

**ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ,
ORMAN ÇİFTLİĞİ MAHALLESİ
8221 ADA 7 ve 8 NOLU PARSELLER
(ESKİ 6 NOLU PARSEL)
2023 BAŞKENT ANKARA
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ,
ORMAN ÇİFTLİĞİ MAHALLESİ,
8221 ADA 7 VE 8 NOLU PARSELLER (ESKİ 6 NOLU PARSEL)
2023 BAŞKENT ANKARA NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Konumu:

Hazırlanan imar planı Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi 8221 ada 7 ve 8 nolu parseller 1/25000 ölçekli Ankara I29-B-1 paftasında Y: 484226-484404 ve X: 4425129-4425028 koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanın batısında 30 metre genişliğinde İvedik Caddesi, kuzeyinde Gazi Osman Paşa İlk ve Ortaokulu, güneyinde İvedik metro istasyonu bulunmaktadır.

Planlama alanı Ankara kent merkezine(Kızılay) kuş uçuşu yaklaşık 6 km. mesafededir.

Plan Durumu:

Üst Ölçek Plan Durumu:

Planlamaya konu parseller üzerinde daha önceden tespit edilerek yıkılmış olan riskli yapılar ihtiva etmesi açısından 2017 yılında yürürlüğe giren 2038 Ankara Çevre Düzeni Planındaki Afet Tehlikeli Alanlar başlıklı 9.8.maddesi incelendiğinde; " ... Afete Duyarlı Planlama; afet tehlike ve risklerini göz önüne alarak, afetin önlenmesi ve zararlarının azaltılmasına yönelik yaklaşımları içermektedir. Afete duyarlı planlamanın temel özelliği, kent planlamasında sağlıklı, güvenli yaşanabilir yaklaşımlar içermesidir. Yaşanabilir bir çevrenin oluşması için, planın sorun çözücü dinamik bir süreç olarak tasarlanması, risk azaltıcı önlemlerin planlamada yer alması sağlanmalıdır." şeklinde plan hükmü göze çarpmaktadır.

Ayrıca Plan Açıklama Raporunun 102.sayfasındaki 4.1.4 Afete Maruz Riskli Alanlar başlığı altında, Ankara'nın afet durumu ayrı bir alt başlıkta irdelenerek, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılan uygulamalar hakkındaki usul ve esaslara atıfta bulunularak "... Bu Kanun

kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan çalışmalar sonucunda afet riski taşıyan alanlar tespit edilmiş olup ... riskli alanlardaki yapılar yıkılarak yeni yerleşim alanlarında, güvenli bir yaşam için ulusal veya uluslararası mühendislik standartlarına uygun yapılar yeniden inşa edilecektir." Denilmek suretiyle üst ölçekli planın riskli yapılara ilişkin bakış açısı net bir şekilde ifade edilmiştir.

Alt Ölçek Plan Durumu:

8221 ada 7 ve 8 nolu parseller(eski 6 parsel) onaylı imar planında Yençok:12.50 m yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı kullanımında kalmakta iken, üzerinde 72 adet konutun bulunduğu binaların Riskli Yapı olarak belirlenmesi neticesinde parsel üzerindeki yapılarda nitelik dönüşümünün sağlanabilmesi amacıyla 2018 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi, 6306 sayılı Kanunu'nun 6 maddesinin 6. bendi ile 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 18 maddesinin 2(a) bendi, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7.maddesinin (e) bendi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca re'sen onaylanan imar planı değişikliği ile 9030 m² büyüklüğündeki parselin 7590 m² lik kısmının kullanımı E: 1.80 Yençok: 45.50 m. (14 Kat) yapılanma koşullu Ticaret-Konut Alanı olarak değiştirilmiştir. Ticaret Konut alanında inşaat alanının maksimum %80'inin konut olarak kullanılması belirlenmiş ve konut sayısı 108 olarak önerilmiştir. Bu doğrultuda mevcut duruma göre 36 adet konut artışı öngörülmüş olup, Yenimahalle ilçesinin ortalama hane büyüklüğü olan 3.12 değerine göre nüfusta yaklaşık 110 kişi artış hesaplanmıştır. Artan nüfus için parselin batı ucunda 1440 m² Park Alanı ayrılmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği doğrultusunda parselasyon planı onaylanarak, Ticaret-Konut alanı kullanımında kalan 7590 m² büyüklüğündeki alan 7 nolu parsel olarak tescil edilerek parsel üzerinde inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Ancak sonraki süreçte onaylı imar planı değişikliğine dava açılmış olup, Ankara 5.İdare Mahkemesinin 19.09.2019 tarih ve E:2018/1818, K;2019/1691 sayılı kararı ile onaylanan planlar iptal edilerek parsel plansız durumda kalmıştır.

Jeolojik Durum

Planlamaya konu parsel için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Raporu Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 22.12.2017 tarihinde onaylanmış olup, söz konusu raporda planlama alanı "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alan (Ö.A.5-1) olarak değerlendirilmiştir.

Planlama Gerekçesi:

Mahkeme kararı neticesinde plansız durumda kalan parsel üzerindeki plansızlığın giderilerek iptal edilen plan değişikliği öncesi riskli yapılarda oturan hak sahiplerinin nitelikli konut ihtiyaçlarının karşılanması yönünde inşaat faaliyetlerinin tamamlanabilmesi ve bu doğrultuda mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla imar planı hazırlanmasına gerek duyulmuştur.

Planlama Kararları:

Hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile, mahkeme iptal kararında belirtilen olumsuzlukların giderilmesi noktasında 8221 ada 7 nolu parseli kapsayan bölge için mevcut 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki "K" notasyonu "KD" (Kentsel Dönüşüm Öngörülen Alanlar) şeklinde değiştirilmiştir.

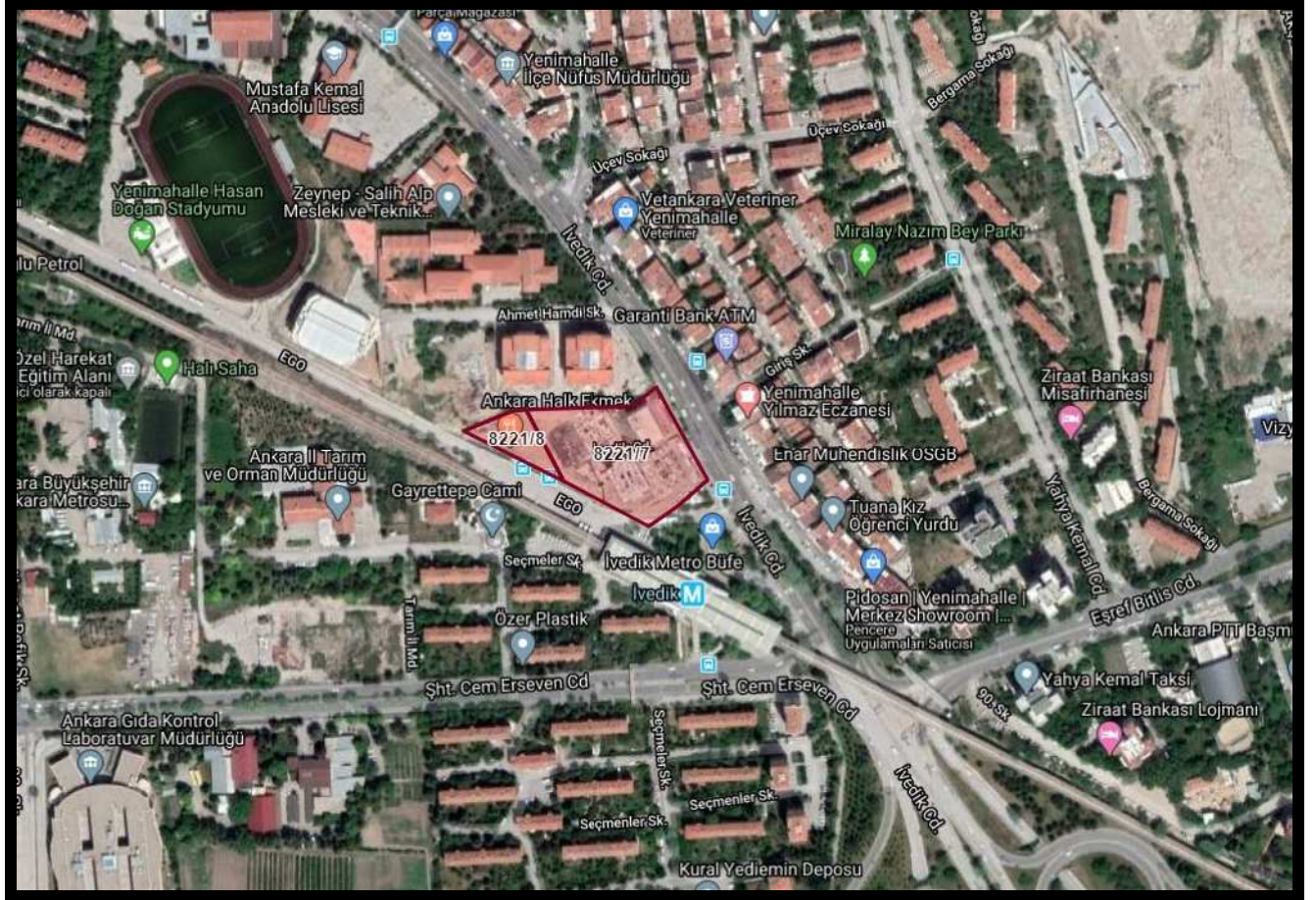
**ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ,
ORMAN ÇİFTLİĞİ MAHALLESİ
8221 ADA 7 ve 8 NOLU PARSELLER
(ESKİ 6 NOLU PARSEL)
NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ,
ORMAN ÇİFTLİĞİ MAHALLESİ,
8221 ADA 7 VE 8 NOLU PARSELLER
(ESKİ 6 NOLU PARSEL)
NAZIM İMAR PLANI**

Konumu:

Hazırlanan imar planı Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi 8221 ada 7 ve 8 nolu parseller 1/5000 ölçekli Ankara I29-B-02-D paftasında Y: 484226-484404 ve X: 4425129-4425028 koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanın batısında 30 metre genişliğinde İvedik Caddesi, kuzeyinde Gazi Osman Paşa İlk ve Ortaokulu, güneyinde İvedik metro istasyonu bulunmaktadır.

Planlama alanı Ankara kent merkezine (Kızılay) kuş uçuşu yaklaşık 6 km. mesafededir.



Resim 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Plan Durumu:

Üst Ölçek Plan Durumu:

Planlamaya konu parseller üzerinde daha önceden tespit edilerek yıkılmış olan riskli yapılar ihtiva etmesi açısından 2017 yılında yürürlüğe giren 2038 Ankara Çevre Düzeni Planındaki Afet Tehlikeli Alanlar başlıklı 9.8.maddesi incelendiğinde; “ ... Afete Duyarlı Planlama; afet tehlike ve risklerini göz önüne alarak, afetin önlenmesi ve zararlarının azaltılmasına yönelik yaklaşımları içermektedir. Afete duyarlı planlamanın temel özelliği, kent planlamasında sağlıklı, güvenli yaşanabilir yaklaşımlar içermesidir. Yaşanabilir bir çevrenin oluşması için, planın sorun çözücü dinamik bir süreç olarak tasarlanması, risk azaltıcı önlemlerin planlamada yer alması sağlanmalıdır.” şeklinde plan hükmü göze çarpmaktadır.

Ayrıca Plan Açıklama Raporunun 102.sayfasındaki 4.1.4 Afete Maruz Riskli Alanlar başlığı altında, Ankara'nın afet durumu ayrı bir alt başlıkta irdelenerek, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılan uygulamalar hakkındaki usul ve esaslara atıfta bulunularak “... Bu Kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan çalışmalar sonucunda afet riski taşıyan alanlar tespit edilmiş olup ... riskli alanlardaki yapılar yıkılarak yeni yerleşim alanlarında, güvenli bir yaşam için ulusal veya uluslararası mühendislik standartlarına uygun yapılar yeniden inşa edilecektir.” Denilmek suretiyle üst ölçekli planın riskli yapılara ilişkin bakış açısı net bir şekilde ifade edilmiştir.

Alt Ölçek Plan Durumu:

8221 ada 7 ve 8 nolu parseller(eski 6 parsel) onaylı imar planında Yençok:12.50 m yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı kullanımında kalmakta iken, üzerinde 72 adet konutun bulunduğu binaların Riskli Yapı olarak belirlenmesi neticesinde parsel üzerindeki yapılarda nitelik dönüşümünün sağlanabilmesi amacıyla 2018 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi, 6306 sayılı Kanunu'nun 6 maddesinin 6. bendi ile 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 18 maddesinin 2(a) bendi, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7.maddesinin (e) bendi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca re'sen onaylanan imar planı değişikliği ile

9030 m² büyüklüğündeki parselin 7590 m² lik kısmının kullanımı E: 1.80 Yençok: 45.50 m. (14 Kat) yapılanma koşullu Ticaret-Konut Alanı olarak değiştirilmiştir. Ticaret Konut alanında inşaat alanının maksimum %80'inin konut olarak kullanılması belirlenmiş ve konut sayısı 108 olarak önerilmiştir. Bu doğrultuda mevcut duruma göre 36 adet konut artışı öngörülmüş olup, Yenimahalle ilçesinin ortalama hane büyüklüğü olan 3.12 değerine göre nüfusta yaklaşık 110 kişi artış hesaplanmıştır. Artan nüfus için parselin batı ucunda 1440 m² Park Alanı ayrılmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği doğrultusunda parselasyon planı onaylanarak, Ticaret-Konut alanı kullanımında kalan 7590 m² büyüklüğündeki alan 7 nolu parsel olarak tescil edilerek parsel üzerinde inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Ancak sonraki süreçte onaylı imar planı değişikliğine dava açılmış olup, Ankara 5.İdare Mahkemesinin 19.09.2019 tarih ve E:2018/1818, K;2019/1691 sayılı kararı ile onaylanan planlar iptal edilerek parsel plansız durumda kalmıştır.

Jeolojik Durum

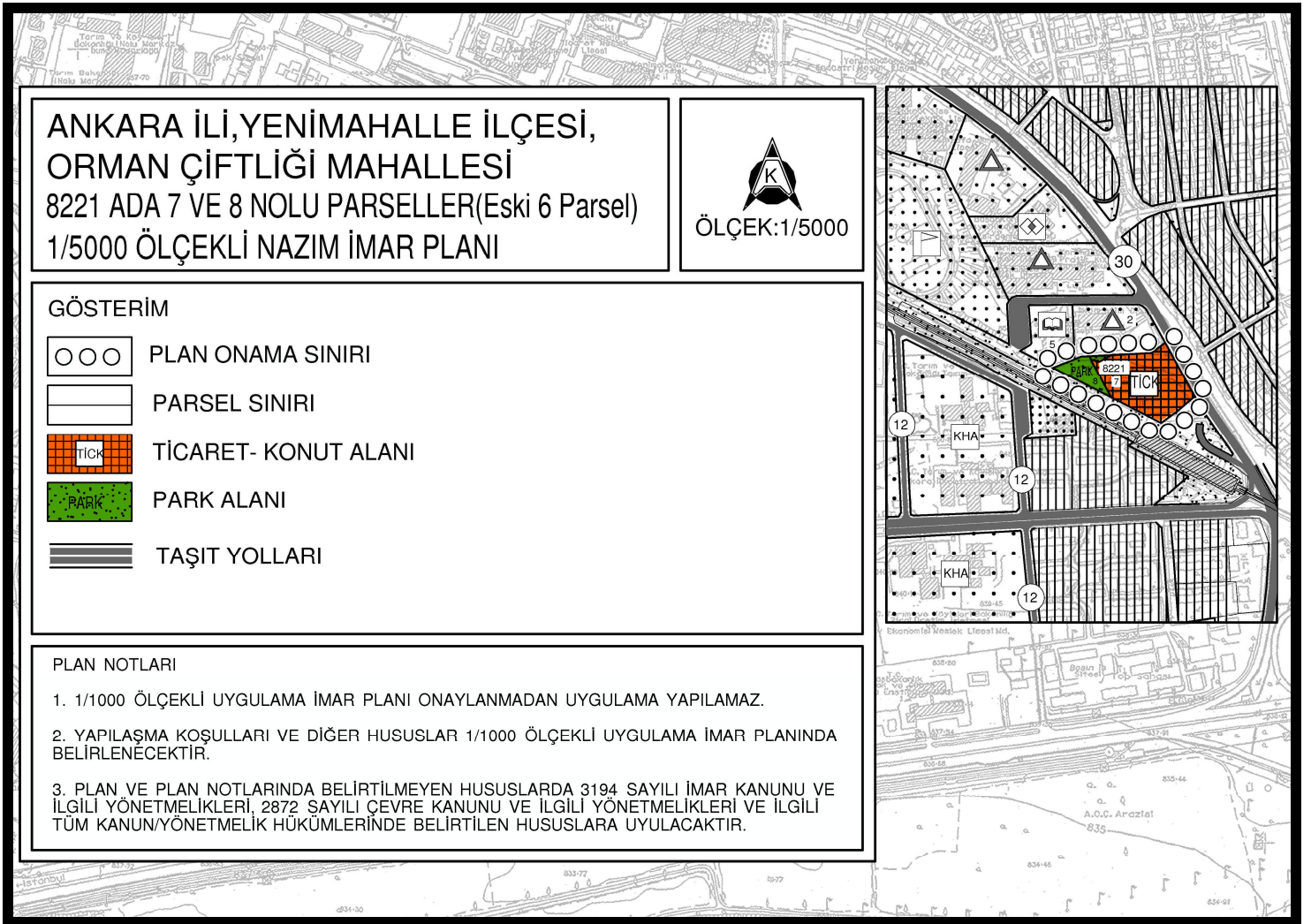
Planlamaya konu parsel için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Raporu Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 22.12.2017 tarihinde onaylanmış olup, söz konusu raporda planlama alanı "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alan (Ö.A.5-1) olarak değerlendirilmiştir.

Planlama Gerekçesi:

Mahkeme kararı neticesinde plansız durumda kalan parsel üzerindeki plansızlığın giderilerek iptal edilen plan değişikliği öncesi riskli yapılarda oturan hak sahiplerinin nitelikli konut ihtiyaçlarının karşılanması yönünde inşaat faaliyetlerinin tamamlanabilmesi ve bu doğrultuda mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla imar planı hazırlanmasına gerek duyulmuştur.

Planlama Kararları:

Hazırlanan Nazım İmar Planı teklifi ile 8221 ada 7 nolu parcel üzerinde 7460 m² Ticaret-Konut Alanı, 130 m² Park Alanı ayrılmıştır. Planlama alanı içerisinde yer alan 1440 m² büyüklüğündeki 8 nolu parcelin tamamı Park Alanı olarak ayrılarak planlama alanı içerisinde toplam 1570 m² Park Alanı oluşturulmuştur. Yapılaşmaya ilişkin koşullar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenecektir.



Resim 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
2. YAPILAŞMA KOŞULLARI VE DİĞER HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ TÜM KANUN/YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ,
ORMAN ÇİFTLİĞİ MAHALLESİ
8221 ADA 7 VE 8 NOLU PARSELLER(Eski 6 Parsel)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PAFTA NO: I29-B-02-D
ÖLÇEK:1/5000

Dosya No : 060134487
Plan No : NİP-06075898
Ölçek : 1/5.000

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi 8221 ada 7-8 sayılı parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1 pafta, 3194 sayılı İmar kanunu 9. Maddesi, 6306 sayılı kanunun 6. Maddesinin 6. Bendi ile 6306 sayılı kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 18. Maddesinin 2(a) bendi ve 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 (e) bendi uyarınca re'sen onaylandı.

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

ANKARA-I29-b-02-d

ANKARA-I29-b-02-a

4426848.17

6000

6000

ANKARA-I29-b-01-c

5000

6500

4424072.21

4426848.17

ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ,
ORMAN ÇİFTLİĞİ MAHALLESİ
8221 ADA 7 VE 8 NOLU PARSELLER(Eski 6 Parsel)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



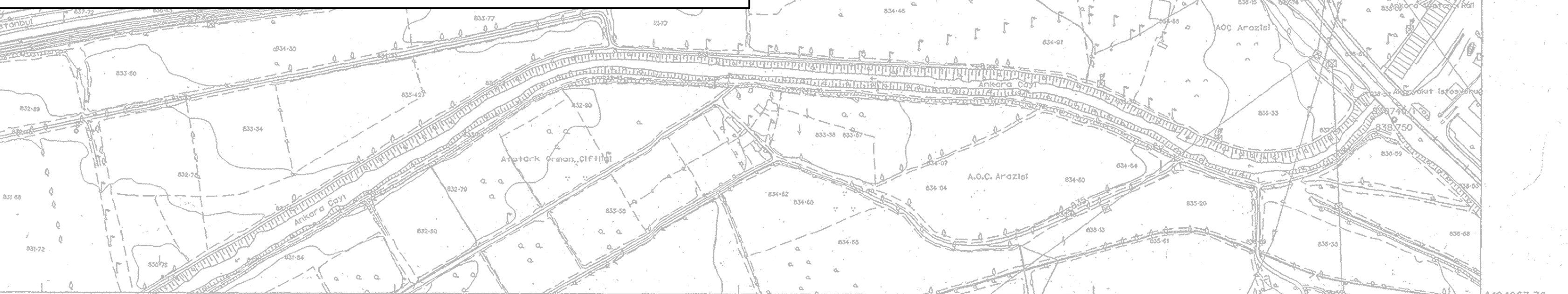
ÖLÇEK:1/5000

GÖSTERİM

- ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI
▭ PARSEL SINIRI
TICK TİCARET- KONUT ALANI
PARK PARK ALANI
TAŞIT YOLLARI

PLAN NOTLARI

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- YAPILAŞMA KOŞULLARI VE DİĞER HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ TÜM KANUN/YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.



00	030	000
00	020	000
000	070	070

Ağustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından Fotogrametri yöntemiyle oluşturulmuş ve Eylül-Ektim 1999 tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir. Eşyükseklik eğrileri arası 1 metredir. Yapılar göçek ölçülerle gösterilmiştir. Yapımcı Firma : MNS Bilgisayar A.Ş.

Ziya SÖNMEZ
Proje Müdürü

HALİHAZIR HARİTA
TASDİKLİ ASLININ AYNIYDIR.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
129.B.02.D. Paftası İçindedir.
Makbuz No: 2413. Makbuz Tarihi: 12.09.2007
bu pafta, ÇEVRE, PLANLAMA, İZLEME VE KONTROL
verilmiştir. Çoğaltılamaz, Devredilemez,
Her hakkı saklıdır.

MÜSAVİR	ASKI YETKİLERİ				ONAYLAYAN
	Harita Mühendisleri	Karar Pr. D. Bşk.	Genel Md. Yrd.	Genel Müdür	
24/09/2007 Prof. Dr. Hayrettin GÖRÖZ	Canan ÖZTAZICI	Ali Osman KILIÇKAYA	Mehmet KARANFIL	Rasim TNGR	2007 ANKARA BÜYÜKŞEHİR BEL. BŞK. İ. M. H. ÖZÇEKER Adına Rasim TNGR

Sedat Gündoğdu
Mühür

cizgi

PLANLAMA

Şehircilik Harita İnşaat Ltd.Şti

**ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ,
ORMAN ÇİFTLİĞİ MAHALLESİ
8221 ADA 7 ve 8 NOLU PARSELLER
(ESKİ 6 NOLU PARSEL)
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

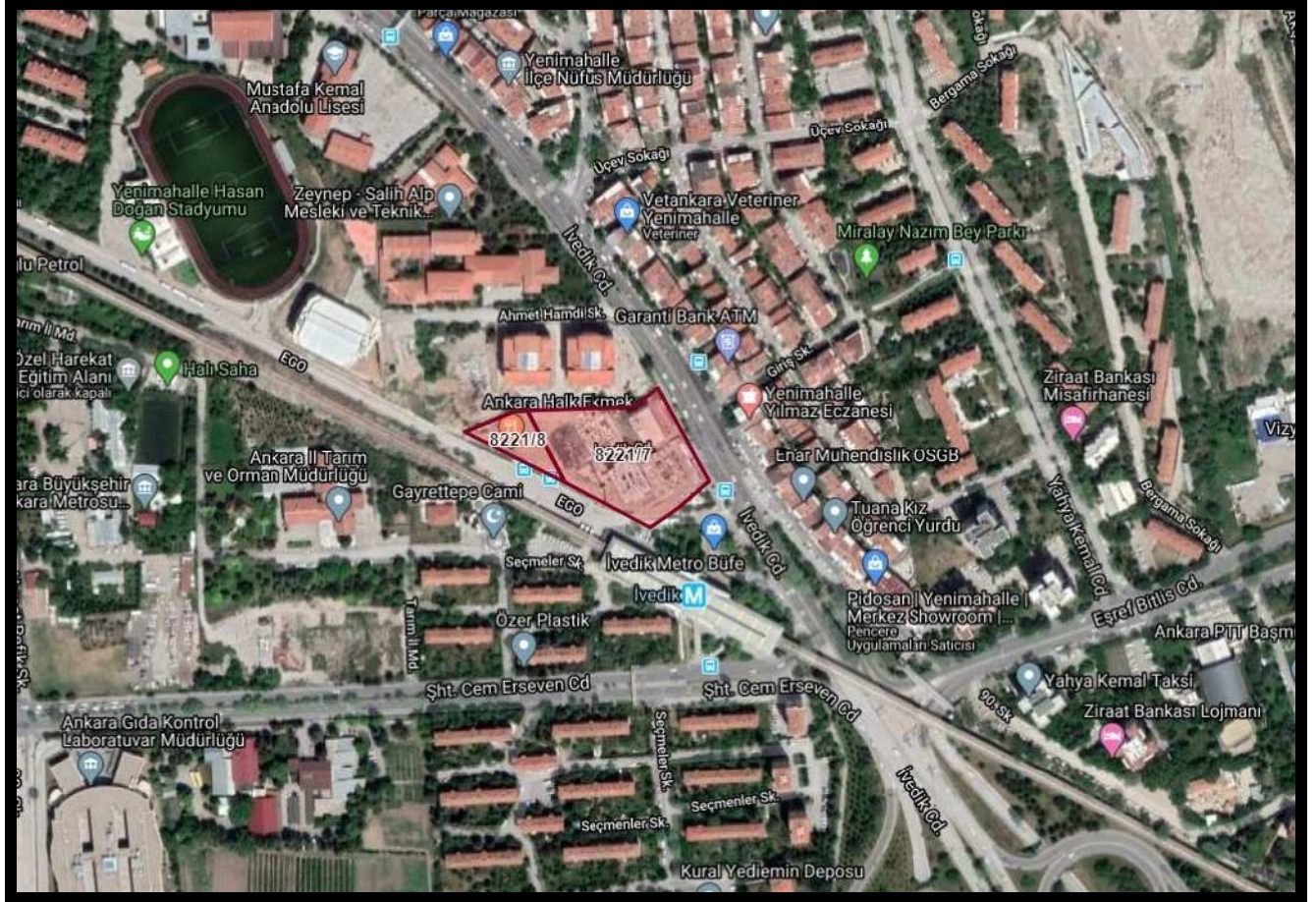
ANKARA – 2020

**ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ,
ORMAN ÇİFTLİĞİ MAHALLESİ,
8221 ADA 7 VE 8 NOLU PARSELLER
(ESKİ 6 NOLU PARSEL)
UYGULAMA İMAR PLANI**

Konumu:

Hazırlanan imar planı Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi 8221 ada 7 ve 8 nolu parseller 1/1000 ölçekli Ankara I29-B-02-D-3-A paftasında Y: 484226-484404 ve X: 4425129-4425028 koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanın batısında 30 metre genişliğinde İvedik Caddesi, kuzeyinde Gazi Osman Paşa İlk ve Ortaokulu, güneyinde İvedik metro istasyonu bulunmaktadır.

Planlama alanı Ankara kent merkezine (Kızılay) kuş uçuşu yaklaşık 6 km. mesafededir.



Resim 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Plan Durumu:

Üst Ölçek Plan Durumu:

Planlamaya konu parseller üzerinde daha önceden tespit edilerek yıkılmış olan riskli yapılar ihtiva etmesi açısından 2017 yılında yürürlüğe giren 2038 Ankara Çevre Düzeni Planındaki Afet Tehlikeli Alanlar başlıklı 9.8.maddesi incelendiğinde; “ ... Afete Duyarlı Planlama; afet tehlike ve risklerini göz önüne alarak, afetin önlenmesi ve zararlarının azaltılmasına yönelik yaklaşımları içermektedir. Afete duyarlı planlamanın temel özelliği, kent planlamasında sağlıklı, güvenli yaşanabilir yaklaşımlar içermesidir. Yaşanabilir bir çevrenin oluşması için, planın sorun çözücü dinamik bir süreç olarak tasarlanması, risk azaltıcı önlemlerin planlamada yer alması sağlanmalıdır.” şeklinde plan hükmü göze çarpmaktadır.

Ayrıca Plan Açıklama Raporunun 102.sayfasındaki 4.1.4 Afete Maruz Riskli Alanlar başlığı altında, Ankara'nın afet durumu ayrı bir alt başlıkta irdelenerek, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılan uygulamalar hakkındaki usul ve esaslara atıfta bulunularak “... Bu Kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan çalışmalar sonucunda afet riski taşıyan alanlar tespit edilmiş olup ... riskli alanlardaki yapılar yıkılarak yeni yerleşim alanlarında, güvenli bir yaşam için ulusal veya uluslararası mühendislik standartlarına uygun yapılar yeniden inşa edilecektir.” Denilmek suretiyle üst ölçekli planın riskli yapılara ilişkin bakış açısı net bir şekilde ifade edilmiştir.

Alt Ölçek Plan Durumu:

8221 ada 7 ve 8 nolu parseller(eski 6 parsel) onaylı imar planında Yençok:12.50 m yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı kullanımında kalmakta iken, üzerinde 72 adet konutun bulunduğu binaların Riskli Yapı olarak belirlenmesi neticesinde parsel üzerindeki yapılarda nitelik dönüşümünün sağlanabilmesi amacıyla 2018 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi, 6306 sayılı Kanunu'nun 6 maddesinin 6. bendi ile 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 18 maddesinin 2(a) bendi, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7.maddesinin (e) bendi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca re'sen onaylanan imar planı değişikliği ile

9030 m² büyüklüğündeki parselin 7590 m² lik kısmının kullanımı E: 1.80 Yençok: 45.50 m. (14 Kat) yapılanma koşullu Ticaret-Konut Alanı olarak değiştirilmiştir. Ticaret Konut alanında inşaat alanının maksimum %80'inin konut olarak kullanılması belirlenmiş ve konut sayısı 108 olarak önerilmiştir. Bu doğrultuda mevcut duruma göre 36 adet konut artışı öngörülmüş olup, Yenimahalle ilçesinin ortalama hane büyüklüğü olan 3.12 değerine göre nüfusta yaklaşık 110 kişi artış hesaplanmıştır. Artan nüfus için parselin batı ucunda 1440 m² Park Alanı ayrılmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği doğrultusunda parselasyon planı onaylanarak, Ticaret-Konut alanı kullanımında kalan 7590 m² büyüklüğündeki alan 7 nolu parsel olarak tescil edilerek parsel üzerinde inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Ancak sonraki süreçte onaylı imar planı değişikliğine dava açılmış olup, Ankara 5.İdare Mahkemesinin 19.09.2019 tarih ve E:2018/1818, K;2019/1691 sayılı kararı ile onaylanan planlar iptal edilerek parsel plansız durumda kalmıştır.

Jeolojik Durum

Planlamaya konu parsel için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Raporu Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 22.12.2017 tarihinde onaylanmış olup, söz konusu raporda planlama alanı "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alan (Ö.A.5-1) olarak değerlendirilmiştir.

Planlama Gerekçesi:

Mahkeme kararı neticesinde plansız durumda kalan parsel üzerindeki plansızlığın giderilerek iptal edilen plan değişikliği öncesi riskli yapılarda oturan hak sahiplerinin nitelikli konut ihtiyaçlarının karşılanması yönünde inşaat faaliyetlerinin tamamlanabilmesi ve bu doğrultuda mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla imar planı hazırlanmasına gerek duyulmuştur.

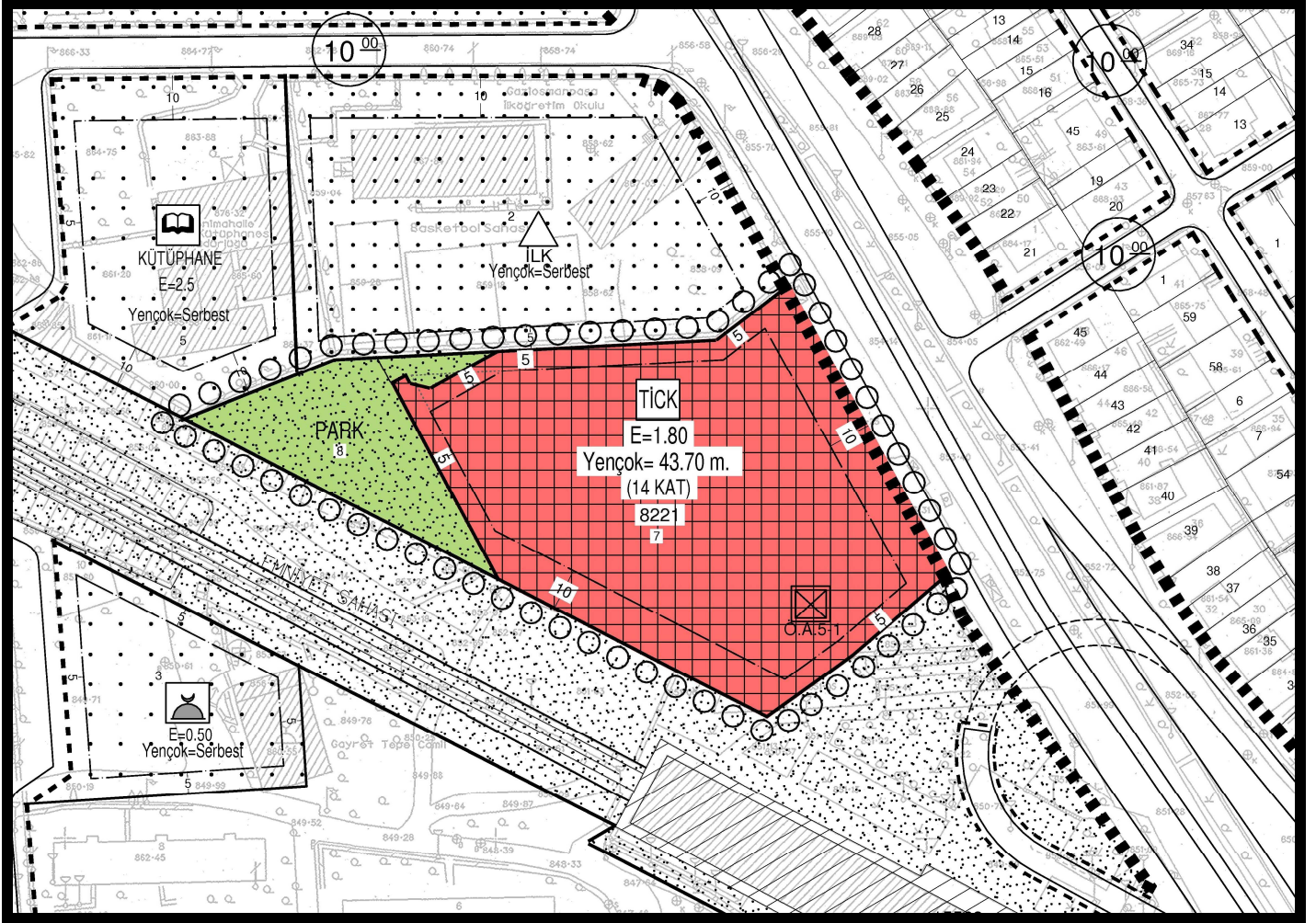
Planlama Kararları:

Hazırlanan Uygulama İmar Planı teklifi ile 8221 ada 7 nolu parsel üzerinde 7460 m² Ticaret-Konut Alanı, 130 m² Park Alanı ayrılmıştır. Planlama alanı içerisinde yer alan 1440 m² büyüklüğündeki 8 nolu parselin tamamı Park Alanı olarak ayrılarak planlama alanı içerisinde toplam 1570 m² Park Alanı oluşturulmuştur.

Ticaret-Konut alanında iptal edilen plan doğrultusunda hak sahiplerine verilen taahhütlerin yerine getirilmesi amacıyla iptal edilen plandaki yapılanma koşulları aynen korunarak E:1.80, Yençok:43.70 m.(14 Kat) olarak belirlenmiştir. Doğudaki 30 metrelik yoldan ve güneydeki 12 metrelik yoldan 10 ar metre diğer yönlerden 5 er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır. Ticaret Konut alanında inşaat alanının maksimum %80'inin konut olarak kullanılması belirlenmiş ve konut sayısı 108 olarak önerilmiştir. Bu doğrultuda riskli yapıların olduğu plana göre 36 adet konut artışı olmakla birlikte, Yenimahalle ilçesinin ortalama hane büyüklüğü olan 3.12 değerine göre nüfusta yaklaşık 110 kişi artış hesaplanmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki tabloya göre ayrılması gereken sosyal donatı miktarları; Anaokulu: 55 m², İlkokul: 220 m², Ortaokul: 220 m², Lise: 220 m², Sağlık Tesisi: 165 m², Sosyal Tesis: 82,5 m², Dini Tesis: 55 m² Teknik Altyapı: 110 m² ve Yeşil alan 1100 m², olmak üzere planlama tekniği açısından, donatı miktarları üzerinde yapı yapılabilmesi için anlamlı bir büyüklüğü ifade etmemektedir. Söz konusu yönetmelik uyarınca sosyal donatı alanları için belirlenen asgari alan büyüklüklerini (Anaokulu için: 1500m², İlkokul için: 5000m², Ortaokul için: 6000m², Lise için: 6000m², Aile Sağlığı Merkezi için: 750m², Küçük İbadet Yeri için: 1000m² ve yeşil alan için 1100m²) sağlamayan rakamsal değerler hesap edilmiş olması nedeniyle, planlama çalışmasında sadece 1570 m² büyüklüğünde ve ihtiyaç duyulan 1100m² miktarın da üzerinde yeşil alan ayrılmıştır. Ayrıca parsel için hesap edilen inşaat alanının minimum 650 m² lik kısmının sosyal donatı olarak düzenlenmesi yönelik ve parsel içerisinde

Ankara İli Yenimahalle İlçesi Orman Çiftliği Mahallesi 8221 Ada 7 ve 8 Nolu Parseller Uygulama İmar Planı
Plan Açıklama Raporu

yapılacak yapılardan İvedik Caddesine cepheli olan yapıların en çok kat adedinin Z+3 kat diğer yapıların en çok kat adedinin Z+13 kat olmasına yönelik plan hükümleri getirilmiştir.



Resim 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

Ek :

Yenimahalle, 8221 Ada 7 (Eski 6) Sayılı Parsel İmar Planı Değişikliğine İlişkin Mahkeme İptal Kararı Hakkında Deđerlendirme Raporu

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ VE OTOYAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
5. 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ MER'İ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI, ÇEVRE VE TOPLUM SAĞLIĞINI KORUYUCU TÜM TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
6. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. TİCARET-KONUT ALANINDA EMSAL=1.80, YENÇOK= 43.70 METREDİR (14 KAT).
2. PARSEL ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İVEDİK CADDESİNE CEPHELİ YAPILARIN EN ÇOK KAT ADEDİ Z+4 KAT, DİĞER YAPILARIN ENÇOK KAT ADEDİ Z+13 KAT OLACAKTIR.
3. EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ MAKSİMUM %80'İ KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. MAKSİMUM KONUT SAYISI 108 ADETTİR. EMSALE DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI VE MAKSİMUM KONUT SAYISI AŞILMAMAK KAYDIYLA FARKLI NİTELİK VE BÜYÜKLÜKTE KONUTLAR PROJELENDİRİLEBİLİR.
4. PARSELDE İNŞA EDİLEN YAPILARIN TOPLAM İNŞAAT ALANININ MİNİMUM 650 M² LİK KISMI EĞİTİM, SOSYAL TESİS, SPOR, İBADET VB. SOSYAL DONATI OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
5. İLGİLİ İDARESİNCE MERİ MEVZUATA GÖRE DÜZENLENEN İNŞAAT RUHSATI VE EKLERİNE UYGUN OLARAK İNŞA EDİLEN YAPILARA İLİŞKİN RUHSAT BAŞVURULARI RUHSATIN DÜZENLENDİĞİ TARİHTE YÜRÜRLÜKTE OLAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE SONUÇLANDIRILIR. RUHSATA AYKIRI HUSUSLAR TESPİT EDİLMESİ

DURUMUNDA AYKIRI KISIMLAR İLGİLİSİNCE YIKILIP ONAYLI PROJESİNE UYGUN HALE GETİRİLMEDEN İNŞAATIN DEVAMINA İZİN VERİLEMEZ

6. BU PLAN İLE AYRILAN DONATI ALANLARI KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE BU PLAN ÖNCESİNDE ALINAN İNŞAAT RUHSATLARI GEÇERLİ OLUP, TADİLAT RUHSATLARI İÇİN BU PLAN ÖNCESİNDE ALINAN İNŞAAT RUHSATLARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT ALANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
7. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİNİN (G) BENDİNDE TANIMLANAN TİCARET ALANI İÇERİSİNDEKİ YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.
8. BLOKLARDA ORTAK KULLANIM ALANLARI, BİNA GİRİŞ HOL VE KORİDORLARI, BALKONLAR, KAT BAHÇELERİ, MERDİVENLER, KAT HOLLERİ, YANGIN GÜVENLİK HOLLERİ, ASANSÖR BOŞLUKLARI, TESHİN ODALARI, TEKNİK ODALAR, TESİSAT ŞAFTLARI, ÇÖP TOPLAMA ODALARI, SAYAÇ ODALARI YÖNETMELİKTEKİ EN AZ ÖLÇÜLERE BAĞLI KALINMAK KAYDIYLA EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ.
9. OTOPARK İHTİYACI PARSEL DAHİLİNDE KARŞILANACAKTIR.
10. ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 22.12.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
11. PARSEL BAZINDA LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
12. PLANDA BELİRTİLMİYEN DİĞER HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Dosya No : 060134487
Plan No : UİP-06143470
Ölçek : 1/1.000

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi 8221 ada 7-8 sayılı parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 1 pafta, 3194 sayılı İmar Kanunu 9. Maddesi, 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinin 6. Bendii ile 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 18. Maddesinin 2.a) bendi ve 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 (e) bendi uyarınca re'sen onaylandı.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

PLANNOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTUSUNUN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
 - SİĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOYOL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
 - "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
 - PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
 - 5.6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ MER'İ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI, ÇEVRE VE TOPLUM SAĞLIĞINI KORUYUCU TÜM TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
 - PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- #### ÖZEL HÜKÜMLER
- TİCARET-KONUT ALANINDA EMSAL=1.80, YENÇOK= 43.70 METREDİR (14 KAT).
 - PARSEL ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İVEDİK CADDESİNE CEPHELİ YAPILARIN EN ÇOK KAT ADEDİ Z+4 KAT, DİĞER YAPILARIN ENÇOK KAT ADEDİ Z+13 KAT OLACAKTIR.
 - EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ MAKSİMUM %90'U KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. MAKSİMUM KONUT SAYISI 108 ADETTİR. EMSALE DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI VE MAKSİMUM KONUT SAYISI AŞILMAMAK KAYDIYLA FARKLI NİTELİK VE BÜYÜKLÜKTE KONUTLAR PROJELENDİRİLEBİLİR.
 - PARSELDE İNŞA EDİLEN YAPILARIN TOPLAM İNŞAAT ALANININ MİNİMUM 650 M² LİK KİSMİ EĞİTİM, SOSYAL TESİS, SPOR, İBDET VB. SOSYAL DONATI OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
 - İLGİLİ İDARESİNCE MER'İ MEVZUATA GÖRE DÜZENLENEN İNŞAAT RUHSATI VE EKLERİNE UYGUN OLARAK İNŞA EDİLEN YAPILARA İLİŞKİN RUHSAT BAŞVURULARI RUHSATIN DÜZENLEDİĞİ TARİHTE YÜRÜRLÜKTE OLAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE SONUÇLANDIRILIR. RUHSATA AYKIRI HUSUSLAR TESPİT EDİLMESİ DURUMUNDA AYKIRI KISIMLAR İLGİLİSİNCE YIKILIP ONAYLI PROJESİNE UYGUN HALE GETİRİLMEDEN İNŞAATIN DEVAMINA İZİN VERİLEMEZ.
 - BU PLAN İLE AYRILAN DONATI ALANLARI KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE BU PLAN ÖNCESİNDE ALINAN İNŞAAT RUHSATLARI GEÇERLİ OLUP, TADİLAT RUHSATLARI İÇİN BU PLAN ÖNCESİNDE ALINAN İNŞAAT RUHSATLARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT ALANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
 - PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİNİN (G) BENDİNDE TANIMLANAN TİCARET ALANI İÇERİSİNDEKİ YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.
 - BLOKLARDA ORTAK KULLANIM ALANLARI, BİNA GİRİŞ HÖL VE KORIDORLARI, BALKONLAR, KAT BAHCELERİ, MERDİVENLER, KAT HOLLERİ, YANGIN GÜVENLİK HOLLERİ, ASANSÖR BOŞLUKLARI, TESHİN ODALARI, TEKNİK ODALAR, TESİSAT SAFTLARI, ÇÖP TOPLAMA ODALARI, SAYAÇ ODALARI YÖNETMELİKTEKİ EN AZ ÖLÇÜLERE BAĞLI KALINMAK KAYDIYLA EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ.
 - OTOPARK İHTİYACI PARSEL DAHİLİNDE KARŞILANACAKTIR.
 - ANKARA VALLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 22.12.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÜK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
 - PARSEL BAZINDA LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
 - PLANDA BELİRTİLMİYEN DİĞER HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

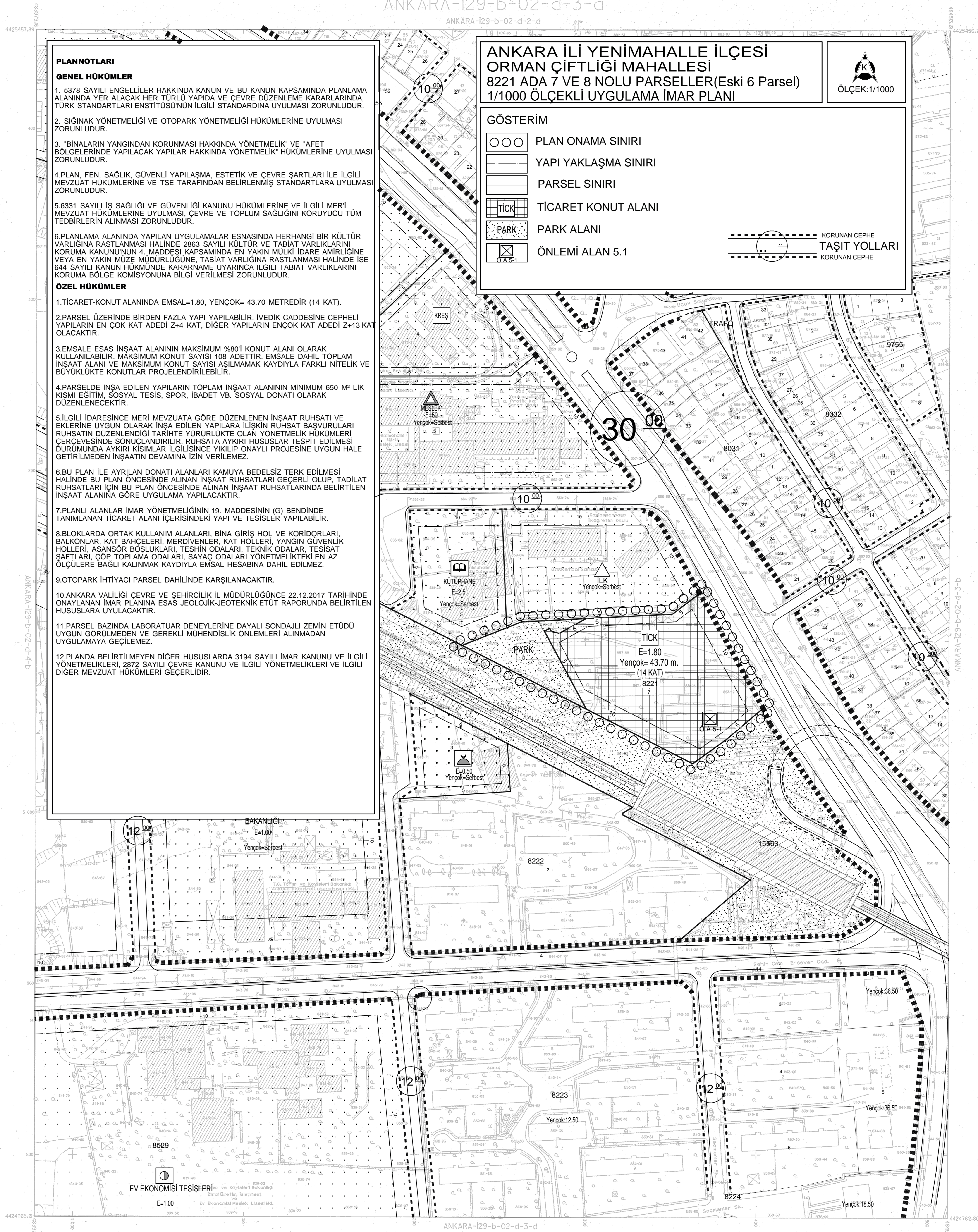
ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ ORMAN ÇİFTLİĞİ MAHALLESİ 8221 ADA 7 VE 8 NOLU PARSELLER(Eski 6 Parsel) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



GÖSTERİM

- ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- ▭ PARSEL SINIRI
- ▭ TİCARET KONUT ALANI
- ▭ PARK ALANI
- ▭ ÖNLEMLİ ALAN 5.1

— KORUNAN CEPHE
— TAŞIT YOLLARI
— KORUNAN CEPHE



BLOK 64

04	05	06
07	08	09
10	11	12

Ağustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından Fotogrametri yöntemi ile Ürettilmiş ve Eylül-Ekim 1999 tarihli hava Fotoğraflarından güncelleştirilmiştir. Esaykasetlik işaretleri enası ile dir. Yaptır: 2000, çizimleri ile gösterilmiştir. Yapımcı firma: MNG Bilgisayar A.Ş.

Ziya SÖNMEZ
Proje Müdürü

HALİHAZIR HARİTA
TASDİKLİ ASLININ AYNIYDIR.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
19.8.2017
Makbuz 182742, Makbuz Tarihi: 1.2.2017
bu pafta 07.07.2017 tarihinde
verilmiştir. Çoğaltılamaz, Devredilemez,
Her hakkı saklıdır.

1:1000

MÜŞAVİR	ASKI YETKİLLERİ			ONAYLAYAN	
	Harita Mühendisi	Kanal Prj.İşçisi	Genel Mdr.Yrd.		
Denetim-Kontrol 08/04/2008 Prof.Dr. Hayrettin GÜRBÜZ	Canan ÖZTAZICI	Ali Osman KILICKAYA	Mehmet KARANFIL	Rasim TENGİR	2008 Mehmet ÖZKÖK Ankara Büyükşehir Bel.Şkt.

Sedat Gündoğdu
Yapı Şube Müdürü