

LALAHAN (MAMAK/ANKARA)
3022 VE 3023 PARSELLERE İLİŞKİN

2023 BAŞKENT ANKARA NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MEKANSAL PLANLAMA MİM. MÜH. PROJE BİLİŞİM İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ

İÇİNDEKİLER

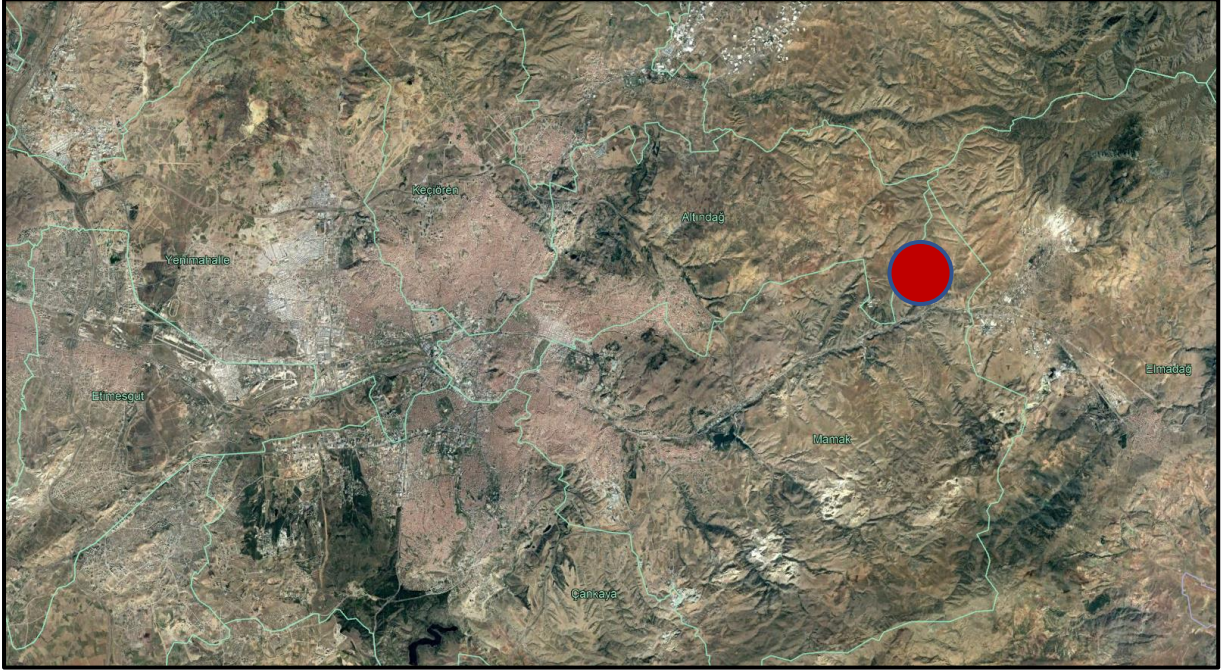
1. Planlama Alanının Tanımı.....	1
2. Planlama Alanına İlişkin Fiziki Veriler.....	4
2.1. Jeomorfolojik ve Topografik Yapısı	4
2.2. İklim ve Bitki Örtüsü.....	4
2.3. Jeolojik Yapı	5
2.4. Deprem Durumu.....	8
2.5. Toprak Kabiliyeti	9
2.6. Doğal Eşik ve Kısıtlamalar	9
3. Mevcut İmar Planı Kararları.....	10
3.1. 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı (1/100.000).....	10
3.2. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (1/25.000)	11
4. Kurum Görüşleri.....	13
4.1. Tarım Dışı Kullanım İzni.....	13
4.2. Orman Durumu	13
5. Planlama Kararları	13

Şekil Listesi

Şekil 1 İl Ölçeğinde Konumu.....	1
Şekil 2 Lalahan İstasyon Mahallesi'nde Konumu	2
Şekil 3 Ulaşım Sistemi	3
Şekil 4 Eğitim Analizi	4
Şekil 5 Yerleşime Uygunluk Haritası.....	7
Şekil 6 Ankara İli Deprem Durumu	8
Şekil 7 Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	8
Şekil 8 Toprak Kabileyetine Göre Arazi Tarım Durumu	9
Şekil 9 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı	10
Şekil 10 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (3022 - 3023 Parseller)	11
Şekil 11 16.02.2007 tarihli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (3020 ve 3021 Parseller)	12
Şekil 12 1/25.000 Ölçekli Plan Değişikliği Teklifi	14

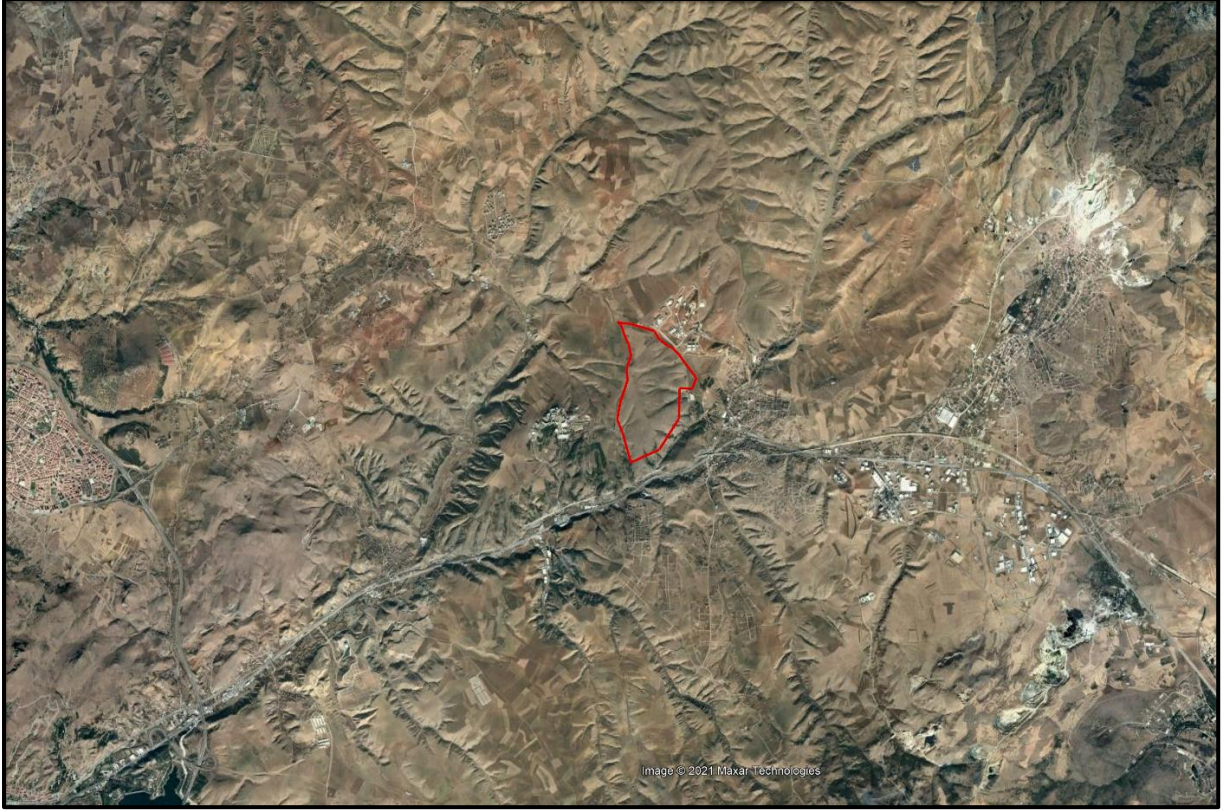
1. Planlama Alanının Tanımı

2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği'ne konu Roketsan Tesisleri Alanı, Ankara İli, Mamak İlçesi, Lalahan Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Planlama alanı, Ankara-Samsun karayolu ile kuzey ve güney olarak ikiye ayrılan Lalahan yerleşiminin kuzeybatısında yerleşime bitişik olarak yer almaktadır.



Şekil 1 İl Ölçeğinde Konumu

Planlama alanı, Hazineye ait 3022 ve 3023 no.lu parselleri kapsamaktadır. Mamak Belediyesi sınırları içinde bulunan alan, aynı zamanda Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin yetki sınırları alanı içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parseller 1/5.000 ölçekli I30-A-02-B, I30-A-02-C, I30-A-03-A, I30-A-03-D numaralı paftalarda yer almaktadır.



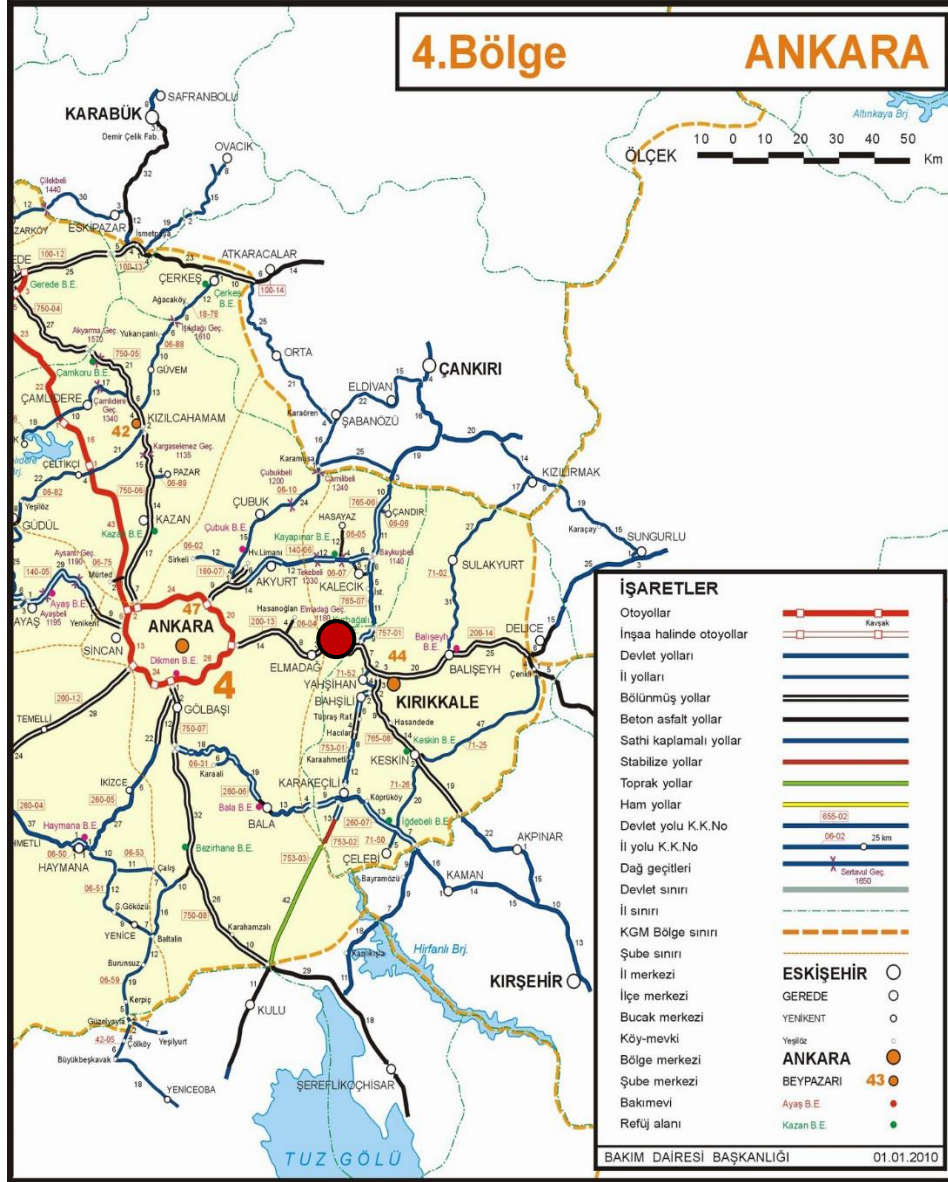
Şekil 2 Lalahan İstasyon Mahallesi'nde Konumu

Mülkiyeti, Maliye Hazinesinden, Roketsan A.Ş.'ye 49 yıllığına kiralandan 3022 ve 3023 nolu parsellerin kullanım şekli “Savunma Sanayi Fabrikası ve Müştemilatları” olarak koşullandırılmış ve bunun değişmesi halinde tekrar ilgili kurumlardan gerekli izinler alınması gerektiği ifade edilmiştir. Dolayısıyla planlama kararı sanayi alanı olacak alanın sınırı, 3020, 3021, 3022 ve 3023 nolu parsel sınırlarını aşamayacaktır.

Ankara-Kırıkkale-Delice otoyolunun (Ankara-Samsun yolu) kuzeyinde, Lalahan yerleşim merkezinin batısında yer alan ilave imar planı alanı, Ankara'ya 25 km., Elmadag'a 9 km. mesafede yer almaktadır. (Şekil 3) Otoyoldan planlama alanına bağlantı, Lalahan mahallesinin seyrek dokulu bir bölgesine servis veren ve mevcut imar planında 12 m. olarak belirlenen trafik yoluyla sağlanmaktadır.

Roketsan Roket Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Lalahan Tesisleri çevresinde 11.06.2001 tarihli ve 2001/2611 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla “Özel Güvenlik Bölgesi” kurulmuştur. Söz konusu Bakanlar Kurulu Kararı yürürlükten kaldırılarak, İçişleri Bakanlığının 19.07.2011 tarih ve 149491 sayılı yazısı üzerine, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun 3 üncü ve 4 üncü maddelerine göre 08.08.2011 tarih ve 2011/2117 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yeniden özel güvenlik bölgesi kurulmuştur.

Özel Güvenlik Bölgeleri; Genelkurmay Başkanlığının lüzum göstermesi veya Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliğinin veya İçişleri Bakanlığının göstereceği lüzum üzerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görmesi kaydıyla Bakanlar Kurulunca kurulmakta veya kaldırılmaktadır.



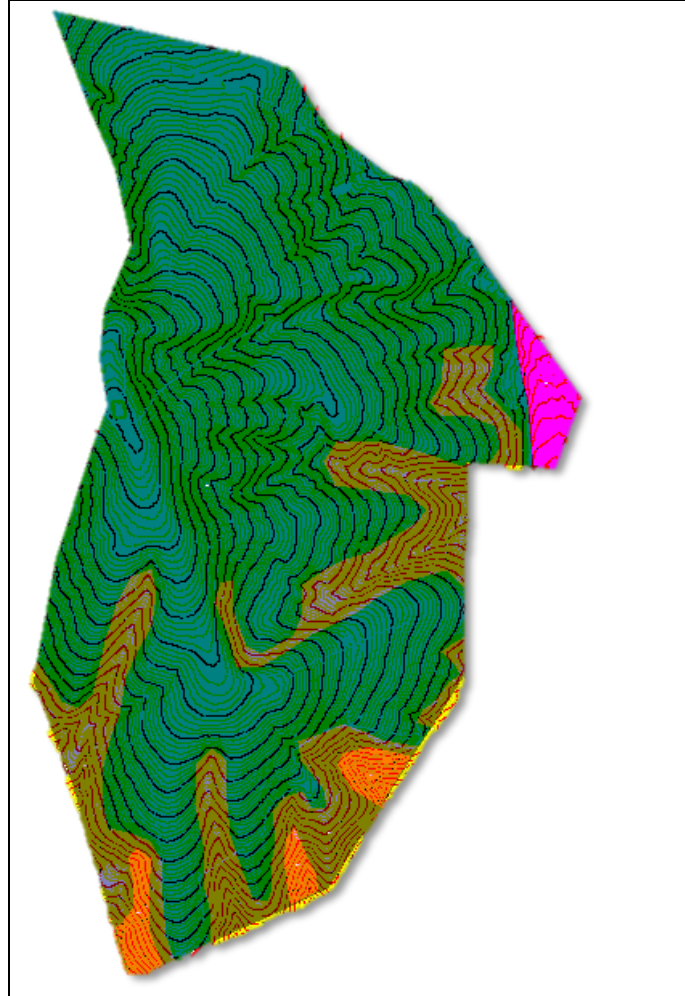
Şekil 3 Ulaşım Sistemi

2. Planlama Alanına İlişkin Fiziki Veriler

2.1. Jeomorfolojik ve Topografik Yapısı

İnceleme alanına ait eğim % 0-10, %10-20, %20-30 ve %30-40 arasındadır. Aşağıdaki şekilde, eğimin alan içerisindeki dağılımı görülmektedir.

Yağış suları, kuzeydoğu-güneybatı istikametinde yer alan vadilerle güneye ve güneybatıya doğru boşalım yapmaktadır.



Şekil 4 Eğim Analizi

2.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Plan değişikliğine konu alan, İç Anadolu Bölgesinde bulunduğu için tipik karasal iklim özelliklerini göstermektedir. Tüm rüzgârlar, hem esme sayısı hem de şiddetine göre değerlendirildiğinde, hâkim rüzgâr yönünün kuzeydoğu olduğu açıkça görülmektedir. Hâkim rüzgâr yönü kuzeydoğu olan planlama alanında, oluşabilecek duman ve koku gibi gaz atıkların,

güneydoğusundaki Lalahan yerleşimine herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı düşünülmektedir.

Planlama alanı ve çevresinde iklim şartları ve topografik yapı iki ayrı bitki topluluğunun (step ve orman) gelişmesine imkân sağlamıştır. Yörede en yaygın olan bitki topluluğu steptir. Akarsuların kenarında ise sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunmaktadır. Alanın içerisinde değerlendirilmesi gereken bir bitki örtüsünden bahsedilemez.

2.3. Jeolojik Yapı

Planlama alanında, üstte bitkisel toprak, onun altında sırasıyla kolüvyon (Qk), Gölbaşı Formasyonu (Tg) ve Emir Formasyonu (Trae) yer almaktadır. Ayrıca sahanın güneydoğusunda Roketsan giriş kapısına yakın yerde tesislerin yapımı sırasında çıkan malzemelerin depolanması ile oluşan dolgular (Qd) yer almaktadır.”

26.04.2021 tarihinde Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanan “Ankara İli Mamak İlçesi Odabaşı Mahallesi 3022 ve 3023 Nolu Parsellere Ait İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu”nda, alanın tamamı Önleml Alanlar (ÖA) olarak nitelendirilmekte ve bu nitelik kendi içinde 2 alt gruba ayrılmaktadır.

- **Önleml Alanlar 2.1 (ÖA-2.1):**

İnceleme alanında bulunan Emir Formasyonuna ait birimlerin bulunduğu alanlarda, eğimin % 10 – 40 arasında olduğu kısımları “**Önleml Alanlar 2.1**” olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-2.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnşa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevlere duraylılığına yönelik uygun analizler parsel 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 oturmalarla sebebiyet verilmemesi için yapı temelleri aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki homojen birim üzerine oturtulmalıdır.
- Yapı temelleri, rezüdüel zemin ince olduğu durumlarda ana kayanın sağlam kesimlerine oturtulmalı yada yapı yükleri ana kayaya taşıtırılmalıdır.

- 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.
- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

- **“Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1):**

İnceleme alanında Gölbaşı Formasyonu rezidüellerine ait birimlerin bulunduğu alanlarda, şişme potansiyeli değerlendirmesine göre orta-yüksek şişme derecesinde, eğimin % 0 – 10 arasında olduğu kısımları **“Önemli Alanlar 5.1”** olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritalarında **“ÖA-5.1”** simgesiyle gösterilmiştir.

- 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. Bu kesimde her türlü yapılaşma öncesi, şev duraylılığı, oturma-şişme, taşıma gücü vb. jeoteknik özelliklerinin ayrıntılı bir biçimde araştırılması ve gerekli görülen önlemlerin alınması gerekmektedir.
- ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlarda her tür bina için parsel bazında zemin etüdü yapılmalı ve bu etüt için hazırlanacak raporda dolgu kalınlığı, yeraltısu seviyesi, zeminin oturma, şişme, sıvılaşma, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamaları yapılmalı, zeminin yer yer iri bloklu seviyelerle yanal ve düşey yönde geçişli olmasından kaynaklanan heterojen bir yapı göstermesi nedeniyle, 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.

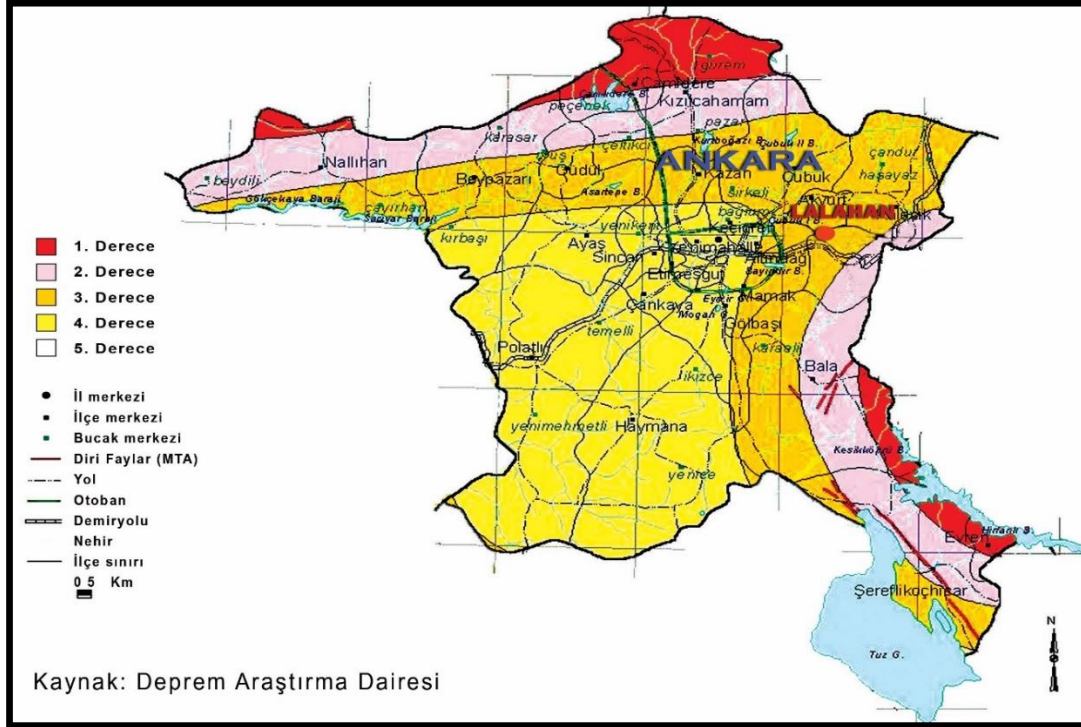
- Yapılaşmaya gidildiğinde çevre parsellerin zarar görmemesi ve can güvenliği açısından kazı yan duvarlarının 90 derece (dik) olması durumunda dökülen ve gevşeyen malzeme zamanla kazı alanına düşecektir. Bu durumu ortadan kaldırmak için kazı yan duvarlarına eğim verilmeli ve kazı süresi kısa tutmalıdır. İnceleme yapılacak her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalıdır.
- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.



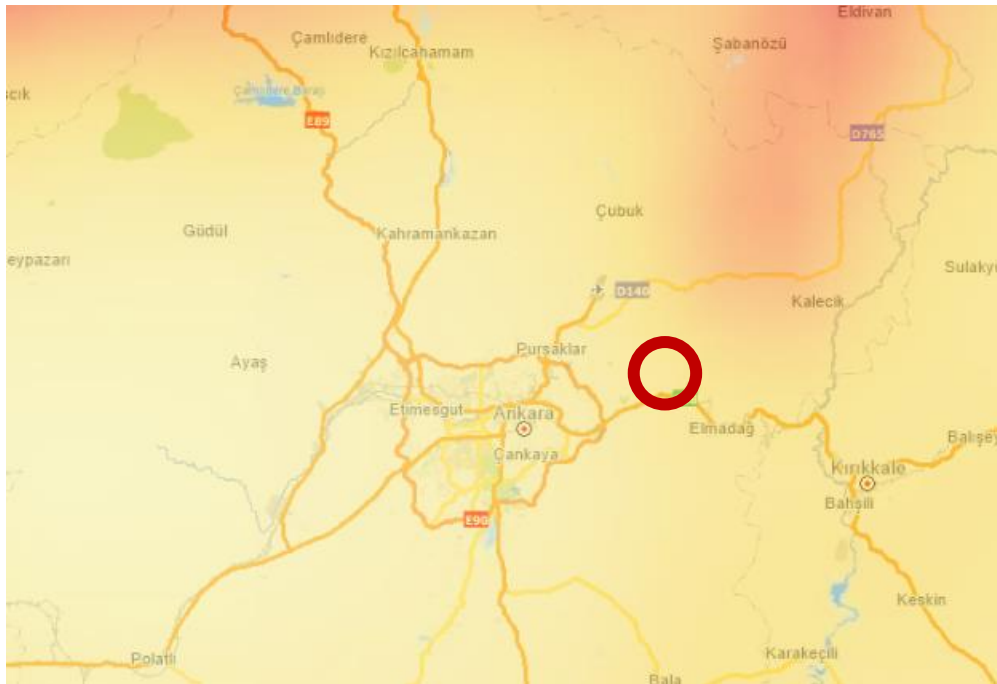
Şekil 5 Yerleşime Uygunluk Haritası

2.4. Deprem Durumu

Planlama alanı, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 3. Derece deprem bölgesi içinde yer almaktadır.



Şekil 6 Ankara İli Deprem Durumu



Şekil 7 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.5. Toprak Kabiliyeti

İl Tarım Müdürlüğü'nden elde edilen toprak kabiliyeti ile ilgili verilere göre, plan değişikliğine konu alanın, halihazırda 174 hektarlık kısmı İkili Tarım Arazisi, yaklaşık 21 hektarlık kısmı Dikili Tarım arazisi olarak tespit edilmiştir.



Şekil 8 Toprak Kabiliyetine Göre Arazi Tarım Durumu

2.6. Doğal Eşik ve Kısıtlamalar

Alanın büyük bir kısmı, yerleşilebilir nitelikte %0-10 arasında eğime sahiptir. Ancak geometrik olarak planlama alanının güneyinde yer alan derenin oluşturduğu vadi yamaçlarında, eğimin %30 ve üzerine çıktığı görülmektedir.

Planlama alanında hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur. Hâkim rüzgâr yönü kuzeydoğu olan planlama alanında oluşabilecek duman ve koku gibi gaz atıkların, güneydoğusundaki Lalahan yerleşimine herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı düşünülmektedir.

3. Mevcut İmar Planı Kararları

3.1. 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı (1/100.000)

Mamak İlçesi, Odabaşı Mahallesi 3022 ve 3023 sayılı parsellerin, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı ve 12.05.2017 tarih ve 1002 sayılı kararlarıyla onaylanan 1/100.000 ölçekli "2038 Ankara Çevre Düzeni Planı" kapsamında "Sanayi ve Depolama Bölgesi"nde kalmaktadır.

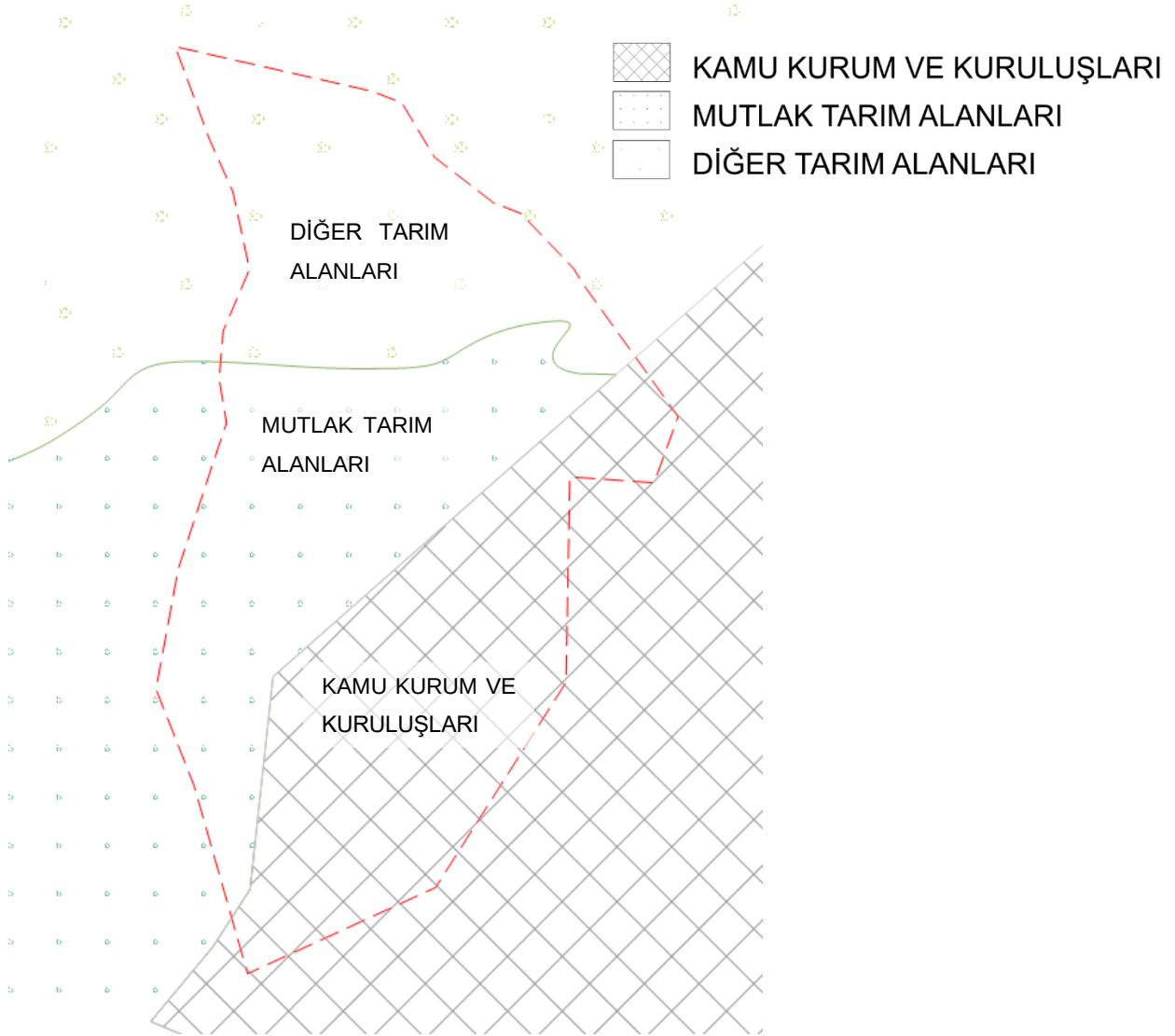


Şekil 9 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı

Ancak 1/100.000 ölçekli "2038 Ankara Çevre Düzeni Planı"nın TMMOB Mimarlar Odası ve diğer Odalar tarafından açılan davalar sonucu Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 28.09.2020 tarih ve E:2018/551, K:2020/1610 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Mevcutta 1/100.000 ölçekli planlar iptal edildiği için, bahse konu ölçek açısından plansız alanda kalmaktadır.

3.2. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (1/25.000)

16.02.2007 tasdik tarihli “1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı”nda plan değişikliğine konu alan, ‘Kamu Kurum ve Kuruluşları’, ‘Mutlak Tarım Alanları’ ve ‘Diğer Tarım Alanları’nda kalmaktadır.



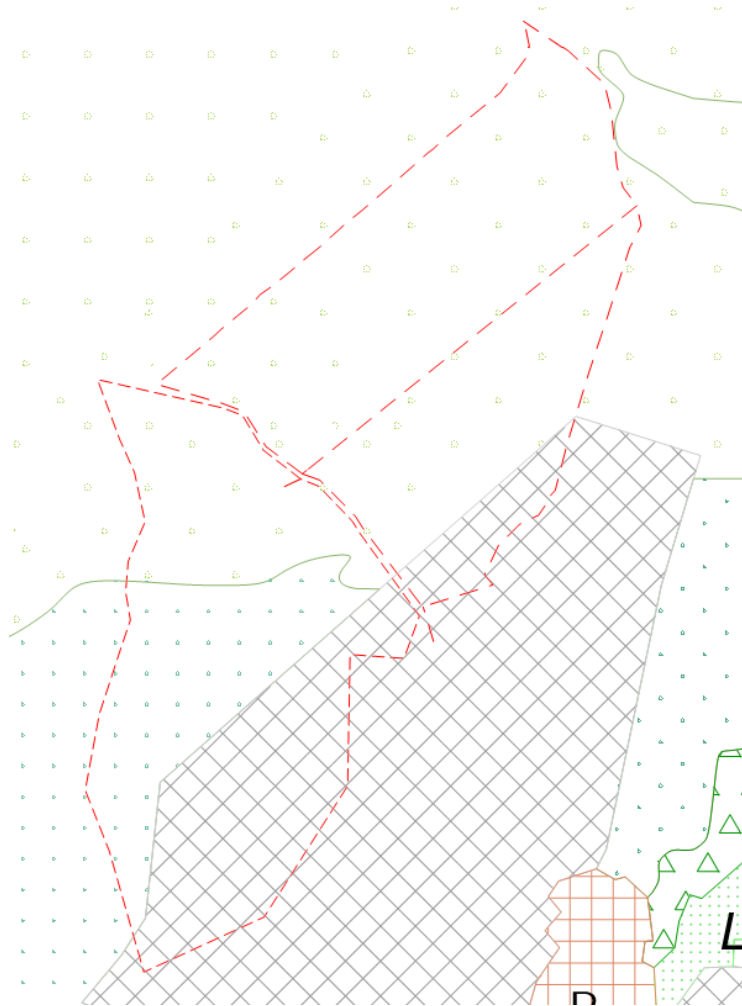
Şekil 10 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (3022 - 3023 Parseller)

Plan değişikliğine konu olan alanın hemen kuzeyinde yer alan 3020 ve 3021 parseller de, 16.02.2007 tasdik tarihli “1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı”nda ‘Kamu Kurum ve Kuruluşları’ ve ‘Diğer Tarım Alanları’nda kalmakta idi.

Plan değişikliğine konu olan 3022 ve 3023 parsellerin yanı sıra alanın kuzeyinde yer alan 3020 ve 3021 parseller, yine mülkiyeti Maliye Hazinesinde olup, 10.02.2000 yılında Roketsan

A.Ş.’ye 49 yıllığına kullanım şekli “Savunma Sanayi Fabrikası ve Müştemilatları” olarak belirlenmiş şekilde kiralanmıştır.

3020 ve 3021 parseller de, 16.02.2007 tasdik tarihli “1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı”nda ‘Kamu Kurum ve Kuruluşları’ ve ‘Diğer Tarım Alanları’nda kalmakta iken, 15.07.2011 tarih ve 2196 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile plan değişikliği yapılmış ve “**Sanayi Alanı**”na alınmıştır. Planlama hiyerarşisine göre de, yapılan bu 1/25.000 ölçekli plan değişikliğine göre 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır. Yine aynı şekilde, iptal edilen 1/100.000 ölçekli “2038 Ankara Çevre Düzeni Planı”na göre, Roketsan A.Ş. tarafından Maliye Hazinesi’nden 49 yıllığına göre kiralananan 3020, 3021, 3022 ve 3023 parseller, “Sanayi ve Depolama Bölgesi” olarak planlanmıştır.



Şekil 11 16.02.2007 tarihli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (3020 ve 3021 Parseller)

4. Kurum Görüşleri

İmar planına esas kurum ve kuruluşlardan görüşler alınmış olup, söz konusu görüşler ek CD’de yer almaktadır.

4.1. Tarım Dışı Kullanım İzni

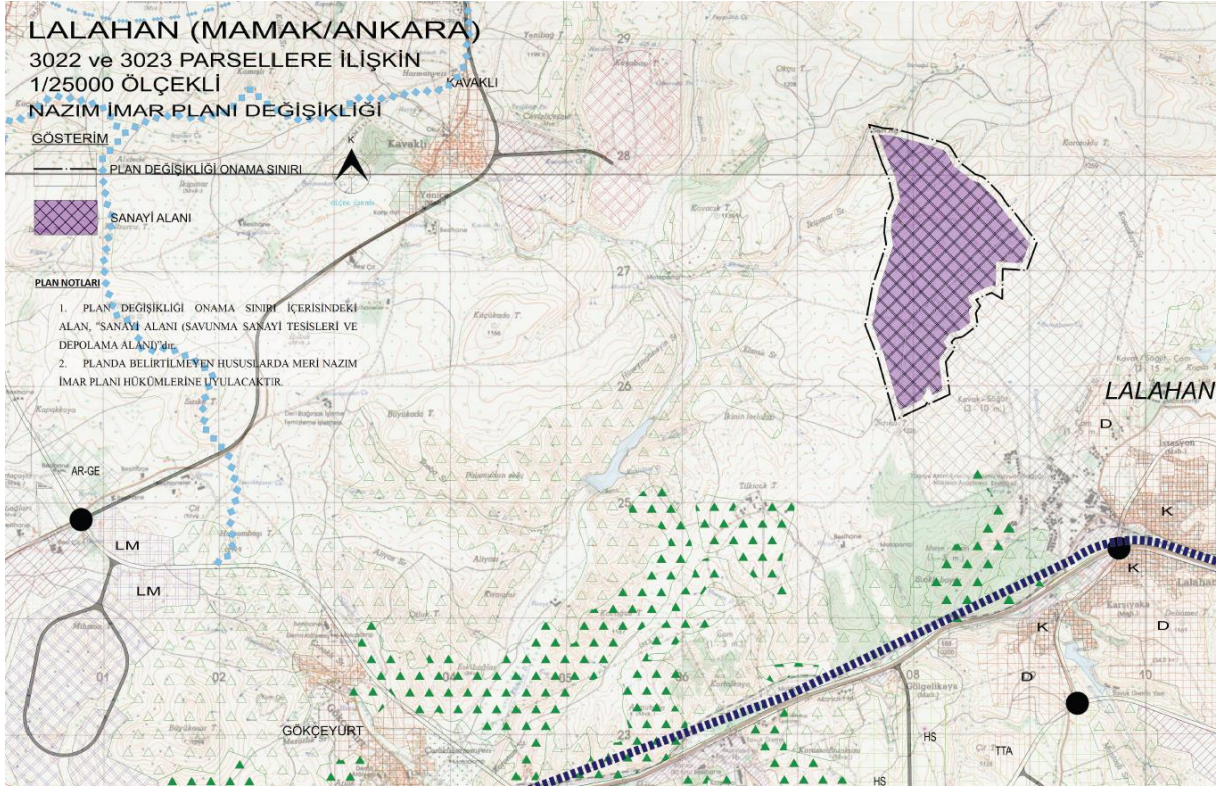
Ankara İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 27.07.2022 tarih ve E-94695246-230.04.02-6429876 sayılı yazısında belirtildiği gibi, planlama alanına konu 3022 ve 3023 parsellere ilişkin görüş belirtilmiş olup, 167.2691 hektarlık kısmının **5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununu kapsamı dışındaki yerlerden** olduğu, geri kalan 21.4651 hektarlık kısmı ise **toprak koruma projesine uyulması şartıyla uygun olacağına karar verilmiştir**. Dolayısıyla, görüşe istinaden tarım dışı kullanım için herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.2. Orman Durumu

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Ankara Orman Bölge Müdürlüğünün 11.04.2022 tarih ve E-80840283-250[250]-3106881 sayılı yazısında belirtildiği gibi, 3023 parsel nolu taşınmazın 207,371.87 m²’lik kısmında imar uygulaması yapılmasına yasal olarak olanak bulunmadığından ayırma çapı ile ayrılarak imar uygulamaları dışında tutulması gerektiği belirtilmiş olup, bu belirtilen kısım planlama alanı dışında tutulmuştur.

5. Planlama Kararları

Ankara İli, Mamak İlçesi, Odabaşı Mahallesi’ne kain 3020, 3021, 3022 ve 3023 numaralı parsellere ilişkin mülkiyeti Maliye Hazinesinde iken, savunma sanayii amaçlı fabrika ve müstemilatı yapılması amacıyla ve kullanım amacı değiştirilmeyecek ve amaç dışı kullanılmayacak şekilde, 10.02.2000 tarihinde 49 yıllığına ROKETSAN Roket Sanayii ve Ticaret A.Ş. üzerinde irtifak hakkı kurulmuştur.



Şekil 12 1/25.000 Ölçekli Plan Değişikliği Teklifi

Bu doğrultuda, 15.07.2011 tarih ve 2196 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile 3020 ve 3021 parseller üzerinde plan değişikliği yapılmış ve bahse konu bu parseller “Sanayi Alanı”na alınmıştır. Yine aynı şekilde, 3022 ve 3023 numaralı parsellerin de, “**Sanayi Alanı (Savunma Sanayi Tesisleri ve Depolama Alanı)**” olarak yeniden düzenlenmesi ihtiyacı doğmuştur.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Hüseyin HANER	Ali Kemal ŞAHİNSOY	Serkan GENÇ
Şehir Plancısı Karne Grubu: A Oda Sicil No: 774	Şehir Plancısı Karne Grubu: E Oda Sicil No: 4112	Şehir Plancısı Oda Sicil No: 3878

LALAHAN (MAMAK/ANKARA)
3022 ve 3023 PARSELLERE İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Notları

1. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan, “Sanayi Alanı (Savunma Sanayi Tesisleri ve Depolama Alanı)”dır.
2. Planda belirtilmeyen hususlarda meri nazım imar planı hükümlerine uyulacaktır.

LALAHAN (MAMAK/ANKARA)
SANAYİ ALANI
(SAVUNMA SANAYİ TESİSLERİ VE
DEPOLAMA ALANI)
1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MEKANSAL PLANLAMA MİM. MÜH. PROJE BİLİŞİM İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ

İÇİNDEKİLER

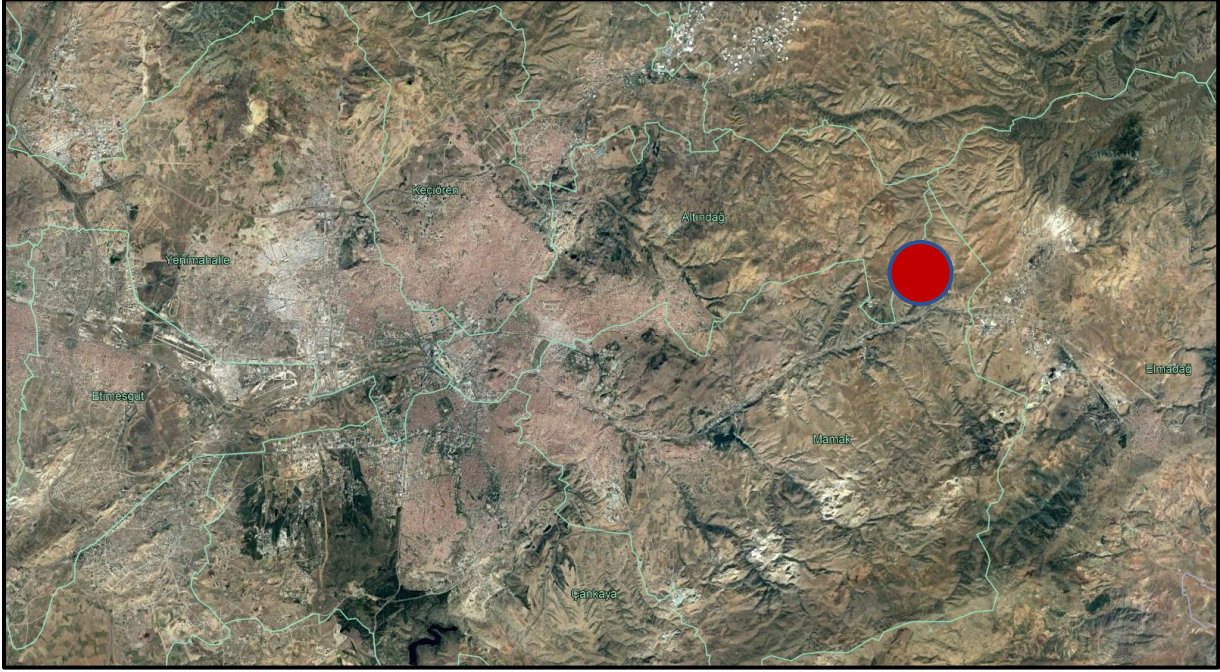
1. Planlama Alanının Tanımı.....	1
2. Planlama Alanına İlişkin Fiziki Veriler.....	4
2.1. Jeomorfolojik ve Topografik Yapısı	4
2.2. İklim ve Bitki Örtüsü.....	4
2.3. Jeolojik Yapı	5
2.4. Deprem Durumu.....	8
2.5. Toprak Kabiliyeti	9
2.6. Doğal Eşik ve Kısıtlamalar	9
3. Mevcut İmar Planı Kararları.....	10
3.1. 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı (1/100.000).....	10
3.2. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (1/25.000)	11
3.3. Meri Nazım İmar Planı (1/5.000).....	12
4. Kurum Görüşleri.....	13
4.1. Tarım Dışı Kullanım İzni.....	13
4.2. Orman Durumu	13
5. Planlama Kararları	13

Şekil Listesi

Şekil 1 İl Ölçeğinde Konumu.....	1
Şekil 2 Lalahan İstasyon Mahallesi'nde Konumu	2
Şekil 3 Ulaşım Sistemi	3
Şekil 4 Eğitim Analizi	4
Şekil 5 Yerleşime Uygunluk Haritası.....	7
Şekil 6 Ankara İli Deprem Durumu	8
Şekil 7 Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	8
Şekil 8 Toprak Kabileyetine Göre Arazi Tarım Durumu	9
Şekil 9 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı	10
Şekil 10 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (3022 - 3023 Parseller)	11
Şekil 11 16.02.2007 tarihli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (3020 ve 3021 Parseller)	12

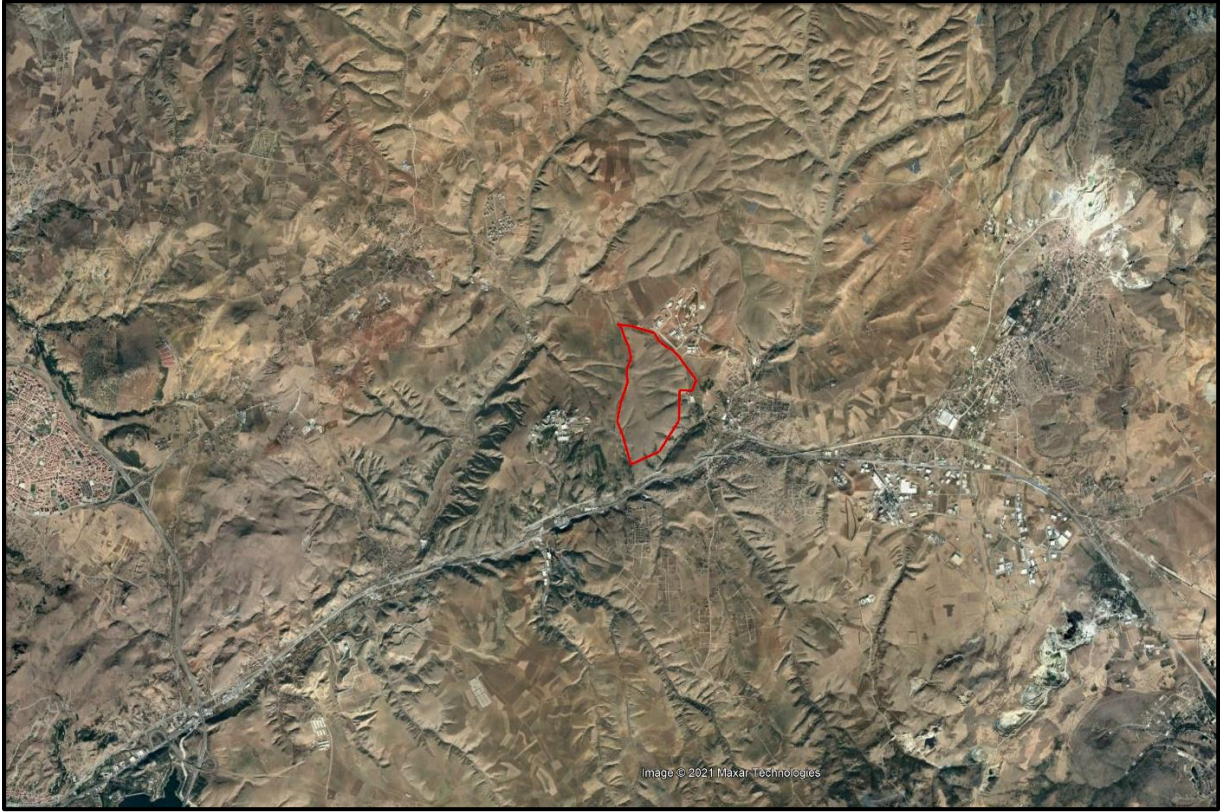
1. Planlama Alanının Tanımı

İlave imar planına konu Roketsan Tesisleri Alanı, Ankara İli, Mamak İlçesi, Lalahan Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Planlama alanı, Ankara-Samsun karayolu ile kuzey ve güney olarak ikiye ayrılan Lalahan yerleşiminin kuzeybatısında yerleşime bitişik olarak yer almaktadır.



Şekil 1 İl Ölçeğinde Konumu

Planlama alanı, Hazineye ait 3022 ve 3023 no.lu parselleri kapsamaktadır. Mamak Belediyesi sınırları içinde bulunan alan, aynı zamanda Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin yetki sınırları alanı içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parseller 1/5.000 ölçekli I30-A-02-B, I30-A-02-C, I30-A-03-A numaralı paftalarda yer almaktadır.



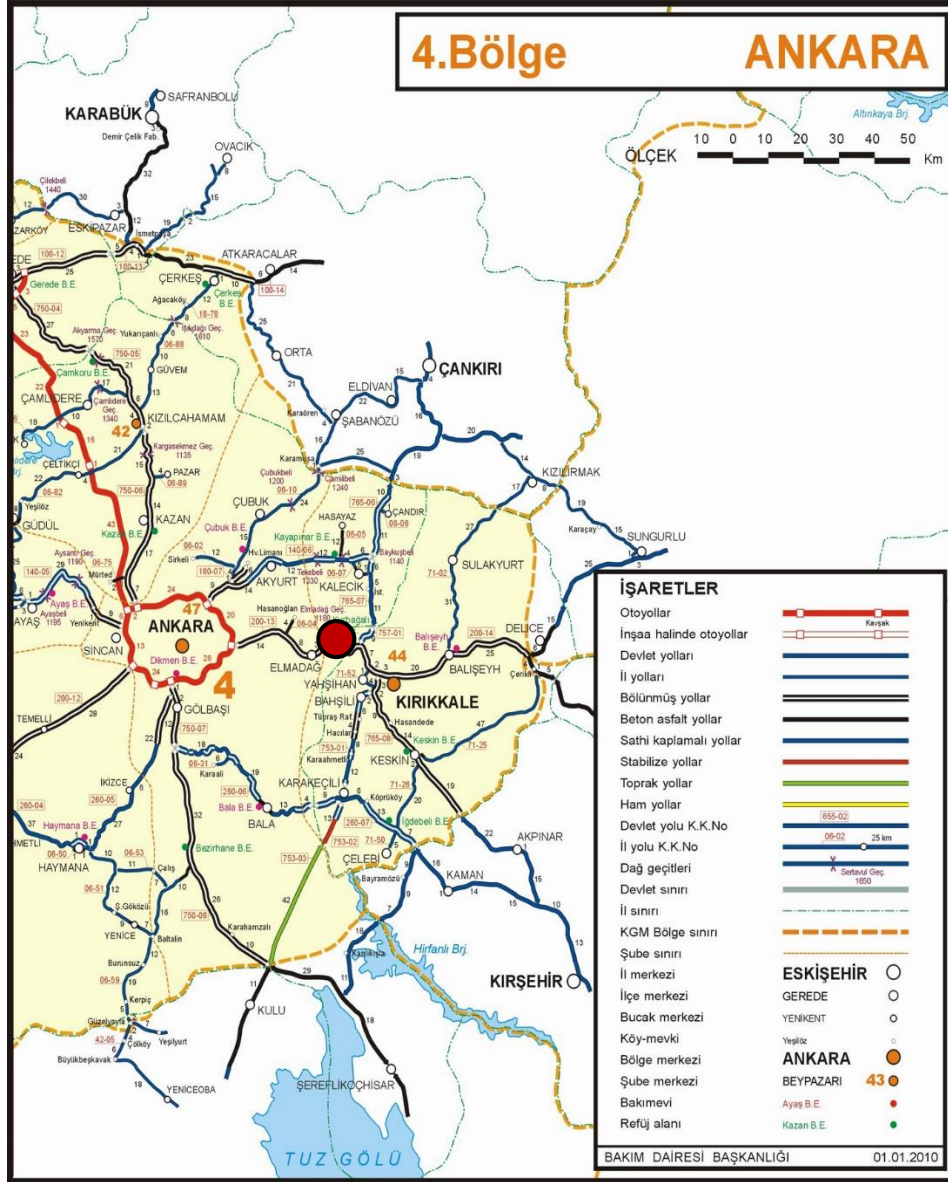
Şekil 2 Lalahan İstasyon Mahallesi'nde Konumu

Mülkiyeti, Maliye Hazinesinden, Roketsan A.Ş.'ye 49 yıllığına kiralandan 3022 ve 3023 nolu parsellerin kullanım şekli “Savunma Sanayi Fabrikası ve Müştemilatları” olarak koşullandırılmış ve bunun değişmesi halinde tekrar ilgili kurumlardan gerekli izinler alınması gerektiği ifade edilmiştir. Dolayısıyla planlama kararı sanayi alanı olacak alanın sınırı, 3020, 3021, 3022 ve 3023 nolu parsel sınırlarını aşamayacaktır.

Ankara-Kırıkkale-Delice otoyolunun (Ankara-Samsun yolu) kuzeyinde, Lalahan yerleşim merkezinin batısında yer alan ilave imar planı alanı, Ankara'ya 25 km., Elmadag'a 9 km. mesafede yer almaktadır. (Şekil 3) Otoyoldan planlama alanına bağlantı, Lalahan mahallesinin seyrek dokulu bir bölgesine servis veren ve mevcut imar planında 12 m. olarak belirlenen trafik yoluyla sağlanmaktadır.

Roketsan Roket Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Lalahan Tesisleri çevresinde 11.06.2001 tarihli ve 2001/2611 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla “Özel Güvenlik Bölgesi” kurulmuştur. Söz konusu Bakanlar Kurulu Kararı yürürlükten kaldırılarak, İçişleri Bakanlığının 19.07.2011 tarih ve 149491 sayılı yazısı üzerine, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun 3 üncü ve 4 üncü maddelerine göre 08.08.2011 tarih ve 2011/2117 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yeniden özel güvenlik bölgesi kurulmuştur.

Özel Güvenlik Bölgeleri; Genelkurmay Başkanlığının lüzum göstermesi veya Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliğinin veya İçişleri Bakanlığının göstereceği lüzum üzerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görmesi kaydıyla Bakanlar Kurulunca kurulmakta veya kaldırılmaktadır.



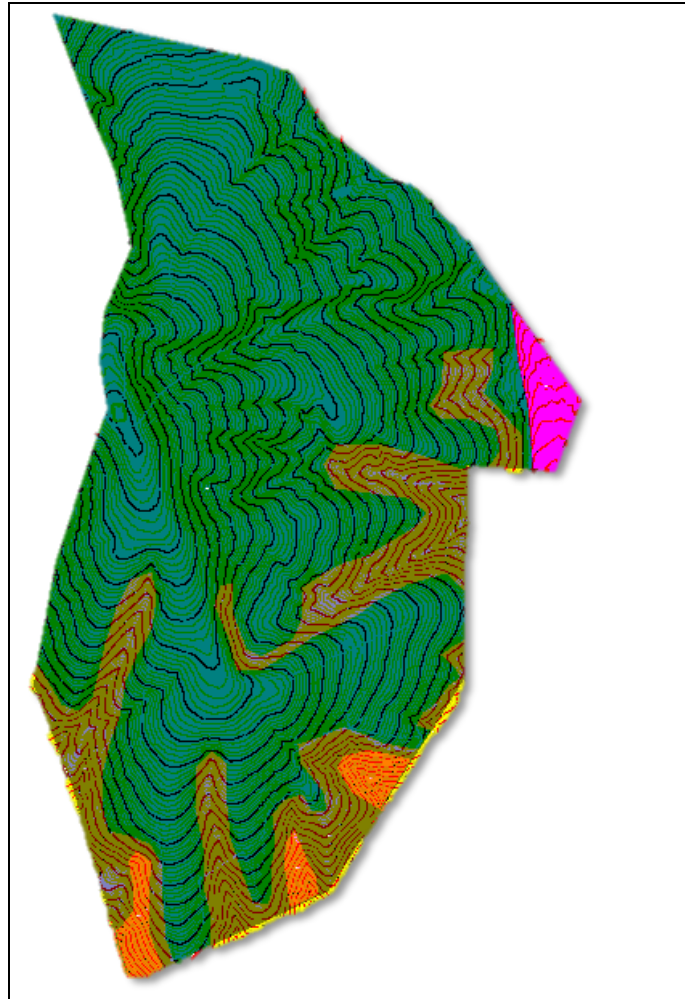
Şekil 3 Ulaşım Sistemi

2. Planlama Alanına İlişkin Fiziki Veriler

2.1. Jeomorfolojik ve Topografik Yapısı

İnceleme alanına ait eğim % 0-10, %10-20, %20-30 ve %30-40 arasındadır. Aşağıdaki şekilde, eğimin alan içerisindeki dağılımı görülmektedir.

Yağış suları, kuzeydoğu-güneybatı istikametinde yer alan vadilerle güneye ve güneybatıya doğru boşalım yapmaktadır.



Şekil 4 Eğim Analizi

2.2. İklim ve Bitki Örtüsü

İlave imar planı alanı, İç Anadolu Bölgesinde bulunduğu için tipik karasal iklim özelliklerini göstermektedir. Tüm rüzgârlar, hem esme sayısı hem de şiddetine göre değerlendirildiğinde, hâkim rüzgâr yönünün kuzeydoğu olduğu açıkça görülmektedir. Hâkim rüzgâr yönü kuzeydoğu

olan planlama alanında, oluşabilecek duman ve koku gibi gaz atıkların, güneydoğusundaki Lalahan yerleşimine herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı düşünülmektedir.

Planlama alanı ve çevresinde iklim şartları ve topografik yapı iki ayrı bitki topluluğunun (step ve orman) gelişmesine imkân sağlamıştır. Yörede en yaygın olan bitki topluluğu steptir. Akarsuların kenarında ise sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunmaktadır. Alanın içerisinde değerlendirilmesi gereken bir bitki örtüsünden bahsedilemez.

2.3. Jeolojik Yapı

Planlama alanında, üstte bitkisel toprak, onun altında sırasıyla kolüvyon (Qk), Gölbaşı Formasyonu (Tg) ve Emir Formasyonu (Trae) yer almaktadır. Ayrıca sahanın güneydoğusunda Roketsan giriş kapısına yakın yerde tesislerin yapımı sırasında çıkan malzemelerin depolanması ile oluşan dolgular (Qd) yer almaktadır.”

26.04.2021 tarihinde Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanan “Ankara İli Mamak İlçesi Odabaşı Mahallesi 3022 ve 3023 Nolu Parsellere Ait İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu”nda, alanın tamamı Önleml Alanlar (ÖA) olarak nitelendirilmekte ve bu nitelik kendi içinde 2 alt gruba ayrılmaktadır.

- **Önleml Alanlar 2.1 (ÖA-2.1):**

İnceleme alanında bulunan Emir Formasyonuna ait birimlerin bulunduğu alanlarda, eğimin % 10 – 40 arasında olduğu kısımları “**Önleml Alanlar 2.1**” olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-2.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnşa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevlere 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 oturmalarla sebebiyet verilmemesi için yapı temelleri aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki homojen birim üzerine oturtulmalıdır.
- Yapı temelleri, rezüdüel zemin ince olduğu durumlarda ana kayanın sağlam kesimlerine oturtulmalı yada yapı yükleri ana kayaya taşıtırılmalıdır.

- 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.
- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

- **“Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1):**

İnceleme alanında Gölbaşı Formasyonu rezidüellerine ait birimlerin bulunduğu alanlarda, şişme potansiyeli değerlendirmesine göre orta-yüksek şişme derecesinde, eğimin % 0 – 10 arasında olduğu kısımları **“Önemli Alanlar 5.1”** olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritalarında **“ÖA-5.1”** simgesiyle gösterilmiştir.

- 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. Bu kesimde her türlü yapılaşma öncesi, şev duraylılığı, oturma-şişme, taşıma gücü vb. jeoteknik özelliklerinin ayrıntılı bir biçimde araştırılması ve gerekli görülen önlemlerin alınması gerekmektedir.
- ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlarda her tür bina için parsel bazında zemin etüdü yapılmalı ve bu etüt için hazırlanacak raporda dolgu kalınlığı, yeraltısu seviyesi, zeminin oturma, şişme, sıvılaşma, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamaları yapılmalı, zeminin yer yer iri bloklu seviyelerle yanal ve düşey yönde geçişli olmasından kaynaklanan heterojen bir yapı göstermesi nedeniyle, 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.

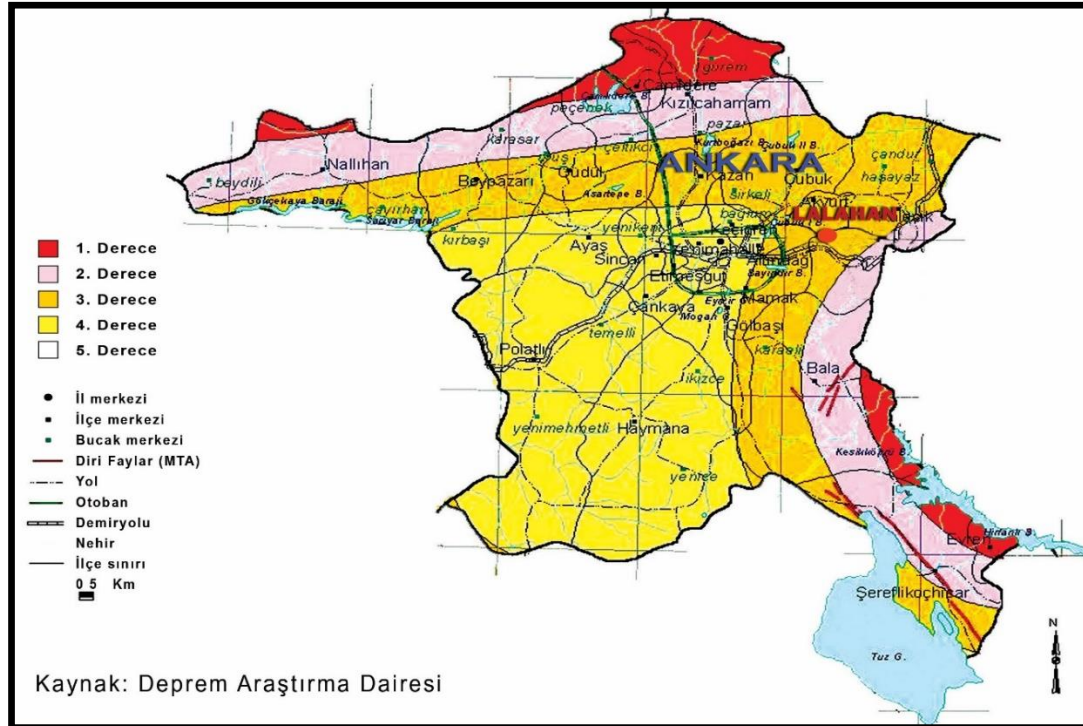
- Yapılaşmaya gidildiğinde çevre parsellerin zarar görmemesi ve can güvenliği açısından kazı yan duvarlarının 90 derece (dik) olması durumunda dökülen ve gevşeyen malzeme zamanla kazı alanına düşecektir. Bu durumu ortadan kaldırmak için kazı yan duvarlarına eğim verilmeli ve kazı süresi kısa tutmalıdır. İnceleme yapılacak her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalıdır.
- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.



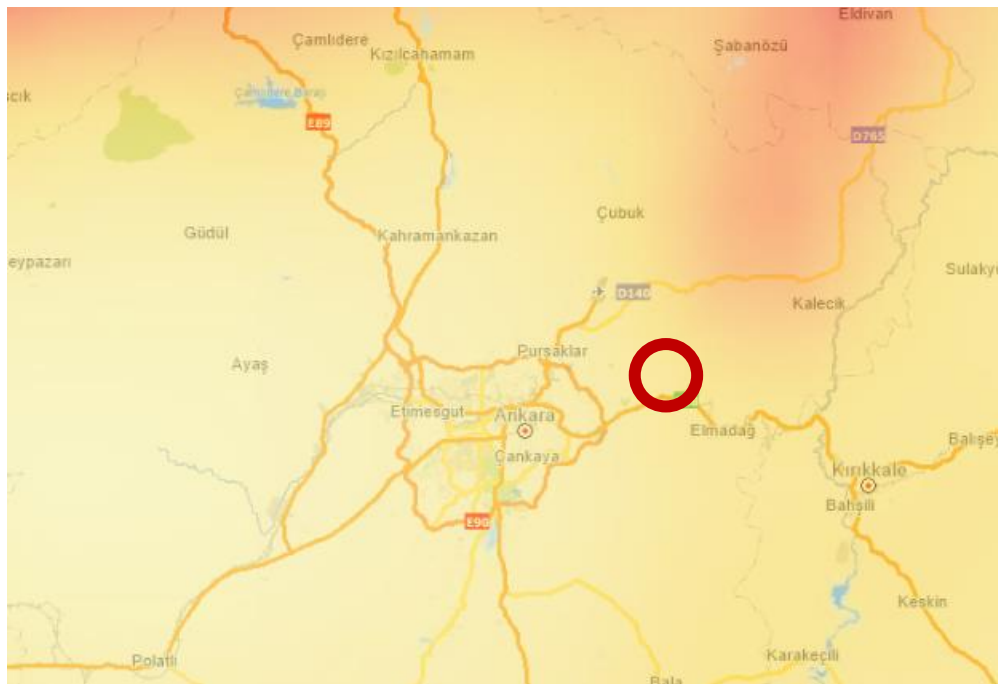
Şekil 5 Yerleşime Uygunluk Haritası

2.4. Deprem Durumu

Planlama alanı, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 3. Derece deprem bölgesi içinde yer almaktadır.



Şekil 6 Ankara İli Deprem Durumu



Şekil 7 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.5. Toprak Kabiliyeti

İl Tarım Müdürlüğü’nden elde edilen toprak kabiliyeti ile ilgili verilere göre, plan değişikliğine konu alanın, halihazırda 174 hektarlık kısmı İkili Tarım Arazisi, yaklaşık 21 hektarlık kısmı Dikili Tarım arazisi olarak tespit edilmiştir.



Şekil 8 Toprak Kabiliyetine Göre Arazi Tarım Durumu

2.6. Doğal Eşik ve Kısıtlamalar

Alanın büyük bir kısmı, yerleşilebilir nitelikte %0-10 arasında eğime sahiptir. Ancak geometrik olarak planlama alanının güneyinde yer alan derenin oluşturduğu vadi yamaçlarında, eğimin %30 ve üzerine çıktığı görülmektedir.

Planlama alanında hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur. Hâkim rüzgâr yönü kuzeydoğu olan planlama alanında oluşabilecek duman ve koku gibi gaz atıkların, güneydoğusundaki Lalahan yerleşimine herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı düşünülmektedir.

3. Mevcut İmar Planı Kararları

3.1. 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı (1/100.000)

Mamak İlçesi, Odabaşı Mahallesi 3022 ve 3023 sayılı parsellerin, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı ve 12.05.2017 tarih ve 1002 sayılı kararlarıyla onaylanan 1/100.000 ölçekli “2038 Ankara Çevre Düzeni Planı” kapsamında “Sanayi ve Depolama Bölgesi”nde kalmaktadır.

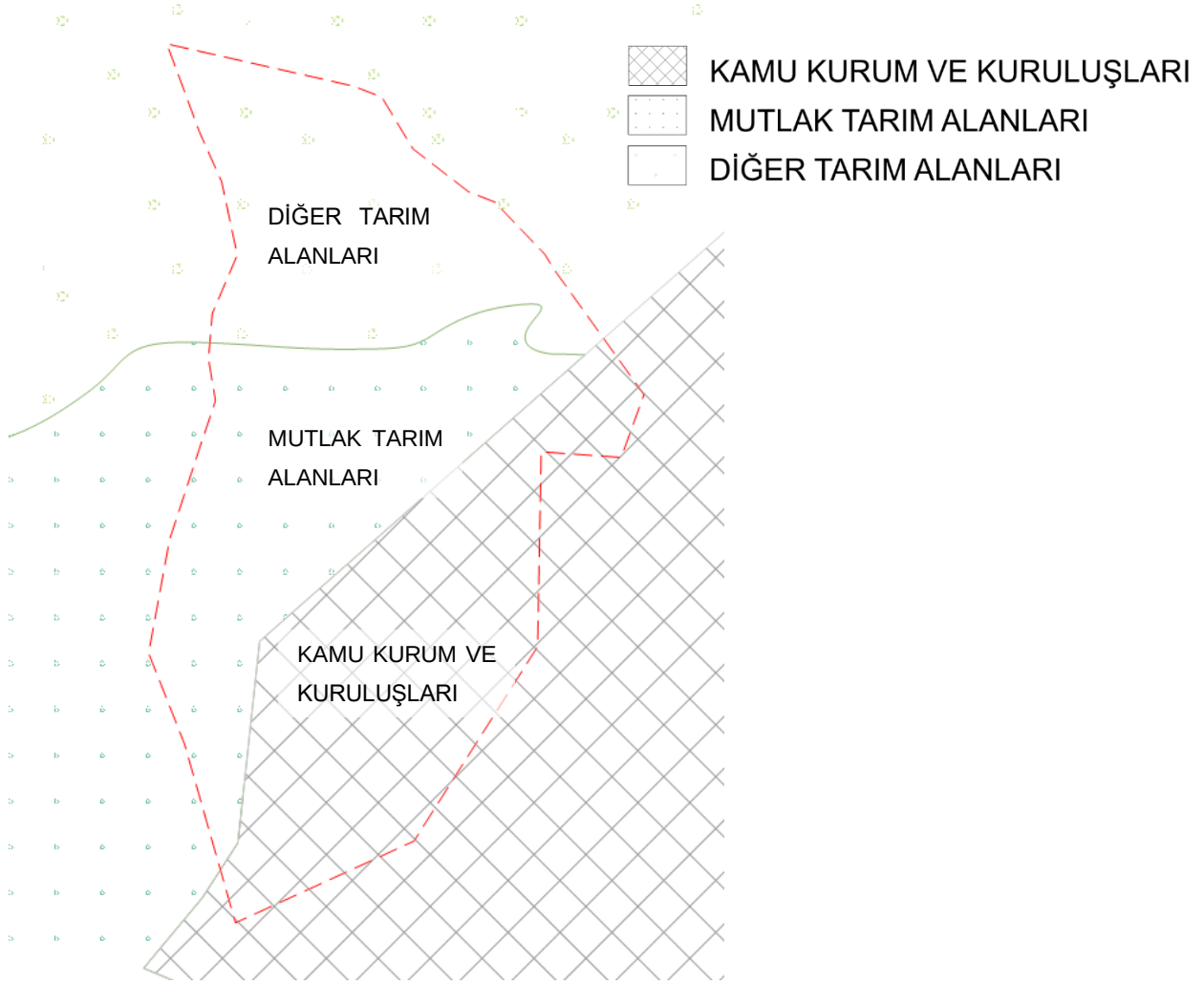


Şekil 9 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı

Ancak 1/100.000 ölçekli “2038 Ankara Çevre Düzeni Planı”nın TMMOB Mimarlar Odası ve diğer Odalar tarafından açılan davalar sonucu Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 28.09.2020 tarih ve E:2018/551, K:2020/1610 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Mevcutta 1/100.000 ölçekli planlar iptal edildiği için, bahse konu ölçek açısından plansız alanda kalmaktadır.

3.2. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (1/25.000)

16.02.2007 tasdik tarihli “1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı”nda plan değişikliğine konu alan, ‘Kamu Kurum ve Kuruluşları’, ‘Mutlak Tarım Alanları’ ve ‘Diğer Tarım Alanları’nda kalmaktadır.

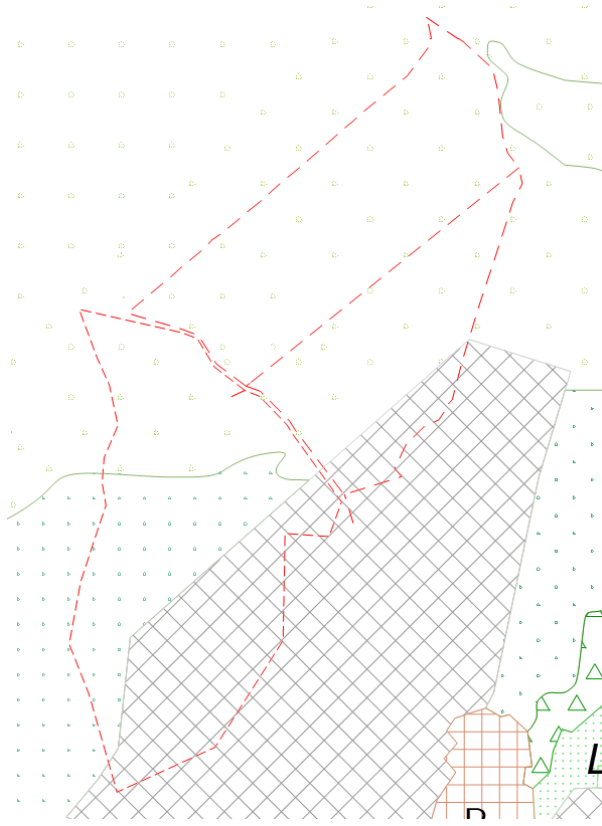


Şekil 10 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (3022 - 3023 Parseller)

Plan değişikliğine konu olan alanın hemen kuzeyinde yer alan 3020 ve 3021 parseller de, 16.02.2007 tasdik tarihli “1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı”nda ‘Kamu Kurum ve Kuruluşları’ ve ‘Diğer Tarım Alanları’nda kalmakta idi.

Plan değişikliğine konu olan 3022 ve 3023 parsellerin yanı sıra alanın kuzeyinde yer alan 3020 ve 3021 parseller, yine mülkiyeti Maliye Hazinesinde olup, 10.02.2000 yılında Roketsan A.Ş.’ye 49 yıllığına kullanım şekli “Savunma Sanayi Fabrikası ve Müştemilatları” olarak belirlenmiş şekilde kiralanmıştır.

3020 ve 3021 parseller de, 16.02.2007 tasdik tarihli “1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı”nda ‘Kamu Kurum ve Kuruluşları’ ve ‘Diğer Tarım Alanları’nda kalmakta iken, 15.07.2011 tarih ve 2196 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile plan değişikliği yapılmış ve “**Sanayi Alanı**”na alınmıştır. Planlama hiyerarşisine göre de, yapılan bu 1/25.000 ölçekli plan değişikliğine göre 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır. Yine aynı şekilde, iptal edilen 1/100.000 ölçekli “2038 Ankara Çevre Düzeni Planı”na göre, Roketsan A.Ş. tarafından Maliye Hazinesi’nden 49 yıllığına göre kiralananan 3020, 3021, 3022 ve 3023 parseller, “Sanayi ve Depolama Bölgesi” olarak planlanmıştır.



Şekil 11 16.02.2007 tarihli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (3020 ve 3021 Parseller)

3.3. Meri Nazım İmar Planı (1/5.000)

Planlama alanına konu olan 3022 ve 3023 parsellere ilişkin alanda, meri nazım imar planı bulunmamaktadır.

4. Kurum Görüşleri

İmar planına esas kurum ve kuruluşlardan görüşler alınmış olup, söz konusu görüşler ek CD’de yer almaktadır.

4.1. Tarım Dışı Kullanım İzni

Ankara İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 27.07.2022 tarih ve E-94695246-230.04.02-6429876 sayılı yazısında belirtildiği gibi, planlama alanına konu 3022 ve 3023 parsellere ilişkin görüş belirtilmiş olup, 167.2691 hektarlık kısmının **5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununu kapsamı dışındaki yerlerden** olduğu, geri kalan 21.4651 hektarlık kısmı ise **toprak koruma projesine uyulması şartıyla uygun olacağına karar verilmiştir**. Dolayısıyla, görüşe istinaden tarım dışı kullanım için herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.2. Orman Durumu

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Ankara Orman Bölge Müdürlüğünün 11.04.2022 tarih ve E-80840283-250[250]-3106881 sayılı yazısında belirtildiği gibi, 3023 parsel nolu taşınmazın 207,371.87 m²’lik kısmında imar uygulaması yapılmasına yasal olarak olanak bulunmadığından ayırma çapı ile ayrılarak imar uygulamaları dışında tutulması gerektiği belirtilmiş olup, bu belirtilen kısım planlama alanı dışında tutulmuştur.

5. Planlama Kararları

Ankara İli, Mamak İlçesi, Odabaşı Mahallesi’ne kain 3020, 3021, 3022 ve 3023 numaralı parsellere ilişkin mülkiyeti Maliye Hazinesinde iken, “Savunma Sanayii Amaçlı Fabrika ve Müstemilatı Yapılması” amacıyla ve kullanım amacı değiştirilmeyecek ve amaç dışı kullanılmayacak şekilde, 10.02.2000 tarihinde 49 yıllığına ROKETSAN Roket Sanayii ve Ticaret A.Ş. üzerinde irtifak hakkı kurulmuştur.

Bu doğrultuda, 15.07.2011 tarih ve 2196 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile 3020 ve 3021 parseller üzerinde plan değişikliği yapılmış ve bahse konu bu parseller “Sanayi Alanı”na alınmıştır. Buna göre 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Maliye Hazinesi ile Roketsan A.Ş. arasında yapılan 10.02.2000 tarihli irtifak hakkı 3020, 3021, 3022 ve 3023 parselleri kapsamakta olup, buna istinaden sürecin tamamlanması adına, 3022 ve 3023 parsellere ilişkin ilave nazım imar planı hazırlanması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Lalahan, Roketsan savunma sanayi tesisleri ve depolama alanı, mevcut imar planıyla kuzeydoğuda birleştiği için ilave imar planı olarak düzenlenmiştir. 3022, 3023 nolu kadastral parselleri kapsayan yaklaşık 171 ha’lık alan, Savunma Sanayi Tesisleri ve Depolama alanı olarak planlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Hüseyin HANER	Ali Kemal ŞAHİNSOY	Serkan GENÇ
Şehir Plancısı Karne Grubu: A Oda Sicil No: 774	Şehir Plancısı Karne Grubu: E Oda Sicil No: 4112	Şehir Plancısı Oda Sicil No: 3878

LALAHAN (MAMAK/ANKARA) SANAYİ ALANI
(SAVUNMA SANAYİ TESİSLERİ VE DEPOLAMA ALANI)
İLAVE NAZIM İMAR PLANI

Plan Notları

1. Plan değışikliğı onama sınırı içerisindeki alan, “Sanayi Alanı (Savunma Sanayi Tesisleri ve Depolama Alanı)”dır.
2. Uygulama aşamasında 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planında belirtilen hususlara göre işlem yapılacaktır.
3. Uygulama aşamasında 26.04.2021 tarihli "Ankara İli, Mamak İlçesi, 3022 ve 3023 Parsellere İlişkin İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Raporu"na uyulacaktır.
4. 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri yönetmeliğine uyulacaktır.
5. 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğı”ne uyulacaktır.
6. Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğı hükümleri geçerlidir

LALAHAN (MAMAK/ANKARA)
SANAYİ ALANI
(SAVUNMA SANAYİ TESİSLERİ VE
DEPOLAMA ALANI)
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MEKANSAL PLANLAMA MİM. MÜH. PROJE BİLİŞİM İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ

İÇİNDEKİLER

1. Planlama Alanının Tanımı.....	1
2. Planlama Alanına İlişkin Fiziki Veriler	4
2.1. Jeomorfolojik ve Topografik Yapısı.....	4
2.2. İklim ve Bitki Örtüsü	4
2.3. Jeolojik Yapı	5
2.4. Deprem Durumu	8
2.5. Toprak Kabiliyeti.....	9
2.6. Doğal Eşik ve Kısıtlamalar	9
3. Mevcut İmar Planı Kararları	10
3.1. 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı (1/100.000).....	10
3.2. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (1/25.000)	11
3.3. Meri Nazım İmar Planı (1/5.000).....	12
3.4. Meri Uygulama İmar Planı (1/1.000)	12
4. Kurum Görüşleri	13
4.1. Tarım Dışı Kullanım İzni	13
4.2. Orman Durumu	13
5. Planlama Kararları.....	13

Şekil Listesi

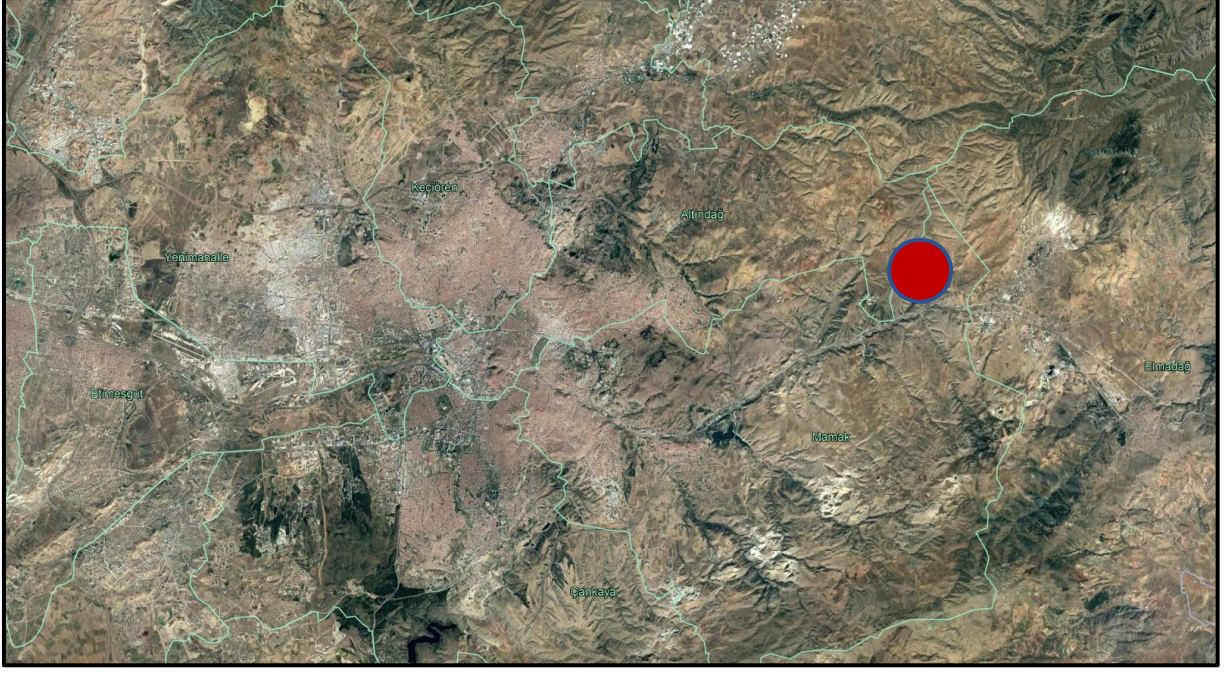
Şekil 1 İl Ölçeğinde Konumu	1
Şekil 2 Lalahan İstasyon Mahallesi'nde Konumu	2
Şekil 3 Ulaşım Sistemi.....	3
Şekil 4 Eğim Analizi	4
Şekil 5 Yerleşime Uygunluk Haritası	7
Şekil 6 Ankara İli Deprem Durumu.....	8
Şekil 7 Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	8
Şekil 8 Toprak Kabileyetine Göre Arazi Tarım Durumu	9
Şekil 9 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı	10
Şekil 10 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (3022 - 3023 Parseller).....	11
Şekil 11 16.02.2007 tarihli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (3020 ve 3021 Parseller)	12

Tablo Listesi

Tablo 1 Planlama Alanı Fonksiyon Dağılımı.....	14
--	----

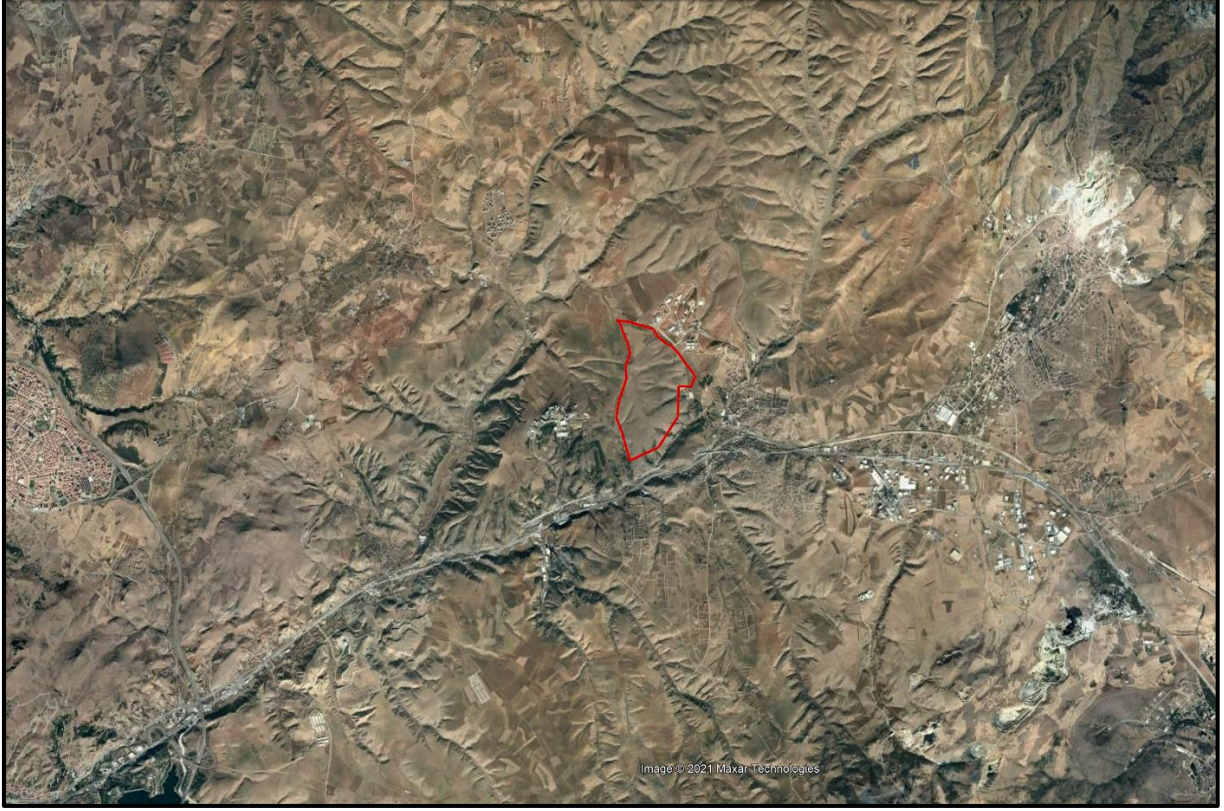
1. Planlama Alanının Tanımı

İlave imar planına konu Roketsan Tesisleri Alanı, Ankara İli, Mamak İlçesi, Lalahan Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Planlama alanı, Ankara-Samsun karayolu ile kuzey ve güney olarak ikiye ayrılan Lalahan yerleşiminin kuzeybatısında yerleşime bitişik olarak yer almaktadır.



Şekil 1 İl Ölçeğinde Konumu

Planlama alanı, Hazineye ait 3022 ve 3023 no.lu parselleri kapsamaktadır. Mamak Belediyesi sınırları içinde bulunan alan, aynı zamanda Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin yetki sınırları alanı içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parseller 1/1.000 ölçekli I30-A-02-B-2-D, I30-A-02-B-3-A, I30-A-02-B-3-B, I30-A-02-B-3-C, I30-A-02-B-3-D, I30-A-02-C-2-A, I30-A-02-C-2-B, I30-A-02-C-2-C, I30-A-02-C-2-D, I30-A-03-A-4A, I30-A-03-A-4D numaralı paftalarda yer almaktadır.



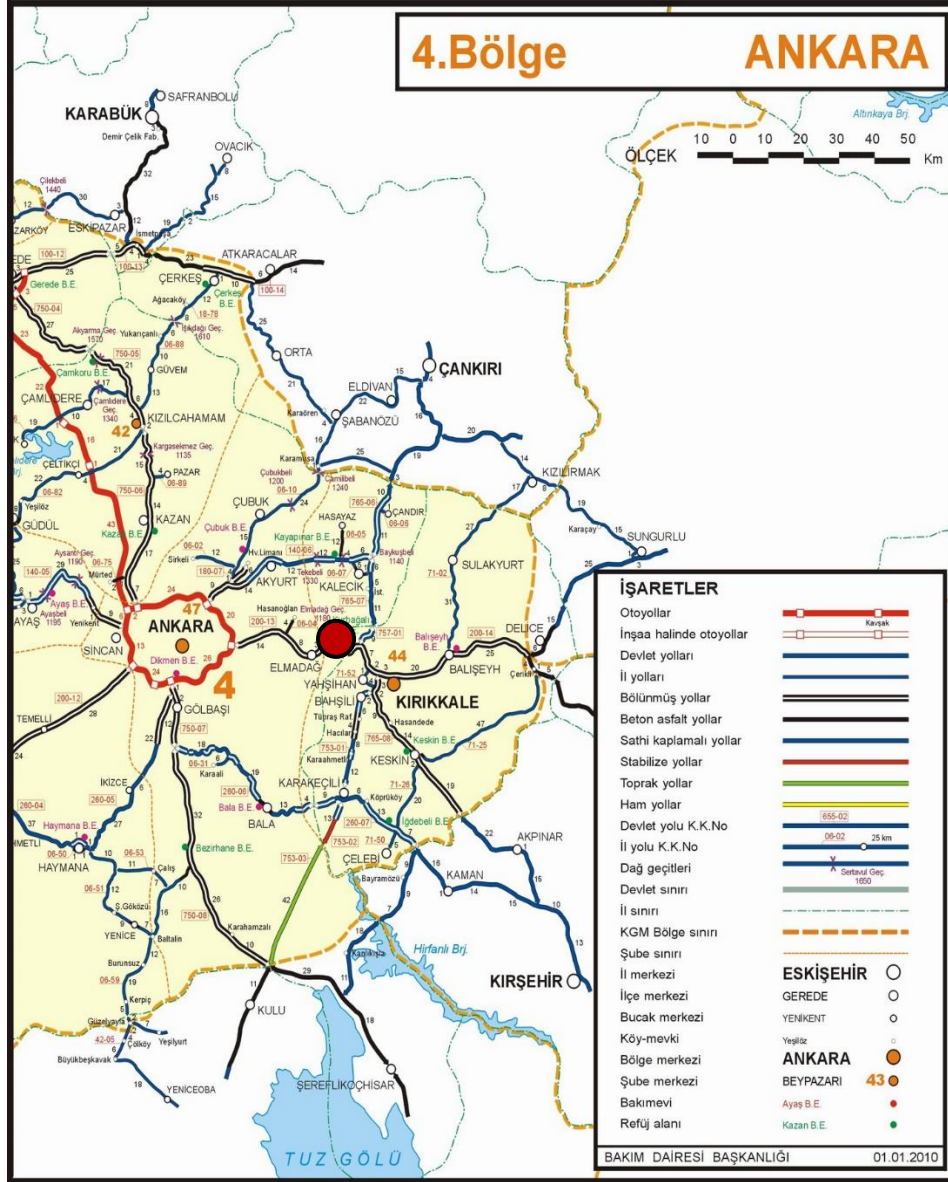
Şekil 2 Lalahan İstasyon Mahallesi'nde Konumu

Mülkiyeti, Maliye Hazinesinden, Roketsan A.Ş.'ye 49 yıllığına kiralandan 3022 ve 3023 nolu parsellerin kullanım şekli “Savunma Sanayi Fabrikası ve Müstemilatları” olarak koşullandırılmış ve bunun değişmesi halinde tekrar ilgili kurumlardan gerekli izinler alınması gerektiği ifade edilmiştir. Dolayısıyla planlama kararı sanayi alanı olacak alanın sınırı, 3020, 3021, 3022 ve 3023 nolu parsel sınırlarını aşamayacaktır.

Ankara-Kırıkkale-Delice otoyolunun (Ankara-Samsun yolu) kuzeyinde, Lalahan yerleşim merkezinin batısında yer alan ilave imar planı alanı, Ankara'ya 25 km., Elmadağ'a 9 km. mesafede yer almaktadır. (Şekil 3) Otoyoldan planlama alanına bağlantı, Lalahan mahallesinin seyrek dokulu bir bölgesine servis veren ve mevcut imar planında 12 m. olarak belirlenen trafik yoluyla sağlanmaktadır.

Roketsan Roket Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Lalahan Tesisleri çevresinde 11.06.2001 tarihli ve 2001/2611 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla “Özel Güvenlik Bölgesi” kurulmuştur. Söz konusu Bakanlar Kurulu Kararı yürürlükten kaldırılarak, İçişleri Bakanlığının 19.07.2011 tarih ve 149491 sayılı yazısı üzerine, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun 3 üncü ve 4 üncü maddelerine göre 08.08.2011 tarih ve 2011/2117 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yeniden özel güvenlik bölgesi kurulmuştur.

Özel Güvenlik Bölgeleri; Genelkurmay Başkanlığının lüzum göstermesi veya Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliğinin veya İçişleri Bakanlığının göstereceği lüzum üzerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görmesi kaydıyla Bakanlar Kurulunca kurulmakta veya kaldırılmaktadır.



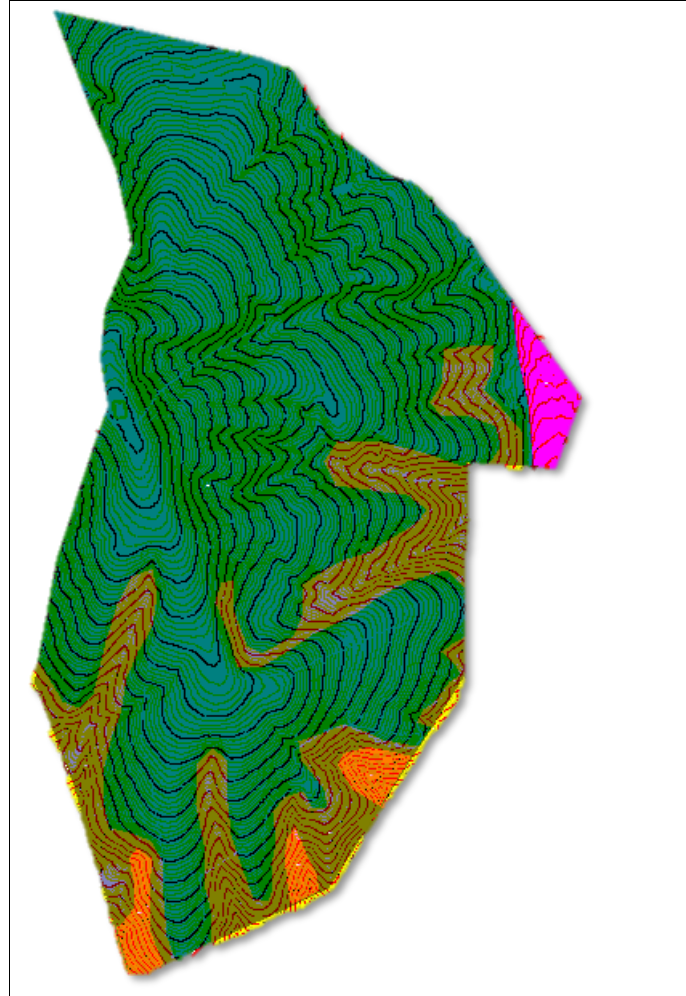
Şekil 3 Ulaşım Sistemi

2. Planlama Alanına İlişkin Fiziki Veriler

2.1. Jeomorfolojik ve Topografik Yapısı

İnceleme alanına ait eğim % 0-10, %10-20, %20-30 ve %30-40 arasındadır. Aşağıdaki şekilde, eğimin alan içerisindeki dağılımı görülmektedir.

Yağış suları, kuzeydoğu-güneybatı istikametinde yer alan vadilerle güneye ve güneybatıya doğru boşalım yapmaktadır.



Şekil 4 Eğim Analizi

2.2. İklim ve Bitki Örtüsü

İlave imar planı alanı, İç Anadolu Bölgesinde bulunduğundan tipik karasal iklim özelliklerini göstermektedir. Tüm rüzgârlar, hem esme sayısı hem de şiddetine göre değerlendirildiğinde, hâkim rüzgâr yönünün kuzeydoğu olduğu açıkça görülmektedir. Hâkim rüzgâr yönü kuzeydoğu

olan planlama alanında, oluşabilecek duman ve koku gibi gaz atıkların, güneydoğusundaki Lalahan yerleşimine herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı düşünülmektedir.

Planlama alanı ve çevresinde iklim şartları ve topografik yapı iki ayrı bitki topluluğunun (step ve orman) gelişmesine imkân sağlamıştır. Yörede en yaygın olan bitki topluluğu steptir. Akarsuların kenarında ise sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunmaktadır. Alanın içerisinde değerlendirilmesi gereken bir bitki örtüsünden bahsedilemez.

2.3. Jeolojik Yapı

Planlama alanında, üstte bitkisel toprak, onun altında sırasıyla kolüvyon (Qk), Gölbaşı Formasyonu (Tg) ve Emir Formasyonu (Trae) yer almaktadır. Ayrıca sahanın güneydoğusunda Roketsan giriş kapısına yakın yerde tesislerin yapımı sırasında çıkan malzemelerin depolanması ile oluşan dolgular (Qd) yer almaktadır.”

26.04.2021 tarihinde Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanan “Ankara İli Mamak İlçesi Odabaşı Mahallesi 3022 ve 3023 Nolu Parsellere Ait İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu”nda, alanın tamamı Önemli Alanlar (ÖA) olarak nitelendirilmekte ve bu nitelik kendi içinde 2 alt gruba ayrılmaktadır.

• **Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1):**

İnceleme alanında bulunan Emir Formasyonuna ait birimlerin bulunduğu alanlarda, eğimin % 10 – 40 arasında olduğu kısımları “**Önemli Alanlar 2.1**” olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-2.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnşa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevlere 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.
- Yapı temelleri, rezüdüel zemin ince olduğu durumlarda ana kayanın sağlam kesimlerine oturtulmalı yada yapı yükleri ana kayaya taştırılmalıdır.

- 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.
- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

- **“Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1):**

İnceleme alanında Gölbaşı Formasyonu rezidüellerine ait birimlerin bulunduğu alanlarda, şişme potansiyeli değerlendirmesine göre orta-yüksek şişme derecesinde, eğimin % 0 – 10 arasında olduğu kısımları **“Önemli Alanlar 5.1”** olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritalarında **“ÖA-5.1”** simgesiyle gösterilmiştir.

- 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. Bu kesimde her türlü yapılaşma öncesi, şev duraylılığı, oturma-şişme, taşıma gücü vb. jeoteknik özelliklerinin ayrıntılı bir biçimde araştırılması ve gerekli görülen önlemlerin alınması gerekmektedir.
- ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlarda her tür bina için parsel bazında zemin etüdü yapılmalı ve bu etüt için hazırlanacak raporda dolgu kalınlığı, yeraltısu seviyesi, zeminin oturma, şişme, sıvılaşma, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamaları yapılmalı, zeminin yer yer iri bloklu seviyelerle yanal ve düşey yönde geçişli olmasından kaynaklanan heterojen bir yapı göstermesi nedeniyle, 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.

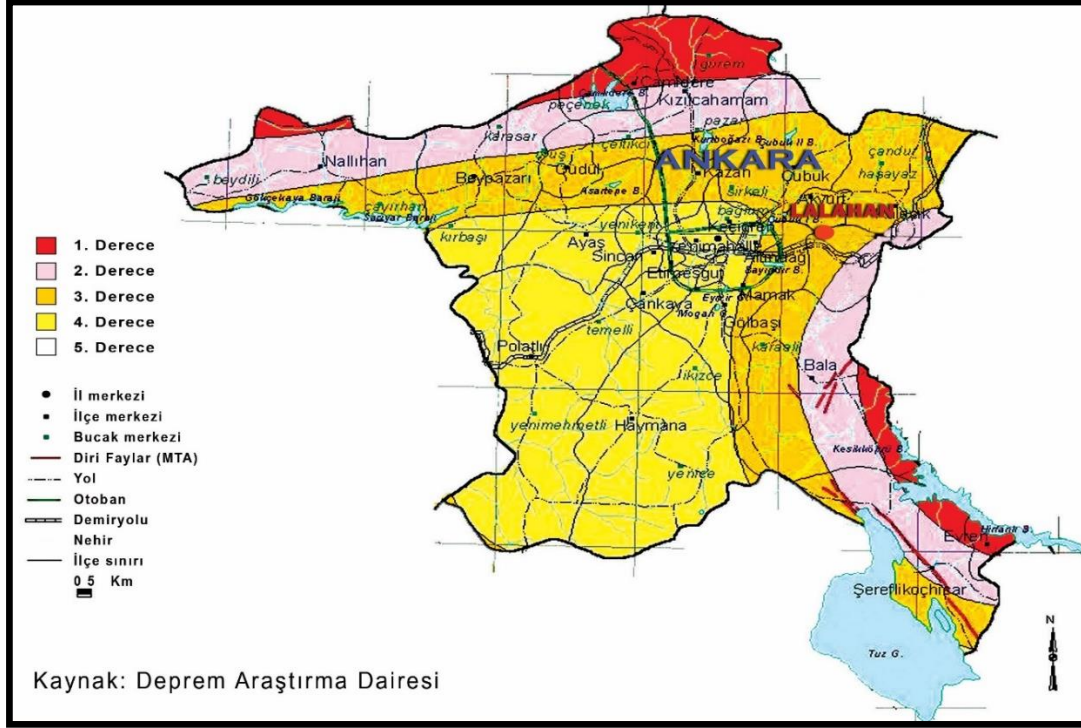
- Yapılaşmaya gidildiğinde çevre parsellerin zarar görmemesi ve can güvenliği açısından kazı yan duvarlarının 90 derece (dik) olması durumunda dökülen ve gevşeyen malzeme zamanla kazı alanına düşecektir. Bu durumu ortadan kaldırmak için kazı yan duvarlarına eğim verilmeli ve kazı süresi kısa tutmalıdır. İnceleme yapılacak her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalıdır.
- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.



Şekil 5 Yerleşime Uygunluk Haritası

2.4. Deprem Durumu

Planlama alanı, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 3. Derece deprem bölgesi içinde yer almaktadır.



Şekil 6 Ankara İli Deprem Durumu



Şekil 7 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.5. Toprak Kabiliyeti

İl Tarım Müdürlüğü’nden elde edilen toprak kabiliyeti ile ilgili verilere göre, plan değişikliğine konu alanın, halihazırda 174 hektarlık kısmı İkili Tarım Arazisi, yaklaşık 21 hektarlık kısmı Dikili Tarım arazisi olarak tespit edilmiştir.



Şekil 8 Toprak Kabiliyetine Göre Arazi Tarım Durumu

2.6. Doğal Eşik ve Kısıtlamalar

Alanın büyük bir kısmı, yerleşilebilir nitelikte %0-10 arasında eğime sahiptir. Ancak geometrik olarak planlama alanının güneyinde yer alan derenin oluşturduğu vadi yamaçlarında, eğimin %30 ve üzerine çıktığı görülmektedir.

Planlama alanında hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur. Hâkim rüzgâr yönü kuzeydoğu olan planlama alanında oluşabilecek duman ve koku gibi gaz atıkların, güneydoğusundaki Lalahan yerleşimine herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı düşünülmektedir.

3. Mevcut İmar Planı Kararları

3.1. 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı (1/100.000)

Mamak İlçesi, Odabaşı Mahallesi 3022 ve 3023 sayılı parsellerin, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı ve 12.05.2017 tarih ve 1002 sayılı kararlarıyla onaylanan 1/100.000 ölçekli “2038 Ankara Çevre Düzeni Planı” kapsamında “Sanayi ve Depolama Bölgesi”nde kalmaktadır.

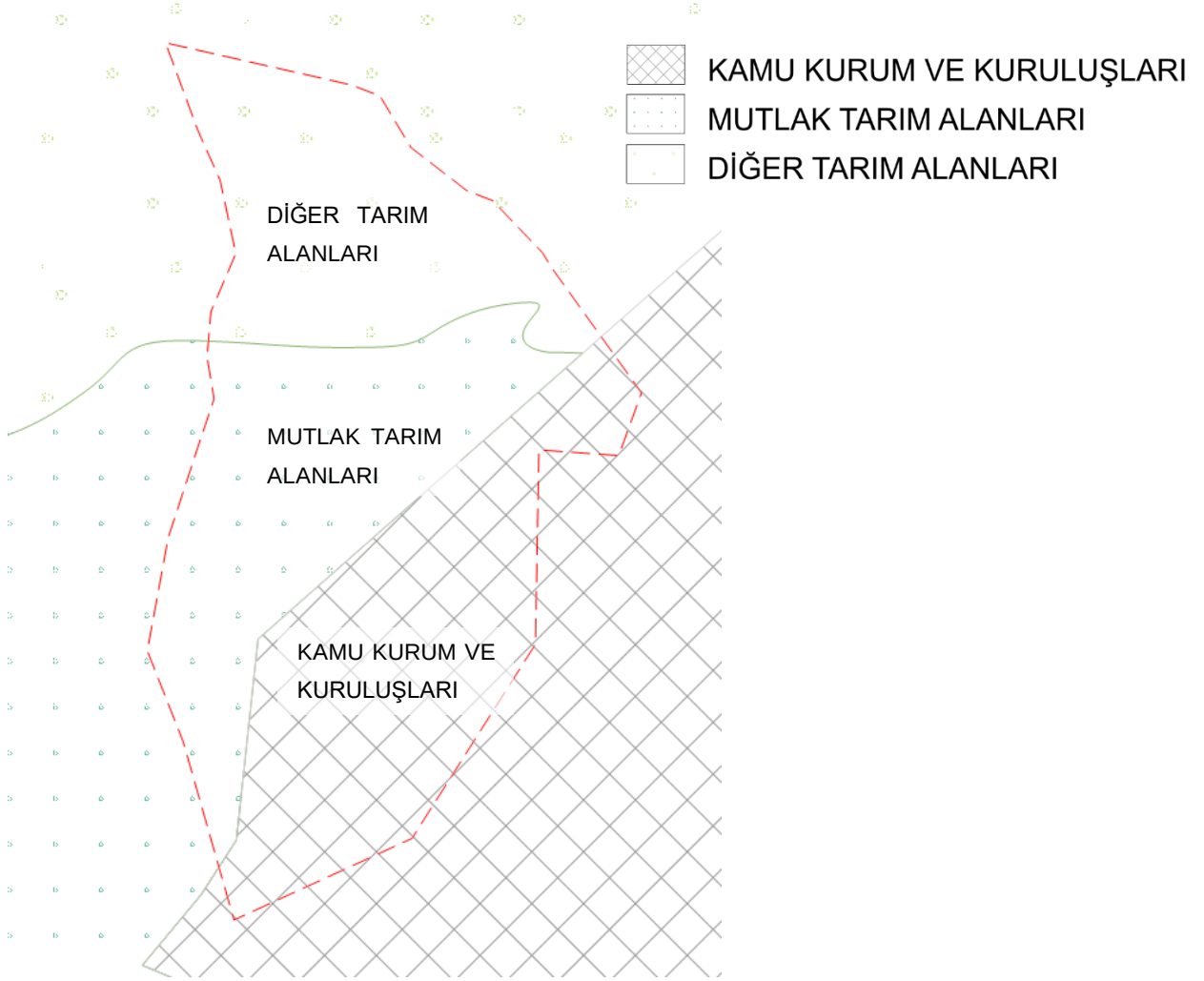


Şekil 9 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı

Ancak 1/100.000 ölçekli “2038 Ankara Çevre Düzeni Planı”nın TMMOB Mimarlar Odası ve diğer Odalar tarafından açılan davalar sonucu Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 28.09.2020 tarih ve E:2018/551, K:2020/1610 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Mevcutta 1/100.000 ölçekli planlar iptal edildiği için, bahse konu ölçek açısından plansız alanda kalmaktadır.

3.2. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (1/25.000)

16.02.2007 tasdik tarihli “1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı”nda plan değişikliğine konu alan, ‘Kamu Kurum ve Kuruluşları’, ‘Mutlak Tarım Alanları’ ve ‘Diğer Tarım Alanları’nda kalmaktadır.

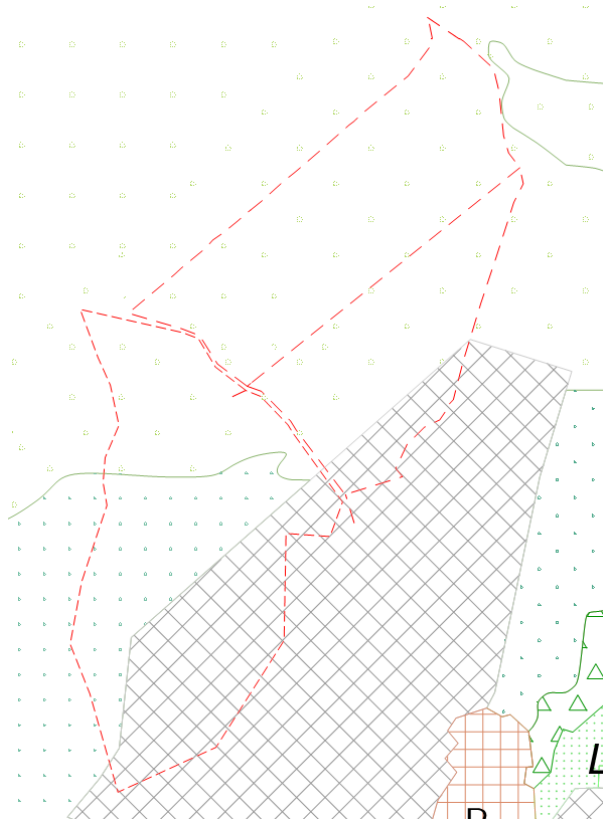


Şekil 10 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (3022 - 3023 Parseller)

Plan değişikliğine konu olan alanın hemen kuzeyinde yer alan 3020 ve 3021 parseller de, 16.02.2007 tasdik tarihli “1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı”nda ‘Kamu Kurum ve Kuruluşları’ ve ‘Diğer Tarım Alanları’nda kalmakta idi.

Plan değişikliğine konu olan 3022 ve 3023 parsellerin yanı sıra alanın kuzeyinde yer alan 3020 ve 3021 parseller, yine mülkiyeti Maliye Hazinesinde olup, 10.02.2000 yılında Roketsan A.Ş.’ye 49 yıllığına kullanım şekli “Savunma Sanayi Fabrikası ve Müştemilatları” olarak belirlenmiş şekilde kiralanmıştır.

3020 ve 3021 parseller de, 16.02.2007 tasdik tarihli “1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı”nda ‘Kamu Kurum ve Kuruluşları’ ve ‘Diğer Tarım Alanları’nda kalmakta iken, 15.07.2011 tarih ve 2196 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile plan değişikliği yapılmış ve “**Sanayi Alanı**”na alınmıştır. Planlama hiyerarşisine göre de, yapılan bu 1/25.000 ölçekli plan değişikliğine göre 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır. Yine aynı şekilde, iptal edilen 1/100.000 ölçekli “2038 Ankara Çevre Düzeni Planı”na göre, Roketsan A.Ş. tarafından Maliye Hazinesi’nden 49 yıllığına göre kiralananan 3020, 3021, 3022 ve 3023 parseller, “Sanayi ve Depolama Bölgesi” olarak planlanmıştır.



Şekil 11 16.02.2007 tarihli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (3020 ve 3021 Parseller)

3.3. Meri Nazım İmar Planı (1/5.000)

Planlama alanına konu olan 3022 ve 3023 parsellere ilişkin alanda, meri nazım imar planı bulunmamaktadır.

3.4. Meri Uygulama İmar Planı (1/1.000)

Planlama alanına konu olan 3022 ve 3023 parsellere ilişkin alanda, meri uygulama imar planı bulunmamaktadır.

4. Kurum Görüşleri

İmar planına esas kurum ve kuruluşlardan görüşler alınmış olup, söz konusu görüşler ek CD’de yer almaktadır.

4.1. Tarım Dışı Kullanım İzni

Ankara İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 27.07.2022 tarih ve E-94695246-230.04.02-6429876 sayılı yazısında belirtildiği gibi, planlama alanına konu 3022 ve 3023 parsellere ilişkin görüş belirtilmiş olup, 167.2691 hektarlık kısmının **5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununu kapsamı dışındaki yerlerden** olduğu, geri kalan 21.4651 hektarlık kısmı ise **toprak koruma projesine uyulması şartıyla uygun olacağına karar verilmiştir**. Dolayısıyla, görüşe istinaden tarım dışı kullanım için herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.2. Orman Durumu

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Ankara Orman Bölge Müdürlüğünün 11.04.2022 tarih ve E-80840283-250[250]-3106881 sayılı yazısında belirtildiği gibi, 3023 parsel nolu taşınmazın 207,371.87 m²’lik kısmında imar uygulaması yapılmasına yasal olarak olanak bulunmadığından ayırma çapı ile ayrılarak imar uygulamaları dışında tutulması gerektiği belirtilmiş olup, bu belirtilen kısım planlama alanı dışında tutulmuştur.

5. Planlama Kararları

Ankara İli, Mamak İlçesi, Odabaşı Mahallesi’ne kain 3020, 3021, 3022 ve 3023 numaralı parsellere ilişkin mülkiyeti Maliye Hazinesinde iken, “Savunma Sanayii Amaçlı Fabrika ve Müştemilatı Yapılması” amacıyla ve kullanım amacı değiştirilmeyecek ve amaç dışı kullanılmayacak şekilde, 10.02.2000 tarihinde 49 yıllığına ROKETSAN Roket Sanayii ve Ticaret A.Ş. üzerinde irtifak hakkı kurulmuştur.

Bu doğrultuda, 15.07.2011 tarih ve 2196 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile 3020 ve 3021 parseller üzerinde plan değişikliği yapılmış ve bahse konu bu parseller “Sanayi Alanı”na alınmıştır. Buna göre 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Maliye Hazinesi ile Roketsan A.Ş. arasında yapılan 10.02.2000 tarihli irtifak hakkı 3020, 3021, 3022 ve 3023 parselleri kapsamakta olup, buna istinaden sürecin tamamlanması adına, 3022 ve 3023 parsellere ilişkin ilave uygulama imar planı hazırlanması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Tablo 1 Planlama Alanı Fonksiyon Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (m ²)	ORAN (%)
SANAYİ ALANI	1,706,959.92	% 100.00
PLANLAMA ALANI	1,706,959.92	% 100.00

Lalahan, Roketsan savunma sanayi tesisleri ve depolama alanı, mevcut imar planıyla kuzeydoğuda birleştiği için ilave imar planı olarak düzenlenmiştir. 3022, 3023 nolu kadastral parselleri kapsayan yaklaşık 171 ha’lık alan, Sanayi Alanı (Savunma Sanayi Tesisleri ve Depolama alanı) olarak planlanmıştır. Sanayi alanı, eski 3020 ve 3021 parsellere (yeni 51579 ada 3-4-5-6-7-8-9-10 parseller) ilişkin onaylanan imar planında onaylı ve plan paftalarında plan onama sınırı dışında işli olan 20 m’lik yoldan cephe alacaktır. Planlama alanında 0.20 emsalde inşaat alanı önerilmiş ve yapı yüksekliği tesisin teknolojik özelliğine göre 39,50 m olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden 50’şer metre yapı yaklaşma mesafesi verilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Hüseyin HANER	Ali Kemal ŞAHİNSOY	Serkan GENÇ
Şehir Plancısı Karne Grubu: A Oda Sicil No: 774	Şehir Plancısı Karne Grubu: E Oda Sicil No: 4112	Şehir Plancısı Oda Sicil No: 3878

LALAHAN (MAMAK/ANKARA) SANAYİ ALANI
(SAVUNMA SANAYİ TESİSLERİ VE DEPOLAMA ALANI)
İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Notları

1. Planlama alanı içerisindeki 3022 ve 3023 parseller, “Sanayi Alanı (Savunma Sanayi Tesisleri ve Depolama Alanı)”dır.
2. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu’nun 3 üncü ve 4 üncü maddelerine göre, Bakanlar Kurulu’nun 08.08.2011 tarihli ve 2011/2117 sayılı kararı ile Roketsan Roket Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’nin Lalahan Tesisleri çevresinde kurulan özel güvenlik bölgesi sınırı içinde 5949 sayılı yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
3. Plan sınırı dahilinde inşa edilecek yapılar, emsal değerini aşmadan 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 26.maddesi uyarınca ruhsatlandırılacaktır.
4. 1/1.000 ölçekli parselasyon planları onaylanmadan ve kamuya terkler yapılmadan inşaat izni verilemez.
5. Sanayi alanı (Savunma Sanayi Tesisleri ve Depolama Alanı) içerisinde, çalışanların temel gereksinimlerini karşılayacak sağlık, spor, sosyal tesis, açık-yeşil alanlar vb. Donatıların, vaziyet planı ve mimari proje aşamasında oluşturulması esastır.
6. Sanayi alanı (Savunma Sanayi Tesisleri ve Depolama Alanı) nda yapılaşma şartları; emsal = 0.20 ve yemçok= 39.50 m
7. Yapılarda kot binanın oturacağı tabii zemin ortalaması esas alınarak verilecektir. Alanın vaziyet planına dayalı olarak projelendirilmesi halinde yapılar yoldan, tabii zemin ortalamasından veya ada içerisinde oluşturulacak servis yollarından kotlandırılabilir. Arazinin +/- 1,50 m.'ye kadar kazı veya dolgu yapılarak düzenlenmesine izin verilir.
8. Zemin katlar +1,50 metre subasman kotunda düzenlenebilir.
9. Yapı yaklaşma mesafesi dışında bekçi kulübesi, gözetleme kulesi, nizamiye ve giriş kulübesi yapılabilir.
10. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile 14.07.2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” esaslarına uyulacaktır.

11. Kadastral yola bağlantı yapılmadan uygulamaya geçilemez.
12. Uygulama aşamasında 26.04.2021 tarihli “Ankara ili, Mamak ilçesi, 3022 ve 3023 Parsellere İlişkin İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Raporu”na uyulacaktır.
13. Uygulama aşamasında 15.09.2021 tarih ve 1542809 sayılı DSİ Genel Müdürlüğünün yazısında yer alan hususlara uyulacaktır.
14. Su kirliliği kontrol yönetmeliğine uyulacaktır.
15. Planlama alanı içerisinde tesislerinin su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı kanun ve yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Tesislerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirlletmemesi için gerekli önlemleri alması zorunludur.
16. Dere yataklarının doğal hali korunacak, akışa engel teşkil edecek müdahalelerden kaçınılacaktır.
17. 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı “Dere Yatakları ve Taşkınlar” konulu ve 2010/5 sayılı “Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı” konulu Başbakanlık Genelgelerine uyulması zorunludur.
18. Binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
19. Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi kapsamında en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
20. 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı gereğince, çevredeki tarımsal faaliyetlere zarar verilmesini önleyici tedbirler alınacaktır.
21. 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği ve Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
22. Yapılacak her türlü yapı için zemin emniyet gerilimini gösterir mimari ve statik hesaplarına esas jeolojik ve jeoteknik etüt, ilgili kurum tarafından onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
23. Vaziyet planına göre ifraz yapılabilir.
24. Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.