



T.C.

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

**GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
İÇİNDE VE DIŞINDA KALAN,**

**ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, GÖKÇEHÖYÜK MAHALLESİ,
KIRSAL YERLEŞME-GELİŞME ALANLARINA İLİŞKİN
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU

2024

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ.....	3
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	5
2. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	7
2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	7
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	7
3.1. FİZİKSEL YAPI.....	7
3.2. DEMOGRAFİK YAPI.....	13
3.3. SOSYO-EKONOMİK YAPI.....	14
3.4. ULAŞIM	15
3.5. ARAZİ KULLANIMI	17
3.6. SEKTÖREL YAPI	18
3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR	18
3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	18
3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR	18
3.10. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET BİLGİSİ	19
3.11. FOTOĞRAF ALBÜMÜ	20
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	26
5. SENTEZ.....	27
6. PLAN TEKLİFİ.....	28
6.1. PLANLAMA AMACI,KAPSAMI VE GEREKÇESİ	28
6.2. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ.....	28
6.3. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	34

HARİTALAR

HARİTA 1. PLANLAMA ALANI BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	4
HARİTA 2. GÖLBAŞI(ANKARA) ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ VE MAHALLE SINIRLARI.....	4
HARİTA 3. PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	5
HARİTA 4. GÖLBAŞI İLÇESİ İDARİ BÖLÜNÜŞÜ.....	6
HARİTA 5. JEOLJİK ETÜT RAPORUNA GÖRE YERLEŞİLEBİLİRLİK DURUMU.....	10
HARİTA 6. KABARTMA HARİTASI	11
HARİTA 7. EĞİM HARİTASI.....	11
HARİTA 8. BAKI HARİTASI.....	12
HARİTA 9. TOPRAK GRUPLARI HARİTASI	12
HARİTA 10. PLANLAMA ALANI KARAYOLU ULAŞIM GÜZERGAHLARI.....	16
HARİTA 11. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIMI	17
HARİTA 12. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	19
HARİTA 13. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MEVCUT İMAR DURUMU	29
HARİTA 14. 12.02.2008 TARİHİNDE ONAYLANAN PLAN SINIRLARI	30
HARİTA 15. 11.02.2011 TARİHİNDE ONAYLANAN PLAN SINIRLARI	31
HARİTA 16. 07.12.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN PLAN SINIRLARI	32
HARİTA 17. 31.12.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/1000 PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	33
HARİTA 18. 12.01.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN ÇDP VE PLANLAMA ALANI.....	34
HARİTA 19. PLAN TEKLİFİ GENEL GÖRÜNÜM.....	39
HARİTA 20. MEVCUT VE ÖNERİ PLAN KARŞILAŞTIRMA	35

TABLolar

TABLO 1. GÖLBAŞI ÖÇK BÖLGESİ – TOPRAK ARAZİ KULLANIM KABİLİYETİ.....	8
TABLO 2. GÖLBAŞI ÖÇK BÖLGESİ – BÜYÜK TOPRAK GRUPLARI	9
TABLO 3. GÖLBAŞI ÖÇK BÖLGESİ – TOPRAK ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	9
TABLO 4. ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, ÖÇK MAHALLELERİ 2018 - 2022 YILI NÜFUSU	13
TABLO 5. GÖLBAŞI İLÇESİ – ÖNEMLİ İL MERKEZLERİNE KARAYOLU UZAKLIKLARI.....	15
TABLO 6. GÖLBAŞI İLÇESİ - İLÇE MERKEZLERİNE KARAYOLU UZAKLIKLARI.....	16
TABLO 7. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜ MEVCUT VE ÖNERİ İMAR PLANI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU	38

1. GİRİŞ

Ankara-Niğde Otoyolu (ANO veya ANO Projesi olarak anılacaktır), Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı altında faaliyet gösteren bir devlet kuruluşu olan Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM) tarafından planlanan ve geliştirilen önemli bir ulusal ulaşım projesidir. ANO Projesi'nin planlanma çalışmaları 1990'lı yıllara dayanmaktadır. Finansal zorluklardan dolayı Proje için ihaleye çıkılamamış ve o dönem proje askıya alınmıştır. Proje, 2015 yılında Yüksek Planlama Kurulu tarafından ANO'nun yap-işlet-devret (YİD) modeline göre uygulanması için KGM'ye verilen yetkiyle yeniden hayata geçirilmiştir. Bu kararı izleyen dönemde, Ulusal Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği'nce gerekli ÇED süreci yürütülmüş ve proje için Eylül 2016'da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ÇED Olumlu Kararı verilmiştir (Karar Tarihi: 5 Eylül 2016; Karar No: 4280).

Nisan 2017'de ERG Otoyol Yatırım ve İşletme A.Ş. ("ERG" veya "Proje Şirketi"), KGM tarafından başlatılan YİD ihalesi sonucunda Proje'nin inşaat ve işletme imtiyazı için Görevli Şirket olarak seçilmiştir. YİD Sözleşmesi, Ağustos 2017 tarihinde KGM ile Proje Şirketi arasında imzalanmıştır.

ERG Otoyol ve KGM arasında imzalanan sözleşme gereği kamulaştırma planlarının ve otoyol güzergahının mevcut imar planını bozduğu durumlarda otoyol-imar planı bütünlüğünün sağlanması görevi yüklenici firmaya bırakılmıştır.

2019 yılında ERG Otoyol, Planart Planlama ile "Otoyol projesi kapsamında; kamulaştırma sınırı ile otoyol güzergahına komşu imarlı alanlarda(zorunlu müdahale olması gereken mevcut imar planlarında) her ölçekte imar-revizyon ve plan tadilat çalışmalarının yapılarak ilgili kurumlara sunulması" konusunda anlaşmıştır.

Bu kapsamda planlama çalışması yapılması gereken alanlardan biri Ankara-Gölbashi İlçesi, Gökçehöyük Mahallesi girişinde bulunan Haymana Kavşağı olarak tanımlanan alandır. Kavşağın Gökçehöyük mahallesi girişlerinin ve mevcut imar planının üzerine oturmasından dolayı kavşak ile kenarlaşan bölgelerde imar planının düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Ancak mahallenin Özel Çevre Koruma Bölgesi'nin tam sınırında olması ve sınırın mahalleyi bölmesi plan onaması açısından yetkili kurumları farklılaştırmaktadır.

Planlama çalışması yapılırken yetkili kurum olarak Özel Çevre Koruma Sınırları içerisinde kalan alan için Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı-Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Ö.Ç.K bölgesi dışında kalan alanlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı-Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü veya Ankara Büyükşehir Belediyesi'dir.

Plan teklifleri hazırlanırken kavşağın ve kamulaştırılan alanın mevcut imarı bozan büyük bir bölümün Ö.Ç.K. bölgesi içerisinde yer alması dolayısıyla yöntem olarak öncelikle Tabiat Varlıklarını Genel Müdürlüğü'ne sunulacak ardından gereklilik oluşması halinde bütüncül olarak hazırlanan değişikliklerin Ö.Ç.K. Bölgesi dışında kalan kısımları ilgili birimlere sunulacaktır.

Plan değişikliği yapılan alanlar; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yürüttüğü Ankara-Niğde Otoyol Projesinin güzergahı üzerinde "Haymana Kavşacı" olarak tanımlanan bağlantı yollarına ait kamulaştırma sınırlarının Gökçeşöyök imar planı ile çakıştığı alanlar ve bu kamulaştırma sınırı nedeniyle bozulan imarlı alan içindeki etkileşimli kısımlardır. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün belirlediği güzergah ve kamulaştırma sahası, mevcut Gökçeşöyök mahallesi imar planının güney kısmına giren bölümünün zorunlu olarak yeniden ele alınmasını gerektirmektedir.

Planlama çalışması yapılırken Gölbaşı Belediyesi ile yapılan görüşmeler sonucunda ; bölgede yaşayan vatandaşların mevcut plana yaptığı eski itirazlardan ve taleplerden belediyesi tarafından uygun görülenlerin, güncel gelişmelerin ve yeni kurum görüşlerinin plana yansıtılması kararlaştırılmıştır.

Bu doğrultuda hem Gökçeşöyök Mahallesi'nin güney kısmının zorunlu olarak ele alındığı aynı zamanda Gölbaşı Belediyesi'nin ve bölgede yaşayan vatandaşların eski planda fiziksel durumlara uymayan küçük değişikliklerinde planlama çalışmasına dahil edildiği bir plan çalışması ortaya çıkmıştır.

Kamulaştırma sınırı ve çevresinin zorunlu olarak ele alındığı plan değişiklikleri ile Gökçeşöyök Mahallesi'nin geri kalanını ilgilendiren değişiklikler aynı amaca hitap ettiği için planlama çalışması bütüncül olarak ele alınmıştır. Bu kapsamda kamulaştırma sınırı ve çevresinin zorunlu olarak ele alındığı değişiklikler Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından müellifince, Gökçeşöyök Mahallesi'ni ilgilendiren kamulaştırma dışı genel değişiklik talepleri ise Gölbaşı Belediyesi tarafından Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'ne sunulmak üzere eş zamanlı olarak hazırlanmıştır. Çalışmanın bütüncül olarak tamamlanması planlanmaktadır.

Söz konusu planlama alanını içeren kamulaştırma ve kamu yararı kararı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 2019/138 numaralı karar sayısı ve 20.03.2019 tarihli Bakan oluru kararı ile alınmıştır.

Çalışma alanının arazi kullanımına ait analitik etüt, araştırma ve değerlendirme çalışmaları tamamlanmıştır. Çalışma alanı ve çevresinde eski plana ilişkin mevcut kurum görüşleri dikkate alınmış ve çalışma kapsamında güncel kurum görüşleri ilgili kurumlardan alınmıştır. İmar planına esas jeolojik etüt raporu yaptırılarak imar planı değişiklikleri bu bilgiler çerçevesinde düzenlenmiştir.

2. 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.

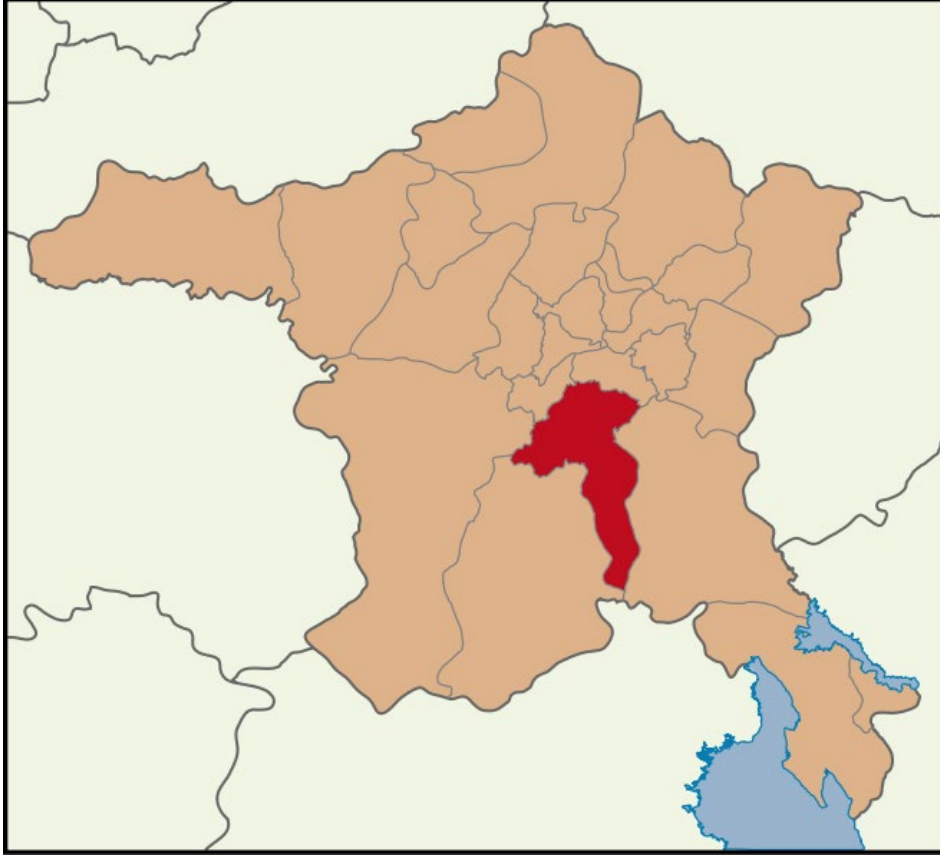
Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir. Nüfusu 2022 itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus, 25 ilçede, 1433 mahallede bulunmaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 226/km²'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan 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.

Gölbaşı, Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve İç 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 zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km²'lik alana sahip Eymir Gölü'ne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölü'nün 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 Gölü'nün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

Planlama alanı, Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Gökçehöyük Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Gökçehöyük Mahallesi Ankara il merkezine yaklaşık 40 km, Gölbaşı ilçe merkezine 17 km uzaklıktadır. Gökçehöyük Mahallesi'nin bir bölümü ÖÇK sınırları içerisine girmekte olup Ankara-Haymana yolu da mahalle içerisinden geçmektedir.



Harita 1. Planlama Alanı Bölge İçindeki Yeri



Harita 2. Gölbashi(Ankara) Özel Çevre Koruma Bölgesi ve Mahalle Sınırları



Harita 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

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,

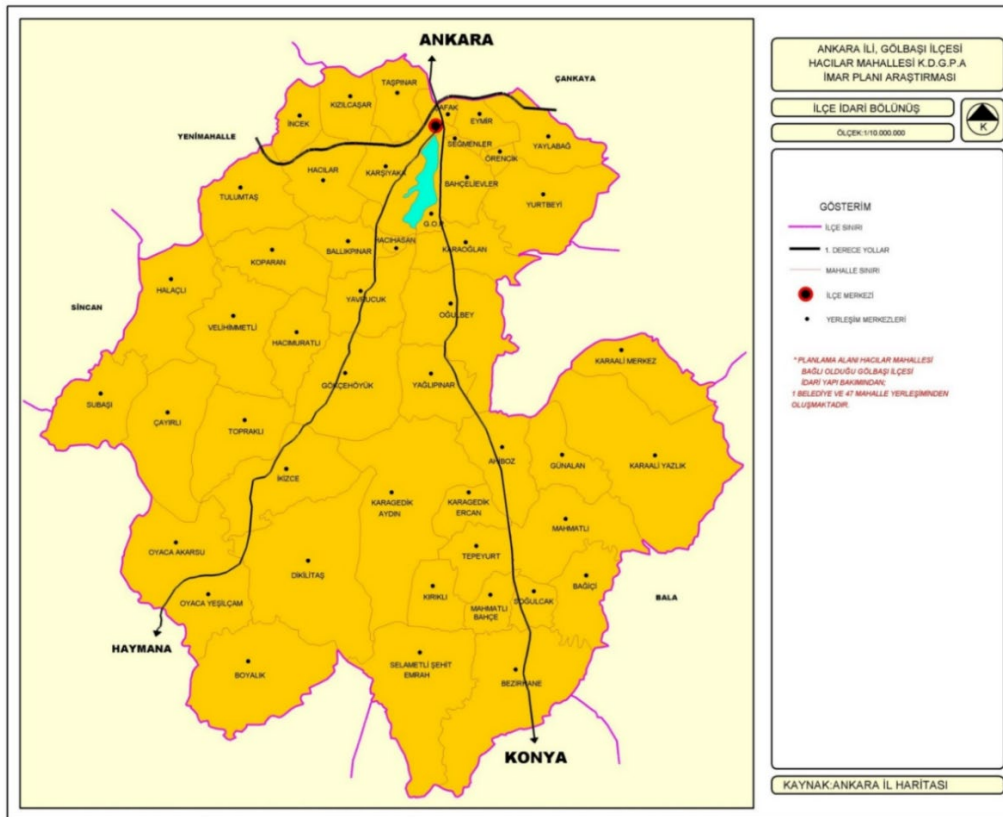
Haymana, Güdül, Nallıhan, Beypazarı, Polatlı, Çamlıdere ve Kızılcahamam ilçeleri de katılarak 16 olan ilçe sayısı 25'e yükselmiş olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin mücavir alan sınırı 3 kat artarak 2 milyon 600 bin hektara yükselmiştir.

Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 büyükşehir belediyesi, 25 ilçe belediyesi ve 1432 mahalle bulunmaktadır.

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, Gökçehöyük (Çerkezhöyük), 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. Gölbaşı İlçesi İdari Bölünüşü

2. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama alanı Gölbashi Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır ve üst ölçekli plan olarak 12.01.2023 tarih 5521511 sayılı Olur ile onaylı Gölbashi Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na bağlı durumdadır.

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 hakimdir.

Gölbashi 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 hakim rüzgar 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.)

Gölbashi Özel Çevre Koruma Bölgesinde 476'sı tür, 6'sı alttür, 6'sı varyete almak üzere toplam 488 bitki türü mevcuttur. Gölbashi'ni sembolize eden değerlerden biri olan Sevgi Çiçeği (Centuarea Tchihatcheffii) Türkiye'de yetişen 179 Centaurea türünden biri olup sadece Gölbashi'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.

Ankara ve çevresi, jeomorfolojik açıdan eğimli arazi, platolar, ova taban düzlükleri olmak üzere üç ana birime ayrılabilir (Erol, 1983). Bu ana birimlere ait olup, kent alanı içinde yer alan başlıca jeomorfolojik alt birimler ise; tepelik araziler, yamaç ve sırtlar, vadiler, alçak platolar, yüksek sekiler, alçak sekiler ve vadi tabanı düzlükleridir.

Gölbashi yöresi jeomorfolojisinde, ana su bölümü çizgisinin en yüksek bölümleri, alanın kuzey-doğu ucundaki Elmadağ Doruğu (1.865 m yükseklik) ile çevresindeki dar sırtlar üzerinde yer alır.

Gölbashi ilçesi topoğrafik yapısını, üç tarafı farklı yüksekliklere sahip bir ova tabanı oluşturmaktadır. Bölgenin tam ortasında yer alan ve kuzeyde Eymir Gölü ile başlayıp, güneye doğru, Gölbashi Düzlüğü, Mogan Gölü, Dikkuyruk Havuzu ve Güney Sazlıkları ile devam ederek Çökek Bataklığı ile son bulan kısım vadi tabanı düzlüklerini oluşturmaktadır. Bu düzlüklerden sonra, bölgenin her iki yönüne doğru topoğrafya yükselmeye başlamaktadır. Batı yamaçlarındaki yükseltiler daha çok kuzey ve kuzeybatı yönünde gelişirken, doğu tarafındaki yükseltiler tüm sınır boyunca devam etmektedir ve kot olarak daha yüksektir.

Gölbashi 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.

Yeryüzüne düşen suların toprak tarafından emilen ve toprak bünyesinde iletilen bölümü yeraltı sularını meydana getirir. İçlerinde su taşıyan toprak altı tabakaları (aküferler) su temini açısından büyük önem taşırlar. Özel çevre koruma bölgesinde, Mogan ve Emir göllerini de içine alan vadi tabanı ve çevresi ile bu geniş vadi tabanına doğudan ve batıdan ulaşan yan derelerin oluşturduğu ufak vadi tabanları aküfer özelliği göstermektedir. Dolayısıyla göllerin bu aküferlerden de beslendiği tahmin edilmektedir. Bölge ve çevresindeki değişik yerlerde DSİ, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) ile özel işletmeler gibi değişik kurum ve kuruluşlarca birçok sondaj kuyuları açılmıştır.

1957-1960 yıllarında, ÖÇK Bölgesi dışında yer alan, Gökçehöyük sınırları içindeki Bayrak Garnizonu'nun su ihtiyacını karşılamak amacı ile Yavrucak, Çerkezhöyük, Veli-himmetli ve Topaklı çevresinde sondaj kuyuları açılmıştır (DSİ, 1975). Yeraltı su kaynaklarının korunması, suyun yeraltına yeterli miktarlarda iletilmesi ile mümkündür. Bunun içinde aküfer besleme alanlarının su rejiminin değiştirmemek, aküfer dolum havzalarını geçirimsiz malzeme ile örtmemek gerekir. Ayrıca yeraltı sularının kirlenmesine neden olacak atıkların, çöplerin, sızdırma çukurlarının aküfer besleme havzaları dışında tutulması zorunludur. Yüzey sularının akışına ve miktarına yapılan müdahaleler, yeraltı sularının beslenme rejimini etkiler, yeraltı su seviyesinin düşmesine ya da yükselip yüzeye ulaşmasına neden olur. Her iki durumda su rejimi ve alandaki ekolojik ilişkiler zarar görecektir.

Gölbasi ÖÇK Bölgesi'ndeki toprak kabiliyet sınıflarının dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bu verilere göre, bölgede en fazla II. sınıf ve III. sınıf, sonra sırası ile VII. sınıf, I. sınıf, IV. sınıf, V. Sınıf ve VIII.sınıf tarım toprakları yer almaktadır. Bölgedeki toprakların yaklaşık olarak %70'i I-IV sınıf verimli tarım arazilerinden oluşmaktadır.

Tablo 1. Gölbasi ÖÇK Bölgesi – Toprak Arazi Kullanım Kabiliyeti

Adı	Alan (ha)	Oran (%)
I. Sınıf	2.437	8,90
II. Sınıf	10.878	39,71
III. Sınıf	3.764	13,74
IV. Sınıf	1.517	5,54
V. Sınıf	1.263	4,61
VI. Sınıf	2.094	7,64
VII. Sınıf	3.709	13,54
VIII. Sınıf	220	0,80
Diğer (Meskun Alan)	1.512	5,52
Toplam	27.394	100,00

Gölbaşı ÖÇK Bölgesi'ndeki büyük toprak grupları; ana kaya, jeomorfolojik özellikler, iklim ve bitki örtüsü gibi çevre faktörleri, farklı tipte toprakların oluşumuna neden olmuştur. Bölgede, alüvyal, hidromorfik, kahverengi, kireçsiz kahverengi, kırmızımsı kahverengi ve kolüvyal topraklar bulunmaktadır.

Tablo 2. Gölbaşı ÖÇK Bölgesi – Büyük Toprak Grupları

Toprak Grubu	Alan (ha)	Oran (%)
Alüvyal Topraklar	789	2,88
Hidromorfik Topraklar	1263	4,61
Kahverengi Topraklar	21.516	78,54
Kireçsiz Kahverengi Topraklar	462	1,69
Kırmızımsı Kahverengi Topraklar	12	0,04
Kolüvyal Topraklar	1.484	5,42
Diğer (Meskun Alan)	1.868	6,82
Toplam	27.394	100,00

Bölgede en fazla alanı %54'lük oran ile tarım arazileri oluşturmaktadır. Mera alanları ise, %4'lük bir oran ile seyrek bitki alanları ile birlikte parçalı yapıda bulunmaktadır. Doğal ve yarı doğal alanlar bölgenin %9'unu, orman alanları %4'ünü ve sulak alanlar ise, yine %4'ünü oluşturmaktadır.

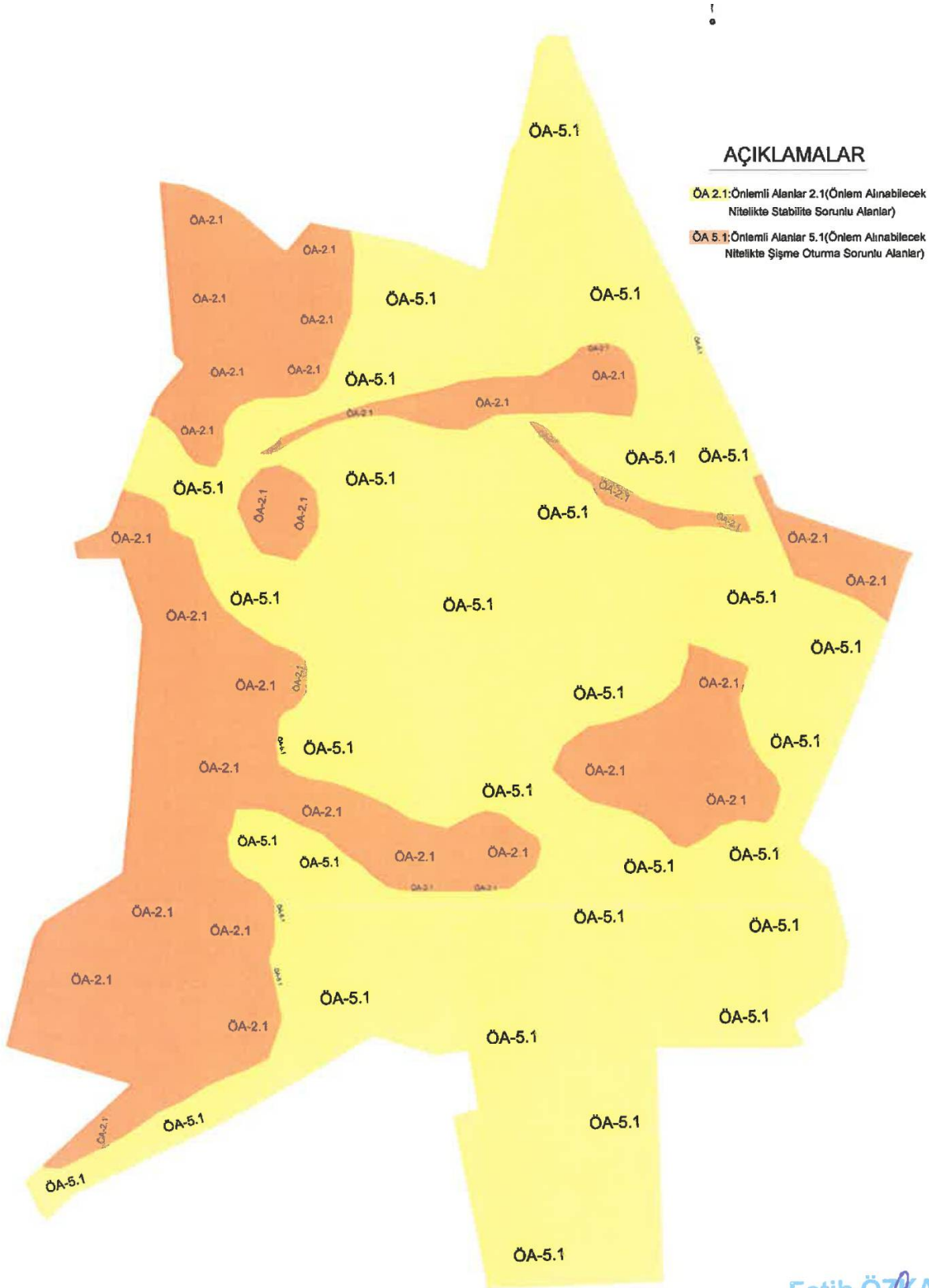
Tablo 3. Gölbaşı ÖÇK Bölgesi – Toprak Arazi Kullanım Dağılımı

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

Planlama alanı yükseklik değerleri 1056-1086 metre aralığında bulunmaktadır. Jeomorfolojik olarak değerlendirildiğinde alçak plato düzlüğü sınıfına girmektedir. Eğim değerleri ise %0-10 arasındadır. 1/50.00 ölçekte hazırlanmış Çevre Düzeni Planı için hazırlanmış olan verilerde planlama alanı kahverengi toprak grubu sınıfına girmektedir.

JEOLJİ

Planlama alanı ve Gökçehöyük Mahallesi'nin mevcut planlı kısmını kapsayan "Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Gökçehöyük Mahallesi, 110.14 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" İnterjeo Jeo Teknik Mühendislik tarafından hazırlanarak 26.10.2020 tarihi ile onaylatılmıştır. Onaylı jeolojik etüt raporuna göre planlama alanının geneli önlemlerle yerleşilebilir alandır ve yerleşime uygun olmayan alan sınırlar içerisinde bulunmamaktadır.

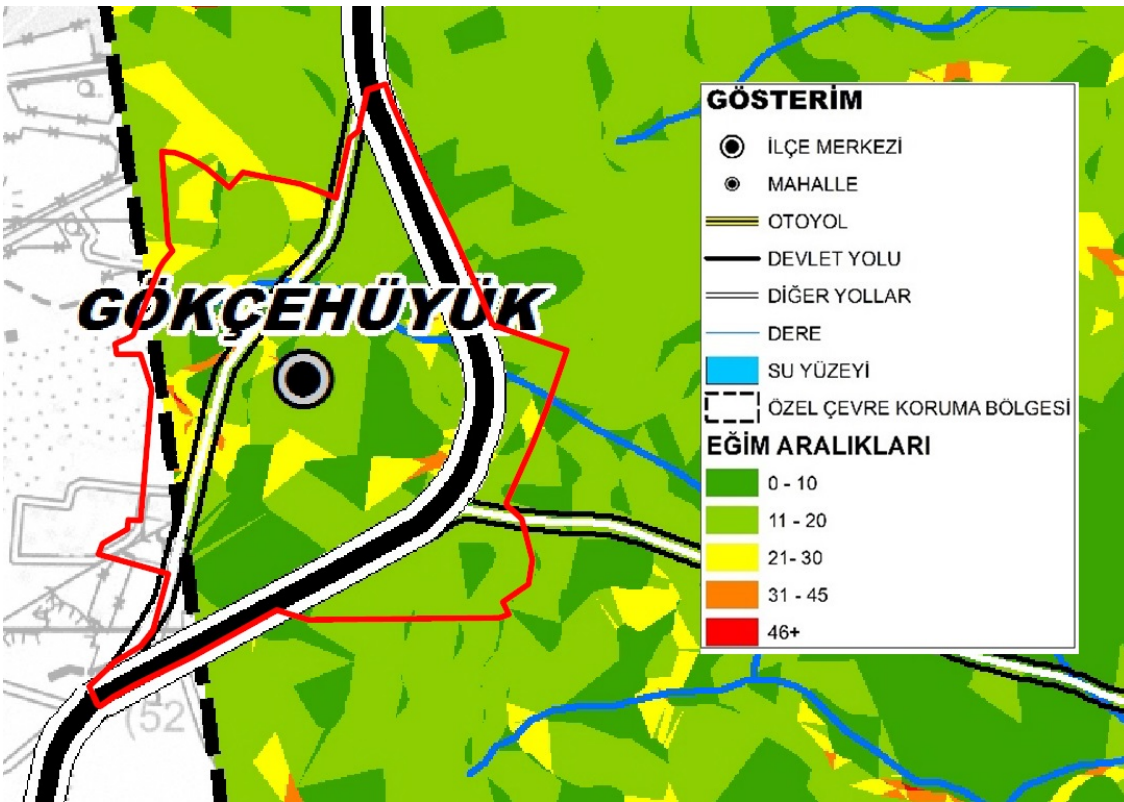


Fatih ÖZKAN
Jeoloji Mühendisi
Dip.No 10945 Oda No 7410

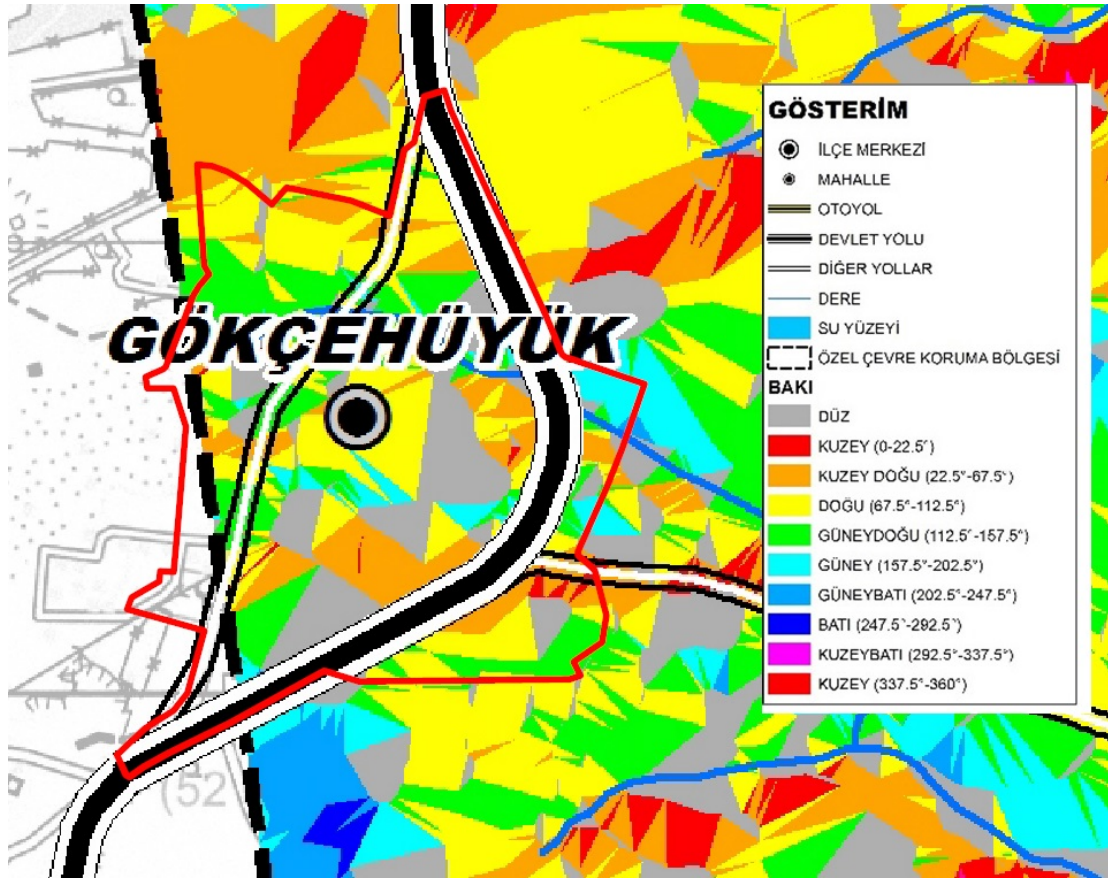
Harita 5. Jeolojik Etüt Raporuna Göre Yerleşilebilirlik Durumu



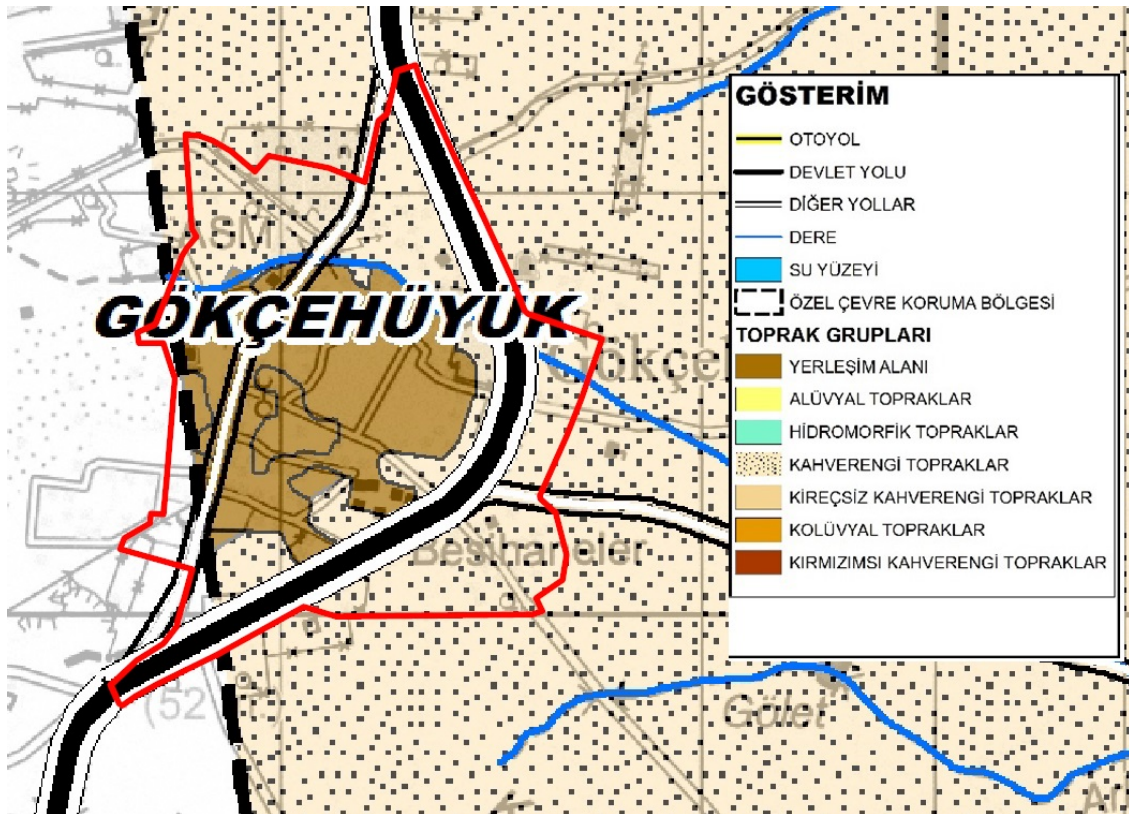
Harita 6. Kabartma Haritası



Harita 7. Eğim Haritası



Harita 8. Bakı Haritası



Harita 9. Toprak Grupları Haritası

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Ankara ili'nin nüfusu 5.782.285 kişidir. İlin 2018 yılındaki toplam nüfusu 5.503.985 kişi iken 2022 yılında yaklaşık olarak %3 oranında artış göstermiştir.

Ankara ilçelerine ait 2022 yılına ait nüfus verileri incelendiğinde 9.sırada 150.047 kişi ile Gölbaşı ilçesi yer almaktadır.

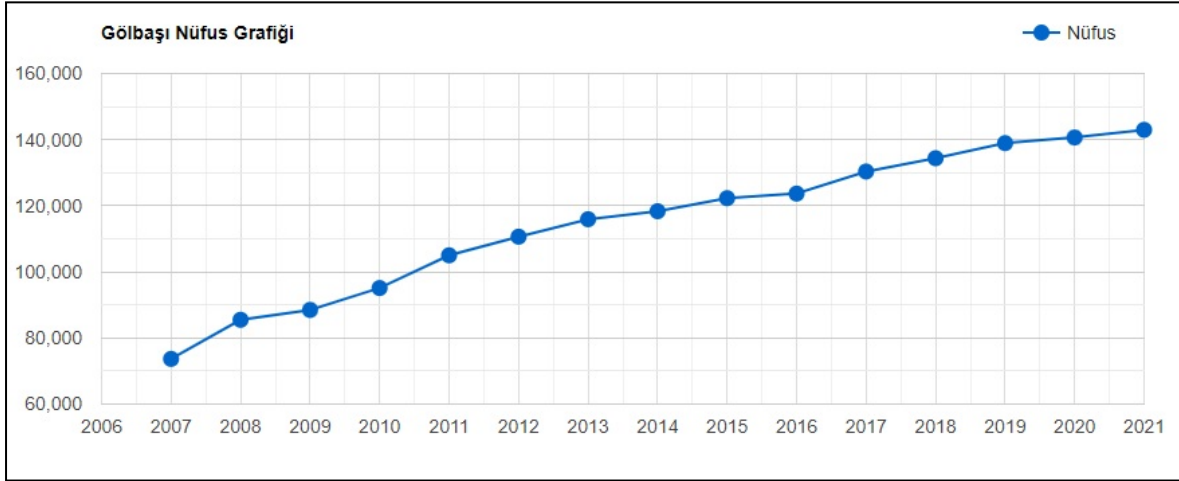
Tablo 4. Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, ÖÇK Mahalleleri 2018 - 2022 Yılı Nüfusu

Yerleşimler	2018	2019	2020	2021	2022
Ankara İli	5.503.985	5.639.076	5.663.322	5.639.076	5.663.322
Gölbaşı İlçesi	134.378	138.944	140.649	142.961	150.047
Ballıkpınar Mahallesi	982	1081	1196	1378	1443
Gökçehöyük Mahallesi	963	807	779	748	878
Hacıhasan Mahallesi	554	550	573	579	584
Hacılar Mahallesi	2379	2649	2943	3193	3579
Karaoğlan Mahallesi	685	657	661	706	718
Oğulbey Mahallesi	1547	1206	1141	1121	1104
Örencik Mahallesi	1078	1085	1041	1050	1074
Yavrucuk Mahallesi	385	390	371	349	339
Yağlıpınar Mahallesi	337	351	323	349	344
Yurtbeyi Mahallesi	931	893	866	834	825
Bahçelievler Mahallesi	22549	24267	23017	23574	25960
Eymir Mahallesi	25437	25798	25076	23324	24605
Gaziosmanpaşa Mahallesi	7709	7881	7898	7996	7998
Karşıyaka Mahallesi	12049	12744	13318	13874	14513
Seğmenler Mahallesi	18085	19479	20508	21050	21854
Şafak Mahallesi	9953	10287	10346	10257	10500

Kaynak: TÜİK, 2022 ADNKS

Gölbaşı ilçesi yapılan yatırım ve planlama çalışmaları ile son yıllarda oldukça nüfusu artmaktadır. 2007 yılında ilçe nüfusu 73.670 kişi iken, 2022 yılında 150.047 kişiye yükselmiştir.

Planlama alanının bulunduğu Gökçehöyük Mahallesi'nin 2022 yılı itibariyle 878 kişilik nüfusu bulunmaktadır. Her geçen yıl Gölbaşı ilçesi nüfus olarak gelişse bile Gökçehöyük Mahallesi bu durumdan farklı olarak son 5 yılda nüfus olarak artış göstermemiş ve genel olarak nüfus aralığı sabit kalmıştır.

Grafik 1. Gölbaşı nüfus değişim grafiği

3.3. SOSYO-EKONOMİK YAPI

Gölbaşı, idari sınırları içinde yer aldığı Ankara'nın sosyo-ekonomik yapısındaki temel belirleyicisi, ilin ülkenin Başkenti olarak bir yönetim merkezi olmasıdır. Bu nedenle kamu hizmetleri sektörü ilin ekonomik yapısının temelini oluşturmaktadır. Faal nüfusun %75'i hizmetler sektörünün, kamu hizmetleri, ticaret, ulaşım-haberleşme vb. gibi faaliyetlerinde istihdam edilmektedir.

TÜİK verilerine göre, kent merkezi dışındaki alanlarda, en önemli ekonomik faaliyeti halen tarım sektörü oluşturmaktadır. Cumhuriyet'in ilk yıllarında en önemli geçim kaynağı olan tarım ve hayvancılık halen yaygın olarak yapılmaktadır. Bununla birlikte, Ankara Türkiye'deki sanayileşme sürecinin önder illerinden biridir ve bugün ülke genelinde ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibarıyla sanayi sektörü ağırlıklı iller arasında da yer almaktadır. Ankara'da gıdadan, makine sanayiine; tekstilden, savunma sanayiine kadar tüm sanayi faaliyetlerinin yapıldığı tesisler bulunmaktadır.

Ankara, diğer illerden farklı olarak savunma sanayiinin en önemli yatırımlarının yer aldığı ildir. Bu sanayinin oluşturduğu altyapı ve talebe bağlı olarak, makina ve metal sanayi ilin ekonomisinde önemli bir yer tutmakta olup, sanayi sektörünün %40'ını oluşturmaktadır. Savunma sanayi, yetişmiş insan gücü ve yarattığı potansiyel ile Ankara'da büyük sanayi kuruluşlarının oluşmasını sağlamıştır.

Ankara'da tarım sektöründe istihdam edilenler, Türkiye geneline göre çok düşük bir oran oluştururken, sanayi sektöründeki istihdam oranı, Türkiye ortalamasından düşük ancak yakın bir değer taşımaktadır. Hizmetler sektöründe istihdam edilenlerin oranı ise, Türkiye ortalamasına göre belirgin olarak yüksektir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Gölbaşı sektörel kimliğinde kamu kuruluşları, ticaret ve turizme yönelik ticaret ile hizmetler ön plana çıkmaktadır. Tarım ikinci, sanayi ise, üçüncü sırada yer alan sektördür.

Başkent'in merkez ilçelerinden olan Gölbaşı uzun yıllardır kendi kendine yeterli bir ilçe olarak gelişmiştir. Bu nedenle, ilçe merkezinde sosyal donatı alanlarında önemli bir eksiklikten bahsetmek mümkün değildir.

Gökçehöyük yerleşiminde çok kısıtlı günlük ticari hizmetlerin dışındaki hemen hemen bütün talepler ulaşım ilişkilerinin kolaylığı ve sunduğu mal ve hizmetlerin çeşitliliği nedeniyle Gölbaşından sağlanmaktadır. Yerleşimin bulundurduğu ticari faaliyetlerde benzer nüfus büyüklüğüne sahip yerleşmeler gibi oldukça düşüktür. Yerleşmeni batısında bulunan askeri garnizonunda yerleşime büyük bir katkısı yoktur. Yerleşimde temel ekonomik yapı köy-mahalle arası bir yerleşim olduğu için kısmen tarım ve hayvancılığa dayanmakta olup çevre (Gölbaşı, Haymana) yerleşimlerde çalışanlar da vardır. Yerleşimde 1 eczane, 1 bakkal, 1 temel eğitim, 1 sağlık ocağı, bulunmaktadır. Yerleşme Gölbaşı merkezine olan yakınlığı nedeniyle kentsel tüm ihtiyaçlarını buradan karşılamaktadır. Gelecekte de temel ihtiyaçların dışında birçok gereksinimlerin Gölbaşı ve Ankara il merkezinden karşılanması beklenmektedir.

Yerleşmenin arazi kullanım fonksiyonlarında fazla bir çeşitlilik yoktur. Konut alanlarının büyük bir kısmı ilk yerleşimden kalma eski kötü kalitede yapılar olmak ile birlikte son yıllarda yapılan ve kısmen ikinci konut olarak kullanılan kaliteli yapılarda bulunmaktadır. Son yıllarda yapıların yenilenmesinde hızlanma görülmektedir.

3.4. ULAŞIM

Ankara ili Türkiye karayolları ağı içinde, Ankara 4. Bölge Müdürlüğü yetki alanı içinde kalmaktadır. Ankara, Türkiye'nin dört bir yanına ulaşan ana ulaşım güzergahlarının geçiş noktasındadır. Ankara'ya ulaşım birçok bölgeden havayolu, demiryolu ve karayolu ile sağlanabilmektedir. Gölbaşı ilçesi ise, bu ulaşım ağının Ankara içindeki kavşak noktası konumundadır.

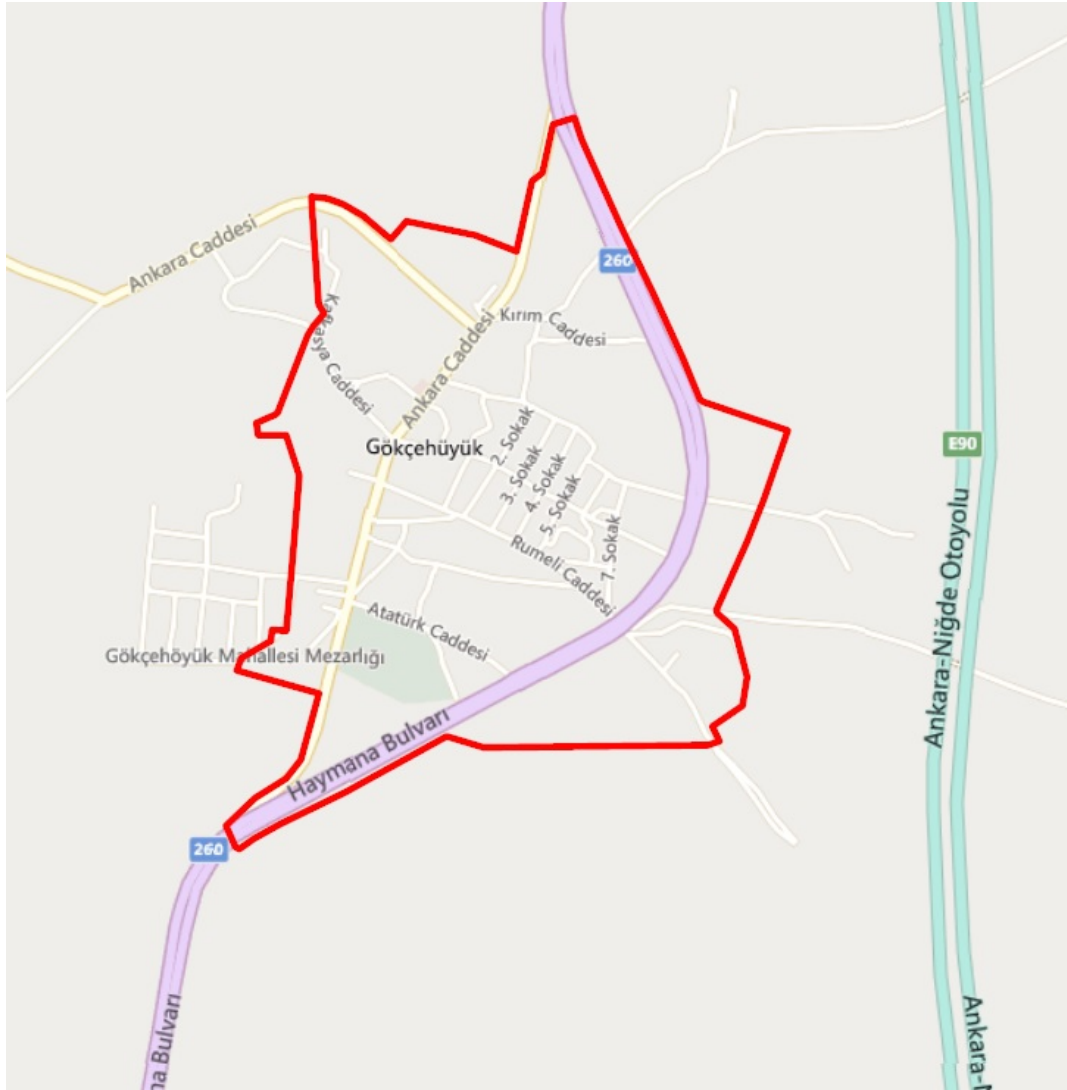
Gölbaşı ilçesinde havayolu ulaşımı, Ankara Çevre Otoyolu bağlantısı üzerinden, yaklaşık olarak 60 km mesafedeki Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. Ankara Tren İstasyonu'na yaklaşık olarak 20 km mesafededir. Gölbaşı, Türkiye genelindeki tüm liman bağlantılarına karayolu ulaşımı açısından güçlü bir bölgede bulunmaktadır.

Tablo 5. 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 6. Gölbaşı İlçesi - İlçe Merkezlerine Karayolu Uzaklıkları

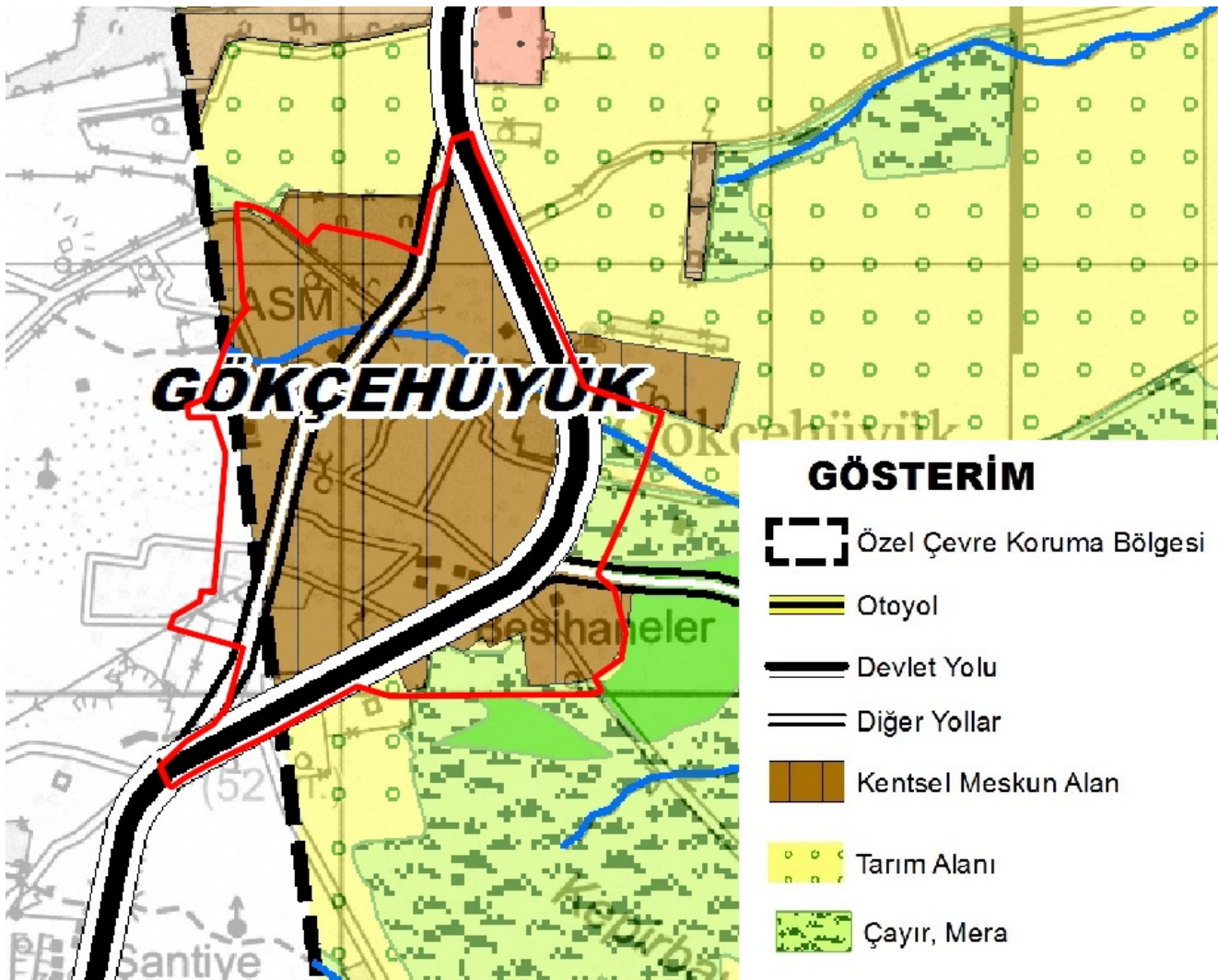
İlçe	Mesafe (km)	İlçe	Mesafe (km)
Akyurt	68	Haymana	58
Altındağ	39	Kalecik	100
Ayaş	77	Kazan	73
Bala	49	Keçiören	48
Beypazarı	119	Kızılcahamam	102
Çamlıdere	128	Mamak	32
Çankaya	9	Nallıhan	178
Çubuk	74	Polatlı	81
Elmadağ	51	Pursaklar	45
Etimesgut	43	Sincan	46
Evren	158	Şereflikoçhisar	131
Güdül	110	Yenimahalle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

**Harita 10. Planlama Alanı Karayolu Ulaşım Güzergahları**

3.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Gölbaşı İlçesi Gökçehöyük Mahallesi sınırları içerisinde Gölbaşı-Haymana D260 karayolunun kenarında yer almaktadır. Gökçehöyük mahallesi mekansal olarak dağınık ve seyrek bir yerleşim yapısına sahiptir.

Planlama alanı içerisinde yapılaşmamış alanlar bulunmakla birlikte mahalle merkezinde bulunan alanları 2 katlı konut yapıları ve müstemilatları oluşturmaktadır. Ana yol bağlantısını sağlayan asfalt yol haricinde evlere ulaşan stabilize ve toprak yollar bulunmakla beraber yapılaşma seyrekdir.



Harita 11. Planlama Alanı Arazi Kullanımı

3.6. SEKTÖREL YAPI

Gölbaşı ilçesi, Başkent'in merkez ilçelerinden biri olarak, ilin ekonomik yapısı içinde üç sektör açısından da önemli bir yer tutmaktadır.

Gölbaşı ilçesi, il merkezine yakın olmasına rağmen, hala verimli tarım topraklarının bulunduğu ve özel çevre koruma bölgesindeki kırsal niteliği devam eden mülga köylerde bitkisel ve hayvansal üretime dayalı tarım sektörünün hakim olduğu bir ekonomik yapıya sahiptir.

Gölbaşı ilçesi, özellikle Konya yolu güzergahında yer alan sanayi ve depolama alanlarıyla Başkent'te sanayi sektörünün önemli merkezlerinden birisini oluşturmaktadır. Bölgede, savunma sanayi, taşta toprağa dayalı sanayi (alçı, mermer fabrikaları), makine-metal sanayi ve gıda sanayine dayalı (süt fabrikası) tesisler faaliyet göstermektedir.

Hizmetler sektörü ise, Gölbaşı ilçesinde kamu hizmetleri, ticaret, günübirlik turizm ve turizme yönelik ticaret ile konut dışı kentsel çalışma alanlarıyla temsil edilmektedir. Gölbaşı ilçe merkezinde, Haymana yolu güzergahında, büyük süpermarketler, lokantalar, düğün gibi aktivitelerin yapılabileceği çok amaçlı salonların yer aldığı tesisler kümelenmiştir. Haymana yolu, ayrıca, günübirlik turizme hizmet veren at çiftlikleri, yüzme havuzları gibi tesislerin de yer seçtiği bir güzergahtır. Konya yolunda ise, büyük lojistik depolama alanları (migros vb), Aselsan, Türk Telekom gibi büyük alan gerektiren tesislerin yer almaktadır.

Bölgede ayrıca, Gazi ve Ankara üniversitelerinin teknoloji geliştirme alanlarının yer aldığı tesisler; Atılım Üniversitesi'nin bir kısmı; TEİAŞ, Türksat Uydu ve Uzay Merkezi ve Polis Akademisi gibi büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanları bulunmaktadır. Ayrıca, Özel Kuvvetlere ait askeri alanın bir kısmı da bölge sınırları içinde kalmaktadır.

Gökçeöyük, kırsal niteliği devam eden, özellikle hayvancılığın yoğun olarak yapıldığı bir mahalledir.

3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanı içerisinde yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

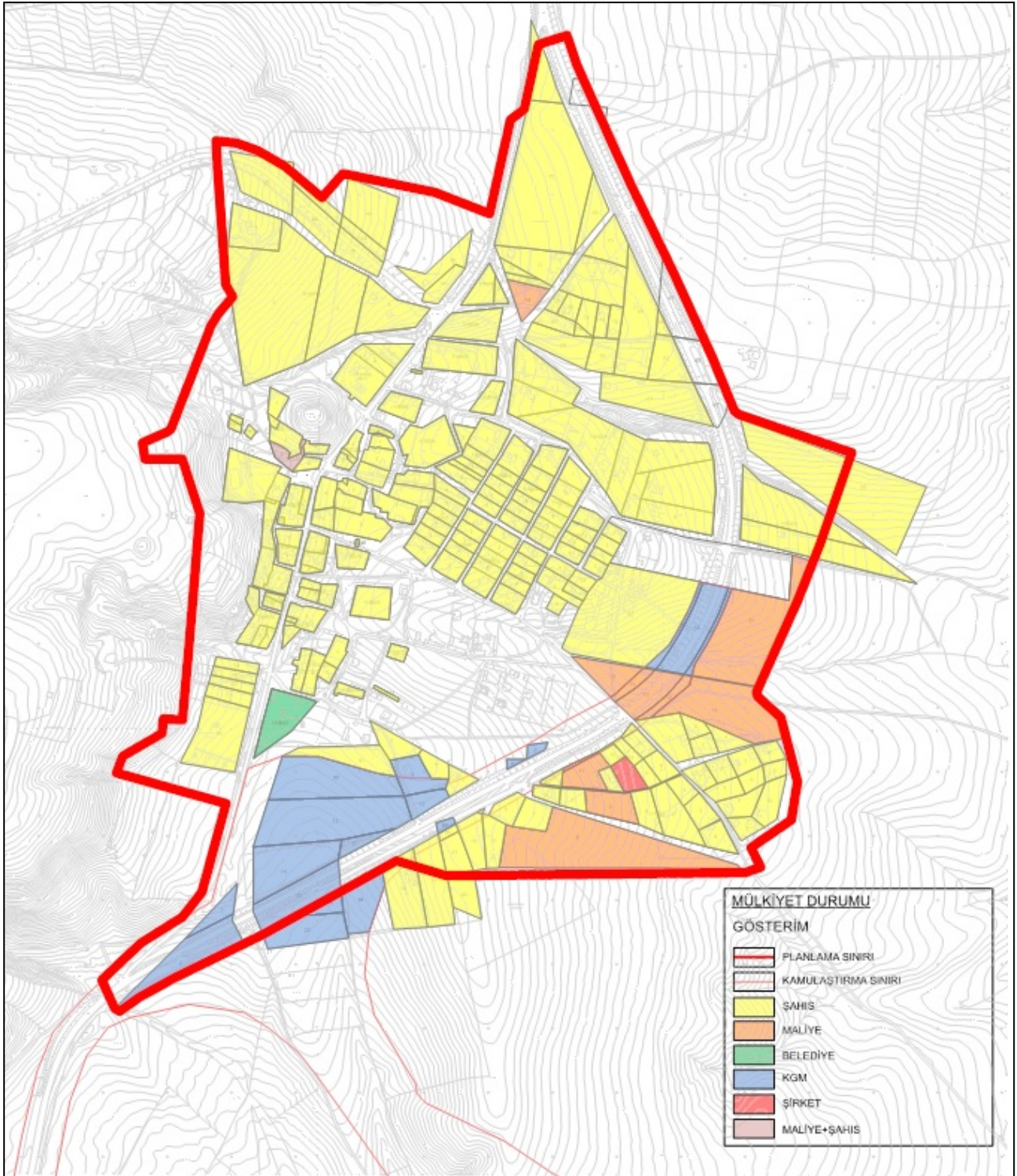
3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı, Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü yetkisinde bulunan Gölbaşı Özel Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Planlama alanı içerisinde koruma statüsü bulunan alan yer almamaktadır.

3.10. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET BİLGİSİ



Harita 12. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Planlama alanında belirtilen kamulaştırma sınırı içerisinde 20.03.2019 tarih ve 2019/138 sayılı kamulaştırma kararı kapsamında kamulaştırma çalışmaları tamamlanmıştır. Kamulaştırma sınırı dışında kalan ve değişikliğe uğrayan alanlar büyük çoğunluk ile şahıs parselleri ve tescil harici alanlardır.

3.11. FOTOĞRAF ALBÜMÜ



Fotoğraf 1



Fotoğraf 2



Fotoğraf 3



Fotoğraf 4



Fotoğraf 5



Fotoğraf 6



Fotoğraf 7



Fotoğraf 8

**Fotoğraf 9****Fotoğraf 10****Fotoğraf 11****Fotoğraf 12**



Fotoğraf 13



Fotoğraf 14



Fotoğraf 15



Fotoğraf 16



Fotoğraf 17



Fotoğraf 18



Fotoğraf 19



Fotoğraf 20



Fotoğraf 21



Fotoğraf 22



Fotoğraf 23



Fotoğraf 24

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında mevcut imar planı bulunmaktadır. Ankara İli Gölbaşı İlçesi Gökçeşöyük Mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanları Uygulama ve Nazım İmar Planları 12.02.2008 tarih ve 746 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca ve 11.02.2011 tarih ve 492 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanmıştır. Planlama alanının ÖÇK bölgesine giren kısmını yetkileri dahilinde Özel Çevre Koruma Kurumu onaylarken ÖÇK dışında kalan alanı Ankara Büyükşehir Belediyesi onaylamıştır.

Planlama çalışmaları kapsamında gerekli kurumlardan plan sınırları ve çevresi ile alakalı olarak kurum görüşleri alınmıştır. Bu görüşlere göre ;

-DSİ 11.07.2019 tarih ve 444750 sayılı kurum görüşünde planlama alanını ile ilgisi bulunan planlanmış veya planlanmakta olan herhangi bir proje olmadığını belirtip planlama açısından bir sakınca görmemiştir.

-ASKİ 02.08.2019 tarih ve 25524 sayılı kurum görüşünde söz konusu alanın altyapısına ait yaklaşık bilgileri paylaşmış ve mevcut hatlarının planlama esnasında korunması gerektiği bildirmiştir.

-TEİAŞ 01.07.2019 Tarih ve 265191 sayılı kurum görüşünde planlama alanı içerisinde herhangi bir tesislerinin bulunmadığını bildirmiştir.

-BOTAŞ 10.07.2019 tarih ve 2093453 sayılı kurum görüşünde BOTAŞ kurumuna ait mevcut veya planlanan herhangi bir boru hattı veya tesislerinin bulunmadığını ve planlama açısından bir sakınca görülmediğini bildirmiştir. Ancak saha yakınında doğalgaz dağıtım hatları bulunabileceği ve bu yüzden Başkentgaz ile irtibata geçilmesi gerektiğini belirtmiştir.

-BAŞKENTGAZ 17.07.2019 tarih 28961 sayılı ve 01.03.2021 tarih 8706 sayılı kurum görüşlerinde yapılacak imar planı çalışmasında doğalgaz boru hatlarının imar yolunda bırakılması, imkan olmaması durumunda ise herhangi bir mülkiyete konu olmayacak şekilde park alanlarının içerisinde bırakılması istenmiştir.Sunulan kamu hizmetinin aksamaması ve doğalgaz arzının devamlılığı için; doğalgaz dağıtım hatlarının imar planı revizyonunda yolda, imkan olmaması halinde ise yapılaşma koşulları ve herhangi bir mülkiyete konu olmayacak park alanlarında kalacak şekilde planlanması ve planlama sınırı içinde yer alan 1 adet doğalgaz bölge istasyon alanının 'Doğalgaz Dağıtım Tesis Alanı' olarak ayrılması hususlarını belirtmiştir. Ayrıca Başkentgaz 16.08.2021 tarih ve 30269 sayılı kurum görüşünde ise Gökçeşöyük Mahallesi'nden gelen talepler sonucunda bölgenin yatırım kapsamına alındığı ve yapılması planlanan doğalgaz hatları olduğunu bildirmiştir.Bu bilgiler doğrultusunda doğalgaz güzergahları yol alanları içerisinde bırakılmıştır.

-Ankara Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü 22.08.2019 tarih ve 74199 sayılı kurum görüşünde planlama çalışmasının kamusal yatırım amacıyla yapıldığından dolayı her aşamasının İdare ile paylaşılması koşulu ile yapılan çalışmada bir sakınca olmadığını belirtmiştir.

-Başkent Elektrik 17.07.2019 tarih 16123 sayılı ve 16.03.2021 tarih 16527 sayılı kurum görüşlerinde planlama açısından bir sakınca olmadığını bildirmiştir. Ayrıca Halihazırda mevcut bulunan tesislerimizin (Trafo (TR), Dağıtım Merkezi (DM), Kesici Ölçü Kabini (KÖK), Enerji Nakil Hattı (ENH) vb.) ölçülerek, varsa tahsis, mülkiyet-

irtifak-kira şerhi kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte korunması kaydıyla planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı hususları belirtilmiştir.

-Ankara Büyükşehir Belediyesi 18.07.2019 tarih ve 590046 sayılı kurum görüşünde ;

-Planlama alanının büyük kısmının Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesinde kalması sebebiyle mevcut imar durumu bilgilerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında alınması gerektiği,

-Planlama alanının yaklaşık %10'luk kısmının ise Başkanlığımız yetki alanında kaldığı,

-Belediyemiz yetki alanında kalan bölgenin; Belediyemiz Meclisinin 13.01.2017 gün ve 116 sayılı, 12.05.2017 gün ve 1002 sayılı kararları ile onaylanan 1/100.000 ölçekli 2038 yılı "Ankara İli Çevre Düzeni Planı" ve 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli "2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı" kapsamında kaldığı, ayrıca bu kısmın Belediyemiz Meclisinin 11.02.2011 tarih ve 492 sayılı kararı ile onaylanan Gökçehöyük Mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanları (67, 69, 70, 1344, 1398 ve 1399 parseller) uygulama imar planı kapsamında kaldığı,

-Yapılacak kamulaştırma işlemlerinde KGM'nin yetkili olduğuna dair plan notu ilavesinin uygun olacağı hususlarını belirtmiştir.

-Gölbaşı Belediyesi 16266 sayılı kurum görüşünde planlama çalışmalarının belediye ile paylaşılması ve koordineli olarak yürütülmesi gerektiğini bildirmiştir.

5. **SENTEZ**

Planlama alanının bulunduğu Ankara ili, 32 ve 53 derece doğu boylamı ile 39 ve 57 derece kuzey enlemi arasında bulunmaktadır. Planlama alanı, Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Gökçehöyük Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Gökçehöyük Mahallesi Ankara il merkezine 40 km, Gölbaşı ilçe merkezine 17 km uzaklıktadır. Gökçehöyük Mahallesi'nin bir kısmı ve planlama alanı, ÖÇK Bölgesi'nde yer almaktadır.

Planlama alanı yükseklik değerleri 1056-1086 metre aralığında bulunmaktadır. Jeomorfolojik olarak değerlendirildiğinde alçak plato düzlüğü sınıfına girmektedir. Eğim değerleri ise %0-10 arasındadır. 1/50.00 ölçekte hazırlanmış Çevre Düzeni Planı için hazırlanmış olan verilerde planlama alanı kırsal nitelikli yerleşim alanı olarak belirtilmiştir.

Planlama alanı içerisinde 1 ve 2 katlı konut yapılaşmaları mevcuttur. Konut alanlarının büyük bir kısmı ilk yerleşimden kalma eski kötü kalitede yapılar olmak ile birlikte son yıllarda yapılan ve kısmen ikinci konut olarak kullanılan kaliteli yapılarda bulunmaktadır. Son yıllarda yapıların yenilenmesinde hızlanma görülmektedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TVKGM tarafından onaylanan mevcut imar planları bulunmaktadır. Bu imar planlarında Gelişme ve Meskun Konut Alanı kullanımları yoğunluktadır. Planlama konu olan parsel mülkiyetleri şahıs ve maliye aittir. Kamulaştırma sınırı içerisinde 20.03.2019 tarih ve 2019/138 sayılı kamulaştırma kararı kapsamında çalışmalar tamamlanmıştır. Jeolojik etüt raporuna göre planlama alanında yerleşime uygunluk açısından bir sakınca yoktur.

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLANLAMA AMACI,KAPSAMI VE GEREKÇESİ

Ankara-Niğde Otoyolu (ANO veya ANO Projesi olarak anılacaktır), Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı altında faaliyet gösteren bir devlet kuruluşu olan Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM) tarafından planlanan ve geliştirilen önemli bir ulusal ulaşım projesidir. ANO Projesi'nin planlanma çalışmaları 1990'lı yıllara dayanmaktadır. Finansal zorluklardan dolayı Proje için ihaleye çıkılamamış ve o dönem proje askıya alınmıştır. Proje, 2015 yılında Yüksek Planlama Kurulu tarafından ANO'nun yap-işlet-devret (YİD) modeline göre uygulanması için KGM'ye verilen yetkiyle yeniden hayata geçirilmiştir. Bu kararı izleyen dönemde, Ulusal Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği'nce gerekli ÇED süreci yürütölmüş ve proje için Eylül 2016'da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ÇED Olumlu Kararı verilmiştir (Karar Tarihi: 5 Eylül 2016; Karar No: 4280).

Söz konusu planlama alanını içeren kamulaştırma ve kamu yararı kararı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 2019/138 numaralı karar sayısı ve 20.03.2019 tarihli Bakan oluru kararı ile alınmıştır.

Plan değişikliği yapılan alanlar; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yürüttüğü Ankara-Niğde Otoyol Projesinin güzergahı üzerinde "Haymana Kavşağı" olarak tanımlanan bağlantı yollarına ait kamulaştırma sınırlarının Gökçeşöyük imar planı ile çakıştığı alanlar ve bu kamulaştırma sınırı nedeniyle bozulan imarlı alan içindeki etkileşimli kısımlardır. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün belirlediği güzergah ve kamulaştırma sahası, mevcut Gökçeşöyük mahallesi imar planının güney kısmına giren bölümünün zorunlu olarak yeniden ele alınmasını gerektirmektedir.

Planlama çalışması yapılırken Gölbaşı Belediyesi ile yapılan görüşmeler sonucunda ; bölgede yaşayan vatandaşların mevcut plana yaptığı eski itirazlardan ve taleplerden belediyesi tarafından uygun görölenlerin, güncel gelişmelerin ve yeni kurum görüşlerinin plana yansıtılması kararlaştırılmıştır.

Bu doğrultuda hem Gökçeşöyük Mahallesi'nin güney kısmının zorunlu olarak ele alındığı aynı zamanda Gölbaşı Belediyesi'nin ve bölgede yaşayan vatandaşların eski planda fiziksel durumlara uymayan küçük değişikliklerinde planlama çalışmasına dahil edildiği bir plan çalışması ortaya çıkmıştır.

6.2. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ

Gökçeşöyük mahallesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde Gölbaşı ilçesine bağlı bir yerleşimdir. Yerleşime ulaşım Gölbaşı-Haymana (D260) Yolu üzerinden sağlanmaktadır.

Bölgenin bulunduğu üst ölçekli planlarda Kırsal Meskun ve Gelişme Alanları kullanımları belirlenmiştir. Alt ölçekli imar planlarında ise planlama alanı, meskun konutlar E:0.50 Yençok:2 Kat, gelişme konutlar ise E:0.20 Yençok:2 Kat kullanımda kalmaktadır.

Yeni hazırlanan Otoyol bağlantı yolları ve yeni kavşak düzenlemeleri nedeniyle mevcutta işleyen Haymana yolu profili ve projesi bu kesimde değişikliğe uğramaktadır.



Harita 13. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mevcut İmar Durumu

Meri planlama çalışmaları ve güncel durum ile detaylı bilgi verilmek gerekirse;

- 1- Gökçehöyük Mahallesi'nin büyük bir kısmını kapsayan ilk alt ölçekli 1/1000 ve 1/5000 planlama çalışmaları 2007 yılında başlamıştır. Eski adı ile Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı tarafından onaylanan planlar askı süreçleri ve itiraz değerlendirme süreçleri sonucunda 12.08.2008 tarihinde onaylanmıştır.

12.08.2008 tarihli plana ait plan notları aşağıdaki gibidir.

-BU PLAN GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 15.07.1994 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

-KIRSAL YERLEŞME ALANLARI İAKS=0.20 HMAX=6.50 M MİNİMUM İFRAZ=500 M2

-KIRSAL GELİŞME ALANLARI İAKS=0.20 HMAX=6.50 M EN AZ İFRAZ=1500 M2
BİR PARSELDE YATAY MÜLKİYETE UYGUN BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTURULMASI DURUMUNDA İMAR PARSELİNİN HER 750 M2'Sİ İÇİN EN FAZLA BİR ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.

-İLGİLİ KAMU KURULUŞLARI TARAFINDAN YAPILACAK TRAFİKO ALANLARI BU PLAN İÇERİSİNDE YER ALAN PARK ALANLARINDA YAPILABİLİR.

-BİNALARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. KONUT YAPILARINDA ÇATILAR OTURMA ŞEKLİNDE BEŞİK VEYA KIRMA ÇATI TÜRÜNDE MİN 0.30, MAX 0.40 EĞİMLİ İNŞAA EDİLECEKTİR. YAPILARDA TERAS KAT, ÇATI KATI, ÇEKME KAT İLE ÇATI ARALARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.

-YOL, MEYDAN, OTOYOL GİBİ GENEL KULLANIMA ÖZGÜ KULLANIMLAR DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI OLARAK DÜŞÜLEREK KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

-PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALIP 5178 SAYILI MERA KANUNUNDA BELİRTİLEN ESASLAR DOĞRULTUSUNDA TAHSİS AMAÇLI DEĞİŞTİRİLEN VE HAZİNE ADINA TESCİL EDİLEN ALANLARDA İLGİLİ İDARENİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

-TERCİHLİ TİCARET ALANLARINDA İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK ŞARTIYLA TERCİHE GÖRE KONUT YA DA TİCARET ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.



Harita 14. 12.02.2008 Tarihinde Onaylanan Plan Sınırları

- 3- Onaylı imar planı doğrultusunda alana ait parselasyon çalışması aşamasında 1075 nolu kadastro parselinin mera vasfında olduğu tespit edilmiştir. Mera vasfının kaldırılarak söz konusu parselin hazineye tescili için 12.08.2014 tarih ve 7644 sayılı yazı ile Ankara Valiliği İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'ne talebin Ankara Valiliği İl Gıda Tarım Hayvancılık ve Hayvancılık Müdürlüğü'ne iletilmesi konulu başvuru yapılmış olup, Ankara Valiliği İl Gıda Tarım Hayvancılık ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 07.01.2015 tarih ve 357 sayılı cevabi yazısı ile alana ilişkin talep uygun görülmemiştir. Bu kapsamda söz konusu parsel ve çevresinin plan değişikliği ile düzeltilmesi gerekmiş ve 1075 parsel ve çevresine ait 1/1000-1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri 07.12.2016 tarih ve 12642 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Plan kapsamında sadece alansal düzenlemeler yapılmış ve plan notları aynı kalmıştır.



Harita 16. 07.12.2016 Tarihinde Onaylanan Plan Sınırları

- 4- Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırlarında onaylanan ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına ait plan notu değişikliği ve ilavesi kapsamında Bakanlık Makamınının 31.12.2021 tarih ve 2599206 sayılı Olur'u ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109. maddesi uyarınca onaylanan "Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırlarında onaylanan ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına ait Plan Notu Değişikliği ve İlavesi" ile Gölbaşı'ndaki tüm 1/1000 planlara ait plan notu ilavesi yapılmıştır. Bu durum Gökçehöyük Mahallesi'nde bulunan yapılaşma alanlarının emsal ve yapılaşma koşullarını değiştiren bir gelişme olmuştur. Plan kapsamında Gökçehöyük için Kırsal (Köy) Gelişme Konut Alanları ve Kırsal (Köy) Yerleşik Konut Alanları olarak 2 tanımlama yapılmıştır. Buna göre oluşan ve güncel yapılaşma koşullarını tanımlayan plan notları şu şekilde olmuştur.

KIRSAL (KÖY) GELİŞME KONUT ALANLARINDA;

-Yapılaşma Koşulları; Minimum Parsel Büyüklüğü:750M2, Emsal:0.20 ,Yençok: 2 KAT'TIR.

-İmar uygulaması tamamlanmış alanlarda parseller ilgili mevzuat hükümlerine uygun olmak ve en az parsel cephesi 15m ve parsel büyüklüğü 750m2 den az olmamak koşulu ile ifraz edilebilir.

-Bir parselde yatay kat mülkiyetine uygun olarak yapılabilecek yapı sayısı; parsel büyüklüğünün 750 m2'ye bölümü ile elde edilen sayıyı aşamaz.

-Bu alanlarda komşu parsellerden yapı yaklaşma mesafesi en az 3m'dir.

-Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde iki bina arası mesafe 6 metreden az olamaz.

KIRSAL (KÖY) YERLEŞME KONUT ALANLARINDA:

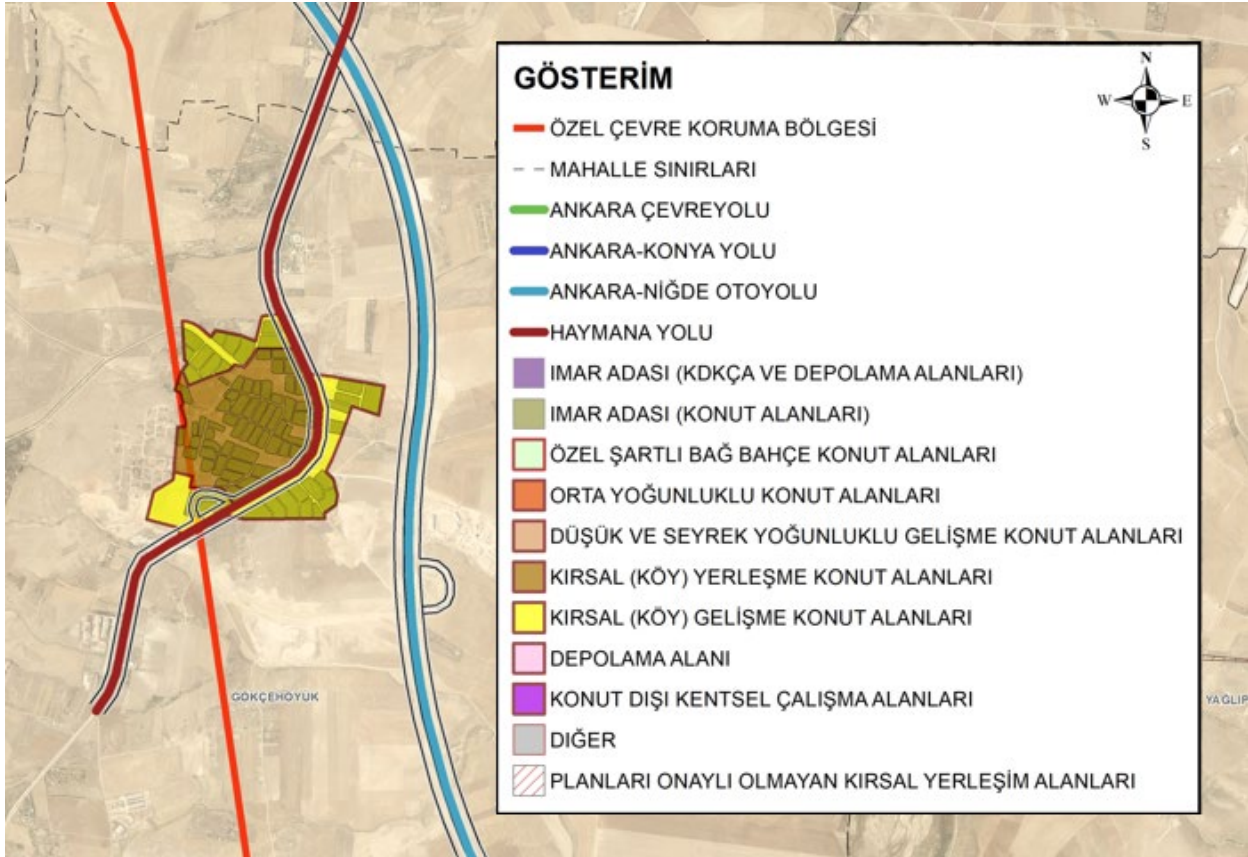
-Yapılaşma Koşulları; Minimum Parsel Büyüklüğü:500M2, Emsal:0.50, Yençok: 2 KAT'TIR.

-İmar uygulaması tamamlanmış alanlarda parseller ilgili mevzuat hükümlerine uygun olmak ve en az parsel cephesi 15m ve parsel büyüklüğü 500m2 den az olmamak koşulu ile ifraz edilebilir.

-Bir parselde yatay kat mülkiyetine uygun olarak yapılabilecek yapı sayısı; parsel büyüklüğünün 500 m2'ye bölümü ile elde edilen sayıyı aşamaz.

-Bu alanlarda komşu parsellerden yapı yaklaşma mesafesi en az 3m'dir.

-Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde iki bina arası mesafe 6 metreden az olamaz.



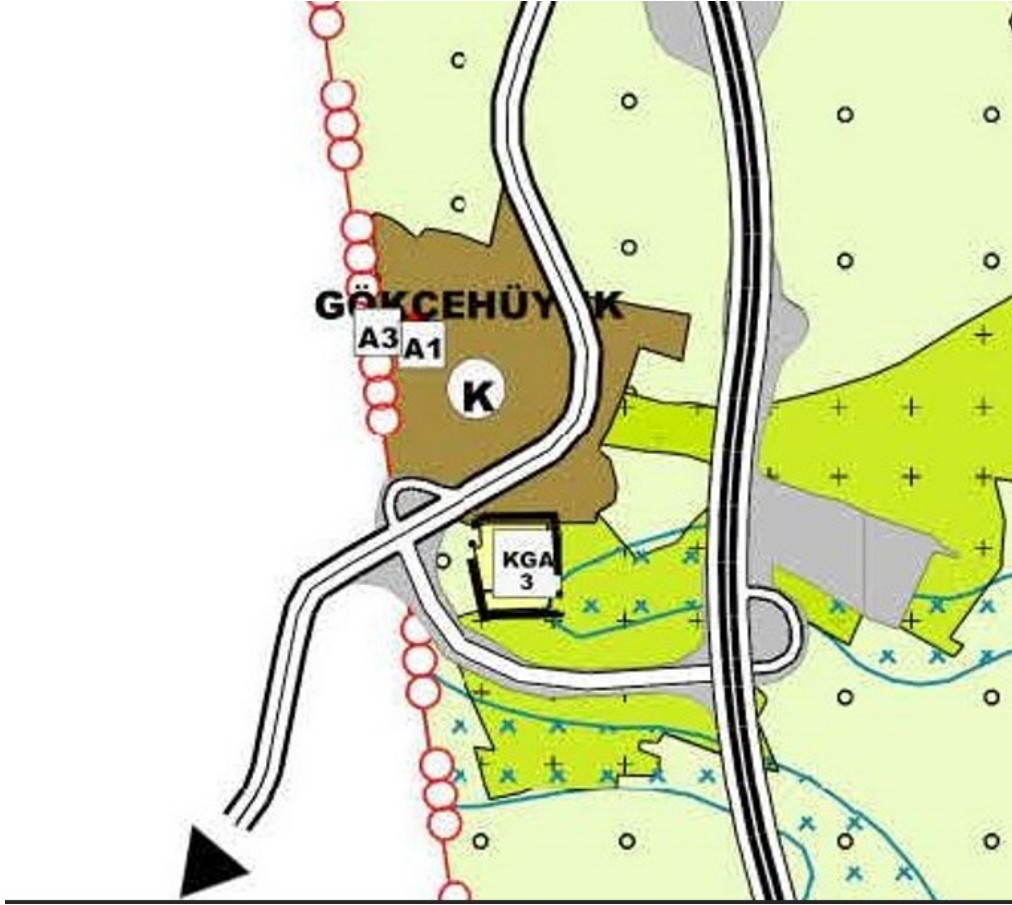
Harita 17. 31.12.2023 Tarihinde Onaylanan 1/1000 Plan Notu Değişikliği

- 5- Üst ölçekli plan durumuna baktığımızda 12.01.2023 tarihli ve 5521511 sayılı Olur ile onaylanan 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında planlama alanı kırsal nitelikli yerleşim alanı olarak tanımlanmıştır. Söz konusu alana ait plan notları ise şu şekildedir.

KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞİM ALANLARI

-5216 SAYILI KANUN KAPSAMINDA MAHALLEYE DÖNÜŞEN, ANCAK KIRSAL YAŞAM ÖZELLİKLERİ DEVAM EDEN MÜLGA KÖY YERLEŞİM VE KÖY GELİŞİM ALANLARINI KAPSAMAKTADIR.

-BU ALANLARDA, MÜLGA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞINCA VE BAKANLIKÇA ONAYLI YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. YENİ İMAR PLANLARI YA DA İLAVE-REVİZYON İMAR PLANLARI BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANIR.



Harita 18. 12.01.2023 Tarihinde Onaylanan ÇDP ve Planlama Alanı

6.3. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Planlama alanı; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Gökçe Höyük Mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanları Nazım ve Uygulama İmar Planları 12.02.2008 tarih ve 746 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca ve 11.02.2011 tarih ve 492 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanmıştır. Planlama alanının ÖÇK bölgesine giren kısmını yetkileri dahilinde Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu onaylamışken, Gölbaşı ÖÇK dışında kalan alanı Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Gölbaşı Belediyesi onaylamıştır.

Kamulaştırma sınırı ve çevresinin zorunlu olarak ele alındığı plan değişiklikleri ile Gökçe Höyük Mahallesi'nin geri kalanını ilgilendiren değişiklikler aynı amaca hitap ettiği için planlama çalışması bütüncül olarak ele alınmıştır. Bu kapsamda kamulaştırma sınırı ve çevresinin zorunlu olarak ele alındığı değişiklikler Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından müellifince, Gökçe Höyük Mahallesi'ni ilgilendiren kamulaştırma dışı genel değişiklik talepleri ise Gölbaşı Belediyesi tarafından Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'ne sunulmak üzere eş zamanlı olarak hazırlanmıştır. Çalışmanın bütüncül olarak tamamlanması planlanmaktadır. Tüm değişikliklerin temel amacı bölge vatandaşını mağdur etmeden mecburi değişikliklerin ve güncel durumların planlara yansıtılmasıdır.

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yürüttüğü Ankara-Niğde Otoyol Projesinin kapsamında belirlenen Haymana Kavşağı, bağlantı yolları ve bunlara bağlı kamulaştırma sınırları, mevcut Gökçehöyük mahallesi imar planının güney kısmı üzerine oturmaktadır. Kamulaştırma alanı içerisinde kalan imar adaları kamulaştırmaya konu olacağı için plan değişikliği ile kaldırılmaktadır. Kamulaştırma alanı dışında olan ancak bu plan değişikliği onama sınırı içerisinde yeniden düzenlenen imar adaları ise otoyol kavşak projesi nedeniyle yol cephe ve bağlantılarını kaybetmiş oldukları için veya vatandaş taleplerini dikkate alan Gölbaşı Belediyesi'nin mevcut fiziksel duruma entegre etmek amacıyla düzenlenmesini uygun gördüğü parseller değişiklik kapsamına alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Plan teklifinde sadece otoyol kavşağının mevcut imar planı ile uyum sağlanması ve Gökçehöyük mahalle sakinlerinin taleplerinin karşılık bulması amaçlandığı için mevcut plan alan kullanım kararları ve yapılaşma koşulları korunmuştur.

Yapılan plan tadilatının zorunlu ulaşım ve teknik altyapı düzenlemesi olmasının yanı sıra, Gökçehöyük yerleşim alanı içerisinde mevcut fiziksel durum ve planlama çalışmasının uyumlu olmasına imkan sağlamaktadır.

Plan üzerinden yapılan temel değişikliklere bakacak olursak;

- Kamulaştırma sınırı kapsamında bozulan imar adaları ve çevresi mevcut plana uygun olacak şekilde düzenlendi.
- 115969/14 parsel içerisinde bulunan ve kavşak çalışmasından dolayı ileride erişim sıkıntısı olabileceği düşünülen Sosyal Tesis, Gökçehöyük mahalle merkezine taşındı.
- 115968/61 parsel içerisinde bulunan Ortaokul, Sosyal Tesis ile aynı sebepten dolayı merkeze taşındı.
- Planlama alanının güneydoğusunda kamulaştırma sınırından dolayı ada ve yol düzenlemeleri yapıldı.
- Planlama alanının kuzey bölümünde kamulaştırma sınırından bağımsız olarak vatandaş talepleri değerlendirildi. Genel olarak plan çalışmasında toplam alan kullanımını etkilemeyecek, aktif yeşil alan ve donatıları mümkün olduğunca artıracak şekilde yol güzergah düzenlemeleri ve ada düzenlemeleri yapıldı.

KONUT ALANLARI

Planlama alanında herhangi bir yoğunluk artışına gidilmemiştir. Meri plan çalışmalarında bahsedilen "Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırlarında onaylanan ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına ait Plan Notu Değişikliği ve İlavesi" kapsamında belirlenen yapılaşma koşulları planlara yansıtılmıştır. Bu kapsamda yerleşik konut alanları E:0.50, Yençok:2 Kat ve gelişme konut alanları E:0.20, Yençok:2 Kat olacak şekilde planlara işlenmiştir.

TİCARET+KONUT ALANLARI

Meri planlarda tercihli kullanım alanı olarak belirtilen bu kullanımların günümüz yönetmeliklerinde yeri olmadığı için ticaret+konut alanı olarak planlara aktarılmıştır. Yapılaşma koşulları E:0.50, Yençok:2 Kat olacaktır. Zemin katlar ticaret amaçlı üst katlar konut amaçlı olarak kullanılacaktır.

TİCARET ALANLARI

Meri planda 1 adet bulunan ticaret alanının yeri korunmuş ve E:0.40 ve Hmax:6.50 m yapılaşma koşulları plan bütünüyle uyumlu ve aynı olacak şekilde E:0.50 ve Yençok:2 Kat olarak önerilmiştir.

SİT ALANLARI

2863 sayılı yasa kapsamında tescil edilmiş olan ve Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.03.2017 gün ve 4212 sayılı kararı ile sınırları tespit edilen 1. ve 3. Derece arkeolojik sit alanları tespit edilen koordinatlara uygun olarak planlara işlenmiştir.

KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Meri planda bulunan eğitim, sosyal, cami, idari hizmet, teknik altyapı gibi tüm kullanımlar korunmuştur. Sadece 115969/14 parsel ve 115968/61 parsellerde bulunan sosyal altyapı alanları otoyol kenarında kalmaları ve ileride oluşacak olası erişim problemleri engellemek amacıyla mahalle merkezlerindeki uygun yerlere taşınmıştır. Meri plan çalışmasında sosyal altyapı alanları yapılaşma koşulları E:0.30 ve E:1.00 değerleri arasında farklılık göstermektedir. Plan teklifinde bütüncül bir yaklaşım ile eğitim alanlarına E:1.00, Yençok:5 Kat , İbadet alanlarına E:1.00 ve geri kalan tüm sosyal altyapı alanlarına (idari hizmet, sağlık, sosyal tesis) E:0.50, Yençok:2 Kat yapılaşma koşulu önerilmiştir. Başkent Doğalgaz görüşü kapsamında 119 m2 lik doğalgaz dağıtım tesis alanı planlara işlenmiştir.

Açık yeşil alanlar plan bütününde korunmuş ve mümkün olduğunca alansal olarak artırılmaya çalışılmıştır. Mezarlık alanı kadastro sınırlarına göre çizilirken mezarlık olarak kullanılması düşünülen etrafı ağaçlandırılacak alan olarak planlara işlenmiştir. Mera alanları ise meri planındaki hali ile korunmuş ve planlara aynen işlenmiştir.

NÜFUS ve ALAN KULLANIMLARI

Gökçeöyük Mahallesi'nin 12.08.2008 tarihinde onaylanan planında nüfus hesabı yapılırken meskun konut alanları için 500 m2 , gelişme konut alanlarında ise 1500 m2 minimum ifraz koşulu dikkate alınarak her parselde 1 bağımsız birim bulunacağı ön görülerek bir hesaba gidilmiştir. 2022 yılına ait ortalama aile büyüklüğü 3.06'dır. Güncel plan değişikliği sınırları için mevcut planın nüfus hesabına bakılır ise ;

KULLANIM	ALAN(M2)	MİNİMUM PARSEL	BAĞIMSIZ BİRİM	ORTALAMA HANEHALKI	NÜFUS
YERLEŞİK KONUT	282720	500	565	3.06	1729
GELİŞME KONUT	204153	1500	136	3.06	416
TİCARET+KONUT	2519	500	5	3.06	15
TOPLAM	489392		706		2160

Teklif plan değişikliğinin nüfus kapasitesi hesaplanırken eşit bir kıyaslama yapılabilmesi için aynı yöntem kullanılmıştır. Teklif planın nüfus hesabına bakılır ise ;

KULLANIM	ALAN(M2)	MİNİMUM PARSEL	BAĞIMSIZ BİRİM	ORTALAMA HANEHALKI	NÜFUS
YERLEŞİK KONUT	275230	500	550	3.06	1684
GELİŞME KONUT	180753	750	241	3.06	737
TİCARET+KONUT	2519	500	5	3.06	15
TOPLAM	458502		796		2436

2436 kişilik bir nüfus kapasitesinin ortaya çıktığı görülmektedir. Otoyol kamulaştırması sonrasında konut ve yerleşim alanlarında azalma söz konusudur. Fakat "Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırlarında onaylanan ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına ait Plan Notu Değişikliği ve İlavesi" kapsamında belirlenen yapılaşma koşullarının teklif plana yansıtılması sonucunda gelişme konut alanlarındaki 1500 m2 lik ifraz koşulunun 750 m2 'ye düşürülmesi sonucunda potansiyel bağımsız birim sayısı artmıştır ve plan nüfusunda 276 kişilik bir nüfus artışı olmaktadır.

Planlama alanı içerisindeki sosyal donatılara bakıldığında;

Alan Adı	Meri Plan (m ²)	Teklif Plan (m ²)	Fark (m ²)
İdari Hizmet	2716	2903	187
Sosyal Tesis	3963	4136	173
Sağlık Tesisi	3139	3139	0
İlkokul Alanı	7510	7510	0
Ortaokul Alanı	6705	7665	960
Cami Alanı	2478	2478	0
Park	100640	101113	473
Meydan	867	867	0
Teknik Altyapı	605	605	0
TOPLAM	128623	130416	1793

Toplam 130416 m²'lik sosyal donatı alanı ve açık yeşil alanın plan sınırları içerisinde bulunduğu görülmektedir. Sosyal donatılar açısından 1793 m² lik artış olmuştur. Planlama çalışmasında kamulaştırma sınırının getirdiği zorunlu değişiklik durumu ve hareket alanının kısıtlı olmasından dolayı düzeltmeler yapılırken mevcut durumun korunması hedeflenmiştir. Mümkün olan yerlerde ise artışa gidilmiştir.

Mekansal planlar yapım yönetmeliği standartlarına göre 1 kişi için gerekli toplam sosyal donatı alanı 20.25 m²'dir. Bu açıdan bakıldığında 2436 kişilik nüfus için toplam 49329 m² sosyal donatı alanı ayrılması gerekmektedir. Plan sınırları içerisinde bulunan 130416 m²'lik sosyal donatı alanı bu değerden 81087 m² fazladır ve sosyal donatı açısından plan yeterli durumdadır.

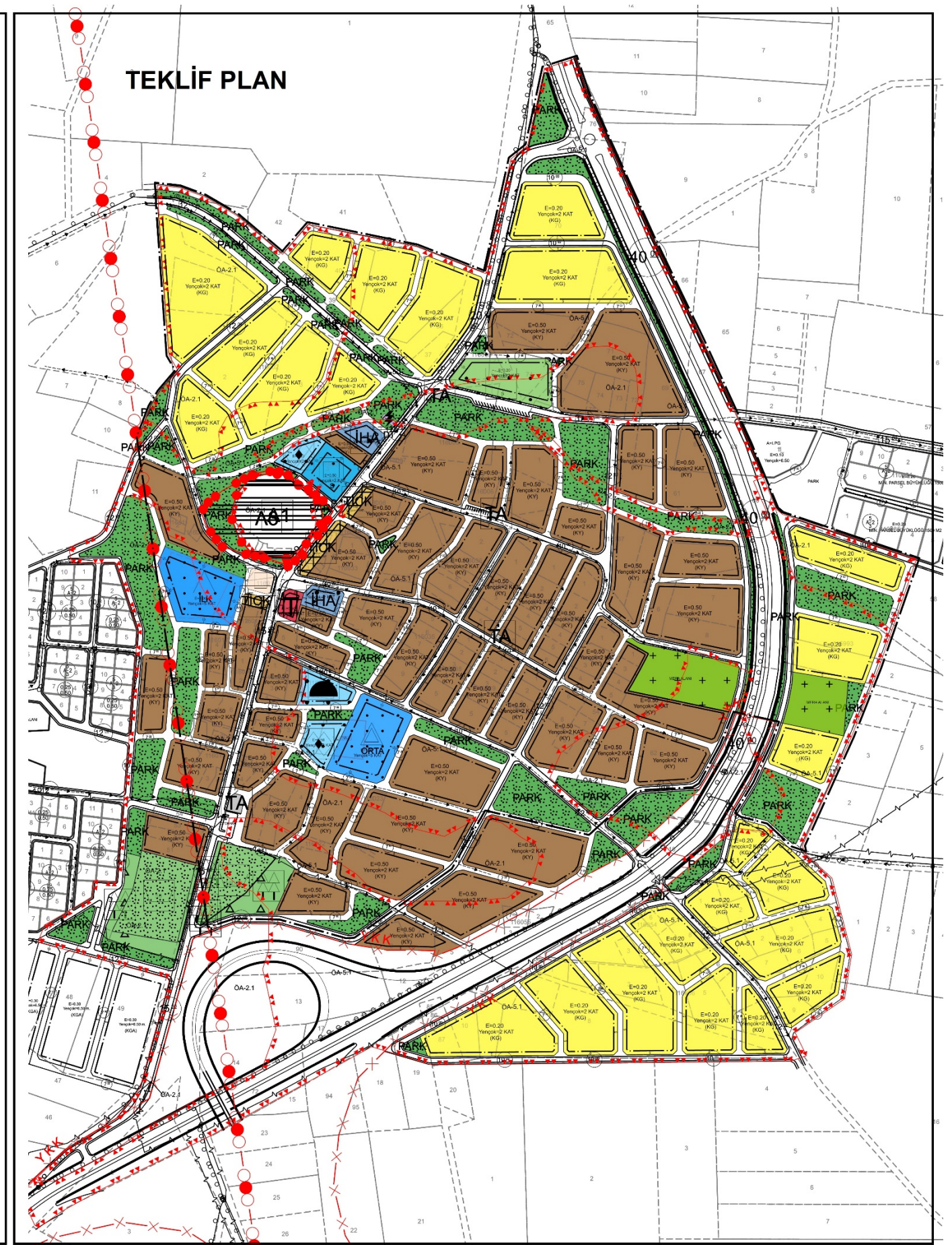
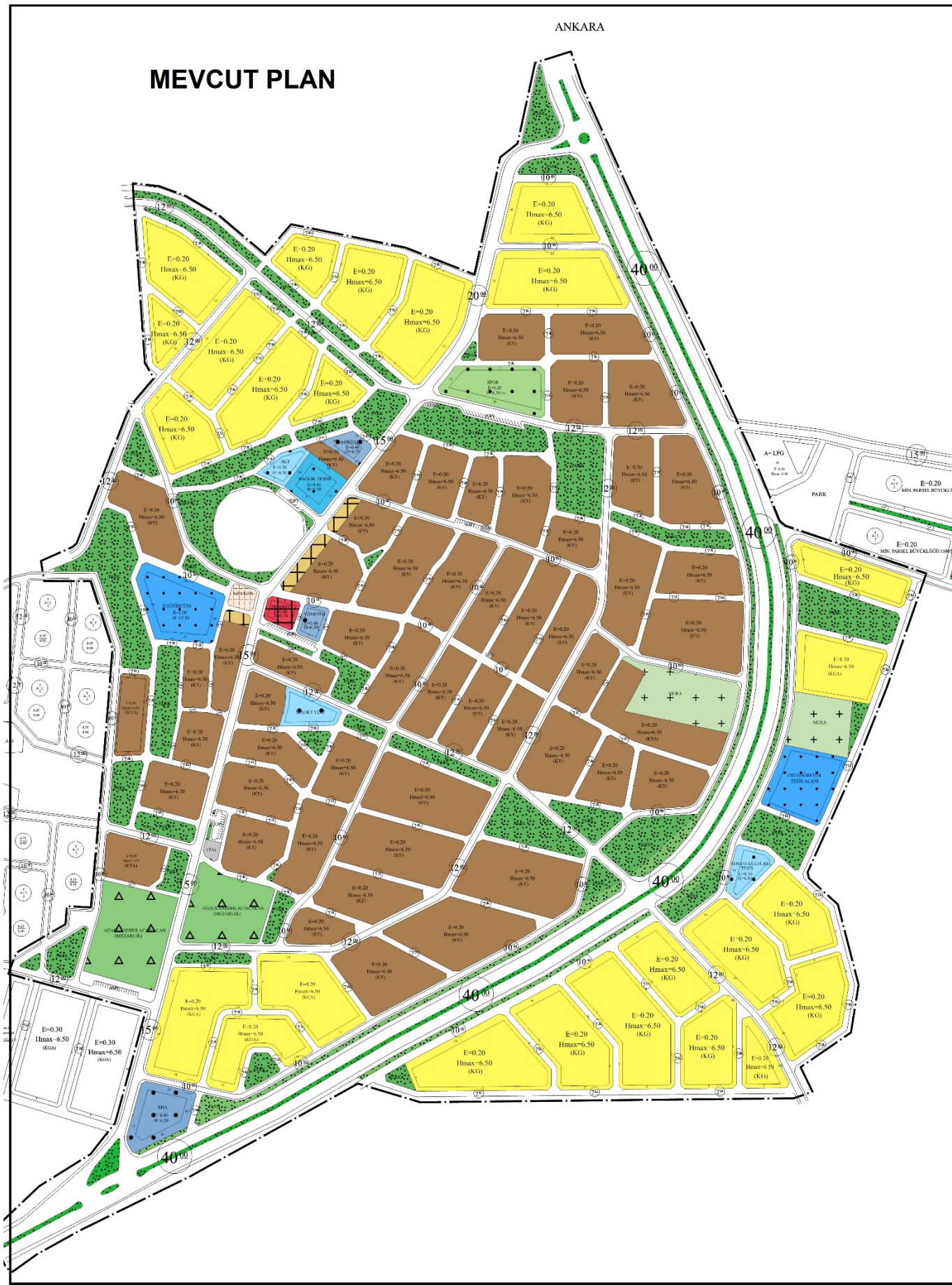
Düzenleme sonrası oluşan alan hesabı bakıldığında ; kamulaştırılan alan haricinde donatı ve aktif yeşil alan açısından artış olduğu görülmektedir. Düzenlemeler yapılırken mümkün olduğunca aktif donatıyı korumak veya artırmak amaçlanmıştır. Yol ve ada düzenlemeleri yapılırken uygun olan yerlerde park alanları ayrılmıştır.

Tablo 7. Planlama Alanı Bütünü Mevcut ve Öneri İmar Planı Karşılaştırma Tablosu

Mevcut Plan		Öneri Plan		Fark (m ²)
Alan Adı	Durum (m ²)	Alan Adı	Durum (m ²)	
Yerleşik Konut	282720	Yerleşik Konut	275230	-7490
Gelişme Konut	204153	Gelişme Konut	180753	-23400
Tercihli Kullanım	2519	Ticaret+Konut	2444	-75
Ticaret	1334	Ticaret	969	-365
İdari Hizmet	2716	İdari Hizmet	2903	187
Belediye Hizmet Alanı*	4953	Belediye Hizmet Alanı*	0	-4953
Sosyal Tesis	3963	Sosyal Tesis	4136	173
Sağlık Tesisi	3139	Sağlık Tesisi	3139	0
İlkokul Alanı	7510	İlkokul Alanı	7510	0
Ortaokul Alanı	6705	Ortaokul Alanı	7665	960
Cami Alanı	2478	Cami Alanı	2478	0
Park	100640	Park	101113	473
Pasif Yeşil*	10869	Pasif Yeşil*	0	-10869
Ağaçlandırılacak (Mezarlık)	19108	Mezarlık *	12682	1168
		Ağaçlandırılacak *	7594	
Meydan	867	Meydan	867	0
Spor Alanı	6311	Spor Alanı	6311	0
Mera	13423	Mera	13423	0
Teknik Altyapı	605	Teknik Altyapı	605	0
Doğalgaz Dağıtım Tesisi	0	Doğalgaz Dağıtım Tesisi	119	119
Yol*	333638	Yol*	377829	44072
TOPLAM	1007651	TOPLAM	1007651	0
*Belediye Hizmet Alanı Kamulaştırma Sınırı içerisinde kaldığı için zorunlu olarak kaldırılmıştır.				
*Kamulaştırma Sınırı içerisinde kalan refüjler meri planda pasif yeşil alan olarak gösterilmiştir. Teklif planda kamulaştırma içerisinde herhangi bir alan tanımlaması yapılmamıştır. Yeşil alanlarda azalma söz konusu değildir.				
* Mezarlık için tanımlı parsel sınırları mezarlık olarak gösterilirken mezarlık olarak kullanılan ama parsel dışında kalan alanlar ağaçlandırılacak alan olarak tanımlanmıştır.				
* Yol alanlarının teklif plan ile artmasının sebebi kamulaştırma sınırı içindeki alan kullanımlarının kaldırılmasıdır.				



Harita 19. Plan Teklifi Genel Görünüm



Harita 20. Mevcut ve Öneri Plan Karşılaştırma

EKLER

- KURUM GÖRÜŞLERİ
- JEOLojİK ETÜT RAPORU'NA İLİŞKİN BELGELER
- PLAN MÜELLİFİNE İLİŞKİN BELGELER
- PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGELERİ VE DİPLOMALAR