



**T.C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

ANKARA İLİ, ALTINDAĞ İLÇESİ

**BEŞİKKAYA MAHALLESİ, 24541 ADA 1 PARSEL, 24540 ADA 1 PARSEL, 24540
ADA 2 PARSEL, 24721 ADA 4 PARSEL VE 24543 ADA 1 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ANKARA

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1.KENTİN GENEL TANIMI VE KONUMU

İç Anadolu Bölgesinin Yukarı Sakarya Bölümünde yer alan Ankara, 38°33' ve 40°47' kuzey enlemleriyle 30°52' ve 34°06' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Doğusunda Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik – Eskişehir, kuzeyinde Çankırı, kuzeybatısında Bolu, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır. Göller dışında 24.521 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümü içerisinde % 3,19'luk bir paya sahiptir. Rakımı, ortalama 830 – 890 metre dolayındadır.

Ankara'nın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte yapılan araştırmalar, bölgedeki yerleşmelerin insanlık tarihi kadar eski olduğunu, bölgenin birçok medeniyete beşiklik ettiğini ortaya koymaktadır. Belgelere dayanmamakla birlikte ilk adının Galatlar tarafından "Ankyra (Ancyra)" olarak verildiği ve zamanımıza kadar "Angora", "Engürü" ve "Ankara" şeklinde değişime uğradığı tahmin edilmektedir.

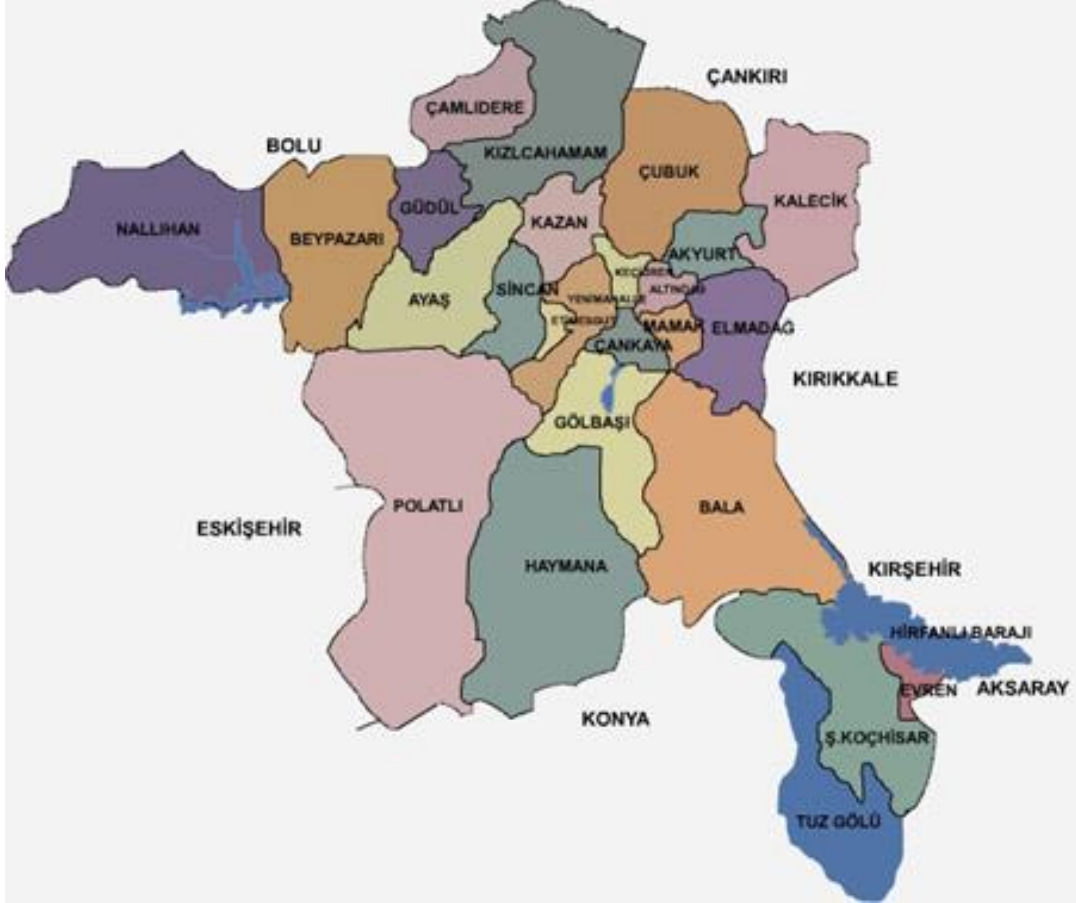
Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargâh olarak seçtiği Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümetinin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'de çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir şekilde sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

1.2.İLÇENİN GENEL TANIMI VE KONUMU

Ankara'nın Altındağ İlçesi, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Altındağ'ın kuzeyinde Çubuk ve Pursaklar, batısında Keçiören ve Yenimahalle, güneyinde Mamak, güneybatısında Çankaya, doğusunda Akyurt ve Elmadağ ilçeleri bulunmaktadır. Altındağ, Ankara Ovası, Çubuk ve Akıncı Ovası arasındaki engebeli arazide kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 174 kilometrekaredir. İlçe yüzölçümünün %31'i dağlık, %6'sı ova, %3'ü de dalgalı araziden oluşmuştur. Denizden yüksekliği 850 metredir. İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine

doğru düz, Mamak ve Çubuk yönüdeyse orta yükseklikte tepelerden oluşun arazi yapısına sahiptir. Yüzeyi, Ankara'nın doğusunda bulunan İdris ve Hüseyingazi dağları, kuzeyde Etlik ve Karyağdı dağları ile Ankara Ovası tarafından çevrilmiştir. Güneyi Hatip ve Ankara çayları ile sınırlıdır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir.



Resim 1.2.1. İlçe Sınırları

Altındağ'ın konumu ele alındığında, kentin geleneksel bölümü içinde olmasının ötesinde, gecekondularla dolaysız ilişkisi bulunduğu, hatta gecekonduların gelişmelerinin bir bakıma kökenini oluşturduğu gözlenmektedir. Altındağ, Ankara'nın en eski gecekondular alanıdır ve Kale'den sadece Bent Deresi vadisi ile ayrılmaktadır. Yerleşim merkezi olmaya başladığı ilk yıllardan itibaren Ankara, Altındağ Bölgesi'nde kurulmuş ve gelişmiştir.

1.3.PLANLAMA ALANIN GENEL TANIMI VE KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Ankara ili, Altındağ ilçesi 1/1000 ölçekli halihazır haritalarının I-29-B-04-B-3-B, I-29-B-04-B-3-C ve I-29-B-05-A-4-A paftalarında kalmaktadır.

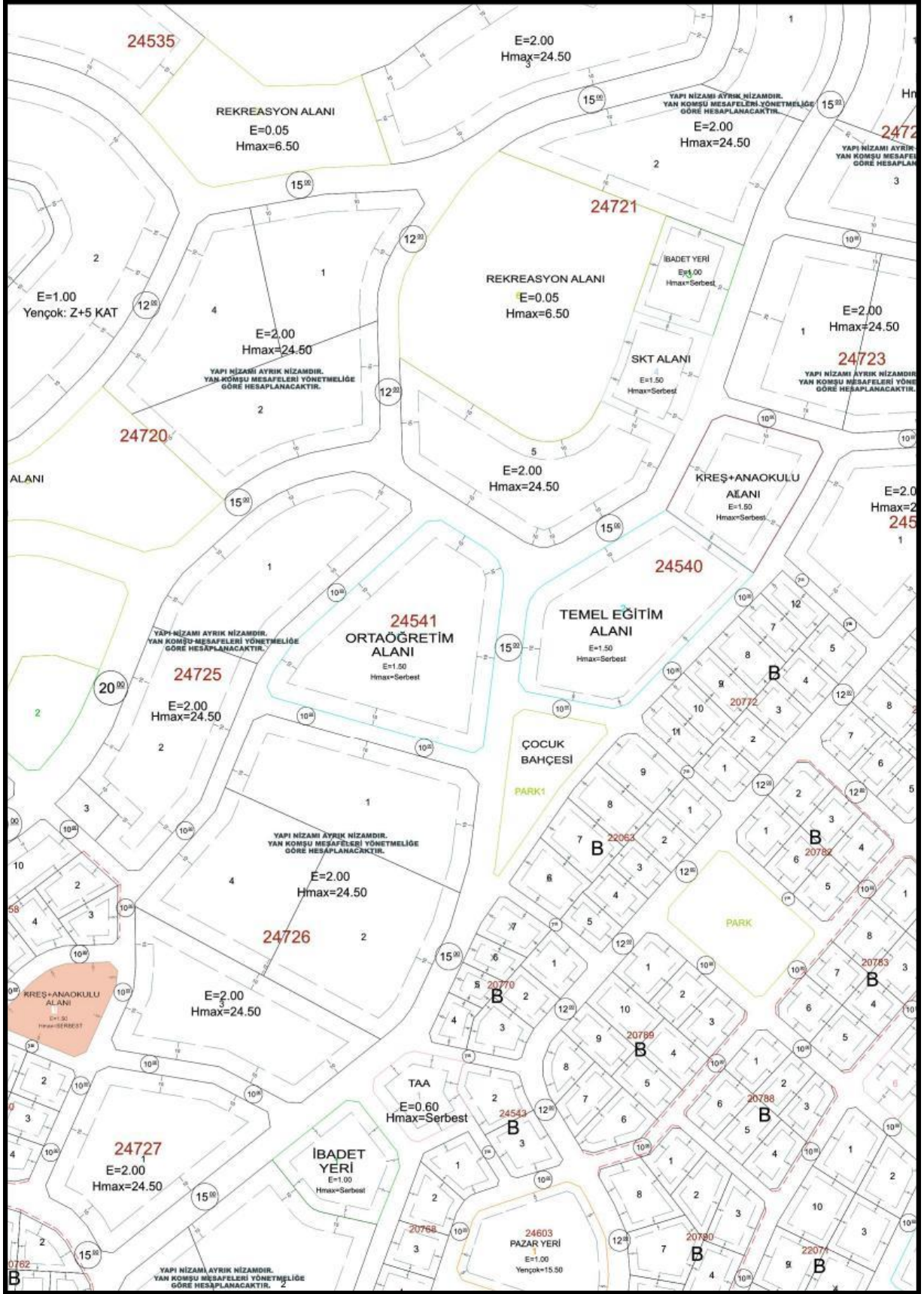
2.PLAN KAPSAMI

İlçemiz, Feridunçelik ve Beşikkaya Mahallelerinde 64,8 ha alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aracılığıyla 17.05.2013 tarih 28650 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 22.04.2013 tarih 2013/4654 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında riskli alan ilan edilmiş, söz konusu riskli alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri de onaylanmıştır. 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesi ile "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir." hükmü ve aynı Kanunun 13. Maddesi ile; 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir." Geçici 20. Maddesi ile Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri Yençok:Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu

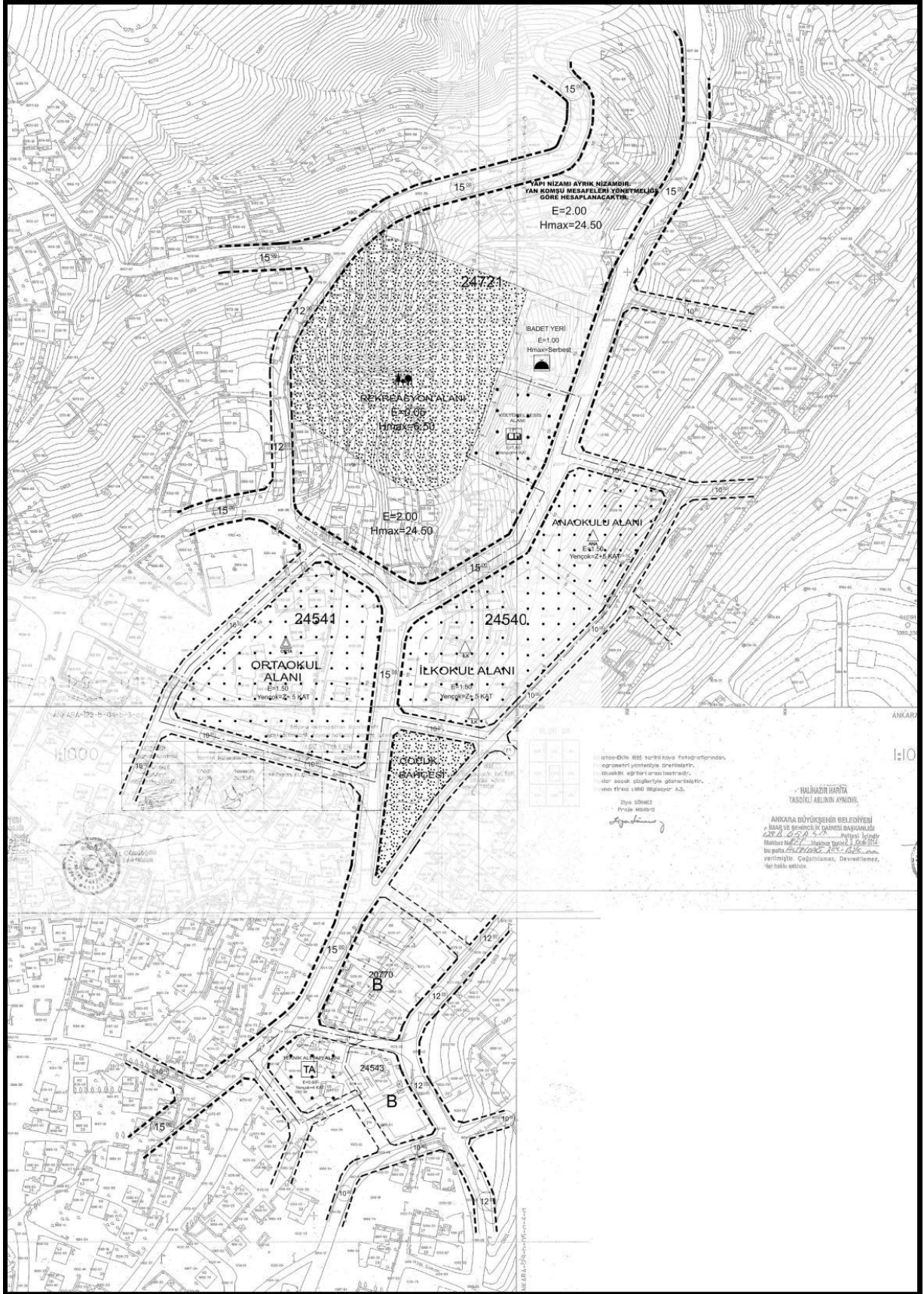
beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." hükmü eklenmiştir.

İlçemiz, Beşikkaya Mahallesi, 24541 ada 1 parsel onaylı imar planında Ortaöğretim Alanı olarak ayrılmış olup yapılaşma koşulları $E=1.50$ $H_{max}=\text{Serbest}$ olarak belirlenmiş, 24540 ada 1 parsel onaylı imar planında Kreş+ Anaokulu Alanı olarak ayrılmış olup yapılaşma koşulları $E=1.50$ $H_{max}=\text{Serbest}$ olarak belirlenmiş, 24540 ada 2 parsel onaylı imar planında Temel Eğitim Alanı olarak ayrılmış olup yapılaşma koşulları $E=1.50$ $H_{max}=\text{Serbest}$ olarak belirlenmiş, 24721 ada 4 parsel onaylı imar planında Sosyo Kültürel Tesis Alanı olarak ayrılmış olup yapılaşma koşulları $E=1.50$ $H_{max}=\text{Serbest}$ olarak belirlenmiş, 24543 ada 1 parsel onaylı imar planında Teknik Altyapı Alanı olarak ayrılmış olup yapılaşma koşulları $E=0.60$ $H_{max}=\text{Serbest}$ olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği ile, inşaat emsalleri, plan notları vb. korunmak suretiyle 24541 ada 1 parselin kullanım kararı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Ek-1d kapsamında Ortaöğretim Alanı olarak ayrılmış olup yapılaşma koşulları $E=1.50$ $\text{Yençok}=Z+5$ Kat olarak, 24540 ada 1 parselin kullanım kararı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Ek-1d kapsamında Anaokulu Alanı olarak ayrılmış olup, yapılaşma koşulları $E=1.50$ $\text{Yençok}=Z+5$ Kat olarak belirlenmiş, 24540 ada 2 parselin kullanım kararı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Ek-1d kapsamında İlkokul Alanı olarak ayrılmış olup yapılaşma koşulları $E=1.50$ $\text{Yençok}=Z+5$ Kat olarak belirlenmiş, 24721 ada 4 parsel Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Ek-1d kapsamında Kültürel Tesis Alanı olarak ayrılmış olup yapılaşma koşulları $E=1.50$ $\text{Yençok}=4$ Kat olarak belirlenmiş, 24543 ada 1 parsel Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Ek-1d kapsamında Teknik Altyapı Alanı olarak ayrılmış olup yapılaşma koşulları $E=0.60$ $\text{Yençok}=4$ Kat olarak belirlenmiştir.



Resim.2.1.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Mevcut Durum



Resim.2.2.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği