

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

Kasım 2025

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER.....	2
1.1. PLANLAMA ALANI AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ.....	2
1.1.1. AMAÇ.....	2
1.1.2. KAPSAM.....	2
1.1.3. YASAL DAYANAK.....	2
2. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU.....	3
3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE.....	4
4. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ.....	5
4.1. MÜLKİYET DURUMU.....	5
4.2. ULAŞIM ANALİZİ.....	6
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI.....	7
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ANKARA NAZIM İMAR PLANI.....	7
5.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	8
6. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ TEKLİFİ.....	10

Haritalar

Harita 1:Planlama İlçesinin Ülkedeki Bölgedeki Konumu.....	3
Harita 2:Yakın Çevre Analizi.....	4
Harita 3:Planlama Alanı Kadastral Durum.....	5
Harita 4:Planlama Alanı Ulaşım Analizi.....	6
Harita 5:1/25.000 ölçekli Ankara Nazım İmar Planı.....	7
Harita 6:Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	8
Harita 7:Teklif 1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi.....	11

Tablolar

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	5
--	---

Şekiller

Şekil 1:Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi.....	9
--	---

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 İl.çesi, 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. B iş ve işlemler tamamlanmıştır ancak binaların kot alacağı yerler hakkında ruhsat iş ve işlemlerinde ilerlenememişti. Bu amaç ile yeniden plan notu ilavesi hazırlanmıştır.

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.

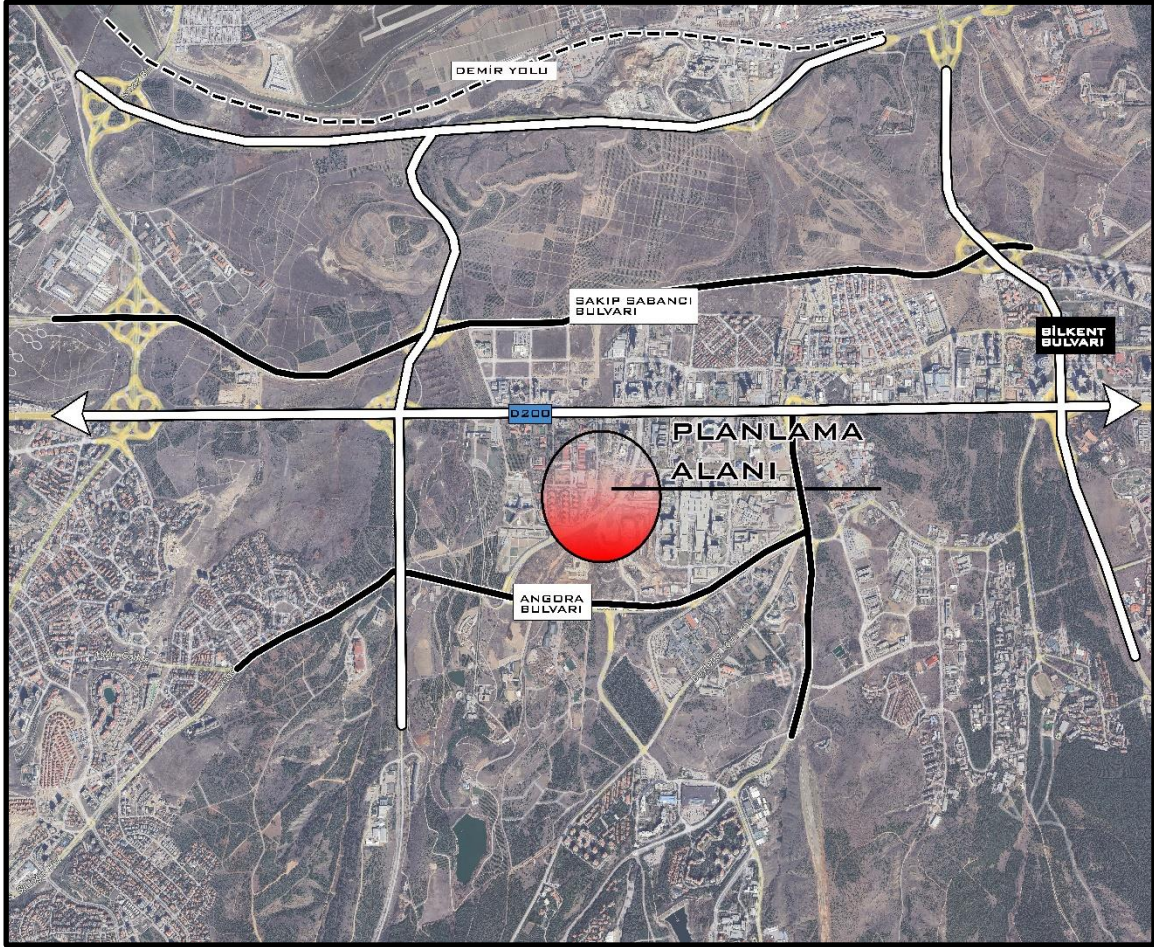


Harita 1: Planlama İlçesinin Ülkedeki Bölgedeki Konumu

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

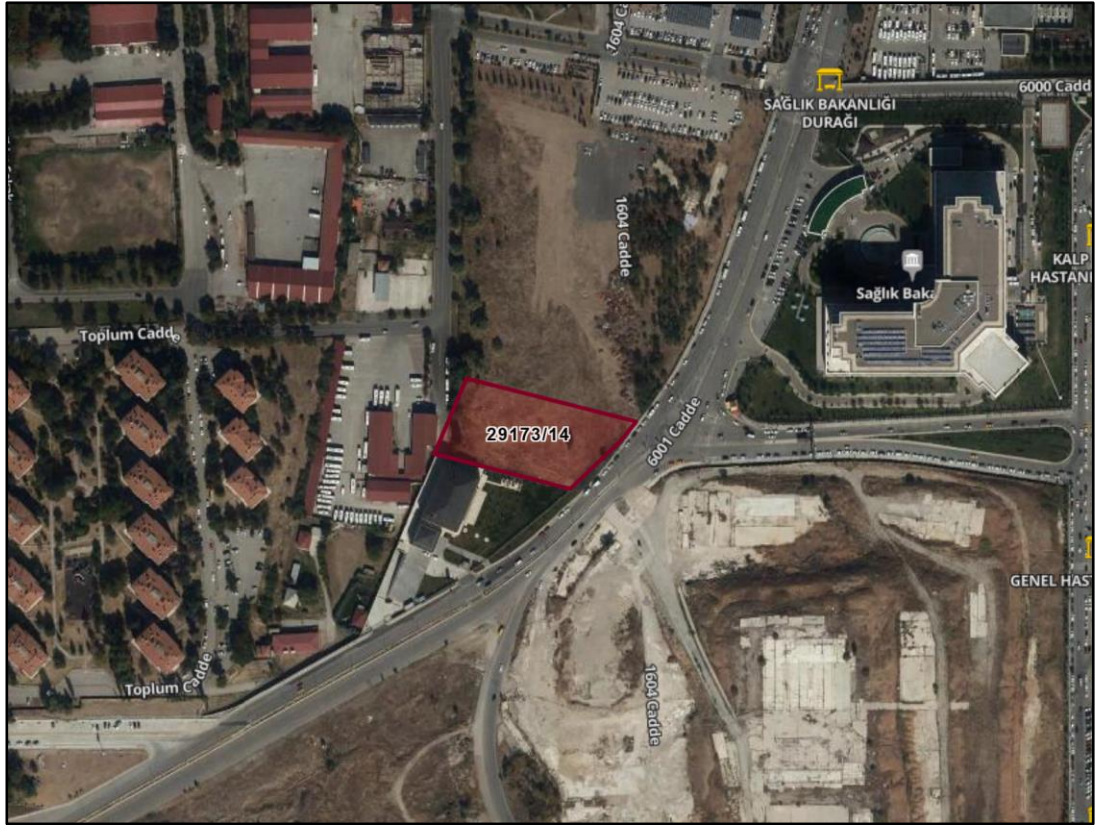
Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin mevcut fiziksel durum ve sosyal yapı analizleri yer almaktadır. Sırayla kadastral durum ve mülkiyet, ulaşım analizi yer almaktadır.

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

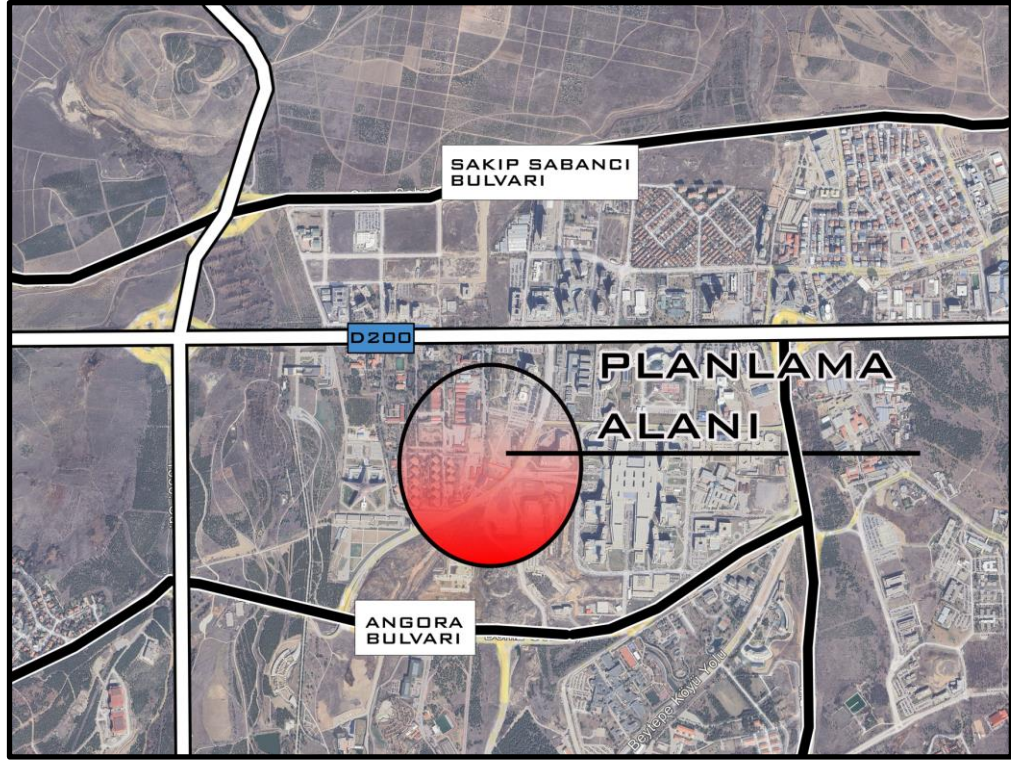
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	MÜLKİYET	ALAN
ANKARA	Çanakkale	Beytepe	29173	14	HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	6.000,00
TOPLAM						6000



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

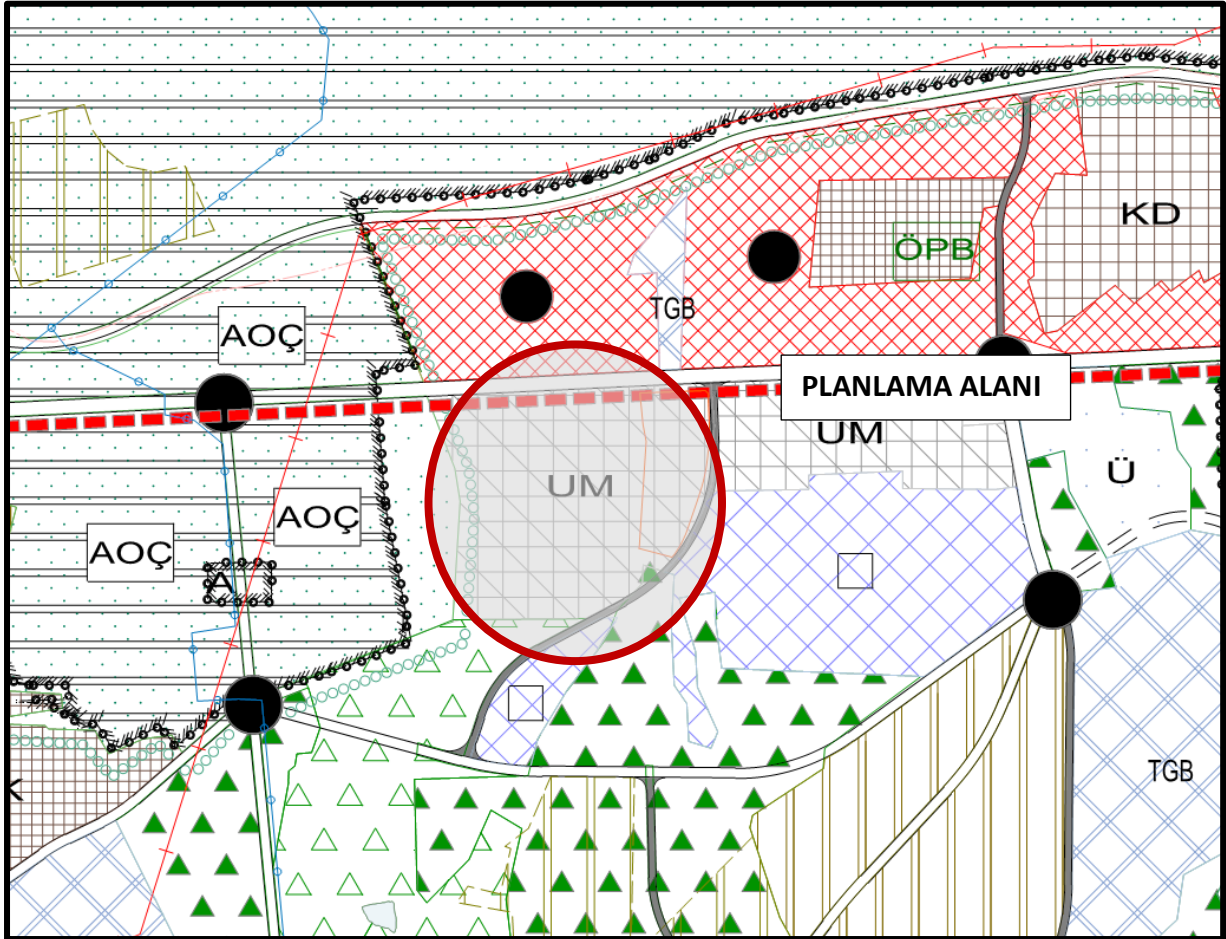
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

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

18.05.2007 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

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 Resmî Gazetede yayımlanan tebliğine uyulacaktır.
- 5- 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve ilgili Yönetmeliklere uyulacaktır.
- 6- Planlama alanı 4. derecede deprem bölgesinde bulunduğundan 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 kullanımına 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 Askerî 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 YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL 1.50 YENÇOK Z+3 KATTIR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

ANKARA-129-a-15-c-2-b

Ankara Büyükşehir Belediyesi

Şekil 1: Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi

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

Planlama alanı Ankara İli Çankaya İlçesi, Lodumlu (Beytepe Köyü) 29173 ada 14 parselle ilişkin ruhsat iş ve işlemlerin sırasında herhangi bir durum ile karşılaşma olasılığında plan notu talep edilmektedir. Bu plan notu, bir imar planı uygulaması sırasında arazi kotlarının (yüksekliklerinin) nasıl düzenleneceğini ve binaların giriş kotlarının nasıl belirleneceğini açıklamaktadır. Temel amaç, yol kotu ile parsel zemininin uyumlu bir şekilde düzenlenmesi ve binaların çevreyle daha bütünleşmiş bir şekilde konumlandırılmasıdır.

“13. PLANLAMA ALANINDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

14. RUHSATLANDIRMAYA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YÜRÜTÜLÜR.” notu eklenmiştir.

1/1000 ÖLÇEKLİ LODUMLU UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

	PLAN ONAMA SINIRI
	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ
	ÖZEL GÜVENLİK SINIRI
	METRO İSTASYONU
	YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSLERİ VE KAMPÜS ALANLARI
	SAĞLIK TESİS ALANI (SAĞLIK KAMPÜSÜ)
	RESMÎ KURUM ALANI
	İBADET YERİ
	ASKERİ ALAN
	AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR
	ORMAN ALANLARI
	ENERJİ NAKİL HATTI
	GÖLET ALANI
	ORMAN SINIRI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

- 1- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikler, 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 çıkarılan Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 4- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının 14.06.1997 gün ve 23019 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan tebliğine uyulacaktır.
- 5- 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve ilgili Yönetmeliklere uyulacaktır.
- 6- Planlama alanı 4. derecede deprem bölgesinde bulunduğundan Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 7- 08.06.2007 tarihinde Ankara Valiliği, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı afet işleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarına uyulacaktır. Söz konusu alanda yapılacak yapılar için sondaj 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 kullanılmayan alanlarda tahsis işlemleri aynen devam eder. Ancak bu alanlar ağaçlandırılacak alanlar olup başka bir amaç için kullanılmaz.
- 9- Planda kamu kullanım alanı özükken 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 Askerî Güvenlik Bölgesi Kanunu ve ilgili Yönetmeliği geçerlidir. Bu sınırlar içinde yer alan Başbakanlık Harekat Merkezi kullanım 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 PARSELEDE BULUNAN RESMÎ KURUM ALANINDA YAPILAN KİŞİLERİ EMSAL 1,50 YENİCOK Z+3 KATTIR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

- 13- PLANLAMA ALANINDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA ARAZI KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENİBİLİR DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERİLECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.
- 14- RUHSATLANDIRMAYA YONELİK İŞ VE İŞLEMLER ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YÜRÜTÜLÜR.

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