



BALA (ANKARA)
GÖZTEPE MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE
AÇIKLAMA RAPORU

6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiş olan (kadastral düzeltme yapılan) yaklaşık 2,52 hektarlık alana yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.



İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ.....	3
1. GİRİŞ	6
1.1. Projenin Amacı	6
1.2. Projenin Hedefi	6
1.3. Projesinin Kapsamı ve Aşamaları	7
2. GENEL TANIM.....	7
2.1. Ankara İli - Bala İlçesi	7
2.1.1. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş.....	8
2.2. Demografi.....	8
2.3. Ekonomi	10
2.4. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu.....	12
2.5. Ulaşım	13
2.6. Tarihsel Araştırmalar.....	14
3. JEOLJİK DURUM	15
3.1.1. Deprem.....	16
4. BALA REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	18
4.1. Rezerv Yapı Alanının Kent İçindeki Konumu ve Ulaşım Bağlantıları	18
4.1.1. Yakın Çevresindeki Kullanımlar ve Ulaşım.....	18
4.2. Meri Plan Kararları	19
4.2.1. 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı	19
4.2.2. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı.....	20
4.2.3. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı.....	21
5. SENTEZ	23
5.1. Yapıların Kullanım Amaçları	23
5.1. Mülkiyet Durumu.....	24
5.2. Yapı Stoğu ve Cins Analizi	25
5.3. Kat Adetleri Analizi	26
5.4. Mevcut Teknik Altyapı Durumu.....	27
6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	27
7. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	31
7.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi	31
7.2. Planlama Kararları	31
7.2.1. Yerleşik Konut Alanı	34
7.2.2. Ticaret ve Konut Alanı.....	34
7.2.3. Park.....	34
7.2.4. Akaryakıt ve Servis İstasyonu	34
7.2.5. Ulaşım.....	34

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Bölgedeki İllerin Şehir ve Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızları (2014-2020).....	9
Tablo 2. Ankara İli'ne Bağlı İlçelerin Nüfusları, Yıllık Nüfus Artış Hızları (2014-2020)	9
Tablo 3. Ankara İlının 2014-2020 Yılları Arasındaki Göç Bilgileri.....	10
Tablo 4: Ankara İli'ne Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması.....	12
Tablo 5. Ankara'nın Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı.....	13
Tablo 6. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	20
Tablo 7: Meri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	21
Tablo 8: Meri Plan Nüfus Projeksiyonu.....	22
Tablo 9. Yapı Kullanım Fonksiyon Oranları.....	24
Tablo 10. Rezerv Yapı Alanı Sınırı İçindeki Kamuya Ait Taşınmazlar Listesi	25
Tablo 11. Yapı Adedi ve Oranı	26
Tablo 12: Yapıların Kat Adetleri ve Alanı.....	27
Tablo 13: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	32
Tablo 14: Meri Plan Ve Öneri Plan Değişikliği Alan Dağılımları Karşılaştırması	33
Tablo 15: Öneri Plan Değişikliği Nüfus Projeksiyonu	33
Harita 1: Ankara'nın İlçeleri ve Bala İlçesinin Konumu	7
Harita 2: Bala İlçesi ve Çevre İlçeleri.....	8
Harita 3. Ankara İli ve Yakın İlleri Arasındaki Ulaşım Ağı	14
Harita 4. Ankara İli Deprem Haritası.....	17
Harita 5. 1900-2016 Yılları Arasında Meydana Gelen ve M 4,0 Depremlerin Dış Merkezleri ..	17
Harita 6. Ankara İli Bala İlçesi Göztepe Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Kadastro Durumu	18
Harita 7: Yakın Çevresindeki Kullanımlar ve Ulaşım	19
Harita 8: 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı	19
Harita 9. 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Meskun Konut Alanlara Ait Plan Gösterimi	20
Harita 10. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı	20
Harita 11. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı.....	21
Harita 12. Rezerv Yapı Alanı Sınırları İçerisinde Yapı Kullanım Fonksiyonları.....	23
Harita 13. Ankara İli Bala İlçesi Göztepe Mahallesi Mülkiyet Analizi	24
Harita 14. Ankara İli Bala İlçesi Göztepe Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Yapı Cinsi Analizi	25
Harita 15. Ankara İli Bala İlçesi Göztepe Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Kat Analizi	26
Harita 16: Altyapı Elemanları	27
Harita 17. Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği	31
Harita 18: Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği	32
Grafik 1. Ankara İlının Göç Bilgileri.....	10

BALA (ANKARA), GÖZTEPE MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ			
PLANIN İSMİ		BALA (ANKARA), GÖZTEPE MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
Pafta No: I30-D-18-D-3-B, I30-D-18-D-3-C		ADI-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ	A GRUBU ŞEHİR PLANCISI	Beril ÖZALP	
	ŞEHİR PLANCISI	Nihat YILDIZ	
	ŞEHİR PLANCISI	Serdar Ahmet ÖZKUL	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME AŞ	PLANLAMA ŞEFİ	Muhammet BÜLBÜL	
	UZMAN	Elif Gökçe TÜRKER	
	MÜDÜR	Hayriye Gül TOTU	



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR

1. GİRİŞ

Yerel yönetimlerin geçmişe oranla daha fazla maddi olanaklara sahip olması, iletişim araçlarının olumlu etkisi vb. etmenler nedeniyle yerel yönetimlerdeki riskli alan ve bölgeleri önem ve önceliklerine göre, çağdaş bir görünüme kavuşturmak, çağdaş olanaklarla donatmak için bir yarışın başladığı gözlenmektedir. Yakın bir geçmişte yasal dayanakları oluşturarak yaşama geçirilen ve kısaca “Kentsel Dönüşüm” olarak adlandırılan süreç giderek hız kazanmaktadır. Bu süreç merkezi yönetim tarafından desteklenmekte ve yerel yönetimleri özendirilmektedir.

Bu bağlamda hem sağlıklı ve kaçak olarak gelişmiş yerleşim alanlarının konum ve alanlarının değiştirilmesi, geliştirilmesi ve yenilenmesi hem de gecekondü bölgelerinin yenilenmesi, dönüştürülmesi merkezi ve yerel yönetimlerin gündeminde yer almaktadır.

1.1.Projenin Amacı

Ankara İli, Bala İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içerisinde kalan 6306 sayılı Kanun uyarınca “Rezerv Yapı Alanı”olarak belirlenen, toplam 2,52 hektar proje alanında potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya çıkarıldığı, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanı oluşturulmasına yönelik uygulama çalışmalarında sürdürülebilirliğinin sağlanması, çevreye uyumlu tasarımlarla çevre kalitesinin yükseltilmesi, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla belirlenecek yol haritalarının elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemlerin tanımlanmasıdır. Kısacası Bala İlçesi Göztepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm uygulamasının yapılmasının temel amaçları:

Kentin ana ulaşım aksı üzerindeki çöküntü alanlarının dönüşümünü hızlandırmak,

Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmak amacıyla ticaret merkezinin oluşmasını sağlamaktır.

1.2.Projenin Hedefi

Mevcut durum analizi sonucunda elde edilen veriler ve ortaya çıkacak ihtiyaçlar doğrultusunda hazırlanacak plan kapsamında;

- Alanın altyapısı ve sosyal donatısı tamamlanmış, yaşanabilir, sağlıklı ve güvenli kentsel yaşam alanına dönüştürülmesi,
- Alanda yapılacak uygulamalara ilişkin yöntem ve metotların belirlenmesi,
- Alan içerisinde afet riski taşıyan, herhangi bir mühendislik hizmeti almadan yapılaşmış, ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların bertaraf edilmesi,
- Sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir yaşam çevrelerinin oluşması için risk azaltıcı önlemlerin alınması,
- Yerbilimsel (jeolojik-jeoteknik) etütlerin plana entegrasyonu,
- Alanda potansiyeli bulunan dinamiklere işlev kazandırılmasına yönelik projelerin oluşturulması,
- Yeni iş imkânlarının oluşturulması,
- Ulaşım sistemlerinin, alanda yaşayan nüfus ile planlama ve tasarımla oluşturulan kullanım alanlarına göre çözümlenmesi,

Bu bağlamda;

- Afet riski göz önünde bulundurularak yaşanılabilir, güvenli ve sağlıklı bir kent dokusunun oluşturulması,
- Alt yapı ve ulaşımı geliştirmek, kent içi yaşam kalitesini arttırmaya yönelik uygulanabilir bir projenin hazırlanması,

Hazırlanan projede mekânsal dönüşümün yanı sıra sosyal dönüşümün de destekleneceği göz önüne alınarak, sosyal kültürel ve benzeri donatı alanlarının kurgulanması beklenmektedir.

1.3.Projesinin Kapsamı ve Aşamaları

Ankara ili Bala ilçesi Göztepe mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 2.33 hektalık alanın üzerindeki yapılaşma açısından can ve mal kaybına yol açma riski taşıması gerekçesiyle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci ve ek 1'inci maddesi uyarınca "Riskli Alan" ilan edilmesi hakkındaki 16.10.2017 tarih ve 2017/10998 sayılı Bakanlar Kurulu kararı 20/01/2018 tarih ve 30307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu riskli alana yönelik hazırlanan imar planı teklifinde tespit edilen plan sınırı ile riskli alan sınırı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla Ankara İli, Bala İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2,52 hektar büyüklüğündeki alan 6360 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

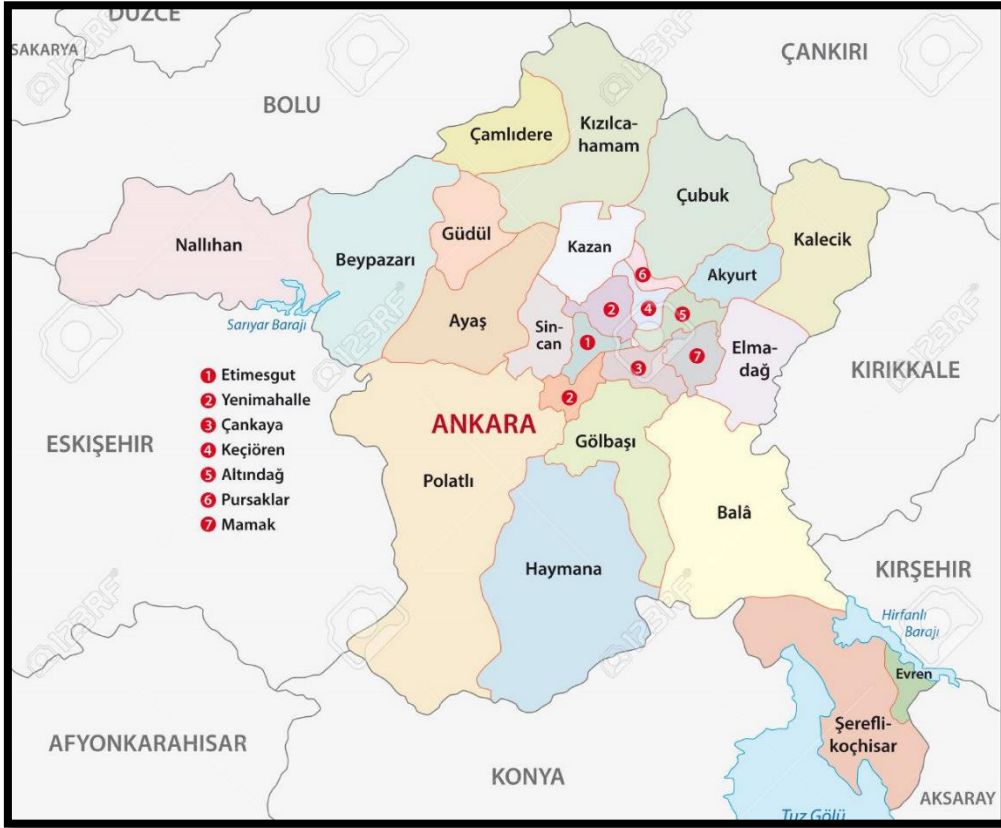
Bala Rezerv Yapı Alanı Projesi, yukarıda açıklanan amaç ve hedefler doğrultusunda belirlenecek yol haritalarının elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemlerin tanımlanmasını kapsamaktadır. Bala Rezerv Yapı Alanı Projesi kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri ön taslak ve nihai imar planları olmak üzere 2 aşamalı hazırlanacaktır.

2. GENEL TANIM

2.1.Ankara İli - Bala İlçesi

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir. 2019 itibarıyla 5.639.076 nüfusa sahiptir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve İç Anadolu Bölgesinde yer alır. Yüz ölçüm olarak ülkenin üçüncü büyük şehridir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Eskişehir ve Konya illeri ile çevrilidir.

Harita 1: Ankara'nın İlçeleri ve Bala İlçesinin Konumu



Bala ilçesi Ankara'nın güneyinde yer almaktadır. Doğusunda Kırşehir (Kaman) ve Kırıkkale (Karakeçili), batısında Haymana ve Gölbaşı ilçeleri, güneyinde Şereflikoçhisar ilçesi ve kuzeyinde Elmadağ ilçeleri ile çevrilidir.

Bala, Ankara'ya 70 km. Kırıkkale'ye 90 km. Kaman'a 70 km. Gölbaşı'na 50 km. Karaali kasabasına 21 km. Karagedik kasabasına 45 km. mesafede, yolları asfalt olup ulaşım Ankara – Kırşehir karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

2.1.1. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş

Bala İlçesi 4. derece sınıfında bir ilçedir. 1887 yılında ilçe olmuştur. 2019 yılı Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Bala İlçesi 55 mahalleden oluşmaktadır.

Harita 2: Bala İlçesi ve Çevre İlçeleri



2.2. Demografi

Ankara İli, Türkiye toplam nüfusunun (83.614.362 2020 yılı), % 6,77'lik bir bölümünü oluşturmaktadır.

Ankara İli nüfusu, 2014 yılı verilerine göre 5.150.072, 2020 yılı verilerine göre ise 5.663.322 kişidir. Nüfus artış hızı ise %13,57'dir. Bu değerlerle Ankara İli, Batı Anadolu Bölgesi içerisinde 2020 verilerine göre toplam nüfus büyüklüğü açısından birinci sıradadır.

Tablo 1. Bölgedeki İllerin Şehir ve Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızları (2014-2020)

İLLER	2014			2020			Nüfus Artış Hızı (%)			Kentleşme	
										Oranı (%)	
	KIR	KENT	TOP.	KIR	KENT	TOP.	KIR	KENT	TOPLAM	2014	2019
Türkiye	6409722	71286182	83154997	5878321	77736041	83614362	-12.363532	12.373784	0.7869999	86%	93%
Batı Anadolu	68040	7431202	7499242	62605	8105656	8168261	-11.892946	12.410638	12.207727	99%	99%
Ankara	*	5150072	5150072	*	5663322	5663322	*	13.571422	13.571422	100%	100%
Konya-Karaman	68040	2281130	2349170	62605	2442334	2504939	-11.892946	9.7547436	9.1717584	97%	98%

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verileri *6360 sayılı yasa kapsamında kır nüfusu kalkmıştır.

Tablo 2. Ankara İli'ne Bağlı İlçelerin Nüfusları, Yıllık Nüfus Artış Hızları (2014-2020)

İLÇELER	2014 NÜFUSU			2020 NÜFUSU			NÜFUS ARTIŞ HIZI (%)		
	Kır	Kent	Toplam	Kır	Kent	Toplam	Kır	Kent	Toplam
Akyurt	*	29403	29403	*	37456	37456	*	40.35	40.35
Altındağ	*	361259	361259	*	396165	396165	*	15.37	15.37
Ayaş	*	13018	13018	*	13686	13686	*	8.34	8.34
Bala	*	22142	22142	*	25780	25780	*	25.35	25.35
Beypazarı	*	47646	47646	*	48732	48732	*	3.76	3.76
Çamlıdere	*	6781	6781	*	8883	8883	*	45.00	45.00
Çankaya	*	913715	913715	*	925828	925828	*	2.19	2.19
Çubuk	*	84636	84636	*	91142	91142	*	12.34	12.34
Elmadağ	*	43666	43666	*	45122	45122	*	5.47	5.47
Etimesgut	*	501351	501351	*	595305	595305	*	28.63	28.63
Evren	*	2901	2901	*	3045	3045	*	8.07	8.07
Gölbaşı	*	118346	118346	*	140649	140649	*	28.78	28.78
Güdül	*	8626	8626	*	8438	8438	*	-3.67	-3.67
Haymana	*	31176	31176	*	28922	28922	*	-12.51	-12.51
Kalecik	*	13604	13604	*	56736	56736	*	238.01	238.01
Kazan	*	47224	47224	*	12941	12941	*	-215.75	-215.75
Keçiören	*	872025	872025	*	938568	938568	*	12.26	12.26
Kızılcahamam	*	25767	25767	*	27507	27507	*	10.89	10.89
Mamak	*	587565	587565	*	669465	669465	*	21.75	21.75
Nallıhan	*	29289	29289	*	27434	27434	*	-10.90	-10.90
Polatlı	*	121101	121101	*	126623	126623	*	7.43	7.43
Pursaklar	*	129152	129152	*	157082	157082	*	32.63	32.63
Şereflikoçhisar	*	33946	33946	*	33310	33310	*	-3.15	-3.15
Sincan	*	497516	497516	*	549108	549108	*	16.44	16.44
Yenimahalle	*	608217	608217	*	695395	695395	*	22.32	22.32
Toplam	*	5150072	5150072	*	5663322	5663322	*	15.83	15.83

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verileri *6360 sayılı yasa kapsamında kır nüfusu kalkmıştır.

Ankara İli'nin 2020 yılı itibarıyla en yüksek nüfusa sahip ilçeleri sırasıyla Çankaya ve keçiören ilçeleridir. Toplam nüfuslara bakıldığında da en hızlı nüfus artış oranına sahip ilçesi Kalecik ilçesidir.

Bala İlçesi'nin 2014 yılı toplam nüfusu 22.142 iken, 2020 yılında bu değer 25.780 kişiye yükselmiştir. Bala İlçesi'nin toplam nüfus artış oranı %25.35'dir.

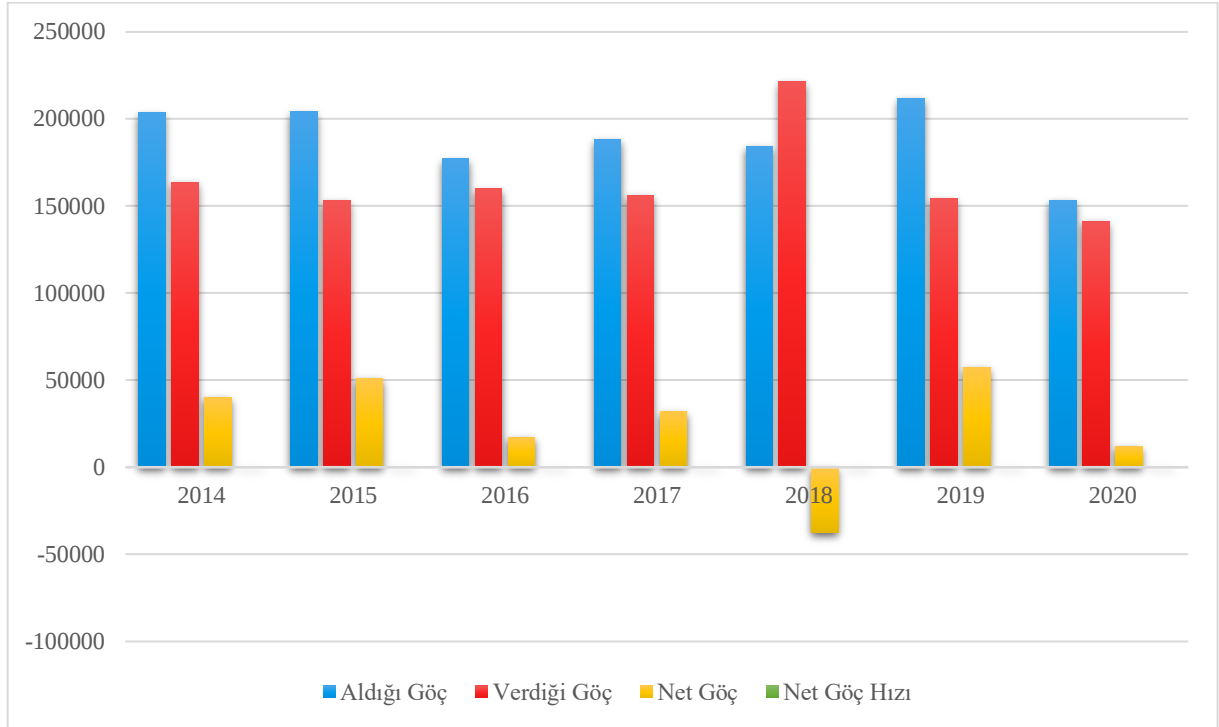
Tablo 3. Ankara İlının 2014-2020 Yılları Arasındaki Göç Bilgileri

YILLAR	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı
2014	203621	163612	40009	7.8
2015	204048	153001	51047	9.73
2016	177166	159915	17251	3.23
2017	188100	156058	32042	5.9
2018	184382	221747	-37365	-6.77
2019	211744	154464	57280	10.21
2020	153162	141165	11997	2.12

Kaynak: TÜİK, Göç Verileri

Ankara İli'nin yukarıdaki tablodan anlaşılabacağı üzere 2014– 2020 yılları arasında aldığı, verdiği, net göç ve net göç hızı belirtilmiştir.

Grafik 1. Ankara İlının Göç Bilgileri



2.3. Ekonomi

Ankara Ticaret ve Sanayi Odasının göre; İlçe'nin tek sektöre dayalı oluşu ve bu sektörün iklim koşullarına göre verimliliğin değişkenliği, Bala'nın Ankara İli içinde en düşük ekonomik seviyesine sahip ilçe olması sonucunu getirmiştir. Aşağıdaki sektörel analizlerin bu genel perspektif içinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ekonomik etkinlik büyük çoğunlukla ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılık gün geçtikçe tükenmektedir. Nüfusun yaklaşık olarak dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanan memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'side tarım ve hayvancılıkla uğraşmaktadır. Sanayi özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır.

Ekonomik faaliyet genel olarak tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Tarım ve hayvancılıktan sonra en fazla iş yükünü ulaşım, nakliye ve ticaret sektörü çekmektedir. Bunun yanı sıra yörede alçıtaşı işletmeciliği de yer almaktadır.

Bala ilçesi sürekli olarak dışarıya göç vermektedir. 2007 – 2017 döneminde Bala ilçesi nüfusunda yaklaşık %26 azalma olmuştur. Bu bölgedeki altyapı yetersizliği, eğitim, sağlık hizmetlerinin kısıtlılığı; sektörel çeşitliliği olmayışı, tarım sektörünün getirisinin az olması, nüfusun giderek yaşlanması, ekilen tarım alanlarının ve tarımda çalışan nüfusun azalması gibi sonuçlara yol açmaktadır.

Ankara Türkiye’de kentleşme oranı en yüksek olan şehirlerden birisidir. Kırsal alanların nüfusu hızla düşmekte, tarımla uğraşan nüfus hızlı bir azalış göstermektedir. Ankara il ekonomisinde tarım sektörünün GSKD’den aldığı pay ise hafif düşmeler görülse bile yerini koruyabilmiştir. Hızlı kentleşmenin görüldüğü Ankara’da kentsel tarım kaçınılmaz hale gelmektedir. 2005 yılında çıkarılan Toprak Koruma ve Arazi Kullanım kanunu ile birlikte, tarım topraklarının tarım dışına çıkarılması zorlaştırılmış olsa da, Ankara’da tarım dışı kullanımına izin verilen mutlak arazi miktarının önemli ölçülerde azaltılması gerekmektedir. Tarımın devamının sağlanması açısından işlenebilir tarım arazileri içerisinde sulanabilir arazi miktarının artışı kentin tarımına yön verecektir. Bununla birlikte tarımsal ürünlerin ihracat ve ithalat durumu için aynı şeyi söylemek mümkün değildir. Nitekim 2014 yılında tarımsal ihracatın ithalatı karşılama oranı yüzde 0,36 olmuştur. Tarım sektöründe kullanılan banka kredi miktarlarında tarımdan çekilen nüfusa paralel olarak ciddi düşüşler gözlemlenmiştir. Ankara’nın 1996 yılında 13.258.760 dekar olan toplam tarım alanı 2014 yılında 12.202.064 dekara gerilemiştir. Bulunduğu coğrafyanın iklim şartlarından dolayı tahıl üretiminin baskın üretim kolu olduğu Türkiye’nin önemli şehirlerden birisi olan Ankara’da arpa ürünü haricinde ekimi yapılan tahıl alanları yıllar içerisinde ciddi oranda düşerken, nadasa bırakılan alanlarda önemli artışlar olmuştur. Sebze ve meyve alanları ise yıllar içerisinde nispi artışlar göstermiştir. Polatlı, Haymana ve Bala en fazla hububat ekim alanına sahip ilçeler iken Kazan ve Beypazarı en fazla sebze ekim alanına; Çubuk, Kalecik ve Kızılcahamam ise en çok meyve ve bağ alanlarına sahip ilçelerdir.

Ankara sadece tahıl üretiminde değil aynı zamanda sebze üretiminde de pay sahibi bir ildir. Ankara’da başta Polatlı ilçesi olmak üzere kuru soğan üretimi hızlı bir artış göstermiştir. Öyle ki, 2014 yılına gelindiğinde Türkiye’de üretilen her 5 kuru soğandan birisi Ankara’da üretilir hale gelmiştir. Kuru soğan üretimine benzer bir şekilde marul üretimi de yıllar içerisinde hızlı bir artış göstermiştir. 2014 yılında Türkiye marul üretiminin % 20’sinden fazlası Ankara ilinde üretilmiştir. Beypazarı havucuyla ün salan Ankara ilindeki havuç üretimi son 20 yıllık süreç incelendiğinde dikkate değer bir artış gözlemlenmemiş olup Ankara havucunun Türkiye üretimindeki payı ise yıllar içerisinde gitgide azalış göstermiştir. Bu yüzden, Beypazarı havucunun bir marka halinde gerek yurt içi gerekse AB gibi kurumlar tarafından tescil edilmesi önümüzdeki süreçte Ankara havucunu tekrar ön sıralara çıkarabilir. Kazan ve Polatlı kavunu olarak isim yapan Ankara ilinde kavun üretimi Türkiye’de ki payını korumayı başarmıştır. Geçmişte Türkiye dut üretiminde önemli bir paya sahip olan Ankara yıllar içerisinde gerilerek % 11,2’lik paydan % 6,7’ye kadar düşmüştür. Çiftçinin karşılaştığı en büyük sorunlardan birisi üretimden tüketime kadar geçen sürede ürünlerin muhafazasının olmadığından dolayı ürünlerin çok düşük fiyatlarla pazara sunulması veya imha yoluna gidilmesidir. Bu yönüyle Ankara lisanslı depoculuk potansiyeli ile birçok yatırıma öncülük edecek bir ildir.

Bitkisel üretim ile birlikte, hayvancılık ve hayvansal ürünler bakımından Ankara kümes hayvancılığı, koyun ve sığır yetiştiriciliğinde pay sahibi bir şehirdir. Özellikle son yıllarda yerli ırkların kültür ve melez ırkıyla ikamesi önemli ölçüde verimlilik artışına neden olmuştur. Kırmızı et fiyatlarındaki artış ile birlikte broiler ve yumurta tavukçuluğuna olan talep artmıştır. Örneğin, Türkiye yumurta tavukçuluğunun yaklaşık % 4’ünü elinde bulundurmaktadır. Geçmişten günümüze yüzyıllarca Anadolu topraklarında Ankara keçisi olarak bilinen keçi türü yok olma tehlikesi ile karşı karşıya kalmıştır. Son 5 yıl içerisinde azda olsa keçi sayısında bir artış yakalanmıştır. Bu trendin devam ettirilmesi keçisi olarak ün salan Ankara ekonomisi ve turizmi açısından önemlidir. Hayvansal üretimin yanı sıra Ankara ilinde işleme sanayi de oldukça gelişmiş olup kesimhane kapasitesi bakımından Türkiye’de % 5’lerin üzerinde bir paya sahiptir. Üretici birliği bakımından da Ankara özellikle neredeyse hemen hemen her ilçede örgütlenmiş süt üretici birlikleri ile öne çıkmaktadır. Bunun yanı sıra

Ankara ekonomisinde önemli bir yere sahip sebze tarımında da sebze üretici birlikleri azımsanmayacak orandadır.

İlçede küçük sanayi sitesi mevcut olup, 37 Dükkan işler durumda ve 61 çalışan bulunmaktadır.

2.4.Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Kalkınma Ajansları Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan, “İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması”na göre, Bala İlçesi’nin gelişmişlik genel sıralamasında 2017 yılı itibari ile 575. sırada bulunmaktadır. Ankara İli’ne bağlı ilçelerin araştırmaya göre belirlenen gelişmişlik değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 4: Ankara İli’ne Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması

İLÇE (872)	Genel Sıralama	Skor (Index)	Kademe
Cankaya	3	5,658	1
Altındağ	7	3,564	1
Yenimahalle	11	2,852	1
Etimesgut	67	1,570	2
Keçiören	73	1,503	2
Gölbaşı	81	1,408	2
Kazan	84	1,367	2
Sincan	106	1,209	2
Mamak	127	1,018	2
Polatlı	169	0,860	2
Akyurt	191	0,701	2
Kızılcahamam	196	0,663	2
Elmadağ	217	0,584	2
Beypazarı	226	0,537	2
Ayaş	229	0,525	2
Pursaklar	239	0,469	3
Çubuk	259	0,373	3
Sereflikoçhisar	280	0,310	3
Evren	292	0,253	3
Nallıhan	298	0,243	3
Kalecik	348	0,083	3
Güdül	440	-0,113	3
Çamlıdere	505	-0,232	4
Bala	575	-0,351	4
Haymana	620	-0,419	4

Kaynak: <https://bakkakutuphane/sege-2017>

Bu kademelenmeye göre Ankara İli’ndeki yerleşmelerin kademelenmesi de aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

- **2. Kademe Merkezler:** Akyurt, Çalış, Çamalan, Çeltikçi, Gölbaşı, Gülhöyük, Güvem, Hasanoğlu, Karaali, Kazan, Pazar, Peçenek, Temelli, Uruş,
- **3. Kademe Merkezler:** Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Delice, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Keskin, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Sincan, Sulakyurt, Şereflikoçhisar
- **4. Kademe Merkezler:** Ankara
- **5. Kademe Merkezler:** Ankara
- **6. Kademe Merkez:** Ankara.
- **7. Kademe Merkez:** İstanbul

Yukarıya alınan kısa bilgiye bakıldığında Ankara İli'nin tüm iller gibi, 7.kademe kent sayılan büyük kent İstanbul'a bağlı olduğu görülecektir. 6. kademe merkez olan Ankara, Bala gibi yakın yerleşmeleri, hatta, diğer 6., 5., 4. ve 3. kademe merkezleri de etkilemektedir. Bu bağlamda 3. kademe merkez olan Bala Kasabası da Ankara'nın etkisi altındadır. Kendine bağlı köyler ve beldelere 3. Kademe hizmetleri sunmaktadır. Sınırlı bir etki alanı vardır. Güneydoğusundaki köyler Gölbaşı, kuzeybatısındaki köyler Ankara, doğu, kuzeydoğusundaki köyler ise Keskin ve Kırıkkale ile ekonomik ilişkiler içindedirler. Bu köyler sadece yönetsel ilişkiler için Bala ile iletişim kurmaktadır.

2.5.Ulaşım

Ankara İli, ulaşım bağlantıları açısından çevre illere ve ülkenin diğer bölgelerine oranla daha zengindir. Hava, kara ve demiryolu bağlantıları güçlüdür. Yönetsel ve coğrafi konumu nedeniyle ülkenin en önemli karayollarının kesim noktasındadır. İstanbul'dan çıkıp Güney ve Güneydoğu Anadolu'ya uzanan Devlet karayolu, D-750 olarak kodlanmaktadır. Ankara'dan sonra Gölbaşı'na geçince bu yola 35. km'de saplanan ve Kırşehir yönüne uzanan D-260 karayolu, Bala'nın Ankara ile bağlantısını sağlamaktadır. Bala, Ankara'ya 70 km. uzaklıktadır. Tüm köylerle İlçe merkezi arasında karayolu bağlantısı vardır.

Bala'nın önemli merkezlere olan uzaklığına Bala'nın Ankara'ya uzaklığı eklenerek bulunabilir. Ancak, bu yöntem Bala'dan bu merkezlere ulaşmak için seçilecek güzergaha göre değişebilir. Çünkü bu merkezlere ulaşmak için mutlaka Ankara'dan geçmek gerekmeyebilir. Bu yüzden aşağıda, Ankara'ya uzaklıkları verilmiş olan önemli merkezlerin, Ankara Kenti'ne olan uzaklıklarına, Ankara-Bala mesafesi eklenerek Bala'nın bu merkezlere uzaklığını belirlemek, her merkez için doğru bir sonuç vermez. Tabloda sadece Ankara'nın bazı önemli merkezlere uzaklıkları verilmiştir.

Tablo 5. Ankara'nın Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı

MERKEZ	UZAKLIK (km)
İZMİR	580
İSTANBUL	453
ANTALYA	545
KIRŞEHİR	186
NEVŞEHİR	277
ADANA	490
TRABZON	765
KONYA	258
KAYSERİ	320

Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/>

önemsenmeyecek düzeydedir. Kasabadan oldukça uzakta ve afet evleri olarak yapılmış olan konutlar ise kasabanın gelişimini yönlendirecek konum ve büyüklükte değildir.

Bala çevresinde en eski yerleşim yeri önceleri merkez olan Karaali beldesi idi. Bu yerleşim yeri 600 yıl öncesinde Karaali adında bir Türk tarafından kurulmuştur. Bu belde yakınlarında Tomu adı verilen ve Roma döneminden kaldığı sanılan şehir harabeleri ilçeye 25 km uzaklıktadır. İlçe merkezine ve Ankara'ya 35 km uzaklıkta yer alan ve Orman ve Su İşleri Bakanlığınca Milli Park haline getirilen Beynam Ormanları hem ilçenin hem de ilin önemli mesire yerleri arasındadır.

3. JEOLojİK DURUM

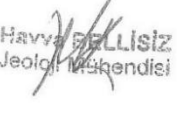
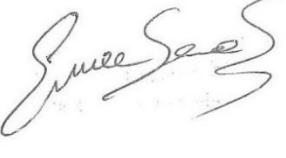
ÖZET OLARAK:

- İnceleme alanında Eosen Flişine ait (kg,kt,klt,kçt,mrn,kl) konglomera, kumtaşı,kiltaşı, kireçtaşı ile marn aralanmasından ve bozuşma ürünü killerden oluşan türbidit bir istif ile Oligosen yaşlı (jps) jips litolojileri yüzeylemektedir.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik/ Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan 31.01.2000 gün ve 2013 sayılı genelgesi gereği; Birinci ve İkinci Derece Deprem Bölgesinden bulunan kaya zeminlerde (inceleme alanındaki kg, kt, klt,kçt,mm) 2 katı geçen yapılarda imar adası veya parsel bazında, toprak zemin (etüt alanındaki kl) olduğu durumlarda ise her türlü yapılaşmalarda her imar parseli için temel projesini belirlemeye yönelik sondajlı zemin etüdü yaptırılması gerekmektedir.
- Ekli jeolojik durum işlenmiş halihazır haritalarda (UOA) olarak belirlenen alanların haricinde, inceleme alanında Eosen Flişine ait birimlerin tamamı aşağıda belirtilen önerilen doğrultusunda yerleşime uygundur.
- Etüt alanı bütününde üstte bulunan bozuşmuş zeminler kaldırılmalı ve temeller bozuşmamış sağlam zeminler üzerine oturtulmalı, yapılaşmalarda hafriyatlarla oluşacak şevler istinat duvarlarıyla desteklenmeli, fazla eğimli olan yerlerde ise gerekirse teraslama ve tıraşlama yapılmalıdır.
- İnceleme alanı bütününde yapı temelleri, yüzey sularından uygun drenaj sistemleri kullanılarak korunmalıdır.
- Yapı temelleri, örtü malzemeyle birlikte üstteki bozuşmuş kesimler alınarak farklı oturmaları önlemek için mümkün olduğunca tek tip (aynı cins) sağlam zemine oturtulmalıdır. Aksi takdirde farklı oturmaları önlemek için gerekli inşai önlemler alınarak oturacağı zemin durumuna göre projelendirme yapılmalıdır.
- Yapılaşmalarda, örtü malzeme, üstteki bozuşmuş kesim ve hafriyatlarda çıkacak malzeme temellerde dolgu malzeme olarak kullanılmamalı ve bölgeden uzaklaştırılmalıdır.
- İnceleme alanı Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 gün ve 96/8109 sayılı karar ile kabul edilen yeni "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"nda 2. Derece Deprem Bölgesi sınırları içinde yer almakta olup, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın her türlü yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

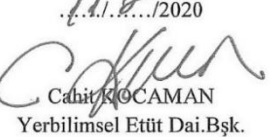
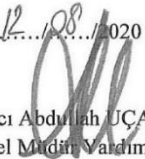
- Yapılaşma sırasında “Yürürlükte bulunan zemin etütleri ile ilgili yönetmelik ve genelgelere” titizlikle uyulmalıdır.

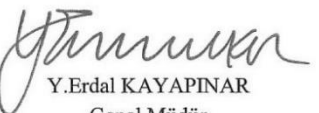
İL	: ANKARA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Selahattin KURT Jeofizik Mühendisi GÜLSHARİ Jeoloji Mühendisi
İLÇE	: BALA	
BELDE	: -	
KÖY/MAH	: GÖZTEPE ve ŞENTEPE MAH.	
MEVKİİ	: -	
PAFTA	: 6 Adet 1/1000 Ölçekli Hali Hazır Harita Paftalarında sınırı belirtilen 27.84 hektarlık alan	
ADA	: -	
PARSEL	: -	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

 Erhan ÖZER Jeofizik Mühendisi	 Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi	 İbrahim OTLU Jeoloji Mühendisi
 Havva GELLİSİZ Jeoloji Mühendisi		

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

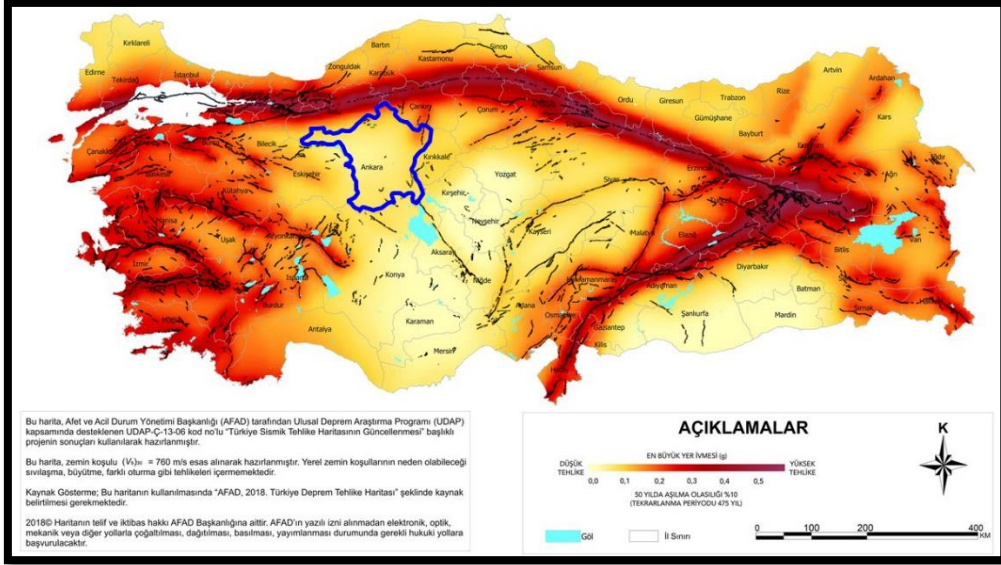
 Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dai.Bşk.	 Hacı Abdullah UÇAN Genel Müdür Yardımcısı
---	---

ONAY
12.08/2020

Y.Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

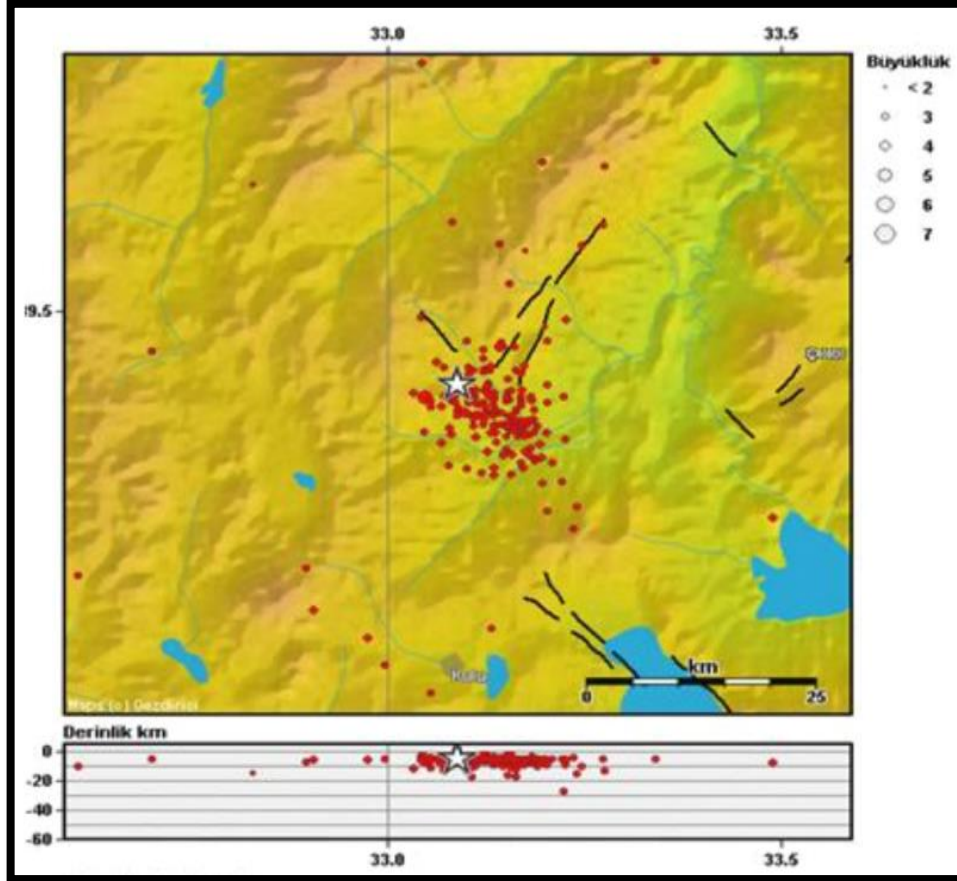
3.1.1. Deprem

Bala ilçesi Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 gün ve 96/8109 sayılı kararıyla kabule edilen “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası”nda 2. Derece Deprem Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Ankara Kenti, 100 km kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF), 70 Km. doğusundan geçen Ezine Pazarı Fayı ile güneyinde yer alan Tuz Gölü Fayının etkisi altındadır.

Harita 4. Ankara İli Deprem Haritası



Harita 5. 1900-2016 Yılları Arasında Meydana Gelen ve M 4,0 Depremlerin Dış Merkezleri



Olası bir deprem durumunda;

- Tuz Gölü deprem fayına yakın olması
- Mevcut yapıların depreme dayanıksız, inşaat ömrünü bitirmiş kerpiç evlerden oluşması, alan içerisindeki resmi binaların yapı kalitesinin kötü ve sağlıklı olması, can ve mal kayıplarının oluşmasında büyük riskler taşımaktadır.

Ayrıca proje alanı çevresinde Halk Eğitim Merkezi (25m) , Jandarma Karakolu (85m), Sağlık Meslek Lisesi (150m), Sağlık Tesis Alanı (200m), İlköğretim Okulu (90m) , Meslek Lisesi (115m) , Öğrenci Yurdu (160m), Karakol ve PTT (75m) , Belediye İş Hanı (200m) mesafede bulunmaktadır.

Harita 7: Yakın Çevresindeki Kullanımlar ve Ulaşım

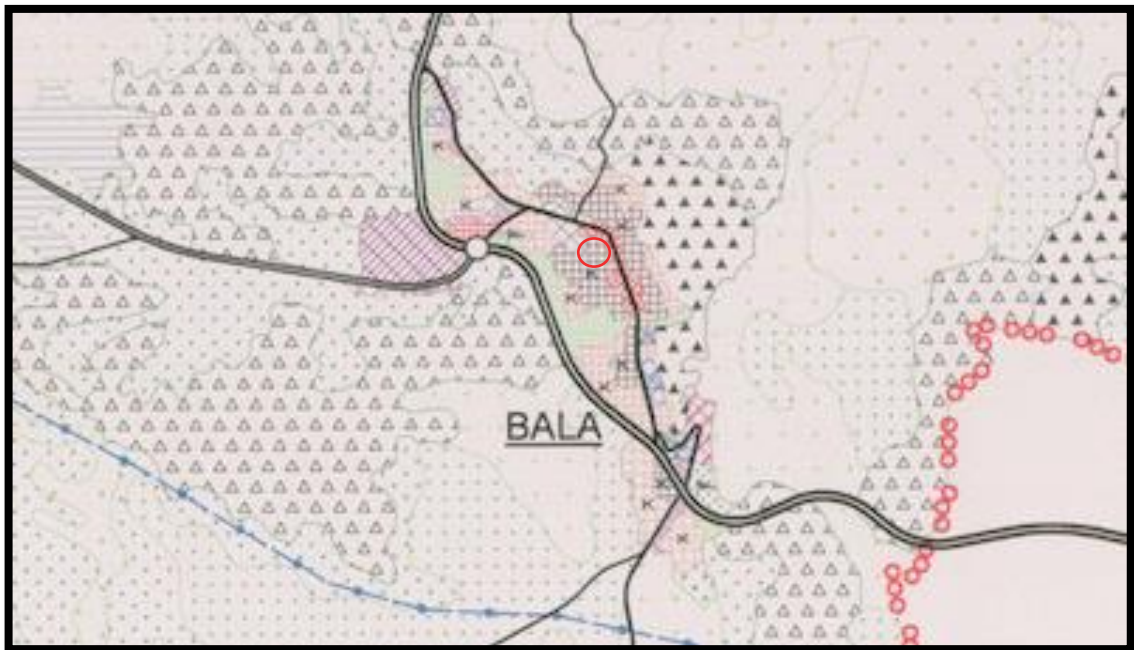


4.2.Meri Plan Kararları

4.2.1. 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı

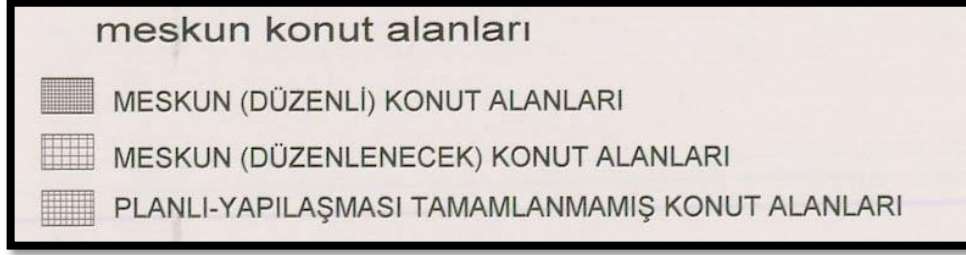
Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.02.2017 yılında onaylanan 1/10000 Ölçekli 2023 Ankara Çevre Düzeni Planı, Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Söz konusu planın iptal edilmesi ile proje alanı için üst ölçekli kararların alındığı imar planı 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı olduğu belirlenmiştir.

Harita 8: 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı



Yapılan incelemede plan değişikliği teklifine konu alan 16.02.2007 tarihinde onaylanan 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nda Meskun (Düzenlenecek) Konut Alanları lejantında yer almaktadır.

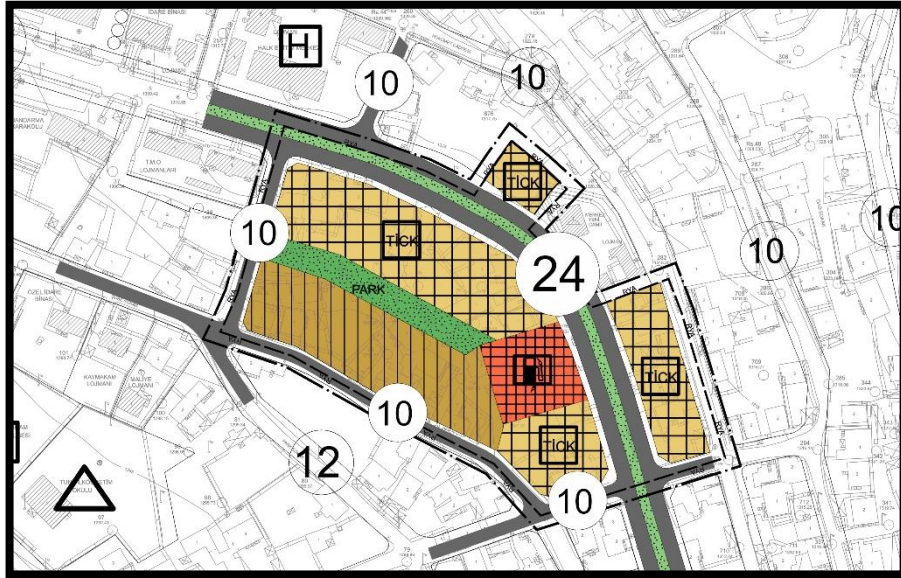
Harita 9. 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Meskun Konut Alanlara Ait Plan Gösterimi



4.2.2. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Bala ilçesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 09.08.2005 tarihli 2146 sayılı kararla Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış, planlama alanında 18.01.2022 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan Bala (Ankara) Göztepe Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği geçerlidir. Nazım imar planında söz konusu alanda Ticaret-Konut Alanları, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Park Alanı ve Mevcut Konut Alanı (Yüksek Yoğunluk) bulunmaktadır. Planlama alanının çevresinde 24 metre ve 10 metre en kesitli taşıt yolları yer almaktadır. Söz konusu plan değişikliğine ait imar planı Harita 10'da alan dağılımı Tablo 6'da yer almaktadır.

Harita 10. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı



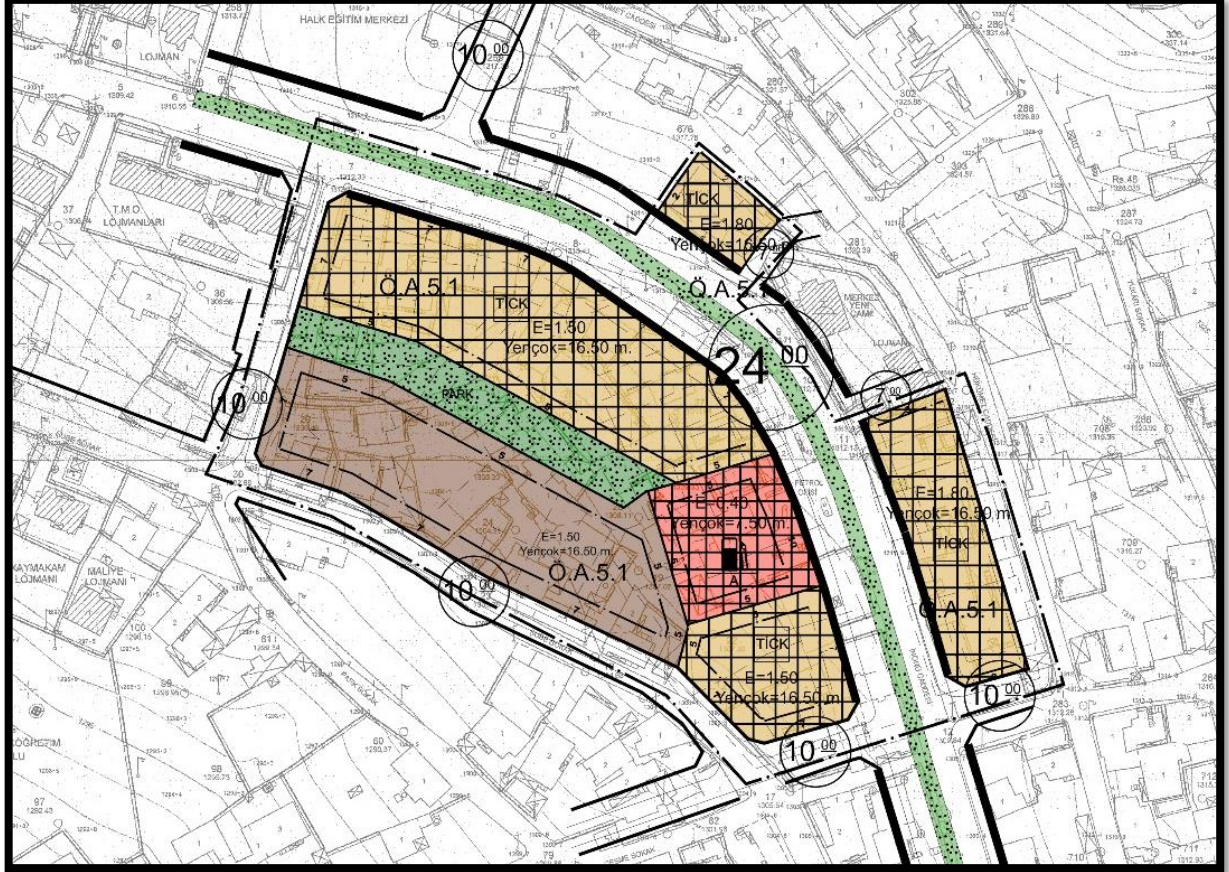
Tablo 6. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN DAĞILIMI		
Alan Adı	ALAN (M²)	ORAN (%)
Meskun Konut Alanı	4708.45	18.71
Konut + Ticaret Alanı	9635.75	38.29
Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı	1647.94	6.55
Park	1547.44	6.15
Pasif Yeşil Alan	1297.07	5.15
Yollar	6328.89	25.15
Toplam	25165.541	100

4.2.3. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Bala ilçesine ait imar planı çalışmaları 2004 yılında İller Bankası tarafından başlatılmıştır. Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Bala Belediye Meclisinin 09.11.2005 gün ve 89 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2006 gün ve 1364 sayılı kararı ile onaylamıştır. Planlama alanına ait meri imar planı ise 18.01.2022 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan Bala (Ankara) Göztepe Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Uygulama İmar Planı Değişikliği'dir.

Harita 11. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı



Tablo 7: Meri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

MERİ PLAN		
ALAN ADI	ALAN (M ²)	ORAN (%)
MESKUN KONUT ALANI	4708.45	18.71
TİCARET - KONUT ALANI	9635.75	38.29
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYON ALANI	1647.94	6.55
PARK	1547.44	6.15
PASİF YEŞİL ALAN	1297.07	5.15
YOLLAR	6328.89	25.15
TOPLAM	25165.54	100

Söz konusu Rezerv Yapı Alanı, 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planında;

- Meri imar planının güneyinde bulunan yapı adasının etrafında 24 m. ve 10 m. en kesitli taşıt yolları bulunmakta olup, kuzeyde yer alan imar adalarında ise 7 metre en kesitli yaya yolları, 10 metre en kesitli ve 24 metre en kesitli taşıt yolları bulunmaktadır. 24 metrelik taşıt yoluna cephesi bulunan parsellerden; güneyde yer alan parseller E=1.50 Yençok=16.50 metre yapılaşma koşullarına sahip Ticaret-Konut Alanı ve E=0.40

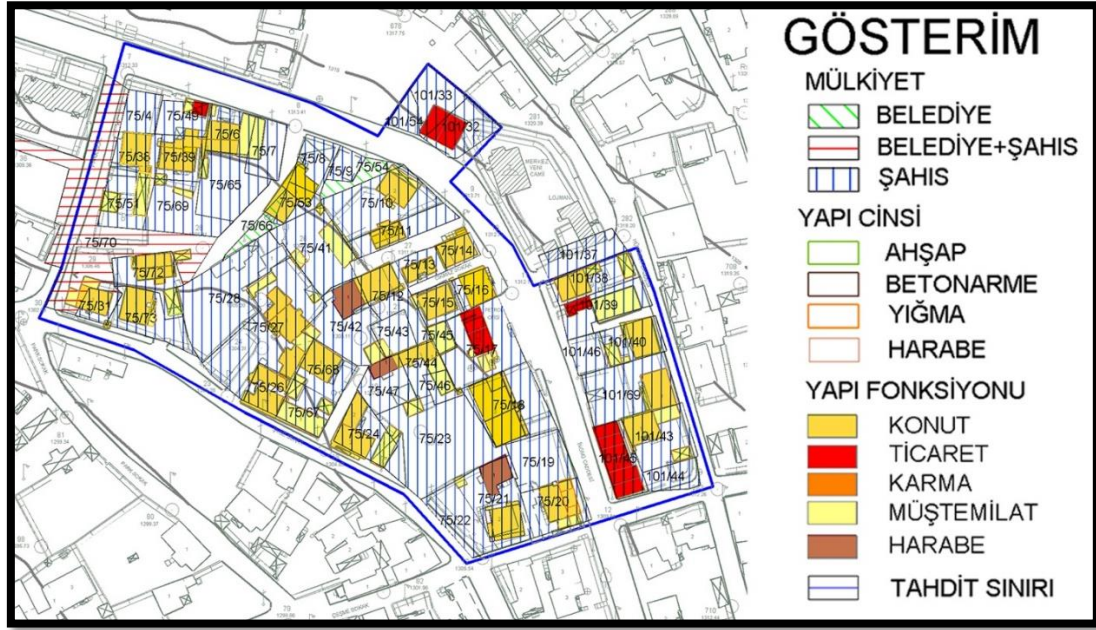
Yençok=7.50 m. yapılaşma koşuluna sahip Akaryakıt ve Servis İstasyonu'ndan oluşmakta olup kuzeyde yer alan parseller E=1.80 Yençok=16.50 m. yapılaşma koşullarına sahip Ticaret-Konut Alanı'dan oluşmaktadır. Ayrıca planlama alanının içerisinde, güneyde ve batıda yer alan 10 metre en kesitli taşıt yollarından cephe alan E=1.50 Yençok=16.50 metre yapılaşma koşullarına sahip Meskun Konut alanı ve Park Alanı bulunmaktadır.

- Nüfus projeksiyonu hesaplanırken, Türkiye genelinde ortalama konut büyüklüğü (120m²), Ankara ili için Tuik tarafından belirlenen hane halkı büyüklüğü 3.06'e bölünmesiyle kişi başına düşen konut büyüklüğü 39.22m² olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı içerisinde imar adalarının konuta esas inşaat alanları hesaplanıp, kişi başına düşen konut büyüklüğüne bölünerek projeksiyon nüfusu hesaplanmıştır.
- Meri imar planında Ticaret-Konut kullanımlı parsellerin emsal değeri değerinin %75'i konut kullanımlıdır.
- Meri imar planında yerleşik konut alanlarının yüzölçümü 4708.45 m², emsali 1.50 dir ve konuta esas inşaat alanı 7062.68 m²'dir. Bu alanlar için projeksiyon nüfus 180 kişidir.
- Ticaret-Konut alanlarının toplam yüzölçümü 9635.75 m²'dir, toplam inşaat alanı 15278.66 m² ve konuta esas inşaat alanı (%75) 11458.99 m²'dir. Buna göre bu alanlar için projeksiyon nüfus 292 kişidir.
- Yapılan hesaplamalar doğrultusunda Rezerv Yapı Alanı için belirlenen **PROJEKSİYON NÜFUSU= 472** kişidir.
- Meri İmar planının ortalama emsali E=1.56'dır.

Tablo 8: Meri Plan Nüfus Projeksiyonu

ALAN ADI		ALAN (M ²)	YAPILAŞMA KOŞULU	TAKS	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KONUT KULLANIM ORANI	KONUT İNŞAAT ALANI
YERLEŞİK KONUT ALANI		4708.45	E:1.50	-	1.50	7062.68	100%	7062.68
TİCARET - KONUT ALANI	1 NOLU ADA	1688.26	E:1.50	-	1.50	2532.39	75%	1899.29
	2 NOLU ADA	5197.41	E:1.50	-	1.50	7796.12	75%	5847.09
	3 NOLU ADA	636.72	E:1.80	-	1.80	1146.10	75%	859.57
	4 NOLU ADA	2113.36	E:1.80	-	1.80	3804.05	75%	2853.04
TOPLAM		14344.2				22341.34		18521.67

5. SENTEZ

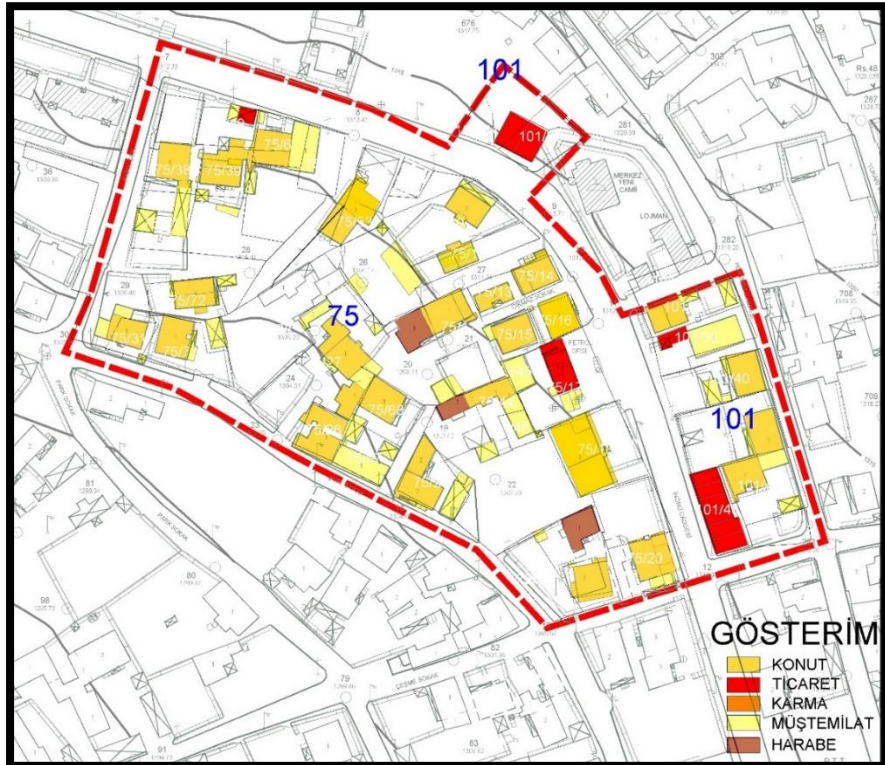


Plan sınırı içerisinde mevcut durumu yapıların kullanım şekillerini, yapı cinslerini ve parsellerin mülkiyet durumlarını ve mevcut teknik altyapı tesislerini gösterir analizler bir araya getirilerek Sentez Paftası oluşturulmuştur. Yapılan analizler aşağıda ayrı ayrı detaylandırılarak incelenmiştir.

5.1.Yapıların Kullanım Amaçları

Proje alanındaki yapılar incelendiğinde yapıların büyük bir bölümü konut amaçlı kullanılırken bunların sadece 5 tanesi ticaret amaçlı kullanılmaktadır. Bunların biri akaryakıt istasyonu ikisi tamir atölyesi ve diğer ikisinde ticari amaçlı kullanılmaktadır.

Harita 12. Rezerv Yapı Alanı Sınırları İçerisinde Yapı Kullanım Fonksiyonları



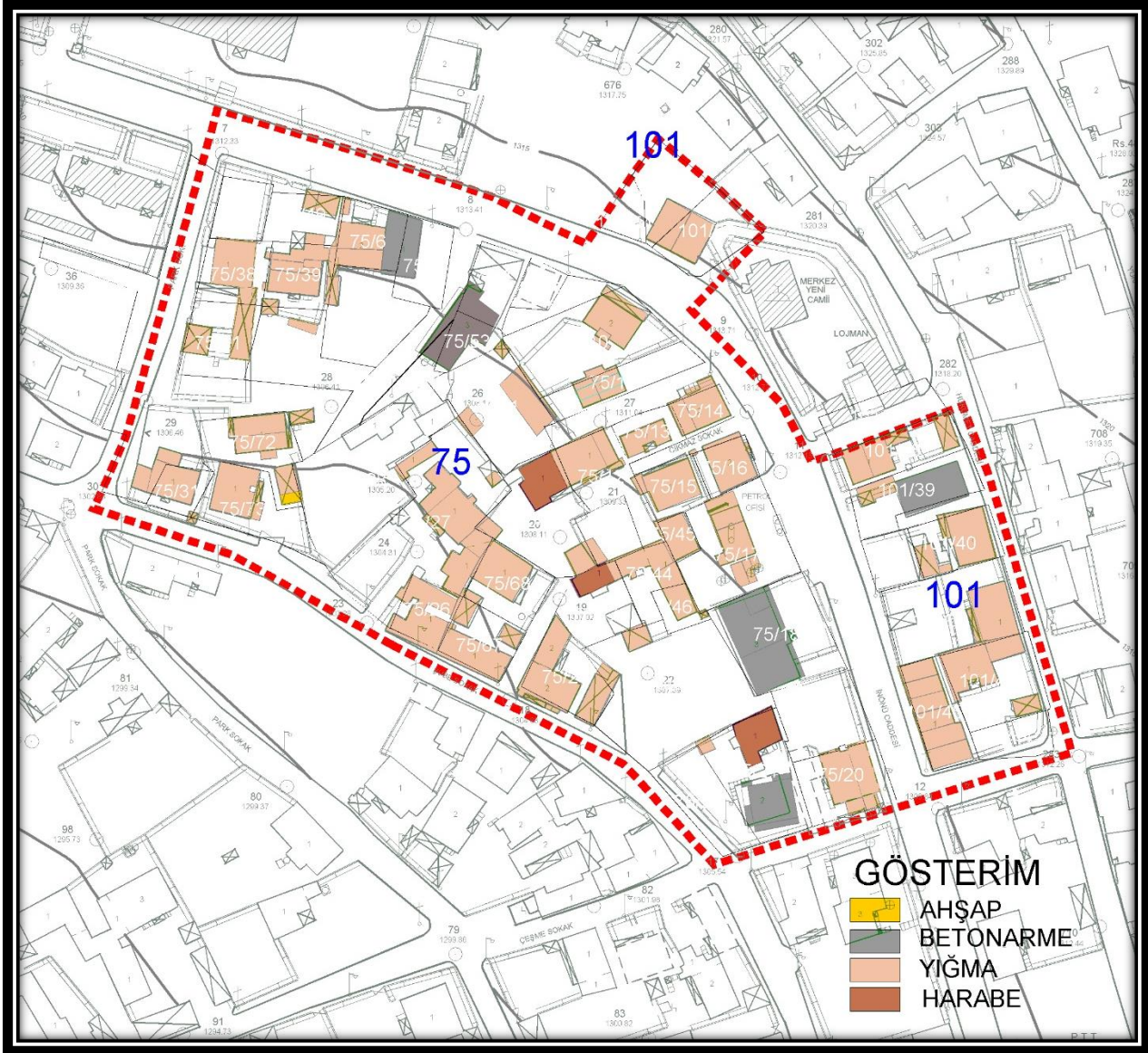
Tablo 10. Rezerv Yapı Alanı Sınırı İçindeki Kamuya Ait Taşınmazlar Listesi

Malik	Mahalle	Ada	Parsel	Hisse Oranı	Toplam Alan(m ²)	Hissesine düşen alan
Bala Belediyesi	Göztepe Mahallesi	75	66	1	112	112
Bala Belediyesi	Göztepe Mahallesi	75	70	1733/1833	1833	1733
Toplam					1945	1845

5.2.Yapı Stoğu ve Cins Analizi

Alandaki yapıların yapı cinsi yığma yapılar olmakla birlikte yapıların %65'i yapı kalitesi kötü yapılardır. Yapı kalitesi iyi yapılar 5 adet olup yapıların %9'unu oluşturmaktadır.

Harita 14. Ankara İli Bala İlçesi Göztepe Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Yapı Cinsi Analizi



Tablo 12: Yapıların Kat Adetleri ve Alanı

Kat Sayısı	Adet	Hâlihazırdaki İnşaat Taban Alanı	Öneri Toplam İnşaat Alanı
1 Katlı	51	5576,132	0
2 Katlı	4	900,457	0
3 Katlı	1	665,754	1995

5.4.Mevcut Teknik Altyapı Durumu

Proje alanı içindeki altyapıya bakıldığında; doğalgaz, elektrik, Telekom, kanalizasyon ve Telekom hatları mevcut olup hatlar aşağıdaki haritada gösterilmiştir.

Harita 16: Altyapı Elemanları



6. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Ankara Aski Genel Müdürlüğü'nün 14.02.2020 tarih ve E.5752 sayılı yazında;** “söz konusu alanda idaremize ait mevcut hatlarımız bulunmaktadır. Bu hatlarımızın geçişinin muhafaza edilerek korunması, planlama esnasında önem arz etmektedir” denilmiştir. (Bknz; Ek 1)
- **Başkent Doğalgaz Dağıtım'ın 10.02.2020 tarih ve E-7278 sayılı yazısında;** “Çalışma alanı sınırı içerisinde mevcut doğalgaz altyapı tesisi bulunmayıp,

Açıklama:

1. Doğalgaz altyapı tesisleri., bulunduğu bölgeye gaz arzı sağlamak ve kamu yararına hizmet vermek için yürürlükte bulunan imar yollarına göre projelendirildiği, bu kapsamda bölgeye sağlanan doğalgaz akışı devamlılığının sağlanması için yapılacak imar planı çalışmasında,

2. Doğalgaz projelendirmesi bulunan hatlarının imar yolunda, inikân olmaması halinde yapılaşma koşulları herhangi bir mülkiyete konu olmayacak park alanlarında bırakılması,
3. Doğalgaz projelendirmesi bulunan hatlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak imar planlarına olarak işlenmesi,
4. Ayrıca plan notlarına, "Doğalgaz hatlarının bulunduğu alanlarda yapılacak her türlü kazı dolgu vb. faaliyette Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. görüşünün alınması zorunludur." ibaresinin eklenmesi" görüşü belirtilmektedir. (Bknz; Ek 2)

• **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 05.04.2021 tarihli 709481 sayılı ve kurum görüşü yazısında;** "Ankara İli, Bala

İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunan toplam 2.165,54 m² (2,52 ha) yüzölçümlü alanın 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birince fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi" denilmiştir. (Bknz; Ek 3)

• **Ankara 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.02.2020 tarih ve E.191915 sayılı kurum görüşü yazısında;** "Çalışma alanında yüzeyde yapılan incelemede alan üzerinde 2863 sayılı Kanun kapsamında taşınır veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı, ancak sınırları belirtilen alanda ileride yapılacak fiziki ve inşai müdahaleler sırasında taşınır veya taşınmaz kültür varlığı bulunması durumunda çalışmaların derhal durdurularak 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereğince ilgili makamlara haber verilmesi gerektiği" belirtilmiştir. (Bknz; Ek 4)

• **Milli Savunma Bakanlığı, Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 02.03.2020 tarih ve E.153377-118 sayılı yazısında;** "Çalışma alanı sınırı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı bağlısı (Jandarma Genel Komutanlığı hariç) askeri alan, askeri yasak ve güvenlik bölgesi ile NATO akaryakıt boru hattı ve tesisi bulunmadığı" bildirilmiştir. (Bknz; Ek 5)

• **ABB Ego Genel Müdürlüğünün 28.01.2020 tarih ve E.1875 sayılı yazısında;** "plan çalışmalarına esas Kurumumuz faaliyetinde mevcut tesis ve öneri projemiz bulunmamaktadır" denilmiştir. (Bknz; Ek 6)

• **Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü'nün 08.04.2020 tarih ve E.1100556 sayılı yazısında;** "Çalışma alanının herhangi bir korunan alanda kalmadığından talep edilen edilen planlama çalışmasının yapılmasında bir sakınca bulunmadığı" bildirilmiştir. (Bknz; Ek 7)

• **İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 27.01.2020 tarih ve E.14498 sayılı yazısında;** "söz konusu alanın afetselliği ve dem-premselliği bakımından imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanması ve raporda belirtilen esaslara uyulması ile 3194 sayılı imar kanunu kapsamında bütüncül planlama yaklaşımına uygun planlama yapılması kaydı ile uygun olduğu" belirtilmiştir. (Bknz; Ek 8)

• **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 12.02.2020 tarihli E-16255 sayılı ve yazısında;** "imar planı değişikliği sonrası söz konusu alanlarda yapılması planlanan faaliyetlere ilişkin Çed Yönetmeliği kapsamında değerlendirme yapılabilmesi için ilgili bilgi ve belgeler (faaliyet konusu, kapasite bilgisi vb.) ile başvuru yapılması ve çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanılması halinde bilgi verilmesi gerektiği" görüşü belirtilmektedir. (Bknz; Ek 9)

• **İl Emniyet Müdürlüğünün 30.01.2020 tarih ve 94078 sayılı yazısında;** "söz konusu alanda belirtilen alanın merkezi bir konumda olması, emniyet ve asayiş sağlanması açısından Polis Merkezi a-Amirliği hizmet binası yapılabilecek büyüklükte yeterli alanın Emniyet Hizmet Alanı olarak ayrılması durumunda uygun olduğu" belirtilmiştir. (Bknz; Ek 10)

• **İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 29.01.2020 tarih ve E.91590 sayılı yazısında;** “söz konusu alanın Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Turizm Merkezi ve Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içinde yer almadığı” belirtilmiştir. (Bknz; Ek 11)

• **İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 30.01.2020 tarih ve E.2182768 sayılı yazısında;** “3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi uyarınca eğitim alanlarının kamunun eline geçmesi için arsa düzenleme çalışmalarının yapılması, plan onay süreci tamamlanması halinde planının bir örneğinin sayısal ortamda bakanlığımıza iletilmesi” belirtilmiştir. (Bknz; Ek 12)

• **İl Sağlık Müdürlüğünün 24.02.2020 tarih ve 80071876-129 sayılı yazısında;** “imar planı yapılacak alan ve çevresinde Kurum çalışmalarımız ve ilgili mevzuat hükümlerine göre sakınca olmadığı” belirtilmiştir. (Bknz; Ek 13)

• **Karayolları 4. Bölge Müdürlüğünün 05.02.2020 tarih ve E.33422 sayılı yazısında;** “mevcut ve planlanan karayolu güzergahlarımız dışında olduğu” belirtilmiştir. (Bknz; Ek 14)

• **İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 21.01.2020 tarih ve E.1302073 sayılı yazısında;** “Üst Ölçekli plan kararlarına uygun olması koşuluyla ilgili kurum ve kuruluşların uygun görmesi halinde plan yapılmasında sakınca olmadığı” belirtilmiştir. (Bknz; Ek 15)

• **Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün 21.01.2020 tarih ve E.3898 sayılı yazısında;** “kurumumuzca yapılan incelemeler sonucunda sivil hava ulaşımına açık havaalanı mania planları dışında kaldığı tespit edildiği” belirtilmiştir. (Bknz; Ek 16)

• **Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğünün 17.02.2020 tarih ve E.54213 sayılı yazısında;** “teşekkülümüz tarafından yürütülen mevcut ya da planlanan herhangi bir proje bulunmadığı” belirtilmiştir. (Bknz; Ek 17)

• **TEDAŞ Genel Müdürlüğünün 30.01.2020 tarih ve E.11994 sayılı yazısında;** “bahse konu alanda imar planı çalışması yapılmasında kurumumuzca sakınca bulunmadığı” belirtilmiştir. (Bknz; Ek 18)

• **Türk Telekomünikasyon’ın 10.02.2020 tarihli E-17346 sayılı kurum görüşü yazısında;** “Alt yapı tesislerimizin zarar görmemesi ve yerinde korunabilmesi için gereken tespit çalışmaları yapılmış olup; plan yapım sürecinde engel teşkil eden mevcut tesislerimizin deplase edilmesinin talep edilmesi durumunda toplam proje deplase bedelinin yatırılması akabinde çalışmalara başlanılabileceği” görüşü belirtilmektedir. (Bknz; Ek 19)

• **İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 28.01.2020 tarih ve E.334990 sayılı yazısında;** “yapılan inceleme sonucunda söz konusu parsellerin tarım arazisi vasfında olmadığı ve imarlı alan içerisinde kaldığı anlaşılmış olup imar planının onay tarihine ilişkin elinizde bulunan bilgi belgelerin ve mevcut yapılaşmaların hangi yıl/yıllarda olduğu bilgisinin tarafımıza gönderilmesi” şeklinde görüş bildirilmiştir. (Bknz; Ek 20)

• **EÜAŞ Genel Müdürlüğünün 24.02.2020 tarih ve E.37884 sayılı yazısında;** “Söz konusu alanda herhangi bir tesisimiz plan yada projemiz olmadığı” belirtilmiştir. (Bknz; Ek 21)

• **Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının 24.02.2020 tarih ve E.4024 sayılı yazısında;** “Bakanlığımızın ilgili kuruluşu Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğünce; söz konusu bölgedeki Genel Müdürlüklerine ait tesislerin işletme hakkı Başken Elektrik dağıtım A.Ş.’ne devredildiğinden adı geçen şirketten görüş istenildiğini belirtmekte olup, alınan görüş yazısının bir örneği ekte sunulmuştur.”

Konu ile ilgili Bakanlığımız kuruluşlarından Maden Teknik ve Arama ,Türkiye İletişim A.Ş., Türkiye Petrolleri A.O., Boru Hatları ile petrol taşıma A.Ş., Eti Maden İşletmeleri Ve Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlükleri yazılarının birer örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.” görüşü belirtilmektedir. (Bknz; Ek 22)

- **Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. Genel Müdürlüğünün 04.02.2020 tarih E.48467 sayılı yazısında;** “Teşekkülümüzce yapılan incelemeler neticesinde, ilgi konusu planlama alanında mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimiz bulunmadığı” şeklinde görüş bildirilmiştir. (Bknz; Ek 22-1)
- **Türkiye Petrolleri A.O. Genel Müdürlüğünün 14.02.2020 tarihli E.10541 sayılı yazısında;** “bahsi geçen alanda Genel Müdürlüğümüze ait herhangi bir yatırım bulunmadığı” şeklinde görüş bildirilmiştir. (Bknz; Ek 22-2)
- **Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.’inin 07.02.2020 tarih E.2162168 sayılı yazısında;** “söz konusu proje alanı içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dahilinde Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattımızın/tesisimizin olmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, söz konusu projenin belirtilen alanda yapılmasında kuruluşumuz açısından herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.” görüşü bildirilmiştir. (Bknz; Ek 22-3)
- **Etimaden İşletmeleri Genel Müdürlüğünün 30.01.2020 tarih E.7918 sayılı yazısında;** “imar planı yapılması istenilen alanda Teşekkülümüze ait maden sahası bulunmadığı tespit edilmiştir.” görüşü bildirilmiştir. (Bknz; Ek 22-4)
- **Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğünün 29.01.2020 tarih E.2971219 sayılı yazısında;** “söz konusu alanda, Kurumumuza ait ruhsat sahası bulunmamaktadır.” görüşü bildirilmiştir. (Bknz; Ek 22-5)
- **Maden Teknik Ve Arama Genel Müdürlüğünün 05.02.2020 tarih E.9582 sayılı yazısında;** “söz konusu alanda Kuruluşumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır” görüşü bildirilmiştir. (Bknz; Ek 22-6)
- **TEDAŞ Genel Müdürlüğünün 24.02.2020 tarih 62926453-769 sayılı yazısında;** “Genel Müdürlüğümüze ait elektrik dağıtım tesislerinin işletme hakkı Başkent Dağıtım Anonim Şirketine İHDS kapsamında devredildiğinden, anılan şirketten konuya ilişkin görüş istenmiş olup, Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketinin Plan çalışmasına ilişkin görüş yazısı yazımız ekinde gönderilmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir. (Bknz; Ek 22-7)
- **Başkent Elektrik Dağıtım’ın 14.02.2020 tarihli E-26606 sayılı kurum görüşü yazısında;** “bahse konu bölgede halihazırda mevcut bulunan tesislerimizin trafo, dağıtım merkezi, kesici ölçü kabini, enerji nakil hattı vb.) varsa mülkiyet-irtifak haklarının korunması kaydıyla planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı” görüşü belirtilmektedir. (Bknz; Ek 22-8)
- **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 28.02.2020 tarihli E-51878 sayılı ve kurum görüşü yazısında;** “6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin plan onama yetkisi Bakanlığımıza ait olup bahse konu planlama alanı ile ilgili kurum görüşleri ve mevzuat hükümleri esas alınarak yatay mimari esaslı hazırlanacak planlarla ilgili değerlendirmenin, plan teklifinin onayı için Bakanlığımıza iletilmesine müteakip plan inceleme aşamasında yapılabileceği” denilmiştir. (Bknz; Ek 23)
- **Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar ve Çevre Düzeni Planlama Şube Müdürlüğü’nün 74651 sayılı kurum görüşü yazısında;** “425 metre mesafedeki Kartaltepe Mah. Kd. 62/39 nolu parselin anılan onaylı “1/5000 ölçekli Bala NİP” kapsamında “Bakım ve Akaryakıt İstasyonu” kullanımında kaldığı yukarıda belirtilen onaylı “1/1000 ölçekli Bala UİP” kapsamında “Ticaret Alanları” gösteriminde kaldığı” denilmiştir. (Bknz; Ek 24)

7. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

7.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi

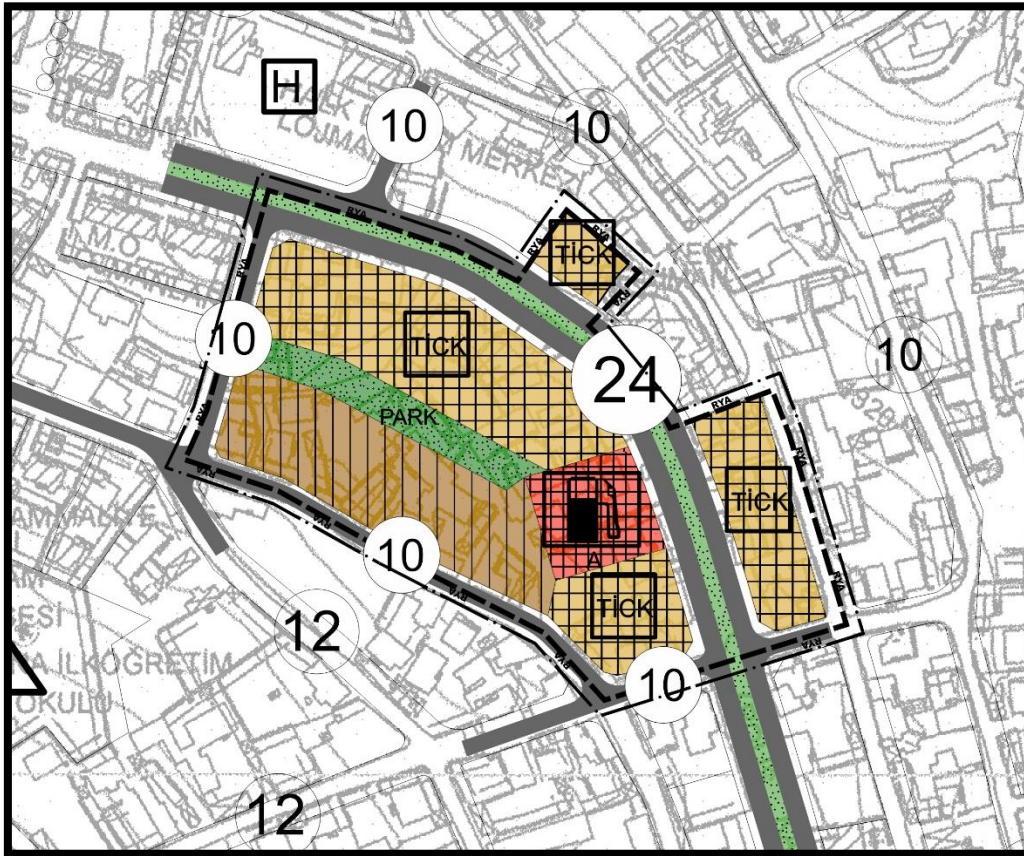
Ankara ili, Bala ilçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2.52 hektarlık rezerv yapı alanına ilişkin kurgulanan kentsel dönüşüm ile eskimiş, ekonomik ömrünü doldurmuş ve sağlıklı durumdaki konut ve çalışma alanlarının, günümüz ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde planlanması ve söz konusu bölgenin günümüz yapı teknolojisi ve gereksinimlerine uygun şekilde daha yaşanabilir, sürdürülebilir ve cazibe noktasına dönüştürülmesi, nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli yaşam alanlarının oluşturulması amaçlanmıştır ve alan için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri hazırlanmıştır. Söz konusu imar planları 18.01.2022 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Planların onaylanmasını takiben alanda uygulamaya başlanmıştır. Bu süreçte onaylanan imar planlarının dönüşüm parametrelerinden kaynaklı olarak yaklaşık 7 metre kayıklık olduğu tespit edilmiştir.

Hazırlanan imar planı değişikliğinde 18.01.2022 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan imar planlarının uygulama aşamasında yaşanacak mülkiyet sorunlarına sebebiyet vermemesi için mekânsal koordinatları düzeltilmiştir. Planlama aşamasında yürürlükte bulunan meri imar planına ait yapılaşma koşulları ve arazi kullanım kararları korunmuştur.

7.2. Planlama Kararları

Yürükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na ait yapılaşma koşulları ve arazi kullanım kararları korunarak öneri imar planlarına aktarılmıştır. Yalnızca planlama alanının doğusunda yer alan Ticaret-Konut Alanı 7525 ada 2 parselin sınır kabul edilerek yaklaşık 13 m² küçültülmüş, söz konusu alan yol alanına eklenmiştir.

Harita 17. Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği



Harita 18: Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



Tablo 13: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN DAĞILIMI		
Alan Adı	ALAN (M ²)	ORAN (%)
Meskun Konut Alanı	4708.45	18.71
Konut + Ticaret Alanı	9622.09	38.29
Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı	1647.94	6.55
Park	1547.44	6.15
Pasif Yeşil Alan	1297.07	5.15
Yollar	6371.89	25.15
Toplam	25165.541	100

Öneri uygulama imar planının Tablo 13'deki alan dağılımına bakıldığında alanın %38,29'unun Konut + Ticaret Alanı, %18.71'ini Meskun Konut Alanı ve %25.15'ini Yollar geriye kalan alanın ise Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Pasif Yeşil ve Park Alanının da oluşmaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile mer'i imar planı yapılaşma kararları alansal olarak karşılaştırılmıştır (Bknz. Tablo 14) bu tabloya göre meri imar planı kararlarının korunduğu yalnızca 13.66 m² Ticaret- Konut Alanı'nın Yol Alanı'na eklendiği görülmektedir.

Tablo 14: Meri Plan Ve Öneri Plan Değişikliği Alan Dağılımları Karşılaştırması

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU			
	MERİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
ALAN ADI	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)
YERLEŞİK KONUT ALANI	4708.45	4708.45	0
TİCARET - KONUT ALANI	9635.75	9622.09	-13.66
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	1647.94	1647.94	0
PARK	1547.44	1547.44	0
PASİF YEŞİL ALAN	1297.07	1297.07	0
YOLLAR	6328.89	6342.55	13.66
TOPLAM	25165.541	25165.541	0

Mevcut ve öneri planın planlama nüfuslarına bakıldığında ise Mer'i uygulama imar planının nüfusu 472 iken; öneri planın plan nüfusu ise 471 olarak Tablo 15'de hesaplanmıştır. Yapılan bu plan değişikliği ile planlama alanının nüfus yoğunluğu artırılmamış aksine düşürülmüştür.

Tablo 15: Öneri Plan Değişikliği Nüfus Projeksiyonu

PROJEKSİYON NÜFUS							
ADA NO	ALAN	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KONUT İNŞAAT ORANI	KONUT İNŞAAT ALANI	KİŞİ BAŞI KONUT İNŞAAT ALANI	NÜFUS
YERLEŞİK KONUT ALANI	4708.45	1.50	7062.68	100%	7062.68	39.22	180
TİCK -1	1688.26	1.50	2532.39	75%	1899.29	39.22	48
TİCK -2	5197.41	1.50	7796.12	75%	5847.09	39.22	149
TİCK -3	636.72	1.80	1146.10	75%	859.57	39.22	22
TİCK -4	2099.7	1.80	3771.49	75%	2828.41	39.22	72
TOPLAM					18521.67		471

- Nüfus projeksiyonu hesaplanırken, Türkiye genelinde ortalama konut büyüklüğü (120m²), Ankara ili için TUIK tarafından belirlenen hane halkı büyüklüğü 3.06'e bölünmesiyle kişi başına düşen konut büyüklüğü 39.22m² olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı içerisinde imar adalarının konuta esas inşaat alanları hesaplanıp, kişi başına düşen konut büyüklüğüne bölünerek projeksiyon nüfusu hesaplanmıştır.
- Öneri imar planında Ticaret-Konut kullanımlı parsellerin emsal değeri değerinin %75'i konut kullanımlıdır.
- Öneri imar planında yerleşik konut alanlarının yüzölçümü 4708.45 m², emsali 1.50 dir ve konuta esas inşaat alanı 7062.68 m²'dir. Bu alanlar için projeksiyon nüfus 180 kişidir.
- Ticaret-Konut alanlarının toplam yüzölçümü 9635.75 m²'dir, toplam inşaat alanı 15278.66 m² ve konuta esas inşaat alanı (%75) 11458.99 m²'dir. Buna göre bu alanlar için projeksiyon nüfus 292 kişidir.
- Yapılan hesaplamalar doğrultusunda Rezerv Yapı Alanı için belirlenen **PROJEKSİYON NÜFUSU= 471** kişidir.

MERİ PLAN								
ALAN ADI		ALAN (M²)	YAPILAŞMA KOŞULU	TAKS	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KONUT KULLANIM ORANI	KONUT İNŞAAT ALANI
YERLEŞİK KONUT ALANI		4708.45	E:1.50	-	1.5	7062.68	100%	7062.68
TİCARET - KONUT ALANI	1 NOLU ADA	1688.26	E:1.50	-	1.5	2532.39	75%	1899.29
	2 NOLU ADA	5197.41	E:1.50	-	1.5	7796.12	75%	5847.09
	3 NOLU ADA	636.72	E:1.80	-	1.8	1146.1	75%	859.57
	4 NOLU ADA	2113.36	E:1.80	-	1.8	3804.05	75%	2853.04
TOPLAM		14330.54				22341.34		18521.67
ÖNERİ PLAN								
ALAN ADI		ALAN (M²)	YAPILAŞMA KOŞULU	TAKS	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KONUT KULLANIM ORANI	KONUT İNŞAAT ALANI
YERLEŞİK KONUT ALANI		4708.45	E:1.50	-	1.5	7062.68	100%	7062.68
TİCARET - KONUT ALANI	1 NOLU ADA	1688.26	E:1.50	-	1.5	2532.39	75%	1899.29
	2 NOLU ADA	5197.41	E:1.50	-	1.5	7796.12	75%	5847.09
	3 NOLU ADA	636.72	E:1.80	-	1.8	1146.1	75%	859.57
	4 NOLU ADA	2099.7	E:1.80	-	1.8	3771.49	75%	2828.41
TOPLAM		14316.88				22341.34		18497.04

Tablo 16'da mevcut ve öneri imar planlarının yapılaşma kararları karşılaştırılmış olup buna göre mevcut imar planında 1.60 ve 1.20 emsallerle 18858 metrekare konut inşaat alanı oluşturulurken, öneri imar planında 1.50 ve 1.80 emsal ile 18521 metrekare konut inşaat alanı oluşturulması sağlanmıştır.

7.2.1. Yerleşik Konut Alanı

Meri imar planında yüzölçümü 4708.45 m² E=1.50 ve Yençok=16.50 metre yapılaşma koşullarına sahip olan yerleşik konut alanı korunarak öneri imar planına aktarılmıştır.

7.2.2. Ticaret ve Konut Alanı

Plan sınırı içerisinde yer alan Ticaret-Konut alanları'nın meri imar planı yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri korunmuş olup, yalnızca 13.66 m²'lik alanı yola terk edilmiştir. Bu kapsamda Ticaret Konut Alanı lejantında yer alan kullanımların toplam yüzölçümü 9622.75 m² olup bu alanlarda emsale esas inşaat alanının %75'i konut kullanımında olacaktır.

7.2.3. Park

Meri imar planında yer alan 1547.44 m² park alanı korunarak öneri imar planına aktarılmıştır.

7.2.4. Akaryakıt ve Servis İstasyonu

Meri imar planında 1647.94 m² büyüklüğündeki alanda yer alan Akaryakıt ve Servis İstasyonu'nun yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri korunarak öneri imar planına aktarılmıştır.

7.2.5. Ulaşım

Plan değişikliği sınırları kapsamında onaylı imar planında yer alan 10 m. en kesitli taşıt yolları ve 24 metre taşıt yolu olarak planlanan ve alanın 1. Derece taşıt yolu olan Atatürk Bulvarının genişliği yapılan plan değişikliğinde de muhafaza edilmiştir.