

PLAN NOTLARI -2-

GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ, ASKI İTİRAZLARININ DEĞERLENDİRMESİNE İLİŞKİN 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

	I29B
I29D-LEJANT	I29C

PLAN NOTLARI -1-	PLAN NOTLARI -2-
PLAN NOTLARI -3-	

Musa ÖZALP
A Grubu Şehir Plancısı

ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, GÖLBAŞI ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI ASKI İTİRAZLARI DEĞERLENDİRMESİ

Müge GÜRDOĞAN EYDURAN
Şehir Plancısı

Plan İşlem No: GLB-001024066 Kurum Arşiv No: 108/2023 Ölçek: 1/50000
“Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Askı İtirazlarına İlişkin” -6- paftalık 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği incelendi. Bakanlık Makamının 12.07.2023 tarih ve 6856108 sayılı Olur'u ile 1 numaralı Cumhurbaşkanı Karamemesinin 109. maddesi uyarınca onandı.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Tabitat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Şule Durgut ÖZTÜRK
İmar ve Planlama Daire Başkanı

b) PROJESİ BAKANLIKÇA ONAYLANMASI KOŞULU İLE SADECE ARBORETUM, BOTANİK BAHÇESİ VB. AMAÇLI AĞAÇLANDIRMA YAPILABİLİR. HASSAS “A” BÖLGESİNDE YAPILACAK ARBORETUM VE BOTANİK BAHÇESİ GİBİ PROJELERDE GEREKLİ OLAN KAPALI ALANLAR HASSAS “A” BÖLGESİ DIŞINA YAPILABİLİR. ANCAK ZARURİ YAPILAR (BİLGİLENDİRME OFİSİ, WC VB.) SÖKÜLÜP TAKILABİLİR, TEMELSİZ, AHŞAP VE EN FAZLA 90 M²’Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE HASSAS “A” BÖLGESİNDE DE YAPILABİLİR.

c) HASSAS “A” BÖLGESİNDE YER ALAN “ÖNEMLİ KUŞ ÜREME, BESLENME VE BARINMA ALANLARI” İLE “YANARDÖNER ÇİĞEĞİ YAYILIM ALANLARI”NDA ALANLARIN ÖZELLİĞİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ, BU PLAN HÜKÜMLERİNİN “6.3.2.4.” VE “6.3.2.5.” MADDELERİNDE YER ALAN ÖZEL HÜKÜMLERE UYGUN İŞLEM YAPILABİLİR.

6.3.2.3. HASSAS ALAN “B” (TAMPON KORUMA ALANI)

• ÖZELLİKLE HASSAS “A” BÖLGESİ İLE BURADA YAŞAYAN YABAN HAYATINI VE VADİ TABANLARINI KORUMAK MAKSADıyla AYRILMIŞ ARAZİLERDİR.

• BU ALANLARDA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

a) HASSAS “A” BÖLGESİNDEKİ YABAN HAYATINA ZARAR VERECEK, RAHATSIZLIK YARATACAK VE EKOLOJİK İLİŞKİLERİN BOZULMASINA NEDEN OLABİLECEK HİÇBİR FAALİYETE İZİN VERİLEMEZ.

b) ARAZI YÜZEYİNİ KAPLAYARAK SU GEÇİŞİNİ ENGELLEYECEK HİÇBİR YAPI VE TESİS YAPILAMAZ.

c) YOLA CEPHESİ OLMASI VE PROJESİ BAKANLIKÇA ONAYLANMASI KOŞULU İLE YABAN HAYATINI İZLEME, BİLİMSEL ARAŞTIRMALAR, DOĞA EĞİTİMİ ÇALIŞMALARI, GÜNÜBİRLİK VE REKREATİF KULLANIMLAR VB. FAALİYETLER İÇİN SÖKÜLÜP TAKILABİLİR, TEMELSİZ, AHŞAP VE EN FAZLA 90 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE YAPILAR YAPILABİLİR.

d) PROJESİ BAKANLIKÇA ONAYLANMASI KOŞULU İLE SADECE ARBORETUM, BOTANİK BAHÇESİ VB. AMAÇLI AĞAÇLANDIRMA YAPILABİLİR. HASSAS B BÖLGESİNDE YAPILACAK ZARURİ YAPILAR (BİLGİLENDİRME OFİSİ, WC VB.) SÖKÜLÜP TAKILABİLİR, TEMELSİZ, AHŞAP VE EN FAZLA 90 M²’Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE YAPILABİLİR.

e) MEVCUT MEZARLIK FAALİYET ALANLARI OLDUĞU GİBİ KORUNACAK OLUP, HİÇBİR BAŞKA FAALİYET İÇİN İZİN VERİLMYECEKTİR.

f) BU ALANLARDA İFRAZ YAPILAMAZ.

6.3.2.4. ÖNEMLİ KUŞ ÜREME ALANLARI

• MOGAN VE EYMİR GÖLLERİ ARASINDA KALAN GÖLBAŞI DÜZLÜĞÜ, MOGAN GÖLÜNÜN BATISINDAKİ BÖLGELERDE YER ALAN DİK KUYRUK HAVUZU VE GÜNEYİNDE BULUNAN GÜNEY SAZLIKLARI İLE ÇÖKEK BATAKLIĞI ALANLARINDAN OLUŞMAKTADIR.

a) BU ALANLARIN EKOLOJİK KARAKTERİNİN KORUNMASI ESASTIR. DOĞAL VE TOPOĞRAFIK YAPIYI DEĞİŞTİRECEK HİÇBİR KAZI VE DOLGU YAPILAMAZ, HAFRİYAT, ÇÖP VE MOLOZ DÖKÜLEMEZ. ALANLARIN KURUMASINA VEYA SU REJİMİNİN BOZULMASINA SEBEP OLACAK UYGULAMALAR YAPILAMAZ.

b) RİHTİM, MENDİREK, BARINAK, YÜZER BİLE OLSA İSKELE, BAĞLAMA YERİ VB GİBİ KİYİ YAPISI YAPILAMAZ.

c) SAZLAR HİÇBİR SURETTE YAKILAMAZ. BİLİMSEL DEĞERLENDİRMELER NETİCESİNDE SAZ KESİMİNE İHTİYAÇ DUYULMASI DURUMUNDA TOPLAM SAZ ALANININ %35’İNİ GEÇMEMEK KAYDIYLA 15 EKİM-15 ARALIK TARİHLERİ ARASINDA SAZ KESİMİ YAPTIRILABİLİR.

d) KUŞLARIN ÜREME DÖNEMİ OLAN 15 MART-15 TEMMUZ TARİHLERİ ARASINDA İZLEME, ARAŞTIRMA VE KORUMA FAALİYETLERİ DIŞINDA HİÇBİR FAALİYET YAPILAMAZ. ÜREME DÖNEMİNDE İZİNSİZ FOTOĞRAF, VIDEO VB. ÇEKMEK İÇİN ALANA GİRİLEMEZ.

e) ALANIN YAKIN ÇEVRESİNDE İZLEME, ARAŞTIRMA, KORUMA VE/VEYA EĞİTİM AMAÇLI DA OLSA KUŞLARI RAHATSIZ EDECEK YAPILARA İZİN VERİLEMEZ. GÜNÜBİRLİK FAALİYETLER YAPILAMAZ. GÖZLEM EVLERİ VEYA GÖZLEM KULELERİNİN YERLERİ UZMANLARIN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENİR.

f) OLTA BALIKÇILIĞI DAHİL HİÇBİR ŞEKİLDE BALIKÇILIK YAPILAMAZ. GEÇMİŞTE ALANA BIRAKILMIŞ VE ÖZELLİKLE DİKKUYRUK ÖRDEKLER İÇİN TEHDİT OLUŞTURAN BALIKÇI AĞLARI TEMİZLENECEKTİR.

g) HANGİ NEDENLE OLURSA OLSUN BÖLGE İÇİNDE VEYA ALANI ETKİLEYEBİLECEK YAKINLIKTAKİ ALANLARDA MADENCİLİK FAALİYETLERİNE İZİN VERİLEMEZ. TAŞ OCAĞI, KUM VE ÇAKIL OCAĞI AÇILAMAZ VE İŞLETİLEMEZ. ÇEVREDE KESİNLİKLE PATLATMA YAPILAMAZ.

h) HER TÜRLÜ KARA AVCILIĞI YASAKTIR. HANGİ NEDENLE OLURSA OLSUN ALAN İÇİNDE VEYA YAKIN ÇEVRESİNDE TÜFEKLE ATEŞ EDİLEMEZ VE KUŞLARI RAHATSIZ EDECEK ŞEKİLDE ÇEVREDE GÜDÜLTÜ YAPILAMAZ.

İ) ALANDA ÜREYEN KUŞ TÜRLERİ HER YIL DÜZENLİ OLARAK İZLENECEK VE KAYIT ALTINA ALINACAKTIR.

j) DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ ARAZİLER İLE MÜLKİYETİ HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR KESİNLİKLE SATILAMAZ, TAKAS EDİLEMEZ.

6.3.2.5. YANARDÖNER ÇİĞEĞİ (SEVGİ ÇİĞEĞİ) ALANLARI

• PLANDA GÖSTERİLEN “SEVGİ ÇİĞEĞİ YAYILIM ALANI” İLE BİRLİKTE MOGAN GÖLÜNÜN BATISINDAKİ BÖLGELERDE YER ALAN AQUA PARK, KÜÇÜK ASIRLIK TEPEŞİ, OPERA BALE VE SÜLEYMAN DEMİREL ORMANI POPÜLASYONU ALANLARINDAN OLUŞMAKTADIR.

a) BU ALANLARIN EKOLOJİK KARAKTERİNİN KORUNMASI ESASTIR. YÖNETİM PLANINDA BELİRLENEN “SEVGİ ÇİĞEĞİ YAYILIM ALANI” İLE BİRLİKTE MOGAN GÖLÜ BATISINDAKİ BÖLGELERDE YER ALAN AQUA PARK, KÜÇÜK ASIRLIK TEPEŞİ, OPERA BALE VE SÜLEYMAN DEMİREL ORMANI POPÜLASYONU ALANLARINDA VEYA BİLİM İNSANLARINCA ÖNERİLEN DİĞER ALANLARDA 3 YILDA BİR EKİM VE KASIM AYLARINDA TOPRAK SÜRÜMÜ YAPILIR.

b) BU ALANLARA, HAFRİYAT, ÇÖP VE MOLOZ DÖKÜMÜ YAPILAMAZ.

c) DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ YANAR DÖNER ÇİĞEĞİ ALANLARINDA, BİTKİYE ZARAR VERECEK (PİKNİK VB. DAHİL) FAALİYETLER YAPILAMAZ. HAYVAN ATILATILAMAZ. BİTKİNİN GELİŞİMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYECEK HİÇBİR BİTKİNİN TARIMI YAPILAMAZ.

d) DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ ARAZİLER İLE MÜLKİYETİ HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR KESİNLİKLE SATILAMAZ, TAKAS EDİLEMEZ. VARSA, ALAN İÇİNDEKİ ŞAHİS ARAZİLERİ KAMULAŞTIRILIR.

6.3.3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

6.3.3.1. TARIM ALANLARI

6.3.3.1.1. 5403 SAYILI “TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU” VE 3083 SAYILI “SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU” KAPSAMINDA KALAN TARIM ARAZİLERİDİR. TARIM ARAZİLERİNİN TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KORUNMASI ESASTIR.

6.3.3.1.2. TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK İFRAZ İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE UYULACAK OLUP, TAPU VASIFLARI DEĞİŞTİRİLEMEZ. İFRAZ YAPILMAKSIZIN MEVCUT PARSELDE YAPI YAPILMASI HALİNDE PARSELİN TAPU KADASTRO VEYA TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN BİR YOLA CEPHESİNİN OLMASI ZORUNLUDUR.

6.3.3.1.3. BU ALANLARDA TARIM VE ORMAN İL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 17.12.2015 TARİHLİ VE 33134 SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, TARIM VE ORMAN İL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN İZNİNE BAĞLI OLARAK ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İLE ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.

TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. TESİS SAHİPLERİNCE, İLÇE BELEDİYESİNE, BU TESİSLERİN BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞINA DAİR YAZILI TAAHHÜT VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

6.3.3.1.4. BU PLANDAKİ TARIM ALANLARI, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN TARIM ALANLARI SINIFLARINA AYRILMAMIŞ OLUP TARIM ALANLARININ SINIFLAMASI, İLGİLİ KURUM YA DA KURULUŞLARCA YAPILACAKTIR.

6.3.3.1.5. BU ALANLARDA YER ALACAK ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR, TARIM ALANLARININ SINIFLAMASINA GÖRE AŞAĞIDA BELİRLENEN KOŞULLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNDE MAKS. EMSAL=0,20, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7,50 METRE, MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE MAKS. EMSAL=0,15, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7,50 METRE,

DİKİLİ VE/VEYA ÖZEL ÜRÜN TARIM ARAZİLERİNDE MAKS. EMSAL=0,05, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7,50 METREDİR.

EMSAL ALANA DÂHİL OLMAK ÜZERE TABAN ALANI 75 M² VE TOPLAM YAPI ALANI 150 M²’Yİ AŞMAYAN YENÇÖK-2 KAT OLAN ÇİFTÇİNİN BARINMASINA YÖNELİK YAPI YAPILABİLİR. BİR PARSEL ÜZERİNDE MÜŞTEMLAT VE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, BİRDEN FAZLA ÇİFTÇİNİN BARINMASINA YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.

TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İLE ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPILAR İÇİN PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 5 METRE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ UYGULANACAKTIR. YAPILARIN HASSAS “A” SINIRLARINA YAKLAŞMA MESAFESİ İSE EN AZ 50 METRE OLACAKTIR.

6.3.3.1.6. TARIM ALANLARINDA RUHSAT VERİLEBİLMESİ İÇİN KADASTRAL YOLA CEPHE ZORUNLUDUR. TARIM ALANLARINDA YER ALAN KADASTRAL YOLLAR İHDAS EDİLEMEZ.

6.3.3.1.7. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA İNŞAAT RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMİŞ ALAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN HAKLAR SAKLIDIR.

6.3.3.1.8. BOTAŞ BORU HATTI, ENERJİ NAKİL HATTI YA DA ANA İSALE HATTININ GEÇTİĞİ PARSELLERDE İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

6.3.3.1.9. TARIM ALANLARI KAPSAMINDA KALAN MERA VASIFLI PARSELLERDE 4342 SAYILI “MERA KANUNU” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

6.3.3.2. MERA ALANLARI

6.3.3.2.1. PLANDA ÖLÇEK GEREĞİ MERA GÖSTERİMLERİ ŞEMATİK OLUP, MERA VASIFLI ARAZİLERDE, 4342 SAYILI “MERA KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6.3.3.2.2. BU ALANLAR İÇİNDE ÖZEL MÜLKİYET OLARAK TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE, “6.3.3.1. TARIM ALANLARI” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

6.3.3.3. ORMAN ALANLARI

6.3.3.3.1. 6831 SAYILI “ORMAN KANUNU” UYARINCA BELİRLENMİŞ ALANLARDIR.

6.3.3.3.2. BU ALANLARDA, 6831 SAYILI “ORMAN KANUNU”NDA BELİRTİLEN ORMANLARIN BAKIMI, KORUNMASI, GELİŞTİRİLMESİ VE İŞLETİLMESİ AMAÇLI TESİSLER DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ.

6.3.3.3.3. ORMAN ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ ÜST VE ALTYAPI (ORMAN YOLU, YANGIN EMNİYET BANDI, BEKÇİ KÜLBESİ, SU, ELEKTRİK, ARAÇ PARKI, DEPO VB) YATIRIMLAR İÇİN TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

6.3.3.3.4. BU ALANLAR İÇİNDE ÖZEL MÜLKİYET OLARAK TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE, “6.3.3.1. TARIM ALANLARI” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

6.3.3.4. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARI

6.3.3.4.1. ÇÖKEK BATAKLIĞI ÇEVRESİNDEKİ DERECECE DOĞAL SİT İLE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ HASSAS “A” ALANLARININ ÇAKIŞTIĞI GENELİKLE SAZLIK-BATAKLIK NİTELİĞİNDEKİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA KESİN KORUMA YASAĞI GETİRİLMİŞ OLUP, HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ.

6.3.3.5. AKARSU YATAKLARI VE VADİ TABANLARI

6.3.3.5.1. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DSİ ETÜT, PLANLAMA VE TAHSİSLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI’NIN 11.12.2015 TARİHLİ VE 823206 TARİHLİ YAZISI DOĞRULTUSUNDA BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ YA DA ÖLÇEK NEDENİYLE GÖSTERİLEMEMİŞ OLAN DERE YATAKLARININ DOĞAL HALİ KORUNACAK OLUP, YATAK AKIŞ YÖNÜ VE REJİMİNE MÜDAHALE EDİLEMEZ. SU KIRILLIĞI KONTROL YÖNETMELİĞİ VE 2006/27 SAYILI DERE YATAKLARI VE TAŞKINLARI KONUSLU BAŞBAKANLIK GENELGESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. YENİ YAPILACAK 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA TAŞKIN ALANLARI İLE İLGİLİ GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

6.3.3.5.2. BU ALANLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA, VADİNİN EKOLOJİK, TOPOĞRAFIK YAPISINA, JEOLÖJİK, JEOMORFOLOJİK VE HİDROLOJEOLÖJİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, YAPI YOĞUNLUKLARI VE PARSEL DÜZENİ BELİRLENECEKTİR.

6.3.3.5.3. TARIMSAL NİTELİKLİ ARAZİLERDE KALAN AKARSU YATAKLARI VE VADİ TABANLARINDA, TARIMSAL KULLANIM DIŞINDA HİÇBİR KULLANIMA İZİN VERİLMEZ. BESİCİLİK VE HAYVAN ÜRETİM SAHALARI KESİNLİKLE YAPILAMAZ. SİLAJ ÇUKURU AÇILAMAZ.

6.3.3.5.4. BU ALANLARDA YAPILACAK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR VADİ TABANI MİHVERİNDEN (EN DÜŞÜK KOTLARDAN OLUŞAN HAT) EN AZ 50 METRE ÇEKİLEREK YAPILACAKTIR.

6.3.3.5.5. İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE YA DA DIŞINDA, DSİ TARAFINDAN KANAL İSLAHI YAPILMAYAN AKARSU YATAKLARI SU KIRILILIĞINI ÖNLİYİCİ VE HABİTAT SAĞLAYICI DOĞAL BİTKİ TÜRLERİYLE YEŞİLLENDİRİLECEKTİR.

ANCAK, BU YEŞİLLENDİRİMLERİN BOTAŞ BORU HATLARI GÜZERGAHLARINDA “KAMULAŞTIRMA GENİŞLİĞİ” DIŞINDA OLMASI VE BORU HATTINA ZARAR VERECEK ŞEKİLDE KÖKLÜ BİTKİ VE AĞAÇ DİKİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

6.3.3.6. SEL KAPANI REZERVUAR ALANLARI

6.3.3.6.1. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DSİ ETÜT, PLANLAMA VE TAHSİSLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI’NIN 11.12.2015 TARİHLİ VE 823206 TARİHLİ YAZISI DOĞRULTUSUNDA KORUNMASI GEREKLİ OLAN “MOGAN SEL KAPANI” REZERVUAR ALANINDA KALICI YAPI YAPILAMAZ VE HAFRİYAT ATILAMAZ.

6.3.3.6.2. ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ “HASSAS A (MUTLAK KORUMA ALANI)” VE “HASSAS B (TAMPON KORUMA ALANI)” İLE ÇAKIŞAN BU ALANDA, DOĞAL VE EKOLOJİK YAPI BOZACAK, BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİĞİ ETKİLEYECEK HİÇ BİR UYGULAMAYA İZİN VERİLMYECEKTİR.

6.4. YERLEŞİM ALANLARI

6.4.1. YERLEŞİM ALANLARI: KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI, KENTSEL GELİŞME ALANLARI VE KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞİM ALANLARI OLARAK SINIFLANDIRILAN ALANLARI KAPSAMAKTADIR

6.4.2. KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI

6.4.2.1. BU ALANLARDA, “MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ”, “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ” VE “ANKARA BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ”NDE YER ALAN TANIMLAR KAPSAMINDA KALMAK KOŞULU İLE KONUT ALANLARI, MERKEZİ İŞ ALANLARI, TİCARET ALANLARI, TURİZM ALANLARI, RESMİ KURUM ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI, SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

KENTSEL YERLEŞİM ALANLARINDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, ENDÜSTRİ BÖLGELERİ, SERBEST BÖLGELER, SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİ VE ENDÜSTRİYEL HAMMADDE VE MAMUL ÜRÜNLERİNİN AÇIK YA DA KAPALI OLARAK DEPOLANACAGI TESİSLER YER ALAMAZ.

6.4.2.2. BU ALANLARDA, MÜLGA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞINCA VE BAKANLIKÇA ONAYLI YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR.

6.4.2.3. KENTSEL YERLEŞİM ALANI 1 (KYA-1)

6.4.2.3.1. KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI (KYA1) TANIMLI ALANLAR GENEL OLARAK GÖLBAŞI KENT MERKEZİ ÖRENCİK YERLEŞMESİ VE MERKEZ 74 PARSEL VE ÇEVRESİNE KAPSAYAN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI BULUNAN VE BÜYÜK ÖLÇÜDE YAPILAŞMASINI TAMAMLAMIŞ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

6.4.2.3.2. BU ALANLARDA NÜFUS YOĞUNLUĞUNU ARTTIRICI DEĞİŞİKLİKLER YAPILAMAZ.

6.4.2.3.3. BU ALANLARDA MÜLGA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞINCA VE BAKANLIKÇA ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI KARARLARI GEÇERLİDİR.

6.4.2.3.1. 1/000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAYAN ALANLARDA (MAHKEME KARARI VE BENZERİ) İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ İLE ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANACAKTIR.

6.4.2.4. KENTSEL YERLEŞİM ALANI 2 (KYA-2)

6.4.2.4.1. KIZILÇAŞAR, HACILAR, KARŞIYAKA, HACİHASAN, BALLIKPINAR, BAHCELİEVLER, KARAĞÖĞÜL VE YÜRTBEYİ MAHALLELERİNİ KAPSAYAN, MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 700 M², 750 M², 1500 M² PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE SAHİP ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI BULUNAN VE BÜYÜK ÖLÇÜDE YAPILAŞMASINI TAMAMLAMIŞ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

6.4.2.4.2. BU ALANLARDA MÜLGA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞINCA VE BAKANLIKÇA ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI KARARLARI GEÇERLİDİR.

6.4.2.4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAYAN ALANLARDA (MAHKEME KARARI VE BENZERİ) İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ İLE ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANACAKTIR.

6.4.3. KENTSEL GELİŞME ALANLARI

6.4.3.1. KENTSEL GELİŞME ALANI 1 (KGA-1)

6.4.3.1.1. KENTSEL GELİŞME ALANLARI (KGA1) GÖLBAŞI KENT MERKEZİNİN YAPILAŞMASININ TAMAMLANMASI VE ARTAN KONUT İHTİYACININ KARŞILANABİLMESİ AMACIYLA BU PLANININ NÜFUS KABULLERİ VE STRATEJİLERİ DOĞRULTUSUNDA KENTSEL GELİŞMEYE AYRILMIŞ ALANLARDIR.

6.4.3.1.2. PLANININ NÜFUS KABULLERİ VE STRATEJİLERİ DOĞRULTUSUNDA SÖZ KONUSU ALANLARIN SINIRLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEK OLUP BU ALANLARDA KONUT YAPILMASI DURUMUNDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

MAKS EMSAL: 1,00

6.4.3.2. KENTSEL GELİŞME ALANI 2 (KGA-2)

6.4.3.2.1. KENTSEL GELİŞME ALANLARI (KGA-2) MÜSTAKİL KONUT PARSELLERİ İÇİN KENTSEL GELİŞMEYE AYRILMIŞ ALANLARDIR.

6.4.3.2.2. PLANININ NÜFUS KABULLERİ VE STRATEJİLERİ DOĞRULTUSUNDA SÖZ KONUSU ALANLARIN SINIRLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEK OLUP BU ALANLARDA KONUT YAPILMASI DURUMUNDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ (YENÇÖK): 2 KAT
MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 2000 M²
MIN PARSEL CEPHESİ: 20 M’DİR.
MAKSİMUM YAPI İNŞAAT ALANI 2000 M²’YE 250 M²’Yİ GEÇEMEZ.

6.4.3.2.3. TEK YAPIDA YAPI TABAN ALANI 125 M² VE YAPI İNŞAAT ALANI 250 M²’Yİ GEÇEMEZ.

BİR PARSELDE, HER YAPI İÇİN BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 2000 M² AYRILMAK KOŞULUYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

MÜŞTEMLATLAR EMSALE DÂHİLDİR.
6.4.3.3. KENTSEL GELİŞME ALANI 3 (KGA-3)
6.4.3.3.1. BU ALANLARDA İLGİLİ KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İMAR PLANLARINDA KONUT, SOSYAL/TEKNİK ALTYAPI İLE AÇIK VE YEŞİL ALANLAR YER ALABİLİR.
6.4.3.3.2.BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEK OLUP, KONUT YAPILMASI DURUMUNDA AŞAĞIDAKİ BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇİLEMEZ.
6.4.3.3.3.MAKSİMUM EMSAL: 0,15
MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ (YENÇÖK) : 2 KAT
MIN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 1500 M ²
MIN. PARSEL CEPHESİ: 20 M’DİR.
6.4.3.3.4. TEK YAPIDA TABAN ALANI 125 M ² VE YAPI İNŞAAT ALANI 250 M ² ’Yİ GEÇEMEZ. BİR PARSELDE HER BİR YAPI BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 1500 M ² AYRILMAK KOŞULUYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

6.4.4. KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞ