



**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ
LODUMU MAHALLESİ 26271 ADA 2 PARSEL**

**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

CENGİZ İBRAHİM YAKUT

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	İ
1. PLANLAMA ALANI.....	1
2. JEOLJİK DURUM.....	9
3. MÜLKİYET DURUMU.....	12
4. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI	15
5. PLAN GEREKÇELERİ.....	20
6. PLAN KARARLARI.....	22

1. PLANLAMA ALANI

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine konu olan 26271 ada 2 parsel idari olarak Ankara ili Çankaya ilçesi Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parselin toplam alanı 22.896 m² olup imar planı değişikliği parselin tamamını kapsayacak şekilde hazırlanmıştır.



İlgili parsel Ankara-Eskişehir (Dumlupınar Bulvarı) yolu üzerinde yer almaktadır. Parsel üzerinde Türkiye Atom Enerjisi Kurumu (TAEK) bulunmaktadır. Parselin doğusunda Via Green Ofis Büroları, batısında Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK), güneyinde Tarım ve Orman Bakanlığı yerleşkesi ve kuzeyinde henüz yapılaşmamış parseller bulunmaktadır. Eskişehir yolu Kamu Kuruluşlarının gelişme bölgesi olarak seçilmiş ve bu amaca göre planlanmıştır.

MEVCUT YAPILAŞMA DURUMU

Plan değişikliğine konu parsel üzerinde günümüz itibari ile Türkiye Atom Enerjisi Kurumu (TAEK) ve Nükleer Düzenleme Kurumu bulunmaktadır.

1956 yılında 6821 sayılı Yasa ile Başbakanlık'a bağlı olarak Ankara'da Atom Enerjisi Komisyonu Genel Sekreterliği kurulmuştur. 1982 yılında 2690 sayılı Yasa ile Başbakan'a bağlı olarak Türkiye Atom Enerjisi Kurumu adı ile yeniden yapılanmıştır. Ülkemizin nükleer enerji, iyonlaştırıcı radyasyon ve hızlandırıcı teknolojilerinden barışçıl amaçlarla yararlanmasını sağlamayı görev bilen TAEK 2000'li yıllarda taşındığı 26271 ada 2 parseldeki ana binasında çalışmalarını sürdürmektedir.

Bu parsel üzerinde bu tesisin yapılabilmesine olanak veren, yapılaşma şartlarını düzenleyen ve gerekli ruhsat işlemlerinin ilgili belediyesince yapılmasını sağlayan en temel altlık olan imar planı, ilgili belediyesince onaylanmış olan **ESKİŞEHİR YOLU KAMU KURULUŞLARI ALANI II. ETAP UYGULAMA İMAR** planıdır.

Bu plandaki yapılaşma koşullarına uygun olarak parsel üzerinde 4 adet bina bulunmaktadır. Bunlardan ilki ana bina olan ve parselin ortasında diyebileceğimiz konumda bulunan 12 katlı yapıdır. Diğer bu binanın güneyinde bulunan 2 katlı başkanlık makamının kullandığı binadır. Bu binanın ikinci katından ana binaya bağlanan bir geçiş bulunmaktadır. Üçüncü yapı parselin kuzeyinde bulunan 2 katlı yemekhane binasıdır. Son bina yemekhane binasının batısında bulunan tek katlı kütüphane binasıdır. Bu yapılara ilişkin fotoğraflar aşağıda verilmiştir.

PARSELE GİRİŞ NOKTASI



TAEK ANA BİNASI



BAŞKANLIK MAKAMI



YEMEKHANE BİNASI



AÇIK SPOR ALANLARI



AÇIK OTOPARK ALANLARI



GENEL GÖRÜNÜM



Parsel üzerindeki bir diğer kurum olan “Nükleer Düzenleme Kurumu” 9 Temmuz 2018 tarihli ve 30473 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 702 sayılı Nükleer Düzenleme Kurumunun Teşkilat ve görevleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, No: 192 Çankaya/Ankara kurulmuştur.

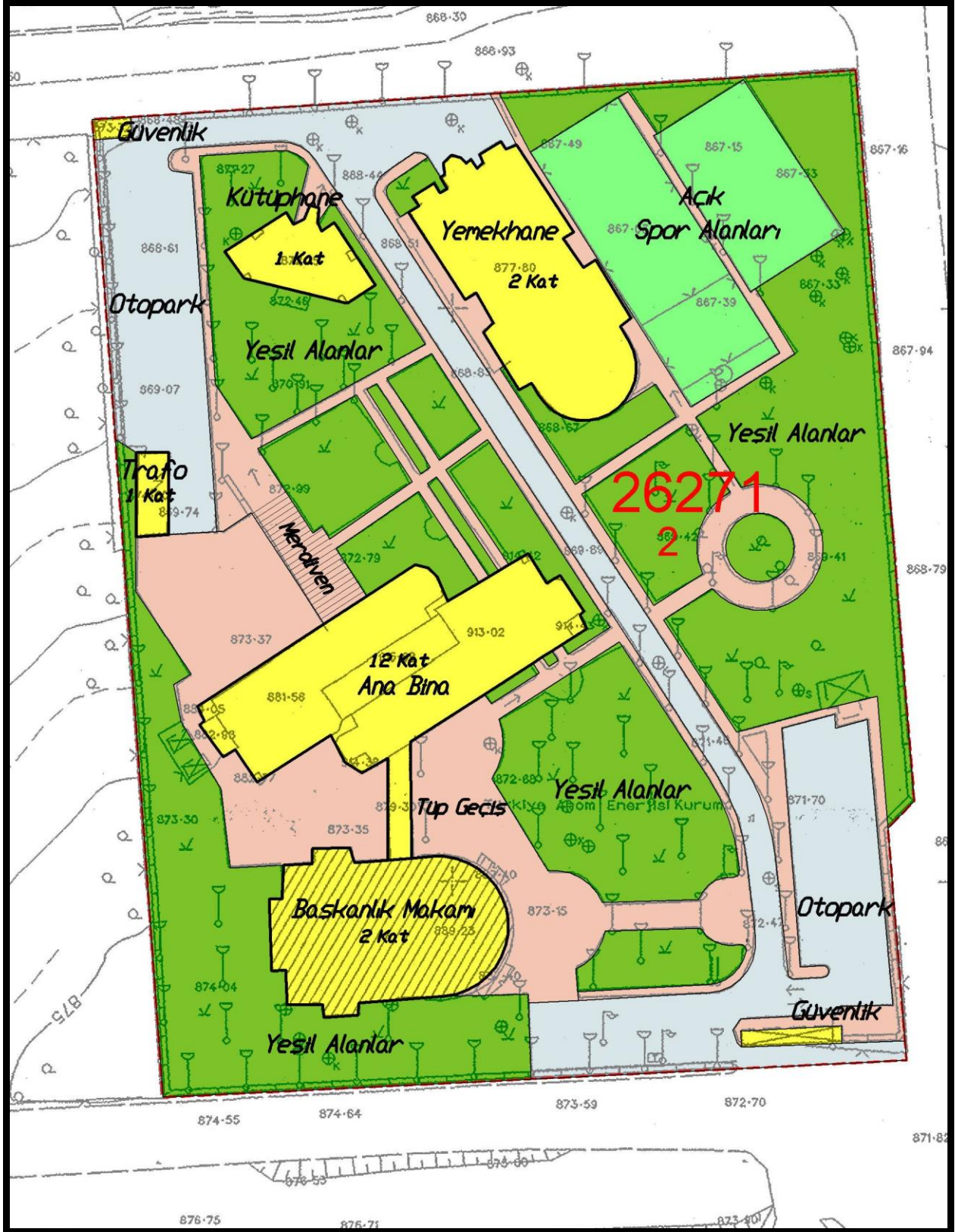
Nükleer Düzenleme Kurumu, barışçıl kullanım ilkesi esas alınarak, nükleer enerji ve iyonlaştırıcı radyasyona ilişkin faaliyetlerin yürütülmesi sırasında; çalışanların, halkın, çevrenin ve gelecek nesillerin iyonlaştırıcı radyasyonun olası zararlı etkilerinden korunmasına yönelik uygulanması gereken temel ilke ve esaslar ile tarafların sorumluluklarını belirlemek ve bu faaliyetler üzerinde düzenleyici kontrol yetkisini kullanmak amacı ile kurulmuştur.

Nükleer Düzenleme Kurumu asli görevi, nükleer tesisler ve radyasyon tesislerinin kurulması, işletilmesi ve nihai ömrü tamamlandığında uygun şekilde bertarafının yapılmasında nükleer güvenlik ve radyasyon güvenliğini temin

etmek üzere gerekli düzenleyici kontrol ve denetim işlemlerini gerçekleştirmek ve bu kapsamda kamu ve özel kuruluşların bu işleri yürütmesi esnasındaki sorumluluklarını belirlemektir.

Bu iki kurumun çalışma alanları benzer olması zaman zaman ortak çalışma gerektirmesi nedeniyle Nükleer Düzenleme Kurumu TAEK'in bulunduğu parselde kurulmuştur. Kuruluşunun ardından arazi tahsisi için TAEK ile Nükleer Düzenleme Kurumu arasında "Taşınmaz Tahsisi, Ortak Kullanım ve Devrine İlişkin Protokol" imzalanmıştır. Nükleer Düzenleme Kurumu mevcut durumda 12 katlı ana binada çalışmalarını sürdürmektedir.

26271 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE MEVCUTTAKİ YERLEŞİM DURUMU



2. JEOLJİK DURUM

Planlama alanının içinde olduğu bölge ve çevresi "IV. Derece Deprem Bölgesinde" yer almaktadır.

Planlama alanını kapsayacak şekilde hazırlanan "Ankara ili Çankaya İlçesi Lodumu Mahallesi 26271 ada 2 parsel nolu Alanın İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu" Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 01.07.2020 tarihinde onaylanmıştır.

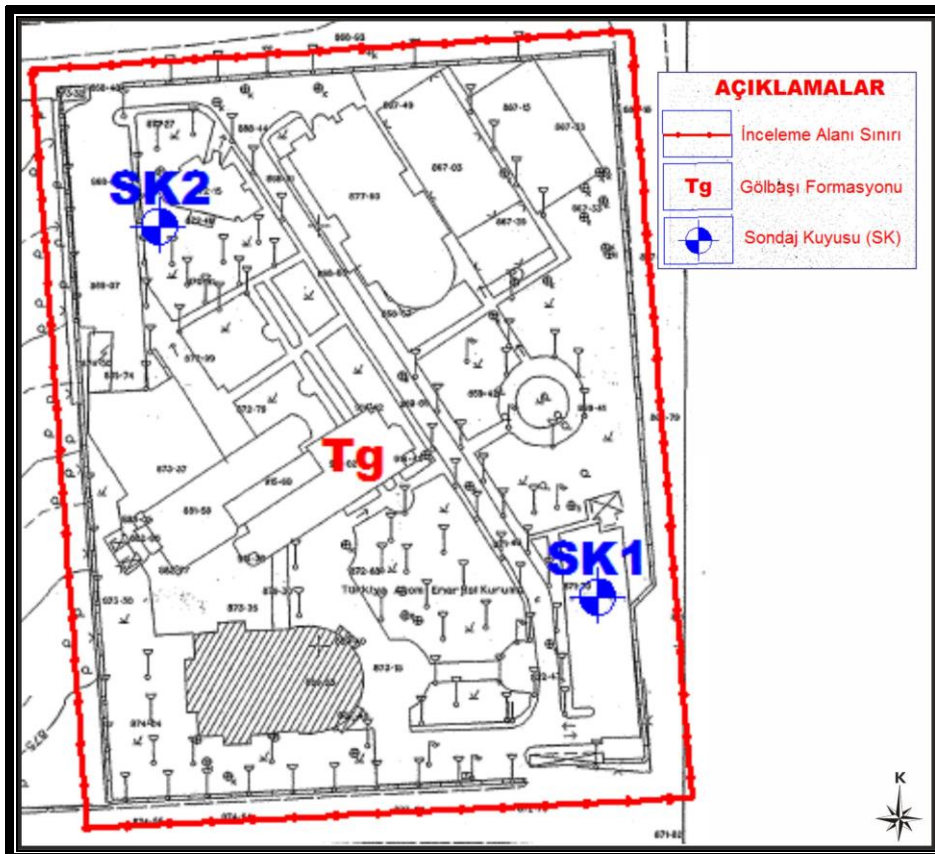
Yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmaya göre planlama alanının temel jeolojisi Gölbaşı Formasyonu (Tg)dur. Parselin tamamında yayılım gösteren bu birim, gri, boz, kırmızı renkli, tutturulmamış veya az tutturulmuş değişik boyda, farklı kökenli konglomera, kumtaşı, çamurtaşından oluşur. Çoğunlukla tabakalanmasız olup bazı yerlerde yatay tabakalıdır. Kumtaşları ve çamurtaşları arasında moloz akması süreçleriyle oluşmuş konglomeralar yaygındır. Kumtaşı ve konglomeraların tane ve çakıllarını kuvasit, bazalt, çeşitli kireçtaşları, diyabaz, metamorfik kayaç parçaları, radyolarit, serpantinit, gabro oluşturur.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar, afet riskleri göz önüne alınarak jeolojik-jeoteknik değerlendirme yapılmış ve inceleme alanı tamamı yerleşime uygunluk açısından "**Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar**" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

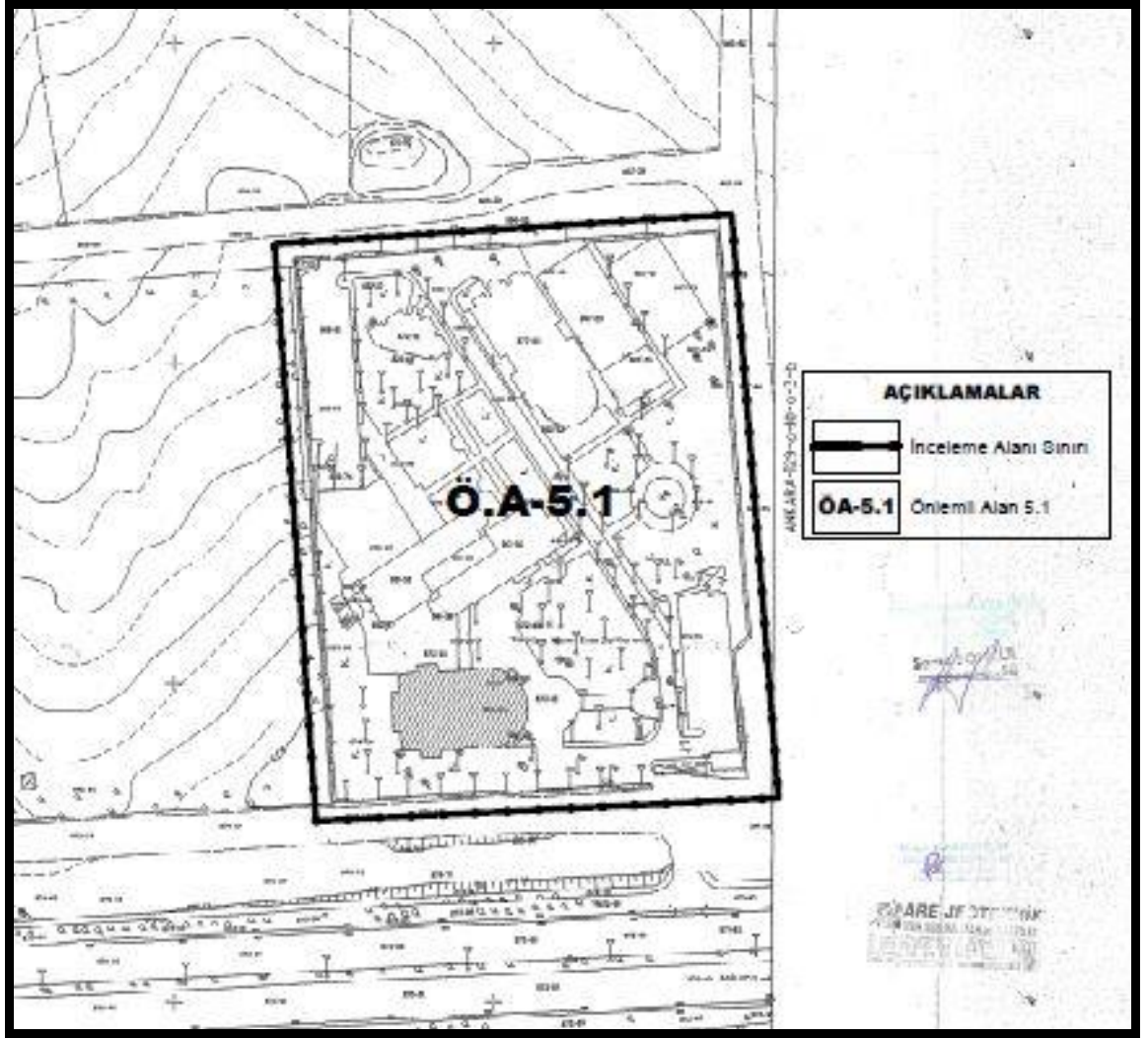
- Killerdeki şişme problemine karşı zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında açılan SK-1 ve SK-2 nolu sondaj kuyularında 1.00-4.00 m aralığında dolgu gözlenmiştir. Dolgu birim taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapılaşma aşamasında hafredilerek ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

- Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak kazılarda komşu binaların ve yol güvenliği sağlanmalı, kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Bu alanlarda inşaa aşamasında açığa çıkan şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için "**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik**" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.
- Parsel bazlı temel zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak irdelenmeli, doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

Planlama Alanının Ölçeksiz Jeoloji Ve Sondaj Lokasyon Haritası



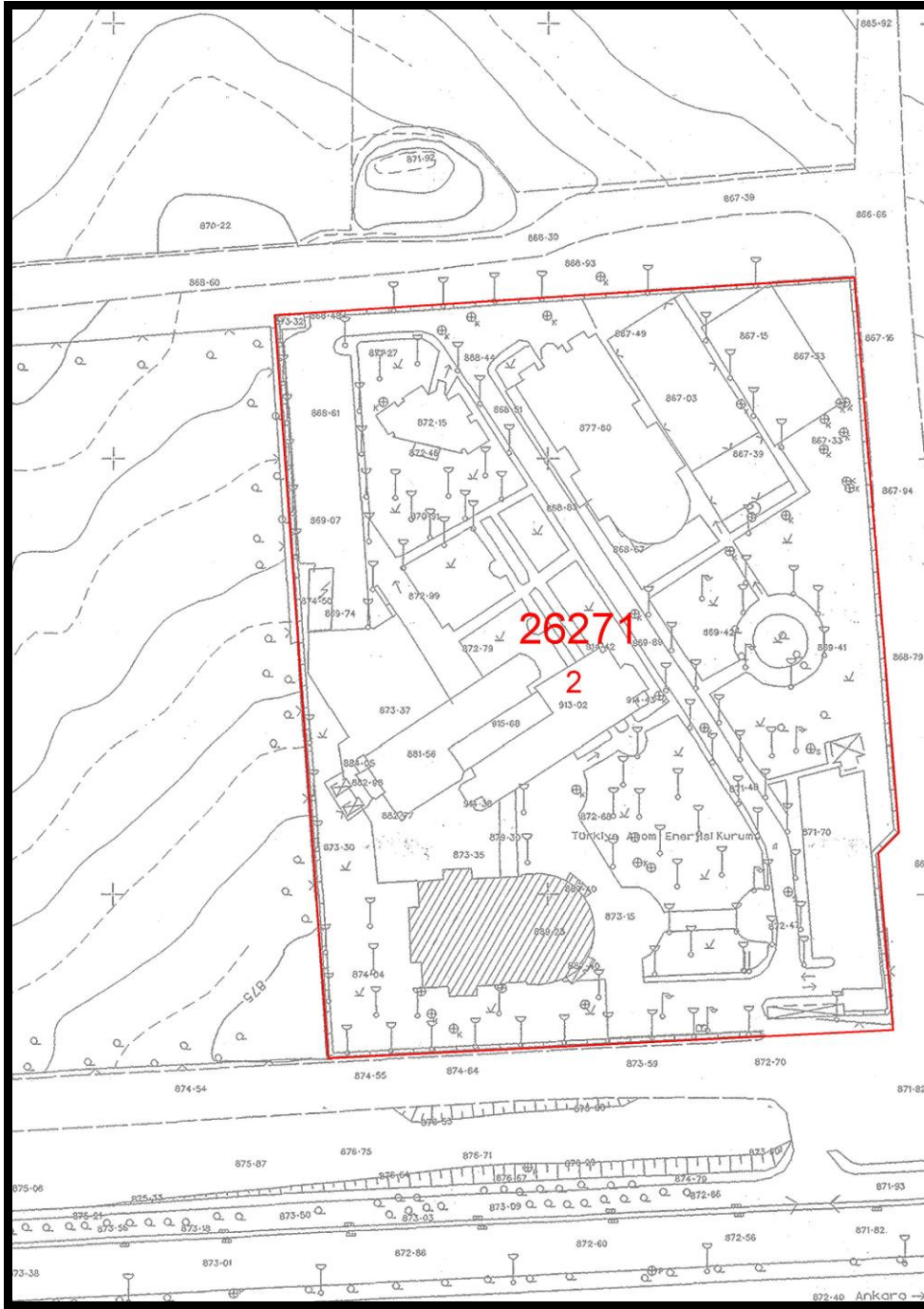
Planlama Alanının Ölçeksiz Yerleşime Uygunluk Haritası




3. MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu alan tapuya Ankara ili Çankaya İlçesi Lodumu (Beytepe Köyü) mahallesi 26271 ada 2 No'lu parsel olarak kayıtlıdır. Mülkiyeti Türkiye Atom Enerjisi Kurumu'na ait olan parselin büyüklüğü 22.896 m²'dir.

MÜLKİYET DURUMU



TAPU SENEDİ

İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	ÇANKAYA					
Mahallesi	LODUMU (ME)					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü.	
			26271	2	ha	m ² dm ²
						22.896,00 m ²
Niteliği	BAŞKANLIK SOSYAL TESİS KİREŞ VE OFİS BÜRO BİNASI					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 338955					
Edinme Sebebi	Tarımsal Aınaçlı Olmayan Cins Değişiklikleri İşleminde.					
Sahibi	TÜRKİYE ATOM ENERJİSİ KURUMU Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	15954	43	4307		29/03/2011	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur, Nazım KAMANLI Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
SİCİL NO: 100 711. Noter Denetim: Fikriyeso.com.tr/taim/taimnoter						
Dilek No: 429						

APLİKASYON KROKİSİ

(EK 5)

İli	ANKARA			Ankara Kadastro Müdürlüğü 0607-31 NOLU ÇANKAYA LİHKAB APLİKASYON KROKİSİ				İMAR KOORDİNATLARI		
İlçesi	ÇANKAYA							NoktaNo	Y	X
Mah/Köy	LODUMU (ME)							2	72408.25	62762.00
Pafta no	I29A10C3A							3	72418.75	62634.50
Ada No	26271							4	72414.00	62629.75
Parsel No	2			5	72417.50	62589.25				
	Yüzölçümü			Fen Kayıt Defteri		Ücret Alındısı		6	72287.59	62582.52
Tapu Alanı	Yeni Hesap	Fark	Yanılma Sınırı	Tarih	No	Tarih	No	7	72274.92	62753.15
22896.00	22896.01	0.01	69.07	23.06.2020	347	23.06.2020	007782	8	72413.17	62702.20
								9		
								ED-50 KOORDİNATLARI		
								2	478070.44	4419641.76
								3	478080.69	4419514.24
								4	478075.93	4419509.50
								5	478079.35	4419468.99
								6	477948.43	4419462.52
								7	477937.09	4419633.17
								8	478075.24	4419581.95
								9		
								DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞ ITRF KOORDİNATLAR		
								2	478042.17	4419457.63
								3	478052.42	4419330.11
								4	478047.66	4419325.37
								5	478051.08	4419284.87
								6	477921.16	4419278.39
								7	477908.82	4419449.04
								8	478046.97	4419397.82
								9		

ALİ GÖKMEN-0607 NOLU LİHKAB

Kullanılan Yer Kontrol Noktası

Kullanılan Yer Kontrol Noktası

Applikasyon Kontrolü (Kutupsal veya Koordinatlarla)

Durulan Nokta	Bakılan Nokta	Yatay Açı	Yatay Uzunluk

Parsel Köşe Noktası Koordinatları Kontrolü Applikasyonu

Parsel Köşe Nokta No	İnşaat Noktası (m)
2	4
3	1
4	2
5	4
7	2
8	3
9	3

NOT: Röper Yapılmamıştır.
NOT: Ölçülerin Hassasiyeti 1/1000 Ölçekli Paftanın Yanılma Sınırları Kadardır.
NOT: İşbu Parsel Topcon GR-3 Gps Alıcısı İle Tusaga Aktif Sistemi Kullanılarak Aplike Edilmiştir.

Ölçü Huzurunda Yapılmıştır.	Applikasyonu Yapan	Kontrol Eden	Tasdik Olunur
Ünvanı	Taşınmaz Maliki	Teknisyen/Tekniker	Kadastro Müdürü Lisanslı Müh.
Adı Soyadı	tem. Ahmet DUMANOĞLU	Bedrihan KAL	Ali GÖKMEN
Tarih	23.06.2020	23.06.2020	23.06.2020
İmza			

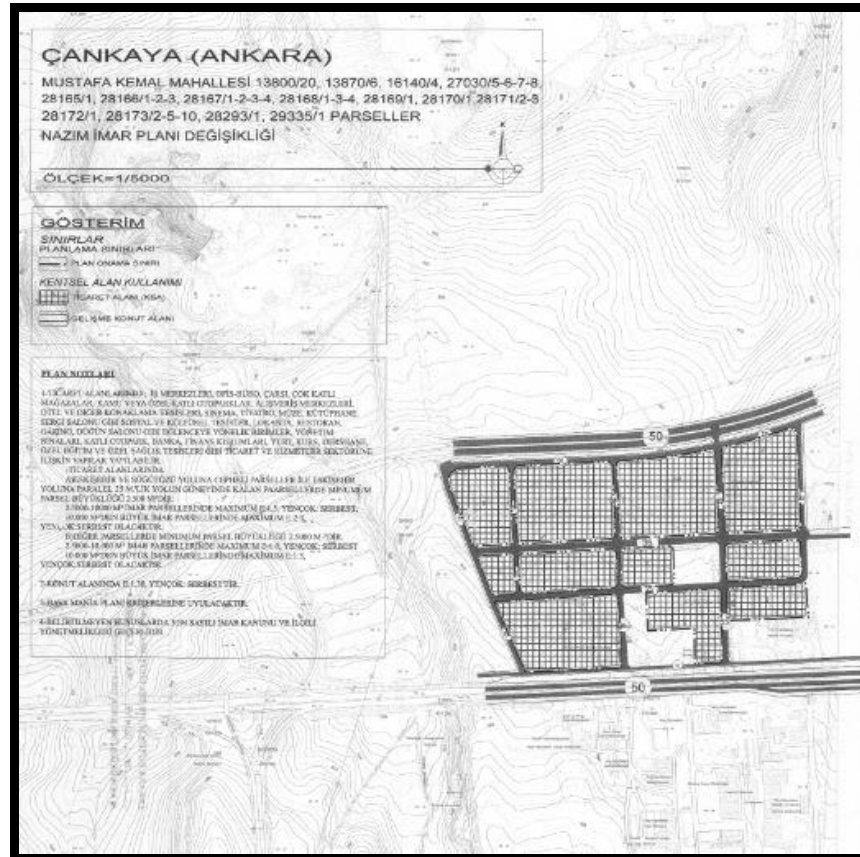
Esat Caddesi No:59/5 Çankaya/ANKARA 419 01 85

KROKİ

4.YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI

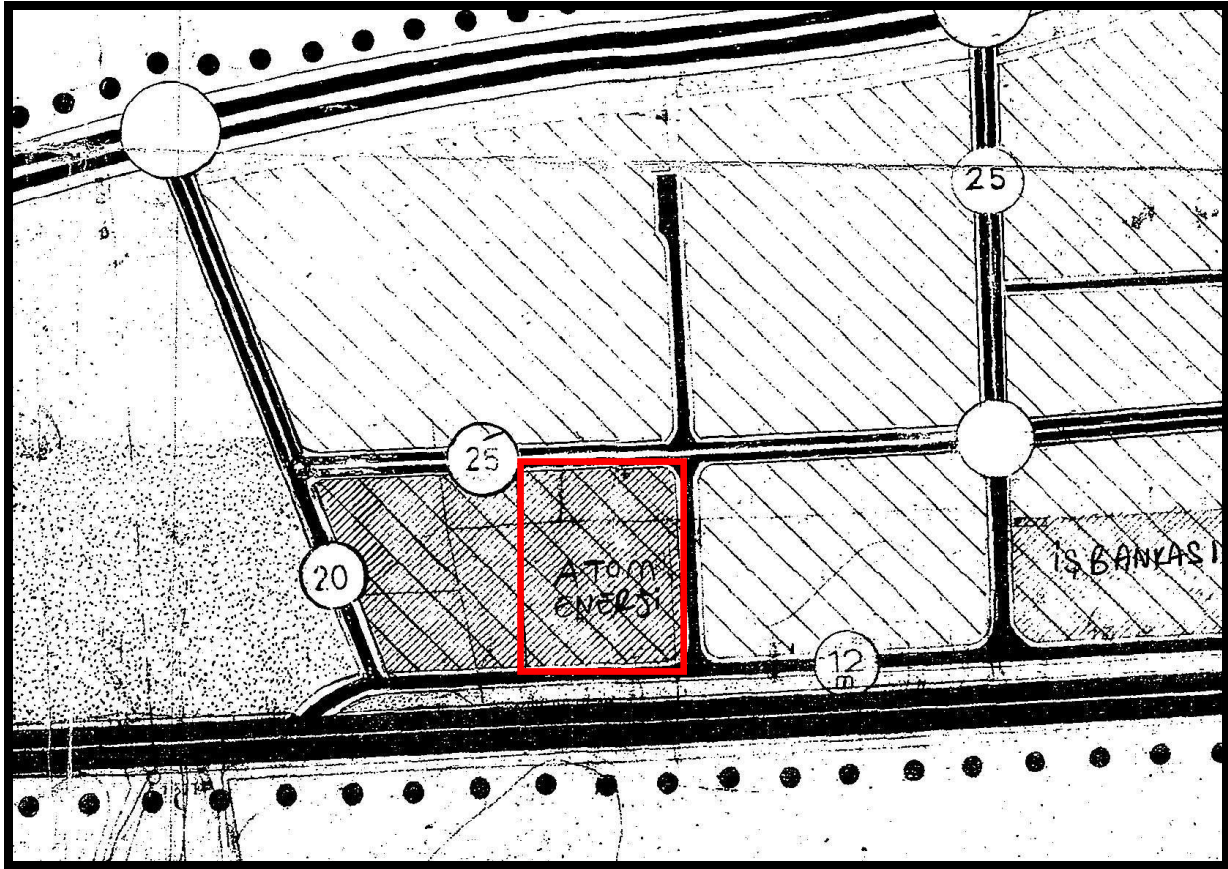
Planlama alanına ilişkin yürürlükteki nazım imar planı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.07.2016 tarihli ve 1447 sayılı kararıyla onaylanan "Çankaya İlçesi Mustafa Kemal Mahallesi 28173/5, 28165/1, 28166/1-2-3, 28167/1-2-3-4, 28168/1-3-4, 28172/1, 28171/2-3, 28170/1, 28169/1, 28173/2-5-10, 27030/5-6-7-8, 13870/6, 28293/1, 13800/20, 29335/1, 16140/4 ada Parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" kapsamında; 26271 ada 2 numaralı parselinde bulunduğu, ancak eskiye dönüş tarzında olan bu plan kapsamında kalmasının sebebi adanın çevresinden plan onama sınırının geçirilmesidir.

Çankaya İlçesi Mustafa Kemal Mahallesi 28173/5, 28165/1, 28166/1-2-3, 28167/1-2-3-4, 28168/1-3-4, 28172/1, 28171/2-3, 28170/1, 28169/1, 28173/2-5-10, 27030/5-6-7-8, 13870/6, 28293/1, 13800/20, 29335/1, 16140/4 ada Parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

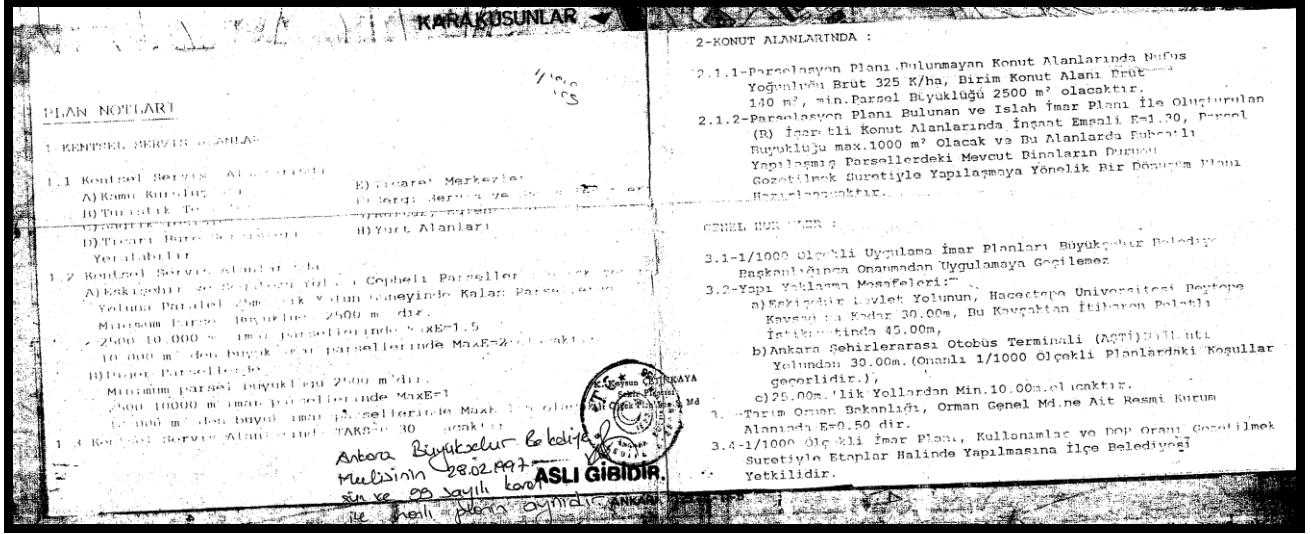


Söz konusu plandan önceki Nazım İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 28.02.1997 tarih ve 99 sayılı kararı ile onaylanan "Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planı"dır. Bu planda parsel "Kentsel Servis Alanı" olarak planlanmıştır. Bu plana ait plan notlarında Kentsel Servis Alanlarında Kamu Kuruluşları yapılabilir maddesi bulunmaktadır. Yine bu planın plan notları 1.2. maddesinde " Kentsel Servis Alanlarında, Eskişehir yoluna paralel 25 m'lik yolun güneyinde kalan parsellerde; minimum parsel büyüklüğü 2500 m²dir. 2500-10000 m² arası imar parsellerinde max E=1,50, 10000 m² den büyük imar parsellerinde max E= 2.00 olacaktır" maddesi diğer önemli bir maddedir.

1/5000 Ölçekli Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planı



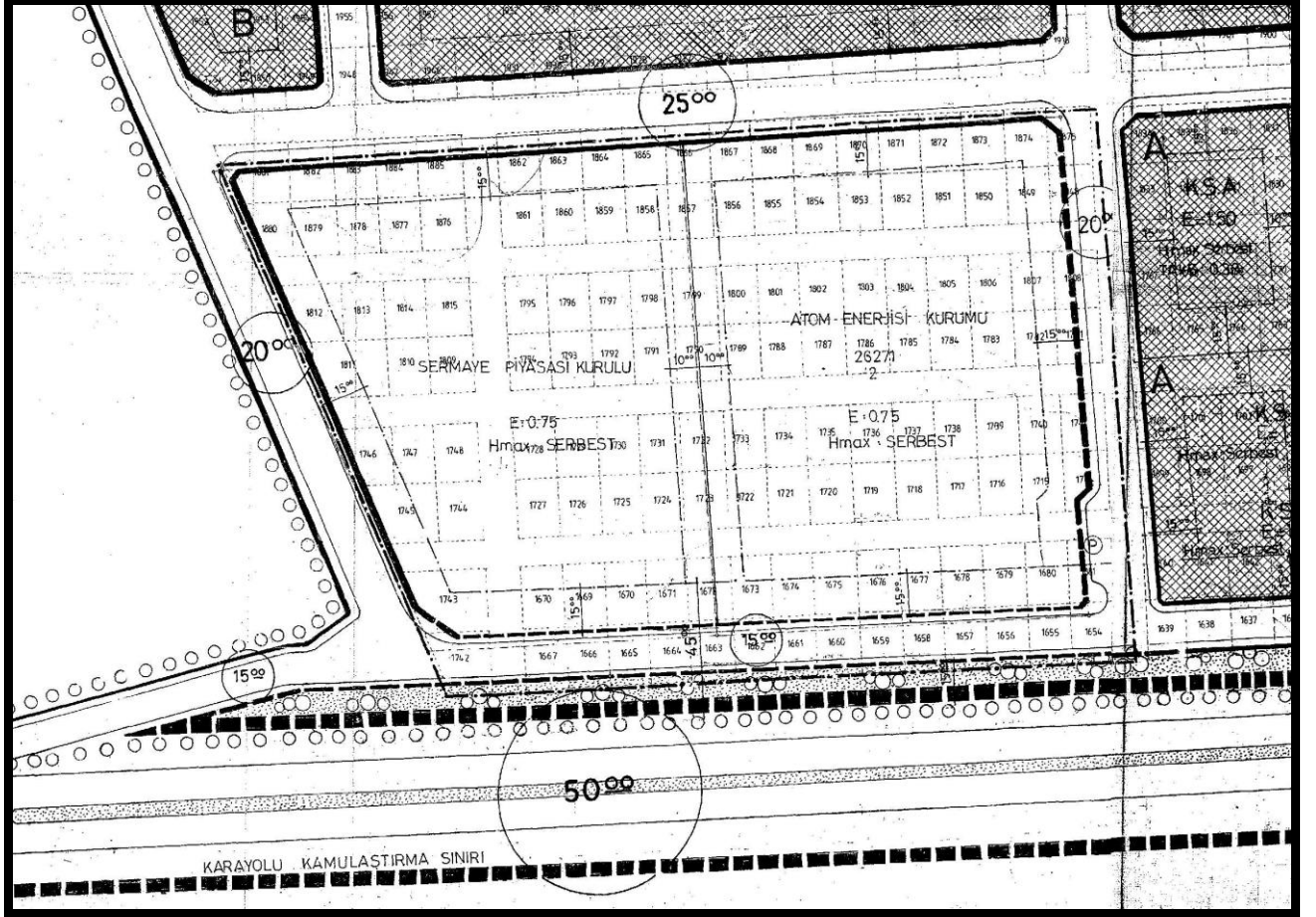
1/5000 Ölçekli Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planı Plan Notları



Planlama alanına ilişkin yapılan uygulama imar planı ise Çankaya Belediye Meclisince 04.12.1998 tarih ve 402 sayılı kararı ile onaylanan “Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı II. Etap Uygulama İmar Planı”dır. Bu planda ilgili parsel Resmi Kurum Alanı (Atom Enerjisi Kurumu)olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları $E= 0.75$ maksimum kat yüksekliği H_{max} =Serbest olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri ise taşıt yollarından 15 m komşu parselden ise 10 m olarak planlanmıştır.

Aynı planda 26271 ada 1 parsel ise Sermaye Piyasası Kurumu olarak planlanmıştır. Bu parselin yapılaşma koşulları $E= 0.75$ maksimum kat yüksekliği H_{max} =Serbest, yapı yaklaşma mesafeleri de taşıt yollarından 15 m komşu parselden ise 10 m olarak planlanmıştır. Ancak bu parselin yapılaşma koşulları daha sonra yapılan plan tadilatı ile $E= 2.00$ ve $H_{max}= 63.50$ m olarak planlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı II. Etap
Uygulama İmar Planı



1/1000 Ölçekli Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı II. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notları

PLAN NOTLARI:

- 1-KENTSEL SERVİS ALANLARINDA ;
A) KAMU KURULUŞLARI E) TİCARET MERKEZLERİ
B) TURİSTİK TESİSLER F) SERGİ, SERVİS VE SATIŞ TESİSLERİ
C) SAĞLIK TESİSLERİ G) KÜLTÜR, EĞLENCE VE DİNLENME TES.
D) YURT ALANLARI H) TİCARİ BÜRO SERVİSLERİ
YERALABİLİR.
- 2- KENTSEL SERVİS ALANLARINDA;
A) ESKİŞEHİR YOLUNA PARALEL 25.00 M'LİK YOLUN GÜNEYİNDE
KALAN PARSELLERDE;
MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M²'DİR.
2500-10000 m² ARASI İMAR PARSELLERİNDE MAX E=1.50
10000 m² BÜYÜK İMAR PARSELLERİNDE MAX E= 2.00
OLACAKTIR.
B) DİĞER PARSELLERDE;
MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M²'DİR.
2500-10000 m² ARASI İMAR PARSELLERİNDE MAX E= 1.00
10000 m² DEN BÜYÜK İMAR PARSELLERİNDE MAX E= 1.50
OLACAKTIR.
- 3- KENTSEL SERVİS ALANLARINDA TAKS= 0.30, HMAX= SERBEST
OLACAKTIR.
- 4- KENTSEL SERVİS ALANLARINDA AKARYAKIT SATIŞ VE SERVİS
İSTASYONU YAPILMASI DURUMUNDA MAX E= 0.50 OLACAKTIR. BU
PARSELE AİT VAZİYET PLANININ İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE UYGUN
GÖRÜLMESİ HALİNDE İL TRAFİK KOMİSYONU VE/VEYA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ TRAFİK ŞUBE KOMİSYONUNDAN ALINACAK GEÇİŞ YOLU
İZİN KROKİSİNE GÖRE MİMARİ PROJE ONAYI YAPILACAKTIR.
- 5-KAMU KURULUŞLARINA AYRILAN ALANLAR İLGİLİ KURULUŞA
BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR. BEDELSİZ TERK VE/VEYA HİBE İÇİN
İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNDEN YAZI GETİRİLMEDEN MİMARİ
PROJE ONAYI YAPILAMAZ. İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 6- BEDELSİZ TERK VE/VEYA HİBE EDİLEN ALANLAR AMACI DIŞINDA
KULLANILAMAZ.
- 7- PARSEL İÇİNDEKİ MEVCUT YAPILAR YIKILMADAN YENİ
YAPILAŞMALAR İZİN VERİLEMEZ.
- 8- MÜLKİYET HAKLARI SAKLI KALMAK KAYDI İLE
PARK,YOL,OTOPARK, VE DİĞER SOSYAL DONATI ALANLARI
ÜZERİNDE KALAN GECEKONDU VE KAÇAK YAPILAR BEDEL TALEP
EDİLMEKSİZİN YIKILMADAN HİSSELENDİKLERİ İMAR PARSELİNDE
YAPI İZİNİ VERİLEMEZ.
- 9- PARSELLER TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ZEMİN
KATLAR ± 1.00 M.'DE TESİS EDİLEBİLİR. OTOPIK AMACIYLA BİRDEN
FAZLA BODRUM KAT DÜZENLENEBİLİR. BU KATLARIN TEVSİİ EN
DÜŞÜK TABİİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALMAK KAYDIYLA YAPILABİLİR.
- 10- PARSELLERDE, YAN VE ARKA BAHÇE DUVARI, ÇİT, V.B. SABİT
TESİSLER YAPILAMAZ (İSTİNAT DUVARI HARIÇ). GÜVENLİK
NEDENİYLE PARSELLERDE BAHÇE DUVARI V.B. SABİT TESİSLERİN
YAPILMASINI KABULE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİ OLACAKTIR.
- 11- ZORUNLU MÜŞTEMİLAT (KÖMÜRLÜK, KAPICI DAİRESİ, TESHİN
MERKEZİ, V.B.) BİNA İÇİNDE, TRAFİKO V.B. TESİSLER İSE YAPI
YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAKTIR.
- 12- PARSELLERİN PEYZAJ DÜZENLEMESİNDE, ÇEVREDEKİ KAMUYA
AÇIK YEŞİL ALANLARLA BÜTÜNLEŞTİRİLMESİ GÖZETİLECEKTİR.
BAHÇE TANZİMİNE İLİŞKİN ÖNERİLERİ VE ± 2.00 M.Yİ AŞAN KAZI VE
DOLGULARI KABULE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
- 13- UYGULAMASI KAMU KURULUŞLARINCA YAPILACAK SOSYAL
DONATI ALANLARINDA, ZEMİN KAT KOTLARININ VE SAÇAK
SERİYELERİNİN KABULÜNE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
- 14- PARSELLERDE YAN KOMŞU MESAFESİ KİTLENİN 1/3 H'I KADAR
OLACAKTIR. BU MESAFE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN MESAFEDEN
AZ OLAMAZ PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE
BİNALAR ARASINDA MİN 2/3H KADAR MESAFE BIRAKILACAKTIR.
- 15- YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA PARSELLERE AİT
YAYA, SERVİS VE OTOPIK RAMPALARI YAPILABİLİR.
- 16- MİMARİ PROJE ONAYI AŞAMASINDA İLLER BANKASI, AFET İŞLERİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA ÜNİVERSİTELERDEN ONAYLI SONDAJLI
JEOLOJİK ETÜD ARANACAKTIR.
- 17- ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED) YÖNETMELİĞİNE
UYULACAKTIR.
- 18- 26271 ADA 1 PARSELDE İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 22661 m², 2
PARSELDE 22896 m² OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEK VE BU
PARSELLER İÇİN 81088 NOLU, 27030 ADA 2 PARSELDE, İMAR
PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 28065 m², 3 PARSELDE 22999 m² OLACAK
ŞEKİLDE DÜZENLENECEK VE BU PARSELLER İÇİN İSE 73250 NO'LU
KESİN PARSELASYON PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 19- PARSELLERDE TEVHİD YAPILMASI DURUMUNDA 2 NO'LU PLAN
KOŞULLARI GEÇERLİDİR. TEVHİD YAPILAN PARSELİN YENİ YAPI
YAKLAŞMA KOŞULLARINI BELİRLEMeye İSE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YETKİLİDİR.
- 20- A BÖLGESİNDE YUKARIDAKİ TÜM PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
- 21- B BÖLGESİNDE İSE YUKARIDAKİ HÜKÜMLER GEÇERLİ OLMAK
ÜZERE HİPERMARKET, AKARYAKIT İSTASYONU GİBİ GÜNLÜK YOĞUN
ALİŞVERİŞE YÖNELİK KULLANIMLAR YER ALAMAZ.
- B İŞARETLİ ADALAR PARSELASYON PLANI AŞAMASINDA EN AZ
10 000 m² LİK PARSELLERE BÖLÜNEBİLİR. ADA BÜTÜNÜNDE
KENTSEL TAŞARIM PROJESİ VE VAZİYET PLANI MİMARİ PROJE ONAYI
ÖNCESİNDE SUNULACAKTIR. BUNU KABULE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YETKİLİDİR. ÇEVRE DÜZENİNİN UYGULAMASININ TAMAMLANMIŞ
OLMASI HALİNDE İSKAN İZİNİ VERİLECEKTİR.
- B BÖLGESİNDE YAPILAŞMANIN BİTMİŞ OLMASI HALİNDE İFRAZ
YAPILAMAZ. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE İFRAZ TALEP EDİLMESİ
HALİNDE 21 NOLU PLAN NOTUNUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLMAKLA
BİRLİKTE "2-B"DE İFADE EDİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. BU
DURUMDA YAPI YAKLAŞMALARINI KABULE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YETKİLİDİR.

5. PLAN GEREKÇELERİ

Planlama alanını oluşturan 26271 ada 2 parsel üzerinde bulunan TAEK meri imar hükümlerine göre yapılaşmasını tamamlamış ve gereken izin belgelerini alarak faaliyete geçmiştir.

Ülke politikası olarak nükleer enerji üretimi yapımına karar verilmiştir. Bu karar doğrultusunda; nükleer tesisler ve radyasyon tesislerinin kurulması, işletilmesi ve nihai ömrü tamamlandığında uygun şekilde bertarafının yapılmasında nükleer güvenlik ve radyasyon güvenliğini temin etmek üzere gerekli düzenleyici kontrol ve denetim işlemlerini gerçekleştirmek ve bu kapsamda kamu ve özel kuruluşların bu işleri yürütmesi esnasındaki sorumluluklarını belirlemesi için **Nükleer Düzenleme Kurumu (NDK)** kurulmuştur. Yapılan protokoller sonucunda Nükleer Düzenleme Kurumu Türkiye Atom Enerjisi Kurumu ile aynı parseli paylaşacaktır. Ancak mevcut yapılar sadece TAEK'in ihtiyacına cevap vermektedir. Bu nedenle NDK için ayrı bir bina düşünülmektedir. Parselin kuzeyinde mevcutta spor alanı olarak kullanılan alanda yeni bir bina yapılması karara bağlanmıştır. Ancak mevcut yapılaşma koşulları bu yapının yapılmasına olanak vermemektedir. Kamu yatırımlarının verimli kullanılması için ihtiyaç dâhilinde emsal artışı gerekmektedir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 28.02.1997 tarih ve 99 sayılı kararı ile onaylanan "Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planı"na ait plan notlarında Kentsel Servis Alanlarında Kamu Kuruluşları yapılabilir maddesi bulunmaktadır. Yine bu planın plan notları 1.2. maddesinde " Kentsel Servis Alanlarında, Eskişehir yoluna paralel 25 m'lik yolun güneyinde kalan parsellerde; minimum parsel büyüklüğü 2500 m²dir. 2500-10000 m² arası imar parsellerinde max E=1,50, 10000 m² den büyük imar parsellerinde max E= 2.00 olacaktır" maddesi yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parsel

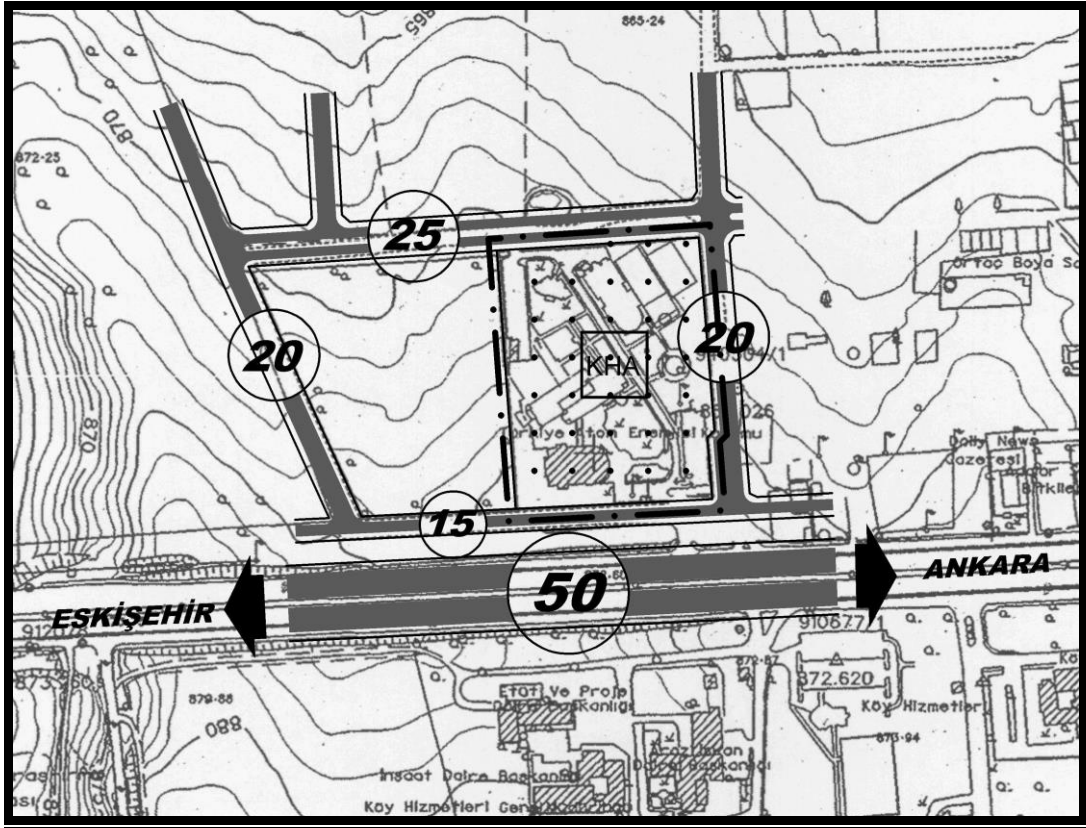
bu plan notları kapsamında kalmaktadır. Alt ölçekli imar planı çalışmalarında bu plan notu dikkate alınmayarak 26271 ada 2 parsel için yapılaşma koşulları $E=0.75$ olarak planlanmıştır. O günkü şartlarda yeterli görülen bu yapılaşma hakkı günümüzde yeterli olmamaktadır. Planın onama yılı olan 1998'den günümüze aynı bölge içerisindeki birçok kamu kurumuna ait parsellerde plan tadilatları ile emsal parsel büyüklüklerine göre 1,5 - 2 arasında olacak şekilde tadilat edilmiştir.

Plan değişikliği ile parsel üzerinde yapılması düşünülen kamu yatırımının, benzer nitelikli parseller ile aynı haklarda gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

6. PLAN KARARLARI

Nazım İmar Planı Değişikliği ile ilgili parsel 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olarak yeniden düzenlenmiştir. Yönetmelik kapsamında planlama alanı “Kamu Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır.

ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI

1. 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

PLAN HÜKÜMLERİ

1. 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.



**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ
LODUMU MAHALLESİ 26271 ADA 2 PARSEL**

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

CENGİZ İBRAHİM YAKUT

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	İ
1. PLANLAMA ALANI.....	1
2. JEOLJİK DURUM.....	9
3. MÜLKİYET DURUMU.....	12
4. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI	15
5. PLAN GEREKÇELERİ.....	20
6. PLAN KARARLARI.....	22

1. PLANLAMA ALANI

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine konu olan 26271 ada 2 parsel idari olarak Ankara ili Çankaya ilçesi Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parselin toplam alanı 22.896 m² olup imar planı değişikliği parselin tamamını kapsayacak şekilde hazırlanmıştır.



İlgili parsel Ankara-Eskişehir (Dumlupınar Bulvarı) yolu üzerinde yer almaktadır. Parsel üzerinde Türkiye Atom Enerjisi Kurumu (TAEK) bulunmaktadır. Parselin doğusunda Via Green Ofis Büroları, batısında Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK), güneyinde Tarım ve Orman Bakanlığı yerleşkesi ve kuzeyinde henüz yapılaşmamış parseller bulunmaktadır. Eskişehir yolu Kamu Kuruluşlarının gelişme bölgesi olarak seçilmiş ve bu amaca göre planlanmıştır.

MEVCUT YAPILAŞMA DURUMU

Plan değişikliğine konu parsel üzerinde günümüz itibari ile Türkiye Atom Enerjisi Kurumu (TAEK) ve Nükleer Düzenleme Kurumu bulunmaktadır.

1956 yılında 6821 sayılı Yasa ile Başbakanlık'a bağlı olarak Ankara'da Atom Enerjisi Komisyonu Genel Sekreterliği kurulmuştur. 1982 yılında 2690 sayılı Yasa ile Başbakan'a bağlı olarak Türkiye Atom Enerjisi Kurumu adı ile yeniden yapılanmıştır. Ülkemizin nükleer enerji, iyonlaştırıcı radyasyon ve hızlandırıcı teknolojilerinden barışçıl amaçlarla yararlanmasını sağlamayı görev bilen TAEK 2000'li yıllarda taşındığı 26271 ada 2 parseldeki ana binasında çalışmalarını sürdürmektedir.

Bu parsel üzerinde bu tesisin yapılabilmesine olanak veren, yapılaşma şartlarını düzenleyen ve gerekli ruhsat işlemlerinin ilgili belediyesince yapılmasını sağlayan en temel altlık olan imar planı, ilgili belediyesince onaylanmış olan **ESKİŞEHİR YOLU KAMU KURULUŞLARI ALANI II. ETAP UYGULAMA İMAR** planıdır.

Bu plandaki yapılaşma koşullarına uygun olarak parsel üzerinde 4 adet yapı bulunmaktadır. Bunlardan ilki ana bina olan ve parselin ortasında diyebileceğimiz konumda bulunan 12 katlı binadır. Diğer bu binanın güneyinde bulunan 2 katlı başkanlık makamının kullandığı binadır. Bu binanın ikinci katından ana binaya bağlayan bir geçiş bulunmaktadır. Üçüncü yapı parselin kuzeyinde bulunan 2 katlı yemekhane binasıdır. Son bina yemekhane binasının batısında bulunan tek katlı kütüphane binasıdır. Bu yapılara ilişkin fotoğraflar aşağıda verilmiştir.

PARSELE GİRİŞ NOKTASI



TAEK ANA BİNASI



BAŞKANLIK MAKAMI



YEMEKHANE BİNASI



AÇIK SPOR ALANLARI



AÇIK OTOPARK ALANLARI



GENEL GÖRÜNÜM



Parsel üzerindeki bir diğer kurum olan “Nükleer Düzenleme Kurumu” 9 Temmuz 2018 tarihli ve 30473 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 702 sayılı Nükleer Düzenleme Kurumunun Teşkilat ve görevleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, No: 192 Çankaya/Ankara kurulmuştur.

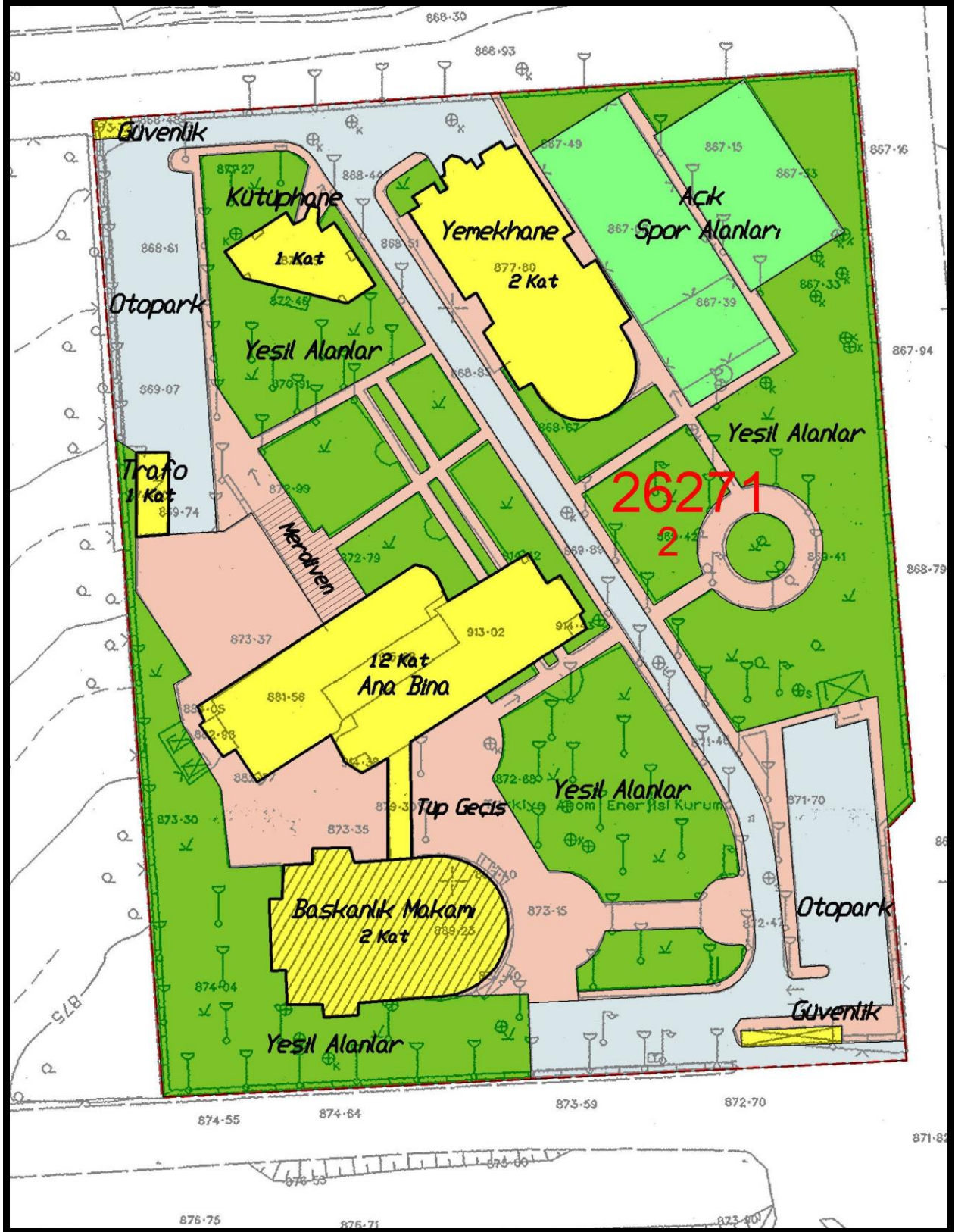
Nükleer Düzenleme Kurumu, barışçıl kullanım ilkesi esas alınarak, nükleer enerji ve iyonlaştırıcı radyasyona ilişkin faaliyetlerin yürütülmesi sırasında; çalışanların, halkın, çevrenin ve gelecek nesillerin iyonlaştırıcı radyasyonun olası zararlı etkilerinden korunmasına yönelik uygulanması gereken temel ilke ve esaslar ile tarafların sorumluluklarını belirlemek ve bu faaliyetler üzerinde düzenleyici kontrol yetkisini kullanmak amacı ile kurulmuştur.

Nükleer Düzenleme Kurumu asli görevi, nükleer tesisler ve radyasyon tesislerinin kurulması, işletilmesi ve nihai ömrü tamamlandığında uygun şekilde bertarafının yapılmasında nükleer güvenlik ve radyasyon güvenliğini temin

etmek üzere gerekli düzenleyici kontrol ve denetim işlemlerini gerçekleştirmek ve bu kapsamda kamu ve özel kuruluşların bu işleri yürütmesi esnasındaki sorumluluklarını belirlemektir.

Bu iki kurumun çalışma alanları benzer olması zaman zaman ortak çalışma gerektirmesi nedeniyle Nükleer Düzenleme Kurumu TAEK'in bulunduğu parselde kurulmuştur. Kuruluşunun ardından arazi tahsisi için TAEK ile Nükleer Düzenleme Kurumu arasında "Taşınmaz Tahsisi, Ortak Kullanım ve Devrine İlişkin Protokol" imzalanmıştır. Nükleer Düzenleme Kurumu mevcut durumda 12 katlı ana binada çalışmalarını sürdürmektedir.

26271 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE MEVCUTTAKİ YERLEŞİM DURUMU



2. JEOLJİK DURUM

Planlama alanının içinde olduğu bölge ve çevresi "IV. Derece Deprem Bölgesinde" yer almaktadır.

Planlama alanını kapsayacak şekilde hazırlanan "Ankara ili Çankaya İlçesi Lodumu Mahallesi 26271 ada 2 parsel nolu Alanın İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu" Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 01.07.2020 tarihinde onaylanmıştır.

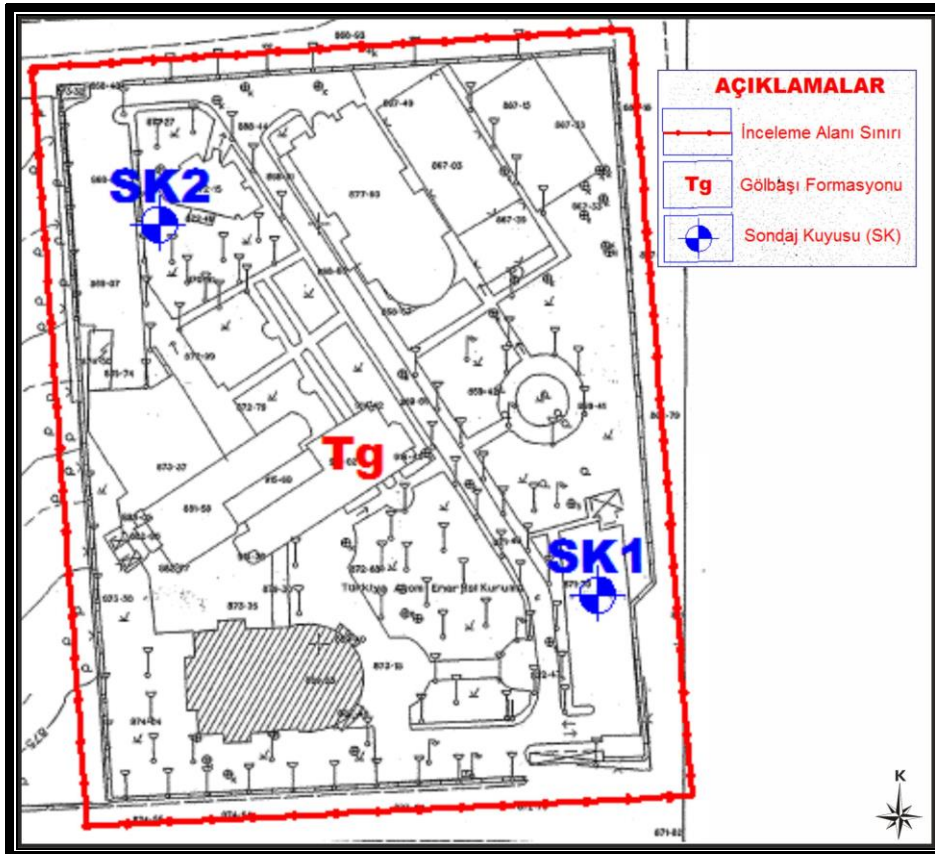
Yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmaya göre planlama alanının temel jeolojisi Gölbaşı Formasyonu (Tg)dur. Parselin tamamında yayılım gösteren bu birim, gri, boz, kırmızı renkli, tutturulmamış veya az tutturulmuş değişik boyda, farklı kökenli konglomera, kumtaşı, çamurtaşından oluşur. Çoğunlukla tabakalanmasız olup bazı yerlerde yatay tabakalıdır. Kumtaşları ve çamurtaşları arasında moloz akması süreçleriyle oluşmuş konglomeralar yaygındır. Kumtaşı ve konglomeraların tane ve çakıllarını kuvasit, bazalt, çeşitli kireçtaşları, diyabaz, metamorfik kayaç parçaları, radyolarit, serpantinit, gabro oluşturur.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar, afet riskleri göz önüne alınarak jeolojik-jeoteknik değerlendirme yapılmış ve inceleme alanı tamamı yerleşime uygunluk açısından "**Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar**" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

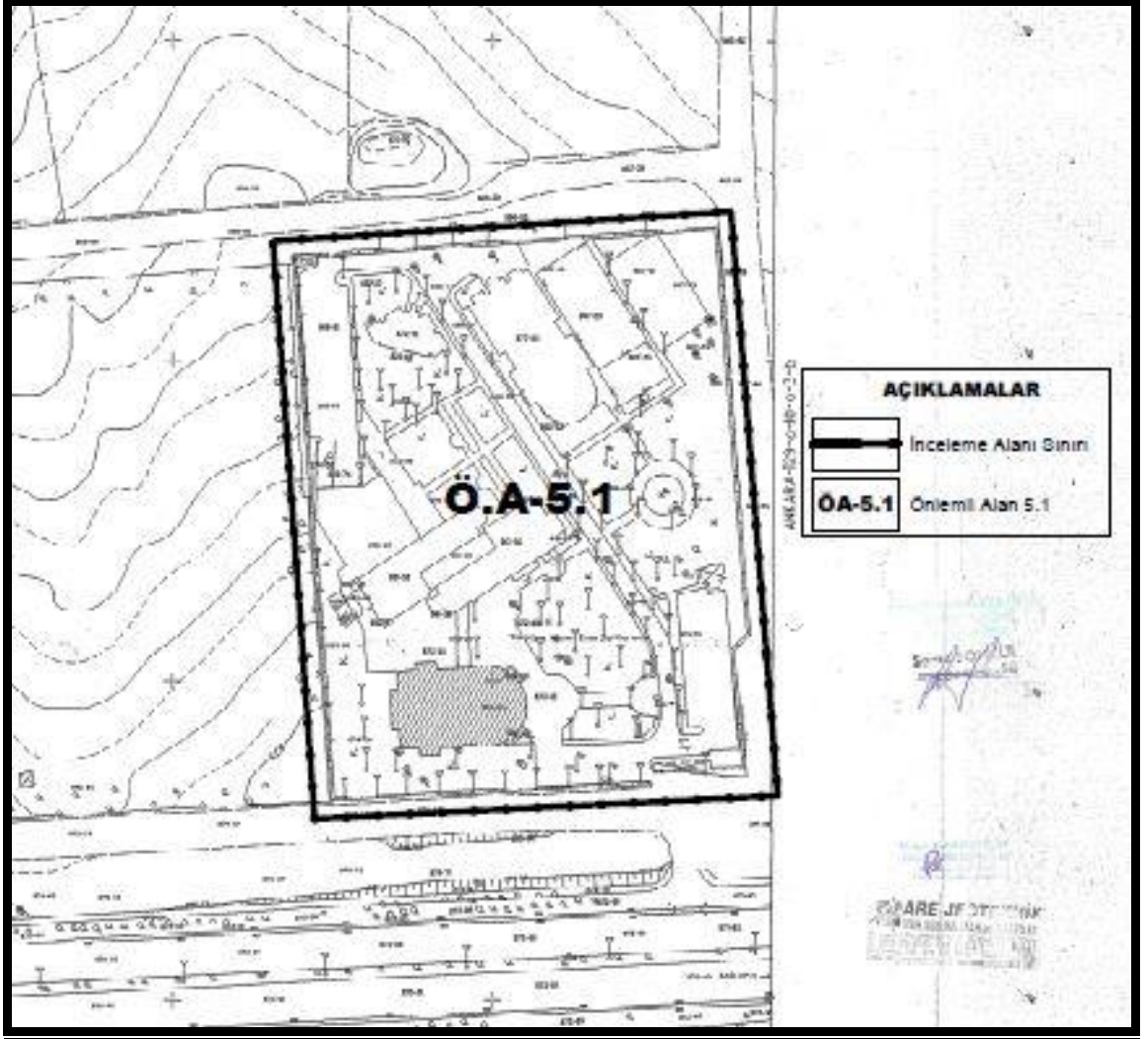
- Killerdeki şişme problemine karşı zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında açılan SK-1 ve SK-2 nolu sondaj kuyularında 1.00-4.00 m aralığında dolgu gözlenmiştir. Dolgu birim taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapılaşma aşamasında hafredilerek ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

- Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak kazılarda komşu binaların ve yol güvenliği sağlanmalı, kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Bu alanlarda inşaa aşamasında açığa çıkan şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için **“Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik”** hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.
- Parsel bazlı temel zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak irdelenmeli, doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.


Planlama Alanının Ölçeksiz Jeoloji Ve Sondaj Lokasyon Haritası



Planlama Alanının Ölçeksiz Yerleşime Uygunluk Haritası



TAPU SENEDİ

İli	ANKARA	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	ÇANKAYA						
Mahallesi	LODUMU (ME)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü:			
0,00		26271	2	ha	m ²	dm ²	
					22.896,00	m ²	
Niteliği	BAŞKANLIK SOSYAL TESİS KİREZ VE OFİS BÜRO BİNASI						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 338955						
Edinme Sebebi	Tarımsal Aınaçlı Olmayan Cins Değişiklikleri İşleminde.						
Sahibi	TÜRKİYE ATOM ENERJİSİ KURUMU Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	15954	43	4307		29/03/2011	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur, Nazım KAMANLI Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
SİD. EK. - 90 YH. Değer No. 429							

APLİKASYON KROKİSİ

(EK 5)

İli	ANKARA			Ankara Kadastro Müdürlüğü 0607-31 NOLU ÇANKAYA LİHKAB APLİKASYON KROKİSİ				İMAR KOORDİNATLARI		
İlçesi	ÇANKAYA							NoktaNo	Y	X
Mah/Köy	LODUMU (ME)							2	72408.25	62762.00
Pafta no	I29A10C3A							3	72418.75	62634.50
Ada No	26271							4	72414.00	62629.75
Parsel No	2			5	72417.50	62589.25				
	Yüzölçümü			Fen Kayıt Defteri		Ücret Alındısı		6	72287.59	62582.52
Tapu Alanı	Yeni Hesap	Fark	Yanılma Sınırı	Tarih	No	Tarih	No	7	72274.92	62753.15
22896.00	22896.01	0.01	69.07	23.06.2020	347	23.06.2020	007782	8	72413.17	62702.20
								9		
								ED-50 KOORDİNATLARI		
								2	478070.44	4419641.76
								3	478080.69	4419514.24
								4	478075.93	4419509.50
								5	478079.35	4419468.99
								6	477948.43	4419462.52
								7	477937.09	4419633.17
								8	478075.24	4419581.95
								9		
								DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞ ITRF KOORDİNATLAR		
								2	478042.17	4419457.63
								3	478052.42	4419330.11
								4	478047.66	4419325.37
								5	478051.08	4419284.87
								6	477921.16	4419278.39
								7	477908.82	4419449.04
								8	478046.97	4419397.82
								9		

ALİ GÖKMEN-0607 NOLU LİHKAB

Kullanılan Yer Kontrol Noktası

Kullanılan Yer Kontrol Noktası

Applikasyon Kontrolü (Kutupsal veya Koordinatlarla)

Durulan Nokta	Bakılan Nokta	Yatay Açısı	Yatay Uzunluk

Parsel Köşe Noktası Koordinatları Kontrolü Applikasyonu

Parsel Köşe Nokta No	İnşaat Noktası (m)
2	4
3	1
4	2
5	4
7	2
8	3
9	3

NOT: Röper Yapılmamıştır.
NOT: Ölçülerin Hassasiyeti 1/1000 Ölçekli Paftanın Yanılma Sınırları Kadardır.
NOT: İşbu Parsel Topcon GR-3 Gps Alıcısı İle Tusaga Aktif Sistemi Kullanılarak Aplike Edilmiştir.

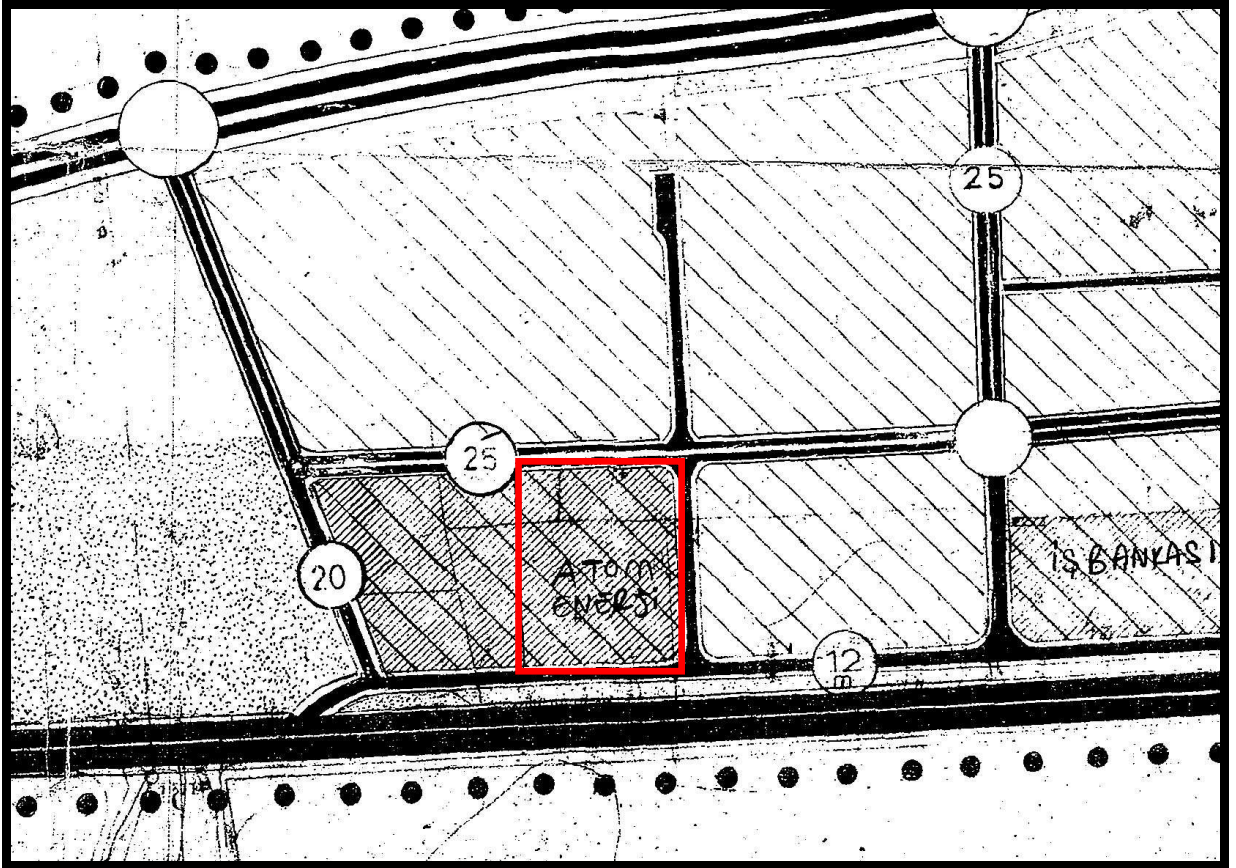
Ölçü Huzurunda Yapılmıştır.	Applikasyonu Yapan	Kontrol Eden	Tasdik Olunur
Ünvanı	Taşınmaz Maliki	Teknisyen/Tekniker	Kadastro Müdürü Lisanslı Müh.
Adı Soyadı	tem. Ahmet DUMANOĞLU	Bedrihan KAL	Ali GÖKMEN
Tarih	23.06.2020	23.06.2020	23.06.2020
İmza			

Esat Caddesi No:59/5 Çankaya/ANKARA 419 01 85

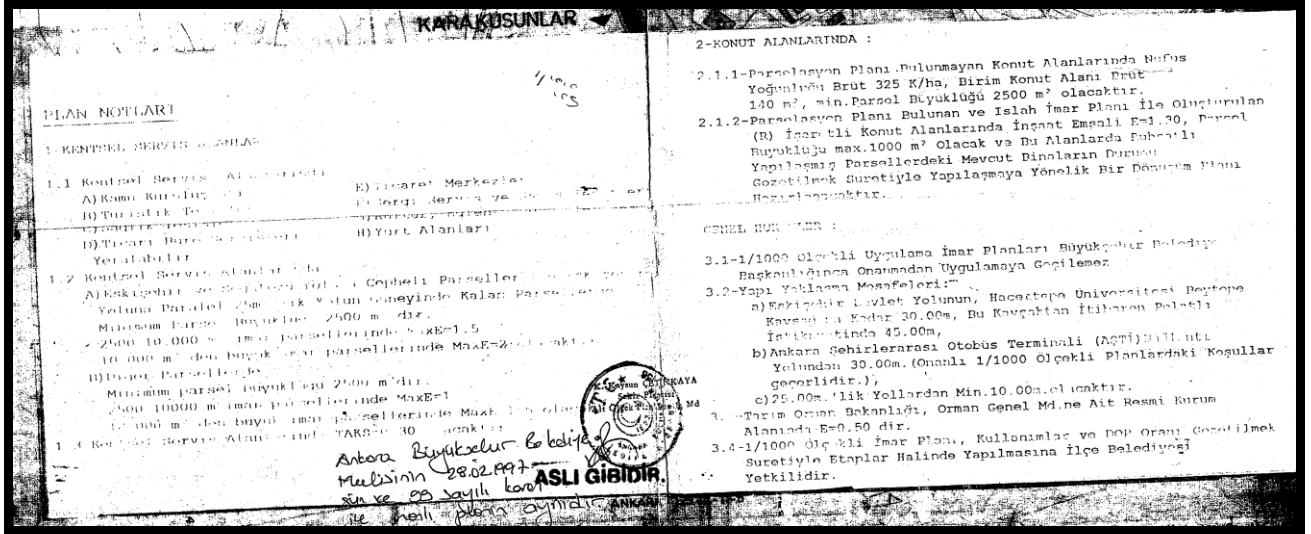
KROKİ

Söz konusu plandan önceki Nazım İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 28.02.1997 tarih ve 99 sayılı kararı ile onaylanan "Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planı"dır. Bu planda parsel "Kentsel Servis Alanı" olarak planlanmıştır. Bu plana ait plan notlarında Kentsel Servis Alanlarında Kamu Kuruluşları yapılabilir maddesi bulunmaktadır. Yine bu planın plan notları 1.2. maddesinde " Kentsel Servis Alanlarında, Eskişehir yoluna paralel 25 m'lik yolun güneyinde kalan parsellerde; minimum parsel büyüklüğü 2500 m²dir. 2500-10000 m² arası imar parsellerinde max E=1,50, 10000 m² den büyük imar parsellerinde max E= 2.00 olacaktır" maddesi diğer önemli bir maddedir.

1/5000 Ölçekli Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planı



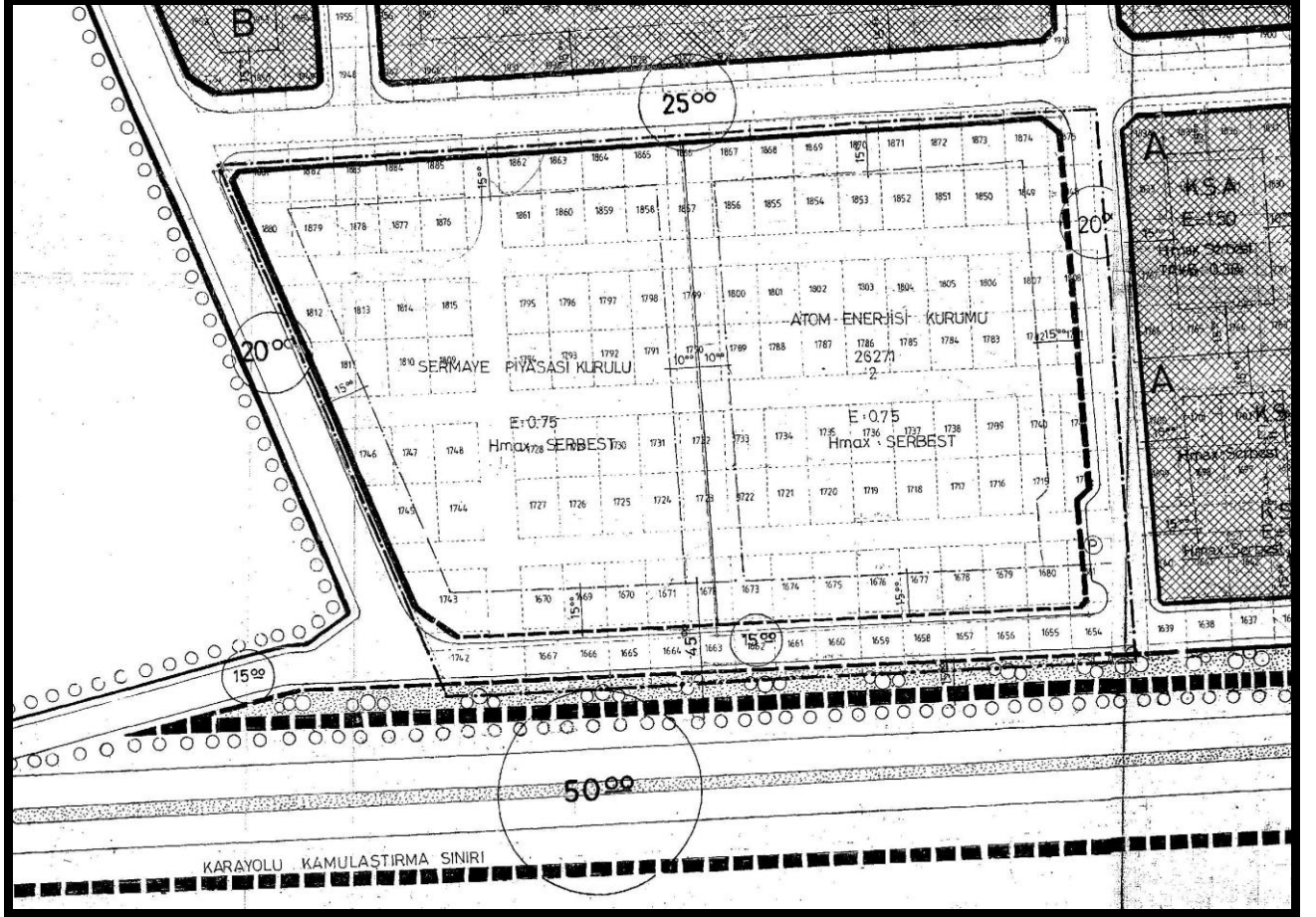
1/5000 Ölçekli Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planı Plan Notları



Planlama alanına ilişkin yapılan uygulama imar planı ise Çankaya Belediye Meclisince 04.12.1998 tarih ve 402 sayılı kararı ile onaylanan “Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı II. Etap Uygulama İmar Planı”dır. Bu planda ilgili parsel Resmi Kurum Alanı (Atom Enerjisi Kurumu)olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları $E= 0.75$ maksimum kat yüksekliği H_{max} =Serbest olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri ise taşıt yollarından 15 m komşu parselden ise 10 m olarak planlanmıştır.

Aynı planda 26271 ada 1 parsel ise Sermaye Piyasası Kurumu olarak planlanmıştır. Bu parselin yapılaşma koşulları $E= 0.75$ maksimum kat yüksekliği H_{max} =Serbest, yapı yaklaşma mesafeleri de taşıt yollarından 15 m komşu parselden ise 10 m olarak planlanmıştır. Ancak bu parselin yapılaşma koşulları daha sonra yapılan plan tadilatı ile $E= 2.00$ ve $H_{max}= 63.50$ m olarak planlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı II. Etap
Uygulama İmar Planı



1/1000 Ölçekli Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı II. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notları

PLAN NOTLARI:

- 1-KENTSEL SERVİS ALANLARINDA ;
A) KAMU KURULUŞLARI E) TİCARET MERKEZLERİ
B) TURİSTİK TESİSLER F) SERGİ, SERVİS VE SATIŞ TESİSLERİ
C) SAĞLIK TESİSLERİ G) KÜLTÜR, EĞLENCE VE DİNLENME TES.
D) YURT ALANLARI H) TİCARİ BÜRO SERVİSLERİ
YERALABİLİR.
- 2- KENTSEL SERVİS ALANLARINDA;
A) ESKİŞEHİR YOLUNA PARALEL 25.00 M'LİK YOLUN GÜNEYİNDE
KALAN PARSELLERDE;
MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M²'DİR.
2500-10000 m² ARASI İMAR PARSELLERİNDE MAX E=1.50
10000 m² BÜYÜK İMAR PARSELLERİNDE MAX E= 2.00
OLACAKTIR.
B) DİĞER PARSELLERDE;
MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M²'DİR.
2500-10000 m² ARASI İMAR PARSELLERİNDE MAX E= 1.00
10000 m² DEN BÜYÜK İMAR PARSELLERİNDE MAX E= 1.50
OLACAKTIR.
- 3- KENTSEL SERVİS ALANLARINDA TAKS= 0.30, HMAX= SERBEST
OLACAKTIR.
- 4- KENTSEL SERVİS ALANLARINDA AKARYAKIT SATIŞ VE SERVİS
İSTASYONU YAPILMASI DURUMUNDA MAX E= 0.50 OLACAKTIR. BU
PARSELE AİT VAZİYET PLANININ İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE UYGUN
GÖRÜLMESİ HALİNDE İL TRAFİK KOMİSYONU VE/VEYA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ TRAFİK ŞUBE KOMİSYONUNDAN ALINACAK GEÇİŞ YOLU
İZİN KROKİSİNE GÖRE MİMARİ PROJE ONAYI YAPILACAKTIR.
- 5-KAMU KURULUŞLARINA AYRILAN ALANLAR İLGİLİ KURULUŞA
BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR. BEDELSİZ TERK VE/VEYA HİBE İÇİN
İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNDEN YAZI GETİRİLMEDEN MİMARİ
PROJE ONAYI YAPILAMAZ. İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 6- BEDELSİZ TERK VE/VEYA HİBE EDİLEN ALANLAR AMACI DIŞINDA
KULLANILAMAZ.
- 7- PARSEL İÇİNDEKİ MEVCUT YAPILAR YIKILMADAN YENİ
YAPILAŞMALAR İZİN VERİLEMEZ.
- 8- MÜLKİYET HAKLARI SAKLI KALMAK KAYDI İLE
PARK,YOL,OTOPARK, VE DİĞER SOSYAL DONATI ALANLARI
ÜZERİNDE KALAN GECEKONDU VE KAÇAK YAPILAR BEDEL TALEP
EDİLMEKSİZİN YIKILMADAN HİSSELENDİKLERİ İMAR PARSELİNDE
YAPI İZİNİ VERİLEMEZ.
- 9- PARSELLER TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ZEMİN
KATLAR ± 1.00 M.'DE TESİS EDİLEBİLİR. OTOPIK AMACIYLA BİRDEN
FAZLA BODRUM KAT DÜZENLENEBİLİR. BU KATLARIN TEVSİİ EN
DÜŞÜK TABİİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALMAK KAYDIYLA YAPILABİLİR.
- 10- PARSELLERDE, YAN VE ARKA BAHÇE DUVARI, ÇİT, V.B. SABİT
TESİSLER YAPILAMAZ (İSTİNAT DUVARI HARIÇ). GÜVENLİK
NEDENİYLE PARSELLERDE BAHÇE DUVARI V.B. SABİT TESİSLERİN
YAPILMASINI KABULE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİ OLACAKTIR.
- 11- ZORUNLU MÜŞTEMİLAT (KÖMÜRLÜK, KAPICI DAİRESİ, TESHİN
MERKEZİ, V.B.) BİNA İÇİNDE, TRAFİKO V.B. TESİSLER İSE YAPI
YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAKTIR.
- 12- PARSELLERİN PEYZAJ DÜZENLEMESİNDE, ÇEVREDEKİ KAMUYA
AÇIK YEŞİL ALANLARLA BÜTÜNLEŞTİRİLMESİ GÖZETİLECEKTİR.
BAHÇE TANZİMİNE İLİŞKİN ÖNERİLERİ VE ± 2.00 M.Yİ AŞAN KAZI VE
DOLGULARI KABULE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
- 13- UYGULAMASI KAMU KURULUŞLARINCA YAPILACAK SOSYAL
DONATI ALANLARINDA, ZEMİN KAT KOTLARININ VE SAÇAK
SERİYELERİNİN KABULÜNE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
- 14- PARSELLERDE YAN KOMŞU MESAFESİ KİTLENİN 1/3 H'İ KADAR
OLACAKTIR. BU MESAFE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN MESAFEDEN
AZ OLAMAZ PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE
BİNALAR ARASINDA MİN 2/3H KADAR MESAFE BIRAKILACAKTIR.
- 15- YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA PARSELLERE AİT
YAYA, SERVİS VE OTOPIK RAMPALARI YAPILABİLİR.
- 16- MİMARİ PROJE ONAYI AŞAMASINDA İLLER BANKASI, AFET İŞLERİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA ÜNİVERSİTELERDEN ONAYLI SONDAJLI
JEOLOJİK ETÜD ARANACAKTIR.
- 17- ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED) YÖNETMELİĞİNE
UYULACAKTIR.
- 18- 26271 ADA 1 PARSELDE İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 22661 m², 2
PARSELDE 22896 m² OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEK VE BU
PARSELLER İÇİN 81088 NOLU, 27030 ADA 2 PARSELDE, İMAR
PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 28065 m², 3 PARSELDE 22999 m² OLACAK
ŞEKİLDE DÜZENLENECEK VE BU PARSELLER İÇİN İSE 73250 NO'LU
KESİN PARSELASYON PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 19- PARSELLERDE TEVHİD YAPILMASI DURUMUNDA 2 NO'LU PLAN
KOŞULLARI GEÇERLİDİR. TEVHİD YAPILAN PARSELİN YENİ YAPI
YAKLAŞMA KOŞULLARINI BELİRLEMeye İSE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YETKİLİDİR.
- 20- A BÖLGESİNDE YUKARIDAKİ TÜM PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
- 21- B BÖLGESİNDE İSE YUKARIDAKİ HÜKÜMLER GEÇERLİ OLMAK
UZERE HİPERMARKET, AKARYAKIT İSTASYONU GİBİ GÜNLÜK YOĞUN
ALİŞVERİŞE YÖNELİK KULLANIMLAR YER ALAMAZ.
- B İŞARETLİ ADALAR PARSELASYON PLANI AŞAMASINDA EN AZ
10 000 m² LİK PARSELLERE BÖLÜNEBİLİR. ADA BÜTÜNÜNDE
KENTSEL TAŞARIM PROJESİ VE VAZİYET PLANI MİMARİ PROJE ONAYI
ÖNCESİNDE SUNULACAKTIR. BUNU KABULE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YETKİLİDİR. ÇEVRE DÜZENİNİN UYGULAMASININ TAMAMLANMIŞ
OLMASI HALİNDE İSKAN İZİNİ VERİLECEKTİR.
- B BÖLGESİNDE YAPILAŞMANIN BİTMİŞ OLMASI HALİNDE İFRAZ
YAPILAMAZ. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE İFRAZ TALEP EDİLMESİ
HALİNDE 21 NOLU PLAN NOTUNUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLMAKLA
BİRLİKTE "2-B"DE İFADE EDİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. BU
DURUMDA YAPI YAKLAŞMALARINI KABULE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YETKİLİDİR.

5. PLAN GEREKÇELERİ

Planlama alanını oluşturan 26271 ada 2 parsel üzerinde bulunan TAEK meri imar hükümlerine göre yapılaşmasını tamamlamış ve gereken izin belgelerini alarak faaliyete geçmiştir.

Ülke politikası olarak nükleer enerji üretimi yapımına karar verilmiştir. Bu karar doğrultusunda; nükleer tesisler ve radyasyon tesislerinin kurulması, işletilmesi ve nihai ömrü tamamlandığında uygun şekilde bertarafının yapılmasında nükleer güvenlik ve radyasyon güvenliğini temin etmek üzere gerekli düzenleyici kontrol ve denetim işlemlerini gerçekleştirmek ve bu kapsamda kamu ve özel kuruluşların bu işleri yürütmesi esnasındaki sorumluluklarını belirlemesi için **Nükleer Düzenleme Kurumu (NDK)** kurulmuştur. Yapılan protokoller sonucunda Nükleer Düzenleme Kurumu Türkiye Atom Enerjisi Kurumu ile aynı parseli paylaşacaktır. Ancak mevcut yapılar sadece TAEK'in ihtiyacına cevap vermektedir. Bu nedenle NDK için ayrı bir bina düşünülmektedir. Parselin kuzeyinde mevcutta spor alanı olarak kullanılan alanda yeni bir bina yapılması karara bağlanmıştır. Ancak mevcut yapılaşma koşulları bu yapının yapılmasına olanak vermemektedir. Kamu yatırımlarının verimli kullanılması için ihtiyaç dâhilinde emsal artışı gerekmektedir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 28.02.1997 tarih ve 99 sayılı kararı ile onaylanan "Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planı"na ait plan notlarında Kentsel Servis Alanlarında Kamu Kuruluşları yapılabilir maddesi bulunmaktadır. Yine bu planın plan notları 1.2. maddesinde " Kentsel Servis Alanlarında, Eskişehir yoluna paralel 25 m'lik yolun güneyinde kalan parsellerde; minimum parsel büyüklüğü 2500 m²dir. 2500-10000 m² arası imar parsellerinde max E=1,50, 10000 m² den büyük imar parsellerinde max E= 2.00 olacaktır" maddesi yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parsel

bu plan notları kapsamında kalmaktadır. Alt ölçekli imar planı çalışmalarında bu plan notu dikkate alınmayarak 26271 ada 2 parsel için yapılaşma koşulları $E=0.75$ olarak planlanmıştır. O günkü şartlarda yeterli görülen bu yapılaşma hakkı günümüzde yeterli olmamaktadır. Planın onama yılı olan 1998'den günümüze aynı bölge içerisindeki birçok kamu kurumuna ait parsellerde plan tadilatları ile emsal parsel büyüklüklerine göre 1,5 - 2 arasında olacak şekilde tadilat edilmiştir.

Plan değişikliği ile parsel üzerinde yapılması düşünülen kamu yatırımının, benzer nitelikli parseller ile aynı haklarda gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

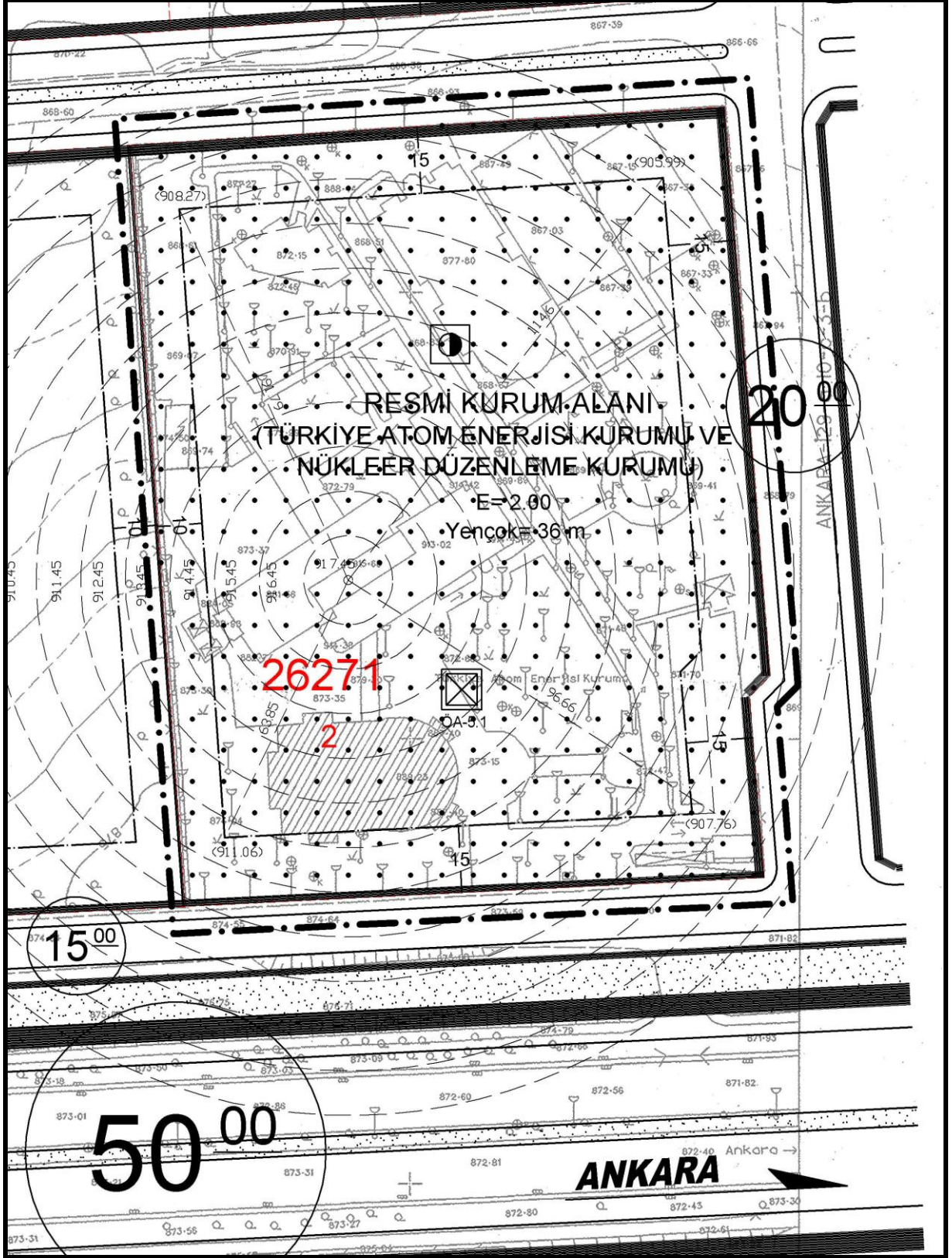
6. PLAN KARARLARI

Uygulama İmar Planı değişikliği parselin yapılaşma koşulu Eskişehir Yolu üzerinde kamu binalarına verilen haklar dikkate alınarak E=2.00 olarak belirlenmiştir.

Ayrıca 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 7221 sayılı "Coęrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 6. maddesinde "... İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenemez." denmektedir. Bu kanun çerçevesinde 26271 ada 2 parsel üzerinde maksimum yapı yüksekliği belirlenmesi için Milli Savunma Bakanlığı'na Güvercinlik Havalanı Mania Planı kapsamında görüş istenmiştir. Milli Savunma Bakanlığı'nın 19.01.2021 tarih ve 4296896 sayılı görüşü ekinde bulunan "Gölgeleme Çalışması" dikkate alınarak planlama alanında Yençok= 36.00 m olarak belirlenmiştir.

Parselin sınırları ve yapı yaklaşma mesafeleri korunmuştur.

ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. BU İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN HAVA KALİTESİ DEĞERLENDİRME VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, HARFİYAT TOPRAĞI İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, KİMYASALLARIN ENVANTERİ VE KONTROLÜ HAKKINDA YÖNETMELİK, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ YÖNETMELİĞİ VE TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ VE NOKTASAL KAYNAKLI KİRLENMİŞ SAHALARA DAİR YÖNETMELİK'TE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK VE TEBLİĞ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA İSE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TESİSLERDE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
6. SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" VE "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA GEREĞİ TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINDAN (DEVLET SU İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINACAKTIR.
8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN RUHSATA ESAS ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA SONDAJ VE JEOFİZİK ÇALIŞMALARIN YAPILMASI ZORUNLUDUR. LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT RUSATI VERİLEMEZ.

9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 10.5378 SAYILI “ENGELLİLER HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 01.07.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ LODUMU MAHALLESİ 26271 ADA 2 PARSELİN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” ESASLARINA UYULACAKTIR.
3. PARSEL SINIRLARINDA GÜVENLİK MAKSADI İLE OLUŞTURULAN BAHÇE DUVARLARI İLE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ ARASINDA KALAN ALANLARDA TESİS GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ KAPISI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
4. RESMİ KURUM ALANI (TÜRKİYE ATOM ENERJİSİ KURUMU VE NÜKLEER DÜZENLEME KURUMU) İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI E:2.00 YENÇOK: 36 METREDİR. YENÇOK: 36 METRE YAPILAŞMA KOŞULU PLANLAMA ALANINDA GÖLGELEME ÇALIŞMASINA KONU MEVCUT YAPIYA İLİŞKİN OLUP, ANILAN YAPIDA GÖLGELEME ÇALIŞMASINDA BELİRTİLEN 917,45 METRE KOTU AŞILAMAZ. PLANLAMA ALANINDA YENİ YAPILACAK YAPILAR İÇİN PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA 19.01.2021 TARİH ONAYLI GÖLGELEME ÇALIŞMASINDA BELİRLENEN HAVAİ KOT DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞILMAKSIZIN YÜKSEKLİK KADEMELENMESİ MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENİR. HER TÜRLÜ İNŞAİ UYGULAMA ÖNCESİNDE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞININ (KARA KUVVETLERİ KARA HAVACILIK KOMUTANLIĞI) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.

5. PLANLAMA ALANINDA ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME YÖNETMELİĞİ UYARINCA “ÇED UYGUNDUR” YA DA “ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR” KARARI ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. ÇED RAPORU KAPSAMINDA ALINACAK TEDBİRLER/KOŞULLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. ÇED RAPORUNUN OLUMSUZ OLMASI HALİNDE BU DURUMUN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI’NA BİLDİRİLEREK PLAN İPTALİNİN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.

GENEL HÜKÜMLER

1. BU İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN HAVA KALİTESİ DEĞERLENDİRME VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, HARFİYAT TOPRAĞI İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ. KİMYASALLARIN ENVANTERİ VE KONTROLÜ HAKKINDA YÖNETMELİK, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ YÖNETMELİĞİ VE TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ VE NOKTASAL KAYNAKLI KİRLENMİŞ SAHALARA DAİR YÖNETMELİK'TE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK VE TEBLİĞ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA İSE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TESİSLERDE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
6. SIĞINAK YÖNETMELİĞİ" VE "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA GEREĞİ TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINDAN (DEVLET SU İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINACAKTIR.
8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN RUHSATA ESAS ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA SONDAJ VE JEOFİZİK ÇALIŞMALARIN YAPILMASI ZORUNLUDUR. LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT RUSATI VERİLEMEZ.
9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
10. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 01.07.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ LODUMU MAHALLESİ 26271 ADA 2 PARSELİN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.
3. PARSEL SINIRLARINDA GÜVENLİK MAKSADI İLE OLUŞTURULAN BAHÇE DUVARLARI İLE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ ARASINDA KALAN ALANLARDA TESİS GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ KAPISI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
4. RESMİ KURUM ALANI (TÜRKİYE ATOM ENERJİSİ KURUMU VE NÜKLEER DÜZENLEME KURUMU) İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI E:2.00 YENÇOK: 36 METREDİR. YENÇOK: 36 METRE YAPILAŞMA KOŞULU PLANLAMA ALANINDA GÖLGELEME ÇALIŞMASINA KONU MEVCUT YAPIYA İLİŞKİN OLUP, ANILAN YAPIDA GÖLGELEME ÇALIŞMASINDA BELİRTİLEN 917,45 METRE KOTU AŞILAMAZ. PLANLAMA ALANINDA YENİ YAPILACAK YAPILAR İÇİN PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA 19.01.2021 TARİH ONAYLI GÖLGELEME ÇALIŞMASINDA BELİRLENEN HAVAI KOT DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞILMAKSIZIN YÜKSEKLİK KADEMELENMESİ MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENİR. HER TÜRLÜ İNŞAİ UYGULAMA ÖNCESİNDE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN (KARA KUVVETLERİ KARA HAVACILIK KOMUTANLIĞI) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.
5. PLANLAMA ALANINDA ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME YÖNETMELİĞİ UYARINCA "ÇED UYGUNDUR" YA DA "ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. ÇED RAPORU KAPSAMINDA ALINACAK TEDBİRLER/KOŞULLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. ÇED RAPORUNUN OLUMSUZ OLMASI HALİNDE BU DURUMUN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NA BİLDİRİLEREK PLAN İPTALİNİN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.