

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ**  
**BEYTEPE MAHALLESİ**  
**80044/1, 80045/1 ve 80046/1 PARSELLER**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1.PLANLAMA ALANI TANIMI**

Planlama alanı; Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde onanlı imar planları dâhilinde 1/5000 ölçekli İ29-a-15-d paftasında; 1/1000 ölçekli İ29-a-15-d-2-d paftasında yer almakta olan 80044 ada 1 parsel, 80045 ada 1 parsel ve 80046 ada 1 parsel numaralı parsellerden oluşmaktadır. Söz konusu alan Ankara ili, Çankaya İlçesi, Beytepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toplam 7.398 m2 büyüklüğündeki arsaların tamamı İller Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken İller Bankası Anonim Şirketi tarafından 01.11.2018 tarihinde gerçekleştirilen açık artırma ihalesi sonucunda satış yoluyla 11.01.2019 tarihinde Ahmet Bozkurt (T.C. Kimlik No: 40432655188), Erdal Gül (T.C. Kimlik No: 19700052936) ve Ferit Mahir Elhakan (T.C. Kimlik No:44095009630) adına tapu devri yapılmıştır.

**Tablo 1:** Mevcut Mülkiyet Durumu ve İmar Planı Kararları

	Ada	Parsel	Yüzölçümü	İmar Durumu	Malik & Hisse Miktarı
<b>BEYTEPE</b>	80044	1	2.483,18 m2	Plansız	Ahmet Bozkurt 3/20 Erdal Gül 3/20 Ferit Mahir Elhakan 7/10
	80045	1	2.430,40 m2	Plansız	Ahmet Bozkurt 3/20 Erdal Gül 3/20 Ferit Mahir Elhakan 7/10
	80046	1	2.485,33 m2	Plansız	Ahmet Bozkurt 3/20 Erdal Gül 3/20 Ferit Mahir Elhakan 7/10

Mevcut durumda herhangi bir kullanımın yer almadığı boş bir arsa konumunda bulunan planlamaya konu parseller, Beytepe mahallesinde, çoğunlukla üst gelir grubuna hitap eden iskanı tamamlanmış ve inşaatı devam eden rezidans tarzı konut alanlarının yer aldığı, İncek Bulvarı'nı Ümitköy, Konutkent, Alacaatlı mahallelerine bağlayan ana ulaşım hattı olan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı ile kesişen Hitit Bulvarı boyunca uzanmaktadır. Ayrıca, alanın yakın çevresinde çoğunlukla yüksek katlı konut alanları bulunmakta bunun dışında ise

büyük kamu kullanımları olarak Beytepe Jandarma Eğitim Komutanlığı ve Hacettepe Üniversitesi kullanımları yer almaktadır. İmar Planına konu alanın mevcut durumunu gösterir şema aşağıdaki gibidir:

**Şekil 1: Planlama Alanının Konumu**



Şekil 2: 80044/1, 80045/1 ve 80046/1 Parsellerin Konumu ve Çevresinden Görünümler

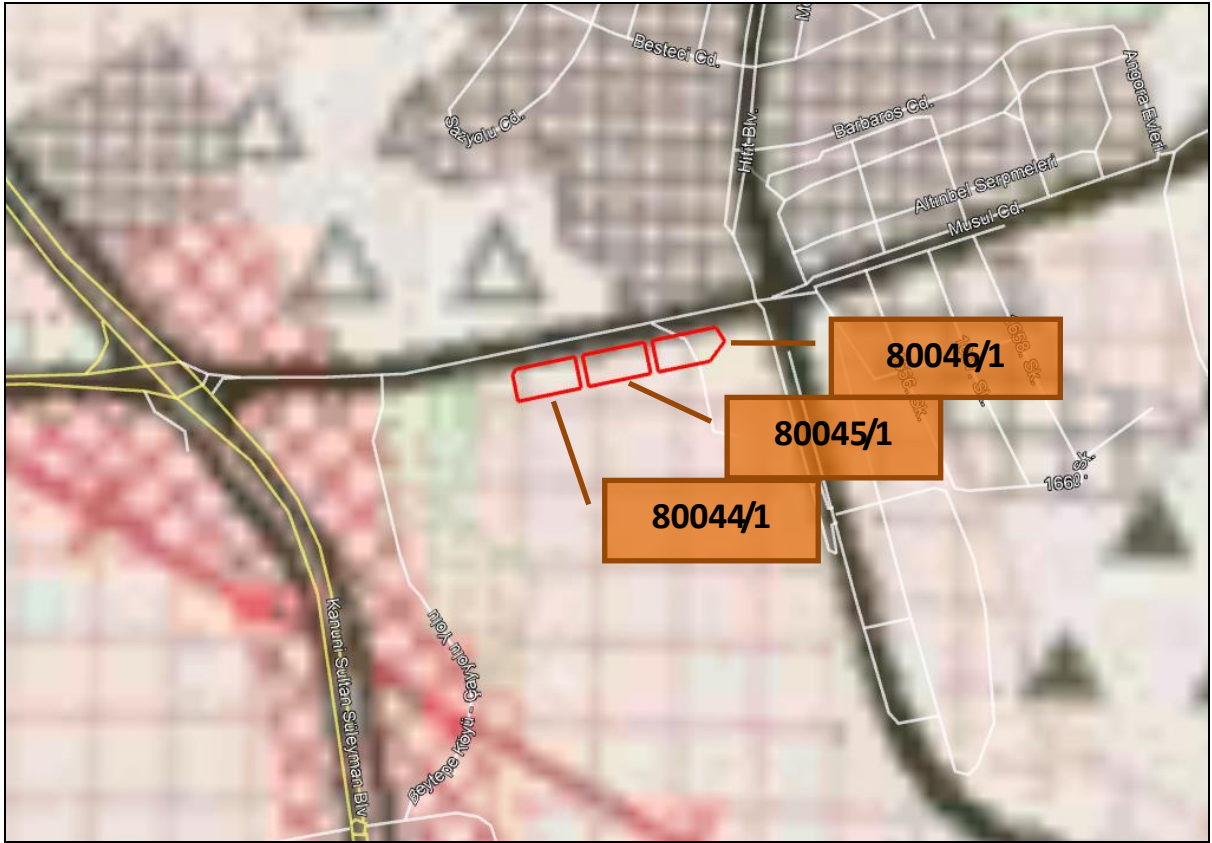


## 2.MEV CUT PLAN DURUMU

### 1/25000 ölçekli Başkent Nazım İmar Planı:

Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.02.2007 gün ve 525 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Başkent Nazım İmar Planı kapsamında kalan planlamaya konu parseller "Onaylı Planlarla Belirlenmiş Olan Gelişme Konut Alanları" içerisinde olup, "Seyrek Yoğunluklu Kentsel Gelişme Alanları" gösteriminde yer almaktadır. Söz konusu alanlar "... konut gelişme alanlarından brüt nüfus yoğunluğu 20 ile 40 kişi/hektar arasında olan bölgeleri kapsar" şeklinde tanımlanmaktadır:

### **Şekil 3: 1/25000 ölçekli Başkent Nazım İmar Planı**



### 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı:

Planlamaya konu 80044 ada 1 parsel, 80045 ada 1 parsel ve 80046 ada 1 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 06.09.2018 tarihinde resen onaylanarak kesinleşmiştir. Ancak söz konusu planlar Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin

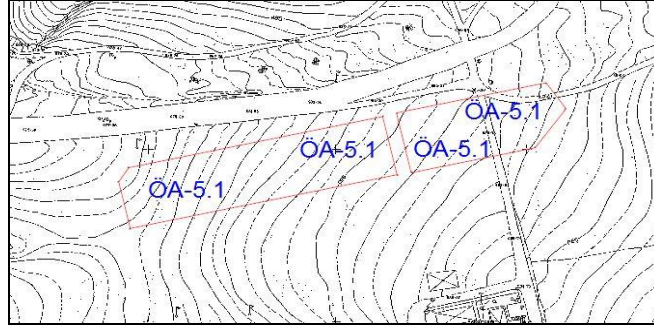
11.02.2020 tarih ve E:2018/2392 – K:2020/295 sayılı kararı ile iptal olmuş ve halihazırda alan plansız hale gelmiştir.

### 3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK DURUM

Planlama çalışmasına konu alana ilişkin hazırlanan ve 648 sayılı Kanun Hükmünde kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgeye göre 20.01.2017 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı Önlemleri Alan (ÖA-5.1) olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak plan çalışmasında dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıdaki gibidir:

- Bu alanda eğim değeri % 0-10 arasında değişmekte olup duyarlılık sorunu beklenmemektedir. Ancak her türlü kazı sonrası oluşabilecek şevler için yapılaşma öncesi gerekli önlemler alınmalıdır.
- Bu çalışmada sıvılaşma riski olmadığı kanısına varılmıştır. Ancak yapılacak olan zemin etüt çalışmalarında ince tane (özellikle çakıl-kum-silt-kil) oranının yüksek ve yer altı suyunun olması durumunda sıvılaşma analizleri yapılarak gerekli görülmesi halinde önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda yer altı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Fakat farklı birimlere oturması gereken yapılar için iyi geliştirilmiş planlar yapılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak parsel bazındaki etütlerden elde edilen parametrelere bağlı olarak zemin ıslahı ve zemin iyileştirilmesi gibi ilave mühendislik tedbirlerinin alınması gerekebilir.
- Bu alanlarda yapılacak projeye esas, zemin ve temel etüt çalışmalarında yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, oturma, şişme, taşıma gücü vb.) irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlarda birkaç metre kalınlığında gözlenen dolgular kaldırılmalı veya yapı yükleri dolgu altındaki birimlere gerekli jeoteknik değerlendirmeler yapıldıktan sonra uygun derinliklere taşıttırılmalıdır.

**Şekil 4:** 20.01.2017 onay tarihli imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt



#### 4. PLAN GEREKÇESİ – PLANLAMA KARARLARI

İller Bankası Anonim Şirketi tarafından 01.11.2018 tarihinde gerçekleştirilen açık artırma ihalesi sonucunda satış yoluyla 11.01.2019 tarihinde özel mülkiyete geçen planlamaya konu 80044 ada 1 parsel, 80045 ada 1 parsel ve 80046 ada 1 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 11.02.2020 tarih ve E:2018/2392 – K:2020/295 sayılı kararı ile iptal olması sonucunda plansız hale gelmesi nedeniyle mahkeme kararı doğrultusunda yeni imar planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Planlama alanının yer aldığı Beytepe bölgesi, Ankara'nın planlı kentsel kullanımlar içeren, ulaşım kolaylıklarının son derece yüksek olduğu, kentin nitelikli konut ve işyeri projelerini Beytepe-İncek yolu güzergahına çekebilme potansiyeline sahip bir bölgedir. Bu bağlamda bölge, son yıllarda kentin gelişme potansiyeli yüksek gözde yapılaşmaların yer aldığı, şık ve prestijli karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, kentlinin iskan ve istihdam talepleri ile sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır. Planlama alanını oluşturan parsellerin konumu ve önemi bu kapsamda değerlendirildiğinde, mevcut kamu ve üniversite kullanımları yanı sıra İncek aksı üzerinde son yıllarda gerçekleşmeye başlayan büyük konut projelerinin bölgenin cazibesini arttırmasıyla; Çayyolu'nu Çankaya bölgesine bağlayan Beytepe-İncek bulvar aksı, yeni ticari ve konut kullanımları üzerinden artan ivmede yatırım çekmektedir. Planlama alanı bu çekim aksının tam göbeğinde ulaşılabilirliği üst düzeyde olan bir konumda bulunmaktadır.

Bölgeye uygun planlama kararları üretilebilmesi için çevre yapılaşma koşulları, kat yükseklikleri, teknik ve sosyal donatı dengesi incelenmiştir.

### **Çevredeki Planlama Kararları**

Planlamaya konu alanın yakın çevresinde yapılan arazi incelemesinde, alanın zaman içerisinde yapılan plan değişiklikleri ile üst ölçek planda seyrek yoğunluklu alan olarak geçmesine rağmen yüksek katlı yoğun bir yapılaşmanın olduğu ve siluetin değişikliğe uğradığı görülmektedir. Plan değişikliklerine ilişkin Belediye Meclis kararları incelendiğinde Yençok uygulamalarının “serbest” olarak geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu alanda daha önceki planlama çalışmaları ile oluşmuş ve uygulama gördüğü tespit edilen bazı proje alanları şunlardır:

Çankaya Lodumlu Mahallesi 29281 ada 1 parseldeki “**Ametist**” olarak bilinen projenin yüksekliği 31 kat, Çankaya Lodumlu Mahallesi 28771 ada 1 parseldeki “**Enpark**” olarak bilinen projenin yüksekliği 34 kat ve Çankaya Alacaatlı Mahallesi 372 ada 2 parsel ve 373 ada 3 parseldeki “**İncek Prestij**” olarak bilinen projenin yüksekliği ise 45 kattır.

**Şekil 5: Planlamaya Konu Parseller Çevresi Yapılaşma Koşulları**



**Şekil 6: Planlamaya Konu Parseller Çevresi Kat Yükseklikleri**



Özetle, aşağıdaki fotoğraflarda da detaylı bir şekilde görülebileceği üzere, ilgili alanda önceki imar planlarıyla oluşmuş ve uygulamaya geçmiş yapılar incelendiğinde, bölgede kat yüksekliklerinin 17 Kat ile 45 Kat arasında değiştiği gözlemlenmektedir.

**Şekil 7: Çevredeki Örnek Proje Görüntüleri**





### **Teknik ve Sosyal Donatı Analizi**

İmar planı yapılan alan merkez alınarak kentsel planlama ve tasarımın en temel ilkelerinden olan 800 metre yürüme mesafesi referans alınmış bu çerçevede 800 metre yarıçaplı bir daire çizilerek alan içerisinde kalan sosyal ve teknik altyapı alanları incelenmiştir.

**Şekil 8:** Planlamaya Konu Parsellere Yönelik Sosyal ve Teknik Altyapı İncelemeleri



Yukarıdaki şemadan da görüleceği üzere, parsellerin yürüme mesafesi içerisindeki alanda kreş, lise gibi eğitim tesisleri alanı, belediye hizmet alanı, karakol gibi idari tesis alanları, park ağaçlandırılacak alan gibi rekreatif ve aktif yeşil alan kullanımları ve dini tesis alanları bulunmaktadır.

Analizlerden de anlaşılacağı gibi öneri imar planı ile oluşabilecek yoğunluk artışına hizmet verecek, imar planına konu taşınmazlara yürüme mesafeleri içerisinde planın makro ölçekli kullanım kararların ile ilişkili sosyal ve teknik donatı alanlarının olduğu görülmekle birlikte nüfus artışına neden olacak bir emsal artışı önerilmediği için bu anlamda bir sorun yaşanması söz konusu değildir. Teklif edilen imar planı ile bütüncül planın makro ölçekteki sosyal ve teknik altyapı alanı dengesi korunarak bir planlama pratiği geliştirilmiştir.

### **Hukuki Süreç ve Yeni İmar Planı Kararı**

Planlamaya konu 80044 ada 1 parsel, 80045 ada 1 parsel ve 80046 ada 1 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 11.02.2020 tarih ve E:2018/2392 – K:2020/295 sayılı kararı ile iptal olması sonucunda plansız hale gelen alan yapılaşmanın çok yoğun olduğu, gerek ticaret gerekse yüksek katlı konutların inşa edildiği cazibe merkezi haline gelmiş bir kent parçasıdır. Planlamaya konu alan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı, Hitit Bulvarı ve Beyler Caddesi'nin kesişim kavşağına yaklaşık 300 m. mesafede bulunmakta olup bölgenin çok hareketli bir noktasında konumlanmıştır.





Planlama alanı, kuzeyindeki Hitit Caddesi'ne cepheli olup, güneyinde 5 katlı bloklar yer almaktadır.





Batısında oldukça büyük ölçekte bir okul inşaatı ile yüksek katlı konut inşaatları devam etmektedir.





Kuzey batısında Hitit Bulvarı ve Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde konumlanmış biçimde birçok konut ve ticari ünitenin yer aldığı Officium Beytepe Sitesi bulunmaktadır.





Yapı tipolojisi ve çevre emsallere ilişkin yukarıdaki fotoğraflardan da görüleceği gibi planlama alanının bulunduğu bölge yüksek katlı konut yoğunluğunun fazla olduğu yerlerden birisidir. Bölgede ticari kullanımlar Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde yol boyu şeklinde gerçekleşmiştir. Baza-kule tarzı yapılarda baza kullanımlarında ticaretin, kule bölümünde ise, konut kullanımlarının olduğu görülmektedir. Planlama alanının cephe aldığı Hitit Bulvarı üzerinde ise, yoğun konut kullanımı (bitmiş ve inşaatı devam eden birçok bina) bulunmakta ancak ticari kullanım bulunmamaktadır. Hazırlanan planın temel önceliği yeni yerleşim ve ticaret alanı yaratmak değil, ticari hizmetlerin sunumunda rasyonelliğin sağlanması ve yerleşmenin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş ticaret kullanımlarının yer alması olup yoğun nüfusa hizmet edecek plan kararlarının mahkeme kararı doğrultusunda oluşturulmasıdır.

Yeni bir plan teklifi hazırlanmasının zorunluluğunu meydana getiren yargı kararları, iptal edilen planlara ilişkin bilgiler şöyledir:

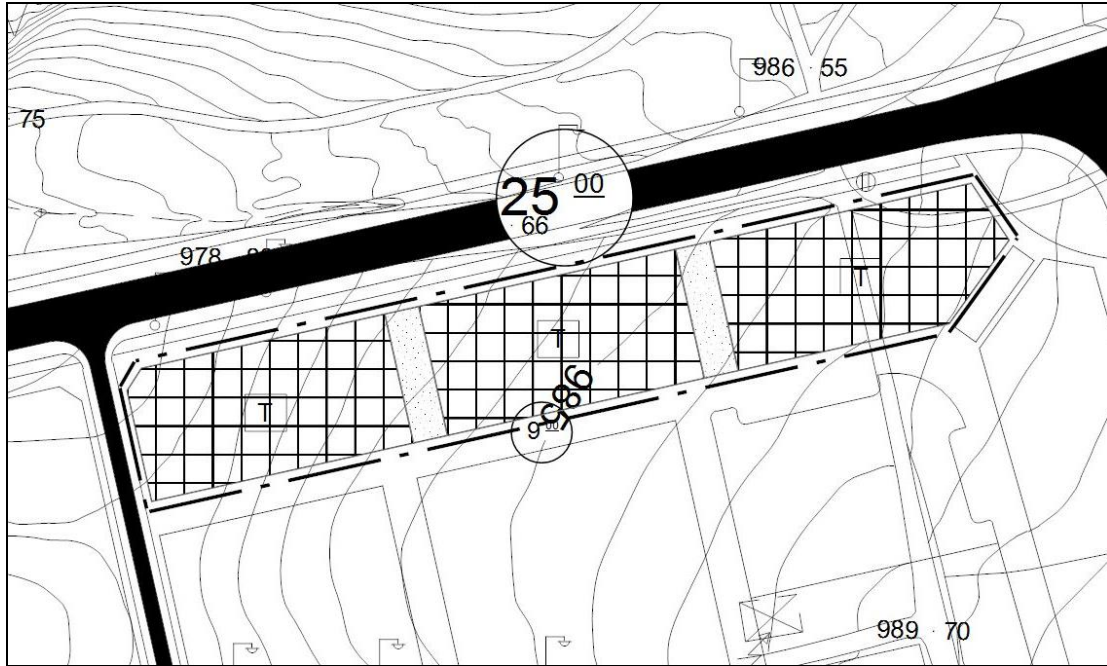
Planlama alanının kök parselleri 28518/1 ve 28519/1 parseller olup Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/11/2001 gün ve 624 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Beytepe Çayyolu Köyleri ve Çevresi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde, "Katlı Konut Alanları"

gösteriminde kalmakta iken (Şekil 9); Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ve 13.10.2017 tarihinde kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanları” kullanımında kalacak şekilde dönüştürülmüştür (Şekil 10).

**Şekil 9:** 1/5000 Ölçekli Beytepe Çayyolu Köyleri ve Çevresi Nazım İmar Planı



**Şekil 10:** 13.10.2017 Kesinleşme Tarihi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

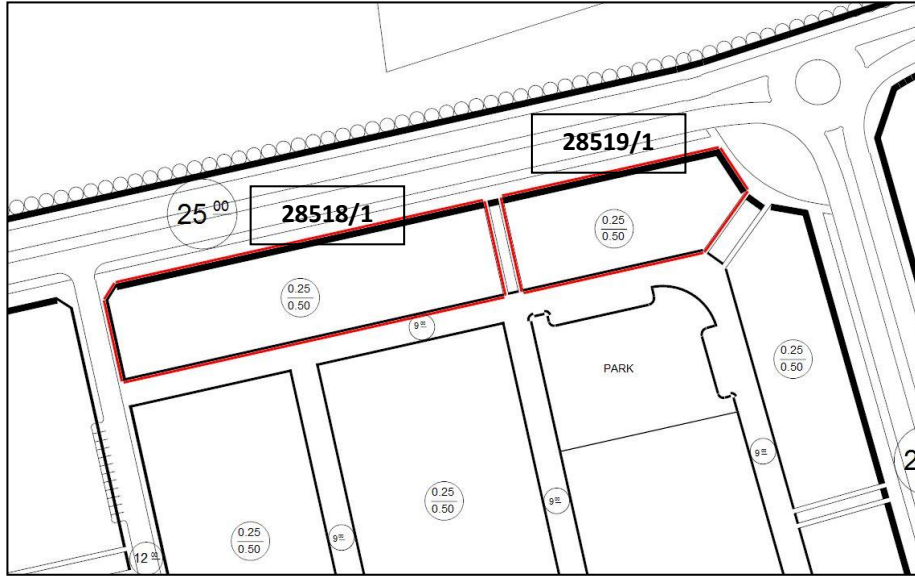


Benzer şekilde, söz konu gayrimenkuller, Çankaya Belediye Meclisi'nin 18/12/2004 gün ve 404 sayılı kararıyla uygun görülüp, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/03/2005



gün ve 685 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Beytepe 3. Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde “Konut Alanı TAKS: 0.25 KAKS: 0.50” gösteriminde kalmakta iken (Şekil 11); Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ve 13.10.2017 tarihinde kesinleşen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret (T1) E=1.20 Yençok: Zemin + 5 Kat şeklinde plan değişikliğine gidilmiştir (Şekil 12).

**Şekil 11:** Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/03/2005 gün ve 685 sayılı Kararıyla Onaylanan 1/1000 Ölçekli Beytepe 3. Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı



**Şekil 12:** 13.10.2017 Kesinleşme Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



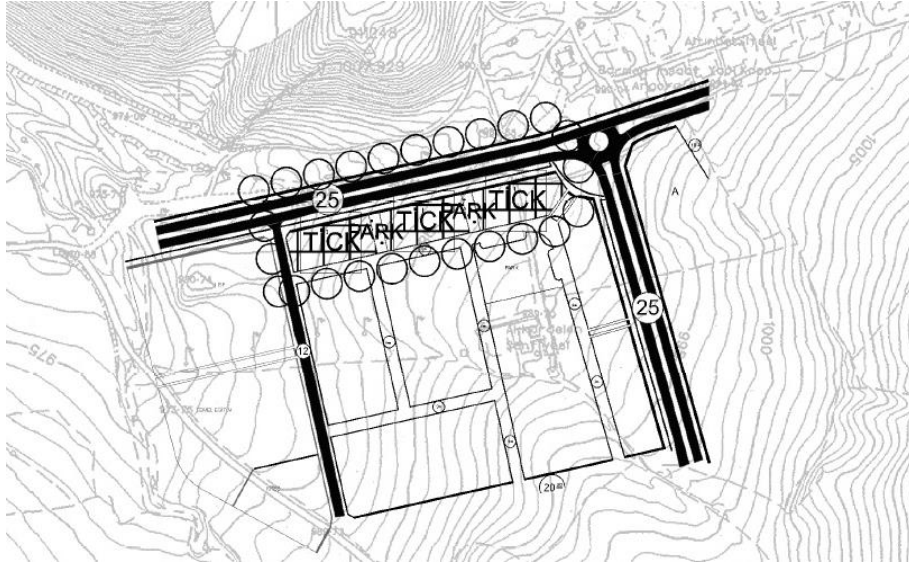
Söz konusu imar planı değişikliklerinin kesinleşmesinden sonra ise, imar uygulaması çalışması yürütülmüş ve uygulama sonucunda, bu plan raporuna da konu olan 80044/1, 80045/1 ve 80046/1 parseller elde edilerek 26.04.2018 tarihinde tapu kütüğüne tescil

edilmiştir. Bu sırada, Çankaya Belediyesi tarafından kesinleşen imar planlarına dava açılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, Ankara 12. İdare Mahkemesi'nde 2017/2800 esasıyla görülen davaya İller Bankası Anonim Şirketi de müdahil olarak katılmıştır. Sonuç olarak ilgili mahkemenin K:2018/916 sayılı kararıyla 13.10.2017 tarihinde kesinleşen imar planı değişiklikleri, "alandaki ticaret kullanımını değişikliği kararının ve bu kararın bölgedeki diğer ticari alanlardan farklı emsalde planlanmasının ve de dolayısıyla inşaat alanı artışının anlaşılabilmesi" teknik gerekçesiyle iptal edilmiştir. Bunun üzerine teknik ve sosyal altyapı analizleri ile birlikte, makro ölçekteki verilen planlama kararları, yol şeması ve bölgede oluşan yapı tipolojisi yanında mahkeme kararları da göz önüne alınarak yeni bir imar planı hazırlanmıştır. Bu çerçevede hazırlanan plan teklifinde ilgili mahkeme kararı gerekçeleri de dikkate alınarak **80044 Ada 1 Parsel, 80045 Ada 1 Parsel ve 80046 Ada 1 Parsel Ticaret + Konut (TICK) E=1.00 Yençok: Zemin + 4 Kat Konut Oranı: %50** olacak şekilde yeniden planlanmıştır. Böylelikle, alanda ilk plan değişikliği yapılmadan önceki imar durumu olan Konut 0.50 emsal inşaat alanı korunurken, ticaret kullanımı yapılaşma koşulları da bölgedeki 0.75 emsalden daha az bir inşaat alanına getirilmiştir. Dolayısıyla, ilgili idare mahkemesinin vermiş olduğu iptal kararının gerekçeleri dikkate alınarak yeni bir planlama çalışması ortaya konulmuştur. Son durumda ilgili mahkeme kararının iptal gerekçeleri dikkate alınarak, iptal edilen plan değişikliğinden önceki konut alanı 3,951.50 m<sup>2</sup> iken; öneri planla konut alanı bir miktar azaltılarak 3,699.45 m<sup>2</sup> olarak, ticaret emsal 1,20, inşaat alanı olarak 8,836.80 m<sup>2</sup> iken; öneri imar planıyla bölgedeki ticaret yoğunluğu oranı olan 0.75 emsal oranının da atında 0.50 emsale denk gelen inşaat alanı, yani 3,699.45 m<sup>2</sup> şeklinde plan kararının oluşturulduğu Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı İller Bankası Anonim Şirketi tarafından hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulmuş ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 06.09.2018 tarihinde resen onaylanarak kesinleşmiştir.

Planlamaya konu taşınmazlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 11.02.2020 tarihli ve E:2018/2392 – K:2020/295 sayılı kararı ile iptal olması sonucunda plansız hale gelen alana mahkeme kararında bahsi geçen iptal nedenleri göz önüne alınarak yeni bir imar planı teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planında konut kullanımı için Emsal değeri 0.50 olarak devam ettirilmiş, ticari hizmetlerin sunumunda rasyonelliğin sağlanması ve yerleşmenin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik olan ve inşası devam eden binaların bitmesini takiben gelecek

nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş ticaret kullanımlarının gerçekleştirilebilmesi için ticaret kullanım kararında emsal değer mahkeme kararı da dikkate alınarak 0.40 olarak belirlenmiştir. Nüfus artırıcı bir plan çalışması olmadığı için teknik ve sosyal altyapı kullanımlarında herhangi bir sorun yaşanmayacaktır. Ticaret kullanımı ile ilgili olarak en önemli konulardan biri giriş çıkışlarda araçların alışveriş faaliyetleri süresince nerede park edileceği problemidir. Bu konu projelendirme aşamasında özellikle dikkate alınarak ticari kullanım ile artacağı öngörülen otopark ihtiyacı proje kapsamında düzenlenecektir.

**Şekil 13:** Öneri Nazım İmar Planı Şeması



## 5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

**Ankara İli, Çankaya İlçesi, Beytepe Mahallesi 80044  
ada 1 parsel, 80045 ada 1 parsel ve 80046 ada 1 parsel  
imar planı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

**EKİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ BEYTEPE MAHALLESİ 80444/1, 80445/1, 80446/3  
PARSELLERE İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ**

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ**  
**BEYTEPE MAHALLESİ**  
**80044/1, 80045/1 ve 80046/1 PARSELLER**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1.PLANLAMA ALANI TANIMI**

Planlama alanı; Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde onanlı imar planları dâhilinde 1/5000 ölçekli İ29-a-15-d paftasında; 1/1000 ölçekli İ29-a-15-d-2-d paftasında yer almakta olan 80044 ada 1 parsel, 80045 ada 1 parsel ve 80046 ada 1 parsel numaralı parsellerden oluşmaktadır. Söz konusu alan Ankara ili, Çankaya İlçesi, Beytepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toplam 7.398 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsaların tamamı İller Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken İller Bankası Anonim Şirketi tarafından 01.11.2018 tarihinde gerçekleştirilen açık artırma ihalesi sonucunda satış yoluyla 11.01.2019 tarihinde Ahmet Bozkurt (T.C. Kimlik No: 40432655188), Erdal Gül (T.C. Kimlik No: 19700052936) ve Ferit Mahir Elhakan (T.C. Kimlik No:44095009630) adına tapu devri yapılmıştır.

**Tablo 1:** Mevcut Mülkiyet Durumu ve İmar Planı Kararları

	Ada	Parsel	Yüzölçümü	İmar Durumu	Malik & Hisse Miktarı
<b>BEYTEPE</b>	80044	1	2.483,18 m <sup>2</sup>	Plansız	Ahmet Bozkurt 3/20 Erdal Gül 3/20 Ferit Mahir Elhakan 7/10
	80045	1	2.430,40 m <sup>2</sup>	Plansız	Ahmet Bozkurt 3/20 Erdal Gül 3/20 Ferit Mahir Elhakan 7/10
	80046	1	2.485,33 m <sup>2</sup>	Plansız	Ahmet Bozkurt 3/20 Erdal Gül 3/20 Ferit Mahir Elhakan 7/10

Mevcut durumda herhangi bir kullanımın yer almadığı boş bir arsa konumunda bulunan planlamaya konu parseller, Beytepe mahallesinde, çoğunlukla üst gelir grubuna hitap eden iskanı tamamlanmış ve inşaatı devam eden rezidans tarzı konut alanlarının yer aldığı, İncek Bulvarı'nı Ümitköy, Konutkent, Alacaatlı mahallelerine bağlayan ana ulaşım hattı olan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı ile kesişen Hitit Bulvarı boyunca uzanmaktadır. Ayrıca, alanın yakın çevresinde çoğunlukla yüksek katlı konut alanları bulunmakta bunun dışında ise

büyük kamu kullanımları olarak Beytepe Jandarma Eğitim Komutanlığı ve Hacettepe Üniversitesi kullanımları yer almaktadır. İmar Planına konu alanın mevcut durumunu gösterir şema aşağıdaki gibidir:

**Şekil 1: Planlama Alanının Konumu**



Şekil 2: 80044/1, 80045/1 ve 80046/1 Parsellerin Konumu ve Çevresinden Görünümler



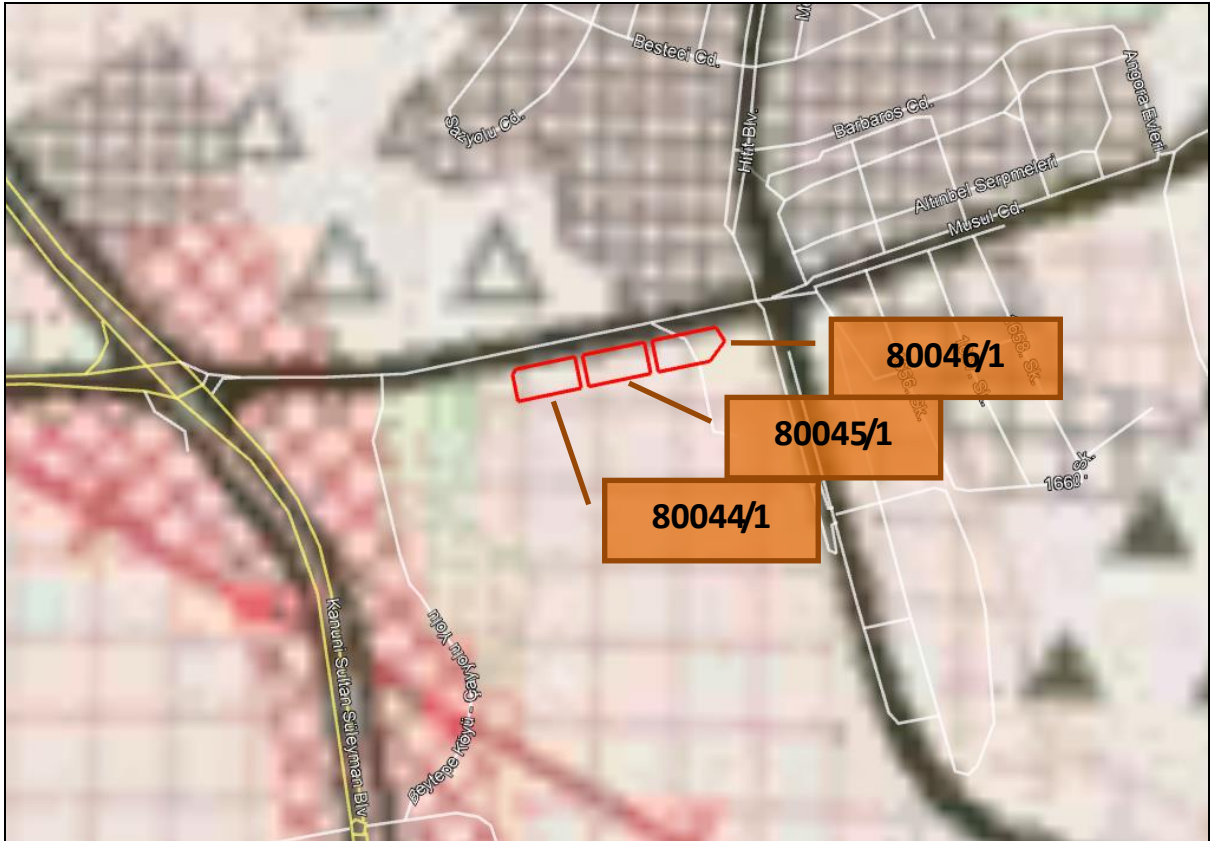


## 2.MEV CUT PLAN DURUMU

### 1/25000 ölçekli Başkent Nazım İmar Planı:

Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.02.2007 gün ve 525 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Başkent Nazım İmar Planı kapsamında kalan planlamaya konu parseller "Onaylı Planlarla Belirlenmiş Olan Gelişme Konut Alanları" içerisinde olup, "Seyrek Yoğunluklu Kentsel Gelişme Alanları" gösteriminde yer almaktadır. Söz konusu alanlar "... konut gelişme alanlarından brüt nüfus yoğunluğu 20 ile 40 kişi/hektar arasında olan bölgeleri kapsar" şeklinde tanımlanmaktadır:

### **Şekil 3: 1/25000 ölçekli Başkent Nazım İmar Planı**



### 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı:

Planlamaya konu 80044 ada 1 parsel, 80045 ada 1 parsel ve 80046 ada 1 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 06.09.2018 tarihinde resen onaylanarak kesinleşmiştir. Ancak söz konusu planlar Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin

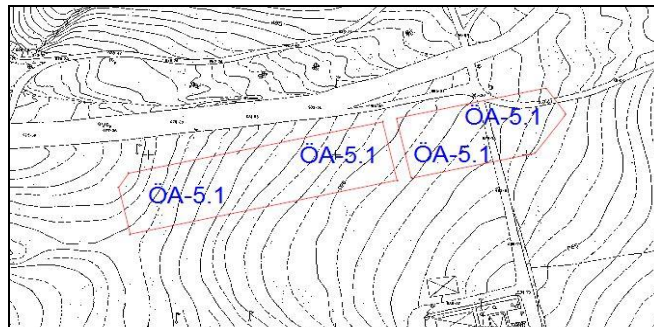
11.02.2020 tarih ve E:2018/2392 – K:2020/295 sayılı kararı ile iptal olmuş ve halihazırda alan plansız hale gelmiştir.

### 3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK DURUM

Planlama çalışmasına konu alana ilişkin hazırlanan ve 648 sayılı Kanun Hükmünde kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgeye göre 20.01.2017 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı Önelemlı Alan (ÖA-5.1) olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak plan çalışmasında dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıdaki gibidir:

- Bu alanda eğim değeri % 0-10 arasında değışmekte olup duyarlılık sorunu beklenmemektedir. Ancak her türlü kazı sonrası oluşabilecek şevler için yapılaşma öncesi gerekli önlemler alınmalıdır.
- Bu çalışmada sıvılaşma riski olmadığı kanısına varılmıştır. Ancak yapılacak olan zemin etüt çalışmalarında ince tane (özellikle çakıl-kum-silt-kil) oranının yüksek ve yer altı suyunun olması durumunda sıvılaşma analizleri yapılarak gerekli görülmesi halinde önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda yer altı, yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Fakat farklı birimlere oturması gereken yapılar için iyi geliştirilmiş planlar yapılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak parsel bazındaki etütlerden elde edilen parametrelere bağlı olarak zemin ıslahı ve zemin iyileştirilmesi gibi ilave mühendislik tedbirlerinin alınması gerekebilir.
- Bu alanlarda yapılacak projeye esas, zemin ve temel etüt çalışmalarında yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, oturma, şişme, taşıma gücü vb.) irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlarda birkaç metre kalınlığında gözlenen dolgular kaldırılmalı veya yapı yükleri dolgu altındaki birimlere gerekli jeoteknik değerlendirmeler yapıldıktan sonra uygun derinliklere taşıttırılmalıdır.

**Şekil 4:** 20.01.2017 onay tarihli imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt



#### 4. PLAN GEREKÇESİ – PLANLAMA KARARLARI

İller Bankası Anonim Şirketi tarafından 01.11.2018 tarihinde gerçekleştirilen açık artırma ihalesi sonucunda satış yoluyla 11.01.2019 tarihinde özel mülkiyete geçen planlamaya konu 80044 ada 1 parsel, 80045 ada 1 parsel ve 80046 ada 1 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 11.02.2020 tarih ve E:2018/2392 – K:2020/295 sayılı kararı ile iptal olması sonucunda plansız hale gelmesi nedeniyle mahkeme kararı doğrultusunda yeni imar planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Planlama alanının yer aldığı Beytepe bölgesi, Ankara'nın planlı kentsel kullanımlar içeren, ulaşım kolaylıklarının son derece yüksek olduğu, kentin nitelikli konut ve işyeri projelerini Beytepe-İncek yolu güzergahına çekebilme potansiyeline sahip bir bölgedir. Bu bağlamda bölge, son yıllarda kentin gelişme potansiyeli yüksek gözde yapılaşmaların yer aldığı, şık ve prestijli karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, kentlinin iskan ve istihdam talepleri ile sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır. Planlama alanını oluşturan parsellerin konumu ve önemi bu kapsamda değerlendirildiğinde, mevcut kamu ve üniversite kullanımları yanı sıra İncek aksı üzerinde son yıllarda gerçekleşmeye başlayan büyük konut projelerinin bölgenin cazibesini arttırmasıyla; Çayyolu'nu Çankaya bölgesine bağlayan Beytepe-İncek bulvarı aksı, yeni ticari ve konut kullanımları üzerinden artan ivmede yatırım çekmektedir. Planlama alanı bu çekim aksının tam göbeğinde ulaşılabilirliği üst düzeyde olan bir konumda bulunmaktadır. Bölgeye uygun planlama kararları üretilebilmesi için çevre yapılaşma koşulları, kat yükseklikleri, teknik ve sosyal donatı dengesi incelenmiştir.

#### **Çevredeki Planlama Kararları**

Planlamaya konu alanın yakın çevresinde yapılan arazi incelemesinde, alanın zaman içerisinde yapılan plan değişiklikleri ile üst ölçek planda seyrek yoğunluklu alan olarak geçmesine rağmen yüksek katlı yoğun bir yapılaşmanın oluştuğu ve silüetin değişikliğe uğradığı görülmektedir. Plan değişikliklerine ilişkin Belediye Meclis kararları incelendiğinde Yençok uygulamalarının “serbest” olarak geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu alanda daha

önceki planlama çalışmaları ile oluşmuş ve uygulama gördüğü tespit edilen bazı proje alanları şunlardır:

Çankaya Lodumlu Mahallesi 29281 ada 1 parseldeki “**Ametist**” olarak bilinen projenin yüksekliği 31 kat, Çankaya Lodumlu Mahallesi 28771 ada 1 parseldeki “**Enpark**” olarak bilinen projenin yüksekliği 34 kat ve Çankaya Alacaatlı Mahallesi 372 ada 2 parsel ve 373 ada 3 parseldeki “**İncek Prestij**” olarak bilinen projenin yüksekliği ise 45 kattır.

**Şekil 5: Planlamaya Konu Parseller Çevresi Yapılaşma Koşulları**



**Şekil 6: Planlamaya Konu Parseller Çevresi Kat Yükseklikleri**



Özetle, aşağıdaki fotoğraflarda da detaylı bir şekilde görülebileceği üzere, ilgili alanda önceki imar planlarıyla oluşmuş ve uygulamaya geçmiş yapılar incelendiğinde, bölgede kat yüksekliklerinin 17 Kat ile 45 Kat arasında değiştiği gözlemlenmektedir.

**Şekil 7: Çevredeki Örnek Proje Görüntüleri**



### **Teknik ve Sosyal Donatı Analizi**

İmar planı yapılan alan merkez alınarak kentsel planlama ve tasarımın en temel ilkelerinden olan 800 metre yürüme mesafesi referans alınmış bu çerçevede 800 metre yarıçaplı bir daire çizilerek alan içerisinde kalan sosyal ve teknik altyapı alanları incelenmiştir.

**Şekil 8:** Planlamaya Konu Parsellere Yönelik Sosyal ve Teknik Altyapı İncelemeleri



Yukarıda belirtilen alan içerisindeki alanda kreş, lise gibi eğitim tesisleri alanı, belediye hizmet alanı, karakol gibi idari tesis alanları, park ağaçlandırılacak alan gibi rekreatif ve aktif yeşil alan kullanımları ve dini tesis alanları bulunmaktadır.

Analizlerden de anlaşılacağı gibi öneri imar planı ile oluşabilecek yoğunluk artışına hizmet verecek, imar planına konu taşınmazlara yürüme mesafeleri içerisinde planın makro ölçekli kullanım kararların ile ilişkili sosyal ve teknik donatı alanlarının olduğu görülmekle birlikte nüfus artışına neden olacak bir emsal artışı önerilmediği için bu anlamda bir sorun yaşanması söz konusu değildir. Teklif edilen imar planı ile bütüncül planın makro ölçekteki sosyal ve teknik altyapı alanı dengesi korunarak bir planlama pratiği geliştirilmiştir.

### **Hukuki Süreç ve Yeni İmar Planı Kararı**

Planlamaya konu 80044 ada 1 parsel, 80045 ada 1 parsel ve 80046 ada 1 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 11.02.2020 tarih ve E:2018/2392 – K:2020/295 sayılı kararı ile iptal olması sonucunda plansız hale gelen alan yapılaşmanın çok yoğun olduğu, gerek ticaret gerekse yüksek katlı konutların inşa edildiği cazibe merkezi haline

gelmiş bir kent parçasıdır. Planlamaya konu alan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı, Hitit Bulvarı ve Beyler Caddesi'nin kesişim kavşağına yaklaşık 300 m. mesafede bulunmakta olup bölgenin çok hareketli bir noktasında konumlanmıştır.





Planlama alanı, kuzeyindeki Hitit Caddesi'ne cepheli olup, güneyinde 5 katlı bloklar yer almaktadır.





Batısında oldukça büyük ölçekte bir okul inşaatı ile yüksek katlı konut inşaatları devam etmektedir.



Kuzey batısında Hitit Bulvarı ve Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde konumlanmış biçimde birçok konut ve ticari ünitenin yer aldığı Officium Beytepe Sitesi bulunmaktadır.







Yapı tipolojisi ve çevre emsallere ilişkin yukarıdaki fotoğraflardan da görüleceği gibi planlama alanının bulunduğu bölge yüksek katlı konut yoğunluğunun fazla olduğu yerlerden birisidir. Bölgede ticari kullanımlar Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde yol boyu

şeklinde gerçekleşmiştir. Baza-kule tarzı yapılarda baza kullanımlarında ticaretin, kule bölümünde ise, konut kullanımlarının olduğu görülmektedir. Planlama alanının cephe aldığı Hitit Bulvarı üzerinde ise, yoğun konut kullanımı (bitmiş ve inşaatı devam eden birçok bina) bulunmakta ancak ticari kullanım sadece planlama alanına ulaşan yolun girişinde bulunan bir kule binanın altında bulunmaktadır. Ana bulvar üzerinde yer alan bu ticari ünite içerisinde yukarıdaki görselden de görüleceği üzere sadece birer adet olmak üzere market, pastane, eczane ve mobilya mağazası bulunmaktadır. Mevcut nüfusa dahi yeterliliği konusunda sıkıntıların olduğu gözlemlenen ünitenin gerek planlama alanına gerekse çevrede devam etmekte olan konut inşaatları bittiğinde gelecek nüfusa yeterli hizmeti sunması olası gözükmemektedir. Yaşam kalitesini ve yaşanabilirlik düzeyini artırmak, nüfusun gündelik ihtiyacını karşılamak, sadece planlama alanındaki nüfusun değil çevrede yer alan nüfusunda faydalanabileceği, mevcut ticaret kullanımlarını destekleyici ve tamamlayıcı bir ticari alanın oluşturulması gerekliliği görülmektedir.

Hazırlanan planın temel önceliği yeni yerleşim ve ticaret alanı yaratmak değil, ticari hizmetlerin sunumunda rasyonelliğin sağlanması ve yerleşmenin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş ticaret kullanımlarının yer alması olup, yoğun nüfusa hizmet edecek plan kararlarının mahkeme kararı doğrultusunda oluşturulmasıdır.

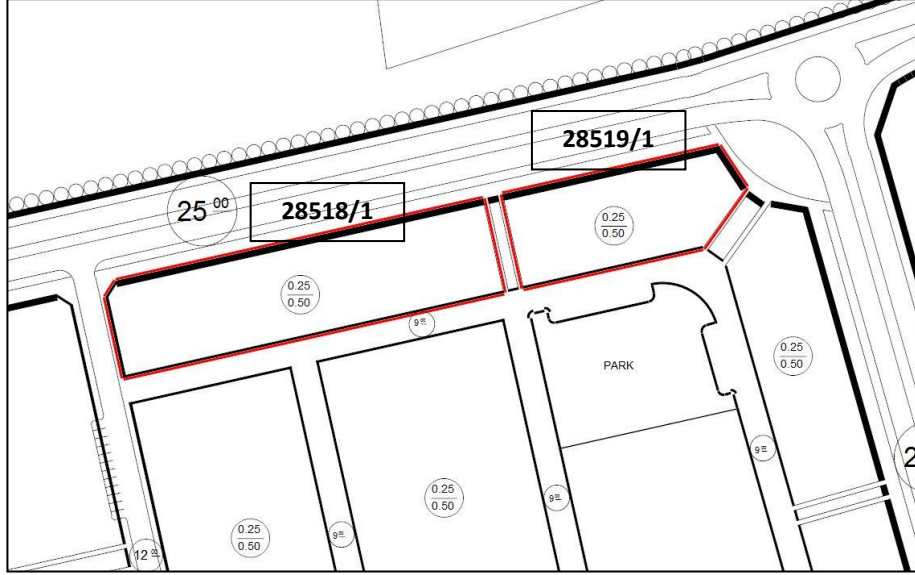
Yeni bir plan teklifi hazırlanmasının zorunluluğunu meydana getiren yargı kararları, iptal edilen planlara ilişkin bilgiler şöyledir:

Planlama alanının kök parselleri 28518/1 ve 28519/1 parseller olup Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/11/2001 gün ve 624 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Beytepe Çayyolu Köyleri ve Çevresi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde, "Katlı Konut Alanları" gösteriminde kalmakta iken (*Şekil 9*); Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ve 13.10.2017 tarihinde kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Alanları" kullanımında kalacak şekilde dönüştürülmüştür (*Şekil 10*).



iken (Şekil 11); Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ve 13.10.2017 tarihinde kesinleşen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret (T1) E=1.20 Yençok: Zemin + 5 Kat şeklinde plan değişikliğine gidilmiştir (Şekil 12).

**Şekil 11:** Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/03/2005 gün ve 685 sayılı Kararıyla Onaylanan 1/1000 Ölçekli Beytepe 3. Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı



**Şekil 12:** 13.10.2017 Kesinleşme Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Söz konusu imar planı değişikliklerinin kesinleşmesinden sonra ise, imar uygulaması çalışması yürütülmüş ve uygulama sonucunda, bu plan raporuna da konu olan 80044/1,



80045/1 ve 80046/1 parseller elde edilerek 26.04.2018 tarihinde tapu kütüğüne tescil edilmiştir. Bu sırada, Çankaya Belediyesi tarafından kesinleşen imar planlarına dava açılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, Ankara 12. İdare Mahkemesi'nde 2017/2800 esasıyla görülen davaya İller Bankası Anonim Şirketi de müdahil olarak katılmıştır. Sonuç olarak ilgili mahkemenin K:2018/916 sayılı kararıyla 13.10.2017 tarihinde kesinleşen imar planı değişiklikleri, “alandaki ticaret kullanımını değişikliği kararının ve bu kararın bölgedeki diğer ticari alanlardan farklı emsalde planlanmasının ve de dolayısıyla inşaat alanı artışının anlaşılabilmesi” teknik gerekçesiyle iptal edilmiştir. Bunun üzerine teknik ve sosyal altyapı analizleri ile birlikte, makro ölçekteki verilen planlama kararları, yol şeması ve bölgede oluşan yapı tipolojisi yanında mahkeme kararları da göz önüne alınarak yeni bir imar planı hazırlanmıştır. Bu çerçevede hazırlanan plan teklifinde ilgili mahkeme kararı gerekçeleri de dikkate alınarak **80044 Ada 1 Parsel, 80045 Ada 1 Parsel ve 80046 Ada 1 Parsel Ticaret + Konut (TİCK) E=1.00 Yençok: Zemin + 4 Kat Konut Oranı: %50** olacak şekilde yeniden planlanmıştır. Böylelikle, alanda ilk plan değişikliği yapılmadan önceki imar durumu olan Konut 0.50 emsal inşaat alanı korunurken, ticaret kullanımını yapılaşma koşulları da bölgedeki 0.75 emsalden daha az bir inşaat alanına getirilmiştir. Dolayısıyla, ilgili idare mahkemesinin vermiş olduğu iptal kararının gerekçeleri dikkate alınarak yeni bir planlama çalışması ortaya konulmuştur. Bu kapsamda, mevcuttaki inşaat alanı;

**Tablo 2:** 13.10.2017 Tarihinde Kesinleşen İmar Planı Değişikliğinden Önceki İmar Durumu ve İnşaat Alanları

	İl/ İlçe/ Mahalle	Ada/ Parsel No	Arsaların Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	İmar Durumu	Emsale Esas İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
<b>Mevcut Durum</b>	Ankara/ Çankaya/ Beytepe	28518/1	4,997.00	TAKS=0.25 KAKS=0.50	2,498.50
		28519/1	2,786.00	TAKS=0.25 KAKS=0.50	1,393.00
				Toplam	<b>3,891.50</b>

**Tablo 3:** 13.10.2017 Tarihinde Kesinleşen ve Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2018/916 Kararıyla İptal Edilen İmar Durumu ve İnşaat Alanları

	İl/ İlçe/ Mahalle	Ada/ Parsel No	Arsaların Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	İmar Durumu	Emsale Esas İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Öneri Durum (iptal edilen plan)	Ankara/ Çankaya/ Beytepe	28518/1 ve 28519/1	7,364.00	Ticaret (T1), E=1.20 - Z+5 Kat	8,836.80
				Toplam	<b>8,836.80</b>

**Tablo 4:** 06.09.2018 tarihinde kesinleşen ve Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 2020/295 Numaralı Kararıyla İptal Edilen İmar Durumu ve İnşaat Alanları

İl/İlçe/Mahalle	Ada/Parsel No	Arsa Büyüklüğü	İmar Durumu	Emsale Esas İnşaat Alanı
Ankara/ Çankaya/ Beytepe	80044/1 80045/1 80046/1	7398,90 m2	Ticaret+Konut (TİCK) E=1.00 Z+ 4Kat Konut Oranı:%50	7398,90 m2

**Tablo 5:** 06.09.2018 tarihinde kesinleşen ve Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 2020/295 Numaralı Kararıyla İptal Edilen İmar Durumu ve İnşaat Alanları

Öneri İmar Planı			
Alan Kullanımları		Yüzde (%)	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
TİCK E=1.00	Ticaret, E=0.50	50	3,699.45
	Konut, E=0.50	50	3,699.45

Son durumda ilgili mahkeme kararının iptal gerekçeleri dikkate alınarak, iptal edilen plan değişikliğinden önceki konut alanı 3,951.50 m<sup>2</sup> iken; öneri planla konut alanı bir miktar azaltılarak 3,699.45 m<sup>2</sup> olarak, ticaret emsal 1,20, inşaat alanı olarak 8,836.80 m<sup>2</sup> iken; öneri imar planıyla bölgedeki ticaret yoğunluğu oranı olan 0.75 emsal oranının da atında 0.50 emsale denk gelen inşaat alanı, yani 3,699.45 m<sup>2</sup> şeklinde plan kararının oluşturulduğu Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı İller Bankası Anonim Şirketi tarafından hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulmuş ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 06.09.2018 tarihinde resen onaylanarak kesinleşmiştir.

Planlamaya konu taşınmazlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 11.02.2020 tarihli ve E:2018/2392 – K:2020/295 sayılı kararı ile iptal olması sonucunda plansız hale gelen alana mahkeme kararında bahsi geçen iptal nedenleri göz önüne alınarak yeni bir imar planı teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planında konut kullanımı için Emsal değeri 0.50 olarak devam ettirilmiş, ticari hizmetlerin sunumunda rasyonelliğin sağlanması ve yerleşmenin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik olan ve inşası devam eden binaların bitmesini takiben gelecek nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş ticaret kullanımının gerçekleştirilebilmesi için ticaret kullanım kararında emsal değer mahkeme kararı da dikkate alınarak 0.40 olarak belirlenmiştir. Nüfus artırıcı bir plan çalışması olmadığı için teknik ve sosyal altyapı kullanımlarında herhangi bir sorun yaşanmayacaktır. Ticaret kullanımı ile ilgili olarak en önemli konulardan biri giriş çıkışlarda araçların alışveriş faaliyetleri süresince nerede park edileceği problemidir. Bu konu projelendirme aşamasında özellikle dikkate alınarak ticari kullanımla artacağı öngörülen otopark ihtiyacı proje kapsamında düzenlenecektir.

**Şekil 13:** Öneri Uygulama İmar Planı Şeması



**Tablo 6:** Öneri İmar Durumu ve İnşaat Alanları

İl/İlçe/Mahalle	Ada/Parsel No	Arsa Büyüklüğü	İmar Durumu	Emsale Esas İnşaat Alanı
Ankara/ Çankaya/ Beytepe	80044/1 80045/1 80046/1	7398,90 m2	Ticaret+Konut (TICK) E:0.90 Konut Oranı:%56 Ticaret Oranı:%44	6.659,01m2

**Tablo 7: Öneri İmar Durumu ve İnşaat Alanları**

<b>Öneri İmar Planı</b>			
<b>Alan Kullanımları</b>		<b>Yüzde (%)</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>
<b>TİCK E=0.90</b>	<b>Ticaret</b>	44	2.959,56
	<b>Konut</b>	56	3.699,45

## **5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI**

### **GENEL HÜKÜMLER**

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKINDAKİ MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE YA DA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE, TABİAT VARLIKLARINA RASTLANILMASI HALİNDE 644 SAYILI KHK UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
3. 20.01.2017 TARİHİNDE ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANININ TAMAMI 4. DERECE DEPREM KUŞAĞINDA KALDIĞINDAN, PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
5. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.

6. BU ALANDA İMAR UYGULAMASINA İSTİNADEN YAPILACAK PARSELASYON, İFRAZ, TEVHİT VE BENZERİ HER TÜRLÜ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN YAPILABİLİR.
7. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI “DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU VE 2010/5 SAYILI “AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ELEKTRİK NAKİL HATTI, TRAFO V.B. TESİSLERİN KORUNMASI ESASTIR. ANCAK MEVCUT HATLARIN GÜZERGAHLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ DEPLASESİ VE/VEYA KALDIRILMASINA GEREK DUYULMASI HALİNDE BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİNDEN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
10. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA HAVAALANI MANİA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
11. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ HUSUSLAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

#### ÖZEL HÜKÜMLER

12. ADA BAZI UYGULAMALARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
13. TİCK GÖSTERİMLİ ALANDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE TİCARET-KONUT BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. E=0.90 VE Yençok=20,50 METRE OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
14. TİCARET-KONUT ALANLARI ARASINDA PARK ALANLARINDAN GEÇİŞ HAKKI VERİLEBİLECEKTİR.
15. TİCK ALANINDA MAKSİMUM KONUT ORANI %56'yı GEÇEMEZ.
16. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA BAKILMAKSIZIN 25 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ KULÜBESİ İLE SU DEPOSU, TRAFO, VB. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İNŞA EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

17. ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ, YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
18. YAYA YOLLARI SERVİS VE OTOPARK GİRİŞİ OLARAK KULLANILABİLİR.
19. PLANLAMA ALANINDA PEYZAJ BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK BAKIMINDAN AÇIK OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR, ÇOCUK OYUN ALANLARI, VOLEYBOL, BASKETBOL, TENİS SAHALARI, ÇEŞİTLİ SU OYUNLARINA İMKÂN VERECEK SÜS HAVUZLARI, ŞELALE VE FİSKİYELER DÜZENLENEBİLİR.
20. PLANLAMA ALANINDAKİ YAPILARDA MERDİVEN AYDINLATMASI VE HAVALANDIRMASI DOĞAL VE SUNİ YOLLARDAN YAPILABİLİR.
21. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**Ankara İli, Çankaya İlçesi, Beytepe Mahallesi 80044  
ada 1 parsel, 80045 ada 1 parsel ve 80046 ada 1 parsel  
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

**EKİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ BEYTEPE MAHALLESİ 80444/1, 80445/1, 80446/3  
PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ**

**GENEL HÜKÜMLER**

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKINDAKİ MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE YA DA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE, TABİAT VARLIKLARINA RASTLANILMASI HALİNDE 644 SAYILI KHK UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
3. 20.01.2017 TARİHİNDE ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANININ TAMAMI 4. DERECE DEPREM KUŞAĞINDA KALDIĞINDAN, PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
5. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
6. BU ALANDA İMAR UYGULAMASINA İSTİNADEN YAPILACAK PARSELASYON, İFRAZ, TEVHİT VE BENZERİ HER TÜRLÜ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN YAPILABİLİR.
7. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU VE 2010/5 SAYILI



“AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ELEKTRİK NAKİL HATTI, TRAFO V.B. TESİSLERİN KORUNMASI ESASTIR. ANCAK MEVCUT HATLARIN GÜZERGAHLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ DEPLASESİ VE/VEYA KALDIRILMASINA GEREK DUYULMASI HALİNDE BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİNDEN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
10. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA HAVAALANI MANİA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
11. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ HUSUSLAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

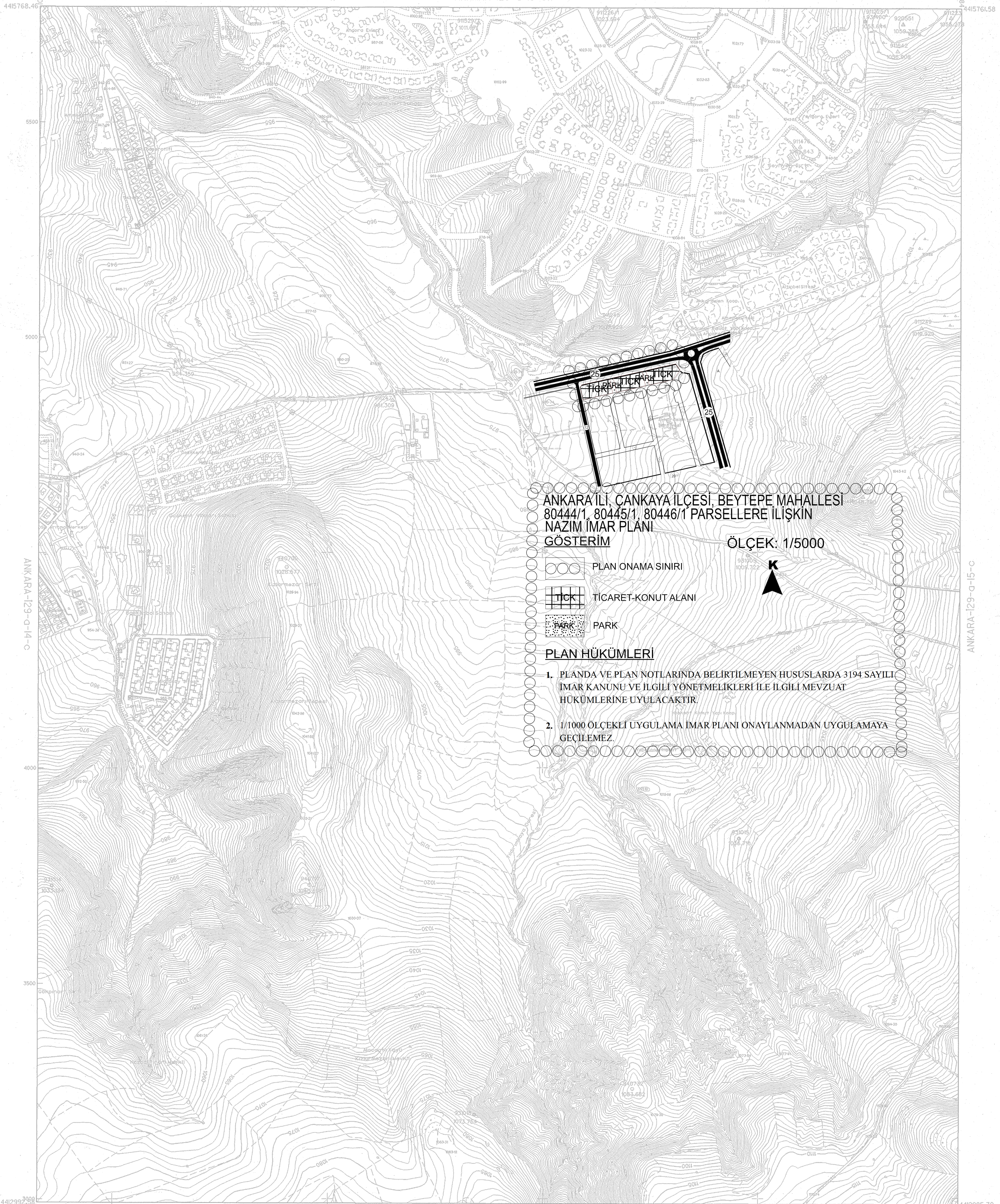
#### ÖZEL HÜKÜMLER

12. ADA BAZI UYGULAMALARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
13. TİCK GÖSTERİMLİ ALANDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE TİCARET-KONUT BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.  $E=0.90$  VE  $Y_{en\check{c}ok}=20,50$  METRE OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
14. TİCARET-KONUT ALANLARI ARASINDA PARK ALANLARINDAN GEÇİŞ HAKKI VERİLEBİLECEKTİR.
15. TİCK ALANINDA MAKSİMUM KONUT ORANI %56'yı GEÇEMEZ.
16. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA BAKILMAKSIZIN 25 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ KULÜBESİ İLE SU DEPOSU, TRAFO, VB. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İNŞA EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
17. ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ, YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
18. YAYA YOLLARI SERVİS VE OTOPARK GİRİŞİ OLARAK KULLANILABİLİR.
19. PLANLAMA ALANINDA PEYZAJ BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK BAKIMINDAN AÇIK OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR, ÇOCUK OYUN ALANLARI, VOLEYBOL, BASKETBOL, TENİS SAHALARI, ÇEŞİTLİ SU OYUNLARINA İMKÂN VERECEK SÜS HAVUZLARI, ŞELELE VE FİSKİYELER DÜZENLENEBİLİR.

20. PLANLAMA ALANINDAKİ YAPILARDA MERDİVEN AYDINLATMASI VE HAVALANDIRMASI DOĞAL VE SUNİ YOLLARDAN YAPILABİLİR.
21. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

## ANKARA-129-a-15-d

ANKARA-129-a-15-a



ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, BEYTEPE MAHALLESİ  
80444/1, 80445/1, 80446/1 PARSELLERE İLİŞKİN  
NAZIM İMAR PLANI  
GÖSTERİM

ÖLÇEK: 1/5000

- PLAN ONAMA SINIRI
- TİCARET-KONUT ALANI
- PARK

## PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

ANKARA-129-a-20-a

14b	15a	15b
14a	15d	15c
18b	20a	20b

Ağustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından  
Fotogrametri yöntemiyle Derinlik ve Eşik-Eklm  
1999 tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir.  
Eşyükselti eğrileri 100 metredir.  
Yapılar sapak çizgileriyle gösterilmiştir.  
Yapımcı firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

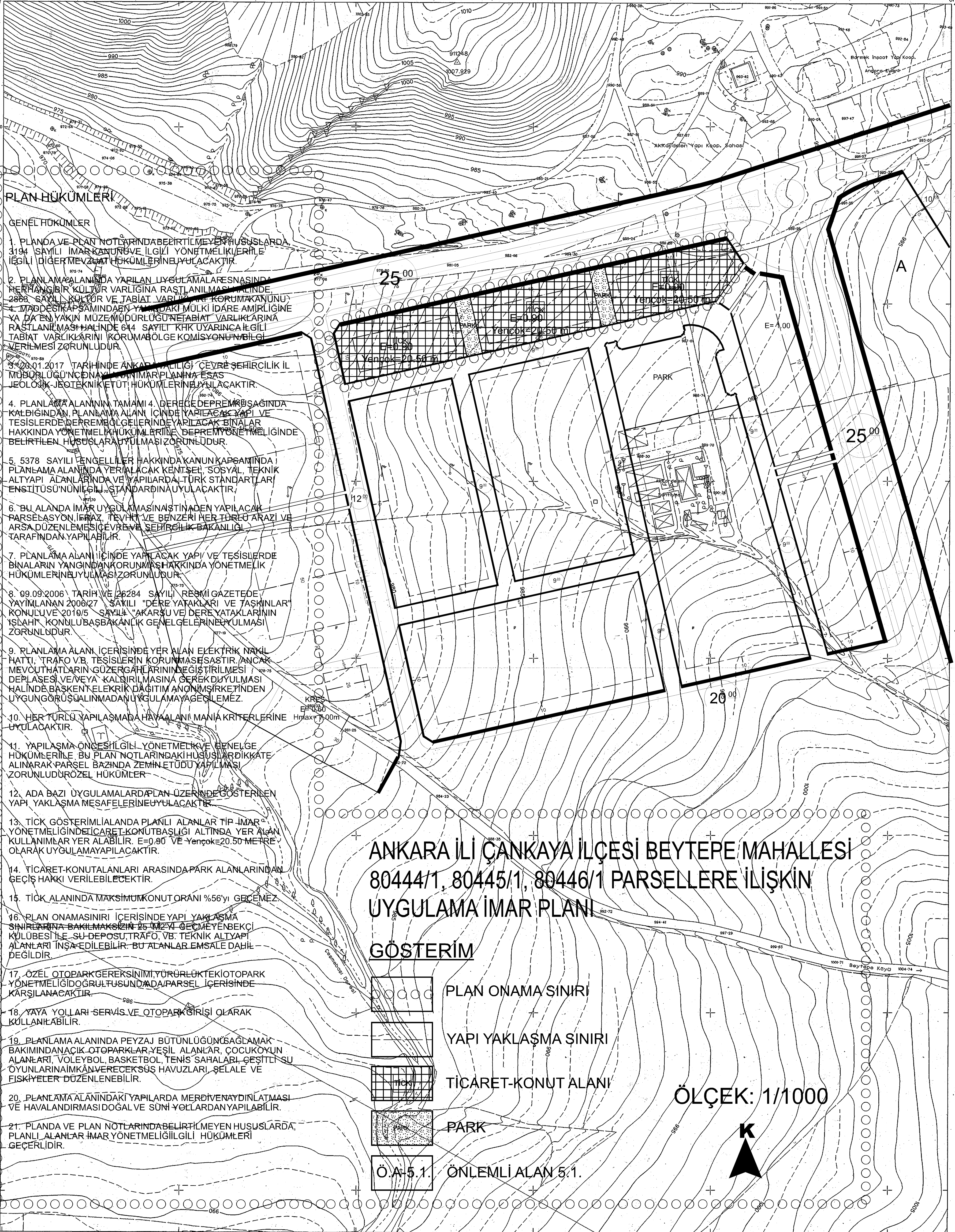
Ziya SÖMEZ  
Proje Müdürü  
*Ziya Sömez*

1/5000

Ankara Metropolitan Alanı'na ait  
fotogrametrik sayısal halihazır harita inşaatı.



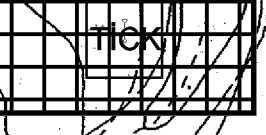
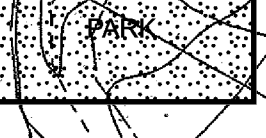

MÜSAVİR Denetim/Kontrol	ASKİ YETKİLERİ			ONAYLAYAN
	Harita Mühendisleri	Kanal Prj. D.Bşk.	Genel Md. Yrd.	
24.08/2001 Prof.Dr. Hayrettin ÇELİK	Canan ÖZTAZICI	Ali Osman KILICKAYA	Mehmet KARANFİL	Rasim TNGR
	<i>Canan Öztazıcı</i>	<i>Ali Osman Kılıckaya</i>	<i>Mehmet Karanfıl</i>	<i>Rasim Tngör</i>

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı  
1. Mühür ÇEKER Adına  
Rasim TNGR



ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ BEYTEPE MAHALLESİ  
80444/1, 80445/1, 80446/1 PARSELLERE İLİŞKİN  
UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

-  PLAN ONAMA SINIRI
-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  TİCARET-KONUT ALANI
-  PARK
-  Ö.A-5.1. ÖNLEMLİLİ ALAN 5.1.

ÖLÇEK: 1/1000



PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALARESİNİNDE HERHANGİBİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMAKANUNU 4. MADDESİ KAPSAMINDAKİ YERLEDEKİ MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE YA DA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE TABİAT VARLIKLARINA RASTLANILMASI HALİNDE 644 SAYILI KHK UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
3. 20.01.2017 TARİHİNDE ANKARA İLİĞİ ÇEVRE SEHİRCİLİK İL MÜSÜRÜLÜĞÜNÜN ÇEVRE İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANININ TAMAMI 4. DEREĞE DEPREM BÖLGESİNDE KALDIĞINDAN PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
5. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
6. BU ALANDA İMAR UYGULAMASININ İSTİFADEN YAPILACAK PARSELASYON, İRPAZ, TEYHİT VE BENZERİ HER TÜREÜ ARAZI VE ARSA DÜZENLEMESİ ÇEVRE VE SEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN YAPILABİLİR.
7. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONUSU VE 2010/5 SAYILI "AKARSU VE DERE YATAKLARININ İSLAHI" KONUSU BAŞKANLIK GENEL GELİNERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ELEKTRİK NAKİL HATTI, TRAFİKO V.B. TESİSLERİN KORUNMASI ESASTIR. ANCAK MEVCUT HATLARIN GÜZERGAHLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ DEPLASESİ VE/VEYA KALDIRILMASINA GEREK DUYULMASI HALİNDE BASKENT ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİNDEN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
10. HER TÜRLÜ YAPILAMADA HAYALANLI MANİA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
11. YAPILAMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE BÖLGE HÜKÜMLERİLE BU PLAN NOTLARINDAKİ HUSUSLARDI KATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR ÖZEL HÜKÜMLER
12. ADA BAZI UYGULAMALARDAN PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
13. TİCK GÖSTERİMLİ ALANLARA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE İCARET KONUT BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. E=0,90 VE YENÇOK=20,50 METRE OLARAK UYGULAMAYA YAPILACAKTIR.
14. TİCARET-KONUT ALANLARI ARASINDA PARK ALANLARINDAN GEÇİŞ HAKKI VERİLEBİLİR.
15. TİCK ALANINDA MAKSİMUM KONUT ORANI %56'YI GEÇEMEZ.
16. PLAN ONAMASINIRI İÇERİSİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA BAKILMAKTAZIN 25 M'Zİ GEÇMEYEN BEKÇİ KÜLÜBESİ İLE SU-DEPOSU, TRAFİKO, V.B. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İNŞA EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
17. ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜK TEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE GÜRLÜ FUSUNDA DA PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
18. YAYA YOLLARI-SERVIS VE OTOPARK GİRİŞİ OLARAK KULLANILABİLİR.
19. PLANLAMA ALANINDA PEYZAJ BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAGLAMAK BAKIMINDAN AKIÇ OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR, ÇOCUK OYUN ALANLARI, VOLEYBOL, BASKETBOL, TENİS SAHALARI, GEŞİTİT SU OYUNLARININ İMKA VERECEK SÜS HAVUZLARI, ŞEFALE VE FİSKİYELER DÜZENLENEBİLİR.
20. PLANLAMA ALANINDAKİ YAPILARDA MERDİVEN AYDINLATMASI VE HAVALANDIRMASI DOĞAL VE SÜNİ YOLLARDAN YAPILABİLİR.
21. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BLOK 68

68	69	70
68	69	70
68	69	70

Agustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından Fotogrametri yöntemi ile üretilmiş ve Eylül-Ekim 1999 tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir. Esyükseltilmiş eğrileri arası 1m dir. Yapılar sacak çizgileri ile gösterilmiştir. Yapımcı firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

Ziya SÖNMEZ  
Proje Müdürü

ANKARA-İ29-a-İ5-d-3-a

1:1000

MÜSAVİR (Danışman/Kontrol)	ASKI YETKİLLERİ				ONAYLAYAN
	Harita Mühendisleri	Kanal Prj.D.Bşk.	Genel Md.Yrd.	Genel Md.Dr.	
04.04.2008 Prof.Dr. Hayrettin GÖRBOZ	Canan ÖZYAZICI	All Osman KILIÇKAYA	Mehmet KARANFİL	Rasim TINGIR	27/08/2008 İsmail ÖZKÇEK Ankara Büyükşehir Bel. Bşk.