### 5. KENTSEL SOSYAL-ALTYAPI ALANLARI:

PLANDA GÖSTERİLEN AÇIK-YEŞİL ALANLAR DAHİL TUM SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İÇERİSİNDE 1/50.000 ÖLÇEKLİ GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK TANIMLAMALARININ İZİN VERDİĞİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

#### YAPILAŞMA KOŞULLARI

- |                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| EGİTİM ALANLARI İÇİN;       | EMSAL:1.00 ,YENÇOK: 5 KAT   |
| İBADET ALANLARI İÇİN;       | EMSAL:1.00 ,YENÇOK: SERBEST |
| SAĞLIK ALANLARI İÇİN;       | EMSAL:0.50 ,YENÇOK: 2 KAT   |
| SOSYAL TESİS ALANLARI İÇİN; | EMSAL:0.50 ,YENÇOK: 2 KAT   |
| İDARİ TESİS ALANLARI İÇİN;  | EMSAL:0.50 ,YENÇOK: 2 KAT   |
| SPOR ALANLARI İÇİN;         | EMSAL:0.20 ,YENÇOK: 2 KAT   |

