

**ANKARA İLİ, BALA İLÇESİ, GÖZTEPE MAHALLESİ,
YAKLAŞIK 2,52 HA BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ REZERV YAPI ALANININ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

ANKARA İLİ, BALA İLÇESİ, GÖZTEPE MAHALLESİ SINIRLARI DAHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 2,52 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ REZERV YAPI ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ			
PLANIN İSMİ		ANKARA İLİ, BALA İLÇESİ, GÖZTEPE MAHALLESİ SINIRLARI DAHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 2,52 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ REZERV YAPI ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
Pafta No: B30-D-18-D-3-C		ADI-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ	A GRUBU ŞEHİR PLANCISI	Beril ÖZALP	
	ŞEHİR PLANCISI	Nihat YILDIZ	
	ŞEHİR PLANCISI	Ahmet Hakan BIÇKICI	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	ŞEHİR PLANCISI	Muhammet BÜLBÜL	
	UZMAN	Ahmet Faruk TEMELLİ	
	MÜDÜR	Hayriye Gül TOTU	
___,___,2021 tarih ve GD3.3-___-21 sayılı yazımın eki olan rapordur			

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

01/08/2021 tarihinde onaylanan Ankara İli, Bala İlçesi, Göztepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Riskli Yapı Alanının 2,52 ha'lık kısma ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planına askıya çıktığı 04/08/2021-03/09/2021 tarihleri arasında askıya çıkmıştır.

1.1. Askı sürecinde Uygulama İmar Planı plan özel hükümlerinin " 2.1. maddesi olan "Ticaret-Konut Alanlarındaki Parsellerde Konut İnşaat Alanı, Toplam İnşaat Alanının %75'ini Geçemez. Bu Oran Ticaret Lehine Arttırılabilir." şeklindeki plan notunda Ticaret - Konut parsellerindeki konut inşaat alanı oranının yapılan projede %75'i karşılamadığı belirlenmiş olup plan notunun sadece bu kısmı %80 olarak yeniden düzenlenmiştir.

MUDUR : 060432021
Plan No: UIP-06441570
Ölçek : 1/1.000

Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından sunulan; Ankara ili, Bala İlçesi, Göztepe Mahallesi 2,52 ha "Rezerv Yapı Alanı" 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik imar planının değerlendirilmesi sonucu uygun bulunan dilekçeye istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği (1pafta) 3194 sayılı İmar Kanunu 9. Maddesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında Kanun'unun 6. Maddesinin 6. Bendi, aynı kanunun uygulama yönetmeliğinin 18 maddesinin 2/a bendi ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi hükümleri uyarınca re'sen onaylandı.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Melânsal Planlama Genel Müdürlüğü a.

4 380 200

4 380 100

4 380 000

4 379 900

4 379 800

4 379 700

4 379 600



PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN; PLAN NOTLARI, PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
 2. ONAMADA; 05 NİSAN 2021 TARİHLİ VE 709481 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA ONAYLANAN "ANKARA İLİ, BALA İLÇESİ, GÖZTEPE MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN REZERV ALAN İLAN EDİLMESİ" SINIRI ESASTIR.
 3. 7269 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 01.08.2019 TARİHİNDE ANKARA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANMIŞ; JEOLJİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
 4. PLANLAMA ALANI, II.DERECE DEPREM KUŞAĞINDA YER ALMAKTADIR. YAPILACAK YAPILARDA "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR" HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 5. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, YOL, TRETUVAR DÜZENLEMELERİNDE VE HER TÜRLÜ BİNA PROJELERİ ENGELLİLER İÇİN 5378 SAYILI "ENGELLİLER KANUNU VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ" YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLECEK VE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.
 6. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
 7. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, 02.11.1986 TARİH VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI" YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.
 8. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, 04.06.2010 TARİH VE 27601 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ" YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.
 9. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU'NUN YENİ KURULACAK ALANLAR İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 10. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, 19.07.2013 TARİH VE 28712 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "KOKU OLUŞTURAN EMİSYONLARIN KONTROLÜ HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 11. ASANSÖR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
 12. BU İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. YÜRÜRLÜKTEKİ OTO PARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
 13. SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
 14. FİZİKİ VE İNŞAI MÜDAHELELER SIRASINDA TAŞINIR VEYA TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI BULUNMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN DERHAL DURDURULARAK 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİNCE İLGİLİ MAKAMLARA HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
 15. TÜRK TELEKOMÜNİKASYON A.Ş.'E AİT MEVCUT RUHSATLI ALTYAPI TESİSLERİNİN KORUNMASI YA DA İLGİLİ KURUMUN İZİN ŞARTIYLA DEPLASE EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, DOĞALGAZ HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ KAZI, DOLGU V.B. FAALİYETTE BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO A.Ş. GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

- 1.1. KONUT ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.2. MESKUN KONUT ALANLARINDA E=1.50 VE YENÇOK=16.50M YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİPTİR.

2. TİCARET - KONUT ALANLARI

- 2.1. TİCARET-KONUT ALANLARINDAKİ PARSELLERDE KONUT İNŞAAT ALANI, TOPLAM İNŞAAT ALANININ **%80'İNİ GEÇEMEZ.** BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTTIRILABİLİR.
- 2.2. TİCARET KONUT ALANLARINDA E=1.50 , E=1.80 VE YENÇOK=16.50M YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİPTİR.

3. OTO PARK ALANLARI

- 3.1. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ADA VE/VEYA PARSEL UYGULAMALARINDA PARSEL SINIRI İÇİNDE OTO PARK GİRİŞ RAMPALARI ÇÖZÜMLENEBİLİR.
- 3.2. YAPI ADALARINDA VE/VEYA PARSELLERDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA OTO PARK ÇÖZÜMLEMESİ YAPILABİLİR.
- 3.3. OTO PARK İHTİYACININ, OTO PARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE HESAPLANAN ARAÇ SAYISINA UYGUN OLARAK KENDİ PARSELİ İÇİNDE KARŞILANMASI ESASTIR. OTO PARK İHTİYACININ PARSELİNDE KARŞILANAMAYACAĞI TEKNİK OLARAK İSPATLANDIĞI DURUMLARDA MERİ YÖNETMELİK ŞARTLARI UYGULANIR.

4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- 4.1. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILMAK İSTENİLEN TESİSLERDE 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU'NUN 18. MADDESİ GEREĞİNCE ÇIKARTILAN 'KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK' VE 'KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK' KOŞULLARINA UYULACAKTIR.
- 4.2. EMSAL DAHİLİNDE KALMAK KOŞULU İLE AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARI İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA, ÇEVRE İLE İLGİLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ŞARTI İLE YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
- 4.3. ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ KURUMUNUN OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.
- 4.4. BU ALANLARDA TS1 1939-12820 SAYILI TSE STANDARTLARINDA BELİRLENEN MESAFELERE VE 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNUNDA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULACAKTIR.
- 4.5. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINDAN GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ, ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMUNDAN, BAYLIK LİSANSI BELGESİ ALINMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

TAHİR TİC LTD ŞTİ TARAFINDAN
YAPILAN 32 ADET REVİZYON HALIHAZIR
HARİTA ONANDI.
29.09.2021
Harita Mühendisi
Harita Mühendisi



130-d-18-d-3-d