



PURSAKLAR BELEDİYESİ

ANKARA İLİ
PURSAKLAR İLÇESİ
GÜMÜŞOLUK GÖLETİ VE ÇEVRESİ
16.50 HA ALANA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PURSAKLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ANKARA 2023

DOSYA NO: 065632005

PİN NO: NİP-061024258

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	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. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	7

ŞEKİLLER

Şekil 1. Ankara İlinin Ülke İçerisindeki Konumu	2
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	3
Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4. 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı.....	7
Şekil 5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan	9

1. PLANLAMANIN AMACI

Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Ütümüş ve Kurusarı Mahalleri sınırları içerisinde yer alan Gümüşoluk Göleti ve çevresinde “Millet Bahçesi” yapılması amacıyla 16.50 ha Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım 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 KONUMU

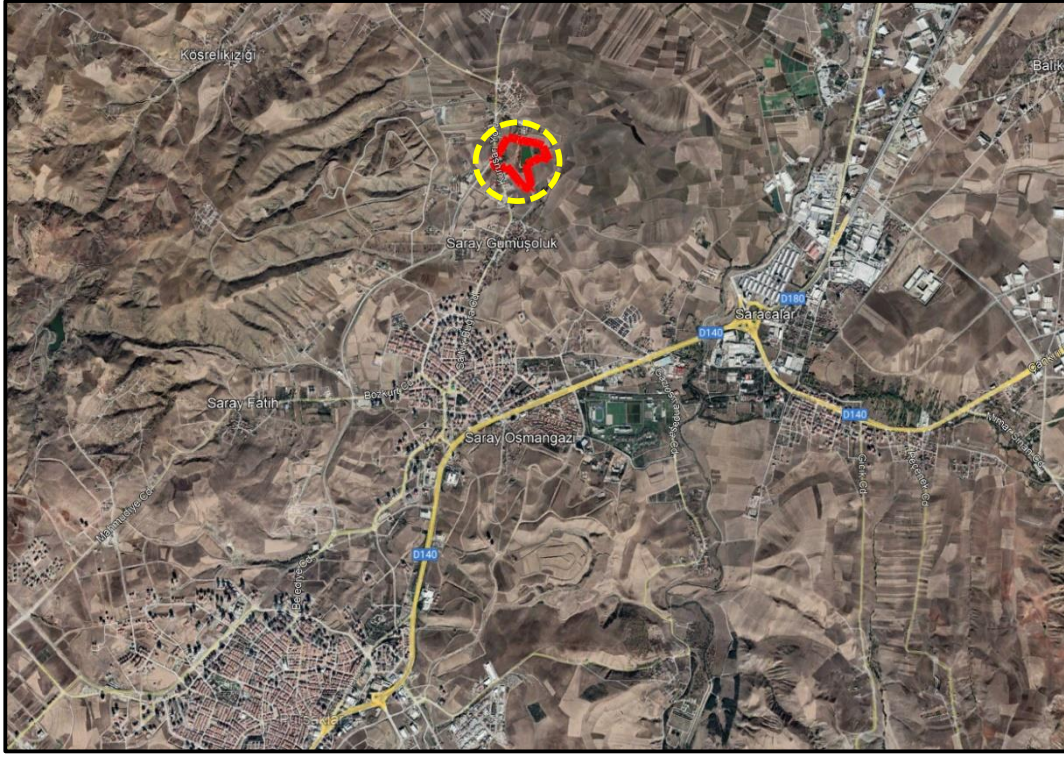
Ankara ili, Anadolu yarımadasında, İç Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Kuzeyinde, Çankırı ve Bolu; doğusunda Kırıkkale ve batısında Eskişehir illeri bulunmaktadır.



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. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

Planlama alanı Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Kurusarı ve Ülümbüş Mahallesi sınırları içerisinde Gümüşoluk 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 plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde H29-C-19-B paftasında 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; Önemli 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) KKNo'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."

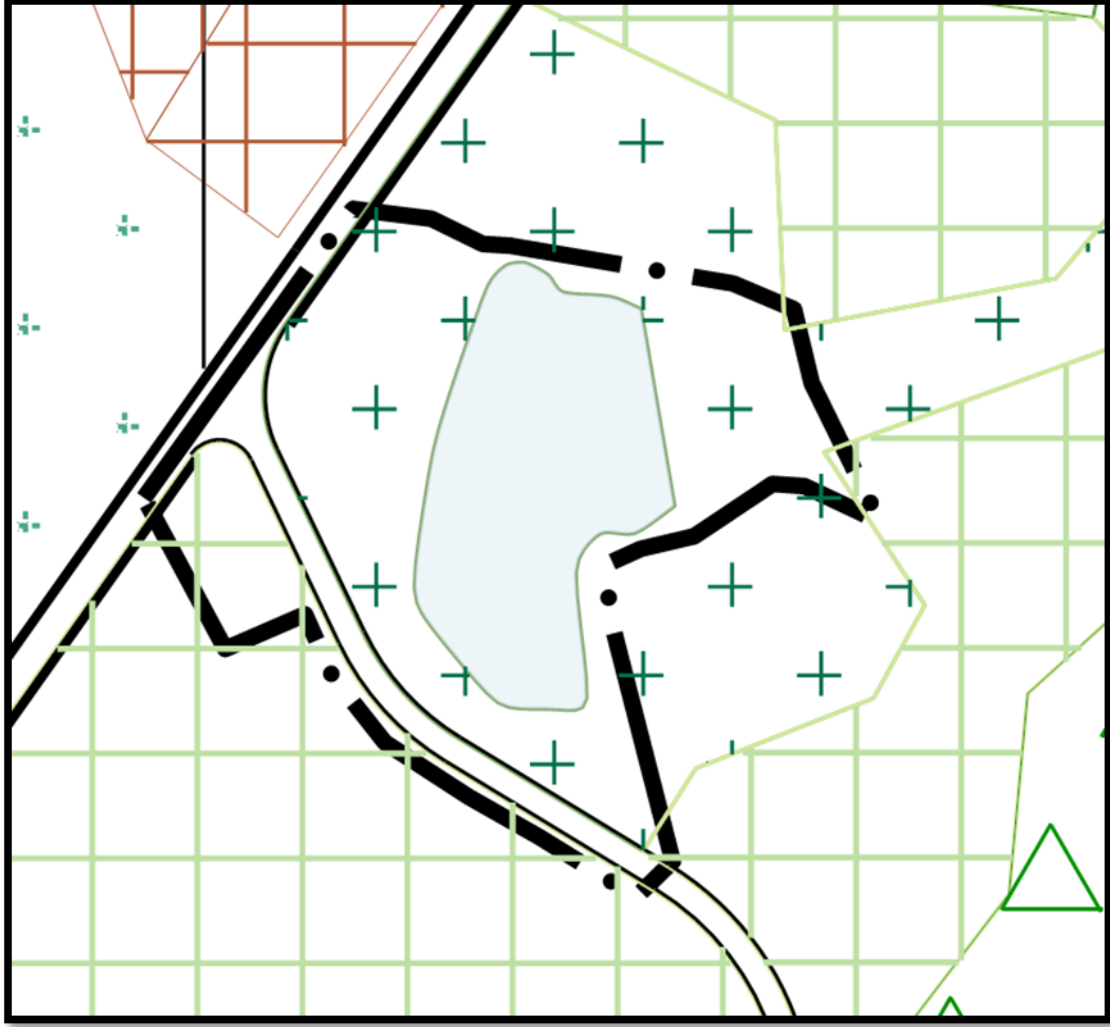
Ankara Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 4516693 sayılı görüş yazısında; "09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 14. Maddesinin 1. bendi gereğince söz konusu arazinin Tarım ve Orman 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 Gümüşlük Göleti ve çevresini kapsayan 16.50 ha alana ilişkin Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Pursaklar Belediye Başkanlığının 03.12.2019/8066 ve 11.11.2020/41534006-150.01.17947 tarih ve sayılı yazılarıyla iletilen Pursaklar İlçesi, Ülumbüş ve Kurusarı Mahalleri sınırları içerisinde yer alan Gümüşlük 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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

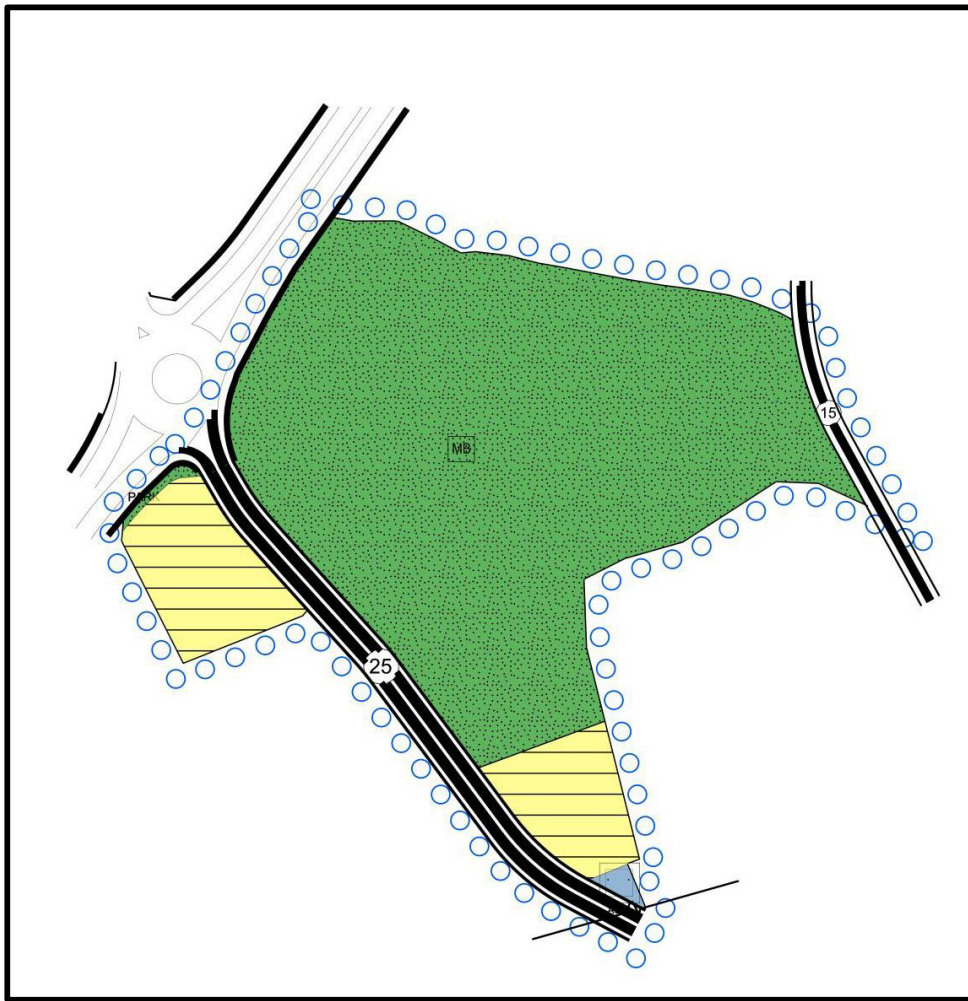
Üst ölçekli 2007 onaylı Başkent Ankara Nazım İmar Planında Gümüşoluk Göleti ve çevresinin "Rekreasyon Alanı" olarak ayrıldığı, yapılan imar planında önerilen "Millet Bahçesi" kullanımı ile Rekreasyon Alanı arasında yapılacak kullanımlar çok farklılık göstermemektedir. Bu nedenle üst ölçekli imar planlarına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

Plan kararları üretilirken, Mahkeme kararında özetle belirtilen, planlama alanının bir kısmının isabet ettiği 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında "Bağcılık-Bahçecilik" alanlarında yoğunluk 20 kişi/ha olduğu, ancak plan kararlarında "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" belirlendiğinden buranın çekim merkezi olacağı, yoğunluk artışından dolayı alanın doğal karakteristiğinin bozulacağı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına aykırı olduğu ifadesinin yerine getirilmesi amacıyla öneri planla 1/25000 ölçekli plana uygun olarak yoğunluk azaltılarak "Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı " kullanımı önerilmiştir. Ayrıca 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 Tesisi Alanı (ASM) alan kullanımları ile 14,194.34 m² “Taşıt Yolu” tanımlanmıştır.

FONSKİYON	YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)	Oran (%)
MILLET BAHCESI	127,205.74	77.09
PARK	866.12	0.53
SAĞLIK TESİSİ ALANI	770.00	0.47
SEYREK YOĞUNLUK GELISME KONUT	21,968.72	13.31
YOL	14,194.34	8.60
TOPLAM	165,004.92	100.00



Şekil 5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Sonuç olarak; hazırlanan 127,205.74 m² büyüklüğünde “Millet Bahçesi”, 21,968.72 m² büyüklüğünde “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:

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

2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

**Ankara İli, Pursaklar İlçesi,
Gümüşoluk Göleti ve Çevresi 16,50
Hektarlık Alana İlişkin Hazırlanan
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı**

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