



T.C.

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

**ANKARA İLİ GÖLBAŞI İLÇESİ
GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ**

**KARAOĞLAN MAHALLESİ
KENTSEL ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ve 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

2023

İÇİNDEKİLER

1.	PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	1
1.1.	PLANLAMA ALANININ YERİ	1
1.2.	YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	4
2.	PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	6
2.1.	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	6
3.	ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	8
3.1.	FİZİKSEL YAPI	8
3.2.	JEOLOJİK DURUM	15
3.3.	DEMOGRAFİK YAPI	21
3.4.	SOSYO-EKONOMİK YAPI.....	24
3.5.	ULAŞIM	25
3.6.	ARAZİ KULLANIMI	27
3.7.	SEKTÖREL YAPI.....	28
3.8.	YAPI YASAKLI ALANLAR.....	28
3.9.	ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	28
3.10.	KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR	28
3.11.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET BİLGİSİ VE KURUMSAL YAPISI.....	29
3.12.	YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI İLE BİLGİLER	31
3.13.	FOTOĞRAF ALBÜMÜ.....	32
4.	KURUM GÖRÜŞLERİ	55
5.	SENTEZ	56
6.	PLAN TEKLİFİ	58
6.1.	PLANLAMA AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI	58
6.2.	PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ.....	63
6.3.	PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	66
6.4.	MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMASI	72

HARİTALAR

HARİTA 1.	PLANLAMA ALANININ ÜLKE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
HARİTA 2.	PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	3
HARİTA 3.	ANKARA İLİ İDARİ BÖLÜNÜŞÜ VE GÖLBAŞI İLÇESİ	5
HARİTA 4.	GÖLBAŞI İLÇESİ İDARİ BÖLÜNÜŞÜ	5
HARİTA 5.	1/50.000 ÖLÇEKLİ GÖLBAŞI ÖÇK ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
HARİTA 6.	KABARTMA HARİTASI.....	11
HARİTA 7.	EĞİM HARİTASI.....	12
HARİTA 8.	BAKİ HARİTASI.....	13
HARİTA 9.	TOPRAK GRUPLARI HARİTASI	14
HARİTA 10.	PLANLAMA ALANININ YEREL ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	26
HARİTA 11.	PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIMI	27
HARİTA 12.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	30
HARİTA 13.	PLANLAMA ALANI YAPILAŞMA DURUMU	31
HARİTA 14.	FOTOĞRAF YER GÖSTERİM HARİTASI.....	32
HARİTA 15.	SENTEZ.....	57
HARİTA 16.	2003 TARİHLİ ÖÇK PLANI VE PLANLAMA ALANI ÇEVRESİ	61

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı

HARİTA 17. 2006 TARİHLİ ÖÇK PLANI VE PLANLAMA ALANI ÇEVRESİ	62
HARİTA 18. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ İMAR DURUMU (2009 TARİHLİ PLAN).....	64
HARİTA 19. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MEVCUT İMAR DURUMU (2020 TARİHLİ PLAN)	65
HARİTA 20. PLANLAMA ALANI ULAŞIM KARARLARI	67
HARİTA 21. PLAN TEKLİFİNDE YEŞİL ALANLAR.....	68
HARİTA 22. PLAN TEKLİFİNDE KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	69
HARİTA 23. PLAN TEKLİFİNDE SOSYAL DONATI ALANLARI	70
HARİTA 24. PLAN TEKLİFİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	71
HARİTA 25. MERİ PLANLAR VE ÖNERİ PLAN KARŞILAŞTIRMASI.....	73
HARİTA 26. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	74
HARİTA 27. ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	75

TABLolar

TABLO 1. GÖLBAŞI ÖÇK BÖLGESİ – TOPRAK ARAZİ KULLANIM KABİLİYETİ	9
TABLO 2. GÖLBAŞI ÖÇK BÖLGESİ – BÜYÜK TOPRAK GRUPLARI	10
TABLO 3. GÖLBAŞI ÖÇK BÖLGESİ – TOPRAK ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI.....	10
TABLO 4. ANKARA İLİNE AİT İLÇELERİN 2021 YILI NÜFUSU	21
TABLO 5. 2007-2021 YILLARI ARASI GÖLBAŞI İLÇESİ NÜFUSU.....	22
TABLO 6. GÖLBAŞI MAHALLELERİ NÜFUSLARI	23
TABLO 7. GÖLBAŞI İLÇESİ – ÖNEMLİ İL MERKEZLERİNE KARAYOLU UZAKLIKLARI	25
TABLO 8. GÖLBAŞI İLÇESİ - İLÇE MERKEZLERİNE KARAYOLU UZAKLIKLARI	25
TABLO 9. MÜLKİYET YAPISI	29
TABLO 10. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM TABLOSU.....	76

GRAFİKLER

GRAFİK 1. GÖLBAŞI NÜFUS DEĞİŞİM GRAFİĞİ	22
---	----

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 2021 itibarıyla 5.747.325 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.



Harita 1. Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri

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.

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*

Yüzölçümü ortalama 6 km² dır. 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 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, Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Karaoğlan Mahallesi Ankara il merkezine 29 km, Gölbaşı ilçe merkezine 9 km uzaklıktadır. Karaoğlan Mahallesi, ÖÇK Bölgesi'nin ve Konya Yolunun doğusunda yer almaktadır. Yaklaşık 150 yıllık bir geçmişi olan, Erzurum Horasan'dan gelenlerin kurmuş olduğu bir mahalledir. Karaoğlan mahallesi, özel çevre koruma bölgesinde mekansal olarak en dağınık yerleşimdir. Mahalle merkezi organik bir mekansal gelişime sahip olup, yeni gelişme alanları işınsal olarak oluşmuştur. Site oluşumları yaygın olmamakla birlikte, villa tipi yapılaşmaların bulunduğu bir yerleşimdir.

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Harita 2. 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.

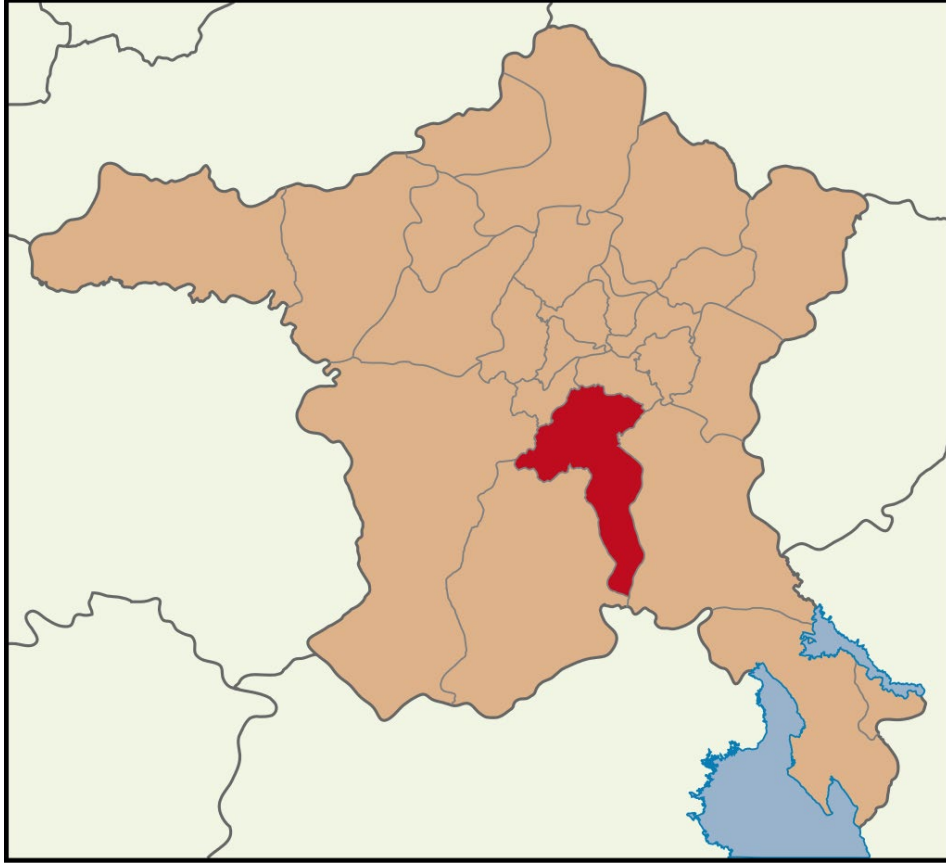
Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 büyükşehir belediyesi, 25 ilçe belediyesi ve 1432 mahalle bulunmaktadır. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ve Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını almıştır. 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.

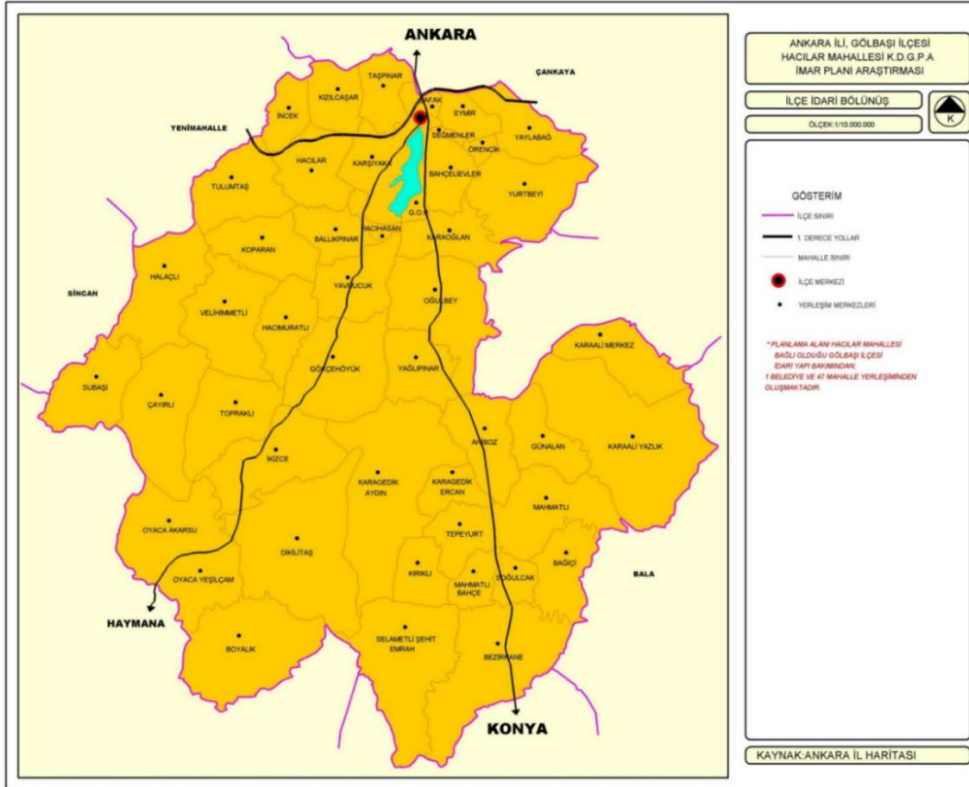
Gölbaşı ilçesinin 273,94 km² yüzölçümlük kısmı Bakanlar Kurulu'nun 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı kararı ile "Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi" ilan edilmiştir.

Ballıkpınar, Bahçelievler, Eymir, Gaziosmanpaşa, Gökçehüyük (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.

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Harita 3. Ankara İli İdari Bölünüşü ve Gölbaşı İlçesi



Harita 4. Gölbaşı İlçesi İdari Bölünüşü

2. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama alanı, 2872 sayılı “Çevre Kanunu’nun 9’uncu maddesi kapsamında, 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş olan ve Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’nün yetkisindeki, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi’nin içerisinde kalmaktadır. Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi, 27.394 hektar alandan (su yüzeyleri dahil) oluşan ve %95,3’ü (26.089 ha) Gölbaşı, %4,2’si (1.160 ha) Çankaya, %0,5’i (145 ha) ise Bala ilçesi idari sınırları içerisinde kalan bir bölgedir.

Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içinde, Gölbaşı ilçesinin, Bahçelievler, Eymir, Gaziosmanpaşa, Karşıyaka, Şafak, Seğmenler, Ballıkpınar, Gökçehöyük, Hacıhasan, Hacılar, Karaoğlan, Oğulbey, Örencik, Yağlıpınar, Yavrucuk, Yurtbeyi, Taşpınar, Kızılçaşar, Koparan, Karagedik, Yaylabağ ve Tuluntaş; Çankaya ilçesinin ise, Oran mahallesi sınırları girmektedir. Bala ilçesi sınırları içindeki kısım ise, Beynam mahallesinde kalmaktadır.

Ayrıca Özel Çevre Koruma Bölgeleri’nin statülerinden dolayı 1/100.000 ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı ve 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı bu bölge için bir üst ölçekli plan konumunda değildir. Çünkü Özel Çevre Koruma Bölgeleri’nde plan yapma veya yaptırma ve bu bölgeler ile ilgili karar geliştirme yetkisi Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’nde bulunmaktadır.

Planlama bölgesinin bulunduğu alana dair Gölbaşı (Ankara) Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bakanlık Makamının 12.01.2023 tarihli ve 5521511 sayılı Olur’u ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 109. maddesi uyarınca onaylanmış ve 07.02.2023 tarihi itibarıyla askı süreci başlamıştır. Askı süreci sonucunda plan teklifi alanına konu olan bölgenin 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kesinleşmiştir.

Kesinleşen 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’na göre planlama alanının bulunduğu Karaoğlan Mahallesi kullanım kararları Kentsel Servis Alanı (KSA-1) ve Ticaret-Turizm alanı olarak belirlenmiştir.

Kentsel Servis Alanı 1 için plan notu ;

“KSA-1” alanlarında; belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı ve konut dışı kentsel çalışma alanları (içerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, eğitim ve sağlık tesisleri, rehabilitasyon merkezleri, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, teşhir ve satış birimleri) yer alabilir.

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*

Ticaret-Turizm Alanı için plan notu ;

Bu alanlarda 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmeliklerinde ticaret+turizm alanı için belirlenen kullanımlar yer alabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçek plan kararlarında belirlenecektir.

Bu alanlarda yapılacak turizm tesislerinde turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik ile 3621 sayılı kıyı kanunu ve kıyı kanununun uygulanmasına dair yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.



Harita 5. 1/50.000 Ölçekli Gölbaşı ÖÇK Çevre Düzeni 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 hakimdir.

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 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.)

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 (CentuareaTchihatcheffii) 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.

Ankara ve çevresi, jeomorfolojik açıdan eğimli arazi, platolar, ova taban düzlükleri olmak üzere üç ana birime ayrılabilir. 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.

Gölbaşı 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.

Gölbaşı ilçesi topografik yapısını, üç tarafı farklı yüksekliklere sahip bir ova tabanı 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. Bu düzlüklerden sonra, bölgenin her iki yönüne doğru topografya 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.

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.

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı

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, Gökçehüyük 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.

Gölbaşı 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. Gölbaşı 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.

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*

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

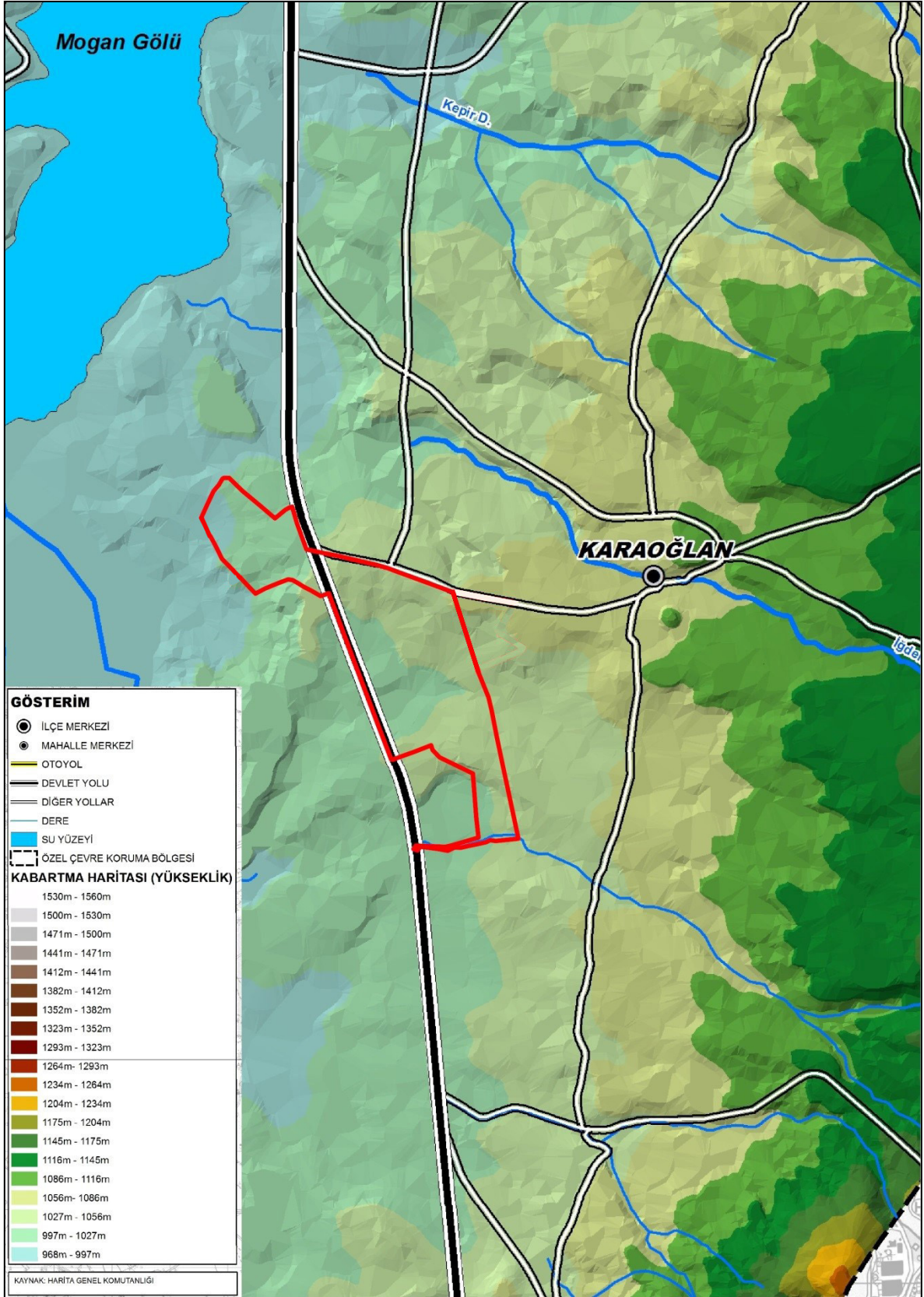
Bölgede en fazla alanı %54'lük oran ile tarım arazileri oluşturmaktadır. Mera alanları ise, %4'lük bir oran ile seyrek bitki alanları ile birlikte parçalı yapıda bulunmaktadır. Doğal ve yarı doğal alanlar bölgenin %9'unu, orman alanları %4'ünü ve sulak alanlar ise, yine %4'ünü oluşturmaktadır.

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 ³	1.001	3,7
Sulak Alanlar	1.140	4,2
Tarım Dışı Alanlar	2.749	10,0
Toplam	27.394	100,0

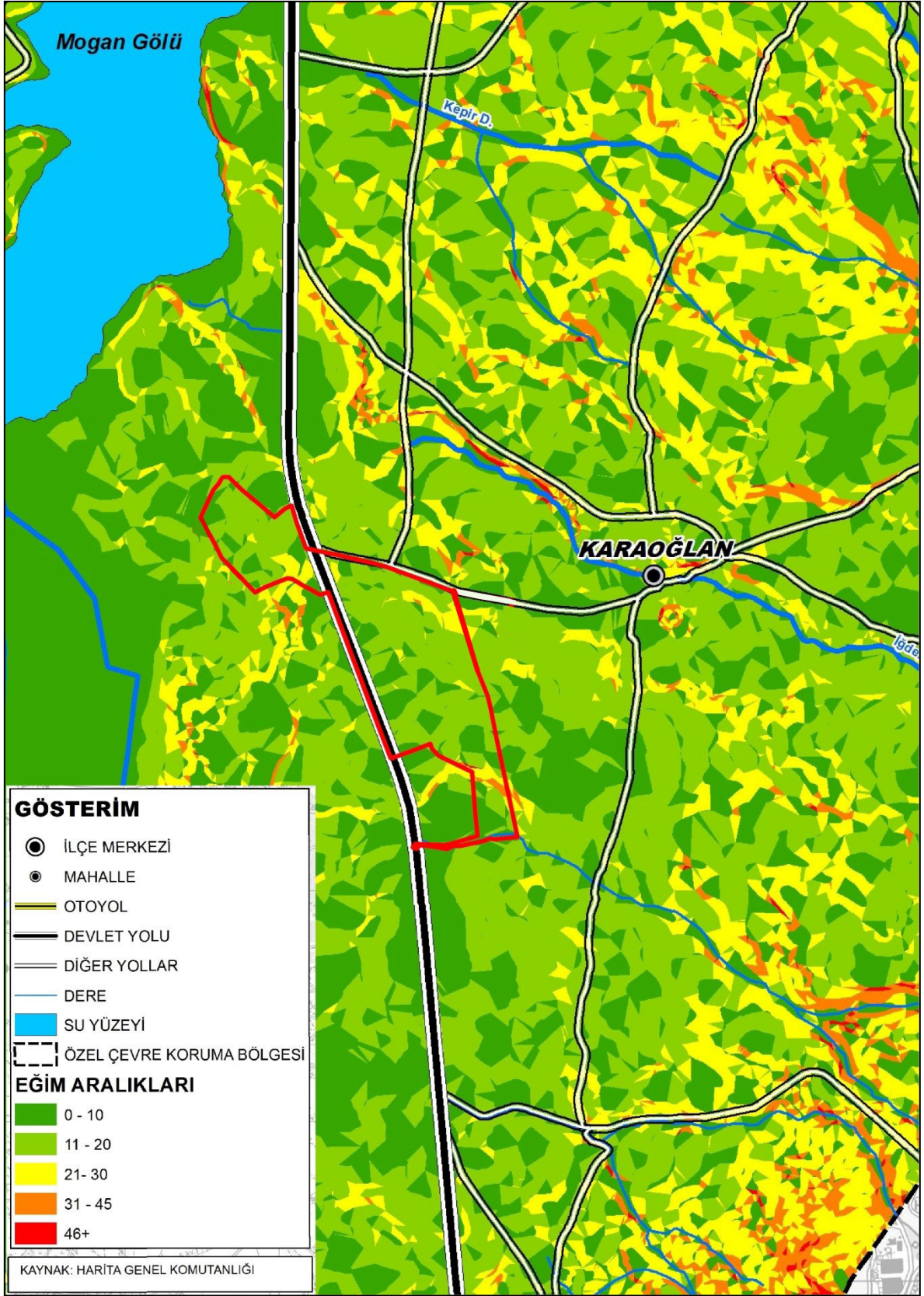
Planlama alanı yükseklik değerleri 1027-1056 metre aralığında bulunmaktadır. Jeomorfolojik olarak değerlendirildiğinde alçak plato düzlüğü sınıfına girmektedir. Eğim değerleri ise %0-20 arasındadır. 1/50.00 ölçekte hazırlanmış Çevre Düzeni Planı için hazırlanmış olan verilerde planlama alanı kahverengi toprak grubu sınıfındadır.

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı



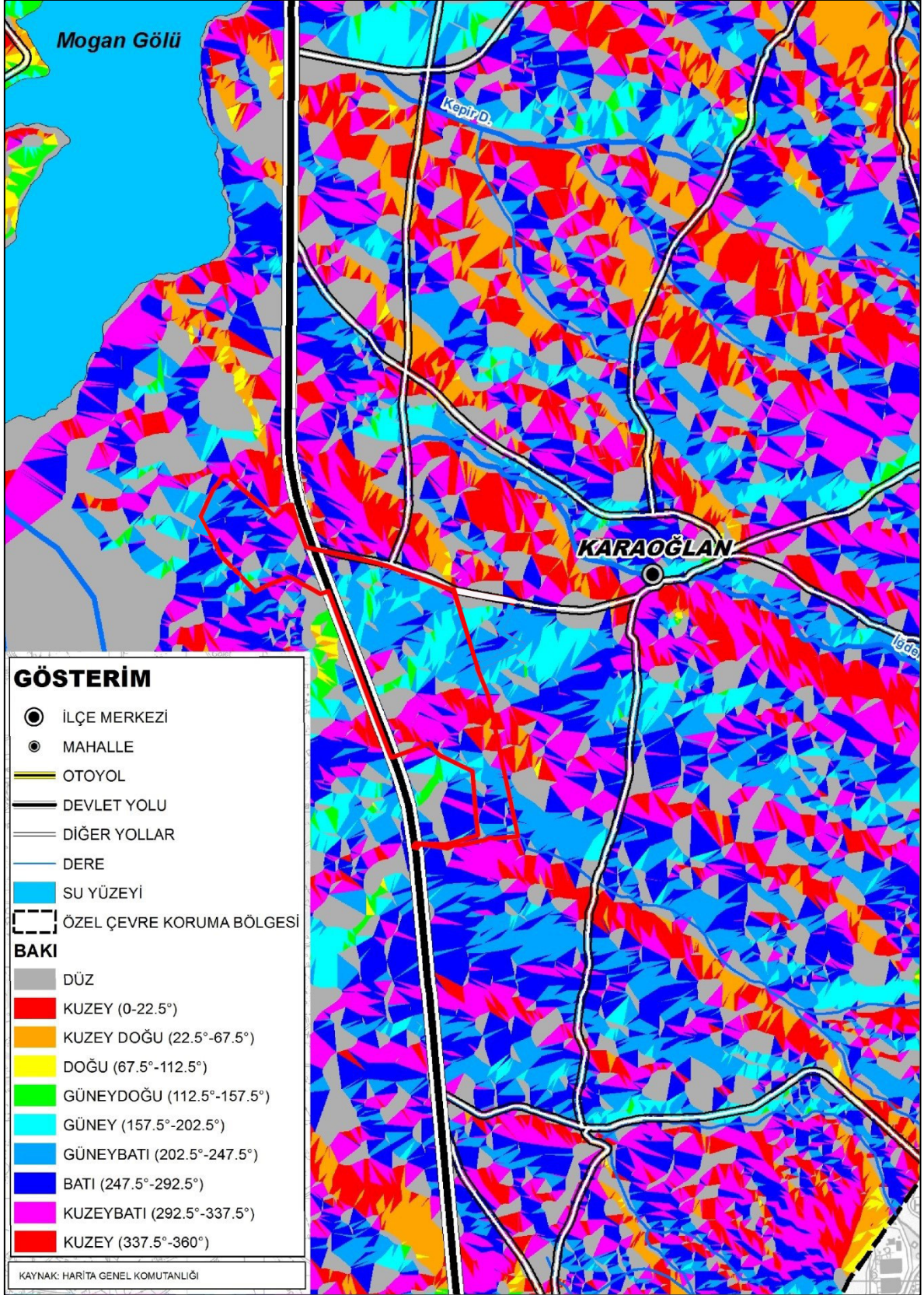
Harita 6. Kabartma Haritası

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı



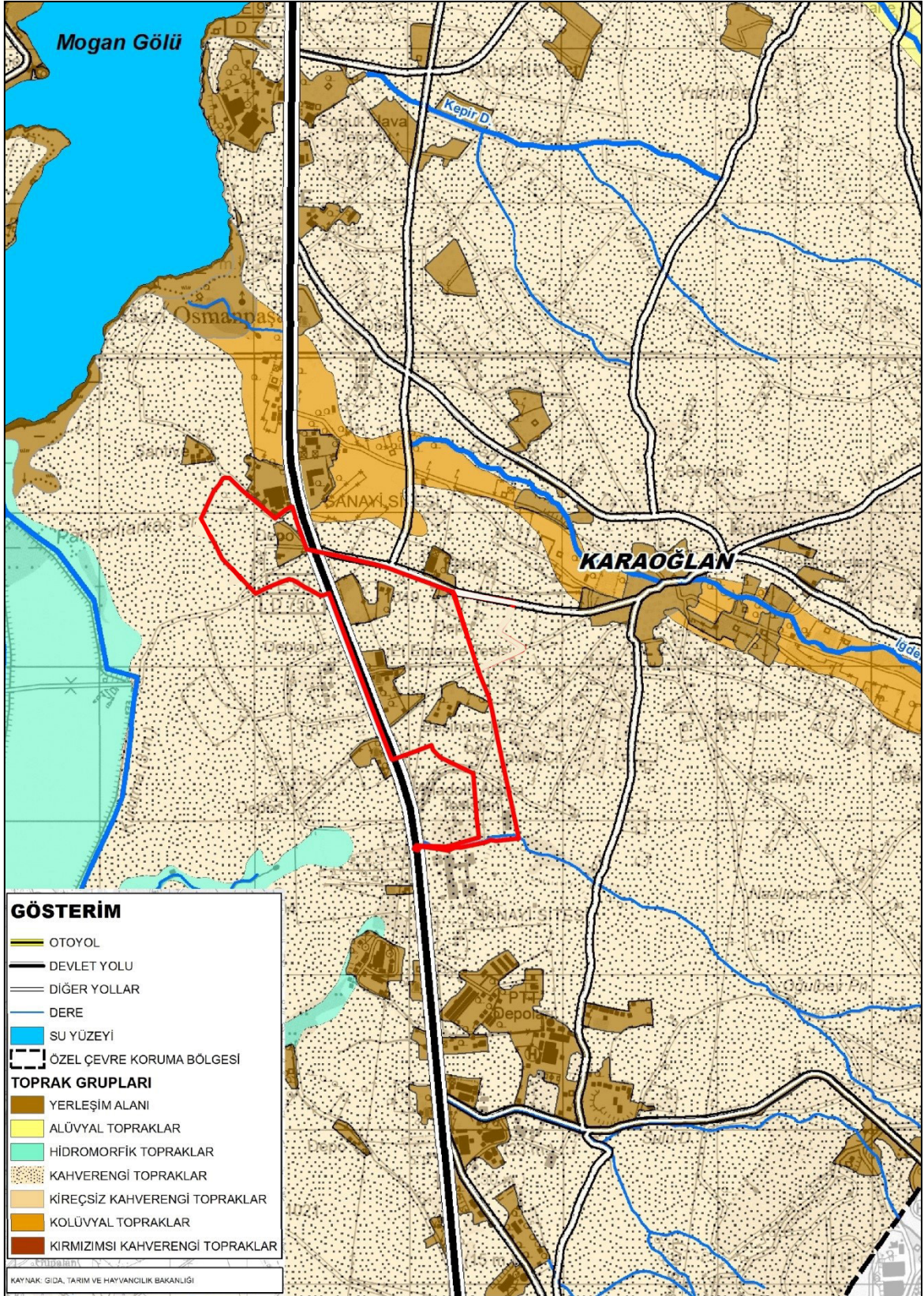
Harita 7. Eğim Haritası

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı



Harita 8. Bakı Haritası

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı



Harita 9. Toprak Grupları Haritası

3.2. **JEOLOJİK DURUM**

Planlama alanına esas hazırlanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporu Çevre Ve Şehircilik il müdürlüğü tarafından 05.09.2018 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanı Gölbaşı İlçesi sınırlarını içerisinde yer alan inceleme alanında jeofizik çalışmalar, litoloji, sondajlardan elde edilen UD numunelerinin zemin ve kaya mekaniği laboratuvarında elde edilen verilere dayanılarak hesaplanan taşıma gücü kriterlerine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi aşağıdaki şekildedir;

Önlemler Alanlar (ÖA)

➤ **Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:**

İnceleme alanında bulunan formasyonlara ait birimlerin bulunduğu alanlarda, eğimin % 10 – 30 arasında olduğu kısımları “**Önlemler Alanlar 2.1**” olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-2.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnşa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevler ve mevcut olan şevler için şev duraylılığına yönelik uygun analizler parselle sınırlı kalmayıp yamaç boyunca diğer parselleri de kapsayacak şekilde yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip, projelendirilmiş istinat duvarları ve ankrajlı-destek kirişleri ile doğacak problemler giderilmelidir.
- Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve gerekli durumlarda şevler istinat duvarları ile desteklenmelidir.
- Farklı oturmalara sebebiyet verilmemesi için yapı temelleri aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki homojen birim üzerine oturtulmalıdır.
- Kazı esnasında çevredeki yol, komşu ve kendi parselin stabilite yönünden güvenliği sağlanmalıdır.
- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde, temel derinliği ve tipi, temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) ile yamaç boyunca bina yükleri de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak gerekmesi halinde alınacak önlemlerin yeri, türü verilmesi gerekmektedir.
- Mevcut ve inşaat aşamasında ortaya çıkacak şevler uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

➤ **Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme,
Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında eğim % 0-10 arasında değiştiğinden ve şişme potansiyeli orta, oturma miktarı SPT oturma hesabına göre 0,65-1,17 cm, konsolidasyon oturma hesabına göre 3,92-5,13 cm arasında olduğundan ve Birleşik zemin sınıflamasına göre alanda çakıllı killer ağırlıklı olarak bulunmasından dolayı, olası mühendislik problemlerin (oturma-şişme) gözlenebileceği Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA - 5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Yüzeysel suların bina temelini etkilememesi için inceleme alanında iyi bir temel izolasyonu ve çevre drenajı yapılmalıdır. Pis su giriş çıkışı ve drenaj sistemi çok iyi yapılmalıdır.

- ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlarda her tür bina için parsel bazında zemin etüdü yapılmalı ve bu etüt için hazırlanacak raporda yeraltı su seviyesi, zeminin oturma, şişme, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamaları yapılmalı, birimlerin yanal ve düşey yönlerdeki değişimlerinin saptanabilmesi için, temel derinliğinden az olmamak koşuluyla yeterli sayıda jeoteknik amaçlı sondaj açılarak geçilen seviyelerin özelliğine göre, zeminin mühendislik davranışlarını tespiti yönelik örselenmiş ve örselenmemiş örnekler alınmalı ve zemin tanımlamaları ile parametreleri ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Bu bölgede inşa edilmesi düşünülen bina özelliklerine uygun temel tipi ve derinliği tercih edilerek, bina temellerinin çevre drenajının da büyük bir hassasiyetle yapılması gerekmektedir.
- Yapılaşmaya gidildiğinde çevre parsellerin zarar görmemesi ve can güvenliği açısından kazı yan duvarlarının 90 derece (dik) olması durumunda dökülen ve gevşeyen malzeme zamanla kazı alanına düşecektir. Bu durumu ortadan kaldırmak için kazı yan duvarlarına eğim verilmeli ve kazı süresi kısa tutulmalıdır. İnceleme yapılacak her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalıdır.
- Çalışma alanına, yerleşimler arasında uzun süre boş durması nedeni ile kontrolsüz dolgu atılmıştır. Bu nedenle yapılaşma öncesi parsel bazında yapılacak zemin etüdü ile dolgu kalınlığının net olarak belirlenmesi ve bu dolgunun kaldırılması ya da kaldırılamayacak boyutta olması halinde kazıklı temel vb. iksa tedbirlerinin alınması ve yapı temellerinin ana zemine taşıtırılması gerekmektedir.
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

➤ **Sonuç ve Öneriler :**

1. Bu çalışmanın amacı, Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi 1/1000 ölçekli I29-c-01-b-2-c, I29-c-02-a-1-d, I29-c-02-a-1-c, I29-c-02-a-2-d, I29-c-02-a-4-a, I29-c-02-a-4-b, I29-c-02-a-3-a, I29-c-02-a-3-b, I29-c-02-a-4-c, I29-c-02-a-3-d, I29-c-02-a-3-c, I29-c-02-d-2-a, I29-c-02-d-2-b nolu 13 adet hali hazır haritada sınırları belirtilen 181 hektar büyüklüğündeki alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanarak inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir. İnceleme alanında daha önceden yapılmış imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır.
2. İnceleme alanının yerel jeolojisinin aydınlatılması, temel zeminin yapısal durumunun ortaya konması ve zeminin mühendislik parametreleri ile yer altı suyunun yapıya etkisinin araştırılması amacıyla derinlikleri 15m olan toplam 150 m derinliğinde 10 adet sondaj, 5 adet sismik kırılma ve 3 adet mikrotremor çalışması yapılmıştır.
3. Planlama alanı, 2872 sayılı “Çevre Kanunu”nun 9’uncu maddesi kapsamında, 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş olan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’nün yetkisindeki, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi’nin sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/50.000lik planda planlama alanı Kentsel Servis Alanı olarak belirlenmiştir.
Çalışma alanında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan Nazım İmar Planı bulunmaktadır. 5216 sayılı kanun uyarınca Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı kararı ile onaylanan “1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı”nda “ikincil konut alanı” olarak ayırtlanmıştır.
Planlama alanına ait 1/5.000 Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli imar planlarında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımı olarak görülmekte olup bu rapor emsal değişikliği nedeniyle hazırlanmıştır.
İnceleme alanında betonarme yapılar bulunmaktadır.
4. İnceleme alanına ait eğim % 0-10 ve % 10-30 aralığındadır.
5. İnceleme alanı Gölbaşı Formasyonuna ve Hançili Formasyonuna ait rezidüel birimlerden oluşmaktadır.
6. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan 20 UD ve 10 SPT toplam 30 adet numune üzerinde 30 adet atterberg limitleri, 30 adet elek analizi, 30 adet zemin sınıfı, 30 adet su içeriği, 10 adet doğal yoğunluk, 4 adet direk kesme, 6 adet üç eksenli basınç ve 3 adet konsolidasyon deneyi yapılmıştır.
7. İnceleme alanında 5 adet sismik serim ve 3 adet mikrotremor çalışması yapılmıştır. Sismik kırılma çalışmaları sonucunda 30 metre derinlik hedeflenmiş ve 29-37 m derinlik bilgileri elde edilmiştir.
Yapılan sismik kırılma çalışmaları sonucunda inceleme alanının iki ayrı sıklıkta zonlardan oluştuğu ortaya konmuştur. Kalınlığı 7,00-14,50 metre

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*

arasında değişen, profillerin birinci tabakalara ait Vp hızı 462-608 m/sn arasında, Vs hızı 309-410 m/sn arasında, ikinci tabakalara ait Vp hızı 1608-3236 m/sn arasında, Vs hızı 1087-1738 m/sn arasındadır.

Yapılan mikrotremor çalışmaları sonucunda inceleme alanına ait zemin büyütme değeri 1,48-1,63 arasında, zemin hakim titreşim periyodu değeri 0,34-0,40 sn, zemin salınım aralıkları Ta: 0,22-0,26 sn ve Tb: 0,51-0,60 sn arasındadır.

8. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sonucu yer altı suyuna SK-2 kuyusunda 10,00 metre ve SK-8 kuyusunda 8,00 metre derinlikte rastlanılmıştır.

9. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre inceleme alanı 4. derecede tehlikeli bölgede yer almaktadır.

1900 – 2018 yılları arasında büyüklüğü 4.0 – 7.0 arasında oluşabilecek depremlerin % olarak analizlerini görmek mümkündür. Buradan hareketle; büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 11 yıl iken 5.5 büyüklüğündeki bir depremin dönüş periyodu 23 yıldır. Bunun yanında; 5.0 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı % 61,4 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 5.0 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 88,4 olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında mikrotremor ölçümleri sonucunda zemin hakim titreşim periyodu değerleri 0,34-0,40 sn arasında, zemin salınım aralıkları Ta: 0,22-0,26 sn ve Tb: 0,51-0,60 arasındadır. Zemin büyütme değerleri ise 1,48-1,63 dır. Ansal vd,2004' e göre mikrobölgeleme ölçütleri zemin büyütme değerleri için "A, düşük tehlike düzeyi" ve zemin hakim titreşim periyodu değerlerine göre "B, orta tehlike düzeyi" olarak değerlendirilmiştir.

10. İnceleme alanı Gölbaşı İlçesi sınırlarını içerisinde yer alan inceleme alanında jeofizik çalışmalar, litoloji, sondajlardan elde edilen UD numunelerinin zemin ve kaya mekaniği laboratuvarında elde edilen verilere dayanılarak hesaplanan taşıma gücü kriterlerine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi aşağıdaki şekildedir;

Önlemler Alanları (ÖA)

Önlemler Alanı 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu

Alanlar:

İnceleme alanında bulunan formasyonlara ait birimlerin bulunduğu alanlarda, eğimin % 10 – 30 arasında olduğu kısımları "**Önlemler Alanları 2.1**" olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritalarında "**ÖA-2.1**" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnşa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevler ve mevcut olan şevler için şev duraylılığına yönelik uygun analizler parselle sınırlı

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*

kalmayıp yamaç boyunca diğer parselleri de kapsayacak şekilde yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip, projelendirilmiş istinat duvarları ve ankrajlı-destek kirişleri ile doğacak problemler giderilmelidir.

- Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve gerekli durumlarda şevler istinat duvarları ile desteklenmelidir.
- Farklı oturmalara sebebiyet verilmemesi için yapı temelleri aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki homojen birim üzerine oturtulmalıdır.
- Kazı esnasında çevredeki yol, komşu ve kendi parselin stabilite yönünden güvenliği sağlanmalıdır.
- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde, temel derinliği ve tipi, temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) ile yamaç boyunca bina yükleri de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak gerekmesi halinde alınacak önlemlerin yeri, türü verilmesi gerekmektedir.
- Mevcut ve inşaat aşamasında ortaya çıkacak şevler uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemlen Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğim % 0-10 arasında değiştiğinden ve şişme potansiyeli orta, oturma miktarı SPT oturma hesabına göre 0,65-1,17 cm, konsolidasyon oturma hesabına göre 3,92-5,13 cm arasında olduğundan ve Birleşik zemin sınıflamasına göre alanda çakıllı killer ağırlıklı olarak bulunmasından dolayı, olası mühendislik problemlerin (oturma-şişme) gözlenebileceği Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA - 5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Yüzeysel suların bina temelini etkilememesi için inceleme alanında iyi bir temel izolasyonu ve çevre drenajı yapılmalıdır. Pis su giriş çıkışı ve drenaj sistemi çok iyi yapılmalıdır.

- ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlarda her tür bina için parsel bazında zemin etüdü yapılmalı ve bu etüt için hazırlanacak raporda yeraltısu seviyesi, zeminin oturma, şişme, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı

hesaplamaları yapılmalı, birimlerin yanal ve düşey yönlerdeki değişimlerinin saptanabilmesi için, temel derinliğinden az olmamak koşuluyla yeterli sayıda jeoteknik amaçlı sondaj açılarak geçilen seviyelerin özelliğine göre, zeminin mühendislik davranışlarını tespite yönelik örselenmiş ve örselenmemiş örnekler alınmalı ve zemin tanımlamaları ile parametreleri ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Bu bölgede inşa edilmesi düşünülen bina özelliklerine uygun temel tipi ve derinliği tercih edilerek, bina temellerinin çevre drenajının da büyük bir hassasiyetle yapılması gerekmektedir.

- Yapılaşmaya gidildiğinde çevre parsellerin zarar görmemesi ve can güvenliği açısından kazı yan duvarlarının 90 derece (dik) olması durumunda dökülen ve gevşeyen malzeme zamanla kazı alanına düşecektir. Bu durumu ortadan kaldırmak için kazı yan duvarlarına eğim verilmeli ve kazı süresi kısa tutmalıdır. İnceleme yapılacak her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalıdır.
 - Çalışma alanına, yerleşimler arasında uzun süre boş durması nedeni ile kontrolsüz dolgu atılmıştır. Bu nedenle yapılaşma öncesi parsel bazında yapılacak zemin etüdü ile dolgu kalınlığının net olarak belirlenmesi ve bu dolgunun kaldırılması ya da kaldırılamayacak boyutta olması halinde kazıklı temel vb. iksa tedbirlerinin alınması ve yapı temellerinin ana zemine taşıttırılması gerekmektedir.
 - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- 11.** Bu çalışmanın amacı, Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi 1/1000 ölçekli I29-c-01-b-2-c, I29-c-02-a-1-d, I29-c-02-a-1-c, I29-c-02-a-2-d, I29-c-02-a-4-a, I29-c-02-a-4-b, I29-c-02-a-3-a, I29-c-02-a-3-b, I29-c-02-a-4-c, I29-c-02-a-3-d, I29-c-02-a-3-c, I29-c-02-d-2-a, I29-c-02-d-2-b nolu 13 adet hali hazır haritada sınırları belirtilen 181 hektar büyüklüğündeki alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanarak inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir. İnceleme alanında daha önceden yapılmış imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmamakta olup, bu rapor emsal değişikliği nedeniyle hazırlanmıştır. Bu rapor bina bazında zemin etüdü raporu olarak kullanılamaz.

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*

3.3. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alanı Ankara İli, Gölbaşı İlçesi Karaoğlan Mahalle sınırları içerisinde kalmaktadır. Ankara ilçelerine ait 2021 yılına ait nüfus verileri incelendiğinde 1.sırada 949.265 kişi ile Çankaya ilçesi yer alırken, Gölbaşı ilçesi 142.961 kişi ile 9.sırada bulunmaktadır.

Tablo 4. Ankara iline ait ilçelerin 2021 yılı nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2021	Çankaya	949.265	454.974	494.291	%47,93
2021	Keçiören	942.884	461.863	481.021	%48,98
2021	Yenimahalle	703.809	342.333	361.476	%48,64
2021	Mamak	682.420	340.018	342.402	%49,83
2021	Etimesgut	606.472	302.537	303.935	%49,88
2021	Sincan	561.411	286.283	275.128	%50,99
2021	Altındağ	407.675	204.907	202.768	%50,26
2021	Pursaklar	159.676	79.639	80.037	%49,88
2021	Gölbaşı	142.961	71.505	71.456	%50,02
2021	Polatlı	127.526	63.738	63.788	%49,98
2021	Çubuk	91.363	45.626	45.737	%49,94
2021	Kahramankazan	57.913	29.658	28.255	%51,21
2021	Beypazarı	48.393	24.119	24.274	%49,84
2021	Elmadağ	44.236	22.223	22.013	%50,24
2021	Akyurt	38.588	19.711	18.877	%51,08
2021	Şereflikoçhisar	33.475	16.799	16.676	%50,18
2021	Haymana	27.298	14.228	13.07	%52,12
2021	Kızılcahamam	26.968	13.745	13.223	%50,97
2021	Nallıhan	26.961	13.422	13.539	%49,78
2021	Bala	22.966	12.602	10.364	%54,87
2021	Ayaş	13.093	7.032	6.061	%53,71
2021	Kalecik	12.502	6.455	6.047	%51,63
2021	Çamlıdere	8.350	4.421	3.929	%52,95
2021	Güdül	8.155	4.107	4.048	%50,36
2021	Evren	2.965	1.464	1.501	%49,38

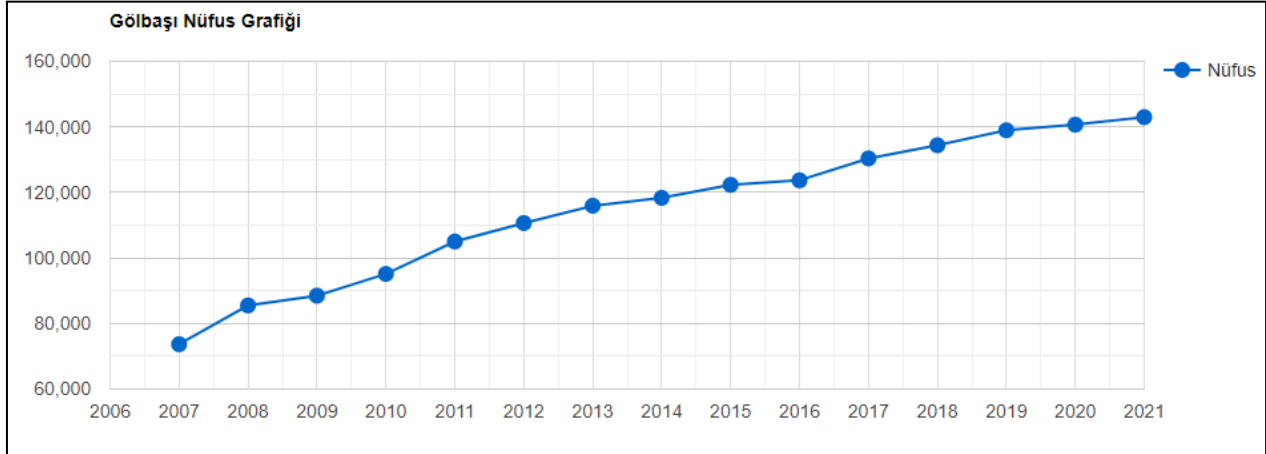
Gölbaşı İlçesi'nin yapılan yatırım ve planlama çalışmaları ile birlikte son yıllarda oldukça nüfusu artmaktadır. 2007 yılında ilçe nüfusu 73.670 kişi iken, 2021 yılında 142.961 kişiye yükselmiştir.

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*

Tablo 5. 2007-2021 yılları arası gölbaşı ilçesi nüfusu

Yıl	Gölbaşı Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	142.961	71.505	71.456
2020	140.649	70.950	69.699
2019	138.944	70.006	68.938
2018	134.378	67.726	66.652
2017	130.363	65.600	64.763
2016	123.681	63.513	60.168
2015	122.288	62.312	59.976
2014	118.346	60.184	58.162
2013	115.924	59.395	56.529
2012	110.643	56.129	54.514
2011	105.006	53.441	51.565
2010	95.109	48.142	46.967
2009	88.480	45.648	42.832
2008	85.499	44.008	41.491
2007	73.670	37.319	36.351

Grafik 1. Gölbaşı nüfus değişim grafiği



Karaoğlan mahallesi Konya yolunun doğusunda yer almaktadır. Yaklaşık 150 yıllık bir geçmişi olan, Erzurum Horasan'dan gelenlerin kurmuş olduğu bir mahalledir. 2021 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre, Karaoğlan mahallesi nüfusu 661 kişidir. Mahalle nüfusu son 15 yılda çok fazla değişime uğramamış ve 600-800 kişi aralığında nüfusu olmuştur.

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*

Tablo 6. Gölbaşı Mahalleleri Nüfusları

MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS	KADIN NÜFUS
EYMİR	25.076	13.288	11.788
BAHÇELİEVLER	23.017	10.791	12.226
SEĞMENLER	20.508	10.337	10.171
KARŞIYAKA	13.318	6.629	6.689
ŞAFAK	10.346	5.153	5.193
GAZİOSMANPAŞA	7.898	3.956	3.942
KIZILÇAŞAR	6.626	3.262	3.364
İNCEK	5.183	2.561	2.622
HACILAR	2.943	1.487	1.456
TAŞPINAR	2.548	1.236	1.312
TULUMTAŞ	2.168	1.095	1.073
KARAGEDİK AYDIN	1.253	616	637
BALLIKPINAR	1.196	615	581
OĞULBEY	1.141	818	323
KARAGEDİK ERCAN	1.101	579	522
ÖRENCİK	1.041	514	527
OYACA AKARSU	942	487	455
SELAMETLİ ŞEHİT EMRAH	883	464	419
YURTBEYİ	866	445	421
EMİRLER	798	411	387
GÖKÇEHÜYÜK	779	467	312
OYACA YEŞİLÇAM	727	370	357
KARAOĞLAN	706	376	330
BEZİRHANE	649	350	299
VELİHİMMETLİ	642	326	316
HACİHASAN	573	292	281
DİKİLİTAŞ	519	270	249
TOPAKLI	486	256	230
YAYLABAĞ	445	224	221
KOPARAN	424	219	205
YAVRUCUK	371	207	164
BOYALIK	367	177	190
BAĞIÇI	340	187	153
İKİZCE	327	174	153
YAĞLIPINAR	323	168	155
ÇİMŞİT	301	175	126
HALAÇLI	298	155	143
AKÖRENÇARŞAK	296	161	135
HACIMURATLI	289	145	144
MAHMATLI	285	143	142
KARACAÖREN	280	146	134
KARAALİ MERKEZ	275	137	138
KARAALİ YAZLIK	273	147	126
SUBAŞI	264	132	132
AHİBOZ	240	127	113
GÖLBEK	234	119	115
TEPEYURT	199	106	93
ÇAYIRLI	185	93	92
SOĞULCAK	179	91	88
GÜNALAN	163	84	79
MAHMATLIBAHÇE	126	60	66
KIRIKLI	115	65	50
ÇELTEK	88	42	46
ALTUNÇANAK	74	40	34

3.4. 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 itibariyle 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.

Eğitim ve sağlık tesisi bulunmayan Karaoğlan mahallesinde, ilköğretim için Oğulbey mahallesine taşınmalı olarak gidilmektedir. Diğer, eğitim ve sağlık hizmetleri için ise, Gölbaşı ilçe merkezi yanı sıra Ankara il merkezi de kullanılmaktadır. Aktif nüfusun daha çok olduğu bir sosyal yapı hakimdir. Kırsal niteliği devam eden bir yerleşim olarak, tarım ve hayvancılık yapılmaktadır.

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*

3.5. 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. Gölbaşı ilçesi ise, bu ulaşım ağının Ankara içindeki kavşak noktası konumundadır.

Tablo 7. Gölbaşı İlçesi – Önemli İl Merkezlerine Karayolu Uzaklıkları

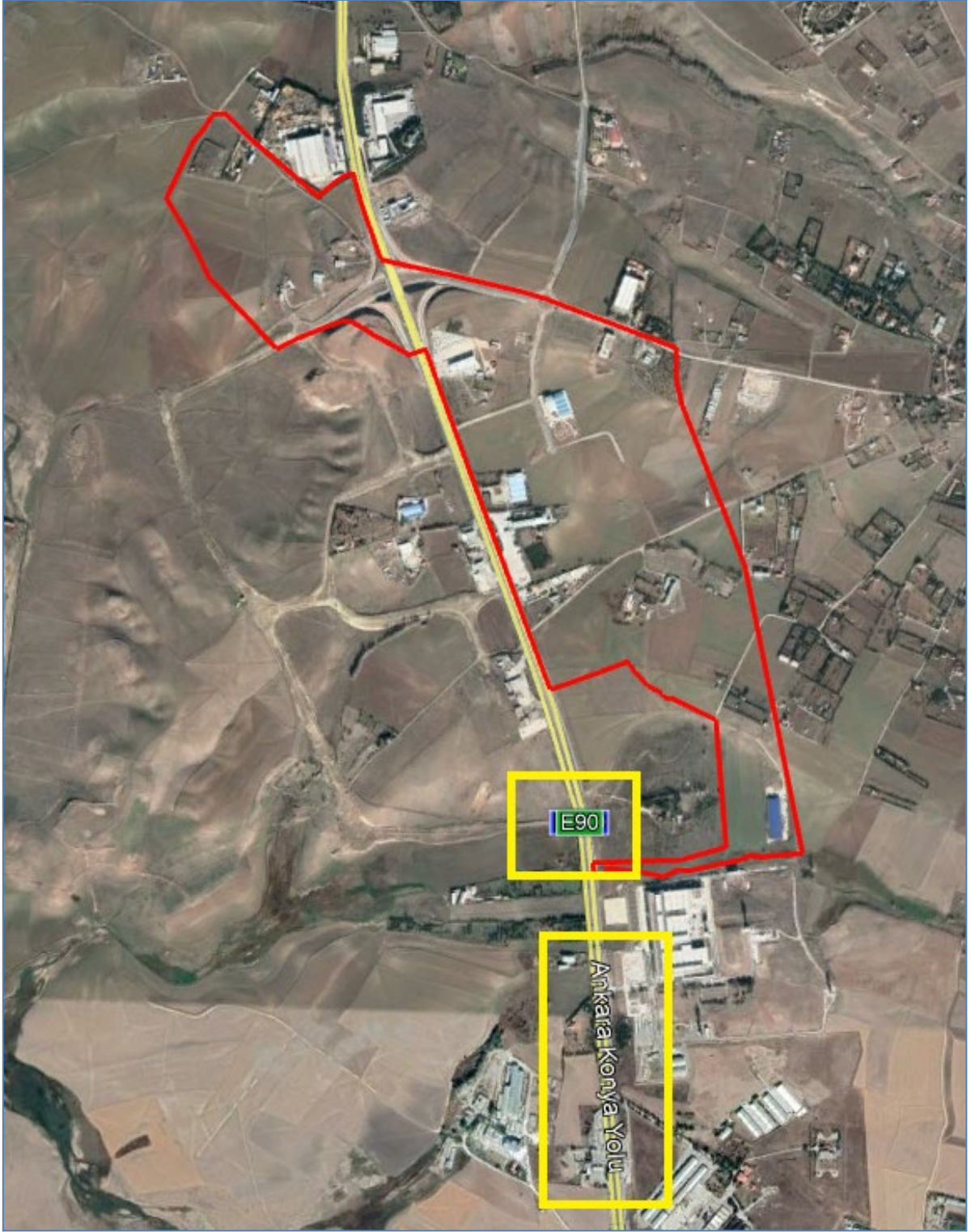
İl	Mesafe (km)	İl	Mesafe (km)
Ankara	19	Mersin	467
İstanbul	477	Kayseri	309
İzmir	585	Sivas	452
Antalya	545	Samsun	424
Adana	475	Trabzon	755

Tablo 8. 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

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.

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Harita 10. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

3.7. 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.

İlçe merkezi dışındaki mahallelerden, ilçe merkezi ile bütünleşmiş olan Örencik mahallesi ile Hacıhasan mahallesi hariç, diğer mahallelerde tarım sektörü en önemli faaliyet kolu olmaya devam etmektedir. Tarımda, etkin faaliyet hayvancılıktır. Bununla birlikte, buğday, arpa gibi kuru tarıma dayalı faaliyetler de sürdürülmektedir.

3.8. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanı içerisinde yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

3.9. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanının tamamı Çevre Kanununun 9. Maddesine dayanılarak 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanan "Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi" sınırları içerisinde kalmaktadır.

3.10. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

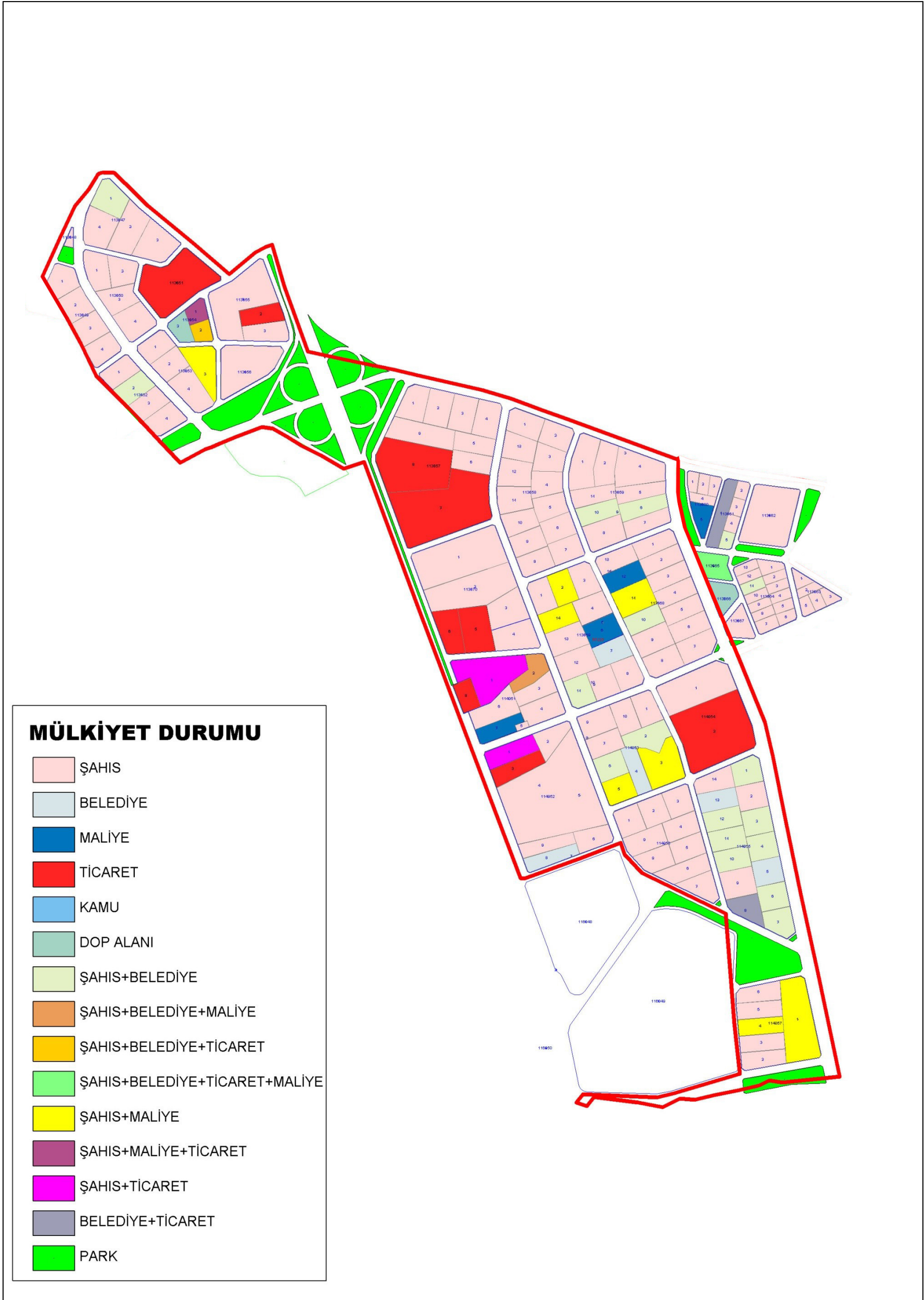
Planlama alanı içerisinde koruma statüsü bulunan alan yer almamaktadır.

3.11. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET BİLGİSİ VE KURUMSAL YAPISI

Planlama alanındaki mülkiyet dağılımı incelendiğinde en çok şahıslara ait mülkiyetlerin (%39.2) olduğu görülmektedir. Bununla birlikte planlama alanı içerisinde %5.06 Belediye, %9.8 oranında ise Maliye mülkiyetinde parseller bulunmaktadır. Alanın mülkiyet sahipliği açısından karma bir bölge olduğu söylenebilir. Şahıs, belediye , maliye , ticaret ve kamu parselleri bazı alanlarda kendine ait bazı alanlarda ise ortaklaşa mülkiyetler oluşturmuştur.

Tablo 9. Mülkiyet Yapısı

MÜLKİYET	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	ORAN (%)
ŞAHIS	711319.10	39.20
BELEDİYE	91832	5.06
MALİYE	177877.67	9.80
TİCARET	136626	7.52
KAMU	28	0.001
DOP ALANI	8035	0.44
ŞAHIS + BELEDİYE	86312.20	4.75
ŞAHIS + BELEDİYE + MALİYE	5000	0.27
ŞAHIS + BELEDİYE + TİCARET	2553	0.14
ŞAHIS + BELEDİYE + TİCARET + MALİYE	5167	0.28
ŞAHIS + MALİYE	61531	3.39
ŞAHIS + MALİYE +TİCARET	25781	1.42
ŞAHIS + TİCARET	21427	1.18
BELEDİYE + TİCARET	11177	0.61
DİĞER (YOL +PARK)	469838.73	25.89
TOPLAM	1814504.7	100



Harita 12. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

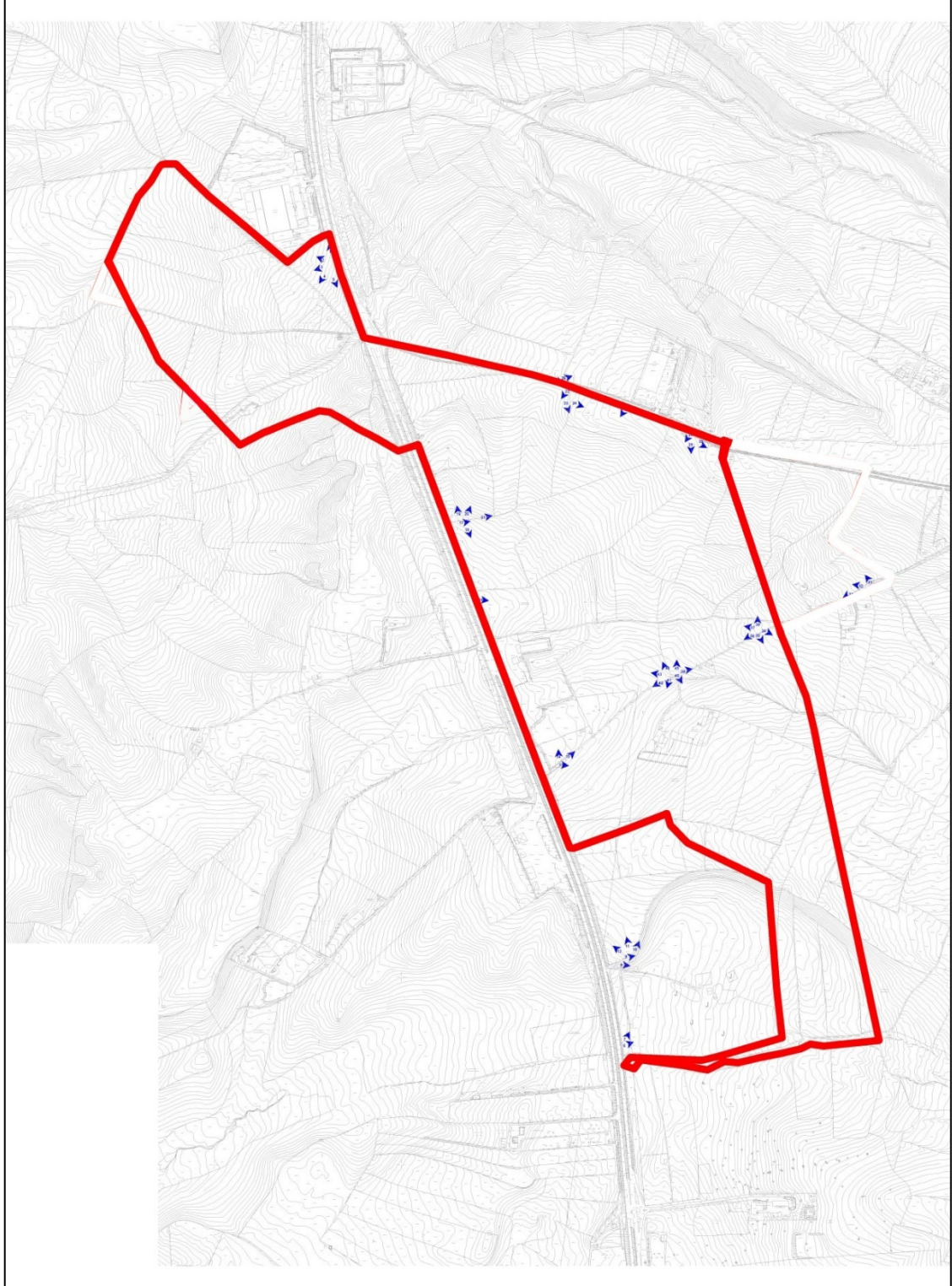
3.12. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI İLE BİLGİLER

Planlama alanı içerisinde mevcut imar planı doğrultusunda yapılmış konut dışı kentsel çalışma alanları yer almaktadır. Konya Yolu üzerinde Yapı-İnşaat firmaları ile benzinlik alanı bulunmaktadır. Alanın iç kesimlerinde de yine kentsel çalışma alanları yer almaktadır. Kat yükseklikleri 3-4 katı geçmemekle birlikte bina kalitesi olarak iyi durumda olan yapıların yer aldığı grlmektedir.



Harita 13. Planlama Alanı Yapılaşma Durumu

3.13. FOTOĞRAF ALBÜMÜ



Harita 14. Fotoğraf Yer Gösterim Haritası

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 1



Fotoğraf 2

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 3



Fotoğraf 4

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 5



Fotoğraf 6

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 7



Fotoğraf 8

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 9



Fotoğraf 10

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 11



Fotoğraf 12

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 13



Fotoğraf 14

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 15



Fotoğraf 16

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 17



Fotoğraf 18

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 19



Fotoğraf 20

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 21



Fotoğraf 22

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 23



Fotoğraf 24

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 25



Fotoğraf 26

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 27



Fotoğraf 28

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 29



Fotoğraf 30

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 31



Fotoğraf 32

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 33



Fotoğraf 34

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel alışma Alanı*



Fotoğraf 35



Fotoğraf 36

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 37



Fotoğraf 38

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 39



Fotoğraf 40

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 41



Fotoğraf 42

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*



Fotoğraf 43



Fotoğraf 44

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

ASKİ Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı 18.01.2018 tarih ve 2588 sayılı kurum görüş yazısında planlama alanı içerisinde kalan mevcut hatları gösterir harita sayısal ortamda verilmiştir. Planlama alanı içerisinde dere yatağı çıkması durumunda korunarak planlanması talep edilmiştir.

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. 20.12.2017 tarih 3140 sayılı kurum görüş yazısında mevcut alt ve üst yapı bilgileri tarafımıza sayısal ortamda verilmiştir. Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. 31.08.2016 tarih 1345 sayılı kurum görüş yazısında ise plan sınırları içerisinde kalan Gölbaşı-Yağlıpınar Enerji Nakil Hattına yönelik bilgiler verilmiş olup, koruma mesafesi olarak hat güzergahı boyunca sağ+sol toplam 25 m bırakılması gerektiğı belirtilmiştir.

Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. 27.01.2018 tarih 3836 sayılı kurum görüş yazısında planlama alanı içerisinde sorumluluklarında bulunan orta ve alçak doğalgaz dağıtım ve iletim hatları ile birlikte servis hatları, vana, servis vanası gibi altyapı tesislerini tamamlar nitelikte elemanların yer aldığı belirtilmiştir. İmar planı değişikliği kapsamında korunması gerekli altyapı tesis bilgileri sayısal ortamda iletilmiştir.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü 13.02.2018 tarih 111105 sayılı kurum görüş yazısında planlama alanının DSİ projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj ya da göl koruma alanında bulunmadığı belirtilmiştir. Planlama alanı güney sınırında yer alan Kurt Deresi bilgileri yazı ekinde 1/25000 ve 1/5000 ölçekli haritalara işlenerek tarafımıza iletilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü 12.01.2018 tarih 15552 sayılı kurum görüş yazısında planlama alanının Ankara-Konya Devlet Yolu ve Ankara-Konya Devlet Yolu K2 Köprülü Kavşağı güzergahından etkilendiğı belirtilmiştir. K2 Kavşağına ait kamulaştırma planı tarafımıza iletilmiştir.

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, Karaoğlan Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Karaoğlan Mahallesi Ankara il merkezine 29 km, Gölbaşı ilçe merkezine 9 km uzaklıktadır. Karaoğlan Mahallesi, ÖÇK Bölgesi'nin ve Konya Yolu'nun doğusunda yer almaktadır.

Karaoğlan Mahallesi Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içinde olup Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

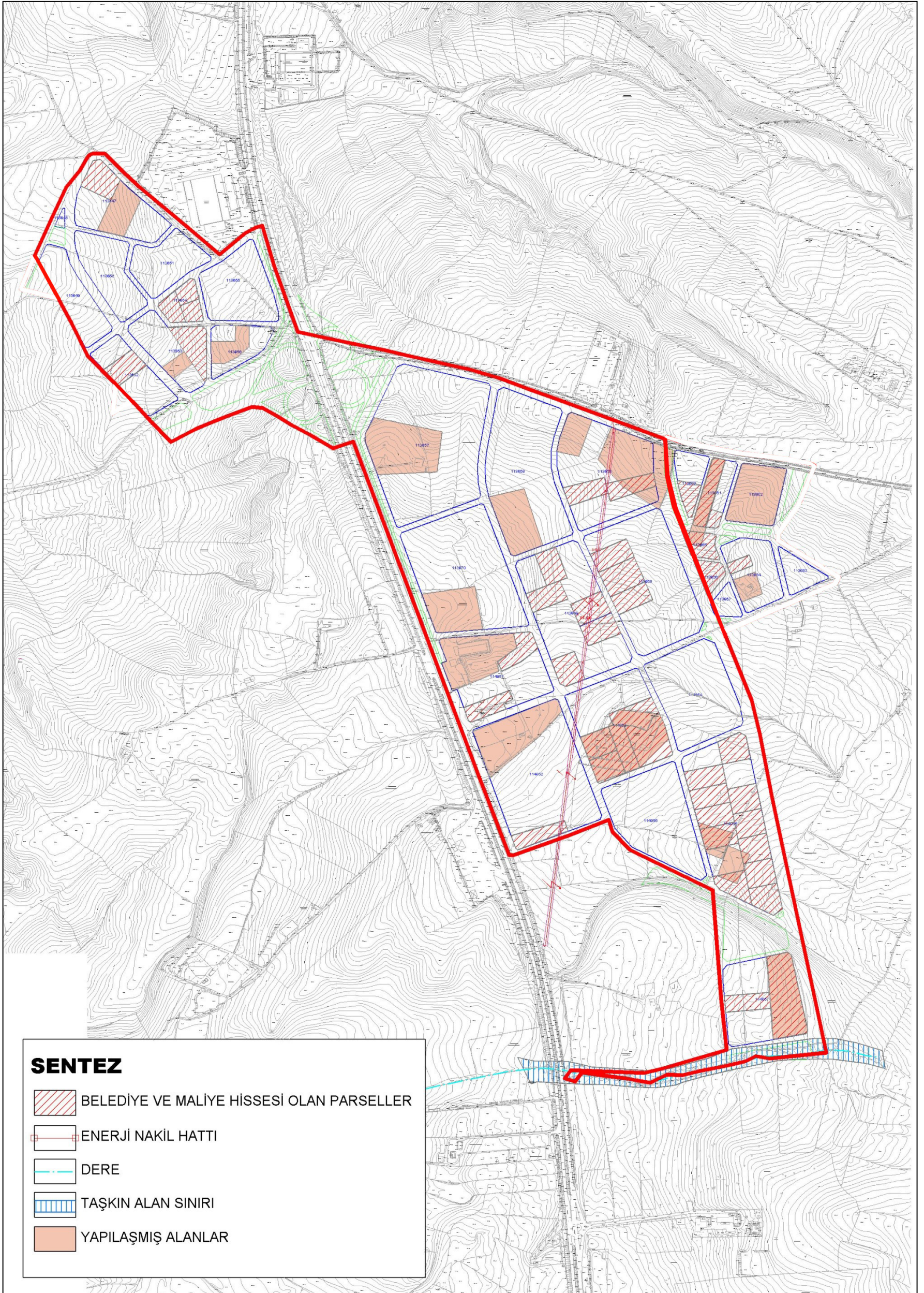
Planlama alanı yükseklik değerleri 1027-1056 metre aralığında bulunmaktadır. Jeomorfolojik olarak değerlendirildiğinde alçak plato düzlüğü sınıfına girmektedir. Eğim değerleri ise %0-20 arasındadır. 1/50.00 ölçekte hazırlanmış Çevre Düzeni Planı için hazırlanmış olan verilerde planlama alanı kahverengi toprak grubu sınıfındadır.

Planlama alanı yaklaşık 140 hektarlık bir alanı kapsamakta olup alan, merkez yerleşik alanının batısında Konya Yolu üzerinde yer almaktadır.

Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi, 1/1.000 ölçekli haritada sınırları belirtilen I29-C-01-B-2-C, I29C-02-A-1-D, I29C-02A-1-C, I29C-02-A-2-D, I29C-02-A-4-A, I29C-02-A-4-B, I29C-02-A-3-A, I29-C-02-A-3-B, I29-C-02-A-4-C, I29-C-02-A-3-D, I29-C-02-A-3-C, I29-C-02-D-2-B paftalarında sınırları dahilindedir. Söz konusu paftalar mülkiyet onayları ile birlikte çeşitli tarihlerde onaylanmıştır.

Planlama alanına ilişkin olarak alınan kamu kurum ve kuruluş görüşlerinde yer alan kısıtlayıcı hususlar planlama çalışmalarında göz önünde bulundurulmuştur. Planlama sınırları içerisinde yer alan ENH ve dere yatağı için kurum görüşlerinde belirtilen hususlara uyulmuştur.

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı



Harita 15. Sentez

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLANLAMA AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAğI

Karaoğlan Mahallesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindedir. Plan çalışmasına konu olan alan 21.11.1990 tarih 20702 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve 22.10.1990 tarih 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen Gölbaşı Özel evre Koruma Bölgesi'nin güneydoğusunda, Ankara – Konya Karayolu üzerinde Karaoğlan yerleşmesinin batısında yer alan yaklaşık 140 ha'lık bir alanı kapsamaktadır. 12.01.2023 tarihli ve 5521511 sayılı Olur ile onaylanan 1/50.000 ölçekli evre Düzeni Planında planlama alanı kentsel servis alanı (KSA-1) ve ticaret-turizm alanı olarak belirlenmiştir.

Söz konusu alana ilişkin ilk çalışmalar olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 27.05.2009 tarih ve 2576 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylı İmar planları ile Gölbaşı ilçesine ait Karaoğlan mahallesi topraklarının bir kısmının kapsandığı, özel evre koruma bölgesi içerisinde yer alan ve "Konut Dışı Kentsel alışma Alanı ve Özel Şartlı Bağ Bahçe Alanı" olarak belirlenmiş planlama alanının alt ölçek kararlarının alınması, kullanım kararlarının detaylandırılması ve uygulamaya yönelik süreçlerin genel çerçevesinin belirlenmesini sağlamak amaçlanmıştır. Ancak Ankara Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Anıt Emlak Müdürlüğü'nün açmış olduğu dava sonucu Ankara 1. İdare Mahkemesi 03.04.2014 tarih ve E.2011/618 K. 2014/486 sayılı kararıyla parselasyon planı iptal edilmiştir.

İlk aşamada parselasyon planının iptal edilmesi ve enerji nakil hatlarının dikkate alındığı bir tasarımın yapılma gerekliliği planlama çalışmasının temel gerekçesini oluşturmuştur. Yol sisteminin ve kullanımların enerji nakil hatlarına göre düzenlenmesi bir takım alansal değişikliklere yol açmış, alan kullanımların ve mülkiyet haklarının gözetildiği bir planlama çalışması yapılma gerekliliği ortaya çıkmıştır.

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*

Bu kapsamda planlama alanına ilişkin ikinci çalışmalar 22.12.2020 tarihli ve 275393 sayılı karar ile Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. Maddesi kapsamında onaylanan plan değişikliği içerisinde yapılmıştır. Plan değişikliği çalışmasının amacı;

- İhdaslardan oluşan ve Gölbaşı Belediyesi adına tahsisi yapılan hisselerin, plan değişikliği ile bir kamusal alanın oluşturulması amaçlanarak mahkemenin iptal kararı nedeninin ortadan kaldırılması
- 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında 27.05.2009 tarih ve 2576 sayılı kararı onaylanan planda deplase yapılması öngörülen ve parseller içerisinde kalan ENH hattının, 20.12.2017 tarih 3140 sayılı ile verilen BEDAŞ görüşü kapsamında yerinde korunmasına yönelik plan tasarımını değiştirmektir.

İkinci çalışmalara ait plan değişiklikleri 22.12.2020 tarih ve 275393 sayılı karar ile onaylanmış ve planlar kesinleşmiştir.

Ancak Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin E.2021/1358 ve K.2022/644 sayılı kararı sonucunda kesinleşmiş olan Karaoğlan Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı iptal edilmiş ve söz konusu alan plansız kalmıştır.

Ankara 16.İdare Mahkemesi'nin 07.01.2021 tarih ve E.202/268-K.2021/25 sayılı kararı ile iptal ettiği ve bilirkişi raporlarında iptal gerekçesi olarak gösterilen maddeler ve plan alanına yönelik üçüncü alt ölçekli çalışma olan bu plan teklifi kapsamında yapılan değişiklikler incelenecek olur ise;

1. Gerekçe: Dava konusu alanın, plan değişikliğinin onaylandığı tarihte yürürlükte olan 1/50.000 ölçekli Gölbaşı-Özel Çevre Koruma Çevre Düzeni Planı'na uygun yapılması ancak 15 gün gibi bir süre içerisinde üst ölçekli planın iptal edildiği ve dava konusu planların dayanaksız kalması

AÇIKLAMA: Yeni Plan teklifi Bakanlık Makamının 12.01.2023 tarih ve 5521511 sayılı Olurları ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. Maddesi uyarınca tadilen onaylanmış olan 1/50.000 ölçekli Gölbaşı Özel Çevre Koruma Planı'na uygun olarak hazırlanmıştır.

2. Gerekçe: Yürürlükteki üst ölçekli plan olan 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nda planlama alanının Kentsel Servis Alanı ve Marjinal-Dikili Tarım Alanı kullanımlarında kalması ve 1/25000 ölçekli nazım plana ve planların kademeli birliktelik ilkesine aykırılık oluşturması

AÇIKLAMA: 21.11.1990 tarih 20702 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve 22.10.1990 tarih 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi özel statüde bulunan bir alandır. Bu durumdan dolayı 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı bu bölge için bir üst ölçekli plan konumunda değildir ve alan içerisinde geçerliliği bulunmamaktadır. Çünkü Özel Çevre Koruma Bölgeleri'nde plan yapma veya yaptırma ve bu bölgeler ile ilgili karar geliştirme yetkisi Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nde bulunmaktadır.

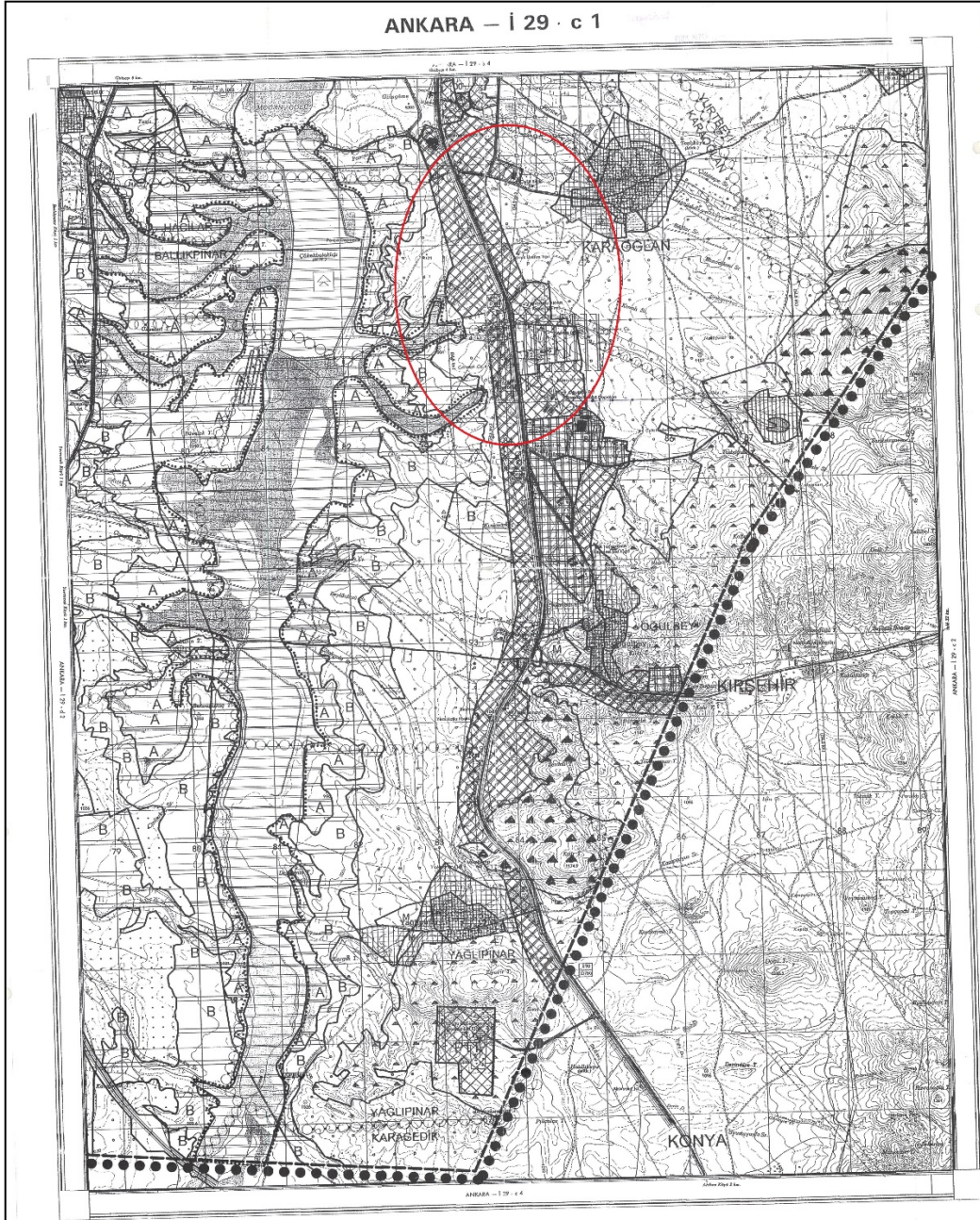
3. Gerekçe: Kurum görüşleri açısından sınırlı sayıda görüş alınması ve 1/25.000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım Planı'nda tarım alanı olarak gösterilen bölge ile ilgili bir tarım görüşü veya açıklamanın bulunmaması

AÇIKLAMA: 2.gerekçe açıklaması ile aynı doğrultuda olan bu durum ile ilgili 1/25.000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nın bölge içerisinde geçerli olmadığı ve alan kullanım kararlarının Özel Çevre Koruma Bölgeleri içinde başka kurumlar tarafından yapılamayacağı yukarıda açıklanmıştır.

Tarım görüşü ve Tarım Bakanlığı'ndan izin alınması gibi bir prosedür ise 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik kapsamında imara şimdiye kadar konu olmamış alanlar için uygulanan bir yönetmeliktir. Plan çalışması yapılan alan 20 yıllık süreçte alt ve üst ölçekli imar planlarına birçok kez konu olmuş, planları onaylanmış üzerlerinde kullanım kararları geliştirilmiş bir bölgedir. Plan çalışmaları geçmiş süreçte birçok kez yapılmış ve bu kapsamda kurum görüşleri de alınmıştır.

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*

Aşağıdaki görsellerde 2003 ve 2006 yıllarına ait üst ölçekli plan çalışmaları ve planlama alanının durumu gösterilmiştir. Bu kapsamda Karaoğlan Mahallesi'nde bulunan plan alanının 20 yıllık süreçte her zaman imara konu ve konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlandığı görölmektedir.



Harita 16. 2003 Tarihli ÖÇK Planı ve Planlama Alanı Çevresi

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı

Bu kapsamda 1/1000 ve 1/5000 ölçekte plan notları yeniden değerlendirilmiş, bilirkişi raporu ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

Sonuç olarak plansız durumda kalan bölge için 22.12.2022 tarih ve 275393 sayılı karar ile onaylanan ve mahkeme kararı ile iptal edilen Karaoğlan Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına ilişkin yukarıda belirtilen gerekçeler kapsamında düzeltmeler yapılarak tekrardan bir planlama çalışmasının yapılma gerekliliği ortaya çıkmıştır.

6.2. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ

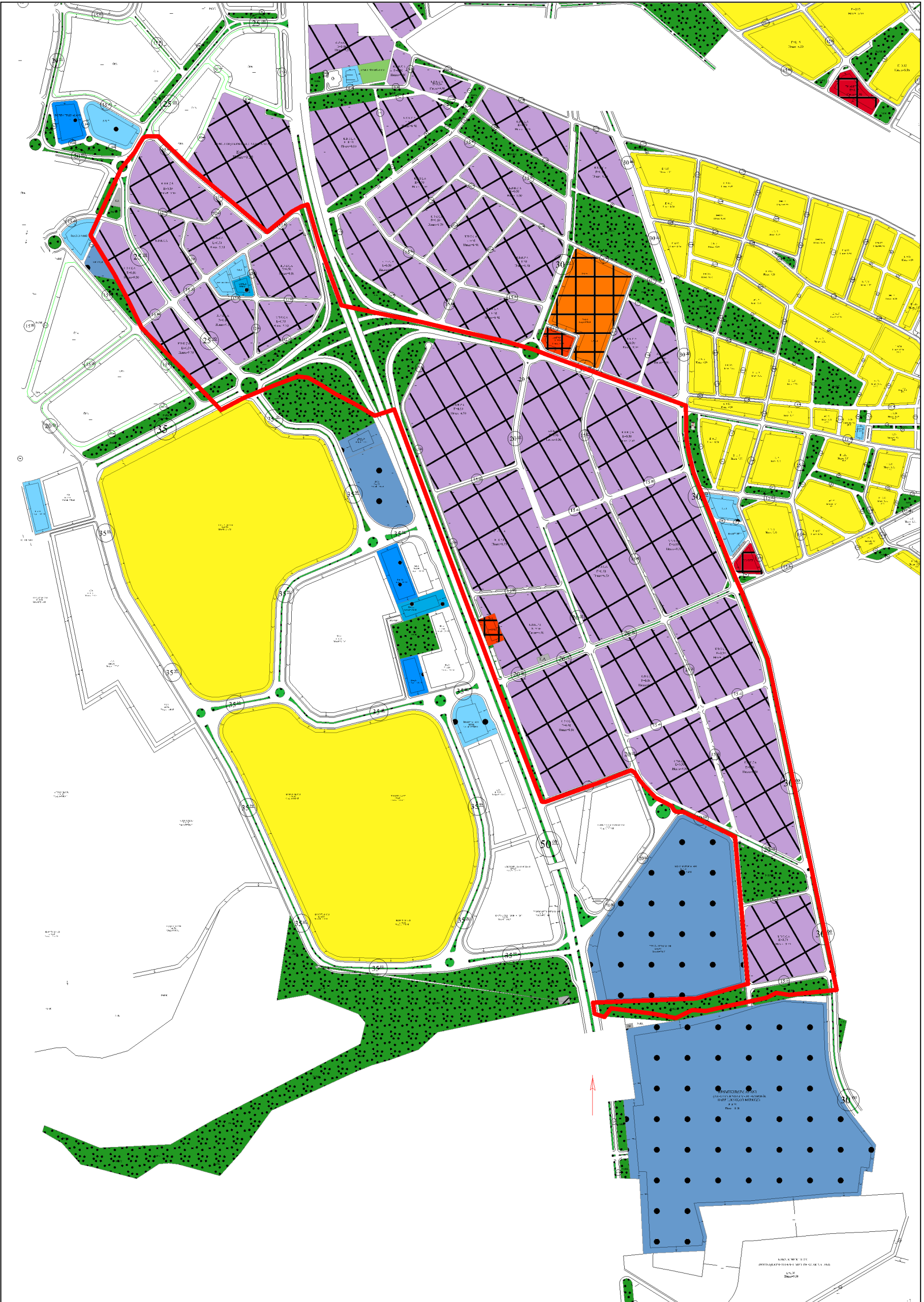
Karaoğlan mahallesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde Gölbaşı ilçesine bağlı bir yerleşimdir. Söz konusu alana ilişkin mevcut 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 27.05.2009 tarih ve 2576 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

2009 tarihli bu planlara göre yerleşime ulaşım Konya Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Bölgenin bulunduğu Konya Yolu üzerinde üst ölçekli planlarda Kentsel Servis Alanı kullanımları belirlenmiştir. Alt ölçekli imar planlarında ise planlama alanını da içerisine alarak bölgede yapılaşma koşulları E:0.50 Yençok:9.50 m olarak, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımları yer almaktadır. Planlama alanının doğusunda, Karaoğlan yerleşim merkezine doğru ise Konut Alanları planlanmıştır. Bu alanlarda ise mevcut imar planlarında belirtilen yapılaşma koşulları E:0.15 Yençok:6.50 olarak belirtilmektedir.

Planlama alanına ait Ankara Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Anıt Emlak Müdürlüğü'nün açmış olduğu dava sonucu Ankara 1. İdare Mahkemesi 03.04.2014 tarih ve E.2011/618 K. 2014/486 sayılı kararıyla parselasyon planı iptal edilmiştir.

Plan değişikliği gerekçelerinin ortaya çıkması ve Enerji Nakil Hattı'na göre alan kullanımlarının revize edilmesi gerekmesi sonucunda 22.12.2020 tarihli ve 275393 sayılı ile onaylı plan değişikliği kapsamında ise konut alanları planlama çalışması dışarısında bırakılmış ve Kentsel Çalışma Alanları eski durumunda ki gibi E:0.50 Yençok= 9.50 m (3 Kat) olacak şekilde düzenlenmiştir. Değişiklik kapsamında alan kullanımları günümüz yönetmeliklerine uygun olacak şekilde tanımlanarak Toplu İşyerleri ve Ticaret-Turizm alanı gibi kullanımlara yer verilmiştir. Fakat bu plan değişiklikleri mahkeme kararı ile iptal edildiği için bölge plansız konumdadır.

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı



Harita 18. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Meri İmar Durumu (2009 tarihli plan)

6.3. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

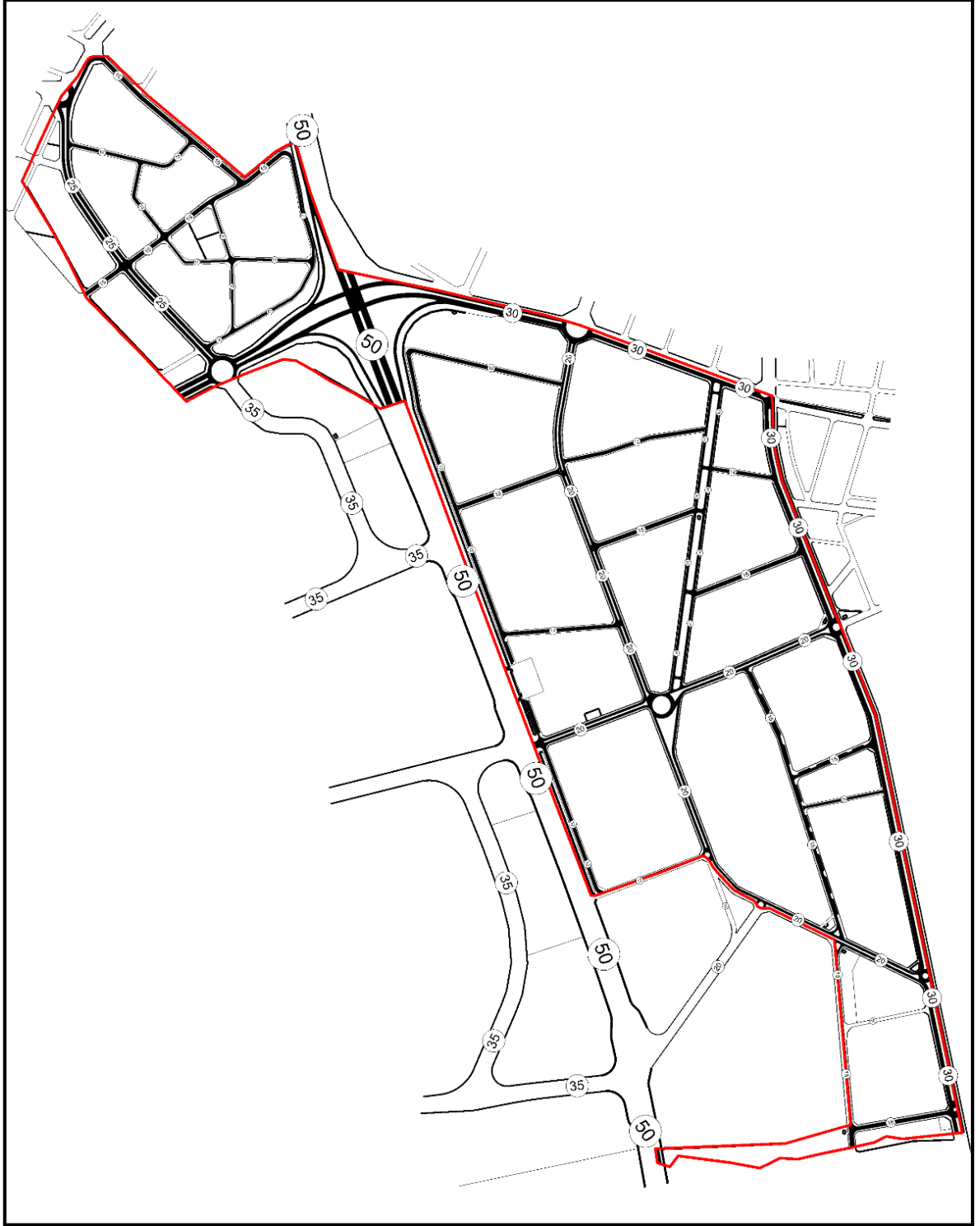
Söz konusu alana ilişkin alt ölçekli ilk çalışmalar olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 27.05.2009 tarih ve 2576 sayılı kararı ile planlanmış olup, Ankara Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Anıt Emlak Müdürlüğü'nün açmış olduğu dava sonucu Ankara 1. İdare Mahkemesi 03.04.2014 tarih ve E.2011/618 K. 2014/486 sayılı kararıyla parselasyon planı iptal edilmiştir. Süreç içerisinde parselasyon planının olmayışı ve Enerji Nakil Hattının onaylı plana uyumsuz olması neticesinde plan genelinde değişiklik yapılmış ve bu planlar 2020 tarihinde onaylanmıştır. Fakat mahkeme kararı sonucunda onaylı planların iptal edilmesi sonucunda bölge plansız durumda kalmıştır.

Gölbaşı ilçesine ait Karaoğlan mahallesi topraklarının bir kısmının kapsandığı, özel çevre koruma bölgesi içerisinde yer alan ve "Ticaret-Turizm Alanı ve Kentsel Servis Alanı" olarak belirlenmiş planlama alanının alt ölçek kararlarının alınması, kullanım kararlarının detaylandırılması ve uygulamaya yönelik süreçlerin genel çerçevesinin belirlenmesi amacıyla daha önce yapılmış Kentsel Çalışma Alanı İmar Planı çalışmasının revize edilmesi ile plana ait iptal edilmiş olan parselasyon planının tekrar planlanmasına yönelik alan düzenlemelerinin yapılması amaçlanmıştır.

Bu imar planı çalışması, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi'nin güneydoğusunda, Ankara – Konya Karayolu üzerinde Karaoğlan yerleşmesinin batısında yer alan ve parselasyon planının iptal edilmesi üzerine geriye dönülen parselleri kapsayan yaklaşık 140 hektarlık bir alandan oluşmaktadır.

Yapılan plan değişikliği kapsamında 50 m'lik Ankara-Konya karayolu, alan için ana trafik arteri niteliğindedir. Bu artere bağlanan 25 ve 30 m'lik ikinci derece yollar, mevcut parsel hatları ve topoğrafik eşikler dikkate alınarak imar yolu olarak düzenlenmiş olup, kentsel çalışma alanlarını besleyen 12 ve 15 m'lik 3. derece kent içi yollara ayrılmıştır. Birbirini destekleyen bir ulaşım sistemi kurulmuş olup, ulaşılabilirliğin optimum olmasına çalışılmıştır.

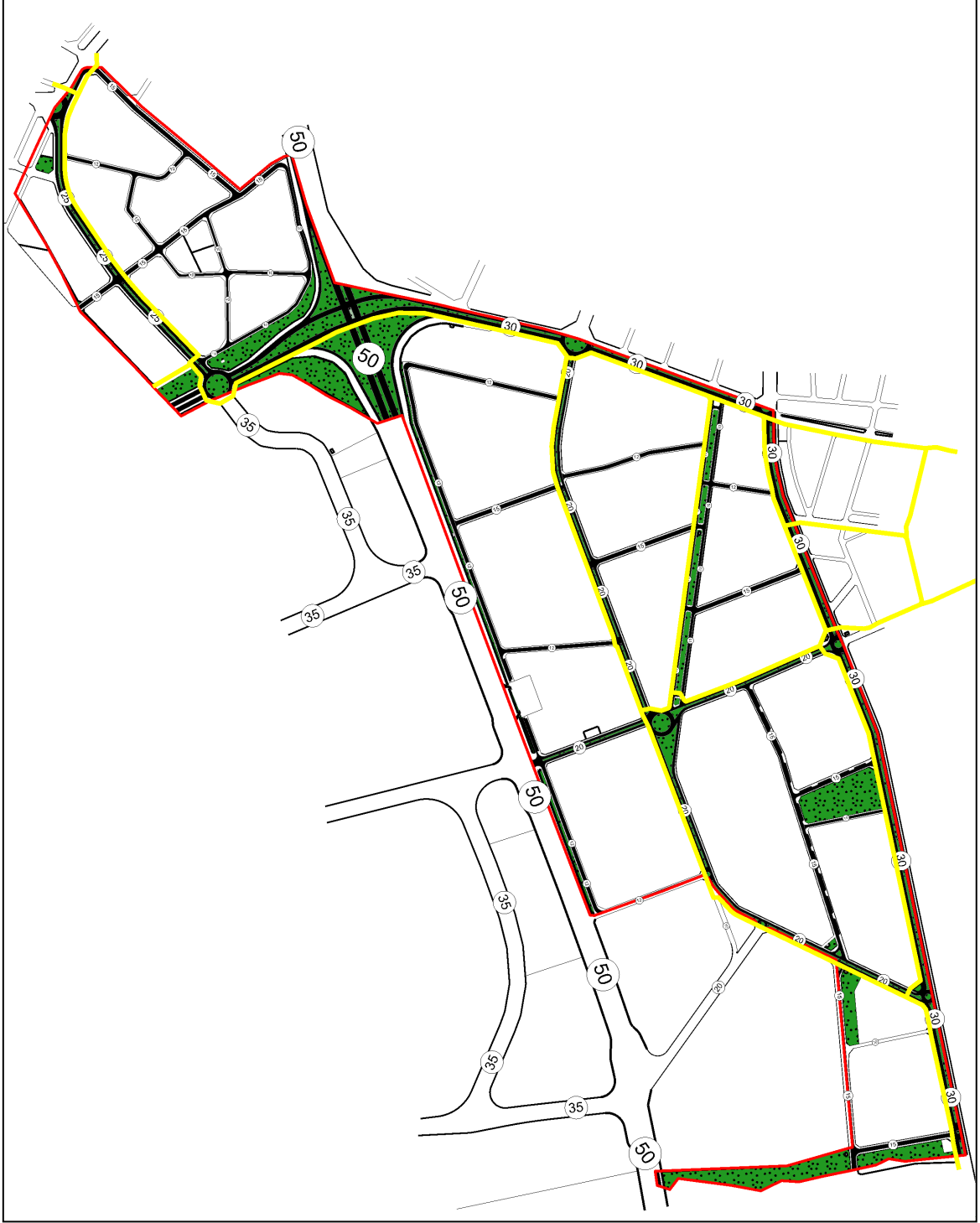
Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı



Harita 20. Planlama Alanı Ulaşım Kararları

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*

Planlama alanında ki güneyde yer alan dere yatakları ve yerleşime uygun olmayan eğimli alanlar yeşil alan olarak değerlendirilmiştir. Planlama alanı içerisinde yaklaşık 8.5 km bisiklet yolu önerilmiştir.



Harita 21. Plan Teklifinde Yeşil Alanlar

*Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı*

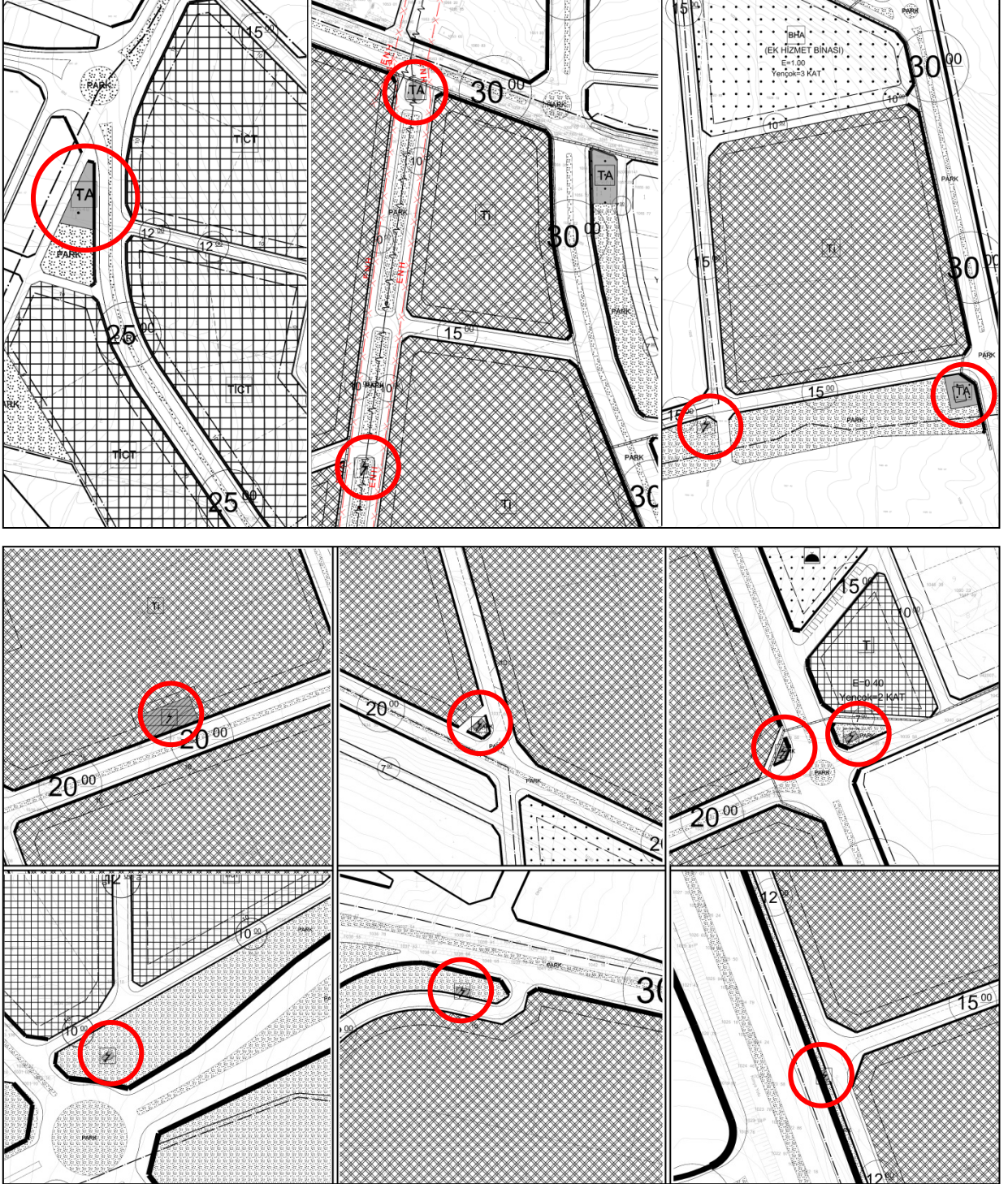
Planlama alanında üst ölçek plan kararları doğrultusunda Ankara-Konya yolunun batısında Ticaret+Turizm alanları, doğusunda ise Toplu İşyerleri alanları önerilmiştir. Planlama alanında Ankara-Konya yolu üzerinde yer alan mevcut akaryakıt ve bakım istasyonu korunmaktadır. Ayrıca alanın doğusunda bir adet Belediye Hizmet Alanı önerilmiştir.



Harita 22. Plan Teklifinde Kentsel Çalışma Alanları

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı

Planlama alanında yeterli büyüklüklerde 9'u Trafo alanı olmak üzere toplam 12 adet Teknik Altyapı(Regülatör, Trafo, Kök Hücre Binası v.b.) alanı ayrılmıştır.



Harita 24. Plan Teklifinde Teknik Altyapı Alanları

6.4. MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMASI

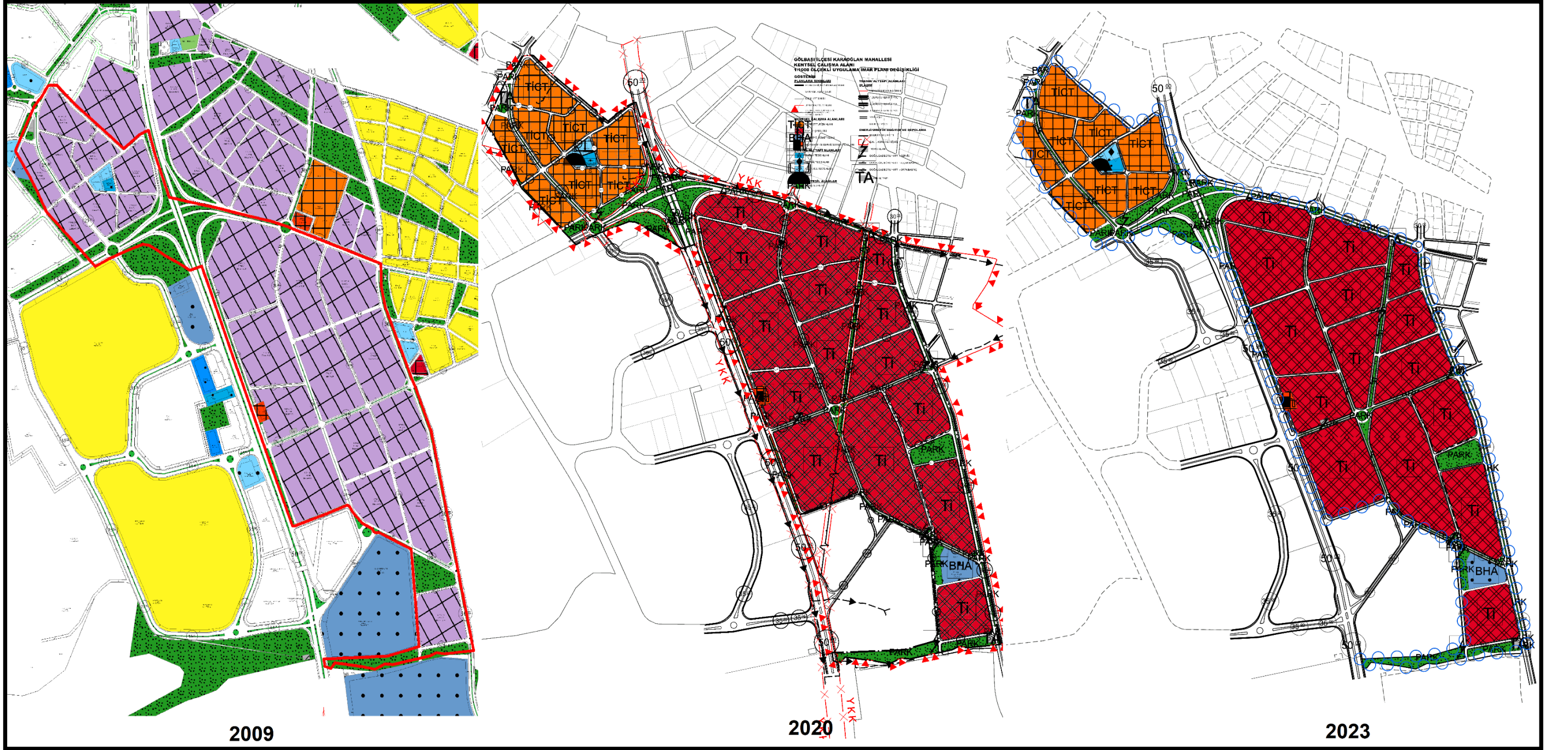
Planlama alanına ait 2009 tarihli Gölbaşı Belediye Meclisi ve TVKGM tarafından onaylanan alt ölçekli imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımı planlanmış ve yapılaşma koşulları E:0.50 Yençok:9.50 (3 Kat) olarak belirlenmiştir. Söz konusu planlama çalışmasının iptal edilmesi sonrası 2020 tarihinde onaylanan planlarda ise alan kullanımları Toplu İşyerleri ve Ticaret-Turizm alanı olarak belirlenmiştir. Bu planlarda da yine aynı şekilde yapılaşma koşulları E:0.50 Yençok:9.50 (3 Kat) olarak belirlenmiştir.

22.12.2020 tarih ve 275393 sayılı karar ile onaylanmış ve kesinleşmiş planlar ise Ankara 16.İdare Mahkemesi'nin 07.01.2021 tarih ve E.202/268-K.2021/25 sayılı kararı ile iptal edildiği için söz konusu imar planlarının mahkeme kararları doğrultusunda tekrar düzenlenme gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Teklif plan doğrultusunda üst ölçekli planlara uyumlu olacak şekilde Ticaret-Turizm alanları E=0.50,Yençok= 9.50 m , Toplu İşyerleri E=0.50, Yençok=13.50 m olarak belirlenmiştir. Yükseklik koşulu belirlenirken güncel yönetmelikler doğrultusunda ticaret+turizm alanları için yükseklikler korunmuş, toplu işyerleri için ise uygun koşulların oluşturulabilmesi amaçlanmıştır. 3 Kat yükseklik değeri yerine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen kat yükseklikleri maddesine göre ticaret yapılan bölgelerde zemin katlar için en fazla 5.5 m ve diğer katlarda 4 m olan kat yükseklikleri dikkate alınarak 3 kat için 13.5 m yükseklik değeri belirlenmiştir. Mimari açıdan çözümlerin kolaylaşması ve yapım aşamasında problemlerin ortadan kaldırılması için planlama çalışmasında kat sayısı belirtilmeden yükseklik değeri Yençok:13.5 m olarak ifade edilmiştir. Planlama alanı içerisinde konut alanı bulunmadığı için bu öneriler kapsamında herhangi bir yoğunluk artışı söz konusu olmayacaktır.

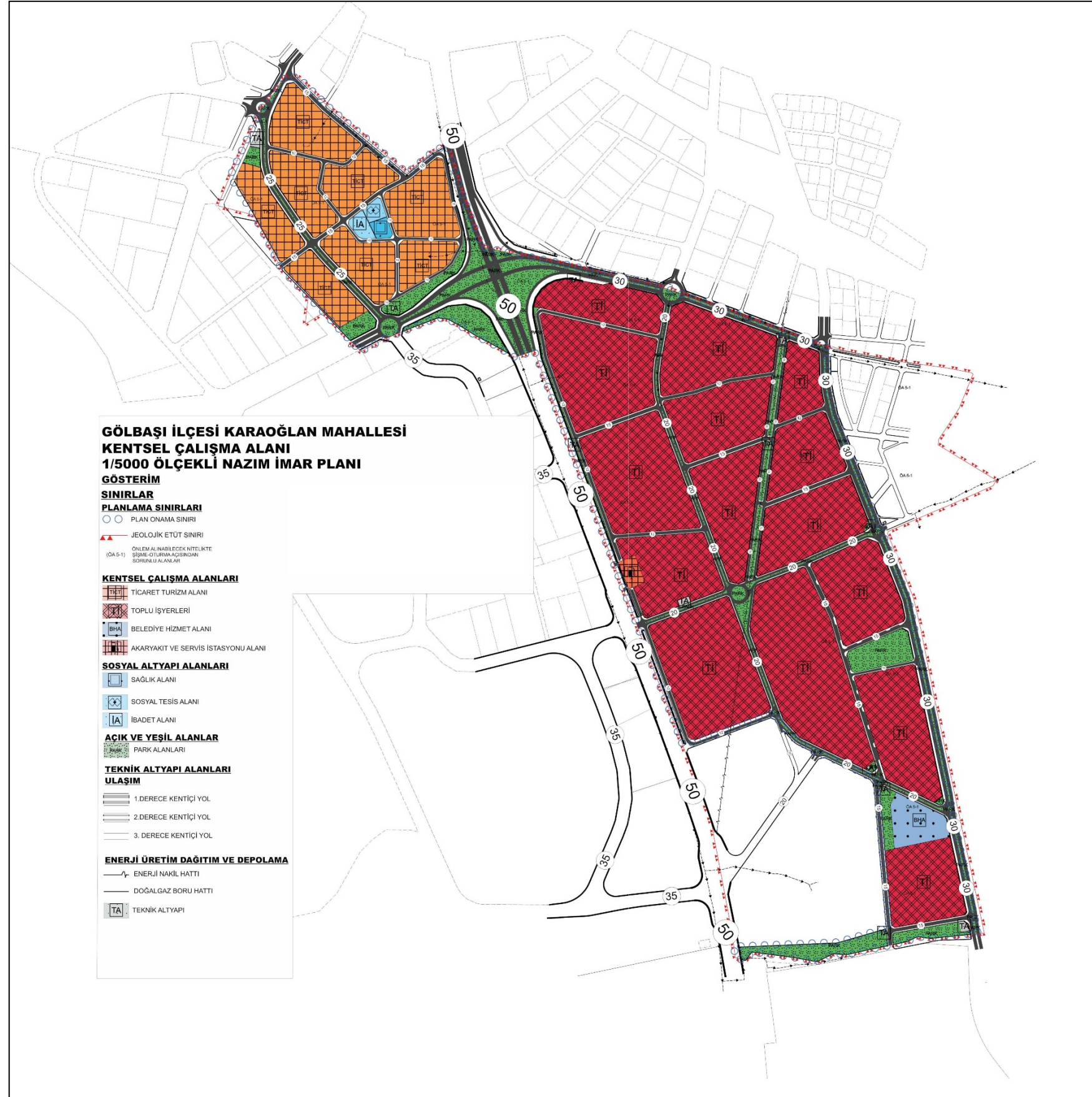
Planlama çalışması sonucunda eski planlara göre herhangi bir donatı kaybına sebep olacak değişikliğe gidilmemiştir. Mevcut sosyal donatı alanları ve açık yeşil alanlar korunmuştur.

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı



Harita 25. Meri Planlar ve Öneri Plan Karşılaştırması

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı



Harita 27. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Ankara İli Gölbaşı İlçesi
Karaoğlan Kentsel Çalışma Alanı

Arazi kullanım bilgilerini içeren bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 10. Planlama Alanı Arazi Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMI	ÖNERİ ALAN (m²)	ORAN (%)
TİCARET+TURİZM ALANI	185522	13.14
TOPLU İŞYERLERİ	791831	56.08
SAĞLIK ALANI	2544	0.18
SOSYAL TESİS ALANI	2781	0.2
İBADET ALANI	3440	0.24
BELEDİYE HİZMET ALANI	15175	1.07
PARK ALANI	125366	8.88
AKARYAKIT TESİS ALANI	3847	0.27
TEKNİK ALTYAPI	1570	0.11
TRAFO ALANI	880	0.06
YOL	279122	19.77
TOPLAM	1412078	100

EKLER

JEOLOJİK ETÜT RAPORU
ONAY SAYFASI

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	GÖLBAŞI
KÖY/MAHALLE	KARAOĞLAN MAHALLESİ
PAFTA	I29-c-01-b-2-c, I29-c-02-a-1-d, I29-c-02-a-1-c, I29-c-02-a-2-d, I29-c-02-a-4-a, I29-c-02-a-4-b, I29-c-02-a-3-a, I29-c-02-a-3-b, I29-c-02-a-4-c, I29-c-02-a-3-d, I29-c-02-a-3-c, I29-c-02-d-2-a, I29-c-02-d-2-b nolu paftalarda sınırları belirtilen 181 hektarlık alan
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

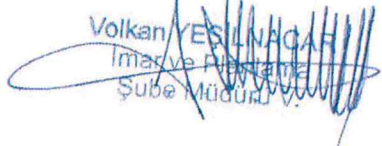
KOMİSYON

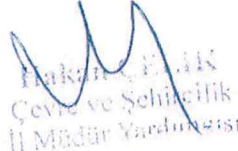

Ali ŞAHİN
Jeoloji Yüksek Mühendisi


Semra SOYÇUL
Jeoloji Mühendisi


Mustafa KAVRUCU
Jeofizik Mühendisi

Şb. Md.


Volkan YEŞİLNAĞAR
İmar ve Planlama
Şube Müdürü

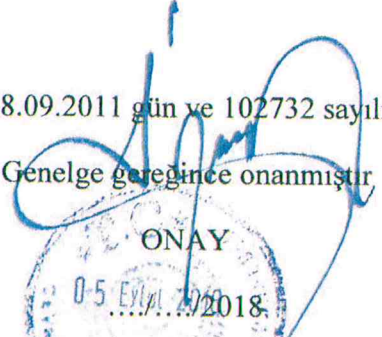

Mustafa KAVRUCU
Çevre ve Şehircilik
II Müdür Yardımcısı

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı

Genelge gereğince onanmıştır

ONAY

05 Eylül 2018


İsmail Tuna ÇEBECİOĞLU
Çevre ve Şehircilik
II Müdürü

KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Projeler Dairesi Başkanlığı



GÜNLÜ
18/01/2018

Sayı : 19089179-045-E.2588
Konu : görüş

GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
(Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil cad. No.3 Gölbaşı /Ankara)

İlgi : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15/12/2017 tarihli ve 43776148-24262 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda; Gölbaşı ilçesi Karaoğlan mahallesi sınırları içerisinde bulunan yazınız ekinde sınırları belirtilen alana yönelik Kurum görüşümüz istenmektedir.

İdaremiz teknik elemanlarımızca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu alandaki mevcut hatlarımızı gösterir sayısal yazımız ekinde (cd)

Mevcut hatlarımızın korunması gerekmektedir.

Ayrıca; Dere yatağı olması durumunda, Başbakanlığın 2006/27 – 2010/5 sayılı genelgeleri doğrultusunda mevcut dere yatakları korunarak planlamaların yapılması gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederiz.

e-İmzalıdır

Tarkan CİNEVİZ
Projeler Dairesi Başkanı V.

e-İmzalıdır

Mahmut EMİRDOĞAN
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: gölbaşı karaoğlan

20.12.2017 DE. OUT. W01, 2017, 2140

Konu: Mevcut altyapılar hakkında

T.C GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No:3 PK: 06865

İlgi: 15.12.2017 tarihli 94221923-754-E.24259 T.C GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı

İlgili yazınızda kurumunuzca belirtilen bölgeler üzerinde yapılmakta olan işlerin kapsadığı alanlardaki çalışmalar esnasında kullanılmak üzere altyapılarımıza ait verilerin hazırlanıp tarafınıza gönderilmesi talep edilmektedir.

Talep etmiş olduğunuz mevcut alt ve üst yapı bilgilerimiz coğrafi bilgi sistemi içerisinde değerlendirilecek şekilde konumsal özelliğe sahip dağıtım şebeke verileri AutoCAD (.dxf) formatında Ek-1 içerisinde bulunmaktadır. Veriler, tiplerine göre ayrı katmanlarda düzenlenmiştir. Söz konusu verilerin içerisinde güncellenmemiş veya sehven unutulmuş tesis verileri bulunabilir. Şirketimiz bünyesinde verilerimizin doğruluğunu arttırma ve düzeltmeye yönelik çalışmalarımız devam etmektedir. Bu doğrultuda verilerdeki eksiklik ve hata ihtimali göz önünde bulundurularak yapılacak çalışmalarda özellikle kazı işleminin iş makinası yerine el ile özenli çalışma şeklinde yapılması gerekliliğini hatırlatırız. Bilgilerin çalışmalarınızda kontrolsüz kullanılması durumunda doğacak eksiklikler ve yanlışlıklardan mesul tutulamayacağımızı ve varlıklarımıza olası müdahaleniz sonucu meydana gelebilecek her türlü hasarın kurumunuz sorumluluğunda olacağını önemle bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla.


Buğra Han ÇAĞIRAN
Sistem İşletme Tk. Y.


Yusuf Çay DÜZGÜN
Sistem İşletme Müdürü

Ek:
1-Veri CD'si

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ALTYAPI KONTROL MÜD.HARİTA VE CBS BİRİMİ

27/01/2018

Sayı : GM-2018-50001367-754-E.3836**Konu** : Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi Kurum Görüşü hk.

GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlgi : 15.12.2017 tarih ve 94221923-754-E.24258 sayılı yazımız.

İlgi kayıtlı yazı ile, Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alana ilişkin kurum görüşümüzün iletilmesi istenilmektedir.

İmar planı değişikliği yapılacak plan onama sınırları içerisinde sorumluluğumuzda bulunan PE (Polietilen) ve ST (Çelik) orta basınç doğal gaz dağıtım ve iletim hatları, alçak basınç doğal gaz boru hattı ile birlikte servis hatları, vana, servis vanası gibi altyapı tesislerini tamamlar nitelikteki elemanlar yer almaktadır. Ayrıca planlama alanında bulunan doğal gaz altyapı tesisleri ise mevcut imar planındaki yollar ve park alanları dikkate alınarak imalat edilmiştir.

İmar planı değişikliği çalışması esnasında korunması ve dikkate alınması için, söz konusu planlama alanındaki kuruluşumuza ait altyapı tesis bilgileri sayısal olarak ekte ki CD ortamında -(*.ncz) formatında-yazımız ekinde sunulmaktadır.

Doğal gaz altyapı tesislerinin, yapılaşma koşullarına sahip plan kullanımları içerisinde olması yapılacak inşaat çalışmaları esnasında zarar görmesi ihtimali nedeniyle can, çevre ve mal güvenliği açısından tehlike arz etmektedir.

Bölgeye sağlanan doğal gaz arzının devamlılığı ve sunulan kamu hizmetinin aksamaması, doğal gaz altyapı tesislerinin deplaseman teknik olarak zor ve ciddi maliyetler içermesi ve oluşabilecek herhangi bir mağduriyetin önlenmesi için;

- Orta ve alçak basınç doğal gaz hatlarının imar planı değişikliğinde yolda, imkân olmaması halinde yapılaşma koşulları ve herhangi bir mülkiyete konu olmayacak park alanlarında kalacak şekilde planlanması,
- İmar planı değişikliği çalışması esnasında doğal gaz altyapı tesislerinin korunması,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak doğal gaz hatlarının imar planında işlenmesi

hususunda gereğini,
Bilgilerinize arz ederiz.

e-İmzalıdır
Muhammed Ömeş A Y L A
Yatırımlar Direktörü

Ek :

- 1- CD.
- 2- Altyapı tesislerimizi gösterir pafta (2 adet).

9



Waterbox - Sukutusu

Koluman Otomotiv Endüstri A.Ş.

GÖLBAŞI

Tp-Atem Petrol

Aselsan Gölbaşı Yerleşkesi





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

Sayı : 79580170-754-111105
Konu : İmar İşleri

13.02.2018

GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 15.12.2017 tarihli ve 24264 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesinde İmar planı yapılacağı belirtilerek, Kuruluşumuz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu alanın DSİ projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj ya da göl koruma alanında bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ekli 1/25000 ölçekli alanda İmar planı etüt çalışması yapılmış olup, 1/5000 ölçekli halihazır haritaya dere yatakları, taşkın alanları ve ıslah kesiti tablosu işlenmiş olup, etüd alanının güney sınırından geçen Kurt Deresi ıslahı için iki alternatif düşünülmüştür.

KESİT-1 (KURT DERESİ):

1. Alternatif: Taşkın debisi $Q_{100}=28,360 \text{ m}^3/\text{s}$, $Q_{500}=41,590 \text{ m}^3/\text{s}$ ' dir. İslah kesiti tablosunda belirtildiği gibi trapez kesitli toprak kanal açılarak, bakım-onarım ile rutin temizliklerde kullanılmak üzere her iki sahilde 6' şar metre servis yolu bırakılarak ıslah edilmelidir.

2. Alternatif: İslah kesiti tablosunda belirtildiği gibi çift tarafı kargir kıyı koruma duvarlı olarak, bakım-onarım ile rutin temizliklerde kullanılmak üzere her iki sahilde 6' şar metre servis yolu bırakılarak ıslah edilmesi. Konya-Ankara Karayolu üzerinde zorunlu yol geçişi için konulan büzün kaldırılarak Q_{500} yıllık taşkın debisini geçirebilecek kesitte uygun hava paylı sanat yapısının yapılması gerekmektedir.

Etüt alanı içerisinde yer alan yağış alanı küçük kuru dere yatakları ile etüd alanının topoğrafik eğimine göre yağışlar sırasında oluşan yüzey ve yamaç suları, Belediye altyapı (yağmursuyu) sistemi içerisinde bertaraf edilmelidir. İmar planı uygulamasında yeni belirlenen İmar yollarına derenin zorunlu yol geçişlerine 500 yıl yinelemeli taşkın debisini geçirebilecek kesitte yeterli hava paylı sanat yapısı yapılmalıdır. Ayrıca "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesinde belirtilen hususlara titizlikle riayet edilmelidir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.



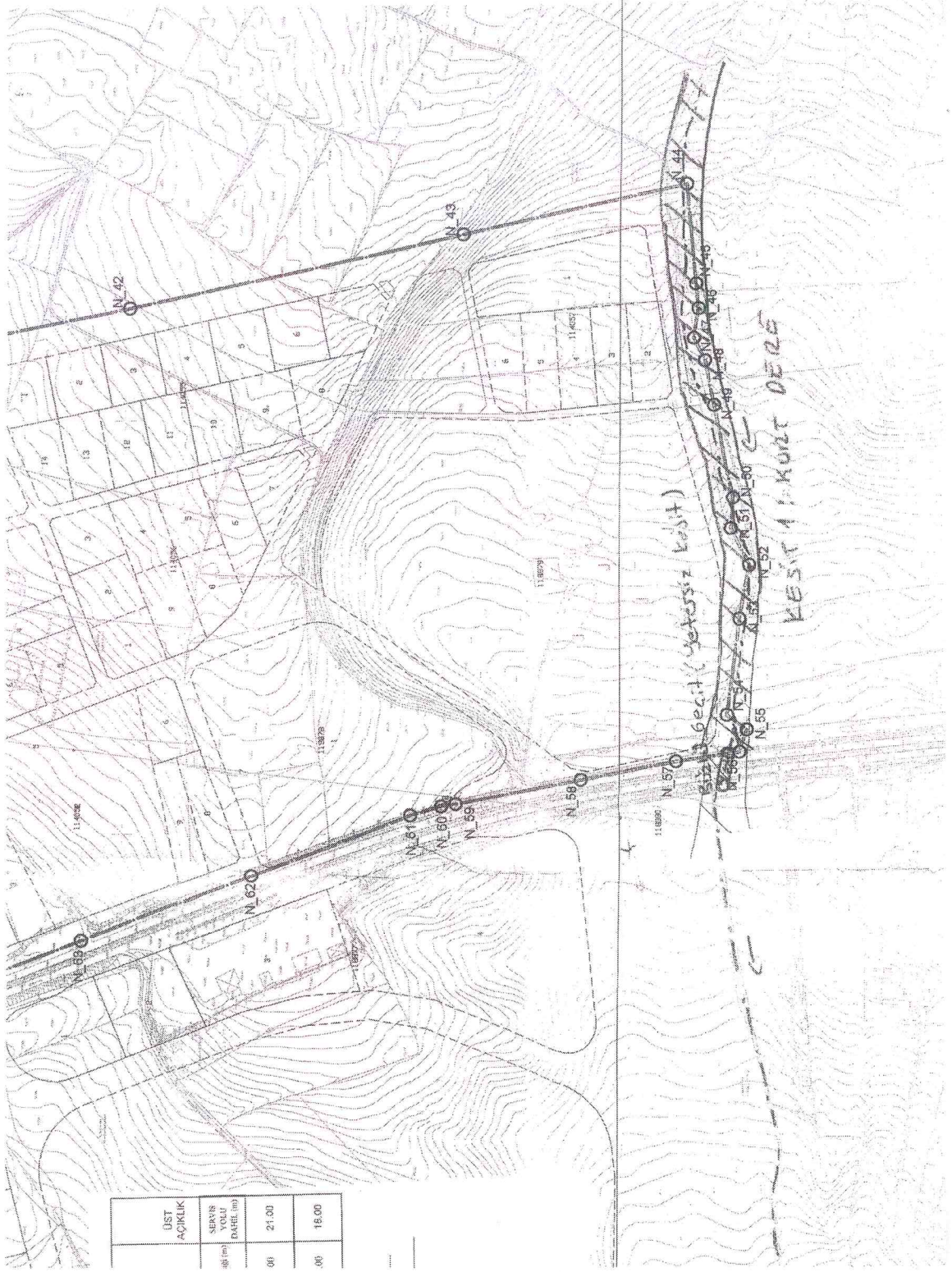
Fatih FÜNLÜ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Orjinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: YMPLU-WB11-HW51-7644

Adres : DSİ 5. Bölge Müdürlüğü Eskişehir Yolu 8.KM 06520
Çankaya/ANKARA
Telefon : (312) 219 77 00 Belgegeçer (Fax) : (312) 219 78 00 Elektronik
Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Meral ACAR Mühendis
Telefon :
e-posta : meralacar@dsi.gov.tr

N.30
N.31
N.32
N.33
N.34
N.35
N.36
N.37
N.38
N.39
N.40
N.41
N.42
N.43
N.44
N.45
N.46
N.47
N.48
N.49
N.50
N.51
N.52
N.53
N.54
N.55
N.56
N.57
N.58
N.59
N.60
N.61
N.62
N.63
N.64
N.65
N.66
N.67
N.68
N.69
N.70
N.71
N.72
N.73
N.74
N.75
N.76
N.77
N.78
N.79



ÜST	AÇIKLIK	SIRKINIS	YOLU	DARLI. (m)
		08 (m)		21.00
		00		16.00



GÖLBASI BELEDİYE BAŞKANLIĞI KARAOĞLAN MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI

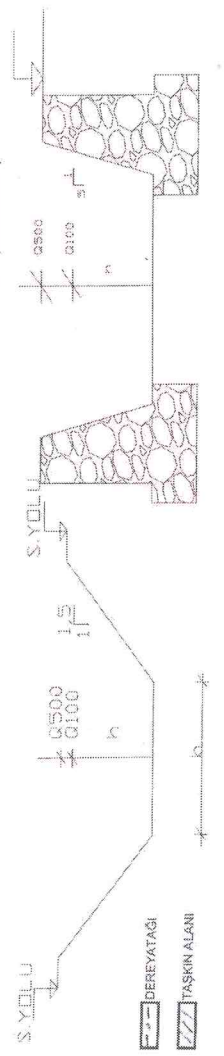
Kesit No	Elev. Arit	Yağış Anam. (mm)	Ortal. m ² /s	Fıçızadık Malzemesi	İsah Eşimi	İsah Tipi	Duvar veya Toprak Kanal Şev Eğrişi	İsah Kanı Taban (m)	İsah Kanı Yüksekliği (m)	Kestir Açıklığı			Sivris Yolu Geniliği (m)	ÜST AÇIKLIK
										Q _{top}	Q _{kan}	Q _{sev}		
1	KURT DERESİ 1. Alternatif	12.70	28.360	41.590	0.020	TRAPEZ KESİTLİ TOPRAK KANAL	1/1.5	3.00	1.50	2.00	30.460	55.987	9.00	21.00
1	KURT DERESİ 2. Alternatif	12.70	28.360	41.590	0.020	KARŞIYAKI KORUNUŞ DUVARLI	1/0.2	3.00	1.80	2.50	28.613	46.532	4.00	18.00

İSLAH TIP 1 KESİTİ

TRAPEZ KESİTLİ TOPRAK KANAL

KESİT 1 (ALTERNATİF)

KESİT 2 (ALTERNATİF)





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
4. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 96989113- 754 / E.15552
Konu : Görüş

12.01.2018

GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
ANKARA

İlgi: 15/12/2017 tarih ve 24255 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi sınırları içerisinde belirtilen alanlar dahilinde yapılmak istenen imar planına esas kurum görüşümüz talep edilmektedir.

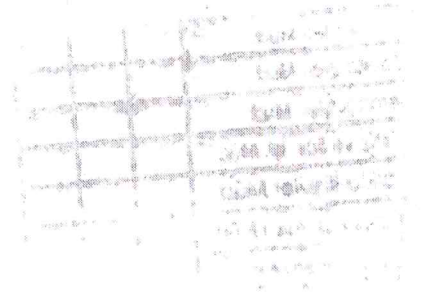
Söz konusu kesim Ankara-Konya Devlet Yolu ve Ankara-Konya Devlet Yolu K2 Köprülü Kavşağı güzergahından etkilenmektedir. K2 Kavşağına ait kamulaştırma planımız Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 06/12/2017 tarih ve 14698 sayılı yazısı ile onaylanmış olup; sayısal hali yazımız ekinde (cd) gönderilmektedir. Ankara-Konya Devlet Yolu güzergahına ait kamulaştırma planlarımız sayısal olmayıp ozalit plan şeklindedir. Bahse konu kesime ait ozalit planlarımız yazımız ekinde gönderilmekte olup; bu kesimle ilgili nihai görüşün Gölbaşı Kadastro Biriminden alınması gerekmektedir. Planlama yapılırken kamulaştırma sınırlarına ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerekmektedir. Bununla birlikte hazırlanacak olan imar planlarının görüş için yeniden idaremize gönderilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Emin SERT
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EKLER:

1. Cd (1 adet)
2. Yazı Örneği (2 sayfa)
3. Kamulaştırma Planı



"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden, "ohwkj454250D" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

Zübeyde Hanım Mah. Yeni Etilik Cad. No:39 06110 Dışkapı / ANKARA

Bilgi için: Timurçin YALÇIN

Harita Teknikeri

Tel - Faks: 3039094-

e-posta : h-tyalcin@kgm.gov.tr



Telefon No : 312 3039000

Faks: 312 3843128

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm4bolge@hs01.kep.tr

İmar ve Şehircilik Bakanlığı

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -

İçişleri Bakanlığı

31 Ağustos 2016

Ref : BE-OUT-301-2016- 1345



Konu: Gölbaşı-Karaoğlan Mahallesiine ait
İmar Planının Revize Edilmesi Hk.

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Gaziosmanpaşa Mah. Sahil Cad. No:1
Gölbaşı / ANKARA

Şirketimizin sorumluluk sahası içerisinde yer alan Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesiinin imar planı üzerinde yapılan inceleme neticesinde;

- 1- Planlama sahası içerisinde, Gölbaşı bölgesinin ana besleme hatlarından olan ve kamulaştırması büyük oranda tamamlanan, 1980'li yıllarda tesis edilmiş Şirketimizin kullanımındaki halen bölgenin enerji ihtiyacını karşılayan Gölbaşı-Yağlıpınar ENH ve 1995 yılında tesis edilmiş olan Gölbaşı TM-PTT Uydu Merkezi ENH'nin geçtiği,
- 2- Ancak, söz konusu ENH'lerinin emniyet mesafesi ile birlikte imar planında korunmayarak, konut ve ticaret parselleri üzerine isabet ettiği, hatların kaldırılmasının veya yeraltına alınmasının mümkün olmadığı,
- 3- Ayrıca, bölgenin ileride sağlıklı ve devamlı bir şekilde enerji alabilmesi amacıyla ihtiyaç duyulacak olan trafo yerleri için imar planında yeterli miktarda ve bölgeyi kapsayacak şekilde teknik altyapı alanlarının ayrılması,

hususları tespit edilmiştir.

ENH'nin altındaki parsellerde olumsuzluk yaşanmaması amacıyla, Belediyemiz tarafından imar planında gerekli revizyonun yapılması büyük önem arz etmektedir. Bu kapsamda, mevcut ENH güzergâhları ve iletken kesitlerine göre bu hatlar için bırakılması gereken emniyet mesafeleri (2x3/0 iletken kesitli Gölbaşı-Yağlıpınar ENH için emniyet mesafesi dahil sağ+sol toplam 25 m; 2x477 MCM iletken kesitli Gölbaşı TM-PTT Uydu Merkezi ENH için emniyet mesafesi dahil sağ+sol toplam 30 m'dir.) sayısal plan üzerine işlenerek CD ortamında (*.ncz formatında) ekte gönderilmektedir.

Ayrıca, bölgenin ileride sağlıklı ve devamlı bir şekilde enerji alabilmesi, yatay-dikey yapılaşmalardan dolayı artacak olan enerji ihtiyacının karşılanarak, enerji ihtiyacının yeniden düzenlenebilmesi, imar planları tamamlandıktan sonra elektrik dağıtım tesisleri için imar plan tadilatı yapılarak yer tahsislerine gerek kalmaması ve plan bütünlüğünün bozulmaması amacıyla ekli CD'deki sayısal proje üzerine işaretlenen alanlarda trafo yeri ayrılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Belediyemizce yapılacak imar planı çalışmalarında, ilgili diğer yatırımcı kurumlara ait tesisler (doğalgaz reglaj istasyonu vb.) ile trafo/dağıtım merkezinin yan yana veya aynı parsel içerisine yapılmasında mülkiyet ve teknik açıdan sorunlar yaşanabileceği, ayrıca bu tesis yerlerinin elektrik şebekesinin fiziki durumu, mevcut ve/veya yeni tesis edilmesi planlanan diğer trafo/dağıtım merkezinin konumu, enerji ihtiyacının karşılanacağı bölgedeki yatay-dikey yapılaşma ve imar durumu, arazinin engebeli yapısı ve taşınmaz üzerindeki mevcut yapılaşmalardan (gecekondu vb. binalar) dolayı belirlenecek alanların trafo/dağıtım merkezi tesisine uygun olup olmadığı gibi bazı kriterler göz önünde bulundurularak, Şirketimizce zeminde ve/veya plan üzerinde gerekli incelemeler yapıldıktan sonra belirlenmesi önem arz etmektedir. İhtiyaç duyulacak alanlar için Şirketimizle birlikte ortak çalışma yapılması hem Belediyemiz açısından hem de Şirketimiz açısından zaman ve işgücü kaybının önlenmesi, sonradan zorunlu haller dışında plan tadilatının yapılmaması vb. bakımından daha yararlı olacağı düşünülmektedir.

Bu kapsamda, planlama sahasında ilgili diğer yatırımcı kurumlara ait tesisler hariç olmak üzere, Şirketimizce tesis edilmesi planlanan söz konusu tesisler için oldukça büyük teknik altyapı alanları (T.A.A) ayrılması yerine, belirtilen kriterlere göre Şirketimizce tespit edilerek ekli CD'deki sayısal proje üzerine işlenmiş olan **trafo yerleri** için; emniyet mesafesi dahil (varsa yoldan/komşu parselden çekme mesafesi hariç) **5x8=40 m²**'lik alanların kamuya terkli yeşil alan, park vb. alanlardan ayrılması yeterli olmaktadır. Ayrıca, planlama sahası içerisindeki diğer mevcut elektrik tesislerimizin (Trafo, DM, KÖK, ENH vb.) yine kamuya terkli alanlarda korunması ve bu tesislere ait mülkiyet, tahsis, kamulaştırma/kira şerhi, irtifak haklarının da imar planı ve parselasyon çalışmalarında başka bir alana taşınmadan isabet ettiği parsellerde korunması kaydıyla çalışma yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Bu nedenle, açıklamalar doğrultusunda konunun Belediyenizce değerlendirilmesi ve mevcut ENH'ların emniyet mesafeleri dikkate alınarak konut-ticaret alanları yerine, kamuya terkli ENH koruma bandı, park vb. alanlarda korunması, ayrıca Karaoğlan Mahallesi planlama sahası içerisinde tespit edilen ekli CD'deki sayısal proje üzerine işaretlenen alanlarda ihtiyaç duyulan emniyet mesafesi dahil 5x8=40 m²'lik toplam 37 adet trafo yerinin de 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddeleri gereğince imar planında ayrılması hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,


Celal YARIMBIYIK
Harita Mühendisi


Erdal NAKAS
Emlak ve Kamulaştırma Müdürü

EK: 1 Adet CD

MAHKEME KARARLARI VE DAVALARA
İLİŞKİN BELGE

T.C.
ANKARA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/618
KARAR NO : 2014/486

2011/235
P. d. Kaye
Karaoğlan KÖYÜ A mahal
parselasyon planı
(114051 Ada. altlığı
763 parsel

DAVACI : ANKARA VALİLİĞİ DEFTERDARLIK MİLLİ EMLAK DAİRESİ
BAŞKANLIĞI ANIT EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ/ ANKARA

DAVALI : ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hipodrom Cad. No: 5/B Yenimahalle/ANKARA

VEKİLİ : AV. SİBEL ARZU VAROL-Aynı Adreste-

DAVANIN ÖZETİ : Ankara Büyük Şehir Belediye Encümeni 23.12.2010 tarih ve 2291 sayılı kararıyla onaylanan, Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi sınırları içinde kalan parselleri kapsayan parselasyon planının hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ: Haksız ve hukuki dayanaktan yoksun davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Ankara 1. İdare Mahkemesi'nce gereği görüldü:

Dava, Ankara Büyük Şehir Belediye Encümeni 23.12.2010 tarih ve 2291 sayılı kararıyla onaylanan, Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi sınırları içinde kalan parselleri kapsayan parselasyon planının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili 18. maddesinde, imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu ifade edildikten sonra, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalarından düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında % 40'ı geçmeyecek şekilde "düzenleme ortaklık payı"(DOP) düşülebileceği, kesilen düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağı hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanun'un 19. maddesinde ise, imar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe gireceği, bu planların bir ay müddetle ilgili idarede asılacağı, ayrıca mutad vasıtalarla duyurulacağı, bu sürenin sonunda kesinleşeceği, tashi edilecek planlar hakkında da bu hükmün uygulanacağı, kesinleşen parselasyon planlarının tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderileceği, bu dairelerce ilgililerin muvafakati aranmaksızın, sicillerinin planlara göre re'sen tanzim ve tesis edileceği hüküm altına alınmıştır.

Dava dosyasının incelenmesinden; davanın, Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi sınırlarında kalan , mülkiyeti davacıya ait 763 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda Gölbaşı Belediye Encümeninin 23.12.2010 gün ve 2291 sayılı kararıyla kabul edilen Karaoğlan mahallesi parsellerini kapsayan parselasyon planının iptali istemiyle açıldığı,

T.C.
ANKARA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/618
KARAR NO : 2014/486

Mahkememizce, söz konusu taşınmazı kapsayan alanda imar uygulaması yapılırken, yoldan ihdas suretiyle Gölbaşı Belediye'si adına imar parseli oluşturulup oluşturulmadığı hususunu açıklığa kavuşturmak amacıyla 26.09.2013 günlü ara kararıyla, davalı Gölbaşı Belediye Başkanlığından, "dava konusu parselasyon planı yapılırken yoldan ihdas suretiyle belediye adına tescil edilen taşınmazın ada, parsel numaralarının imar planındaki kullanım fonksiyonlarıyla birlikte istenilmesine" karar verildiği, davalı idarece gönderilen cevap yazısı ekinde yer alan belgeler incelendiğinde; uyuşmazlık konusu imar uygulaması yapılırken yoldan ihdas suretiyle imar parselleri oluşturularak belediye adına tesciller yapıldığı anlaşılmaktadır.

Danıştay'ın yerleşik içtihatlarına göre, parselasyon işlemi sonucunda iskana açılan alanlarda imar planı ile öngörülmüş olan park, otopark, yeşil saha ve umumi hizmet alanlarının sağlanması için, düzenlemeye giren kadastral parsellerin % 40'ı kadarının düzenleme ortaklık payı olarak bedelsiz alınması mümkün olup, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından imar planı uyarınca kapanan yollar gibi alanların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın parsel maliklerinden düzenleme ortaklık payı olarak alınması gerekir.

Belediyenin bu usulle kendi adına parseller oluşturması ve böylece uygulamaya dahil edilen şahıs arazilerinden daha fazla düzenleme ortaklık payı alması mümkün değildir.

Olayda, kapanan kadastral yolların belediyeye ait kadastral parsel olarak düzenleme alanına dahil edildiği ve belediye adına müstakil ya da hisseli parsel oluşturularak şahıs arazilerinden daha fazla oranda düzenleme ortaklık payı alındığı görülmektedir.

Bu durumda, davalı idare arazisinin parselasyon planı öncesi ve sonrası durumunun tetkikinden de davalı idarenin zarara uğratıldığı açık olduğu, kapanan yollar toplamının kamuya ayrılan alanlardan düşüldükten sonra DOP hesabının yapılması gerekirken, bu usule uyulmadan tesis edilen dava konusu parselasyon işleminde hukuka ve kamu yararına uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 69,60-TL yargılama giderinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere 03/04/2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
AHMET YAHYA ÖZDEMİR
27712

Üye
UĞUR GÜNGÖR
152989

Üye
OKAN ÖZBEK
152935

YARGILAMA GİDERLERİ

Posta Gideri	:	69,60 TL
TOPLAM	:	69,60 TL



T.C.
ANKARA
16. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/1358
KARAR NO : 2022/644

DAVACI : TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI ANKARA ŞUBESİ
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ
-UETS[16442-44187-35577]

DAVALILAR : 1- GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI (E-Tebligat)
VEKİLİ : AV. HİLAL NUR ÖZTÜRK
2- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
(E-Tebligat)
VEKİLİ : AV. BURCU ÇAKIRTAŞ

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaoğlan Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan Kentsel Çalışma Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onaylanmasına ilişkin 22/12/2020 tarihli ve 275393 sayılı işlemin; hukuka ve mevzuata aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Usule ilişkin olarak idari davaya konu olabilecek nitelikte bir işlem olmadığı, esasa ilişkin olarak dava dilekçesinde ileri sürülen iddiaların maddi ve hukuki bakımdan itibar edilebilir bir yanının bulunmadığı, dava konusu işlemin hukuka ve mevzuata uygun olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Usule ilişkin olarak davacının dava açma ehliyetinin bulunmadığı, davanın süresinde açılmadığı, esasa ilişkin olarak dava dilekçesinde ileri sürülen iddiaların maddi ve hukuki bakımdan itibar edilebilir bir yanının bulunmadığı, dava konusu işlemin hukuka ve mevzuata uygun olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Ankara 16. İdare Mahkemesi'nce dava dosyasının tekemmül ettiği görüldüğünden, davacının yürütmenin durdurulması istemi hakkında bir karar verilmeyip dava dosyası incelenerek ve davalı idarelerin usule ilişkin itirazları yerinde görülmediğinden işin esası hakkında gereği görüşüldü:

Dava, davacı tarafından, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaoğlan Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan Kentsel Çalışma Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onaylanmasına ilişkin 22/12/2020 tarihli ve 275393 sayılı işlemin iptali istemiyle açılmıştır.

1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109.

T.C.
ANKARA
16. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/1358

KARAR NO : 2022/644

maddesinde; "(1) Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün görev ve yetkileri şunlardır:

a) Milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, sulak alanlar ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların tescil, onay ve ilanına dair usul ve esasları belirlemek ve bu alanların sınırlarını tescil etmek,

b) Tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinin tespit, tescil, onay, değişiklik ve ilanına dair usul ve esasları belirlemek ve bu alanların sınırlarını tespit ve tescil etmek, yönetmek ve yönetilmesini sağlamak,

c) Milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların kullanma ve yapılaşmaya yönelik ilke kararlarını belirlemek ve her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak veya uygulanmasını sağlamak..." düzenlemesine yer verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde; Nazım İmar Planı: varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan; Uygulama İmar Planı: tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bölgeleri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmış; Kanunun "Plan Kademeleri" başlıklı **6. maddesinde;** planların kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planlarının ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanacağı, **8/b maddesinde;** "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar." hükmüne, **8/e maddesinde;** "Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda belirtilen 3194 sayılı Kanun hükümleri uyarınca, alt ölçekli imar planlarının üst ölçekli imar planlarına uygun olması planlama ilkeleri gereği zorunlu olduğundan alt ölçekli planların üst ölçekli planlara aykırı olamayacağı ve arazi kullanım kararlarının alt ölçekli planlarla değiştirilemeyeceği kuşkusuzdur.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Eşik analizi" başlıklı 22. maddesinde; "(1) Planların hazırlanması sürecinde yerleşilebilir alanların belirlenmesi amacıyla, kurum ve kuruluşlardan alana ilişkin toplanan doğal ve fiziki bilgilerin, alana özgü yapılan etütler ile diğer

T.C.
ANKARA
16. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/1358

KARAR NO : 2022/644

tüm veriler birlikte değerlendirilmek suretiyle, gerek duyulan ölçeklerde halihazır haritalar üzerinde üst üste çakıştırılması ile eşik analizi hazırlanır.

(2) Eşik analizinde; topografik, jeolojik-jeoteknik, hidrojeolojik yapı özellikleri ile arazi kullanımı, tarım ve orman alanları, içme suyu havzaları, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, kıyı, altyapı, doğal ve fiziki veriler ile afet tehlikeleri analiz edilerek bir arada değerlendirilir.

(3) İmar planlarının hazırlanması sürecinde eşik analizinin yapılması zorunlu olup, plan kararlarının oluşturulmasında temel plan altlığı olarak kullanılır." kuralına, "Nazım imar planı" başlıklı 23. maddesinde; "(1) Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.

(2) İhtiyaç duyulması halinde, nazım imar planlarında, sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ayrılan alan dengeleri gözetilmek suretiyle uygulama imar planlarının yapım etapları belirlenebilir.

(3) Ulaşım sisteminin yolculukların mesafesini kısaltacak şekilde tasarlanması esastır.

(4) Park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan gibi açık alanların mahalle ve semt ölçğinde merkezlerle birlikte tasarlanması esastır.

(5) Açık ve yeşil alan ile diğer sosyal ve teknik altyapı alanları bir bütün olarak, erişilebilir şekilde merkezlerle birlikte planlanmalıdır.

(6) Nazım imar planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılır:

...

f) Toprak niteliği ve tarımsal arazi kullanımı.

g) Ekolojik yapı (ekosistem tipleri, flora ve fauna varlığı).

ğ) Koruma statüsü verilmiş alanlar, hassas alanlar (sit alanları, uluslararası sözleşmelerle korunan alanlar, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri, milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı, tabiatı koruma alanı, yaban hayatı geliştirme alanı, yaban hayatı koruma alanı, tür koruma alanı, içme suyu havzaları koruma alanları ve diğerleri)..." kuralına, "İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde; "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu geçicecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesis gerçekleştirilecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması

T.C.
ANKARA
16. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/1358

KARAR NO : 2022/644

zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.

...

(7) Yoğunluk artırıcı veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." hükmü yer almaktadır.

Dava dosyasının incelenmesinden, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaoğlan Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte değerlendirilmek üzere Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'ne sunulduğu, plan değişikliğine konu alanın 22/10/1990 tarihli ve 90/1117 sayılı karar ile 21/11/1990 tarihli ve 20702 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak koordinatları belirlenen Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi'nde kaldığı, planlama alanının davalı Bakanlıkça onaylanan 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Servis Alanı-1" ve "Ticaret-Turizm Alanı" lekesi içerisinde kaldığı, mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın 27/03/2009 tarihli ve 2576 sayılı Oluru ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarında "Konut Dışı Kenisel Çalışma Alanı" olarak tanımlı olup, yapılaşma koşullarının "E:0.50 Yençok:9.5m" olarak belirlendiği, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı (ASKİ Genel Müdürlüğü), Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş., Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Altyapı Kontrol Müdürlüğü Harita ve CSB Birimi), Tarım ve Orman Bakanlığı (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-5. Bölge Müdürlüğü) ve Karayolları Genel Müdürlüğü'nün (4. Bölge Müdürlüğü) görüşlerinin alındığı, Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 05/09/2015 tarihinde İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunun onaylandığı, söz konusu alanın Ö.A.5.1 (Önlemlen Alan 5.1) ve Ö.A.2.1 (Önlemlen Alan 2.1) tanımlı bölgede kaldığı, planlama alanının mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı tarafından 27/05/2009 tarihli ve 2576 sayılı Olur ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kaldığı, yapılaşma koşullarının E:0.50 Yençok:9.50 m olarak belirlendiği, planların yürürlükte olduğu, ancak Ankara Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Anıt Emlak Müdürlüğü'nün açmış olduğu dava sonucu Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 03/04/2014 tarihli ve E:2011/618, K:2014/486 sayılı kararıyla parselasyon planlarının iptal edildiği, aynı zamanda planlama alanının kuzey batısında alt ölçekli imar planlarında "konut dışı kentsel çalışma alanı" olarak planlanmış alanın Bakanlıkça onaylanan 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Ticaret-Turizm Alanı" lekesi içerisinde kalması nedeniyle, plan değişikliği ile planlama kararlarının üst ölçekli çevre düzeni planı kararlarına uyumlu hale getirildiği, Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüşü doğrultusunda bölgenin enerji ihtiyacını karşılayan enerji nakil hatlarının plana işlendiği ve gerekli koruma mesafelerinin ayrıldığı hususları belirtilerek, dava konusu Karaoğlan Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanması üzerine bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyumsuzlukta, imar planları genel düzenleyici işlemler olduğundan, bireysel işlemlerden farklı olarak daha ayrıntılı ve uzun hazırlık sürecinin bulunduğu, planların hazırlanması aşamasına

T.C.
ANKARA
16. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/1358

KARAR NO : 2022/644

ait olan bu süreçte uyulması gereken ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ayrıntılı düzenlemeye konu edilen araştırma, sentez, katılım, nüfus, yürüme mesafesi, etki alanı, sosyal teknik altyapı alanı standartları, plan açıklama raporu gibi teknik hususların anlaşılabilirliği ve planların üst ölçekli planlara, çevre ve şehircilik ilkelerine uygun olup olmadığının tam olarak ortaya konulabilmesi için davacının iddiaları da değerlendirilerek keşif ve bilirkişi incelemesinin yapılması gerektiği, uyuşmazlık konusu plan değişikliğinin kapsam ve niteliği özel ve teknik bilgiyi gerektirdiğinden, uyuşmazlığın çözümü için Mahkememizin 13/09/2021 tarihli ara kararı ile mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verildiği, bu kapsamda hazırlanarak Mahkememize sunulan 01/02/2022 tarihli bilirkişi raporunda sonuç olarak; "Dava konusu alanın, plan değişikliğinin onaylandığı tarihte yürürlükte olan 1/50.000 ölçekli Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Servis Alanı ve Ticaret-Turizm Alanı kullanımlarında kaldığı, bu bakımdan dava konusu planların üst ölçekli plana uygun yapıldığı, ancak 15 gün gibi kısa bir süre sonra dava konusu plan kararlarının dayanağı olan söz konusu üst ölçekli planın, Ankara 11. İdare Mahkemesi 07.01.2021 tarih ve E.2020/268-K.2021/25 sayılı kararı ile iptal edildiği ve dava konusu planların dayanaksız kaldığı,

Yürürlükteki, üst ölçekli plan, 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında, Kentsel Servis Alanı ve Marjinal ve Dikili Tarım Alanı kullanımlarında kaldığı, Marjinal ve Dikili Tarım Alanı kullanımında kalan alanların dava konusu plan değişikliğinde yapılaşmaya konu edildiği, bu bakımdan dava konusu plan değişikliğinde üst kademe 1/25000 ölçekli nazım plana ve planların kademeli birliktelik ilkesine aykırılık oluşturduğu,

Kurum görüşleri olarak söz konusu alana ilişkin plan değişikliğine esas olmak üzere sınırlı sayıda kurum görüşlerinin alındığı, diğer kurumsal görüşlerle birlikte esas itibarıyla alan 1/25000 ölçekli nazım planda dikili tarım arazisi ve marjinal tarım arazisi olduğunun belirtildiği halde tarım görüşünün alınmadığı, plan açıklama raporunda önceki planlara esas tarım görüşünün alındığına dair bir açıklamanın ve tarım görüşüne ilişkin bilgi ve belge sunumunun yapılmadığı, dolayısıyla üst ölçekli plan olarak yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında alanın tarım alanı olması ve tarım alanlarının korunmasının esas olması karşısında dava konusu plan değişikliğinde tarım görüşü yönünden belirsizlik bulunduğu ve değişikliğin bu yönden dayanıklı ve uygun olmadığı,

Plan değişikliği gerekçesi yönünden; dava konusu imar planı değişikliği gerekçeleri olarak: Dava konu alanda mevcut 27.05.2009 tarih ve 2576 sayılı karar ile onaylı Nazım ve Uygulama İmar plan kararlarına göre hazırlanan, İmar Uygulamasının iptal edilmesi nedenlerinin giderilmesi ve alandan geçen Enerji Nakil Hatlarının yerinde korunması dikkate alınarak yol sisteminin ve kullanımların enerji nakil hattına göre yeniden tasarlanması ihtiyacı hususlarının belirtildiği, bu noktada enerji nakil hatları ve teknik altyapı alanlarının yeniden yer seçimi gereksiniminden kaynaklı bir değişiklik gerekçesi ve kamu yararı olduğu ancak parselasyon planlarının iptalinin değişikliğe gerekçe oluşturamayacağı,

Plan notlarında genel hükümler ve yapılaşmaya ilişkin hükümler olmak üzere genel, ilkesel ve nihai uygulamaya yönelik ayrıntı hükümler düzenlendiği, ancak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli her iki plan kademesinde de aynı plan notlarının düzenlenmiş olmasının, bu anlamda genel hükümler 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.6., 1.9., 1.10., 1.11., 1.12., 1.13., nolu maddelerinin 1/5000 ölçekli plan değişikliğinde de düzenlenmesinin nazım İmar Planı tanımına ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 23.maddesine aykırı olduğu,

Dava konusu plan değişikliğinin her iki kademesinde de Konut Gelişimi önerilmediği ve planlama yaklaşımı olarak önerilmesinin de mümkün olmadığı halde konut gelişimi ve konut

T.C.
ANKARA
16. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/1358
KARAR NO : 2022/644

yapılaşma kaşullarını öngören 1.10. nolu plan notunun da gereksiz olduğu ve yanlış anlaşılmaya yönelik çelişki oluşturduğu.

Ticaret-Türizm Alanları plan notu ile alan kullanımına ilişkin kararların, mimari proje ve vaziyet planına bırakılarak belirsizlik yaratıldığı; alan kullanımı ve yapılaşmaya ilişkin hususların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenmesi gerektiği, bu durumun Mekânsal Planlar Yönetmeliği'nin planların tanımı ve içeriğine yönelik 4. ve 8 maddesine aykırılık oluşturduğu,

Plan notlarının Yapılaşmaya ilişkin hükümler 2.3. maddesinde, yönetmelikteki toplu işyerleri tanımını aşan resmi ve sosyal kültürel tesisler, eğitim ve sağlık tesisleri, rehabilitasyon merkezlerinin de yapılabileceğinin belirtilmesinin, hem yönetmelikteki toplu işyeri tanımına hem de alanda genel olarak öngörülen kısmen kirletici tesislerle uyumlu olmadığı, bu yönden 2.3. No.lu plan notunun mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 5.2. maddesine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı" görüş ve kanaatine yer verilmiş, bilirkişi raporuna davalılar tarafından yapılan itirazlar yerinde görülmeyle, bilirkişi raporu Mahkememizce hükme esas alınabilecek nitelikte bulunmuştur.

Bununla birlikte, davacı tarafından, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 18/09/2017 tarihli oluru ile onanan Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının iptali istemiyle açılan davada Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 07/01/2021 tarihli ve E:2020/268, K:2021/25 sayılı kararı ile "dava konusu işlemin kısmen iptaline, kısmen reddine" karar verildiği, anılan karara karşı yapılan istinaf başvurusu üzerine Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi'nin 27/01/2022 tarihli ve E:2021/810, K:2022/114 sayılı kararı ile "davanın reddi yönündeki Ankara 11. İdare Mahkemesi'nce verilen 07/01/2021 tarihli ve E:2020/268, K:2021/25 sayılı kararın kaldırılmasına, dava konusu işlemin iptaline, davalı idarenin istinaf başvurusunun reddi ile anılan kararın dava konusu işlemin iptaline ilişkin kısmına yapılan istinaf başvurusunun gerekçeli reddine" karar verildiği, anılan kararın gerekçesinde; "...Uyuşmazlık bu kapsamda değerlendirildiğinde, davacı tarafından, temel olarak, önceki yargı kararları dikkate alınmaksızın, dava konusu çevre düzeni planıyla getirilen bazı arazi kullanım kararları ile alanın statüsüne aykırı olarak yapılaşma öngörülerek, doğal yapının ve ekolojik dengenin bozulmasına yol açılacağı, bunun da çevre düzeni planının amacına uygun olmadığı iddiasıyla bakılan davanın açıldığı anlaşılmakta olup, bu doğrultuda, bilirkişi raporunda; davanın kapsamı, yapılaşmanın öngörüldüğü bu genel arazi kullanım kararları ile sınırlandırılarak, bu nitelikte kararlar getirilmeyen fonksiyonlar ile plan notları ve diğer hususlara ilişkin herhangi bir değerlendirme yapılmadığı görülmektedir.

Dolayısıyla, dava dilekçesindeki iddialar çerçevesinde, bilirkişi raporunda yer alan arazi kullanım kararlarına yönelik tespitler, Dairemizce de benimsenmiş olup, özel statülü bir alan olan Gölbaşı Çevre Koruma Bölgesinin korunması gereken alanlarında nüfus yoğunluğunu arttıracak ve bu yerlerin yapılaşmaya açılması sonucunu doğuracak dava konusu Çevre Düzeni Planının yukarıda belirtilen arazi kullanım kararlarında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Bu durumda, uyuşmazlıkta, yargısal incelemenin kapsamı yukarıda yer verildiği şekilde sınırlandırılarak, dava dilekçesindeki iddialar doğrultusunda, dava konusu çevre düzeni planı, bazı genel arazi kullanım kararları yönünden hukuka aykırı bulunduğundan, böyle bir çerçeve çizilmeksizin, davanın iki parsel yönünden reddi, diğer kısımlar yönünden ise planın iptaline yönelik mahkeme kararında hukuki isabet bulunmamıştır..." hususlarına yer verildiği anlaşılmaktadır.

Buna göre, dava konusu parsellerin bulunduğu alanın, 1/50.000 ölçekli Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Planında "kentsel servis alanı" ve "ticaret-turizm alanı"

T.C.
ANKARA
16. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/1358
KARAR NO : 2022/644

kullanımında kaldığı, yukarıda yer verilen yargı kararı ile, bu arazi kullanım kararı yönünden söz konusu çevre düzeni planının iptaline karar verildiği, dolayısıyla, söz konusu parsellerin bulunduğu alana yönelik üst ölçekli planın iptal edilmesi karşısında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin dayanaksız kaldığı, bununla birlikte, marjinal ve dikili tarım alanı kullanımında kalan alanların dava konusu plan değişikliğinde yapılaşmaya konu edildiği, parselasyon planlarının iptalinin değişikliğe gerekçe oluşturamayacağı, sonuç olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamının 22/12/2020 tarihli ve 275393 sayılı Oluru ve 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109. maddesi uyarınca onaylanan işbu dava konusu Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaoğlan Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan Kentsel Çalışma Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, imar mevzuatına, üst kademe plana ve planların kademeli birliktelik ilkesine, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından, tesis olunan dava konusu işlemde hukuka ve mevzuata uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; **dava konusu işlemin iptaline**, aşağıda dökümü gösterilen ve davacı tarafından karşılanan 274,10-TL yargılama gideri (bilirkişi ve yol ücreti ile keşif harcı hariç) ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi Uyarınca belirlenen 2.550,00-TL vekalet ücretinin davalı idarelerden 1/2 oranında alınarak davacıya verilmesine, yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmediğinden 97,70-TL YD harcının istemi halinde, artan posta avansının ise talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, Ankara Bölge İdare Mahkemesi İdari İşler Müdürlüğü tarafından karşılanacak olan 2.750,00-TL bilirkişi ve yol ücreti ve 419,90-TL keşif harcı ile resmi postadan karşılanan 6,50-TL posta giderinin kararın kesinleşmesinden sonra davalı idarelerden 1/2 oranında tahsili için ilgili tahsil dairesine müzekkere yazılmasına ve hazineye irad kaydına, kararın bir örneğinin de Ankara Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı'na (İdari İşler Müdürlüğüne) tebliğine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Ankara Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 2203/2022 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
ALİ ÜN
38451

Üye
ADEM YAVUZ
178550

Üye
CAN DOĞAN SARCAN
216773

YARGILAMA GİDERLERİ:

Başvurma Harcı	: 59,30-TL
Karar Harcı	: 59,30-TL
Vekalet Harcı	: 8,50-TL
Bilirkişi + Yol	
Ücreti	: 2.750,00-TL
Keşif Harcı	: 419,90-TL
Posta Gideri	: 147,00-TL
TOPLAM	: 3.444,00 -TL

PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ

ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

Seri No. :2107
Dosya No. :1475

16.12.2024
Tarihine kadar geçerlidir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Murat ORAL
Genel Müdür



SERİ NO :2107 T.C. NO.: 28069462164

ADI :Ergün

SOYADI :ERĞANI

BABA ADI :Recep

DOĞUM YERİ :Çorum

DOĞUM TARİHİ :08.06.1948

UNVANI :Şehir Plancısı

MEZUNİYET TARİHİ :28.06.1974

ÜNİVERSİTE :Orta Doğu Teknik Üniversitesi



İşbu YETERLİLİK BELGESİ, **Ergün ERĞANI**
İsteği üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ
HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesi'nde belirtilen **A** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.



T.C.

ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 2023-GD-875

Tarih : 03.01.2023

Konu: Durum Belgesi

SON DURUM

Tescil Bilgileri

Ticaret Unvanı: PLANART HARİTA PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK ÇEVRE PROJELERİ BİLGİSAYAR VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Mersis Numarası: 0619013928800018	Ticaret Sicil No: 144451
Durumu: Aktif	Türü: ORTAK SAYISI BİRDEN FAZLA LİMİTED ŞİRKET

Şirketin Merkez Adresi, İştigal Konusu ve Nevi

Şirketin Merkez Adresi: Ceyhun Atıf Kansu Cad. Bayraktar İş Merkezi F-Blok 114/6 Balgat Çankaya/ANKARA

Ortaklar

Gerçek Kişi Ortaklar

Ad Soyad	Uyruk	Kimlik No	Adres	Ortaklık Baş.Tar.	Toplam Pay Adedi	Toplam Sermaye
DENİZ İŞILDAR	Türkiye	36004812172	ÇANKAYA / ANKARA	16.6.2004	230	115.000,00 TL
ERGÜN ERĞANI	Türkiye	28069462164	ÇANKAYA / ANKARA	7.12.2021	232	116.000,00 TL
MÜCAHİT MERT İŞILDAR	Türkiye	35962813580	GÖLBAŞI / ANKARA	14.7.2020	230	115.000,00 TL

Yetkililer

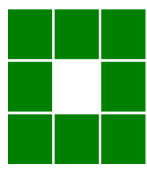
Ad Soyad	Uyruğu	Kimlik No	Baş Tarihi	Bit Tarihi	Yetki	Adres	Açıklama
DENİZ İŞILDAR	Türkiye	36004812172	14.7.2020	Aksi Karar Alınıncaya Kadar	Müdür (Müdürler Kurulu Başkanı)	ÇANKAYA/A NKARA	Münferiden Temsile Yetkilidir.
MÜCAHİT MERT İŞILDAR	Türkiye	35962813580	14.7.2020	Aksi Karar Alınıncaya Kadar	Müdür	GÖLBAŞI/AN KARA	Münferiden Temsile Yetkilidir.

Kısıtlamalar

Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



FATİH YILDIRIM
Tescil Yetkilisi



SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 21.03.2023
Sayı : 06.23.793

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

ANKARA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **PLANART HAR. PLAN. MİM. MÜH. ÇEVRE PRJ. BİL. VE TİC. LTD. ŞTİ.**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **PLANART HAR. PLAN. MİM. MÜH. ÇEVRE PRJ. BİL. VE TİC. LTD. ŞTİ. 2023** yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, KARAOĞLAN MAHALLESİ KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI İMAR PLANI İŞİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY** 'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,



Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı : PLANART HAR. PLAN. MİM. MÜH. ÇEVRE PRJ. BİL. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Tescil No : 0661063 **İlk Tescil Tarihi** : 05.07.2001
Yetkili Serbest Şehirci : ERGÜN ERGANİ **Tescil Yenileme Tarihi** : 11.01.2023
Kayıtlı Olduğu Oda : ŞPO **Sicil No** : 120
Diploma Ünvanı (Lisans) : ŞEHİR PLANCISI **Diploma No/Yılı** : 6917/1974
Bitirdiği Üniversite : ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA
Büro Adresi : EYLİBEYT CEYHUN ATIF KANSU CAD. NO:114 F BLOK DAİRE:6 06520 ÇANKAYA / ANKARA

**GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ, ANKARA İLİ,
GÖLBAŞI İLÇESİ, KARAOĞLAN MAHALLESİ, KENTSEL
ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

Müge GÜRDOĞAN EYDURAN
Şehir Plancısı

Plan İşlem No: NİP-061031080, UİP-061031083
Kurum Arşiv No: 156/2023
Ölçek: 1/5000, 1/1000

Bakanlık Makamının 11.10.2023 tarih ve 7635357 sayılı Olur'u ile 1 numaralı Cumhurbaşkanı Kararnamesininin 109. maddesi uyarınca tadilen onaylanan "Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi, Kentsel Çalışma Alanına İlişkin" 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

EKİDİR.

-Bu Plan Araştırma ve Açıklama Ek Raporu -76- sayfadır-

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Burhan ÖZDEMİR
2. Bölge Planlama Şube Müdürü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı