

ANKARA İLİ GÖLBAŞI İLÇESİ
TAŞPINAR MAHALLESİ
126348 ADA 1 PARSELİN (ESKİ 2561 PARSEL)
BİR KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANI TANIMI

Planlamaya konu alan; Ankara Çevre Otoyolu içinde, Gölbaşı havzasının kuzeybatısında kalarak güneybatı kentsel gelişme bölgesi koridorunun önemli bir kısmını oluşturan, genel olarak orta ve düşük yoğunluklu yeni konut gelişme bölgeleri içinde yer almaktadır. Alanın doğu sınırında Taşpınar-Gölbaşı yolu bulunmakta, bu yolun yaklaşık 500 metre doğusundan başlayarak, yüksek yoğunluklu yeni konut yapılanmaları da gelişmektedir. Ayrıca alanın kuzey tarafında kırsal karakterli konut dokusunun yer aldığı bir yerleşik alan bulunmaktadır.

Alan, Gölbaşı Belediyesi sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli İ29-b-16-d paftasında; 1/1000 ölçekli İ29-b-16-d-1-a, İ29-b-16-d-1-b, İ29-b-16-d-1-c ve İ29-b-16-d-1-d paftasında yer almakta ve Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Taşpınar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 126348/1 parselin Gölbaşı Özel Çevre Koruma (ÖÇK) sınırı içinde kalan 21,756.00 m²'si hariç 183,814.00 m²'lik alanını kapsamaktadır. Parselin tamamının mülkiyeti ise Maliye Hazinesi adına tapu siciline kayıtlı iken 17.08.2018 tarihinde İller Bankası A.Ş adına devri gerçekleştirilmiştir. Söz konusu parsel, 6306 s. kanununun 2. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 02.08.2018 tarihli Makam Olur'ları ile de "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Tablo 1: Mevcut Mülkiyet Durumu ve İmar Planı Kararları

İl/İlçe	Ankara/Gölbaşı
Mahalle/Köy	Taşpınar
Ada/Parsel	126348/1 (eski 0/2561 parsel)
Tapu Alanı	205.570,00 m ²
ÖÇK İçindeki Alan	21.756,00 m ²
Planlama Alanı	183.814,00 m ²
Mülkiyet	İller Bankası
Plan Durumu	Plansız

Mevcut durumda herhangi bir kullanımın yer almadığı boş bir arsa konumunda bulunan planlamaya konu parcel, Gölbaşı ilçesinde, Beytepe'yi Gölbaşı'na bağlayan anayol boyunca yer almaktadır. Ayrıca, alanın yakın çevresinde, özellikle batı yönünde çoğunlukla site şeklinde yapılaşmaların oluşmaya başladığı gözlemlenmektedir.

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu



Şekil 2: Parselin Konumu ve Çevresinden Görünümler





2.MEV CUT PLAN DURUMU

Mevcut imar durumu üzerinde yapılan incelemede planlamaya konu alanın üst ölçek 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planına sahip olduğu, ancak alt ölçekli planlar yönünde planlamaya konu alanda onaylanan planların ilgili mahkemesince iptal edildiği, son durumda alanın Bakanlığımızca rezerv alan olarak onaylanması nedeniyle Belediyesince onaylanan planlarda plan onama dışında bırakıldığı, bu çerçevede planlamaya konu alana ilişkin planlama kronolojisinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

1-Planlama alanı 1/100.000 ÇDP’de “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor alanı” ve “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımları içerisinde kalmaktadır. Ancak 1/100.000 ÇDP’nin plan hükümlerinin 10.1.15. maddesinde;

- “Bu plan kapsamındaki alanlarda, kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında gereksinim duyulması halinde toplu konut idaresine tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ilişkin başvurular, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a tabi alanlara ilişkin uygulamalar ve 6107 sayılı Kanun uyarınca İlbank A.Ş. tarafından yapılan uygulamalar bu planın ilkeleri ve nüfus kabulleri esas alınarak, ilgili kurum ve kuruluşlarının görüşlerinin alınmasıyla bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili idaresince Büyükşehir Belediyesi görüşü değerlendirilir. Söz konusu taleplerin kentsel ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda ise, plan bütünlüğü çerçevesinde ve nüfus kabulü dahilinde, ilgili idaresince Büyükşehir Belediyesi görüşü alınarak alt ölçekli planlarda değerlendirilir.”

İfadeleri yer almaktadır. Bu maddeden hareketle planlama çalışmasına 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği dahil edilmemiştir. Diğer taraftan; 1/100.000 ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planı Ankara 9. İdare Mahkemesinin E:2018/551, K:2020/1610 sayılı ve 28.09.2020 tarihli kararıyla iptal edilmiş olup, son durumda, planlamaya konu alan 1/100.000 ölçekli ÇDP hükümleri yönünden plansız durumda bulunmaktadır.

3-Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2007 tarihli ve 1615 sayılı kararıyla onaylanan “Gölbaşı Taşpınar Kızılcaşar Mahallesi ve çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı” ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin (ABBM) 15.06.2007 tarihli ve 1623 sayılı kararıyla onaylanan Gölbaşı Taşpınar Kızılcaşar ve İncek Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Doğu Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ağaçlandırılacak Alan” kapsamında kaldığı,

TEİAŞ tarafından açılan davaya ilişkin Ankara 2. İdare Mahkemesinin 2018/297 K. Sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2007 tarih ve 1623 sayılı kararı ile onaylı Taşpınar, Kızılcaşar, İncek Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Doğu Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notlarının 2.4 ve 10.6 maddelerine yapılan itirazların reddini içeren Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.11.2007 tarih ve 2880 sayılı kararının iptaline hükmedildiği,

4-Anılan Mahkeme kararını yerine getirmek için hazırlanan “Gölbaşı İlçesi, Taşpınar, Kızılcaşar, İncek Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Doğu Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”nın ABBM’nin 09.08.2018 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanarak, planlama konu alanın “ağaçlandırılacak alan” olarak planlandığı,

- Bankamızca Büyükşehir Belediyesine hitaben 12.10.2018 tarihli ve E.44024 sayılı yazısı ile söz konusu planlara plan askı sürecinde itiraz edildiği söz konusu itirazda; mülkiyetimizdeki Gölbaşı İlçesi Taşpınar Mahallesi 2561 no.lu parselin, 02.08.2018 tarih ve 135173 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği, müteakiben 17.08.2018 tarihinde Bankamıza devrinin gerçekleştirildiği, bahse konu taşınmaz üzerinde plan onama yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında bulunduğu ve anılan taşınmaz üzerinde planlama çalışmalarının devam ettiği, bu sebepten söz konusu taşınmazın plan onama sınırı dışına çıkarılmasının talep edildiği,
- Bankamızca Belediyesine hitaben planlama alanının plan dışına çıkartılması talebinin ABBM’nin 11.01.2019 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunduğu, son durumda, planlama alanının rezerv alan olarak onaylanması nedeniyle, Belediyesi nezdinde onaylanan planlarda plan onama sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir.

3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK DURUM

Planlama çalışmasına konu alana ilişkin hazırlanan ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgeye göre 03.10.2018 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı Önlemlili Alan (ÖA-5.2 ve 2.1)

olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak plan çalışmasında dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıdaki gibidir:

Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2) Dolgu Alanları:

Proje alanının kuzeydoğusunda, dolgu malzeme niteliğinde birimler gözlenmektedir. Bu alanlarda dolgu niteliği ve kalınlığı düzensizdir. Bu alanlar;

- Bu alanda, parsel ve bina bazında yapılacak zemin etütlerde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu tabakası kaldırılmalı ve yapı yükleri dolgudan sonra gelen mühendislik problemi bulunmayan birimlere taşıtılmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak olan şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Kendi, komşu parsellerin ve yol güvenliği sağlanmadan derin kazılar yapılmamalıdır.
- Bina temelleri, aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimlerin üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirmeye gidilmelidir.
- Çevre, yüzey ve yer altı sularının zemin ve inşa edilecek yapı temellerini olumsuz yönde etkilememesi için zeminin uygun drenaj sistemleriyle drene edilmesi gerekmektedir.
- Yapılacak parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturtulacağı zemin seviyelerine ait mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşma gücü, sıvılaşma, stabilite sorunu vb) ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulması gerekmektedir.

Önlemler Alan-2.1. (OA-2.1.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

- Mevcut ve oluşabilecek şev aynasının topuk bölgesinde oluşabilecek muhtemel deplasmanlara önlem olarak gerekli istinat sistemlerinin yapılması.
- Kazı durumu için yamaç stabilitesini arttırmak için kademelendirme (teraslama) yapılmalıdır.
- Kazı şevleri iksa (istinat, perde duvar, püskürtme beton v.b) tedbirler ile desteklenmelidir.
- Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.
- Yapılaşma öncesi yol, alt yapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Bina temelleri, aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimlerin üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirmeye gidilmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb) ve tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.
- "Afet bölgelerinde yapılacak olan yapılar hakkındaki yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

- Yapı yükleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.

Şekil 5: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



4. PLAN GEREKÇESİ – PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı, 6306 Sayılı Kanununun 2. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 02.08.2018 tarihli Makam Olur’ları ile de “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir. Parsellerin tamamının mülkiyeti ise Maliye Hazinesi adına tapu siciline kayıtlı iken 17.08.2018 tarihinde İller Bankası A.Ş adına devri gerçekleştirilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 11.01.2019 tarih ve 58 nolu kararı ile de; İller Bankası’nın Gölbaşı İlçesi Taşpınar, Kızılcaşar, İncek Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Doğu Etabı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin “bahse konu

taşınmaz üzerinde plan onama yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında bulunduğu ve anılan taşınmaz üzerinde planlama çalışmalarının devam ettiği, bu sebepten söz konusu taşınmazın plan onama sınırı dışına çıkarılması” talebi uygun bulunarak kabul edilmiştir.

Rezerv Yapı Alanı, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 2. Maddesinin (c) fıkrasında, “Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar” şeklinde tanımlanmıştır. Aynı Kanununun 6. Maddesinin 5. Fıkrasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın “Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya”, “Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya”, “Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye” yetkili olduğu ve bu uygulamaların, “Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabileceği” belirtilmektedir.

Ayrıca, Kanununun 6. Maddesinin 6. Fıkrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın, “riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkili” olduğu belirtilmektedir.

6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 4. Maddesinin 4. Fıkrasında ise, “Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.” ifadeleri yer almaktadır.

Tüm bu mevzuat hükümleri çerçevesinde ve bu hükümlerin gereği olarak; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın ilgili kuruluşu olan ve planlama alanındaki parselin mülkiyetine sahip

olan İller Bankası A.Ş. tarafından hazırlanan bu planda, rezerv alanların kanunda ve yönetmelikte belirtilen amaçlarına uygun biçimde, gelir ve hasılat getirecek bir uygulama yapılarak bu alanın yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amaçlanmaktadır. Söz konusu alanın konumu, ulaşım kolaylıkları, çevresindeki gelişme potansiyeli ve bölgedeki yeni konut ve ticaret birimleri ihtiyacı da göz önünde bulundurulmuştur. Bu çerçevede planlama alanının Gölbaşı-Taşpınar yolu ile olan bağlantısı ve bu ulaşım bağlantısı nedeniyle yakın bölgedeki (komşuluğundaki) yeni mekânsal dönüşümler dikkate alınarak, planlama alanının söz konusu dönüşümün bütünleyeni olacak şekilde ve yaşanılabilir bir kentsel mekân yaratılmasını ve alandaki dönüşüm taleplerinin planlı bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlamak için iş bu planlama çalışması hazırlanmıştır.

Şekil 6: Planlama Alanı Yakın Çevresi Projeler



Plan kararları oluşturulurken, çevre yapılaşma koşulları, kat yükseklikleri ve teknik ve sosyal donatı dengesi incelemeleri yapılmıştır. Bu çerçevede aşağıda plan kararlarına yönelik detaylı bir değerlendirme yapılacak olmakla birlikte, planlama alanı bir bütün olarak incelenmiş ve plan kararı ile getirilen nüfusa hizmet etmek üzere planlama alanında aile sağlık merkezi (ASM) ve kültürel tesis alanı önerilmiştir.

Planlamaya Konu Alan Çevresindeki Planlama Kararları

Diğer taraftan söz konusu alanda daha önceki plan değişiklikleri ile oluşmuş ve uygulama görmüş bazı proje alanları tespit edilmiştir. Bu alanlardan 118014 ada 41 parseldeki “Nata İncek” olarak bilinen projenin yüksekliği 18 kat, 118014 ada 5 parseldeki “Ede Tower” olarak bilinen projenin yüksekliği 33 kat, 118012 ada 1 parseldeki “Ons İncek Konutları” olarak bilinen projenin yüksekliği 45 kat ve 118015 ada 5 parseldeki “Web Tower” olarak bilinen projenin yüksekliği ise 36 kat olarak tespit edilmiştir.

Şekil 7: Planlamaya Konu Parseller Çevresi Yapılaşma Koşulları



Özetle, yukarıdaki resimde de detaylı bir şekilde görülebileceği üzere, planlama alanında önceki plan değişiklikleriyle oluşmuş ve uygulamaya geçmiş yapılar incelendiğinde, bölgede kat yüksekliklerinin 16 Kat ile 45 Kat arasında değiştiği gözlemlenmektedir.

Analizlerden yola çıkılarak planlama alanı şekillendirilmiş, buna göre artan yoğunluğun ihtiyacı olan donatı alanları tasarlanmış ve bu alanların kamuya bedelsiz terk edileceği plan notuyla hükme bağlanmıştır. Bu haliyle teklif edilen plan ile planın makro ölçekteki sosyal ve teknik altyapı alanı dengesini koruyan bir planlama pratiği geliştirilmiştir.

Tüm bu analizlerin yanı sıra, planlama alanına ilişkin verilmiş olan mahkeme kararlarına dikkat çekmek gerekmektedir. Bu çerçevede, planlamaya konu edilen 126348/1 parseli de içeren Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi 15.06.2007 tarih ve 1623 sayılı kararıyla onaylanan Taşpınar Kızılcaşar İncek Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGPA) Doğu Etabı planları, TEİAŞ tarafından Ankara 2. İdare Mahkemesi 2017/794 esasına kayden açılan dava sonucunda mahkemenin vermiş olduğu 2018/297 sayılı kararla söz konusu plan iptal edilmiştir. Yukarıda da açıklandığı üzere ve tekrar ifade etmek gerekirse, söz konusu planların iptal edilmesi sonrasında ABBM'nin 09.08.2018 tarih ve 1289 sayılı kararıyla planlamaya konu parselin “ağaçlandırılacak alan” olarak ilan edilmesi sonrası, taşınmazın “rezerv yapı alanı” ilan edilmesi nedeniyle, Bankamızca onaylı plana askı sürecinde yapılan itiraz neticesinde planlama alanının son tahlilde plan onama sınırı dışına çıkartıldığına dair ABBM'nin 11.01.2019 tarih ve 58 sayılı kararı alındığı, dolayısıyla **Belediyesi nezdinde onaylanan planlarda planlama alanının plan onama sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir.**

Tüm bu analizlerle birlikte, makro ölçekteki verilen planlama kararları, yol şeması ve bölgede oluşan yapı tipolojisi de göz önüne alınarak plan kararları üretilmiştir. Plan kararları üretilirken, parselin ÖÇK sınırı içerisinde kalan kısımları ise plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

Bu çerçevede hazırlanan plan teklifinde 126348/1 parsel, Konut Alanı E=1.00 Yençok: Z+5 Kat (79.972 m²), Ticaret + Konut (TİCK) E=1,00 Yençok: Z+5 Kat (11.910 m²), Ağaçlandırılacak Alan (81.966 m²), Kültürel Tesis Alanı (2.632 m²) ve Aile Sağlığı Merkezi (ASM) (2.668 m²) olacak şekilde planlama kararı alınmıştır.

Tablo 2: Öneri İmar Durumu ve Alan Kullanımları

Alan Kullanımı	Yüzölçümü (m²)	Yüzde (%)
Konut Alanı (E:1,00)	79.972,00	43,50
Ticaret + Konut Alanı (E:1,00)	11.910,00	6,50
Ağaçlandırılacak Alan	78.612,00	42,80
Kültürel Tesis Alanı	2.632,00	1,45
Aile Sağlığı Merkezi (ASM)	2.668,00	1,45
Pasif Yeşil Alan	3.233,00	1,75
Teknik Altyapı Alanı	121,00	0,05
Yol	4.666,00	2,50
Toplam	183.814,00	100,00

Enerji Nakil Hattının planlama alanından geçtiği bölgede, pasif yeşil alan içinde kalan ve mevcutta yüksek gerilim hattı direğinin bulunduğu alan ilgili kurumun görüşü doğrultusunda teknik altyapı alanı olarak planlanmıştır. Sonuç olarak planlama alanında donatı alaları yönünden 126348/1 parselin 78.612 m²'si Ağaçlandırılacak Alan, 2.632 m²'si Kültürel Tesis Alanı, 2.668 m²'si Aile Sağlığı Merkezi, 3.233 m²'si Pasif Yeşil Alan ve 121 m²'si Teknik Altyapı Alanı olmak üzere toplam 87.266 m² Donatı Alanı planlanmıştır. Planlama alanında öngörülen plan kullanım kararları ve planlama alanının çevresiyle ilişkisinin mekânsal anlamda yeniden projekte edilmesi için ise planlama alanının 4.666 m²'si Yol olarak planlanmıştır.

Tablo 3: Öneri İmar Durumu ve İnşaat Alanları

	İl/ İlçe/ Mahalle	Ada/ Parsel No	Alanı Büyüklüğü (m ²)	İmar Durumu	Emsale Esas İnşaat Alanı (m ²)
Öneri Durum	Ankara/ Gölbaşı/ Taşpınar	126348/1	79.972,00	Konut, E=1,00 Yençok: Z+5 Kat	79.972,00
			11.910,00	Ticaret + Konut, E=1,00 Yençok: Z+5 Kat (Konut Oranı: %65)	11.910,00
			Toplam		91.882,00

Yukarıda parsel alanına ilişkin verilen yapılaşma koşullarından planlama alanına ilişkin yaklaşık bir planlama nüfusu projeksiyonu yapılabilir. Bu çerçevede nüfus projeksiyonu yapılırken son yıllarda ebeveyn banyosu, geniş balkonlar, giyinme odası, kiler vb. kullanımların kişi başına düşen inşaat alanını da arttıracakları düşünülerek; yeni imar planında kişi başına düşen inşaat alanı 50 m²/kişi¹ olarak hesaplanarak şu sonuca ulaşılabilir:

Uygulama İmar Planı Teklifi Nüfus Projeksiyonu

$$[79.972,00 \text{ m}^2 + 11.910,00 * 0,65] = 87.713,50 \text{ m}^2 \text{ Konuta Esas Parsel Alanı}$$

$$87.713,50 * 1,00 = 87.713,50 \text{ m}^2 \text{ Konuta Esas İnşaat Alanı}$$

$$87.713,50 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 \text{ (Kişi başı İnşaat Alanı)} = 1754 \text{ Kişi}$$

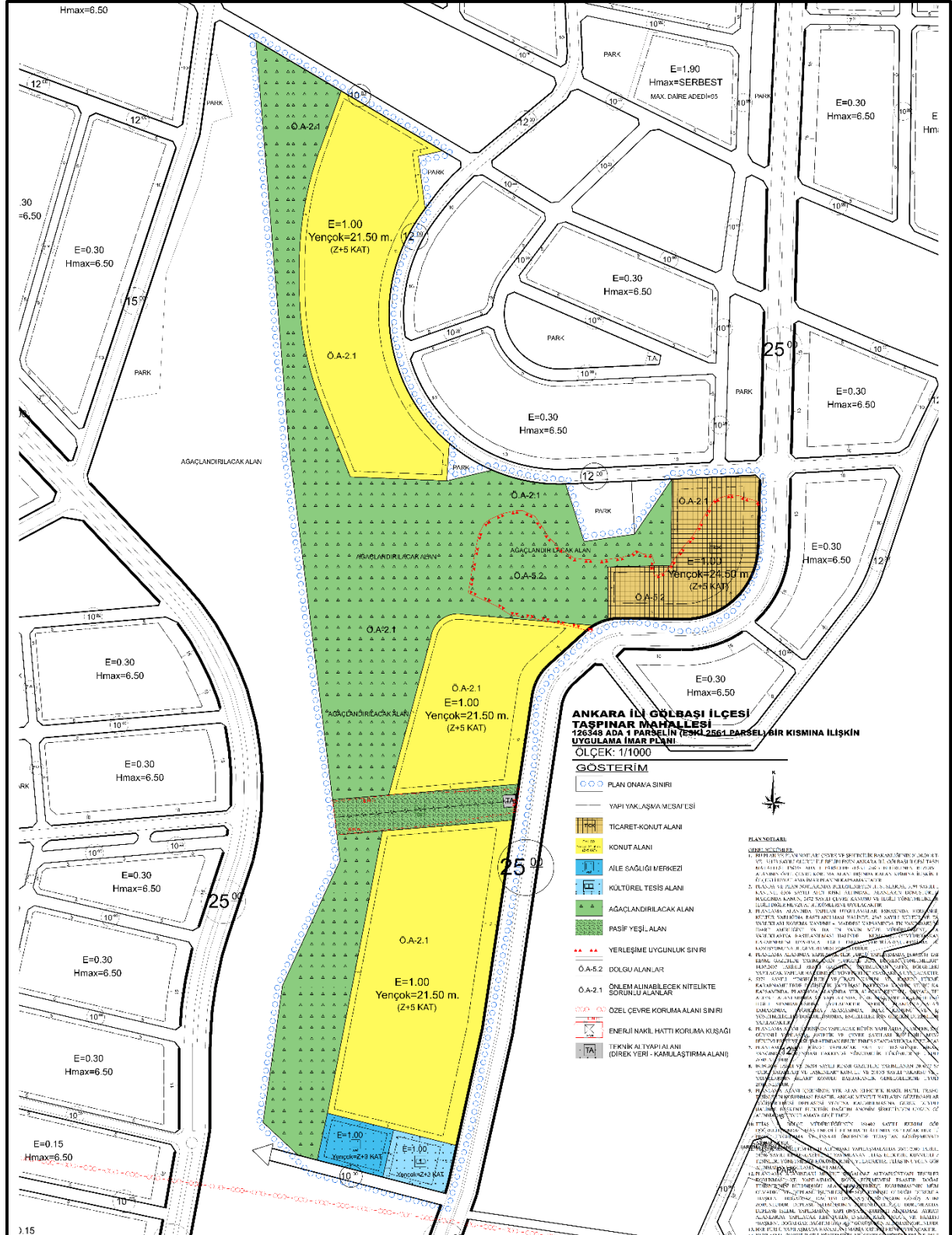
Plan Teklifiyle artan nüfus → 1754 Kişi

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre 1754 kişi için gereken sosyal donatı ihtiyacı ise; $1754 * 20 \text{ m}^2 = 35.080,00 \text{ m}^2$ 'dir.

¹ Kişi başı 50 m² inşaat alanı projeksiyonu ayrıca plan notu hükmü olarak plan notlarında da ifade edilmiştir.

Plan teklifi ile 1754 kişi için gerekli olan **35.080,00 m²** sosyal donatı ihtiyacı varken, yukarıda da belirtildiği şekliyle plan teklifimizle **87.266,00 m²** donatı (Kültürel Alan, ASM ve Ağaçlandırılacak Alan ve Pasif Yeşil alan) alanı ve 4666 m² yol alanı planlanmıştır.

Şekil 8: Öneri Uygulama İmar Planı Şeması



5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

PLAN NOTLARI:

GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN VE PLAN NOTLARI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 01.08.2018 TARİH VE 135173 SAYILI OLUR'U İLE BELİRLENEN ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ TAŞPINAR MAHALLESİ 126348 ADA 1 PARSELDE (ESKİ 2561) BELİRLENEN REZERV YAPI ALANININ ÖZEL ÇEVRE KORUMA ALANI DIŞINDA KALAN KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINI KAPSAMAKTADIR.
2. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKINDAKİ MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE YA DA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE, TABİAT VARLIKLARINA RASTLANILMASI HALİNDE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNEMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.
5. 5378 SAYILI "ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR. AYRICA, PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
7. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

8. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI “DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU VE 2010/5 SAYILI “AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ELEKTRİK NAKİL HATTI, TRAFO V.B. TESİSLERİN KORUNMASI ESASTIR. ANCAK MEVCUT HATLARIN GÜZERGÂHLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ DEPLASESİ VE/VEYA KALDIRILMASINA GEREK DUYULMASI HALİNDE BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
10. TEİAŞ 8. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 361409 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA; TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TEİAŞ’TAN GÖRÜŞ/MUVAFAKAT ALINACAKTIR.
11. TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE’DE YAYIMLANAN TEİAŞ ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TEİAŞ’IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
12. PLANLAMA ALANINDAKİ MEVCUT DOĞALGAZ ALTYAPI/ÜSTYAPI TESİSLERİNİN KORUNMASI VE YAPILAŞMAYA KONU EDİLMEMESİ ESASTIR. DOĞALGAZ TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN SÖZ KONUSU OLDUĞU DURUMLARDA “BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO A.Ş.”DEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU DURUMLARDA İSE DEPLASE İŞLEMİ YAPILMADAN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ. AYRICA BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAAT, KAZI, DOLGU VB. FAALİYETTE “BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO A.Ş.” GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
13. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA HAVAALANI MÂNİA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
14. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ HUSUSLAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
15. ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 03.10.2018 TARİHİ İLE ONAYLI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

16. KONUT ALANINDA E=1,00 VE Yençok= 21,50 M. (Z+5 KAT) OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. EMSALE DAHİL OLMAK ÜZERE BODRUM KAT YAPILABİLİR. BODRUM KATLAR DAHİL MAKSİMUM YÜKSEKLİK 7 KATI GEÇEMEZ.
17. TİCK GÖSTERİMLİ ALANDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TİCARET+KONUT BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. E=1,00 VE Yençok= 24,50 M. (Z+5 KAT) OLARAK UYGULAMA

YAPILACAKTIR. EMSALE DAHİL OLMAK ÜZERE BODRUM KAT YAPILABİLİR. BODRUM KATLAR DAHİL KAT SAYISI 7 KATI GEÇEMEZ.

18. TİCK ALANLARINDA, KONUT ORANI EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ % 65'İNİ GEÇEMEZ.
19. PLANDA GÖSTERİLEN ADALARIN İFRAZ EDİLMESİ HALİNDE 5'ER METRE ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.
20. OTOPARK GEREKSİNİMİ, YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
21. YAYA YOLLARI SERVİS VE OTOPARK GİRİŞİ OLARAK KULLANILABİLİR.
22. ENERJİ İLETİM HATTI KORUMA KUŞAĞI ALTINDA KALAN VE PLANLAMA ALANINDA PASİF YEŞİL ALAN OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. BU ALANLARDA HERHANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ. PARK, SPOR VEYA OYUN ALANI GİBİ DÜZENLEMELER YER ALAMAZ.
23. 126348 ADA 1 PARSELDE (ESKİ 2561) KİŞİ BAŞI BİRİM KONUT BÜYÜKLÜĞÜ 50 M²DİR.
24. PLAN İÇERİSİNDE AYRILAN SOSYAL DONATI ALANLARI (AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, PASİF YEŞİL ALAN, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, KÜLTÜREL TESİS ALANI) KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR.
25. TİCARET-KONUT ALANI İLE KONUT ALANLARINDA KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE BELİRTİLECEK YERLEŞİM DÜZENİNE GÖRE, İLGİLİ İDARE TARAFINDAN RESEN İFRAZ VEYA TEVHİD YAPILIR. BU SURETLE OLUŞTURULACAK PARSELLER VAZİYET PLANINDAKİ İÇ YOLLARDAN MAHREÇ ALABİLİR. İFRAZ GERÇEKLEŞTİRİLEREK ELDE EDİLECEK YENİ PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5 METREDİR.

ANKARA İLİ GÖLBAŞI İLÇESİ
TAŞPINAR MAHALLESİ
126348 ADA 1 PARSELİN (ESKİ 2561 PARSEL)
BİR KISMINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANI TANIMI

Planlamaya konu alan; Ankara Çevre Otoyolu içinde, Gölbaşı havzasının kuzeybatısında kalarak güneybatı kentsel gelişme bölgesi koridorunun önemli bir kısmını oluşturan, genel olarak orta ve düşük yoğunluklu yeni konut gelişme bölgeleri içinde yer almaktadır. Alanın doğu sınırında Taşpınar-Gölbaşı yolu bulunmakta, bu yolun yaklaşık 500 metre doğusundan başlayarak, yüksek yoğunluklu yeni konut yapılanmaları da gelişmektedir. Ayrıca alanın kuzey tarafında kırsal karakterli konut dokusunun yer aldığı bir yerleşik alan bulunmaktadır.

Alan, Gölbaşı Belediyesi sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli İ29-b-16-d paftasında; 1/1000 ölçekli İ29-b-16-d-1-a, İ29-b-16-d-1-b, İ29-b-16-d-1-c ve İ29-b-16-d-1-d paftasında yer almakta ve Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Taşpınar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 126348/1 parselin Gölbaşı Özel Çevre Koruma (ÖÇK) sınırı içinde kalan 21,756.00 m²'si hariç 183,814.00 m²'lik alanını kapsamaktadır. Parselin tamamının mülkiyeti ise Maliye Hazinesi adına tapu siciline kayıtlı iken 17.08.2018 tarihinde İller Bankası A.Ş adına devri gerçekleştirilmiştir. Söz konusu parsel, 6306 s. kanununun 2. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 02.08.2018 tarihli Makam Olur'ları ile de "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Tablo 1: Mevcut Mülkiyet Durumu ve İmar Planı Kararları

İl/İlçe	Ankara/Gölbaşı
Mahalle/Köy	Taşpınar
Ada/Parsel	126348/1 (eski 0/2561)
Tapu Alanı	205.570,00 m ²
ÖÇK İçindeki Alan	21.756,00 m ²
Planlama Alanı	183.814,00 m ²
Mülkiyet	İller Bankası
Plan Durumu	Plansız

Mevcut durumda her hangi bir kullanımın yer almadığı boş bir arsa konumunda bulunan planlamaya konu parsel, Gölbaşı ilçesinde, Beytepe'yi Gölbaşına bağlayan anayol boyunca yer almaktadır. Ayrıca, alanın yakın çevresinde, özellikle batı yönünde yoğunlukla site şeklinde yapılaşmaların oluşmaya başladığı gözlemlenmektedir.

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu



Şekil 2: Parselin Konumu ve Çevresinden Görünümler



2.MEV CUT PLAN DURUMU

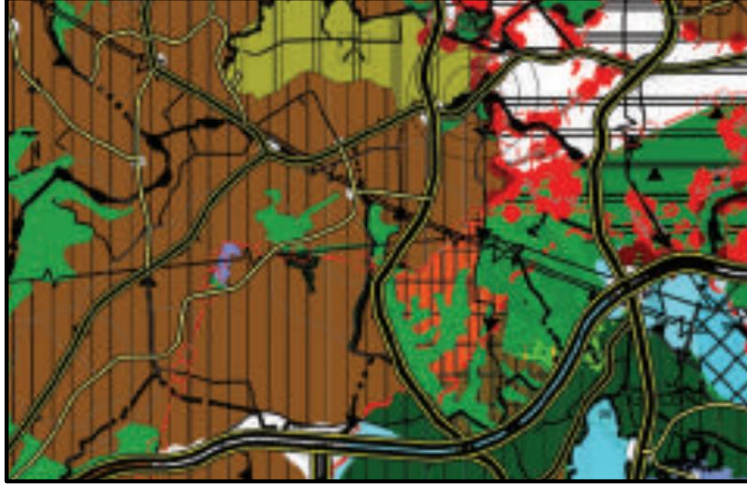
Mevcut imar durumu üzerinde yapılan incelemede planlamaya konu alanın üst ölçek 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planına sahip olduğu, ancak alt ölçekli planlar yönünde planlamaya konu alanda onaylanan planların ilgili mahkemesince iptal edildiği, son durumda alanın Bakanlığımızca rezerv alan olarak onaylanması nedeniyle Belediyesince onaylanan planlarda plan onama dışında bırakıldığı, bu çerçevede planlamaya konu alana ilişkin planlama kronolojisinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

1-Planlama alanı 1/100.000 ÇDP’de “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor alanı” ve “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımları içerisinde kalmaktadır. Ancak 1/100.000 ÇDP’nin plan hükümlerinin 10.1.15. maddesinde;

- “Bu plan kapsamındaki alanlarda, kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında gereksinim duyulması halinde toplu konut idaresine tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ilişkin başvurular, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a tabi alanlara ilişkin uygulamalar ve 6107 sayılı Kanun uyarınca İlbank A.Ş. tarafından yapılan uygulamalar bu planın ilkeleri ve nüfus kabulleri esas alınarak, ilgili kurum ve kuruluşlarının görüşlerinin alınmasıyla bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili idaresince Büyükşehir Belediyesi görüşü değerlendirilir. Söz konusu taleplerin kentsel ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda ise, plan bütünlüğü çerçevesinde ve nüfus kabulü dahilinde, ilgili idaresince Büyükşehir Belediyesi görüşü alınarak alt ölçekli planlarda değerlendirilir.”

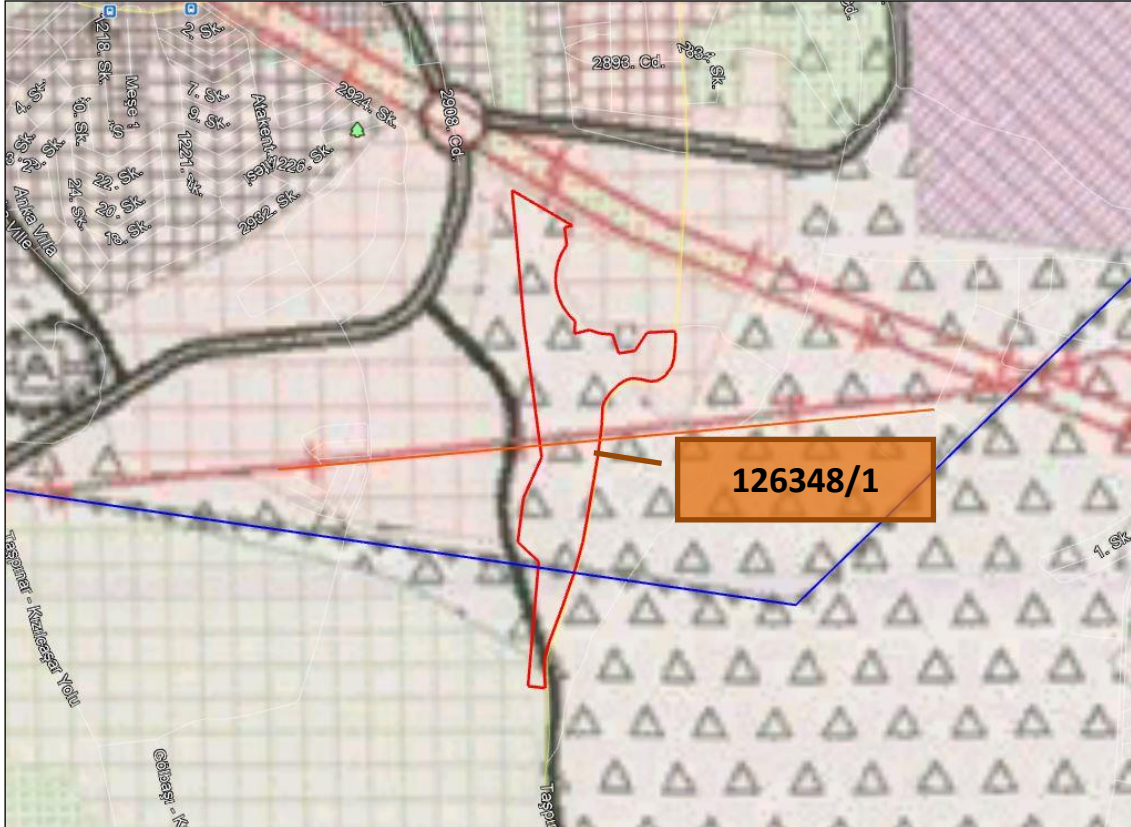
İfadeleri yer almaktadır. Bu maddeden hareketle planlama çalışmasına 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği dahil edilmemiştir. Diğer taraftan; 1/100.000 ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planı Ankara 9. İdare Mahkemesinin E:2018/551, K:2020/1610 sayılı ve 28.09.2020 tarihli kararıyla iptal edilmiş olup, son durumda, planlamaya konu alan 1/100.000 ölçekli ÇDP hükümleri yönünden plansız durumda bulunmaktadır.

Şekil 3: İptal olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında planlamaya konu alan.



2-Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.02.2007 gün ve 525 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı kapsamındadır. Planlamaya konu parseller "Ağaçlandırılacak Alanlar" gösteriminde yer almaktadır.

Şekil 4: 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı



3-Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2007 tarihli ve 1615 sayılı kararıyla onaylanan “Gölbaşı Taşpınar Kızılcaşar Mahallesi ve çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı” ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin (ABBM) 15.06.2007 tarihli ve 1623 sayılı kararıyla onaylanan Gölbaşı Taşpınar Kızılcaşar ve İncek Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Doğu Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ağaçlandırılacak Alan” kapsamında kaldığı,

TEİAŞ tarafından açılan davaya ilişkin Ankara 2. İdare Mahkemesinin 2018/297 K. Sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2007 tarih ve 1623 sayılı kararı ile onaylı Taşpınar, Kızılcaşar, İncek Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Doğu Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notlarının 2.4 ve 10.6 maddelerine yapılan itirazların reddini içeren Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.11.2007 tarih ve 2880 sayılı kararının iptaline hükmedildiği,

4-Anılan Mahkeme kararını yerine getirmek için hazırlanan “Gölbaşı İlçesi, Taşpınar, Kızılcaşar, İncek Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Doğu Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”nın ABBM’nin 09.08.2018 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanarak, planlama konu alanın “ağaçlandırılacak alan” olarak planlandığı,

- Bankamızca Büyükşehir Belediyesine hitaben 12.10.2018 tarihli ve E.44024 sayılı yazısı ile söz konusu planlara plan askı sürecinde itiraz edildiği söz konusu itirazda; mülkiyetimizdeki Gölbaşı İlçesi Taşpınar Mahallesi 2561 no.lu parselin, 02.08.2018 tarih ve 135173 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği, müteakiben 17.08.2018 tarihinde Bankamıza devrinin gerçekleştirildiği, bahse konu taşınmaz üzerinde plan onama yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında bulunduğu ve anılan taşınmaz üzerinde planlama çalışmalarının devam ettiği, bu sebepten söz konusu taşınmazın plan onama sınırı dışına çıkarılmasının talep edildiği,
- Bankamızca Belediyesine hitaben planlama alanının plan dışına çıkartılması talebinin ABBM’nin 11.01.2019 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunduğu, son durumda, planlama alanının rezerv alan olarak onaylanması nedeniyle, Belediyesi nezdinde onaylanan planlarda plan onama sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir.

3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK DURUM

Planlama çalışmasına konu alana ilişkin hazırlanan ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgeye göre 03.10.2018 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı Önlemlili Alan (ÖA-5.2 ve 2.1)

olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak plan çalışmasında dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıdaki gibidir:

Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2) Dolgu Alanları:

Proje alanının kuzeydoğusunda, dolgu malzeme niteliğinde birimler gözlenmektedir. Bu alanlarda dolgu niteliği ve kalınlığı düzensizdir. Bu alanlar;

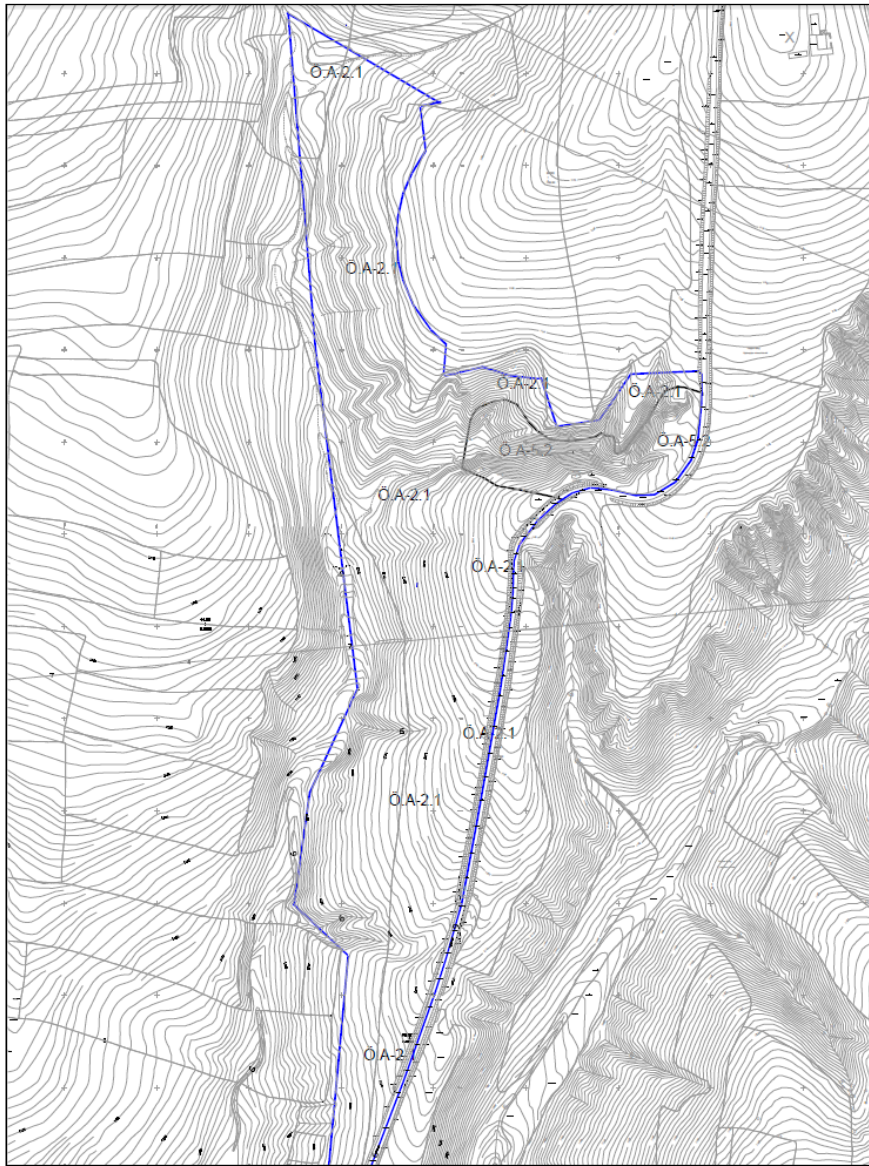
- Bu alanda, parsel ve bina bazında yapılacak zemin etütlerde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu tabakası kaldırılmalı ve yapı yükleri dolgudan sonra gelen mühendislik problemi bulunmayan birimlere taşıtırılmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak olan şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Kendi, komşu parsellerin ve yol güvenliği sağlanmadan derin kazılar yapılmamalıdır.
- Bina temelleri, aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimlerin üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirmeye gidilmelidir.
- Çevre, yüzey ve yer altı sularının zemin ve inşa edilecek yapı temellerini olumsuz yönde etkilememesi için zeminin uygun drenaj sistemleriyle drene edilmesi gerekmektedir.
- Yapılacak parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturtulacağı zemin seviyelerine ait mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşma gücü, sıvılaşma, stabilite sorunu vb) ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulması gerekmektedir.

Önlemler Alan-2.1. (OA-2.1.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

- Mevcut ve oluşabilecek şev aynasının topuk bölgesinde oluşabilecek muhtemel deplasmanlara önlem olarak gerekli istinat sistemlerinin yapılması.
- Kazı durumu için yamaç stabilitesini arttırmak için kademelendirme (teraslama) yapılmalıdır.
- Kazı şevleri iksa (istinat, perde duvar, püskürtme beton v.b) tedbirler ile desteklenmelidir.
- Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.
- Yapılaşma öncesi yol, alt yapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Bina temelleri, aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimlerin üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirmeye gidilmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb) ve tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.
- "Afet bölgelerinde yapılacak olan yapılar hakkındaki yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

- Yapı yükleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.

Şekil 5: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



4. PLAN GEREKÇESİ – PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı, 6306 Sayılı Kanunun 2. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 02.08.2018 tarihli Makam Olur'ları ile de "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Parsellerin tamamının mülkiyeti ise Maliye Hazinesi adına tapu siciline kayıtlı iken 17.08.2018 tarihinde İller Bankası A.Ş adına devri gerçekleştirilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.01.2019 tarih ve 58 nolu kararı ile de; İller Bankası'nın Gölbaşı İlçesi Taşpınar, Kızılcaşar, İncek Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Doğu Etabı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin "bahse konu

taşınmaz üzerinde plan onama yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında bulunduğu ve anılan taşınmaz üzerinde planlama çalışmalarının devam ettiği, bu sebepten söz konusu taşınmazın plan onama sınırı dışına çıkarılması” talebi uygun bulunarak kabul edilmiştir.

Rezerv Yapı Alanı, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 2. Maddesinin (c) fıkrasında, “Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar” şeklinde tanımlanmıştır. Aynı Kanununun 6. Maddesinin 5. Fıkrasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın “Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya”, “Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya”, “Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye” yetkili olduğu ve bu uygulamaların, “Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabileceği” belirtilmektedir.

Ayrıca, Kanununun 6. Maddesinin 6. Fıkrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın, “riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkili” olduğu belirtilmektedir.

6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 4. Maddesinin 4. Fıkrasında ise, “Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.” ifadeleri yer almaktadır.

Tüm bu mevzuat hükümleri çerçevesinde ve bu hükümlerin gereği olarak; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın ilgili kuruluşu olan ve planlama alanındaki parselin mülkiyetine sahip

olan İller Bankası A.Ş. tarafından hazırlanan bu planda, rezerv alanların kanunda ve yönetmelikte belirtilen amaçlarına uygun biçimde, gelir ve hasılat getirecek bir uygulama yapılarak bu alanın yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amaçlanmaktadır. Söz konusu alanın konumu, ulaşım kolaylıkları, çevresindeki gelişme potansiyeli ve bölgedeki yeni konut ve ticaret birimleri ihtiyacı da göz önünde bulundurulmuştur. Bu çerçevede planlama alanının Gölbaşı-Taşpınar yolu ile olan bağlantısı ve bu ulaşım bağlantısı nedeniyle yakın bölgedeki (komşuluğundaki) yeni mekânsal dönüşümler dikkate alınarak, planlama alanının söz konusu dönüşümün bütünleyeni olacak şekilde ve yaşanılabilir bir kentsel mekân yaratılmasını ve alandaki dönüşüm taleplerinin planlı bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlamak için iş bu planlama çalışması hazırlanmıştır.

Şekil 6: Planlama Alanı Yakın Çevresi Projeler



Plan kararları oluşturulurken, çevre yapılaşma koşulları, kat yükseklikleri ve teknik ve sosyal donatı dengesi incelemeleri yapılmıştır. Bu çerçevede aşağıda plan kararlarına yönelik detaylı bir değerlendirme yapılacak olmakla birlikte, planlama alanı bir bütün olarak incelenmiş ve plan kararı ile getirilen nüfusa hizmet etmek üzere planlama alanında aile sağlık merkezi (ASM) ve kültürel tesis alanı önerilmiştir.

Planlamaya Konu Alan Çevresindeki Planlama Kararları

Diğer taraftan söz konusu alanda daha önceki plan değişiklikleri ile oluşmuş ve uygulama görmüş bazı proje alanları tespit edilmiştir. Bu alanlardan 118014 ada 41 parseldeki “Nata İncek” olarak bilinen projenin yüksekliği 18 kat, 118014 ada 5 parseldeki “Ede Tower” olarak bilinen projenin yüksekliği 33 kat, 118012 ada 1 parseldeki “Ons İncek Konutları” olarak bilinen projenin yüksekliği 45 kat ve 118015 ada 5 parseldeki “Web Tower” olarak bilinen projenin yüksekliği ise 36 kat olarak tespit edilmiştir.

Şekil 7: Planlamaya Konu Parseller Çevresi Yapılaşma Koşulları



Özetle, yukarıdaki resimde de detaylı bir şekilde görülebileceği üzere, planlama alanında önceki plan değişiklikleriyle oluşmuş ve uygulamaya geçmiş yapılar incelendiğinde, bölgede kat yüksekliklerinin 16 Kat ile 45 Kat arasında değiştiği gözlemlenmektedir.

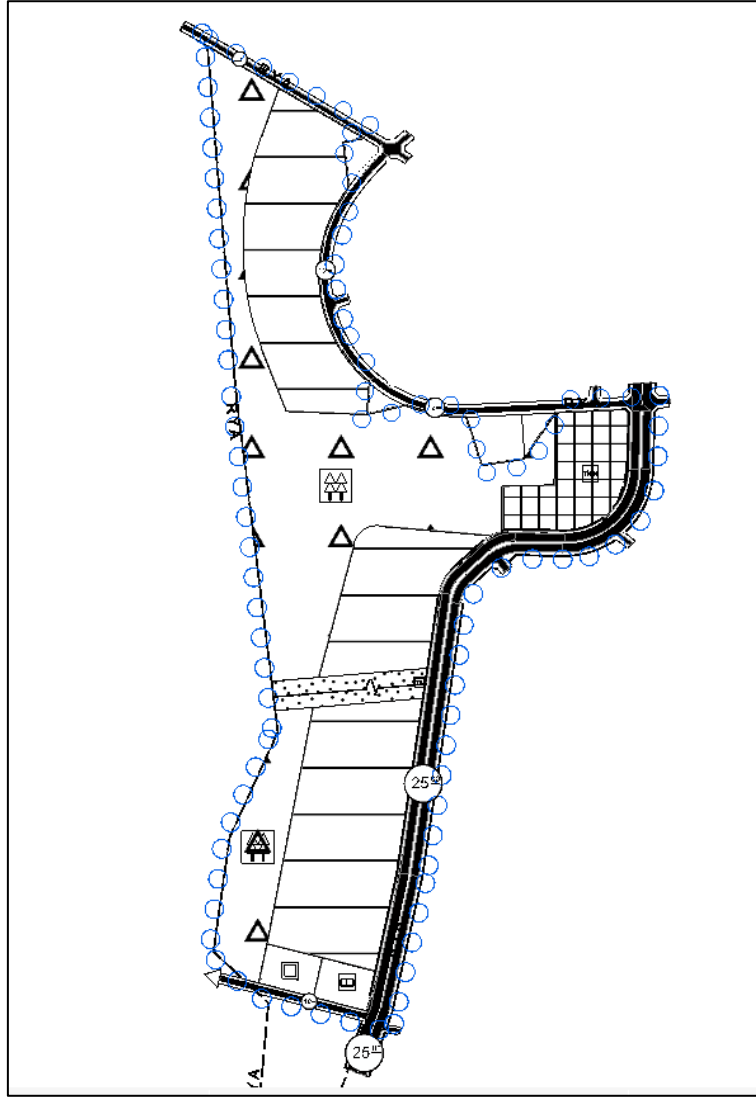
Analizlerden yola çıkılarak planlama alanı şekillendirilmiş, buna göre artan yoğunluğun ihtiyacı olan donatı alanları tasarlanmış ve bu alanların kamuya bedelsiz terk edileceği plan notuyla hükme bağlanmıştır. Bu haliyle teklif edilen plan ile planın makro ölçekteki sosyal ve teknik altyapı alanı dengesini koruyan bir planlama pratiği geliştirilmiştir.

Tüm bu analizlerin yanı sıra, planlama alanına ilişkin verilmiş olan mahkeme kararlarına dikkat çekmek gerekmektedir. Bu çerçevede, planlamaya konu edilen 126348/1 parseli de içeren Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi 15.06.2007 tarih ve 1623 sayılı kararıyla onaylanan Taşpınar Kızılcaşar İncek Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGPA) Doğu Etabı planları, TEİAŞ tarafından Ankara 2. İdare Mahkemesi 2017/794 esasına kayıtlı açılan dava sonucunda mahkemenin vermiş olduğu 2018/297 sayılı kararla söz konusu plan iptal edilmiştir. Yukarıda da açıklandığı üzere ve tekrar ifade etmek gerekirse, söz konusu planların iptal edilmesi sonrasında ABBM'nin 09.08.2018 tarih ve 1289 sayılı kararıyla planlamaya konu parselin “ağaçlandırılacak alan” olarak ilan edilmesi sonrası, taşınmazın “rezerv yapı alanı” ilan edilmesi nedeniyle, Bankamızca onaylı plana askı sürecinde yapılan itiraz neticesinde planlama alanının son tahlilde plan onama sınırı dışına çıkartıldığına dair ABBM'nin 11.01.2019 tarih ve 58 sayılı kararı alındığı, dolayısıyla **Belediyesi nezdinde onaylanan planlarda planlama alanının plan onama sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir.**

Tüm bu analizlerle birlikte, makro ölçekteki verilen planlama kararları, yol şeması ve bölgede oluşan yapı tipolojisi de göz önüne alınarak plan kararları üretilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan plan teklifinde 126348/1 parsel için, Konut Alanı, Ticaret + Konut Alanı (TİCK), Ağaçlandırılacak Alan, Park Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Alanı ve Yol şeklinde planlama kararı alınmıştır. Ayrıca planlama çalışmasında brüt nüfus yoğunluğu 95 kişi/ha olarak öngörülmüştür.

Şekil 8: Öneri Nazım İmar Planı Şeması



5. 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

1. BU PLAN VE PLAN NOTLARI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 01.08.2018 TARİH VE 135173 SAYILI OLUR'U İLE BELİRLENEN ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ TAŞPINAR MAHALLESİ 126348 ADA 1 PARSELDE (ESKİ 2561) BELİRLENEN REZERV YAPI ALANININ ÖZEL ÇEVRE KORUMA ALANI DIŞINDA KALAN KISMINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINI KAPSAMAKTADIR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
3. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR

ANKARA İLİ GÖLBAŞI İLÇESİ TAŞPINAR MAHALLESİ
126348 ADA 1 PARSELİN (ESKİ 2561 PARSEL)
BİR KISMINA İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ 2023 BAŞKENT ANKARA
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANI TANIMI

Planlamaya konu alan; Ankara Çevre Otoyolu içinde, Gölbaşı havzasının kuzeybatısında kalarak güneybatı kentsel gelişme bölgesi koridorunun önemli bir kısmını oluşturan, genel olarak orta ve düşük yoğunluklu yeni konut gelişme bölgeleri içinde yer almaktadır. Alanın doğu sınırında Taşpınar-Gölbaşı yolu bulunmakta, bu yolun yaklaşık 500 metre doğusundan başlayarak, yüksek yoğunluklu yeni konut yapılanmaları da gelişmektedir. Ayrıca alanın kuzey tarafında kırsal karakterli konut dokusunun yer aldığı bir yerleşik alan bulunmaktadır.

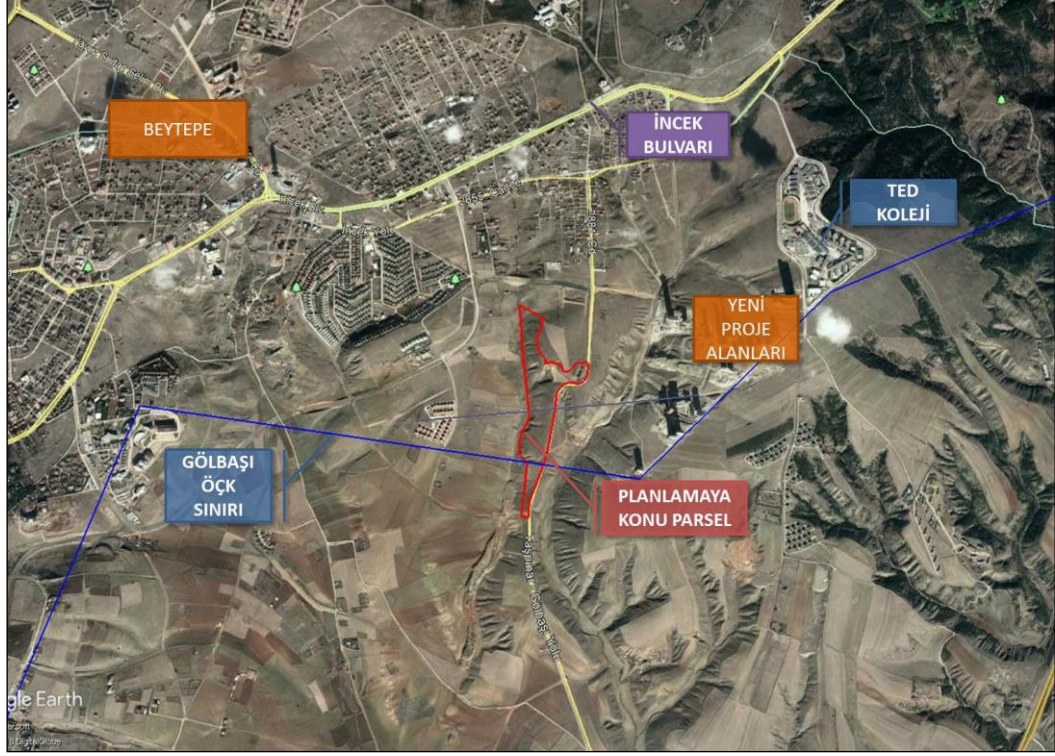
Alan, Gölbaşı Belediyesi sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli İ29-b-16-d paftasında; 1/1000 ölçekli İ29-b-16-d-1-a, İ29-b-16-d-1-b, İ29-b-16-d-1-c ve İ29-b-16-d-1-d paftasında yer almakta ve Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Taşpınar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 126348/1 parselin Gölbaşı Özel Çevre Koruma (ÖÇK) sınırı içinde kalan 21,756.00 m²'si hariç 183,814.00 m²'lik alanını kapsamaktadır. Parselin tamamının mülkiyeti ise Maliye Hazinesi adına tapu siciline kayıtlı iken 17.08.2018 tarihinde İller Bankası A.Ş adına devri gerçekleştirilmiştir. Söz konusu parsel, 6306 s. kanununun 2. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 02.08.2018 tarihli Makam Olur'ları ile de "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Tablo 1: Mevcut Mülkiyet Durumu ve İmar Planı Kararları

İl/İlçe	Ankara/Gölbaşı
Mahalle/Köy	Taşpınar
Ada/Parsel	126348/1 (eski 0/2561)
Tapu Alanı	205.570,00 m ²
ÖÇK İçindeki Alan	21.756,00 m ²
Planlama Alanı	183.814,00 m ²
Mülkiyet	İller Bankası
Plan Durumu	Plansız

Mevcut durumda herhangi bir kullanımın yer almadığı boş bir arsa konumunda bulunan planlamaya konu parsel, Gölbaşı ilçesinde, Beytepe'yi Gölbaşına bağlayan anayol boyunca yer almaktadır. Ayrıca, alanın yakın çevresinde, özellikle batı yönünde yoğunlukla site şeklinde yapılaşmaların oluşmaya başladığı gözlemlenmektedir.

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu



Şekil 2: Parselin Konumu ve Çevresinden Görünümler



2.MEV CUT PLAN DURUMU

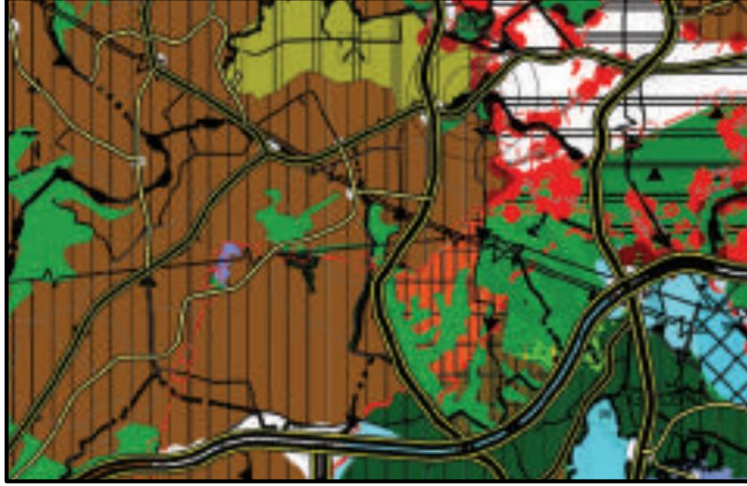
Mevcut imar durumu üzerinde yapılan incelemede planlamaya konu alanın üst ölçek 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planına sahip olduğu, ancak alt ölçekli planlar yönünde planlamaya konu alanda onaylanan planların ilgili mahkemesince iptal edildiği, son durumda alanın Bakanlığımızca rezerv alan olarak onaylanması nedeniyle Belediyesince onaylanan planlarda plan onama dışında bırakıldığı, bu çerçevede planlamaya konu alana ilişkin planlama kronolojisinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

1-Planlama alanı 1/100.000 ÇDP’de “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor alanı” ve “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımları içerisinde kalmaktadır. Ancak 1/100.000 ÇDP’nin plan hükümlerinin 10.1.15. maddesinde;

- “Bu plan kapsamındaki alanlarda, kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında gereksinim duyulması halinde toplu konut idaresine tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ilişkin başvurular, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a tabi alanlara ilişkin uygulamalar ve 6107 sayılı Kanun uyarınca İlbank A.Ş. tarafından yapılan uygulamalar bu planın ilkeleri ve nüfus kabulleri esas alınarak, ilgili kurum ve kuruluşlarının görüşlerinin alınmasıyla bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili idaresince Büyükşehir Belediyesi görüşü değerlendirilir. Söz konusu taleplerin kentsel ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda ise, plan bütünlüğü çerçevesinde ve nüfus kabulü dahilinde, ilgili idaresince Büyükşehir Belediyesi görüşü alınarak alt ölçekli planlarda değerlendirilir.”

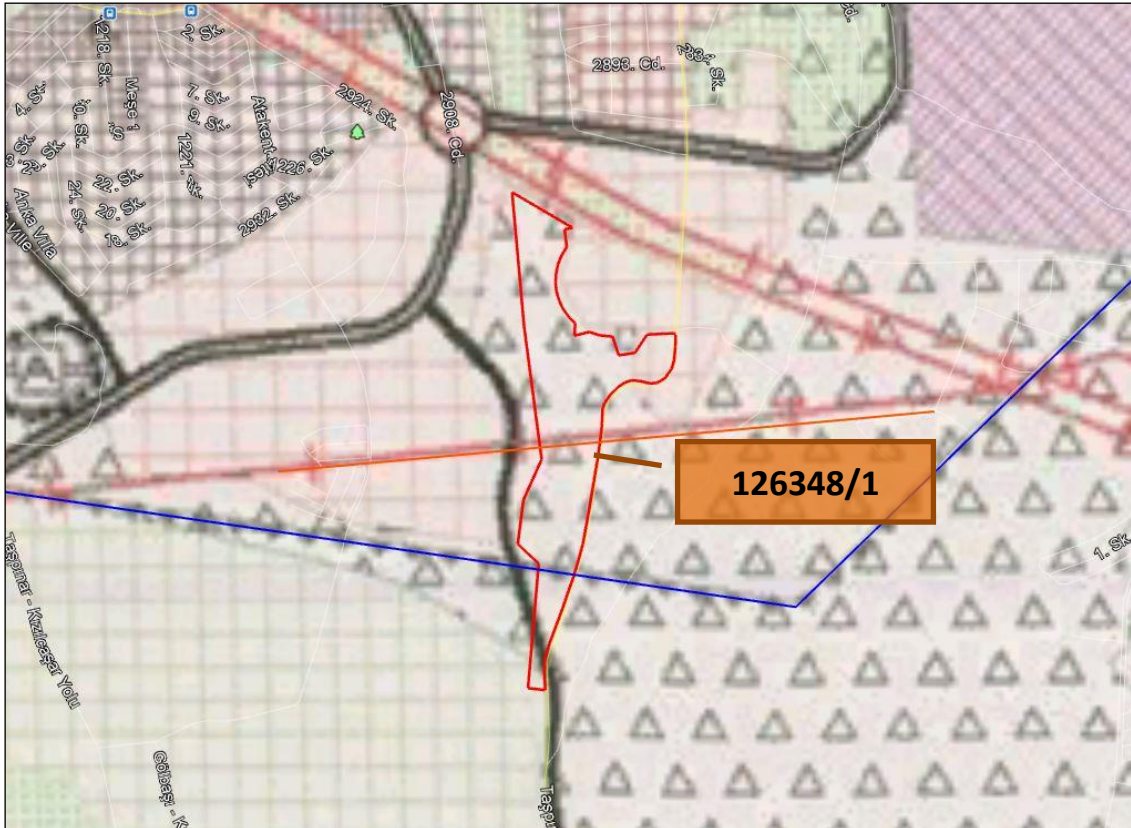
İfadeleri yer almaktadır. Bu maddeden hareketle planlama çalışmasına 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği dahil edilmemiştir. Diğer taraftan; 1/100.000 ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planı Ankara 9. İdare Mahkemesinin E:2018/551, K:2020/1610 sayılı ve 28.09.2020 tarihli kararıyla iptal edilmiş olup, son durumda, planlamaya konu alan 1/100.000 ölçekli ÇDP hükümleri yönünden plansız durumda bulunmaktadır.

Şekil 3: İptal olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında planlamaya konu alan.



2-Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.02.2007 gün ve 525 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı kapsamındadır. Planlamaya konu parseller “Ağaçlandırılacak Alanlar” gösteriminde yer almaktadır.

Şekil 4: 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı



3-Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2007 tarihli ve 1615 sayılı kararıyla onaylanan “Gölbaşı Taşpınar Kızılcaşar Mahallesi ve çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı” ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin (ABBM) 15.06.2007 tarihli ve 1623 sayılı kararıyla onaylanan Gölbaşı Taşpınar Kızılcaşar ve İncek Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Doğu Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ağaçlandırılacak Alan” kapsamında kaldığı,

TEİAŞ tarafından açılan davaya ilişkin Ankara 2. İdare Mahkemesinin 2018/297 K. Sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2007 tarih ve 1623 sayılı kararı ile onaylı Taşpınar, Kızılcaşar, İncek Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Doğu Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notlarının 2.4 ve 10.6 maddelerine yapılan itirazların reddini içeren Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.11.2007 tarih ve 2880 sayılı kararının iptaline hükmedildiği,

4-Anılan Mahkeme kararını yerine getirmek için hazırlanan “Gölbaşı İlçesi, Taşpınar, Kızılcaşar, İncek Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Doğu Etabı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”nın ABBM’nin 09.08.2018 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanarak, planlama konu alanın “ağaçlandırılacak alan” olarak planlandığı,

- Bankamızca Büyükşehir Belediyesine hitaben 12.10.2018 tarihli ve E.44024 sayılı yazısı ile söz konusu planlara plan askı sürecinde itiraz edildiği söz konusu itirazda; mülkiyetimizdeki Gölbaşı İlçesi Taşpınar Mahallesi 2561 no.lu parselin, 02.08.2018 tarih ve 135173 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği, müteakiben 17.08.2018 tarihinde Bankamıza devrinin gerçekleştirildiği, bahse konu taşınmaz üzerinde plan onama yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında bulunduğu ve anılan taşınmaz üzerinde planlama çalışmalarının devam ettiği, bu sebepten söz konusu taşınmazın plan onama sınırı dışına çıkarılmasının talep edildiği,
- Bankamızca Belediyesine hitaben planlama alanının plan dışına çıkartılması talebinin ABBM’nin 11.01.2019 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunduğu, son durumda, planlama alanının rezerv alan olarak onaylanması nedeniyle, Belediyesi nezdinde onaylanan planlarda plan onama sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir.

3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK DURUM

Planlama çalışmasına konu alana ilişkin hazırlanan ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgeye göre 03.10.2018 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı Önlemler Alanı (ÖA-5.2 ve 2.1)

olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak plan çalışmasında dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıdaki gibidir:

Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2) Dolgu Alanları:

Proje alanının kuzeydoğusunda, dolgu malzeme niteliğinde birimler gözlenmektedir. Bu alanlarda dolgu niteliği ve kalınlığı düzensizdir. Bu alanlar;

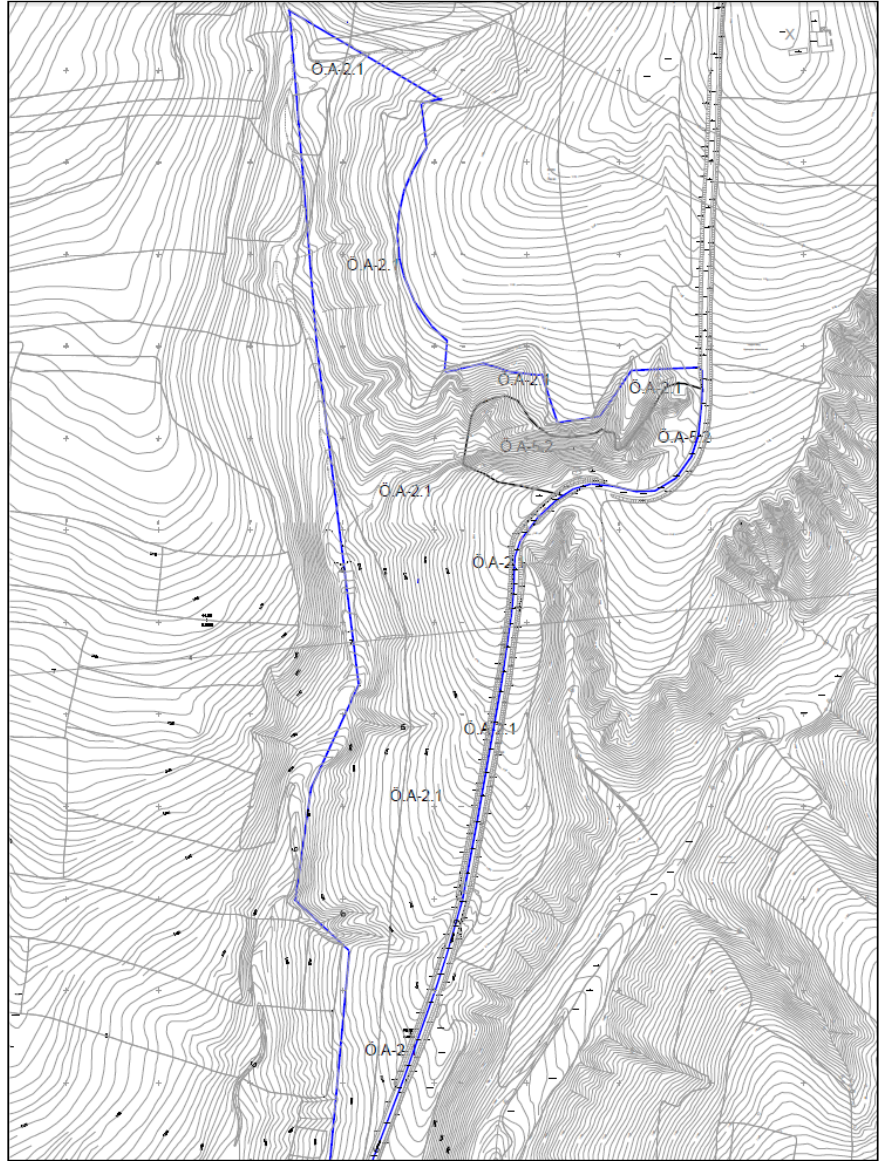
- Bu alanda, parsel ve bina bazında yapılacak zemin etütlerde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu tabakası kaldırılmalı ve yapı yükleri dolgudan sonra gelen mühendislik problemi bulunmayan birimlere taşıtırılmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak olan şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Kendi, komşu parsellerin ve yol güvenliği sağlanmadan derin kazılar yapılmamalıdır.
- Bina temelleri, aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimlerin üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirmeye gidilmelidir.
- Çevre, yüzey ve yer altı sularının zemin ve inşa edilecek yapı temellerini olumsuz yönde etkilememesi için zeminin uygun drenaj sistemleriyle drene edilmesi gerekmektedir.
- Yapılacak parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturtulacağı zemin seviyelerine ait mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşma gücü, sıvılaşma, stabilite sorunu vb) ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulması gerekmektedir.

Önlemler Alan-2.1. (OA-2.1.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

- Mevcut ve oluşabilecek şev aynasının topuk bölgesinde oluşabilecek muhtemel deplasmanlara önlem olarak gerekli istinat sistemlerinin yapılması.
- Kazı durumu için yamaç stabilitesini arttırmak için kademelendirme (teraslama) yapılmalıdır.
- Kazı şevleri iksa (istinat, perde duvar, püskürtme beton v.b) tedbirler ile desteklenmelidir.
- Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.
- Yapılaşma öncesi yol, alt yapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Bina temelleri, aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimlerin üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirmeye gidilmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşma gücü vb) ve tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.
- "Afet bölgelerinde yapılacak olan yapılar hakkındaki yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

- Yapı yükleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.

Şekil 4: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



4. PLAN GEREKÇESİ – PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı, 6306 Sayılı Kanununun 2. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 02.08.2018 tarihli Makam Olur'ları ile de "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Parsellerin tamamının mülkiyeti ise Maliye Hazinesi adına tapu siciline kayıtlı iken 17.08.2018 tarihinde İller Bankası A.Ş adına devri gerçekleştirilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.01.2019 tarih ve 58 nolu kararı ile de; İller Bankası'nın Gölbaşı İlçesi Taşpınar, Kızılcaşar, İncek Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve

Gelişim Proje Alanı Doğu Etabı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin “bahse konu taşınmaz üzerinde plan onama yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında bulunduğu ve anılan taşınmaz üzerinde planlama çalışmalarının devam ettiği, bu sebepten söz konusu taşınmazın plan onama sınırı dışına çıkarılması” talebi uygun bulunarak kabul edilmiştir.

Rezerv Yapı Alanı, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 2. Maddesinin (c) fıkrasında, “Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar” şeklinde tanımlanmıştır. Aynı Kanunun 6. Maddesinin 5. Fıkrasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın “Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya”, “Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya”, “Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye” yetkili olduğu ve bu uygulamaların, “Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabileceği” belirtilmektedir.

Ayrıca, Kanunun 6. Maddesinin 6. Fıkrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın, “riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkili” olduğu belirtilmektedir.

6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 4. Maddesinin 4. Fıkrasında ise, “Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.” ifadeleri yer almaktadır.

Tüm bu mevzuat hükümleri çerçevesinde ve bu hükümlerin gereği olarak; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgili kuruluşu olan ve planlama alanındaki parselin mülkiyetine sahip olan İller Bankası A.Ş. tarafından hazırlanan bu planda, rezerv alanların kanunda ve yönetmelikte belirtilen amaçlarına uygun biçimde, gelir ve hasılat getirecek bir uygulama yapılarak bu alanın yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amaçlanmaktadır. Söz konusu alanın konumu, ulaşım kolaylıkları, çevresindeki gelişme potansiyeli ve bölgedeki yeni konut ve ticaret birimleri ihtiyacı da göz önünde bulundurulmuştur. Bu çerçevede planlama alanının Gölbaşı-Taşpınar yolu ile olan bağlantısı ve bu ulaşım bağlantısı nedeniyle yakın bölgesindeki (komşuluğundaki) yeni mekânsal dönüşümler dikkate alınarak, planlama alanının söz konusu dönüşümün bütünleyeni olacak şekilde ve yaşanılabilir bir kentsel mekân yaratılmasını ve alandaki dönüşüm taleplerinin planlı bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlamak için iş bu planlama çalışması hazırlanmıştır.

Şekil 5: Planlamaya Alanı Yakın Çevresi Projeler

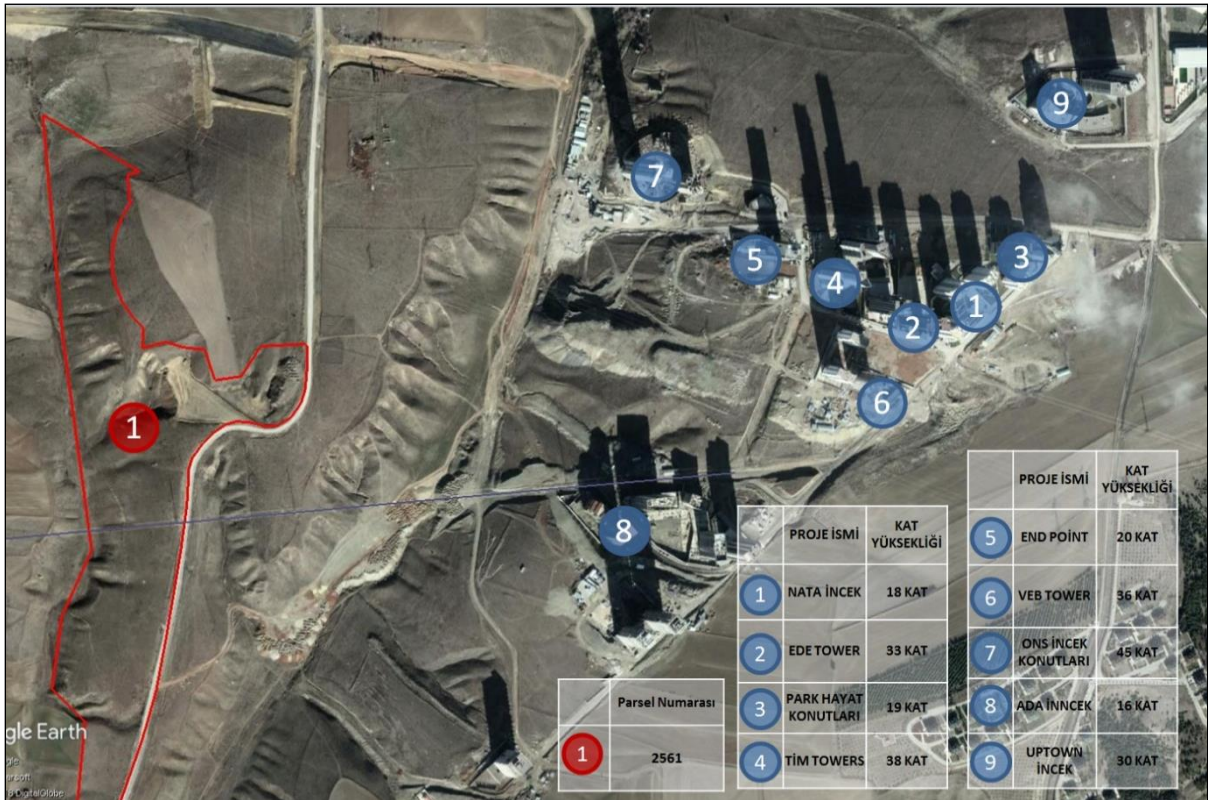


Plan kararları oluşturulurken, çevre yapılaşma koşulları, kat yükseklikleri ve teknik ve sosyal donatı dengesi incelemeleri yapılmıştır:

Planlamaya Konu Alan Çevresindeki Planlama Kararları

Diğer taraftan söz konusu alanda daha önceki plan değişiklikleri ile oluşmuş ve uygulama görmüş bazı proje alanları tespit edilmiştir. Bu alanlardan 118014 ada 41 parseldeki “Nata İncek” olarak bilinen projenin yüksekliği 18 kat, 118014 ada 5 parseldeki “Ede Tower” olarak bilinen projenin yüksekliği 33 kat, 118012 ada 1 parseldeki “Ons İncek Konutları” olarak bilinen projenin yüksekliği 45 kat ve 118015 ada 5 parseldeki “Web Tower” olarak bilinen projenin yüksekliği ise 36 kat olarak tespit edilmiştir.

Şekil 6: Planlamaya Konu Parseller Çevresi Yapılaşma Koşulları



Özetle, yukarıdaki resimde de detaylı bir şekilde görülebileceği üzere, planlama alanında önceki plan değişiklikleriyle oluşmuş ve uygulamaya geçmiş yapılar incelendiğinde, bölgede kat yüksekliklerinin 16 Kat ile 45 Kat arasında değiştiği gözlemlenmektedir.

Analizlerden yola çıkılarak planlama alanı şekillendirilmiş, buna göre artan yoğunluğun ihtiyacı olan donatı alanları tasarlanmış ve bu alanların kamuya bedelsiz terk edileceği plan notuyla hükme bağlanmıştır. Bu haliyle teklif edilen plan değişikliği ile planın makro ölçekteki sosyal ve teknik altyapı alanı dengesinin korunarak bir planlama pratiği geliştirilmiştir.

Tüm bu analizlerin yanı sıra, planlama alanına ilişkin verilmiş olan mahkeme kararlarına dikkat çekmek gerekmektedir. Bu çerçevede, planlamaya konu edilen 126348/1 parseli de içeren Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi 15.06.2007 tarih ve 1623 sayılı kararıyla onaylanan Taşpınar Kızılcaşar İncek Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGPA) Doğu Etabı planları, TEİAŞ tarafından Ankara 2. İdare Mahkemesi 2017/794 esasına kayıtlı açılan dava sonucunda mahkemenin vermiş olduğu 2018/297 sayılı kararla söz konusu plan iptal edilmiştir. Yukarıda da açıklandığı üzere ve tekrar ifade etmek gerekirse, söz konusu planların iptal edilmesi sonrasında ABBM'nin 09.08.2018 tarih ve 1289 sayılı kararıyla planlamaya konu parselin “ağaçlandırılacak alan” olarak ilan edilmesi sonrası, taşınmazın “rezerv yapı alanı” ilan edilmesi nedeniyle, Bankamızca onaylı plana askı sürecinde yapılan itiraz neticesinde planlama alanının son tahlilde plan onama sınırı dışına çıkartıldığına dair ABBM'nin 11.01.2019 tarih ve 58 sayılı kararı alındığı, dolayısıyla **Belediyesi nezdinde onaylanan planlarda planlama alanının plan onama sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir.**

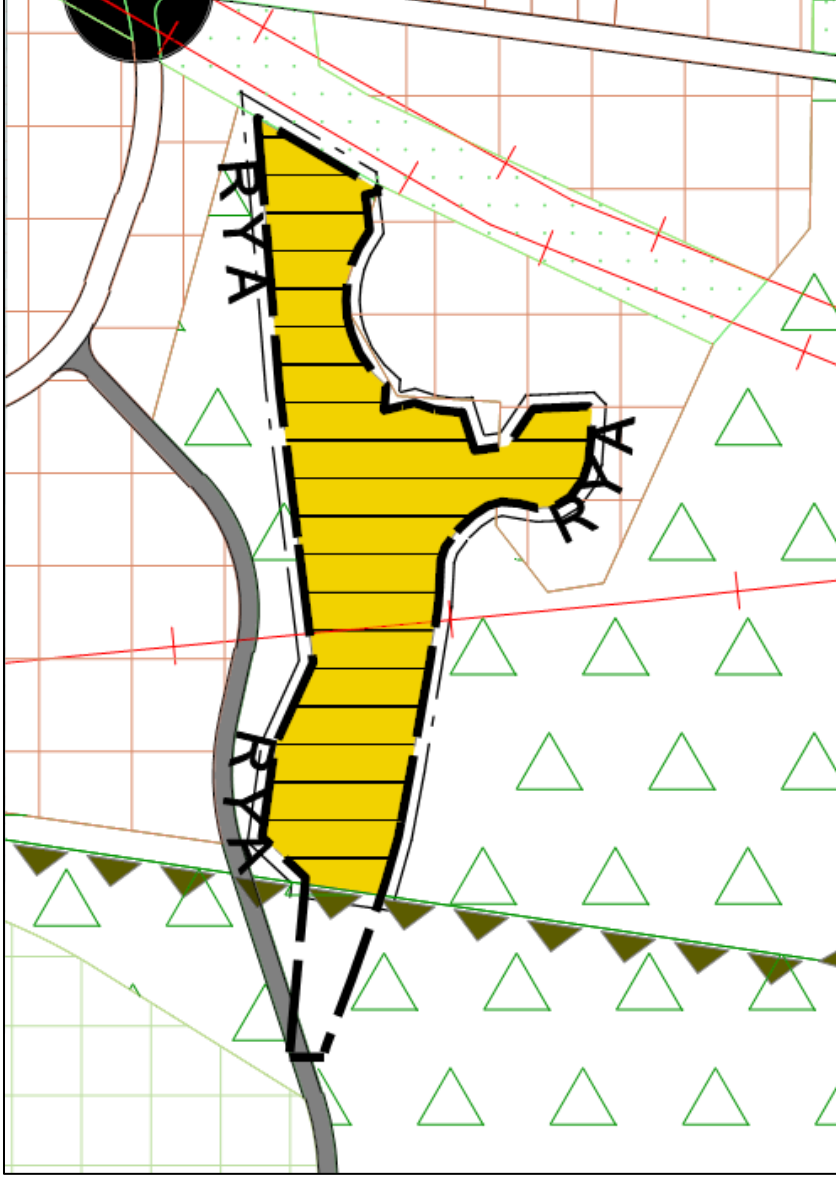
Tüm bu analizlerle birlikte, makro ölçekteki verilen planlama kararları, yol şeması ve bölgede oluşan yapı tipolojisi de göz önüne alınarak plan kararları üretilmiştir. Plan kararları üretilirken, parselin ÖÇK sınırı içerisinde kalan kısımları ise plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

Bu çerçevede hazırlanan plan teklifinde 126348/1 parsel, Kentsel Gelişme Alanı olacak şekilde planlama kararı alınmıştır.

Tablo 2: Öneri İmar Durumu ve Alan Kullanımları

Alan Kullanımı	Yüzölçümü (m²)	Yüzde (%)
Kentsel Gelişme Alanı	192.036,00	100,00
Toplam	192.036,00	100,00

Şekil 7: Öneri 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği



5. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ NOTLARI

Genel Hükümler

1. BU PLAN VE PLAN NOTLARI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 01.08.2018 TARİH VE 135173 SAYILI OLUR'U İLE BELİRLENEN ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ TAŞPINAR MAHALLESİ 126348 ADA 1 PARSELDE (ESKİ 2561) BELİRLENEN REZERV YAPI ALANININ ÖZEL ÇEVRE KORUMA ALANI DIŞINDA KALAN KISMINA İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİ KAPSAMAKTADIR.
2. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

PLAN NOTLARI:

GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN VE PLAN NOTLARI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 01.08.2018 TARİH VE 135173 SAYILI OLUR'U İLE BELİRLENEN ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ TAŞPINAR MAHALLESİ 126348 ADA 1 PARSELDE (ESKİ 2561) BELİRLENEN REZERV YAPI ALANININ ÖZEL ÇEVRE KORUMA ALANI DIŞINDA KALAN KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINI KAPSAMAKTADIR.
2. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKINDAKİ MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE YA DA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE, TABİAT VARLIKLARINA RASTLANILMASI HALİNDE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNEMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.
5. 5378 SAYILI "ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR. AYRICA, PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
7. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU VE 2010/5 SAYILI "AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ELEKTRİK NAKİL HATTI, TRAFİKO V.B. TESİSLERİN KORUNMASI ESASTIR. ANCAK MEVCUT HATLARIN GÜZERGAHLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ DEPLASESİ VE/VEYA KALDIRILMASINA GEREK DUYULMASI HALİNDE BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
10. TEİAŞ 8. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 361409 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA; TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TEİAŞ'TAN GÖRÜŞ/MUVAFAKAT ALINACAKTIR.
11. TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN TEİAŞ ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TEİAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
12. PLANLAMA ALANINDAKİ MEVCUT DOĞALGAZ ALTYAPI/ÜSTYAPI TESİSLERİNİN KORUNMASI VE YAPILAŞMAYA KONU EDİLMEMESİ ESASTIR. DOĞALGAZ TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN SÖZ KONUSU OLDUĞU DURUMLARDA "BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO A.Ş."DEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU DURUMLARDA İSE DEPLASE İŞLEMİ YAPILMADAN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ. AYRICA BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAAT, KAZI, DOLGU VB. FAALİYETTE "BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO A.Ş." GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
13. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA HAVAALANI MÂNİA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
14. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ HUSUSLAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
15. ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 03.10.2018 TARİHİ İLE ONAYLI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

16. KONUT ALANINDA E=1,00 VE Yençok= 21,50 M. (Z+5 KAT) OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. EMSALE DAHİL OLMAK ÜZERE BODRUM KAT YAPILABİLİR. BODRUM KATLAR DAHİL MAKSİMUM YÜKSEKLİK 7 KATI GEÇEMEZ.
17. TİCK GÖSTERİMLİ ALANDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TİCARET+KONUT BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. E=1,00 VE Yençok= 24,50 M. (Z+5 KAT) OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. EMSALE DAHİL OLMAK ÜZERE BODRUM KAT YAPILABİLİR. BODRUM KATLAR DAHİL KAT SAYISI 7 KATI GEÇEMEZ.
18. TİCK ALANLARINDA, KONUT ORANI EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ % 65'İNİ GEÇEMEZ.

19. PLANDA GÖSTERİLEN ADALARIN İFRAZ EDİLMESİ HALİNDE 5'ER METRE ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.
20. OTOPARK GEREKSİNİMİ, YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
21. YAYA YOLLARI SERVİS VE OTOPARK GİRİŞİ OLARAK KULLANILABİLİR.
22. ENERJİ İLETİM HATTI KORUMA KUŞAĞI ALTINDA KALAN VE PLANLAMA ALANINDA PASİF YEŞİL ALAN OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. BU ALANLARDA HERHANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ. PARK, SPOR VEYA OYUN ALANI GİBİ DÜZENLEMELER YER ALAMAZ.
23. 126348 ADA 1 PARSELDE (ESKİ 2561) KİŞİ BAŞI BİRİM KONUT BÜYÜKLÜĞÜ 50 M²DİR.
24. PLAN İÇERİSİNDE AYRILAN SOSYAL DONATI ALANLARI (AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, PASİF YEŞİL ALAN, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, KÜLTÜREL TESİS ALANI) KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR.
25. TİCARET-KONUT ALANI İLE KONUT ALANLARINDA KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE BELİRTİLECEK YERLEŞİM DÜZENİNE GÖRE, İLGİLİ İDARE TARAFINDAN RESEN İFRAZ VEYA TEVHİD YAPILIR. BU SURETLE OLUŞTURULACAK PARSELLER VAZİYET PLANINDAKİ İÇ YOLLARDAN MAHREÇ ALABİLİR. İFRAZ GERÇEKLEŞTİRİLEREK ELDE EDİLECEK YENİ PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5 METREDİR.

1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

- 1. BU PLAN VE PLAN NOTLARI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 01.08.2018 TARİH VE 135173 SAYILI OLUR'U İLE BELİRLENEN ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ TAŞPINAR MAHALLESİ 126348 ADA 1 PARSELDE (ESKİ 2561) BELİRLENEN REZERV YAPI ALANININ ÖZEL ÇEVRE KORUMA ALANI DIŞINDA KALAN KISMINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINI KAPSAMAKTADIR.**
- 2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.**
- 3. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.**

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ NOTLARI

Genel Hükümler

1. BU PLAN VE PLAN NOTLARI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 01.08.2018 TARİH VE 135173 SAYILI OLUR'U İLE BELİRLENEN ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ TAŞPINAR MAHALLESİ 126348 ADA 1 PARSELDE (ESKİ 2561) BELİRLENEN REZERV YAPI ALANININ ÖZEL ÇEVRE KORUMA ALANI DIŞINDA KALAN KISMINA İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİ KAPSAMAKTADIR.
2. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.