



**T.C.**

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

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

**ÖRENCİK(VİRANCIK) MAHALLESİ 123842 ADA 2 PARSELE AİT UYGULAMA  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**

**GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**2022**

## İÇİNDEKİLER TABLOSU

### A. ARAŞTIRMA-ANALİZ-SENTEZ-DEĞERLENDİRME

.....	1
<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....</b>	<b>1</b>
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ.....	1
1.2. PLANLAMA ALANINI YÖNETİM YAPISI VE İDARI BÖLÜNÜŞÜ.....	1
1.3. ULAŞIM.....	5
<b>2. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ .....</b>	<b>9</b>
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ .....	9
2.1.1. Ankara İli Planlama Süreci Gelişimi.....	9
2.1.2. Göbbaşı İlçesi Planlama Süreci Tarihi Gelişimi .....	14
2.1.3. Plan Sınırlarını kapsayan Alanların Planlama Süreci Tarihi Gelişimi .....	15
<b>3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ .....</b>	<b>24</b>
3.1. FİZİKSEL YAPI .....	24
3.1.1. Topografya.....	25
3.1.2. Jeolojik Yapı.....	25
3.1.3. Depremsellik.....	31
3.1.4. İklim.....	33
3.1.5. Bitki Örtüsü.....	36
3.2. TOPRAK YAPISI .....	37
3.3. YERALTI VE YERÜSTÜ SULARI .....	37
3.4. MADEN KAYNAKLARI .....	38
3.5. DEMOGRAFİK YAPI .....	38
3.6. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI .....	39
3.7. TEKNİK ALTYAPI .....	40
3.8. ARAZİ KULLANIM .....	40
3.9. SEKTÖREL YAPI .....	40
3.9.1. Tarım ve Hayvancılık .....	40
3.9.2. Sanayi – Ticaret.....	41

3.9.3. Turizm ve Kültürel Faaliyetler.....	41
3.10. YAPI YASAKLI ALANLAR .....	42
3.11. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	42
3.12. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR .....	44
3.13. MÜLKİYET YAPISI .....	45
3.14. YAPILAŞMA ALANLARI .....	45
3.15. ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR.....	46
<b>4. PLANLAMA ALANINA DAİR KURUM GÖRÜŞLERİ.....</b>	<b>47</b>
<b>5. SENTEZ .....</b>	<b>56</b>
<b>B. PLANLAMA.....</b>	<b>59</b>
<b>6. PLAN TEKLİFİ .....</b>	<b>59</b>
6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ.....	59
6.2. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI.....	59
6.3. PLANLAMA KARARLARI.....	60
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri.....	61

**TABLO DİZİNİ**

Tablo 1. Göbbaşı İlçesi'nin Önemli Merkezlere Uzaklıkları (Km) .....	6
Tablo 2. Ankara İli İklim Verileri (1928-2018).....	33
Tablo 3. Ankara İli, Göbbaşı İlçesi ve Örencik Mahallesi'nin Nüfus Değişimleri (2014-2018).....	38

**GRAFİK DİZİNİ**

Grafik 1. Göbbaşı İlçesi'nin Rüzgar Hızı Değerlerinin Aylara Göre Değişimi (m/sn).....	34
Grafik 2. Göbbaşı İlçesi Hakim Rüzgar Yönü.....	34
Grafik 3. Göbbaşı İlçesi'nin Ortalama Sıcaklık Değerlerinin Aylara Göre Değişimi (°C) .....	35
Grafik 4. Göbbaşı İlçesi'nin En Yüksek ve En Düşük Sıcaklık Değerlerinin Aylara Göre Değişimi (°C) .....	35
Grafik 5. Göbbaşı İlçesi'nin Ortalama Yağış Miktarı Değerlerinin Aylara Göre Değişimi (mm).....	36

**HARİTA DİZİNİ**

Harita 1: Ülke ve Bölgesindeki Yeri .....	3
Harita 2: İl İdari Bölünüş .....	3
Harita 3: İlçe İdari Bölünüş.....	4
Harita 4: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü .....	5
Harita 5: Ulaşım Ağındaki Yeri.....	7
Harita 6: Önemli Merkezlere Uzaklıklar .....	8
Harita 7: Ankara 2038 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	13
Harita 8: Ankara 2023 Yılı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	13
Harita 9: 123842 ada 2 parsel mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	17
Harita 10: 123842 ada 2 parsel mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	18
Harita 11: Türkiye Deprem Durumu.....	32
Harita 12: Göbbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi.....	44
Harita 13: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	60

## A. ARAŞTIRMA-ANALİZ-SENTEZ-DEĞERLENDİRME

### 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

#### 1.1. Planlama Alanının Yeri

Planlamaya konu alan Ankara İli Gölbaşı İlçesi sınırları içinde kalmaktadır. İlçe, İç Anadolu Bölgesi sınırlarında, doğuda Kırıkkale, Kırşehir ve Aksaray, batıda Eskişehir, kuzeyde Çankırı, kuzeybatıda Bolu, güneyde Konya illeriyle çevrili olan Ankara iline bağlı 8 ilçeden biri olup Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde şehir merkezinin güneyinde yer almaktadır. Çankaya, Bala, Haymana ve Yenimahalle İlçeleri ile çevrili olan Gölbaşı İlçesi'nin 53 mahallesinden biri olan Örencik (Virancık) Mahallesi ilçenin kuzey doğusunda Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları dahilindedir.

Örencik (Virancık) Mahallesi Ankara iline 23 km, Gölbaşı ilçesine 3 km uzaklıktadır. Gölbaşı ilçe merkezi ile birleşmiş durumda olan mahallenin eski adı "Virancık"tır. Suksen Deresi yamacında bulunan yerleşme, Yurtbeyi (Gerder), Karaoğlan ve Yaylabağ (Bursal) köyleri (mahalleleri) ile komşudur.

#### 1.2. Planlama Alanını Yönetim Yapısı ve İdari Bölünüşü

Ankara ili, İç Anadolu Bölgesinde Türkiye'nin ortasına yakın bir konumdadır. Gölbaşı İlçesi Ankara İli'nin güneyinde bulunmaktadır. İl Kuzeybatıda Bolu, Kuzeydoğuda Çankırı, Doğuda Kırıkkale, Güneydoğuda Kırşehir, Güneybatı da Konya ve Batıda Eskişehir İlleri ile komşudur. Gölbaşı İlçesi ise Doğuda Bala, Güneybatıda Haymana, Kuzeyde Yenimahalle ve Haymana İlçeleri ile komşudur.

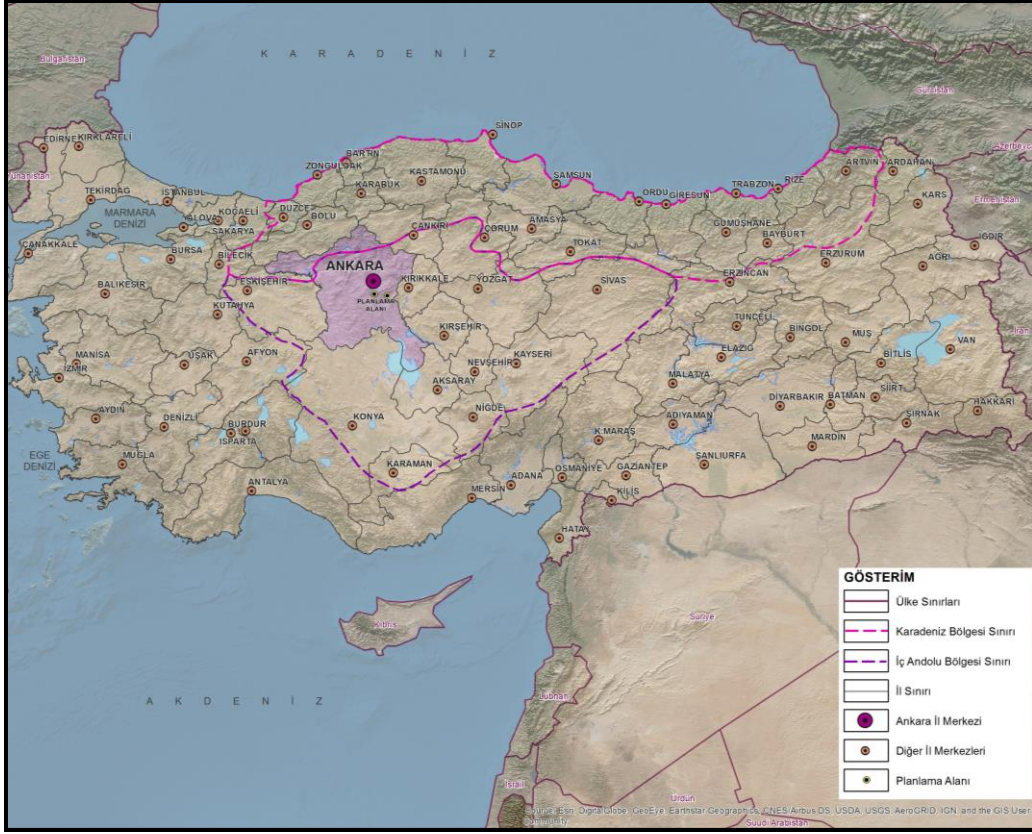
12/11/2012 Tarih ve 6360 Sayılı Kanun ile yapılan düzenlemeye göre Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırları olarak değiştirilmiştir. Buna göre Büyükşehir Belediyesi sınırlarındaki "Altındağ, Çankaya, Yenimahalle, Keçiören, Mamak, Sincan, Gölbaşı, Etimesgut, Çubuk, Akyurt, Kalecik, Kazan, Ayaş, Pursaklar, Bala, Elmadağ" ilçelerine Evren, Şereflikoçhisar, Haymana, Gündül, Nallıhan, Beypazarı, Polatlı, Çamlıdere ve Kızılcahamam ilçeleri de katılarak 16 olan ilçe sayısı 25'e yükselmiş olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin mücavir alan sınırı 3 kat artarak 2 milyon 600 bin hektara yükselmiştir.

Bu kapsamda Gölbaşı ilçesi dahilinde yer alan, Ballıkpınar, Yurtbeyi (Gerder), Hacılar, Hacımuratlı, Bursal, Yağlıpınar, Örencik, Çayırılı, Subaşı, Yavrucak, Gökçehöyük, Karaoğlan, Taşpınar, Kızılcaşar, Hallaçlı, Topaklı, Oğulbey, Tuluntaş, Koparan, İncek mahalleleri gibi mahalle statüsü kazanmıştır. Bu mahallerden Örencik, Yurtbeyi (Gerder) ve Ballıkpınar, Hacılar, Yağlıpınar, Yavrucak, Gökçehöyük, Karaoğlan, Taşpınar, Kızılcaşar, Oğulbey mahalleleri Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları dâhilinde, diğerleri ise Ankara Büyükşehir Belediye sınırı içerisinde yer almaktadır.

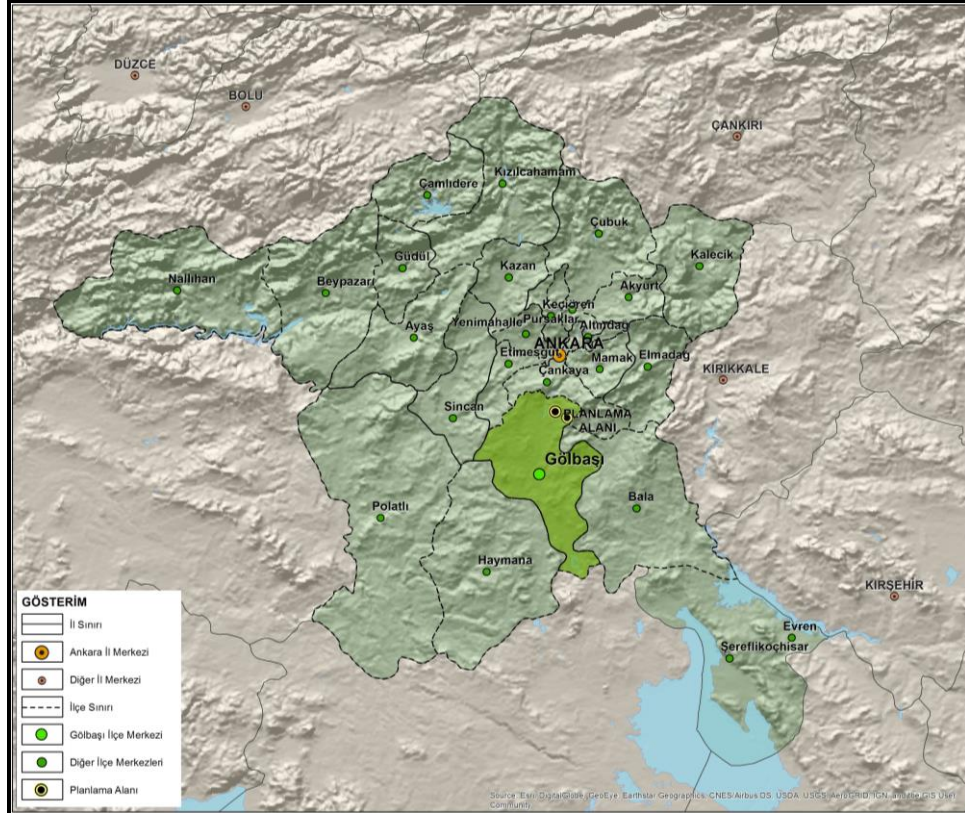
Gölbaşı İlçesi ve çevresinin özellikle Tunç Devrinde yerleşim alanı olmaya başladığı, Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Anadolu Selçuklu ve Osmanlılar döneminde de bu özelliğini devam ettirdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.

Gölbaşı'nın ilçe olması çok eskilere dayanmamaktadır. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını almıştır. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlanan Gölbaşı'nda 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile nüfus artışı ve gelişmesi hızlanmıştır. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kurulmuştur. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Gölbaşı ilçe statüsü kazanmıştır. 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9'uncu maddesine dayanılarak "**Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi**" olarak ilan edilmiş ve 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

**Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Örencik (Virancık) Mahallesi 123842 Ada 2 Parsеле Ait İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama ve Araştırma Raporu**

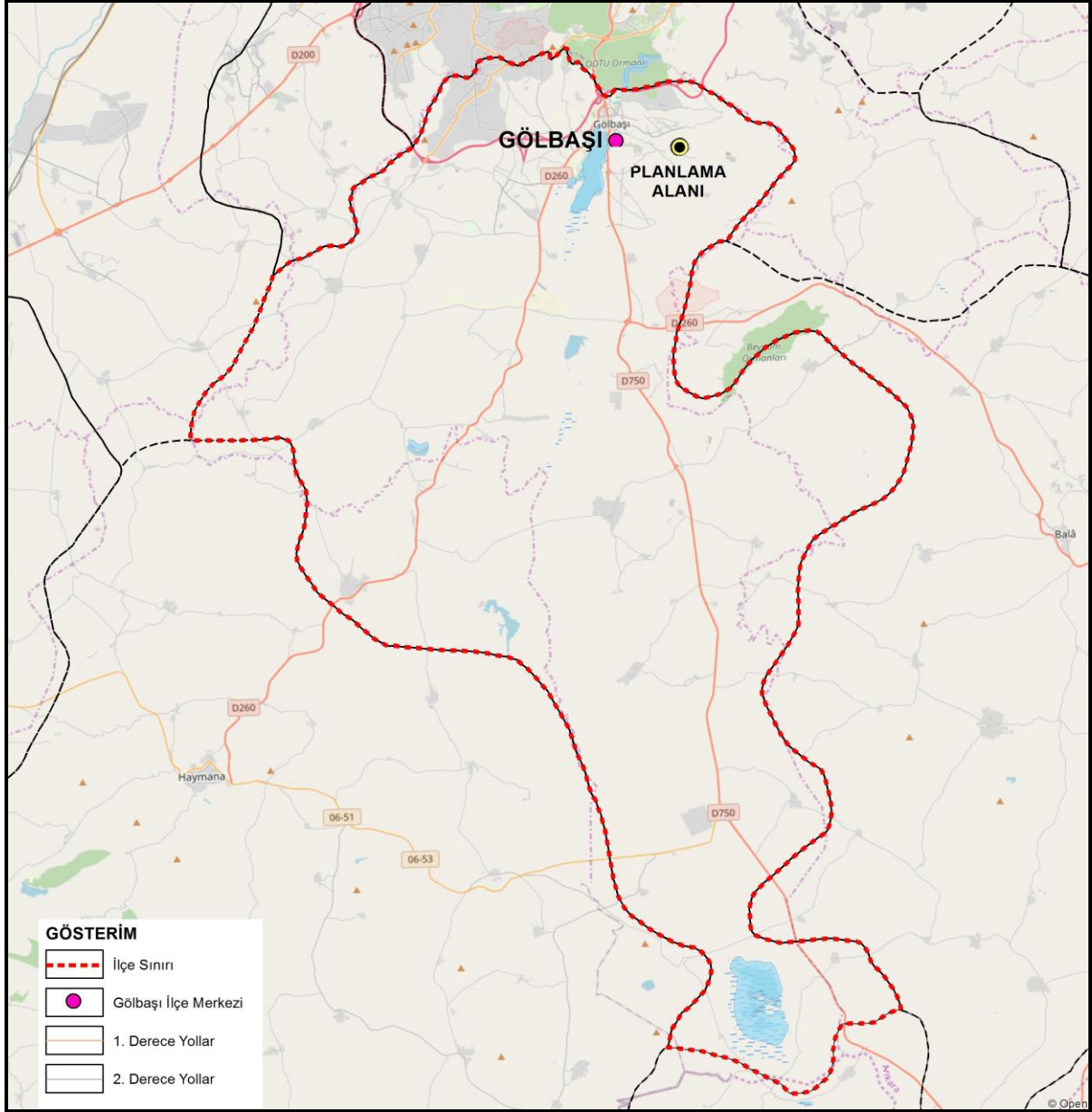


**Harita 1: Ülke ve Bölgesindeki Yeri**



**Harita 2: İl İdari Bölünüş**





**Harita 3: İlçe İdari Bölünüş**





*Harita 4: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü*

### 1.3. Ulaşım

Genel ulaşım bağlantıları açısından Ankara ili, çevre illere ve ülkenin diğer bölgelerine hava, kara ve demiryolu ulaşım ağıyla bağlıdır. İldeki karayolları oldukça gelişmiştir. Ülkenin başkenti olan Ankara idari ve mekânsal konumu sonucu en önemli karayollarının kesişim yeridir.

Gölbaşı yerleşimi Ankara metropoliten alanının etkisi altındadır. Kentte yaşayanların bir kısmı her gün metropoliten kentin merkezine hareket ederken, merkezden de Gölbaşına farklı amaçlarla gelişi gidişler olmaktadır.

**Tablo 1. Gölbaşı İlçesi'nin Önemli Merkezlere Uzaklıkları (Km)**

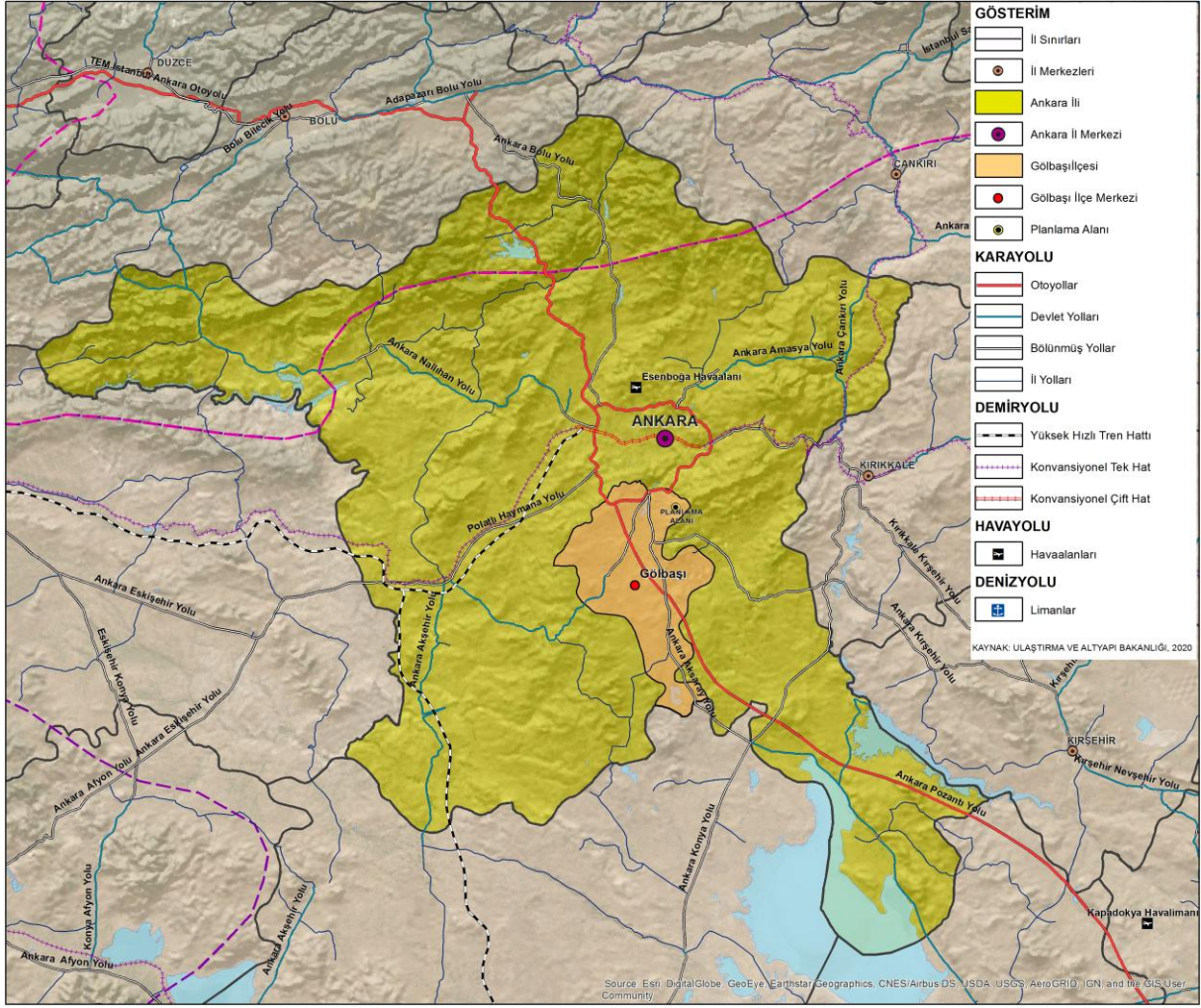
İl	Uzaklık (km)	İlçe	Uzaklık (km)
Adana	474	Akyurt	68
Antalya	545	Altındağ	39
Bursa	388	Ayaş	77
Diyarbakır	866	Bala	48
Erzurum	886	Beypazarı	119
Eskişehir	236	Çamlıdere	128
Gaziantep	641	Çankaya	16
İstanbul	477	Çubuk	72
İzmir	586	Elmadağ	51
Kayseri	300	Etimesgut	41
Konya	240	Evren	157
Samsun	422	Güdül	111
Trabzon	743	Haymana	58
Van	1200	Kahramankazan	71
		Kalecik	97
		Keçiören	48
		Kızılcahamam	102
		Mamak	36
		Nallıhan	178
		Polatlı	81
		Pursaklar	45
		Sincan	43
		Şereflikoçhisar	129
		Yenimahalle	22

Kaynak: Karayolu Genel Müdürlüğü Resmi İnternet Sitesi, 2019

Gölbaşının bölge ve ülke ile bağlantısı esas olarak karayolu ile sağlanmaktadır. Ana akslar: Ankara-İstanbul, Ankara-Konya-Adana, Ankara-Eskişehir, Ankara-Samsun devlet karayolları ve Ankara Çevre otoyoludur. Ankara Çevre Otoyolunun 15 km'lik kesimi Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi içinden geçmektedir. Hacılar yerleşiminin kuzeyinden başlayıp Gölbaşı yerleşiminin kuzeyinden ve Eymir gölünün hemen güneyinden geçerek Samsun E-23 karayoluna bağlanmaktadır.

Örencik Mahallesi, İl Merkezine 23 km, Gölbaşı İlçesi'ne 3 km uzaklıktadır. Ankara'dan güneye uzanan D750 Ankara-Konya karayolu üzerinden ulaşılır. Mahallenin esas yerleşimi karayoluna 3 km'lik asfalt yolla bağlanmaktadır.

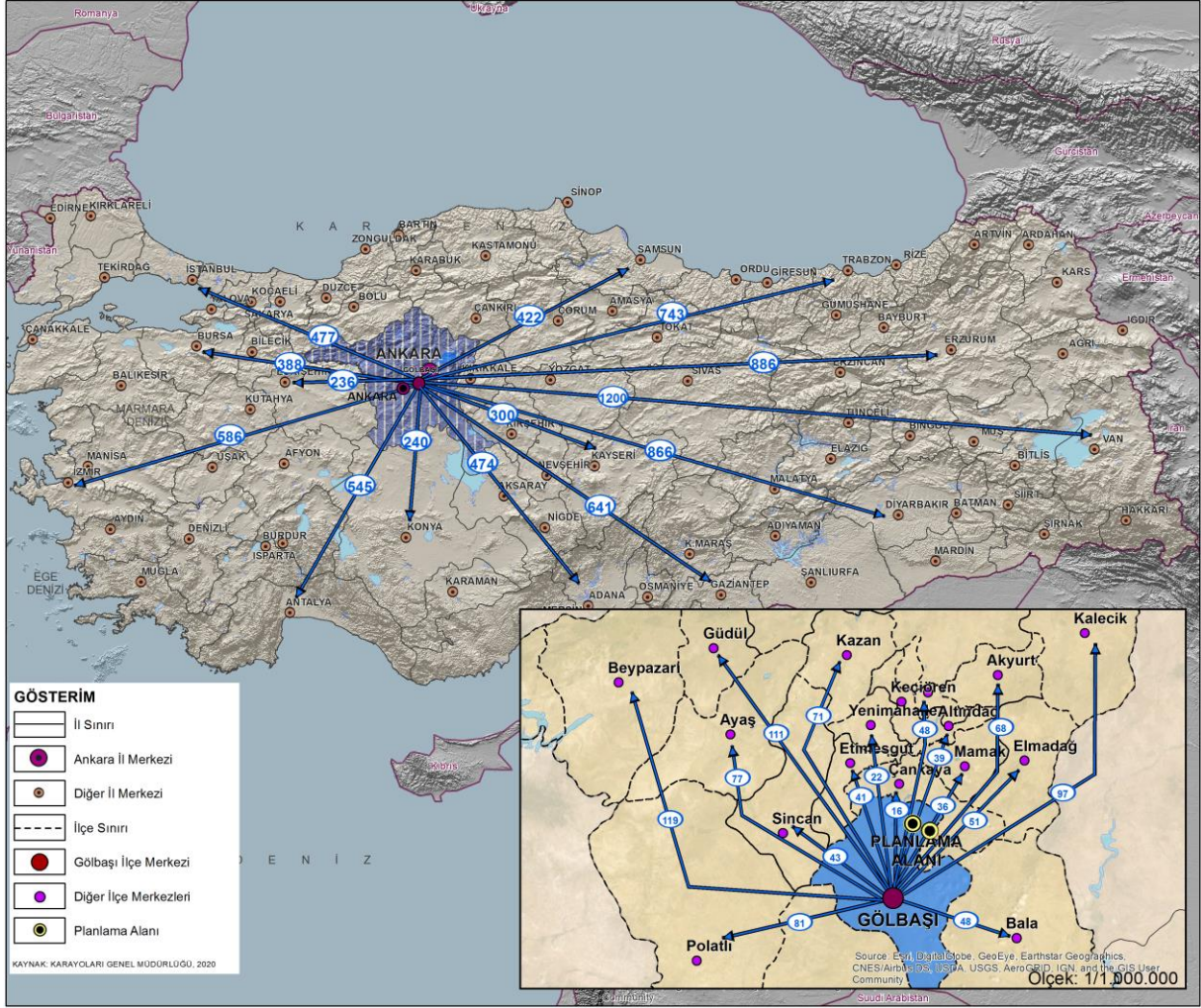
Göbbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Örencik (Virancık) Mahallesi 123842 Ada 2 Parselle Ait İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama ve Araştırma Raporu



Harita 5: Ulaşım Ağındaki Yeri



Göbbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Örencik (Virancık) Mahallesi 123842 Ada 2 Parsele Ait İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama ve Araştırma Raporu



Harita 6: Önemli Merkezlerle Uzaklıklar

## 2. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

### 2.1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi

#### 2.1.1. Ankara İli Planlama Süreci Gelişimi

Ankara İlinde kentsel gelişim süreci özellikle Cumhuriyet Dönemi ile birlikte ele alınmalıdır. Ankara'nın Cumhuriyet Dönemi öncesi plansız gelişimi, 1924-1932 yılları arasında Berlin'li mimar Dr. Carl Ch. Lörcher'in öncelikle zorunlu kentsel altyapıların götürülebilmesi anlayışıyla öncülük ettiği planlama çalışmaları ile yeni bir sürece girmiştir.

Bu çalışmaları takiben 1932-1957 yılları arasında Jansen Planı Dönemi olarak anılır. 1928 yılında yapılan uluslararası bir yarışma ile seçilen ve 1978 yılında toplam 1500 hektarlık alanda 300000 kişinin yaşayacağını öngören bir plan çalışması olan Jansen Planı Lörcher Planının Yenişehir için öngördüğü gelişim ve uygulama seçeneğini büyük ölçüde kabul etmiştir. Ankara'da doğu batı yönünde geçen bir yeşil aks oluşumunu da öngören bu yaklaşım, Ankara'ya orta-düşük yoğunluklu bir bahçekent, güzelkent olarak geliştirme hedefindedir.

1950'li yıllarda sanayileşmenin hız kazanması ile birlikte kentsel nüfusun kırsal nüfusa oranla hızlı bir artış göstermesi beraberinde kentlerde baskıya neden olmuştur. Kentin üçüncü planı için 1954 yılında yarışma açıldığında nüfus Ankara İlinde 500 bin kişiyi bulmuş, ancak yarışmayı kazanan Yücel-Uybadın planı 1957'de yürürlüğe girdiğinde nüfus 600 bini çoktan aşmıştır. Özellikle 1950-55 döneminde binde 89'a varan nüfus artış hızı, 1940'lı yıllarda Ankara'nın ülke nüfusu içinden aldığı %1 civarındaki payın, 1970'e gelindiğinde %3,5'e yaklaşmasına yol açmıştır. Bu artışın yarattığı konut baskısı, gelişen konut kooperatifleri üretimi ile kısmen çözülmüştür, bir önceki dönemin Bahçelievler deneyim bölgesi "oturmaşlık" kazanmıştır. Ancak gecekondular üretiminin önüne geçilememiştir. Lörcher ve Jansen Planlarının maksimum ulaştığı 1500 hektarlık kent büyüklüğü, 1957 yılında onaylanan Nihat Yücel-Raşit Uybadın Planının yerleşik alan olarak kabul ettiği meskun dokunun yaklaşık 5720 ha olduğu dikkate alındığında, ne denli büyük bir alanın gecekondular olarak kente eklendiğini görmektedir.

1970'lere gelindiğinde, Yücel-Uybadın planının nüfus ve yerleşim öngörülerinin çoktan aşıldığı, metropoliten nitelik kazanmaya başlayan Ankara İlinin büyük bir hızla göç almaya

devam ettiği, nüfus artış hızının ülke ortalamasının 3 katı civarında seyrettiği, 1970 yılı 1.230.000'i aşan kent nüfusu, kentin %70'ini aşan kesiminin gecekonduarda yaşadığı ve kentin topografik çanağı içine sıkışmış bir Başkentte 1969 yılında Bakanlar Kurulu Kararı ile Mülga İmar ve İskan Bakanlığı bünyesinde kurulan Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu kurulmuştur. Metropolitan Planlama Bürosunun 1970 yılından itibaren yaptığı analizler ve kapsamlı arazi kullanım çalışması; 1970 yılında kentin yerleşik alanının 22.500 hektara ulaştığını göstermektedir. Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu'nun, 1970-1975 yılları arasında yürüttüğü kapsamlı Ankara araştırmaları sonunda 20 yıl perspektifli bir Nazım Plan şeması geliştirmiş 16 ve bu şema 1982 yılında "Ankara 1990 Nazım Planı" onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ankara 1990 Nazım Planı, bir imar planı deneyiminden çok, "yapısal plan (structure plan)" denebilecek yönlendirici bir çerçevenin ışığında, ayrıntılı planlama çalışmalarının yapıldığı, yeni bir planlama anlayış ve sürecini gündeme getirmiştir.

1990 Nazım Planında iş-iskan ilişkisi kurma anlamında karışık kullanımların bir arada bulunduğu bir aks olarak ortaya çıkan İstanbul Yoluna karşın, küçük bir konut gelişme bölgesi olarak öngörülen Eskişehir Yolu koridorunun 1990'lı yıllar boyunca hızla speküle edilmesi ve çalışma alanlarından yoksun düşük ve orta yoğunluklu bir konut alanı olarak gelişmesi süreci de, kentin makroformu ve ulaşım ilişkilerinin biçimlenmesinde büyük önem taşımaktadır. 1990 Nazım Planının çevre yolu öngörüsünün de bir hükümet kararı ile değiştiği ve TEM yolunun Ankara geçişinde planlara uyulmamasında da, ıslah planlarında olduğu gibi bir "planlı plansızlık"tan söz edilebilir. 1990 Nazım Planının kent makroformu için öngördüğü doğu-batı yönündeki açıklık sistemi ve kenti çepeçevre saran yeşil kuşak öngörüsü de, bazı bölgelerin yerleşim dışı tutulması ve ağaçlandırılması anlamında önemli bir karardır. Diğer taraftan kısa zamanda yapılan Nazım Plan değişiklikleri ile ilave nazım planları, ruhsatsız konut alanlarının (gecekondu) düzenlenmesine yönelik "İslah İmar Planlama Çalışmaları", belediye mücavir alan sınırı dışındaki parçacı planlama yaklaşımları ve kaçak yapılaşmaların kontrol edilmemesi sonucu, "Ankara 1990 Nazım Planı" da işlevsiz hale gelmeye başlamıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı Karar ile onaylanan "2038 Yılı Ankara Çevre Düzeni Planı" söz konusu planlama alanını da kapsamaktadır. İlgili üst ölçekli planda söz konusu alan "Yerleşik (Planlı) Alanlar " olarak

değerlendirilmiş ve düzenlenmiştir. Bununla birlikte ilgili üst ölçekli planda yine söz konusu parsellerin bulunduğu bölge Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır.

“2038 Yılı Ankara Çevre Düzeni Planı” Plan Hükümleri’nde söz konusu planlama alanına giren kullanım için;

### **10.2.1.3. Kentsel Yerleşme Alanı**

*10.2.1.3.1. Kentsel yerleşme alanı; bu planda kentsel yerleşme alan sınırı olarak gösterilen sınırlar içerisinde kalan kentsel meskun (yerleşik)+planlı alanlar ile kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel meskun alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin yapılacak alt ölçekli planlardaki nüfus kabulleri ve alan büyüklüğü, nüfus kabulleri başlığı altında yer alan tabloya göre belirlenecektir.*

*10.2.1.3.2. Planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilen alan içerisinde kalan, ancak bağlı oldukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan kırsal niteliği devam eden yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlamalarda; varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar dikkate alınarak, yoksa yerleşmenin kendi gereksinimi kadar belirlenecek alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Söz konusu yerleşmenin dokusu ve yapılaşma özellikleri özel bir öneme sahip nitelik taşıyorsa, alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.*

*10.2.1.3.3. Kentsel yerleşme alanlarında; konut alanları, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, dini tesisler, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma alanları yer almaktadır/alabilir.*

*Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.”*



## **Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi**

*Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü yetkisinde olan alana ilişkin 1/25000 ölçekli Gölbaşı Çevre Düzeni Planı sınırları ve hükümleri geçerli olup Ankara Çevre Düzeni Planında bu sınırlar gösterilmiştir. Bu alanda mülga ÖÇKK tarafından yapılan ve onaylanan her tür ve ölçekteki imar planları yürürlükte değildir. Ancak, söz konusu planın yürürlükten kalkması durumunda bu planın ilke ve kararları doğrultusunda uygulama yapılabilecektir.*

### **10.2.6.1.Sit ve Korunacak Alanlar**

*10.2.6.1.1. Bu alanlar: sit alanları, kesin korunacak hassas alanlar, nitelikli doğal koruma alanları, sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı, uluslararası sözleşmelerle belirlenen koruma alanları, milli parklar, tabiat parkı alanları, tabiatı koruma alanları, yaban hayatı geliştirme ve koruma alanları, özel çevre koruma bölgeleri, korunması gerekli flora ve fauna alanları, ekolojik niteliği korunacak alanları ve ilgili mevzuatlar çerçevesinde belirlenen/belirlenecek diğer koruma alanlarını ifade eder ve bu alanlarda ilgili kanun hükümleri geçerlidir.*

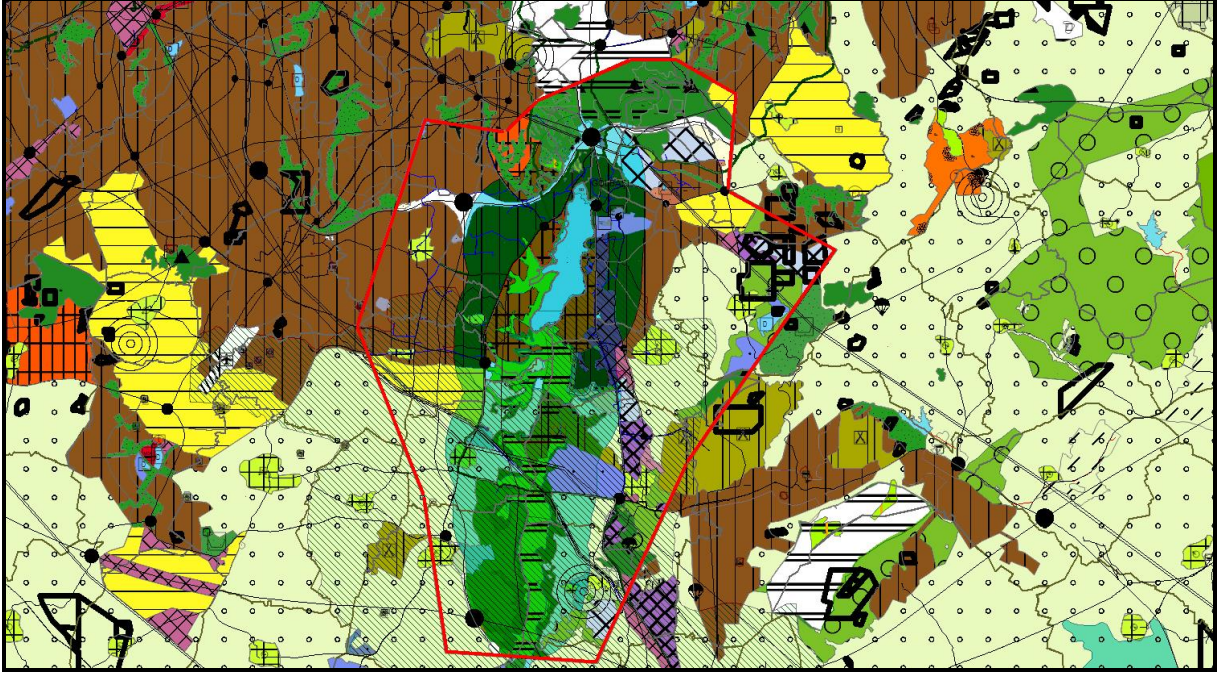
*10.2.6.1.2. Bu alanlarda ilgili kanun hükümleri saklı kalmak koşuluyla yetkili kurum ve kuruluşlarca yapılacak planlama çalışmalarının bu planın ilke ve hedeflerine uygun olması gerekir.*

*10.2.6.1.3. İlgili kurumlarınca bu alanlarda yapılacak planlama çalışmalarında, bu alanlar içerisinde ve çevresinde yer alan hassas alanlar, orman alanları, tarım alanları, sulak alanlar vb. Alanları tehdit edici yönde plan ve yapılaşma kararları getirilemez.*

*10.2.6.1.4. Bu alanlarda çevresel kirliliği önleyecek her türlü tedbirin alınması zorunlu olup; her türlü atığın bertarafı için gerekli tedbirler alınacak ve atıklar önlem alınmadan alıcı ortamlara verilmeyecektir.*

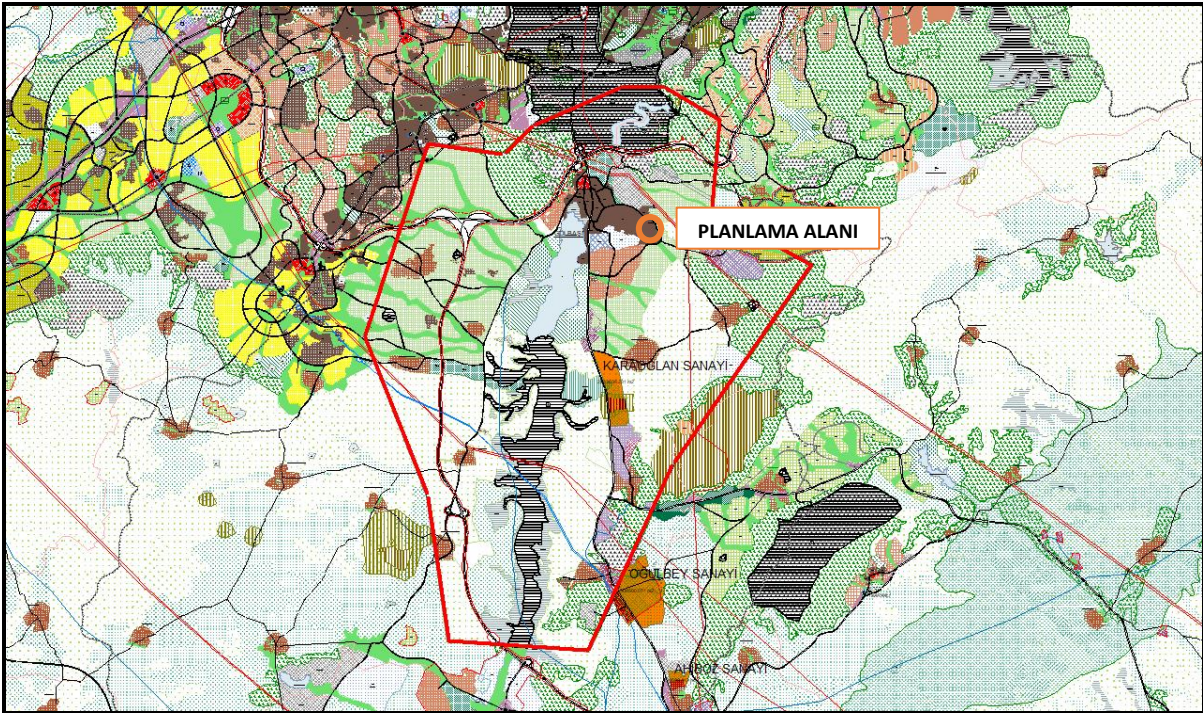
*10.2.6.1.5. Bu alanlarda yer alan içme ve kullanma suyu, yüzeysel sular ile su havzaları ve kaynaklarının korunması ilgili kanun ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda sağlanacaktır.*

*10.2.6.1.6. Bu alanlardaki planlama çalışmaları 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve/veya Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik hükümleri uyarınca gerçekleştirilecektir.” İfadeleri kullanılmıştır.*



**Harita 7: Ankara 2038 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**

Yine Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 16.02.2016 tarih ve 525 sayılı Karar ile onaylanan “2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı” söz konusu planlama alanını da kapsamaktadır. Planlama alanı söz konusu planda yerleşik alan olarak tanımlanmıştır.



**Harita 8: Ankara 2023 Yılı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**



## 2.1.2. Gölbaşı İlçesi Planlama Süreci Tarihi Gelişimi

Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi; Ankara ili, Gölbaşı ilçesine bağlı 1 belde ve 10 köyden oluşmaktadır. Ankara metropolünün ortalama 20 Km. güneyinde, Gölbaşı İlçesi yakın bitişiğinde yer alan, bu nedenle yoğun bir kentsel-endüstriyel kirlilik baskısı altında bulunan Mogan-Eymir Gölleri ile yakın çevresinde bulunan sulak alanlar, ekolojik ve rekreasyonel önemleri nedeniyle, Çevre Kanununun 9.maddesine dayanılarak 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi” olarak tespit ve ilan edilmiştir. Gölbaşı Özel Çevre Koruma bölgesinde en önemli doğal unsurlar olan Mogan-Eymir gölleri havzası yaklaşık 971 km<sup>2</sup> büyüklüğünde genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın güney alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölleridir. Mogan Gölünün ortalama yüzey alanı 5 km<sup>2</sup>, Eymir Gölünün yüzey alanı ortalama 1,2 Km<sup>2</sup> civarındadır. Göllerin içerisinde buldukları havzanın ( 971 Km<sup>2</sup> ) oldukça geniş olması, göllerin yüzey alanı ve su hacimlerinin ise havzalarına göre oldukça küçük olması, bu göllerin üzerindeki kirlilik baskısını artıran en önemli doğal etken olmaktadır.

Planlama alanının da içinde bulunduğu bölgeyi kapsayan “Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” 31.08.1992 tarihinde onaylanmıştır. Daha sonraki yıllarda yürütülen birtakım bilimsel çalışmalar ve uzman ekiplerin yürütmüş olduğu arazi çalışmaları sonucunda belirlenerek Çevre Düzeni Planına işlenmek üzere önerilmiştir. Çevre Düzeni Planı 2003 yılında revize edilerek önerilen Hassas A ve B Bölgesi Plana işlenmiştir.

2008, 2009 ve 2010 yıllarında da revizyonu yapılan planda en son 24.02.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanarak Ankara Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) ilan panosunda 07.03.2014 tarihinden itibaren 30 (otuz) gün süreyle askıya çıkarılan “Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesine ait 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği”, askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda yapılan düzenlemeler sonrasında Bakanlık Makamının 04.06.2014 tarihli ve 9041 sayılı Olur'u uyarınca onaylanmış ve son halini almıştır. Söz konusu 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, planlama alanı “Kentsel Yerleşim Alanı” olarak tanımlanmıştır.

Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin 5.1 Maddesinde “Kentsel Yerleşim Alanları”: kentsel yerleşim alanları, mevcut Gölbaşı yerleşiminin bulunduğu ve gelecekte kentsel alanın

yayımlı göstereceği tespit edilen alanlardır. Bu alanda T.V.K.G.M. tarafından onaylanmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve hükümleri geçerlidir.

Ancak söz konusu Çevre Düzeni Planı, TMMOB Şehir Plancıları Odası(Ankara Şube) tarafından açılan dava neticesinde Ankara 15. İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarih ve E.2014/1020, K.2015/963 ve E.2014/1961, K.2015/964 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

### **2.1.3. Plan Sınırlarını kapsayan Alanların Planlama Süreci Tarihi Gelişimi**

#### **Nazım ve Uygulama İmar Planları**

Plan değişikliğine konu alan Örencik Mahallesi sınırlarında bulunmakta olup, Örencik Mahallesi ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ilk olarak Merkez ve Merkez 74 Parsel ile birlikte mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca 28.07.2006 tarihinde onaylanmıştır. Ancak söz konusu planlar Merkez 74 no'lu parselin imar uygulamasına açılan davada parselasyon planının dayanağı ve imar planında plan müellif yeterlilik belgelerinin bulunmamasından dolayı Mahkeme Kararı ile iptal edilmiştir.

Örencik Mahallesi ile ilgili olarak 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planları daha sonra plan müelliflik şartları yerine getirilerek mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca 16.08.2011 tarihinde yeniden onaylanmıştır. Ancak söz konusu plan da açılan dava sonucu Ankara 6. İdare Mahkemesinin 11.07.2013 tarih ve 2013/1269 K. Sayılı kararı Kurum görüşlerinin bulunmaması, jeolojik-jeoteknik etüt raporunun plana yansıtılmadığı gerekçeleri ile iptal edilmiştir.

Ankara Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 08.05.2014 gün ve 12535 sayılı yazısı ile kurum görüşü talep edilen alanda kuru mutlak ve dikili tarım arazisi olarak tanımlanan toplam 467800m<sup>2</sup>lik alanının kamu yararı kararı alınması koşuluyla uygun görüldüğü belirtilmiştir. Alana ilişkin İç İşleri Bakanlığı, Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nce 19.01.2015 tarihli Bakanlık Olur'u ile "Kamu Yararı Kararı" alınmıştır.

16.08.2011 tarihinde onaylanan imar planının mahkeme kararı ile iptal edilmesiyle plansız konuma gelen alana yönelik mahkeme kararları yerine getirilerek Ankara Gölbaşı Belediyesince yeniden imar planı hazırlanmıştır. Hazırlanan "Gölbaşı Özel Çevre Koruma

Bölgesi kapsamında Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Örencik Mahallesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakanlık Makamının 18.03.2016 tarih ve 2804 sayılı Olur'u ile 644 sayılı KHK'nin Ek Madde-1/2 ve 13/A maddesi uyarınca onaylanmıştır.

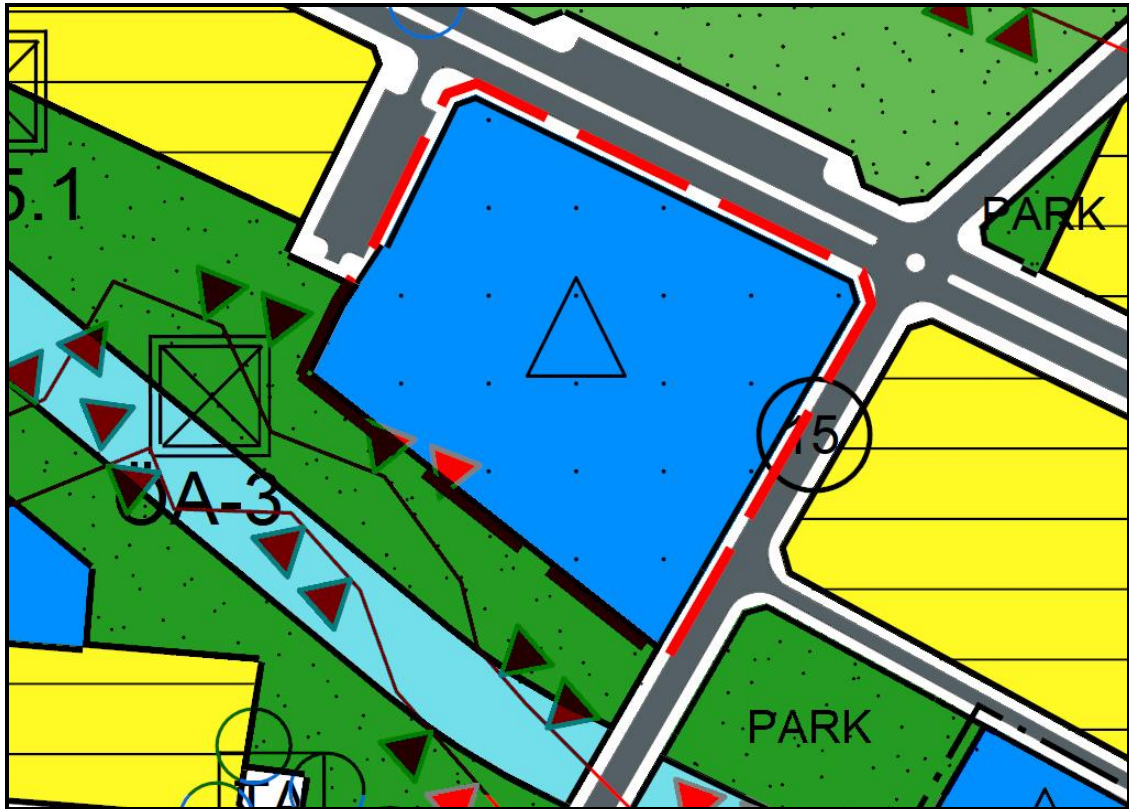
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakanlık Makamının 18.03.2016 tarih ve 2804 sayılı Olur'u ile onaylanan “Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Örencik Mahallesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının” iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle Ahmet KALYONCU tarafından açılan davada Ankara 17. İdare Mahkemesinin 13/02/2019 tarih ve 2016/2845 E.-2019/212 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

İptal nedenleri olarak; planlama alanına öngörülen 28651 kişilik nüfus için yeterli eğitim, teknik ve sosyal kültürel tesis ayrılmadığı, Söz konusu alanda Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesine ilişkin olan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarının iptal kararları üzerine yeniden yapılacak üst ölçekli planlarla uyum ve bütünlük arz etmesi gerektiği, sosyal donatı alanlarının kent merkezi ile birlikte bütüncül bir planlamada dikkate alınması gerekirken parçacı bir yaklaşımla ele alındığı, kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun bulunmadığı bu durumların şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve imar mevzuatına aykırı olduğu belirtilmiştir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakanlık Makamının 18.03.2016 tarih ve 2804 sayılı Olur'u ile onaylanan “Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Örencik Mahallesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kalan mülkiyeti TTA Gayrimenkul A.Ş. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Elektrik Üretim A.Ş: ve Türkiye Elektrik Ticaret ve Taahhüt A.Ş. Genel Müdürlüğü adına kayıtlı özelleştirme kapsam ve programında bulunan Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Virancık-İmar Mahallesi 112583 ada 2/5, 112592 ada 1/2/3/4/5/6/7/8/9/16, 112595 ada 10/11/12/13/14 no.lu parsellerin **“Gelişme Konut Alanı”** ve 123836/1, 123839/1, 123841/1, 123844/1, 123847/1, 123849/1, 123850/1, 123851/2, 123852/1, 123855/1, 123858/1, 123859/1, 123862/2, 123863/1 no.lu parsellerin **“Trafo Alanı”** olarak karar getirildiği 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 17.04.2019 tarih 30748 sayılı Resmi Gazetede

yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Ankara 17. İdare Mahkemesinin 13/02/2019 tarih ve 2016/2845 E.-2019/212 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakanlık Makamının 18.03.2016 tarih ve 2804 sayılı Olur'u ile onaylanan "Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Örencik Mahallesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" nı kapsayan ve plansız konuma düşen alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bakanlık Makamının 01.11.2019 tarih 256864 sayılı Olur'u ile Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesinin 1. Fıkrasının (c) bendi uyarınca onaylanmış olup, 12.11.2019 tarihinde 1 ay süre ile askıya çıkarılmış askı ilan sürecinde yapılan itirazlardan kabul edilenlere yönelik hazırlanan imar planı değişikliği Bakanlık Makamının 10.02.2020 tarih ve 34151 sayılı Olur'u ile 01.11.2019 tarihinde onaylanmıştır.

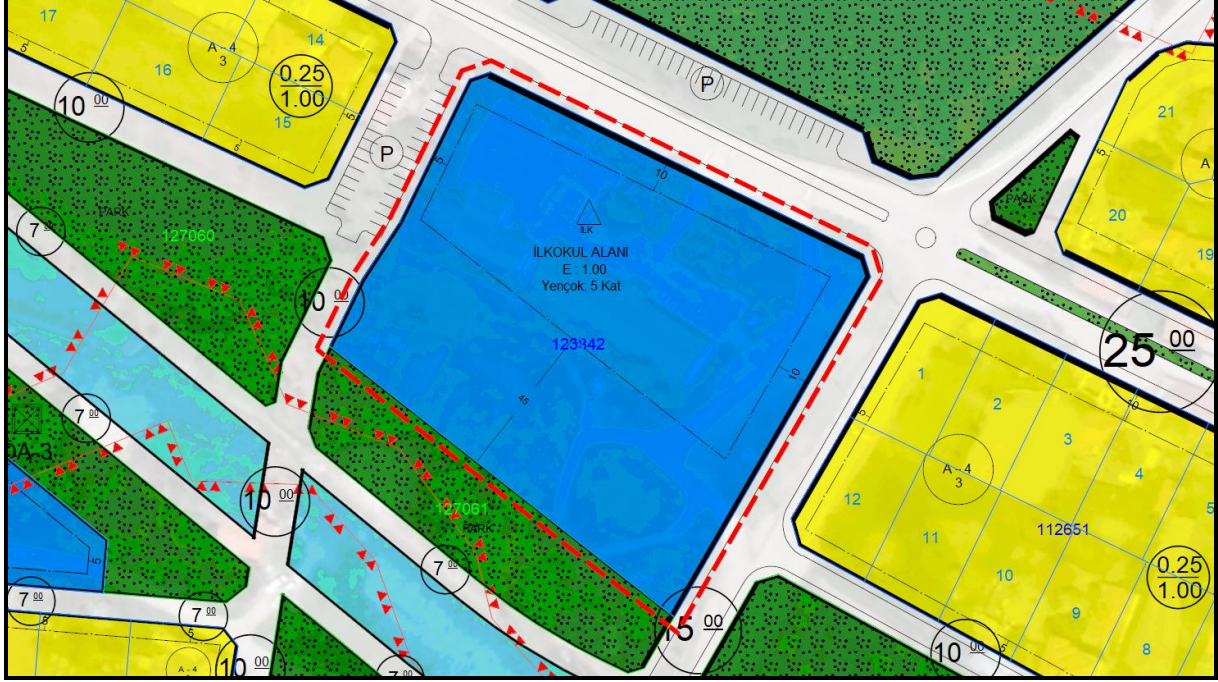
Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Örencik(Virancık) Mahallesi 123842 ada 2 parsel "Eğitim Alanı" olarak planlıdır.



Harita 9: 123842 ada 2 parsel mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Örencik(Virancık) Mahallesi;

- 123842 ada 2 parsel "İlkokul Alanı" olarak planlanmış olup, yapılaşma koşulları E:1.00 Yençok: 5 Kat" olarak planlıdır.



Harita 10: 123842 ada 2 parsel mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

## ONAYLI İMAR PLANI PLAN NOTLARI

### 1-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI:

1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri ile bütündür. Bu planda yer almayan hususlarda;
  - 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri ile "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği",
  - 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu,
  - Otopark ve Sığınak Yönetmelikleri,
  - 5378 Sayılı "Engelliler Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standartlarına uyulacaktır.
  - 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi ve 383 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname Hükümlerine uyulacaktır.

2. Ankara Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından 09.10.2013 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması zorunludur.



3. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

4. "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

5. DSİ Genel Müdürlüğünün 23.09.2013 tarih ve 562989 sayılı yazısı ile Başbakanlık Genelgesi'nde belirtilen hususlara uyulması zorunludur.

6. Planlama alanında mevcut doğalgaz boru hatlarının korunması esastır. Doğalgaz boru hatlarının ve tesislerinin bulunduğu alanların yerinde korunmasının mümkün olmadığı ve deplase işlemlerinin zorunluluğu olduğu hallerde Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.'den uygun görüş alınması zorunludur. Deplase işlemlerinin zorunlu olduğu hallerde söz konusu hat deplase edilmeden yapı (inşaat) ruhsatı alınamaz. Ayrıca bu alanlarda yapılacak her türlü kazı dolgu vb. faaliyette Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. görüşünün alınması zorunludur.

7. ASKİ Genel Müdürlüğünün 12.09.2019 tarih ve 29658 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

### **1-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI:**

#### **1. Genel Hükümler**

1.1. Bu plan sınırları içerisinde bir bütün olarak ya da belediyenin plan bütünündeki düzenleme ortaklık payı oranı gözetilerek belirleyeceği etaplar halinde en az bir ada ölçeğinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre parselasyon planı yapılmadan inşaat izni verilemez.

1.2. Planlama alanı kapsamında nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın nazım imar planının ulaşım, yoğunluk ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.

1.3. Plan bütününde gösterilen yollar, yeşil alanlar, genel otoparklar, ibadet yerleri, karakol vb. Kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

1.4. Konut kooperatifleri, ada bazı uygulamalar ile açık alan düzenlemeleri gerektiren tesislerde aşağıdaki hükümlere uyulması zorunludur.

1.4.1. Parsel toplamının en az % 40'ı kadar bir alan hiçbir yapay malzeme kullanılmadan doğal toprak örtüsü olarak bırakılacak ve bu alanda bitkisel düzenleme yapılacaktır. Bitkilendirmede yöreye özgü ağaç türleri ile görsel olarak yapıyı saklayıcı amaçlı düzenleme esastır.

1.4.2. Söz konusu toprak sahanın her 20 m<sup>2</sup>'si için yöresel bitki örtüsüne uygun bir ağaç dikilmesi zorunludur. Eğer parselde mevcut ağaçlar varsa bunlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür.

1.4.3. Çevre düzenleme (peyzaj) projesinin uygulaması bitirilmeden tesise iskan ruhsatı verilemez.

1.5. Yola terk ya da yoldan ihdas işlemine gerek olmadan mülkiyet sınırları ile imar planı hatları arasındaki  $\pm 3$  metreye kadar olan uyumsuzlukları yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ilgili idare yetkilidir.

**1.6.** Ankara Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından 09.10.2013 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması zorunludur.

**1.6.1.** Önlemler alanlar 5.1 (ÖA-5.1): eğim değerinin % 0-20 aralığında değiştiği, açık kahverengi kil ve bunun içinde kum ve çakıl bantlı serilerin izlendiği ve zeminin olası mühendislik problemlerinin (oturma, şişme) gözlenebildiği, önlem alınabilecek nitelikte şişme oturma açısından sorunlu alanlardır. Bu alanlarda;

- Yapılacak olan binaların hafriyatı sırasında, yanındaki binanın temeline zarar verilmemesi için gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir. Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kazısı ve yapı temellerinin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.

- Yeterli şev açısı oluşturularak hafriyat yapılmalı şev stabilizesini sağlamak için gerekli iksa ve istinat tedbirleri alınmalıdır.

- Yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. Riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir.

- Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilmelidir.

- Yapı temellerinin farklı birimler üzerine inşa edilmemesine dikkat edilmesi gereklidir.

- Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Ayrıca planlama öncesi bu alan içinde kalan mevsimsel akış gösteren dereler ile ilgili DSİ'den görüş alınmalıdır.

- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve tipi belirlenmelidir.

**1.6.2.** Önlemler alanlar 2.1(ÖA-2): eğimin %20'nin üzerine çıktığı alanlardır. Bu alanlarda;

- Yeterli şev açısı oluşturularak hafriyat yapılmalı şev stabilizesini sağlamak için gerekli iksa ve istinat tedbirleri alınmalıdır.

- Yapılacak olan binanın hafriyatı sırasında, yanındaki binanın temeline zarar verilmemesi için gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.

- Lokal dolguların kaldırılması gerekmektedir.

- Yüzeysel suların ve yer altı sularının bina temelini etkilememesi için inceleme alanında iyi bir temel izolasyonu ve çevre drenajı yapılmalıdır. Zemin özelliğinden dolayı pis su giriş çıkışı ve drenaj sistemi çok iyi direne edilmelidir.

- Derenin bulunduğu bu alan 10m'lik bir kuşak içine alınarak önlemler alanlar olarak yerleşime uygunluk haritasında yer almıştır. Kuru dere yatakları veya mevsimsel yağışlar sonucu çıkar duruma geçen dere için (sellenme, su taşkını vs.) Planlama öncesi kesinlikle DSİ'den görüş alınmalıdır.

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde, yüzeyleyen kayaçların tehlike teşkil etmemesi için gerekli traşlama vb, yapılmalıdır.

**1.6.3. Önlemler alanlar 3(ÖA-3): Çelıkgey deresinin bulunduğu alan kuvaterner yaşlı alüvyon içerisinde yer alan alanlardır. Bu alanlarda;**

- Genel olarak tutturulmamış malzemeden oluşan alüvyon birimler içerisinde kazı şevlerinde kısa ve uzun vadede stabilite sorunları yaşanması muhtemeldir. Bu alanlarda her türlü kazı şevi iksa tedbirler (istinat, perde v b) ile emniyete alınmalıdır.

- Yüzeysel suların ve yer altı sularının bina temelini etkilememesi için inceleme alanında iyi bir temel izolasyonu ve çevre drenajı yapılmalıdır. Zemin özelliğinden dolayı pis su giriş çıkışı ve drenaj sistemi çok iyi direne edilmelidir.

- Kuru dere yatakları veya mevsimsel yağışlar sonucu çıkar duruma geçen dereler için (sellenme, su taşkını vs.) Planlama öncesi kesinlikle DSİ'den görüş alınmalıdır.

**1.7. “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır. Sondajlı zemin etüdü uygun görülmeden proje onayı yapılamaz.**

**1.8. “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği”ne uyulacaktır.**

**1.9. DSİ Genel Müdürlüğünün 23.09.2013 tarih ve 562989 sayılı yazısı ile 28.12.2017 tarih ve 910107 sayılı yazısında ifade edilen ve “Dere Yatakları Ve Taşkınlar Konulu” 2006/27 Sayılı Başbakanlık Genelgesi’nde belirtilen hususlara uyulması zorunludur.**

**1.10. Taşkın alan sınırlarında kalan parsellerde DSİ Islah Projesi uygulaması bitmeden inşaat uygulaması yapılamaz.**

**1.11. Planlama alanında mevcut doğalgaz boru hatlarının korunması esastır. Doğalgaz boru hatlarının ve tesislerinin bulunduğu alanların yerinde korunmasının mümkün olmadığı ve deplase işlemlerinin zorunluluğu olduğu hallerde Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.’den uygun görüş alınması zorunludur. Deplase işlemlerinin zorunlu olduğu hallerde söz konusu hat deplase edilmeden yapı (inşaat) ruhsatı alınamaz. Ayrıca bu alanlarda yapılacak her türlü kazı dolgu vb. Faaliyette Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. görüşünün alınması zorunludur.**

**1.12. İmar adaları içinde kalan doğalgaz hatları üzerinde yapılacak olan vaziyet planlarına ilişkin avan projelerde söz konusu hat güzergahı üzerinde duvar, katlı otopark vs.**

Yapılar yapılamaz köklü bitki dikilemez. Doğalgaz boru hatlarından emniyet mesafesi sağ/sol en az 3 metredir.

**1.13.** ASKİ Genel Müdürlüğü'nün 12.09.2019 tarih ve 29658 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

**1.14.** 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri ile bütündür. Bu planda yer almayan hususlarda;

- 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri ile "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği",

- 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu,

- Otopark ve Sığınak Yönetmelikleri,

- 5378 sayılı "Engelliler Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsü'nün ilgili standartlarına uyulacaktır.

- 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi ve 383 sayılı kanun hükmünde kararname hükümlerine uyulacaktır.

## **2. Özel Hükümler**

### **2.1. Gelişme Konut Alanları**

Ayrık nizam konut alanlarında, minimum parsel büyüklüğü:1000 m<sup>2</sup>, taks:0.25, kaks:1.00, en çok yükseklik 4 kattır.

Ada bazında veya ada içinde minimum 4000 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğünün sağlanması halinde, uygulamada esnekliği sağlamak, farklı mimari çözümlerle birlikte ortak mekanlar üreterek toplu yapılaşmayı teşvik etmek maksadıyla e: 1.20 ve yenchok:8kat olarak uygulanabilir. 4000m<sup>2</sup> ve üzeri parsellerde plan üzerinde belirtilen ön çekme mesafesi 5m. Yerine en az 7m. Uygulanacaktır. Bu alanlarda otopark ihtiyacı parsel içinde karşılanacak ve her daireye 2 adet otopark yeri ayrılması zorunludur. Bu uygulamalarda, minimum konut büyüklüğü 140 m<sup>2</sup> esas alınarak; toplam konut inşaat alanınının 140'a bölünmesiyle elde edilen tamsayı kadar konut yapılabilir.

Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde binalar arasındaki mesafe 6m.den az olmamak kaydıyla planlı alanlar imar yönetmeliğine göre düzenlenir.

**2.1.1.** Yapı yaklaşma mesafeleri komşu parselden en az 3m, 4000m<sup>2</sup> ve üzeri parsellerde en az 5 m. olacaktır.

**2.1.2.** Ada içi parsellerde çocuk oyun alanları, süs havuzları, oturma yerleri, pergola ve kamelya gibi tesisler yapılabilir.

**2.1.3.** Yapılarda en fazla 1m. Kapalı çıkma yapılabilir. Kapalı çıkmalar emsale dahildir. Açık çıkmalar yapı yaklaşma sınırını en fazla 1.25 m aşabilir. Yapı yaklaşma mesafesi içinde

kalan açık çıkmaların tamamı emsal alanı dışındadır. Ancak 3 tarafı kapalı balkon derinliği 1.50 m'yi geçiyor ise geçen bu kısım emsale dahil edilir.

**2.1.4.** 4000m<sup>2</sup> ve üzeri parsellerde parsel toplamının en az % 40'ı kadar bir alan hiçbir yapay malzeme kullanılmadan doğal toprak örtüsü olarak bırakılacak ve bu alanda bitkisel düzenleme yapılacaktır. Bitkilendirmede yöreye özgü ağaç türleri ile görsel olarak yapıyı saklayıcı amaçlı düzenleme esastır.

**2.1.5.** Bu alanlarda, genişliği 12 m. Ve daha fazla olan yollarda zemin katlar ve yola cephesi olan iskan edilebilir bodrum katlar ticaret olarak kullanılabilir.

**2.1.6.** Zemin katların alanı (ticaret kullanımı da dahil) normal katların izdüşümü geçemez.

## **2.2. Yerleşik Konut Alanları**

Mülga köy hizmetleri genel müdürlüğü Ankara İl Müdürlüğü'nce 04.08.1988 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan Örencik Köyü Yerleşim Yerine ait alandır.

**2.2.1.** Bu alanlarda taks:0.25, kaks:0.50, en çok yükseklik: 2 kat'tır.

## **2.3. Ticaret Alanları**

Ticaret alanlarında oto tamirhanesi, marangoz, mermer ve taş atölyesi, ardiye vb. Ateşli ve gürültülü tesisler yer alamaz. Ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılamaz.

**2.3.1.** Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup> olup, plan üstünde gösterilen yapılaşma koşulları geçerlidir.

**2.3.2.** Ticaret alanlarında birden fazla bina yapılması durumunda binalar arasında 6m. olacaktır.

**2.3.3.** Bu alanlarda ön cephede açık çıkma yapılamaz.

## **2.4. Resmi Kurum Alanı**

Bu alanlar kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yer alacağı alanlardır.

## **2.5. Mezarlık Alanı**

Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilen alanlardır, bu alanda E:0.05 Yençok:2 kattır.

## 2.6. Eğitim Alanları

İlkokul, ortaokul ve lise alanlarında MEB tarafından bölgesel ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak belirlenen, okul öncesi eğitim alanı (anaokulu), ilkokul, ortaokul ve lise yer alabilir. Bu alanlarda plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları geçerlidir.

## 2.7. Sağlık Tesisi Alanı

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için ayrılan alanlardır. Bu alanlarda özel sağlık tesisi yapılması halinde, sağlık bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır. Bu alanlarda plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları geçerlidir.

## 2.8. Sosyal Tesis Alanları

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda plan üzerinde belirtilen yapılanma koşulları geçerlidir.

**2.8.1.** Sosyal tesis alanlarında yurt veya yaşlı ve engelli bakımevi kullanımının tercih edilmesi halinde; E:1.00, Yençok: 4 kat olarak uygulanacaktır.

## 2.9. Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanında yer alan trafoların çevre güvenliği, ilgili kurum tarafından sağlanacaktır. Trafonun dış cephesine görsel açıdan estetik olmak üzere geleneksel cephe uygulaması yapılabilir. Çevresi duvar veya tel çitle çevrilebilir ya da yer altına alınabilir.

İhtiyaç duyulması halinde regülatör ve reglaj istasyonu, trafo, su deposu vb. Kullanımlar öncelikle 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen teknik altyapı alanlarında karşılanacaktır. Bu alanların yeterli olmaması halinde (gerektiğinde) yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşuluyla ada içinde yapılabilir.

## 3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ

### 3.1. Fiziksel Yapı

Gölbaşı, Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve İç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Gölbaşı İlçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km<sup>2</sup>'dir. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey

doğusundaki 1,25 km<sup>2</sup>'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

### 3.1.1. Topografya

Orta Anadolu Platosunun kuzey kesiminde kalan Ankara ilinin toprakları, daha çok bir plato niteliğini taşır ve dağlık-ormanlık Kuzey Anadolu ile kurak Konya Ovası arasında bir geçiş sağlar. Denizden yüksekliği 830 - 850 metre civarındadır. Şehrin ilk kuruluş yeri olarak bilinen Ankara Kalesi'nin yüksekliği ise 980 metreyi bulmaktadır.

Yöre topografyasında ilk bakışta belirgin bir asimetri göze çarpmaktadır. İncesu vadisinin kanadını teşkil eden Paleozoik formasyonlarda oldukça dik eğimler görülürken, güney kanadı teşkil eden, göl kökenli formasyonlarda yamaç eğimleri çok daha yatıktır. Yüksek yüzeyler; göl çevresinde tespit edilebilen en eski aşınım yüzeyi 1150-1250 metreler arasında uzanmaktadır. Alçak yüzeyleri; 1050-1150 metreler arasında teşekkül etmiş olan bu yüzey parçaları, gelişme süreçlerini tamamlayamamışlar ve yarı olgun yüzey parçaları (submature) şeklinde kalmışlardır. İnceleme alanı ise kot olarak ilçe merkezinden daha aşağıdadır. İnceleme alanında %0-20, %20-40, %40-60 arasında değişen topografik eğimler mevcuttur.

### 3.1.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanına yönelik olarak hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 09.10.2013 tarihinde onaylanan İmar planına Esas Jeolojik Etüt Raporuna göre;

İnceleme alanı jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon ve Pliyosen yaşlı Gölbaşı Formasyonu oluşturmaktadır. İnceleme alanında kumlu, çakıllı, yeşilimsi, kahverenkli, siltli, kil, killi-kum, çakıllı-kil birimleri mevcuttur.

Eğim kriteri ve yamaç duraylılıkları, dikkate alınarak, inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alanlar 2.1 (ÖA-2.1), Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) ve ÖA-3 olmak üzere üç grupta değerlendirilmiştir. İlgili raporda;



## **“ SONUÇ VE ÖNERİLER**

...

2. İnceleme alanında, haritada **Qal** simgesiyle temsil edilen **Kuvaterner** yaşlı **Alüvyon** ve **Tq** simgesiyle temsil edilen **Pliyosen** yaşlı **Gölbashi Formasyonu** yer almaktadır. İnceleme alanında kumlu, kahvernkli, beyaz killi çakıl, gri, beyaz renkli marn, kum ve çakıl bantlı kil, birimleri mevcuttur.

3. İnceleme alanında, topoğrafik eğim %0-20, %20-40, %40-60 arasında değişim göstermektedir.

4. İnceleme alanında, eğim değerinin % 0-20 aralığında değiştiği, açık kahverenkli kil ve bunun içinde kum ve çakıl bantlı serilerin izlendiği ve zeminin olası mühendislik problemlerinin(oturma, şişme) gözlenebildiği, önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar **Önlemler Alanlar 5.1** olarak değerlendirilmiştir. Buna göre, 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-5.1** simgesi ile gösterilmiş olup; alınması gerekli görülen önlemler ise aşağıda sıralanmıştır.

- Yapılacak olan binalarının hafriyatı sırasında, yanındaki binanın temeline zarar verilmemesi için gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir. Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kazısı ve yapı temellerin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
- Yeterli şev açısı oluşturularak hafriyat yapılmalı şev stabilizesini sağlamak için gerekli iksa ve istinat tedbirleri alınmalıdır.
- Yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir.
- Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilmelidir
- Yapı temellerinin farklı birimler üzerine inşa edilmemesine dikkat edilmesi gereklidir.

*Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Ayrıca planlama öncesi bu alan içinde kalan mevsimsel akış gösteren dereler ile ilgili DSİ'den görüş alınmalıdır*

- *Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve tipi belirlenmelidir.*

*5. İnceleme alanında eğimin %20'nin üzerine çıktığı alanlar, yerleşime uygunluk haritalarında, **Önemli Alanlar 2.1** olarak değerlendirilmiş ve "**ÖA 2.1**" simgesi ile gösterilmiştir, Alınması gerekli görülen önlemler ise; aşağıda sıralanmıştır.*

- *Yeterli şev açısı oluşturularak hafriyat yapılmalı şev stabilizesini sağlamak için gerekli iksa ve istinat tedbirleri alınmalıdır.*
- *Yapılacak olan binanın hafriyatı sırasında, yanındaki binanın temeline zarar verilmemesi için gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.*
- *Lokal dolguların kaldırılması gerekmektedir.*
- *Yüzeysel suların ve yer altı sularının bina temelini etkilememesi için inceleme alanında iyi bir temel izolasyonu ve çevre drenajı yapılmalıdır. Zemin özelliğinden dolayı pis su giriş çıkışı ve drenaj sistemi çok iyi direne edilmelidir.*
- *Derenin bulunduğu bu alan 10m'lik bir kuşak içine alınarak önemli alanlar olarak yerleşime uygunluk haritasında yer almıştır. Kuru dere yatakları veya mevsimsel yağışlar sonucu çıkar duruma geçen dere için (sellenme, su taşkını vs.) planlama öncesi kesinlikle **DSİ**'den görüş alınmalıdır.*
- *Eğimin yüksek olduğu yerlerde, yüzeylenen kayaların tehlike teşkil etmemesi için gerekli traşlama vb. yapılmalıdır.*

*6. Jeoloji haritasında, Çelikgey deresinin bulunduğu alan Kuvaterner yaşlı Alüvyon(Qa) içerisinde yer almakta olup; bu alanlar **Önemli Alanlar-3** olarak değerlendirilmiş ve **ÖA-3** simgesi ile Ek-2'de yer almıştır. Alınması gerekli görülen önlemler ise; aşağıda sıralanmıştır.*

- ✓ Genel olarak tutturulmamış malzemeden oluşan alüvyon birimler içerisinde kazı şevlerinde kısa ve uzun vadede stabilite sorunları yaşanması muhtemeldir. Bu alanlarda her türlü kazı şevi iksa tedbirleri(palplanş, istinat, perde v.b) ile emniyete alınmalıdır.
- Yüzeysel suların ve yer altı sularının bina temelini etkilememesi için inceleme alanında iyi bir temel izolasyonu ve çevre drenajı yapılmalıdır. Zemin özelliğinden dolayı pis su giriş çıkışı ve drenaj sistemi çok iyi direne edilmelidir.
- Kuru dere yatakları veya mevsimsel yağışlar sonucu çıkar duruma geçen dereler için(sellenme, su taşkını vs.) planlama öncesi kesinlikle **DSİ**'den görüş alınmalıdır.

6. Rapordaki değerlere göre özellikle, çatlaklı ve nisbeten daha zayıf kayaçların bina yapımı sırasında kaldırılması, temelin homojen daha sağlam kayaçlara oturtulması gerekmektedir.

7. Söz konusu alanı temsil edecek nitelikte 15 farklı noktada 2 adet D-500, D-900 rotary sondaj makinaları yardımıyla, 15.00'er metre derinliklerinde sondajlar yapılmıştır. İnceleme alanında, açılan araştırma sondajlarının genel zemin profili şöyledir:

**SK-1'de** 0,50 metreye kadar bitkisel toprak, 5.50 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, katı, ince çakıl bantlı, çok az kumlu, kahverenkli, siltli, 15.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, az kumlu, sert, sıkı, orta, iri bazen bloklu, siltli birimler izlenmiştir.

**SK-2'de** 0,50 metreye kadar bitkisel toprak, 8.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, katı, ince çakıl bantlı, çok az kumlu, kahverenkli, siltli, 12.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, az kumlu, sert, sıkı, orta, iri bazen bloklu, siltli, 15.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, orta kumlu, sıkı, sert, orta, iri çakıllı, siltli birimler izlenmiştir.

**SK-3'te** 0,50 metreye kadar bitkisel toprak 5.50 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, katı, ince çakıl bantlı, çok az kumlu, kahverenkli, siltli, 15.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, az kumlu, sert, sıkı, orta, iri bazen bloklu, siltli birimler izlenmiştir.

**SK-4'te** 0,50 metreye kadar bitkisel toprak, 3.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, az çakıllı, az kumlu, yeşilimsi, sert, siltli, 15.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, orta çakıllı, az kumlu, yeşilimsi, sert, siltli birimler izlenmiştir.

**SK-5'te** 0,50 metreye kadar bitkisel toprak, 2.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, katı, ince çakıl bantlı, çok az kumlu, kahverenkli, siltli, 15.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, az kumlu, sert, sıkı, orta, iri bazen bloklu, siltli birimler izlenmiştir.

**SK-6'da** 0,50 metreye kadar bitkisel toprak, 5.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, katı, ince çakıl bantlı, çok az kumlu, kahverenkli, siltli, 7.00 metreye kadar KİLLİ-KUM; çok az çakıllı(ince, köşeli, az sıkı, iyi derecelenmiş), kahverenkli, az sert, killi, siltli, 10.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, katı, ince çakıl bantlı, çok az kumlu, kahverenkli, siltli, 15.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, az kumlu, sert, sıkı, orta, iri bazen bloklu, siltli birimler izlenmiştir.

**SK-7'de** 0,50 metreye kadar bitkisel toprak, 3.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, katı, ince çakıl bantlı, çok az kumlu, kahverenkli, siltli, 15.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, az kumlu, sert, sıkı, orta, iri bazen bloklu, siltli birimler izlenmiştir.

**SK-8'de** 0,50 metreye kadar bitkisel toprak, 5.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, orta katı, orta kumlu, çok ince, köşeli, çakıllı, az sıkı, kahverenkli, siltli, 7.00 metreye kadar KİLLİ-KUM; çok az çakıllı(ince, köşeli, az sıkı, iyi derecelenmiş), kahverenkli, az sert, killi, siltli, 12.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, katı, ince çakıl bantlı, çok az kumlu, kahverenkli, siltli, 15.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, az kumlu, sert, sıkı, orta, iri bazen bloklu, siltli birimler izlenmiştir.

**SK-9'da** 0,50 metreye kadar bitkisel toprak, 4.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, katı, ince çakıl bantlı, çok az kumlu, kahverenkli, siltli, 6.00 metreye kadar KİLLİ-KUM; çok az çakıllı(ince, köşeli, az sıkı, iyi derecelenmiş), kahverenkli, az sert, killi, siltli, 9.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, katı, ince çakıl bantlı, çok az kumlu, kahverenkli, siltli, 15.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, az kumlu, sert, sıkı, orta, iri bazen bloklu, siltli birimler izlenmiştir.

**SK-10'da** 0,50 metreye kadar bitkisel toprak, 4.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, katı, ince çakıl bantlı, çok az kumlu, kahverenkli, siltli, 9.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, az kumlu, sert, sıkı, orta, iri bazen bloklu, siltli, 15.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, orta kumlu, sıkı, sert, orta, iri çakıllı, siltli birimler izlenmiştir.

**SK-11'de** 0,50 metreye kadar bitkisel toprak, 9.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, katı, ince çakıl bantlı, çok az kumlu, kahverenkli, siltli, 15.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, az kumlu, sert, sıkı, orta, iri bazen bloklu, siltli birimler izlenmiştir.

**SK-12 ve SK-13'te** 0,50 metreye kadar bitkisel toprak, 3.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, katı, ince çakıl bantlı, çok az kumlu, kahverenkli, siltli, 15.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, az kumlu, sert, sıkı, orta, iri bazen bloklu, siltli birimler izlenmiştir.

**SK-14 ve SK-15'te** 0,50 metreye kadar bitkisel toprak, 2.00 metreye kadar KİL; orta plastisiteli, az çakıllı, az kumlu, yeşilimsi, sert, siltli, 15.00 metreye kadar ÇAKILLI-KİL; orta plastisiteli, orta çakıllı, az kumlu, yeşilimsi, sert, siltli birimler izlenmiştir.

....

9. Çalışma sahasında tahmini 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı değeri ( $V_{s30}$ ) 418 - 482 m/sn değer almaktadır. NEHRP-UBC tanımına göre, bütün profiller **"C Çok Sıkı/Sert Zemin yada Yumuşak Kaya"** sınıfında bulunmaktadır. TS EN 1998-1 (Eurocode 8) tanımına göre, bütün profiller **"B Çok Sıkı Kum Çakıl ya da Çok Sert Killer"** sınıfına girmektedir.

10. Maksimum kayma modülü ( $G_{max}$ ) değerleri ve dinamik elastisite modülü ( $E_d$ ) değerleri incelendiğinde genel olarak; 1. tabakaların **"Orta Gevşek Zemin"** 2. tabakada ise **"Sağlam Zemin"** özelliğinde olduğu görülmektedir.

11. Göreceli yer büyütme faktörleri 1,7 – 1,8 arasındadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının büyük kısmı "A" düşük tehlike düzeyi" sınıfına girmektedir. Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme 2.2 ye yakın değerlerinin yerleşime önlemler için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanında alınan ölçülerdeki hesaplamalara göre JFsis-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 lokasyonunda 1,7 – 1,8 ve yakın büyütme hakimdir. Bu nedenle inceleme alanı zemin büyütme yönünden önlemler alan olarak değerlendirilmiştir.

12. İnceleme alanında zemin hakim titreşim periyot değerleri 0.4 sn değer almaktadır. Buna göre göreceli hakim periyot değişimleri Ansal vd (2004) sınıflamasına göre çalışma alanı

“B,” (Orta tehlike düzeyi) ölçüt sınıfına girmektedir. İnceleme alanında yapılacak yapıların, yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri, hesaplanan zemin hakim titreşim periyotlarına göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının yarı-uyuşuma (rezonansa) geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

**13. İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası’nda 4. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. İnceleme alanında yapılacak yapılaşmada “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine kesinlikle uyulmalıdır.**

...”

İfadelerine yer verilmiştir.

### 3.1.3. Depremsellik

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritası’na göre Ankara İli 0,0-0,2 (g) yer ivmesi ile düşük seviye tehlike grubunda yer almaktadır.

Ankara şehri hasar yapıcı deprem merkezi olmamıştır. Bununla beraber jeolojisi ve tektoniği oldukça karışık ve arızalı bulunan Ankara şehri, civar deprem merkezlerinin ve bölgesel olarak Kuzey Anadolu Fay Zonu’nun tesir sahasındadır. Ankara’nın dört tarafı kuzeyden Kuzey Anadolu Fay Sistemi, güney-doğudan Akpınar fayı, güneyden Tuz Gölü Fay Zonu, doğudan Kırıkkale-Erbaa fayı ve güneybatıdan Eskişehir Fay Zonu tarafından çevrelenmiş durumdadır Ankara kent merkezi adı geçen bu faylara 60 - 80 km uzaklıktadır. Ankara’yı ilçeleriyle beraber bir bütün olarak düşünecek olursak Çamlıdere ve Kızılcahamam gibi ilçelerinin Kuzey Anadolu Fay Sistemine, Elmadağ ve Kalecik gibi ilçelerinin Kırıkkale-Erbaa fayına, Şereflikoçhisar, Evren, Bala ve Haymana gibi ilçelerinin de Tuz Gölü Fay Zonu’na çok yakın 20 - 30 km uzaklıkta olduğunu söyleyebiliriz.

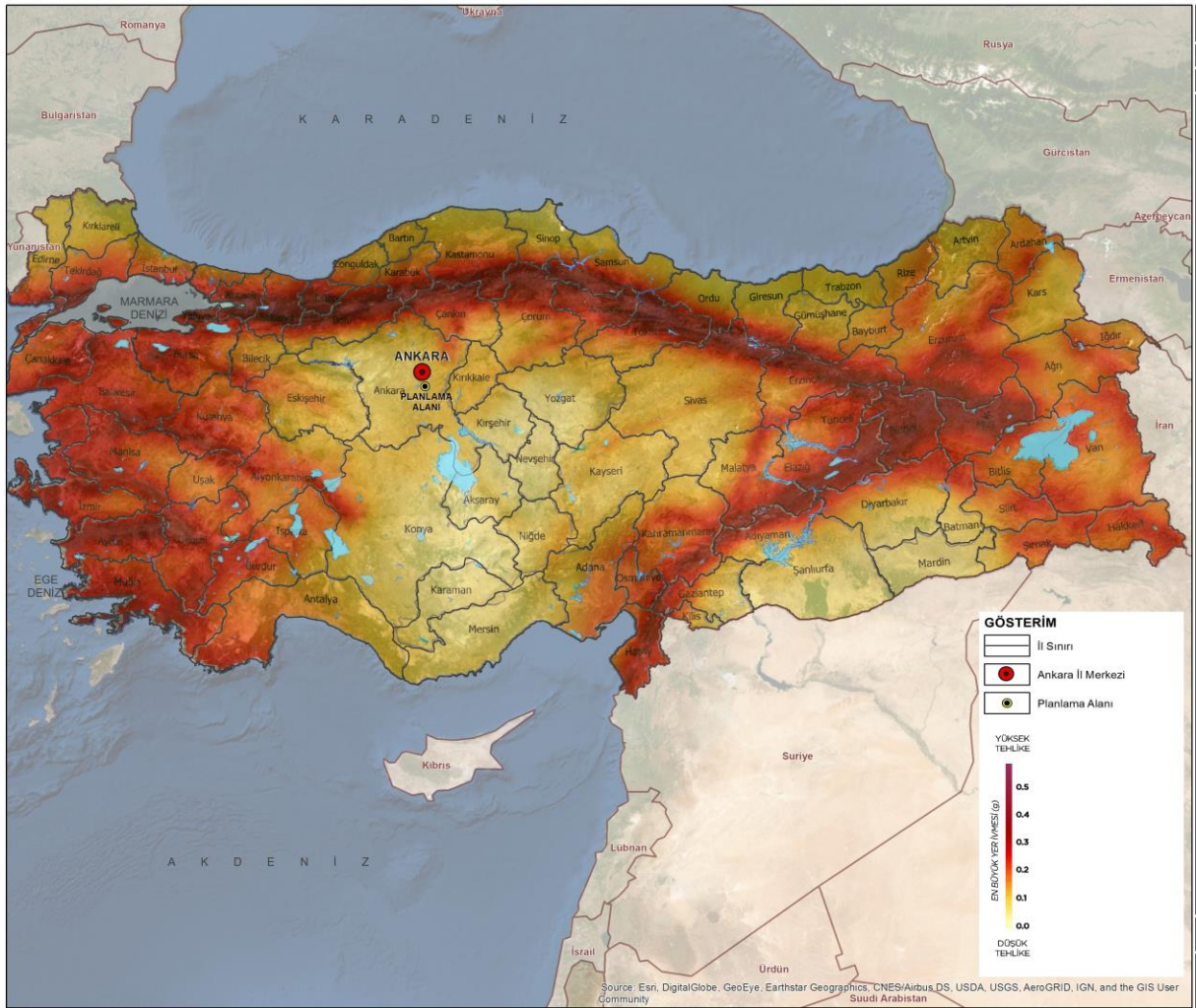
Gölbaşı İlçesi ise 0,0-0,1 (g) yer ivmesi ile il genelinde olduğu gibi düşük seviye tehlike grubunda yer almaktadır.



**Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Örencik (Virancık) Mahallesi 123842 Ada 2 Parsele Ait İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama ve Araştırma Raporu**

Çalışma alanı ve çevresi için yapılan probabilistik ve determenistik deprem tehlike analizi sonuçlarına göre; proje deprem büyüklüğü **M=6.6**, proje ivmesi ise **≥0.10g** olarak belirlenmiştir. 1999-2005 Haymana/Bala depremi, Gölbaşı'na en yakın mesafedeki deprem olmasından dolayı, bu çalışmada proje deprem büyüklüğünün ve proje ivmesinin belirlenmesinde etkin kılınmıştır.

Gölbaşı Örencik Mahallesi'ni episanlır (Merkez Enlem 39,78 Merkez Boylam 32,85) kabul edip 100 km'lik yarıçap içinde, çalışma alanımızı kapsayan bölgede sismik tehlikenin araştırılması için, bölgede 1900-2013 yılları arasında meydana gelmiş magnitudü 4.0 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Dolayısıyla bu alan için genel bir tehlike analizi yapılmış olup, **"06.02.2007 tarih ve 26454 sayılı Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik"** hükümlerine uyulmalıdır.



**Harita 11: Türkiye Deprem Durumu**

### 3.1.4. İklim

Ankara İli ve Çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 388 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 12 °C'dir. İlde ortalama en yüksek sıcaklık Temmuz-Ağustos aylarında yaşanırken ortalama en düşük sıcaklık Aralık-Ocak aylarında yaşanmaktadır. Yıllık ortalama en yüksek sıcaklık 17.90 °C iken yıllık ortalama en düşük sıcaklık 6,20 °C'dir.

Son 30 yılda yaşanmış en yüksek sıcaklık 41 °C ile Temmuz ayında yaşanmışken en düşük sıcaklık -24.9 °C ile Ocak ayında yaşanmıştır.

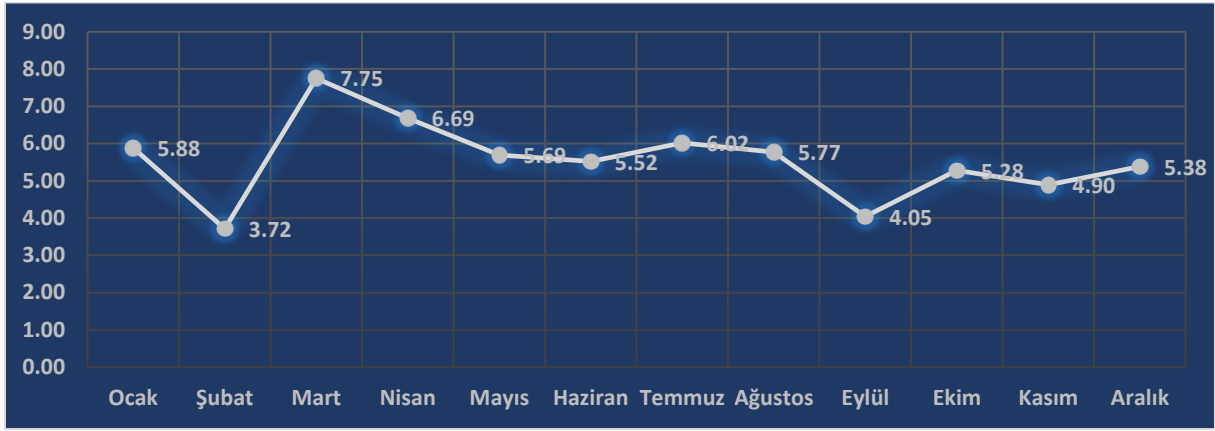
**Tablo 2. Ankara İli İklim Verileri (1928-2018)**

Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler (1928 - 2017)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Yıllık
1	Ortalama Sıcaklık (°C)	0,20	1,70	5,80	11,30	16,10	20,10	23,50	23,40	18,80	13,00	7,10	2,50	12,00
2	Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	4,20	6,40	11,50	17,40	22,40	26,60	30,30	30,40	26,00	19,90	13,00	6,40	17,90
3	Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	-3,30	-2,40	0,60	5,30	9,60	12,90	15,80	15,90	11,80	7,00	2,50	-0,90	6,20
4	Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2,70	3,90	5,20	6,60	8,50	10,20	11,40	10,80	9,20	6,70	4,60	2,60	82,40
5	Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12,20	11,30	10,70	11,10	12,30	8,60	3,50	2,70	4,00	6,90	8,20	11,70	103,20
6	Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	39,70	35,10	39,10	41,90	51,80	34,30	13,50	11,40	17,60	27,90	31,70	44,10	388,00
Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Değerler (1928 - 2017)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Yıllık
1	En Yüksek Sıcaklık (°C)	16,6	21,3	27,8	31,6	34,4	37	41	40	37,7	33,3	24,7	20,4	41,00
2	En Düşük Sıcaklık (°C)	-24,9	-24,2	-19,2	-7,2	-1,6	3,8	4,5	5,5	-1,5	-9,8	-17,5	-24,2	-24,90

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü İnternet Sitesi (<https://www.mgm.gov.tr>), 2019

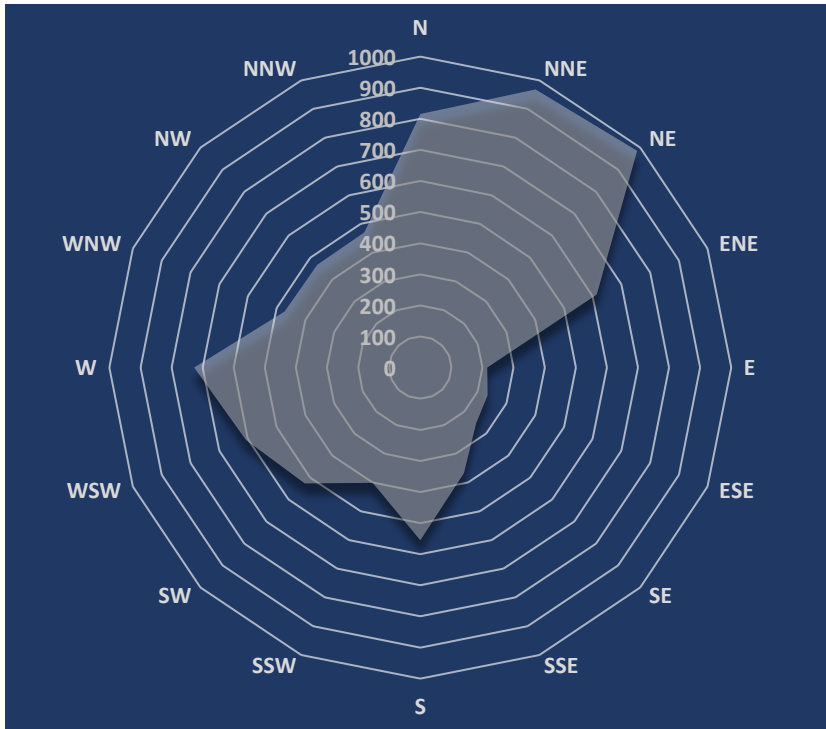
Hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur. İlçe genelinde son 30 yıllık rüzgâr verilerine bakıldığı zaman ortalama rüzgâr hızı 1,54 m/sn'dir.

Grafik 1. Gölbashi İlçesi'nin Rüzgar Hızı Değerlerinin Aylara Göre Değişimi (m/sn)



Kaynak: www.meteoblue.com, 2019

Grafik 2. Gölbashi İlçesi Hakim Rüzgar Yönü

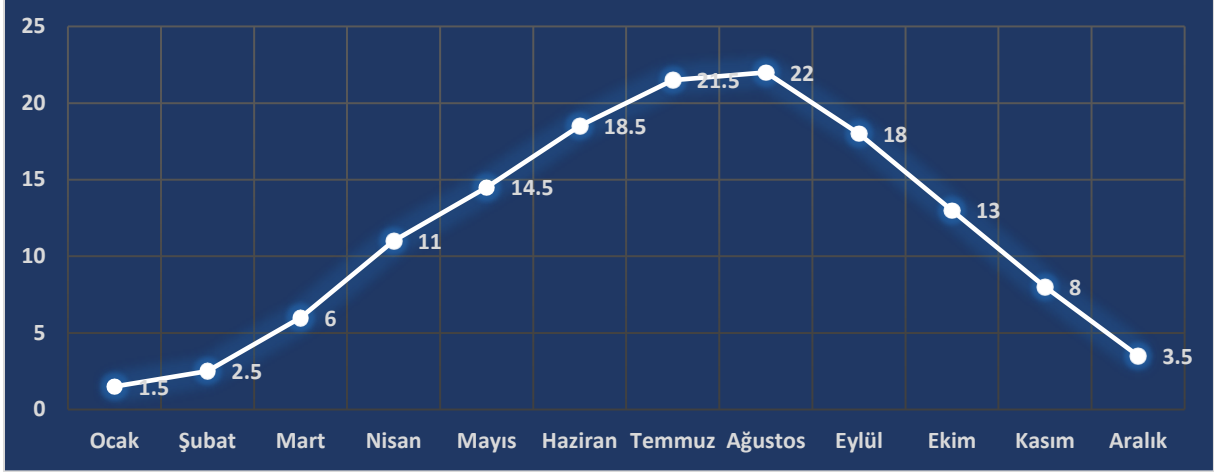


Kaynak: www.meteoblue.com, 2019

İlçe genelinde hava sıcaklığı 1,5°C ile 22°C arasında değişkenlik göstermektedir. Ortalama sıcaklık ise 11,67 °C'dir. İlçede ortalama en yüksek sıcaklıklar Temmuz – Ağustos aylarında gözlemlenmektedir. Son 30 yıllık meteoroloji verilerine göre ilçenin Ağustos ayındaki

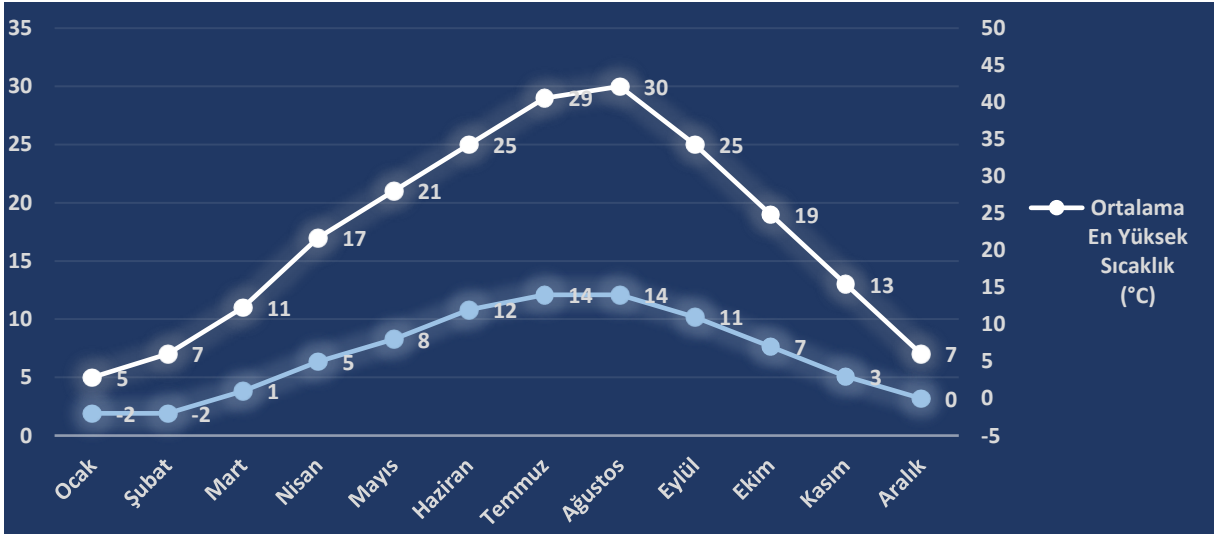
ortalama sıcaklığı 22 °C'dir. En düşük ortalama sıcaklık ise Ocak ve Şubat aylarında yaşanmaktadır ve 1,5 °C'dir.

Grafik 3. Göbbaşı İlçesi'nin Ortalama Sıcaklık Değerlerinin Aylara Göre Değişimi (°C)



Kaynak: www.meteoblue.com, 2019

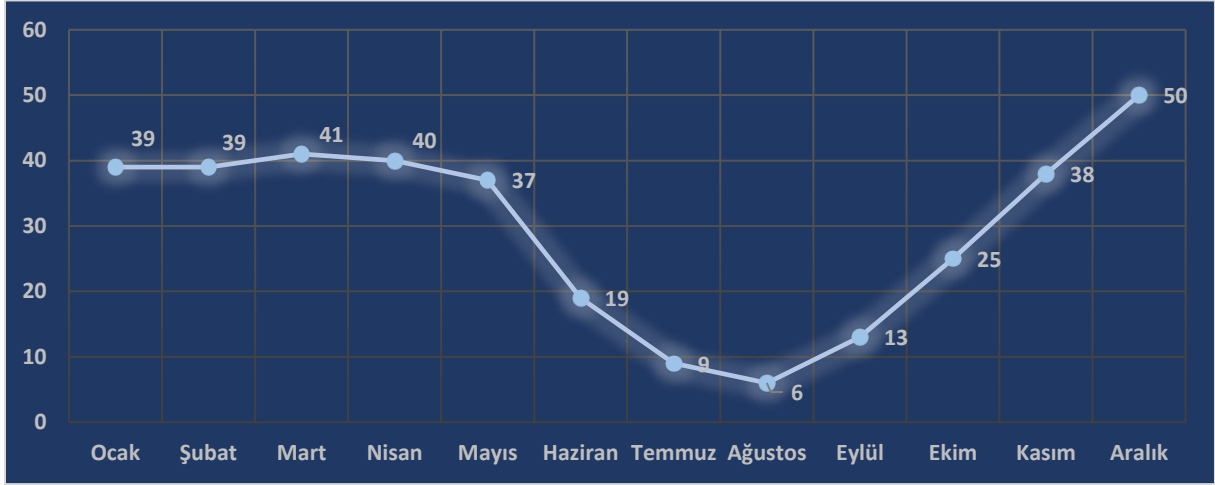
Grafik 4. Göbbaşı İlçesi'nin En Yüksek ve En Düşük Sıcaklık Değerlerinin Aylara Göre Değişimi (°C)



Kaynak: www.meteoblue.com, 2019

İlçede yaz aylarına kıyasla kış aylarında daha fazla yağış görülmektedir. Yağış miktarının en yüksek olduğu ay Aralık ayıdır. En düşük olduğu ay ise Ağustos-Temmuz ayıdır. Sıcaklık grafiği ile ters orantılı olan yağış grafiğine bakıldığı zaman ilçenin son 30 yıllık yağış istatistiğine göre ortalama yağış miktarının 29,67 mm olduğu görülmektedir.

Grafik 5. Gölbaşı İlçesi'nin Ortalama Yağış Miktarı Değerlerinin Aylara Göre Değişimi (mm)



Kaynak: www.meteoblue.com, 2019

### 3.1.5. Bitki Örtüsü

Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topografik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır. Ormanlık alanlar daha çok Eymir Gölüne bakan dik yamaçlı platolarda, Beynam Ormanlarında ve yeni ağaçlandırma yapılan alanlarda yer almaktadır. (Beynam Ormanları Bala ilçesi sınırları içinde yer almaktadır.)

Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesinde 476'sı tür, 6'sı alttür, 6'sı varyete almak üzere toplam 488 bitki türü mevcuttur. Gölbaşını sembolize eden değerlerden biri olan Sevgi Çiçeği (Centuarea Tchihatcheffii) ülkemizde yetişen 179 Centaurea türünden biri olup sadece Gölbaşı'nda Mogan Gölü, Hacıhasan Mahallesi civarında yetişen bir endemiktir.

Planlama alanında Ankara Orman İşletme Müdürlüğüne yapılan inceleme sonuçlarına göre; Gerder Mahallesinin Amenajman Planı Meşcere Haritasına göre 457 no'lu bölmede OT-Z meşcere tipindeki alanlar tablosunda yer aldığı, eski ve yeni baskı 1/25.000 ölçekli memleket

haritalarına göre beyaz renkli açıklık alanlarda olup, ormansız alanlarda kaldığı, Orman Kadastro çalışmalarının ve 2/B çalışmalarının yapılmadığı tespit edilmiştir.<sup>1</sup>

### 3.2. Toprak Yapısı

Ankara Valiliği, Mülga İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 08.05.2014 tarih ve 12535 sayılı yazısında dikili tarım arazileri ve kuru mutlak tarım arazileri belirlenmiştir. Buna göre kamu yararı kararı alınması şartıyla alanın tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür. Alana ilişkin İç İşleri Bakanlığı, Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünce 19.01.2015 tarihinde Bakanlık Olur'u ile "Kamu Yararı Kararı" alınmıştır. Ankara Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 26.02.2015-5288 sayılı yazısı ile tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

### 3.3. Yeraltı ve Yerüstü Suları

Planlama alanı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı tarafından taşkın durumu ve DSİ Genel Müdürlüğü'nün diğer faaliyetleri yönünden incelenmiştir.

DSİ Genel Müdürlüğü'nün 23.09.2013 tarih ve 562989 sayılı yazısında Örencik Mahallesinde Sukesen deresinin yer aldığı belirtilmiştir. Söz konusu derenin ıslah projesi tamamlanmış olup plan çalışmalarında dikkate alınmıştır.

Planlama alanında açılmış bir kuyu bulunmadığından dolayı yeraltı suyunun derinliği hakkında bilgi elde edilememiştir. Açılan araştırma çukuru çalışmalarında yer altı suyuna rastlanılmamıştır. Temel kazısı sırasında sığ derinlikte (en az 2 m. derinlikte) yer altı suyuna rastlanmayacaktır. Ancak kuru dere yatağının olduğu yerde yer altı suyuna rastlanılabilir.

---

<sup>1</sup> Gölbaşı Belediyesi, 2019



### 3.4. Maden Kaynakları

Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü'nün Ankara ili ve yakın çevresinde yaptığı çalışmalar sonucunda çok sayıda endüstriyel hammadde, metalik maden yatağı ve zuhurları ile jeotermal kaynaklar ortaya çıkarılmıştır.

Gölbaşı İlçesi sınırları içinde tespiti yapılan kömür oluşumları ve jeotermal alanlar önemli potansiyele sahip olup, il sanayisi ve turizminin gelişiminde linyit ve jeotermal kaynaklar belirgin rol oynamaktadır. İl sınırları içerisinde 1937-2008 yılları arasında yapılan çalışmalar sonucunda Gölbaşı-Karagedik ve Gölbaşı-Bahçeköy kömür sahaları ortaya çıkarılmıştır.

İnceleme alanında herhangi bir maden bulunmamaktadır.

### 3.5. Demografik Yapı

2019 yılı başlarında açıklanan 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Ankara İli'nin nüfusu 5.503.985 kişidir. İlin 2014 yılındaki toplam nüfusu 5.510.072 kişi iken 2017 yılında yaklaşık olarak %6,87 oranında artış göstermiştir

2018 yılı ADNKS sonuçlarına göre Gölbaşı İlçesi'nin nüfusu 134.378 kişidir.

Planlama Alanının sınırları içerisinde bulunduğu Örencik Mahallesi'nin 2018 yılı ADNKS verilerine göre nüfusu 1.078 kişidir.

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi ve Örencik Mahallesi 2014-2018 yılları arasında sürekli nüfus artış eğilimi göstermektedir.

**Tablo 3. Ankara İli, Gölbaşı İlçesi ve Örencik Mahallesi'nin Nüfus Değişimleri (2014-2018)**

Yerleşimler	2014	2015	2016	2017	2018
Ankara İli	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026	5.503.985
Gölbaşı İlçesi	118.346	122.288	123.681	130.363	134.378
Bahçelievler Mahallesi	18.242	18.759	17.713	22.065	22.549
Örencik Mahallesi	1.081	1.087	1.040	1.097	1.078
Seğmenler Mahallesi	16.157	17.185	17.743	18.362	18.085

Kaynak: TÜİK, 2019

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi ve Örencik Mahallesi'nin 2018 nüfus verilerine hesapları yapıldığı zaman ilçe hane halkı büyüklüğünün il genelinden daha fazla olduğu görülmektedir.

### **3.6. Sosyal ve Ekonomik Yapı**

Ankara İli hizmet sektörü ağırlıklı bir ekonomiye sahiptir. İl, yaklaşık olarak gayri safi milli hasılanın %9'una sahiptir. İlin sanayisi genel olarak orta ve küçük ölçekli işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda, taşıt, makine, savaşı, çimento ve dokumadır. Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerlik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır.

İlçe Ankara metropolünün içerisinde kalmaktadır. Dolayısıyla sosyo-ekonomik durum ortaya konulurken mutlak suretle Ankara iline ait sosyo-ekonomik göstergelerle mukayese edilmesi zorunludur. Ankara ili Türkiye sıralamasında sosyoekonomik gelişmişlik açısından 2. konumdadır. Birinci derecede gelişmiş iller grubunda bulunan Ankara nüfusuyla, eğitim durumuyla, sanayisiyle, ekonomik göstergeleriyle Gölbaşı İlçesi'nin mevcut durumunun şekillenmesinde tam anlamıyla etkilidir. Bu sebeple sadece günümüz koşullarını ortaya koymak açısından değil, aynı zamanda bölgenin geleceği ile ilgili yapılması planlanan tüm çalışmalarda da başlıca etken Ankara metropolü olacaktır.

Mahallenin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Ayrıca bölge Gölbaşı İlçesi'nde bulunan üniversite kampüs alanlarına ve teknoloji geliştirme bölgelerine ve toplu konut alanına yakınlığı nedeniyle hızla gelişme göstermektedir.

Sosyal altyapı anlamında; bölge için hazırlanan ve onaylanan planlarla öngörülen nüfusa yeterli eğitim, sağlık ve çeşitli kamu hizmetlerinin verildiği birimler ve kurumlar mevcuttur.

### **3.7. Teknik Altyapı**

Gölbaşı İlçesi'nin Büyükşehir Belediyesi sınırları kapsamına girmesiyle birlikte içme ve kullanma suyu ile kanalizasyon hizmetleri ASKİ (Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi) tarafından sağlanmaktadır. Enerji, doğal gaz ve haberleşme hizmetleri de yeterli düzeydedir.

Alanın yakınında Enerji İletim Hatları bulunmaktadır.

Yerleşimin su ihtiyacı daha önceden köyün ilk kurulduğu tarihlerde yapılan iki çeşme ile sağlanırken, daha sonra köylüler tarafından yapılan su deposu sayesinde köye şebeke suyu bağlanmıştır.

### **3.8. Arazi Kullanım**

Mahallenin yerleşimi önce cami etrafında küçük bir leke olarak başlamış ve 1950 yılına kadar nüfus artışıyla orantılı olarak genişlemiştir. Gölbaşı merkeze bağlanan asfalt yol etrafında yeni yapılaşmalar görülmektedir.

Plan değişikliğine konu alan eski yerleşim dokusu sınırlarında kalmaktadır. Planlama alanı ayrıık nizam 2 katlı konut alanı olarak planlı yapılaşmanın yoğun olduğu bir bölgedir.

Bölgenin yakın çevresinde site tipi konut alanları yer almaktadır. Bununla birlikte yakın çevrede çeşitli sosyal teknik altyapı yapıları yer almaktadır.

### **3.9. Sektörel Yapı**

#### **3.9.1. Tarım ve Hayvancılık**

İlçe genelinde yaklaşık 29.500 Ha alanda tarım yapılmaktadır. Bu alanın 26.500 Ha'da tahıl ekimi yapılmaktadır. Genellikle nadaslı kuru tarım yapılan bölgede, vadi tabanlarında yer yer sebze üretimi ve sık olmamakla beraber meyve bahçeleri mevcuttur. İlçede yetişen belli başlı sebze türleri domates, kavun, karpuz, soğan, bayır turpu, taze fasulye ve patlıcandır. Yetiştirilen meyveler elma, kayısı, armut, ayva, kiraz, vişne, badem ve erikdir.

Bölgenin kuzeyindeki İncesu vadisi dışında yörede genellikle sulu sebze tarımına rastlanmaz. Sadece Mogan gölüne doğudan bağlanan Sukesen deresinin Örencik Mahallesi çevresinde dere vadisini takip eden ince bir şerit boyunca sebze tarımı yapılmaktadır.

Tarım alanları yapılaşma nedeniyle giderek daralmaktadır. Tarım alanlarının hızla daralmasına karşın besi hayvancılığı halen yaygındır. Büyükbaş ve küçükbaş besiciliğinin dışında ilçede devekuşu çiftlikleri de mevcuttur. Yine ilçede otlak alanların azalması ile birlikte kümes hayvancılığı hız kazanmıştır.

İlçede yer alan Mogan Gölü'nde balıkçılık faaliyetleri sürdürölmektedir. Avlanan balıklar içerisinde turna, sazan ve yayın bulunmaktadır. Gölde avlanma haziran ayı ile ekim ayları arasında yapılmaktadır. Burada bulunan lokantalar ürün için hazır Pazar oluşturmaktadır. Geçmiş yıllara göre balık stoklarında önemli ölçüde azalma söz konusudur. Azalmada su kalitesinin bozulması ve yasadışı/kontrolsüz avlanma etkili olmuştur.

### **3.9.2. Sanayi – Ticaret**

İlçede; gıda maddeleri, toptan ticaret, büro hizmetleri, bankacılık hizmetleri, konaklama-eğlence, akaryakıt istasyonları, küçük sanatlar, imalathaneler ve muhtelif kollarda ticari faaliyet gösterilmektedir.

Sanayi alanları yoğun bir leke oluşturmadıkları halde kentteki istihdam payları oldukça yüksektir. Bölgede yer alan işletmelerin %78'i 1990 öncesinde kurulmuştur. Bu işletmelerin burada yer seğmelerinin başlıca nedenleri arsa büyüklük ve fiyatındaki uygunluk, ulaşım kolaylığı, yan sanayi kollarına yakınlık, işgücü teminindeki kolaylık ve arazinin fiziki özellikleri sayılabilir. Bu işletmeler üretimlerinin %14'ünü yurt dışına, %43'ünü Ankara'ya, %56'sını bölgeye sevk etmektedirler. Üretime olumsuz yönde etki eden faktörlerin başında pazarlama sorunları ile işçi ve hammadde teminindeki güçlükler gelmektedir.

### **3.9.3. Turizm ve Kültürel Faaliyetler**

Gölbaşı ÖÇKB uluslararası ölçütlere göre önemli kuş alanı, önemli bitki alanı ve uluslararası öneme sahip sulak alan özelliklerine sahiptir. Mogan ve Eymir gölleri, kuş, bitki ve kelebek gözlemciliği, fotoğraf çekme, yürüyüş, bisiklete binme, balık tutma, su sporları ile şehrin güröltüsü ve karmaşasından uzakta sakin bir gün geçirmek isteyenler için 5,5 milyonluk Ankara kentinin hemen yakınında eşine az rastlanır özelliklere sahiptir.

Tüm bu özelliklerine rağmen bölgede doğa turizmi yörede doğa turizmi arzulan düzeyde değildir. Son yıllarda, bitki, kelebek ve kuş gözlemciliği, doğa fotoğrafçılığı (özellikle kuş fotoğrafçılığı) gelişme gösterse de arzu edilen düzeyde olamamıştır. Eymir Gölü'nde ODTÜ'nün kontrolünde, yelkencilik, bisiklet binme, yürüyüş, olta balıkçılığı vb. etkinlikler kontrollü ve daha yaygın olarak yapılmaktadır.

Mogan ve Eymir gölleri ve çevresindeki araziler rekreatif faaliyetler için oldukça uygundur. Göllerin etrafında ve tepe noktalarında birçok güzel manzara özellikleri vardır. Mogan Gölünün batı kesimleriyle, Eymir Gölü çevresi pasif rekreasyon faaliyetleri ve uluslararası düzeydeki rekreasyonel faaliyetleri (uluslararası bahçe sergisi, botanik bahçesi, arberetum, fuar vb.) için son derece uygun arazi yapısına ve peyzaj kalitesine sahip alanlardır.

Mehmet Akif Ersoy Kültür ve Kongre Merkezi'nin de bulunduğu ilçede kamu kurum ve kuruluşlarına ait "Gazi Üniversitesi Sosyal tesisleri", "Vilayet evi", "TEAŞ Gölbaşı Sosyal Tesisleri", "Sayıştay Sosyal Tesisleri", "Barolar Birliği Sosyal Tesisleri" ile çok sayıda özel sosyal tesis bulunmaktadır. İlçede bulunan otellerin çoğunda gruplara yönelik toplantı, seminer ve konferans amaçlı faaliyetler gerçekleştirilmektedir. Kültür ve Kongre Turizm'i açısından da önemli bir merkez olma adayı olan ilçemiz Mehmet Akif Ersoy Kongre ve Kültür Merkezi'nin yanı sıra Mogan Gölü kıyılarında kültür turizmi için uygun yapılanması olan çok sayıda özel otel, kamp ve tesislere sahiptir.

### **3.10. Yapı Yasaklı Alanlar**

Yukarıda yer alan bölümlerde de belirtildiği üzere plan değişikliğine konu alan jeolojik açıdan önlemler alanlar olarak nitelendirilmiştir. Plan değişikliği sınırları içerisinde jeolojik açıdan yapı yasağı kararı olan alan bulunmamaktadır.

### **3.11. Özel Kanunlara Tabi Alanlar**

22.10.1990 tarihli 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bakanlar Kurulunca "Özel Çevre Koruma Bölgeleri" olarak tespit ve ilân edilen alanlardaki çevre değerlerini korumak ve ona yönelik tedbirleri almak üzere Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı kurulmuştur. Kararname 13.11.1989 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanması ile yürürlüğe girmiştir.

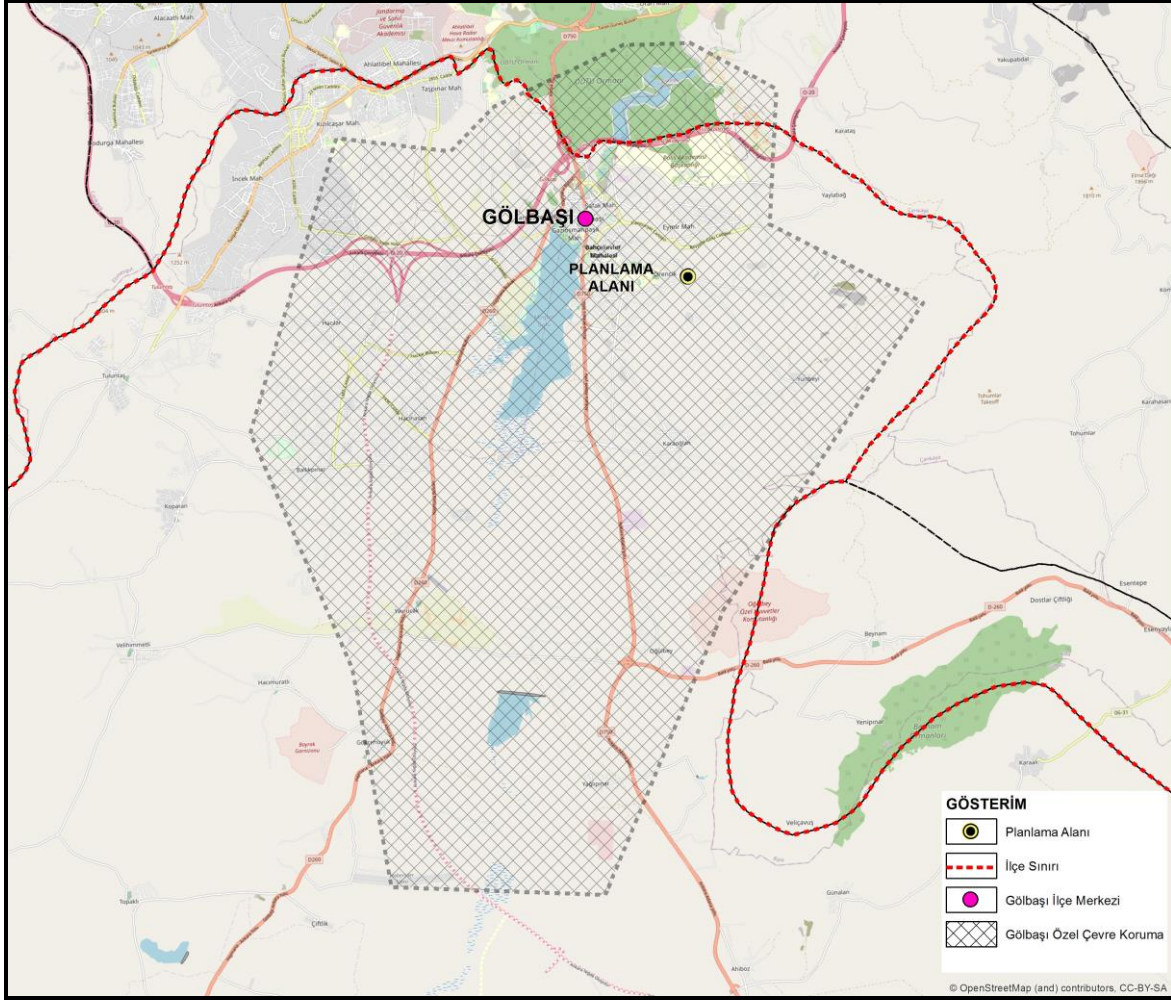
Özel çevre koruma bölgeleri; tarihi, doğal, kültürel vb. değerler açısından bütünlük gösteren, gerek ülke, gerekse dünya ölçeğinde ekolojik alanlardır. Bu alanlardan biri de bu plana konu olan **“Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi”**dir. Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi, 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile tespit ve ilan edilmiştir. Bölge 273,94 km<sup>2</sup>'lik alanı kapsamaktadır.

Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde iki farklı I. Derece Doğal Sit alanı ile bir de II. Derece Doğal Sit alanı yer almaktadır. Bu alanlardan ilkim “Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 28.08.2001 tarihli ve 7506 sayılı kararıyla” Mogan gölünün güneyinde yer alan sazlık ve bataklık alanıdır. Çökek bataklığı olarak da bilinen bu alan ülkemizin uluslararası düzeyde öneme, biyolojik çeşitliliğe ve Mogan-Eymir göllerini besleyen su kaynaklarına sahip bir sulak olan niteliğinde olması nedeniyle I. Derece Doğal Sit Alanı olarak tescil edilmiştir. Diğer I. Doğal sit alanı ile II. Derece Doğal Sit Alanı ODTÜ arazi içerisinde bulunan Eymir Gölü çevresinde yer almaktadır. Bu alanlar “Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 06.03.1995 tarihli ve 3895 sayılı kararıyla” tescil edilmiştir.

Bu kapsamda 10.07.2018 gün ve 30474 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Madde 109 (c) bendi uyarınca alanda yapılacak planlama çalışmalarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü yetkilidir.

Özel çevre koruma bölgesi dışında alanda mera, otlak, yaylak, kışlak, havza sınırında kalan bir alan, milli park, tabiat parkı, askeri alan, turizm merkezi, enerji nakil hattı koruma kuşağında kalan alan gibi özel kanunlara tabi herhangi bir alan bulunmamaktadır.





*Harita 12: Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi*

### 3.12. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

Planlama alanı içerisinde ilgili kurul ve kurumlarca ilan veya tescil edilen herhangi bir sit alanı veya tecilli yapı veya varlık bulunmamaktadır.

### 3.13. Mülkiyet Yapısı

BU BELGE E-BELEDİYE BİLGİ SİSTEMİ ÜZERİNDEN Erdiñç KIY TARAFINDAN 13.01.2022 13:23:39 OLUŞTURULMUŞTUR.

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123842/2
Taşınmaz No	114711639	AT Yüzölçüm(m2):	13257,00
İl/ilçe	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağ.Böl Nitelik:	
Kurum Adı	Gölbaşı(ANKARA)/GÖLBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Mahalle/Köy Adı:	VIRANCIK-ÖRENCİK M	Arsa Pay/Payda:	
Mevki:		Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Cilt/Sayfa No:	27/3022	Kayıt Durum:	Aktif

#### TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	virancık 1462 Parsel ile Virancık 112607 Ada 1 Parsel mükerrerdır		Gölbaşı(ANKARA)- 24.06.2013 11:32:20-10245	-
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Tescile yönelik gölbaşı 2. asliye hukuk mahkemesinin 04/01/2019 tarih 2014/543 esas sayılı mahkeme kararı vardır		Gölbaşı(ANKARA)- 18.03.2019 16:51:31-5733	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
584149145	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	0	533500.000/13257 00.000	5335,00	13257,00	İlgili Kurumun Yazısı-24.05.2021 10:55:55-17271	-
584149146	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	0	792200.000/13257 00.000	7922,00	13257,00	İlgili Kurumun Yazısı-24.05.2021 10:55:55-17271	-

BU BELGE E-BELEDİYE BİLGİ SİSTEMİ ÜZERİNDEN Erdiñç KIY TARAFINDAN 13.01.2022 13:23:41 OLUŞTURULMUŞTUR.

Plan değişikliğine konu parsel Maliye Hazinesine aittir.

### 3.14. Yapılaşma Alanları

Planlama alanının yakın çevresinin mevcut durumu incelendiğinde; alan Örencik TOKİ Yolu üzerinde ve mahalle merkezini kapsayan alanda yer almakta olup, mahalle merkezi genelinde 2 katlı konutlar bulunmaktadır. Ancak 2011 ve 2016 ve 2019 yıllarında onaylanan uygulama imar planları kapsamında plan değişikliğine konu alanın çevresinde yeni yapılan konutlar 4-8 katlı bloklar halinde inşa edilmiştir.



### 3.15. Alana İlişkin Fotoğraflar



#### 4. PLANLAMA ALANINA DAİR KURUM GÖRÜŞLERİ

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Örencik Mahallesinde muhtelif alanlara yönelik kurum kuruluş görüşleri talep edilmiş, (Virancık) 123842 ada 2 parsele ilişkin hazırlanan imar planı değişikliğine konu alana da söz konusu planlama alanı sınırlarında kaldığından iletilen görüşler aşağıda belirtilmiştir.

**1- Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 24.12.2021 tarih 50027 sayılı yazısı ile;**

*İmar planı değişikliği çalışması yapılan alan sınırları içerisinde alçak ve orta basınç doğalgaz dağıtım hatları ile birlikte doğalgaz servis hattı gibi doğalgaz tesisleri yer almaktadır. Bu nedenle imar planı değişikliği çalışmasında korunması ve dikkate alınması için, planlama alanındaki kuruluşumuza ait altyapı ve üstyapı tesis bilgileri sayısal olarak ekteki CD ortamında (\*.ncz ve ED50 formatında)- yazımız ekinde sunulmaktadır. Bölgeye sunulan kamu hizmetinin aksamaması ve doğalgaz arzının devamlılığı için;*

*-Alçak ve orta basınç doğalgaz dağıtım hatlarının imar planı değişikliğinde yolda, imkân olmaması halinde ise yapılaşma koşulları ve herhangi bir mülkiyete konu olmayacak park alanlarında kalacak şekilde planlanması” ifadelerine yer verilmiştir.*



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

24/12/2021

**Sayı** : GM-2021-50001367-754-E.50027

**Konu** : Gölbaşı İlçesi, Örencik Mahallesi Muhtelif Alanların İPD Çalışması hk.

**GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**İlgi** : 14.12.2021 tarih ve 33254 sayılı yazımız.

İlgi yazı ile Gölbaşı İlçesi, Örencik Mahallesi muhtelif alanlarda yapılacak olan imar planı değişikliği çalışması kapsamında kurum görüşümüzün iletilmesi istenilmektedir.

İmar planı değişikliği çalışması yapılan alan sınırları içerisinde alçak ve orta basınç doğalgaz dağıtım hatları ile birlikte doğalgaz servis hattı gibi doğalgaz tesisleri yer almaktadır. Bu nedenle imar planı değişikliği çalışmasında korunması ve dikkate alınması için, planlama alanındaki kuruluşumuza ait altyapı ve üstyapı tesis bilgileri sayısal olarak ekteki CD ortamında -(\*.ncz ve ED50 formatında)- yazımız ekinde sunulmaktadır.

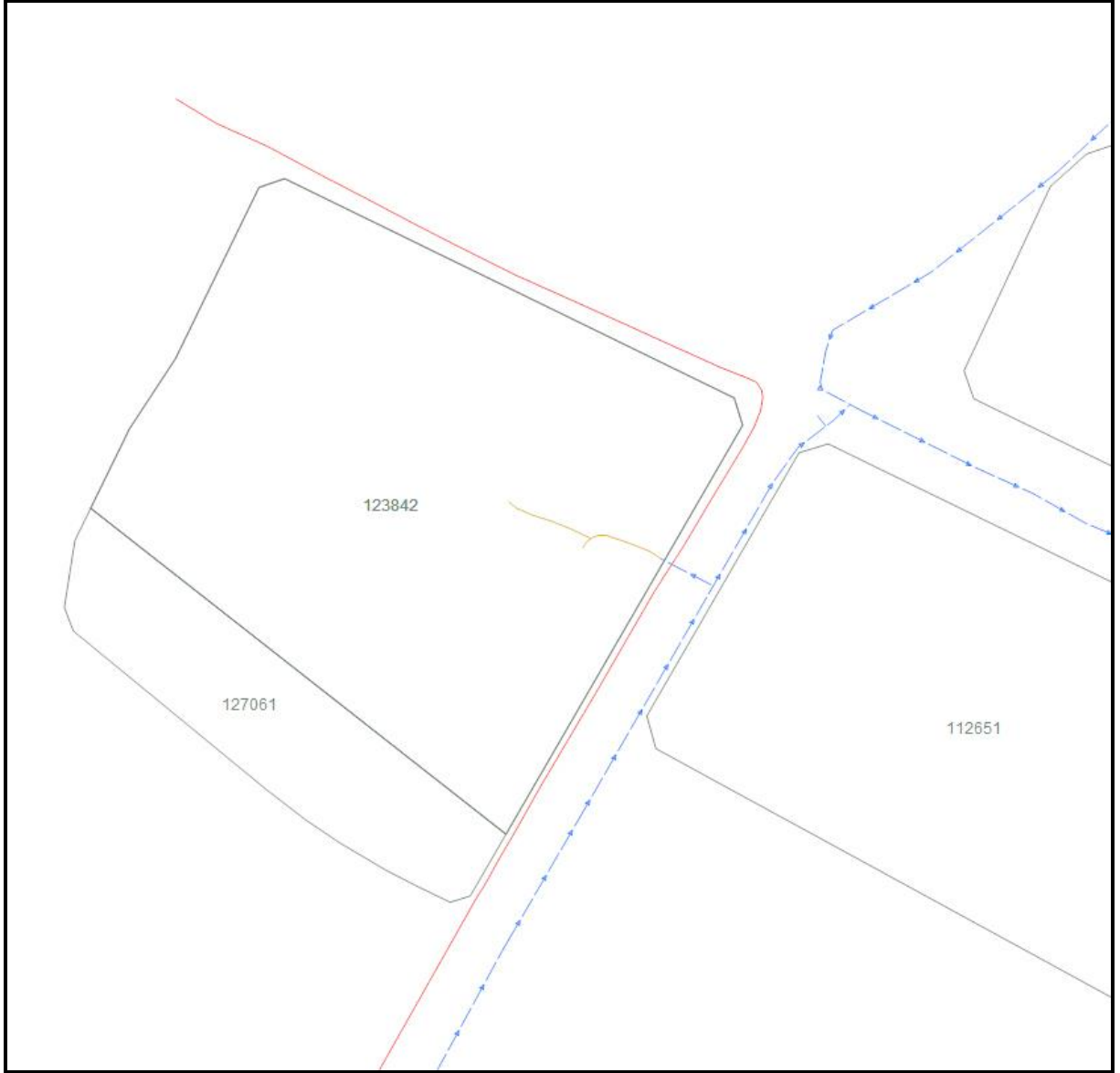
Bölgeye sunulan kamu hizmetinin aksamaması ve doğalgaz arzının devamlılığı için;

-Alçak ve orta basınç doğalgaz dağıtım hatlarının imar planı değişikliğinde yolda, imkân olmaması halinde ise yapılaşma koşulları ve herhangi bir mülkiyete konu olmayacak park alanlarında kalacak şekilde planlanması hususunda gereğini,

Bilgilerinize arz ederiz.

e-İmzalıdır  
Faruk COŞKUN  
Yatırımlar Direktörü

**Ek** : CD.





## 2- Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. 'nin 05.01.2022 tarih ve 1233 sayılı görüşü;



BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Kızılırmak Mahallesi Ufuk Üniversitesi Caddesi No: 1 Başkent Kule  
Çukurambar - Çankaya / ANKARA  
T 0 312 573 50 00  
F 0 312 573 50 30  
BAŞKENT V.O. / 8790013112  
MERNİS NO: 0879-0013-1120-0013  
TİCARET SİCİL NO: 50300  
www.baskentedas.com.tr



**Ankara**  
**Gölbaşı Belediye Başkanlığı**  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ  
GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ  
SAHİL CADDESİ NO:3  
GÖLBAŞI/ANKARA

05/01/2022

BE-OUT-423-2022-E. 1233

**Konu:** Görüş Talebi

(9269900336)

İlgi: 14.12.2021 tarih ve E-49485841-754-33254 sayılı yazınız

İlgi yazınızda, Belediyenizce Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Kapsamında Örencik (Virancık) Mahallesi sınırlarında belirtilen alanlara yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmalarının yapılacağı belirtilerek, söz konusu alana yönelik Şirket görüşümüzün Belediyenize iletilmesi istenmektedir.

İlgi yazınızda talep ettiğiniz bölgedeki alt yapı ve üst yapı tesislerimize ait güzergâh bilgileri coğrafi bilgi sistemimiz üzerinden alınarak yazımız ekinde (EK-1) bilgilerinize sunulmuştur. Belirtilen veriler, tiplerine göre ayrı katmanlarda düzenlenmiştir. Söz konusu verilerin içerisinde güncellenmemiş veya sehven unutulmuş tesis bilgileri bulunabilmektedir. Şirketimiz bünyesinde sistemimizde kayıtlı olan verilerimizin doğruluğunu arttırmaya ve düzeltmeye yönelik çalışmalarımız devam etmektedir. Bu doğrultuda verilerdeki eksiklik ve hata ihtimali göz önünde bulundurularak, yapılacak çalışmalarda özellikle kazı işleminin iş makinası yerine el ile özenli çalışma şeklinde yapılması gerekliliğini hatırlatırız.

Bilgilerin, çalışmalarınızda kontrolsüz kullanılması durumunda meydana gelebilecek olumsuzluklardan Şirketimizin mesul tutulamayacağını belirtmek isteriz. Yapılacak çalışmalara başlanılmadan önce 186 Çağrı Merkezimiz kanalıyla ihbar bırakmanız faydalı olacaktır.

Bölge geniş olduğu için parsel bazlı tapu kaydı sorgulaması yapılamamıştır. Hâlihazırda mevcut bulunan tesislerimizin (Trafo (TR), Dağıtım Merkezi (DM), İndirici Merkezi (İM), Kesici Ölçü Kabini (KÖK), Enerji Nakil Hatları (ENH) vb.) ölçülerek imar planına emniyet mesafesi ile birlikte işlenmesi ve varsa tahsis, mülkiyet, irtifak/intifa hakkı, kira şerhi, kamulaştırma şerhi vb. hakları ile birlikte imar uygulaması (parselasyon) çalışmalarında başka bir alana taşınmadan tesisin isabet ettiği parselde korunması kaydıyla planlama yapılması gerekmektedir. Ayrıca 1/1000 ölçekli Parselasyon plan notlarına Yeşil alan, park bahçe sahalarında gerektiğinde teknik alt yapı tesisleri yer alabilir, gerek duyulduğunda elektrik tesisleri park ve yeşil alanlarda yapılabilir şekilde plan notu eklenmelidir. Planlama yapılacak alanda, arıza bakım onarım binası, hizmet binası, depo, ambar vb. yapıların da bulunması halinde, Resmi Kurum alanı olarak plana işlenmesi gerekmektedir.

**Doğrulamak İçin:** <https://kep.eedas.com.tr/enVision.Sorgula/Belgedogrulama.aspx?eD=BSE5S1RYFS>



Basvunuza yönelik ilave bilgi talebinde bulunmanız durumunda, alternatif başvuru kanallarımız üzerinden bize ulaşabilirsiniz. Şirketimizin dağıtım faaliyeti kapsamında yürüttüğü hizmetleri içerisinde, farklı bir talebinizin olması halinde ise memnuniyetle yardımcı olacağımızı belirtmek isteriz.



**e-on** | **SABANCI**

[www.baskentedas.com.tr](http://www.baskentedas.com.tr)



**Alo 186**  
Çağrı Merkezi



**Başkent 186**  
Mobil Uygulaması



**baskentdestek**



Çalışma kapsamında enerji nakil hatları güzergahlarının yol, park vb. alanlara ayrılması durumunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan 08.11.2019 tarih ve 2019/13 sayılı Genelgenin 19. Maddesinin (b) bendinin 4 fıkrası gereğince güzergahta kalan taşınmaz yeni ada ve parsel numarası verilerek tapu kaydı üzerinde bulunan haklarımızın oluşan taşınmazın tapu kütüğü üzerine nakledilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, planlama kapsamında herhangi bir elektrik dağıtım tesisinin bulunması halinde, planlama/parselasyon çalışmalarının tamamlanmasına müteakip, güncel sayısal planlar ile elektrik dağıtım tesisinin isabet ettiği taşınmazlara ait takyidatlı tapu kayıtları CD ortamında Şirketimize gönderilmelidir.

Söz konusu imar planı çalışması yapılacak olan taşınmazlara komşu olan 123851 ada 2 parsel no'lu, 474 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz imar planında teknik altyapı alanı (TAA) olarak ayrılmış olup, mülkiyeti TEDAŞ'a aittir. Tapu kaydı ve koordinatlı planı ektedir. Taşınmaz üzerinde halen bölgenin enerji ihtiyacını karşılayan Şirketimizin kullanımındaki mevcut trafo bulunmakta olup, trafo yerinin korunması kaydıyla çalışma yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. (Cevap ekinde tapu kaydı ve plan mutlaka gönderilmelidir.)

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

*e-İmza*

**Uğur ERÖZKAN**  
Takım Yöneticisi

*e-İmza*

**Asude SOYASLAN**  
Müdür

Ek:CD

Doğrulamak İçin:<https://kep.eedas.com.tr/enVision.Sorgula/Belgedogrulama.aspx?eD=BSE5S1RYFS>



Başvurunuzla ilgili ilave bilgi talebinde bulunmanız durumunda, alternatif başvuru kanallarımız üzerinden bize ulaşabilirsiniz. Şirketimizin dağıtım faaliyeti kapsamında yürüttüğü hizmetleri içerisinde, farklı bir talebinizin olması halinde ise memnuniyetle yardımcı olacağımızı belirtmek isteriz.



**e-on**

**SABANCI**

[www.baskentedas.com.tr](http://www.baskentedas.com.tr)



**Alo 186**  
Çağrı Merkezi

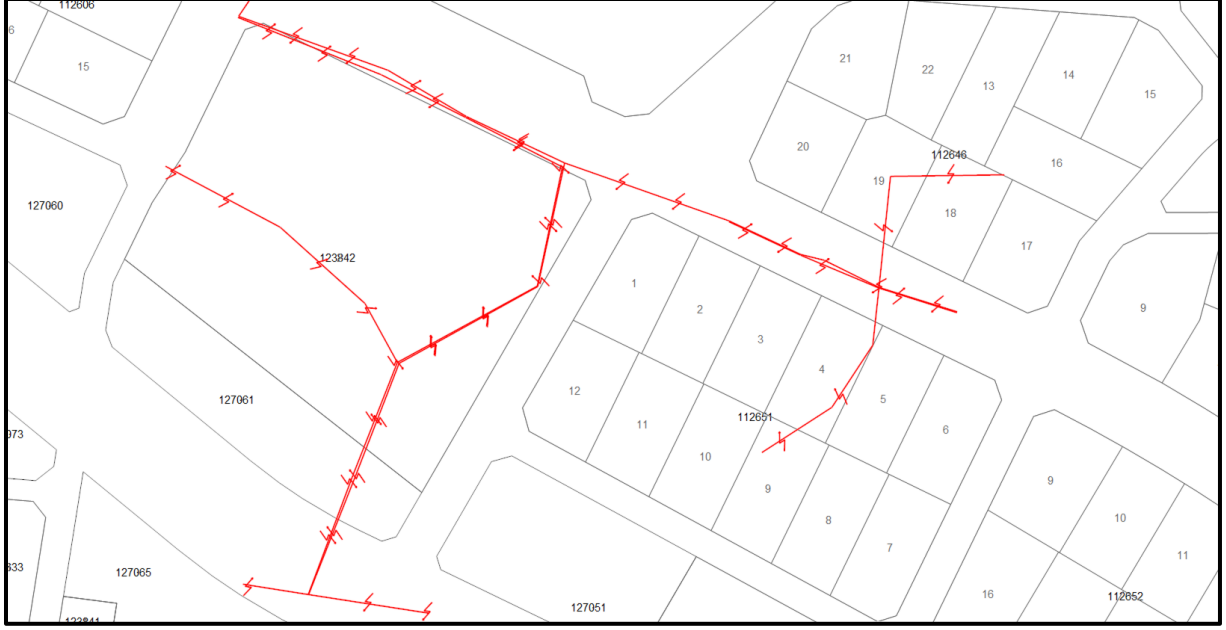


**Başkent 186**  
Mobil Uygulaması



**baskentdestek**

**Gölbasi Özel Çevre Koruma Bölgesi Örencik (Virancık) Mahallesi 123842 Ada 2 Parsele Ait İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama ve Araştırma Raporu**



Şeklinde olup, parsel sınırlarına yüksek gerilim ve alçak gerilim hatları isabet etmektedir.

3- ASKİ Genel Müdürlüğü'nün 12.09.2019 tarih ve 29658 sayılı görüşü;



T.C.  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Planlama Koordinasyon ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı  
Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-13905301-045-153489  
Konu : Gölbaşı İlçesi Örencik Mahallesi Görüşü  
Hk.

11.01.2022

T.C  
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)  
( Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 Gölbaşı Ankara )

İlgi : 14.12.2021 tarihli ve E-49485841-754-33254 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, Gölbaşı ilçesi, Örencik (Virancık) Mahallesi sınırlarında belirtilen alanlara yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılacağı belirtilmekte olup, konu ile ilgili kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu alanda mevcut hatlarımız bulunmakta olup sayısalari yazımız ekinde gönderilmektedir. Planlama esnasında mevcut hatlarımızın korunması hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Dr.Baran BOZOĞLU  
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Sayısal Veriler

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 0TYG-5N67-08DR

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebysorgu.aski.gov.tr/>

Adres:

Telefon No :

e-Posta :

Kep Adresi : askigenelmuturlugu@hs01.kep.tr

Fax No :

İnternet Adresi : [www.aski.gov.tr](http://www.aski.gov.tr)

Bilgi için :Övgü ALICI

Ekonomist

Dahili No:







şeklinde olup, parsel sınırlarından herhangi bir hat geçmemektedir.

**4- Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 19.11.2021 tarih 37238350 sayılı teklifi;**

*“İlçenizin acil ilkokulu ve ortaokul ihtiyacının karşılanması için 2021 yılı ek yatırım programı kapsamında Virancık-Örencik Mahallesi 123842 ada, 2 nolu parsel üzerine 1 adet 24 derslikli ilkokul ve 1 adet 24 derslikli ortaokul yapılması planlanmış ve yatırım programına alınmıştır.*



T.C.  
ANKARA VALİLİĞİ  
Milli Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-56248838-752.01.01-37238350  
Konu : Plan Tadilat Teklifi

19.11.2021

GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlçenizin acil ilkokulu ve ortaokul ihtiyacının karşılanması için 2021 yılı ek yatırım programı kapsamında Virancık-Örencik Mahallesi 123842 ada, 2 nolu parsel üzerine 1 adet 24 derslikli ilkokul ve 1 adet 24 derslikli ortaokul yapılması planlanmış ve yatırım programına alınmıştır.

Söz konusu arsa üzerine okul yatırımlarının yapılabilmesi için çekme mesafelerinin cadde cephesinden 10 metre ve sokak cephelerinden de 5 metre olacak şekilde düzeltilmesi ayrıca bölgede eğitim alanı bulunmaması nedeniyle ileri ki yıllarda başka ihtiyaçların karşılanması amacıyla 1 olan emsalin de 1.2 olarak düzenlenmesi için plan tadilatı yapılmasını rica ederim.

Harun FATSA  
Vali a.  
Milli Eğitim Müdürü

Elektronik İmza  
19/11/2021  
Harun FATSA

Adres : Hisarpark Caddesi Karakuş Sokak No:12  
Ulus/Altındağ  
Telefon No : 0 (312) 306 88 11  
E-Posta:  
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Bilgi için: Yusuf KONAR

Unvan : Harita Mühendisi

İnternet Adresi: Faks:



Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden F444-4375-3b00-a34d-e534 kodu ile teyit edilebilir.



*Söz konusu arsa üzerine okul yatırımlarının yapılabilmesi için çekme mesafelerinin cadde cephesinden 10 metre ve sokak cepyelerinden de 5 metre olacak şekilde düzeltilmesi ayrıca bölgede eğitim alanı bulunmaması nedeniyle ileriki yıllarda başka ihtiyaçların karşılanması amacıyla 1 olan emsalin de 1.2 olarak düzenlenmesi için plan tadilatı yapılması” talep edilmiştir.*

## 5. SENTEZ

Ankara ili, İç Anadolu Bölgesinde Türkiye'nin ortasına yakın bir konumdadır. Gölbaşı İlçesi Ankara İli'nin güneyinde bulunmaktadır. Gölbaşı İlçesi ise Doğuda Bala, Güneybatıda Haymana, Kuzeyde Yenimahalle ve Haymana İlçeleri ile komşudur.

1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kurulmuştur. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Gölbaşı ilçe statüsü kazanmıştır.

22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9'uncu maddesine dayanılarak **“Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi”** olarak ilan edilmiş ve 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

Gölbaşının bölge ve ülke ile bağlantısı esas olarak karayolu ile sağlanmaktadır. Ana akslar: Ankara-İstanbul, Ankara-Konya-Adana, Ankara-Eskişehir, Ankara-Samsun devlet karayolları ve Ankara Çevre otoyoludur.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı Karar ile onaylanan **“2038 Yılı Ankara Çevre Düzeni Planı”** söz konusu planlama alanını da kapsamaktadır. İlgili üst ölçekli planda söz konusu alan **“Yerleşik (Planlı) Alanlar ”** olarak değerlendirilmiş ve düzenlenmiştir. Bununla birlikte ilgili üst ölçekli planda yine söz konusu parsellerin bulunduğu bölge **“Sulak Alan”** olarak tanımlanmış ve Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır.

Planlama alanının da içinde bulunduğu bölgeyi kapsayan **“Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”** 31.08.1992 tarihinde onaylanmıştır. Bakanlık Makamının 04.06.2014 tarihli ve 9041 sayılı Olur'u uyarınca onaylanmış ve son halini almıştır. Ancak söz konusu Çevre Düzeni Planı, TMMOB Şehir Plancıları Odası(Ankara Şube) tarafından

açılan dava neticesinde Ankara 15. İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarih ve E.2014/1020, K.2015/963 ve E.2014/1961, K.2015/964 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Örencik Mahallesi'ne ilişkin farklı tarihlerde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları onaylanmış ve çeşitli sebepler ile iptal edilmiştir. Son plan "Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Örencik Mahallesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakanlık Makamının 18.03.2016 tarih ve 2804 sayılı Olur'u ile 644 sayılı KHK'nin Ek Madde-1/2 ve 13/A maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakanlık Makamının 18.03.2016 tarih ve 2804 sayılı Olur'u ile onaylanan "Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Örencik Mahallesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının" iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle Ahmet KALYONCU tarafından açılan davada Ankara 17. İdare Mahkemesinin 13/02/2019 tarih ve 2016/2845 E.-2019/212 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Ankara 17. İdare Mahkemesinin 13/02/2019 tarih ve 2016/2845 E.-2019/212 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakanlık Makamının 18.03.2016 tarih ve 2804 sayılı Olur'u ile onaylanan "Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Örencik Mahallesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" nı kapsayan ve plansız konuma düşen alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bakanlık Makamının 01.11.2019 tarih 256864 sayılı Olur'u ile Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesinin 1. Fıkrasının (c) bendi uyarınca onaylanmış olup, 12.11.2019 tarihinde 1 ay süre ile askıya çıkarılmış askı ilan sürecinde yapılan itirazlardan kabul edilenlere yönelik hazırlanan imar planı değişikliği Bakanlık Makamının 10.02.2020 tarih ve 34151 sayılı Olur'u ile 01.11.2019 tarihinde onaylanmıştır.

Gölbaşı, Ankara İl merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve İç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Gölbaşı İlçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır.

Planlamaya konu alanın sınırları içerisinde yer aldığı Gölbaşı İlçesi de genelde karasal bir iklime sahiptir.

Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topografik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır.

İlçe genelinde yaklaşık 29.500 Ha alanda tarım yapılmaktadır. Bu alanın 26.500 Ha'da tahıl ekimi yapılmaktadır. Tarım alanları yapılaşma nedeniyle giderek daralmaktadır. Tarım alanlarının hızla daralmasına karşın besi hayvancılığı halen yaygındır. Büyükbaş ve küçükbaş besiciliğinin dışında ilçede devekuşu çiftlikleri de mevcuttur.

İlçede; gıda maddeleri, toptan ticaret, büro hizmetleri, bankacılık hizmetleri, konaklama-eğlence, akaryakıt istasyonları, küçük sanatlar, imalathaneler ve muhtelif kollarda ticari faaliyet gösterilmektedir.

Gölbaşı ÖÇKB uluslararası ölçütlere göre önemli kuş alanı, önemli bitki alanı ve uluslararası öneme sahip sulak alan özelliklerine sahiptir. Mogan ve Eymir gölleri, kuş, bitki ve kelebek gözlemciliği, fotoğraf çekme, yürüyüş, bisiklete binme, balık tutma, su sporları ile şehrin gürültüsü ve karmaşasından uzakta sakin bir gün geçirmek isteyenler için 5,5 milyonluk Ankara kentinin hemen yakınında eşine az rastlanır özelliklere sahiptir.

Özel çevre koruma bölgeleri; tarihi, doğal, kültürel vb. değerler açısından bütünlük gösteren, gerek ülke, gerekse dünya ölçeğinde ekolojik alanlardır. Bu alanlardan biri de bu plana konu olan "**Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi**"dir. Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi, 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile tespit ve ilan edilmiştir. Bölge 273,94 km<sup>2</sup>'lik alanı kapsamaktadır.

## B. PLANLAMA

### 6. PLAN TEKLİFİ

#### 6.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Örencik Mahallesi ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı”nı kapsayan ve plansız konuma düşen alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bakanlık Makamının 01.11.2019 tarih 256864 sayılı Olur’u ile Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesinin 1. Fıkrasının (c) bendi uyarınca onaylanan imar planı kapsamında kalan Örencik (Virancık) Mahallesi;

-123842 ada 2 parselde Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 19.11.2021 tarih 37238350 sayılı talebiyle ilçemizin ilkokul ve ortaokul ihtiyacının karşılanması amacıyla 2021 yılı ek yatırım programı kapsamında 1 adet 24 derslikli ilkokul ve 1 adet 24 derslikli ortaokul yapılması planlandığı ve programlandığı belirtilmiş, bu kapsamda 123842 ada 2 parselin çekme mesafelerinin cadde cephelerinden 10 sokak cephelerinden 5 metre olarak düzenlenmesi ve emsal değerinin 1.2 olarak planlanması talep edilmiştir.

#### 6.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Plan değişikliğine konu alan yukarıdaki bölümlerde de ifade edildiği üzere Gölbaşı Özel Çevre Koruma Alanı’nda kalmaktadır.

Bu kapsamda 10.07.2018 gün ve 30474 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Madde 109 (c) bendi uyarınca alanda yapılacak planlama çalışmalarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü yetkilidir.

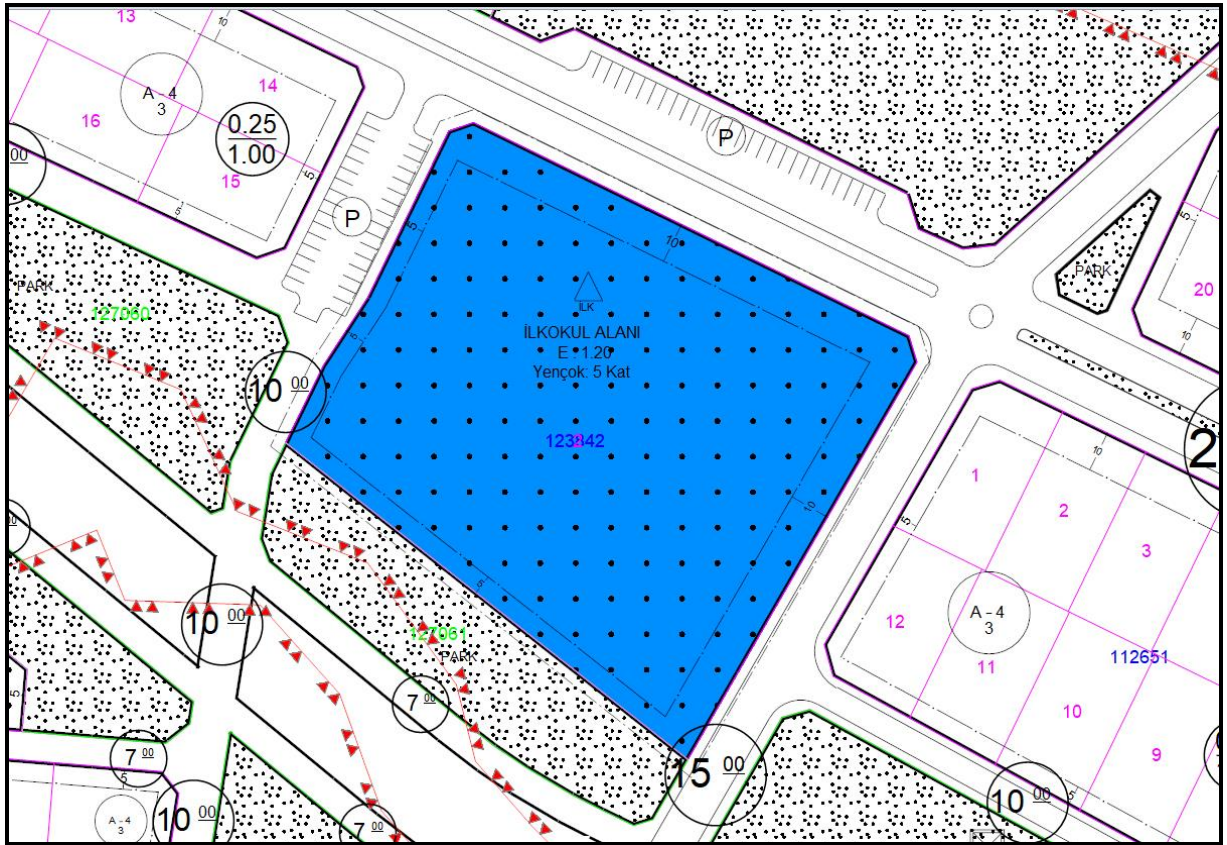
Alanda yürütülecek planlama çalışmaları 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik” ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’nün “Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge” (2017/01) hükümleri doğrultusunda planlama çalışmaları yürütülmektedir.

### 6.3. Planlama Kararları

Planlama çalışması 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı olmak üzere hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişiklikleri ile ;

-123842 ada 2 parselde Ankara Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 19.11.2021 tarih 37238350 sayılı talebine istinaden çekme mesafeleri düzenlenmiş ve emsal değeri 1.2 olarak düzenlenmiştir. Yapılan değişiklik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu olmuştur. Söz konusu alan 13257 m<sup>2</sup> alan büyüklüğün sahip olup plan değişikliği ile alan büyüklüğünde veya parselin fiziksel durumunda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



Harita 13: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

## **1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri**

**1.) BU PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA;**

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER,
- 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU,
- OTOPARK VE SİĞİNAK YÖNETMELİKLERİ,
- ONAYLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ,
- 1 NO.LU CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 109. MADDESİ VE 383 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**Musa ÖZALP**

Şehir Plancısı

İmar ve Şehircilik Müdür V.



**EKLER:**

**1- Plan Müellifine İlişkin Belge**

SERİ NO : 1102	T.C. NO: 49042457856
ADI : Musa	
SOYADI : ÖZALP	
BABA ADI : Mustafa	
DOĞUM YERİ : Seydişehir	
DOĞUM TARİHİ : 25.09.1976	
UNVANI : Şehir Plancısı	
MEZUNİYET TARİHİ : 03.06.1998	
ÜNİVERSİTE : Dokuz Eylül Üniv.	

İşbu YETERLİLİK BELGESİ, ANKARA / Göbbaşı Bld. Bşk. istaflı üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜRÜTMEK İÇİN MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesinde belirtilen A grubundaki plandan yapmaya yetkilidir.

**KAMU SEKTÖRÜ  
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ**

Seri No. : 1102  
Dosya No. : 37

  
04.02.2024  
Tarihine kadar geçerlidir.

**Murat ORAL**  
Genel Müdür



**T.C.  
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ  
MİMARLIK FAKÜLTESİ**

Diploma No: 591

*Yükseköğretim Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA*

*Bölümünde dört yıllık lisans programını başarı ile tamamlayan*

**Musa ÖZALP**

*bu lisans diplomasını ve Şehir Plancısı  
ünvanını bütün yetki ve sorumlulukları ile birlikte almaya hak kazanmıştır.*

03 / 08 / 1998

  
Prof. Dr. Fethi IDIMAN  
REKTÖR

  
Prof. Dr. Mehmet TÜREYEN  
DEKAN

ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ,  
GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ  
ÖRENCİK(VİRANCİK) MAHALLESİ 123842 ADA 2 PARSELE AİT  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Oğuz EBETÜRK  
Şehir Plancısı

Burhan ÖZDEMİR  
2. Bölge Planlama Şube Müdürü

Plan İşlem No: GLB-00850634

Kurum Arşiv No: 2022/49

Ölçek: 1/1000

Bakanlık Makamının 25.05.2022 tarih ve 3732457 sayılı Olur'u ile 1 numaralı Cumhurbaşkanı Kararnamesininin 109. maddesi uyarınca onaylanan "Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Örencik (Virancık) Mahallesi 123842 Ada 2 Parsele Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği" -1- paftalık

EKİDİR.

-Bu Plan Araştırma ve Açıklama Ek Raporu -63- sayfadır-

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

Şule DURGUT ÖZTÜRK

İmar Planlama Daire Başkanı