



SAHAGRUP

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ
KARAKUSUNLAR MAHALLESİ
13911 ADA 11 VE 13 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında, 39o 57' kuzey enlemi ve 32o 53' doğu boylamı arasında bulunan Ankara'nın doğusunda, Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik-Eskişehir, kuzeyinde Çankırı, kuzeybatısında Bolu, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır. Göller dışında 24.521 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümü içerisinde % 3,19'luk bir paya sahiptir. Rakımı, ortalama 830-890 metre dolayındadır.

Ovalık bir alanda kurulan İlin yüzölçümünün; yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler teşkil etmektedir. Dağlık ve ormanlık Kuzey Anadolu ile kurak Konya Ovası arasında yer alan Ankara, Kızılırmak ve Sakarya Nehri havzaları ile çevrilmiş olup, kuzey ve kuzeybatısındaki dağlar yer yer ormanlık alanlarla kaplıdır.

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Işık Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Çankaya İlçesi

Cumhuriyet öncesi, kale çevresinde oluşmuş eski kentin güneyinde bağlık bahçelik bir kırsal alan görünümünde olan Çankaya Ankara'nın başkent oluşu ile birlikte 1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi duruma gelmiştir. 1983 yılında Ankara'nın merkez ilçesi kaldırılarak il merkezi Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Belediyesinin Büyükşehir Belediyesine dönüşümü ve 25 Mart 1985 tarihli yerel seçimler ile birlikte Çankaya İlçe Belediyesi olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi metropolitan alanı içerisinde yerini almıştır.

Çankaya, yerleşim yeri olarak bir parçası olduğu başkent Ankara'nın siyasal, yönetsel, sosyo-ekonomik ve kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesidir. Ülkenin en önemli yönetsel karar organlarını, çeşitli ülkelerin büyük elçiliklerini, iş ve ticaret merkezlerini, kültür ve sanat kuruluşları ile üniversitelerini barındıran bir yerleşim alanı olarak yalnızca ilçe sınırlarında yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin hatta yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir.

Planlama alanı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi;

X= 4 419 712 – 4 420 104, Y= 481 352 – 481 704 (EUROPEAN 1950 Koordinat Sisteminde ve Transversal Mercator 3 Derecelik Dilim Esasına Göre) koordinatları arasında kalan, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki, 6.700 m² büyüklüğündeki 13911 ada 11 parsel ile 120.569,36 m² büyüklüğündeki 13911 ada 13 parsel taşınmazlar planlama alanını oluşturmaktadır. Planlama alanı toplam büyüklüğü 127.269,36 m²'dir.

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanının güneyinde Ankara Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü ve TOGO kuleleri, doğusunda Anadolu Bulvarı, batısında Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ve kuzeyinde ise yine mülkiyeti kendisinde olan D.S.İ. Lojmanları yer almaktadır. Konumu itibariyle hem kamusal alanların yoğun olduğu hem de ticari faaliyetlerin sürdürüldüğü özel mülkiyete konu iş merkezlerinin olduğu bir noktada bulunmaktadır.

Aynı zamanda, söz konusu alan Ankara'nın önemli iki ulaşım aksı olan Dumlupınar Bulvarı ve Anadolu Bulvarı kesişim noktasında yer almaktadır.

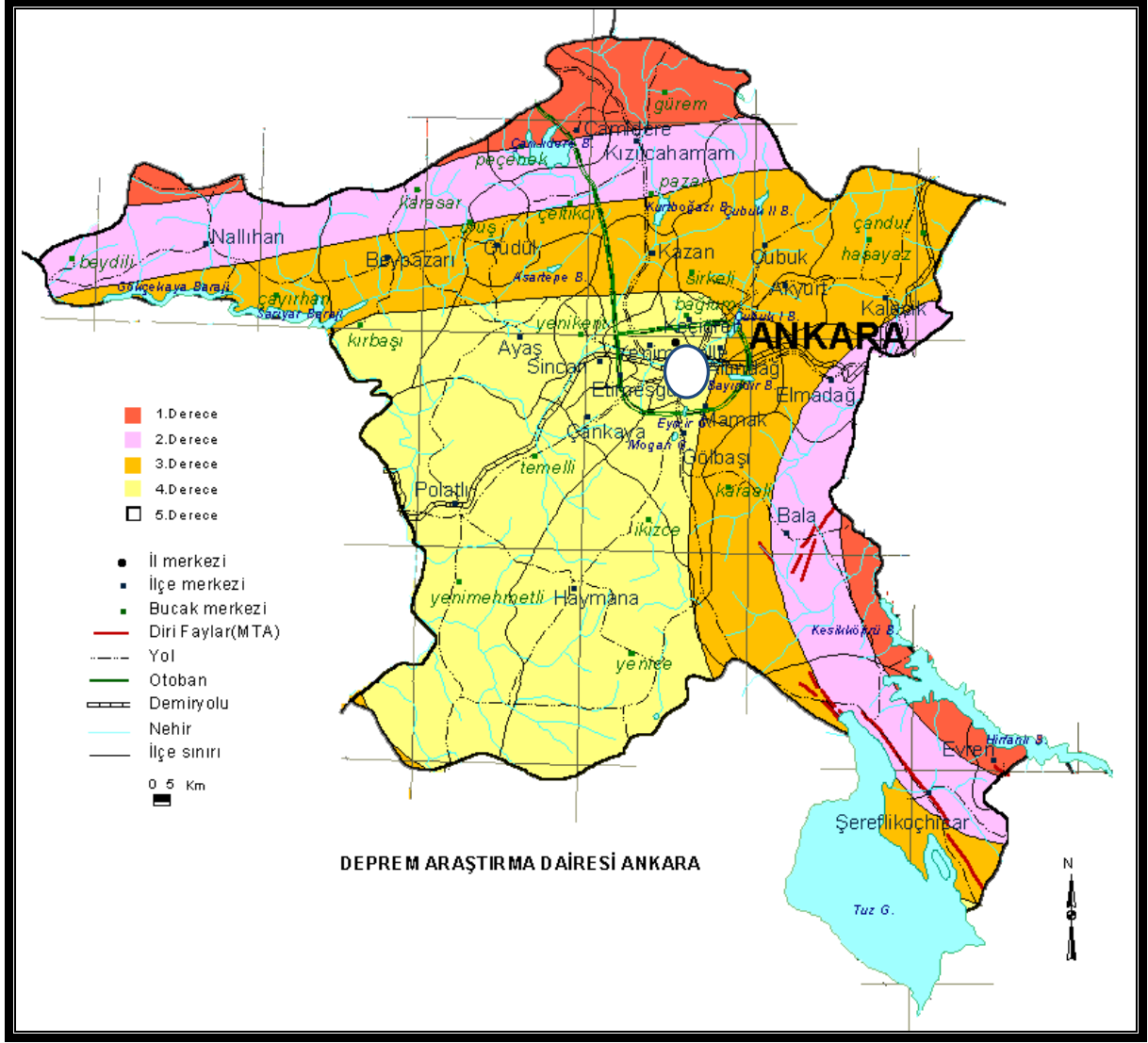
Şekil 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2) JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT VE DEPREM DURUMU

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 13911 ada 11 ve 13 parseller Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 4. Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

Şekil 2: Ankara İli Deprem Bölgeleri Haritası



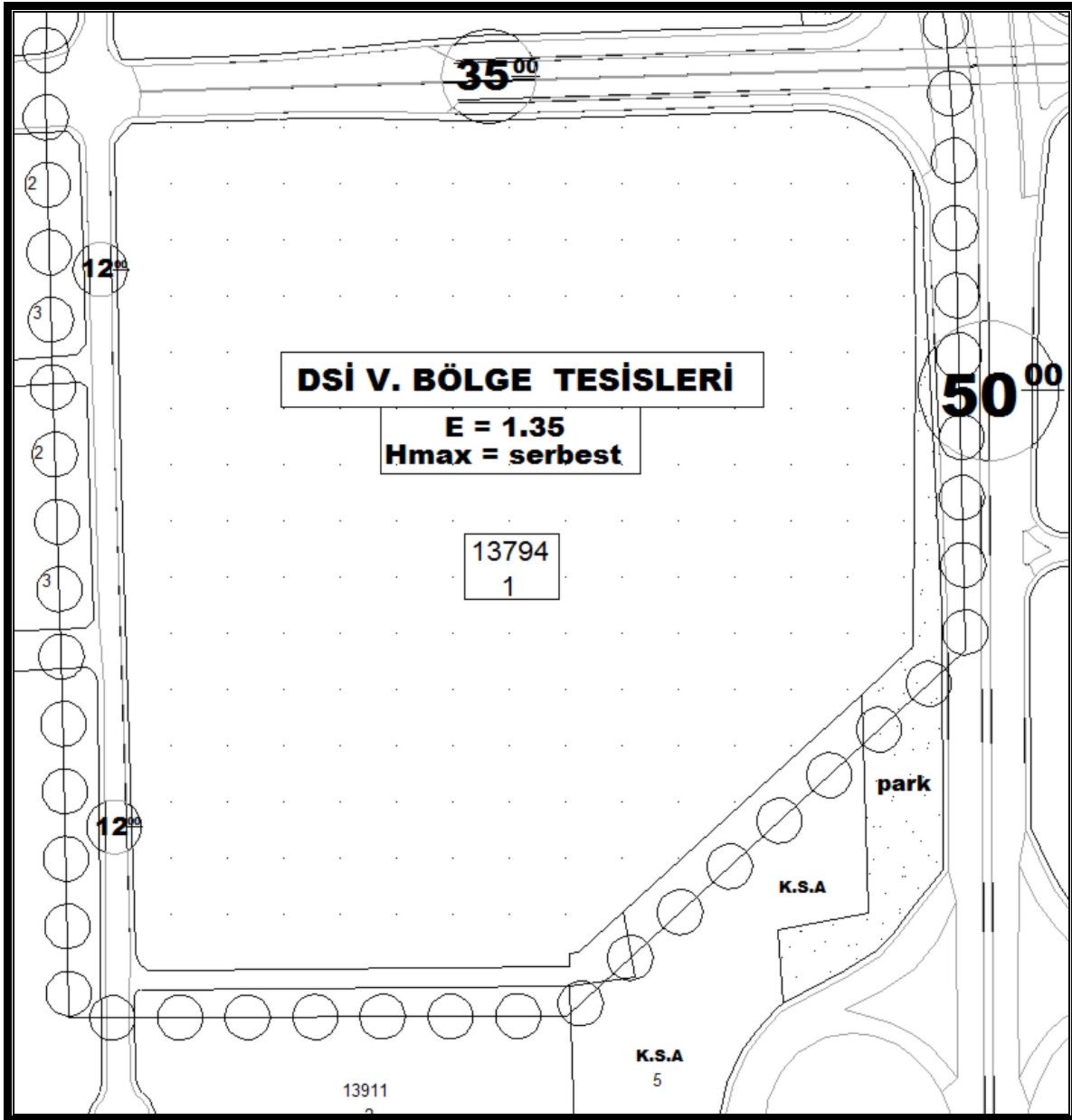
Söz konusu alanda 4 adet sondaj kuyusu açılmış, jeofizik yöntemlerden aynı hat üzerinde 2 profilde sismik kırılma, 2 profilde masw ölçümü ve 2 adet mikrotremör ölçümü alınmıştır. Arazi gözlemleri, jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonrası yapılan jeoteknik değerlendirme sonucu incalame alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiştir.

Bu bağlamda, inceleme alanında Gölbaşı formasyonu rezidüeli ve Alüvyon ile temsil edilen “kil” biriminin yer aldığı belirlenmiş, bu alanlarda sondaj kuyularından 10m, 12m derinliklerde yeraltı suyuna rastlanmıştır. Bu alanlar orta-yüksek şişme potansiyeline sahiptir. Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorumlu alanlar (**Önemli Alan 5.1**) olarak tanımlanmıştır.

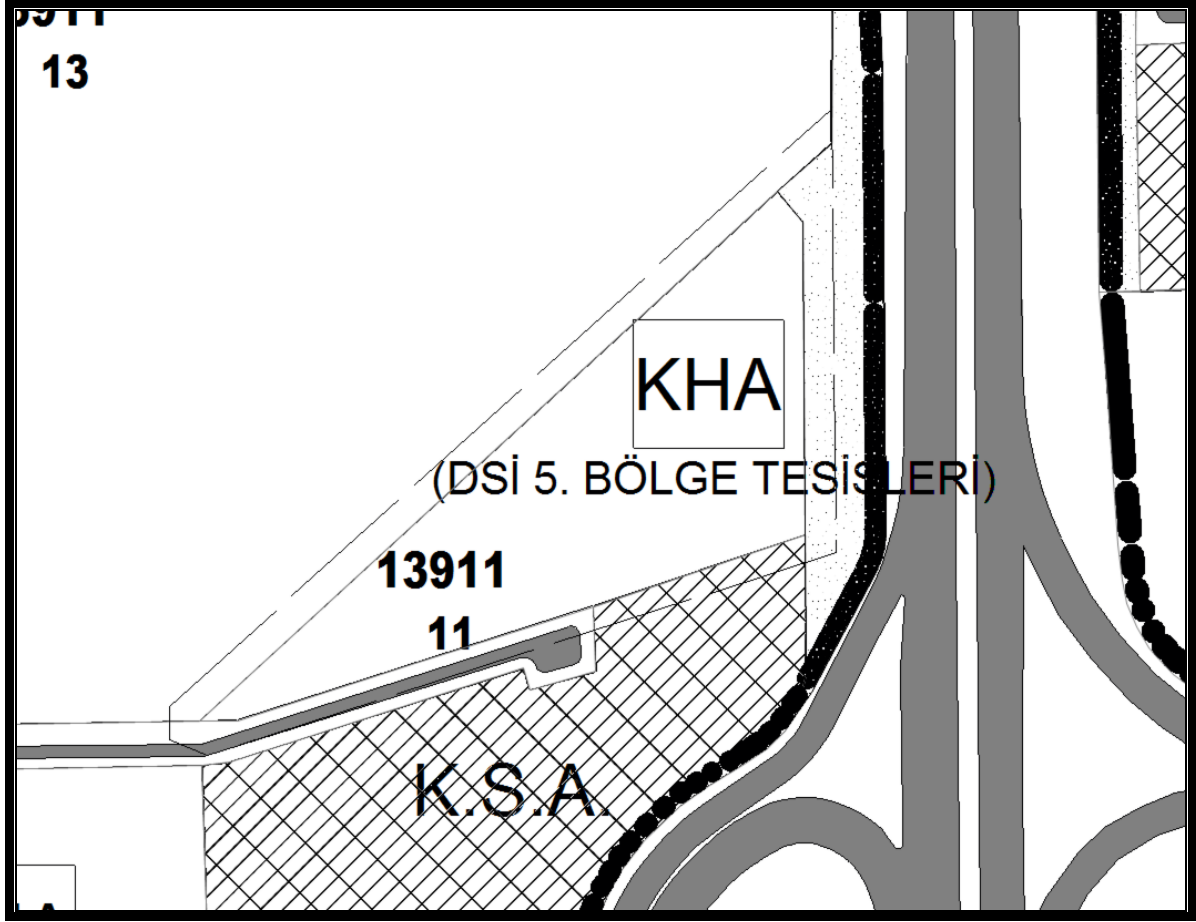
3) PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU

Mer'i nazım imar planında da 11 parsel Kamu Hizmet Alanı, 13 parsel DSİ 5. Bölge Tesisleri olarak planlanmıştır. Ancak, 13 parselin nazım imar planında yapılaşma koşulu $E=1.35$ $H_{max}=\text{Serbest}$ olarak belirlenmiştir.

Şekil 3: Mer'i 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (13 Parsel)



Şekil 4: Mer'î 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (11 Parsel)



4) PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Söz konusu değişikliğe konu 13 parsel Devlet Su İşleri 5. Bölge Müdürlüğü tarafından aktif olarak kullanılmaktadır. 11 parsel boş durumdadır.

Günümüz şartlarında iş yoğunluğunun artması, parsel içerisinde bulunan binaların fiziki koşullarının ihtiyaca cevap veremez hale gelmesi, personelin çağın şartlarına uygun mekânlarda hizmet verebilmesi, Türkiye'nin ve de Kurumun 2023 yılı hedeflerinin vaktinde gerçekleştirilebilmesi için inşaatı devam eden hizmet binalarının bir an önce tamamlanarak hizmete alınması zaruri hale gelmiştir.

13 parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü hizmet binasına projelendirme de protokol giriş-çıkışının Anadolu Bulvarı üzerinden yapılması planlanmıştır.

Aynı zamanda, kurum içerisinde alınan kamu yararı kararı doğrultusunda 11 parsel Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılmış, imar planında Kentsel Servis

Alanı kullanım kararı olan bu alana dava açılmış, plan kararı iptal edilmiştir. Daha sonrasında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün bilgisi olmadan resen plan yapılmıştır.

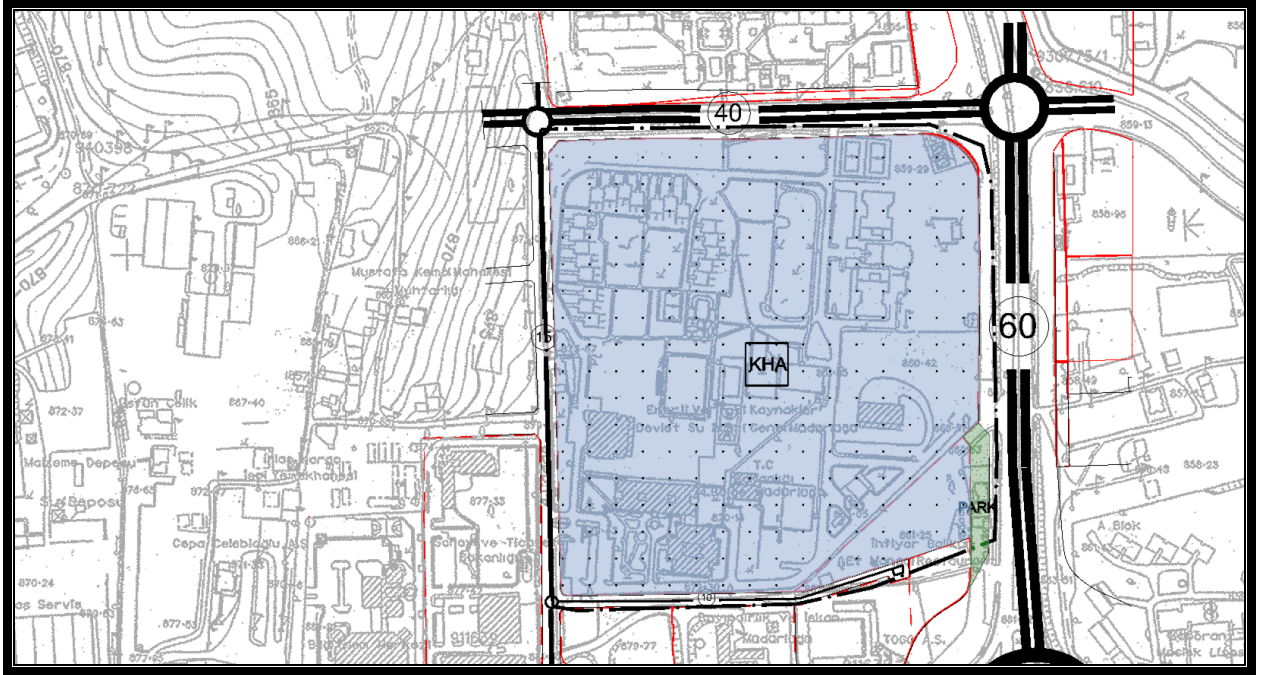
Bu bağlamda,11 parsel ile beraber alan bütünlüğünün sağlanması, yapılaşma koşulları, çekme mesafeleri ve giriş-çıkış noktalarının ihtiyaca göre tekrar belirlenmesi amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu değişikliğe konu olan parseller kullanım kararlarında mer'î imar planlarına göre değişik yapılmadan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır.

Alanın yapılaşma koşulu da mer'î imar planları yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak E=1.50 Yençok=64.50 metre olarak planlanmıştır.

Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



6) PLAN NOTLARI

1. Kamu Hizmet Alanında Emsal:1.50 Yençok:64.50 Metre'dir.
2. Resmi Kurum ve tamamlayıcı nitelikli; kreş, eğitim tesisi, sağlık tesisi, cami, misafirhane, kütüphane vb. yapılar yer alabilir.
3. Ankara Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.07.2019 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
4. Alan içerisinde ifraz yolu ile oluşturulacak yeni parsellerin büyüklüğü minimum 5000 m² olacaktır.
5. -/+0.00 kotu tabii zemine göre bina köşe noktaları ortalamasından alınacaktır.
6. Parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında 50 m²'yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulübeleri ile nizamiye ve karşılama birimleri yapılabilir.
7. Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sinyalizasyon ve Altyapı Şube Müdürlüğü'nün 23.11.2020 tarih ve 64524481-210.06.99-E.85119 sayılı görüşü doğrultusunda giriş ve çıkış yönlerinde 3 metre genişliğinde en az 25 metre uzunluğunda katılım celbi oluşturularak parselin Anadolu Bulvarı cephesine bakan kısmında giriş-çıkış nizamiyesi düzenlenebilir.
8. Yapılaşmada mania planı kriterlerine uyulacaktır.
9. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
10. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
11. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.
12. Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi kapsamında en yakın Mülki İdare Amirliğine veya en yakın Müze Müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise, 1 numaralı cumhurbaşkanlığı kararnamesi uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
13. 5378 sayılı "Engelliler Ve Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarında, türk standartları

enstitüsünün ilgili standartlarına uyulacaktır. Ayrıca, planlama alanının tamamında, uygulama aşamasında, imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda, engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

14. Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulacaktır.
15. Yapı yaklaşma mesafeleri dışında, yalnızca giriş-çıkış kontrolü maksadı ile kontrol ve güvenlik kulübesi, nizamiye, giriş takı vb. tesisler yer alabilir.
16. Planda belirtilmeyen hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

**Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 13911
Ada 11 ve 13 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım
İmar Planı Değişikliği**

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

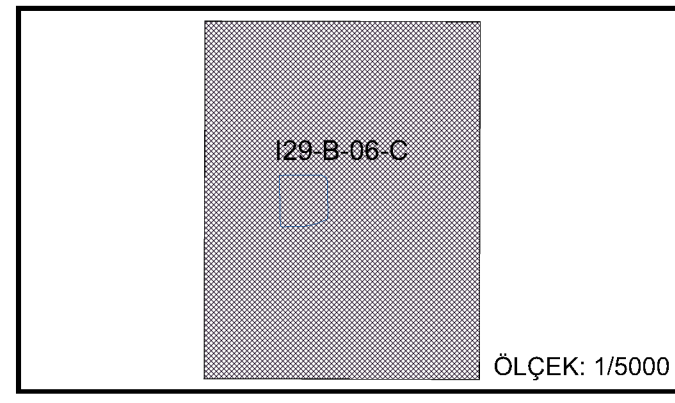
PLAN NOTLARI

1. Kamu Hizmet Alanında Emsal:1.50 Yençok:64.50 Metre'dir.
2. Resmi Kurum ve tamamlayıcı nitelikli; kreş, eğitim tesisi, sağlık tesisi, cami, misafirhane, kütüphane vb. yapılar yer alabilir.
3. Ankara Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.07.2019 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
4. Alan içerisinde ifraz yolu ile oluşturulacak yeni parsellerin büyüklüğü minimum 5000 m2 olacaktır.
5. +/-0.00 kotu tabii zemine göre bina köşe noktaları ortalamasından alınacaktır.
6. Parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında 50 m²'yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulübeleri ile nizamiye ve karşılama birimleri yapılabilir.
7. Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sinyalizasyon ve Altyapı Şube Müdürlüğü'nün 23.11.2020 tarih ve 64524481-210.06.99-E.85119 sayılı görüşü doğrultusunda giriş ve çıkış yönlerinde 3 metre genişliğinde en az 25 metre uzunluğunda katılım celbi oluşturularak parselin Anadolu Bulvarı cephesine bakan kısmında giriş-çıkış nizamiyesi düzenlenebilir.
8. Yapılaşmada mania planı kriterlerine uyulacaktır.
9. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
10. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
11. Planlama alanında yapılacak her türlü yapışmada 18.03.2018 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.
12. Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi kapsamında en yakın Mülki İdare Amirliğine veya en yakın Müze Müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise, 1 numaralı cumhurbaşkanlığı kararnamesi uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
13. 5378 sayılı "Engelliler Ve Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarında, türk standartları enstitüsünün ilgili standartlarına uyulacaktır. Ayrıca, planlama alanının tamamında,

uygulama aşamasında, imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda, engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

14. Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulacaktır.
15. Yapı yaklaşma mesafeleri dışında, yalnızca giriş-çıkış kontrolü maksadı ile kontrol ve güvenlik kulübesi, nizamiye, giriş takı vb. tesisler yer alabilir.
16. Planda belirtilmeyen hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

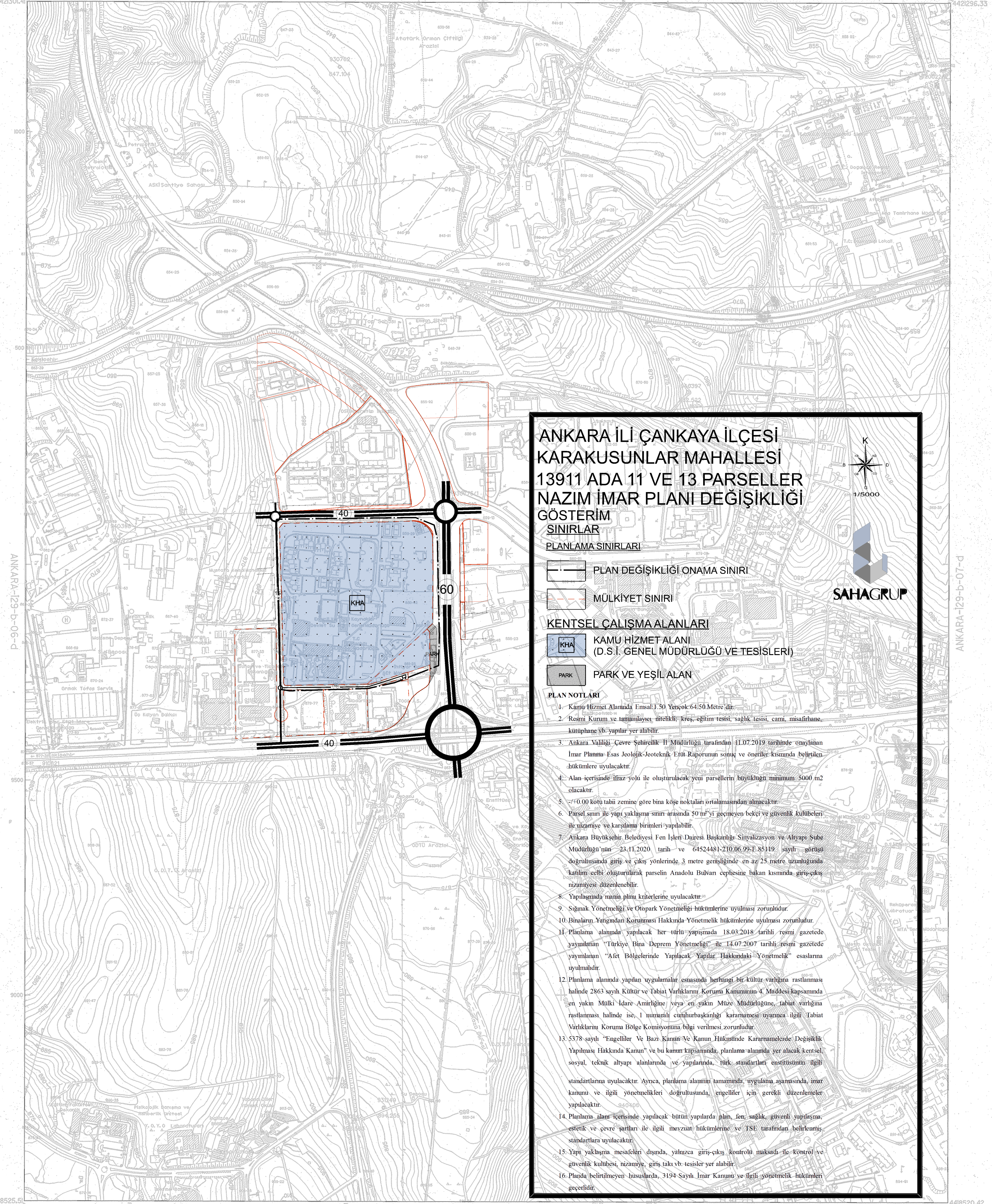
ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ
KARAKUSUNLAR MAHALLESİ
13911 ADA 11 VE 13 PARSELE İLİŞKİN
HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Dosya No : 060137471
Plan No : NİP-06498260
Ölçek : 1/5000
Ankara İl, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 13911 Ada 11 ve 13 Parsellerin E:1.50 Yükseklikte 50 m. yapılaşma koşullarında "Resmî Kurum Alanı (D.Sİ Genel Müdürlüğü ve Tesisleri) olarak ayırılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Hükümeti ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca onaylanmıştır.

İ.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

ANKARA-129-B-06-C
ANKARA-129-B-06-B



ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ
KARAKUSUNLAR MAHALLESİ
13911 ADA 11 VE 13 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GÖSTERİM
SINIRLAR

- PLANLAMA SINIRLARI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
 - MÜLKİYET SINIRI
- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- KAMU HİZMET ALANI (D.Sİ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE TESİSLERİ)
 - PARK VE YEŞİL ALAN

- PLAN NOTLARI
- Kırsal Hizmet Alanında Emsal 1.30 Yükseklikte 50 Metre'dir.
 - Resmî Kurum ve tesislerinde yükseklik: 16m, eğim tesisi, suya, çam, mutfaklı, kütüphane vb. yapılar yer alabilir.
 - Ankara Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.07.2019 tarihinde onaylanan İmar Planına Emsal Jeolojik-jeoteknik Etüt Raporunun sonuc ve sonuçları konusunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.
 - Alan içerisinde biraz yokuş ile oluşturulmuş yeni parsellerin büyüklüğü minimum 5000 m² olacaktır.
 - ±0.00 kotu tabii zemine göre bina köşe kotları ortalamasından alınacaktır.
 - Parsel sınırları ve yapı yaklaşma sınırı arasında 50 m'yi geçmeyen boşluk ve genişlik kullukları ile orman ve karlı alanlar yapılabilir.
 - Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Şehircilik ve Afetlere Nispetle Müdahale Birimi'nin 21.11.2020 tarih ve 64524481-210.06.99-E.85119 sayılı görüşü doğrultusunda geniş ve çabuk yollarla 3 metre genişliğinde en az 25 metre uzunluğunda katlı ve çatılı olarak parselin Anadolu Bulvarı cephesinde bulunan kısmında giriş-çıkış düzenlenmelidir.
 - Yapılaşmada mevcut plan hükümlerine uyulacaktır.
 - Siyahik Yönetmeliği ve Oturaklı Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
 - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
 - Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.07.2018 tarihli resmî gazeteyle yayımlanan "Türkiye'nin Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2019 tarihli resmî gazeteyle yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulacaktır.
 - Planlama alanında yapılacak yapılaşmada minimum bir kullanım alanı oranında minimum 2x3 metre Kültür ve Tabii Varlıkların Korunma Komisyonu 4. Maddesi kapsamında en yakın Müki İdare Amirliğine veya en yakın Müki Müdürlüğüne, tabii varlıkların korunması halinde ise, 1 numaranlı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca ilgili Tabii Varlıkların Korunma Bölge Komisyonu bilgi verilmesi zorunludur.
 - 5378 sayılı "Eğilimler Ve Bazı Kurum Ve Kurum Hükümetleri Kararnemelerinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun" ve bu kanun kapsamında planlama alanında yer alacak kentsel sosyal tesisler alanlarında ve yapılarında, teknik standartları en üst düzeyde ilgili standartlarına uyulacaktır. Ayrıca, planlama alanının tamamında, uygununa sınırsızda, imar kanununa ve ilgili yönetmeliklere doğrultusunda, eğilimler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
 - Planlama alanı içerisinde yapılacak binalar yapılarında alan, den, sağla, güvenli yapılaşma, çevre ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve İSİ tarifnamelerine, belirlenmiş standartlarına uyulacaktır.
 - Yeni yapılacak mekânlarda, yalnızca giriş-çıkış, güvenlik maksadıyla korumalı ve güvenli kullukları, minimum genişlikte bu tesisler yer alabilir.
 - Planlama belirlenmiş alanlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

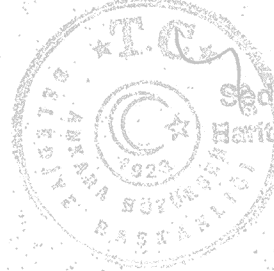
06a	06b	06c
06d	06e	06f
06g	06h	06i

Ağustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından
Fotogrametrik yöntemlerle tirajlı ve E:1.50-Ölçekte
1999 tarihli hava fotoğraflarından tirajlıdır.
Eşyükselti eğrileri arası 1 metredir.
Yapılar sapak çizgileriyle gösterilmiştir.
Yapımcı firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

HALİHAZIR HARİTA
1:5000 ÖLÇEKLİ ASLININ AYNIYIDIR.

Ziya SİNİZ
Proje Müdürü

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
129.11.06-C
13911 ADA 11 VE 13 PARSELLERİN
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
TEKLİFİNE İLİŞKİN
MÜHÜRLEME VE ONAYLAMA
MÜRACAATININ SONUÇLARI
MÜRACAATININ KABULÜNE İLİŞKİN
MÜRACAATININ KABULÜNE İLİŞKİN
MÜRACAATININ KABULÜNE İLİŞKİN



MÜŞAVİR	ASKI YETKİLERİ				ONAYLAYAN
	Harita Mühendisleri	Kanal Proje Uzmanı	Resmî Müfettiş	Genel Müdür	
24 Eylül 2008 Prof. Dr. Hayrettin ÖRSÖZ	Canan ÖZAYDIN	Ali Osman KILIÇKAYA	Mehmet KARAFEL	Rahim TINGIR	24 Eylül 2008 Ankara Büyükşehir Belediye Başkanı Mehmet ÇİĞDEMİR

Şehit Çiğdemir
Harita Şube Müdürü



SAHAGRUP

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ
KARAKUSUNLAR MAHALLESİ
13911 ADA 11 VE 13 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında, 39o 57' kuzey enlemi ve 32o 53' doğu boylamı arasında bulunan Ankara'nın doğusunda, Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik-Eskişehir, kuzeyinde Çankırı, kuzeybatısında Bolu, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır. Göller dışında 24.521 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümü içerisinde % 3,19'luk bir paya sahiptir. Rakımı, ortalama 830-890 metre dolayındadır.

Ovalık bir alanda kurulan İlin yüzölçümünün; yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler teşkil etmektedir. Dağlık ve ormanlık Kuzey Anadolu ile kurak Konya Ovası arasında yer alan Ankara, Kızılırmak ve Sakarya Nehri havzaları ile çevrilmiş olup, kuzey ve kuzeybatısındaki dağlar yer yer ormanlık alanlarla kaplıdır.

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Işık Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Çankaya İlçesi

Cumhuriyet öncesi, kale çevresinde oluşmuş eski kentin güneyinde bağlık bahçelik bir kırsal alan görünümünde olan Çankaya Ankara'nın başkent oluşu ile birlikte 1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi duruma gelmiştir. 1983 yılında Ankara'nın merkez ilçesi kaldırılarak il merkezi Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Belediyesinin Büyükşehir Belediyesine dönüşümü ve 25 Mart 1985 tarihli yerel seçimler ile birlikte Çankaya İlçe Belediyesi olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi metropolitan alanı içerisinde yerini almıştır.

Çankaya, yerleşim yeri olarak bir parçası olduğu başkent Ankara'nın siyasal, yönetsel, sosyo-ekonomik ve kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesidir. Ülkenin en önemli yönetsel karar organlarını, çeşitli ülkelerin büyük elçiliklerini, iş ve ticaret merkezlerini, kültür ve sanat kuruluşları ile üniversitelerini barındıran bir yerleşim alanı olarak yalnızca ilçe sınırlarında yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin hatta yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir.

Planlama alanı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi;

X= 4 419 712 – 4 420 104, Y= 481 352 – 481 704 (EUROPEAN 1950 Koordinat Sisteminde ve Transversal Mercator 3 Derecelik Dilim Esasına Göre) koordinatları arasında kalan, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki, 6.700 m² büyüklüğündeki 13911 ada 11 parsel ile 120.569,36 m² büyüklüğündeki 13911 ada 13 parsel taşınmazlar planlama alanını oluşturmaktadır. Planlama alanı toplam büyüklüğü 127.269,36 m²'dir.

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanının güneyinde Ankara Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü ve TOGO kuleleri, doğusunda Anadolu Bulvarı, batısında Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ve kuzeyinde ise yine mülkiyeti kendisinde olan D.S.İ. Lojmanları yer almaktadır. Konumu itibariyle hem kamusal alanların yoğun olduğu hem de ticari faaliyetlerin sürdürüldüğü özel mülkiyete konu iş merkezlerinin olduğu bir noktada bulunmaktadır.

Aynı zamanda, söz konusu alan Ankara'nın önemli iki ulaşım aksı olan Dumlupınar Bulvarı ve Anadolu Bulvarı kesişim noktasında yer almaktadır.

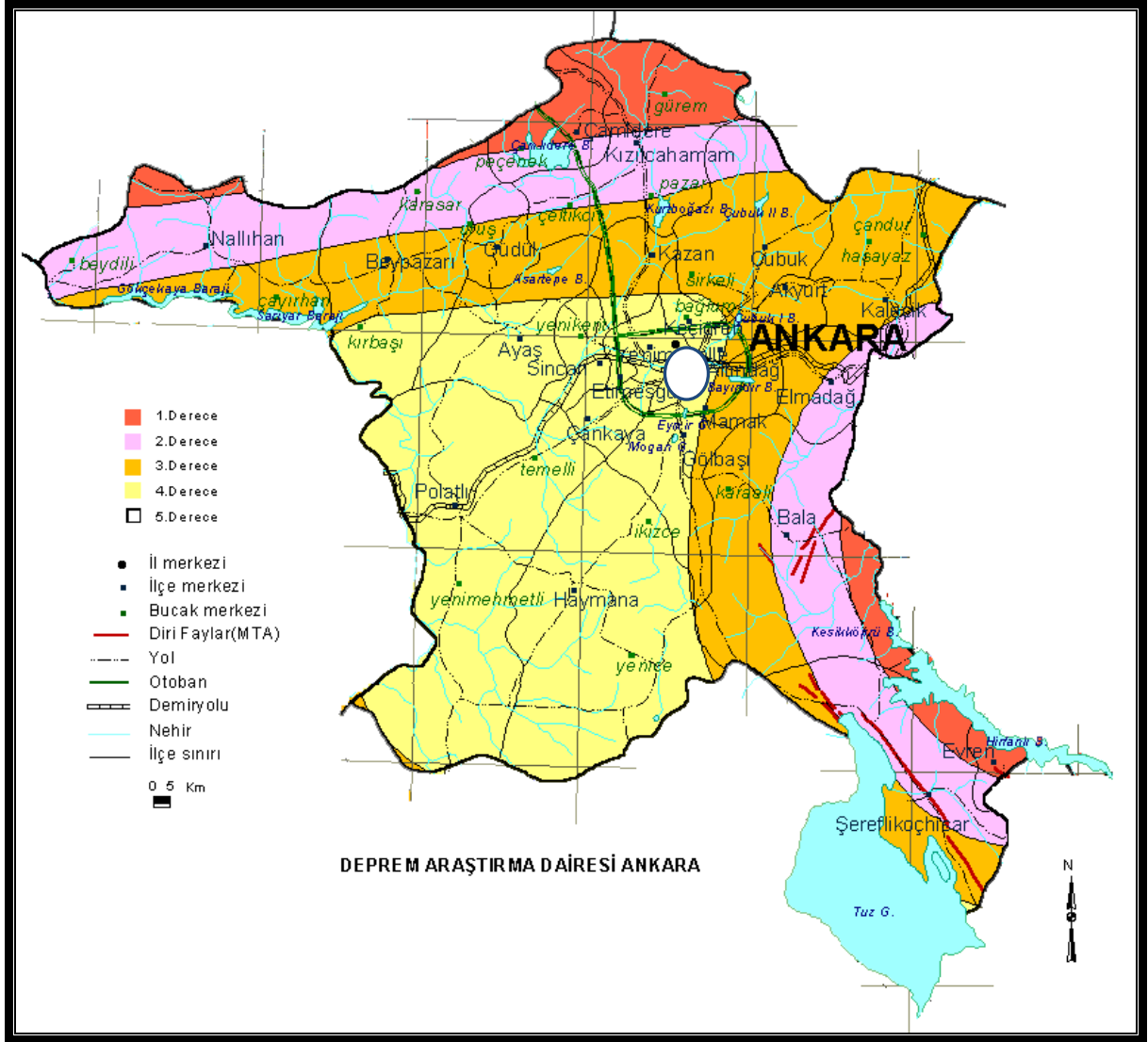
Şekil 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2) JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT VE DEPREM DURUMU

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 13911 ada 11 ve 13 parseller Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 4. Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

Şekil 2: Ankara İli Deprem Bölgeleri Haritası



Söz konusu alanda 4 adet sondaj kuyusu açılmış, jeofizik yöntemlerden aynı hat üzerinde 2 profilde sismik kırılma, 2 profilde masw ölçümü ve 2 adet mikrotremör ölçümü alınmıştır. Arazi gözlemleri, jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonrası yapılan jeoteknik değerlendirme sonucu incalame alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiştir.

Bu bağlamda, inceleme alanında Gölbaşı formasyonu rezidüeli ve Alüvyon ile temsil edilen “kil” biriminin yer aldığı belirlenmiş, bu alanlarda sondaj kuyularından 10m, 12m derinliklerde yeraltı suyuna rastlanmıştır. Bu alanlar orta-yüksek şişme potansiyeline sahiptir. Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorumlu alanlar (**Önemli Alan 5.1**) olarak tanımlanmıştır.

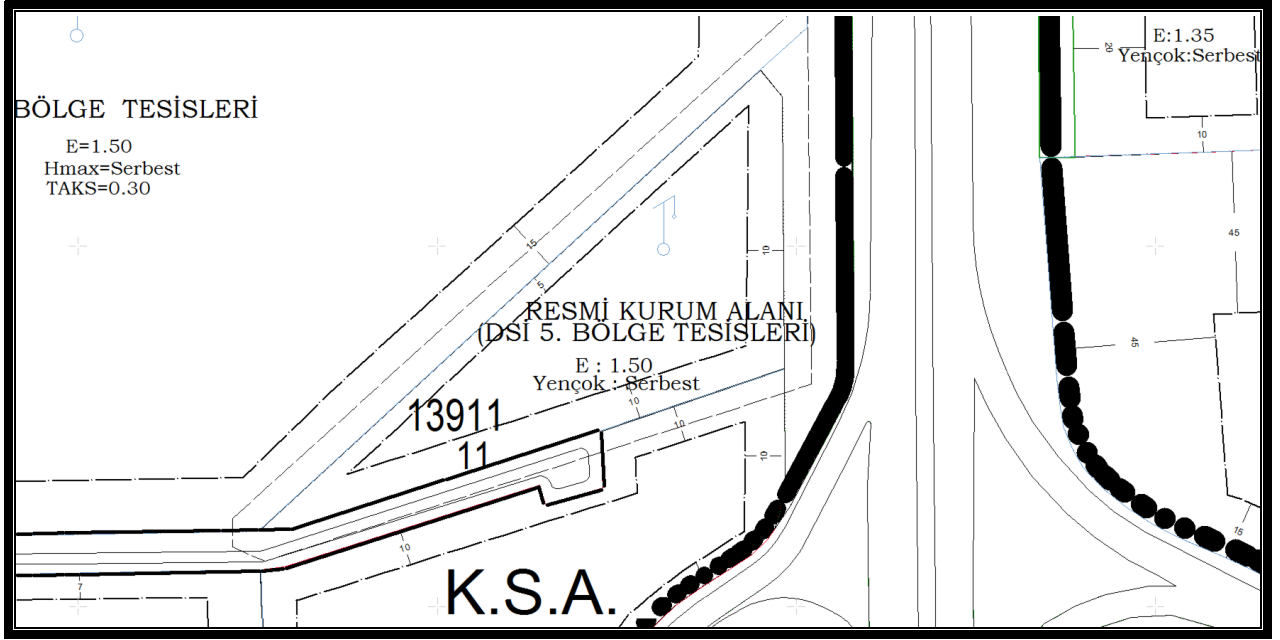
3) PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU

Planlama alanı, mer'î uygulama imar planına göre 11 parsel Resmi Kurum Alanı (D.S.İ. 5.Bölge Tesisleri), 13 parsel D.S.İ 5. Bölge Tesisleri olarak planlanmıştır.

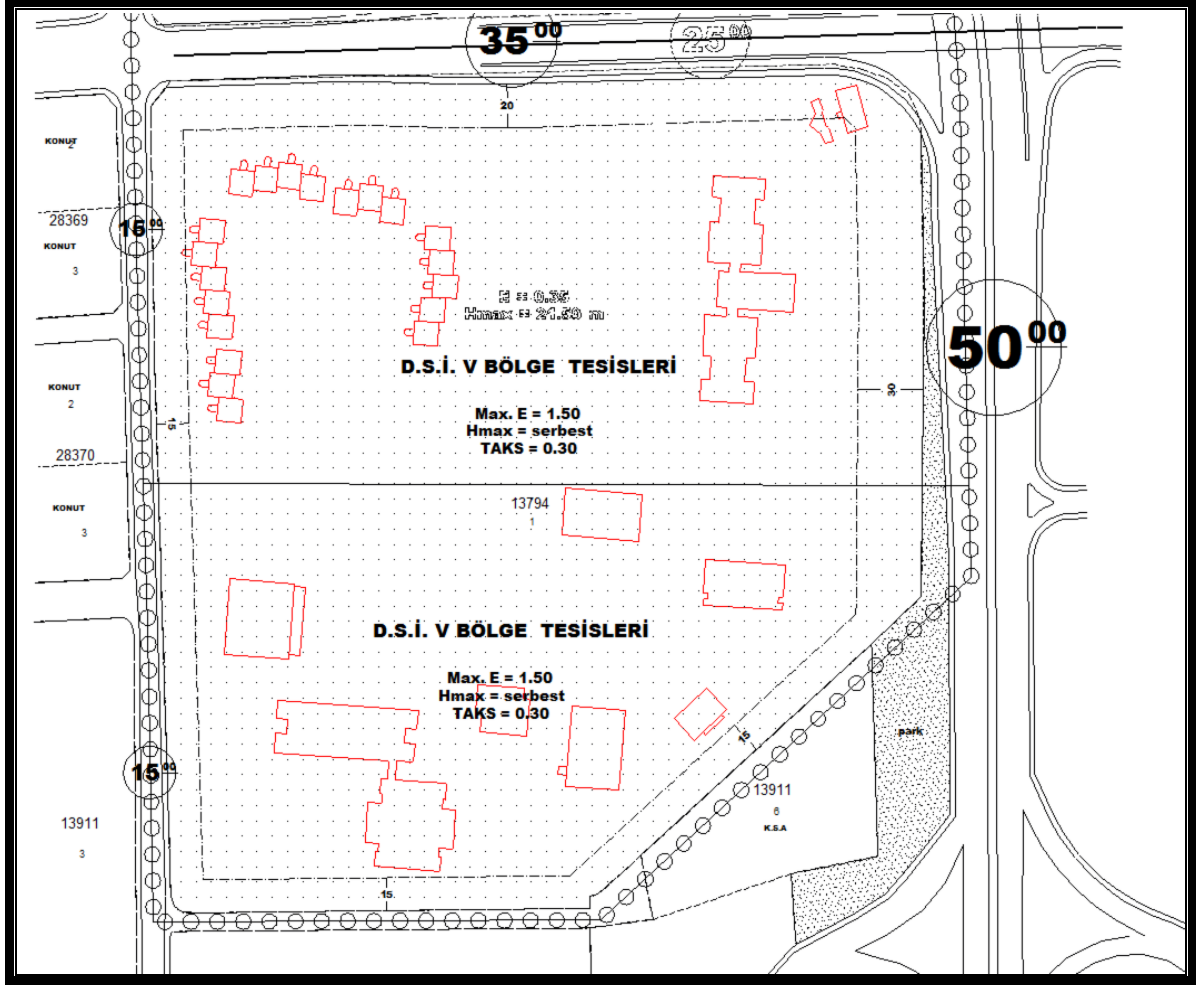
Uygulama imar planında 11 parselin yapılaşma koşulu E=1.50 Yençok= Serbest, yapı yaklaşma mesafeleri ise; alanın güneyine ve batısına bakan cephelerinde 10m, 13 parsel bakan cephesinde ise 5m olarak belirlenmiştir.

Uygulama İmar Planında 13 parsel yapılaşma koşulu; Max. E=1.50 Hmax=Serbest TAKS=0.30, yapı yaklaşma mesafeleri ise alanın güneyinde ve batısına bakan cephelerinde 15m, kuzeyine bakan cephesinde 20m ve doğusuna bakan cephesinde ise 30m olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Mer'î 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (11 parsel)



Şekil 4: Mer'î 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (13 Parsel)



4) PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Söz konusu değişikliğe konu 13 parsel Devlet Su İşleri 5. Bölge Müdürlüğü tarafından aktif olarak kullanılmaktadır. 11 parsel boş durumdadır.

Günümüz şartlarında iş yoğunluğunun artması, parsel içerisinde bulunan binaların fiziki koşullarının ihtiyaca cevap veremez hale gelmesi, personelin çağın şartlarına uygun mekânlarda hizmet verebilmesi, Türkiye'nin ve de Kurumun 2023 yılı hedeflerinin vaktinde gerçekleştirilebilmesi için inşaatı devam eden hizmet binalarının bir an önce tamamlanarak hizmete alınması zaruri hale gelmiştir.

13 parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü hizmet binasına projelendirme de protokol giriş-çıkışının Anadolu Bulvarı üzerinden yapılması planlanmıştır.

Aynı zamanda, kurum içerisinde alınan kamu yararı kararı doğrultusunda 11 parsel Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılmış, imar planında Kentsel Servis Alanı kullanım kararı olan bu alana dava açılmış, plan kararı iptal edilmiştir. Daha sonrasında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün bilgisi olmadan resen plan yapılmıştır.

Bu bağlamda, 11 parsel ile beraber alan bütünlüğünün sağlanması, yapılaşma koşulları, çekme mesafeleri ve giriş-çıkış noktalarının ihtiyaca göre tekrar belirlenmesi amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir.

5) PLANLAMA KARARLARI


Söz konusu değişikliğe konu olan parseller kullanım kararlarında mer'î imar planlarına göre değişik yapılmadan "Resmi Kurum Alanı (D.S.İ. Genel Müdürlüğü ve Tesisleri) olarak planlanmıştır.

Alanın yapılaşma koşulu da mer'î imar planları yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak $E=1.50$ Yençok=64.50 metre olarak planlanmıştır.

11 parsel ile 13 parseller tevhit edileceğinden parsel içinde kalan çekme mesafeleri kaldırılmış, alanın Anadolu Bulvarına bakan cephesinden 25m, diğer cephelerinden 10m çekme mesafeleri tanımlanmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sinyalizasyon ve Altyapı Şube Müdürlüğü'nün 23.11.2020 tarih ve 64524481-210.06.99-E.85119 sayılı görüşüne istinaden; parselin Anadolu Bulvarına bakan cephesine, mevcut yol durumunun korunması, taşıt trafiği olumsuz yönde etkilenmemesi için giriş ve çıkış yönlerinde 3m (Metre) genişliğinde en az 25m (Metre) uzunluğunda katılım cepleri oluşturularak giriş-çıkış nizamiyesi düzenlenebilir.

Şekil 5: ABB Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Görüşü ve Eki



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı
Sinyalizasyon ve Altyapı Şube Müdürlüğü

Sayı : 64524481-210.06.99-E.85119 23/11/2020
Konu : Çankaya İlçesi Karakusunlar Mahallesi
13911 Ada 11 ve 13 Parseller

TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA
(Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü)

İlgi : 20/11/2020 tarih ve 24308110-746403 sayılı yazınız.

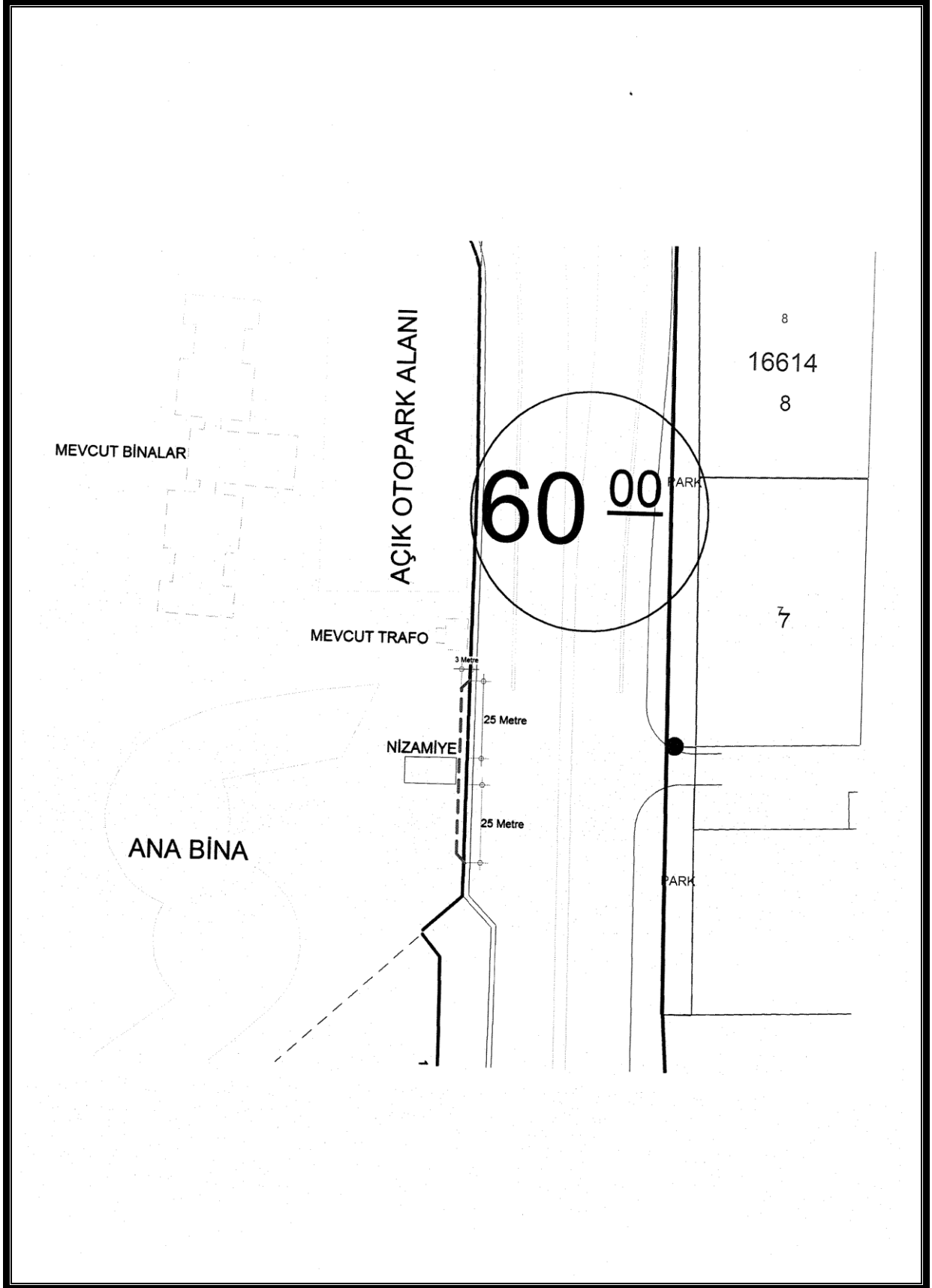
İlgide kayıtlı yazınız ile Çankaya İlçesi Karakusunlar Mahallesi 13911 Ada 11 ve 13 Parsellere ilişkin yapılan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin gerekli yol düzenlemesi konusunda tarafımızdan görüş talep edilmektedir.
Söz konusu Nizamiye'nin bulunduğu alana mevcut yol durumunun korunması, taşıt trafiğinin olumsuz yönde etkilenmemesi için giriş ve çıkış yönlerinde 3m (Metre) genişliğinde en az 25m (Metre) uzunluğunda katılım ceblerinin oluşturulması kaydıyla bir sakınca görülmemiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

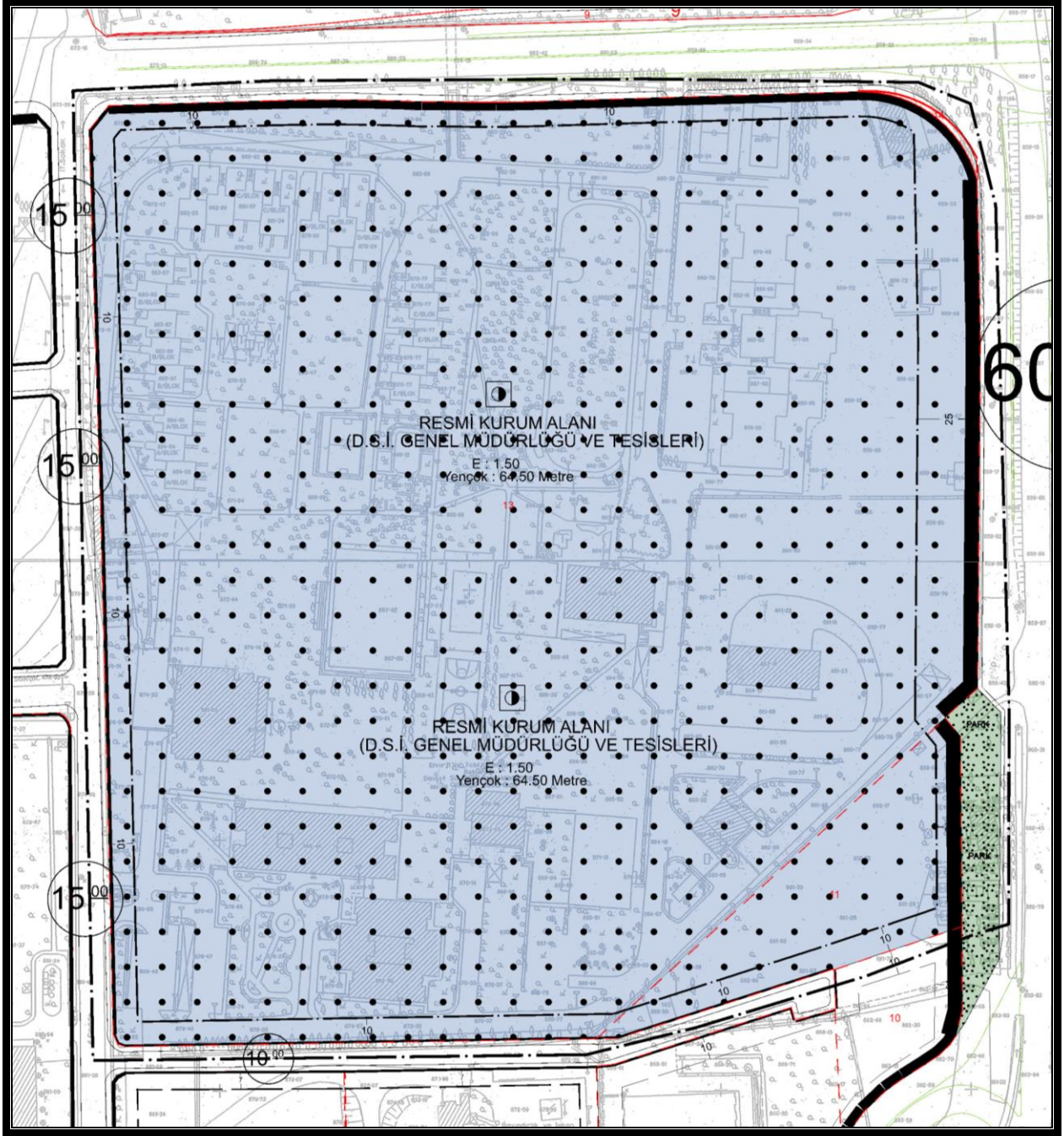
e-İmzalıdır
Reşit Serhat TAŞKINSU
Genel Sekreter V.

Ek: Proje

Adres: Emniyet Mah. Hipodrom Cad. No:5 Yenimahalle / Ankara Murat Balcı
Telefon: Faks: Tekniker
Kep Adresi: ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: <http://www.ankara.bel.tr/> Dahili :
5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebyssorgu.ankara.bel.tr> adresinden 8ZUP-A805-0HIZ kodu ile yapılabilir.



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



6) PLAN NOTLARI

1. Resmi Kurum Alanında Emsal:1.50 Yençok:64.50 Metre'dir.
2. Resmi Kurum ve tamamlayıcı nitelikli; kreş, eğitim tesisi, sağlık tesisi, cami, misafirhane, kütüphane vb. yapılar yer alabilir.
3. Ankara Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.07.2019 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
4. Alan içerisinde ifraz yolu ile oluşturulacak yeni parsellerin büyüklüğü minimum 5000 m² olacaktır.
5. +/-0.00 kotu tabii zemine göre bina köşe noktaları ortalamasından alınacaktır.
6. Parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında 50 m²'yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulübeleri ile nizamiye ve karşılama birimleri yapılabilir.
7. Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sinyalizasyon ve Altyapı Şube Müdürlüğü'nün 23.11.2020 tarih ve 64524481-210.06.99-E.85119 sayılı görüşü doğrultusunda giriş ve çıkış yönlerinde 3 metre genişliğinde en az 25 metre uzunluğunda katılım celbi oluşturularak parselin Anadolu Bulvarı cephesine bakan kısmında giriş-çıkış nizamiyesi düzenlenebilir.
8. Yapılaşmada mania planı kriterlerine uyulacaktır.
9. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
10. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
11. Planlama alanında yapılacak her türlü yapışmada 18.03.2018 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.
12. Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi kapsamında en yakın Mülki İdare Amirliğine veya en yakın Müze Müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise, 1 numaralı cumhurbaşkanlığı kararnamesi uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
13. 5378 sayılı "Engelliler Ve Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarında, türk standartları

enstitüsünün ilgili standartlarına uyulacaktır. Ayrıca, planlama alanının tamamında, uygulama aşamasında, imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda, engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

14. Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulacaktır.
15. Yapı yaklaşma mesafeleri dışında, yalnızca giriş-çıkış kontrolü maksadı ile kontrol ve güvenlik kulübesi, nizamiye, giriş takı vb. tesisler yer alabilir.
16. Planda belirtilmeyen hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

**Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 13911
Ada 11 ve 13 Parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama
İmar Planı Değişikliği**

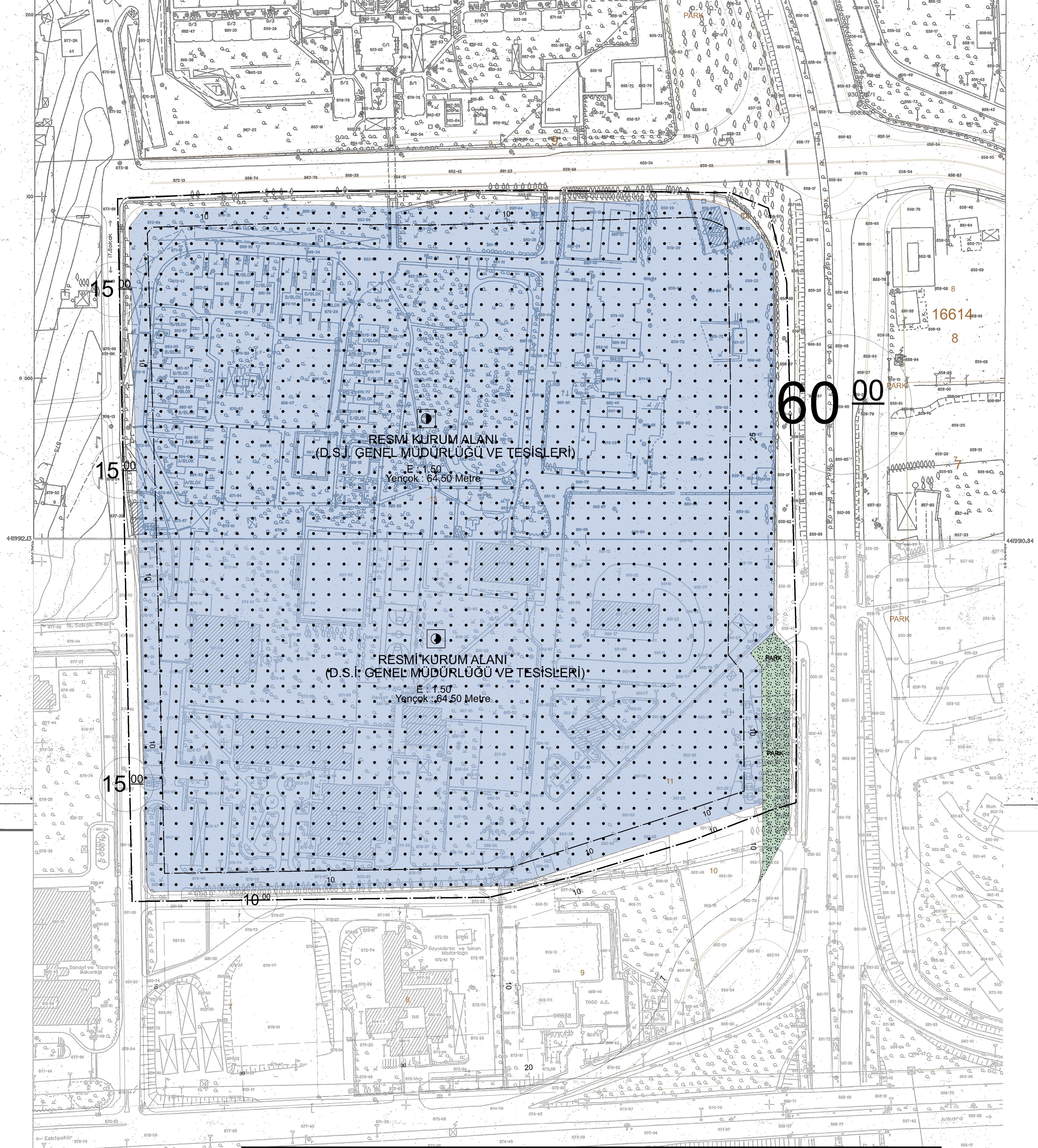
**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

PLAN NOTLARI

1. Resmi Kurum Alanında Emsal:1.50 Yençok:64.50 Metre'dir.
2. Resmi Kurum ve tamamlayıcı nitelikli; kreş, eğitim tesisi, sağlık tesisi, cami, misafirhane, kütüphane vb. yapılar yer alabilir.
3. Ankara Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.07.2019 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
4. Alan içerisinde ifraz yolu ile oluşturulacak yeni parsellerin büyüklüğü minimum 5000 m2 olacaktır.
5. +/-0.00 kotu tabii zemine göre bina köşe noktaları ortalamasından alınacaktır.
6. Parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında 50 m²'yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulübeleri ile nizamiye ve karşılama birimleri yapılabilir.
7. Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Sinyalizasyon ve Altyapı Şube Müdürlüğü'nün 23.11.2020 tarih ve 64524481-210.06.99-E.85119 sayılı görüşü doğrultusunda giriş ve çıkış yönlerinde 3 metre genişliğinde en az 25 metre uzunluğunda katılım celbi oluşturularak parselin Anadolu Bulvarı cephesine bakan kısmında giriş-çıkış nizamiyesi düzenlenebilir.
8. Yapılaşmada mania planı kriterlerine uyulacaktır.
9. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
10. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
11. Planlama alanında yapılacak her türlü yapışmada 18.03.2018 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.
12. Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi kapsamında en yakın Mülki İdare Amirliğine veya en yakın Müze Müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise, 1 numaralı cumhurbaşkanlığı kararnamesi uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
13. 5378 sayılı "Engelliler Ve Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarında, türk standartları enstitüsünün ilgili standartlarına uyulacaktır. Ayrıca, planlama alanının tamamında,

uygulama aşamasında, imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda, engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

14. Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulacaktır.
15. Yapı yaklaşma mesafeleri dışında, yalnızca giriş-çıkış kontrolü maksadı ile kontrol ve güvenlik kulübesi, nizamiye, giriş takı vb. tesisler yer alabilir.
16. Planda belirtilmeyen hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.



ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ KARAKUSUNLAR MAHALLESİ 13911 ADA 11 VE 13 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

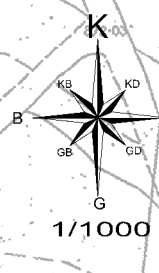
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

RESMİ KURUM ALANI
(D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE TESİSLERİ)

PARK

PLAN NOTLARI

1. Resmî Kurum Alanında Emsal 1.50 Yenkok 64.50 Metre'dir.
2. Resmî Kurum ve lahitimleşme nitelikli; kreş, eğitim tesisi, sağlık tesisi, çarşı, misafirhane, kütüphane vb. yapılar yer alabilir.
3. Ankara Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.07.2019 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etim Raporunun sonu ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
4. Alan içerisinde ifraz yolu ile oluşturulacak yeni parsellerin büyüklüğü minimum 5000 m² olacaktır.
5. 50/000 kornu tabii zemine göre bina köşe noktaları ortalamasından alınacaktır.
6. Parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında 50 m²'yi geçmeyen bekiçi ve güvenlik kulübeleri ile nezamiye ve kapsama birimleri yapılabilir.
7. Ankara Büyükşehir Belediyesi Peir İşleri Dairesi Başkanlığı Sınaylaşım ve Alt Yapı Şube Müdürlüğü'nün 25.11.2020 tarih ve 64524481.210.06.99-E.85119 sayılı görüşü doğrultusunda giriş ve çıkış yollarında 3 metre genişliğinde en az 25 metre uzunluğunda katlımlı çelbi oluşturularak parselin Anadolu Bulvarı cephesine bakan kısmında giriş-çıkış nizamıyere düzenlenebilir.
8. Yapılacak olan imar planı kriterlerine uyulacaktır.
9. Şehircilik Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
10. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
11. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli resmî gazete de yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli resmî gazete de yayımlanan "Afet Bölgelelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.
12. Planlama alanında yapılacak uygulamalar konusunda herhangi bir köprü, varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kültür ve Tabii Varlıkların Koruma Kanununun 4. Maddesi kapsamında en yakın Mülki İdare Amirliğine veya en yakın Müze Müdürlüğüne, tabii varlığına rastlanması halinde ise, 1 numaralı eumhurbaşkanlığı karamamesi uyarınca ilgili Tabiiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
13. 5378 sayılı "Engelliler Ve Baza Katımı Ve Kanun Hükümlerinde Kararnamelede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılaşmada, türk standartları cisibüsüsünün ilgili standartlarına uyulacaktır. Ayrıca, planlama alanının tamamında, uygulama aşamasında, imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda, engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
14. Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılar plan, feni, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulacaktır.
15. Yapı yaklaşma mesafeleri dışında, yalnızca giriş-çıkış kontrolü maksadıyla kontrol ve güvenlik kulübeleri, nizamıye, giriş taki vb. tesisler yer alabilir.
16. Planda belirtilmeyen hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.



SAHACRUP