



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

**Aralık - 2019
(Kapak Dâhil 8 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 m² 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 m² 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



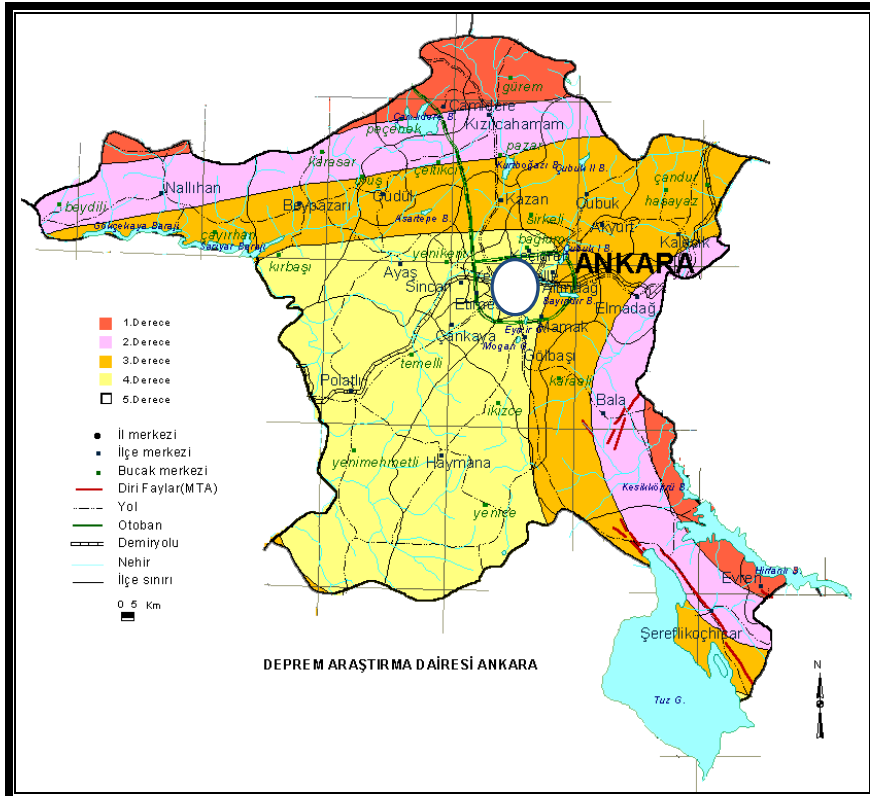
Bahse konu alan mevcutta Varlık Mahallesinde DSİ Bölge Müdürlüğü kampüsü içerisinde yer almakta olup taşınmazın orta kısmında boruların depolandığı alan bulunmakta taşınmazın geri kalan kısmında ise ambarlar yer almaktadır. Planlama alanına ana ulaşım olarak; Tazminat Caddesi ve meri imar planlarında 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 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 m³/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 bitişiğinde 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 nazım imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan nazım 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 nazım imar planında taşınmazların güneyinden ve kuzey-güney istikameti boyunca geçen 25, 20 ve 10 metre genişlikte önerilmiş olan taşıt yollarından sağlanmaktadır.

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.

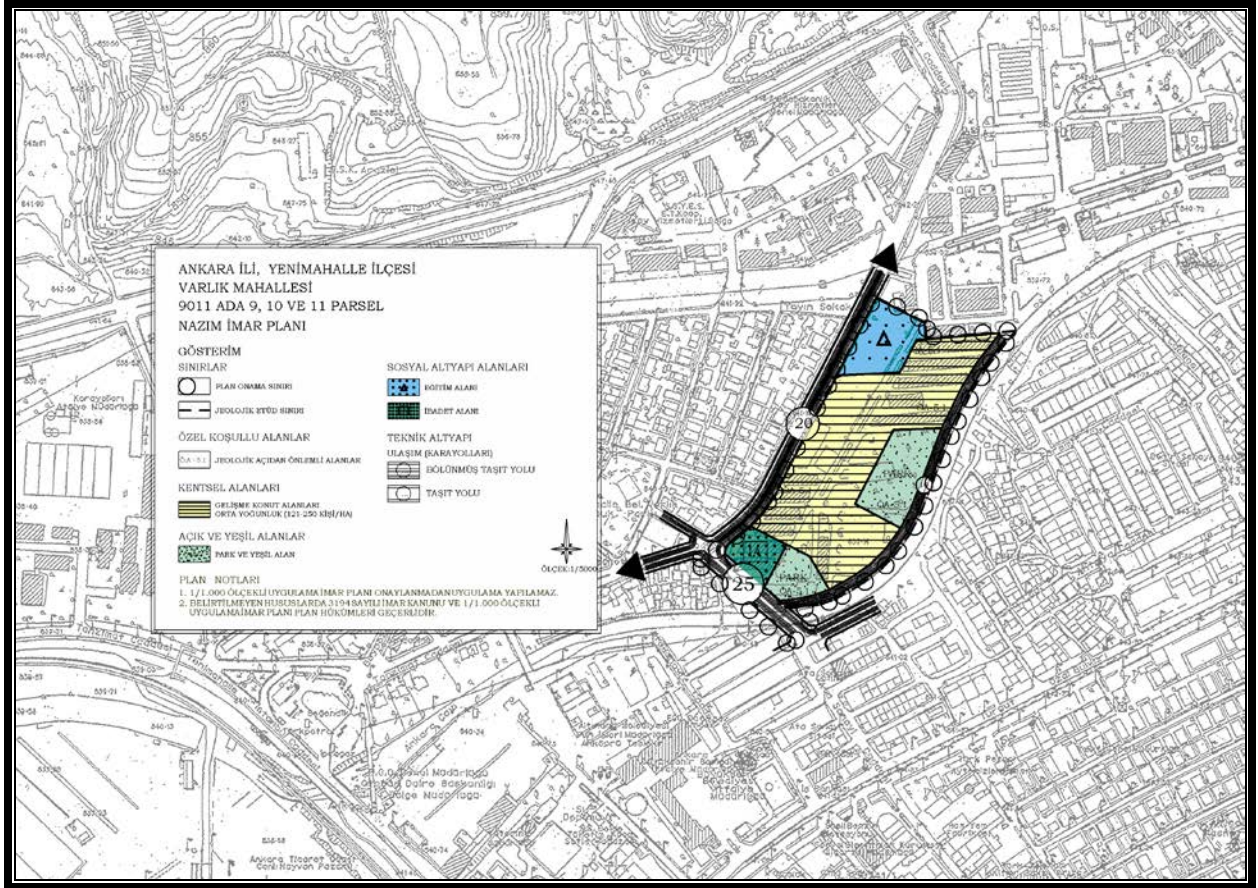
Planlama alanı sınırları içerisinde 3.4 ha büyüklüğünde orta yoğunlukta gelişme konut alanı tasarlanmıştır.

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.

Buna göre planlama alanı içerisinde, gerek planlama alanına gerekse yakın çevresine hizmet verecek nitelikte; 0.57 ha büyüklüğünde Eğitim Tesisleri Alanı, 0.29 ha büyüklüğünde İbadet Alanı, 1.05 ha büyüklüğündeki alan ise yol ve meydan olarak kamusal kullanıma terkedilmiştir. Ayrıca planlama alanı ve yakın çevresinde ihtiyaç duyulan açık ve yeşil alanların karşılanmasını teminen toplam 0.85 ha büyüklüğünde Park Alanı önerilmiştir.

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 parselin (9011 ada 4, 5 ve 6 parsel) 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 taşıt yolu önerilmiştir.

Şekil 4: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı





ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ
VARLIK MAHALLESİ
9011 ADA 9, 10 VE 11 PARSEL
NAZİM İMAR PLANI
ÖLÇEK : 1/5.000

129B02C

Dosya No : 060134421
Plan No : N.I.P. 06656734
Ölçek : 1/5000

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 9011 Ada, 9, 10 ve 11 Parsellere ilişkin -1- paftalık 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 1 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.

ANKARA-129-b-02-c

ANKARA-129-b-02-b

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

GÖSTERİM

SINIRLAR

○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

--- JEOLÖJİK ETÜD SINIRI

ÖZEL KOŞULLU ALANLAR

Ö.A - 5.1 JEOLÖJİK AÇIDAN ÖNEMLİ ALANLAR

KENTSEL ALANLARI

/// GELİŞME KONUT ALANLARI
ORTA YOĞUNLUK (121-250 KİŞİ/HA)

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

■ PARK VE YEŞİL ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

▲ EĞİTİM ALANI

■ İBADET ALANI

TEKNİK ALTYAPI

UULAŞIM (KARAYOLLARI)

○ BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU

○ TAŞIT YOLU



ÖLÇEK:1/5000

PLAN NOTLARI

- 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ANKARA-129-b-02-d

ANKARA-129-b-07-b

02a	02b	02c
02d	02e	02f
02g	02h	02i

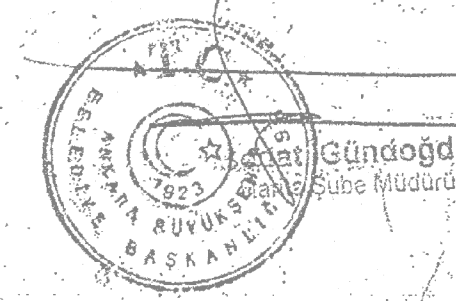
Ağustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından
Fotogrametri yöntemiyle üretilmiş ve Eylül-Ekim
1999 tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir.
Eşyaksellik eğrileri arası 1 metredir.
Yapılar sıcak çizgileriyle gösterilmiştir.
Yapımcı firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

Ziya SÖNMEZ
Proje Müdürü

1:5000

HALİHAZIR HARİTA
TASDİKLİ ASLİNIN AYNIYDIR.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BASKANLIĞI
129.B.Ş.2.C. Paftası (genel)
bu pafta, 12.08.2008 tarihinde
verilmiştir. Çöğeltilemez, Devredilemez,
Her hakta saklıdır.



Ankara Metropolitan Alanına ait
fotogrametrik sayısal halihazır harita inşaatı.

MÜSAVİR	ASKI YETKİLLERİ			ONAYLAYAN
Ölçü Kontrolü	Harita Mühendisi	Kandirli, Bşk.	Genel Md. Yrd.	Genel Müdür
Z. U. / M. / 2008 Prof. Dr. Hayrettin GÖRBOZ	Canan ÖZTAZICI	Ali Canan KILIÇKAYA	Mehmet KARAFİR	Rasim TINGIR
				Ankara Büyükşehir Bel. Bşk. İ. M. / H. / 02.08.2008 Rasim TINGIR