



PURSAKLAR BELEDİYESİ

ANKARA İLİ
PURSAKLAR İLÇESİ
GÜMÜŞOLUK GÖLETİ VE ÇEVRESİ
16.50 HA ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PURSAKLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ANKARA 2023

DOSYA NO: 065632005

PİN NO: UİP-061024257

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|---|
| 1. PLANLAMANIN AMACI..... | 2 |
| 2. PLANLAMA ALANININ KONUM..... | 2 |
| 3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU..... | 4 |
| 4. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU..... | 4 |
| 5. KURUM GÖRÜŞLERİ | 4 |
| 6. PLANLAMA ALANININ 1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU | 6 |
| 7. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU | 7 |
| 8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE GEREKÇESİ | 7 |

ŞEKİLLER

| | |
|---|---|
| Şekil 1. Ankara İlinin Ülke İçerisindeki Konumu | 2 |
| Şekil 2. Plana Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu | 3 |
| Şekil 3. İmar Planına Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü | 3 |
| Şekil 4. 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı..... | 7 |
| Şekil 5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan..... | 9 |

1. PLANLAMANIN AMACI

Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Ültümbüş ve Kurusarı Mahalleri sınırları içerisinde yer alan Gümüşoluk Göleti ve çevresinde “Millet Bahçesi” yapılması amacıyla 16.50 ha Alana İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” teklifi hazırlanmıştır.

Bu kapsamda tespit edilen alana yönelik komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, mülkiyet durumları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUM

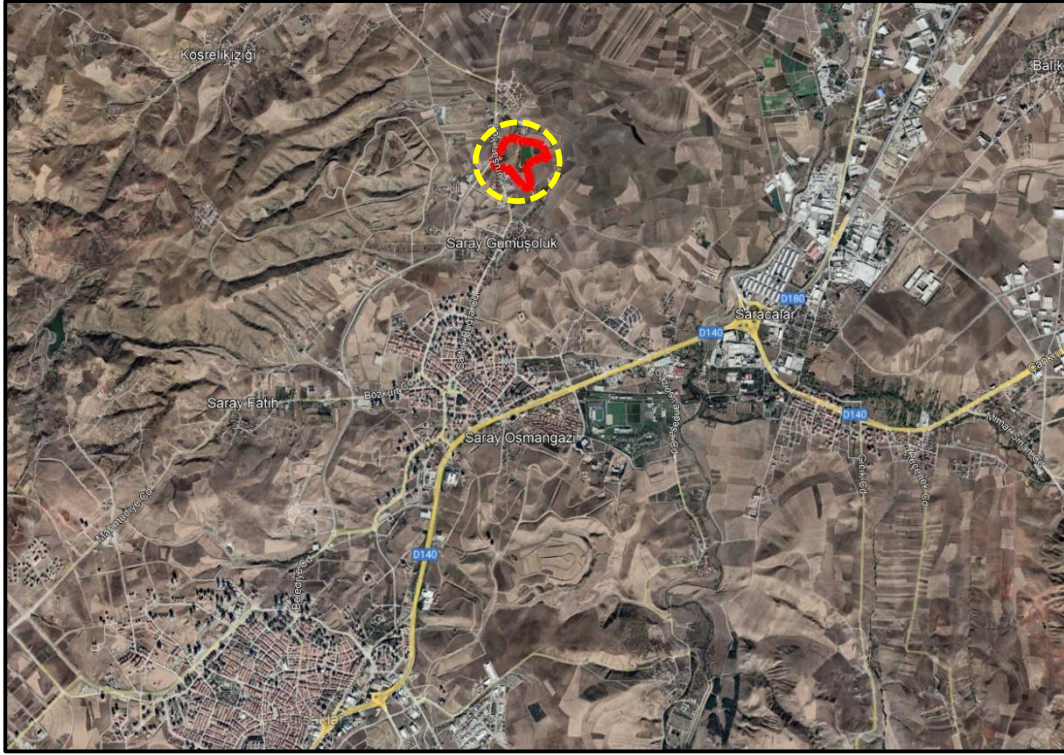
Bolu; doğusunda Kırıkkale ve batısında Eskişehir illeri bulunmaktadır.



Şekil 1. Ankara İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Pursaklar ilçesi Ankara il merkezinin çıkışında yer alan bir ilçedir. Esenboğa havalimanının güney batısında yer almaktadır.

Ankara ili içerisinde Pursaklar ilçesinde bulunan planlamaya konu alanı, Pursaklar ilçesinin kuzeyinde Saray mahallesinde yerleşimin dışında kalan Gümüşoluk göletini kapsamaktadır. Pursaklar ilçe merkezine yaklaşık 6 km uzaklıkta, Saray mahallesine 2 km uzaklıkta yer almaktadır.



Şekil 2. Plana Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 3. İmar Planına Konu Alana Ait Yakın Uydur Görüntüsü

Planlama alanı Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Kurusarı ve Ülümbüş Mahallesi sınırları içerisinde Gümüşluk Göletini ve çevresini oluşturan yaklaşık 16.50 ha alanı kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ED50 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y:494080.97 ve X:4440140.90 yaklaşık

koordinatları imar planına konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde H29-C-19-B-1-A, H29-C-19-B-1-B, H29-C-19-B-1-C ve H29-C-19-B-1-D paftalarında kalmaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Kurusarı ve Ütümbüş Mahallesi sınırları içerisinde Gümüşlük Göleti ve çevresinde yer alan 16.50 ha alandan oluşmaktadır. Planlaya konu alanın büyüklüğü 165.004,92 m²'dir.

Alanın içerisinde muhtelif parsellere ait mülkiyet durumları;

| Parsel No | MÜLKİYET | TOPLAM ALAN(M2) |
|---------------|---------------------------|------------------|
| 98915/1 | KAMU(BELEDİYE,TOKİ,DSİ) | 127250.76 |
| 98915/2 | ŞAHIS | 4153.28 |
| 98915/3 | ŞAHIS | 2253.29 |
| 98915/4 | ŞAHIS | 1588.88 |
| 98915/5 | ŞAHIS | 1604.35 |
| 98916/1 | ŞAHIS | 4114.42 |
| 98916/2 | ŞAHIS | 3961.90 |
| 98916/3 | ŞAHIS | 4292.62 |
| - | TESCİL HARİCİ ALAN VE YOL | 15830.42 |
| TOPLAM | | 165004.92 |

4. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Ankara Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından 09.12.2021 ve 01.06.2023 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına göre yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonuç bölümünde bahse konu planlama alanı; Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiştir.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.03.2021 tarihli ve 1215581 sayılı görüş yazısında; Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Ütümbüş ve Kurusarı Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan Gümüşlük Göleti ve çevresinde, Müdürlüğümüz arşiv incelemelerinde 2863 Sayılı Yasa Kapsamına giren herhangi bir kültür varlığı tescil kaydına rastlanılmamıştır. Ancak söz konusu çalışma esnasında yapılacak fiziki ve inşai uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi gereğince ilgili makamlara haber verilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5.Bölge Müdürlüğü'nün 02.04.2021 tarihli ve 1076420 sayılı görüş yazısında; Yapılacak olan Gümüşoluk Göleti ve çevresindeki millet bahçesi imar planı sınırları içerisinde geçen derelerin doğal yapısının bozulmaması, aşırı yağışlarda derelerin taşkınlarına, yamaç ve çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin ilgisince alınması, dere yataklarına hafriyat ve inşaat molozlarının atılmaması/stoklanmaması şartı ile imar planı yapılmasında bir sakınca görülmemektedir. Ayrıca 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu "Başbakanlık Genelgesi"ne ve 03.05.2019 tarih 30763 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Taşkın ve Rüşubat Kontrol Yönetmeliği"ne uyulması gerektiği ifade edilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 21.04.2021 tarihli ve 425869 sayılı görüş yazısında; Söz konusu planlama alanı KGM'ce onaylanan ve kesin proje onay süreci devam eden (06-94) KKN0'lu (Ankara-İstanbul) Ayr.- (Ankara-Çubuk) Ayr. Yolu proje güzergahından 450 metre uzaklıkta bulunduğu, mevcut ve planlanan karayolu güzergahlarımızın dışında yer aldığı tespit edilmiş olup imar planı yapılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-58891979-754-75024 sayılı görüş yazısında; Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı ifade edilmiştir.

Ankara Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 3947217 sayılı görüş yazısında; *"09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 14. Maddesinin 1. bendi gereğince söz konusu arazinin Tarım ve Orman İl Müdürlüğü teknik elamanlarınca yerinde incelenmesi sonucu etüt raporu düzenlendiği ve Toprak Koruma Kurulunun 07.07.2021 tarihli toplantısında Tarımsal Etüt Raporu ve eklerinin değerlendirilmesi sonucunda, İl Toprak Koruma Kurulunun 07.07.2021 tarih ve 2021/8 sayılı kararında; yazı eklerinde sınıf haritası gönderilen Tarım Dışı Arazi (T) olarak sınıf tespiti yapılan 9,0886 hektar alan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3 maddesi (i) bendinde tanımlanan tarım dışı alanlardan olduğundan kanunun kapsamında yapılacak işlem bulunmadığı, Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olarak tespit edilen 3,4350 hektar yüzölçümlü alanın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. maddesi (d) bendi gereğince istenilen amaç için kullanılmasının uygun olacağına karar verilmiştir.*

Bu kapsamda Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 22.12.2021 tarihli ve E-58125898-020-2671492 sayılı olur ile Ankara İli, Pursaklar İlçesine bağlı Kurusarı ve Gümüşoluk (Ülumbüş) Mahalleleri sınırları içerisinde birden çok parselde kayıtlı bulunan 12,5236 (125235,420 m²) hektar yüzölçümlü arazinin 3,4350 hektarlık kısmında Pursaklar Belediye Başkanlığı tarafından "Millet Bahçesi" amaçlı imar planı yapmak üzere, 5403 sayılı Kanun'un 13'üncü maddesi gereği istenen amaç doğrultusunda Tarım Dışı kullanılması uygun bulunduğu ifade edilmiştir."

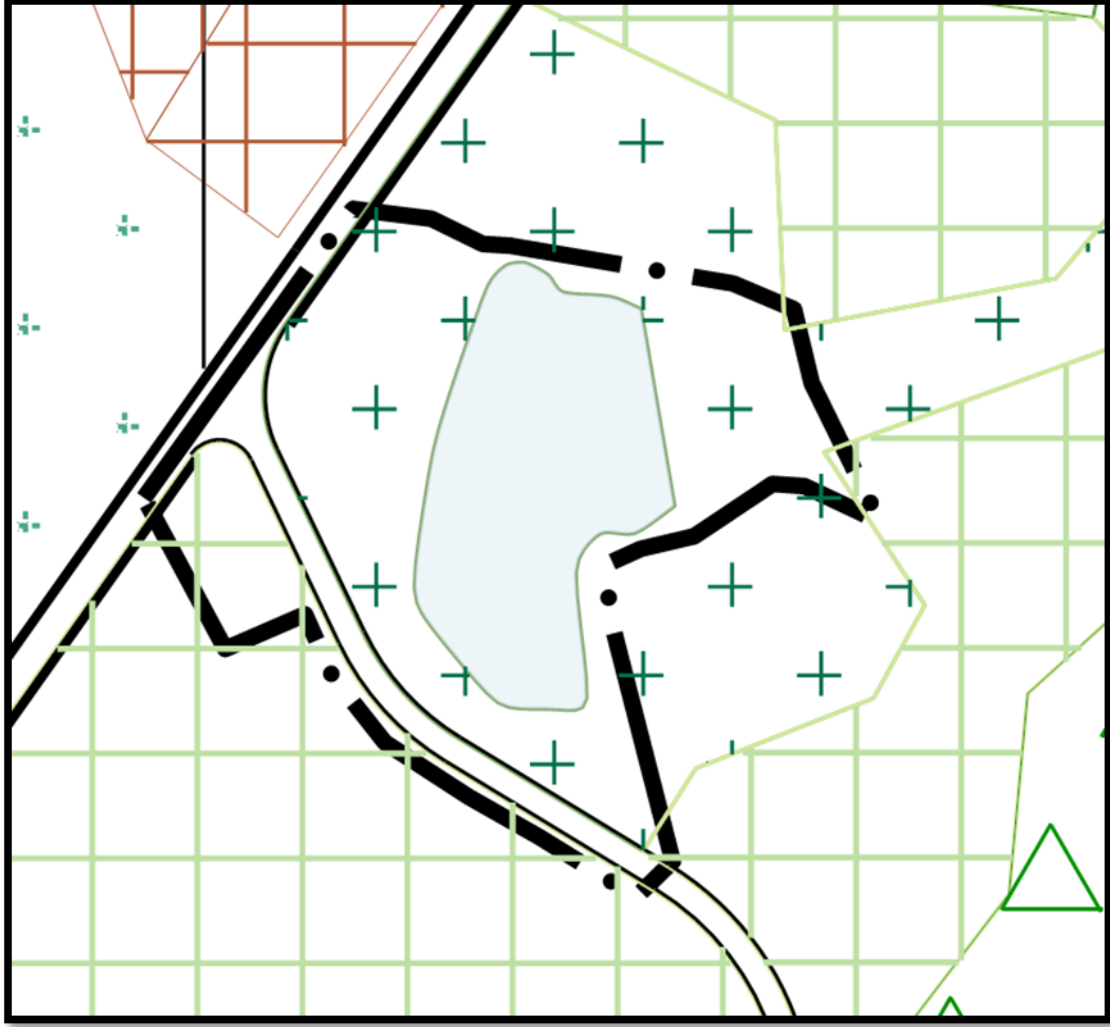
Ankara Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 4516693 sayılı görüş yazısında; "09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 14. Maddesinin 1. bendi gereğince söz konusu arazinin Tarım ve Orman İl Müdürlüğü teknik elamanlarınca yerinde incelenmesi sonucu etüt raporu düzenlendiği ve Toprak Koruma Kurulunun 03.11.2021 tarihli toplantısında Tarımsal Etüt Raporu ve eklerinin değerlendirilmesi sonucunda, İl Toprak Koruma Kurulunun 03.11.2021 tarih ve 2021/10 sayılı kararında; yazı eklerinde sınıf haritası gönderilen Tarım Dışı Arazi (T) olarak sınıf tespiti yapılan 3,1425 hektar alan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3 maddesi (i) bendinde tanımlanan tarım dışı alanlardan olduğundan kanunun kapsamında yapılacak işlem bulunmadığı, Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olarak tespit edilen 4,3257 hektar yüzölçümlü alanın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. maddesi (d) bendi gereğince istenilen amaç için kullanılmasının uygun olacağına karar verilmiştir."

"Ancak, 09.12.2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesi 8. Bendi gereğince; arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı kullanımlarda planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecek olup, verilen izinlerin amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde Kanununun 21.maddesine göre işlemler yapılacağı ifade edilmiştir." İfadeleri yer almaktadır.

6. PLANLAMA ALANININ 1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

Gümüşoluk Göleti ve çevresini kapsayan planlama alanı "Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2007 tarih ve 2035 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı kapsamında "Bağ-Bahçe Alanı, Rekreasyon Alanı ve Gölet Alanı" kullanımına isabet etmektedir.

Mahkeme kararı sonucu alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı iptal edildiğinden alan plansız kalmıştır.



Şekil 4. 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı

7. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Planlamaya konu Gümüşoluk Göleti ve çevresini kapsayan 16.50 ha alana ilişkin Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE GEREKÇESİ

Pursaklar Belediye Başkanlığının 03.12.2019/8066 ve 11.11.2020/41534006-150.01.17947 tarih ve sayılı yazılarıyla iletilen Pursaklar İlçesi, Ülümbüş ve Kurusarı Mahalleri sınırları içerisinde yer alan Gümüşoluk Göleti ve çevresinde Millet Bahçesi yapılması talebi üzerine, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının Bakanlıkça hazırlanarak 18.01.2022 tarihinde resen onaylandığı ve aynı tarihli ve 2737582 sayılı yazı ile dağıtımının yapıldığı, Ankara Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne) gönderilen söz konusu planların, Ankara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl

Müdürlüğünce 19.01.2022-18.02.2022 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, askı süresinde itiraz olmadığından anılan planların 03.03.2022 tarihinde kesinleştiği, ancak anılan plana Mimarlar Odası tarafından Ankara 2. İdare Mahkemesine açılan dava sonucunda mahkemece işlemin iptaline karar verilmiştir.(2022/945 E- 2023/173 K) İptal nedeniyle söz konusu alan plansız kaldığından yeniden plan yapma zorunluluğu doğmuştur.

Mahkeme iptal gerekçesinde; "...planlama alanının, zemin yapısının alüvyon nitelikli olduğu ve yerleşime uygunluk açısından problemli olduğu, dava konusu planlama ile sulak alan, vadi tabanı niteliği nedeniyle "Millet Bahçesi" tanımı ile rekreasyon alanında yer alabilecek fonksiyonlar dışında kısmi bir ticari ve kültürel alanın yaratıldığı, "Rekreasyon Alanı" kullanımlı alanın bir kısmının "konut" alanı ayrılması ile "Bağcılık-Bahçecilik (20 kişi/ha)" kullanımlı kısmın bir kısmının E=0.50 yapılaşma koşulu ile "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak ayrıldığı, birden çok fonksiyon olarak tanımlanan kullanımın bölgeyi uzun vadede çekim noktası haline dönüştürülerek yoğun kullanım talebine bağlı olarak alanın sulak yapısı ve doğal güzelliğini zedeleyebilecek nitelikte olduğu ve dava konusu planların, kısmi ticari ve kültürel fonksiyonların yanında konut yapılaşmasına imkan tanınması dolayısıyla üst ölçekli plan ve kararları ile şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırı olduğu anlaşıldığından; dava konusu planlarda hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmıştır" denilmektedir.

Mahkeme kararı ve üst ölçekli planlar doğrultusunda tekrardan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

Üst ölçekli 2007 onaylı Başkent Ankara Nazım İmar Planında Gümüşoluk Göleti ve çevresinin "Rekreasyon Alanı" olarak ayrıldığı, yapılan imar planında önerilen "Millet Bahçesi" kullanımı ile Rekreasyon Alanı arasında yapılacak kullanımlar çok farklılık göstermemektedir. Bu nedenle üst ölçekli imar planlarına uygun planlama yapılmıştır.

Plan kararları üretilirken, Bölgenin uzun vadede çekim merkezi haline dönüştüreceği şeklindeki mahkeme kararının yerine getirilmesi doğrultusunda, millet bahçesi ve konut alanlarının emsal değerleri azaltılmış aynı zamanda Sağlık Alanı eklenerek bölgenin yaşanabilirlik seviyesi artırılmıştır.

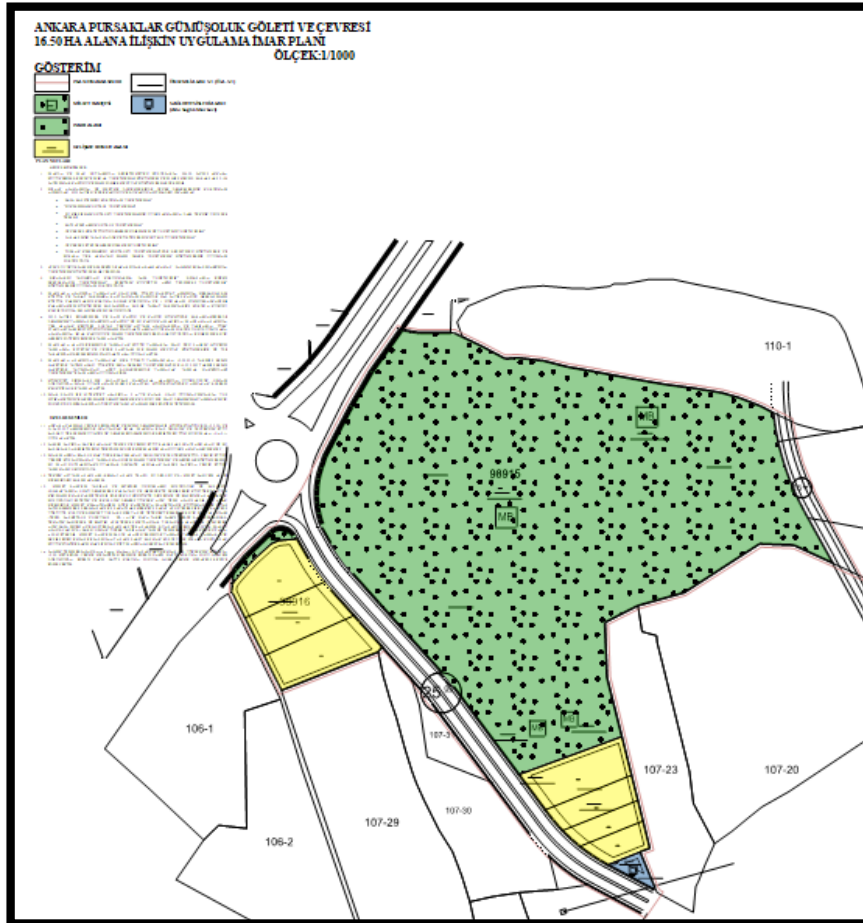
Planlama çalışmasında çevre yapılaşma ve alan kullanım kararları dikkate alınmıştır. Plan konusu taşınmazın ulaşım bağlantıları değerlendirilmiş ve mülkiyet durumları da göz önünde bulundurularak planlama çalışması yapılmıştır. Bu kapsamda "Millet Bahçesi", "Park Alanı", "Konut Alanı", "Taşıt Yolu" ve "Sağlık Tesisleri Alanı (Aile Sağlığı Merkezi)" kullanımları yer almaktadır.

"Ankara ili Pursaklar ilçesi Gümüşoluk Göleti ve Çevresi 16.50 ha Alana 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" çalışması ile 127,205.74 m² büyüklüğünde "Millet Bahçesi", 21,968.72 m² büyüklüğünde "Gelişme Konut Alanı", 866.12 m² büyüklüğünde "Park Alanı" ve 770 m² büyüklüğündeki Sağlık Tesisleri Alanı (ASM) alan kullanımları ile 14,194.34 m² "Taşıt Yolu" tanımlanmıştır.

Millet Bahçesi sınırları içerisinde 38,422.88 m² şahıs parseli girmektedir. Söz konusu planlama alanı içerisinde bulunan şahıs parsellerine ilişkin Değerleme Ortaklık Payı (DOP) (% 42.9) olarak belirlenerek 21,968.72 m² büyüklüğünde E: 0.35, Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı tanımlanmıştır. Bu doğrultuda 21,968.72 m² konut alanına (21,968.72x0,35)= 7.689,05 m² inşaat yapılabilmekte ve ortalama daire büyüklüğü 120 m² kabulü ile 64 dairenin yapılabileceği, Pirsaklar İlçesi için kabul edilen 3,30 hane halkı büyüklüğü ile konut alanında 211 kişinin yaşayacağı hesaplanmıştır.

Planlama Alan Dağılımı

| FONSKİYON | YÜZÖLÇÜMÜ(m ²) | Oran (%) |
|---------------------------|---------------------------------|---------------|
| MILLET BAHÇESİ | 127,205.74 m ² | 77.09 |
| PARK | 866.12 m ² | 0.53 |
| GELİŞME KONUT | 21,968.72 m ² | 13.31 |
| SAĞLIK TESİSİ ALANI (ASM) | 770.00 m ² | 0.47 |
| YOL | 14,194.34 m ² | 8.60 |
| TOPLAM | 165,004.92 m² | 100.00 |



Şekil 5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan

Sonuç olarak; hazırlanan 127,205.74 m² büyüklüğünde “Millet Bahçesi”, 21,968.72 m² büyüklüğünde E: 0.35, Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahip “Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”, 866.12 m² büyüklüğünde “Park Alanı”, 770 m² büyüklüğünde Sağlık Tesisi Alanı ile 14,194.34 m² “Taşıt Yolu” alan kullanım kararları getirilmiştir.

PLAN NOTLARI:

GENEL HÜKÜMLER

1.PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, 30455 SAYILI ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ MECLİS KARARLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN

-“HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ”

-”SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ”,

-“SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞ”,

-“KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ”

-“ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”

-“ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”

-“ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ”

-“TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”NDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.ATIK SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. “LAĞİM MECRASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.“BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK”, “BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ”, “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5.PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HARFİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA VE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERMESİ ZORUNLUDUR.

6.5378 SAYILI “ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLU OLUP UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

7.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

8.PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” ESASLARINA UYULMALIDIR.

9.MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.

10.İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 2m’YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN FONKSİYON SINIRLARINDA DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

11.ANKARA VALİLİĞİ, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ’NCE 09.12.2021 VE 01.06.2023 TARİHLERİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNDE BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA (Ö.A.5.1) UYULACAKTIR.

12.PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

13.İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

14.TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (REGLAJ ALANI, TRAFİKO, SU DEPOSU VB.) MİLLET BAHÇESİ ALANI İÇERİSİNDEN KARŞILANABİLİR.

15.MİLLET BAHÇESİ: YAPISAL VE BİTKİSEL UNSURLARIN BULUNDUĞU VE BÖLGENİN COĞRAFYASINA ÖZGÜ DEĞERLERİ KAPSAYAN VE GELECEKTE ŞEHİRLERİN KÜLTÜREL PEYZAJ KİMLİĞİ İLE MARKASINI TEMSİL EDECEK ÖZGÜNLÜKTE DİNLENME VE EĞLENME ALANLARININ BULUNDUĞU ESTETİK VE EKOLOJİK DEĞERİ YÜKSEK AÇIK YEŞİL ALANLARDIR. BU ALAN İÇERİSİNDE MİLLET KIRAATHANESİ, BÜFE, KAFETERYA, İBADETHANE, KÜTÜPHANE VE KİTAP SATIŞ BİRİMLERİ, SERGİ ALANI, EL SANATLARI MERKEZİ, SANAT ATÖLYELERİ İLE ÇAY BAHÇESİ, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET YOLLARI, HER YAŞ VE YETENEKTE BİREYLER İÇİN SPOR ALANLARI (TENİS, BASKETBOL, VOLEYBOL... VB.) AÇIK HAVA TARİH PARKI, SEBZE BAHÇELERİ(HOBİ), TEMATİK BAHÇELER VE EĞİTİM ATÖLYELERİ, MEYDANLAR, TOPLANMA ALANLARI, ÇEŞMELER, AÇIK HAVA SİNEMA VE GÖSTERİ ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANDA EMSAL 0.03'TİR. İBADET ALANI (CAMİ VB.) HARİÇ OLMAK ÜZERE, YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE YÜKSEKLİK EN FAZLA 6.50 METREDİR. MİLLET BAHÇESİ PROJE ALANI İÇERİSİNDE YAPILAN YAPILAR; YAPILAR İÇİN BELİRLENEN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK KOŞULU İLE İFRAZA KONU ALAN BÜYÜKLÜĞÜNE BAKILMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.

16. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI (Aile Sağlığı Merkezi): BU ALANLARDA EMSAL 1.00, YÜKSEKLİK EN FAZLA 12.50 METREDİR. ÇEKME MESAFESİ İÇERİSİNE ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA ZONU GİRMESİ DURUMUNDA, ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA ZONUNA GÖRE ÇEKME MESAFESİ REVİZE EDİLECEKTİR.

**Ankara İli, Pursaklar İlçesi,
Gümüşluk Göleti ve Çevresi 16,50
Hektarlık Alana İlişkin Hazırlanan
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
(13 Sayfa)**