

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ
LODUMLU (BEYTEPE KÖYÜ)
29173 ADA 14 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU İLAVESİ AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. PLANLAMA ALANI AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ.....	1
1.1.1. AMAÇ	1
1.1.2. KAPSAM.....	1
1.1.3. YASAL DAYANAK.....	1
2. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU.....	2
3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE.....	3
4. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ.....	4
4.1. MÜLKİYET DURUMU.....	4
4.2. ULAŞIM ANALİZİ.....	5
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI.....	6
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	6
5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ANKARA NAZIM İMAR PLANI.....	6
5.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	7
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ TEKLİFİ.....	8

Haritalar

Harita 1:Planlama İlçesinin Ülkedeki Bölgedeki Konumu	2
Harita 2:Yakın Çevre Analizi	3
Harita 3:Planlama Alanı Kadastral Durum	4
Harita 4:Planlama Alanı Ulaşım Analizi.....	5
Harita 5:1/25.000 ölçekli Ankara Nazım İmar Planı	6
Harita 6:Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
Harita 7:1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği.....	9

Tablolar

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	4
---	---

1. GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANI AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ

1.1.1. AMAÇ

Ankara İli Çankaya İlçesi, Lodumlu (Beytepe Köyü) 29173 ada 14 no.ları kapsayan yaklaşık 0,6 hektar büyüklüğündeki alana ilişkin kurgulanan planlama çalışması 21.04.2025 tarihli 18935352 sayılı yazılı T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü yazısında Dünya Bankası tarafından finanse edilen ve Bakanlığımızca yürütülmekte olan Türkiye İklim Akıllı ve Rekabetçi Tarımsal Büyüme Projesi (TUCSAP) kapsamında, krokisi doğrultusunda “Ulusal Toprak Arşivi Binası İnşaatı” yapılacağını belirtmiş olup söz konusu işin ihalesi yapılarak 25.10.2024 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. İnşaat sahası Tarım ve Orman Bakanlığı merkez binasının da bulunduğu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu (Beytepe Köyü – Mahallesi sınırları içerisinde kalan no:55769) 29173 ada 2 parseldir. Söz konusu parselde ifraz edilerek oluşacak olan yeni parsel için Yençok=Z+3 kat olarak plan notu ilavesinin sağlanması ve ruhsat işlemlerinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından tamamlanmasını” talep etmiştir. 12.06.2025 tarihli 19652138 sayılı T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü yazısında Ankara ili Çankaya İlçesi Lodumlu (Beytepe Köyü) 29173 ada 2 parselin ifraz işlemleri tamamlanmış olup, 11/06/2025 tescil tarihli, 60825 yevmiye numarası ile yeni oluşan Ankara ili, Çankaya İlçesi Lodumlu (Beytepe Köyü) 29173 ada 14 parsel için yükseklik bilgisinin en çok (Yençok=Z+3 Kat) olarak plan notu ilavesini sağlanarak, Ulusal Toprak Arşivi Binası İnşaatı için ruhsat işlemlerinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından tamamlanıp bilgi verilmesini talep etmiştir.

1.1.2. KAPSAM

Ankara İli Çankaya İlçesi, Lodumlu (Beytepe Köyü) 29173 ada 14 no.lu parselleri kapsayan alanda 3194 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi ve Açıklama Raporundan oluşmaktadır.

1.1.3. YASAL DAYANAK

Plan yapım sürecinde yasal dayanak 10.07.2018 tarihli 30474 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi 97 (j) maddesidir. Buna istinaden T.C Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na planlar sunulmuştur.

Plan yapım sürecinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri gereği çalışma yapılmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır.

Kuzeyden Konya ve Aksaray, batıdan Eskişehir, güneybatıdan Bolu, güneydoğudan Çankırı Hakkâri illeriyle, doğudan da İran'la sınırlıdır. Anadolu'nun en büyük kapalı havzası olan Ankara Gölü kıyısında toprakları verimli, akarsuları bol, iklim koşulları oldukça elverişli bir yerleşim merkezidir. Dünya'nın hâlâ yaşanılan en eski kentlerinden biridir.

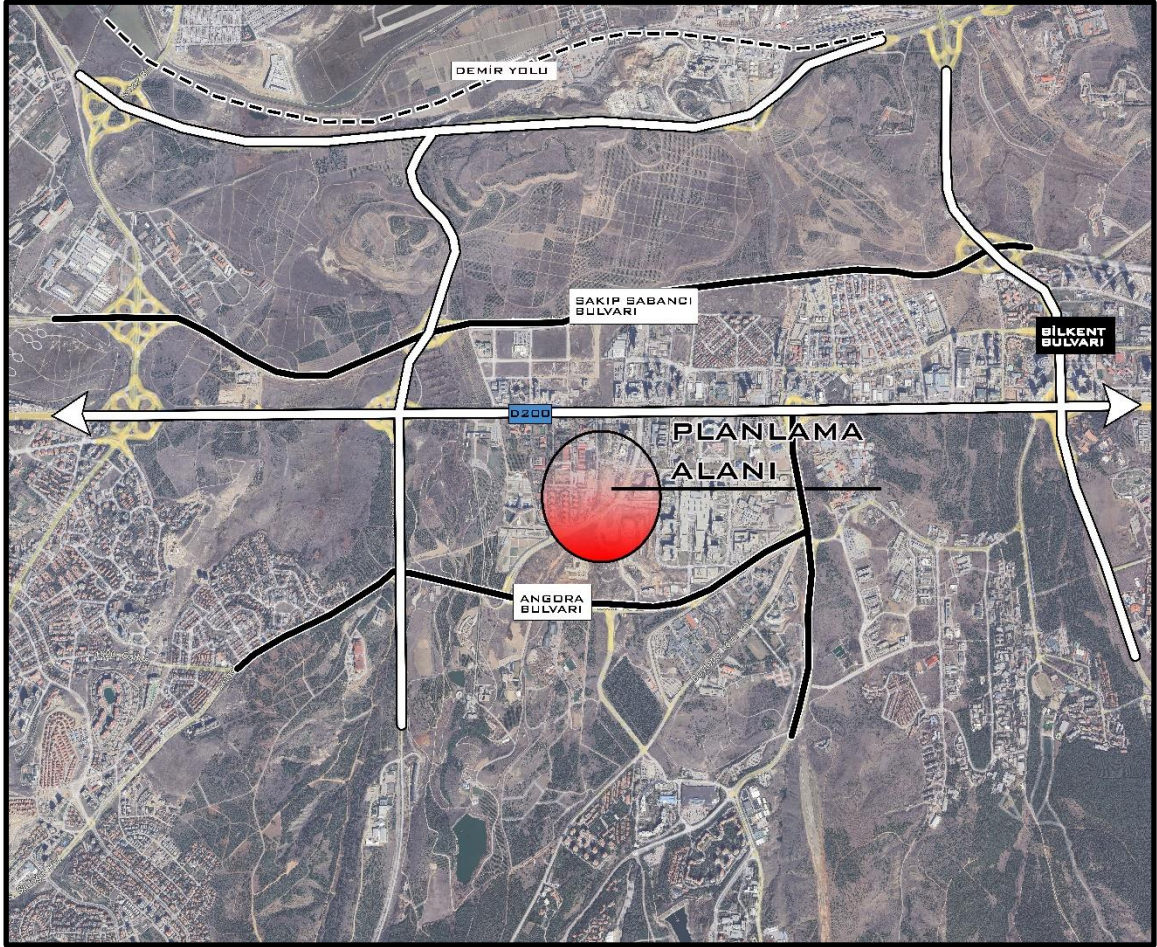


Harita 1: Planlama İlçesinin Ülkedeki Bölgedeki Konumu

Çankaya, Ankara ilinin metropol ilçelerinden biridir. **TÜİK verilerine göre 6 Şubat 2024 tarihi itibarıyla nüfusu 942.553'tür.**

3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE

Ankara İli Çankaya İlçesi, Lodumlu (Beytepe Köyü) 29173 ada 14 no.lu parselleri kapsayan yaklaşık 0,6 hektar büyüklüğündeki alanın yakın çevresi incelendiğinde; bölgenin özellikle Beytepe Kampüsü ile Eskişehir Yolu gibi önemli ulaşım arterlerine yakınlığıyla dikkat çektiği görülmektedir. Söz konusu alan, üniversiteler, kamu kurumları ve ileri teknoloji araştırma merkezlerinin bulunduğu bir bölgede yer almakta olup, stratejik konumu itibarıyla Ankara'nın gelişmekte olan prestijli bölgelerinden biri içinde değerlendirilmektedir.



Harita 2:Yakın Çevre Analizi

4. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

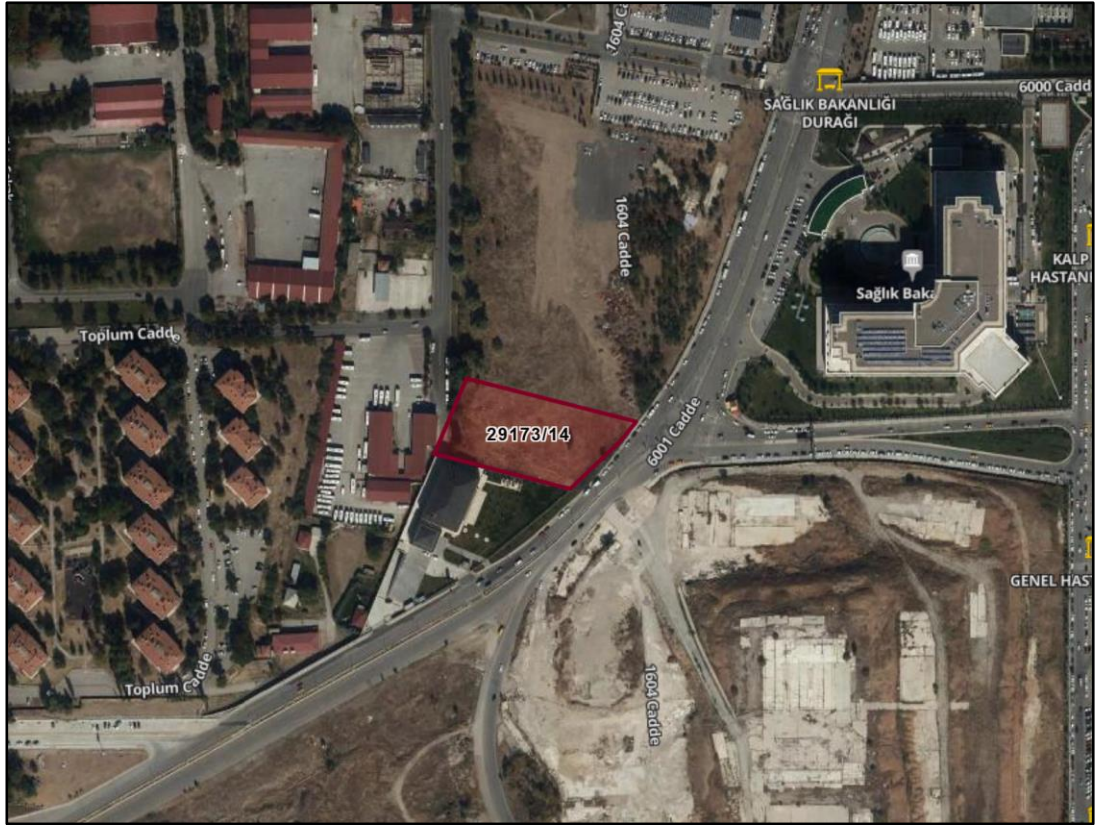
Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin mevcut fiziksel durum ve sosyal yapı analizleri yer almaktadır. Sırayla kadastral durum ve mülkiyet, ulaşım analizi yer almaktadır.

4.1. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Ankara İli Çankaya İlçesi, Lodumlu (Beytepe Köyü) 29173 ada 14 parselinin mülkiyeti “Hazine Müsteşarlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi” aittir.

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

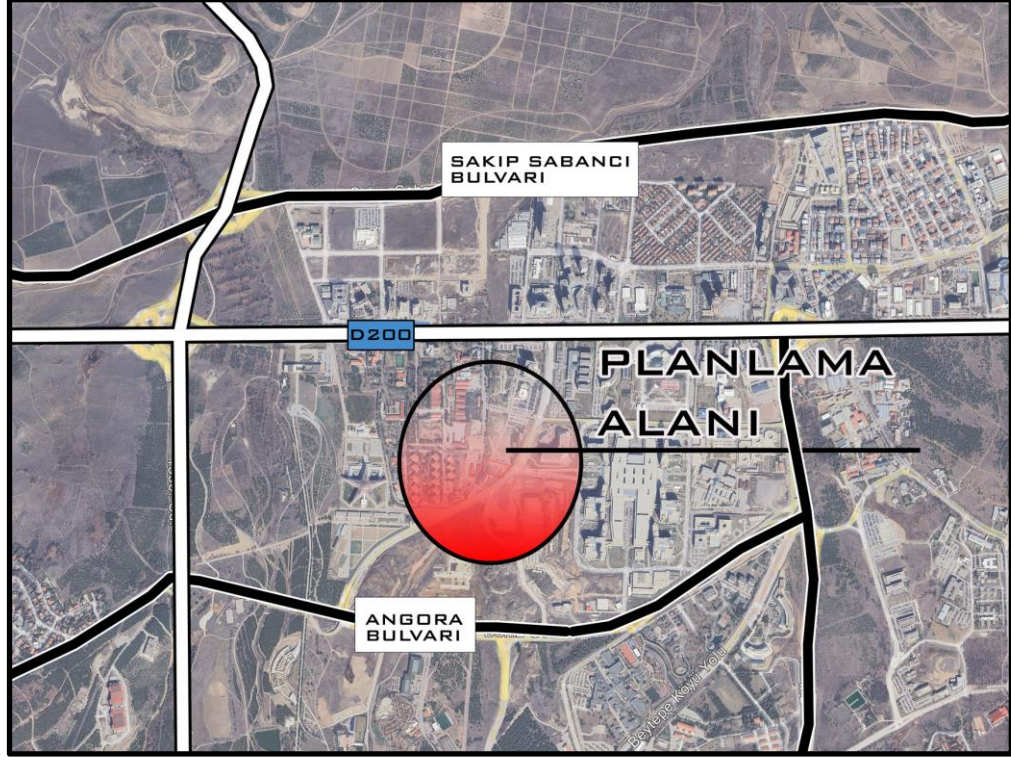
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	MÜLKİYET	ALAN
ANKARA	Çanakkale	Beytepe	29173	14	HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	6.000,00
TOPLAM						6000



Harita 3: Planlama Alanı Kadastral Durum

4.2. ULAşIM ANALİZİ

Planlama alanı, doğusunda Türkan Saylan Bulvarı, kuzeyinde Angora Bulvarı ve güneyinde Dumlupınar (Eskişehir) Bulvarı (D-200 Karayolu) ile çevrili olması sayesinde ulaşım açısından önemli bir konumda yer almakta olup, aynı zamanda Bilkent Metro İstasyonu'na olan yakınlığıyla da toplu taşıma erişimi açısından avantaj sağlamaktadır.



Harita 4:Planlama Alanı Ulaşım Analizi

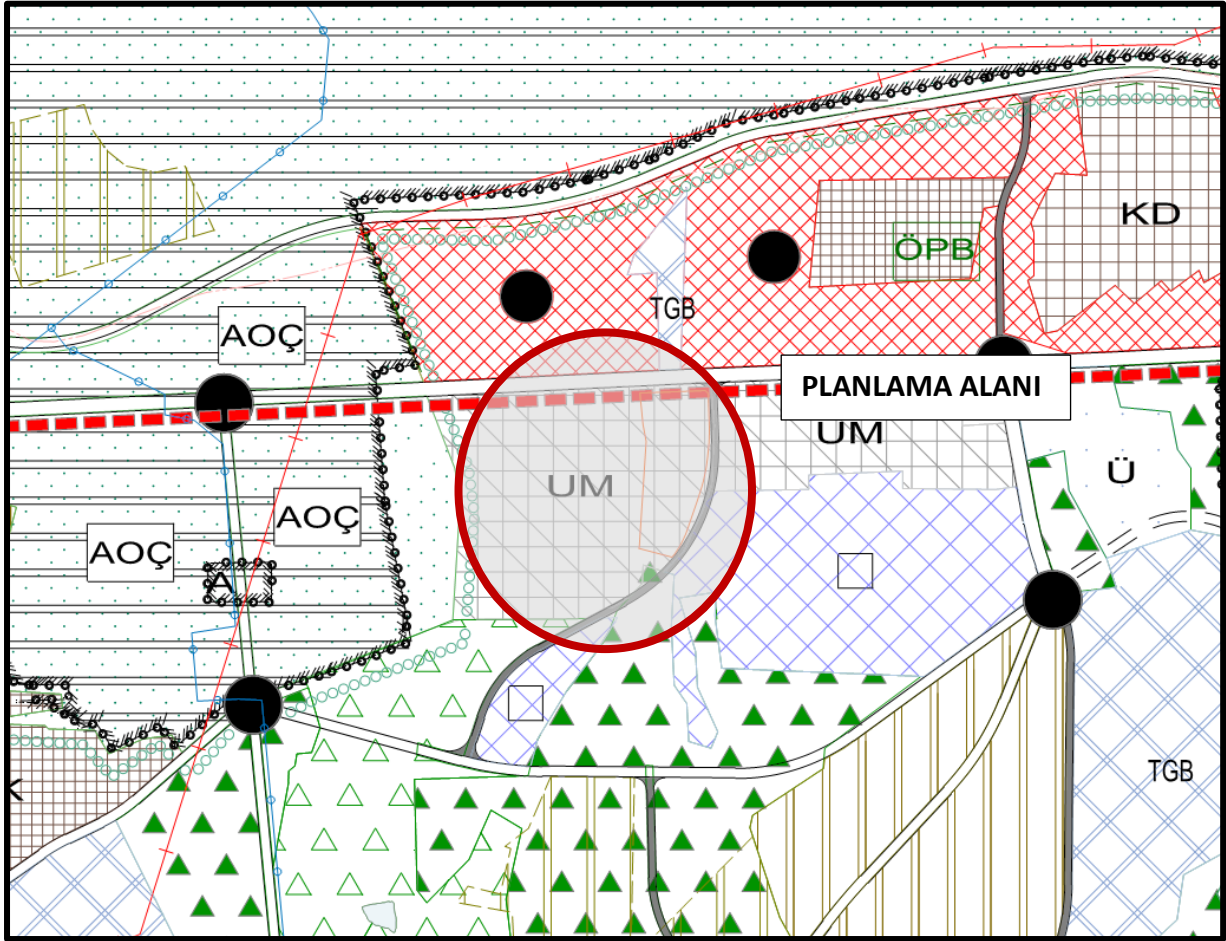
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Ankara 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ANKARA NAZIM İMAR PLANI

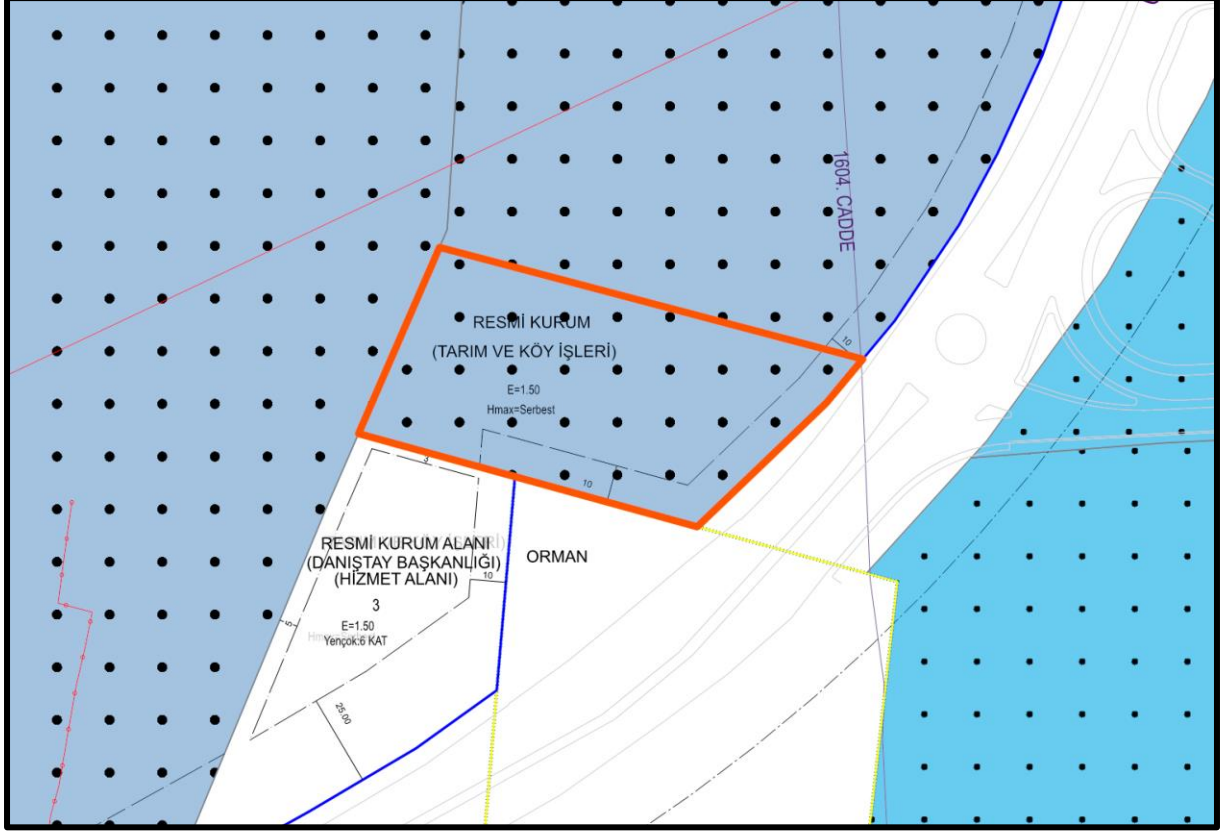
2518.05.2007 tarih ve 1365 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında Ankara İli Çankaya İlçesi, Lodumlu (Beytepe Köyü) 29173 ada 13-14 parselleri içinde bulunduğu Nazım İmar Planında “Resmi Kurum” fonksiyonunda kalmaktadır.



Harita 5:1/25.000 ölçekli Ankara Nazım İmar Planı

5.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı Ankara İli Çankaya İlçesi, Lodumlu (Beytepe Köyü) 29173 ada 13-14 parsellerini kapsamaktadır. Söz konusu parsel resmi kurum alanı (Tarım ve Köy İşleri) kullanımında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları Emsal:1.5'tir. Yençok = Serbesttir.



Harita 6:Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ TEKLİFİ

Planlama alanı Ankara İli Çankaya İlçesi, Lodumlu (Beytepe Köyü) 29173 ada 14 parselidir. 12.06.2025 tarihli 19652138 sayılı T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü yazısında Ankara ili Çankaya İlçesi Lodumlu (Beytepe Köyü) 29173 ada 2 parselin ifraz işlemleri tamamlandığını 11/06/2025 tescil tarihli, 60825 yevmiye numarası ile yeni oluşan Ankara ili, Çankaya İlçesi Lodumlu (Beytepe Köyü) 29173 ada 14 parsel için yükseklik bilgisinin en çok (Yençok=Z+3 Kat) olarak plan notu ilavesini talep etmiştir. Bu amaca ilişkin hazırlanan plan notu ilavesinde

“12-LODURLU (BEYTEPE KÖYÜ) 29173 ADA 14 PARSELDE BULUNAN RESMİ KURUM ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL:1.50 YENÇOK: Z+3 KATTIR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.” notu eklenmiştir.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

- 1- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ve Ankara İmar Yönetmeliği, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Yönetmeliği, 6831/3373 sayılı Orman Kanunu ve Yönetmeliği ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 2- Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 3- Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'na dayanılarak çıkartılan Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 4- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının 14.06.1997 gün ve 23019 sayılı Resimi Gazetede yayımlanan tebliğine uyulacaktır.
- 5- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve ilgili Yönetmeliklere uyulacaktır.
- 6- Planlama alanı 4. derecede deprem bölgesinde bulunduğu için Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 7- 08.06.2007 tarihinde Ankara Valiliği, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarına uyulacaktır. Söz konusu alanda yapılacak yapılar için sondarlı ve laboratuvar deneylerine dayalı zemin etüdü yapılacak, yapılar deney sonuçlarına göre projelendirilecektir.
- 8- Bu plan ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirtilen kamu kullanım kararları plan üzerinde belirtilen kurumlara Maliye Bakanlığınca tahsis edilecektir. Tahsis işlemi, planın onayından itibaren 1 ay içerisinde ayrı ayrı olarak değil tüm kurumlara aynı anda yapılacaktır. Bu planın onayından önce ilgili kurumlara tahsis edilmiş, ancak bu planda ağaçlandırılacak alan kullanımı ayrılan alanlarda tahsis işlemleri aynen devam eder. Ancak bu alanlar ağaçlandırılacak alanlar olup başka bir amaç için kullanılamaz.
- 9- Planda kamu kullanım alanı gözüken alanlarda (TSK, Danıştay, Yargıtay, Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı vb.) hmax: Serbest emsal E: 1.50'dir. Ayrıca bu kullanımlara ilişkin diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi geçerlidir.
- 10- Özel Güvenlik Bölgesi sınırları içerisinde yer alan alanlarda 2565 sayılı Askeri Güvenlik Bölgesi Kanunu ve ilgili Yönetmeliği geçerlidir. Bu sınır içinde yer alan Başbakanlık Harekat Merkezi kullanımı için hmax: 9.50 emsal E: 0.50'dir. Bu alan için diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi geçerlidir.
- 11- Diğer hususlarda 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 2023 Başkent Ankara 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.
- 12- LODUMLU (BEYTEPE KÖYÜ) 29173 ADA 14 PARSELDE BULUNAN RESMİ KURUM ALANINDA YAPILASMA KOŞULLARI EMSAL 1:50 YENÇOK Z+3 KATTIR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

Harita 7:1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi