



**2023 BAŞKENT ANKARA 1/25.000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU  
(YENİMAHALLE İLÇESİ, VARLIK MAHALLESİ  
9011 ADA 9, 10 VE 11 PARSEL)**

**Aralık - 2019  
(Kapak Dâhil 7 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



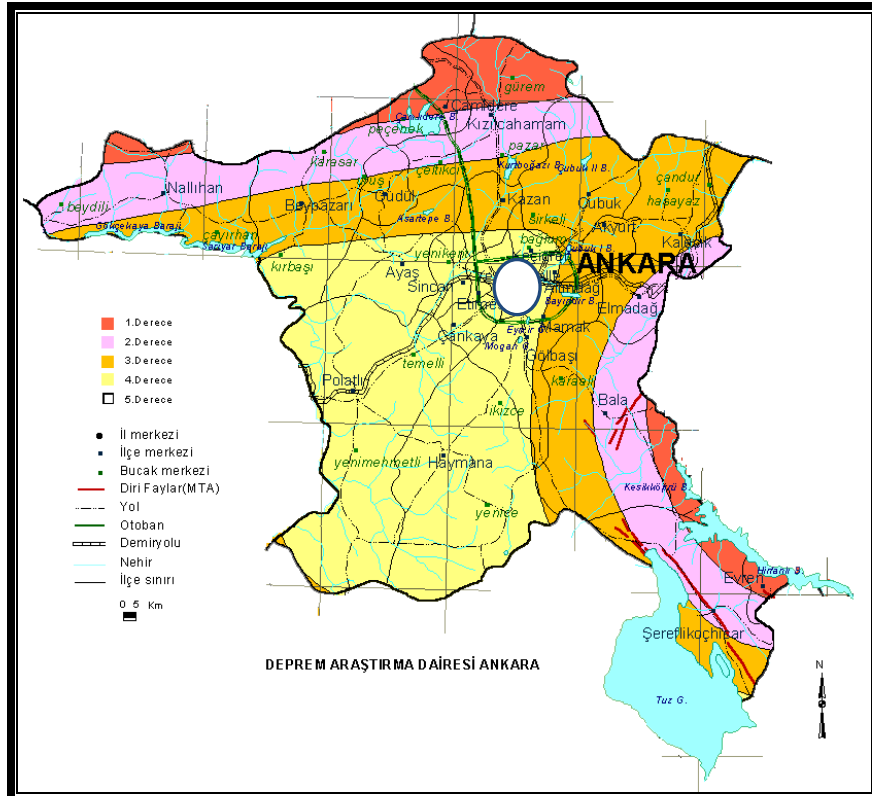
Bahse konu alan mevcutta Varlık Mahallesinde DSİ Bölge Müdürlüğü kampüsü içerisinde yer almakta olup taşınmazın orta kısmında boruların depolandığı alan bulunmakta taşınmazın geri kalan kısmında ise ambarlar yer almaktadır. Planlama alanına ana ulaşım olarak; Tazminat Caddesi ve meri imar planlarında 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, Mekansal Planlar Yapım Yönetmelięi ve ilgili diğer yönetmeliklerde belirtilen hükümlere uyulması koşuluyla plan çalışmalarını 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 çalışmalarını 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; Önlemler 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.

### **E) PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

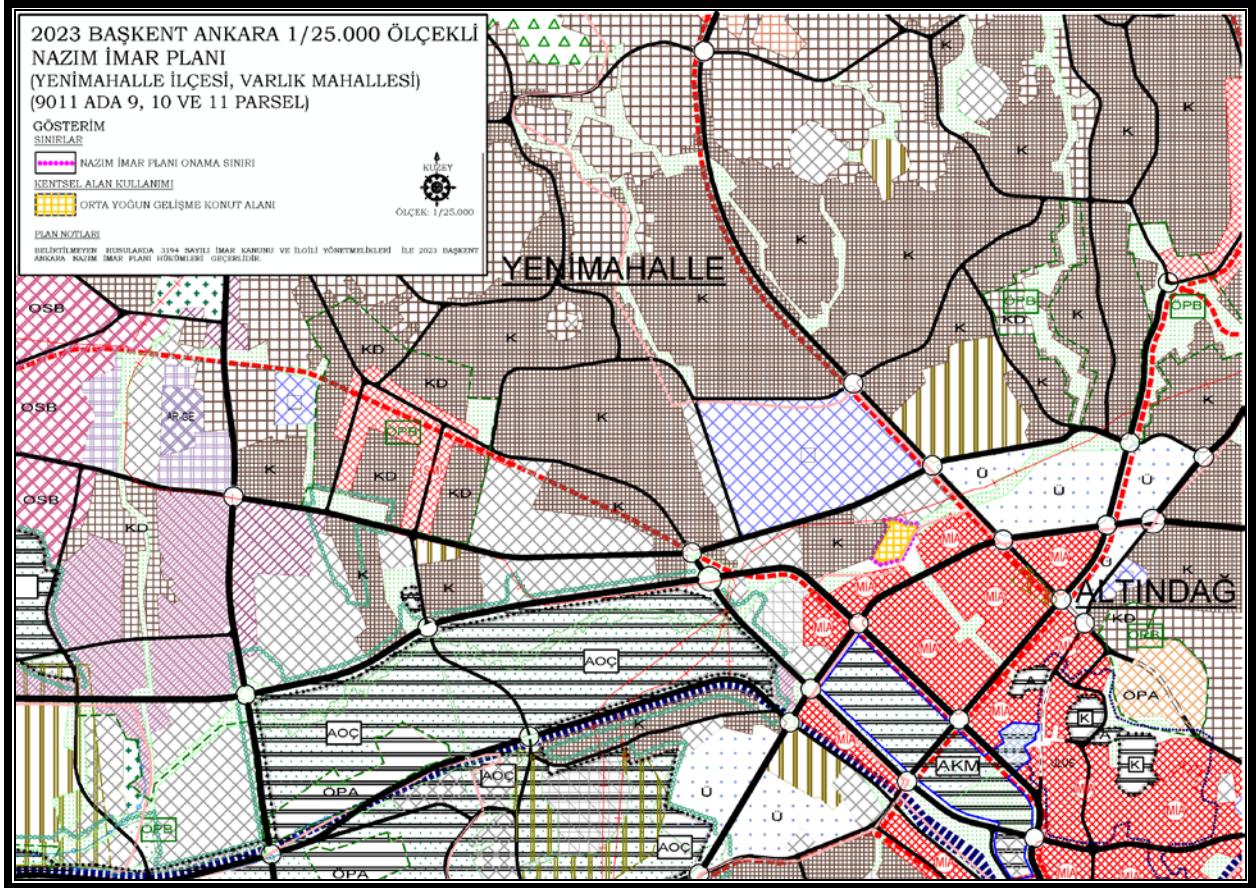
Planlama çalışmalarının amacı; meri imar planı doğrultusunda konut ve sosyal donatı uygulamalarının tamamlandığı taşınmazların ve yakın çevresinin ilgili yönetmelikler dikkate alınarak mekânsal planların hazırlanmasıdır.

## F) PLANLAMA KARARLARI

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesinde bulunan plansız konumda ve atıl durumda kalmış mülga 9011 ada 3 parselin (9011 ada 4, 5 ve 6 parsel) 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 1/25.000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında planlama alanı ve yakın çevresine erişim sağlayan ulaşım bağlantıları değiştirilmemiş olup taşınmazın bulunduğu bölge yakın çevresine yönelik yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kullanım ve yoğunluk kararlarına uyumlu olacak şekilde olarak orta yoğun konut alanı olarak planlanmıştır.

**Şekil 4:** 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı





2023 BAŞKENT ANKARA  
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
(YENİMAHALLE İLÇESİ, VARLIK MAHALLESİ)  
(9011 ADA 9, 10 VE 11 PARSEL)

129B1

Dosya No : 060134421  
Plan No : N.I.P. 06992416  
Ölçek : 1/25000

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan  
Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 9011  
Ada, 9, 10 ve 11 Parsellerine İlişkin "1- paftalık 1/25000  
ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı  
Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Hükümleri ile  
3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi uyarınca re'sen  
onaylandı.

T.C.  
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.

TÜRKİYE 1 : 25 000

ANKARA - İ 29 - b 1

SERİ/SERIES K-816  
PAFTA SHEET İ 29 - b 1  
BASKI EDITION 3 - THKG

ÖZEL İŞARETLER  
Legend

2023 BAŞKENT ANKARA 1/25.000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI  
(YENİMAHALLE İLÇESİ, VARLIK MAHALLESİ)  
(9011 ADA 9, 10 VE 11 PARSEL)

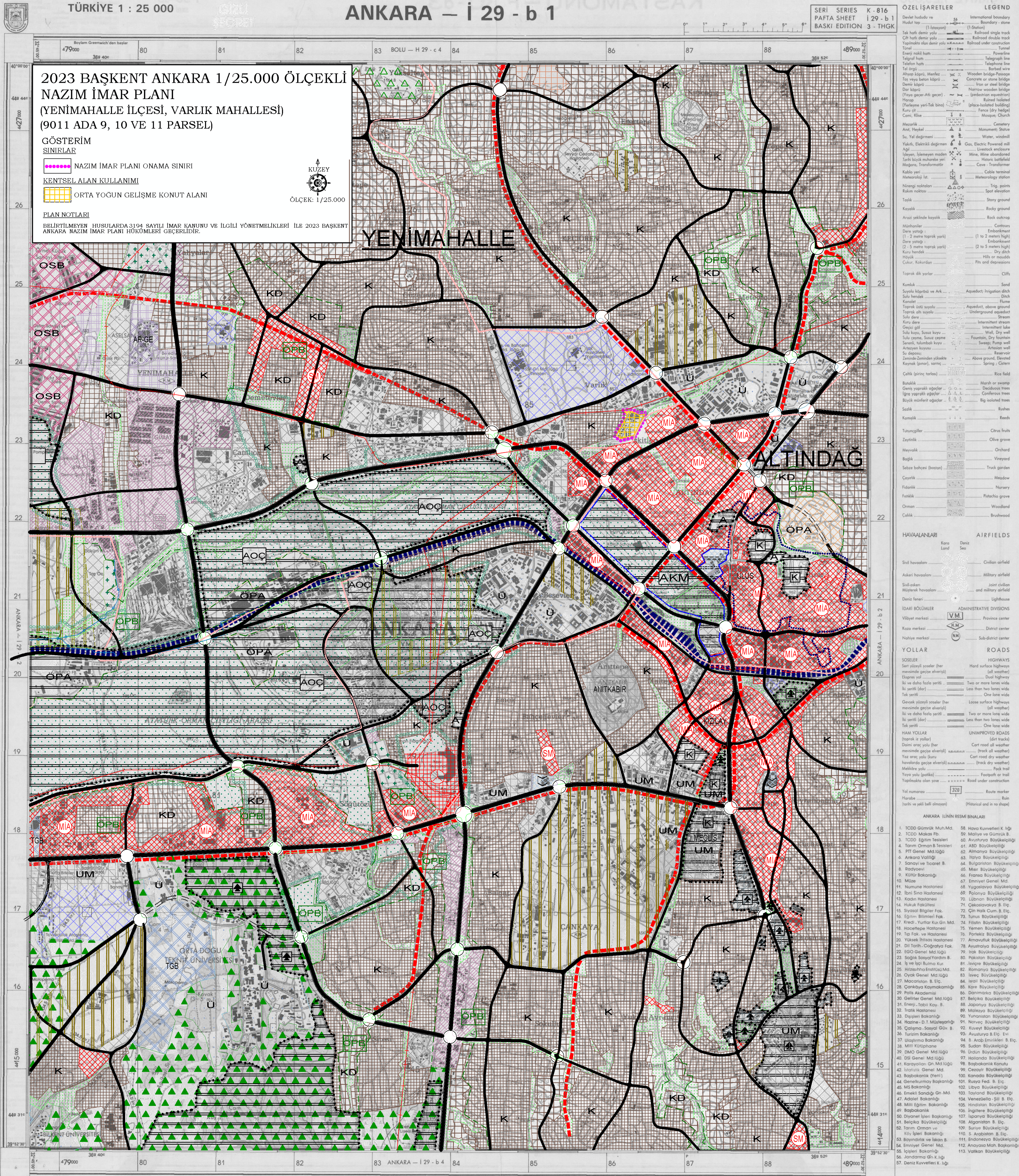
GÖSTERİM  
SINIRLARI

- NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- KENTSEL ALAN KULLANIMI
- ORTA YÜZGÜN GELİŞİME KONUT ALANI

PLAN NOTLARI

BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE 2023 BAŞKENT ANKARA NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

ÖLÇEK: 1/25.000



GRID BÖLGE İŞARETİ  
GRID ZONE IDENTIFICATION

BU PAFTADA 88 VE 100 METRE  
KARŞILIKLI BİLEŞİM İÇİN  
36 S

TO GIVE A STANDARD REFERENCE ON  
SHEET TO NEAREST 100 METERS

MÜNHALİKLER 10 METREDE BİR GEÇİRLİMİŞTİR  
CONTOUR INTERVAL 10 METERS

Ölçek - Scale 1:25 000

DEĞERLEME DİYAGRAMI  
COMPARATION DIAGRAM

YERİNİN GENEL KOMUTANLIĞI  
GENERAL COMMAND OF THE TERRITORY

PAFTA MEZENSİNDE  
MEAN DECLINATION FOR 1994