

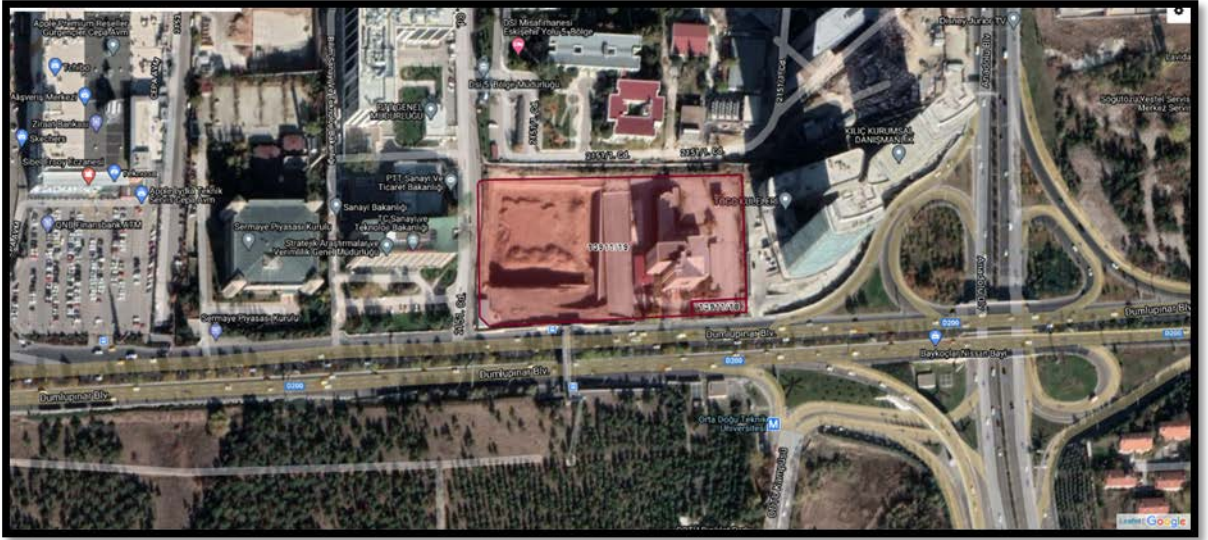
**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,
KARAKUSUNLAR MAHALLESİ
13911 ADA 18 ve 19 NOLU PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,
KARAKUSUNLAR MAHALLESİ
13911 ADA 18 ve 19 NOLU PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Planlama Alanının Konumu:

Hazırlanan imar planı, tapunun Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi¹,13911 Ada 18 ve 19 No'lu Parsellerini kapsamakta olup, söz konusu alan 1/5000 ölçekli Ankara I29-B-06-C paftasında Y:481555-481355 ve X: 4419710-4419595 koordinatları arasında yer almaktadır.

Toplam 20.220 m² (18 No'u Parsel: 406,55m²; 19 No'lu Parsel: 19.813,45m²) büyüklüğündeki planlama sahası Dumlupınar Bulvarına (Eskişehir Yolu) cepheli konumda bulunmakta olup, kuzeyinde DSİ 5. Bölge Müdürlüğü, Güneyinde ODTÜ kampüsü, batısında Sanayi Bakanlığı, doğusunda ise Dumlupınar-Anadolu Bulvarları kesişimi ODTÜ Kavşağı yer almaktadır.



Resim 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Alanın hemen önünde, Çayyolu (Koru İstasyonu) ile Sincan (OSB/Törekent İstasyonu) arasında kesintisiz işleyen, Ankara Metrosunun (M2 Hattı) ODTÜ İstasyonu bulunmaktadır. Ayrıca, Ankara metropoliten alan merkezi ile Batı

¹ İdari açıdan planlama alanı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa kemal Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

kesimindeki yerleşmeleri birbirine bağlayan lastik tekerlekli sistemin iki ana omurgasından birisi de alanın cephe aldığı Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde bulunmaktadır—Diğeri Fatih Sultan Mehmet Bulvarıdır (İstanbul Yolu). Dolayısıyla planlama alanı, dolaysız ya da aktarmalarla Ankara metropoliten alanındaki en yüksek erişilebilirliğe sahip konumlardan birisindedir.

Mülkiyet Durumu:

Planlamaya konu 13911 ada 19 (eski 7-17) nolu parsel İller Bankası A.Ş. mülkiyetinde iken İller Bankası tarafından 05/09/2019 tarihinde açık artırma ihalesi ile satışa sunulmuş ve 17/10/2019 tarihinde satış işlemi ile Nata İnşaat Turizm Taşımacılık Tic. ve San. A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. 13911 ada 18 no.lu parsel ise İller Bankası A.Ş. mülkiyetindedir.

Mekânsal Oluşum ve Planlama Süreci

Karakusunlar tp.27 sayılı parselin, Ankara Şehri İmar Müdürlüğü İmar İdare Heyetinin18.06.1980 gün ve 365 sayılı kararı ile uygun görülerek mülga İmar ve İskan Bakanlığınca 31.07.1980 tarihinde onaylanan imar planına ait 73750 nolu parselasyon planı kapsamında imar uygulamasına alınması ile Yapı İşleri V.Bölge Müdürlüğü Binası Yeri kullanımlı 13911 ada 2 sayılı parsel oluşmuştur.²

Söz konusu alan için Nazım İmar Planı ölçeğindeki ilk plan ise 1994 yılında onaylanan ve 1997 yılında yapılan revizyonu ile yürürlüğü halen devam etmekte olan 1/5000 ölçekli Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planıdır. Bu Nazım İmar Planında, 13911 ada 2 sayılı parselin kullanım kararı Kentsel Servis Alanı olarak belirlenmiştir.³

Kentsel Servis Alanında yer alacak kullanımlar arasında “Turizm, Ticari Büro ve Ticaret Merkezlerinin” yapılabileceği, İnşaat emsalinin ise Eskişehir Yoluna

² Söz konusu Mevzi imar planı kapsamında 13911 ada, Kundura Fabrikası (TOGO) Yeri (1 no.lu parsel) ile Yapı İşleri V.Bölge Müdürlüğü Binası Yeri (2 no.lu parsel) olmak üzere iki parsel halinde düzenlenmiştir. 13911 ada 2 no.lu parsel günümüzdeki 19 no.lu parselin nüvesini oluşturmaktadır.

6785 sayılı İmar Kanununun yürürlükte olduğu dönemde Mevzi nitelikli imar planları için Nazım imar planı hazırlanması gibi yasal bir zorunluluk olmaması nedeniyle o dönemin Uygulama İmar Planı niteliğindeki “Tatbikat Planı” olarak imar planı yapılmıştır.

³ 13911 ada 2 sayılı parsel ile ilişkin olarak süreç içinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan nazım imar planları mahkemelerce iptal edildiğinden 1997 tarihli planın 13911 ada 18 ve 19 sayılı parsel ile ilişkin kısmı yürürlükte değildir.

cepheli 10.000 m²den büyük parseller için maxE:2,00 olduğu plan notlarında belirtilmiştir. ⁴

Parselin kullanım kararı Nazım İmar planı ölçeğinde kentsel servis alanı olarak belirlenmesine rağmen aradan geçen uzun zaman diliminde üst ölçekli plan kararları alt kademe plana yansıtılmadığı için 13911 ada 2 sayılı parselin nazım imar planından gelen imar hakları kullanılmamıştır.

2007 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesince yürürlüğe konulan 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar planında 13911 ada 2 sayılı parselin de bulunduğu bölge MİA (Merkezi İş Alanı) olarak belirlenmiştir.

2010 yılında TOKİ tarafından yapılan ifraz işlemi sonrasında 13911 ada 2 sayılı parselin yapılaşmamış kısmı ayrı bir parsel haline getirilmesi ile 13911 ada 7 ve 8 sayılı parseller oluşmuş, yapılan plan değişikliği sonrasında üzerinde yapı bulunmayan 7 no.lu parsel için üst ölçekli plan kararları doğrultusunda E:3.00 ve hmax:Serbest yapılaşma koşullarında MİA kullanımına dönüştürülmüştür.

2015 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan plan değişikliği ile üzerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı hizmet yapılarının bulunduğu 13911 ada 8 parsel, Yapı İşleri V.Bölge Müdürlüğü Binası Yeri kullanımından; E: 2.50 ve Yençok:Serbest yapılaşma koşullarına sahip Resmi Kurum Alanı kullanımlı 17 sayılı ve Teknik Altyapı Alanı kullanımındaki 18 sayılı parsellere dönüştürülmüştür.

2017 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesince onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planında 13911 ada 19 parselin bulunduğu bölge için 1/25.000 ölçekli plan ile belirlenen MİA kararı mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında olduğu gibi yeniden Kentsel Servis Alanı Kullanımına dönüştürülmüştür.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan ancak açılan iptal davası sonrasında Ankara 18. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilen plan

⁴ "Kentsel Servis Alanı" kavramı, Kentin beş ana giriş güzergâhı başta olmak üzere ekonomik değeri ve gelişme potansiyeli yüksek olan güzergahlar boyunca bölgesel ihtiyaçları karşılamak üzere, gerek kamu otoritesinin gerekse yatırımcıların tercihlerine bağlı olarak ticarî amaçlı yapılardan kamusal yapılara kadar geniş yelpazede ve zamana bağlı değişkenlikler çerçevesinde planlama bürokrasisinden (plan değişikliği onay sürecinden) etkilenmeksizin kentsel ihtiyaçlar bağlamında kullanımların talebe göre dönüştürülebilmesine olanak sağlamak amacıyla 90'lı yılların başlarından itibaren Ankara'nın planlama çalışmalarında kullanılmaya başlanmıştır.

2003 yılında Ankara İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklik sayesinde mevzuata girmiş olan bu kullanım kararı, 2013 yılında Bakanlıkça değiştirilen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki Gösterimlerde yer almaması nedeniyle günümüzde yeni yapılan imar planlarında kullanılamamakla birlikte yürürlükteki planlarda yer alan bu kullanım kararına göre plan notları doğrultusunda inşaat uygulamaları halen devam etmektedir.

değişikliği ile 7 ve 17 sayılı parseller birleştirilmek suretiyle oluşturulan 19 sayılı parsel için E:1,80 ve Yençok: Z+12 kat yapılaşma koşulunda Ticaret+Turizm (TİCT) kullanım kararı belirlenmiştir.

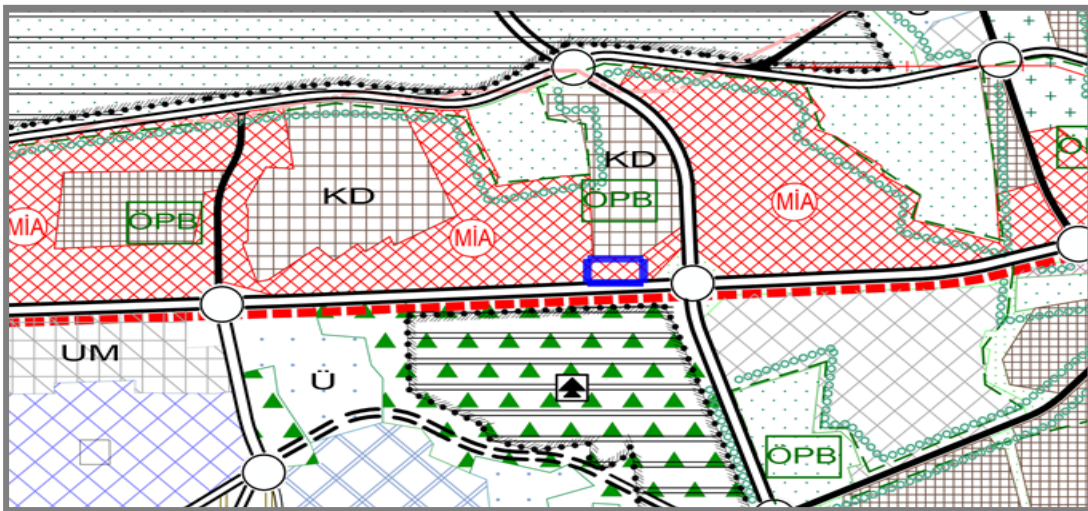
Mekânsal Plan Kararları:

Üst Ölçekli Plan Kararları:

Büyükşehir Belediye Sınırları (İl Sınırı) bütününe yönelik hazırlanan ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 18.01.2017 gün ve 116 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı açılan iptal davası neticesinde Ankara 9.İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

Bölgeye ilişkin yürürlükteki üst ölçekli plan niteliğindeki 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında, “Merkezi İş Alanı (MİA)” kullanımı içerisinde yer almaktadır. Söz konusu planın Uygulamaya Yönelik Çerçeve ve Plan Koşullarında Merkezi İş Alanlarında yer alacak kullanım çeşitliliği ise;

“Merkezi İş Alanlarında; büro-ofis vb. kentsel yönetici hizmetler, işhanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyo-kültürel tesisler; yönetimle ilgili tesisler, eğitim ve sağlık tesisleri vb. ile merkezin canlılığını, sürekliliğini ve güvenliğini sağlayacak konut üniteleri yapılabilir. Merkezler ve çevresinde karışık kullanımlar (mixed use) özendirilecektir.” şeklinde tarif edilmiştir.



Resim 2: Planlama Alanı Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki Yeri

Alt Ölçekli Plan Kararları:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13911 ada 7 ve 17 sayılı parsellerin Ticaret-Turizm Alanı olarak kullanım kararı değişikliği ve inşaat emsalinin düşürülmesine ilişkin nazım ve uygulama imar planı değişikliklerini iptali istemiyle Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası tarafından ayrı ayrı açılan davalarda;

Ankara 18.İdare mahkemesinin 02.07.2020 tarih E:2018/2456 K:2020/1142, E:2018/2452 K:2020/1141 sayılı iptal kararlarının istinaf başvurusu Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesinin 04.11.2020 tarih E: 2020/1012 K:2020/980 sayılı 21.10.2020 tarih E:2020/1011 K: 2020/899 sayılı kararları ile reddedilmiştir.

Mahkeme iptal kararları neticesinde söz konusu parseller için yürürlükte olan herhangi bir alt ölçek plan kararı bulunmamaktadır.

Hukuki Dayanak ve Gerekçe:

Planlamaya konu parsellere ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan nazım ve uygulama imar planlarının iptali istemiyle açılan davada istinaf başvurusunun reddine ilişkin Ankara Bölge İdare Mahkemesinin oyçokluğuyla almış olduğu kararlarında "Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu'nun" hazırlanması gerektiği halde bu rapor hazırlanmadan onay işlemi yapılmasının planlama ilkelerine aykırı olduğu gerekçesi esas alınmıştır.

Yargısal denetim sürecinde "hukuka, mevzuata ve kamu yararına aykırılık" bağlamında herhangi bir olumsuzluk içermediği tespiti yapılan dava konusu imar planı değişiklikleri hakkında;

- Dava konusu planlama karar ile getirilen ticaret-turizm kullanım kararının üst ölçekli planlarla uyumlu olduğu,
- Plan değişikliğine yönelik teknik ve nesnel gerekçelerin bulunduğu,
- Resmi kurum alanları, sosyal donatı ayrılması gereken alan kapsamında yer almadığından eş değer alan ayırma zorunluluğu bulunmadığı,
- Dava konusu plan değişikliğiyle getirilen yapılaşma haklarının alanın yakın çevresindeki yapılaşma haklarına göre ayrıcalıklı bir durum oluşturmadığı, hatta alanın yakın çevresindeki yapılaşma haklarına göre daha düşük seviyede yapılaşma öngörüldüğü,

- Dava konusu parsellerin Dumlupınar Bulvarı tarafına bakan kısımlarında çekme mesafelerinin komşu parsellerle süreklilik taşıyacak biçimde belirlenmiş olduğu,

- Parselin arka tarafında yer alan çıkmaz yolun önceki planlama kararından beri var olduğu,

Hususlarında Mahkeme Heyeti fikir birliğine varmıştır.

Yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde Mahkeme Heyetinin fikir ayrılığına düştüğü;

- Alanın yakın çevresindeki yapılaşma haklarına göre daha düşük seviyede yapılaşma öngörüldüğü, bunun yanında önceki planlama kararına göre yoğunluk artışı öngörülmediğinden ve kentsel ulaşım sistemini etkileyen bir başka anlatımla ulaşım ağı üzerinde bir değişiklik öngören bir planlama kararı ortada olmadığından kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı,

- Dava konusu planlama kararının şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırılık barındırmadığından istinaf başvurularının kabulü ile davanın reddine hükmedilmesi gerektiği,

Yönünde davanın sonucunu etkileyecek nitelikteki hukuki yorum farkı, anılan mahkeme kararlarının "Azlık Oyu" kısmında ifade edilmiştir.

Dolayısıyla gerek Ankara 18. İdare Mahkemesinin 02.07.2020 tarihli gerekse Ankara Bölge İdare Mahkemesinin 04.11.2020 tarihli kararları ile alt ölçekli imar planları iptal edilmesi neticesinde alt kademe planlar bağlamında plansız konuma düşen 13911 ada 18 ve 19 sayılı parsellere ilişkin olarak;

Yürürlükteki 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı ile bölgesel bazda belirlenmiş olan üst ölçek plan kararları doğrultusunda ve yukarıda belirtilen mahkeme kararlarındaki olumsuzlukları giderecek nitelik ve içerikte alt ölçekli imar planlarının hazırlanması zorunluluğu bulunmaktadır.

Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu:

Hazırlanan Nazım İmar Planı kararlarının üretilmesi aşamasında, parselde yer alacak kullanımların kentsel altyapıya olabilecek etkilerine dair ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda uzmanlarca hazırlanan Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu temin edilmiştir.

Söz konusu Raporun değerlendiriler kısmında;

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki üst ölçekli plan niteliğindeki 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında Merkezi İş Alanı (MİA) olarak belirlenmesi yönündeki tüm plan kararlarının, kent bütününde kentsel teknik altyapıya yönelik değerlendirmeler sonucunda üretilmiş olduğunun kabul edilmesi gerektiğinden bahsedilmektedir.

Parsellerin merkezi iş alanı kullanımlarıyla Ankara'ya kazandırılması sonrasında M2 metro hattı ODTÜ İstasyonunun kullanımının artacağı ileri sürülerek, plan teklifinin, metropoliten alan içindeki toplu taşımanın, bunun içinde de raylı sistemin payını artırma potansiyelinin bulunduğu vurgu yapılmaktadır. Bunun başarılı bir şekilde hayata geçmesini daha da ileri noktaya taşıyabilecek olan yegane müdahalenin ise parsellerin, ODTÜ İstasyonuna ait mezanin katıyla yeraltından bağlanarak ODTÜ İstasyonunun Dumlupınar Bulvarının her iki yönüne de doğrudan bağlanmasıyla sağlanabileceği önerilmektedir.

Kentsel teknik altyapıya ilişkin detaylı değerlendirmeler sonucunda, bu alan için üst ölçek plan kararları doğrultusunda belirlenecek kullanım kararının kentsel teknik altyapının kapasite sınırları içerisinde yer aldığı sonucuna varılmıştır.

Planlama Kararları:

Mahkeme iptal kararları neticesinde plansız konuma düşen alan için hazırlanan Nazım İmar Planında "Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu"nda belirtilen hususlar esas alınarak üst ölçekli planda bölge genelinde belirlenmiş olan hedef ve kararların uygulama imar planı ölçeğine indirgenmesinde izlenecek yöntem ve ilkeler çerçevesinde arazi parçalarının kullanım biçimlerine esas olacak plan kararları üretilmiştir.

Planlama alanı içerisinde yer alan 13911 ada 19 sayılı parselin kullanım kararı, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında MİA tanımı içerisinde yer alabileceği belirtilen kullanım çeşitlerinden; içerisinde sinema tiyatro gibi kültürel tesislerin de yer aldığı çarşı ve çok katlı mağaza, büro ve ofis vb ticari yapılar ile otel vb. turizm tesislerinin bir arada veya ayrı ayrı yapılabilmesine imkân sağlayacak şekilde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde "Ticaret+Turizm(TİCT)" olarak tanımlanan karma kullanım alanı olarak düzenlenmiştir.

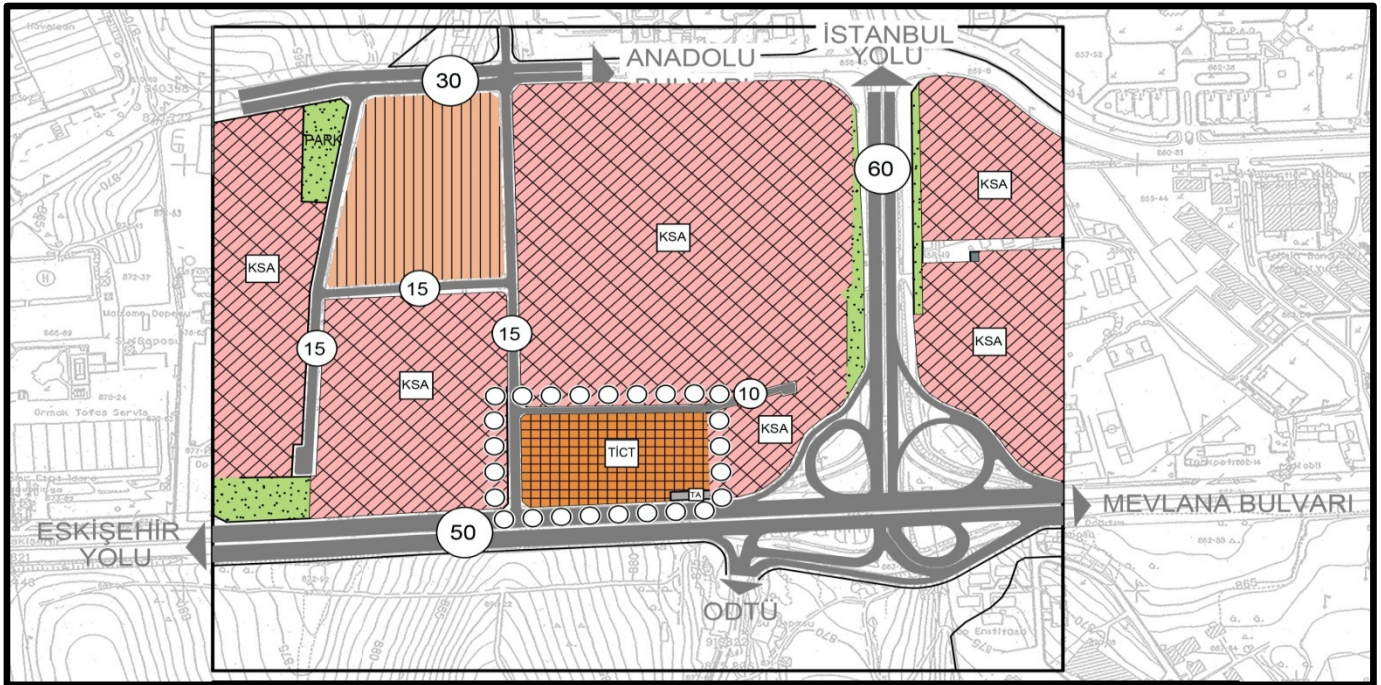
Üst ölçekli plandaki MİA kullanımı imkân tanımına rağmen parselin konumu ve niteliği göz önüne alındığında merkezin sürekliliği ve canlılığı bağlamında ayrıca konut kullanımının da yer almasına gerek görülmemiştir. 18 nolu parsel ise iptal edilen planlarda olduğu haliyle Teknik Altyapı alanı olarak korunmuştur.

Uygulamaya ilişkin plan notları aşağıda belirtilmiştir.

Plan Notları

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Onaylanmadan İnşaat Uygulamasına Geçilemez.
- Planda ve plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.

ALAN DAĞILIM TABLOSU	
KULLANIM	ALAN(M²)
TİCARET-TURİZM ALANI	19813.45
TEKNİK ALTYAPI ALANI	406.55
YOL	1680
TOPLAM	21900



Resim 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
2. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

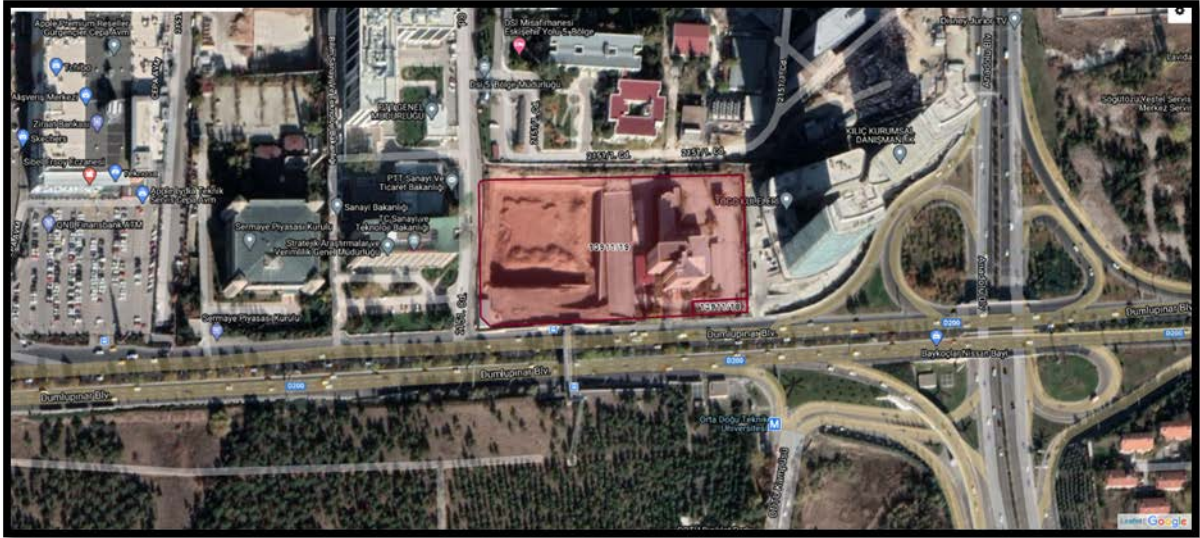
**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,
KARAKUSUNLAR MAHALLESİ
13911 ADA 18 VE 19 NOLU PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,
KARAKUSUNLAR MAHALLESİ
13911 ADA 18 VE 19 NOLU PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanının Konumu:

Hazırlanan imar planı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi¹ 13911 Ada 18 ve 19 No'lu Parsellerini kapsamakta olup, söz konusu alan 1/1000 ölçekli Ankara I29-B-06-C-4-B paftasında Y: 481555-481355 ve X: 4419710-4419595 koordinatları arasında yer almaktadır.

Toplam 20.220 m² (18 No'u Parsel: 406,55m²; 19 No'lu Parsel: 19.813,45m²) büyüklüğündeki planlama sahası Dumlupınar Bulvarına (Eskişehir Yolu) cepheli konumda bulunmakta olup, kuzeyinde DSİ 5. Bölge Müdürlüğü, Güneyinde ODTÜ kampüsü, batısında Sanayi Bakanlığı, doğusunda ise Dumlupınar-Anadolu Bulvarları kesişimi ODTÜ Kavşağı yer almaktadır.



Resim 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Alanın hemen önünde, Çayyolu (Koru İstasyonu) ile Sincan (OSB/Törekent İstasyonu) arasında kesintisiz işleyen, Ankara Metrosunun (M2 Hattı) ODTÜ İstasyonu bulunmaktadır. Ayrıca, Ankara metropoliten alan merkezi ile Batı kesimindeki yerleşmeleri birbirine bağlayan lastik tekerlekli sistemin iki ana

¹ İdari açıdan planlama alanı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

omurgasından birisi de alanın cephe aldığı Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde bulunmaktadır. Diğeri Fatih Sultan Mehmet Bulvarıdır (İstanbul Yolu). Dolayısıyla planlama alanı, dolaysız ya da aktarmalarla Ankara metropoliten alanındaki en yüksek erişilebilirliğe sahip konumlardan birisindedir.

Mülkiyet Durumu:

Planlamaya konu 13911 ada 19 (eski 7-17) nolu parsel İller Bankası A.Ş. mülkiyetinde iken İller Bankası tarafından 05/09/2019 tarihinde açık artırma ihalesi ile satışa sunulmuş ve 17/10/2019 tarihinde satış işlemi ile Nata İnşaat Turizm Taşımacılık Tic. ve San. A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. 13911 ada 18 no.lu parsel ise İller Bankası A.Ş. mülkiyetindedir.

Mekânsal Oluşum ve Planlama Süreci

Karakusunlar tp.27 sayılı parselin, Ankara Şehri İmar Müdürlüğü İmar İdare Heyetinin 18.06.1980 gün ve 365 sayılı kararı ile uygun görülerek mülga İmar ve İskan Bakanlığınca 31.07.1980 tarihinde onaylanan imar planına ait 73750 nolu parselasyon planı kapsamında imar uygulamasına alınması ile Yapı İşleri V.Bölge Müdürlüğü Binası Yeri kullanımlı 13911 ada 2 sayılı parsel oluşmuştur.²

Söz konusu alan için Nazım İmar Planı ölçeğindeki ilk plan ise 1994 yılında onaylanan ve 1997 yılında yapılan revizyonu ile yürürlüğü halen devam etmekte olan 1/5000 ölçekli Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planıdır. Bu Nazım İmar Planında, 13911 ada 2 sayılı parselin kullanım kararı Kentsel Servis Alanı olarak belirlenmiştir.³

Kentsel Servis Alanında yer alacak kullanımlar arasında "Turizm, Ticari Büro ve Ticaret Merkezlerinin" yapılabileceği, İnşaat emsalinin ise Eskişehir Yoluna

² Söz konusu Mevzi imar planı kapsamında 13911 ada, Kundura Fabrikası (TOGO) Yeri (1 no.lu parsel) ile Yapı İşleri V.Bölge Müdürlüğü Binası Yeri (2 no.lu parsel) olmak üzere iki parsel halinde düzenlenmiştir. 13911 ada 2 no.lu parsel günümüzdeki 19 no.lu parselin nüvesini oluşturmaktadır.

³ 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlükte olduğu dönemde Mevzi nitelikli imar planları için Nazım imar planı hazırlanması gibi yasal bir zorunluluk olmaması nedeniyle o dönemin Uygulama İmar Planı niteliğindeki "Tatbikat Planı" olarak imar planı yapılmıştır.

³ 13911 ada 2 sayılı parsel ile ilişkin olarak süreç içinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan nazım imar planları mahkemelerce iptal edildiğinden 1997 tarihli planın 13911 ada 18 ve 19 sayılı parsel ile ilişkin kısmı yürürlükte değildir.

cepheli 10.000 m²den büyük parseller için maxE:2,00 olduğu plan notlarında belirtilmiştir.⁴

Parselin kullanım kararı Nazım İmar planı ölçeğinde kentsel servis alanı olarak belirlenmesine rağmen aradan geçen uzun zaman diliminde üst ölçekli plan kararları alt kademe plana yansıtılmadığı için 13911 ada 2 sayılı parselin nazım imar planından gelen imar hakları kullanılmamıştır.

2007 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesince yürürlüğe konulan 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar planında 13911 ada 2 sayılı parselin de bulunduğu bölge MİA (Merkezi İş Alanı) olarak belirlenmiştir.

2010 yılında TOKİ tarafından yapılan ifraz işlemi sonrasında 13911 ada 2 sayılı parselin yapılaşmamış kısmı ayrı bir parsel haline getirilmesi ile 13911 ada 7 ve 8 sayılı parseller oluşmuş, yapılan plan değişikliği sonrasında üzerinde yapı bulunmayan 7 no.lu parsel için üst ölçekli plan kararları doğrultusunda E:3.00 ve hmax:Serbest yapılaşma koşullarında MİA kullanımına dönüştürülmüştür.

2015 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan plan değişikliği ile üzerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı hizmet yapılarının bulunduğu 13911 ada 8 parsel, Yapı İşleri V.Bölge Müdürlüğü Binası Yeri kullanımından; E: 2.50 ve Yençok:Serbest yapılaşma koşullarına sahip Resmi Kurum Alanı kullanımlı 17 sayılı ve Teknik Altyapı Alanı kullanımındaki 18 sayılı parsellere dönüştürülmüştür.

2017 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesince onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planında 13911 ada 19 parselin bulunduğu bölge için 1/25.000 ölçekli plan ile belirlenen MİA kararı mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında olduğu gibi yeniden Kentsel Servis Alanı Kullanımına dönüştürülmüştür.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan ancak açılan iptal davası sonrasında Ankara 18. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilen plan

⁴ "Kentsel Servis Alanı" kavramı, Kentin beş ana giriş güzergahı başta olmak üzere ekonomik değeri ve gelişme potansiyeli yüksek olan güzergahlar boyunca bölgesel ihtiyaçları karşılamak üzere, gerek kamu otoritesinin gerekse yatırımcıların tercihlerine bağlı olarak ticari amaçlı yapılardan kamusal yapılara kadar geniş yelpazede ve zamana bağlı değişkenlikler çerçevesinde planlama bürokrasisinden (plan değişikliği onay sürecinden) etkilenmeksizin kentsel ihtiyaçlar bağlamında kullanımların talebe göre dönüştürülebilmesine olanak sağlamak amacıyla 90'lı yılların başlarından itibaren Ankara'nın planlama çalışmalarında kullanılmaya başlanmıştır.

2003 yılında Ankara İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklik sayesinde mevzuata girmiş olan bu kullanım kararı, 2013 yılında Bakanlıkça değiştirilen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki Gösterimlerde yer almaması nedeniyle günümüzde yeni yapılan imar planlarında kullanılamamakla birlikte yürürlükteki planlarda yer alan bu kullanım kararına göre plan notları doğrultusunda inşaat uygulamaları halen devam etmektedir.

değişikliği 7 ve 17 sayılı parseller birleştirilmek suretiyle oluşturulan 19 sayılı parcel için E:1,80 ve Yençok: Z+12 kat yapılaşma koşulunda Ticaret+Turizm (TİCT) kullanım kararı belirlenmiştir.

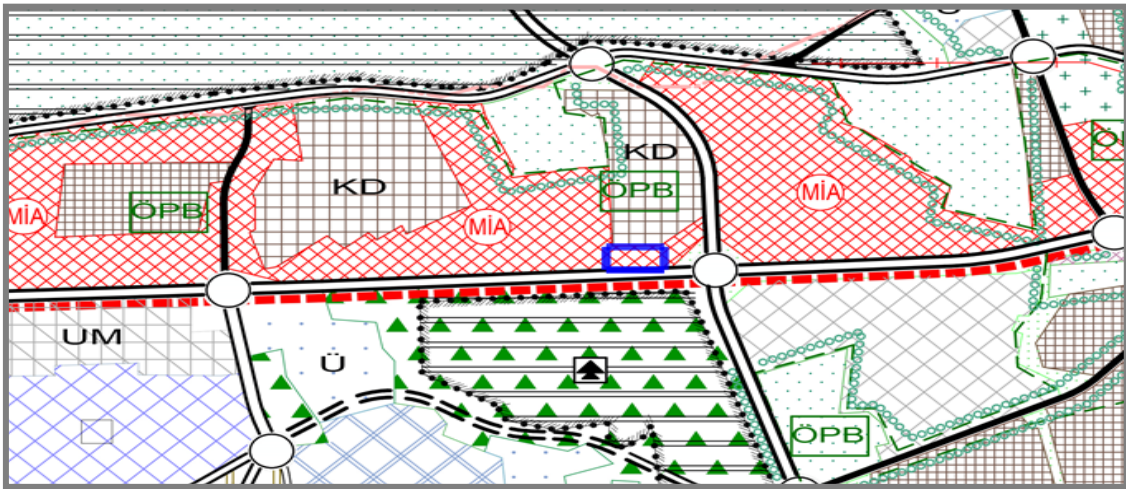
Mekânsal Plan Kararları:

Üst Ölçekli Plan Kararları:

Büyükşehir Belediye Sınırları (İl Sınırı) bütününe yönelik hazırlanan ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 18.01.2017 gün ve 116 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı açılan iptal davası neticesinde Ankara 9.İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

Bölgeye ilişkin yürürlükteki üst ölçekli plan niteliğindeki 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında, "Merkezi İş Alanı (MİA)" kullanımı içerisinde yer almaktadır. Söz konusu planın Uygulamaya Yönelik Çerçeve ve Plan Koşullarında Merkezi İş Alanlarında yer alacak kullanım çeşitliliği ise;

"Merkezi İş Alanlarında; büro-ofis vb. kentsel yönetici hizmetler, işhanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyo-kültürel tesisler; yönetimle ilgili tesisler, eğitim ve sağlık tesisleri vb. ile merkezin canlılığını, sürekliliğini ve güvenliğini sağlayacak konut üniteleri yapılabilir. Merkezler ve çevresinde karışık kullanımlar (mixed use) özendirilecektir." Şeklinde tarif edilmiştir.



Resim 2: Planlama Alanı Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki Yeri

Alt Ölçekli Plan Kararları:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13911 ada 7 ve 17 sayılı parsellerin Ticaret-Turizm Alanı olarak kullanım kararı değişikliği ve inşaat emsalinin düşürülmesine ilişkin nazım ve uygulama imar planı değişikliklerini iptali istemiyle Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası tarafından ayrı ayrı açılan davalarda;

Ankara 18.İdare mahkemesinin 02.07.2020 tarih E:2018/2456 K:2020/1142, E:2018/2452 K:2020/1141 sayılı iptal kararlarının istinaf başvurusu Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesinin 04.11.2020 tarih E: 2020/1012 K:2020/980 sayılı 21.10.2020 tarih E:2020/1011 K: 2020/899 sayılı kararları ile reddedilmiştir.

Mahkeme iptal kararları neticesinde söz konusu parseller için yürürlükte olan herhangi bir alt ölçek plan kararı bulunmamaktadır.

Hukuki Dayanak ve Gerekçe:

Planlamaya konu parsellere ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan nazım ve uygulama imar planlarının iptali istemiyle açılan davada istinaf başvurusunun reddine ilişkin Ankara Bölge İdare Mahkemesinin oyçokluğuyla almış olduğu kararlarında "Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu'nun" hazırlanması gerektiği halde bu rapor hazırlanmadan onay işlemi yapılmasının planlama ilkelerine aykırı olduğu gerekçesi esas alınmıştır.

Yargısal denetim sürecinde "hukuka, mevzuata ve kamu yararına aykırılık" bağlamında herhangi bir olumsuzluk içermediği tespiti yapılan dava konusu imar planı değişiklikleri hakkında;

- Dava konusu planlama karar ile getirilen ticaret-turizm kullanım kararının üst ölçekli planlarla uyumlu olduğu,

- Plan değişikliğine yönelik teknik ve nesnel gerekçelerin bulunduğu,

- Resmi kurum alanları, sosyal donatı ayrılması gereken alan kapsamında yer almadığından eş değer alan ayırma zorunluluğu bulunmadığı,

- Dava konusu plan değişikliğiyle getirilen yapılaşma haklarının alanın yakın çevresindeki yapılaşma haklarına göre ayrıcalıklı bir durum oluşturmadığı, hatta alanın yakın çevresindeki yapılaşma haklarına göre daha düşük seviyede yapılaşma öngörüldüğü,

- Dava konusu parsellerin Dumlupınar Bulvarı tarafına bakan kısımlarında çekme mesafelerinin komşu parsellerle süreklilik taşıyacak biçimde belirlenmiş olduğu,

- Parselin arka tarafında yer alan çıkmaz yolun önceki planlama kararından beri var olduğu,

Hususlarında Mahkeme Heyeti fikir birliğine varmıştır.

Yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde Mahkeme Heyetinin fikir ayrılığına düştüğü;

- Alanın yakın çevresindeki yapılaşma haklarına göre daha düşük seviyede yapılaşma öngörüldüğü, bunun yanında önceki planlama kararına göre yoğunluk artışı öngörülmediğinden ve kentsel ulaşım sistemini etkileyen bir başka anlatımla ulaşım ağı üzerinde bir değişiklik öngören bir planlama kararı ortada olmadığından kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı,

- Dava konusu planlama kararının şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırılık barındırmadığından istinaf başvurularının kabulü ile davanın reddine hükmedilmesi gerektiği,

Yönünde davanın sonucunu etkileyecek nitelikteki hukuki yorum farkı, anılan mahkeme kararlarının "Azlık Oyu" kısmında ifade edilmiştir.

Dolayısıyla gerek Ankara 18. İdare Mahkemesinin 02.07.2020 tarihli gerekse Ankara Bölge İdare Mahkemesinin 04.11.2020 tarihli kararları ile alt ölçekli imar planları iptal edilmesi neticesinde alt kademe planlar bağlamında plansız konuma düşen 13911 ada 18 ve 19 sayılı parsellere ilişkin olarak;

Yürürlükteki 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı ile bölgesel bazda belirlenmiş olan üst ölçek plan kararları doğrultusunda ve yukarıda belirtilen mahkeme kararlarındaki olumsuzlukları giderecek nitelik ve içerikte alt ölçekli imar planlarının hazırlanması zorunluluğu bulunmaktadır.

Planlama Kararları:

Mahkeme iptal kararları neticesinde plansız konuma düşen alan için Nazım İmar Planı ile eş zamanlı olarak hazırlanan Uygulama İmar Planında mahkeme kararları uyarınca temin edilen "Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu"nda belirtilen hususlar esas alınarak yapılaşma koşullarına yönelik planlama kararları üretilmiştir.

Planlama alanı içerisinde yer alan 19 sayılı parselin kullanım kararı, (eş zamanlı hazırlanmış olan) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifine uyumlu

olacak şekilde "Ticaret+Turizm(TİCT)" karma kullanım alanı olarak belirlenmiş, 18 sayılı parsel ise iptal edilen planlarda olduğu haliyle Teknik Altyapı alanı olarak korunmuştur.

Planlama çalışmasının ölçeği gereğince; Ticaret+Turizm (TİCT) Kullanımının yapılaşma koşulları E: 1,80 ve Yençok: Zemin+12 Kat olacak şekilde bir önceki plandan (2015 yılı onaylı plan) daha düşük yoğunlukta önerilmiş olup, çevre yapılaşmalar da dikkate alınarak mevcut teşekküle uyum sağlayacak şekilde, yapı yaklaşma mesafeleri parselin güneyinden (Dumlupınar Bulvarı'ndan) 30 metre, batısından 10 metre, kuzeyinden ve doğusundan 7 metre olarak belirlenmiştir.

Hâlihazırda planlama alanının batısındaki 15 m.lik yol Dumlupınar Bulvarından giriş ve çıkışa imkan tanımaktayken 2015 yılında onaylanan imar planlarında 13911 ada 19 parselin batısında yer alan 15 metrelik taşıt yolu dönüş kurbu olan çıkmaz yol olarak düzenlenmesi neticesinde mekânsal planlama açısından ortaya çıkan olumsuz durum giderilerek mevcut trafik düzeni plana işlenmiştir.

Uygulama ve yapılaşmaya ilişkin plan notları aşağıda yer almaktadır.

Genel Hükümler

1. Plan Üzerinde Belirtilmeyen Tüm Esaslarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.
2. Planlama Alanı İle İlgili Olarak; Mevcut Bağlantı Yollarının Kullanılması, Karayoluna İlave Bağlantı Yapılmaması, 2918 Sayılı Trafik Kanunu Ve Bu Kanuna İstinaden Karayolları İle İlgili Olarak Çıkarılan Tüm Kanun Ve Yönetmeliklere Uyulması Zorunludur.
3. Planlama Alanı İçerisinde Yapılacak Tesislerde "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Uyulması Zorunludur.
4. Planlama Alanı İçerisinde Yapılacak Bütün Yapılarda Plan, Fen, Sağlık, Güvenli Yapılaşma, Estetik ve Çevre Şartları İle İlgili Mevzuat Hükümlerine ve Tse Tarafından Belirlenmiş Standartlara Uyulması Zorunludur.
5. 5378 Sayılı "Engelliler Hakkında Kanun" ve Bu Kanun Kapsamında, Planlama Alanında Yer Alacak Her Türlü Yapıda ve Çevre Düzenleme Kararlarında, Türk Standartları Enstitüsü'nün İlgili Standardına Uyulması Zorunludur.
6. İşyeri Açma ve Ruhsatlandırma Yönetmeliği Hükümlerine Uyulması

Zorunludur.

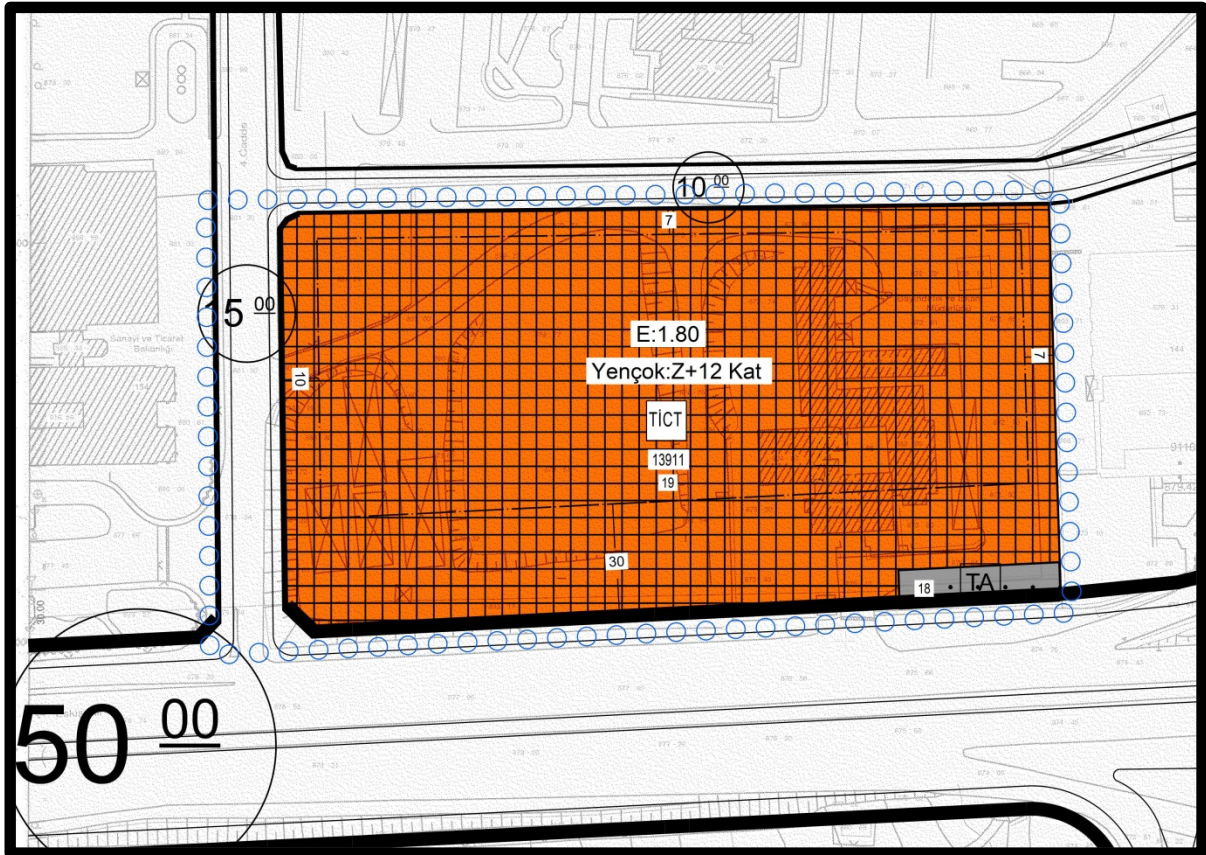
7. 5378 Sayılı Engelliler Hakkında Kanun, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Su Kirliliği Yönetmeliği vb. İlgili Mer'i Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.
8. 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Hükümlerine Uyulması Zorunludur. Bu Kanunun 4. Maddesi Uyarınca; Alanda Yapılacak Faaliyetler Esnasında Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda, Faaliyetlerin Derhal Durdurulması Ve Durumun En Yakın Mülki Amirliğe Veya Müze Müdürlüğüne, Tabiat Varlığına Rastlanması Durumunda İse İlgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna Bildirilmesi Zorunludur.
9. Planlama Alanında Yapılacak Her Türlü Yapılaşmada 18.03.2018 Tarihli Resmi Gazetede Yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" İle 14.07.2007 Tarihli Resmi Gazetede Yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" Esaslarına Uyulacaktır.
10. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan 2006/27 Sayılı "Dere Yatakları Ve Taşkınlar" Konulu Ve 2010/5 Sayılı "Akarsu Ve Dere Yataklarının Islahı" Konulu Başbakanlık Genelgelerine Uyulması Zorunludur.
11. Her Türlü Yapılaşmada Havaalanı Mania Planı Kriterlerine Uyulacaktır.

Özel Hükümler

1. Ticaret+Turizm (Tict) Karma Kullanım Alanında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Belirtilen Kullanımlar Yer Alabilir. E=1.80 ve Yençok=Zemin+12 Kat Olarak Uygulama Yapılacaktır.
2. Otopark İhtiyacı Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği Hükümlerine Göre Ada/Parsel İçerisinde Karşılacaktır.
3. İmar Planına Esas Olmak Üzere Hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt, Zemin Etüdü Yerine Kullanılamaz. Yapılaşma Öncesi İlgili Yönetmelik Ve Genelge Hükümleri İle Bu Plan Notlarındaki Uyarılar Dikkate Alınarak Parsel Bazında Zemin Etüdü Yapılması Zorunludur.
4. Planlama Alanında İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu Onaylanmadan İnşaatı Faaliyete ve Uygulamaya Geçilemez.
5. Bu Alanda İmar Uygulamasına İstinaden Yapılacak Parselasyon, İfraz, Tevhit Ve Benzeri Her Türlü Arazi ve Arsa Düzenlemesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Yapılabilir.
6. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine Hükümlerine Uyulacaktır.

7. Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Elektrik Nakil Hattı, Trafo V.B. tesislerin korunması esastır. Ancak mevcut Hatların Güzergahlarının Değiştirilmesi Deplasesi ve/veya Kaldırılmasına Gerek Duyulması Halinde Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nden Uygun Görüş Alınmadan Uygulamaya Geçilemez.
8. Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Doğalgaz Tesislerinin Korunması Esastır. Yapılacak Her Hürü Çalışma Öncesinde Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Elektrik Nakil Hattı, Trafo v.b. Tesislerin Korunması Esastır. Yapılacak Her Türü Çalışma Öncesinde Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş'den Uygun Görüş Alınmadan Uygulamaya Geçilemez.

ALAN DAĞILIM TABLOSU	
KULLANIM	ALAN(M²)
TİCARET-TURİZM ALANI	19813.45
TEKNİK ALTYAPI ALANI	406.55
YOL	1680
TOPLAM	21900



Resim 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN TÜM ESASLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TESİSLERDE “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. 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.
5. 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.
6. İŞYERİ AÇMA VE RUHSATLANDIRMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN, DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ VB. İLGİLİ MER’İ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
8. 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.
9. 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.

10. 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.
11. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA HAVAALANI MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. TİCARET+TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ’NDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. E=1.80 VE YENÇOK=ZEMİN+12 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
2. OTOPARK İHTİYACI YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
3. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
4. PLANLAMA ALANINDA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU ONAYLANMADAN İNŞAATİ FAALİYETE VE UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
5. BU ALANDA İMAR UYGULAMASINA İSTİNADEN YAPILACAK PARSELASYON, İFRAZ, TEVHİT VE BENZERİ HER TÜRLÜ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN YAPILABİLİR.
6. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
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 ŞİRKETİ’NDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN DOĞALGAZ TESİSLERİNİN KORUNMASI ESASTIR. YAPILACAK HER HÜRLÜ ÇALIŞMA ÖNCESİNDE PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ELEKTRİK NAKİL HATTI, TRAFO V.B. TESİSLERİN KORUNMASI ESASTIR. YAPILACAK HER TÜRLÜ ÇALIŞMA ÖNCESİNDE BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş'DEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ,
KARAKUSUNLAR MAHALLESİ
13911 ADA 18 VE 19 NOLU (ESKİ 7 VE 17)
PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PAFTA NO: 129-B-06-C-4-B
ÖLÇEK:1/1000

Dünya No : 0601371149
Plan No : UTP-06500634
Ölçek : 1/1000
MÜELLEFİ TARAFINDAN ANKARA İLİ,
ÇANKAYA İLÇESİ, KARAKUSUNLAR
MAHALLESİ 13911 ADA 18 VE 19 NOLU
(ESKİ 7 VE 17) PARSELLERE İLİŞKİN
HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI 1 NUMARALI
CUMHURBAŞKANLIĞI KARBARNAMESİ
HÜKÜMLERİ VE 3194 SAYILI İMAR
KANUNUNUN 9. MADDESİ UYARINCA
RESEN ONAYLANDI.

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

ANKARA-129-b-06-c-4-b



ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,
KARAKUSUNLAR MAHALLESİ
13911 ADA 18 VE 19 NOLU PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



GÖSTERİM

- ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI
- — — YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- — — PARSEL SINIRI
- ■ ■ TİCARET-TURİZM ALANI
- TA TEKNİK ALTYAPI ALANI
- — — TAŞIT YOLLARI

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN TÜM ESASLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TESİSLERDE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. 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.
5. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
6. İŞYERİ AÇMA VE RUHSATLANDIRMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN, DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ VB. İLGİLİ MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8. 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.
9. 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.
10. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONUSU VE 2010/5 SAYILI "AKARSU VE DERE YATAKLARININ İSLAHI" KONUSU BAŞBAKANLIK GENELGELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
11. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA HAVAALANI MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. TİCARET+TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. E=1.80 VE YENÇOK=ZEMİN+12 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
2. OTOPARK İHTİYACI YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
3. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILMAZ. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
4. PLANLAMA ALANINDA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU ONAYLANMADAN İNŞAİ FAALİYETE VE UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
5. BU ALANDA İMAR UYGULAMASINA İSTİNADEN YAPILACAK PARSELSAYON, İFRAZ, TEVHİT VE BENZERİ HER TÜRLÜ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN YAPILABİLİR.
6. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
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 GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN DOĞALGAZ TESİSLERİNİN KORUNMASI ESASTIR. YAPILACAK HER HÜRLÜ ÇALIŞMA ÖNCESİNDE PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ELEKTRİK NAKİL HATTI, TRAFİKO V.B. TESİSLERİN KORUNMASI ESASTIR. YAPILACAK HER TÜRLÜ ÇALIŞMA ÖNCESİNDE BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş'DEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

BLOK 64

01	02	03
04	05	06
07	08	09

Agustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğrafından
Fotogrametri yöntemi ile aeriyele ve Eylül-Ekim 1999
tarihli hava fotoğrafından dijitaleleştirilmiştir.
Eğrisizlik eğilimi 0.00 m dir.
Yapılar sapak çizgileri ile gösterilmiştir.
Yapıya firma : MİG Bilgisayar A.Ş.

Ziya SÖMEZ
Proje Müdürü

ANKARA-129-b-06-c-4-c

1:1000

MÜSAVİR (Denetim/Kontrol)	ASKİ YETKİLİLERİ				ONAYLAYAN
	Harita Mühendisleri	Kanal Prj. D. Bşk.	Genel Md. Yrd.	Genel Müdür	
04/04/2008 Prof. Dr. Hayrettin GÜRBÜZ	Canan ÖZTAZGİ	Ali Osman KILICKAYA	Mehmet KARANFEL	Roslin TIRGÖR	2008 Lütfül ÖZÇEKİR Ankara Büyükşehir Bel. Bşk.