

ANKARA İLİ
EVREN İLÇESİ
İBRAHİMBEYLİ MAHALLESİ
285502 ADA 188 PARSELDE



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	6
2.1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	6
2.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	9
2.3. MEVCUT PLAN KARARLARI	10
2.3.1. MEVCUT ÇEVRE DÜZENİ PLANI	10
2.3.2. MEVCUT NAZIM İMAR PLANI	11
2.3.3. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI	11
2.4. MÜLKİYET DURUMU	11
2.5. HÂLİHAZIR BİLGİSİ	12
2.6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN RAPORLAR	12
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	12
4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	13
4.1. PLANLAMA GEREKÇESİ	13
4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	13
4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI	15

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir. Nüfusu 2020 itibarıyla 5.663.322 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır.

Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır.

Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır.

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1355 kilometre uzunluğu ile tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer.

Harita 1. Ankara İlinin Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Ankara ve çevresi tarih öncesi çağlardan itibaren sürekli olarak yerleşim görmüştür. Ankara'nın bilinen tarihi Paleolitik Çağ'a kadar uzanmaktadır. Bu döneme ait çeşitli eserlere Gâvurkale, Ergazi, Lodumlu ve Maltepe'de rastlanmıştır.

Ankara çevresindeki vadilerde Tunç Çağı'na ait bir ya da birkaç höyük bulunmuştur. Sincan, Atatürk Orman Çiftliği çevresi, Karaoğlan, Yalıncağ, Karayavşan, Bitik ve Polatlı/Karahöyük bunlar arasında sayılabilir. Bu dönemde yerleşik yaşamın başladığı, hayvanların evcilleştirildiği ve tarımın yapıldığı bilinmektedir.

Kent merkezindeki ilk yerleşmenin Ankara Kalesi'nin bulunduğu bölge olduğu tahmin edilmektedir. İlkçağ kentleri için zorunlu olan üç koşul Ankara'da mevcuttu: Güvenlik açısından ulaşılması zor olan sarp kayalıklı tepe, gıda gereksinimi için Çubuk Ovası ve su için de Hatip Çayı. Hititlerin Ankara'yı askeri bir garnizon olarak kullandıkları sanılmaktadır. Her ne kadar kent merkezinde Hititlere ait hiçbir kalıntı elde edilememişse de Mürted Ovası'nın yakınındaki MÖ 2000'e tarihlendirilen Bitik'te erken Hitit dönemine ait bir bitik vazosu ele geçirilmiştir. Haymana yakınlarındaki Gâvurkale'de ise Hititlere ait dinsel alan kabartmaları bulunmuştur. Ayrıca Karaoğlan, Ayaş/Asarcık-Tekke, Polatlı/Karahöyük-Yassıhöyük, Etimesgut, Sincan, Mogan/Hacılar, Haymana/Külhöyük ve Çubuk/Aktepe-Karadana'da Hitit kalıntılarına rastlanmıştır.

1354 yılında Orhan Gazi zamanında Süleyman Paşa tarafından Ankara Ahilerden savaşız bir şekilde alınarak Osmanlı Devleti'ne bağlanmıştır.

1402 yılında Anadolu'yu istila eden Timurlenk, Yıldırım Sultan Beyazıd'ı Çubuk Ovası'ndaki Ankara Savaşı'nda yendi. Daha sonra Beyazıd'ın ölümü ve Timurlenk'in çekilmesi üzerine bir süre karışıklıklar yaşandı. Bu duruma Çelebi Mehmet Ankara'yı alarak son verdi.

Bundan sonra Ankara, Osmanlılar için hem askeri açıdan hem de sofçuluk, kunduracılık, debbağlık ve bağcılık gibi ticari açıdan önemli oldu. 16.yüzyılda Kanuni devrinde eyalet sistemi kurulurken bir süre Anadolu eyaletinin merkezi oldu. Daha sonra eyalet merkezi Kütahya'ya nak-ledilince 1413'te sancak merkezi haline geldi. Bu arada şehrin nüfusu ve mahalle sayısı arttı. 1555 yılında Demschwam kent krokisini çizdi.

1558 yılında Şehzade Beyazıt isyanı ve 17.yüzyılın başında çıkan Celali isyanları kente büyük zarar verdi. 1623'te Abaza Mehmet Paşa, 1651' de Abaza Hasan Paşa ve 1652' de İbiş Paşa'nın saldırısına uğrayan kentimiz huzuru Köprülüler devrinde buldu. Daha sonraları da 1832-1833 yılları arasında Mısır Valisi Mehmet Ali Paşa'nın orduları kente egemen oldular.

Ankara, 1836' da II. Mahmut döneminde tekrar eyalet merkezi oldu. 1848-1850 ve 1855-1859 yılları arasında Bozok eyalet olunca Ankara Sancağı buraya bağlanmış, nihayet 1860'dan sonra yeniden eyalet merkezi olmuştur.

Kentte arka arkaya oluşan bu olumsuzluklar 27 Aralık 1919 yılında Mustafa Kemal'in Ankara'ya gelmesiyle noktalanmıştır. Kurtuluş Savaşı sürecinde 23 Nisan 1920'de Büyük Millet Meclisi açılmıştır. 13 Ekim 1923'te Ankara başkent ilan edilmiştir.

Ankara İlinin 2020 yılı TÜİK verilerine göre toplam 5.663.322 kişilik nüfusa sahiptir. (Tuik,2020)

Tablo 1. Ankara İlinin Yıllara Göre Nüfusu ve Nüfus Yoğunluğu

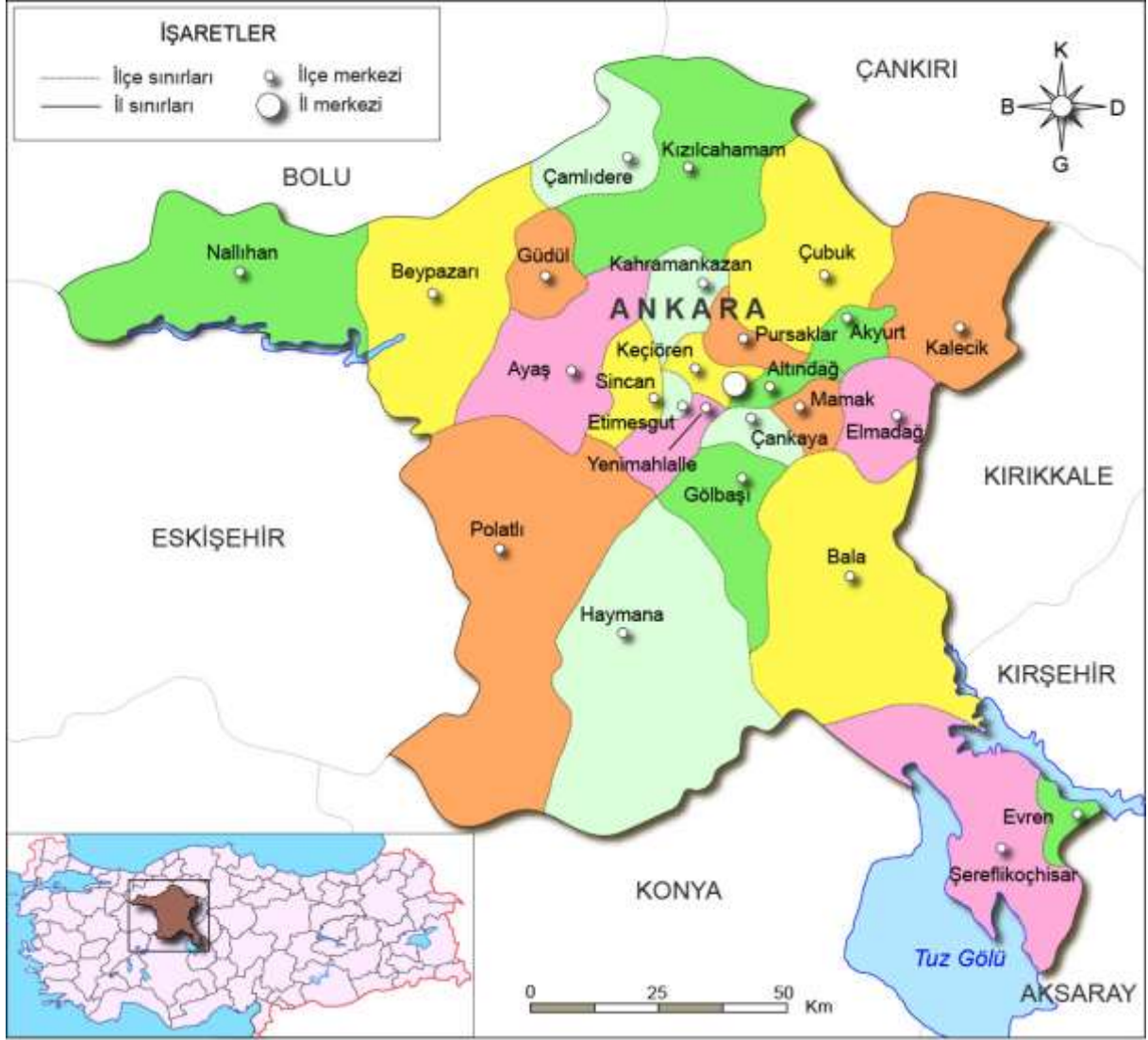
Yıl	Ankara Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu
2020	5.663.322	223 /km ²
2019	5.639.076	222 /km ²
2018	5.503.985	216 /km ²
2017	5.445.026	214 /km ²
2016	5.346.518	210 /km ²
2015	5.270.575	207 /km ²
2014	5.150.072	202 /km ²
2013	5.045.083	198 /km ²
2012	4.965.542	195 /km ²
2011	4.890.893	192 /km ²
2010	4.771.716	188 /km ²
2009	4.650.802	183 /km ²

Ankara ili, Osmanlı İmparatorluğu'nun çökmesine kadar Ankara vilayeti sınırları içindeydi. 13 Ekim 1923'te Ankara şehrinin Türkiye'nin başkenti olmasının ardından ilde nüfus hızla artmaya başlamış ve buna bağlı olarak yıllar içinde ilin idari yapısı değişime uğramıştır. Çankaya 1936 yılında Ankara Merkez ilçesinden ayrılmış ve yeni bir ilçe haline gelmiştir. 1953

yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. Etimesgut, 1968 yılına kadar kaza olarak kalmış, daha sonra Ankara şehrine ait bir mahalleye dönüştürülmüştür. 1990 yılında ise ilçe yapılmış ve belediye teşkilatı kurulmuştur. 1983'te bir grup yeni ilçe daha oluşmuştur: Evvelden Altındağ ilçesine ait olan Keçiören, Çankaya'ya bağlı bir mahalle olan Mamak, 1923'ten beri bir kaza olan Gölbaşı ve daha evvel bir kaza olan Sincan.

Ankara İli 25 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçeler aşağıdaki haritada verilmiştir.

Harita 2. Ankara İli İl İdari Bölünüşü



2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Ankara İli, Evren İlçesi sınırları içerisinde.

Anadolu uygarlıklarının her dönemin yaşandığı Evren, Anadolu'nun en eski yerleşim merkezlerinden birisidir. Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Selçuklular, Karahanoğulları ve Osmanlılar bu bölgede tarih boyunca çeşitli yerleşim yerleri oluşturmuşlardır.

Kültür Bakanlığının ilçe ve çevresinde yaptırmış olduğu araştırmalar sonucu M.Ö. 2400 yıllarına kadar Tunç Çağı, Demir Çağı ve Roma dönemine ait eserlerin varlığı saptanmıştır. Ayrıca baraj sularının kıyısında yapılan kazılarda tufan dönemine ait olabileceği belirtilen 10 milyon yıllık fosil kalıntıları bulunmuş ve halen çalışmalar aralıklarla devam etmektedir.

Selçuklu ve Osmanlılar döneminde Türklerin yerleşim bölgesi olan Evren üzerinde aynı zamanda tarihi İpek Yolu geçmektedir.

Şu an ilçede yaşayan halkın genelinin Türkmen boylarından olduğu bir araştırmaya göre de "Derbent" oldukları sanılmaktadır.

1963 yılına kadar köy statüsünde olup Çıkınağıl adı ile anılan ilçe, 1957 yılında önceki kuruluş yeri Hirfanlı Baraj Gölü suları altında kalması nedeni ile şu anki mevkisine taşınmıştır. 1963 yılında Şereflikoçhisar ilçesine bağlı olarak belde olmuş, 1982 yılında ise adı Evren olarak değiştirilmiştir. 1990 yılında çıkarılan 3644 sayılı kanun ile adı "Evren" kalmak kaydı ile ilçe statüsüne dönüştürülmüştür.

İlçe sınırları içinde Evren-Sarıyahşı yolu üzerinde, ilçeye 2 km uzaklıkta bir höyük vardır. Höyük ve çevresi 1. derece sit alanı ilan edilmiştir. Burada (M.Ö.) ilk bin yıla ait seramik kalıntıları bulunmuştur. Çatalpınar köyünün 2 km güneybatısında bulunan Sığırcık Kalesi Geç Bizans dönemi ve Osmanlı dönemine aittir. Yıkıntı halindedir. Bu kaleden sadece bir kulesinin 8 m yüksekliğinde duvarı kalmıştır.

Kızılırmak ve Hirfanlı Baraj gölü ilçenin turizmi açısından önemlidir. Göl kıyısında yer alan konaklama tesisleri ve piknik alanları çevre insanını buraya çekmektedir. Göl kenarında plaj niteliğinde, suya girilebilecek yerler de bulunmaktadır.

Evren ilçesinin yüzölçümü 218 km², rakımı 900 metre, şehir merkezine uzaklığı 178 kilometredir.

Evren İlçesi'nin 2020 TÜİK verilerine göre nüfusu 3045 kişidir. Yıllara göre nüfus dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2. Evren İlçesinin Yıllara Göre Nüfusu ve Şehir/Kır Ayrımı

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1990	6.928	3.810	3.118
2000	6.167	4.363	1.804
2007	4.027	2.844	1.183
2008	4.513	2.980	1.533
2009	3.822	2.494	1.328
2010	3.343	2.175	1.168
2011	3.227	2.016	1.211
2012	3.011	1.885	1.126
2013	2.995	2.995	-
2014	2.901	2.901	-
2015	2.847	2.847	-
2016	2.784	2.784	-
2017	2.753	2.753	-
2018	3.606	3.606	-
2019	3.097	3.097	-
2020	3.045	3.045	-

Tablo 3. Evren İlçesi 2019 Yılı Mahalle Nüfusları

Yıl	İlçe	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
2019	Evren	Modern Mah.	551
2019	Evren	Yeni Mah.	508
2019	Evren	Esentepe Mah.	477
2019	Evren	Şerafettin Yılmaz Mah.	322
2019	Evren	Altınbaşak Mah.	206
2019	Evren	Çatalpınar Mah.	199
2019	Evren	Cebirli Mah.	172
2019	Evren	Solakuşağı Mah.	164
2019	Evren	İbrahimbeyli Mah.	160
2019	Evren	Yusufuşağı Mah.	142
2019	Evren	İnebeyli Mah.	108
2019	Evren	Demirayak Mah.	62
2019	Evren	Eskitorunobası Mah.	26

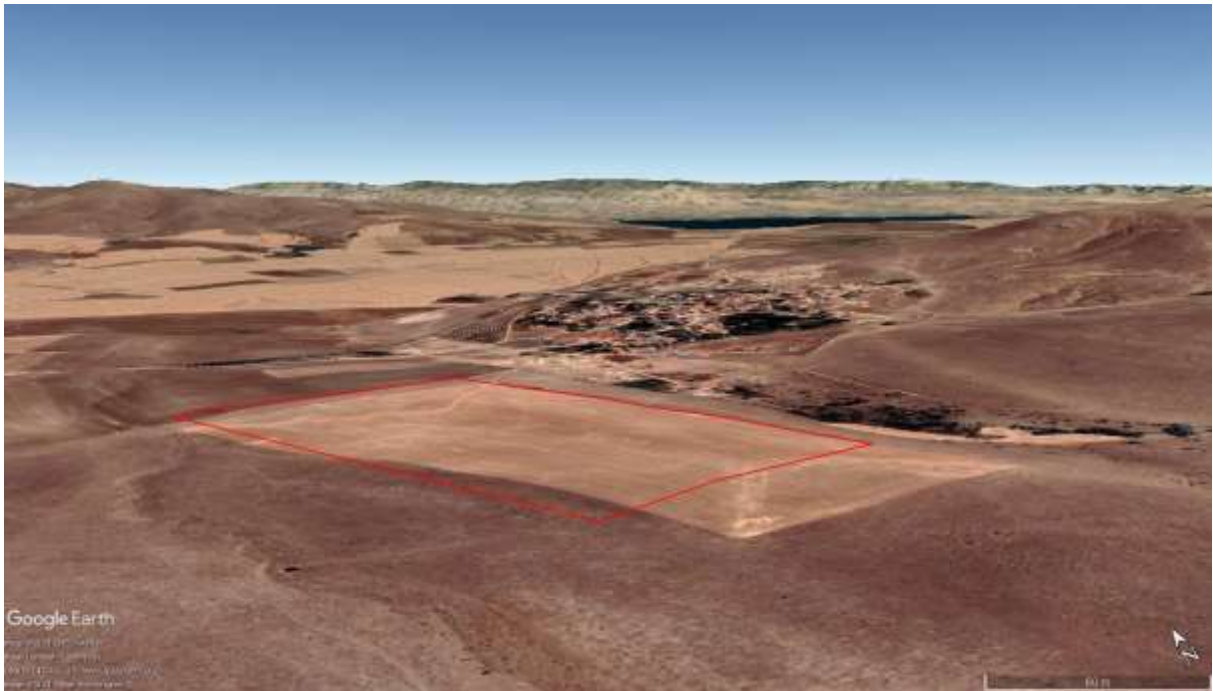
2.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Ankara İli, Evren İlçesi, İbrahimbeyli Mahallesi'nde yer alan yaklaşık 12,25 hektarlık alanı kapsamaktadır. Evren İlçesinin güneybatısındadır.

Resim 1. Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüsü (1)



Resim 2. Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüsü (2)



Resim 3. Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüsü (3)

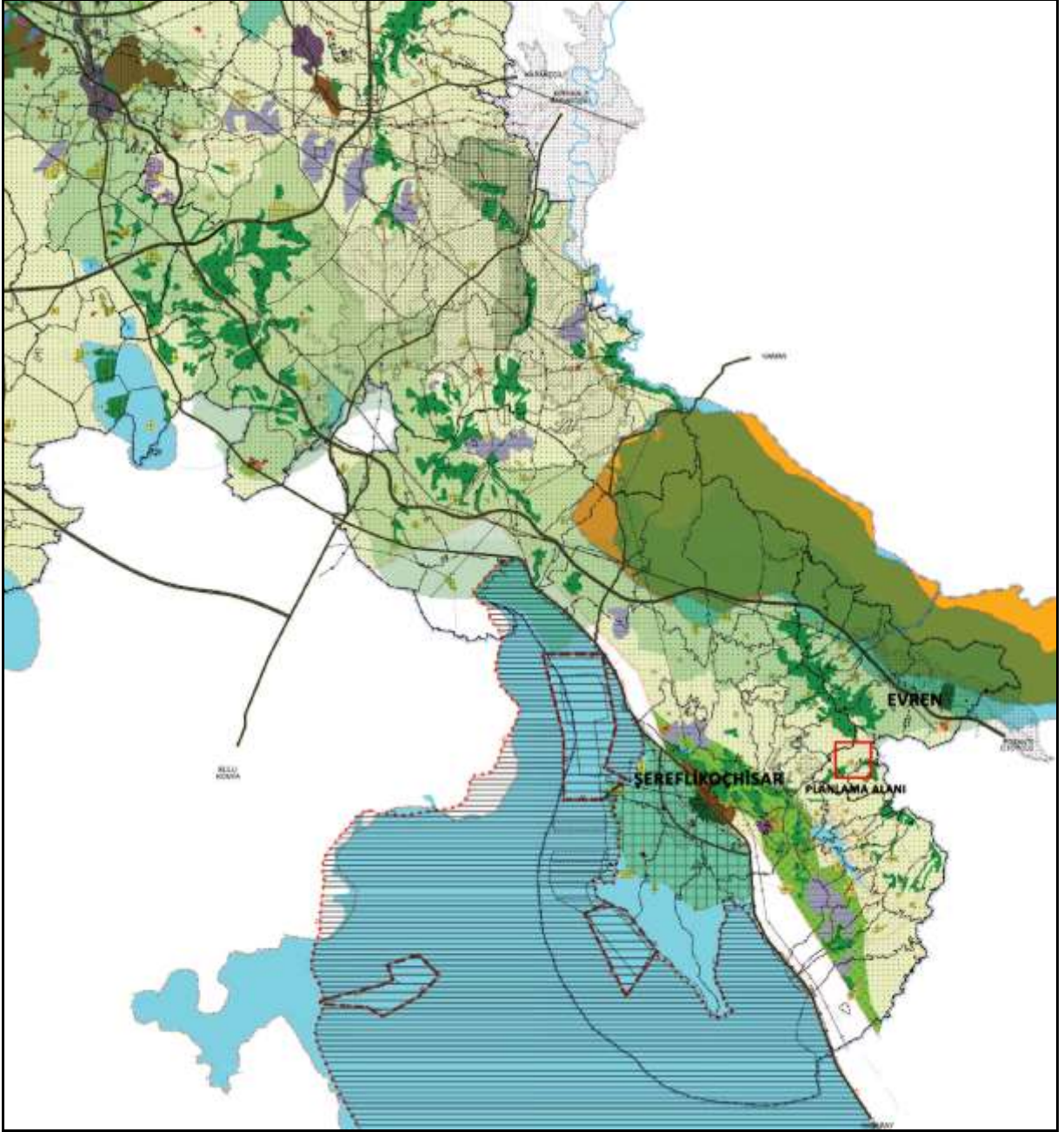


2.3. MEVCUT PLAN KARARLARI

2.3.1. MEVCUT ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı içerisinde Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/01/2017 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanan ve 12/05/2017 tarih ve 10002 sayılı kararıyla son şeklini alan 1/100.000 ölçekli “Ankara İli Çevre Düzeni Planı kapsamında kaldığı, söz konusu plan mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde genel bir gösterim olduğundan, Çevre Düzeni Planı üzerinden parsel bazında imar durumu (kullanım kararı) hakkında detaylı bilgi verilmemekle birlikte Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü parsel sorgu sisteminden 685 parsel ile ilişkin temin edilen sayısal verinin Çevre Düzeni Planı ile karşılaştırılması sonucu elde edilen sayısal veriye göre parselin büyük kısmının tarım alanına diğer kısmının orman alanına isabet ettiği belirtilmiştir. Ancak söz konusu çevre düzeni planı mahkeme kararı ile iptal edildiğinden alan çevre düzeni planı bakımından plansızdır.

Harita 3. Ankara İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.3.2. MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı içerisinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.3.3. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

2.4. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Ankara İli, Evren İlçesi, İbrahimbeyli Mahallesi, 685 parselde yer almaktadır. 121.475.00 m² yüzölçümlü 685 parsel numaralı taşınmaz 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi kapsamında yapılan kadastro yenileme işlemleri sonucunda

122.547,78 m² yüzölçümlü 285502 ada 188 parsel numaralı iskan gelişme sahası olarak kesinleşmiş olup, tahsis yenileme işlemleri yapılmıştır. Söz konusu parselin toplam büyüklüğü 122.547,78 m² olup İskân Gelişme Sahası olarak nitelendirilmiştir ve hazineye aittir.

2.5. HÂLİHAZIR BİLGİSİ

Alana ilişkin olarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar bulunmaktadır. Planlama alanı 1/5000 ölçekli K31-A-04-C paftasında kalmakta olup 2020 yılında onanmıştır. Alan 4 adet 1/1000 ölçekli paftayı kapsamaktadır. Bu paftalar K31-A-04-C-2-C, K31-A-04-C-2-D, K31-A-04-C-3-A, K31-A-04-C-3-B paftalarıdır. 2020 yılında onanmıştır.

2.6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN RAPORLAR

Planlama alanı bütününe kapsayacak şekilde hazırlanmış olan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Ankara Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 09.07.2021 tarihinde onaylanmıştır.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin olarak 17 ayrı kurumdan görüş alınmıştır. Alınan kurum görüşleri doğrultusunda herhangi bir sakınca görülmemektedir.

Kurum görüşü alınan kurumlar:

- Ankara Büyükşehir Belediyesi, İmar Ve Çevre Düzeni Planlama Şube Müdürlüğü
- Tarım Ve Orman Bakanlığı, 9.Bölge Müdürlüğü
- Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Ankara Valiliği, İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü
- Ankara Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü
- Ankara Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü
- Ankara Valiliği, Defterdarlık Personel Müdürlüğü
- Ankara Valiliği, Milli Eğitim Müdürlüğü
- Aski Genel Müdürlüğü
- Karayolları Genel Müdürlüğü, Etüt, Proje Ve Çevre Dairesi Başkanlığı
- Evren Belediyesi, İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü
- Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü
- Botaş, Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı
- İçişleri Bakanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı
- Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü
- Teiaş, Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü

- Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

4.1. PLANLAMA GEREKÇESİ

Planlama alanı; İbrahimbeyli Mahallesi, Evren İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Mevcut yerleşim alanının güney batısında kalan ve köy gelişim alanı olarak belirlenen planlama alanında yetkililer ile birlikte yerinde yapılan çalışmalar neticesinde mevcut planlama alanı uygun bulunarak plan çalışmalarına başlanılmıştır. Bu kapsamda 17 ayrı kurumdan görüşler alınmıştır. İbrahimbeyli Mahallesinin projeksiyon nüfusu dikkate alınarak daha sağlıklı bir çevre için imar planı hazırlanmış olup, donatı alanları yeniden planlanmıştır.

4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı içerisinde gelişme konut alanları, sosyal tesis alanı, park ve yeşil alan ve teknik altyapı alanı bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde;

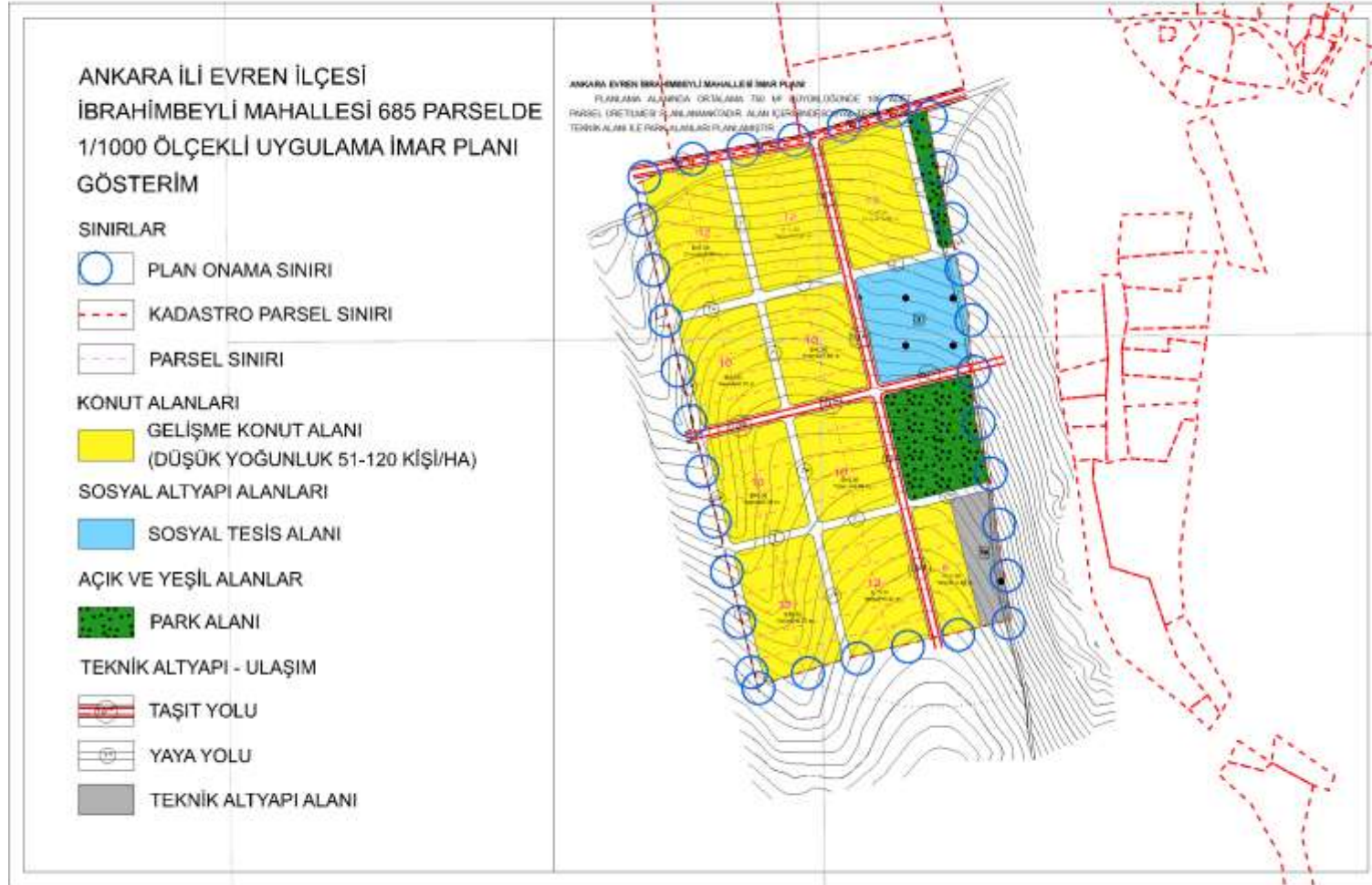
Ortalama 750 m² büyüklüğünde 106 adet gelişme konut alanı parseli planlanmıştır. Plan nüfusu hane halkı büyüklüğü 2,57 olmak üzere 300 kişi olarak kabul edilmiştir. Planlanan gelişme konut alanları toplam 80.338,66 m²'dir. Gelişme konut alanları için E=0,30 ve Yenok=6,5 metre olarak belirlenmiştir. Sosyal tesis alanının büyüklüğü 9.229,17 m²'dir. Planlama alanında bulunan park ve yeşil alanların toplam büyüklüğü 9.840,16 m²'dir. Ayrıca 3.939,24 m² büyüklüğünde teknik altyapı alanı bulunmaktadır.

Planlama alanına ilişkin olarak hazırlanan mekânsal alan dağılım tablosu ve 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı aşağıda verilmiştir.

Tablo 4. Planlama Alanına İlişkin Mekânsal Alan Dağılım Tablosu

ANKARA İLİ EVREN İLÇESİ İBRAHİMBEYLİ MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA İLİŞKİN MEKÂNSAL ALAN DAĞILIM TABLOSU		
ALAN ADI	ALAN (M2)	ORANI
GELİŞME KONUT ALANI	80338,66	65.56%
SOSYAL TESİS ALANI	9229,17	7.53%
PARK VE YEŞİL ALAN	9840,16	8.03%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	3939,24	3.21%
ULAŞIM	19200,55	15.67%
TOPLAM	126233,56	100%

Harita 4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. Genel Hükümler

1.1.Bu İmar Planı, Plan Açıklama Raporu Ve Plan Notları İle Bir Bütündür.

1.2.Bu İmar Planı, Plan Açıklama Raporu Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda Üst Ölçek Plan Kararları, 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Ve 5543 Sayılı İskan Kanunu Hükümlerine Uyulacaktır.

1.3. Ankara Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 09.07.2021 Tarihi İle Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç Ve Öneriler Kısımında Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

1.4.5378 Sayılı “Engelliler Ve Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” Ve Bu Kanun Kapsamında, Planlama Alanında Yer Alacak Kentsel, Sosyal, Teknik Altyapı Alanlarında Ve Yapılarında, Türk Standartları Enstitüsünün İlgili Standartlarına Uyulacaktır. Ayrıca, Planlama Alanının Tamamında, Uygulama Aşamasında, İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri Doğrultusunda, Engelliler İçin Gerekli Düzenlemeler Yapılacaktır.

1.5.İmar Planında Belirtilen İnşaat Emsali Aşılmamak Koşuluyla Yapı Adalarında Ayrık, İkiz, Blok, Sıra Ev Ve Teras Ev Şeklinde Yapı Nizamları Yer Alabilir. Yapı Nizamları Aynı Ada İçerisinde Ayrı Ayrı Veya Birlikte Kullanılabilir. Bunlar Vaziyet Planı İle Belirlenebilir Ve Aynı Ada İçerisinde Bağımsız Birim Ve Emsale Esas İnşaat Alanı Korunmak Kaydıyla Farklı Kat Uygulamaları Yapılabilir.

1.6.Gerekli Otopark İhtiyacı Otopark Yönetmeliği Hükümleri Ve Standartları Doğrultusunda Parsel/Ada Bünyesinde Çözümlenecektir.

1.7.Bütün Yapılarda; Fazla Suyun Genel Altyapı Sistemlerine Bağlanacak Şekilde Yağmur Suyunun Toplanarak Bahçelerde Kullanılmasına Yönelik Sistem Oluşturulacaktır.

1.8.Yapıların Çatılarında Kendi İhtiyacı İçin Yapılacak Güneş Kaynaklı Yenilenebilir Enerji Sistemleri Yapılabilir.

1.9. Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine Uyulacaktır.

1.10. Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

1.11. 2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve İlgili Yönetmeliklerine Uyulacaktır.

1.12. Ankara Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 26/09/2020 Tarih Ve 80071876 Sayılı Yazısında Belirtilen Hükümlere Uyulacaktır.

1.13. Yeniden Kurulacak Köylerde Nazara Alınması Gereken Sağlık Şartları Hakkında Talimatnameye Ve Koku Oluşturan Emisyonların Kontrolü Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

1.14. Planlama Alanında Yapılan Uygulamalar Esnasında Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Halinde 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi Kapsamında En Yakın Mülki İdare Amirliğine Veya En Yakın Müze Müdürlüğüne, Tabiat Varlığına Rastlanması Halinde İse, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Uyarınca İlgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna Bilgi Verilmesi Zorunludur.

2. Özel Hükümler

2.1.Konut Alanı

*Konut Alanlarında Emsale Esas İnşaat Alanı Ve Kat Adeti Aşılmamak Şartı İle Değişik Büyüklük, Yükseklikte 5543 Sayılı İskan Kanunu Kapsamında Yapı İşleri Genel Müdürlüğünün Belirlediği Nitelikte Konutlar Yer Alabilir. Ada Bazı Uygulamalar Hariç Her Parselde Sadece Bir Bağımsız Bölüm Yapılabilir.

*Konut Alanlarında Emsal Değeri 0.30 Olup, Yençok: 6.50 Metre Ve En Küçük İfraz Koşulu 700 M2'dir.

2.2.Sosyal Tesis Alanı

*Sosyal Tesis Alanlarında Emsal: 0.50 Olup, Yençok: 9.50 Metredir.

2.3.Park Alanı

*Park Alanlarında Taban Alanı Kat Sayısı 0.03 Olup, En Fazla Kat Adedi 1 (Bir), Yençok: 4,50 Metredir.

2.4.Teknik Altyapı Alanı

*Kamu Veya Özel Sektör Tarafından Yapılacak Elektrik, Petrol Ve Doğalgaz İletim Hatları, İçme Ve Kullanma Suyu İle Yer Altı Ve Yer Üstü Her Türlü Arıtma, Kanalizasyon, Atık İşleme Tesisleri, Trafo, Regülâtör İstasyonu, Her Türlü Enerji, Ulaştırma, Haberleşme Gibi Servislerin Temini İçin Yapılan Tesisler Yer Alabilir.

*Planlama Alanında Yer Alan Trafoların Ve Regülâtör İstasyonlarının Çevre Güvenliği İlgili Yatırımcı Kurum/ Kuruluş Tarafından Sağlanacaktır. Trafoların Ve Regülâtör İstasyonlarının Dış Cephesi Görsel Açından Estetik Olmak Üzere Duvar Veya Tel Çitle Çevrilecektir.

2.5.Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

*Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” Olarak Değerlendirilmiş Ve Yerleşime Uygunluk Haritalarında “Öa-2.1” Simgesiyle Gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Zemin Ve Temel Etüt Çalışmalarında, Yapılacak Kazılar, Planlanacak Yapı Yükleri Ve Dış Yükler Hesap Edilerek Yamaç Boyunca Stabilite Analizleri Yapılmalı, Çıkacak Problemlere Göre Gerekli Önemler Belirlenmeli Ve Uygulanmalıdır.

- Mevcut Alan Ve Kazı Şevleri Açıkta Bırakılmamalı, Uygun Projelendirilmiş İstinat Yapılarıyla Desteklenmelidir.
- Yer Altı, Yüzey Ve Atık Suların Ortamdan Uzaklaşmasını Sağlayacak Drenaj Sistemlerinin Uygulanması Gerekmiştir.
- Temel Tipi, Temel Derinliği Ve Yapı Yüklerinin Taşıttırılacağı Seviyelerin Mühendislik Parametreleri (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Hesabı) İle Tüm Yamaçlar Boyunca Stabilite Sorunları Temel Ve Zemin Etüt Çalışmalarında İrdelenmeli Ve Alınabilecek Mühendislik Önlemleri Belirlenmelidir.
- İnşaat Kazısı Öncesi Yol, Altyapı Ve Komşu Parsellerin Güvenliğini Sağlayacak Tedbirler Alınmalıdır.
- Eğimin Yüksek Olduğu Yerlerde, Eğimin Düşürülmesine Yönelik Gerekli Önlemler Belirlenmeli Ve Uygulanmalıdır.
- Bu Alanlarda Kontrolsüz Dolguların Varlığı Tespit Edilmiş Olup, Parsel Bazlı Zemin Etütlerinde Dolgu Kalınlığı Ve Yayılımı Belirlenmeli, Bu Birim Taşıyıcı Zemin Özelliği Göstermediğinden Kaldırılmalı Veya Yapı Temelleri Bu Birim Altında Bulunan Jeolojik Birimlerin Satabilite Problemi Bulunmayan Kesimlerine Taşıttırılmalıdır.
- Yapı Temelleri Jeolojik Birimlerin Stabilite Problemi Olmayan Kesimlerine Oturtulmalı Veya Taşıttırılmalıdır.
- İnceleme Alanında Yapılacak Yapılar İçin Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği İle “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ” Hükümlerine Uyulmalıdır.
- Yukarıda Belirtilen Tüm Öneri Ve Önlemler Yapılacak Olan Parsel/Bina Bazı Zemin Etüt Raporlarında Ayrıntılı Olarak İrdelenmelidir.

1/1000 UIP

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2.BU İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE 5543 SAYILI İSKAN KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.3. ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.07.2021 TARİHİ İLE ONAYLI JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.4.5378 SAYILI “ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR. AYRICA, PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

1.5.İMAR PLANINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KOŞULUYLA YAPI ADALARINDA AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPI NİZAMLARI YER ALABİLİR. YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VEYA BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENEBİLİR VE AYNI ADA İÇERİSİNDE BAĞIMSIZ BİRİM VE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI KORUNMAK KAYDIYLA FARKLI KAT UYGULAMALARI YAPILABİLİR.

1.6.GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSEL/ADA BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

1.7.BÜTÜN YAPILARDA; FAZLA SUYUN GENEL ALTYAPI SİSTEMLERİNE BAĞLANACAK ŞEKİLDE YAĞMUR SUYUNUN TOPLANARAK BAHÇELERDE KULLANILMASINA YÖNELİK SİSTEM OLUŞTURULACAKTIR.

1.8.YAPILARIN ÇATILARINDA KENDİ İHTİYACI İÇİN YAPILACAK GÜNEŞ KAYNAKLI YENİLENEBİLİR ENERJİ SİSTEMLERİ YAPILABİLİR.

1.9. BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

1.10. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.11. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

1.12. ANKARA VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜNÜN 26/09/2020 TARİH VE 80071876 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

1.13. YENİDEN KURULACAK KÖYLERDE NAZARA ALINMASI GEREKEN SAĞLIK ŞARTLARI HAKKINDA TALİMATNAMEYE VE KOKU OLUŞTURAN EMİSYONLARIN KONTROLÜ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.14. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE, 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1.KONUT ALANI

*KONUT ALANLARINDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI VE KAT ADETİ AŞILMAMAK ŞARTI İLE DEĞİŞİK BÜYÜKLÜK, YÜKSEKLİKTE 5543 SAYILI İSKAN KANUNU KAPSAMINDA YAPI İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN BELİRLLEDİĞİ NİTELİKTE KONUTLAR YER ALABİLİR. ADA BAZI UYGULAMALAR HARIÇ HER PARSELDE SADECE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.

*KONUT ALANLARINDA EMSAL DEĞERİ 0.30 OLUP, YENÇOK: 6.50 METRE VE EN KÜÇÜK İFRAZ KOŞULU 700 M2'DİR.

2.2.SOSYAL TESİS ALANI

*SOSYAL TESİS ALANLAINDA EMSAL: 0.50 OLUP, YENÇOK: 9.50 METREDİR.

2.3.PARK ALANI

*PARK ALANLARINDA TABAN ALANI KAT SAYISI 0.03 OLUP, EN FAZLA KAT ADEDİ 1 (BİR), YENÇOK: 4,50 METREDİR.

2.4.TEKNİK ALTYAPI ALANI

*KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİ, REGÜLÂTÖR İSTASYONU, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER YER ALABİLİR.

*PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TRAFİLLERİN VE REGÜLÂTÖR İSTASYONLARININ ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ YATIRIMCI KURUM/ KURULUŞ TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR. TRAFİLLERİN VE REGÜLÂTÖR İSTASYONLARININ DIŞ CEPHESİ GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VEYA TEL ÇİTLE ÇEVİRİLECEKTİR.

2.5.JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

*PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN “ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR” OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA “ÖA-2.1” SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.

BU ALANLARDA;

- ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA, YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE DIŞ YÜKLER HESAP EDİLEREK YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ ÖNEMLER BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.
- MEVCUT ALAN VE KAZI ŞEVLERİ AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.
- YER ALTI, YÜZEY VE ATIK SULARIN ORTAMDAN UZAKLAŞMASINI SAĞLAYACAK DRENAJ SİSTEMLERİNİN UYGULANMASI GEREKMEKTEDİR.
- TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ HESABI) İLE TÜM YAMAÇLAR BOYUNCA STABİLİTE SORUNLARI TEMEL VE ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA İRDELENMELİ VE ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- İNŞAAT KAZISI ÖNCESİ YOL, ALTYAPI VE KOMŞU PARSELLERİN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK TEDBİRLER ALINMALIDIR.

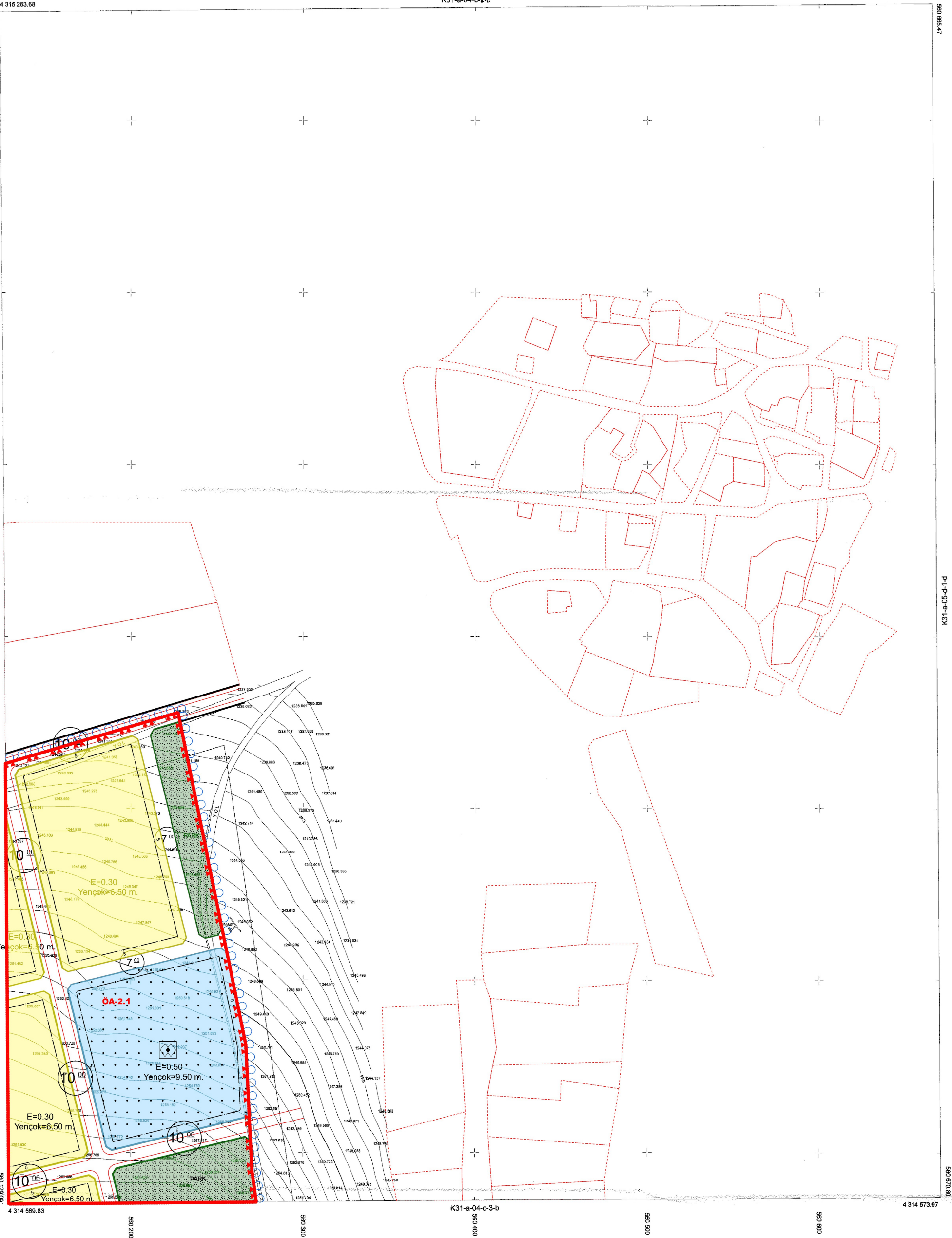
- EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE, EĞİMİN DÜŞÜRÜLMESİNE YÖNELİK GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.
- BU ALANLARDA KONTROLSÜZ DOLGULARIN VARLIĞI TESPİT EDİLMİŞ OLUP, PARSEL BAZLI ZEMİN ETÜTLERİNDE DOLGU KALINLIĞI VE YAYILIMI BELİRLENMELİ, BU BİRİM TAŞIYICI ZEMİN ÖZELLİĞI GÖSTERMEDİĞİNDEN KALDIRILMALI VEYA YAPI TEMELLERİ BU BİRİM ALTINDA BULUNAN JEOLJİK BİRİMLERİN SATABİLİTE PROBLEMİ BULUNMAYAN KESİMLERİNE TAŞITTIRILMALIDIR.
- YAPI TEMELLERİ JEOLJİK BİRİMLERİN STABİLİTE PROBLEMİ OLMAYAN KESİMLERİNE OTURTULMALI VEYA TAŞITTIRILMALIDIR.
- İNCELEME ALANINDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞI İLE “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKMDAKİ YÖNETMELİK ” HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- YUKARIDA BELİRTİLEN TÜM ÖNERİ VE ÖNLEMLER YAPILACAK OLAN PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜT RAPORLARINDA AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİDİR.

EVREN
(ANKARA)
K31-A-04-C-2-C

K31-a-04-c-2-b

01	02	03	04	05
06	07	08	09	10
11	A			
16				
21	22	23	24	25

a	b
1	2
3	4



K31-a-04-c-3-b

1/1000

590 123.80
4 315 200
4 315 100
4 315 000
4 314 900
4 314 700
4 314 600
4 314 559.83
590 200
590 300
590 400
590 500
590 600
590 695.47
K31-a-04-c-2-d
K31-a-05-d-1-d

Sito Harita İmar İnş. LTD. ŞTİ.
Tarihinden Hazırlanan 4 Adet 1/1000
Ölçekli Halihazır Harita 3194 Sayılı
İmar Kanununun 7/a Maddesine Göre
ONANMIŞTIR
22.02.2020

Geman Cihadi SOZCU
HARITA MUHENDISİ



MÜBAAHİR
BATI HARITA MÜHÜR LİMİTED
HAUL EĞİTİM
HARITA MÜHÜR
M. Halim

EVREN
(ANKARA)
K31-A-04-C-2-D

01					
06					
11	A				
16					
21	22	23	24	25	

a	b
c	d

K31-a-04-c-2-a

4 315 263.68

ANKARA İLİ EVREN İLÇESİ
İBRAHİMBEYLİ MAHALLESİ 285502 ADA 188 PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN ONAMA SINIRI

ÖNEMLİ ALAN SINIRI

YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

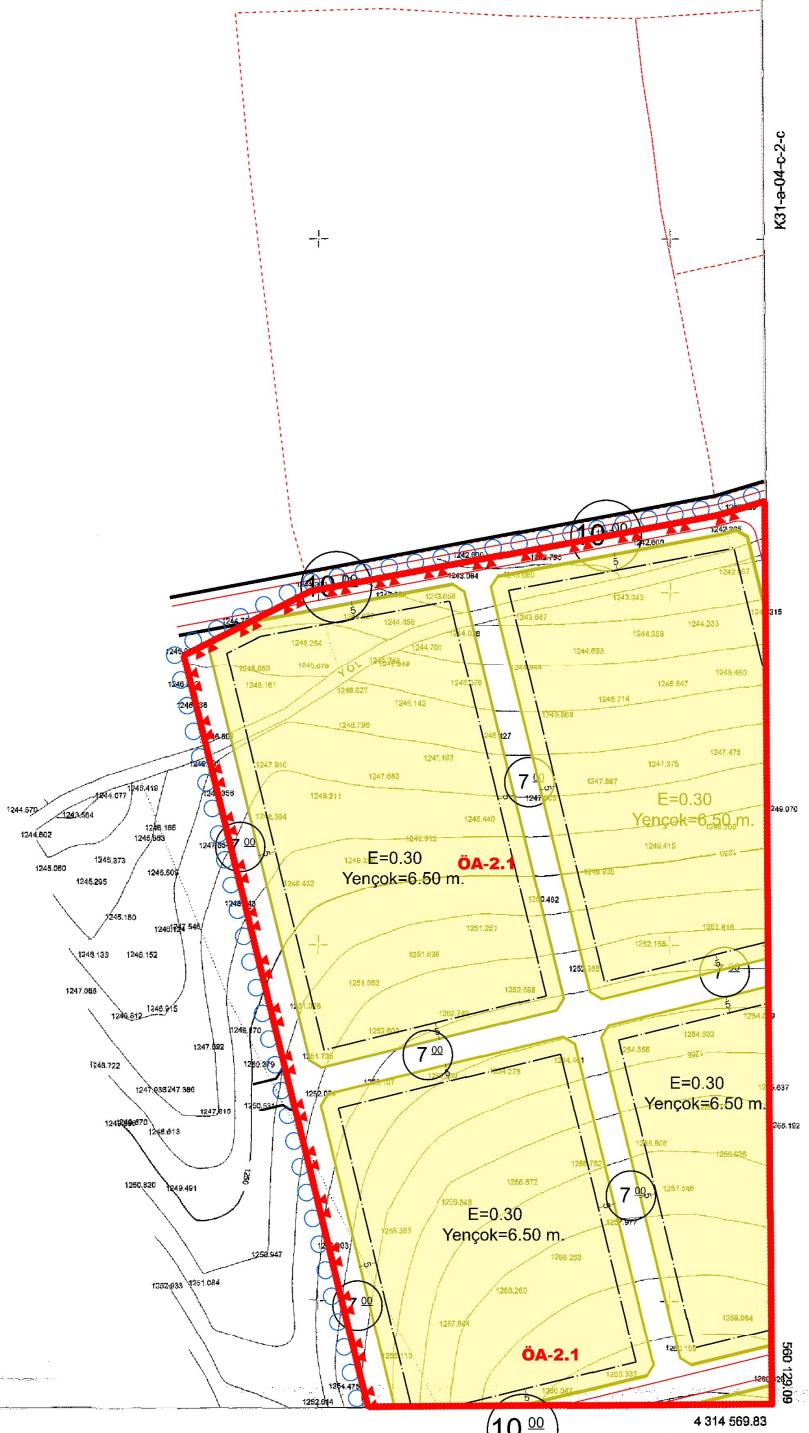
PARK ALANI

TEKNİK ALTYAPI - ULAŞIM

TAŞIT YOLU

YAYA YOLU

TEKNİK ALTYAPI ALANI



Sato Harita İnş. İnş. LTD. ŞTİ.
Tic. Sic. No: 41541
Olp. Sic. No: 3194
İmar Kanununun 7/a Maddesine Göre
ONANMIŞTIR.
22.10.2020

Osman Çiğdem SOZCÜ
HARİTA MÜHENDİSİ



1/1000

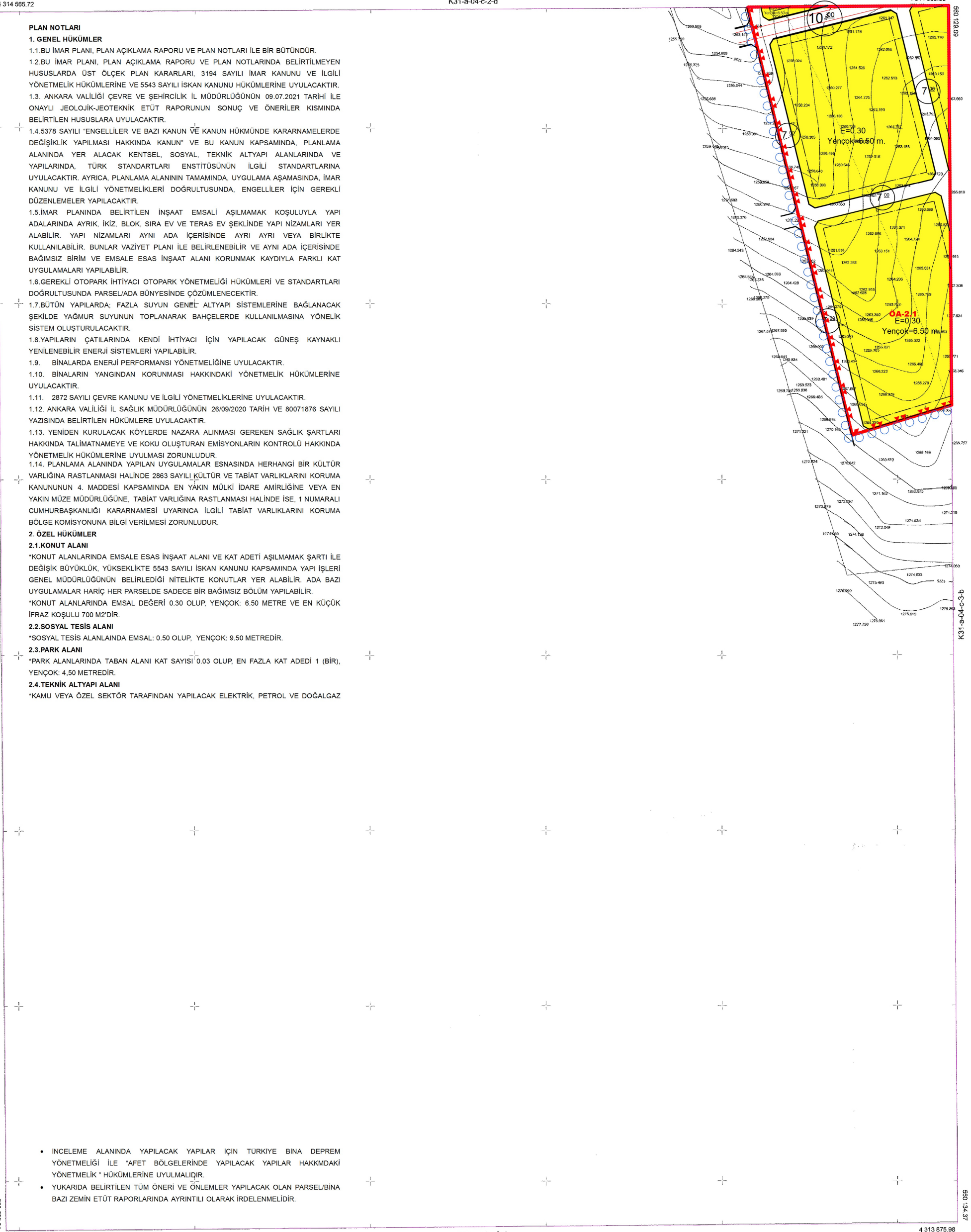
MÜHÜR
SATO HARİTA İNŞ. İNŞ. LTD. ŞTİ.
HAJ.İ. SAHA
HARİTA MÜHENDİSİ

EVREN
(ANKARA)
K31-A-04-C-3-A

01					
06					
11	A				
16					
21	22	23	24	25	

1	2
3	4
5	6

K31-a-04-c-2-d



PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. BU İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 1.2. BU İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE 5543 SAYILI İSKAN KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.3. ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.07.2021 TARİHİ İLE ONAYLI JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.4. 5378 SAYILI "ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNEMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR. AYRICA, PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- 1.5. İMAR PLANINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KOŞULUYLA YAPI ADALARINDA AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPI NİZAMLARI YER ALABİLİR. YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VEYA BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENEBİLİR VE AYNI ADA İÇERİSİNDE BAĞIMSIZ BİRİM VE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI KORUNMAK KAYDIYLA FARKLI KAT UYGULAMALARI YAPILABİLİR.
- 1.6. GEREKLİ OTOYOL İHTİYACI OTOYOL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSELDE BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- 1.7. BÜTÜN YAPILARDA; FAZLA SUYUN GENEL ALTYAPI SİSTEMLERİNE BAĞLANACAK ŞEKİLDE YAĞMUR SUYUNUN TOPLANARAK BAĞÇELERDE KULLANILMASINA YÖNELİK SİSTEM OLUŞTURULACAKTIR.
- 1.8. YAPILARIN ÇATILARINDA KENDİ İHTİYACI İÇİN YAPILACAK GÜNEŞ KAYNAKLI YENİLENEBİLİR ENERJİ SİSTEMLERİ YAPILABİLİR.
- 1.9. BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 1.10. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.11. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.12. ANKARA VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜNÜN 26/09/2020 TARİH VE 80071876 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- 1.13. YENİDEN KURULACAK KÖYLERDE NAZARA ALINMASI GEREKEN SAĞLIK ŞARTLARI HAKKINDA TALİMATNAMEYE VE KOKU OLUŞTURAN EMİSYONLARIN KONTROLÜ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.14. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE, 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANI

*KONUT ALANLARINDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI VE KAT ADETİ AŞILMAMAK ŞARTI İLE DEĞİŞİK BÜYÜKLÜK, YÜKSEKLİKTE 5543 SAYILI İSKAN KANUNU KAPSAMINDA YAPI İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN BELİRLEDİĞİ NİTELİKTE KONUTLAR YER ALABİLİR. ADA BAZI UYGULAMALAR HARİÇ HER PARSELDE SADECE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR. *KONUT ALANLARINDA EMSAL DEĞERİ 0.30 OLUP, YENÇOK: 6.50 METRE VE EN KÜÇÜK İFRAZ KOŞULU 700 M²'DİR.

2.2. SOSYAL TESİS ALANI

*SOSYAL TESİS ALANLARINDA EMSAL: 0.50 OLUP, YENÇOK: 9.50 METREDİR.

2.3. PARK ALANI

*PARK ALANLARINDA TABAN ALANI KAT SAYISI 0.03 OLUP, EN FAZLA KAT ADEDİ 1 (BİR), YENÇOK: 4.50 METREDİR.

2.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI

*KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ

- İNCELEME ALANINDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- YUKARIDA BELİRTİLEN TÜM ÖNERİ VE ÖNLEMLER YAPILACAK OLAN PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜT RAPORLARINDA AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİDİR.

K31-a-04-c-3-d

1/1000

(ANKARA)

Sato Harita İmar İnş. LTD.ŞTİ.
Taraftından Hazırlanan 4 Adet 1/1000
Ölçekli Harita 3194 Sayılı
İmar Kanununun 7/le Maddesine Göre

ONANMIŞTIR.

22.07.2020

Osman Cihad SOZÜCÜ
HARİTA MÜHENDİSİ

Hüseyin UNGAL
BELEDİYE BAŞKANI

MİTLETAHET
SATO HARİTA İNŞAAT İŞLETİMİ
HALİ HAZİRAN
HARİTA MÜHENDİSİ

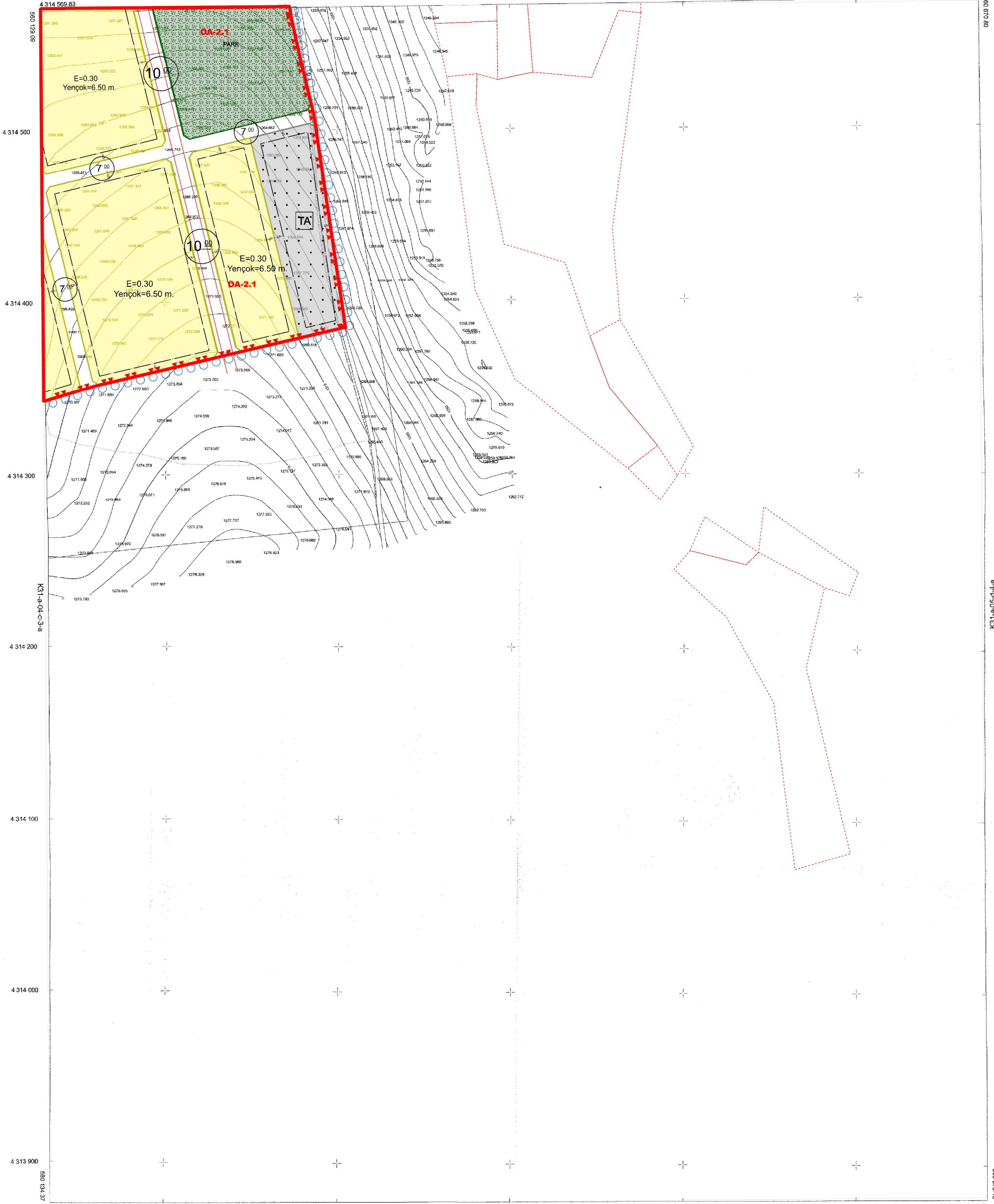
Osman Cihad SOZÜCÜ

EVREN
(ANKARA)
K31-A-04-C-3-B

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
										A														
K										a														

K31-a-04-c-2-c

4 314 573.97



K31-a-04-c-3-a

K31-a-05-c-4-a

Sato Harita İmar İnş. LTD.ŞTİ.
Tarafından Hazırlanan 4 Adet 1/1000
Ölçekli Harita Harita 3194 Sayılı
İmar Kanununa Göre Yapılmıştır.

ONANMIŞTIR
[Signature]

Osman Çihad SOZLU
HARİTA MÜHENDİSİ



K31-a-04-c-3-c

4 313 880.12

1/1000

MİTERRAHİN
SATO HARİTA İMAR İNŞ. LTD.ŞTİ.
HARİTA MÜHENDİSİ

[Signature]

(ANKARA)