



**ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ  
VARLIK MAHALLESİ  
9011 ADA 9, 10 VE 11 PARSEL  
UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**Aralık - 2019  
(Kapak Dâhil 10 Sayfa)**

## A) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Varlık Mahallesi;

X= 4 424 700 – 4 425 400, Y= 486 000 – 486 600 (EUROPEAN 1950 Koordinat Sisteminde ve Transversal Mercator 3 Derecelik Dilim Esasına Göre) koordinatları arasında kalan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki, mülga 58.550 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki mülga 9011 ada 3 (4, 5 ve 6) parselin imar uygulaması sonucunda oluşan 9011 ada 9, 10 ve 11 parsel ile yakın çevresini içeren (imar uygulaması sonucu tescil harici alan olarak ayrılan park alanı ile meri imar planında önerilen ulaşım güzergâhı) yaklaşık toplam 62.128 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki planlama alanını oluşturmaktadır.

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Varlık Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanının doğusunda Ankara Çayı, batısında Tazminat Caddesi, kuzeyinde ise DSİ Bölge Müdürlüğü kampüs alanı yer almaktadır.

**Şekil 1:** Planlama Alanı Genel Konumu



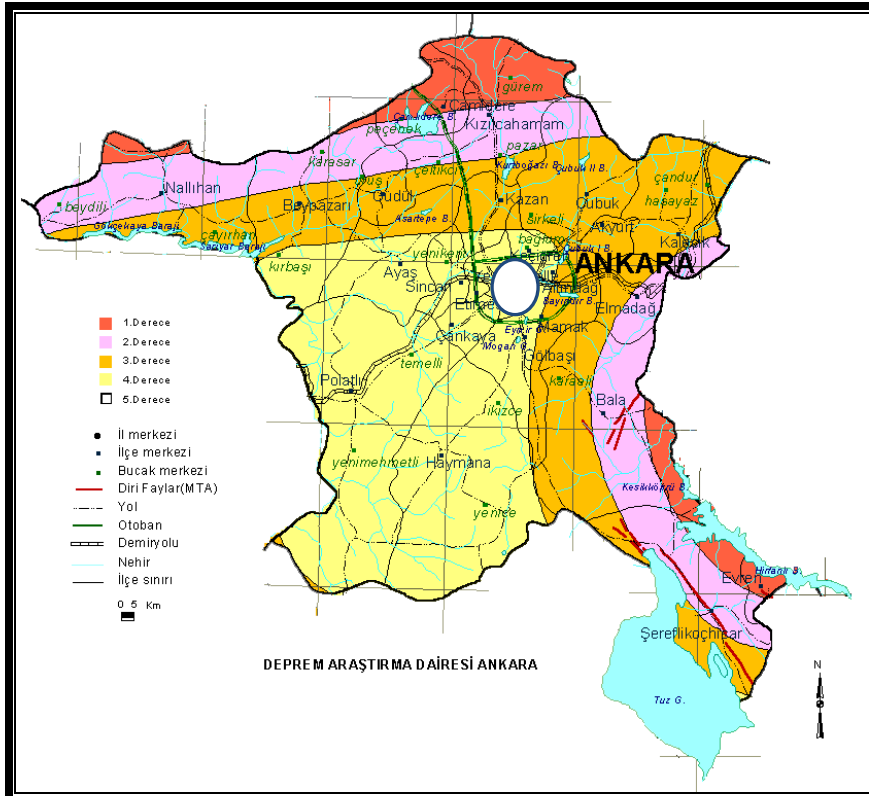
Bahse konu alan mevcutta Varlık Mahallesinde DSİ Bölge Müdürlüğü kampüsü içerisinde yer almakta olup taşınmazın orta kısmında boruların depolandığı alan bulunmakta taşınmazın geri kalan kısmında ise ambarlar yer almaktadır. Planlama alanına ana ulaşım olarak; Tazminat Caddesi ve meri imar planlarında önerilen taşınmazın güneyinden geçen taşıt yollarıyla sağlanmaktadır.

**Şekil 2:** Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mevcut Durumu



Planlama alanı, topoğrafik yapı olarak %0-5 arası eğimli araziden oluşmakta olup arazi üzerinde yapılaşma açısından herhangi bir engel bulunmamaktadır.

**Şekil 3:** Ankara İli Deprem Bölgeleri Haritası



Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Varlık Mahallesi, Mülga 9011 Ada 3 Parsel (9011 Ada 9, 10 ve 11 Parsel) Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 4. Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

## **B) PLANLAMAYA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ**

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Varlık Mahallesi, mülga 9011 ada 3 parsele (9011 ada 9, 10 ve 11 parsel) ilişkin kurum görüşleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 19.06.2014 tarih ve 39996 sayılı yazısı ile talep edilerek tamamlanmıştır.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet ve Su İşleri Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü'nün 11.07.2014 tarih ve 434924 sayılı yazısı ile iletilen kurum görüşünde; Etüt alanının Genel Müdürlüklerine ait Etlik Tesislerinin bir bölümü olduğu arazinin doğusundan Ankara çayının geçtiği belirtilmektedir. Bu doğrultuda, Ankara çayının bu kısmının Kurumları tarafından önceki yıllarda çift taraflı kagir kıyı koruma duvarlı olarak ıslah edildiği belirtilerek imar uygulaması sırasında Ankara çayının her iki sahilinde bakım-onarım ve rutin temizliklerde kullanılmak üzere 10 metre genişliğinde devamlılığı olan servis yolu bırakılması ve Ankara çayının mevcut halinin korunması halinde planlama çalışmalarının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Ankara Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Anadolu Medeniyetleri Müzesi Müdürlüğü'nün 07.07.2014 tarih ve 1035 sayılı yazısı ile iletilen kurum görüşünde; planlama alanının orta bölümünün çam ağaçları ile kaplı olduğu ve boruların depolandığı alanın yer aldığı, alanın geri kalan kısımlarında ise ambarların yer aldığı belirtilmiş olup binalar ile kaplı olan bahsi geçen taşınmazın bulunduğu yerde yapılan yüzey araştırmasında 2863 sayılı yasa kapsamında giren herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ancak, uygulama sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. maddesi gereğince ilgili makamlara bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 15.07.2014 tarih ve 123558 sayılı yazısı ile iletilen kurum görüşünde; planlama alanının yol ağı güzergâhı dışında kaldığından imar planı çalışmaları yapılmasında kurumları tarafından belirlenen herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.07.2014 tarih ve 1105-577 sayılı yazısı ile iletilen kurum görüşünde; planlama alanına yönelik talebe ilişkin arşiv kayıtlarında ve mahallinde yapılan inceleme sonucunda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli tabiat varlığı ve tescilli doğal sit alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak, herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde Müdürlüklerine bilgi verilmesi gerekmektedir. Ayrıca, 5543 sayılı İskân Kanunu dışında kaldığı ve alanda herhangi bir “rezerv yapı alanı” ve “riskli alan” bulunmamaktadır. Onaylı üst ölçek plan kararları, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerde belirtilen hükümlere uyulması koşuluyla plan çalışmaları yapılmasında kurumları tarafından belirlenen herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın 10.07.2014 ve 2348 sayılı yazısı ile iletilen kurum görüşünde; planlama alanı içerisinde Teşekküllerine ait mevcut ve planlanan herhangi bir tesislerinin bulunmadığından bahisle planlama çalışmalarının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

BOTAŞ, Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın 01.07.2014 tarih ve 20269 sayılı yazısı ile iletilen kurum görüşünde; planlama alanında kurumları tarafından mevcut ya da planlanan herhangi bir projelerinin bulunmadığı belirtilmiş olup doğal gaz boru hatları ile ilgili ayrıca yerel doğal gaz dağıtım firmasının (BAŞKENTGAZ) kurum görüşünün de alınması gerektiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 14.08.2014 tarih ve 2308 sayılı yazısı ile BAŞKENTGAZ kurum görüşü talep edilmiş olup BAŞKENTGAZ 08.09.2014 tarih ve 28161 sayılı yazısı ile iletilen kurum görüşünde; 9011 ada 3 parseldeki yapılara gaz arzı sağlayan 1.500 m<sup>3</sup>/h kapasiteye sahip regülatör istasyonu ve dağıtımını sağlayan doğalgaz hatlarının mevcut olduğu belirtilmiştir. Altyapı tesislerinin bulunduğu alanlarda herhangi bir çalışma öncesinde şirketleri gözetimi altında yapılması gerekmekte olup plan çalışmaları yapılmasında kurumları tarafından belirlenen herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. nin 27.06.2014 tarih ve 782 sayılı yazısı ile iletilen kurum görüşünde; planlama alanına ilişkin sayısal ortamda veri bulunmadığından mevcut tesisleri harita üzerine işlenememiş olup 2014 yılı programı kapsamında anılan parsel ile ilişkin uygulanması planlanan herhangi bir proje ve tesis bulunmamaktadır. Ancak, halihazırda mevcut bulunan Trafo

(TR), Dağıtım Merkezi (DM), Kesici Ölçü Kabini (KÖK), Enerji Nakil Hattı (ENH) vb. tesislerinin korunması ve Enerji Nakil Hatlarının altına isabet eden kısımda herhangi bir tesis yapılacak ise emniyet mesafelerinin dikkate alınması kaydıyla plan çalışmaları yapılmasında kurumları tarafından belirlenen herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### **C) İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT**

Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 07.11.2014 tarihinde onaylanan “Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 9011 Ada 3 Parsele Ait Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”nda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından; Önlemlen Alan 5.1 (Önlem Alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar) kriterinde bulunmakta olup plan değişikliği yapılacak alanlarda yerleşim uygunluk açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### **D) PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU**

Planlama alanına yönelik en son yürürlükte olan uygulama imar planı “Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 9011 Ada 4, 5 ve 6 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği” Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 10.05.2017 tarihli Makam Oluru ile onaylanmış ancak söz konusu planlara yönelik Ankara 3. İdare Mahkemesinin E.2017/2615 esas sayılı dosyası ile Ankara 11. İdare Mahkemesinin E.2017/2466 esas sayılı dosyası üzerinden ikame edilen dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup mülga 9011 ada 4, 5 ve 6 parselin (9011 ada 9, 10 ve 11 parsel) bulunduğu bölge şu an plansız konumda bulunmaktadır.

Mevcut durumda plansız konumda bulunan mülga 9011 ada 3 (4, 5 ve 6) parselin yakın çevresinde bulunan bölgelerde ise yürürlükte olan imar planları doğrultusunda imar uygulaması işlemleri tamamlanmış olup bitişiginde bulunan taşınmazların tamamı arsa vasfında bulunmaktadır.

### **E) PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Planlama çalışmalarının amacı; meri imar planı doğrultusunda konut ve sosyal donatı uygulamalarının tamamlandığı taşınmazların ve yakın çevresinin ilgili yönetmelikler dikkate alınarak mekânsal planların hazırlanmasıdır.

## **F) PLANLAMA KARARLARI**

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesinde bulunan plansız konumda ve atıl durumda kalmış mülga 9011 ada 3 (4, 5 ve 6) parselin modern şehircilik ve çağdaş planlama anlayışı ile ilgili yasa ve yönetmeliklerce belirlenmiş olan mevzuatlara uygun olarak kentin ve bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda gerekli görülen kentsel ve sosyal teknik altyapı alanları ile birlikte nitelikli yaşama alanları olarak tasarlanmasına ilişkin uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planında planlama alanı yakın çevresine yönelik olarak yürürlükte olan imar planları ile tasarlanmış olan ulaşım bağlantıları korunmuş olup planlama alanı içerisinde önerilen ulaşım bağlantıları ise meri imar planları ile öngörülen hiyerarşiyi bozmayacak şekilde öngörülmüştür.

Planlama alanına ana ulaşım bağlantısı, mevcut uygulama imar planında taşınmazların güneyinden ve kuzey-güney istikameti boyunca geçen 25 ve 20 metre genişlikte önerilmiş olan taşıt yollarından sağlanmaktadır. Ayrıca planlama alanı ile Ankara Çayı arasında kuzey-güney istikametinde 10 metre genişliğinde taşıt yolu önerilmiştir. Böylelikle konut alanı, park alanları gibi kentsel ve sosyal donatı alanları ile Ankara Çayı arasındaki ilişki kuvvetlendirilmiş hem de Ankara çayının bakım-onarım ve rutin temizlerinde kullanılacak servis güzergâhının sağlanması planlanmıştır.

Planlama alanının yaklaşık % 55,20 oranında bir bölümü Konut Alanı olarak ayrılmış olup kalan yaklaşık % 44,80 oranında bir bölümü ise planlama alanı ve yakın çevresinde ihtiyaç duyulan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları olarak kamusal alan kullanıma ayrılmıştır.

Bu çerçevede; 34.289 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, E=1.50 Yençok=7 Kat yapılaşma koşullu konut adası oluşturulmuştur. Aynı zamanda, anılan alanının günlük ihtiyaçlarına yönelik ticari birimler ve sosyal tesisleri içeren alanlar, plan notu özel hükümler 8. maddesinde “*Konut Alanlarında Toplam Emsale Esas İnşaat Alanının %5 ‘ini Geçmemek Kaydıyla Ticari Birimler Ve Sosyal Tesisler Yer Alabilir. Yapılacak Birimlerin Yerleri İle Büyüklükleri Vaziyet Planına Göre Belirlenir Ve İfraz Edilebilir. Bu Yapıların İmar Yoluna Cephesi Bulunmaması Durumunda İse Mülkiyeti Kat Mülkiyetine Göre Belirlenir. Bu Alanlar İnşaat Emsaline Dâhildir.*” ile önerilmiştir. (Konut Alanı kullanımına ayrılan alanda emsal kararı belirlenirken planlama alanının doğusunda, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 15.07.2005 gün ve 1964 sayılı kararı ile onaylanan MİA Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında belirlenen emsal kararları etkili olmuştur. Şöyle ki, bahse konu

planda Ticaret/Konut, Ticaret/Büro kullanımına ayrılan alanlarda emsal değerleri olarak 2.50/2.75/3.20 kullanılmıştır)

Öneri imar planında bu alanlar için öngörülen yoğunluk kararları doğrultusunda konut alanı ayrılmış olan 34.289 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanda oluşacak en fazla inşaat alanı 51.443 (34.289\*1.5) olarak hesaplanmıştır. Konut alanlarında birim konut büyüklüğünün 175 m<sup>2</sup> olmak üzere planlama alanında yapılacak toplam konut sayısı (51.443/175) 294 olarak, her bir konuttaki hane sayısı 1 ve hanehalkı büyüklüğü 3.2 (TUİK 2015) olarak kabul edildiğinde ise planlama alanı toplam nüfusu 940 kişi olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanında öngörülen nüfusun ve yakın çevresinde yaşayacak nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının yer seçimi yapılırken, taşınmazların yakın çevresine yönelik yürürlükte olan imar planları ile öngörülmüş olan alt merkezler ve sosyal donatı alanları ile yürüme mesafeleri göz önünde bulundurularak, gereksinim duyulan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ilgili mevzuatlarla belirlenen standartların oranında önerilmiştir.

Ayrıca önerilen kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının yapılaşma ve yoğunluk kararları belirlenirken mevcut imar planında yakın çevre için önerilmiş olan yoğunluk ve kullanım kararları temel alınmıştır. Buna göre planlama alanı içerisinde, gerek planlama alanına gerekse yakın çevresine hizmet verecek nitelikte;

5.778 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir adet İlkokul Alanı önerilmiş ve önerilen eğitim tesisi için yapılaşma koşulu olarak Emsal= 1.00, Yençok =5 Kat olarak belirlenmiştir. Aynı zamanda, planlama alanında önerilmesi gereken Anaokulu, Ortaokul ve Lise Tesisleri Alanı önerilmemiş olmasının nedeni ise, planlama alanı yakın çevresinde mevcutta var olan eğitim tesislerinin bulunması, gelecek nüfus verileri ile mevzuatta belirlenen standartlar doğrultusunda eğitim tesisleri alanlarına ayrılması gerekli alan büyüklüklerinde yapı yapılamayacak olması olarak açıklanabilir.

Detaylandırılacak olur ise planlama alanında öngörülen 940 kişi için ilgili mevzuatlar çerçevesinde 564 m<sup>2</sup> (940\*0,60) Anaokulu Alanı, 1.504 m<sup>2</sup> (940\*1,60) İlkokul Alanı, 1.504 m<sup>2</sup> (940\*1,60) Ortaokul Alanı, 1.880 m<sup>2</sup> (940\*2,00) Lise Alanı olmak üzere toplam 5.452 m<sup>2</sup> Eğitim Alanına ihtiyaç duyulmaktadır. Mevzuat çerçevesinde yapılan hesaplama sonucunda elde edilen alansal büyüklükler yapı yapmak için yeterli büyüklükte olmadığı, ayrıca İlkokul Alanı olarak ayrılan alan standartlarda önerilmesi için belirlenen eğitim tesisleri alanında daha fazla olduğu anlaşılabacaktır.



Emsal= 1.00, Yençok değeri belirtilmemiş (plan notlarında (özel hükümler 11. madde) İbadet Yeri için yapı yüksekliği uygulanacak tip proje veya mimari avan projeye göre gerçekleştirileceği) yapılaşma koşullu 2.945 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir adet İbadet Yeri (Cami Alanı) önerilmiştir. Mevzuatta belirlenen standartlarda 705 m<sup>2</sup> (940\*0,75) ayrılması gereken alandan daha büyük alan ayrılmıştır.

Planlama alanı ve yakın çevresine ihtiyaç duyulan açık ve yeşil alanların sağlanmasını teminen mevzuatlarda belirlenen standartların oldukça üzerinde bir oranda toplam 8.543 m<sup>2</sup> büyüklüğünde Park Alanı ayrılmıştır.

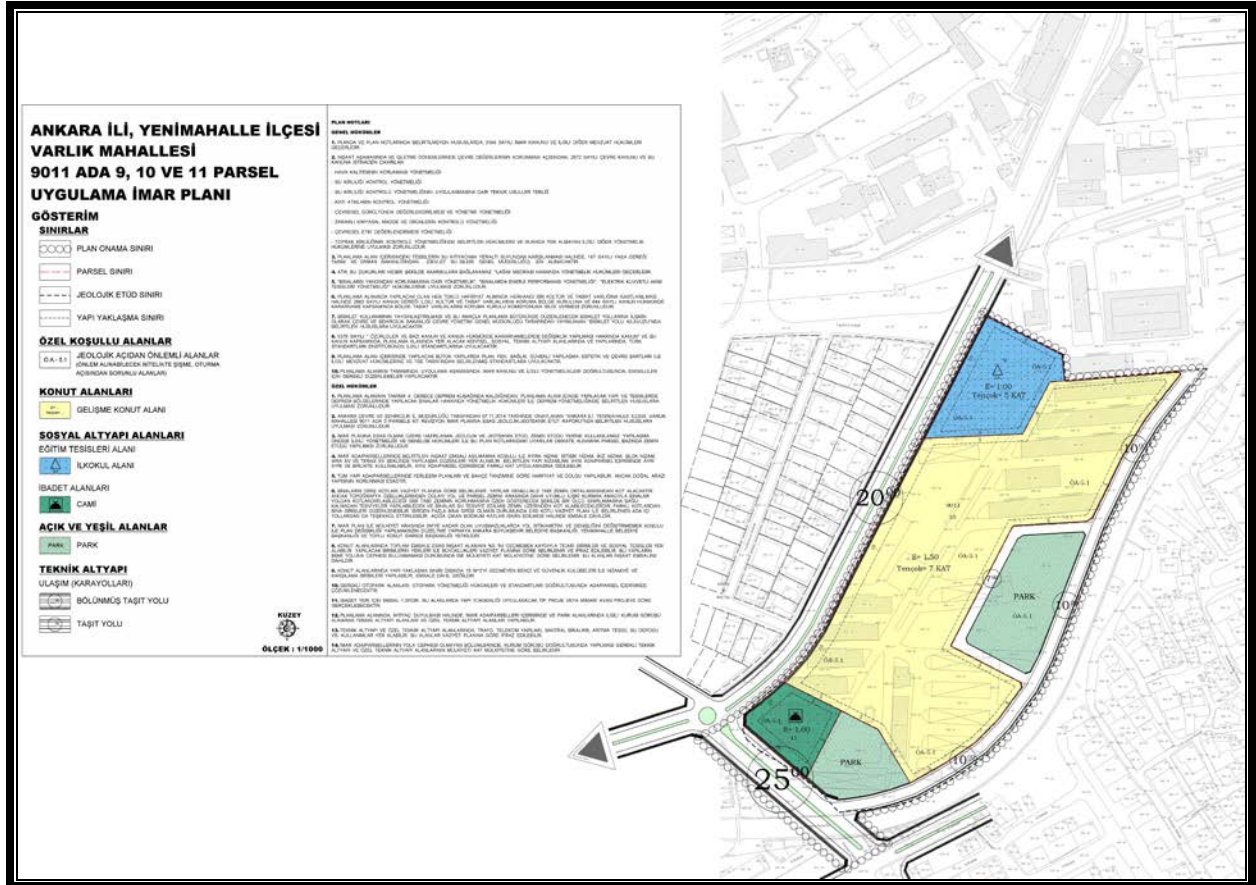
Bu doğrultuda planlama alanının yaklaşık % 44.80 oranında bir bölümü kentsel sosyal ve teknik altyapı alanı olarak kamusal kullanıma terkedilmiştir.

Diğer taraftan Devlet ve Su İşleri 5. Bölge Müdürlüğünün 16.07.2014 tarih ve 46056 sayılı yazısı ile iletilen kurum görüşünde; planlama alanının bitişiğinden Ankara çayının geçtiğinden bahisle Kurumları tarafından önceki yıllarda çift taraflı kagir kıyı koruma duvarlı olarak ıslah edildiği belirtilmiştir. Ayrıca, planlama alanında imar uygulaması sırasında Ankara çayının her iki sahilinde bakım-onarım ve rutin temizliklerde kullanılmak üzere 10 metre genişliğinde devamlılığı olan servis yolu bırakılması ve Ankara çayının mevcut halinin korunması gerektiği bildirilmiştir. Bu doğrultuda, mülga 9011 ada 3 (4, 5 ve 6) parselin kuzey-güney hattı boyunca geçen Ankara çayına yönelik DSİ Genel Müdürlüğünün ıslah ettiği duvardan bakım-onarım ve rutin temizliklerde kullanılması ve kentsel kullanım kararlarının birbiri ile ilişkilendirilmesine yönelik 10 metre genişliğinde servis yolu önerilmiştir.

Şekil 4: Alan Dağılım Tablosu (Öngörülen Nüfus 940 kişi)

Kentsel Alan Kullanımları	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Kişi Başına Düşen Alan Miktarı (m <sup>2</sup> /Kişi)	Oran (%)
Konut Alanı	34.289	36,48	55.19
İlkokul Alanı	5.778	6,15	9.30
İbadet Alanı (Cami)	2.945	3,13	4.74
Park Alanı	8.542	9,09	13.75
Diğer (Yollar vb.)	10.572	11,25	17.02
<b>TOPLAM</b>	<b>62.128</b>	<b>66,09</b>	<b>100,00</b>

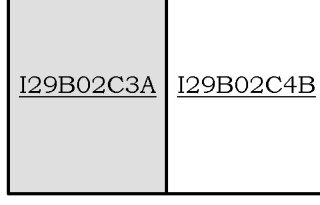
Şekil 5: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı





TOKI

ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ  
VARLIK MAHALLESİ  
9011 ADA 9, 10 VE 11 PARSEL  
UYGULAMA İMAR PLANI  
ÖLÇEK : 1/1.000



Dosya No : 060134421

Plan No : U.I.P. 06985307

Ölçek : 1/1000

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 9011 Ada, 9, 10 ve 11 Parsellere ilişkin 2- paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi uyarınca resmî onaylandı.

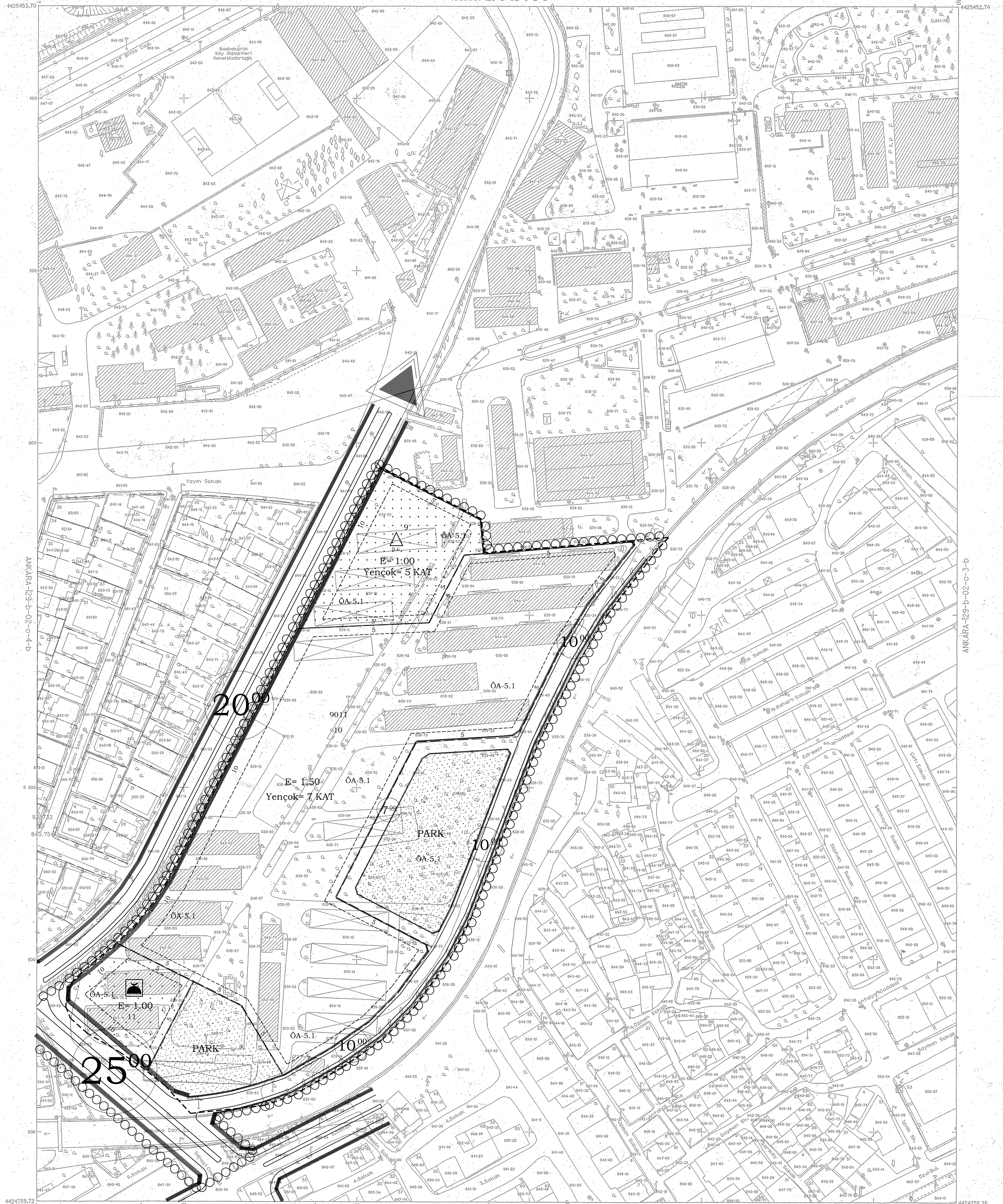
...../...../.....

T.C.

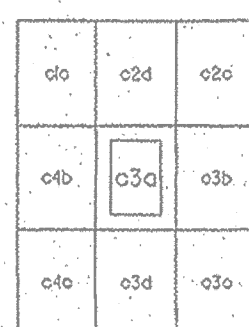
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürü a.

ANKARA-129-b-02-c-3-a

ANKARA-129-b-02-c-2-d



BLOK 64



Ajans-Çiyil1995 tarihli hava fotoğraflarından Fotogrametri yöntemi ile detaylı ve EYK-BİM 1999 tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir. Esyükseltilmiş eğriler arastırılmıştır. Yapılan saha ölçümleri ile gösterilmiştir. Yapılan firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

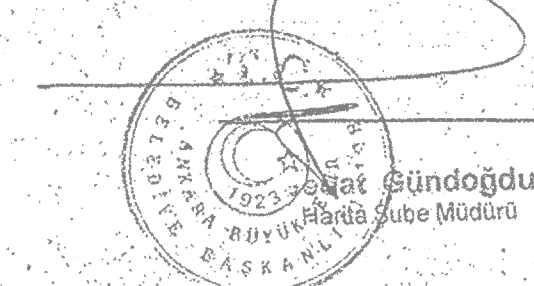
Ziya SÖNMEZ  
Proje Müdürü

*[Signature]*

HALİHAZIR HARİTA  
TASDİKLİ ASLININ AYNIYDIR.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Mekansal Planlama Biriminde, Paftasız İçişleri  
Bakanlığına, 19.03.2014 tarihinde  
bu pafta ile ilgili olarak, 634 sayılı Kanunla  
verilmiştir. Çoğaltılmaz, Devredilemez,  
Her hakkı saklıdır.

1:1000



Ankara Metropolitan Alan'ına ait  
fotogrametrik sayısal halihazır harita inşaatı.

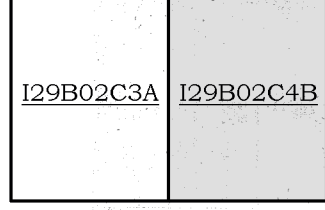
MÜSAVİR	ASKİ YETKİLLERİ			ONAYLAYAN
(İmza) Kontrolör	Harita Mühendisi	Kanal Proj. D. Bşk.	Genel Md. Yrd.	Genel Müdür
04.04/2008 Prof. Dr. Hayrettin GÜRBOZ	Canan ÖZYAZICI	Ali Osman KILICKAYA	Mehmet KARAFİL	Rasim TNGR
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

1/2000  
L. Melih GÖKÇEK  
Ankara Büyükşehir Bel. Bşk.



TOKI

ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ  
VARLIK MAHALLESİ  
9011 ADA 9, 10 VE 11 PARSEL  
UYGULAMA İMAR PLANI  
ÖLÇEK : 1/1.000



ANKARA-129-b-02-c-4-b

ANKARA-129-b-02-c-1-c

Dosya No : 060134421

Plan No : U.I.P. 06985307

Ölçek : 1/1000

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 9011 Ada, 9, 10 ve 11 Parsellerine ilişkin 22 parafikül 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi uyarınca resmen onaylandı.

...../...../.....

T.C.

ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.

# ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ VARLIK MAHALLESİ 9011 ADA 9, 10 VE 11 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI

## GÖSTERİM

### SINIRLAR

PLAN ONAMA SINIRI

PARSEL SINIRI

JEOLOJİK ETÜD SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

### ÖZEL KOŞULLU ALANLAR

Ö.A-51 JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALANLAR  
(ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA  
AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR)

### KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI

### SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

İLKOKUL ALANI

İBADET ALANLARI

CAMI

### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

### TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM (KARAYOLLARI)

BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

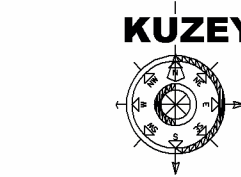
### PLAN NOTLARI

#### GENEL HÜKÜMLER

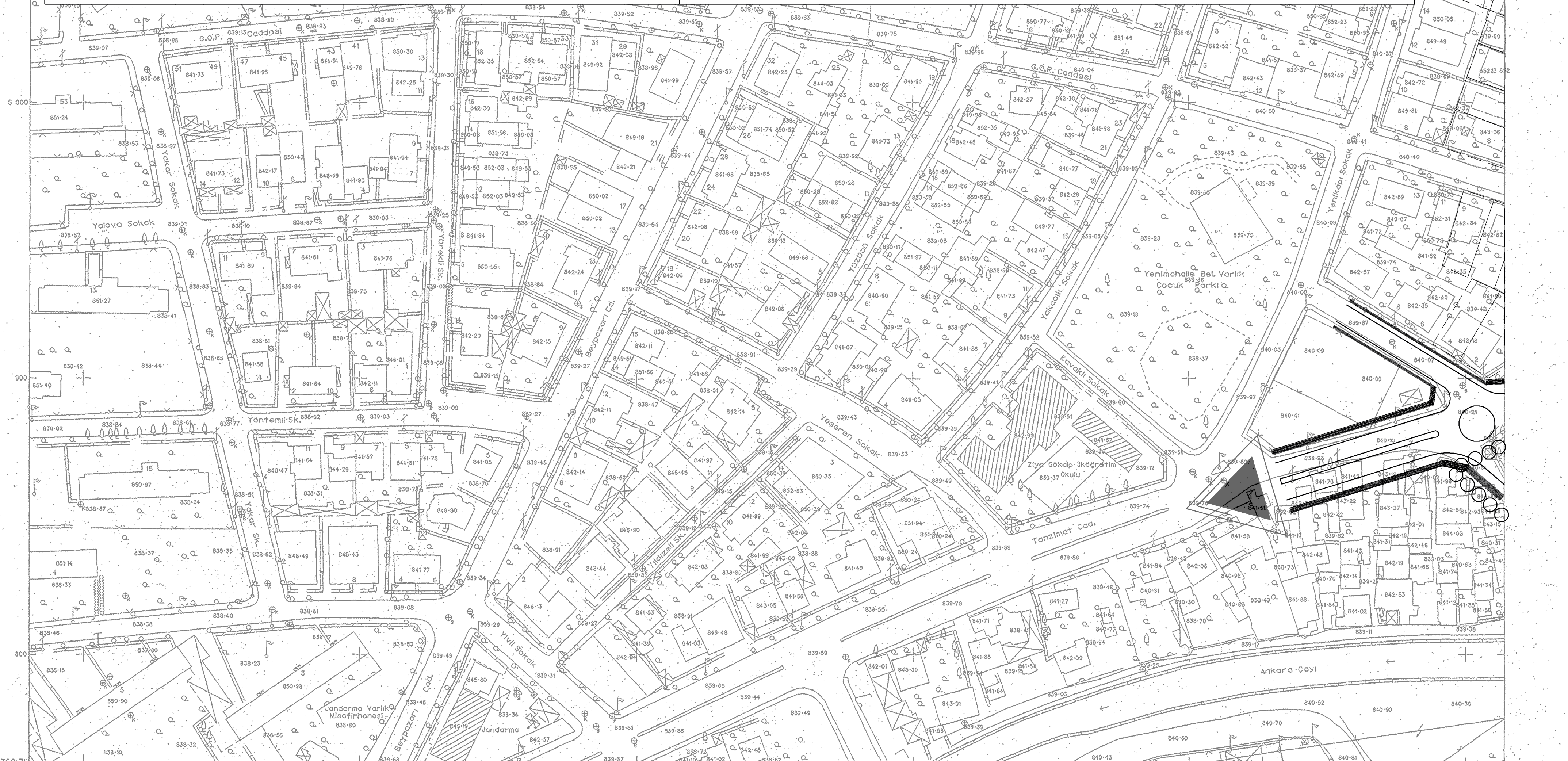
1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN
  - HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
  - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ
  - SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞİ
  - KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ
  - ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
  - ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
  - ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ
3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI HALİNDE, 167 SAYILI YASA GEREĞİ TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINDAN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINACAKTIR.
4. ATIK SU ÇUKURLARI HIÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. "LAĞİM MECRASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ" GEÇERLİDİR.
5. "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
6. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HAFRİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA VE 544 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE KARARNAME KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERMESİ ZORUNLUDUR.
7. BİSKİLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSKİLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN "BİSKİLET YOLU KILAVUZUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. 5378 SAYILI "ÖZÜRLÜLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKÜMLERİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
10. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

#### ÖZEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANININ TAMAMI 4. DERECE DEPREM KUŞAĞINDA KALDIĞINDAN, PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. ANKARA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 07.11.2014 TARİHİNDE ONAYLANAN "ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ, VARLIK MAHALLESİ 9011 ADA 3 PARSELE AIT REVİZYON İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ, YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
4. İMAR ADA/PARSELLERİNDE BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KOŞULU İLE AYRIK NİZAM, BİTİŞİK NİZAM, İKİZ NİZAM, BLOK NİZAM, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILAŞMA DÜZENLERİ YER ALABİLİR. BELİRTİLEN YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.
5. TÜM YAPI ADA/PARSELLERİNDE YERLEŞİM PLANLARI VE BAĞIÇ TANZİMİNE GÖRE HARFİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR.
6. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR. YAPILAR GENELİKLE TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ TABİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTEREREK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLİR VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDE KOT ALABİLECEKLERDİR. FARKLI KOTLARDAN BİNA GİRİŞLERİ DÜZENLENEBİLİR, BİRDEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA 0.00 KOTU VAZİYET PLANI İLE BELİRLENEN ADA İÇİ YOLLARDAN DA TEŞEKKÜL ETTİRİLEBİLİR. AÇIĞA ÇIKAN BODURUM KATLAR İSKAN EDİLMESİ HALİNDE EMSALE DÂHİLDİR.
7. İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ DÜZELTME YAPILMAYI ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI VE TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.
8. KONUT ALANLARINDA TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %5'İNİ GEMEKMEY BEKÇİ VE GÜVENLİK KÜLEBELERİ İLE NİZAMIYE VE KARŞILAMA BİRİMLERİ YAPILABİLİR, EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
9. KONUT ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 15 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KÜLEBELERİ İLE NİZAMIYE VE KARŞILAMA BİRİMLERİ YAPILABİLİR, EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
10. GEREKLİ OTOPARK ALANLARI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
11. İBADET YERİ İÇİN EMSAL 1.00'DİR. BU ALANLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ UYGULANACAK TIP PROJE VEYA MİMARİ AVAN PROJYE GÖRE GERÇEKLEŞECEKTİR.
12. PLANLAMA ALANINDA, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, İMAR ADA/PARSELLERİ İÇERİSİNDE VE PARK ALANLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR.
13. TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, TRAFİK, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.
14. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE, KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKLİ TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.



ÖLÇEK : 1/1000



BLOK 64

045	046	047
048	049	050
051	052	053

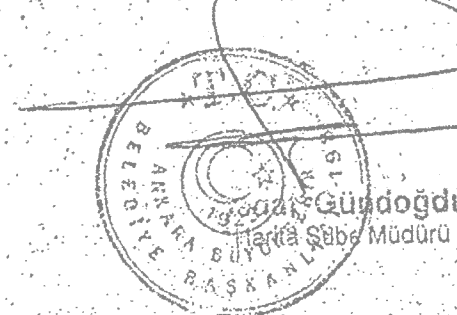
Agustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından Fotogrametri yöntemi ile areal ölçüm ve Eylül-Ekim 1999 tarihli hava fotoğraflarından çözümlenmiştir. Esyakekilik eğrileri areal ölçüm dir. Yapılar sapak çizimleri ile gösterilmiştir. Yapımcı firma : MNG Bilgişayar A.Ş.

Ziya SÖNMEZ  
Proje Müdürü

HALHAZIR HARİTA  
YASADIKLI ASLININ AYNIYDIR.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
13.7.2014 Tarihinde  
1623/663 Mektubuz Tarihinde  
bu planın, Tarihinde 1623/663  
verilmiştir. Çözümlenmez, Devredilmez,  
Her hakkı saklıdır.

1:1000



Ankara Metropolitan Alan'ına ait  
fotogrametrik sayısal halihazır harita inceleme.

MÜŞAVİR	ASKI YETKİLİLERİ				ONAYLAYAN
Denetim/Kontrol	Harita Mühendisleri	Kanal Prj.D.Bek.	Genel Md.Yrd.	Genel Müdür	
04.04.2001 Prof.Dr. Hayrettin GÜRBUZ	Canan ÖZAYDICI	Ali Osman KILICKAYA	Mehmet KARANFİL	Rasim TINGİR	0201 Melih ÖZKÖK Ankara Büyükşehir Bel. Bek.