



T.C.

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**ANKARA İLİ GÖLBAŞI İLÇESİ
GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
BAHÇELİEVLER VE KARAOĞLAN MAHALLELERİ
KONYA YOLU DOĞUSU
KENTSEL ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

2025



**EKOTON PLANLAMA
MÜŞ. VE ÇEVRE PROJELERİ LTD. ŞTİ.**

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

İÇİNDEKİLER.....	i
ŞEKİLLER.....	ii
TABLOLAR.....	ii
AMAÇ.....	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	7
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ	7
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	10
3.1. FİZİKSEL YAPI	10
3.2. JEOLJİK YAPI	11
3.2.1. Genel jeoloji.....	11
3.2.2. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi	11
3.3. DEPREM DURUMU	14
3.4. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	14
3.5. ARAZİ KULLANIM VE TOPAOĞRAFİK YAPI	16
3.6. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	20
3.7. TEKNİK ALTYAPI	20
3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	22
3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR.....	22
3.10. MEVCUT DURUM ANALİZLERİ	23
3.11. MÜLKİYET YAPISI	27
3.12. FOTOĞRAFLAR.....	34
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	56
5. SENTEZ.....	57
6. PLAN TEKLİFİ.....	59
6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI	59
6.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI.....	61
6.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI.....	61
7. PLAN HÜKÜMLERİ	69
7.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	69
7.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	69

ŞEKİLLER

Harita 1. Ankara İlinin Ülke İçindeki Yeri	1
Harita 2. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	3
Harita 3. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri	4
Harita 4. Ankara İli İdari Bölünüşü ve Gölbaşı İlçesi.....	6
Harita 5. Gölbaşı İlçesi İdari Bölünüşü	6
Harita 6. Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	8
Harita 7. Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	9
Harita 8. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	13
Harita 9. Deprem Haritası	14
Harita 10. Planlama Alanı Arazi Kullanımı	17
Harita 11. Planlama Alanı Eşyükselti Analizi.....	18
Harita 12. Planlama Alanı Eğim Analizi.....	19
Harita 13. Planlama Alanı Teknik Alt Yapı Analizi	21
Harita 14. Planlama Alanının Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi'ndeki Yeri	22
Harita 15. Planlama Alanı Görülebilirlik Durumu Analizi	23
Harita 16. Planlama Alanı Peyzaj Durumu Analizi	24
Harita 17. Planlama Alanı Morfolojik Durum Analizi	25
Harita 18. Planlama Alanı Hareketlilik Durumu Analizi	26
Harita 19. Planlama Alanı Mülkiyet Yapısı	29
Harita 20. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Parsel Büyüklüğüne Göre).....	30
Harita 21. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Ruhsatlı Parseller).....	31
Harita 22. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Hisseye Göre)	32
Harita 23. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Belirli Aralıklar İle Hisseye Göre)	33
Harita 24. Altyapı Sentez	57
Harita 25. Sentez	58
Harita 26. Planlama Alanı Ulaşım Kararları	63
Harita 27. Planlama Alanı Yeşil Alanlar.....	64
Harita 28. Planlama Alanı Kentsel Çalışma Alanları.....	65
Harita 29. Planlama Alanı Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	66
Harita 30. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	67
Harita 31. Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	68

TABLolar

Tablo 1. Gölbaşı İlçesi – Önemli İl Merkezlerine Karayolu Uzaklıkları.....	2
Tablo 2. Gölbaşı İlçesi - İlçe Merkezlerine Karayolu Uzaklıkları	2
Tablo 3. Gölbaşı ÖÇK Bölgesi – Toprak Arazi Kullanım Dağılımı.....	10
Tablo 4. Gölbaşı Mahalleleri Nüfusları (ADNKS, 2023)	15

AMAÇ

Sağlıklı ve düzenli bir kentleşme ile birlikte bölgenin mevcut potansiyelinin ulaşılabilirliğinin değerlendirilerek, konut alanlarının Toplu İşyeri Alanına dönüştürülmesi ve bununla 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 (Toplu İşyeri Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Sağlık Tesisi, vb.) oluşturmaya yönelik düzenlemeler yapılması hedeflenmiştir.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

İç Anadolu'nun kuzeybatısında yer alan Türkiye'nin başkenti Ankara, 32 ve 53 derece doğu boylamı ile 39 ve 57 derece kuzey enlemi arasında bulunur. Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir. Nüfusu 2023 itibarıyla 5.803.482 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

1355 kilometre uzunluğu ile tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Harita 1. Ankara İlinin Ülke İçindeki Yeri



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. Gölbaşı ÖÇK Bölgesi'nin bulunduğu Gölbaşı ilçesi, Ankara'nın 25 ilçesinden biridir.

Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km²'dir. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zone ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km²'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir Gölleri'nden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

Planlama alanı Gölbaşı ilçesi sınırları içerisinde, Ankara-Konya karayolunun 25.km' sinde doğu yönünde ve aynı zamanda da Karaoğlan merkezine yaklaşık 500 m mesafede olup kuzeybatı yönünde yer almaktadır. İlçenin nüfusu 2023 yılı genel nüfus sayımına göre 157.605'dir. 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 200 hektar alanı kapsamaktadır.

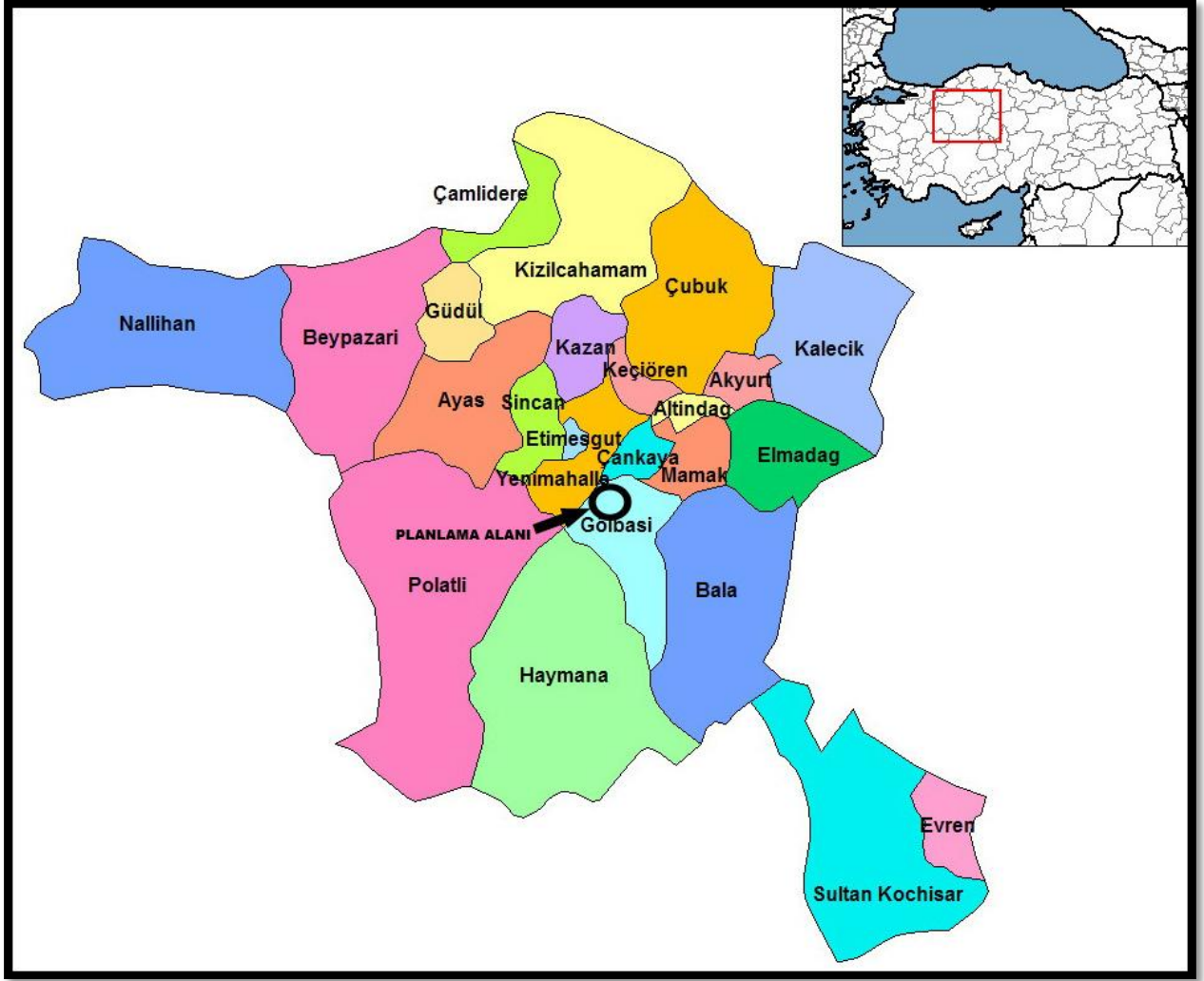
Tablo 1. Gölbaşı İlçesi – Önemli İl Merkezlerine Karayolu Uzaklıkları

İl	Mesafe (km)	İl	Mesafe (km)
Ankara	19	Mersin	467
İstanbul	477	Kayseri	309
İzmir	585	Sivas	452
Antalya	545	Samsun	424
Adana	475	Trabzon	755

Tablo 2. Gölbaşı İlçesi - İlçe Merkezlerine Karayolu Uzaklıkları

İlçe	Mesafe (km)	İlçe	Mesafe (km)
Akyurt	68	Haymana	58
Altındağ	39	Kalecik	100
Ayaş	77	Kazan	73
Bala	49	Keçiören	48
Beypazarı	119	Kızılcahamam	102
Çamlıdere	128	Mamak	32
Çankaya	9	Nallıhan	178
Çubuk	74	Polatlı	81
Elmadag	51	Pursaklar	45
Etimesgut	43	Sincan	46
Evren	158	Şereflikoçhisar	131
Güdül	110	Yenimahalle	22

Harita 2. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Harita 3. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri



1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 25 İlçe Belediyesi ve 1433 Mahalle bulunmaktadır. Gölbaşı ÖÇK Bölgesi idari açıdan Gölbaşı, Çankaya ve Bala ilçeleri sınırlarına girmektedir. Gölbaşı ilçesinin 54 mahallesi bulunmaktadır.

Ankara İli, 13 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisine sunulan önerge ile Başkent seçilmesinden sonra ülkenin ve bölgenin en hızlı gelişen ili olmuştur. 27.06.1984 tarih 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun kapsamında Büyükşehir yönetimi uygulanmaya başlanmıştır. 10.07.2004 tarih 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun Geçici 2. Maddesi gereği nüfusu 2 milyondan fazla olan büyükşehirlerde elli kilometre olan daire içerisi büyükşehir sınırı olarak kabul edilmiştir.

12.11.2012 tarih 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında Büyükşehir mücavir alan sınırları il mülki sınırlarına eşitlenmiştir. Buna göre Büyükşehir Belediyesi sınırlarındaki "Altındağ, Çankaya, Yenimahalle, Keçiören, Mamak, Sincan, Gölbaşı, Etimesgut, Çubuk, Akyurt, Kalecik, Kazan, Ayaş, Pursaklar, Bala, Elmadağ" ilçelerine Evren, Şereflikoçhisar, Haymana, Güdül, Nallıhan, Beypazarı, Polatlı, Çamlıdere ve Kızılcahamam ilçeleri de katılarak 16 olan ilçe sayısı 25'e yükselmiş olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin mücavir alan sınırı 3 kat artarak 2 milyon 600 bin hektara yükselmiştir.

Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ve Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını almıştır. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlanmıştır.

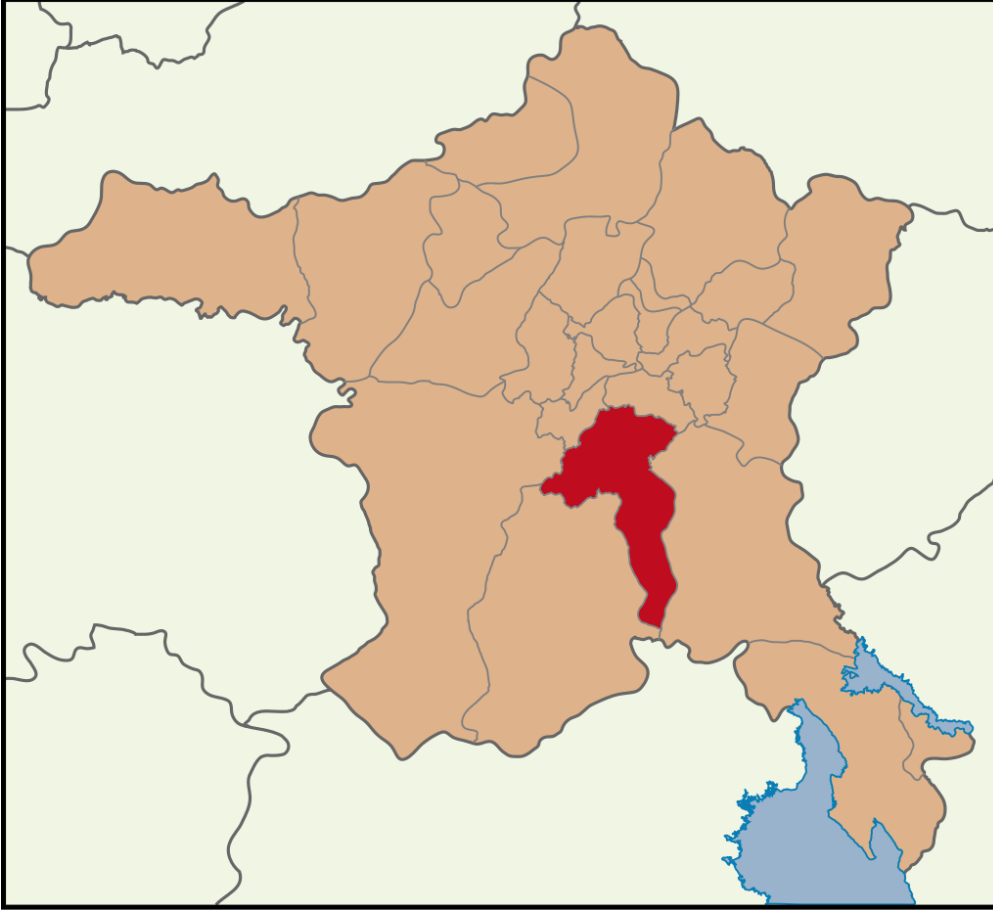
1965 yılında Gölbaşı Belediye teşkilatı kurulmuştur. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Gölbaşı ilçe olmuştur. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

Gölbaşı ilçesinin 273,94 km² yüzölçümlük kısmı Bakanlar Kurulu'nun 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı kararı ile "Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi" ilan edilmiştir.

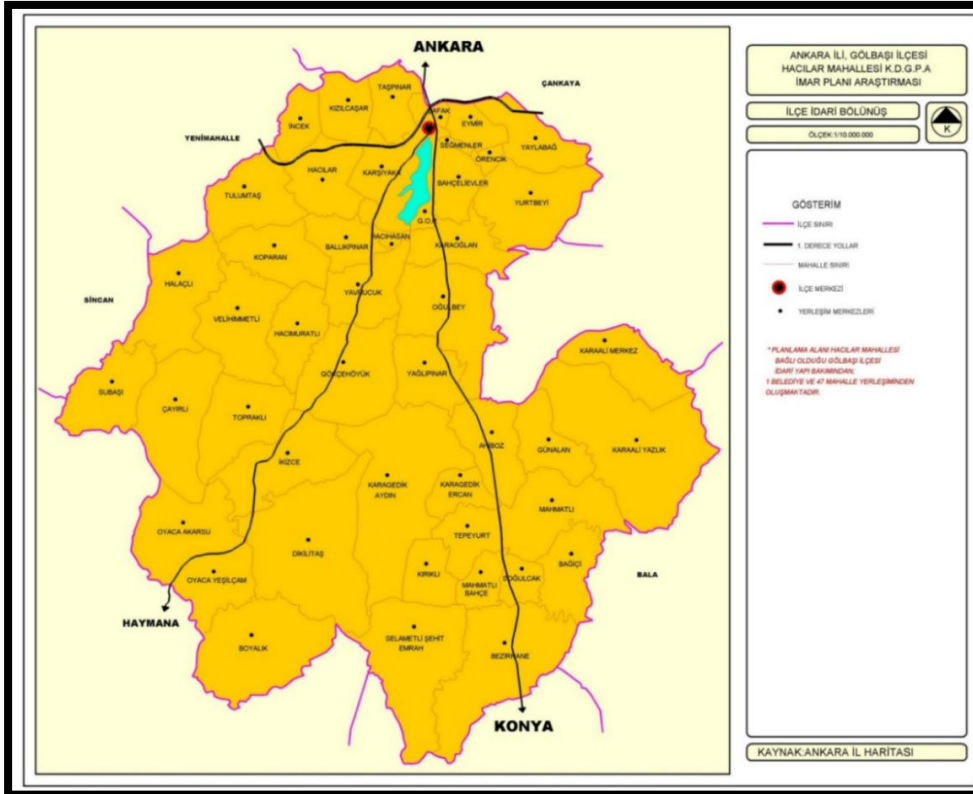
Ballıkpınar, Bahçelievler, Eymir, Gaziosmanpaşa, Gökçeşhüyük (Çerkezhüyük), Hacılar, Hacıhasan, Karaoğlan, Karşıyaka, Oğulbey, Örencik (Virancık), Seğmenler, Şafak, Yavrucuk, Yağlıpınar, Yurtbeyi (Gerder) mahallelerinin büyük kısımları ve Yaylabağ (Bursal), Kızılcaşar, Karagedik, Koparan ve Taşpınar Mahallelerinin bazı kısımları Özel Çevre Koruma bölgesi sınırları içerisindedir.

Planlama alanında, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak veya uygulanmasını sağlamak 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi gereğince Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü yetkisindedir.

Harita 4. Ankara İli İdari Bölünüşü ve Gölbaşı İlçesi



Harita 5. Gölbaşı İlçesi İdari Bölünüşü



2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. 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 sınırları içerisinde Bakanlık Makamının 18.09.2017 tarih ve 10734 sayılı, 13.03.2018 tarih ve 45289 sayılı ile 16.03.2020 tarih ve 68425 sayılı Olurları ile onaylanan Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle Gölbaşı Belediye Başkanlığının taleplerini içerecek şekilde hazırlanan 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı teklifi Bakanlık Makamının 12.01.2023 tarihli ve 5521511 sayılı Olurları ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre planlama alanının bulunduğu Bahçelievler Karaoğlan Mahallesi kullanım kararları Kentsel Servis Alanı (KSA-1) ve Kentsel Yerleşim Alanı (KYA-2) olarak belirlenmiştir.

1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde Kentsel Servis Alanı 1 için;

6.5.3.3. “KSA-1” alanlarında; Belediye Hizmet Alanı, Kamu Hizmet Alanı Ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları (İçerisinde Konaklama Tesisleri, Lokanta, Resmi Ve Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Eğitim Ve Sağlık Tesisleri, Rehabilitasyon Merkezleri, Çevre Sağlığı Yönünden Tehlike Oluşturmayan İmalathaneler İle Patlayıcı, Parlayıcı Ve Yanıcı Maddeler İçermeyen Depolar, Teşhir Ve Satış Birimleri) Yer Alabilir” hükmü yer almaktadır.

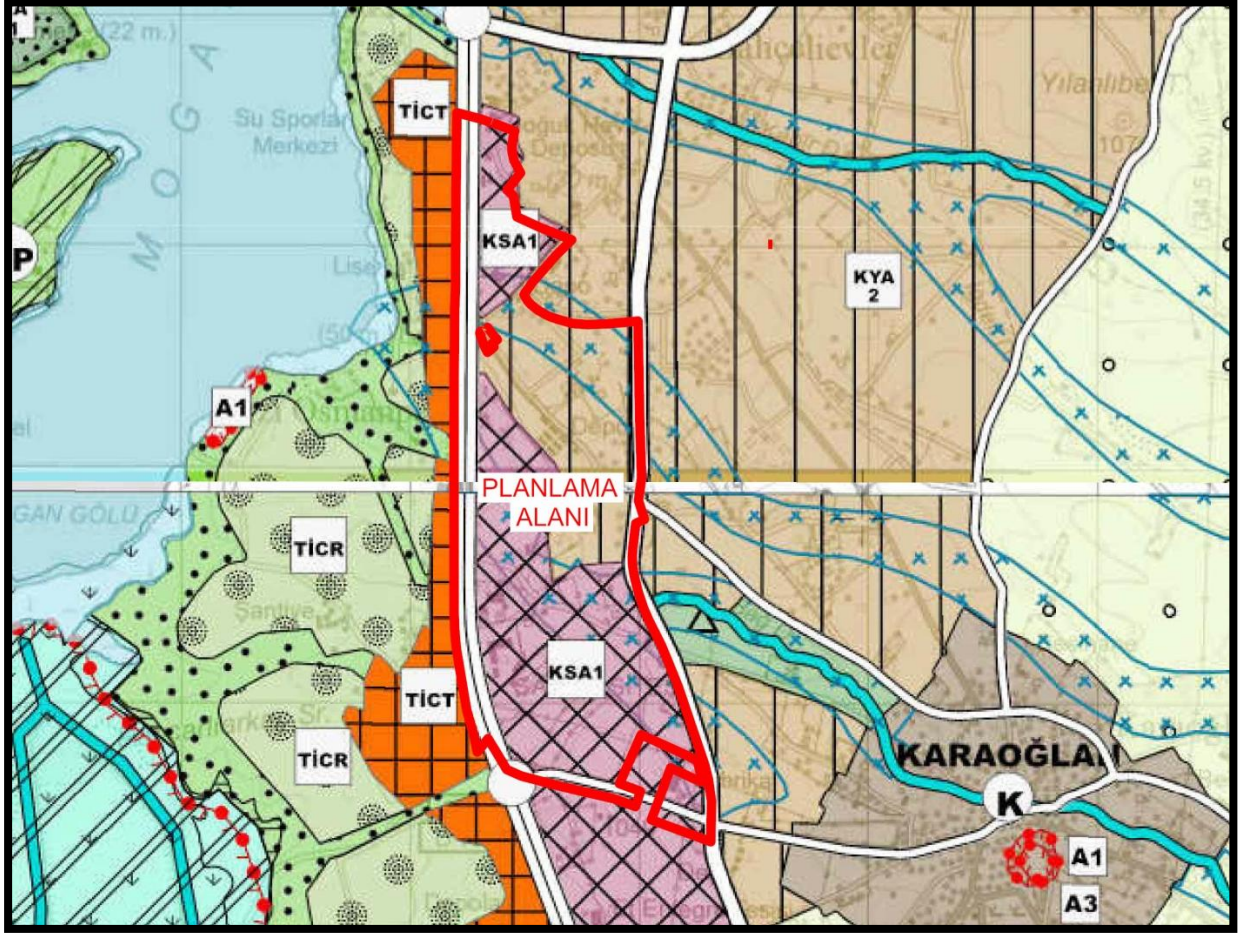
1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde Kentsel Yerleşim Alanları 2 için;

6.4.2.4.1. “Kızılcaşar, Hacılar, Karşıyaka, Hacıhasan, Ballıkpınar, Bahçelievler, Karaoğlan Ve Yurtbeyi Mahallelerini Kapsayan, Minimum Parsel Büyüklüğü 700 M², 750 M², 1.500 M² Parsel Büyüklüğüne Sahip Alt Ölçekli İmar Planı Bulunan Ve Büyük Ölçüde Yapılaşmasını Tamamlamış Alanları Kapsamaktadır.

6.4.2.4.2. Bu Alanlarda Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca Ve Bakanlıkça Onaylı Alt Ölçekli İmar Planı Kararları Geçerlidir.

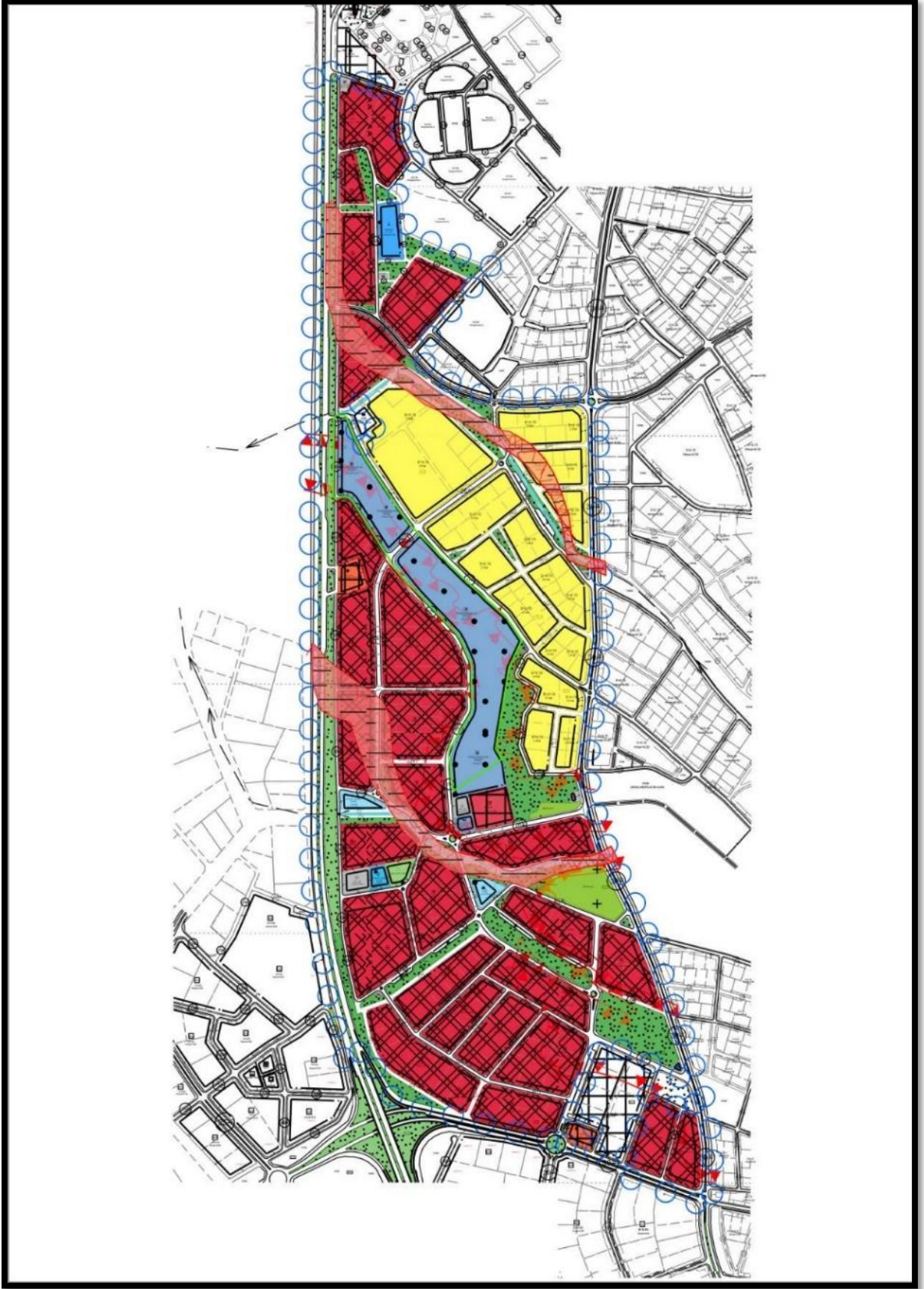
6.4.2.4.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bulunmayan Alanlarda (Mahkeme Kararı Ve Benzeri) İlgili Kurum Ve Kuruluş Görüşleri İle Çevre Yapılaşma Koşulları Doğrultusunda 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hazırlanacaktır” hükümleri yer almaktadır.

Harita 6. Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri



Planlama alanında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 03.03.2021 tarih ve 419158 sayılı Bakanlık Oluru ile resen onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği işlemlerinin yürütülmesinin durdurulması ve iptali talebiyle Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2021/1129 esaslı açılan davanın Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi'nin 16.02.2022 tarihli Bağlantı Kararı üzerine Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 2022/507 esasına kaydedildiği, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 22.03.2022 tarih ve E:2022/507, K:2022/628 sayılı kararı ile aynı işlemin iptali talebiyle Şehir Plancıları Odası tarafından aynı Mahkemede açılan 2021/1229 esasına kayıtlı davada düzenlenen bilirkişi raporuna dayalı olarak, "*dava konusu planların iptaline*" karar verildiğinden planlama alanı şu anda **1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında plansız konumda bulunmaktadır.**

Harita 7. Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. FİZİKSEL YAPI

Türkiye'nin Ekolojik Bölgeleri kaynağında belirtildiği gibi, İç Anadolu Bölgesi'nde yarı karasal yarı kurak iklim koşulları hâkimdir.

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. Bölgede hâkim rüzgâr kışın genel olarak kuzey yönlü olarak esmektedir.

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. (Beynam ormanları Balâ ilçesi sınırları içinde 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 (*Centuarea Tchihatcheffii*) Türkiye'de yetişen 179 *Centaurea* türünden biri olup sadece Gölbaşı'nda Mogan Gölü, Hacı Hasan Mahallesi civarında yetişen bir endemiktir. Sevgi Çiçeğinin çiçeklenmesi Nisan ayının son haftasından başlayıp, Temmuz ayının ilk haftasına kadar devam eder. Gölbaşı ilçesi topoğrafik yapısını, üç tarafı farklı yüksekliklere sahip bir ova tabanlı oluşturmaktadır. Bölgenin tam ortasında yer alan ve kuzeyde Eymir Gölü ile başlayıp, güneye doğru, Gölbaşı Düzlüğü, Mogan Gölü, Dikkuyruk Havuzu ve Güney Sazlıkları ile devam ederek Çökek Bataklığı ile son bulan kısım vadi tabanı düzlüklerini oluşturmaktadır. Gölbaşı ilçe sınırları içinde bulunan Mogan ve Eymir gölleri, Ankara Çayı Alt Havzası'nda yer almaktadır. Mogan Gölü yüzey alanı 561,2 ha, Eymir Gölü'nün ise, normal su kotunda alanı 109 ha'dır. Mogan Gölü'nün ortalama derinliği 3 m civarındadır. Eymir Gölü'nün ise, ortalama derinliği yaklaşık olarak 4 m'dir. Mogan Gölü, güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yeraltı ve yerüstünden kuzeydoğusundaki Eymir Gölü'ne ortalama 5 m'lik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır.

Eymir Gölü'nün su girdisinin %98'i Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. 973 km²'lik geniş bir havzadan drene olan yeraltı ve yerüstü suları Mogan ve Eymir göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisi'ne boşalmaktadır. Bölgede en fazla alanı %54,6'lık oran ile tarım arazileri oluşturmaktadır. Mera alanları ise, %18,8'lik bir oran ile seyrek bitki alanları ile birlikte parçalı yapıda bulunmaktadır. Doğal ve yarı doğal alanlar bölgenin %8,7'si, orman alanları %3,7'si ve sulak alanlar ise %4,2'si, yine tarım dışı alanlar %10'unu oluşturmaktadır.

Tablo 3. Gölbaşı ÖÇK Bölgesi – Toprak Arazi Kullanım Dağılımı

Arazi Kullanım	Alan (ha)	Oran (%)
Tarım Alanları	14.975	54,6
Çayır ve Mera Alanı	5.154	18,8
Doğal ve Yarı Doğal Alanlar	2.375	8,7
Orman Alanı	1.001	3,7
Sulak Alanlar	1.140	4,2
Tarım Dışı Alanlar	2.749	10,0
Toplam	27.394	100,0

3.2. JEOLJİK YAPI

3.2.1. 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 Permien 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 kayalarda 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, çamur taşından oluşur. Çoğunlukla tabakalanmasız olup bazı yerlerde yatay tabakalıdır. Kumtaşları ve çamur taşları arasında moloz akması süreçleriyle oluşmuş konglomeralar yaygındır. Kumtaşı ve konglomeranın tane ve çakıllarını kuvarsit, bazalt, çeşitli kireçtaşları, diyabaz, metamorfik kayaç parçaları, radyolarit, serpantinit, gabro oluşturur. Çimento, kalsit ve kilden oluşmaktadır. Gölbaşı formasyonu çoğunlukla ayrılmış 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.

3.2.2. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

İnceleme alanı dâhilinde yürütülen deprensellik, 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, **Önlemleri Alan-5.1** (ÖA-5.1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar, **Önlemleri Alan-5.2** (ÖA-5.2); Dolgu Alanlar ve **Önlemleri Alan-2.1** (ÖA-2.1); Kütle Hareketleri Tehlikeleri Ve Yüksek Eğim Açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Önlemleri 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 Önlemleri 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.

Önlemleri Alan-5.2 (ÖA-5.2)

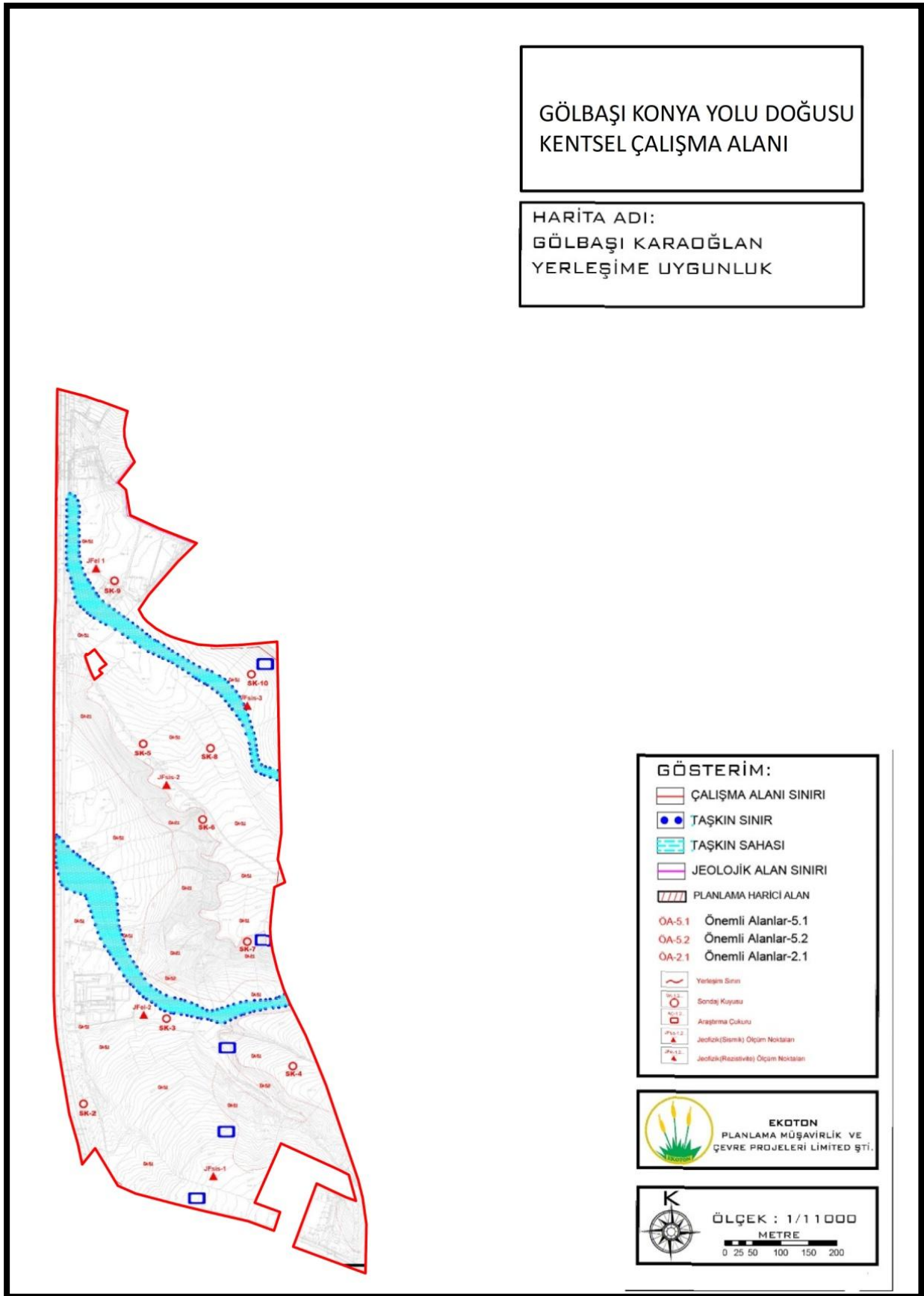
İnceleme alanının merkezinin güney doğusunda yer alan, ekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 simgesiyle gösterilen ve çakıllı, kumlu, kil birimden oluşan eğimli sahaya dolgu malzemesi taşınmıştır. Planlama aşamasında söz konusu alanda;

- Dolgu malzemesi tamamen kaldırılmalıdır. Temel alttaki birime oturtulmalıdır.

Önlemleri Alan-2.1. (ÖA-2.1)

İnceleme alanımızda Gölbaşı Formasyonunun yer aldığı eğimli sahada Yüksek Eğim Açısından sorun yaşanabileceği gözlemlenmiştir. Söz konusu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup ekli yerleşime uygunluk haritalarında Önlemleri 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.

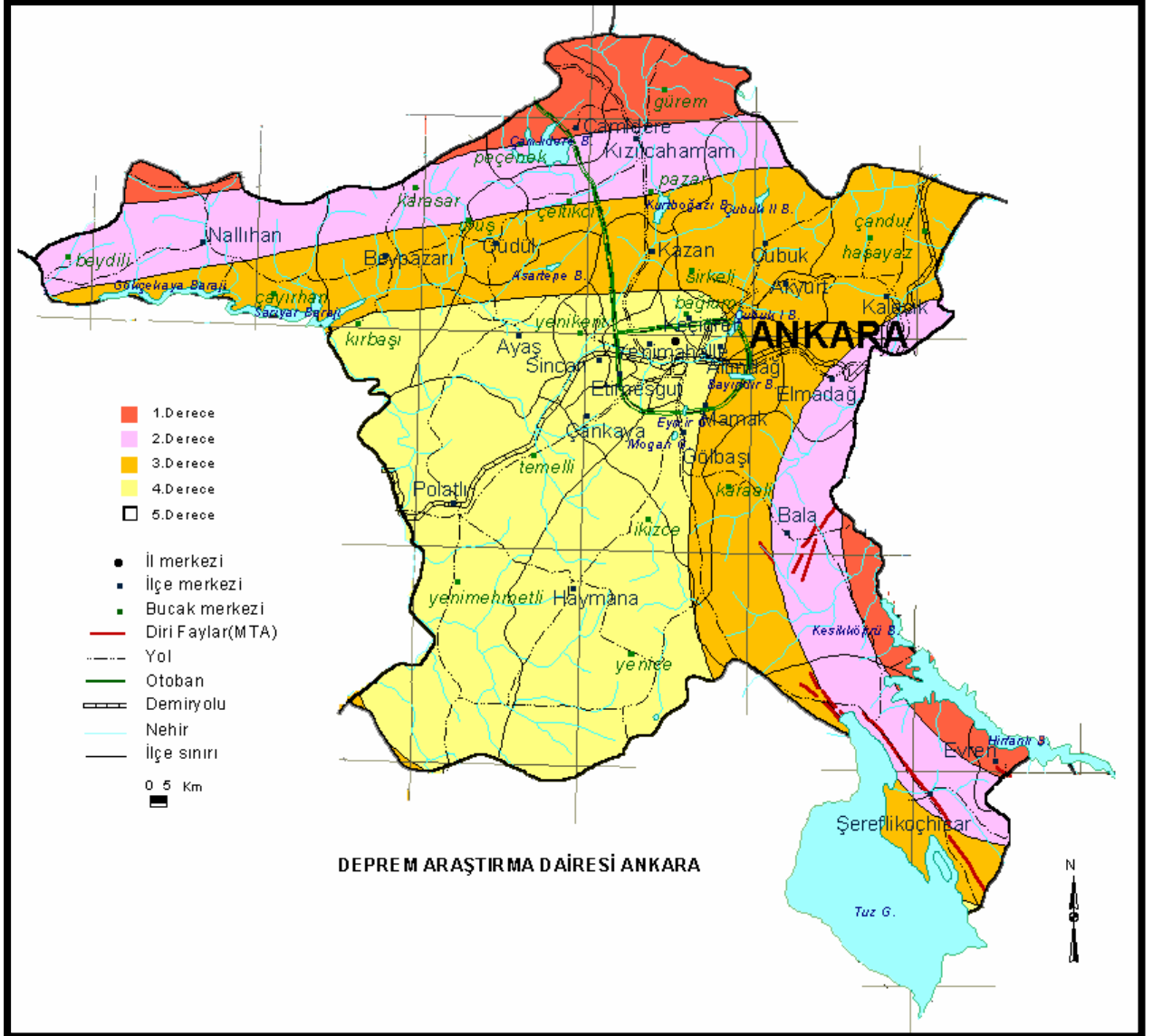
Harita 8. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



3.3. 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 depremsellik mutlaka önemsenmeli ve Deprem Yönetmeliklerine uyulmalıdır.

Harita 9. Deprem Haritası



3.4. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Ankara ili, Türkiye İstatistikî 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 2023 yılı ADNKS verilerine göre Türkiye'de (TR) 85.372.377 kişi yaşamaktadır. Ankara ilinin büyükşehir olması sebebiyle Ankara İlinde (TR511) 5.803.482 kişi,

planlama alanının, sınırları içerisinde bulunduğu Gölbaşı İlçesinde ise 157.605 kişinin yaşadığı görülmektedir. Gölbaşı ilçe merkezi mahalle nüfusları aşağıda verilmiştir.

Tablo 4. Gölbaşı Mahalleleri Nüfusları (ADNKS, 2023)

MAHALLE ADI	MAHALLE NÜFUSU
AHİBOZ	223
AKÖRENÇARŞAK	410
ALTUNÇANAK	117
BAĞIÇI	470
BAHÇELİEVLER	27.184
BALLIKPINAR	1.522
BEZİRHANE	716
BOYALIK	465
ÇAYIRLI	265
ÇELTEK	112
ÇİMŞİT	580
DİKİLİTAŞ	500
EMİRLER	1.032
EYMİR	23.782
GAZİOSMANPAŞA	7.854
GÖKÇEHÜYÜK	940
GÖLBEK	303
GÜNALAN	146
HACİHASAN	626
HACILAR	4.276
HACIMURATLI	329
HALAÇLI	440
İKİZCE	447
İNCEK	6.357
KARAALİ MERKEZ	516
KARAALİ YAZLIK	416
KARACAÖREN	425
KARAGEDİK AYDIN	1.268
KARAGEDİK ERCAN	1.098
KARAOĞLAN*	842
KARŞIYAKA	14.678
KIRIKLI	114
KIZILCAŞAR	9.121

KOPARAN	560
MAHMATLIBAÇE	142
MAHMATLI	531
OĞULBEY	1.163
ÖRENCİK	1.218
OYACA AKARSU	1.160
OYACA YEŞİLÇAM	776
ŞAFAK	10.217
SEĞMENLER	21.720
SELAMETLİ ŞEHİT EMRAH	878
SOĞULCAK	189
SUBAŞI	251
TAŞPINAR	4.109
TEPEYURT	193
TOPAKLI	636
TULUMTAŞ	3.257
VELİHİMMETLİ	659
YAĞLIPINAR	470
YAVRUCUK	459
YAYLABAĞ	539
YURTBEYİ	904
TOPLAM	157.605

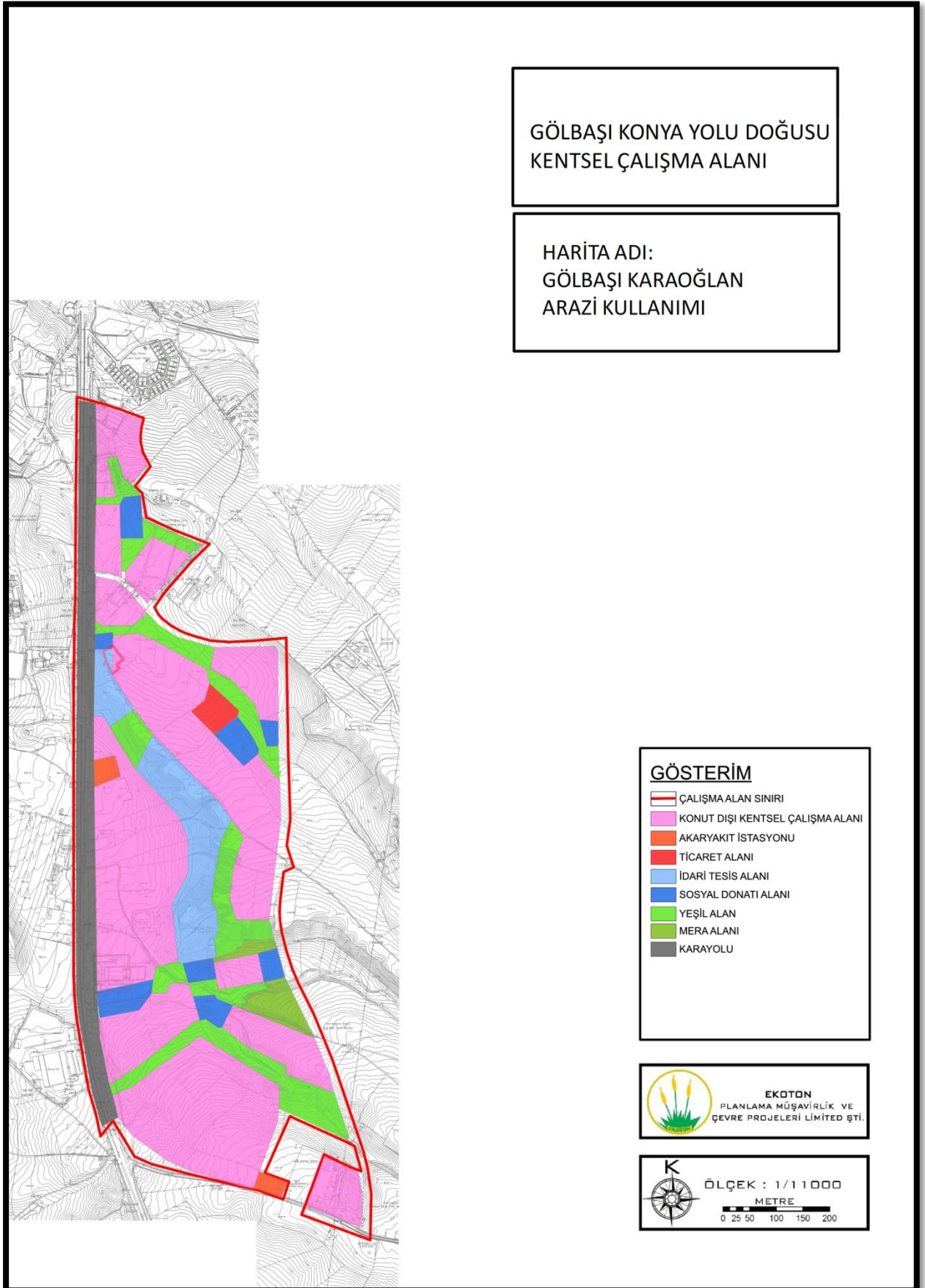
*** Planlama Alanı Sınırlarının İçerisinde Yer Aldığı Mahalleler**

3.5. ARAZİ KULLANIM VE TOPAOĞRAFİK YAPI

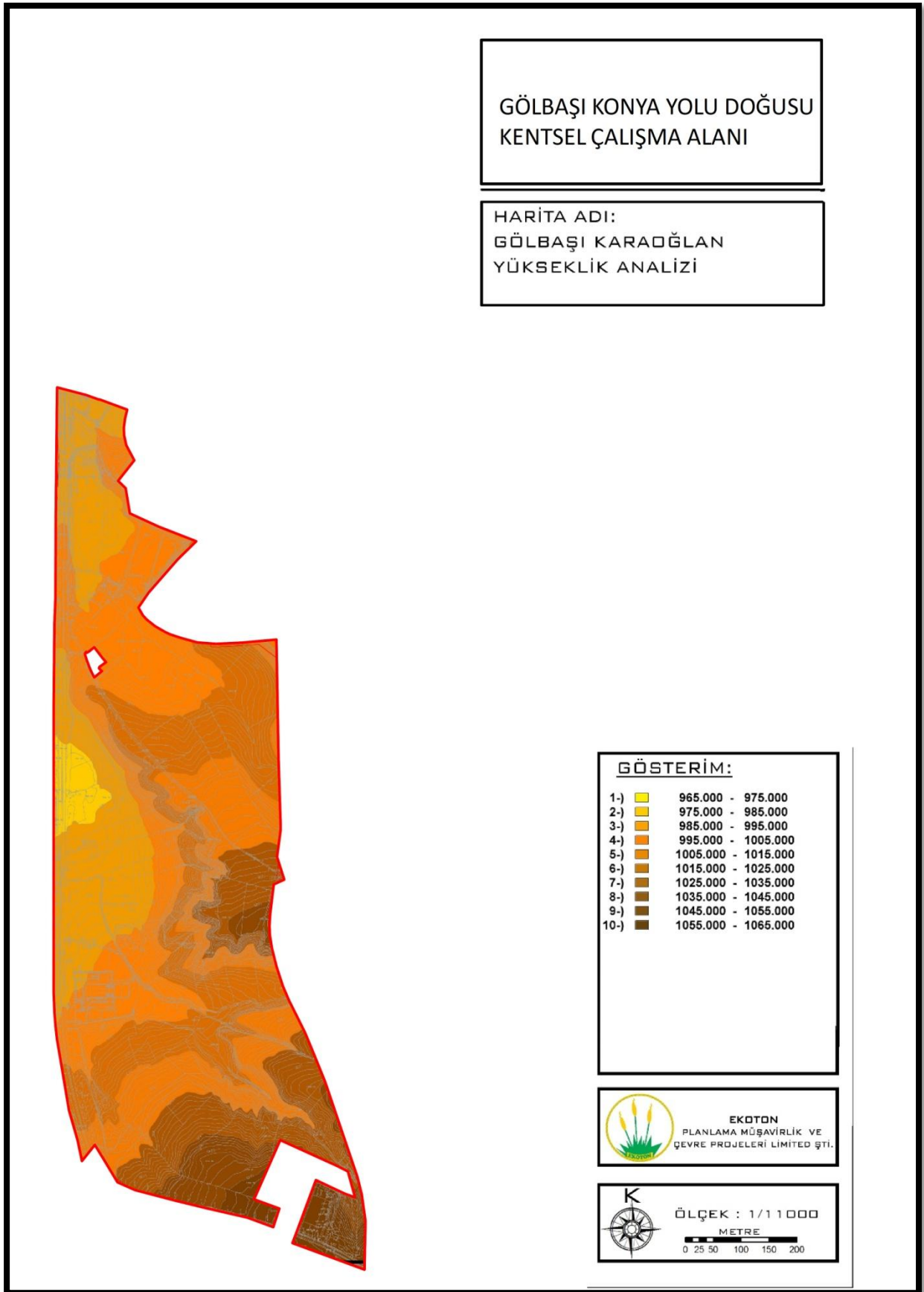
Karaoğlan mevcut merkezi Ankara-Konya kara yolunun batısında yer almaktadır. Planlama alanı karayoluna yakın olup Mogan gölünün doğusunda yer alan, az eğimli alanlar ve bağ bahçe alanları ve rekreasyon alanları ile çevrilmiştir. Arazinin rakımı 965 metre ile 1065 metre arasında değişmektedir.

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

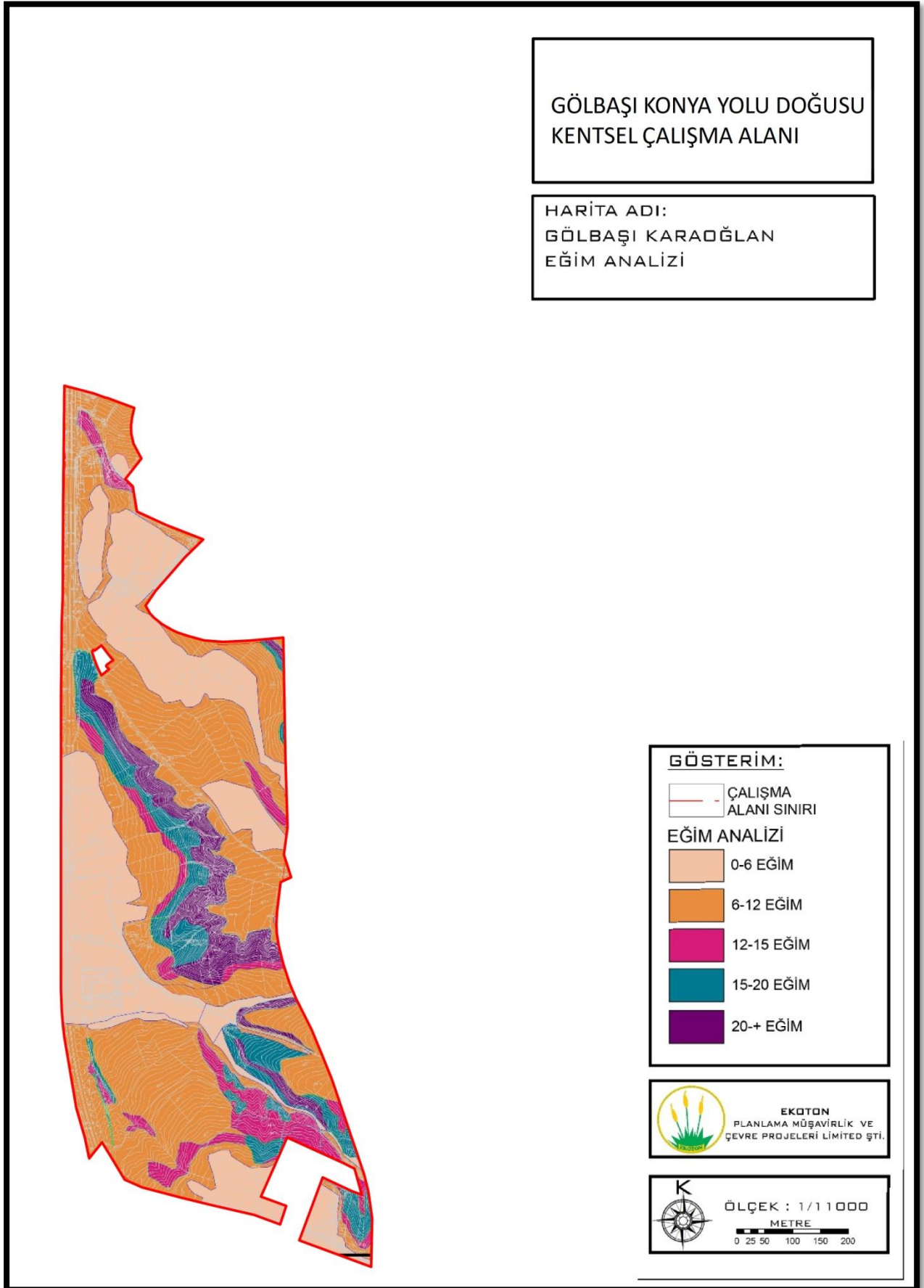
Harita 10. Planlama Alanı Arazi Kullanımı



Harita 11. Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi



Harita 12. Planlama Alanı Eğim Analizi



3.6. 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" ("centuarea tchihatcheffii) ülkemizde yetişen 179 Centaurea türünden biri olup sadece Gölbaşı'nda Mogan Gölü çevresinde yetişen bir endemiktir.

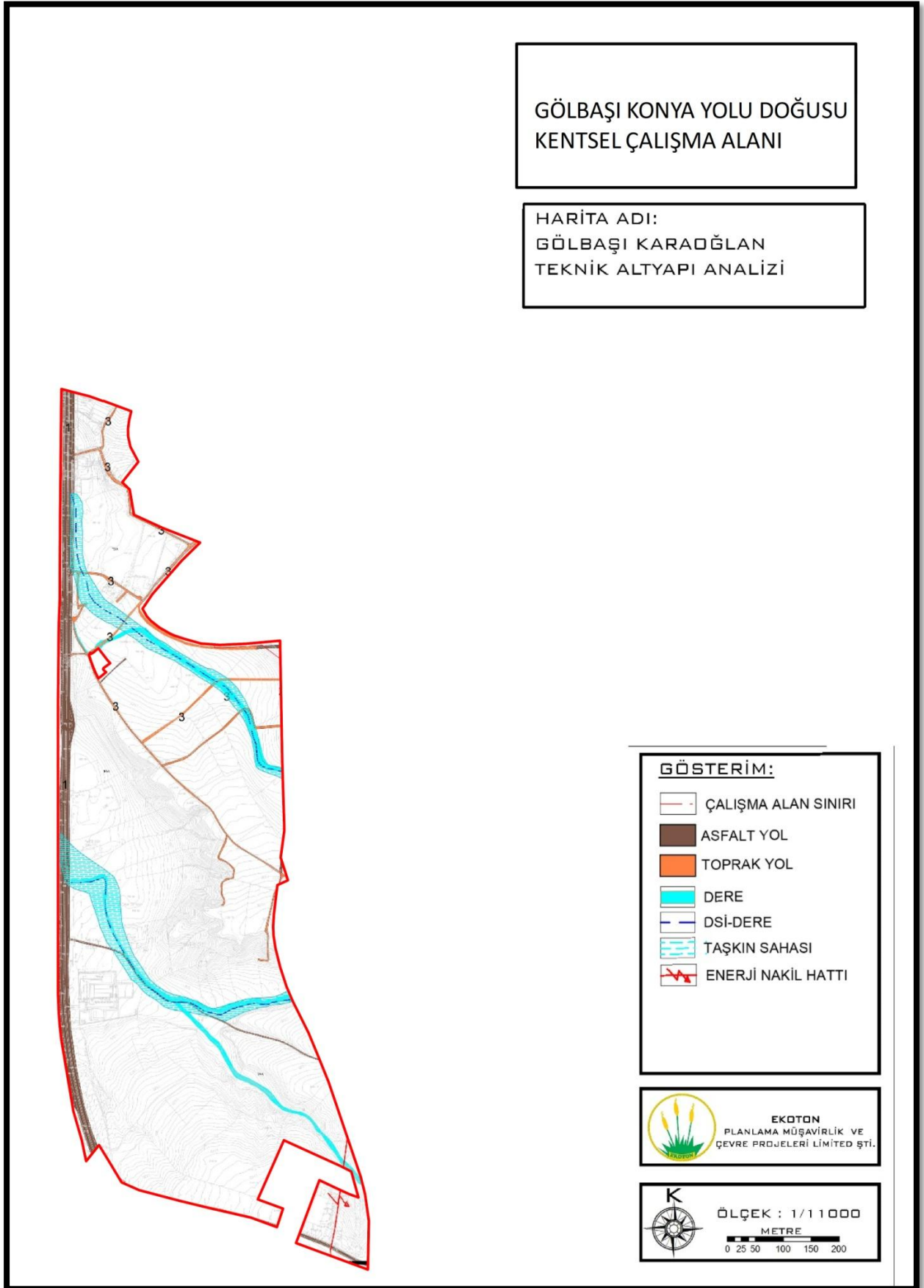
Bu iklim şartları ve topoğrafik yapı Ankara ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (step ve orman) gelişmesine imkan sağlamıştır, Yörede en yaygın olan bitki topluluğu step (bozkır) tir. Step bitki örtüsü az yağış alan çukur alanlarda ve platolar üzerinde yaygın haldedir.

3.7. 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.

Harita 13. Planlama Alanı Teknik Alt Yapı Analizi



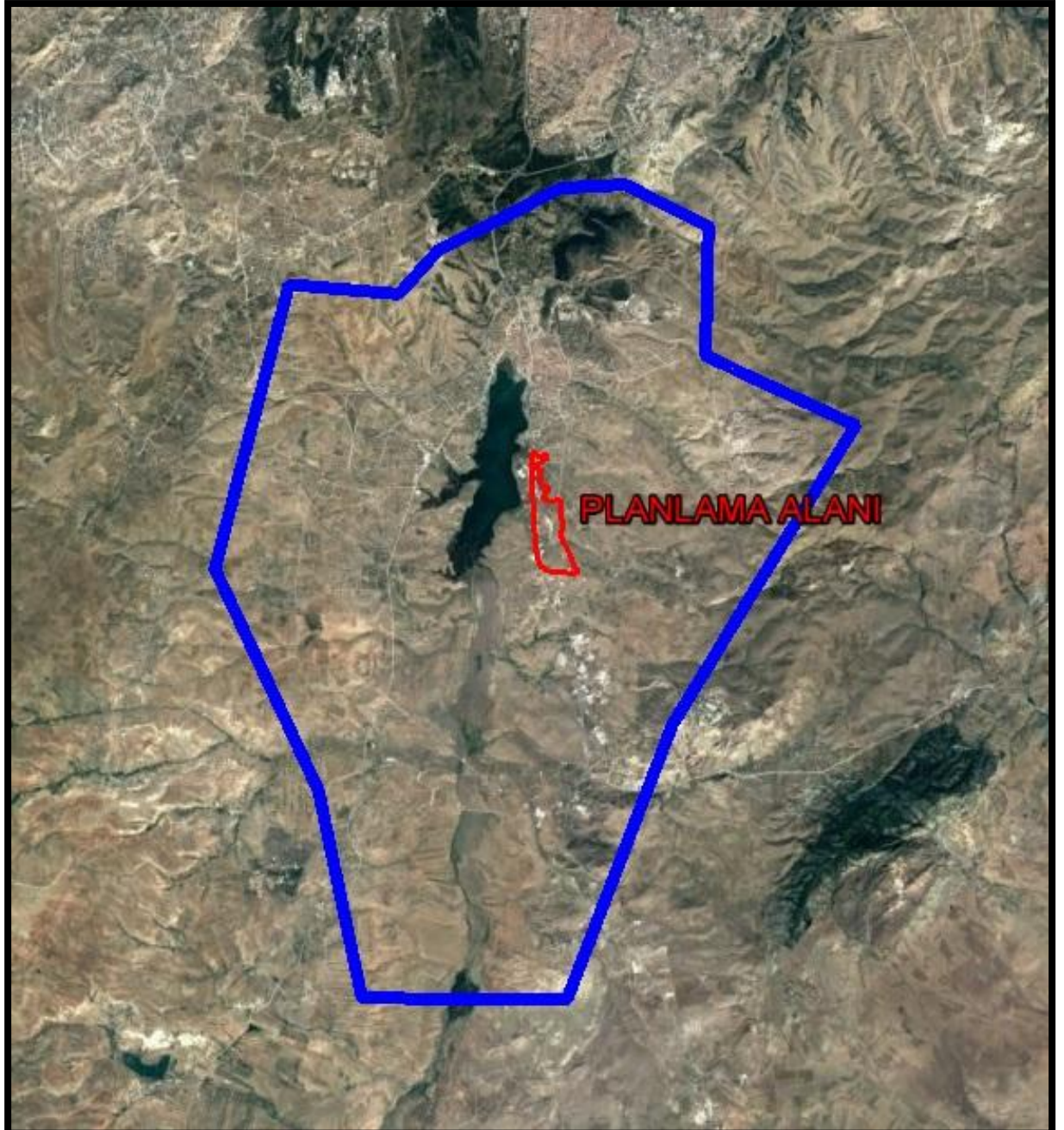
3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

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

3.9. 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.

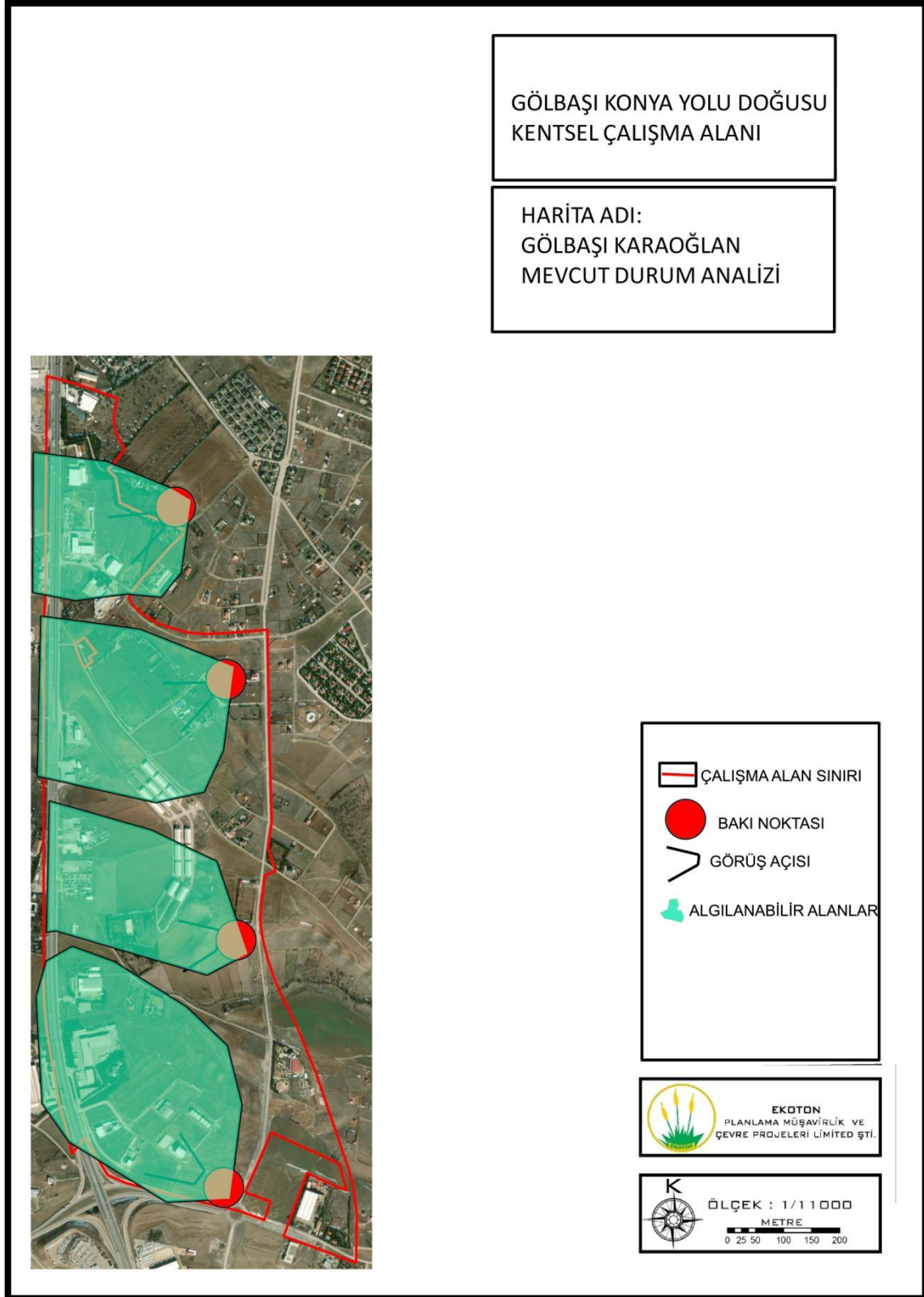
Harita 14. Planlama Alanının Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi'ndeki Yeri



3.10. MEVCUT DURUM ANALİZLERİ

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

Harita 15. Planlama Alanı Görülebilirlik Durumu Analizi



Harita 16. Planlama Alanı Peyzaj Durumu Analizi

GÖLBAŞI KONYA YOLU DOĞUSU
KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

HARİTA ADI:
GÖLBAŞI KARAOĞLAN
MEVCUT DURUM ANALİZİ

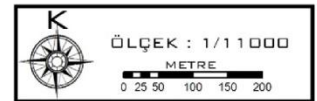


GÖSTERİM

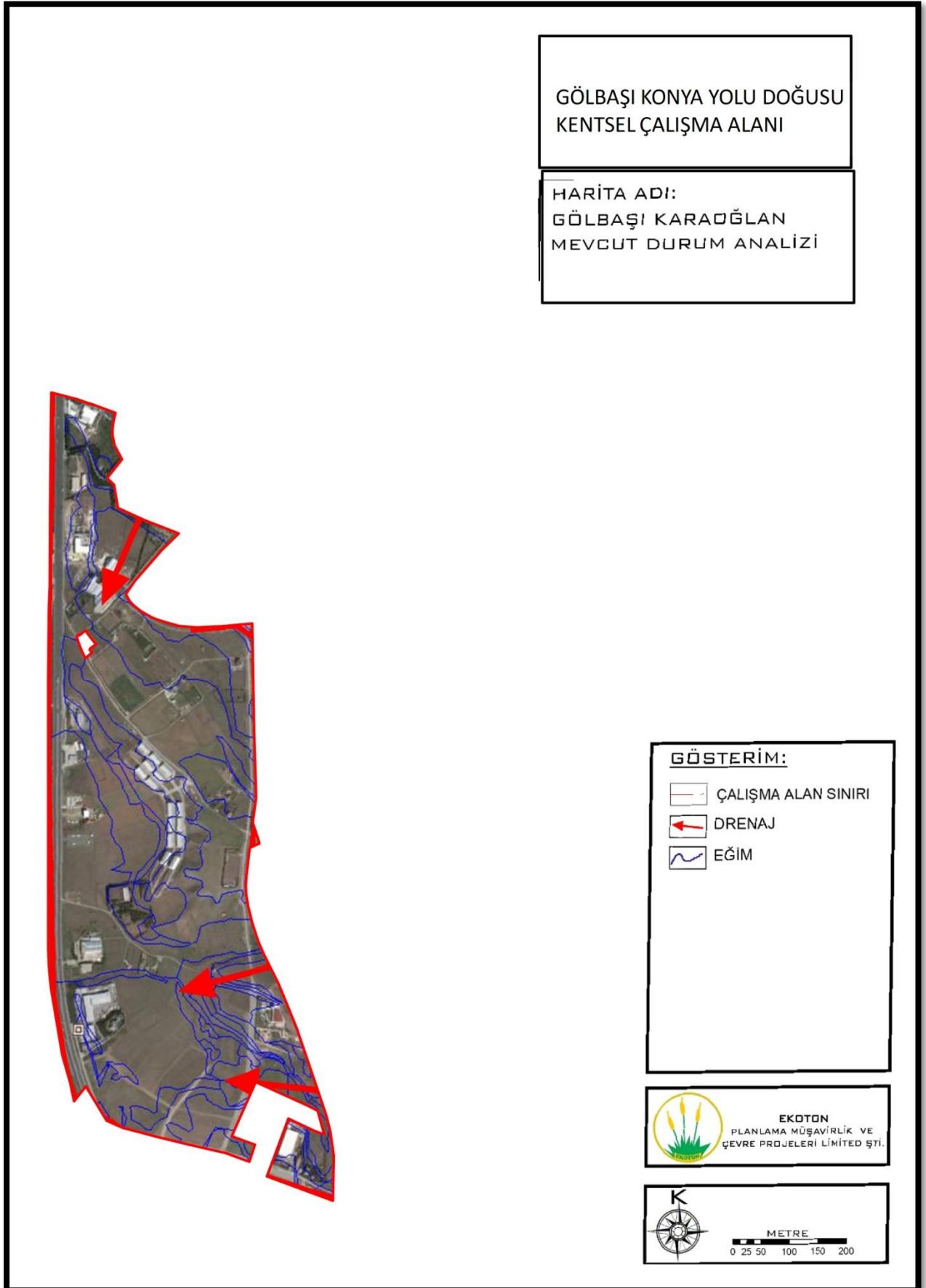
— ÇALIŞMA ALAN SINIRI

— AĞAÇ TOPLULUKLARI

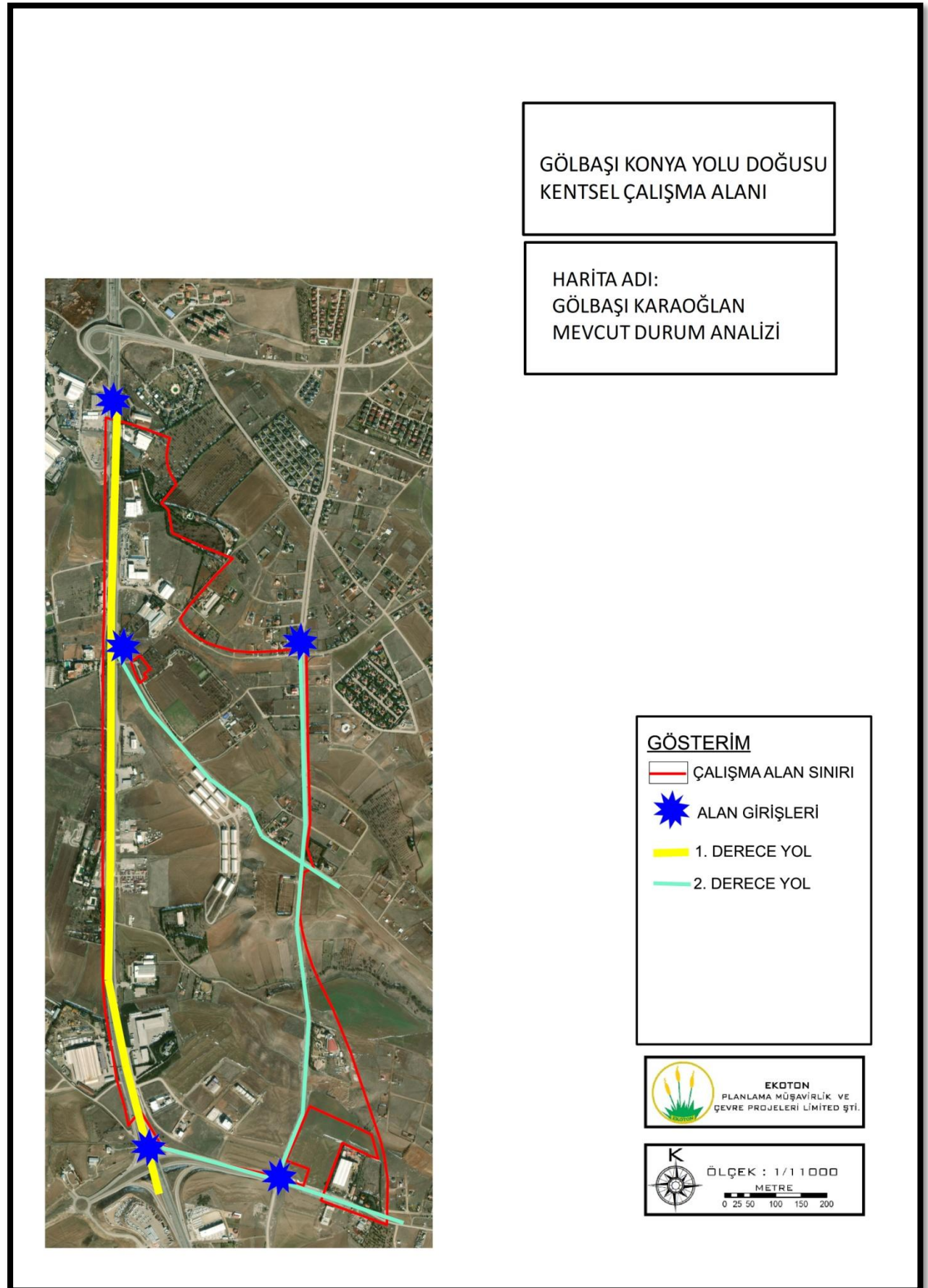
— GÜNEŞLENME



Harita 17. Planlama Alanı Morfolojik Durum Analizi

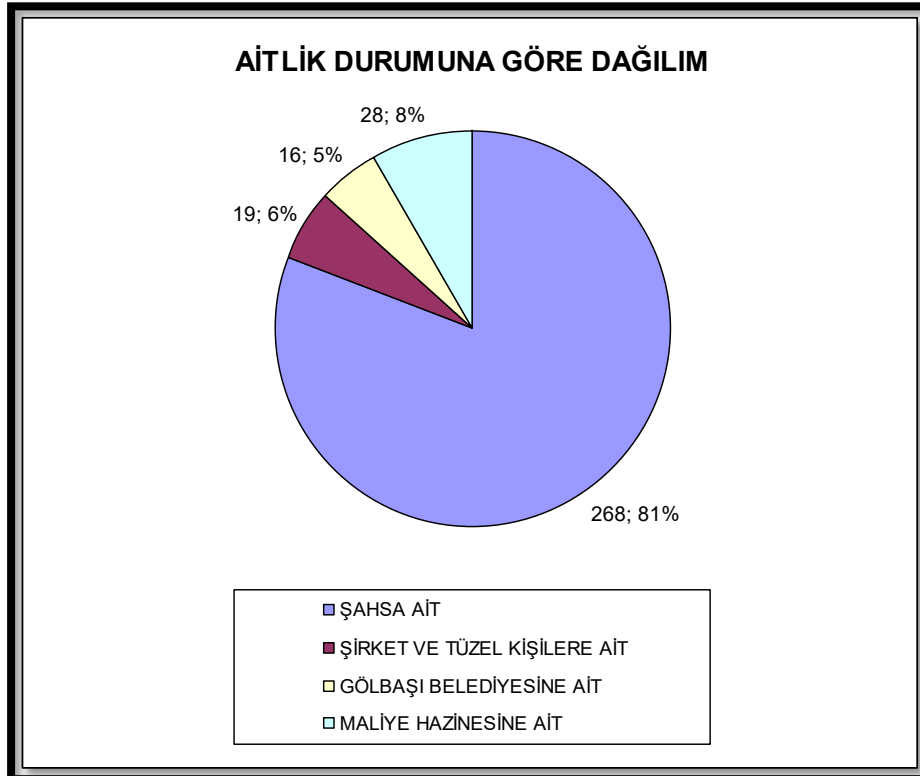
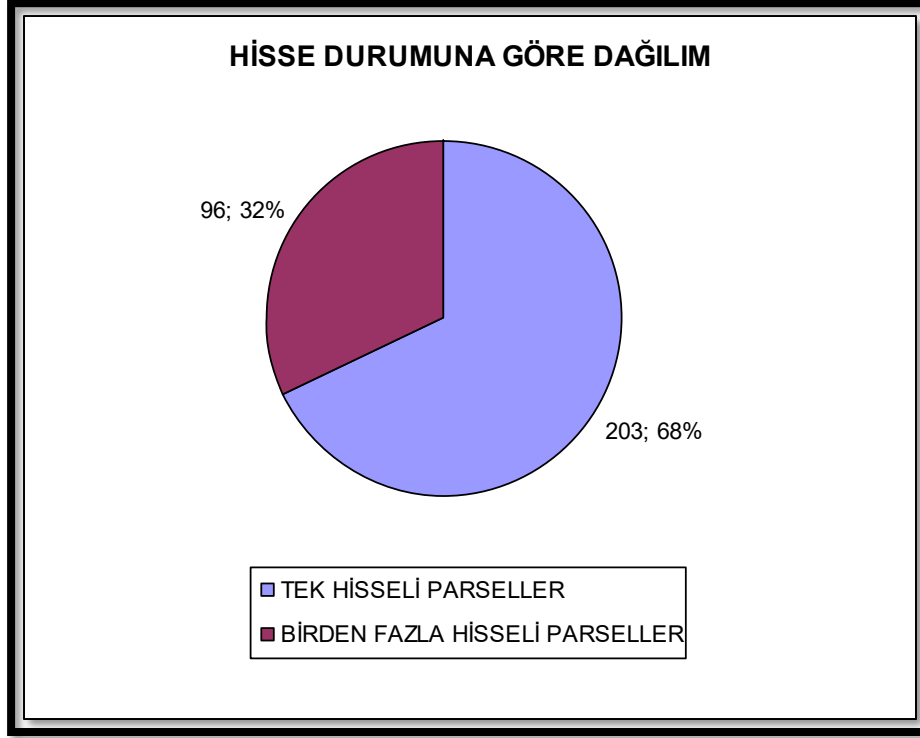


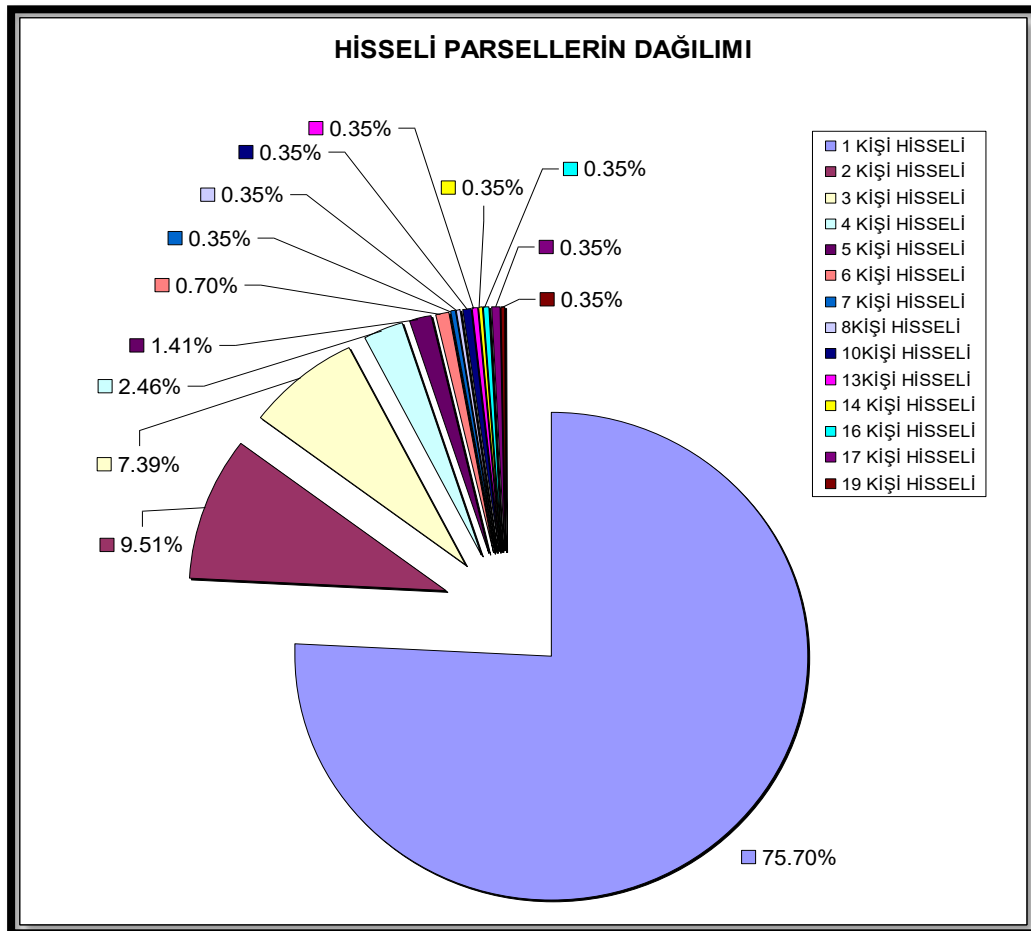
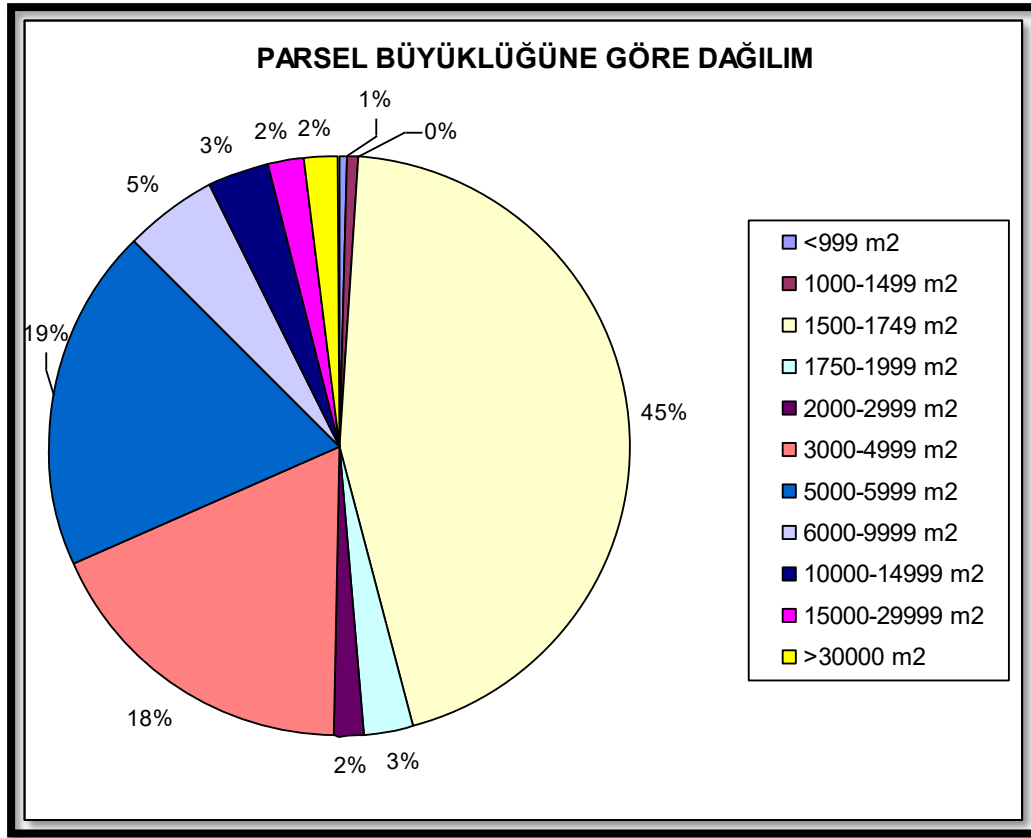
Harita 18. Planlama Alanı Hareketlilik Durumu Analizi



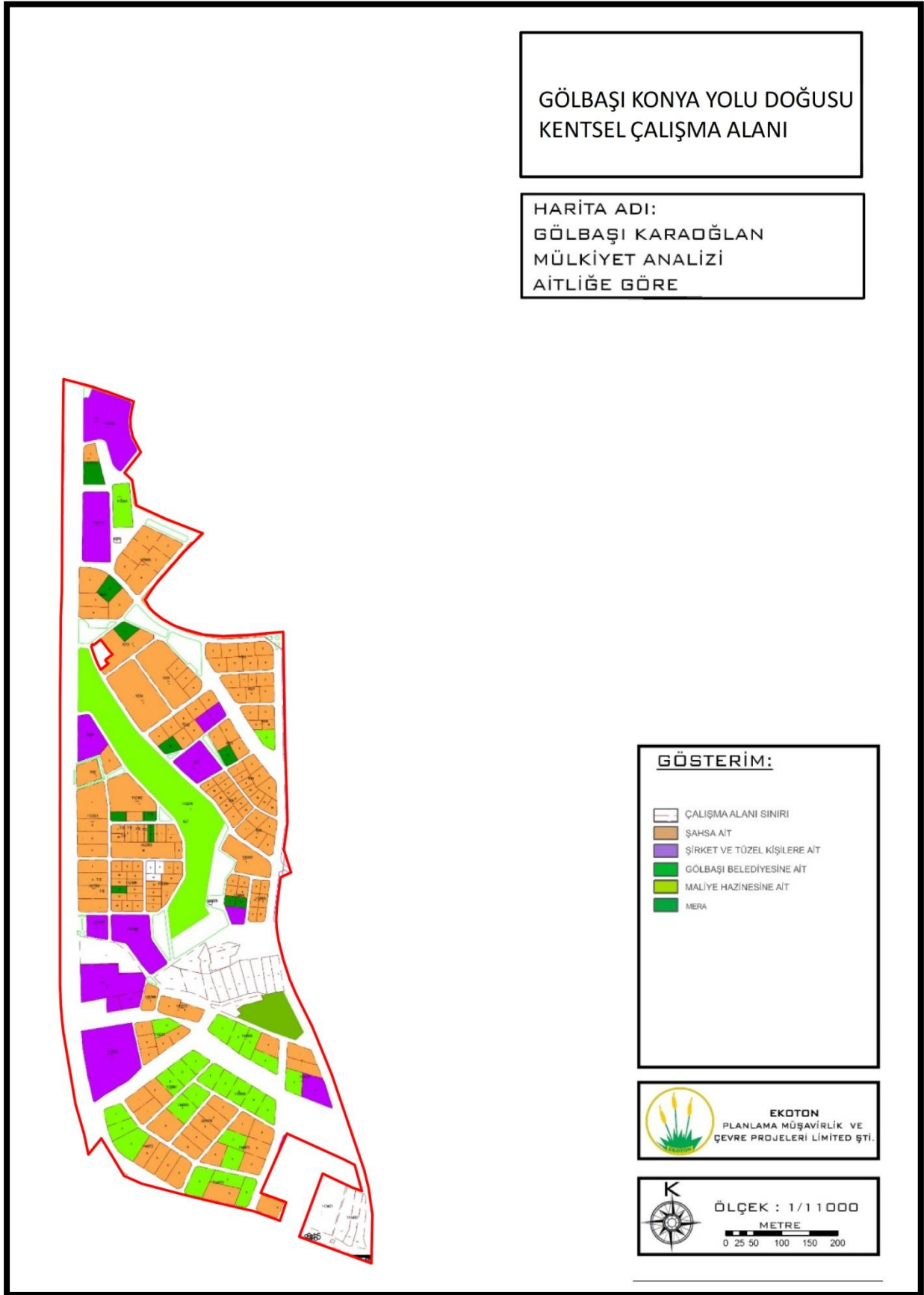
3.11. MÜLKİYET YAPISI

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.

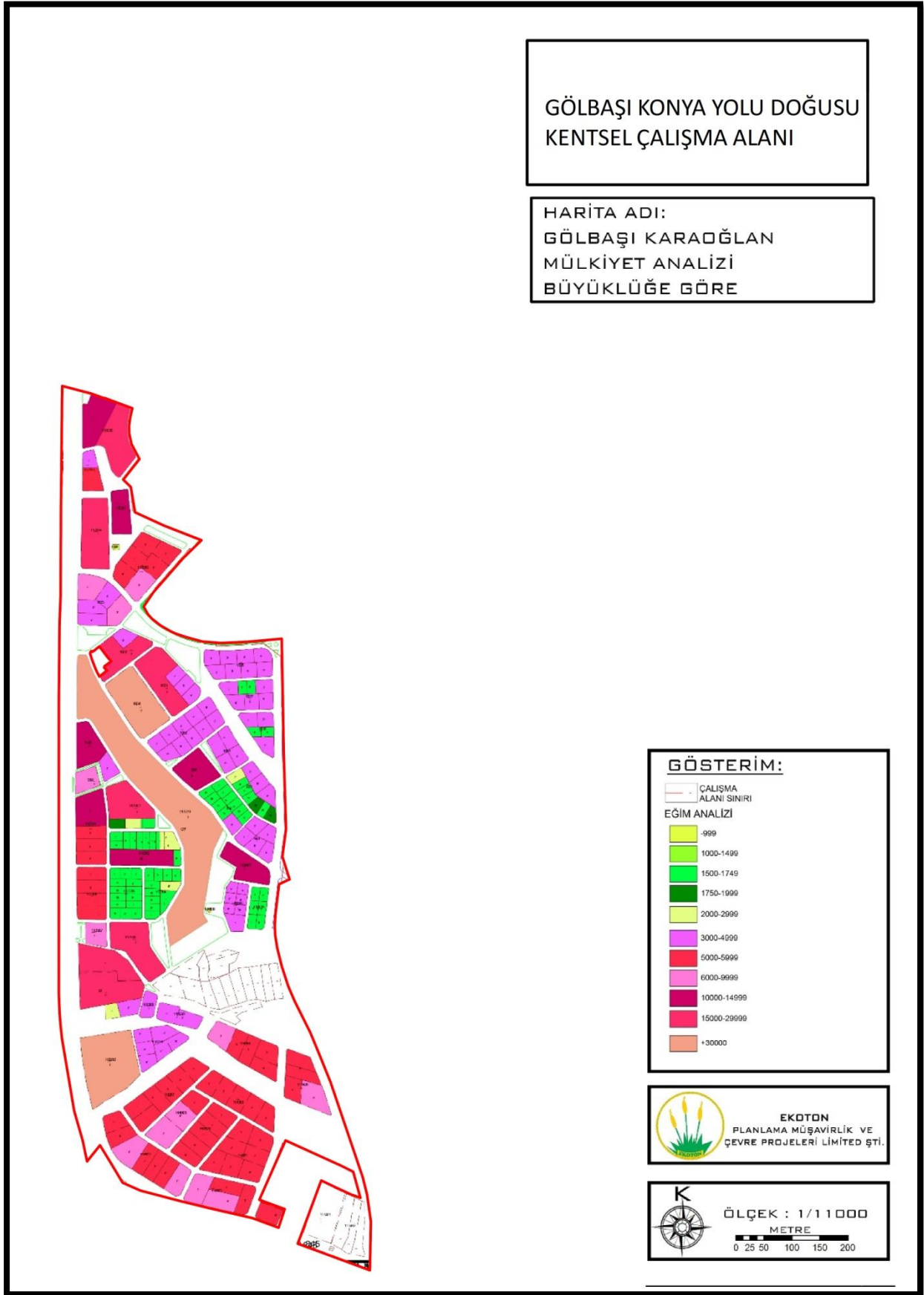




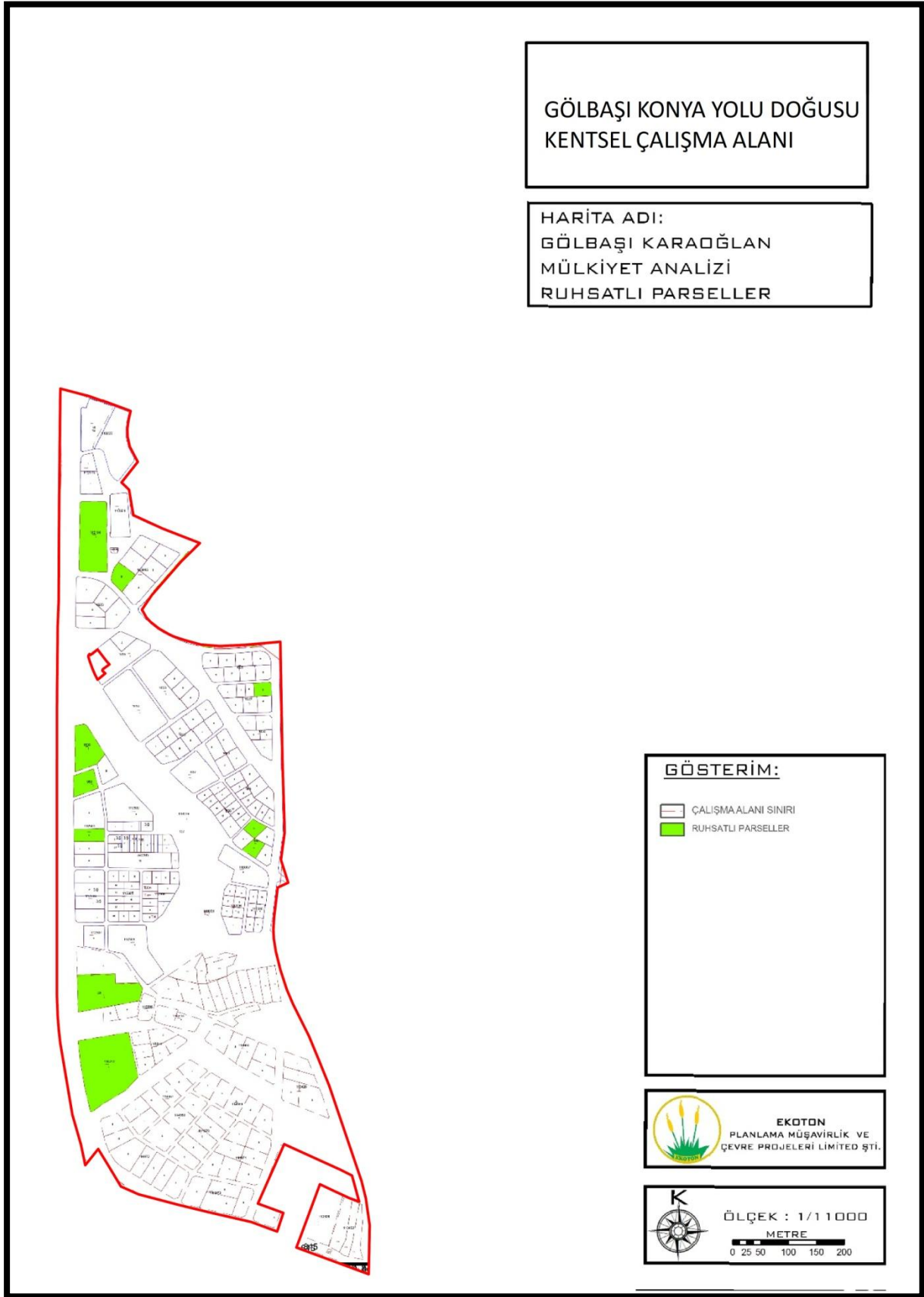
Harita 19. Planlama Alanı Mülkiyet Yapısı



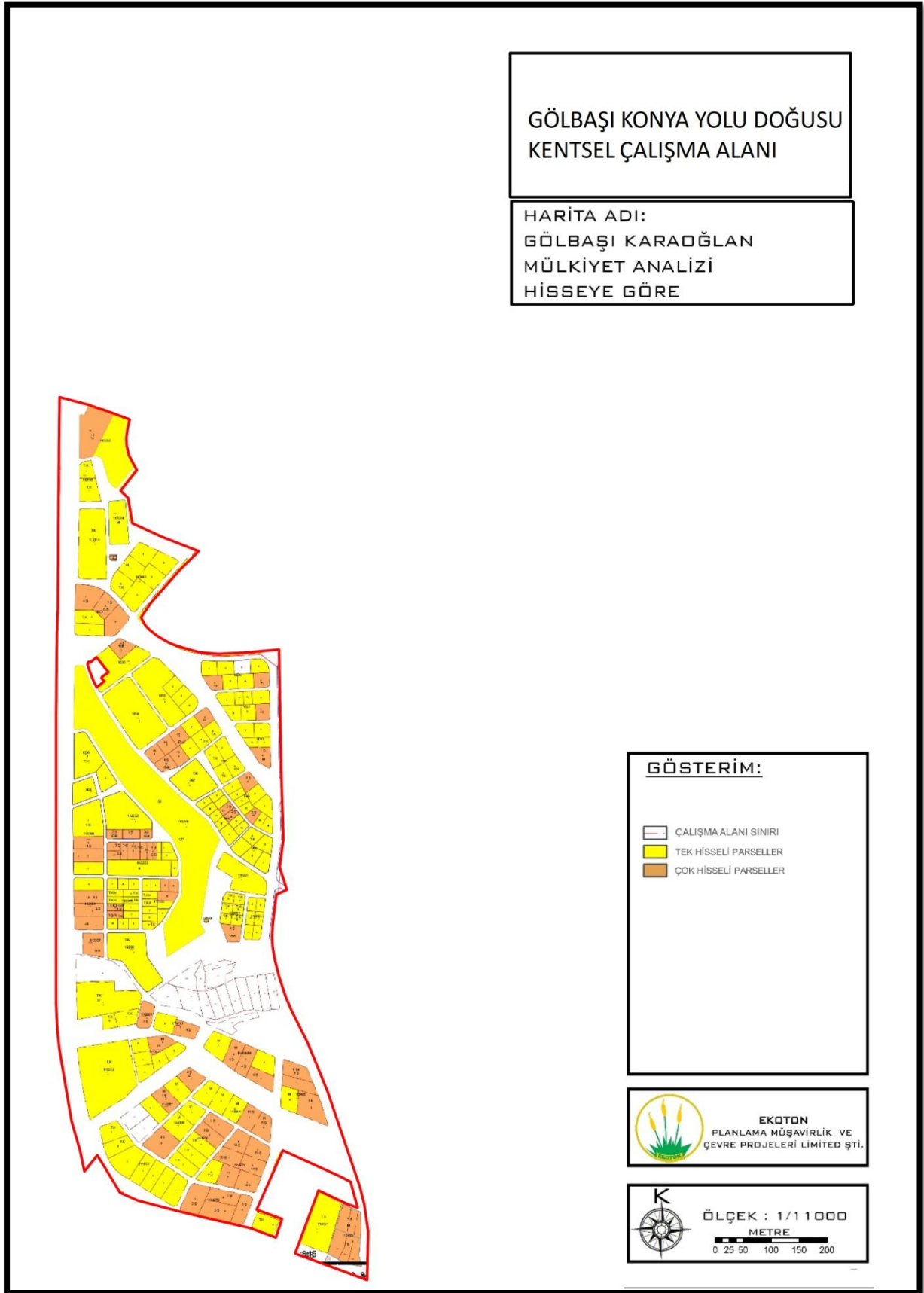
Harita 20. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Parsel Büyüklüğüne Göre)



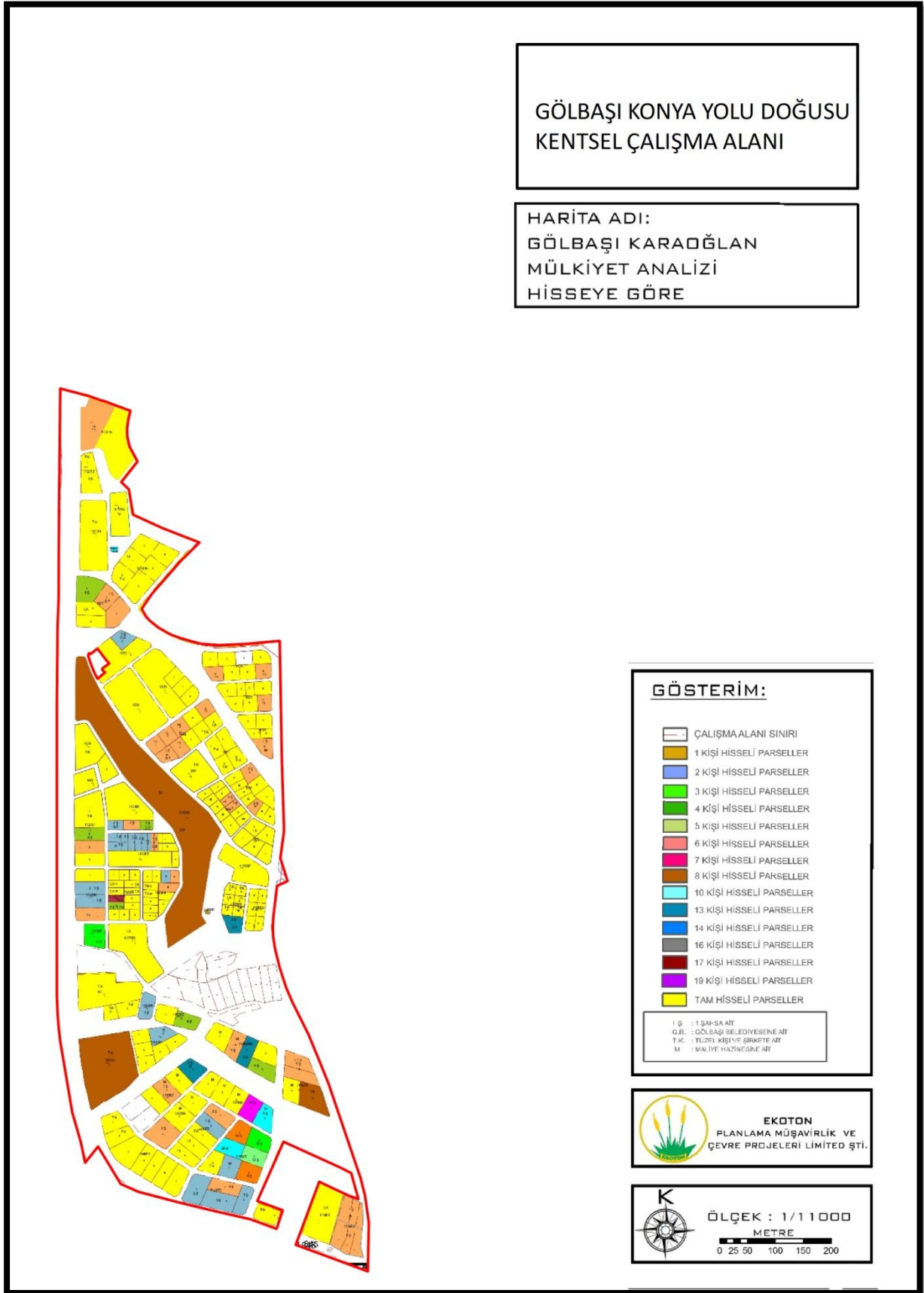
Harita 21. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Ruhsatlı Parseller)



Harita 22. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Hisseye Göre)



Harita 23. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi (Belirli Aralıklar İle Hisseye Göre)



3.12. FOTOĞRAFLAR

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 BAKIS



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 KUZEYİNDEN GÜNEYİNE BAKIŞ



R-1



R-2



R-3

4. 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.

- **Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. Altyapı Kontrol Müd. Harita ve CBS Birimi'nin 08.11.2022 Tarih ve E.190545 Sayılı Yazısı;**

Söz konusu yazıda, alçak ve orta basınç doğalgaz dağıtım hatlarının imar planında yolda, imkân olmaması halinde ise yapılaşma koşulları ve herhangi bir mülkiyete konu olmayacak park alanlarında kalacak şekilde planlanması belirtilmiştir.

- **Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi (ASKİ) Genel Müdürlüğü, Planlama Koordinasyon ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nün 16.11.2022 Tarih ve 330147 Sayılı Yazısı;**

Söz konusu yazıda, ilgili kurum planlama alanında mevcut hatları bulunduğu ve planlama çalışmasında mevcut hatların korunması gerektiği belirtilmiştir.

- **Başkent Elektrik Dağıtım AŞ.'nin 11.11.2022 Tarih ve E.397065 Sayılı Yazısı:**

Söz konusu yazıda, Hâlihazırda mevcut bulunan tesislerimizin (Trafo (TR), Dağıtım Merkezi (DM), İndirici Merkezi (İm), Kesici Ölçü Kabini (KÖK), Enerji Nakil Hattı (ENH) vb.) ölçülerek imar planına emniyet mesafesi ile birlikte işlenmesi ve varsa tahsis, mülkiyet, irtifak/intifa hakkı, kira şerhi, kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte imar uygulaması (parselasyon) çalışmalarında başka bir alana taşınmadan tesisin isabet ettiği parselde korunması kaydıyla planlama yapılması gerekmektedir. Ayrıca planlama yapılacak alanda, arıza bakım onarım binası, hizmet binası, depo, ambar v.b. yapıların da bulunması halinde, Resmi Kurum alanı olarak plana işlenmesi gerekmektedir.

Planlama alanı içerisinde, şirketimizin özelleştirme devir tarihinden (28.01.2009) önce 1980'li yıllarda tesis edilen ve halen bölgenin enerji ihtiyacının karşılanmasında kritik önem arz eden Şirketimizin kullanımındaki mevcut Gölbaşı-Yağlıpınar Enerji Nakil Hattı (ENH) geçmekte olup, ENH'nın imar Planına emniyet mesafesi ile birlikte işlenmesi ve mülkiyet, irtifak/intifa hakkı, kira şerhi, kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte imar uygulaması (parselasyon) çalışmalarında başka bir alana taşınmadan tesisin isabet ettiği parsellerde korunması kaydıyla planlama yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, Belediyenizce imar planı çalışmaları yapılacak bölgelerin, ileride sağlıklı bir şekilde enerji alabilmesi, imar planları tamamlandıktan sonra elektrik tesisleri için imar plan tadilatı yapılarak yer tahsislerine gerek kalmaması ve plan bütünlüğünün bozulmaması için imar planlarının yapımı aşamasında elektrik tesisleri için teknik altyapı alanlarından yer ayrılmasının uygun olacağı düşünülmektedir, denilmektedir.

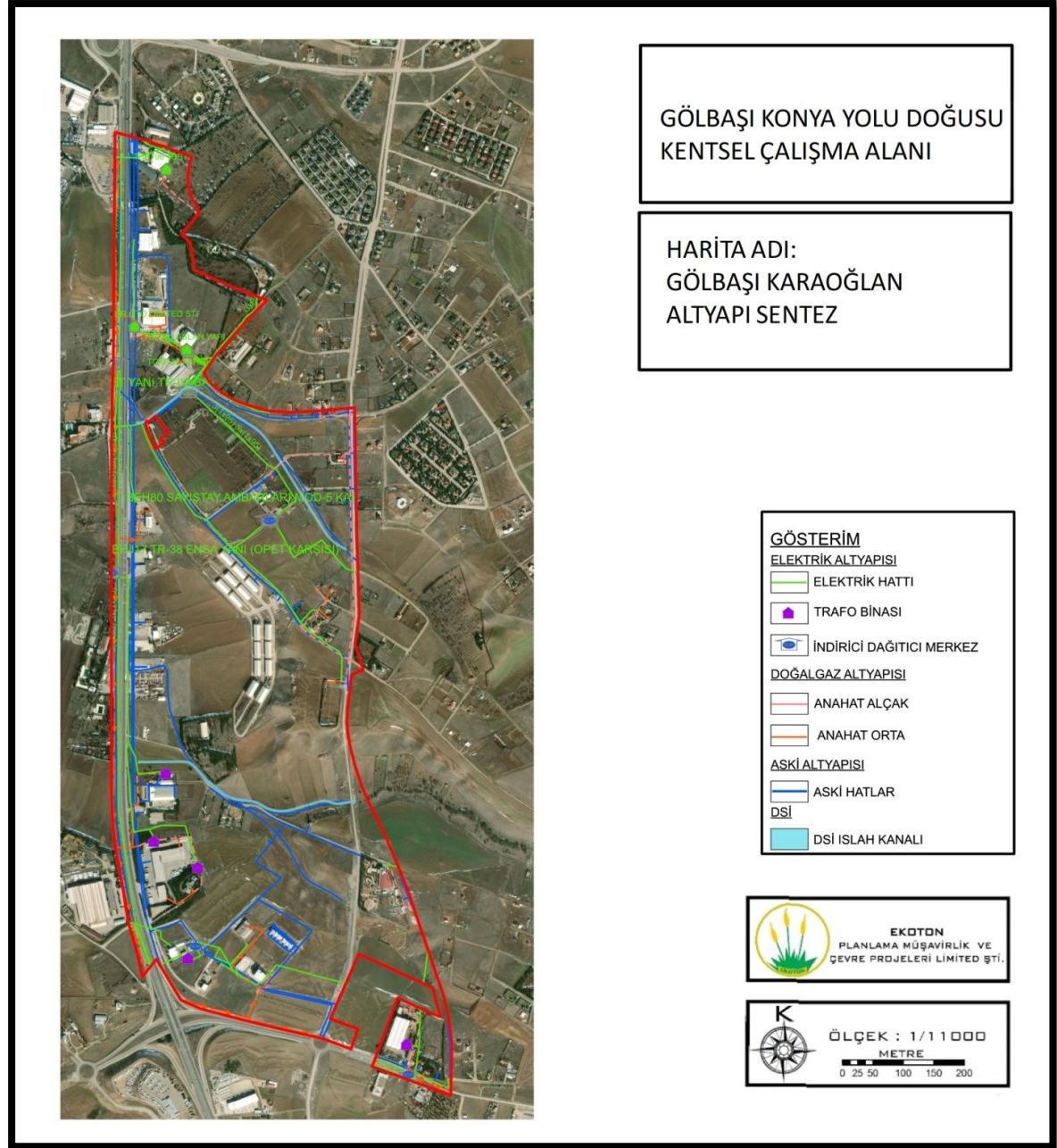
- **Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü 'nün 23.12.2014 gün ve 813321 sayılı Yazısı;**

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 (iskân) yerlerde belediyesince önceden uygulanması ve uygulama hususlarına dikkat edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

- **Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü 'nün 25.04.2023 gün ve E-77214799-754-3376058 sayılı Yazısı;**

Söz konusu yazıda, İğdeli Deresi için hazırlanan revizyon proje hidrolojik ve hidroluk açıdan incelendiği ve uygun bulunarak onaylandığı bildirilmiştir.

Harita 24. Altyapı Sentez

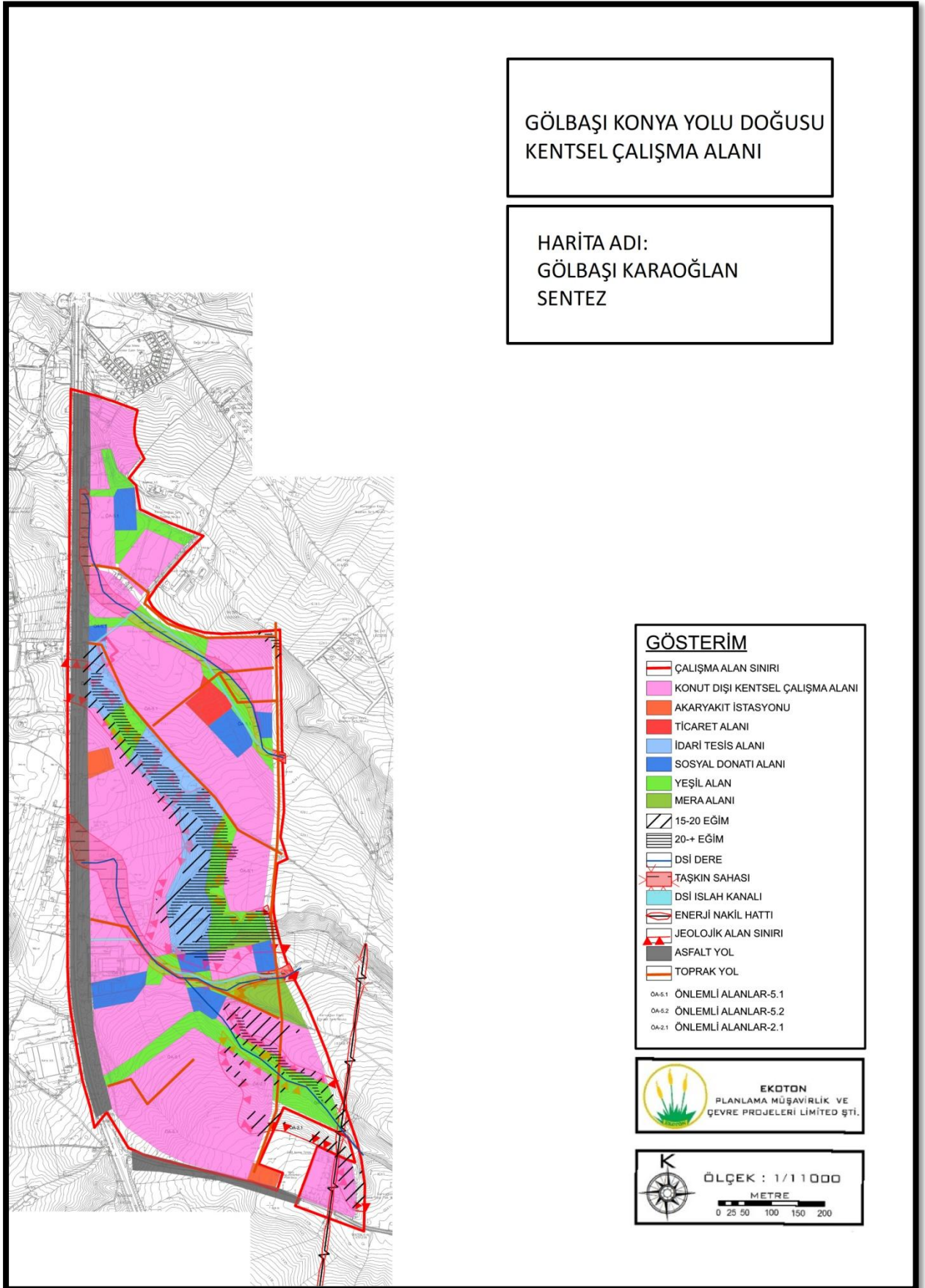


5. SENTEZ

Bahçelievler ve Karaoğlan Mahallesi Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içinde olup Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün yetki alanı içerisinde. Planlama alanı yaklaşık 200 hektarlık bir alanı kapsamaktadır

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

Harita 25. Sentez



6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI

Planlama alanında Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 03.03.2021 tarih ve 419158 sayılı Bakanlık Oluru ile resen onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği işlemlerinin yürütülmesinin durdurulması ve iptali talebiyle Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2021/1129 esasına kayden açılan davanın Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi'nin 16.02.2022 tarihli Bağlantı Kararı üzerine Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 2022/507 esasına kaydedildiği, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 22.03.2022 tarih ve E:2022/507, K:2022/628 sayılı kararı ile aynı işlemin iptali talebiyle Şehir Plancıları Odası tarafından aynı Mahkemede açılan 2021/1229 esasına kayıtlı davada düzenlenen bilirkişi raporuna dayalı olarak, "*dava konusu planların iptaline*" hükmedilmiştir.

Yargı kararı doğrultusunda imar planı iptal edilen alanlarda imar planlarının yapılmasının yasal bir zorunluluk teşkil etmektedir ve düzenli bir kentsel gelişmenin sağlanması için imar planları yapılması gerekmektedir.

Planlama çalışmasında öncelikli olarak plan iptaline sebep olan davada belirtilen hususlar ve Bakanlıkça 18.09.2017 tarihinde onaylanan 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı dikkate alınarak 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Öncelikli olarak plan iptaline sebep olan Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 22.03.2022 tarih ve E:2022/507, K:2022/628 sayılı kararında belirtilen hususlarla ilgili açıklama yapmak gerekmektedir. Buna göre;

Plan iptalinin gerekçelerinden biri olarak bahsedilen nedenlerden biri olarak sunulan planlama yapılan alanın Ö.Ç.K. Bölgesi içerisinde yer alması, hassasiyeti bulunan koruma alanı görünen bölgede olması sebebiyle neden toplu işyerine dönüştürüldüğü ve yapı yoğunluğunun artırılmasının nedenlerinin açıkça ortaya konulmadığı belirtilmektedir.

Söz konusu planlama alanı Konya Yolu kenarında Konya yolu aksı olarak şehrin içindeki Samsun Yolu kenarında ve Konya Yolu ile birleştiği noktadan itibaren kesintisiz kamu alanı, hastane ve çalışma alanlarını kapsayan, hatta sonrasında Gölbaşı Telekom uydu istasyonuna kadar giden aks kesintisiz planlarda ve sahada uygulamada Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanıdır. Dolayısıyla bu aksın planlamada sürekliliği, devamlılığı ve planlama ilkeleri dikkate alınarak konuttan çıkartılarak, Toplu İşyeri Alanı olarak ayrılması gereklidir. Ankara'yı Konya ve güney, güneydoğu illerine bağlayan, 50 metrelik önemli bir yolun kenarında konut alanlarının olmaması, böyle önemli bir aksın, münferit konut parsellerine değil umuma hizmet edecek fonksiyonlara ayrılması daha doğru bir planlama kararı/yaklaşımı olacaktır.

Gölbaşı Ö.Ç.K bölgesinde onaylı üst ölçek planlarda hassas alanlar daha katı planlama kararları ile korunmaktadır. Konut dışı kentsel çalışma alanı kararı getirilmesi ile planlama alanı içerisindeki eski onaylı planlara göre konut alanı olarak minimum parsel büyüklüğü en az 3.000 m² uygulaması yapılmış imarlı parseller yeniden onaylanacak plan kararlarına göre minimum parsel büyüklüğü 5.000 m²'ye çıkacak bunun sonucunda da yeniden yapılacak parsellasyon planlarında parsel sahipleri birbirleriyle hisseli hale gelecek, vatandaşların birçoğu arasında problem çıkacak, planın uygulanması zorlaşacaktır. Parsel sahiplerinin bir araya gelmesini kolaylaştırmak ve son derece değerli yol aksının çevredeki konutlar ve şehrin bütününe hizmet edecek, üst ölçekli plan kararlarına uyarak, çevresindeki konut alanlarına ve şehrin bütününe

hizmet edecek toplu işyerleri oluşturulmasının sağlanabilmesine yönelik yapı yoğunluğunun artırılması, uygulamayı kolaylaştıracak, teşvik edici doğru bir karar olacaktır.

Bilirkişi raporunda eksikliği belirtilen teknik altyapı-otopark alanları da standartların üzerinde ayrılmıştır. Ayrıca imar parsellerinde otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliğine istinaden parsellerin içerisinde karşılanacaktır.

Planlama çalışmalarında arazinin topoğrafik yapısı, doğal ve yapay eşikler ve ulaşım bağlantıları dikkate alınarak, mevcut kent dokusu ile bütünlük sağlanacak şekilde tasarım yapılmıştır. Topoğrafik yönden uygun alanlar manzara, güneşlenme ve ulaşılabilirlik açısından değerlendirilerek toplu işyeri alanlarının kullanımına ayrılmıştır.

Hazırlanan imar planlarında;

1. Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut planlı alanların gerekli noktalarda revize edilerek birbirleri ile ilişkilendirilmiştir.
2. Onanlı planı bulunan alanlar ile yeni plan kararı getirilen plansız alanların bütünleştirilmiştir.
3. Bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarının, kent bütününe hizmet verecek şekilde dağıtılmıştır.
4. Mevcut planlı ve özellikle imar uygulaması görmüş toplu işyeri alanlarının mümkün olduğunca korunması hedeflenmiştir.
5. Bölgede özellikle Ankara-Konya yolu boyunca oluşmuş ve oluşacak sanayi ve kentsel çalışma alanlarının planlı gelişimi sağlanmıştır.
6. Mevcut yolların yeniden düzenlenerek yeni ulaşım bağlantılarının düzenlenmiş, karayolları ve karayolu kamulaştırma sınırı işlenmiştir.
7. Gölbaşı Belediye Başkanlığınca hazırlatılan ıslah projeleri Uygulama İmar Planına işlenerek kanalın iki yanından yollar ayrılmış, taşkın sahaları olabildiğince park alanı olarak ayrılmıştır.
8. Planlama alanı, kentsel açıdan bu projenin hayata geçirilmesi ile yeni bir kimlik kazanacaktır. Sağlıklı ve düzenli bir kentleşmenin hedeflendiği bu çalışmada şehrin bütününe ve konut alanlarına hizmet verecek, sağlık, idari tesis ve toplu işyeri alanlarının oluşturulması ile planlama alanını daha cazibeli kent girişine yakışır bir hale getirilmesi hedeflenmiştir.
9. Eski onaylı planlarda getirilen konut alanı kararına göre uygulaması yapılmış yolların, toplu işyeri alanlarının getireceği trafik yükünü kaldıramayacağı gerçeğinden hareketle yollar genişletilip, ana arterler oluşturulmuş ve süreklilikleri sağlanmış, buna göre de yolların kademelenmesi 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 toplu işyeri 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 imkân verecek hale getirilmektedir.

6.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile;

1. Konya yolunun doğusunda kalan büyük bir alan Toplu İşyeri Alanı olarak planlanmıştır.
2. Mevcutta bulunan akaryakıt istasyonları imar planına Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak işlenmiştir.
3. Konut alanlarının bulunduğu kısım Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak planlanmıştır.
4. Planlama alanında Sayıştay'a ait alan Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.
5. Planlama alanına hizmet edecek Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, Spor Alanı, İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alanlar, Teknik Altyapı ve Genel Otopark Alanı planlanmıştır.
6. Dsi tarafından ıslah çalışması yapılan dere hattı Su Yüzeyi olarak planlanmıştır.
7. Jeolojik etüt raporundan gelen önemli alan sınırları plana aktarılmıştır. Ayrıca ıslah projesi tamamlanana kadarki derenin taşkın sahası plan üzerine işlenmiştir.
8. Planlama alanına hizmet edecek ulaşım bağlantıları Erişme Kontrollü Karayolu, Birinci Derece Yol ve İkinci Derece Yol olarak plan üzerine işlenmiştir.

6.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ile;

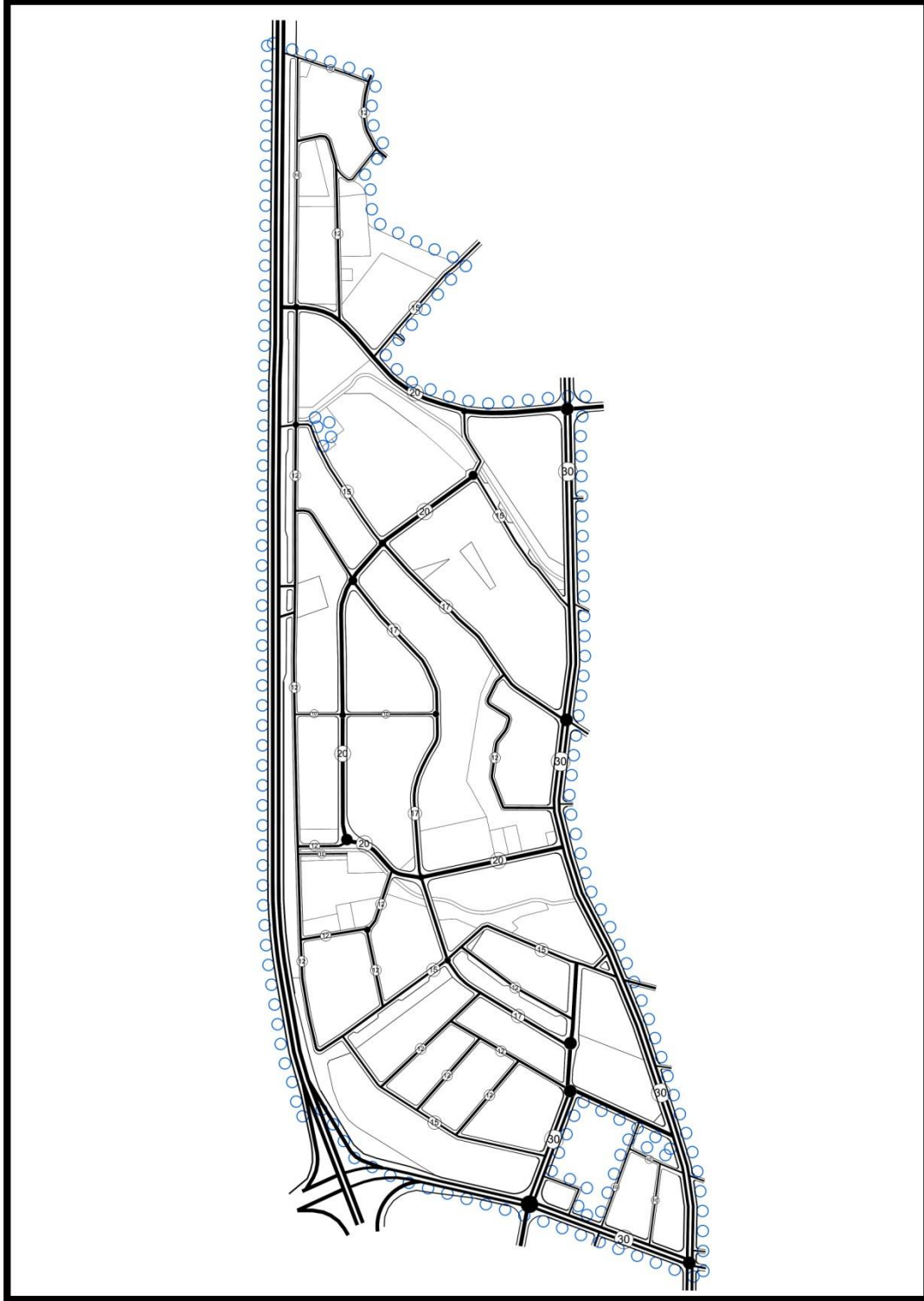
1. Konya yolunun doğusunda kalan büyük bir alan Emsal:0,50 Yençok:13,50 m yapılaşma koşullarında Toplu İşyeri Alanı olarak planlanmıştır.
2. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında yapılaşma koşulları Emsal:0,10 Yençok:2 kat olarak planlanmıştır.
3. Gelişme Konut Alanında yapılaşma koşulları Emsal:0,15 Yençok:2 Kat olarak planlanmıştır.
4. Resmi Kurum Alanında (Sayıştay) Emsal:0,60 Yençok:3 kat, Belediye Hizmet Alanında Emsal:1,00 Yençok:3 kat, İlkokul Alanında Emsal:1,00 Yençok:3 kat, Sağlık Tesis Alanında Emsal:0,60 Yençok:2 kat, Kapalı Spor Tesisi Alanında Emsal:0,30 Yençok:13,50 m, Otopark Alanında Emsal:1,20 Yençok:2 kat, Teknik Altyapı Alanında Emsal:0,30 Yençok:2 Kat, Cami Alanında Emsal:1,00 Yençok:Serbest olarak planlanmıştır.
5. Yapı yaklaşma sınırları plan üzerinde gösterildiği şekliyle belirlenmiştir.
6. Jeolojik etüt raporundan gelen önemli alan sınırları plana aktarılmıştır. Ayrıca ıslah projesi tamamlanana kadarki derenin taşkın sahası plan üzerine işlenmiştir.
7. Alan içerisindeki yeşil alan ihtiyacına yönelik park alanları planlanmıştır.
8. Alan içerisinde trafo ihtiyacının giderilmesi amacıyla trafo alanları planlanmıştır.
9. Planlama alanında ulaşım bağlantılarını sağlayacak bölünmüş taşıt yolu, taşıt yolları ve yaya yolları planlanmıştır.

Tablo 5. Planlama Alanı Alan Dağılımı Tablosu

ALAN ADI	ADET	ORAN	DURUM (M ²)
BAKIM AKARYAKIT	2	%0.55	10989.93
ILKOKUL ALANI	1	%0.53	10535.32
MERA ALANI	1	%1.09	21704.47
OTOPARK	3	%0.32	6375.53
PARK	31	%9.27	184805.69
PASIF YESİL	45	%2.84	56586.95
SAGLIK TESİSİ	1	%0.13	2580.00
TEKNİK ALTYAPI	9	%0.16	3113.76
GELİŞME KONUT	13	%14.08	280613.49
CAMI	1	%0.24	4761.30
SU YÜZEYİ	5	%0.75	14875.15
KAPALI SPOR TESİSİ	1	%0.21	4142.00
TRAFO ALANI	8	%0.03	615.16
TOPLU İSYERLERİ	25	%36.28	723344.89
BHA	2	%0.31	6117
RESMİ KURUM	2	%6.24	124480.53
YOL		%26.98	537978.64
TOPLAM ALAN		%100	1993619.64

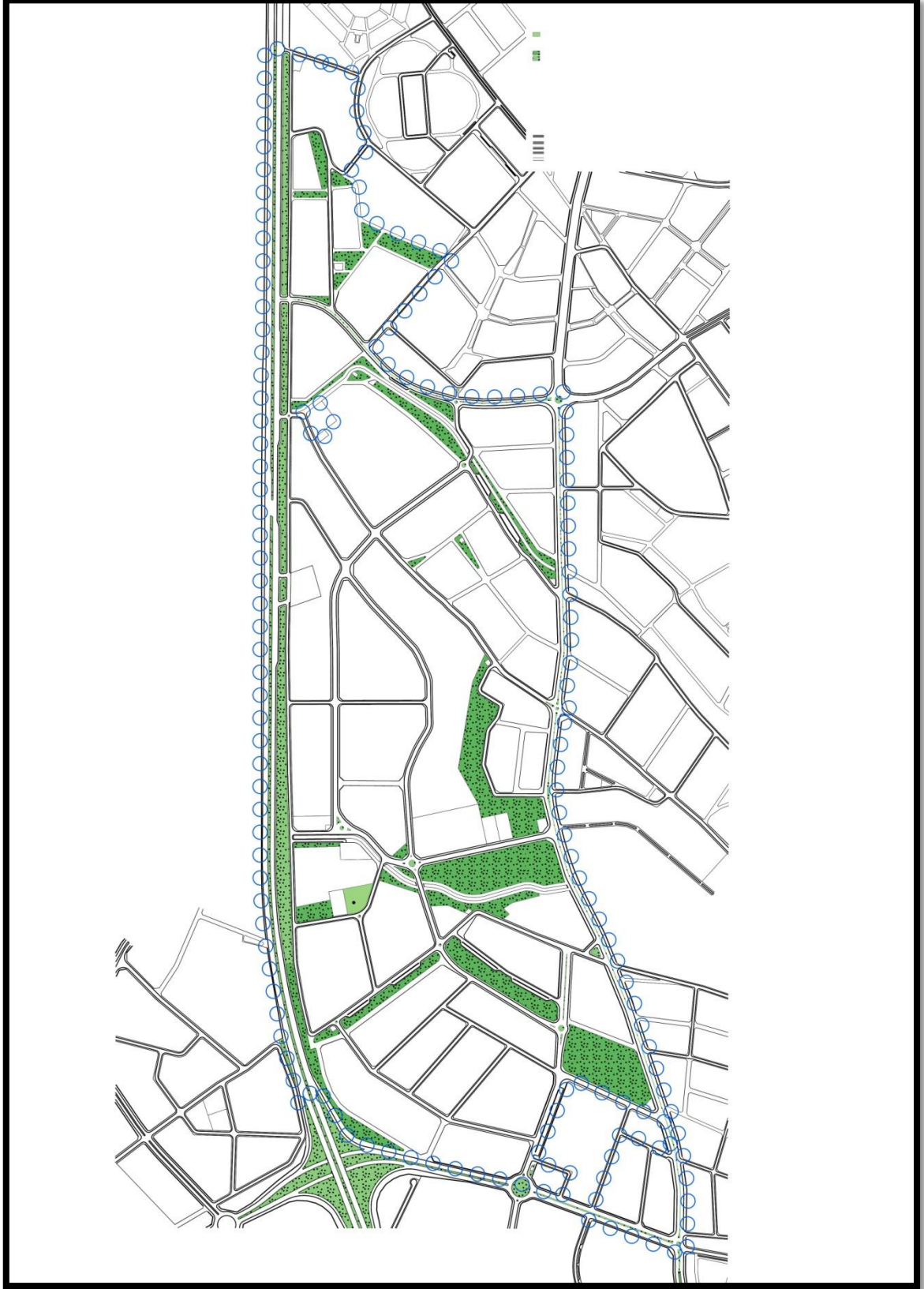
Yapılan imar planı kapsamında 50 m'lik Ankara-Konya karayolu, alan için ana trafik arteri niteliğindedir. Bu artere bağlanan 20 ve 30 m'lik birinci derece yollar alanın etrafında ring oluşturmaktadır. Mevcut parsel hatları ve topoğrafik eşikler dikkate alınarak kentsel çalışma alanlarını ve konut alanlarını besleyen 20-17-15-12 ve 10 metrelik ikinci derece imar yolları düzenlenmiştir. Yapılan ulaşım sistemi ile birbirini destekleyen bir ulaşım sistemi kurulmuş olup, ulaşılabilirliğin optimum olmasına çalışılmıştır.

Harita 26. Planlama Alanı Ulaşım Kararları



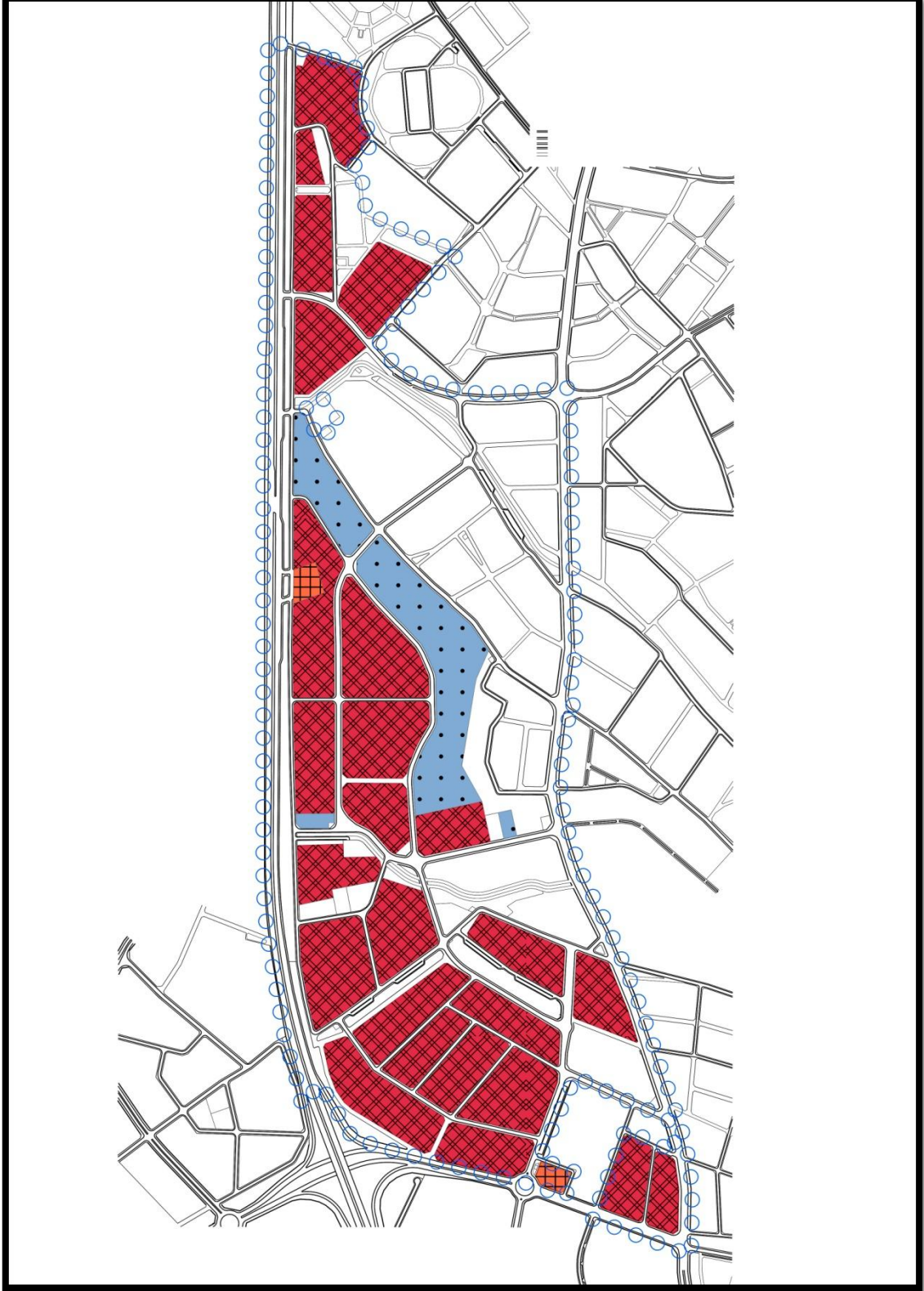
Planlama alanında yer alan ıslah kanallarının etrafında yeşil alanlar ayrılmıştır. Ayrıca Ankara-Konya yolu kenarı pasif yeşil alan olarak planlanmış, eğimi yüksek olan alanlarda yine park alanı olarak planlanmıştır. Alan içerisinde bir adet Kapalı Spor Alanı planlanmıştır.

Harita 27. Planlama Alanı Yeşil Alanlar



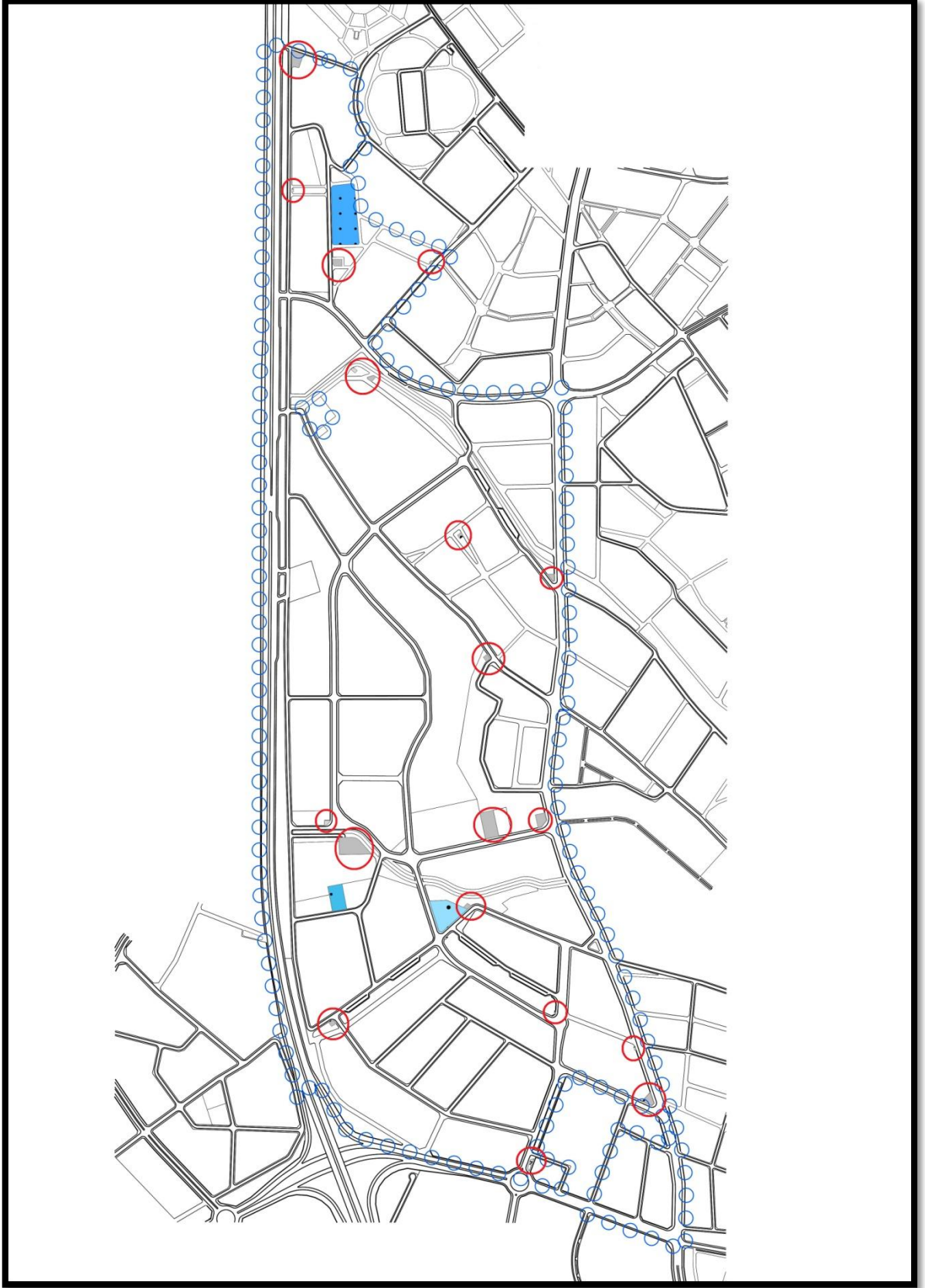
Planlama alanında üst ölçek plan kararları doğrultusunda Ankara-Konya yolunun doğusunda Toplu İşyerleri Alanları önerilmiştir. Planlama alanında yer alan mevcut Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları korunmuştur. Ayrıca alanın doğusunda Resmi Kurum Alanı (Sayıştay) ve Belediye Hizmet Alanları önerilmiştir.

Harita 28. Planlama Alanı Kentsel Çalışma Alanları

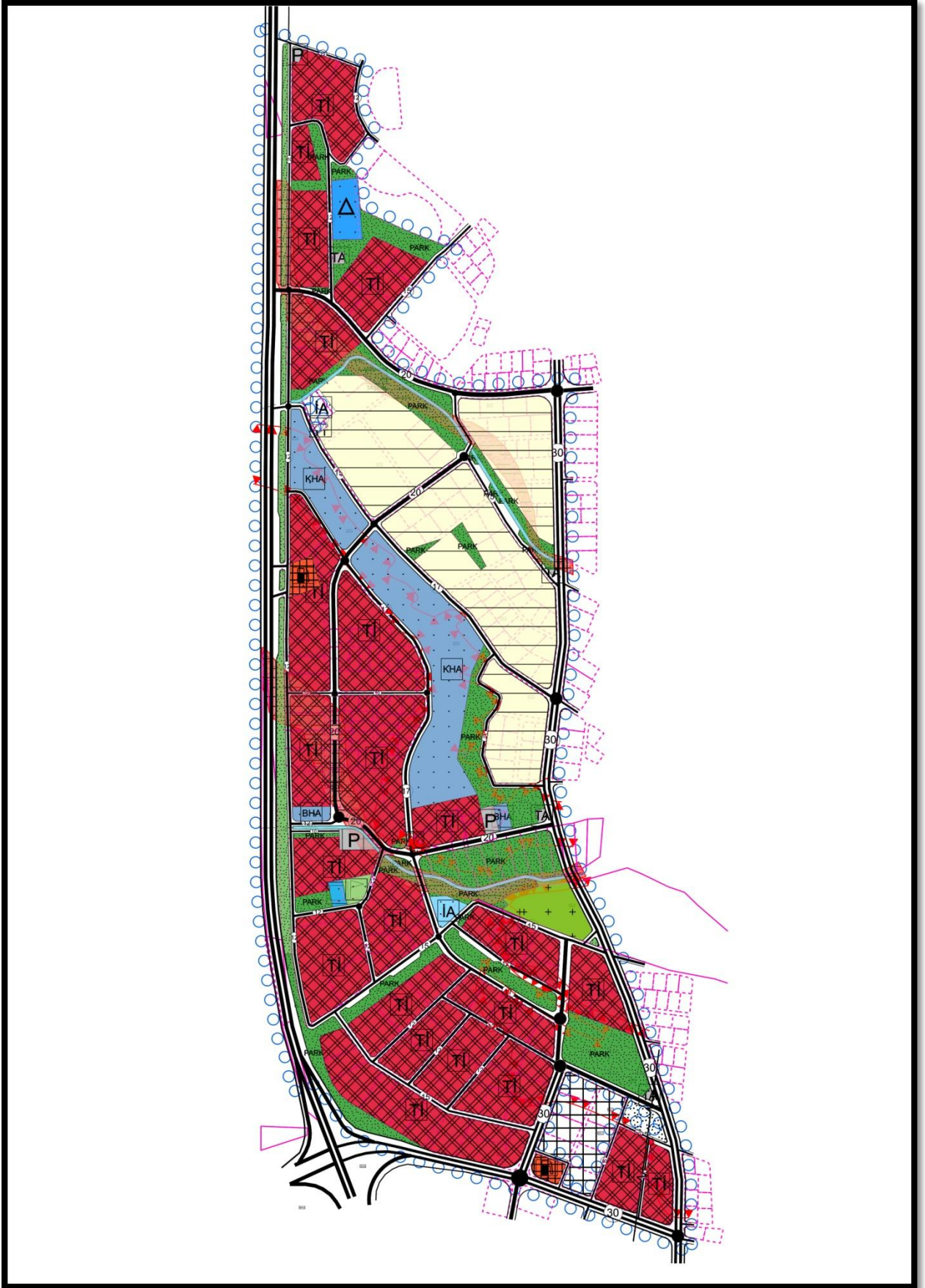


Planlama alanına hizmet etmek üzere İlkokul Alanı, İbadet Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Trafo Alanları planlanmıştır.

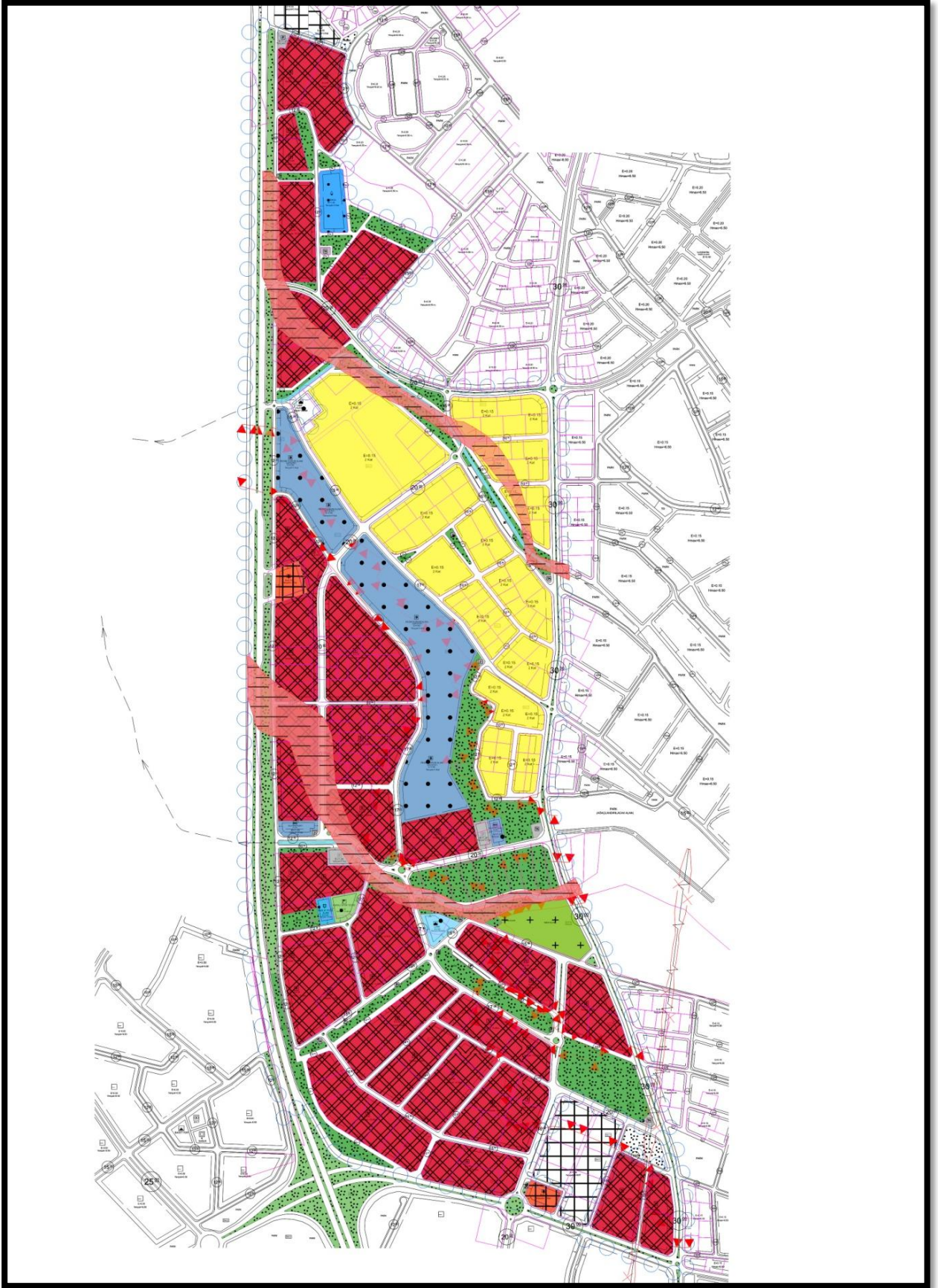
Harita 29. Planlama Alanı Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları



Harita 30. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 31. Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



7. PLAN HÜKÜMLERİ

7.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ:

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 NO.LU 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 BELİRTİLMİYEN 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. BU ALANLARDA ANKARA VALİLİĞİ (ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 05.09.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA VE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.
4. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 08.07.2011 GÜN VE B.18.1 DSİ.1.05.03.01-754-253507 SAYILI, 23.12.2014 GÜN VE 79580170-754-813321 SAYILI, 25.04.2023 GÜN VE e-77214799-754-3376058 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 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

7.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ:

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA; 1/50.000 ÖLÇEKLİ GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.2. TÜM KOMŞU PARSELLERDEN YAPI ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 M.DİR.
- 1.3. 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİ UYGULAMASI YAPILMADAN YAPI İZNİ (İNŞAAT RUHSATI) VERİLEMEZ. UYGULAMANIN ETAPLAR HALİNDE

YAPILMASINDA VE BU ETAPLARIN BELİRLENMESİNDE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

1.4. PLAN ALANI İÇİNDEN GEÇEN PİSSU ANA KOLLEKTÖRÜNÜN GÜZERGAHI ÜZERİNDE HER YÖNDE 5 M DEN DAHA YAKINA YAPI YAPILAMAZ. PARSEL İÇİNE RASTLAYAN BÖLÜMLERDE VAZİYET PLANLARINDA GEREKLİ TEDBİR ALINACAK OLUP; GEREKTİĞİNDE KORUMA BANDINDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLEBİLECEKTİR. ADA İÇİ ALTYAPI PROJELERİ PARSEL SAHİPLERİ TARAFINDAN ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ STANDARTLARINA UYGUN OLARAK VE ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANMAK SURETİYLE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINARAK YAPILACAKTIR.

1.5. PLAN ONAYINDAN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALINMIŞ VE RUHSATINA GÖRE İNŞAATI YAPILMIŞ OLAN TESİSLERDE MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.

1.6. BU ALANLARDA ANKARA VALİLİĞİ (ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 05.09.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA VE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.

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

1.8. BÜTÜN TESİS VE YAPILARDA İSKÂN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇİNDEKİ AÇIK ALANLARIN PEYZAJ DÜZENLEMESİ VE BİTKİLENDİRİLMESİ İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR. AÇIK ALAN (ÇEVRE) DÜZENLEMESİNDE PARSEL TOPLAMININ EN AZ %40'I 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. PARSELLERE AİT PEYZAJ PROJELERİ İÇİN TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

1.9. YOL, MEYDAN, GENEL OTOYOL GİBİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA KONU ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

1.10. PARSEL İÇİNDE KALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA 'ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ (E.K.A.T)' NDE BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

1.11. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ VE KATI ATIKLAR KONTROL YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

1.12. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN, 08.07.2011 GÜN VE B.18.1 DSİ.1.05.03.01-754-253507 SAYILI, 23.12.2014 GÜN VE 79580170-754-813321 SAYILI, 25.04.2023 GÜN VE E-77214799-754-3376058 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.

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

1.14. ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 16.11.2022 TARİH VE E-13905301-045-330147 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ KARARLARINA UYULACAKTIR.

1.15. BAŞKENTGAZ DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.'NİN 08.11.2022 TARİH VE E.190545 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ KARARLARINA UYULACAKTIR.

1.16. BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM AŞ.'NİN 11.11.2022 TARİH VE E.397065 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ KARARLARINA UYULACAKTIR.

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

2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI:

YAPILAŞMA KOŞULLARI:

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ : 1.500 M²
- EMSAL : 0,15
- YENÇOK : 2 KAT'TIR.
- İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ ALANLARDA PARSELLER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMAK VE EN AZ PARSEL CEPHESİ 20M VE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1.500 M² DEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE İFRAZ EDİLEBİLİR.
- BİR PARSELDE YATAY KAT MÜLKİYETİNE UYGUN OLARAK YAPILABİLECEK YAPI SAYISI; PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 1.500 M²'YE BÖLÜMÜ İLE ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ.
- BU ALANLARDA KOMŞU PARSELLERDEN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5M'DİR.
- BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE İKİ BİNA ARASI MESAFE 6 METREDEN AZ OLAMAZ.

2.2. TOPLU İŞYERLERİ:

BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VE BENZERİ TESİSLER İLE KONAKLAMA TESİSLERİ LOKANTA, RESMİ VE SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, REHABİLİTASYON MERKEZLERİ VE ÇEVRE SAĞLIĞI

YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDE İÇERMEYEN DEPOLAR YER ALABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ : 5.000 M²
- EMSAL : 0.50
- YENÇOK : 13.50 M

2.3. AKARYAKIT SERVİS İSTASYONLARI:

BU ALANLARDA: İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARA, DİĞER İZİN, TASARIM VE İMALAT KRİTERLERİNE UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

YAPI YÜKSEKLİĞİ (2) KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; İSTASYONLARIN BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.

YAKIT TANKI VE BORULAMA SİSTEMLERİNİN BAKIM, TADİLAT VEYA ONARIMLARININ, TSE STANDARTLARI VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR. KANOPİLER ÇEKME MESAFELERİNİN ÖNÜNDE YER ALABİLİR.

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ : 3.000 M²
- EMSAL : 0.10
- YENÇOK : (2) KAT

2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI:

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

- EMSAL : 1.00
- YENÇOK : (3) KAT

2.5. RESMÎ KURUM ALANLARI:

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

- EMSAL : 0.60
- YENÇOK : 3 KAT

2.6. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI:

2.6.1. SAĞLIK TESİSİ:

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

- EMSAL : 0.60
- YENÇOK : (2) KAT

2.6.2. İLKOKUL ALANI:

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- EMSAL : 1.00
- YENÇOK : (3) KAT

2.6.3. KAPALI SPOR TESİSİ ALANI:

SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILAMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE AÇIK VE KAPALI TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

- EMSAL : 0.30
- YENÇOK : 13,50 M

2.6.4. İBADET ALANI (CAMİ):

İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

- EMSAL : 0.60
- YENÇOK : SERBEST

2.7. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI:

KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ,

TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANIŞLARINA İZİN VERİLEN ALANLARDIR.

- EMSAL : 0.30
- YENÇOK : (2) KAT

2.8. GENEL OTOPARK ALANLARI:

BU ALANLARDA İHTİYACA GÖRE AÇIK, KAPALI YADA KATLI OTOPARK YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA OTOPARK YAPILABİLİR.

- EMSAL : 1.20
- YENÇOK : (2) KAT

EKLER