



T.C.

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

**ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, YURTBEYİ (GERDER) MAHALLESİ KIRSAL YERLEŞME
VE GELİŞME ALANI ASKI İTİRAZLARI DEĞERLENDİRMESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

2024

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ	1
2. PLAN KARARLARI	2
2.1. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ	2
2.1.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-1	2
2.1.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-2	4
2.1.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-3	6
2.1.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-4	7
2.1.5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-5	8
2.1.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-6	10
2.1.7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-7	11
2.1.8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-8	12

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 Yurtbeyi (Gerder) Mahallesi ilçe merkezinin güneydoğusunda Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içindedir.

Mahallenin yerleşim alanının kuzey kesiminde Mülga Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Ankara İl Müdürlüğü tarafından Köy Gelişme Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Köy Gelişme Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 21.03.2002 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu İmar Planlarında gelişme konut alanları ve park alanları düzenlenmiş olup, konut alanlarında yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam 2 katlı, TAKS: 0,10 ve KAKS:0,20'dir.

Planlama alanının kuzeyinde yürürlükteki imar planlarına ilave olarak Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı tarafından 1563 Nolu Parsel Mevzii İmar Planı 18.09.2007 tarih ve 1798 sayılı kararla onaylanmıştır. Söz konusu planda parsel alanı Eğitim Tesis Alanı, Köy Gelişme Alanı ve Park Alanı olarak planlanmıştır. Eğitim Tesisleri Alanında ve Köy Gelişme Alanlarında yapılaşma koşulları; Emsal: 0.20 ve Hmax: 6.50metre'dir.

Yerleşim alanının düzenli ve planlı gelişiminin sağlanması, hak sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi, mahallenin ihtiyaçlarına yönelik düzenlemeler yapılabilmesi için yeni bir imar planına ihtiyaçları doğrultusunda Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Kapsamında, Yurtbeyi (Gerder) Mahallesi, Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Söz konusu İmar Planı Bakanlık Makamının 11.10.2023 tarih ve 7634764 sayılı Olur'u ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onaylanmış olup 30 gün süreyle askıya çıkarılmıştır. Yasal süresince askıda kalmış ve bu süre içerisinde plana yapılan itirazlar değerlendirmeye alınmıştır.

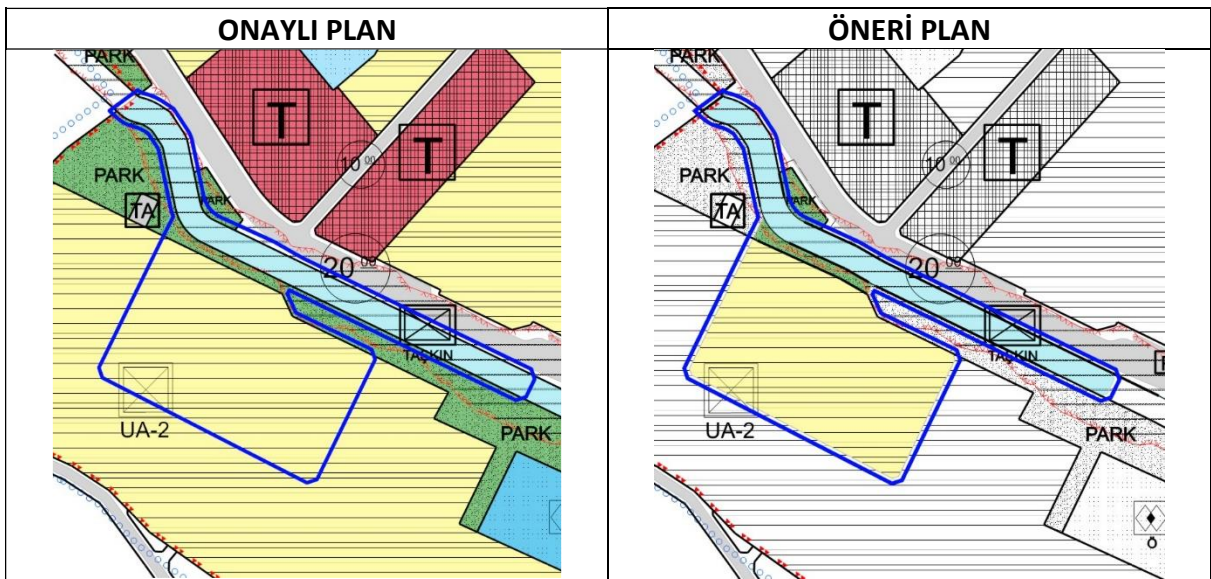
Hazırlanan bu çalışmanın amacı 11.10.2023 tarih ve 7634764 sayılı Olur'u ile onaylanan İmar Planı'na askı süresi içinde yapılan itirazlardan Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından uygun görülenlerin tarafından uygun görülenler İmar Planı üzerine aktarılmıştır.

2. PLAN KARARLARI

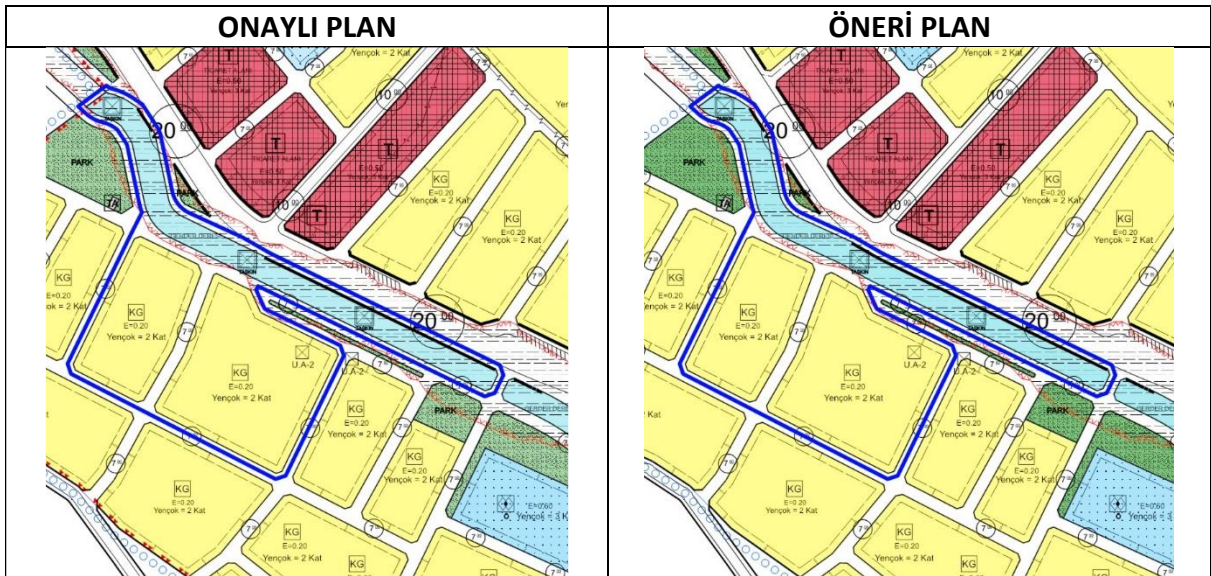
2.1. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

2.1.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-1

1/5000 Nazım İmar Planı



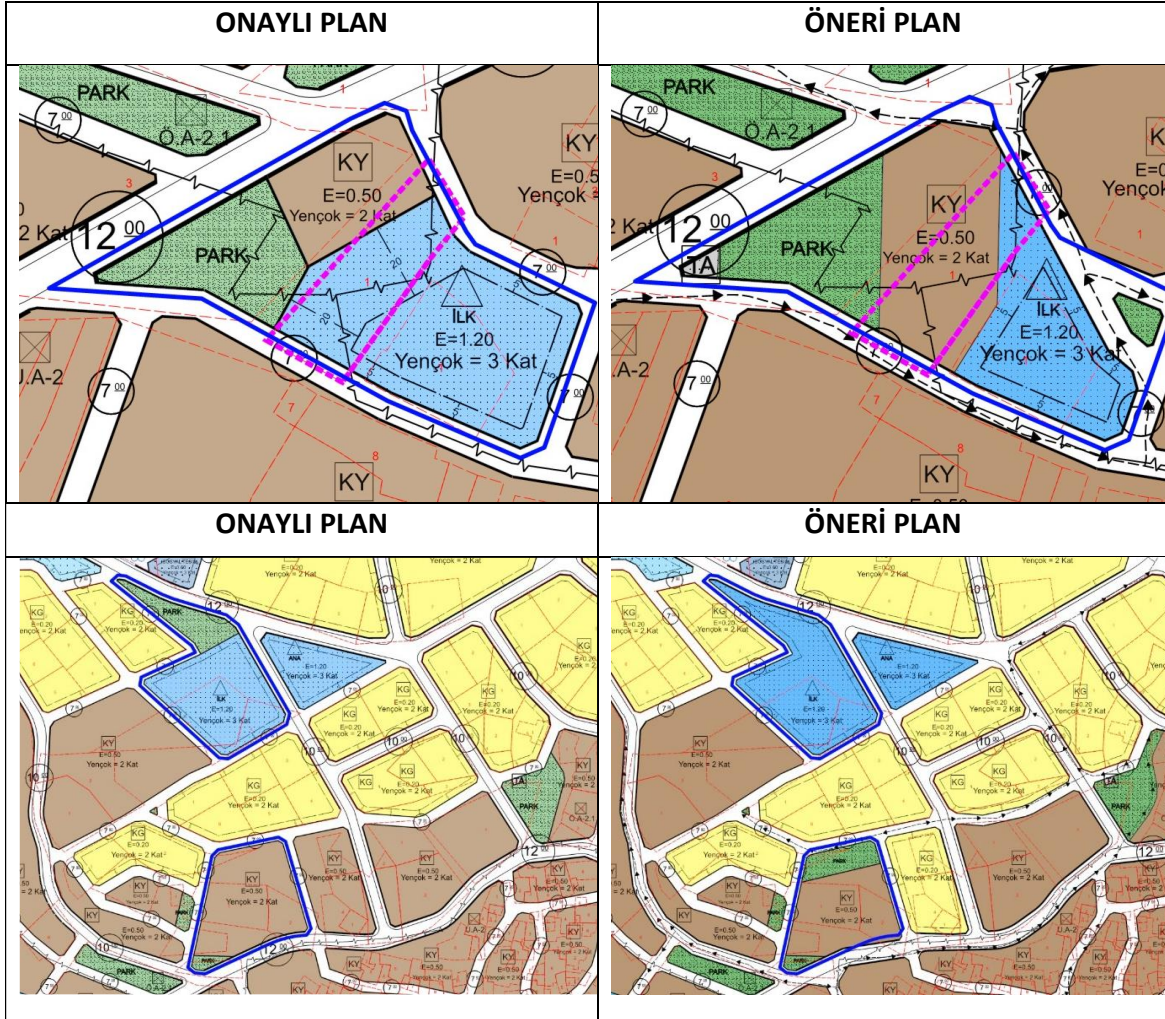
1/1000 Uygulama İmar Planı



122624 ada 52 parselde bulunan taşınmazın kuzey kesiminde bulunan konut yapısı imar planında 7 metre genişliğinde planlanan yaya yolu üzerinde kalmaktadır. Söz konusu yapının Kırsal Yerleşim Alanına dahil edilmesi talep edilmiştir. Yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda 122624 ada 52 parselde bulunan taşınmazın kuzey kesiminde bulunan konut yapısı Taşkın Alan Sınırı olarak belirlenen alanda kaldığı tespit edilmiş olup, yapılaşmaya konu edilmeyeceği değerlendirilmiştir. Ancak parselin batı kesiminde 7 metre genişliğindeki yaya yoluna isabet eden konut yapısının bulunduğu alan için kanal ve yol güzergahında düzenleme yapılarak Kırsal Yerleşim Alanı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeler 1/5000 Nazım İmar Planına aynen işlenmiştir.

Bu kapsamda yapılan değişiklikler Yol, Kanal, Park ve Kırsal Yerleşim Alanını etkilemekte olup yapı yoğunluğunu arttırmayacağı ve mevcut yapılaşmaların korunması gerekçeleriyle uygun olacağı değerlendirilmiş olup yapılan değişiklikler plana işlenmiştir. Söz konusu değişiklikler 1/5000 Nazım İmar Planına işlenmiştir.

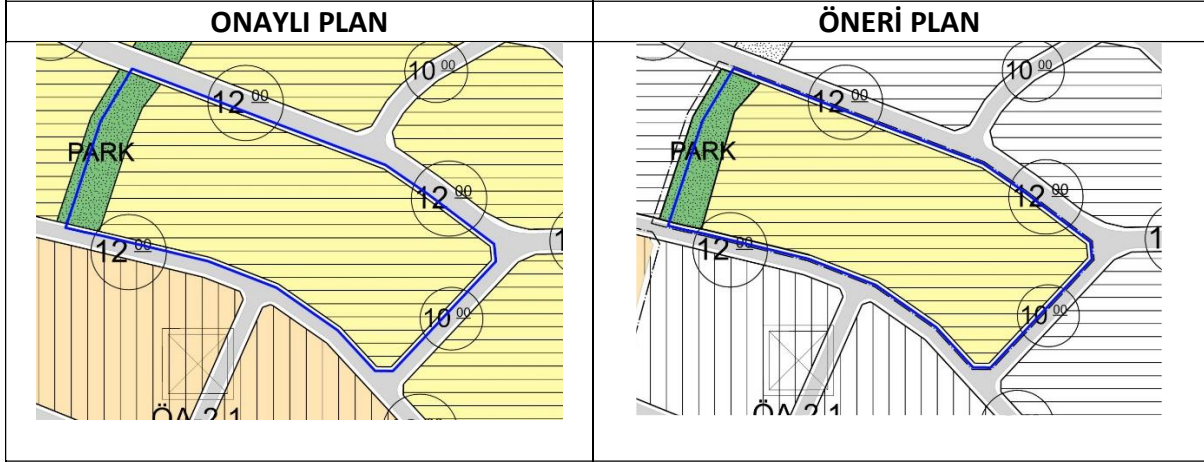
1/1000 Uygulama İmar Planı



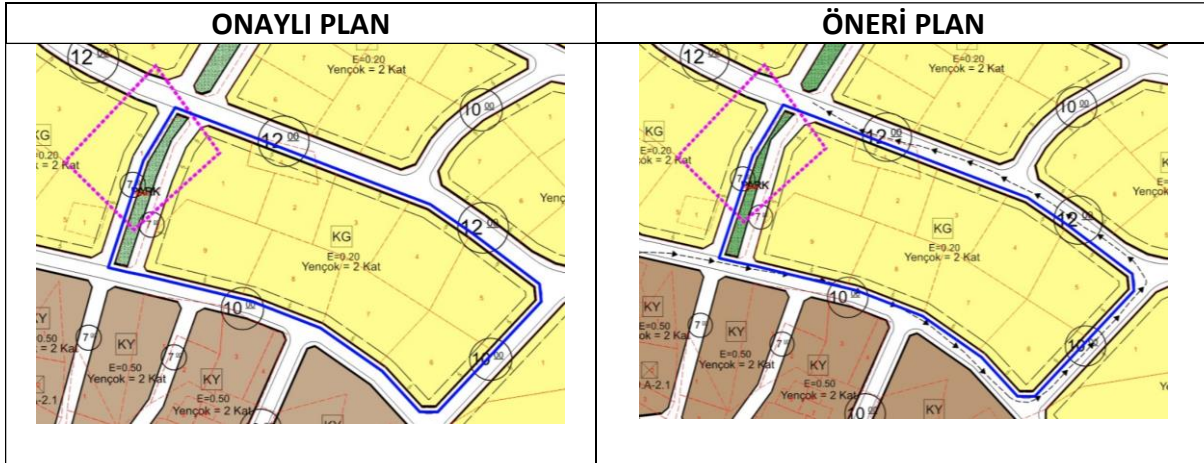
122639 ada 1 parselde yer alan taşınmazın güneydoğu kesiminde bulunan ahır yapısının bulunduğu alan, imar planında ilkokul alanı olarak düzenlenmiş olup, söz konusu taşınmazın Kırsal Yerleşim Alanı olarak düzenlenmesi talep edilmiştir. Yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda; taşınmazın güneydoğu kesiminde bulunan yapının Kırsal Yerleşim alanı içerisinde kalacak şekilde yeniden düzenlenmesi ve değişiklik sonucunda azalan donatı alanları bahse konu alanın kuzey kesiminde tecil harici alanda eşdeğer büyüklüklerde yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu değişiklikler 1/5000 Nazım İmar Planına işlenmiştir.

2.1.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-3

1/5000 Nazım İmar Planı



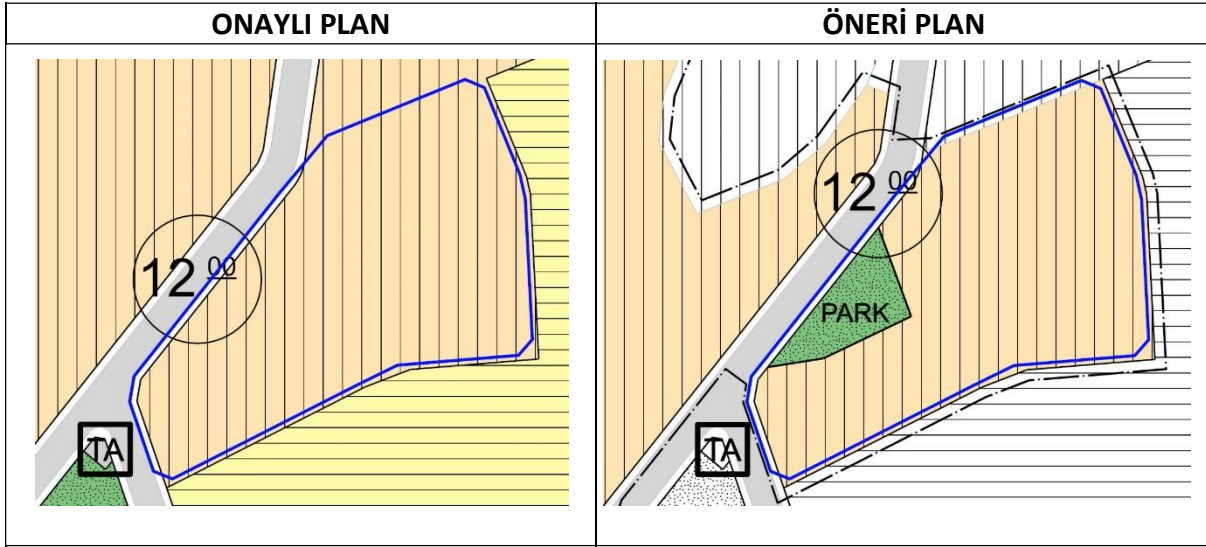
1/1000 Uygulama İmar Planı



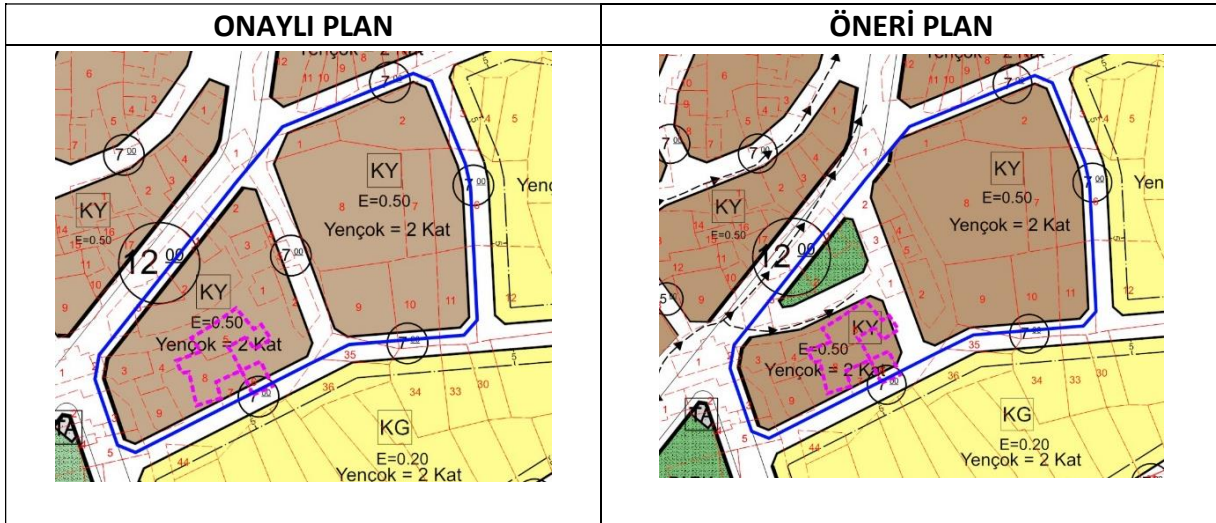
122659 ada 1 parsel kuzey-güney doğrultusunda ikiye bölünerek içerisinde 7 metre genişliğinde yaya yolu ve park alanı planlanmıştır. 1993 yılında yapılan ve halihazırda taşınmaz üzerinde bulunan konut yapısının Kırsal Yerleşim Alanına dahil edilmesi talep edilmiştir. Talebin değerlendirilmesi sonucunda taşınmazın doğu kesiminde bulunan konut yapısının Kırsal Yerleşim Alanı içerisinde kalacak şekilde yeniden düzenlenmiş olup bu değişiklik sonucunda azalan donatı alanları diğer değişiklik alanlarında dengelenmiştir. Söz konusu değişiklikler 1/5000 Nazım İmar Planına işlenmiştir.

2.1.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-4

1/5000 Nazım İmar Planı



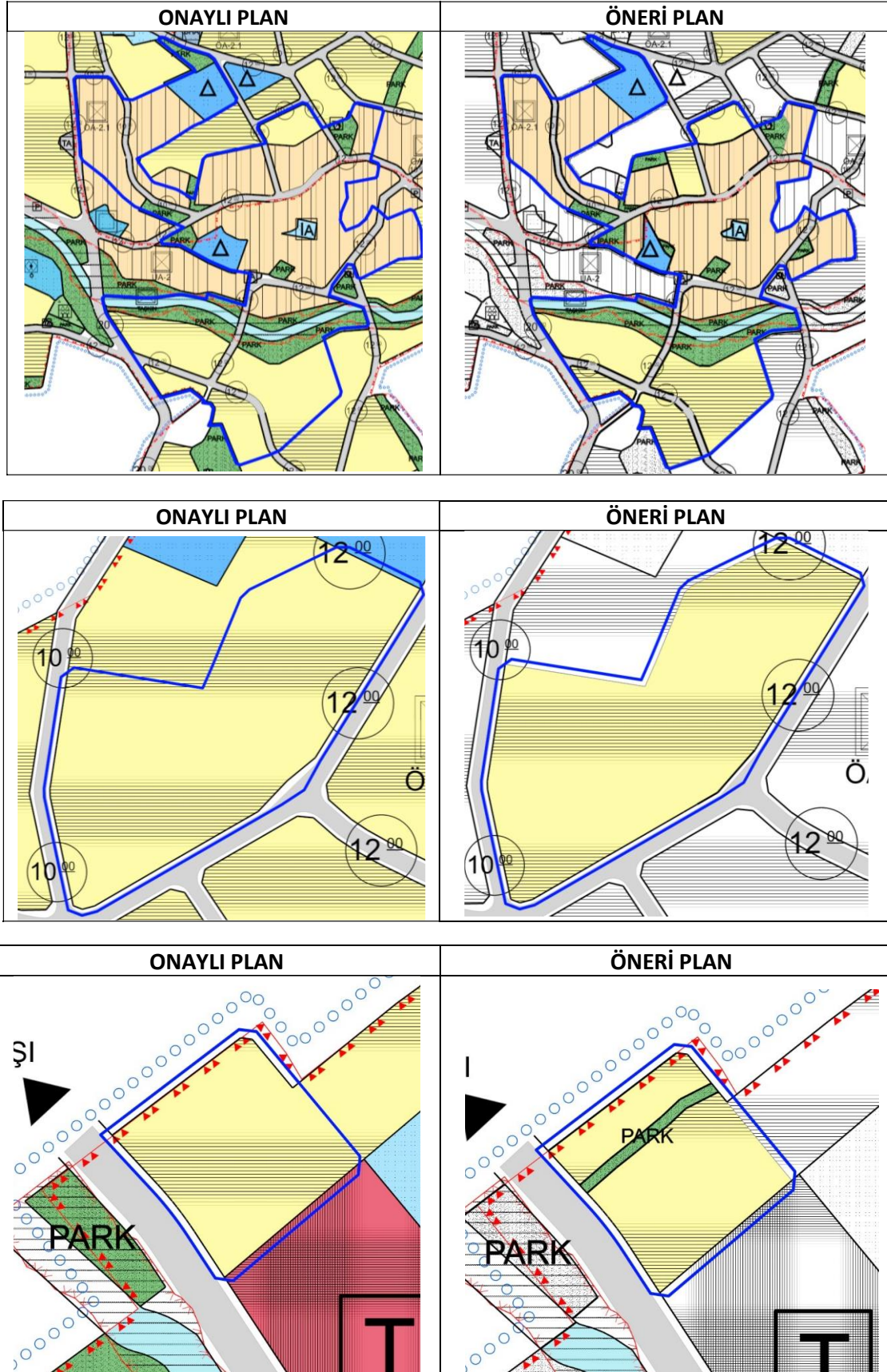
1/1000 Uygulama İmar Planı



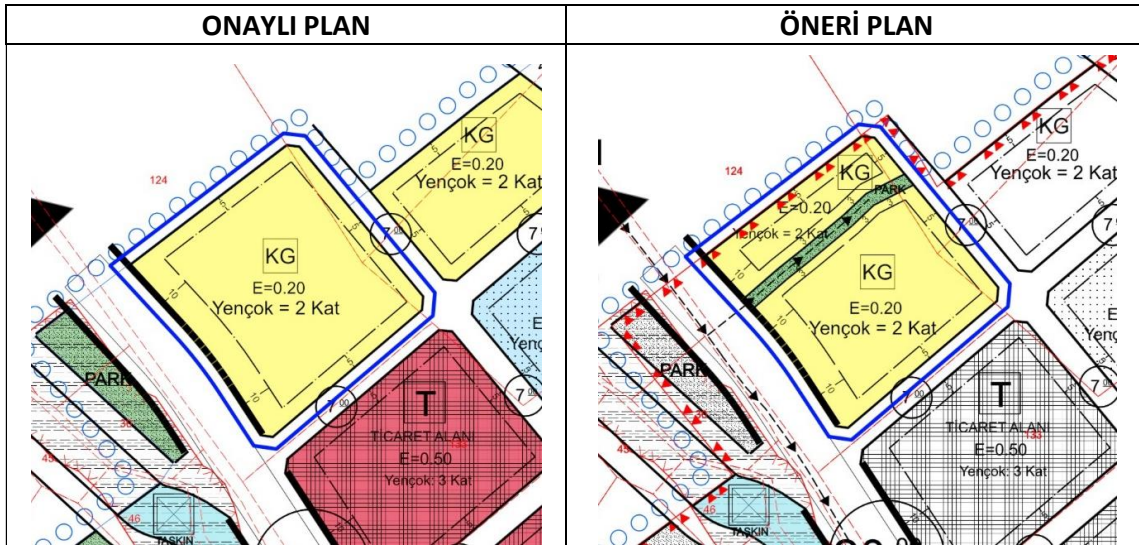
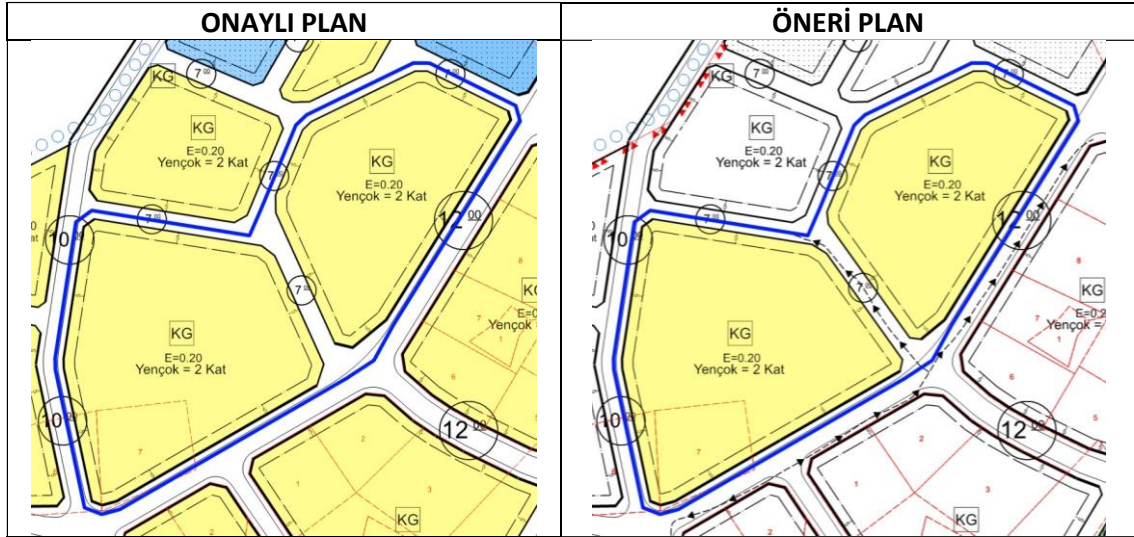
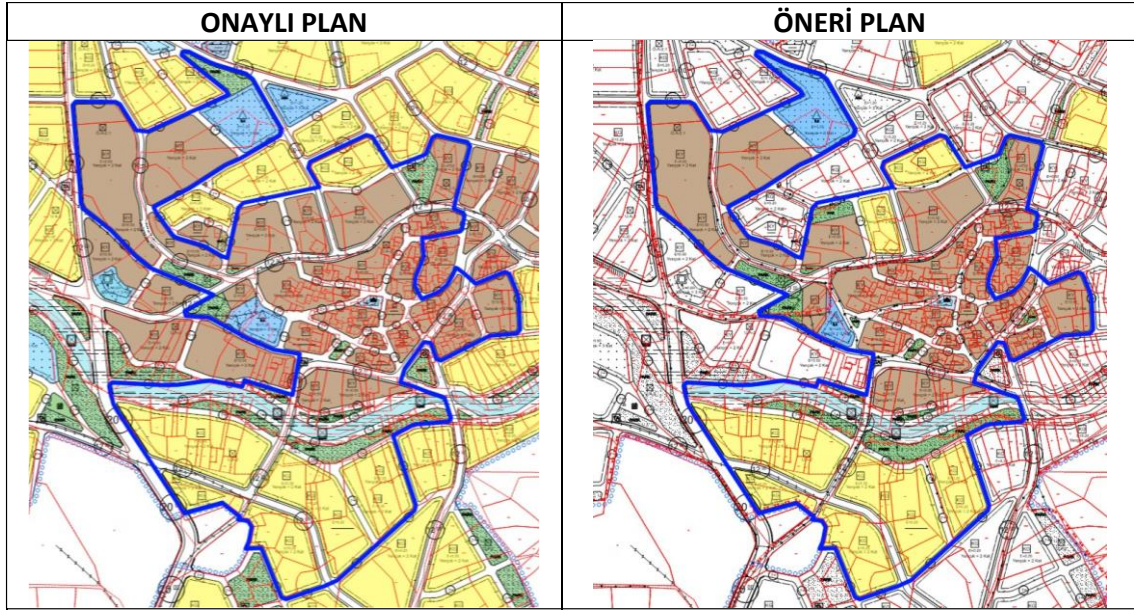
122681 ada 5-6 ve 8 numaralı parsellerin kuzey ve kuzeydoğu kesiminde halihazırda kullanılmakta olan yol alanının korunması talep edilmiştir. Talebin değerlendirilmesi sonucunda bahse konu alanın kuzey kesimindeki yol güzergahında kurum görüşleri sonrasında doğalgaz hattı geçirildiği tespit edilmiştir. Mevcut doğalgaz şebekesinin korunması ve yapılan düzenlemeler neticesinde donatı alanlarının dengelemelerinin yapılması gerekçeleriyle alanın kuzey kesiminin park alanı olarak düzenlenmiş olup mevcut yol alanları imar planına işlenmiştir. Söz konusu değişiklikler 1/5000 Nazım İmar Planına işlenmiştir.

2.1.5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-5

1/5000 Nazım İmar Planı



1/1000 Uygulama İmar Planı

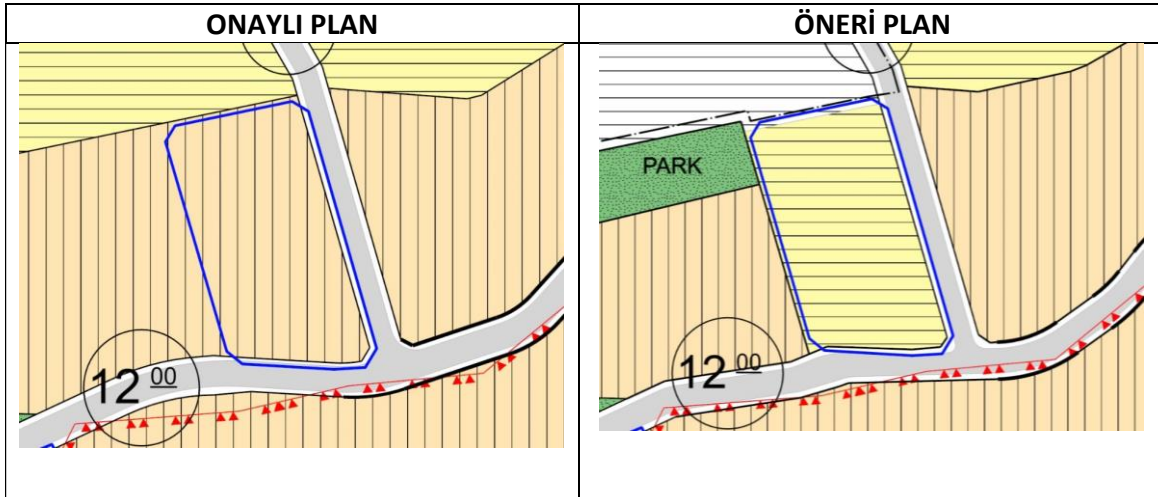


09.12.2021 tarih ve 47265 sayılı kurum görüşleri ile planlama alanında herhangi bir doğalgaz tesisi yer almadığı belirtilmiş ancak ilerleyen süreçte bölgeden gelen taleplerin karşılanması amacıyla Yurtbeyi Mahallesi yatırım projesi kapsamına alınmış olup bölge halkına doğalgaz arzı sağlanmıştır. Şebeke ağı kurum görüşünün güncel durumu aktarmadığından planlama alanı sınırları içerisindeki doğalgaz hatları ihmal edilmiş olup Enerji Piyasası Düzenleme Kurumuna ait Temel Kriterler Mevzuatı uyarınca söz konusu şebeke ağları mülkiyete konu olmayacak alanlarda bırakılması talep edilmiştir. Talebin değerlendirilmesi sonucunda ilerleyen yıllarda tüketicilere güvenli ve kesintisiz doğalgaz arzının sağlanabilmesi için ilgili mevzuat gereğince şebeke ağlarının plan üzerine işlenmesine ve mülkiyete konu olmayacak yol ve park alanlarında kalması için değişiklikler yapılmıştır. İlgili değişiklikler 1/5000 Nazım imar planına işlenmiştir.

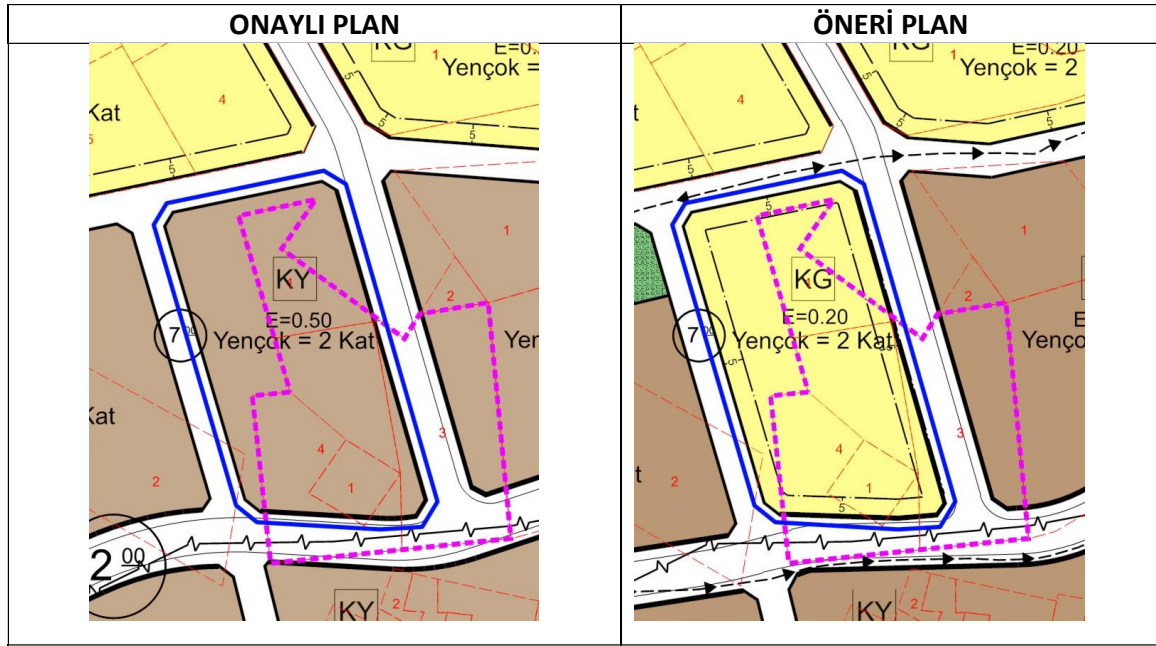
Ayrıca 1/1000 Uygulama İmar Planı plan hükümlerine; parselasyon planlarının uygulanmasına ve uygulama etap sınırlarının belirlenmesine yönelik "Parselasyon Planı Tek Etapta, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine Göre Hazırlanacak ve Uygulanacaktır. Gerekli Görülmesi Durumunda Uygulama Etap Sınırlarını Yeniden Belirlemeye Belediyesi Yetkilidir." Plan hükmü eklenmiştir.

2.1.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-6

1/5000 Nazım İmar Planı



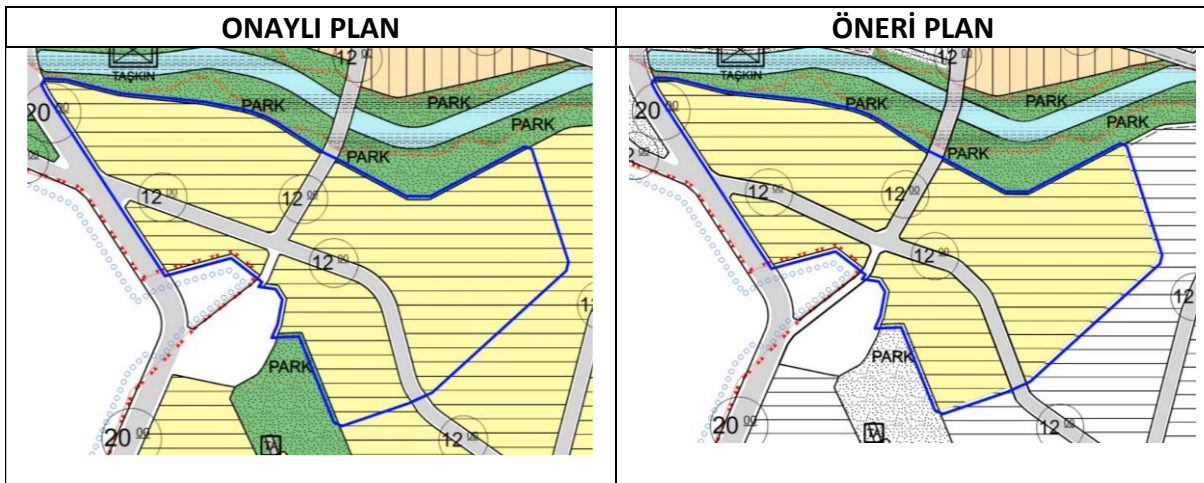
1/1000 Uygulama İmar Planı



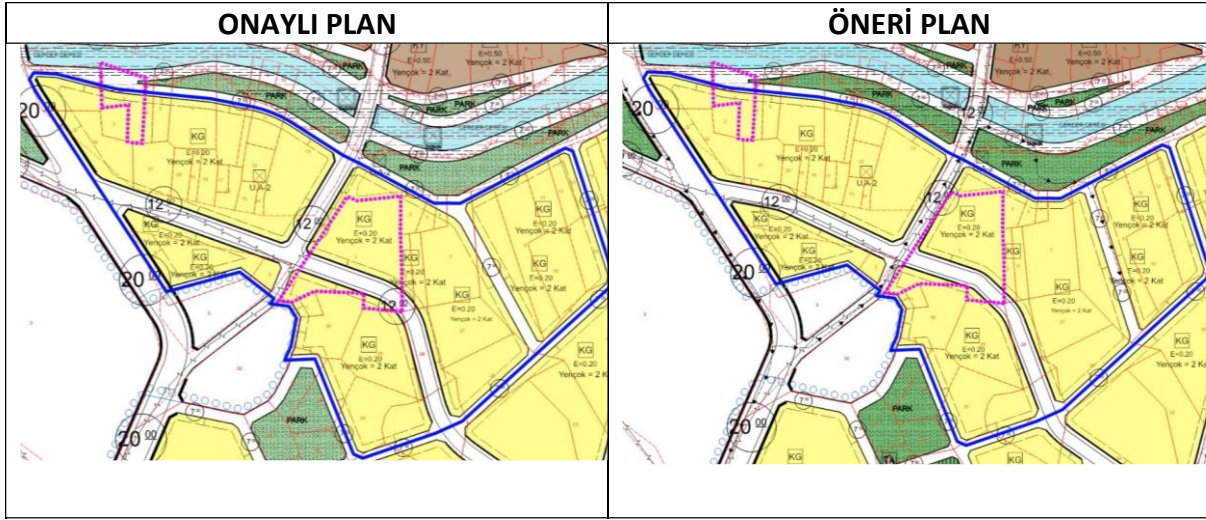
44 numaralı imar adasının bulunduğu alan 21.03.2022 tarihinde onaylanan Köy Gelişim Alanı Uygulama İmar planı kapsamında Kırsal Gelişme alanı olarak düzenlenmiştir. İmar planı çalışmaları kapsamında sehven Kırsal Yerleşim Alanı olarak düzenlenmiştir. Bu değişiklik sonucunda söz konusu alanda yapı yoğunluğu artmış olup diğer yapılaşmalara emsal teşkil etmektedir. 44 numaralı imar adasının meri planlara uygun olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir. Talebin değerlendirilmesi sonucunda 44 numaralı imar adası Kırsal Gelişim Alanı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu değişiklikler 1/5000 Nazım İmar Planına işlenmiştir.

2.1.7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-7

1/5000 Nazım İmar Planı



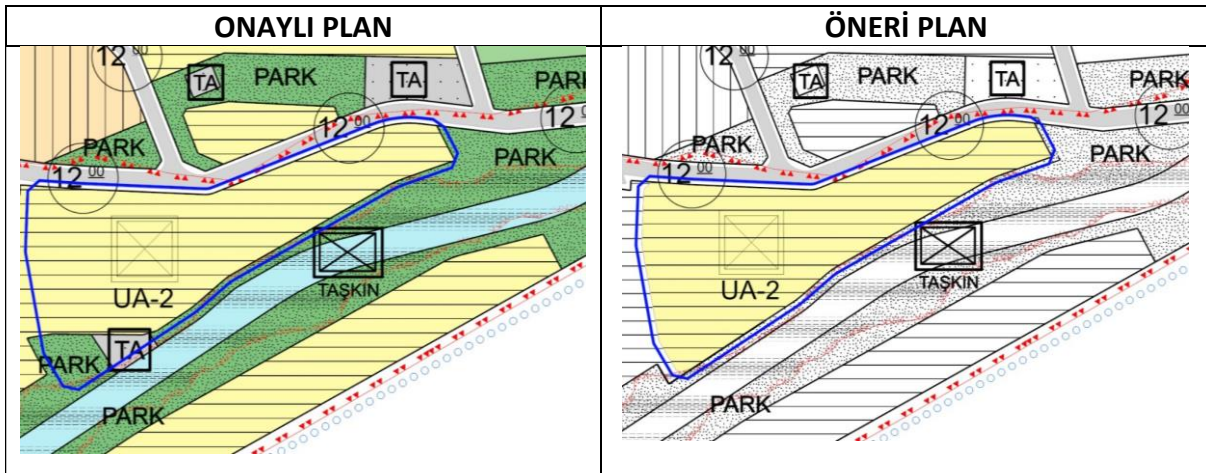
1/1000 Uygulama İmar Planı



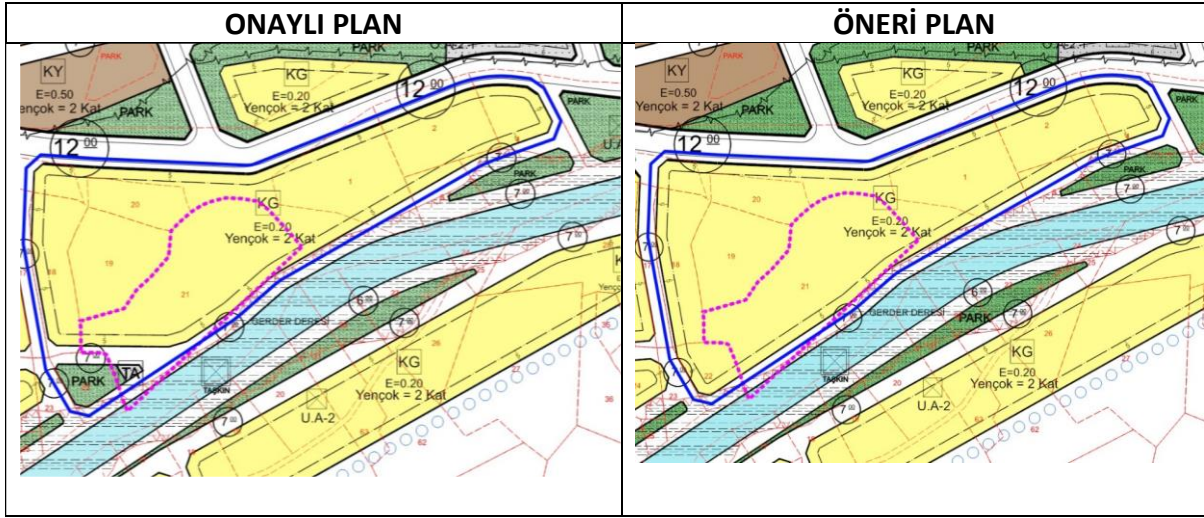
122601 ada 1 parselin batı kesiminde planlanan 12 metre genişliğindeki taşıt yolu bahçe duvarının üzerinden geçmekte olup 122626 ada 3 parselin kuzey kesiminde planlanan 7 metre genişliğindeki yaya yolu parselde bulunan ağaçların üzerinden geçmektedir. Söz konusu parsellerden geçen yol güzergahlarının değiştirilmesi talep edilmiştir. Talebin değerlendirilmesi sonucunda 122601 ada 1 parselin batı kesiminden geçen 12 metre genişliğindeki taşıt yolu üzerinde Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım AŞ'ne ait doğalgaz şebekesi konut adasının çeperinde kaldığından taşıt yolunun batı yönde kaydırılmış olup değişiklik alanında kırsal gelişme konut alanlarına isabet eden doğal şebekesinin bulunduğu alanlar yol alanı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu değişiklikler 1/5000 Nazım İmar Planına işlenmiştir.

2.1.8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-8

1/5000 Nazım İmar Planı



1/1000 Uygulama İmar Planı



122632 Ada 21 Parselin kuzeydoğu kesimi Kırsal Gelişme Konut Alanı olarak, güneybatı kesimi de Teknik Altyapı Alanı, Park Alanı ve 7 metre genişliğinde yaya yolu olarak planlanmıştır. Taşınmaz içerisinde konut yapısının bulunduğu ve yol alanına isabet ettiği bildirilerek yol güzergahının değiştirilmesi talep edilmiştir. Taşınmazın güneybatı kesiminde planlanan donatı alanları ve yol alanı yeniden düzenlenmesi ile taşınmazın güneybatı kesiminde bulunan 122632 ada 22 parselinde olumlu faydalanacağı tespit edilmiş olup park alanı ve teknik altyapı alanı kırsal gelişme konut alanına ilave edilmiştir. Söz konusu değişiklikler 1/5000 Nazım İmar Planına işlenmiştir.

Plan değişikliği kapsamındaki donatı alanlarında yapılan değişiklikler dikkate alınarak alanların dengelenmesi yapılmış olup donatı büyüklükleri azaltılmamıştır. İtirazlara ilişkin yapılan plan değişiklikleri kapsamında Onaylı İmar Planı ve Öneri İmar Planının karşılaştırmalı alan dağılım tablosu aşağıda verilmiştir.

ALAN DAĞILIMI	Onaylı Plan		Öneri Plan		FARK
	Alan (m ²)	Alan (ha)	Alan (ha)	Alan (m ²)	
Konut Alanları					
Kırsal Yerleşme Alanları	113013.86	11.30	108887.22	10.89	-4126.64
Kırsal Gelişme Alanı	395678.19	39.57	399629.77	39.96	3951.58
Kentsel Çalışma Alanları					0.00
Ticaret Alanı	12035.45	1.20	12035.45	1.20	0.00
Belediye Hizmet Alanı	1016.66	0.10	1016.66	0.10	0.00
Resmi Kurum Alanı	5837.94	0.58	5837.94	0.58	0.00
Sosyal Altyapı Alanları					0.00
Anaokulu Alanı	2575.54	0.26	2575.54	0.26	0.00
İlkokul Alanı	7942.33	0.79	7995.97	0.80	53.64
Ortaokul Alanı	6096.53	0.61	6096.53	0.61	0.00
Lise Alanı	6991.92	0.70	6991.92	0.70	0.00
Sağlık Tesisi Alanı	3952.11	0.40	3952.11	0.40	0.00
Özel Sosyal Tesis Alanı	5050.76	0.51	5050.76	0.51	0.00
Kültürel Tesis Alanı	2273.06	0.23	2273.06	0.23	0.00
İbadet Alanı	3754.25	0.38	3754.25	0.38	0.00
Açık ve Yeşil Alanlar					0.00
Park Alanı	57038.59	5.70	57283.95	5.73	245.36
Ağaçlandırılacak Alan	4288.00	0.43	4288.00	0.43	0.00
Diğer Kullanımlar					0.00
Teknik Altyapı Alanı	2439.08	0.24	2439.21	2.44	0.13
Dere/Kanal	23891.87	2.39	23847.47	23.85	-44.40
Yollar	208269.87	20.83	208190.20	208.19	-79.67
Toplam (Onama)	862146.01	86.21	862146.01	86.21	0.00

Dr. Sıla ÖZDEMİR
Şehir Plancısı

**ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, YURTBEYİ (GERDER)
MAHALLESİ KIRSAL YERLEŞME VE GELİŞME ALANI ASKI
İTİRAZLARI DEĞERLENDİRMESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

Burhan ÖZDEMİR
2. Bölge Şube Müdürü

Bakanlık Makamının 18.11.2024 tarih ve 10997422 sayılı Olur'u ile onaylanan Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Yurtbeyi (Gerder) Mahallesi Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanında Askı İtirazlarının Değerlendirilmesine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Ekidir

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI**
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı