



**ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ,
BAHÇELİEVLER VE KARAOĞLAN
MAHALLELERİ KONYA YOLU DOĞUSU
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM
VE 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



EKOTON PLANLAMA
MÜŐ. VE ÇEVRE PROJELERİ LTD. ŐTİ.
ANKARA

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

İÇİNDEKİLER.....	ii
ŞEKİLLER.....	iii
1. AMAÇ.....	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM BAĞLANTISI.....	2
3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	4
3.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	4
4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	7
4.1. JEOLJİK YAPI.....	7
4.1.1. Genel jeoloji.....	7
4.1.2. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi.....	8
4.2. DEPREM DURUMU.....	11
4.3. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	12
4.4. ARAZİ KULLANIM VE TOPAOĞRAFİK YAPI.....	14
4.5. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	18
4.6. TEKNİK ALTYAPI.....	18
4.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	20
4.8. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR.....	20
4.9. MEVCUT DURUM ANALİZLERİ.....	21
4.10. MÜLKİYET YAPISI.....	25
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	32
6. SENTEZ.....	33
7. PLANLAMA KARARLARI.....	35
8. PLAN NOTLARI.....	37
8.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	37
8.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	37

ŞEKİLLER

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	2
Şekil 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri	3
Şekil 3: Planlama Alanlarının 1/50.000 Ölçekli Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	4
Şekil 4: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
Şekil 5: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	6
Şekil 6: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası.....	10
Şekil 7: Deprem Haritası	11
Şekil 8: Planlama Alanı Arazi Kullanımı.....	15
Şekil 9: Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi	16
Şekil 10: Planlama Alanı Eğim Analizi	17
Şekil 11: Planlama Alanı Teknik Alt Yapı Analizi.....	19
Şekil 12: Planlama Alanının Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi'ndeki Yeri	20
Şekil 13: Planlama Alanı Görülebilirlik Durumu Analizi.....	21
Şekil 14: Planlama Alanı Peyzaj Durumu Analizi	22
Şekil 15: Planlama Alanı Morfolojik Durum Analizi	23
Şekil 16: Planlama Alanı Hareketlilik Durumu Analizi.....	24
Şekil 17: Planlama Alanı Mülkiyet Yapısı.....	27
Şekil 18: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Parsel Büyüklüğüne Göre)	28
Şekil 19: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Ruhsatlı Parseller)	29
Şekil 20: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Hisseye Göre).....	30
Şekil 21: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Belirli Aralıklar İle Hisseye Göre)	31
Şekil 22: Sentez.....	34

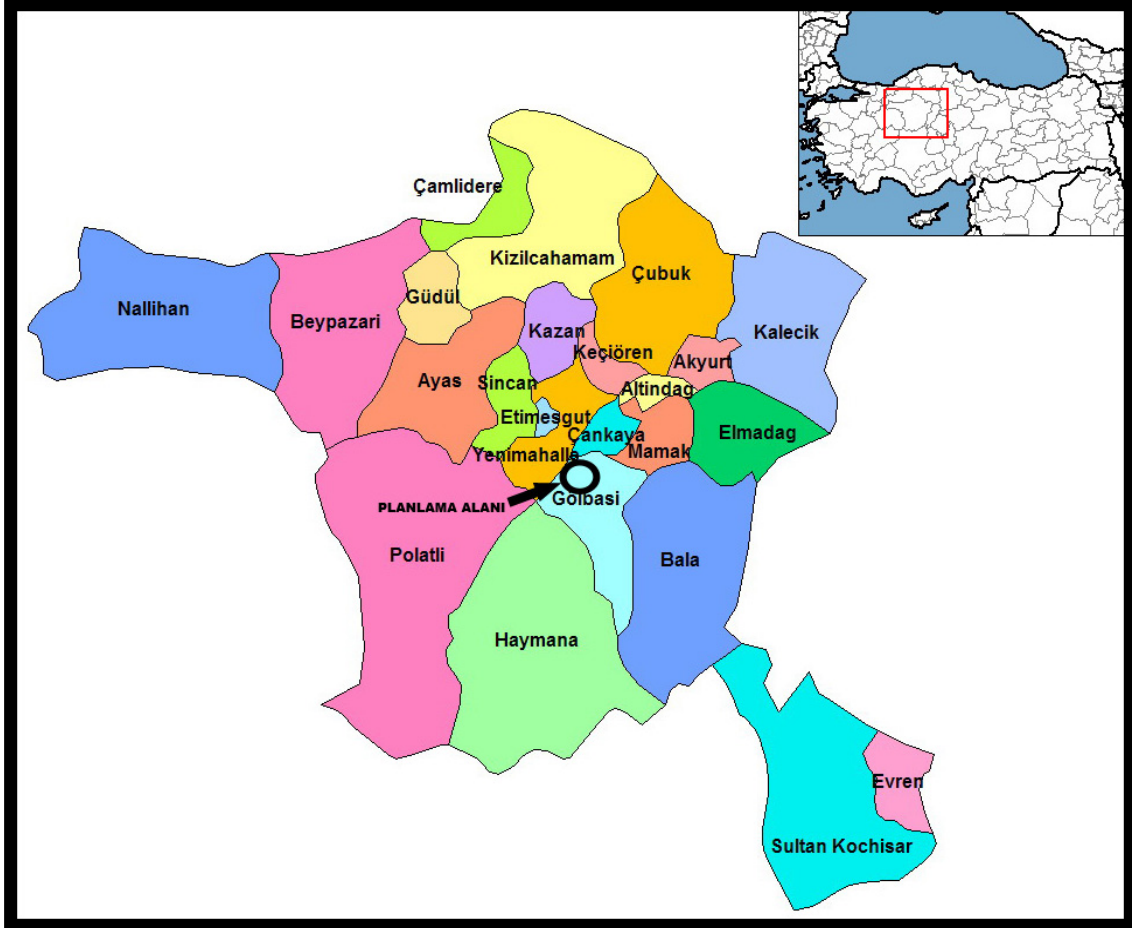
1. AMAÇ

Sağlıklı ve dñzenli bir kentleşme ile birlikte bölgenin mevcut potansiyelinin ulaşılabilirliğinin değerlendirilerek, konut alanlarının konut dışı kentsel çalışma alanlarına dñnüşürülmesi ve bununla daha iyi Konya yolu ve çevresinin kent ekonomisi ve fiziksel açıdan daha etkin hale getirilmesi ve bu çerçevede kent bütünü ile ilişkiyi sağlayarak Konya yolu kenarı hattı boyunca bütüncül, sürekliliğini sağlayan ve kent bütünü ile birlikte çevresine hizmet eden fonksiyonlar (Ticaret alanları, özel sağlık tesisleri, özel okullar, vb. konut dışı çalışma alanları) oluşturmaya yönelik düzenlemeler yapılması hedeflenmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM BAĞLANTISI

Çalışma alanı Gölbaşı ilçesi sınırları içerisinde, Ankara- Konya karayolunun 25. km' sinde batı yönünde ve aynı zamanda da Karaoğlan merkezine yaklaşık 500 m mesafede olup kuzeybatı yönünde yer almaktadır. Gölbaşı, Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin nüfusu 2000 yılı genel nüfus sayımına göre 62602'dir. Bunun 35308'si ilçe merkezinde, 27294'i ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. Bölgeye ulaşım Ankara Konya karayolu üzerinden sağlanmakta olup aynı zamanda Karaoğlan merkezinden çalışma alanının kuzey ve güneyine farklı kara yolu bağlantıları da mevcuttur. Planlama alanı yaklaşık 223 hektar alanı kapsamaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Şekil 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri

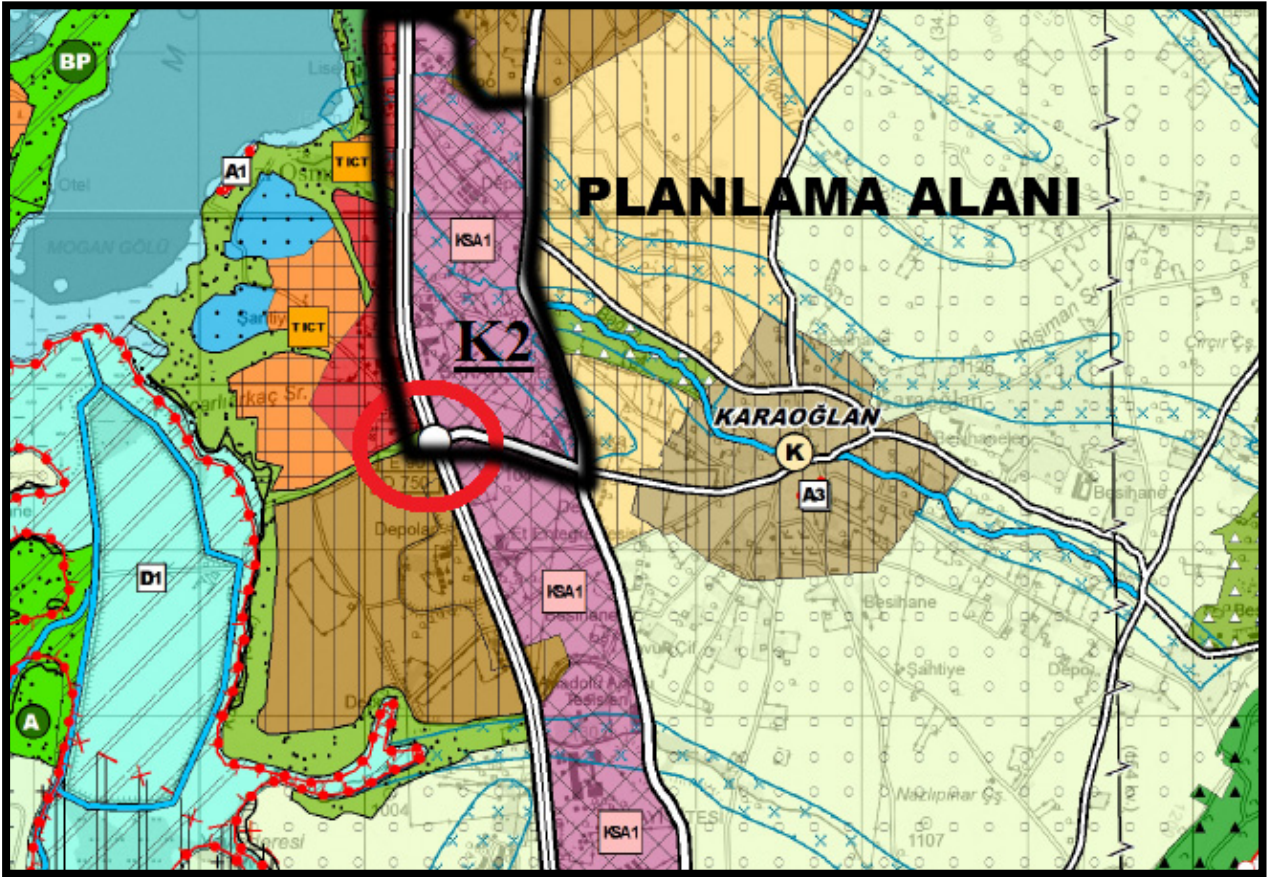


3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

3.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

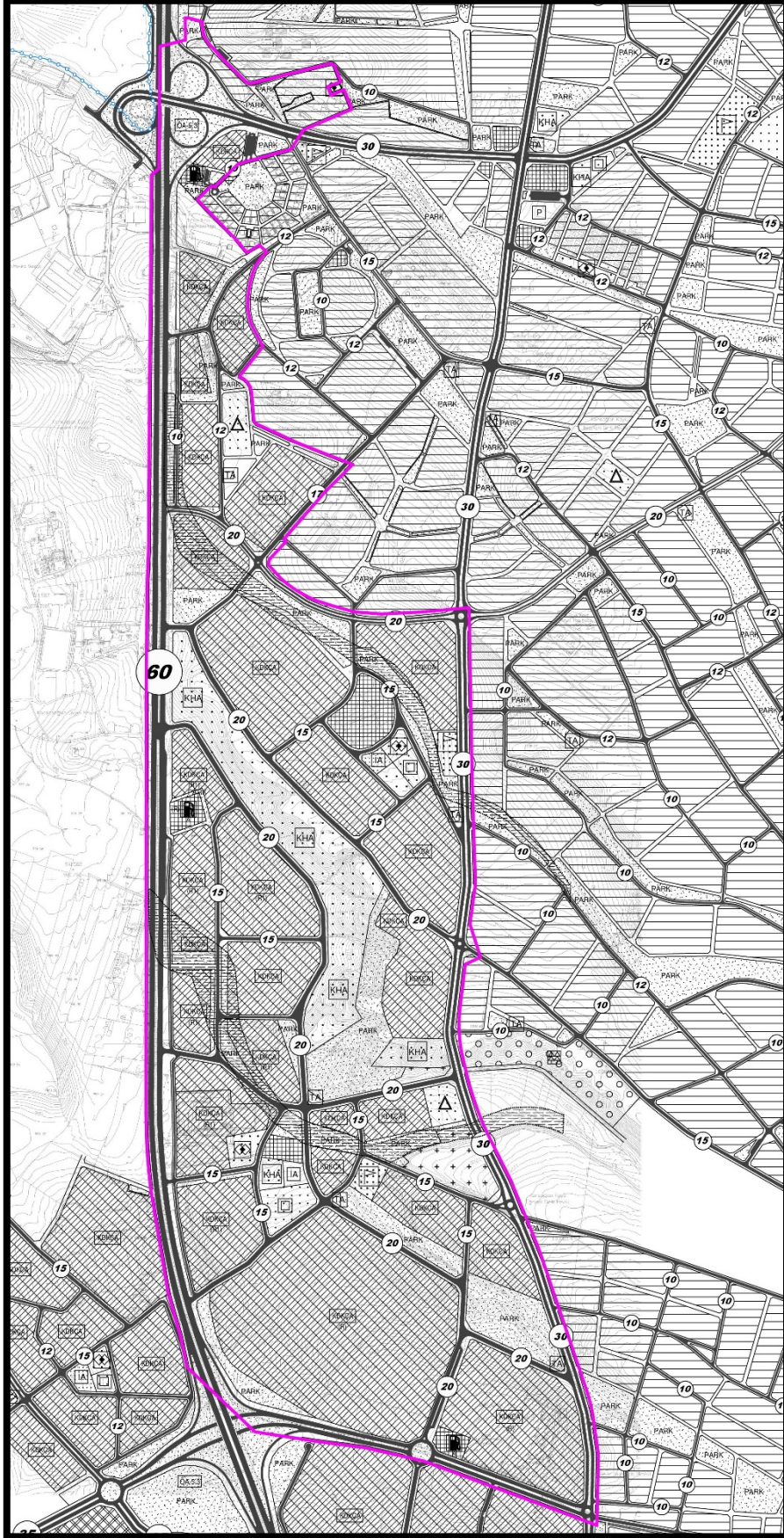
22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile özel çevre koruma bölgesi ilan edilen Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.09.2017 tarihinde 10734 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanmıştır.

Şekil 3: Planlama Alanlarının 1/50.000 Ölçekli Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

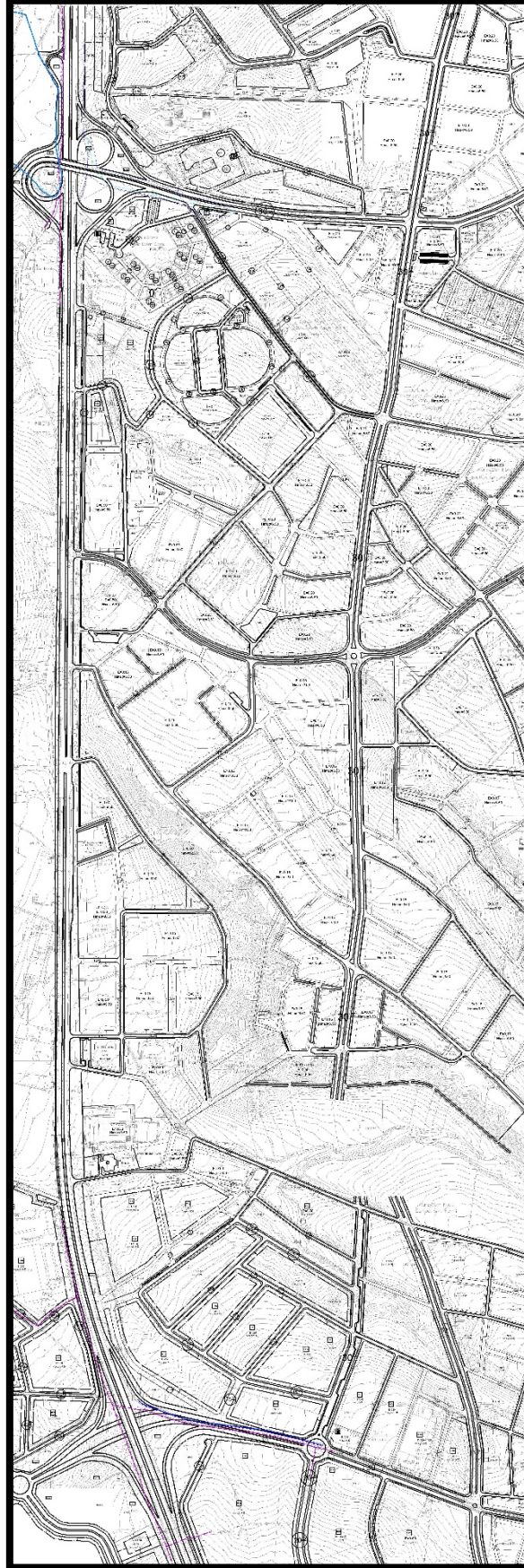


Planlama alan sınırlarının tamamını ya da bir kısmını kapsayacak şekilde ilgili kurumlarca onaylanmış, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunmaktadır. Planlama alan sınırlarının yürürlükteki imar planları üzerinde yerlerini gösteren krokiler aşağıda sunulmaktadır.

Şekil 4: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

4.1. JEOLJİK YAPI

4.1.1. Genel jeoloji

Ankara ili ve çevresinin jeolojisi, bölgede en altta Triyas yaşlı Ankara grubunu oluşturan kaya türleri yer alır. Ankara grubu, Emir, Elmadağ, Ortaköy ve Keçikaya formasyonlarına ayrılmıştır. Bu birimler yer yer diyabaz daykları tarafından kesilmişler ve içlerinde değişik boyutlarda Karbonifer, Permo-Karbonifer, ve Permian yaşlı kireçtaşı blokları yer almıştır. Sonra, bu birimler üzerinde, uyumsuz olarak, Jura-Kretase yaşlı Hasanoğlan ve Akbayır formasyonları yer alır. Tüm bu birimleri tersiyer yaşlı çökel ve volkanitler yine uyumsuz olarak örter.

Çalışma alanı Kuzey Anadolu Fayı güneyinde Anatolit tektonik kuşağı içerisinde yer alır. Tektonik yapısı ise Alpin Orojenik evresi ile kazanmıştır. Bölgenin kazandığı en önemli tektonik yapı ve olaylar, Neotetis okyanusunun izlerini taşıyan ofiyolitli melanj oluşumu ile ilgilidir. Çalışma alanının yakın ve civarındaki yapısal unsurlardan uyumsuzluklar ve tabakalanmalar anlatılmıştır.

Çalışma alanı ve civarındaki ilk uyumsuzluk Triyas yaşlı Ankara Grubu ile Jura yaşlı kireçtaşları arasındadır. Jura yaşlı kireçtaşları ile Miyosen yaşlı çökeller ve volkanitler arasında da uyumsuzluk vardır. Miyosen yaşlı çökeller ve volkanitler ile Pliyosen çökelleri, Pliyosen çökelleri ile Kuvaterner yaşlı alüvyonlar arasında da uyumsuzluklar görülür. Bölgede tabakalanma Miyosen çökelleri ile Pliyosen yaşlı gölsel çökeller içinde izlenmiştir. Gölsel kökenli kayaçlarda tabaka kalınlığı milimetre ile bir metre arasında değişmektedir. Genelde her iki birimde de tabakalanma yatay ve yataya yakındır.

İnceleme alanı Alüvyon (Qa) birim ve Gölbaşı Formasyonundan (Tg) oluşmaktadır. İnceleme alanında düz sahayı oluşturan alanda alüvyon birim yer almakta olup, alanımızın diğer kısımlarını kil, kum, çakıl ve silt ardalımalı sedimanter seri oluşturmaktadır. Gölbaşı formasyonu; ilk kez Akyürek ve diğ.,(1982, 1984) tarafından adlandırılan birim, gri, boz, kırmızı renkli, tutturulmamış veya az tutturulmuş değişik boyda, farklı kökenli konglomera, kumtaşı, çamurtaşından oluşur. Çoğunlukla tabakalanmasız olup bazı yerlerde yatay tabakalıdır.

Kumtaşları ve çamurtaşları arasında moloz akması süreçleriyle oluşmuş konglomeralar yaygındır. Kumtaşı ve konglomeranın tane ve çakıllarını kuvarsit, bazalt, çeşitli kireçtaşları, diyabaz, metamorfik kayaç parçaları, radyolarit, serpantin, gabro oluşturur. Çimento, kalsit ve kilden oluşmaktadır. Gölbaşı formasyonu çoğunlukla ayrışmış olarak izlenir. Gölbaşı formasyonu, Bozdağ bazaltı ve daha eski birimler üzerine uyumsuz olarak gelir. Üst sınırı ise izlenemez. Yanal devamlılığında Gölbaşı formasyonunu oluşturan kaya türlerinde değişimler

izlenir.

Gölbaşı formasyonunda çalışmalar sırasında fosile rastlanmamıştır. Calvin ve Kleinsorge (1940) aynı birim içinde Pliyosen yaşlı mastodon fosilleri bulmuştur. Birimin yaşı, stratigrafideki yeri ve eski çalışmalar göz önüne alındığında Pliyosen olarak kabul edilebilir. Gölbaşı formasyonu alüvyon yelpazesi ve akarsu çökellerinden oluşmuştur. Önünde geliştiği kaynak alanın kaya türüne bağlı olan çakıl içeriği gelişmiştir. Alüvyon; Birim, bölgedeki nehirlerin yataklarında tutturulmamış veya çok az tutturulmuş, kum, mil ve çakıllardan oluşur.

4.1.2. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

İnceleme alanı dahilinde yürütülen depremsellik, jeolojik, morfolojik, hidrojeolojik zemin temel mühendisliği sonucu sahada gözlenen zeminlerin yatay ve düşey dağılımları, statik ve dinamik parametreleriyle özellikleri belirlenmiştir. Belirlenen zemin parametrelerinden hareketle zemin davranışları da hesaba katılarak ve bölgede afet oluşturacak (sel, heyelan, su baskını ve çığ gibi) morfolojinin de incelenerek inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiştir.

Bu değerlendirmeler ışığında çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından, **Önlemler Alan-5.1** (ÖA-5.1) ; Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar, **Önlemler Alan-5.2** (ÖA-5.2); Dolgu Alanlar ve **Önlemler Alan-2.1** (ÖA-2.1); Kütle Hareketleri Tehlikeleri Ve Yüksek Eğim Açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1)

Alanımızda yer alan kil zeminler, su ile temasa geçtiğinde şişme, oturma vb. Mühendislik sorunlarının yaşanabileceği gözlemlendiğinden söz konusu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, ekli yerleşime uygunluk haritalarında Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak gösterilmiştir. Planlama aşamasında söz konusu alanda;

- Bina bazında zemin etütleri yapılarak, zemin etütlerinde şişme-oturma ve taşıma gücü ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- İnceleme alanında yapılan sondajlarda yer altı suyuna rastlanılmamıştır. İnceleme alanında yapılacak yapılarda yapı temellerinin atık su ve yüzey suyundan etkilenmemesi için gerekli izolasyon sistemi yapılmalı, yüzey sularının drenajına yönelik önlemler alınmalıdır.
- Temel kazısı sonucunda oluşacak kazı şevlerinin çevre parsellerin güvenliği açıkta bırakılmamalı, gerekli dayanma yapıları ile desteklenmelidir.

- Bu alanlarda yapılaşma öncesi üstteki bitkisel toprak ve ayrılmış birim alınarak temel alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır.
- İnceleme Alanında kuru dere yatağı bulunmaktadır. İnşaat aşamasında DSİ görüşü alınmalıdır.

Önlemler Alan-5.2 (ÖA-5.2)

İnceleme alanının merkezinin güney doğusunda yer alan, ekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 simgesiyle gösterilen ve çakıllı, kumlu, kil birimden oluşan eğimli sahaya dolgu malzemesi taşınmıştır. Planlama aşamasında söz konusu alanda;

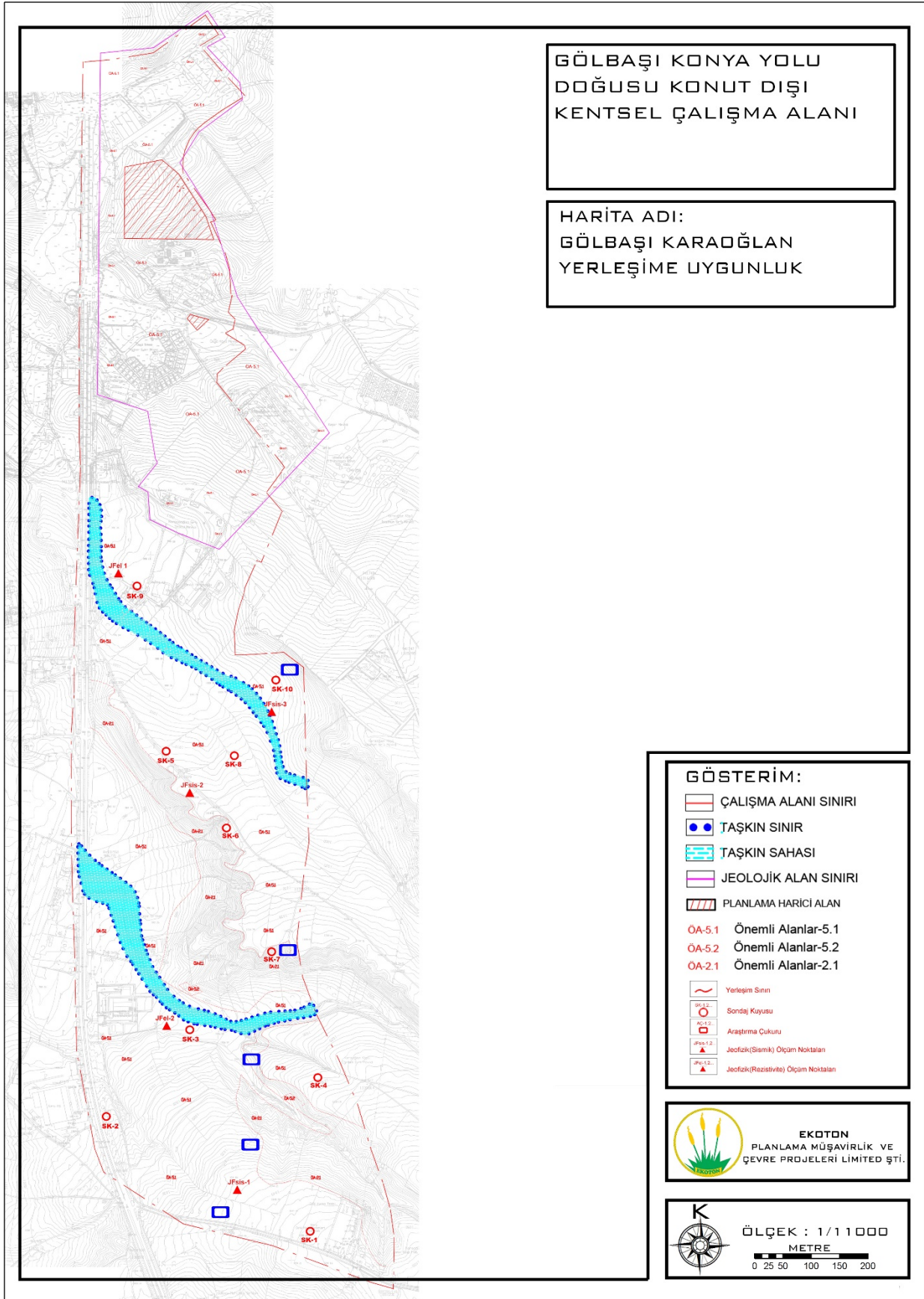
- Dolgu malzemesi tamamen kaldırılmalıdır. Temel alttaki birime oturtulmalıdır.

Önlemler Alan 2.1. (ÖA-2.1)

İnceleme alanımızda Gölbaşı Formasyonunun yer aldığı eğimli sahada Yüksek Eğim Açısından sorun yaşanabileceği gözlenmiştir. Söz konusu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup ekli yerleşime uygunluk haritalarında Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak gösterilmiştir. Planlama aşamasında söz konusu alanda; Bina bazında zemin etütleri yapılarak, zemin etütlerinde taşıma gücü ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

- Eğimi düşürecek çalışmalar yapılmalıdır. Düzleştirme çalışmaları sırasında oluşacak yamacın çevre parselleri etkileyebileceği de göz önünde bulundurulmalı, gerekirse dayanma yapıları ile desteklenmelidir.

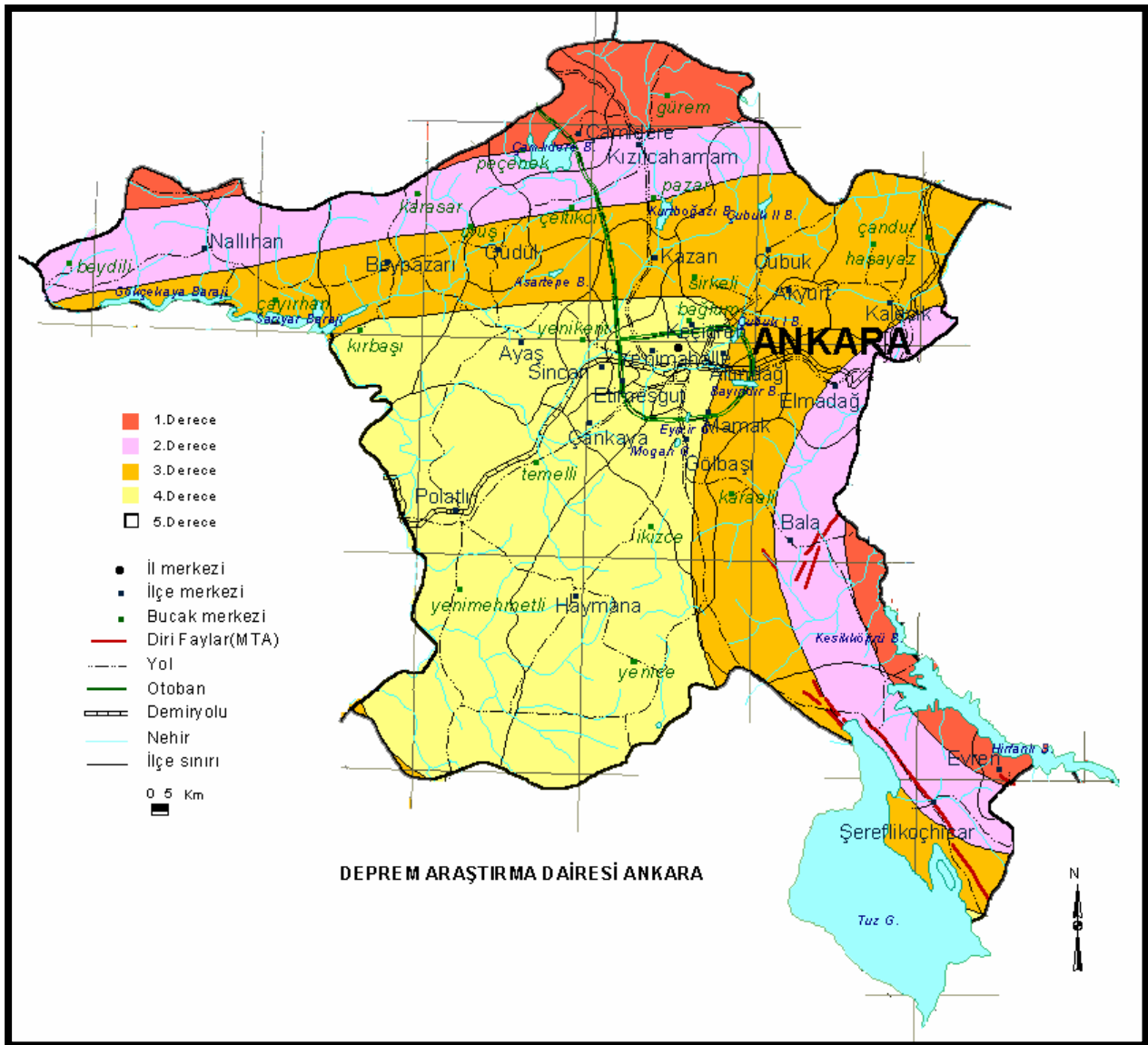
Şekil 6: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



4.2. DEPREM DURUMU

İnceleme alanı 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 4. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır . Bu nedenle jeolojik birimlerin litolojik ve jeoteknik özellikleri de dikkate alınarak, yapılaşma esnasında deprensellik mutlaka önemsenmeli ve Deprem Yönetmeliklerine uyulmalıdır.

Şekil 7: Deprem Haritası



4.3. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Ankara İli, Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması'na (İBBS) göre Düzey-I'de Batı Anadolu (TR5), Düzey-II'de Ankara Alt Bölgesi (TR51), Düzey-III'de Ankara İli (TR511) sınıflandırma hiyerarşisi içerisinde yer almaktadır. Bu sınıflandırma ve hiyerarşi doğrultusunda bakıldığında, TÜİK'in 2015 yılı ADNKS verilerine göre Türkiye'de (TR) 78.741.053 kişi yaşamaktadır.

Batı Anadolu'da (TR5) 7.643.315 kişi, Ankara Alt Bölgesi'nde (TR51) 5.270.575 kişi ve Ankara İlinin büyükşehir olması sebebiyle Ankara İlinde (TR511) 5.270.575 kişi, planlama alanın, sınırları içerisinde bulunduğu Gölbaşı İlçesinde ise 122.288 kişinin yaşadığı görülmektedir. Gölbaşı ilçe merkezi mahalle nüfusları aşağıda verilmiştir

Gölbaşı Mahalleleri Nüfusları (ADNKS, 2015)

MAHALLE ADI	MAHALLE NÜFUSU
AHİBOZ	287
AKÖRENÇARŞAK	262
ALTUNÇANAK	82
BAĞIÇI	332
BAHÇELİEVLER	18 759
BALLIKPINAR	832
BEZİRHANE	627
BOYALIK	345
ÇAYIRLI	205
ÇELTEK	57
ÇİMŞİT	246
DİKİLİTAŞ	429
EMİRLER	474
EYMİR	24 000
GAZİOSMANPAŞA	8 068
GÖKÇEHÜYÜK	1 067
GÖLBEK	191
GÜNALAN	181
HACİHASAN	496
HACILAR	1 288
HACİMURATLI	257
HALAÇLI	283
İKİZCE	292

İNCEK	3 950
KARAALİ MERKEZ	306
KARAALİ YAZLIK	317
KARACAÖREN	216
KARAGEDİK AYDIN	1 349
KARAGEDİK ERCAN	1 185
KARAOĞLAN*	748
KARŞIYAKA	11 237
KIRIKLI	107
KIZILCAŞAR	3 775
KOPARAN	325
MAHMATLIBAHÇE	107
MAHMATLI	307
OĞULBEY	1 565
ÖRENCİK	1 087
OYACA AKARSU	947
OYACA YEŞİLÇAM	766
ŞAFAK	10 762
SEĞMENLER	17 185
SELAMETLİ ŞEHİT EMRAH	888
SOĞULCAK	157
SUBAŞI	273
TAŞPINAR	1 109
TEPEYURT	215
TOPAKLI	539
TULUMTAŞ	1 408
VELİHİMMETLİ	488
YAĞLIPINAR	361
YAVRUCUK	364
YAYLABAĞ	468
YURTBEYİ	717
TOPLAM	122.288

*** Planlama Alanı Sınırlarının İçerisinde Yer Aldığı Mahalleler**

4.4. ARAZİ KULLANIM VE TOPAOĞRAFİK YAPI

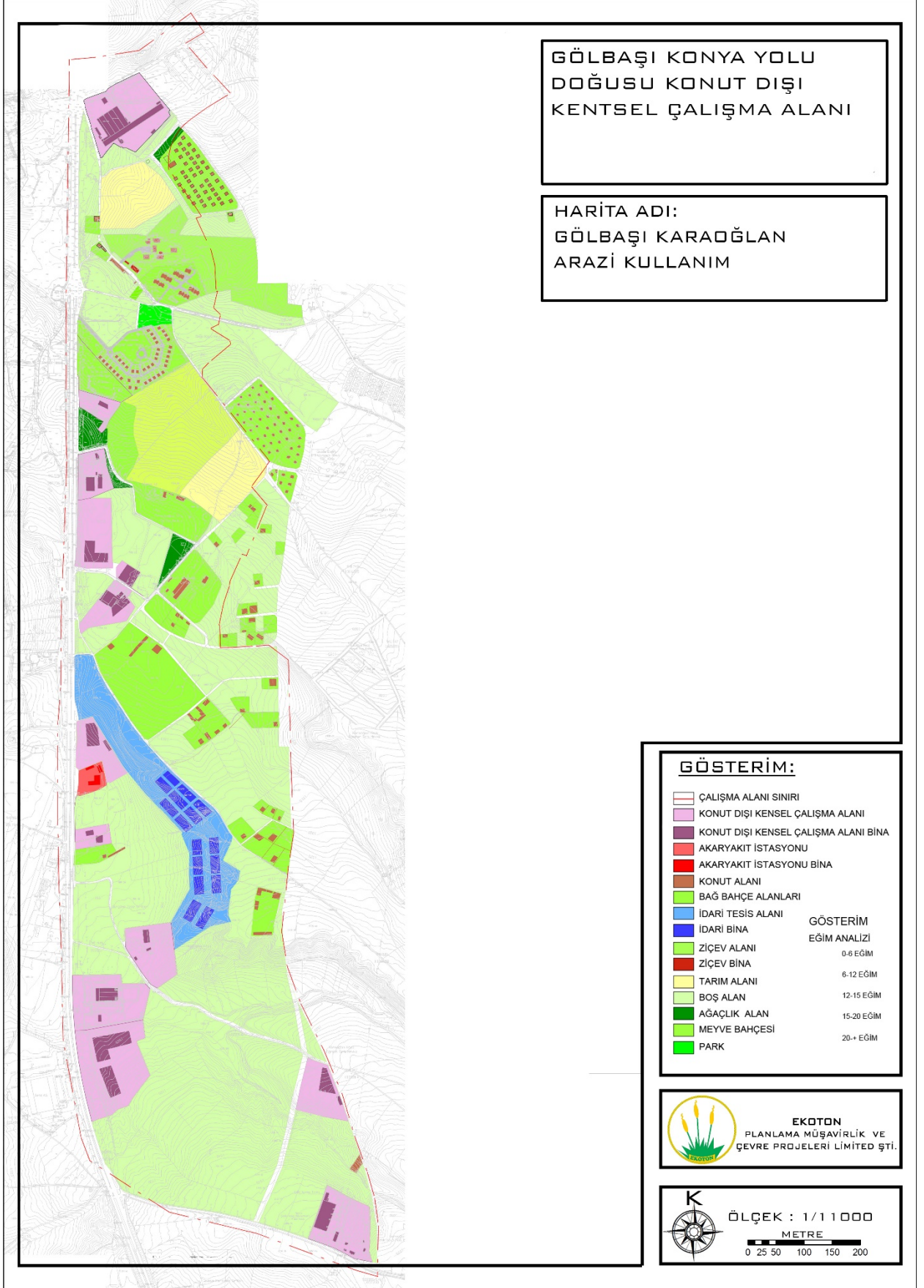
Karaoğlan mevcut merkezi Ankara-Konya kara yolunun batısında yer almaktadır. Planlama alanı karayoluna yakın olup Mogan gölünün doğusunda yer alan, az eğimli alanlar ve bağ bahçe alanları ve rekreasyon alanları ile çevrilmiştir. Arazinin rakımı 965 metre ile 1065 metre arasında değişmektedir.

Planlama alanı sınırları içinde kalan bugünkü arazi kullanım bilgilerine ait pafta ve alan sınırları içindeki kullanım türleri ve bu türlerin alan büyüklüklerine ait tablo aşağıda sunulmaktadır.

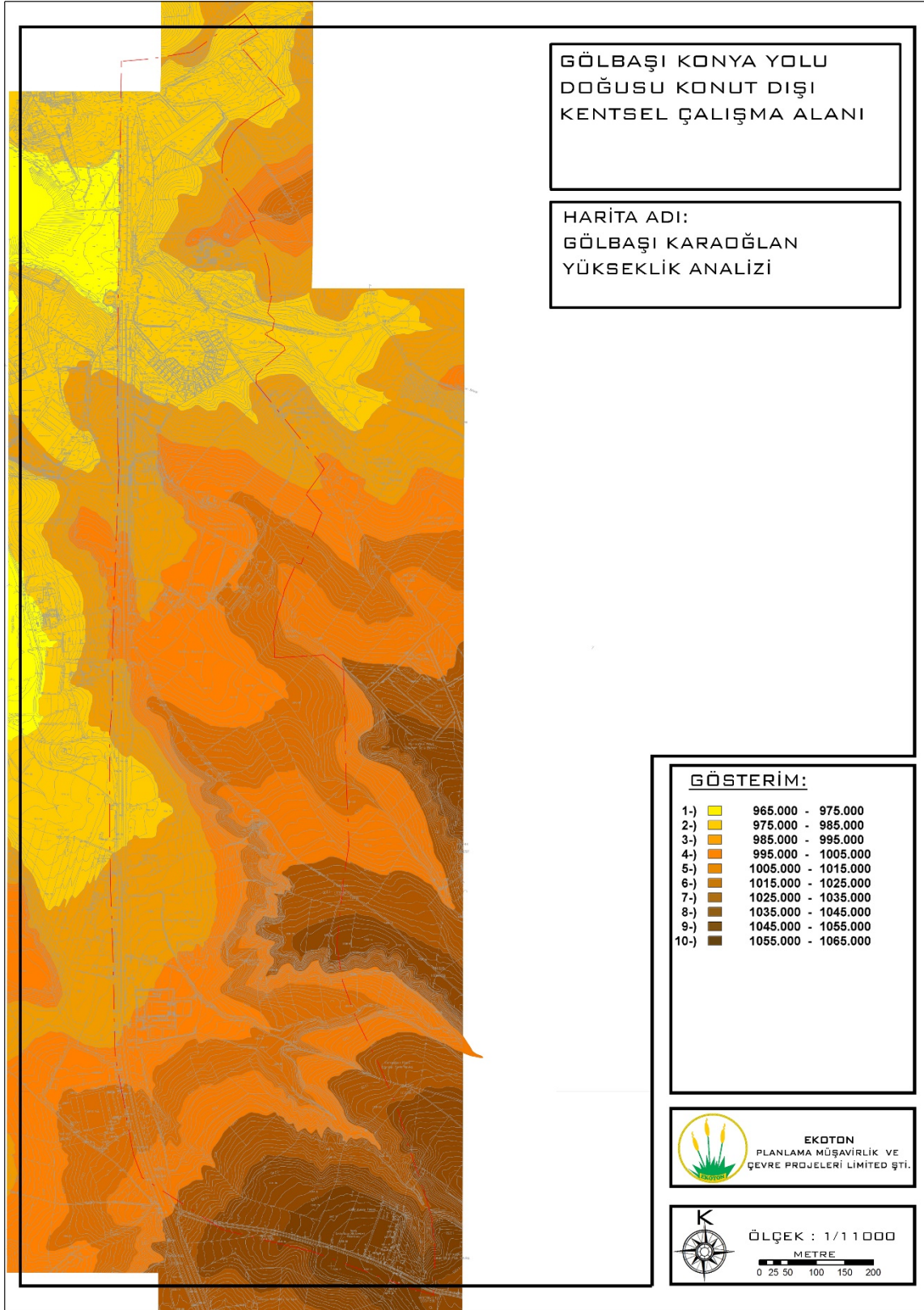
Mevcut Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM	ALAN (m ²)	ORAN (%)
KONUT ALANLARI	246241.91	12.32
İDARİ TESİSLER ALANI	153254.76	7.67
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	325531.52	16.29
AKARYAKIT İSTASYONU	8954.44	0.45
PARK ALANI	7217.59	0.36
MEYVELİK	3769.37	0.19
AĞAÇLIK ALAN	22878.18	1.14
BOŐ ALAN	1074888.30	53.78
SPOR ALANI	1216.93	0.06
YOLLAR	154642.10	7.74
TOPLAM	1998595.10	100.00

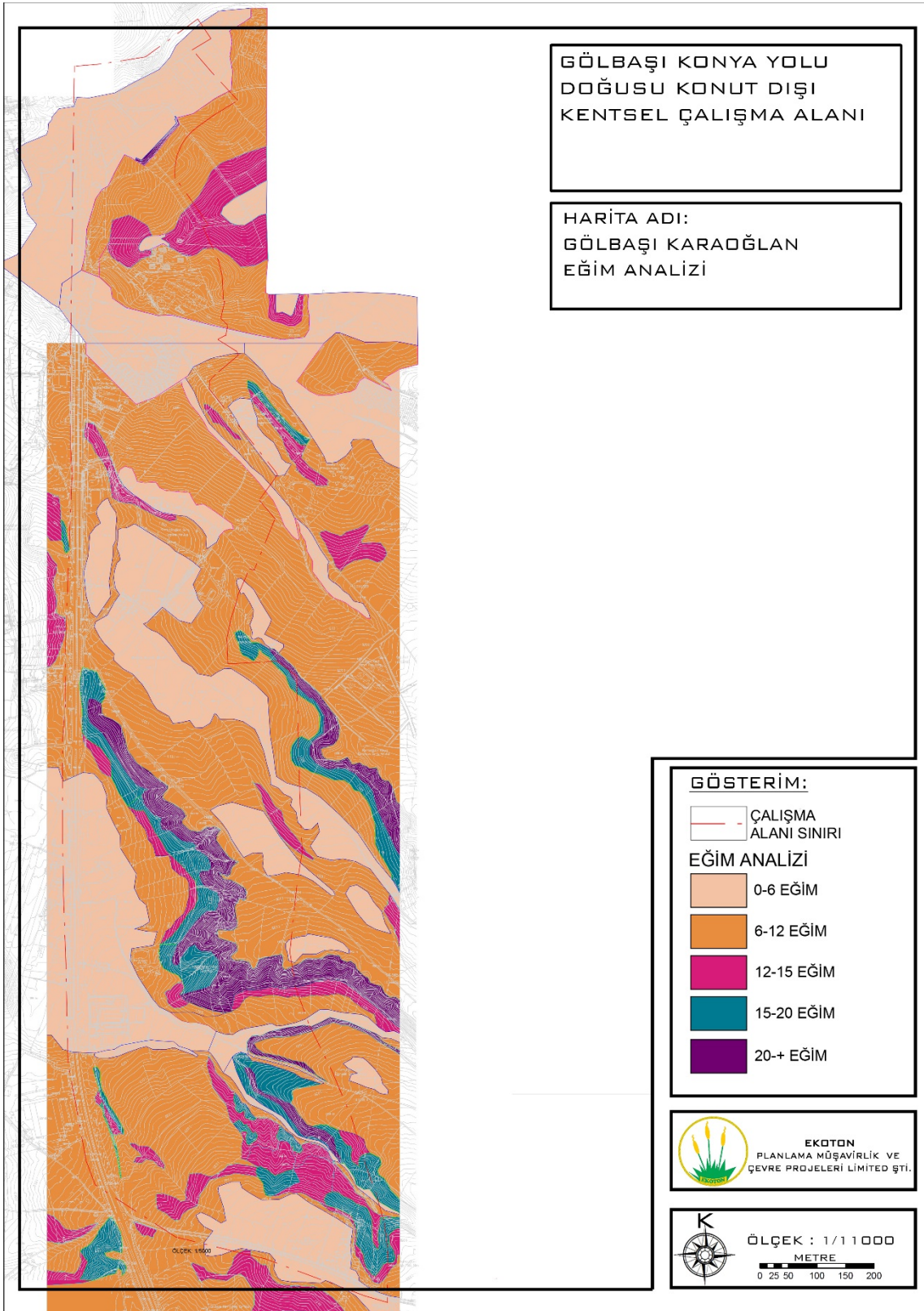
Şekil 8: Planlama Alanı Arazi Kullanımı



Şekil 9: Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi



Şekil 10: Planlama Alanı Eğim Analizi



4.5. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Gölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11,7 C'dir. En yüksek sıcaklık değeri 41.4°C ile Sarıyar istasyonunda; en düşük sıcaklık da sıfırın altında 32.2°C ile Esenboğa istasyonunda kaydedilmiştir. Donlu günler sayısı yılda ortalama 60- 117 arasında, karla örtülü günler sayısı ise yılda toplam 10-70 gün arasında değişmektedir.

Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır. Ormanlık alanlar daha çok Eymir gölüne bakan dik yamaçlı platolarda, Beynam ormanlarında ve yeni ağaçlandırma yapılan alanlarda yer almaktadır.

Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesinde 476'sı tür, 6'sı alttür, 6'sı varyete almak üzere toplam 488 bitki türü mevcuttur. Gölbaşını sembolize eden değerlerden biri olan "sevgi çiçeği" (centaurea tchihatcheffii) ülkemizde yetişen 179 Centaurea türünden biri olup sadece Gölbaşı'nda Mogan Gölü çevresinde yetişen bir endemiktir.

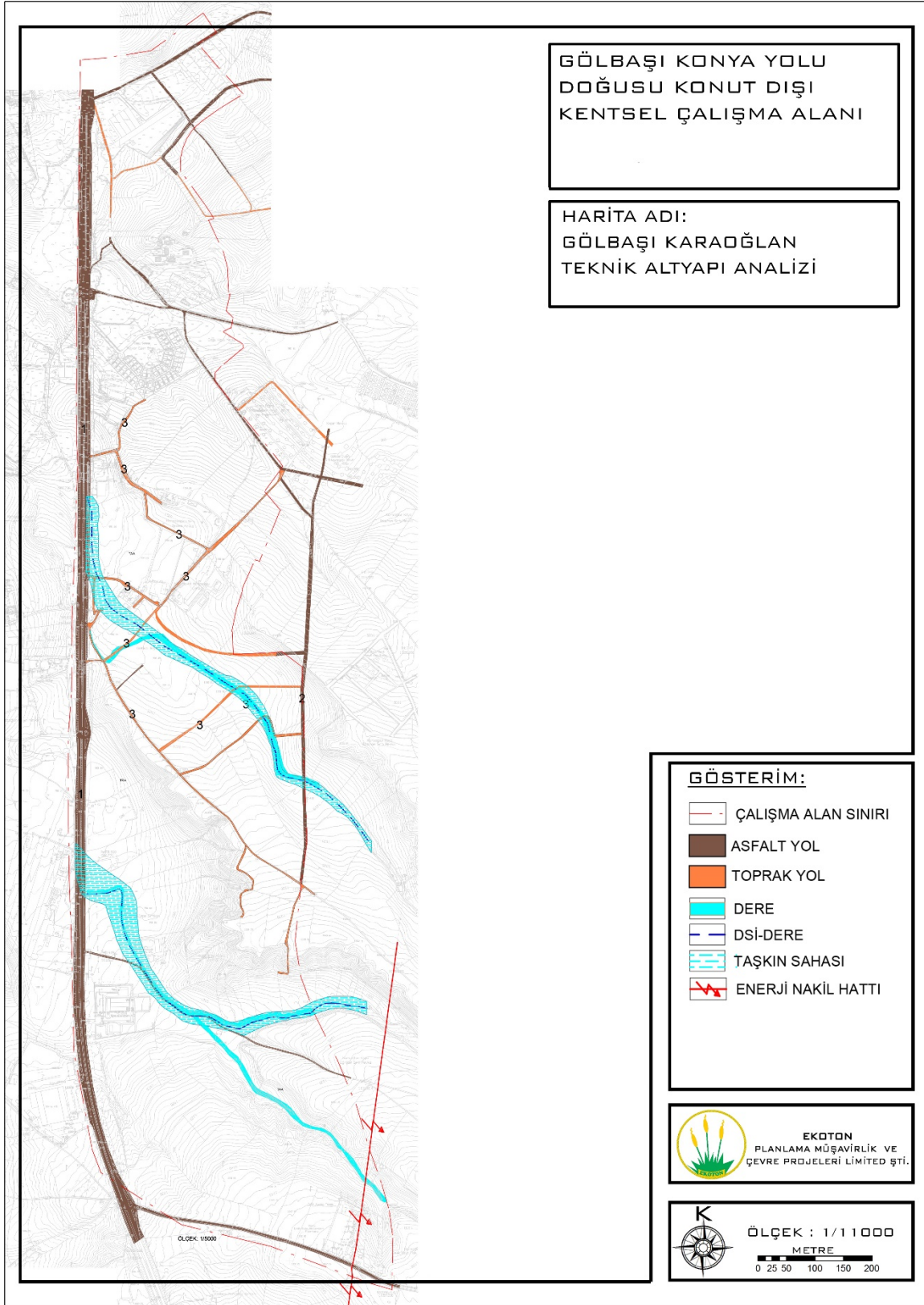
Bu iklim şartları ve topografik yapı Ankara ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (step ve orman) gelişmesine imkan sağlamıştır, Yörede en yaygın olan bitki topluluğu step (bozkır)tir. Step bitki örtüsü az yağış alan çukur alanlarda ve platolar üzerinde yaygın haldedir

4.6. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanının batısından geçen Ankara-Konya karayolu üzerinden kavşak çözümleri ile mevcut ve yeni gelişme alanlarının birbirine bağlantıları sağlanmıştır.

20 metre genişliğindeki birinci derece yol, diğer kent içi yolları toplayıcı nitelikte olup, konut dışı kentsel çalışma alanlarını, sosyal donatı alanlarının ve konut alanlarını birbirine bağlayarak, Ankara-Konya karayoluna ve mevcut kent merkezine bağlanmaktadır.

Şekil 11: Planlama Alanı Teknik Alt Yapı Analizi



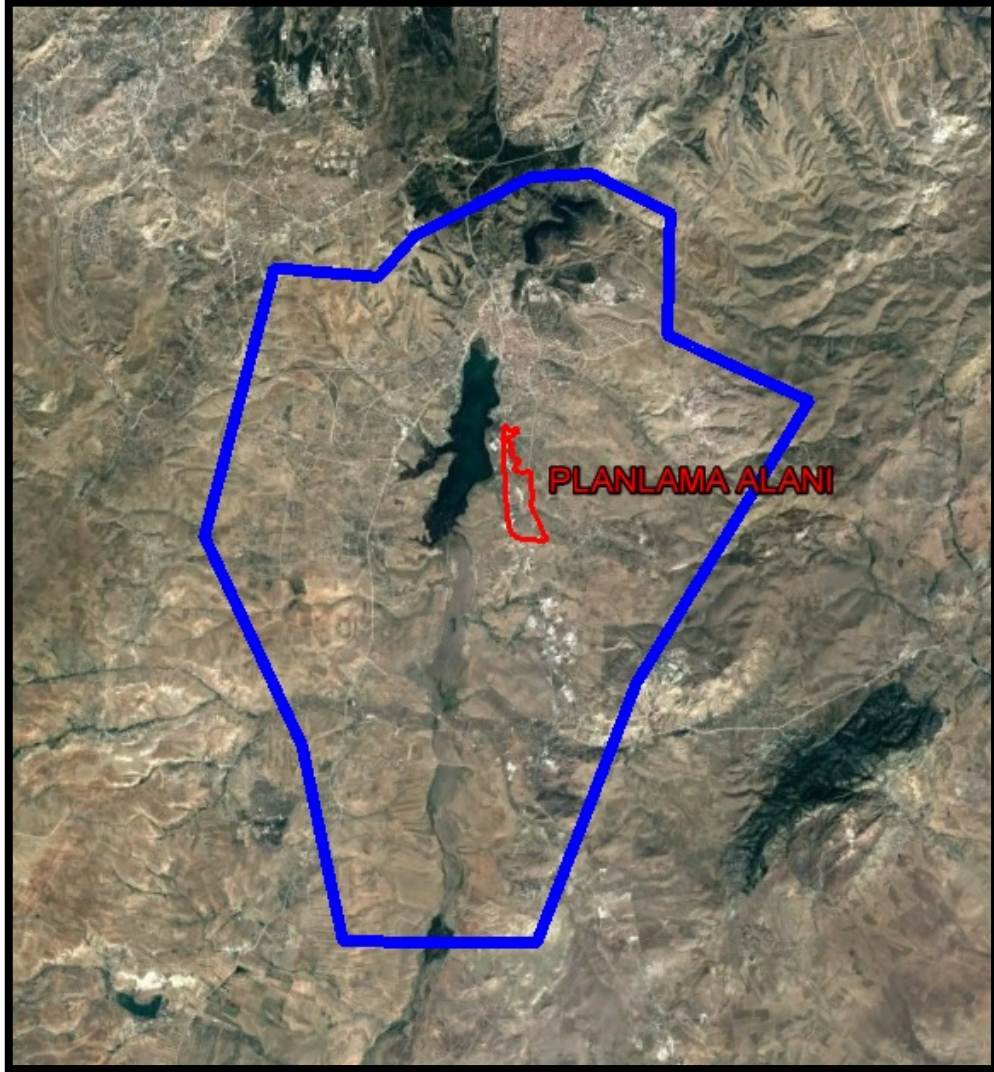
4.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde özel kanunlara tabii doğal, tarihi veya arkeolojik sit alanı bulunmamaktadır.

4.8. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Planlama alanı Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kalmakla birlikte, alanda veya alanı çevreleyen koruma statüsünde kabul edilen Tabiat Parkı, Tabiatı Koruma Alanı, Yaban Hayatını Geliştirme Sahası veya Tabiat Anıtı bulunmamaktadır.

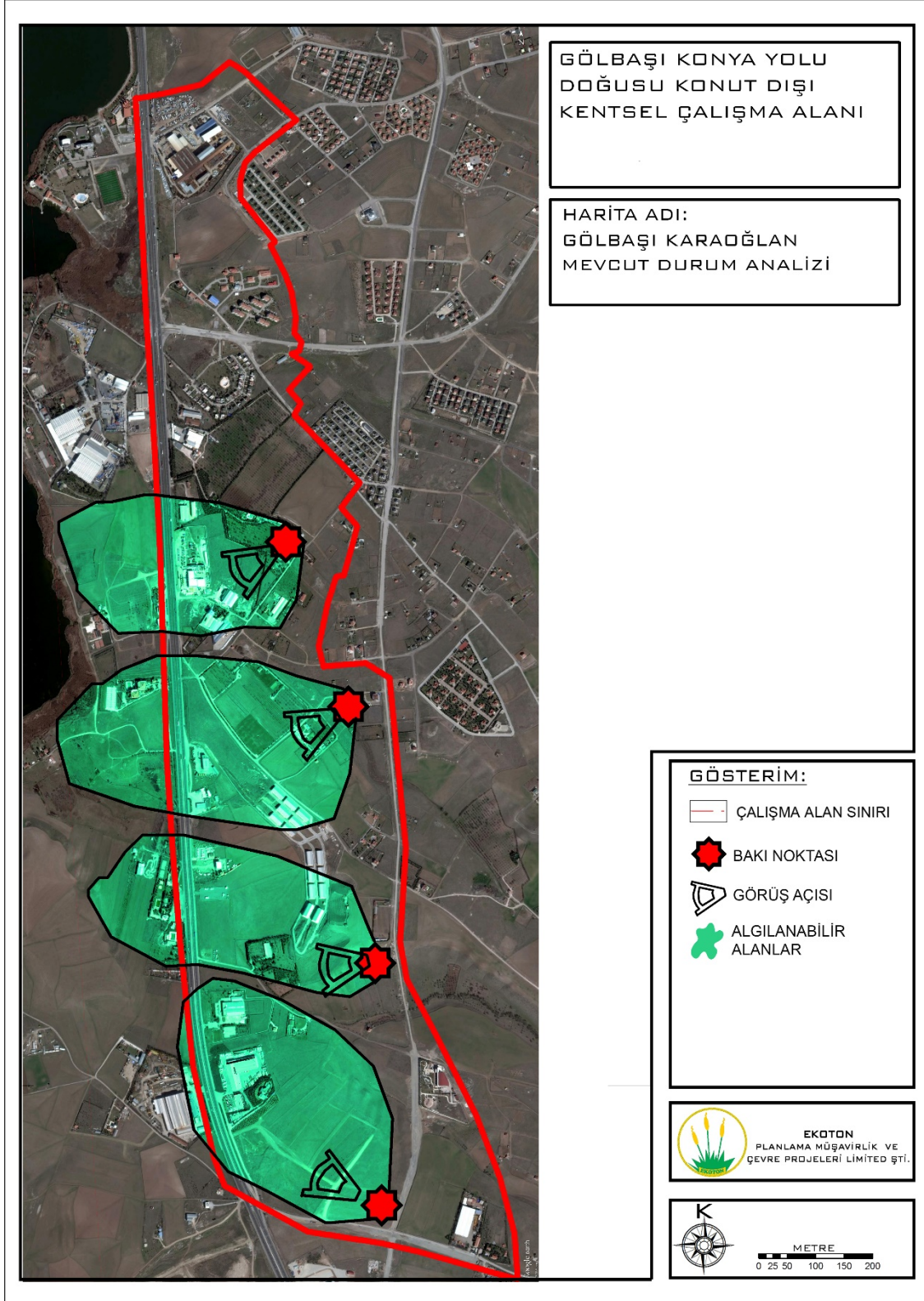
Şekil 12: Planlama Alanının Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi'ndeki Yeri



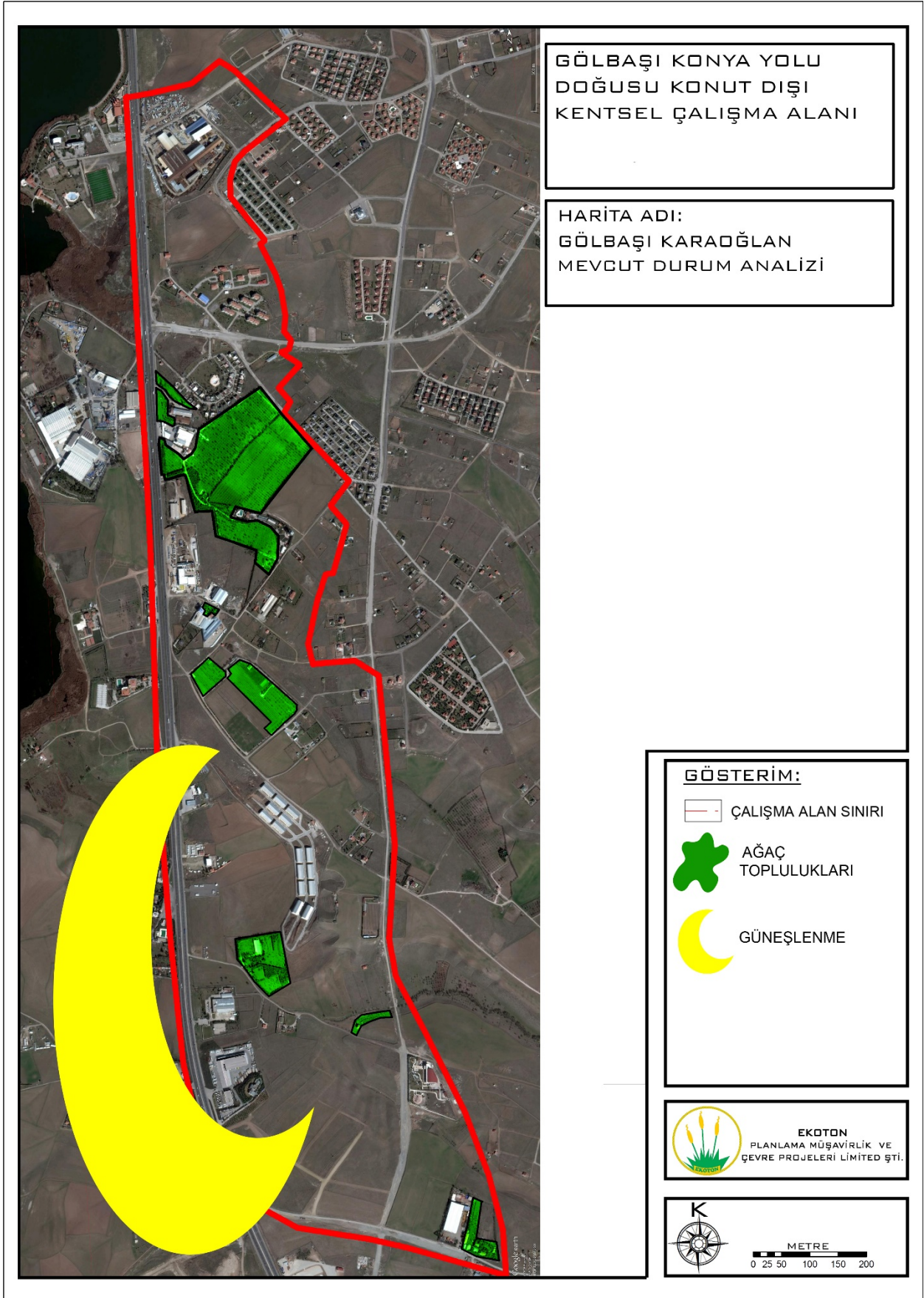
4.9. MEVCUT DURUM ANALİZLERİ

Planlama alanına ilişkin yapılan görülebilirlik durum analizi, peyzaj durum analizi, morfolojik durum analizi ve hareketlilik durumu analizi aşağıda sunulmuştur.

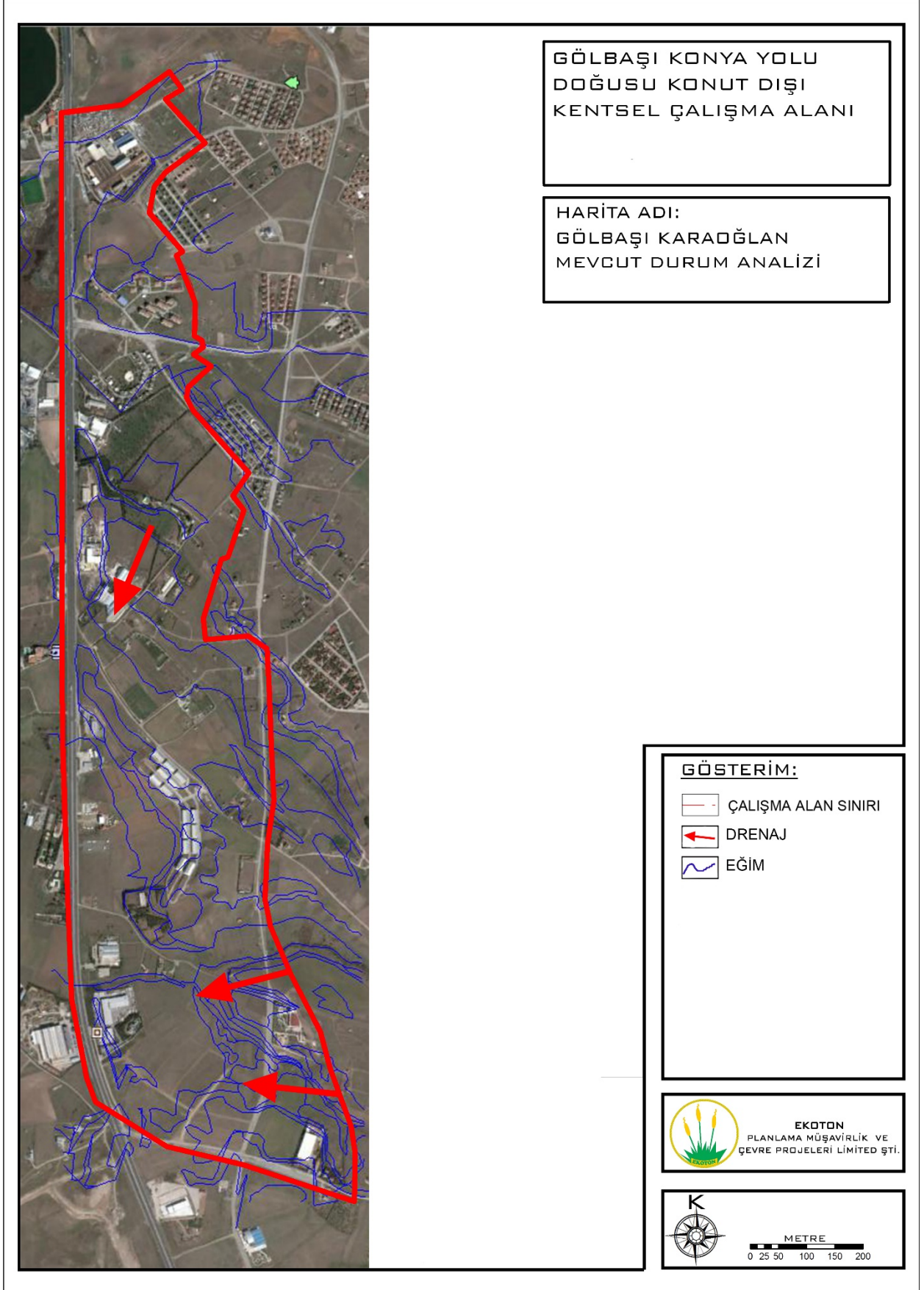
Şekil 13: Planlama Alanı Görülebilirlik Durumu Analizi



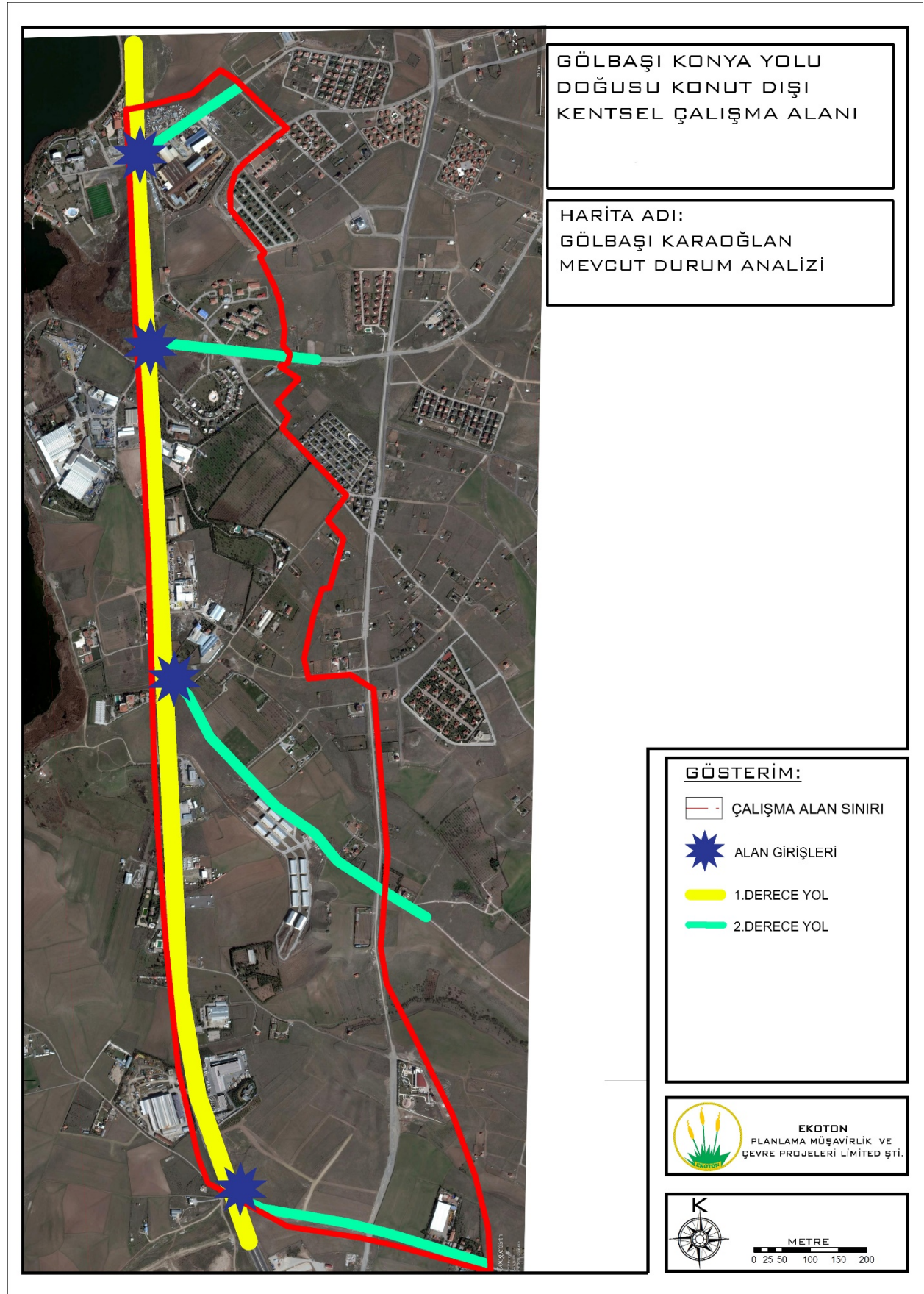
Şekil 14: Planlama Alanı Peyzaj Durumu Analizi



Şekil 15: Planlama Alanı Morfolojik Durum Analizi



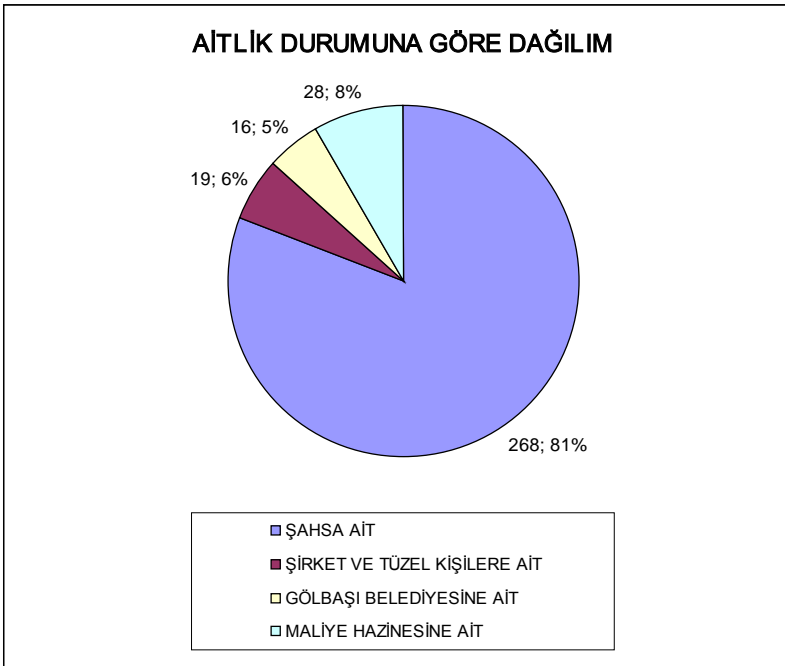
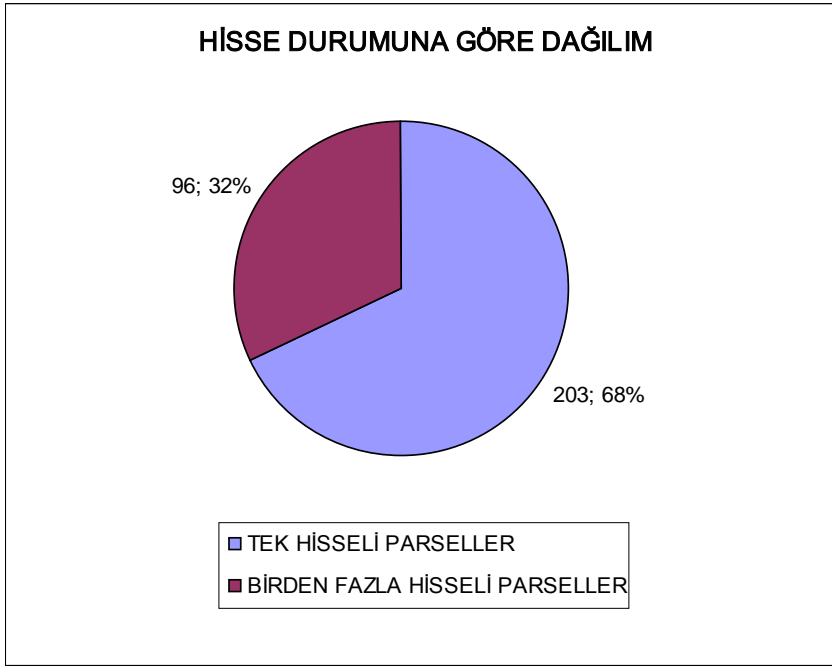
Şekil 16: Planlama Alanı Haraketlilik Durumu Analizi

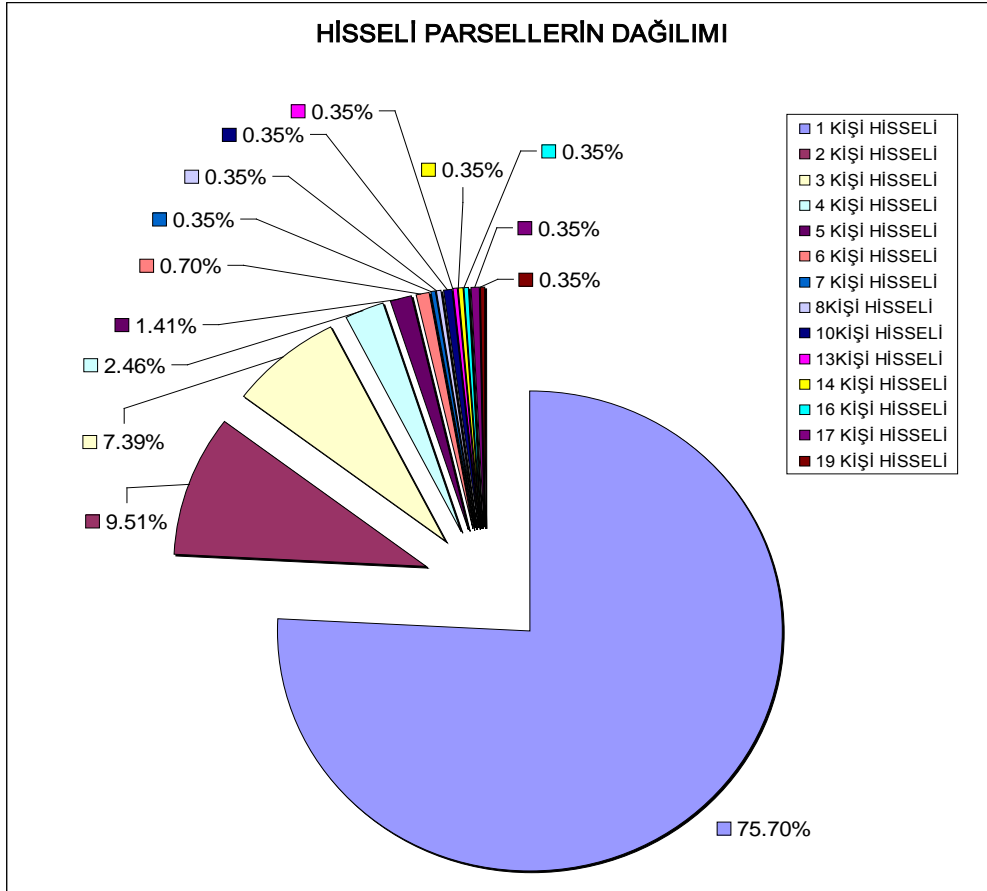
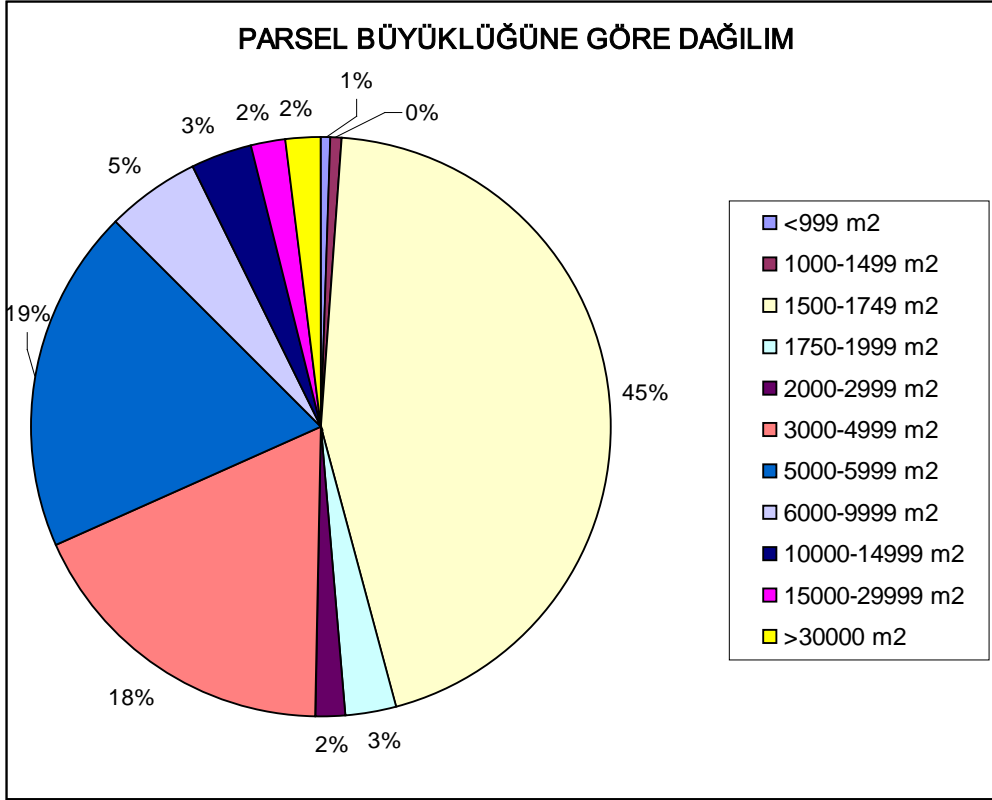


4.10.MÜLKİYET YAPISI

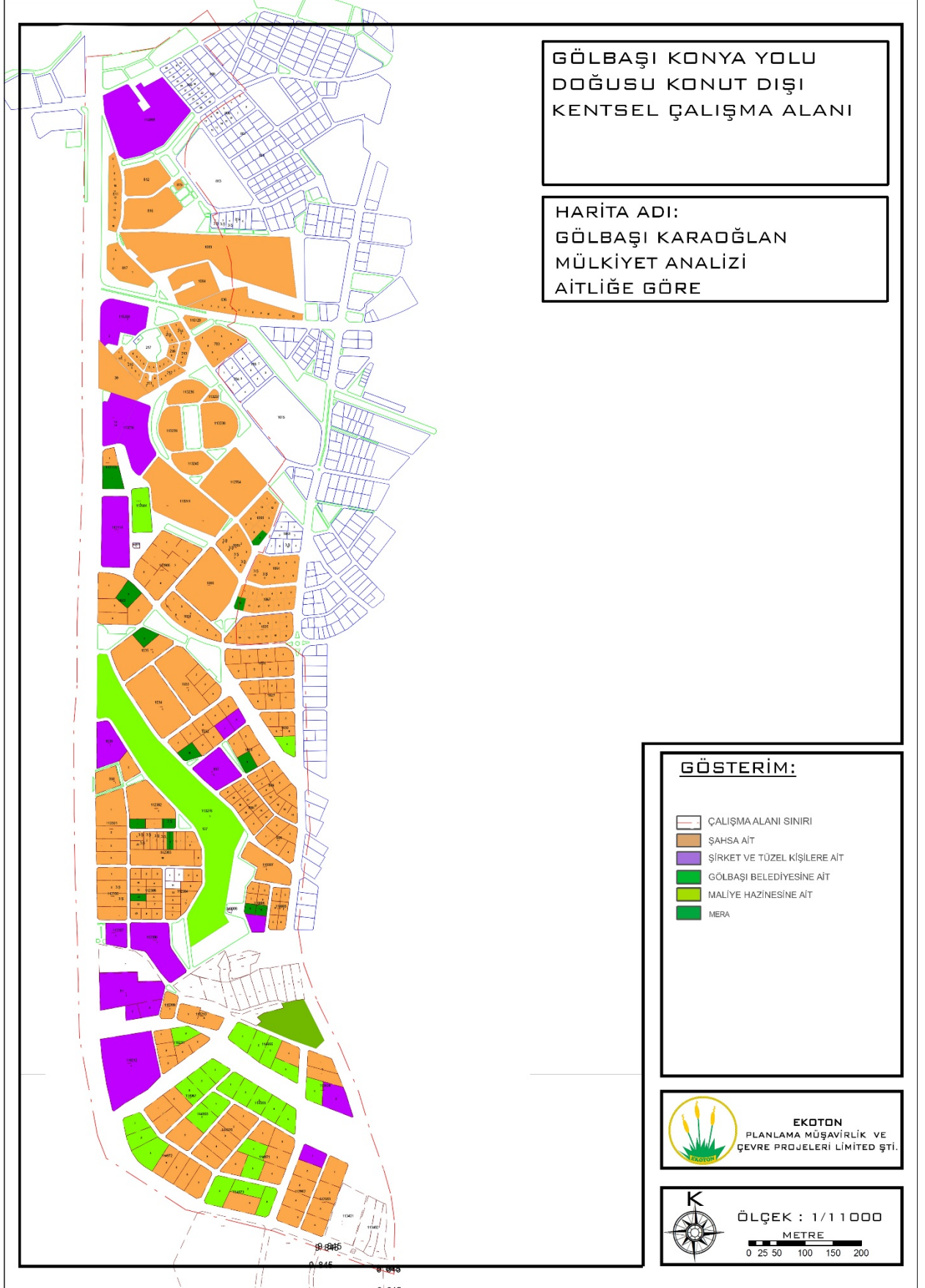
Elde edilen kadastral ve mülkiyet bilgiler çerçevesinde planlama alan sınırları içerisinde şahıs arazileri, şirket ve tüzel kişilere ait araziler, park alanları ve tescil harici alanlar bulunmaktadır. Planlama sınırları içinde kalan mülkiyet türleri ve bu türlere ilişkin alan büyüklükleri ve oranlar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Mülkiyet sınırları ve mülkiyet türlerini gösteren analiz paftası şekil 17 de sunulmaktadır.

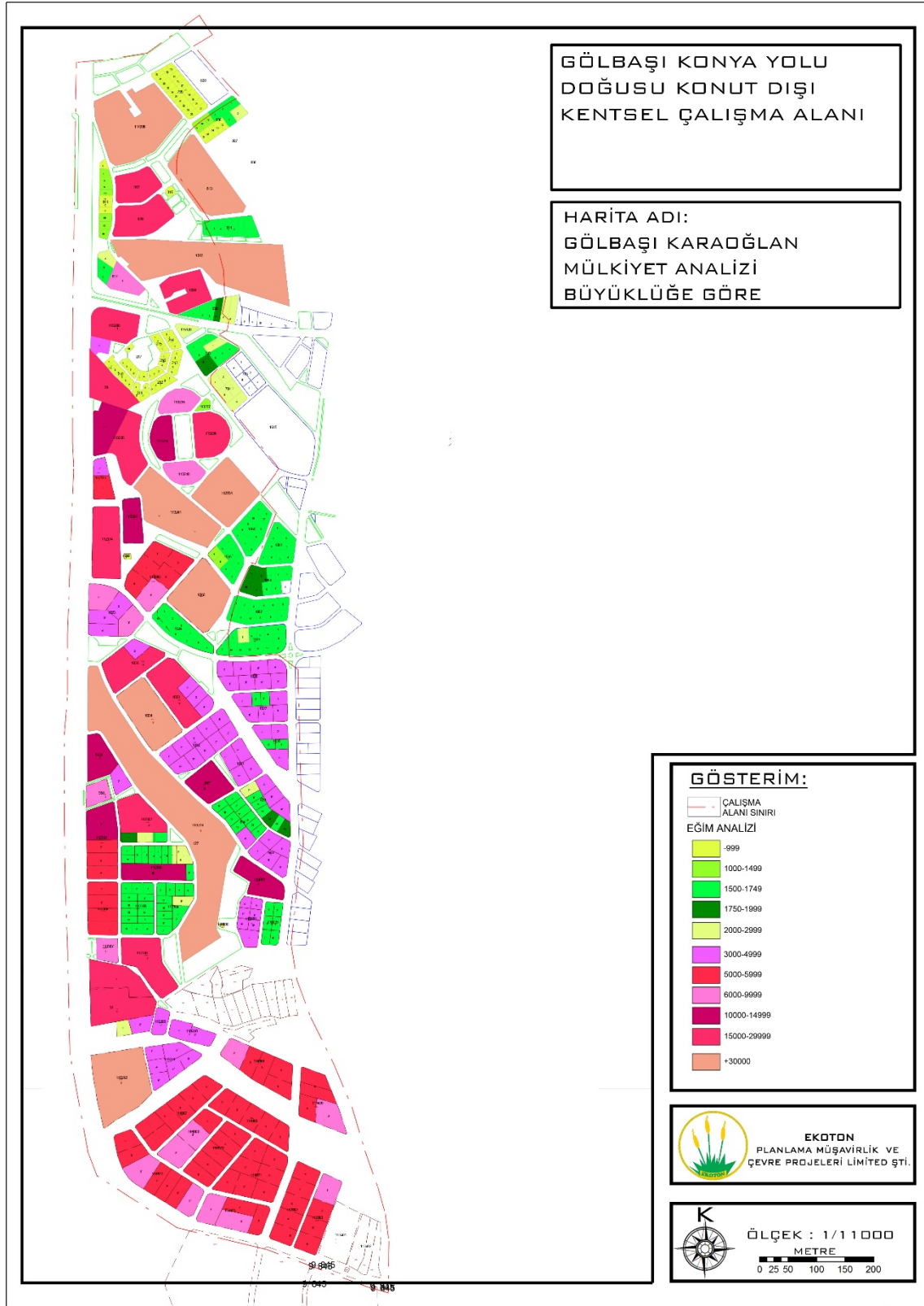




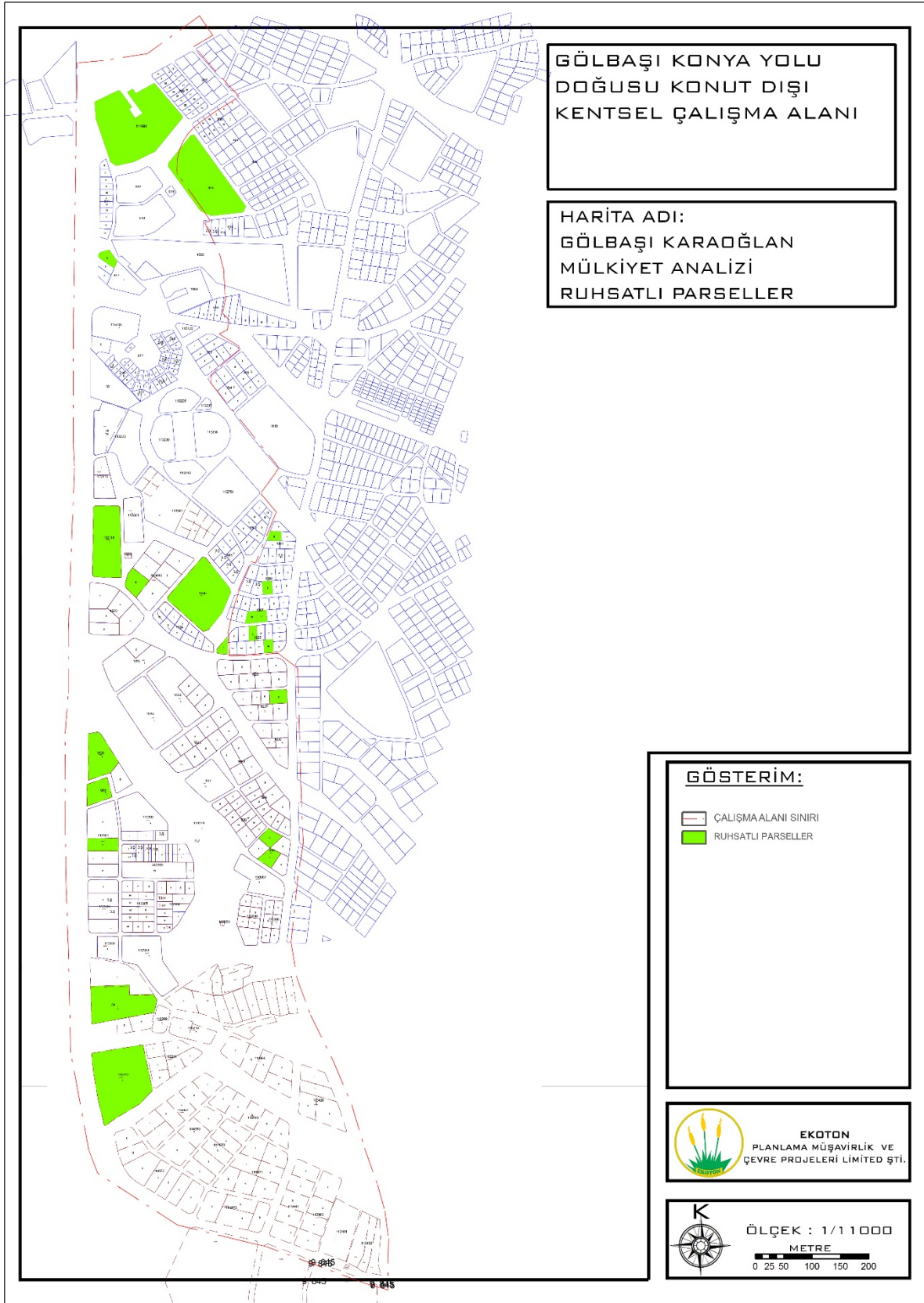
Şekil 17: Planlama Alanı Mülkiyet Yapısı



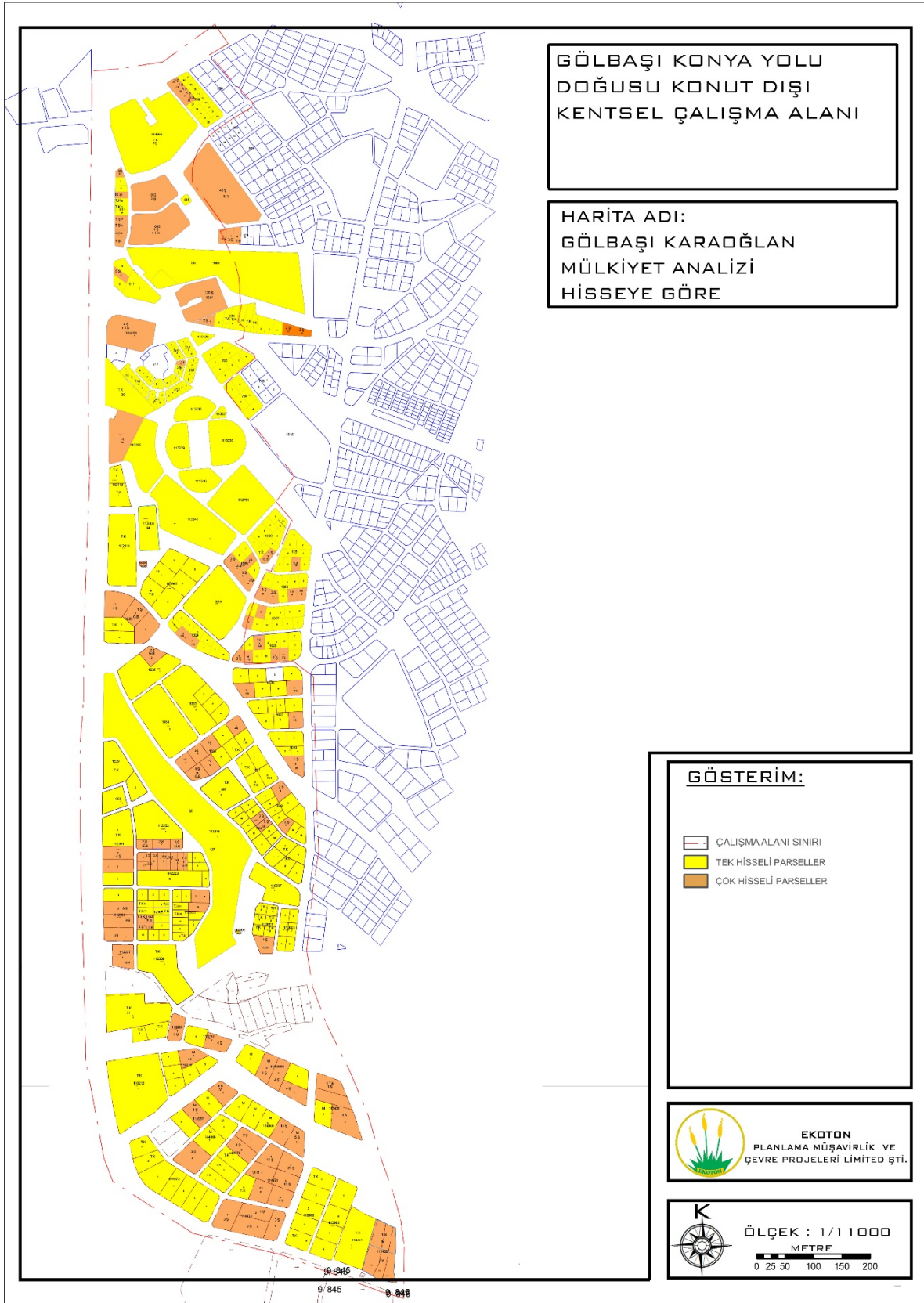
Şekil 18: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Parsel Büyüklüğüne Göre)



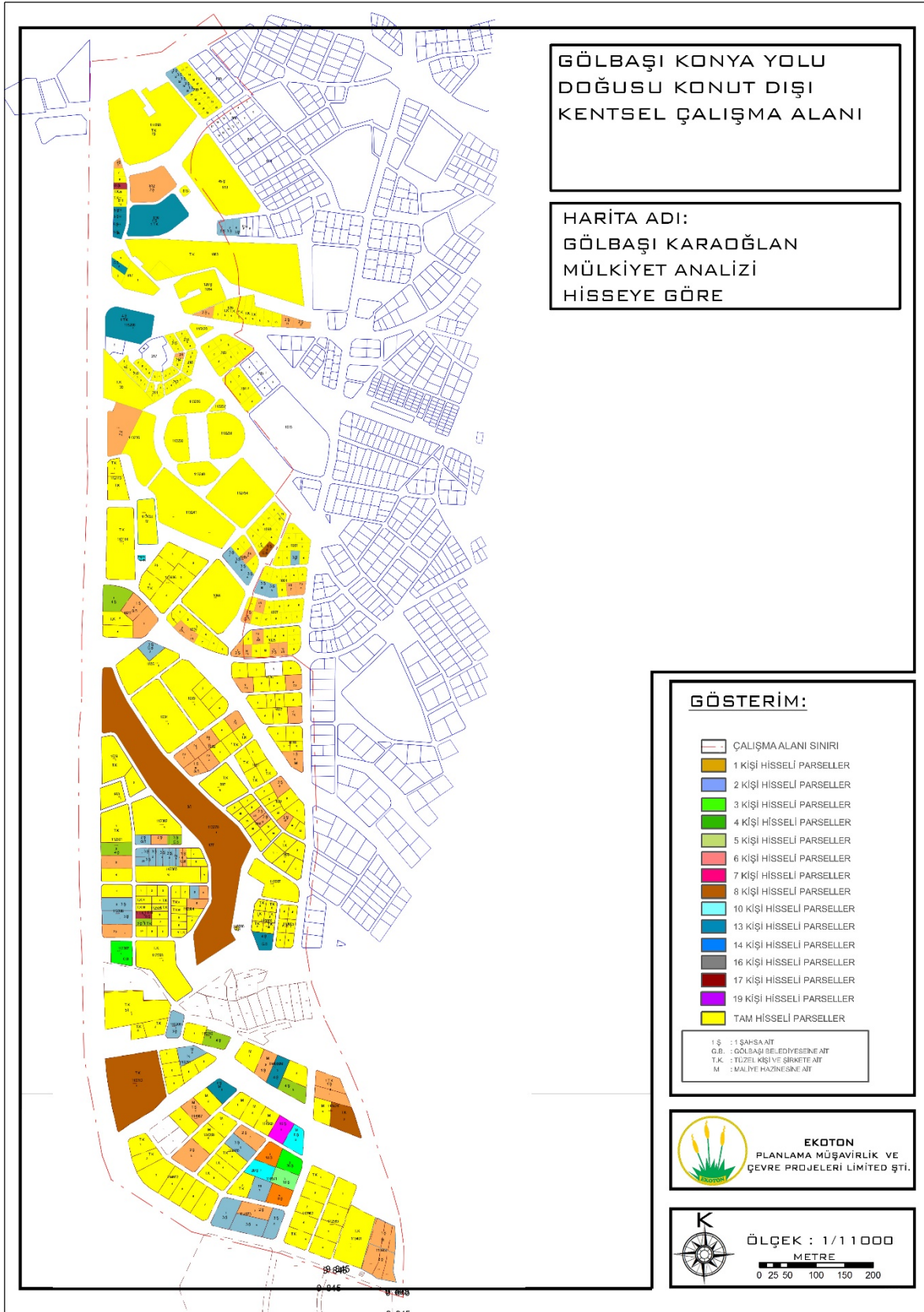
Şekil 19: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Ruhsatlı Parseller)



Şekil 20: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Hisseye Göre)



Şekil 21: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Belirli Aralıklar İle Hisseye Göre)



5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alan sınırlarını kapsayacak şekilde ilgili kurum ve kuruluşlardan Gölbaşı Belediyesi tarafından talep edilen görüşler toplanmış ve söz konusu kurum görüşleri çerçevesinde gelen bilgiler doğrultusunda planlama çalışmaları son şeklini almıştır. İlgili kurum görüşlerin tamamı eklerde sunulmuştur.

BOTAŞ (Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş) Doğalgaz İşletmeleri Bölge Müdürlüğü'nün 16.04.2015 Tarih ve 13508 Sayılı Yazısı;

Söz konusu yazıda, ilgili çalışmaya engel oluşturabilecek nitelikte herhangi bir boru hattı/hatları bulunmadığı belirtilmiştir.

Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi (ASKİ) Genel Müdürlüğü, Su İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 27.05.2015 Tarih ve 1330 Sayılı Yazısı;

Söz konusu yazıda, ilgili kurum planlama alanında içmesuyu mevcut hatları ve projelendirilmiş olduğu ve bunların göz önünde bulundurularak planlama çalışmasının yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Başkent Elektrik Dağıtım A. Ş. 'nin 22.12.2017 Tarih ve 2427 Sayılı Yazısı:

Söz konusu yazıda, BEDAŞ tarafından tesis edilen/edilmesi planlanan tesisler için tespit edilerek ekli CD'de verilen trafo yerlerinin kamuya terki park, yeşil alan vb. alanlarda ayrılması yeterli olacağı belirtilmiştir.

Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü 'nün 23.12.2014 gün ve 813321 sayılı Yazısı;

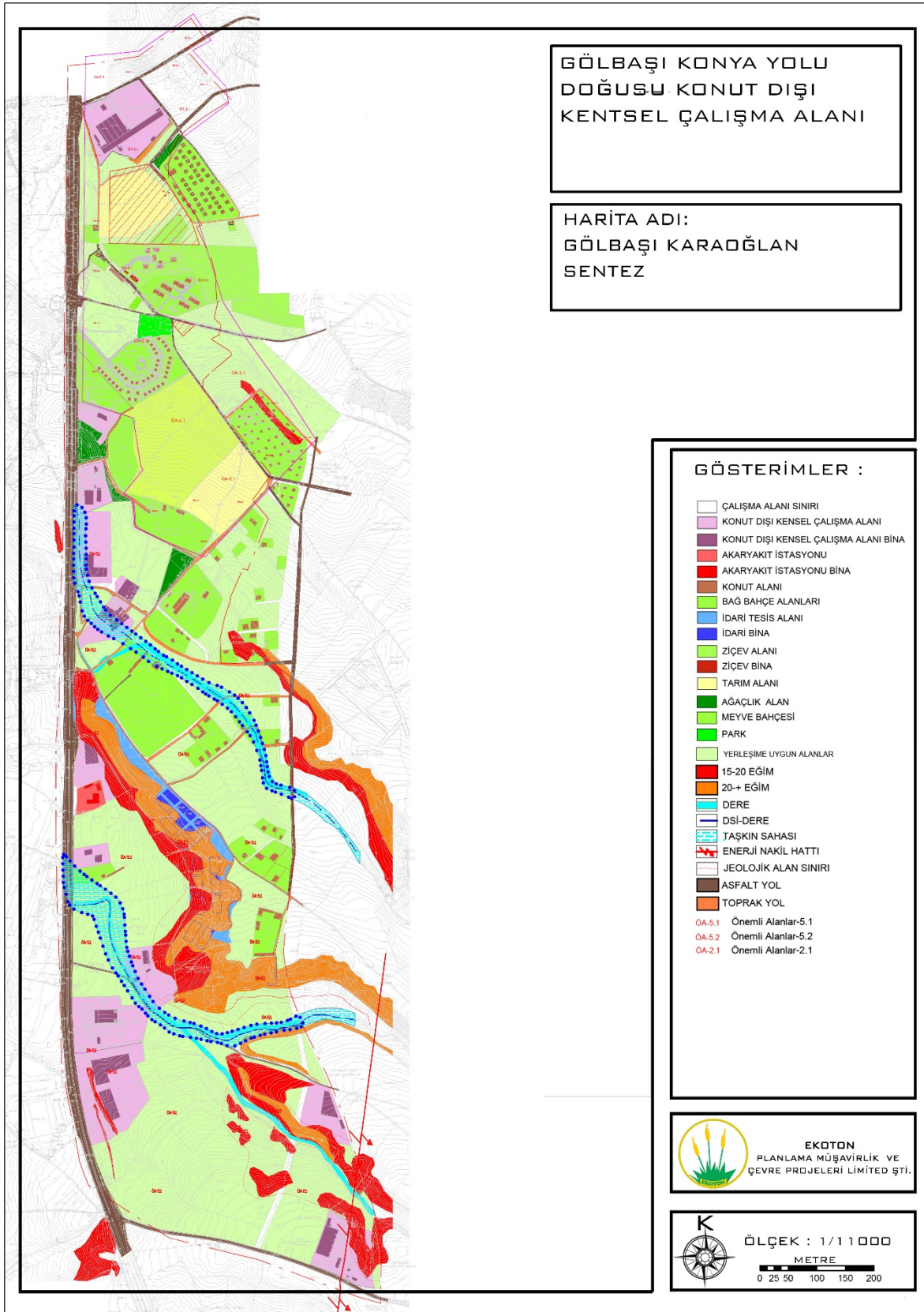
Söz konusu yazıda, planlama alanı içerisinde yer alan bağ (bal) ve iğdeli derelerinin yetersiz kesimlerinde tip kesit detayları ve uygulama mesafeleri verilen ıslah tesislerinin, planda kullanım kararı getirilen(iskan) yerlerde belediyesince önceden uygulanması ve uygulama hususlarına dikkat edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 07.04.2015 tarih ve 95386480-754/6659 sayılı yazısı,

6. SENTEZ

Hazırlanan eşik sentezi haritasından da anlaşılacağı üzere, gelişmeye müsait alanlar gösterilmiştir. Gelişmeye engel olan en ciddi eşik ise DSI' kurum görüşünde belirtildiği üzere taşkın alanlarıdır. Gelişme alanlarına bir diğer engeller ise mevcuttaki parça parça onaylanmış olan imar planlarıdır.

Şekil 22: Sentez



7. PLANLAMA KARARLARI

Planlama sınır alanı içerisinde mevcut konut alanlarının bulunduğu alan revizyon dışında tutmaya özen gösterilmiş ve zorunlu olmadıkça plan içerisine dahil edilmemiştir. Yapılaşmanın bulunduğu mevcut konut alanlarından onaylı imar planı geçerli olmaktadır. Yapı yıkıldıktan sonra yeni plana göre alan kullanımına hak sağlanacaktır.

Aynı zamanda buna göre ulaşım altyapısının ve mevcut ve planda ayrılmış sosyal donatı alanlarının önerilen konut dışı kentsel çalışma alanları kararları dikkate alınarak yeniden gözden geçirilmiş ve bu alanların çevresine, kent bütününe hizmet etmesi ve yapılaşma yoğunluğunun artması nedeni ile mevcut ulaşım ve sosyal donatı alanlarının irdelenerek ihtiyaçlara göre yeniden düzenlenmiştir.

Mevcut yerleşim alanları bağ bahçe alanları ve karayolu ile sınırlanmıştır. Ankara-Konya karayolu ve Mogan Gölü günümüze kadar planlama alanının batı yönünde gelişmesini engelleyen eşikler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bununla beraber bu eşiklerle sınırlanan mevcut alan, belirli bir yoğunluğa ulaşmıştır. Planlama çalışmalarında arazinin topografik yapısı, doğal ve yapay eşikler ve ulaşım bağlantıları dikkate alınarak, mevcut kent dokusu ile bütünlük sağlanacak şekilde tasarım yapılmıştır. Topografik yönden uygun alanlar manzara, güneşlenme ve ulaşılabilirlik açısından değerlendirilerek konut dışı kentsel çalışma alanlarının kullanımına ayrılmıştır.

Bütün bu analiz ve sentez çalışmalarının değerlendirilmesi sonucunda Gölbaşı Belediyesi'nin planla ilgili talepleri ve daha önceden bölgede onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı sürecindeki itirazlarda dikkate alınarak hazırlanan revizyon nazım ve uygulama imar planı ile;

1. Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut planlı alanların gerekli noktalarda revize edilerek birbirleri ile ilişkilendirilmiş,
2. Onanlı planı bulunan alanlar ile yeni plan kararı getirilen plansız alanların bütünleştirilmiş,
3. Bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarının, kent bütününe hizmet verecek şekilde dağıtılmış,
4. Mevcut planlı ve özellikle imar uygulaması görmüş konut dışı kentsel çalışma alanlarının mümkün olduğunca korunması hedeflenmiş ,
5. Bölgede özellikle Ankara-Konya yolu boyunca oluşmuş ve oluşacak sanayi ve kentsel çalışma alanlarının planlı gelişiminin sağlanmış,
6. Uzun vadede gerçekleşmesi durumunda bölge için büyük önem arz edecek toplu taşıma hattının güzergâhının belirlenmiş,

7. Mevcut yolların yeniden düzenlenerek yeni ulaşım bağlantılarının düzenlenmiş, karayolları ve karayolu kamulaştırma sınırı işlenmiştir,
8. Taşkın sahasının mümkün olduğunca boşaltılarak park olarak ayrılmış,
9. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında yapılaşma koşullarına ilişkin E: 0,50 Yençok: 3 kat önerilerek yapı yoğunluğu artırılmıştır. Ancak buna yönelik ek sosyal donatı alanları oluşturulmuştur.

Planlama alanı, kentsel açıdan bu projenin hayata geçirilmesi ile yeni bir kimlik kazanacaktır. Sağlıklı ve düzenli bir kentleşmenin hedeflendiği bu çalışma, eğitim, sağlık, ticaret ve idari tesis alanlarının özellikle de konut dışı kentsel çalışma alanlarının oluşması ile planlama alanlarının daha cazibeli bir konuma gelmesi hedeflenmiştir. Konya yolunun kenarında kalan planlama alanında yapılan bu değişiklikler ile kent bütününe daha iyi hizmet verebilecek fonksiyonların ticaret-sosyal alanların oluşmasına imkan verecek hale getirilmektedir.

Planlama Alanı Alan Dağılımı Tablosu

Alan Adı	Durum (m2)	Durum (ha)	Oran
BAKIM AKARYAKIT	10866.85	1.09	0.54
BHA	20403.66	2.04	1.02
CAMI ALANI	10795.10	1.07	0.54
ILKOKUL ALANI	18500.77	1.85	0.93
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	11133.58	1.11	0.56
MERA ALANI	27873.69	2.79	1.39
OTOPARK ALANI	951.95	0.10	0.05
PARK ALANI	201308.41	20.13	10.07
PASIF YESİL	69325.48	6.93	3.47
RESMİ KURUM ALANI	112168.80	11.22	5.61
SAGLIK TESİSİ ALANI	12307.88	1.23	0.62
SOSYAL TESİS ALANI	15206.42	1.52	0.76
TEKNİK ALTYAPI ALANI	3482.80	0.35	0.17
TICARET ALANI	15797.58	1.58	0.79
TOPLU İSYERLERİ	969750.21	96.98	48.52
YOL	498721.92	49.87	24.95
TOPLAM	1998595.10	199.86	100.00

8. PLAN NOTLARI

8.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan Notları

1. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA ÜST ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 383 SAYILI ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI KURULMASINA DAİR KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE, BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMEMEYEN KONULARDA, KONUSU VE İLGİLİSİNE GÖRE;
*KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ, HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. ALANA İLİŞKİN OLARAK ANKARA VALİLİĞİ (İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 2/12/2010 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.
4. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 08.07.2011 GÜN VE B.18.1 DSİ.1.05.03.01-754-253507 İLE 23.12.2014 GÜN VE 79580170-754-813321 SAYILI GÖRÜŞLERİ KAPSAMINDA; PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN BAĞ (BAL) VE İĞDELİ DERELERİNİN YETERSİZ KESİMLERİNDE TİP KESİT DETAYLARI VE UYGULAMA MESAFELERİ VERİLEN ISLAH TESİSLERİNİN, PLANDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN (İSKAN) YERLERDE BELEDİYESİNCE ÖNCEDEN UYGULANMASI VE UYGULAMA HUSULARINA DİKKAT EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
5. UYGULAMAYA YÖNELİK YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

8.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Notları

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ VE KATI ATIKLAR KONTROL YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.
- 1.2. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA VE TOPLU İŞYERLERİNDE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. KOMŞU PARSELLERDEN YAPI ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 M'DİR.
- 1.3. 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİ UYGULAMASI YAPILMADAN YAPI İZİNİ (İNŞAAT RUHSATI) VERİLEMEZ. UYGULAMANIN ETAPLAR HALİNDE YAPILMASINDA VE BU ETAPLARIN BELİRLENMESİNDE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.
- 1.4. PLANLAMA ALANI İÇİNDEN GEÇEN ATIK SU ANA KOLLEKTÖRÜNÜN GÜZERGAHI ÜZERİNDE HER YÖNDE 5 m'DEN DAHA YAKINDA YAPI YAPILAMAZ.

PARSEL İÇİNE RASTLAYAN BÖLÜMLERDE VAZİYET PLANLARINDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAK OLUP; GEREKTİĞİNDE KORUMA BANDINDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLEBİLECEKTİR. ADA İÇİ ALT YAPI PROJELERİ PARSEL SAHİPLERİ TARAFINDAN ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ STANDARTLARINA UYGUN OLARAK VE ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANMAK SURETİYLE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN DE GÖRÜŞÜ ALINARAK YAPILACAKTIR.

1.5. PLANDA KONUT RUHSATLI PARSELLERİN BÜYÜKLÜĞÜ İMAR UYGULAMASINDA KORUNACAKTIR. BU PARSELLERDE YER ALAN RUHSATLI KONUT BİNALARININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE MEVCUT PARSELİN ÜZERİNDE PLAN KARARINDA GETİRİLEN TOPLU İŞYERİ YAPILABİLECEK VE BUNA İLİŞKİN PLAN HÜKÜMLERİNE UYULARAK YAPI YAPILABİLECEKTİR.

1.6. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.7. BU ALANLARDA, ÖZÜRLÜLERİN YAŞAMINI KOLAYLAŞTIRMAK AMACIYLA TSE TARAFINDAN ÖZÜRLÜLER İÇİN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.8. BÜTÜN TESİS VE YAPILARDA İSKAN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇİNDEKİ AÇIK ALANLARIN PEYZAJ DÜZENLEMESİ VE BİTKİLENDİRİLMESİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR. AÇIK ALAN (ÇEVRE) DÜZENLEMESİNDE PARSEL TOPLAMININ EN AZ %40'ı YAPAY MALZEME KULLANILMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ OLARAK BIRAKILACAK VE BU ALANDA BİTKİSEL DÜZENLEME YAPILACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE ÖZGÜ AĞAÇ TÜRLERİ İLE GÖRSEL OLARAK YAPIYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.

1.9. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA KONU ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

1.10. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

1.11. ANKARA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 06.12.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1. TİCARET ALANLARINDA;

MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 m²

EMSAL :0.50

YENÇOK : 3 KAT

2.2. RESMİ KURUM ALANLARI

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

EMSAL : 0.60

YENÇOK : 3 KAT

2.3. TOPLU İŞYERLERİ

İÇERİSİNDE KONAKLAMA TESİSLERİ, LOKANTA, RESMİ VE SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI PARLAYICI VE YANICI MADDE İÇERMİYEN DEPOLAR YER ALABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI;

EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ : 5000 m²

EMSAL : 0.50

EN FAZLA YÜKSEKLİK (YENÇOK) : 3 KAT

2.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

BU ALANLARDA, BU KULLANIMA EK OLARAK SADECE ALIŞVERİŞ VE YEME-İÇME ÜNİTELERİ YER ALABİLİR.

EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ : 3000 m²

EMSAL : 0.10

EN FAZLA YÜKSEKLİK (YENÇOK) : 2 KAT

ANCAK, TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABINDA AKARYAKIT-SERVİS LPG İSTASYONU VE EK ÜNİTELERE İLİŞKİN MEKANLAR AYRI HESAPLANIR. BU DURUMDA BİR PARSELDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI 800 m²'Yİ GEÇEMEZ.

AYRICA "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" VE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN "SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI(LPG) MOTORLU KARAYOLU ARAÇLARI İKMAL VE SATIŞ İSTASYONLARI KURULUŞ, DENETİM VE EMNİYET VE RUHSATLANDIRMA KURALLARI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.5. SAĞLIK TESİSİ VE CAMİ ALANI

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

EMSAL : 0.60

YENÇOK : 3 KAT.

DİNİ YAPILARDA YAPI MİMARİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YAPI YÜKSEKLİĞİ SERBESTİR.

2.6. EĞİTİM TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

EMSAL : 1.00

YENÇOK : 3 KAT

2.7. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN, 08.07.2011 GÜN VE B.18.1 DSİ.1.05.03.01-754-253507 İLE 23.12.2014 GÜN VE 79580170-754-813321 SAYILI GÖRÜŞLERİ KAPSAMINDA; PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN BAĞ (BAL) VE İĞDELİ DERELERİNİN YETERSİZ KESİMLERİNDE TİP KESİT DETAYLARI VE UYGULAMA MESAFELERİ VERİLEN ISLAH TESİSLERİNİN, PLANDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN(İSKAN) YERLERDE BELEDİYESİNCE ÖNCEDEN UYGULANMASI VE UYGULAMA HUSUSLARINA DİKKAT EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

2.8. PLANDA DSİ GÖRÜŞÜ KAPSAMINDA TAŞKIN SAHASI OLARAK TANIMLANAN "K" İLE İŞARETLİ ADALARDA ADA BAZINDA DSİ VE ASKİ KURUMLARINDAN YENİDEN GÖRÜŞ ALINMADAN VE GEREKLİ KORUMA TEDBİRLERİ SAĞLAMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

2.9. BOTAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 16.04.2015 TARİH VE 13508 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ KARARINA UYULACAKTIR.

2.10. ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.05.2015 TARİH VE 15/1330 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ KARARLARINA UYULACAKTIR.

2.11. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.04.2015 TARİH VE 95386480-754/6659 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ KARARINA UYULACAKTIR.

2.12. PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; 1/50 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

HÜKÜMLERİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİN İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. 383 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME (KHK) HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

EKLER



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
4. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 95386480- 754 / 66459
Konu : İmar Planı Çalışması (Ankara İli,
Gölbaşı İlçesi, Konya Yolu Doğusu)

07.04.2015

GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Planlama Servisi)
Gaziosmanpaşa Mahallesi Sahil Caddesi No:1 Gölbaşı/ANKARA

İlgi: 24/03/2015 tarih 94221923-310.01-686-2008-3096 sayılı yazınız.

İlgi tarih ve sayılı yazınızda bahse konu imar planı çalışması yapılacak alanın bulunduğu kesim Çevre Otoyolu Kavşağı-Gölbaşı-Bala Ayrım Yolu güzergâhında yer almaktadır. Bahse konu imar yapılacak kesime ait kamulaştırma planı eski olup ozalit olarak ekte gönderilmektedir. Ayrıca kavşak projelerine istinaden ilave kamulaştırma planı yapılmaktadır. Sayısal kamulaştırma sınırları ve karayolu güzergâh planı CD ekinde gönderilmekte olup sayısal bulunmayan kesimlerde ozalit gönderilen plandaki kamulaştırma sınırlarına uyulması gerekmektedir.

Ancak, imar planlaması çalışmaları aşamasında, Karayolu güzergâhları öncelikle transit trafiğe hizmet verdiğinden şehir geçişlerinde daha düzenli ve güvenli bir trafik akışının sağlanması bakımından;

- 1 - 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmeliğin 41 no.lu maddesine göre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,
- 2 - Şehir imar planında yerel trafik için karayolu sınır çizgisinin dışında, her iki tarafta toplayıcı yol niteliğinde Belediye imar yolu planlanması,
- 3 - Belediye ve diğer kuruluşlara ait altyapı tesislerinin karayolu sınır çizgisinin dışında planlanması,
- 4 - İki kavşak arasındaki uzaklığın en az 1750 m olması ve kavşakların dışında imar yollarından karayoluna bağlantı yapılmaması,
- 5- Karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği'nin (2002/49/EC) ilgili maddelerine göre imar planlarının oluşturulması, gürültü azaltıcı önlemlerin ilgili Belediye tarafından alınması gerekmektedir.
- 6- İmar planlarının onaylanması aşamasında kuruluşumuzdan görüş alınması gerekli görülmektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Ökkeş CEYLAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EKLER:

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden, "ujhtq1C8143F" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

Etik Cad. No:39 DIŞKAPI
ANKARA

Telefon No 0312 303 9000

Faks:0312 384 3128

Bilgi İçin: Engin Erdem ARSLAN
Etüt Ekip Teknik Elemanı

Tel - Faks: 03123039109-



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 79580170-754-813321
Konu : İmar İşleri

23.12.2014

GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA (İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ)
(Gaziosmanpaşa mah.Sahil Cad. No:1 Gölbaşı/ANKARA)

İlgi : a)15.09.2014 tarihli ve 8792 sayılı yazınız.
b)21.10.2014 tarihli ve 9920 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Ankara İli Gölbaşı İlçesi Konya Yolu doğusunda yer alan ve ekli 1/25000 ölçekli haritada yeri belirtilen alanda yapılacak imar planı çalışmalarına altlık olacak Kurumumuz görüşü istenmektedir.

Konu yerinde incelenmiş olup, imar planı etüd çalışması yapılarak yazınız eki hali hazır haritalara dere yatakları, taşkın alanları ve islah kesiti tablosu işlenmiştir.

Söz konusu alanın; DSİ projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj veya göl koruma alanında bulunmadığı tespit edilmiştir.

KESİTİ-1 BAĞ DERE : Taşkın debisi $Q_{100}=12.700\text{m}^3/\text{s}$, $Q_{500}=18.305\text{m}^3/\text{s}$ dir. İslah kesiti tablosunda belirtildiği şekilde trapez kesitli toprak kanal açılmalı, tabanda ve şevlerde oyulmaların olmaması için tabloda belirtilen aralıklarda gömülü taban kuşağı yapılmalı, bakım-onarım ve rutin temizliklerde kullanılmak üzere her iki sahilde asgari 6'şar metrelik devamlılığı olan servis yolu bırakılmalı, zorunlu yol geçişlerine taşkın debilerini geçirebilecek kesitte sanat yapısı yapılmalıdır.

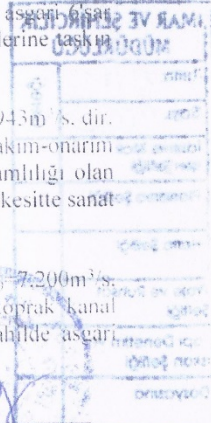
KESİTİ-2 İÇDELİ DERE: Taşkın debileri $Q_{100}=10.300\text{m}^3/\text{s}$, $Q_{500}=14.798\text{m}^3/\text{s}$ dir. İslah kesiti tablosunda belirtildiği şekilde trapez kesitli toprak kanal açılmalı, tabanda ve şevlerde oyulmaların olmaması için tabloda belirtilen aralıklarda gömülü taban kuşağı yapılmalı bakım-onarım ve rutin temizliklerde kullanılmak üzere her iki sahilde asgari 6'şar metre genişliğinde devamlılığı olan servis yolu bırakılmalı ve zorunlu yol geçişlerine taşkın debilerini geçirebilecek kesitte sanat yapısı yapılmalıdır.

KESİTİ-3 KEPİR DERESİ: Taşkın debileri $Q_{100}=15.300\text{m}^3/\text{s}$, $Q_{500}=21.943\text{m}^3/\text{s}$ dir. İslah kesiti tablosunda belirtildiği şekilde trapez kesitli toprak kanal açılmalı, bakım-onarım ve rutin temizliklerde kullanılmak üzere her iki sahilde asgari 6'şar metre devamlılığı olan servis yolu bırakılmalı ve zorunlu yol geçişlerine taşkın debilerini geçirecek kesitte sanat yapısı yapılmalıdır.

KESİTİ-4 ÇALIGÜNEY DERESİ: Taşkın debileri $Q_{100}=7.200\text{m}^3/\text{s}$, $Q_{500}=10.452\text{m}^3/\text{s}$ dir. İslah kesiti tablosunda belirtildiği şekilde trapez kesitli toprak kanal açılmalı, bakım-onarım ve rutin temizliklerde kullanılmak üzere her iki sahilde asgari 6'şar metre devamlılığı olan servis yolu bırakılmalı ve zorunlu yol geçişlerine taşkın debilerini geçirecek kesitte sanat yapısı yapılmalıdır.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orijinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: PKKU-NXA7-AH18-1174

Adres : DSİ 5. Bölge Müdürlüğü Eskişehir Yolu 8.km Çankaya 06520 ANKARA
Ayrıntılı Bilgi İçin : M. ACAR Mühendis Telefon : Fax: e-posta : meralacar@dsi.gov.tr Elektronik Ağ:
www.dsi.gov.tr



6 metre genişliğinde servis yolu bırakılmalı, ve zorunlu yol geçişlerine taşkın debilerini geçirebilecek kesitte sanat yapısı yapılmalıdır.

Etüd alanı içinde kalan yağış alanı küçük, paftaya işlenmeyen daimi sarfiyatı olmayan dere yatakları ile yamaç ve yüzey suları yağmur suyu sisteminde çözümlenmelidir.

Ayrıca Başbakanlıkça yayınlanan "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu 2006/27 sayılı Genelge doğrultusunda hareket edilmelidir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Murat ACU
Bölge Müdürü

EK/EKLER :

- 1-1/25000 ölçekli harita (1 ad.)
- 2-1/5000 ölçekli pafta (1 ad.)



**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orijinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: PKKU-NXA7-AH18-1174**

Adres : DSI 5. Bölge Müdürlüğü Eskişehir Yolu 8.km Çankaya 06520 ANKARA
Ayrıntılı Bilgi İçin : <betikKaydeden Ünvanlı:oto> Telefon : Fax: e-posta : meralacar@dsi.gov.tr Elektronik
Ağ: www.dsi.gov.tr

2/2

3ÖLBAŞI İL ÇEŞİ, KONYA YOLU DOĞUŞU
ÇALIŞMASI KURUM GÖRÜŞ PAFTASI

ÇALIŞMA ALANI SINIRI
HA



22 Aralık 2017



Ref : BE-OUT-301-2017-2427

Konu: İmar planı

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne
Gaziosmanpaşa Mah. Sahil Cad. No:1
Gölbaşı / ANKARA

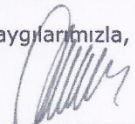
Şirketimizin sorumluluk sahası içerisinde yer alan ve Belediyenizce imar planı çalışmaları devam eden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler ve Karaoğlan Mahallesi ilerde sağlıklı ve devamlı bir şekilde enerji alabilmesi, yatay-dikey yapılaşmalardan dolayı artacak olan enerji ihtiyacının karşılanarak, enerji ihtiyacının yeniden düzenlenebilmesi, imar planları tamamlandıktan sonra elektrik dağıtım tesisleri için imar plan tadilatı yapılarak yer tahsislerine gerek kalmaması ve plan bütünlüğünün bozulmaması amacıyla ekli CD'deki sayısal plan üzerine işaretlenen alanlarda toplam 19 adet trafo yerinin (13 adet yeni, 6 adet mevcut) ayrılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

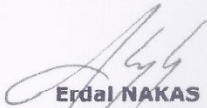
Yapılacak imar planı çalışmalarında, ilgili diğer yatırımcı kurumlara ait tesisler (doğalgaz reglaj istasyonu vb.) ile trafo/dağıtım merkezinin yan yana veya aynı parsel içerisine yapılmasında mülkiyet ve teknik açıdan sorunlar yaşanabileceği, ayrıca bu tesis yerlerinin elektrik şebekesinin fiziki durumu, mevcut ve/veya yeni tesis edilmesi planlanan diğer tesislerin konumu, enerji ihtiyacının karşılanacağı bölgedeki yatay-dikey yapılaşma ve imar durumu, arazinin engebeli yapısı ve taşınmaz üzerindeki mevcut yapılaşmalardan (gecekondu vb. binalar) dolayı belirlenecek alanların trafo vb. elektrik tesisine uygun olup olmadığı gibi bazı kriterler göz önünde bulundurularak, zeminde ve plan üzerinde gerekli incelemeler yapıldıktan sonra Şirketimizce belirlenmesi önem arz etmektedir.

Bu kapsamda, planlama sahasında ilgili diğer yatırımcı kurumlara ait tesisler hariç olmak üzere, Şirketimizce tesis edilen/edilmesi planlanan söz konusu tesisler için oldukça büyük teknik altyapı alanları (T.A.A) ayrılması yerine, belirtilen kriterlere göre Şirketimizce tespit edilerek ekli CD'deki sayısal plan üzerine işlenmiş olan trafo yerlerinin kamuya terklı park, yeşil alan vb. alanlardan ayrılması yeterli olmaktadır. Planlama sahası içerisindeki trafo, ENH vb. tesislerimize ait mülkiyet, tahsis, kamulaştırma/kira şerhi, irtifak haklarının da imar uygulaması çalışmalarında başka bir alana taşınmadan isabet ettiği parsellerde korunması kaydıyla çalışma yapılmasında Şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ayrıca, planlama çalışmalarının tamamlanmasına müteakip, sayısal imar planının CD ortamında Şirketimize gönderilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,


Celal YARIMBIYIK
Başkent Güney Kamulaştırma
Takım Yöneticisi


Erdal NAKAS
Emlak ve Kamulaştırma Müdürü

EK: 1 Adet CD

FOTOĞRAF ALBÜMÜ

A-ALANA DOĞUDAN BAKIŞ



A-1



A-2



A-3
B-ALANA DOĞUDAN BAKIŞ



B-1



B-2



B-3

C-ALANA KUZEYDOĞUDAN BAKIŞ



C-1



C-2
D-ALANA DOĞUDAN BAKIŞ



D-1



D-2



D-3
E-ALANA KUZEYDOĞUDAN BAKIŞ



E-1



E-2



E-3



E-4
F-ALANA GÜNEYBATIDAN BAKIŞ



F-1



F-2



F-3



F-4
G-ALANA KUZEYDOĞUDAN BAKIŞ



G-1



G-2



G-3

H-ALANA GÜNEYBATIDAN BAKIŞ



H-1



H-2



H-3
K-ALANA GÜNEYDEN KUZEYİNE BAKIŞ



K-1



K-2



K-3



K-4



K-5

L-ALANA GÜNEYBATIDAN KUZEYDOĞUSUNA BAKIŞ



L-1



L-2

M-ALANIN BATISINDAN DOĞUSUNA BAKIŞ



M-1



M-2

N-ALANIN BATISINDAN DOĞUSUNA BAKIŞ



N-1



N-2



N-3



N-4

O-ALANIN GÜNEYBATISINDAN KUZEYDOĞUSUNA BAKIŞ



O-4
P-ALANIN BATISINDAN DOĞUSUNA BAKIŞ



P-1



P-2
R-ALANIN KUZUYİNDEN GÜNEYİNE BAKIŞ



R-1



R-2



R-3