

**ÇANKAYA (ANKARA) BEYTEPE MAHALLESİ
28682 ADA 1 PARSEL
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



AKS Planlama
MÜHÜRÜZÜM TAAHHÜT A.Ş.

AKS PLANLAMA ve MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.
İŞÇİ BLOKLARI MAH. MEVLANA BLV. NO: 182/B
EGE PLAZA D: 41 06530 BALGAT/ÇANKAYA/ANKARA
TEL : (0312) 440 23 20 – FAX : (0312) 438 19 16
www.aks.com.tr – aks@aks.com.tr

Mart - 2021

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI	3
2. MEVCUT PLAN DURUMU	5
3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK DURUM.....	7
4. PLAN GEREKÇESİ VE ANALİZLER	8
5. ÖNERİ İMAR PLANI.....	14
6. PLAN NOTLARI.....	15

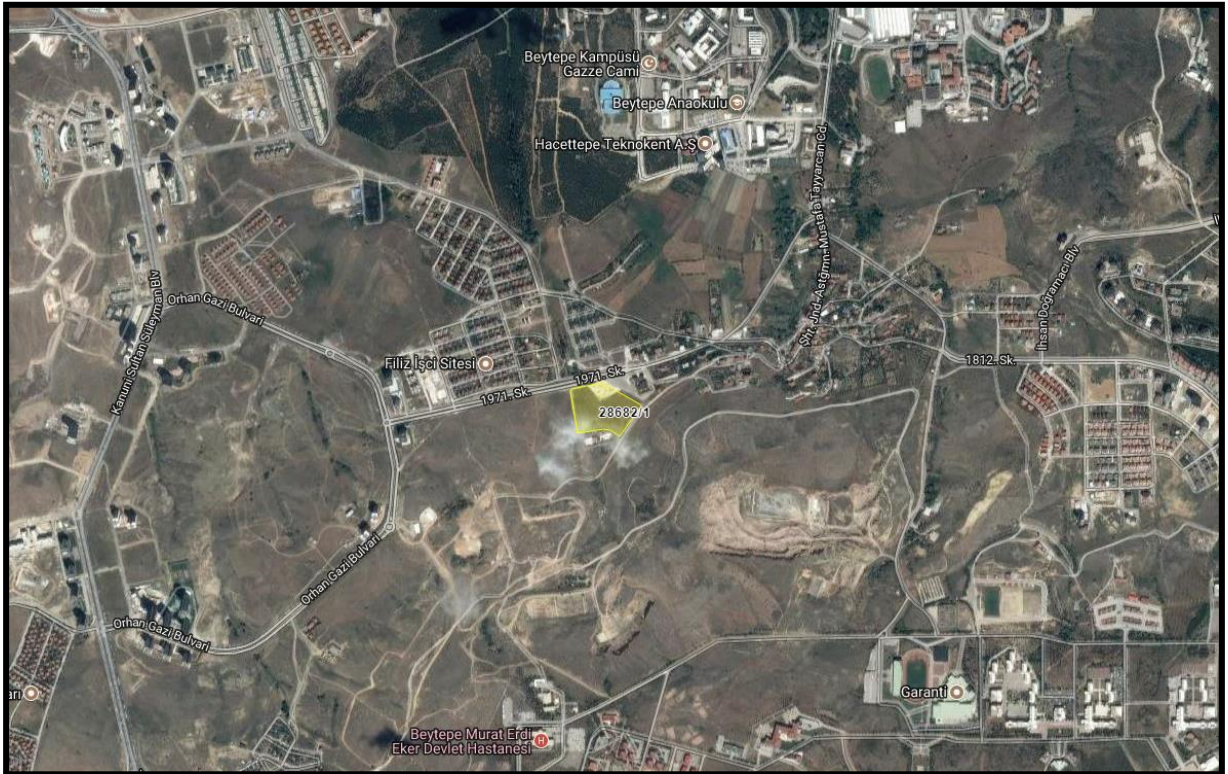
1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI

Planlamaya konu olan 28682 ada 1 parsel; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Lodumlu-Beytepe Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup büyüklüğü 33.114,00 m²'dir.

Mevcut durumda her hangi bir kullanımın yer almadığı boş bir arsa konumunda bulunan planlamaya konu taşınmazın bulunduğu bölge, çoğunlukla üst gelir grubuna hitap eden iskanı tamamlanmış ve inşaatı devam villa ve rezidans tarzı konut alanlarının yer seçtiği bir alandır.

Söz konusu 28682 ada 1 parsel Hasan Kılavuz Caddesi üzerinde yer almakta olup, Üniversiteler, Ümitköy, Konutkent, Alacaatlı mahallelerini bağlayan ana ulaşım hattı olan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarıyla birleşmektedir. Ayrıca, alanın yakın çevresinde konut alanları dışında, Sadık Kalemci Cami ve Külliyesi, Jandarma Eğitim Komutanlığı, Hacettepe Üniversitesi ve Bilkent Üniversitesi bulunmaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu



Şekil 2: 28682 Ada 1 Parselin Konumu ve Çevresinden Görünümler



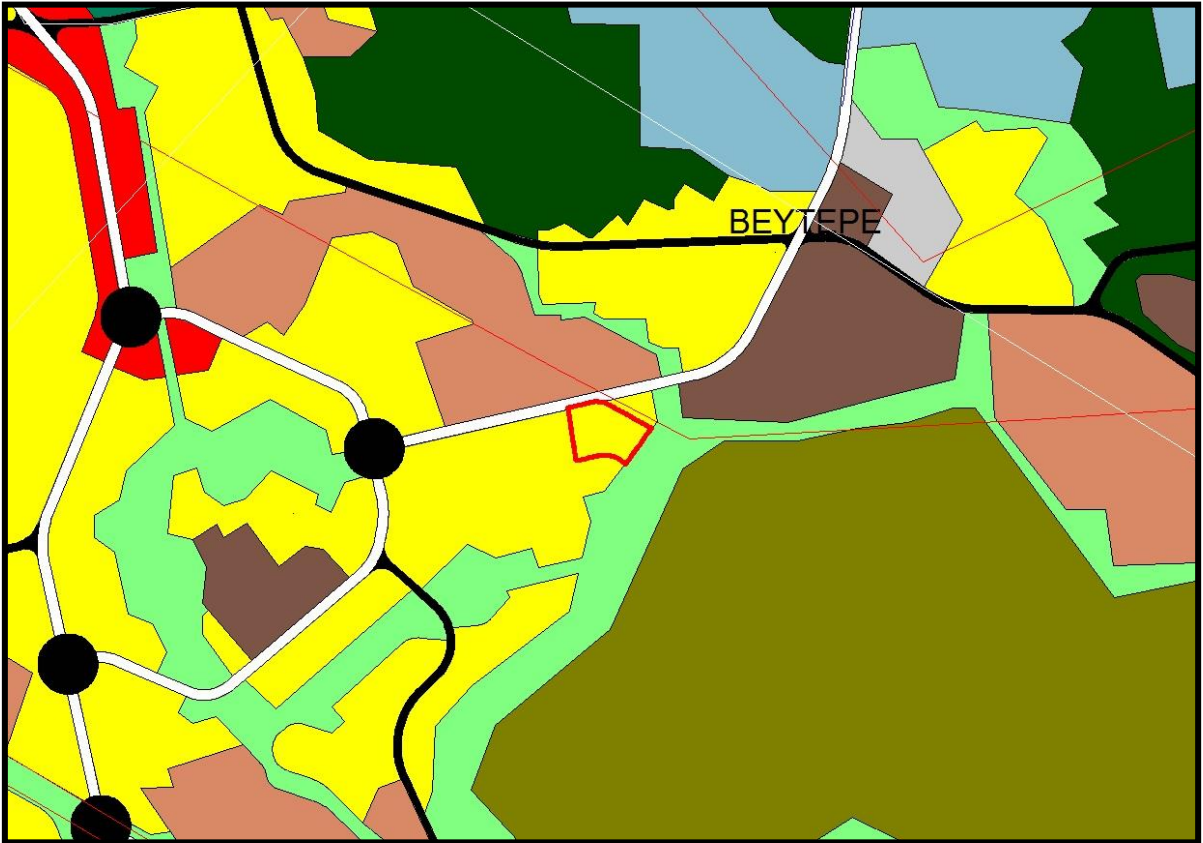
2. MEVCUT PLAN DURUMU

Mevcut imar durumu üzerinde yapılan incelemede planlamaya konu alan:

-Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisininin 16.02.2007 gün ve 525 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Başkent Nazım İmar Planı kapsamındadır. Planlamaya konu taşınmaz "Onaylı Planlarla Belirlenmiş Olan Gelişme Konut Alanları" içerisinde "Orta Yoğunluklu Kentsel Gelişme Alanları" gösteriminde yer almaktadır. Bu alanlar şu şekilde tanımlanmaktadır:

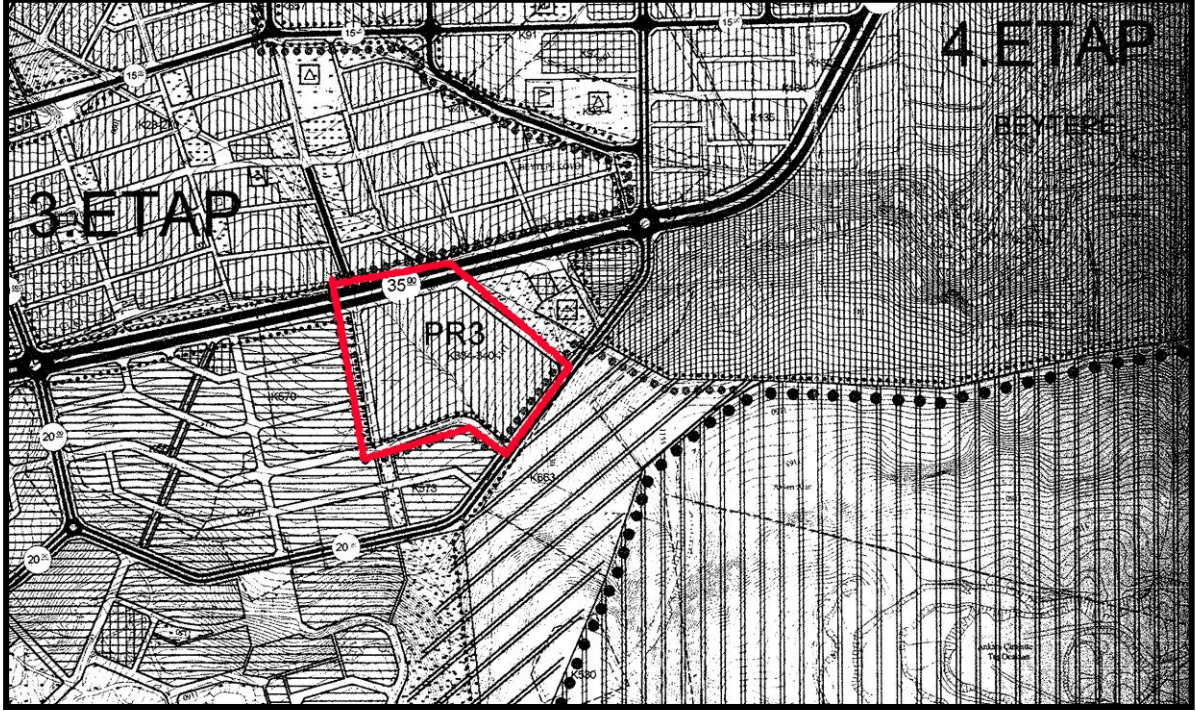
- ... konut gelişme alanlarından brüt nüfus yoğunluğu 60 ile 100 kişi/hektar arasında olan bölgeleri kapsar.

Şekil 3: 1/25000 ölçekli Başkent Nazım İmar Planı



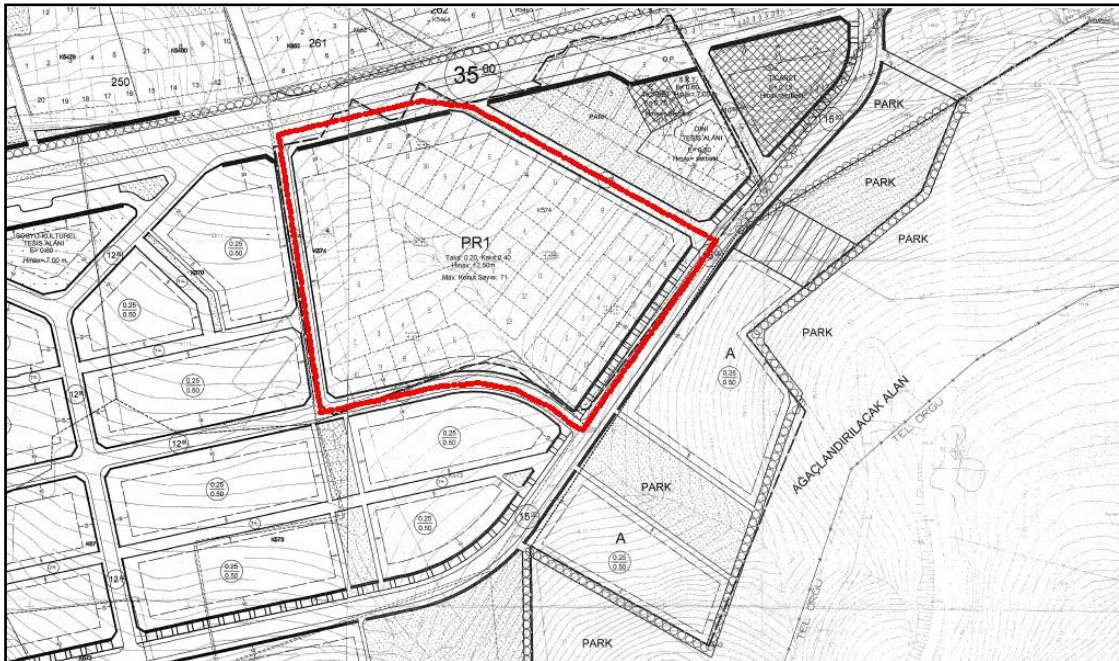
28682 Ada 1 Parsel, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 16/07/2001 tarihli 1/5000 ölçekli Güneybatı Ankara Çevre Otoyolu İçi Kentsel Gelişme Bölgesi Beytepe - Çayyolu ve Çevresi Nazım İmar Planı I-29A-15C imar paftası sınırları içerisinde Gelişme Konut Alanı olarak planlı durumdadır.

Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Güneybatı Ankara Çevre Otoyolu İçi Kentsel Gelişme Bölgesi Beytepe- Çayyolu ve Çevresi Nazım İmar Planı



28682 Ada 1 Parsel, Çankaya Belediye Meclisinin 30/12/2004 tarihli 1/1000 ölçekli Beytepe III. Etap Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı I-29A-15C-4C ve I-29A-15C-4D imar paftaları sınırları içerisinde TAKS=0.20 VE KAKS=0.40 Yencok=12.50 m yapılaşma koşullu Konut Alanı (Max. 71 Konut) olarak planlı durumdadır.

Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Beytepe III. Etap Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı



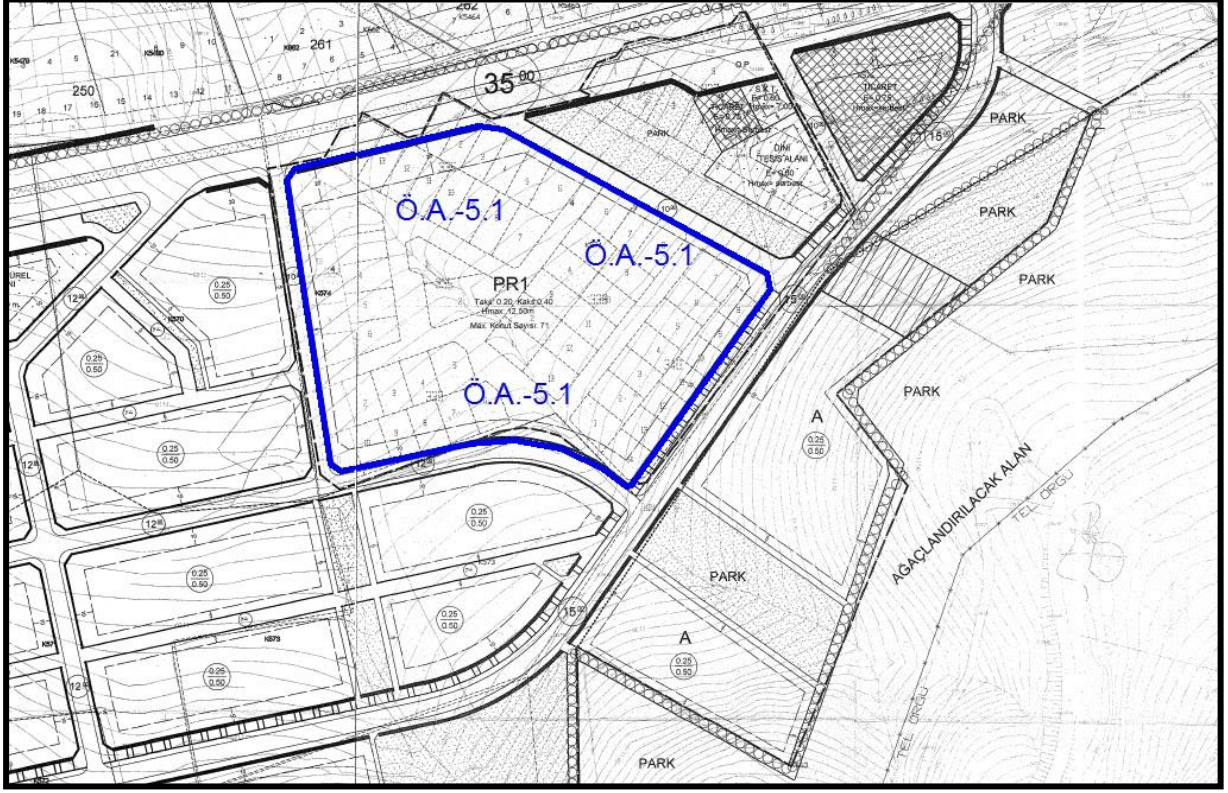
3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK DURUM

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 30.06.2014 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:

Eğimlerin %0-5 derece arasında değiştiği bu alanlarda;

- Yapıların projelendirilmesi düşünüldüğünde; parsel bazında zemin etüt çalışmaları ile zemin parametrelerinin, taşıma gücü, şişme, oturma değerlerinin ayrıntılı olarak hesaplanması, yapıların bu hesaplamalar doğrultusunda inşa edilmesi, uygun temel tiplerinin seçilmesi gerekmektedir.
- Yapılaşma öncesi temellerin homojen birimler üzerinde oturtulmasına dikkat edilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken yapılar için uygun temel tipleri seçilmelidir. Göçmeye karşı emniyet alınması, temel zeminini ileride etkileyecek olan yükten daha fazla bir yüke maruz bırakılmaması gerekmektedir.
- Bu sahada yapıların projelendirilmesi düşünüldüğünde yağışlı mevsimlerde yer altı su seviyesinin daha da yükseleceği de tahmin edilerek, gerekli olan yer altı ve çerçe sularının drenajları yapılmalı, suyun bina temellerine olumsuz etkileri ortadan kaldırılmalıdır.
- Temel kazısı sırasında ve sonrasında yan parsellerdeki binaların ve bina temellerinin olumsuz etkilenmemesi için gerekli olan her türlü iksa ve istinat tedbirleri alınmalıdır.
- İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre III. Derece deprem bölgesinde yer aldığından Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Planlamaya gidilirken Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'ndan görüş alınmalıdır.

Şekil 6: 30.06.2014 Onay Tarihli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt



4. PLAN GEREKÇESİ VE ANALİZLER

Planlama alanı, 6306 Sayılı Kanunun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 25.12.2020 tarih ve 277569 sayılı Makam Olur'u ile de "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Parselin tamamının mülkiyeti Kalemci İnşaat Anonim Şirketi adına tapu siciline kayıtlı iken 11.07.2017 tarihinde parselin bir kısmının İller Bankası adına devri gerçekleştirilmiştir.

Rezerv Yapı Alanı, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. Maddesinin (c) fıkrasında, "Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar" şeklinde tanımlanmıştır. Aynı Kanunun 6. Maddesinin 5. Fıkrasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya", "Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya", "Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye" yetkili olduğu ve bu uygulamaların, "Bakanlığın bağlı,

ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabileceği” belirtilmektedir.

Ayrıca, Kanunun 6. Maddesinin 6. Fıkrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın, “riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkili” olduğu belirtilmektedir.

6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 4. Maddesinin 4. Fıkrasında ise, “Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.” ifadeleri yer almaktadır.

Tüm bu mevzuat hükümleri çerçevesinde ve bu hükümlerin gereği olarak; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın ilgili kuruluşu olan ve planlama alanındaki parselin mülkiyetine sahip olan İller Bankası A.Ş. tarafından hazırlanan bu planda, rezerv alanların kanunda ve yönetmelikte belirtilen amaçlarına uygun biçimde, gelir ve hasılat getirecek bir uygulama yapılarak bu alanın yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amaçlanmaktadır. Söz konusu alanın konumu, ulaşım kolaylıkları, çevresindeki gelişme potansiyeli ve bölgedeki yeni konut ve ticaret birimleri ihtiyacı da göz önünde bulundurulmuştur. Bu çerçevede planlama alanının Ertuğrul Gazi Bulvarı ile olan bağlantısı ve bu ulaşım bağlantısı nedeniyle yakın bölgedeki (komşuluğundaki) yeni mekânsal dönüşümler dikkate alınarak, planlama alanının söz konusu dönüşümün bütünleyeni olacak şekilde ve yaşanılabilir bir kentsel mekân yaratılmasını ve alandaki dönüşüm taleplerinin planlı bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlamak için iş bu planlama çalışması hazırlanmıştır.

Planlama alanının yer aldığı Lodumlu bölgesi, Ankara’nın planlı kentsel kullanımlar içeren, ulaşım kolaylıklarının son derece yüksek olduğu, kentin nitelikli konut ve işyeri projelerini bölgeye çekebilme potansiyeline sahip bir alandır. Bu bağlamda bölge, son yıllarda kentin gelişme potansiyeli yüksek gözde yapılaşmaların yer aldığı, sık ve prestijli karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, kentlinin iskan ve istihdam talepleri ile sosyal ve kültürel

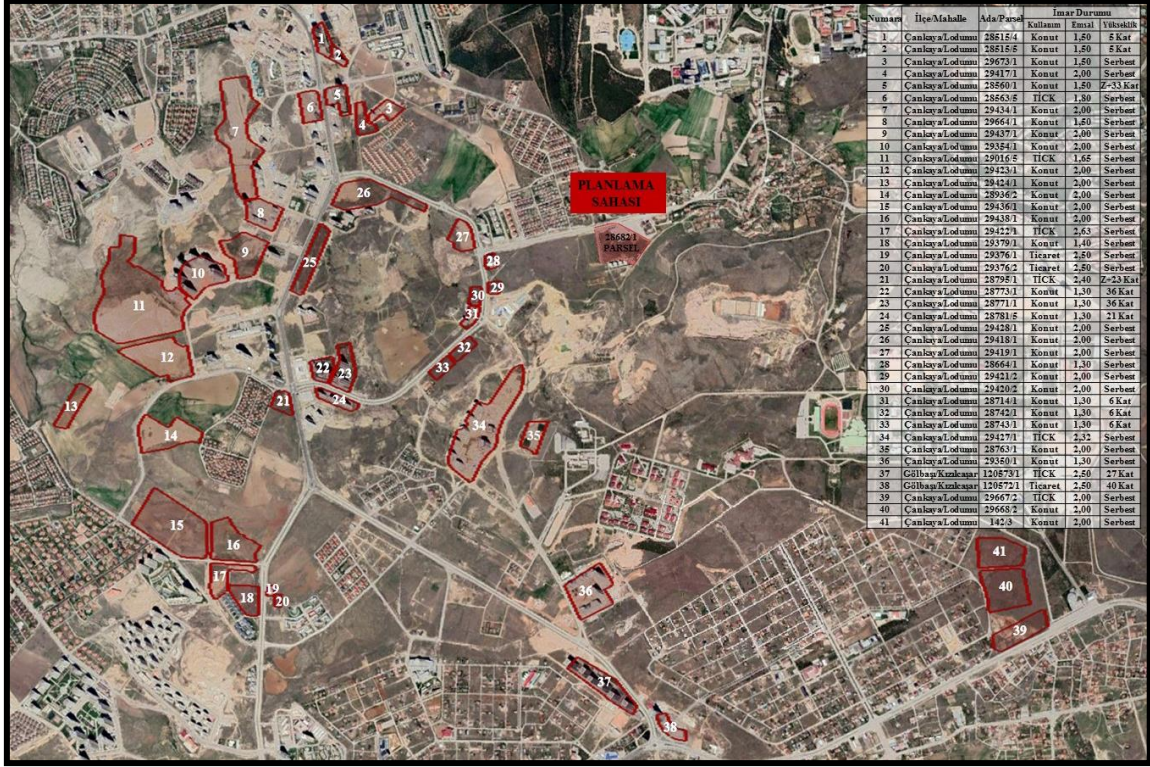
İhtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır. Planlama alanını oluşturan parsellerin konumu ve önemi bu kapsamda değerlendirildiğinde, mevcut kamu ve üniversite kullanımları yanı sıra İncek aksı üzerinde son yıllarda gerçekleşmeye başlayan büyük konut projelerinin bölgenin cazibesini arttırmasıyla; Çayyolu'nu Çankaya bölgesine bağlayan 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.

Plan kararları oluşturulurken, çevre yapılaşma koşulları, kat yükseklikleri ve teknik ve sosyal donatı dengesi incelemeleri yapılmıştır:

Planlamaya Konu Alanın Çevresindeki Planlama Kararları

Aşağıdaki Belediye Meclis Kararlarına ilişkin plan değişikliği uygulamaları incelenmiş, plan değişikliklerinde emsal ve kat yüksekliği artışlarının yapıldığı tespit edilmiştir. Diğer taraftan söz konusu alanda daha önceki plan değişiklikleri ile oluşmuş ve uygulama görmüş bazı proje alanları tespit edilmiştir. Bu alanlardan 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 kat olarak tespit edilmiştir.

Şekil 7: Planlamaya Konu Parsel Çevresi Yapılaşma Koşulları



Özetle, aşağıdaki resimde de detaylı bir şekilde görülebileceği üzere, planlama alanında önceki plan değişiklikleriyle oluşmuş ve uygulamaya geçmiş yapılar incelendiğinde, bölgede kat yüksekliklerinin 17 Kat ile 45 Kat arasında değiştiği gözlemlenmektedir.

Şekil 8: Planlamaya Konu Parsel Çevresi Kat Yükseklikleri



Şekil 9: Çevredeki Örnek Proje Görüntüleri



Teknik ve Sosyal Donatı Analizi

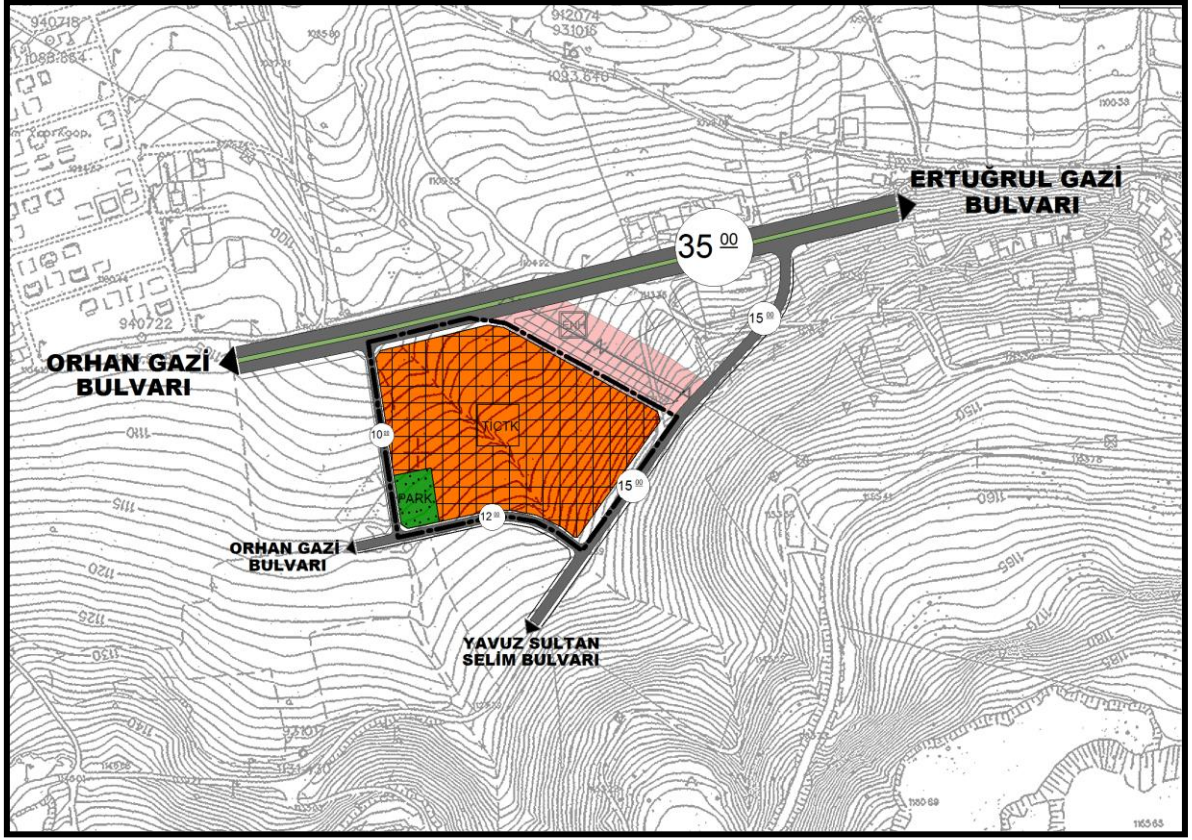
Plan değişikliği yapılan alan merkez alınarak kentsel planlama ve tasarımın en temel ilkelerinden olan 1000 metre yürüme mesafesi referans alınmış bu çerçevede 1000 metre yarıçaplı bir daire çizilerek bu alan içerisinde kalan sosyal ve teknik altyapı alanları incelenmiştir.

5. ÖNERİ İMAR PLANI

Yapılan analizler ve nüfus hesapları ile birlikte, makro ölçekteki verilen planlama kararları, yol şeması göz önüne alınarak plan kararları üretilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan plan teklifinde 28682 Ada 1 Parsel meri plan kararı, Orta Yoğunluklu Kentsel Gelişme Alanı (33.114 m²) iken, öneri plan kararı çerçevesinde **Ticaret-Turizm-Konut Alanı** (31.464 m²) ve **Park Alanı** (1.650 m²) olacak şekilde plan değişikliği yapılmıştır ve artan nüfusun ihtiyacı olan gerekli donatı alanı ayrılmıştır.

Şekil 11: Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği



Tablo 4: Mevcut ve Öneri İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırması

MEVCUT İMAR PLANI			ÖNERİ İMAR PLANI		
Alan Kullanımları	Yüzölçümü (m ²)	Yüzde (%)	Alan Kullanımları	Yüzölçümü (m ²)	Yüzde (%)
Orta Yoğunluklu Kentsel Gelişme Alanı	33114,00	100	Ticaret-Turizm-Konut Alanı	31464	95
			Park	1650	5
TOPLAM	33114,00	100		33114,00	100

6. PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. 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 1 NO'LU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
2. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 2007/12937 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE KABUL EDİLEN YANGINDAN KORUNMA YÖNETMELİĞİ KOŞULLARINA UYULACAKTIR.
5. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
6. 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.
7. 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 BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİNDEN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
8. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN TEİAŞ ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TEİAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
9. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI ALTINDA KALAN ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ.
10. 30.06.2014 TARİHİNDE ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK ETÜT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ HUSUSLAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

- 12.** BU İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

**ÇANKAYA (ANKARA) BEYTEPE MAHALLESİ
28682 ADA 1 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



AKS Planlama
Yatırım ve Mühendislik

AKS PLANLAMA ve MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.
İŞÇİ BLOKLARI MAH. MEVLANA BLV. NO: 182/B
EGE PLAZA D: 41 06530 BALGAT/ÇANKAYA/ANKARA
TEL : (0312) 440 23 20 – FAX : (0312) 438 19 16
www.aks.com.tr – aks@aks.com.tr

Mart - 2021

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI	3
2. MEVCUT PLAN DURUMU	5
3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK DURUM.....	7
4. PLAN GEREKÇESİ VE ANALİZLER	8
5. ÖNERİ İMAR PLANI.....	17
6. PLAN NOTLARI.....	18

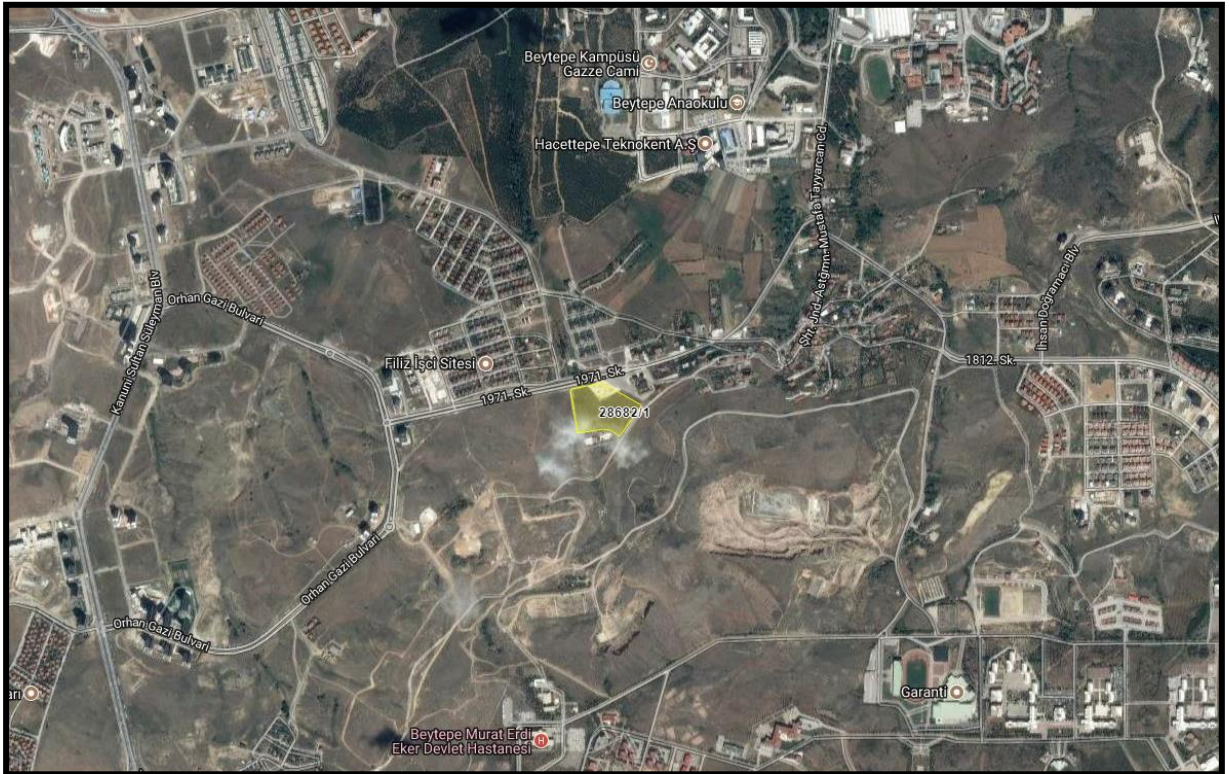
1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI

Planlamaya konu olan 28682 ada 1 parsel; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Lodumlu-Beytepe Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup büyüklüğü 33.114,00 m²'dir.

Mevcut durumda her hangi bir kullanımın yer almadığı boş bir arsa konumunda bulunan planlamaya konu taşınmazın bulunduğu bölge, çoğunlukla üst gelir grubuna hitap eden iskanı tamamlanmış ve inşaatı devam villa ve rezidans tarzı konut alanlarının yer seçtiği bir alandır.

Söz konusu 28682 ada 1 parsel Hasan Kılavuz Caddesi üzerinde yer almakta olup, Üniversiteler, Ümitköy, Konutkent, Alacaatlı mahallelerini bağlayan ana ulaşım hattı olan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarıyla birleşmektedir. Ayrıca, alanın yakın çevresinde konut alanları dışında, Sadık Kalemci Cami ve Külliyesi, Jandarma Eğitim Komutanlığı, Hacettepe Üniversitesi ve Bilkent Üniversitesi bulunmaktadır.

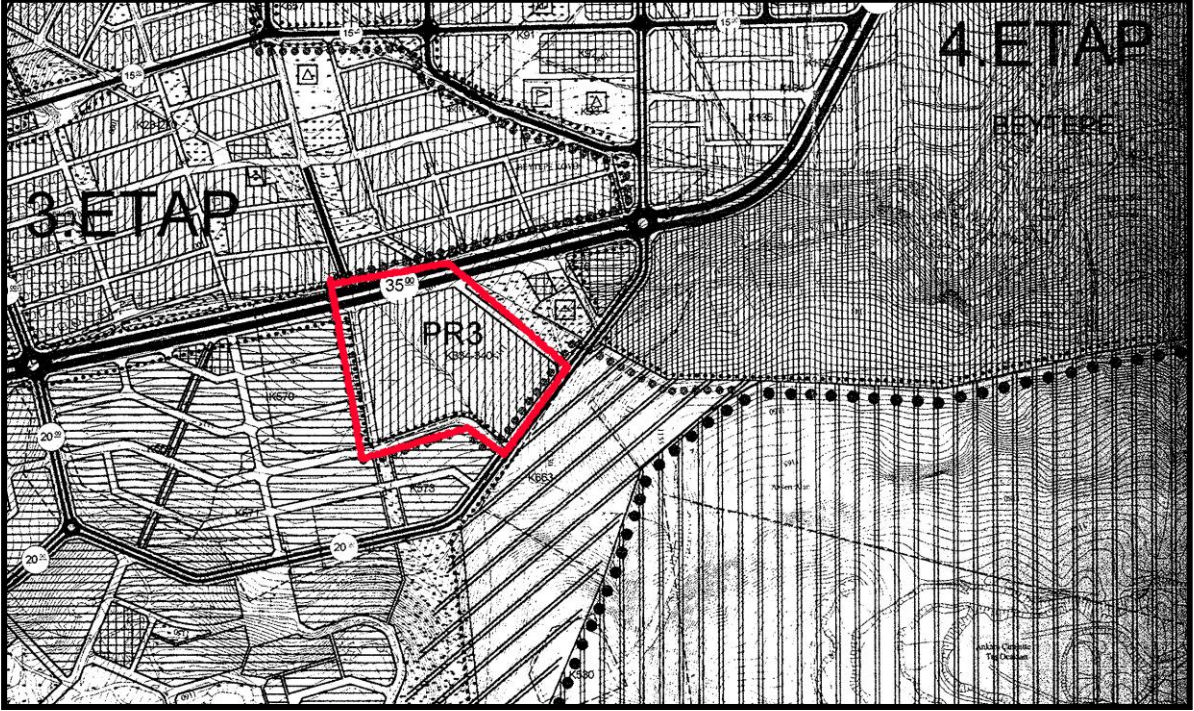
Şekil 1: Planlama Alanının Konumu



Şekil 2: 28682 Ada 1 Parselin Konumu ve Çevresinden Görünümler

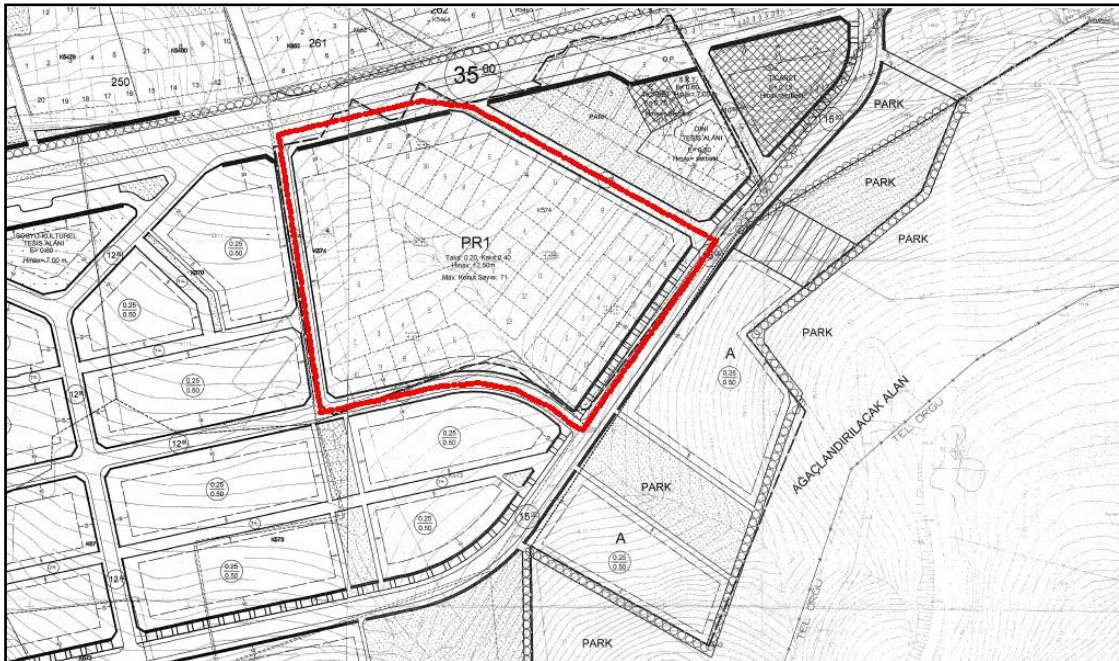


Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Güneybatı Ankara Çevre Otoyolu İçi Kentsel Gelişme Bölgesi Beytepe- Çayyolu ve Çevresi Nazım İmar Planı



28682 Ada 1 Parsel, Çankaya Belediye Meclisinin 30/12/2004 tarihli 1/1000 ölçekli Beytepe III. Etap Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı I-29A-15C-4C ve I-29A-15C-4D imar paftaları sınırları içerisinde TAKS=0.20 VE KAKS=0.40 Yencok=12.50 m yapılaşma koşullu Konut Alanı (Max. 71 Konut) olarak planlı durumdadır.

Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Beytepe III. Etap Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı



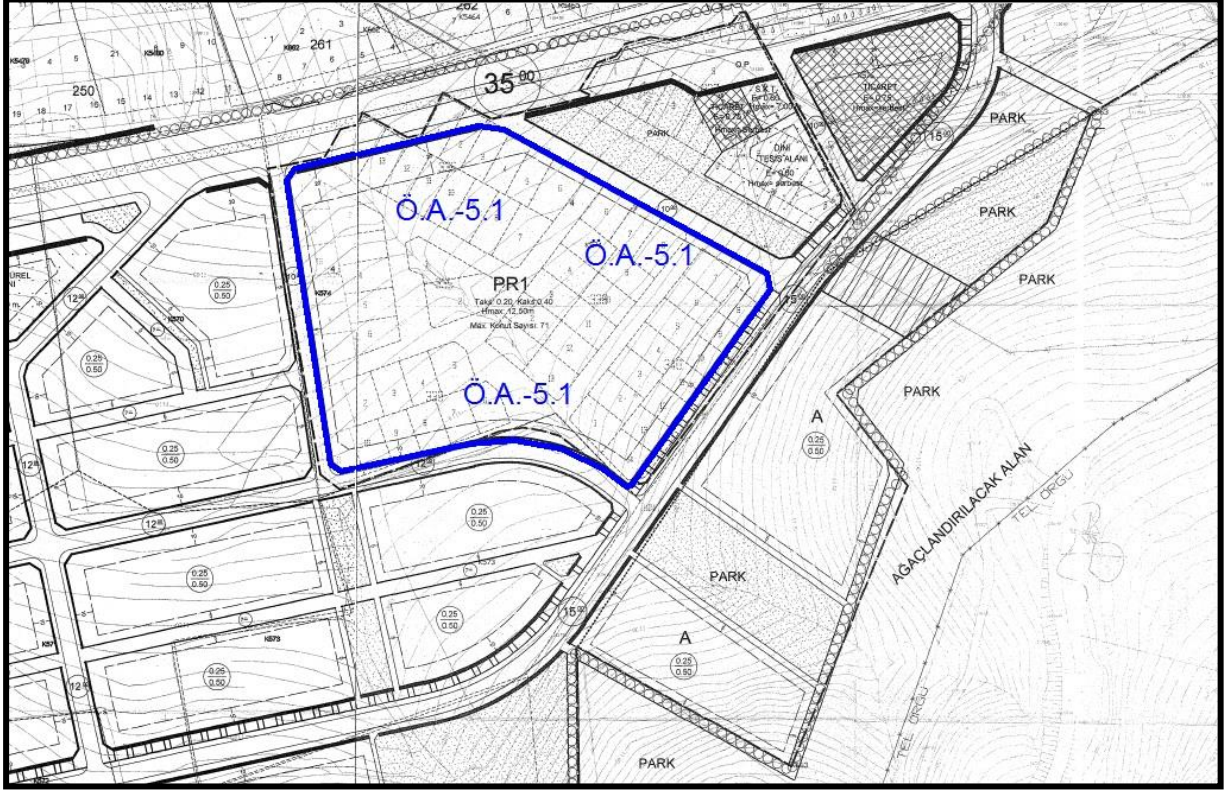
3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK DURUM

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 30.06.2014 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:

Eğimlerin %0-5 derece arasında değiştiği bu alanlarda;

- Yapıların projelendirilmesi düşünüldüğünde; parsel bazında zemin etüt çalışmaları ile zemin parametrelerinin, taşıma gücü, şişme, oturma değerlerinin ayrıntılı olarak hesaplanması, yapıların bu hesaplamalar doğrultusunda inşa edilmesi, uygun temel tiplerinin seçilmesi gerekmektedir.
- Yapılaşma öncesi temellerin homojen birimler üzerinde oturtulmasına dikkat edilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken yapılar için uygun temel tipleri seçilmelidir. Göçmeye karşı emniyet alınması, temel zeminini ileride etkileyecek olan yükten daha fazla bir yüke maruz bırakılmaması gerekmektedir.
- Bu sahada yapıların projelendirilmesi düşünüldüğünde yağışlı mevsimlerde yer altı su seviyesinin daha da yükseleceği de tahmin edilerek, gerekli olan yer altı ve çerce sularının drenajları yapılmalı, suyun bina temellerine olumsuz etkileri ortadan kaldırılmalıdır.
- Temel kazısı sırasında ve sonrasında yan parsellerdeki binaların ve bina temellerinin olumsuz etkilenmemesi için gerekli olan her türlü iksa ve istinat tedbirleri alınmalıdır.
- İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre III. Derece deprem bölgesinde yer aldığından Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Planlamaya gidilirken Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'ndan görüş alınmalıdır.

Şekil 6: 30.06.2014 Onay Tarihli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt



4. PLAN GEREKÇESİ VE ANALİZLER

Planlama alanı, 6306 Sayılı Kanunun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 25.12.2020 tarih ve 277569 sayılı Makam Olur'u ile de "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Parselin tamamının mülkiyeti Kalemci İnşaat Anonim Şirketi adına tapu siciline kayıtlı iken 11.07.2017 tarihinde parselin bir kısmının İller Bankası adına devri gerçekleştirilmiştir.

Rezerv Yapı Alanı, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. Maddesinin (c) fıkrasında, "Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar" şeklinde tanımlanmıştır. Aynı Kanunun 6. Maddesinin 5. Fıkrasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya", "Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya", "Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye" yetkili olduğu ve bu uygulamaların, "Bakanlığın bağlı,

ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabileceği” belirtilmektedir.

Ayrıca, Kanunun 6. Maddesinin 6. Fıkrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın, “riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkili” olduğu belirtilmektedir.

6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 4. Maddesinin 4. Fıkrasında ise, “Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.” ifadeleri yer almaktadır.

Tüm bu mevzuat hükümleri çerçevesinde ve bu hükümlerin gereği olarak; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın ilgili kuruluşu olan ve planlama alanındaki parselin mülkiyetine sahip olan İller Bankası A.Ş. tarafından hazırlanan bu planda, rezerv alanların kanunda ve yönetmelikte belirtilen amaçlarına uygun biçimde, gelir ve hasılat getirecek bir uygulama yapılarak bu alanın yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amaçlanmaktadır. Söz konusu alanın konumu, ulaşım kolaylıkları, çevresindeki gelişme potansiyeli ve bölgedeki yeni konut ve ticaret birimleri ihtiyacı da göz önünde bulundurulmuştur. Bu çerçevede planlama alanının Ertuğrul Gazi Bulvarı ile olan bağlantısı ve bu ulaşım bağlantısı nedeniyle yakın bölgedeki (komşuluğundaki) yeni mekânsal dönüşümler dikkate alınarak, planlama alanının söz konusu dönüşümün bütünleyeni olacak şekilde ve yaşanılabilir bir kentsel mekân yaratılmasını ve alandaki dönüşüm taleplerinin planlı bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlamak için iş bu planlama çalışması hazırlanmıştır.

Planlama alanının yer aldığı Lodumlu bölgesi, Ankara’nın planlı kentsel kullanımlar içeren, ulaşım kolaylıklarının son derece yüksek olduğu, kentin nitelikli konut ve işyeri projelerini bölgeye çekebilme potansiyeline sahip bir alandır. Bu bağlamda bölge, son yıllarda kentin gelişme potansiyeli yüksek gözde yapılaşmaların yer aldığı, sık ve prestijli karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, kentlinin iskan ve istihdam talepleri ile sosyal ve kültürel

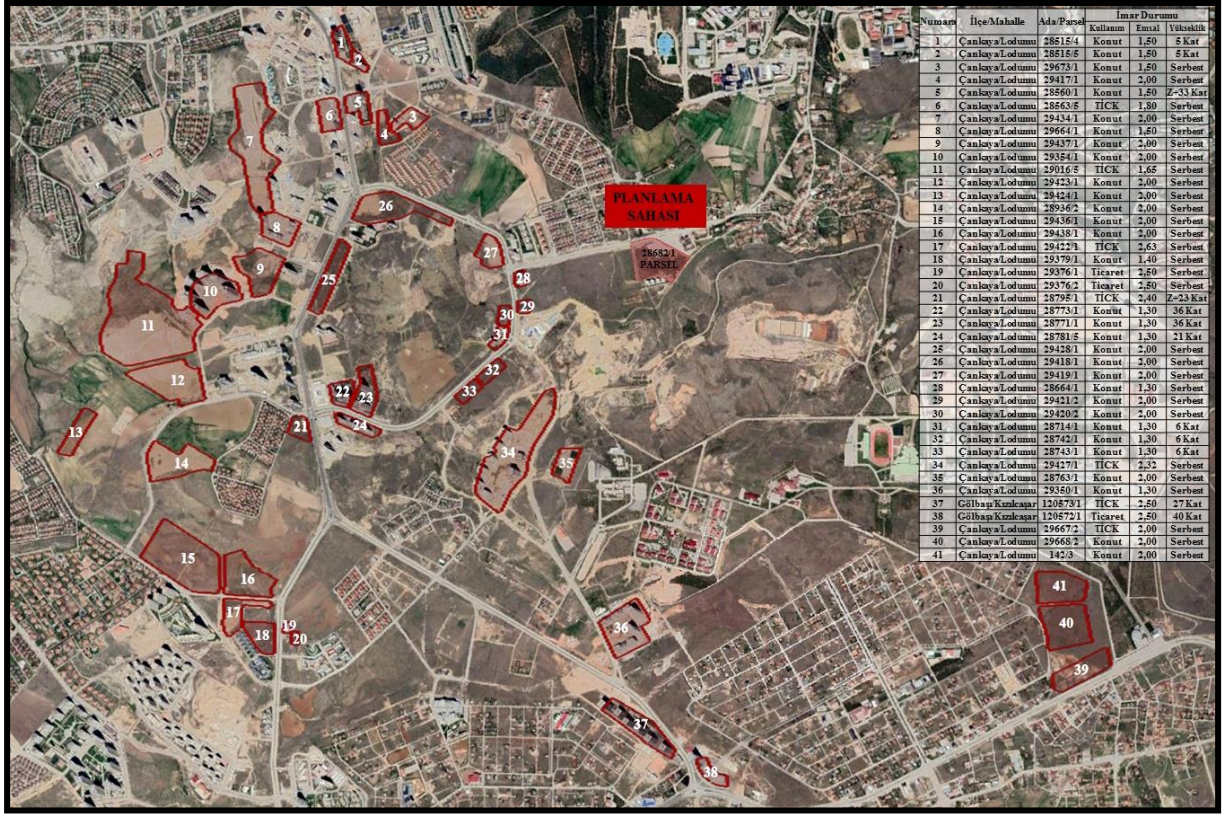
İhtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır. Planlama alanını oluşturan parsellerin konumu ve önemi bu kapsamda değerlendirildiğinde, mevcut kamu ve üniversite kullanımları yanı sıra İncek aksı üzerinde son yıllarda gerçekleşmeye başlayan büyük konut projelerinin bölgenin cazibesini arttırmasıyla; Çayyolu'nu Çankaya bölgesine bağlayan 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.

Plan kararları oluşturulurken, çevre yapılaşma koşulları, kat yükseklikleri ve teknik ve sosyal donatı dengesi incelemeleri yapılmıştır:

Planlamaya Konu Alanın Çevresindeki Planlama Kararları

Aşağıdaki Belediye Meclis Kararlarına ilişkin plan değişikliği uygulamaları incelenmiş, plan değişikliklerinde emsal ve kat yüksekliği artışlarının yapıldığı tespit edilmiştir. Diğer taraftan söz konusu alanda daha önceki plan değişiklikleri ile oluşmuş ve uygulama görmüş bazı proje alanları tespit edilmiştir. Bu alanlardan 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 kat olarak tespit edilmiştir.

Şekil 7: Planlamaya Konu Parsel Çevresi Yapılaşma Koşulları



Özetle, aşağıdaki resimde de detaylı bir şekilde görülebileceği üzere, planlama alanında önceki plan değişiklikleriyle oluşmuş ve uygulamaya geçmiş yapılar incelendiğinde, bölgede kat yüksekliklerinin 17 Kat ile 45 Kat arasında değiştiği gözlemlenmektedir.

Şekil 8: Planlamaya Konu Parsel Çevresi Kat Yükseklikleri



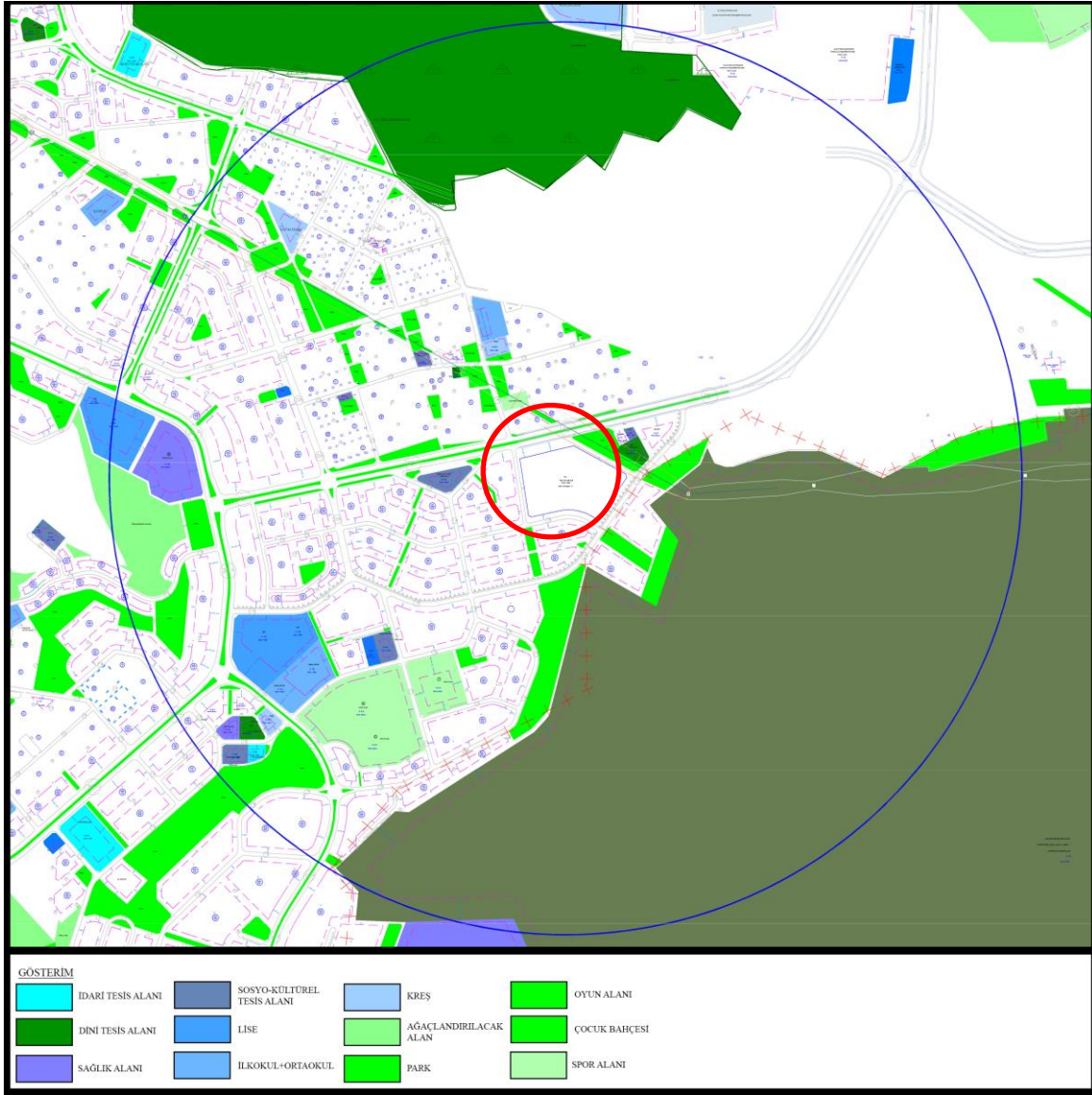
Şekil 9: Çevredeki Örnek Proje Görüntüleri



Teknik ve Sosyal Donatı Analizi

Plan değişikliği yapılan alan merkez alınarak kentsel planlama ve tasarımın en temel ilkelerinden olan 1000 metre yürüme mesafesi referans alınmış bu çerçevede 1000 metre yarıçaplı bir daire çizilerek bu alan içerisinde kalan sosyal ve teknik altyapı alanları incelenmiştir.

Şekil 10: Planlamaya Konu Parsele Yönelik Sosyal ve Teknik Altyapı İncelemeleri



Yukarıdaki şemalardan 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 plan değişikliğine konu taşınmaza yürüme mesafeleri içerisinde planın makro ölçekli kullanım kararları ile ilişkili sosyal ve teknik donatı alanlarının olduğunu söyleyebiliriz. Bu haliyle teklif edilen plan değişikliği ile planın makro ölçekteki sosyal ve teknik altyapı alanı dengesinin korunarak bir planlama pratiği geliştirilmiştir.

İnşaat Alanı ve Nüfus Durumu

28682 Ada 1 Parsel, Onaylı 1/1000 Ölçekli Beytepe III. Etap Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planında TAKS=0.20 VE KAKS=0.40 Yençok=12.50 m yapılaşma koşullu Konut Alanı (Max. 71 Konut) olarak planlı durumdadır.

Tablo 1: Mevcut İmar Durumu ve İnşaat Alanı

	ADA/PARSEL NO	ALAN KULLANIMI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	İMAR DURUMU	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)
MEVCUT DURUM	28682/1	KONUT	33114	TAKS:0,20 KAKS:0,40 Hmax:12,50	13246

Mevcut durumda 13246 m² inşaat alanı ve Max. 71 konut olarak planlanan alandaki nüfus için alandaki hane halkı; 04.02.20121 tarihinde yayımlanan, TUİK 2020 Ankara Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (<https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Nufus-ve-Demografi-109>) 3,0 olarak belirlenmiş olup, alandaki toplam nüfus **71 x 3,0 = 213 kişi** olarak öngörülmüştür.

28682 Ada 1 Parsel, yapılacak plan değişikliği ile Emsali E=1.50 ve Yençok=28.50 m. (Z + 7 Kat) Turizm-Ticaret-Konut Alanı ve Park olarak planlanmıştır.

Tablo 2: Öneri İmar Durumu ve İnşaat Alanı

	ADA/PARSEL NO	ALAN KULLANIMI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	İMAR DURUMU	İNŞAAT ALANI (M ²)
ÖNERİ DURUM	28682/1	TİCARET-TURİZM- KONUT ALANI	31464	E:1.50 Yençok: 28.50 m.	47196
		PARK	1650	-	-

Ancak artan emsal Ticaret, Turizm ve Konut fonksiyonlarına dağıtılmış olup yeni durumda parseldeki Konut emsali toplam emsalin %30'u, Ticaret ve/veya Turizm emsali toplam emsalin %70'i oranında kullanılacaktır.

Tablo 3: Öneri Plan Emsal ve İnşaat Alanı Dağılımı

KULLANIM	BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	TİCARET-TURİZM-KONUT ORANI		BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI (m ²)
TİCTK	31464	KONUT	30%	9439,2	1.5	14158,8
		TURİZM VE/VEYA TİCARET	70%	22024,8	1.5	33037,2
PARK	1650	PARK		1650	-	-
TOPLAM	33114	-		33114		47196

Planlama alanı yakın çevresinde bulunan ve bir önceki sayfada (Syf. 11) yer alan örnek projeler incelendiğinde en yakın konumdaki (4 ve 6 nolu) 2 adet konut projesi kapsamında onaylanmış olan plan revizyonlarına ait Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararları (29.11.2014/2144 sayılı meclis kararı ve 16.01.2012/132 sayılı meclis kararı) incelendiğinde ortalama daire büyüklüğünün 150-200 m² arasında kabul edildiği görülmüştür. Bu kapsamda teklif planda ortalama konut büyüklüğü 150 m² olarak kabul edilmiştir.

Öneri Planda Konut Kullanımı için ayrılan inşaat alanı 14158,8 m² olup ortalama 150 m² daire büyüklüğünde $14158,8 / 150 = 95$ adet konut yapılacağı öngörülmektedir.

96 adet konut olarak planlanan alandaki nüfus için alandaki hane halkı; 04.02.2012 tarihinde yayımlanan, TÜİK 2020 Ankara Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (<https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Nufus-ve-Demografi-109>) 3,0 olarak belirlenmiş olup, alandaki toplam nüfus $95 \times 3,0 = 285$ kişi olarak öngörülmüştür.

Mevcut plan kapsamında ise alanda 71 adet konut alanı olduğu, bu durumda konut alanının 95'e çıkarıldığı görülmektedir. Bu kapsamda $95-71=24$ adet ek olarak getirilen konut öngörülmektedir.

Yeni durumda $24 \times 3,0 = 72$ kişi ek nüfus ortaya çıkmıştır. İlgili kanun ve yönetmelik gereği yapılacak değişiklikte ortaya çıkan 72 kişilik ek nüfus için ilave donatı ihtiyacı açığa çıkacaktır. "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu" nda, Çankaya İlçesi için (Nüfusu 50100'den fazla olan ilçeler) 1 kişi başına gerekli donatı alanı ihtiyacı

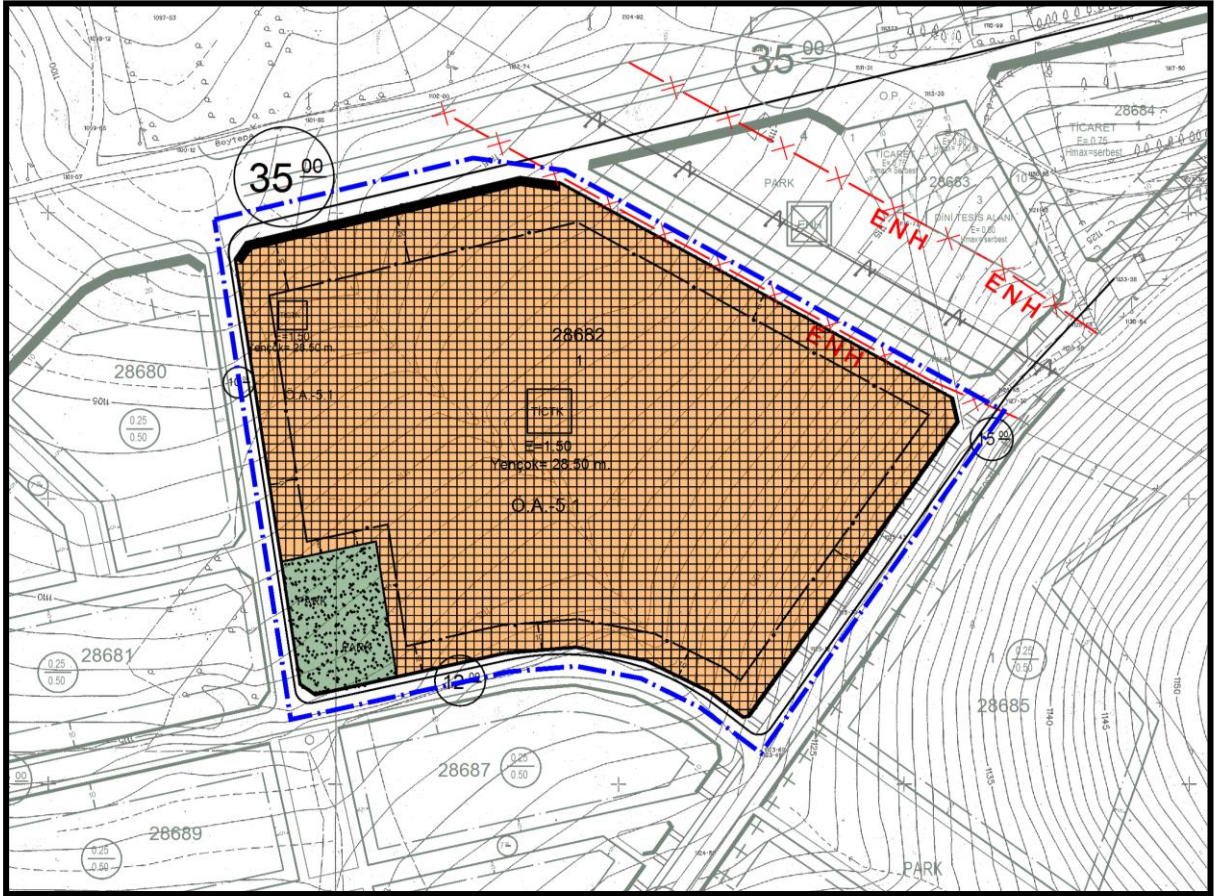
22.45 m²/kişi olarak belirlenmiştir. Bu durumda 72 kişi için **72 x 22.45 = 1616 m²** ilave donatı ihtiyacı ortaya çıkacaktır. Plan teklifi kapsamında, toplam bağımsız birim sayısı 95'tir.

5. ÖNERİ İMAR PLANI

Yapılan analizler ve nüfus hesapları ile birlikte, makro ölçekteki verilen planlama kararları, yol şeması göz önüne alınarak plan kararları üretilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan plan teklifinde 28682 Ada 1 Parsel meri plan kararı, Konut Alanı (33114 m²), TAKS:0.20, KAKS:0.40, Yençok: 12.50 iken, E:1,50 Yençok: 28.50 m. (Z+7 Kat) yapılaşma koşullarında **Ticaret-Turizm-Konut Alanı** (31464 m²) ve **Park Alanı** (1650 m²) olacak şekilde plan değişikliği yapılmıştır ve artan nüfusun ihtiyacı olan gerekli donatı alanı ayrılmıştır.

Şekil 11: Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



Tablo 5: Mevcut ve Öneri İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırması

MEVCUT İMAR PLANI			ÖNERİ İMAR PLANI		
Alan Kullanımları	Yüzölçümü (m ²)	Yüzde (%)	Alan Kullanımları	Yüzölçümü (m ²)	Yüzde (%)
Konut Alanı (0,40)	33114,00	100	Ticaret-Turizm- Konut Alanı (1,50)	31464	95
			Park	1650	5
TOPLAM	33114,00	100		33114,00	100

6. PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. 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 1 NO'LU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
2. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 2007/12937 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE KABUL EDİLEN YANGINDAN KORUNMA YÖNETMELİĞİ KOŞULLARINA UYULACAKTIR.
5. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
6. 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.
7. 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 BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİNDEN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
8. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN TEİAŞ ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TEİAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
9. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI ALTINDA KALAN ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ.
10. 30.06.2014 TARİHİNDE ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK ETÜT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ HUSUSLAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

12. BU İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

13. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANINDA E=1.50 VE Y.ENÇOK: 28.50 M. (Z + 7 KAT) OLACAKTIR.

14. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ EN FAZLA %30'U ORANINDA KONUT YAPILABİLİR.

15. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M² OLMAK KOŞULUYLA TEVHİD VE İFRAZ YAPILABİLİR. PARSELİN İFRAZ EDİLMESİ HALİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ KOMŞU PARSELDEN 5 M'DEN AZ OLAMAZ.

16. PLANDA GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ, ANCAK İMAR CEPHESİ İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA KALAN ALANDA OTOPARK, RAMPA, MERDİVEN, KONTROL KULÜBELERİ, TRAFİKO, TOPRAK ALTI SU DEPOLARI, KANOPI, TAŞIT VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞLARI İÇİN DÜZENLEME YAPILABİLİR. YAPI YAKLAŞMA SINIRINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE BİNALARA BİTİŞİK VEYA AYRIK ARKAD, KOLONAT VE BENZERİ KOLONLU VEYA KOLONSUZ SAÇAKLAR YAPILABİLİR.

17. KONUT ALANLARINDA BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI 95'TEN FAZLA OLAMAZ.

18. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE EMSAL VERİLEN VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İLE BELİRLENEN ADA-PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARDA BİNA CEPHE GENİŞLİKLERİ VE DERİNLİKLERİ KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENİR.

19. ÇATI EĞİMİ %40 YAPILABİLİR, ÇATI ARASINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK ŞARTI İLE BİR ALT KATINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE İRTİBATLI MAHALLER YAPILABİLİR.

20. ÇATI ARASINDA; SU DEPOSU, ISI MERKEZİ, ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ, MEKANİK VE TESİSAT ODALARI, ELEKTRİK ODALARI, TESHİN MERKEZİ, ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE SOSYAL ALANLAR, SPOR ALANLARI, AÇIK VE KAPALI YÜZME HAVUZU, V.B. TESİSLER YAPILABİLİR.

21. OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE TESVİYE EDİLMİŞ VEYA TABİ ZEMİN ÜSTÜNDE VEYA ALTINDA KAPALI OTOPARK, YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA PARSEL SINIRINA KADAR AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR.

22. OTOPARK AMACIYLA KULLANILACAK OLAN BODRUM KATLAR, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNE ÇIKMAMAK KOŞULU İLE YOL CEPHELERİNDE PARSEL SINIRINA 5M YE KADAR, KOMŞU PARSELLERDE PARSEL SINIRINA KADAR YAPILABİLİR. OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞ RAMPALARI GENİŞLİKLERİ 3.00 M.'DEN FAZLA YAPILABİLİR.

- 23.** YAYA YOLLARI, 2007/12937 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE KABUL EDİLEN YANGINDAN KORUNMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ SAKLI KALMAK KAYDIYLA, İTFAİYE GEÇİŞ, SERVİS VE OTOPARK GİRİŞİ OLARAK KULLANILABİLİR.
- 24.** GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE, TRAFO, REGLAJ İSTASYONU, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YAPI ADALARI İÇERİSİNDE YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARIN ETRAFINDA 1M KORUMA BANDI BIRAKILARAK DUVAR VEYA TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YAPI YER ALTINA ALINACAKTIR. DIŞ CEPHELERİN GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMASINA DİKKAT EDİLECEKTİR.