

ANKARA İLİ ETİMESGUT İLÇESİ ELVANKÖYÜ MAHALLESİ



47907 ADA 2-3-4-11 NOLU PARSELLERDE İTİRAZA
İLİŞKİN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI	1
2. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ.....	1
2.1. KADASTRAL DURUM	1
2.2. MÜLKİYET	2
3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI	3
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	3
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	3
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	3
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	4
4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ	5
4.1. AMAÇ VE HEDEF	5

HARİTALAR

Harita 1:Planlama Alanı Kadastral Durumu	2
Harita 2:1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	3
Harita 3:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	4
Harita 4:1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı.....	4
Harita 5:1/25.000 Nazım İmar Planı Değişikliği	6

TABLolar

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	2
Tablo 2: Planlama Alan Dağılımı	5

1. GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Elvanköyü Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 18,6 hektar büyüklüğündeki alana ilişkin kurgulanan planlama çalışması ile sürdürülebilir ve yaşanabilir alanlar oluşturularak, teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli bölgelerin planlanması hedeflenmektedir.

Planlı alan içinde kalan şehircilik, estetik, sağlık ve çevre şartlarına uygun, gelişme süreci içinde halkın ihtiyacı olan donanımlara cevap verebilen, bu süreçte önceki uygulamaları göz ardı etmeyen bir planlama çalışması olacaktır. Kadastro verilerine uygun olacak şekilde, ilgili kurum görüşlerinin verilerinden de yararlanılarak, kamu yararı ve şehircilik ilke ve kararlarına uygun, düzenli ve sağlıklı gelişmeyi destekleyici bir imar planı çalışması olacaktır.

Ankara İli Etimesgut İlçesi Elvanköyü Mahallesi 47907 ada 2-3-4-11 no.lu parsel sınırları içerisinde bulunan alanda 3194 Sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasından oluşmaktadır. Söz konusu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 12.10.2022-11.11.2022 tarihleri arasında 1 ay süre ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde 3 adet itiraz gelmiştir. Bunlardan Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılan itiraz doğrultusunda gönderilen Karayolları Kamulaştırma Hattına göre plan revize edilmiştir. Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41. Maddesinde belirtilen kullanım kararına göre 25 m mesafenin uygulanması, kamulaştırma sınırı içerisinde kalan alan yol boşluğu olarak düzenlenmiş o alanda herhangi bir kullanım kararı getirilmemiştir.

2. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin mevcut fiziksel durum ve sosyal yapı analizleri yer almaktadır. Sırayla kadastral durum, mülkiyet durumu ve nüfus analizi yer almaktadır.

2.1. KADASTRAL DURUM

Planlama alanının kadastral durum analizinde alanda mevcut durumda bulunan kadastral parseller yer almaktadır.



Harita 1: Planlama Alanı Kadastral Durumu

2.2. MÜLKİYET

Planlama toplam alanı 186,346.00 m² büyüklüğündedir. Mülkiyet durumu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

ADA PARSEL NO	MÜLKİYET	ALAN (m ²)
47907/2	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	910.00
47907/3	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	427.00
47907/4	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	9.00
47907/11	MALİYE HAZİNESİ	185,000.00
TOPLAM		186,346.00

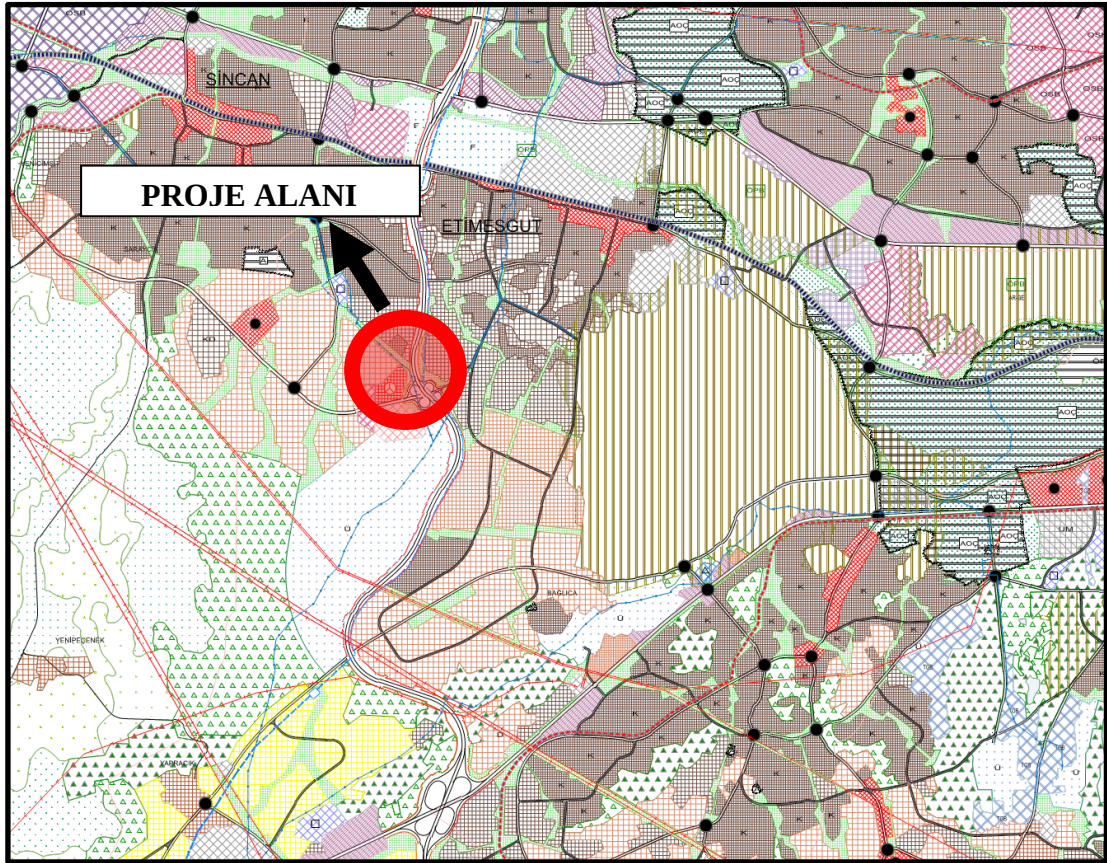
3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Ankara 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

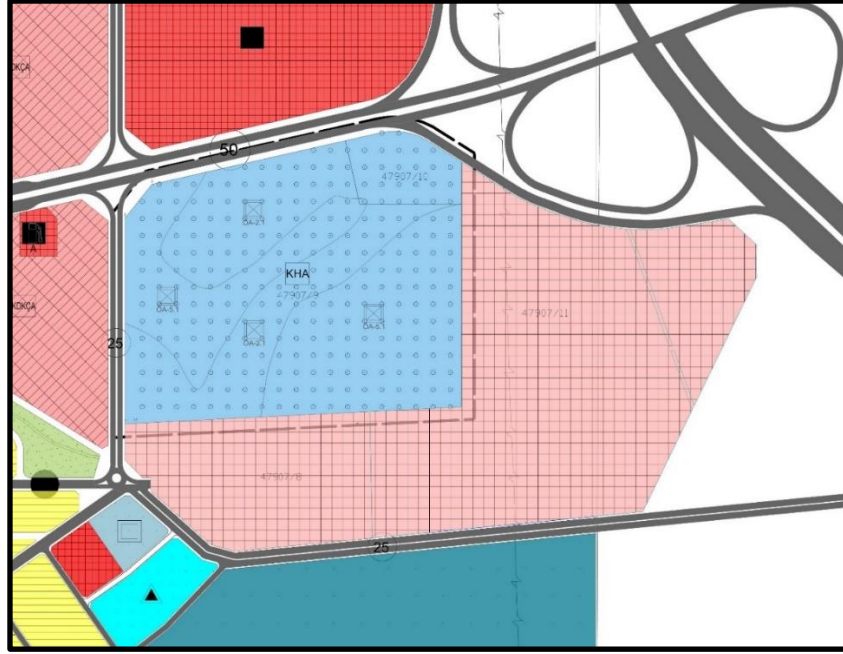
18.05.2007 tarih ve 1365 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Etimesgut ilçesi, Elvanköyü Mahallesi 47907 ada 2-3-4-11 parsellerin içinde bulunduğu Nazım İmar Planında “Toptancı Hali Alanı” fonksiyonu içerisinde kalmaktadır.



Harita 2:1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

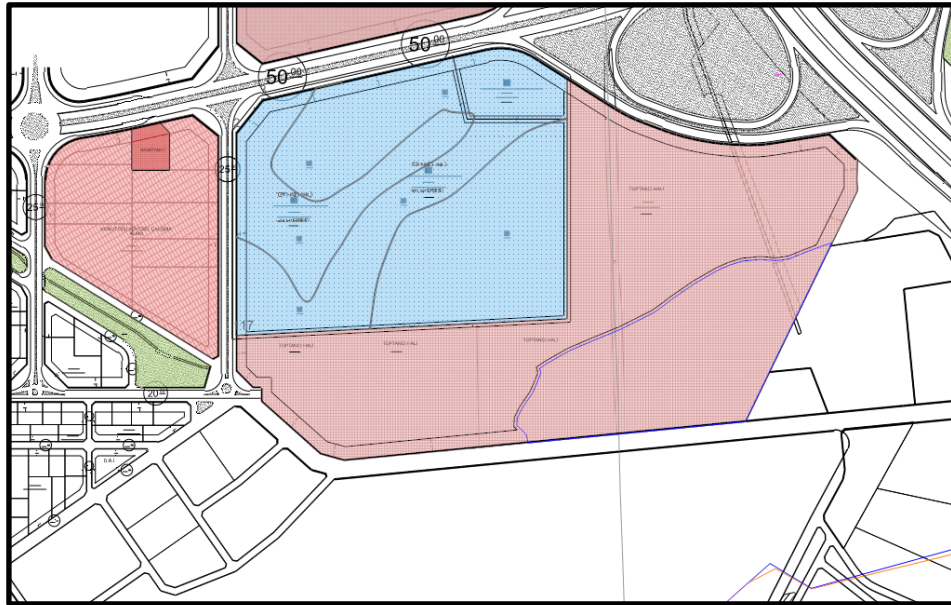
Planlama alanı Ankara İli Etimesgut İlçesi Elvankent Mahallesi 47907 ada 2-3-4-11 parselleridir. Alanın mevcut imar durumu Ticaret Alanı (Toptancı Hali)’dır.



Harita 3:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı Ankara İli Etimesgut İlçesi Elvankent Mahallesi 47907 ada 2-3-4-11 parselleridir. Alanın mevcut imar durumu Ticaret Alanı (Toptancı Hali)'dir. Yapılaşma koşulları $E=0,80$ Yençok= Serbest 'dir.



Harita 4:1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı

4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ

4.1. AMAÇ VE HEDEF

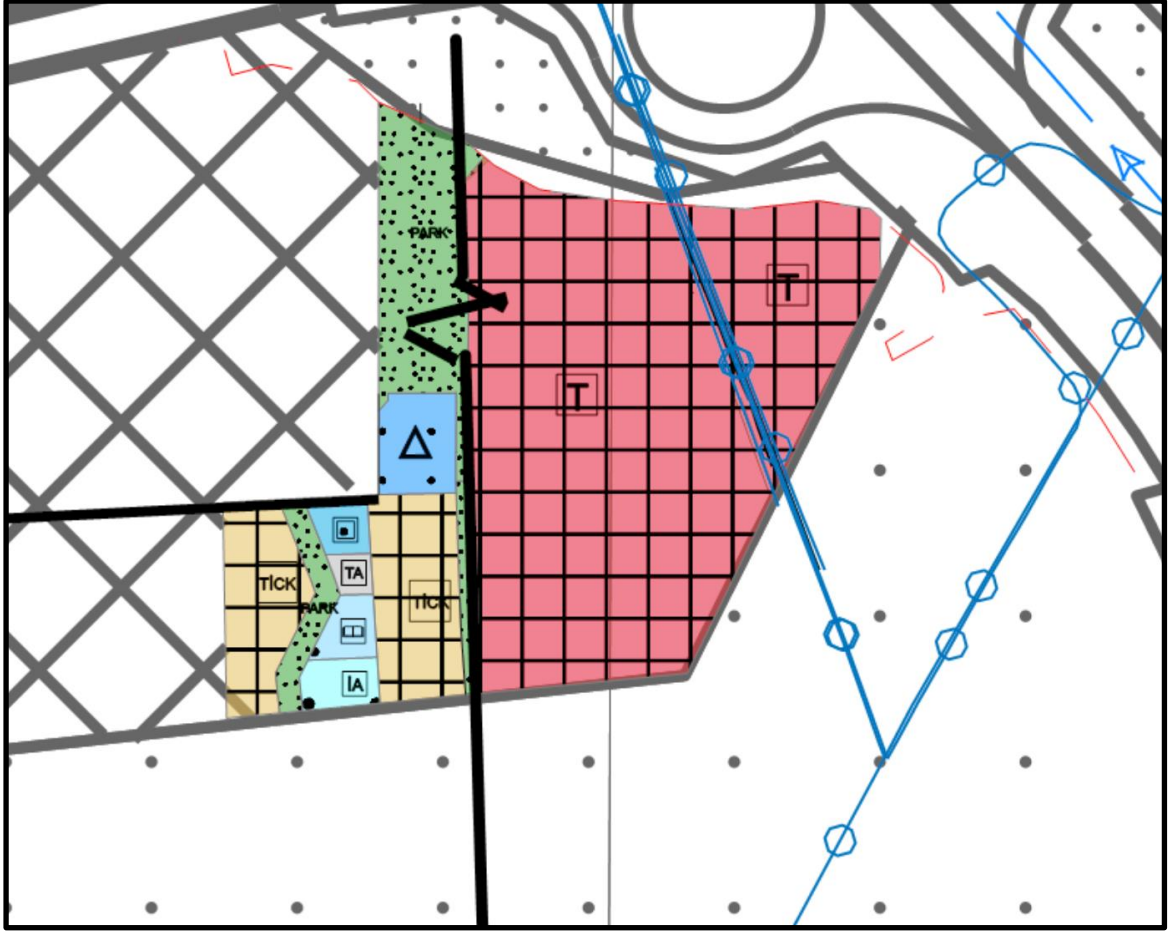
Ankara ili Etimesgut İlçesi Elvanköyü Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 18.6 ha alana ilişkin kurgulanan planlama çalışması ile bölgenin ihtiyacı olan sürdürülebilir ve yaşanabilir alanlar oluşturularak, kentin ihtiyaç duyduğu, güvenli bölgelerin planlanması hedeflenmiştir.

Mer'i imar planında “*Toptancı Hali*” kullanımında yer alan alanın, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait tahsis işleminin, öngörülen süre içerisinde yatırımın başlatılmaması sebebiyle iptal edildiği ve mülkiyetin Maliye Hazinesine ait olduğu görülmekte olup, tapuda da bir tahsis belirtmesi bulunmamaktadır.

Plan yapılacak alan 47907 ada 2-3-4-11 parselleri kapsamaktadır. Plana ilişkin olarak hazırlanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Ticaret-Konut Alanı, Ticaret Alanı, İlkokul Alanı, Aile Sağlığı Merkezi, Kültürel Tesis Alanı, Cami Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Park Alanı olarak planlanmıştır. Plan 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince 12.10.2022-11.11.2022 tarihleri arasında 1 ay süreyle askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde 3 adet kurumdan itiraz gelmiştir. İtirazlar incelendiğinde Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü’nün yazmış olduğu itiraz kabul edilmiştir. İtiraza göre kamulaştırma sınırın revize edilmiş hali ile plan güncellenmiş Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41. Maddesinde belirtilen kullanım kararına göre 25 m mesafenin uygulanması, kamulaştırma alan sınırı içerisinde kalan alanların yol boşluğu olarak kalması ve herhangi bir kullanım kararı getirilmeyecektir.

Tablo 2: Planlama Alan Dağılımı

FONKSİYON	TEKLİF 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)	ALANSAL ORANI (%)
TİCARET ALANI	112,063.93	60.14
TİCARET-KONUT ALANI	21,905.29	11.76
İLKÖĞRETİM ALANI	5,040.19	2.70
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI	2,319.23	1.24
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2,387.38	1.28
CAMİ ALANI	2,712.28	1.46
PARK ALANI	25,478.67	13.67
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,166.28	0.63
YOL	13,272.75	7.12
TOPLAM	186,346.00	100



Harita 5:1/25.000 Nazım İmar Planı Değişikliği

ANKARA İLİ ETİMESGUT İLÇESİ ELVANKÖYÜ MAHALLESİ



47907 ADA 2-3-4-11 NOLU PARSELLERDE İTİRAZA
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI	1
2. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ	1
2.1. KADASTRAL DURUM	1
2.2. MÜLKİYET	2
3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI	2
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	2
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	3
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	3
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	4
4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ	5
4.1. AMAÇ VE HEDEF	5

HARİTALAR

Harita 8:Planlama Alanı Kadastral Durumu	2
Harita 9:1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	3
Harita 10:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	4
Harita 11:1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı	5
Harita 12:1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği	7

TABLolar

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	2
Tablo 4: 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Nüfus Tablosu	6
Tablo 5: Planlama Alan Dağılımı	6

1. GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Elvanköyü Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 18,6 hektar büyüklüğündeki alana ilişkin kurgulanan planlama çalışması ile sürdürülebilir ve yaşanabilir alanlar oluşturularak, teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli bölgelerin planlanması hedeflenmektedir.

Planlı alan içinde kalan şehircilik, estetik, sağlık ve çevre şartlarına uygun, gelişme süreci içinde halkın ihtiyacı olan donanımlara cevap verebilen, bu süreçte önceki uygulamaları göz ardı etmeyen bir planlama çalışması olacaktır. Kadastro verilerine uygun olacak şekilde, ilgili kurum görüşlerinin verilerinden de yararlanılarak, kamu yararı ve şehircilik ilke ve kararlarına uygun, düzenli ve sağlıklı gelişmeyi destekleyici bir imar planı çalışması olacaktır.

Ankara İli Etimesgut İlçesi Elvanköyü Mahallesi 47907 ada 2-3-4-11 no.lu parsel sınırları içerisinde bulunan alanda 3194 Sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasından oluşmaktadır. Söz konusu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 12.10.2022-11.11.2022 tarihleri arasında 1 ay süre ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde 3 adet itiraz gelmiştir. Bunlardan Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılan itiraz doğrultusunda gönderilen Karayolları Kamulaştırma Hattına göre plan revize edilmiştir. Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41. Maddesinde belirtilen kullanım kararına göre 25 m mesafenin uygulanması, kamulaştırma sınırı içerisinde kalan alan yol boşluğu olarak düzenlenmiş o alanda herhangi bir kullanım kararı getirilmemiştir.

2. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin mevcut fiziksel durum ve sosyal yapı analizleri yer almaktadır. Sırayla kadastral durum, mülkiyet durumu ve nüfus analizi yer almaktadır.

2.1. KADASTRAL DURUM

Planlama alanının kadastral durum analizinde alanda mevcut durumda bulunan kadastral parseller yer almaktadır.



Harita 1: Planlama Alanı Kadastral Durumu

2.2. MÜLKİYET

Planlama toplam alanı 186,346.00 m² büyüklüğündedir. Mülkiyet durumu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

ADA PARSEL NO	MÜLKİYET	ALAN (m ²)
47907/2	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	910.00
47907/3	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	427.00
47907/4	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	9.00
47907/11	MALİYE HAZİNESİ	185,000.00
TOPLAM		186,346.00

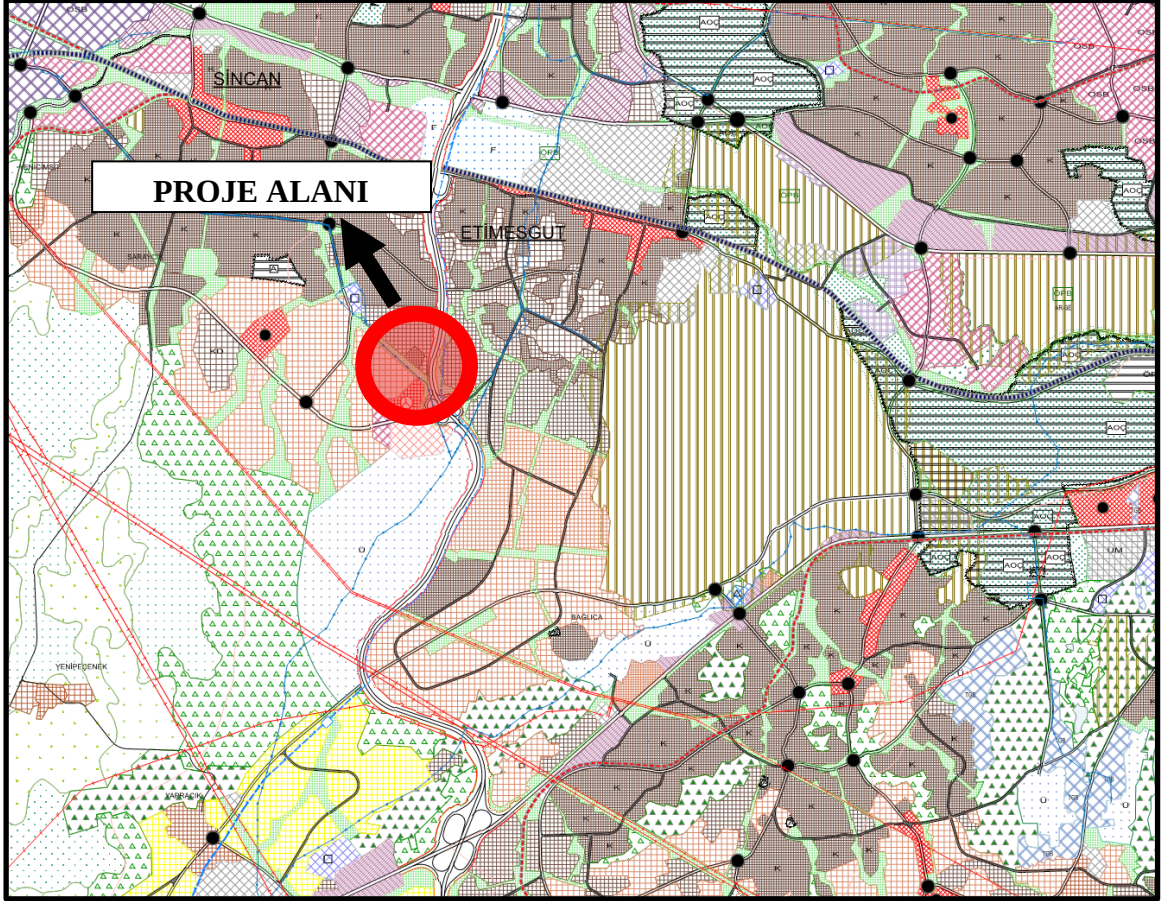
3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Ankara 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

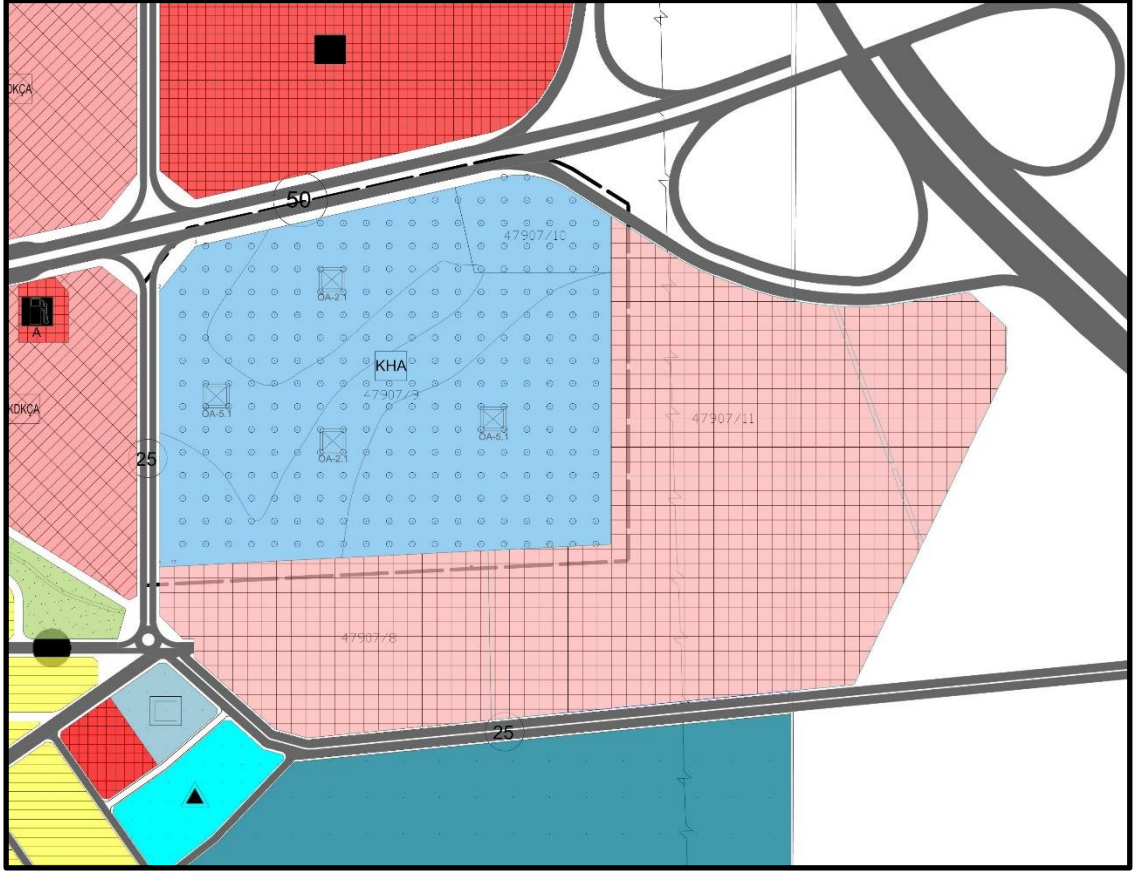
18.05.2007 tarih ve 1365 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Etimesgut ilçesi, Elvanköyü Mahallesi 47907 ada 2-3-4-11 parsellerin içinde bulunduğu Nazım İmar Planında “Toptancı Hali Alanı” fonksiyonu içerisinde kalmaktadır.



Harita 2:1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

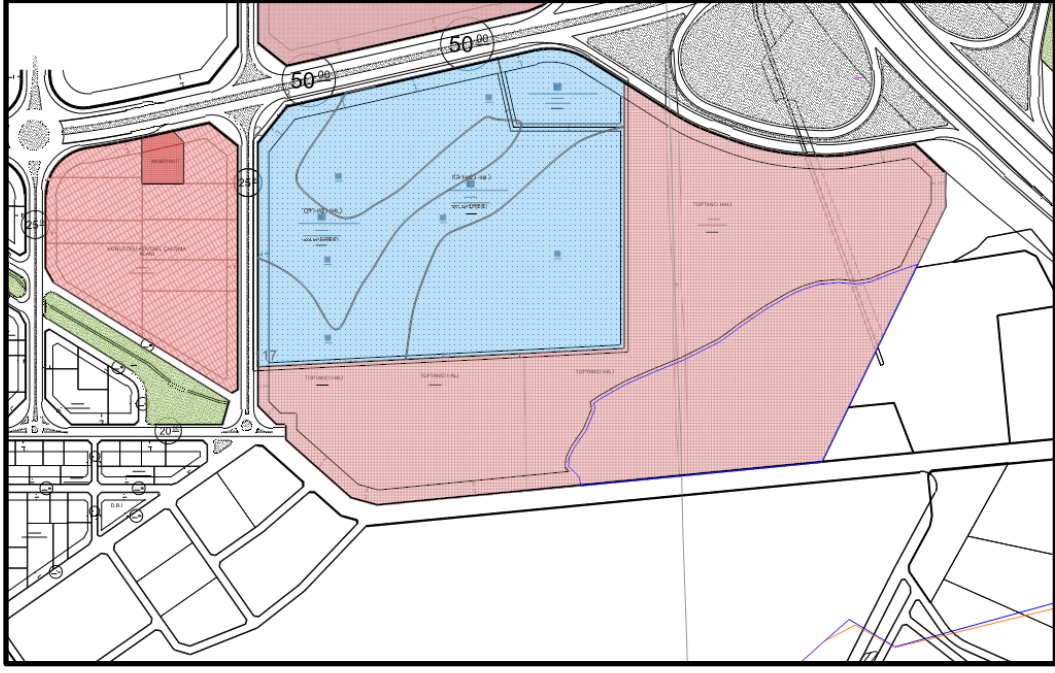
Planlama alanı Ankara İli Etimesgut İlçesi Elvankent Mahallesi 47907 ada 2-3-4-11 parselleridir. Alanın mevcut imar durumu Ticaret Alanı (Toptancı Hali)’dir.



Harita 3:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı Ankara İli Etimesgut İlçesi Elvankent Mahallesi 47907 ada 2-3-4-11 parselleridir. Alanın mevcut imar durumu Ticaret Alanı (Toptancı Hali)'dir. Yapılaşma koşulları $E=0,80$ Yençok= Serbest 'dir.



Harita 4:1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı

4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ

4.1. AMAÇ VE HEDEF

Ankara ili Etimesgut İlçesi Elvanköyü Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 18.6 ha alana ilişkin kurgulanan planlama çalışması ile bölgenin ihtiyacı olan sürdürülebilir ve yaşanabilir alanlar oluşturularak, kentin ihtiyaç duyduğu, güvenli bölgelerin planlanması hedeflenmiştir.

Mer'i imar planında “*Toptancı Hali*” kullanımında yer alan alanın, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait tahsis işleminin, öngörülen süre içerisinde yatırımın başlatılmaması sebebiyle iptal edildiği ve mülkiyetin Maliye Hazinesine ait olduğu görülmekte olup, tapuda da bir tahsis belirtmesi bulunmamaktadır.

Plan yapılacak alan 47907 ada 2-3-4-11 parselleri kapsamaktadır. Plana ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Ticaret-Konut Alanı, Ticaret Alanı, İlkokul Alanı, Aile Sağlığı Merkezi, Kültürel Tesis Alanı, Cami Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Park Alanı olarak planlanmıştır. Plan 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince 12.10.2022-11.11.2022 tarihleri arasında 1 ay süreyle askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde 3 adet kurumdan itiraz gelmiştir. İtirazlar incelendiğinde Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü’nün yazmış olduğu itiraz kabul edilmiştir. İtiraza göre kamulaştırma sınırın revize edilmiş hali ile plan güncellenmiş Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41. Maddesinde belirtilen kullanım kararına göre 25 m mesafenin uygulanması, kamulaştırma alan sınırı içerisinde kalan alanların yol boşluğu olarak kalması ve herhangi bir kullanım kararı getirilmeyecektir.

Plan değişikliğine ilişkin olarak hazırlanan, çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olarak 21,905.29 m² alana Ticaret-Konut Alanı önerilmiştir. Ticaret-Konut Alanında %70 Konut Alanı %30 Ticaret Alanı olarak değerlendirilmiştir. Emsale ilişkin Ticaret-Konut Alanında toplam inşaat alanı 21,905.29 m²'dir. Konut Alanında inşaat alanı 15,333.70 m² kişi başı inşaat alanı 35 m² kabulü ile konut alanında 438 kişinin yaşayacağı hesaplanmıştır. Yoğunluk değeri hesaplara göre 219 ki/ha olarak belirlenmiştir.

Tablo 2: 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Nüfus Tablosu

TİCARET-KONUT ALANI(m²)	21,905.29
EMSAL	1
TOPLAM İNŞAAT ALANI	21,905.29
KONUT İNŞAAT ALANI	15,333.70
KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI(m²)	35
NÜFUS	438
YOĞUNLUK(KİŞİ/HA)	219.0529
*KİŞİBAŞI İNŞAAT M2 DEĞERİ 35 M2 OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	
** KONUT+TİCARET ALANINDA %70 KONUT ALANI OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	

Tablo 3: Planlama Alan Dağılımı

FONKSİYON	TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)	ALANSAL ORANI (%)
TİCARET ALANI	112,063.93	60.14
TİCARET-KONUT ALANI	21,905.29	11.76
İLKÖĞRETİM ALANI	5,040.19	2.70
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI	2,319.23	1.24
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2,387.38	1.28
CAMİ ALANI	2,712.28	1.46
PARK ALANI	25,478.67	13.67
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,166.28	0.63
YOL	13,272.75	7.12
TOPLAM	186,346.00	100



Harita 5:1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

ANKARA İLİ ETİMESGUT İLÇESİ ELVANKÖYÜ MAHALLESİ



47907 ADA 2-3-4-11 NOLU PARSELLERDE İTİRAZA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI	1
2. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ	1
2.1. KADASTRAL DURUM	1
2.2. MÜLKİYET	2
3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI	3
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	3
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	3
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	3
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	4
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ	5
4.1. AMAÇ VE HEDEF	5

HARİTALAR

Harita 8:Planlama Alanı Kadastral Durumu	2
Harita 9:1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	3
Harita 10:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	4
Harita 11:1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı	5
Harita 12:1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği	7

TABLolar

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	2
Tablo 4: Nüfus Tablosu	6
Tablo 5: Planlama Alan Dağılımı	6

1. GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Elvanköyü Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 18,6 hektar büyüklüğündeki alana ilişkin kurgulanan planlama çalışması ile sürdürülebilir ve yaşanabilir alanlar oluşturularak, teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli bölgelerin planlanması hedeflenmektedir.

Planlı alan içinde kalan şehircilik, estetik, sağlık ve çevre şartlarına uygun, gelişme süreci içinde halkın ihtiyacı olan donanımlara cevap verebilen, bu süreçte önceki uygulamaları göz ardı etmeyen bir planlama çalışması olacaktır. Kadastro verilerine uygun olacak şekilde, ilgili kurum görüşlerinin verilerinden de yararlanılarak, kamu yararı ve şehircilik ilke ve kararlarına uygun, düzenli ve sağlıklı gelişmeyi destekleyici bir imar planı çalışması olacaktır.

Ankara İli Etimesgut İlçesi Elvanköyü Mahallesi 47907 ada 2-3-4-11 no.lu parsel sınırları içerisinde bulunan alanda 3194 Sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasından oluşmaktadır. Söz konusu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 12.10.2022-11.11.2022 tarihleri arasında 1 ay süre ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde 3 adet itiraz gelmiştir. Bunlardan Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılan itiraz doğrultusunda gönderilen Karayolları Kamulaştırma Hattına göre plan revize edilmiştir. Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41. Maddesinde belirtilen kullanım kararına göre 25 m mesafenin uygulanması, kamulaştırma sınırı içerisinde kalan alan yol boşluğu olarak düzenlenmiş o alanda herhangi bir kullanım kararı getirilmemiştir.

2. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin mevcut fiziksel durum ve sosyal yapı analizleri yer almaktadır. Sırayla kadastral durum, mülkiyet durumu ve nüfus analizi yer almaktadır.

2.1. KADASTRAL DURUM

Planlama alanının kadastral durum analizinde alanda mevcut durumda bulunan kadastral parseller yer almaktadır.



Harita 1: Planlama Alanı Kadastral Durumu

2.2. MÜLKİYET

Planlama toplam alanı 186,346.00 m² büyüklüğündedir. Mülkiyet durumu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

ADA PARSEL NO	MÜLKİYET	ALAN (m ²)
47907/2	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	910.00
47907/3	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	427.00
47907/4	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	9.00
47907/11	MALİYE HAZİNESİ	185,000.00
TOPLAM		186,346.00

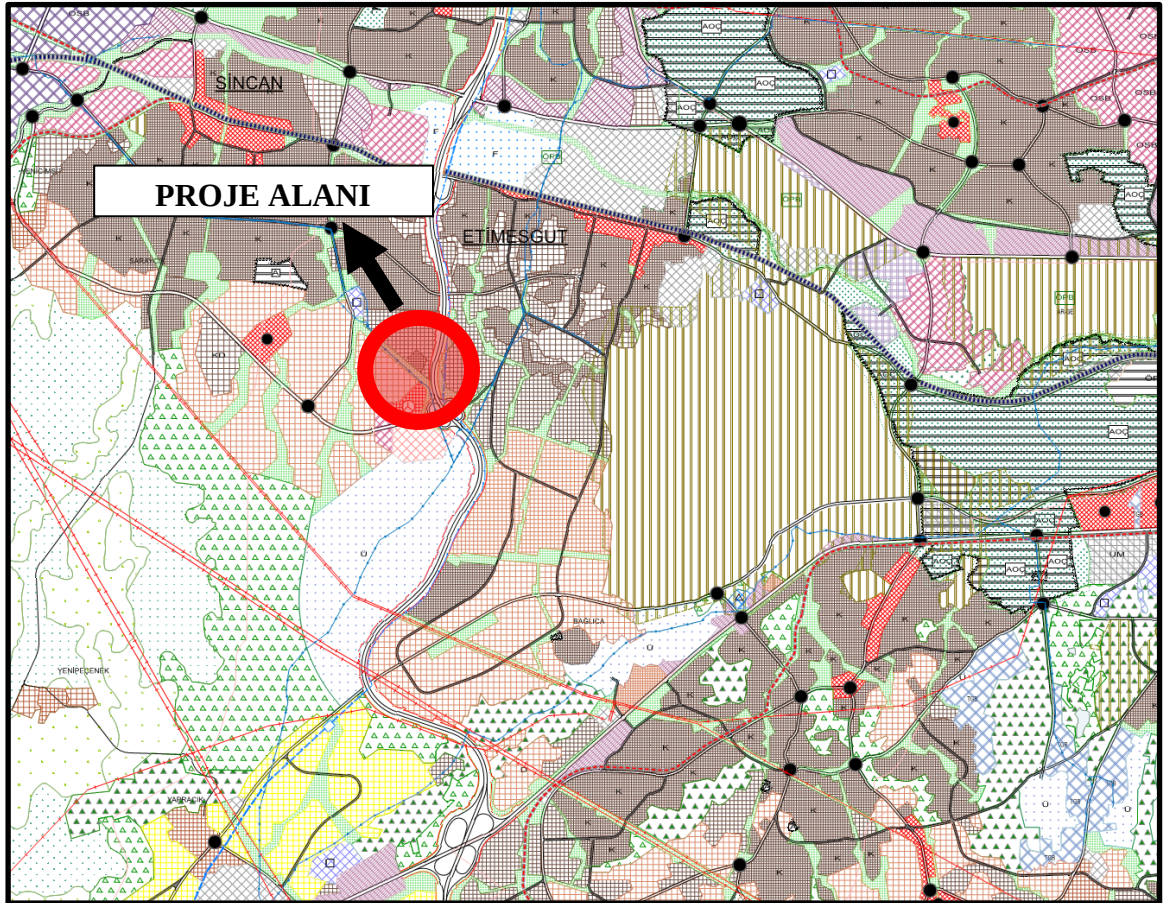
3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Ankara 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

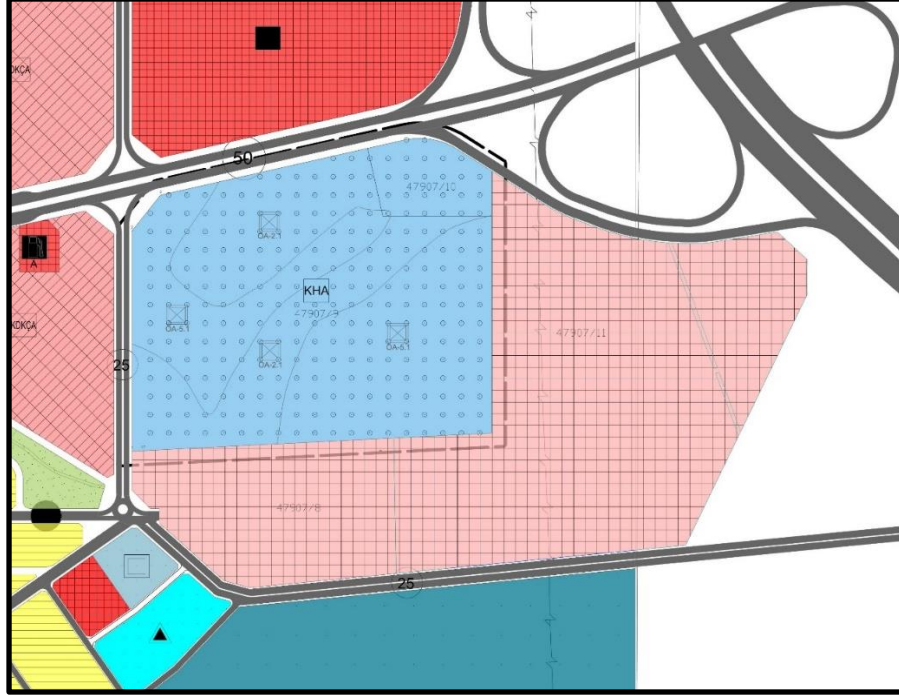
18.05.2007 tarih ve 1365 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Etimesgut ilçesi, Elvanköyü Mahallesi 47907 ada 2-3-4-11 parsellerin içinde bulunduğu Nazım İmar Planında “Toptancı Hali Alanı” fonksiyonu içerisinde kalmaktadır.



Harita 2:1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

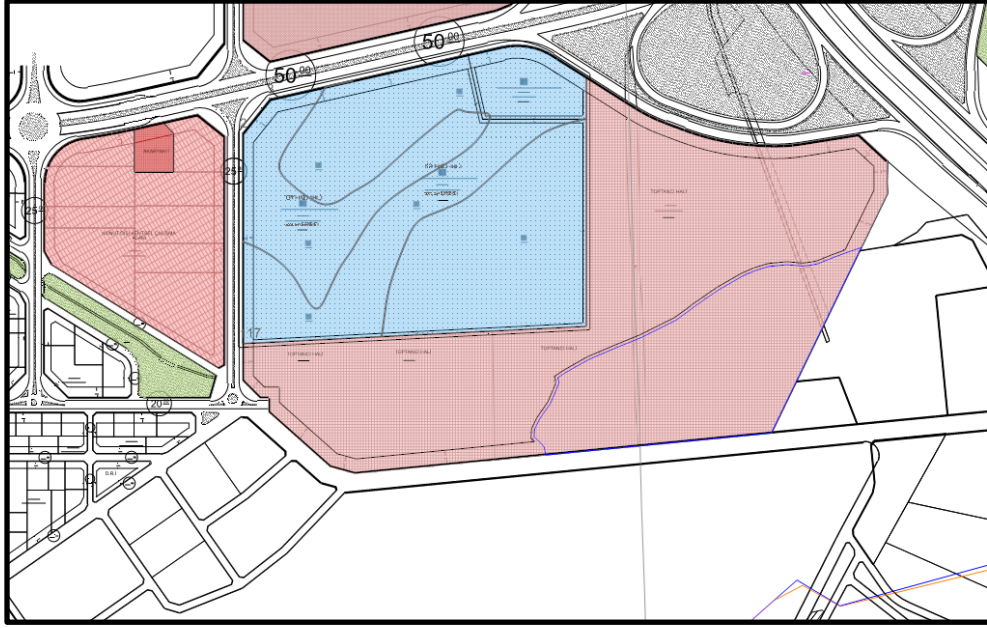
Planlama alanı Ankara İli Etimesgut İlçesi Elvankent Mahallesi 47907 ada 2-3-4-11 parselleridir. Alanın mevcut imar durumu Ticaret Alanı (Toptancı Hali)’dir.



Harita 3:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı Ankara İli Etimesgut İlçesi Elvankent Mahallesi 47907 ada 2-3-4-11 parselleridir. Alanın mevcut imar durumu Ticaret Alanı (Toptancı Hali)'dir. Yapılaşma koşulları $E=0,80$ Yençok= Serbest 'dir.



Harita 4:1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

4.1. AMAÇ VE HEDEF

Ankara ili Etimesgut İlçesi Elvanköyü Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 18.6 ha alana ilişkin kurgulanan planlama çalışması ile bölgenin ihtiyacı olan sürdürülebilir ve yaşanabilir alanlar oluşturularak, kentin ihtiyaç duyduğu, güvenli bölgelerin planlanması hesaplanmıştır.

Mer'i imar planında “Toptancı Hali” kullanımında yer alan alanın, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait tahsis işleminin, öngörülen süre içerisinde yatırımın başlatılmaması sebebiyle iptal edildiği ve mülkiyetin Maliye Hazinesine ait olduğu görülmekte olup, tapuda da bir tahsis belirtmesi bulunmamaktadır.

Plan yapılacak alan 47907 ada 2-3-4-11 parselleri kapsamaktadır. Plana ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Ticaret-Konut Alanı, Ticaret Alanı, İlkokul Alanı, Aile Sağlığı Merkezi, Kültürel Tesis Alanı, Cami Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Park Alanı olarak planlanmıştır. Plan 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince 12.10.2022-11.11.2022 tarihleri arasında 1 ay süreyle askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde 3 adet kurumdan itiraz gelmiştir. İtirazlar incelendiğinde Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü’nün yazmış olduğu itiraz kabul edilmiştir. İtiraza göre kamulaştırma sınırın revize edilmiş hali ile plan güncellenmiş Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41. Maddesinde belirtilen kullanım kararına göre 25 m mesafenin uygulanması, kamulaştırma alan sınırı içerisinde kalan alanların yol boşluğu olarak kalması ve herhangi bir kullanım kararı getirilmeyecektir.

Yapılaşma koşulları; Ticaret-Konut Alanında E=1.00 Yençok=4 Kat, Ticaret Alanında E=1.00 Yençok=4 Kat, İlköğretim Alanı E=1.00 Yençok Z+3 Kat, Aile Sağlığı Merkezi Alanı E=1.00 Yençok Z+3 Kat, Kültürel Tesis Alanı E=1.00 Yençok Z+3 Kat, Cami Alanı E=1.00 Yençok Z+3 Kat'tır.

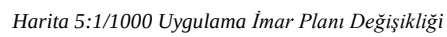
Plan değişikliğine ilişkin olarak hazırlanan, çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olarak 21,905.29 m² alana Ticaret-Konut Alanı önerilmiştir. Ticaret-Konut Alanında %70 Konut Alanı %30 Ticaret Alanı olarak değerlendirilmiştir. Emsale ilişkin Ticaret-Konut Alanında toplam inşaat alanı 21,905.29 m²'dir. Konut Alanında inşaat alanı 15,333.70 m² kişi başı inşaat alanı 35 m² kabulü ile konut alanında 438 kişinin yaşayacağı hesaplanmıştır. Yoğunluk değeri hesaplara göre 219 ki/ha olarak belirlenmiştir.

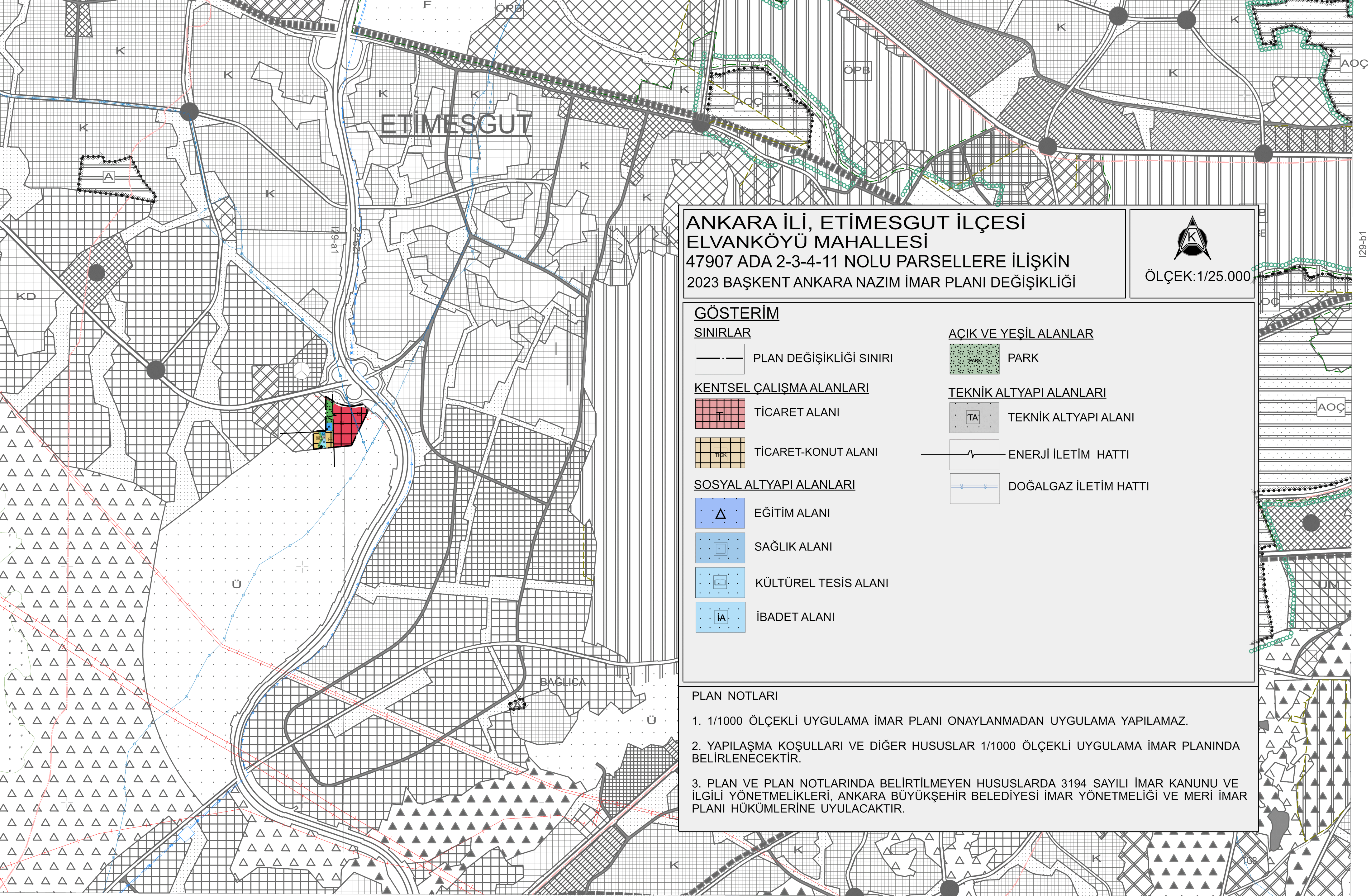
Tablo 2: Nüfus Tablosu

TİCARET-KONUT ALANI(m²)	21,905.29
EMSAL	1
TOPLAM İNŞAAT ALANI	21,905.29
KONUT İNŞAAT ALANI	15,333.70
KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI(m²)	35
NÜFUS	438
YOĞUNLUK(KİŞİ/HA)	219.0529
*KİŞİBAŞI İNŞAAT M2 DEĞERİ 35 M2 OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	
** KONUT+TİCARET ALANINDA %70 KONUT ALANI OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	

Tablo 3: Planlama Alan Dağılımı

FONKSİYON	TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)	ALANSAL ORANI (%)
TİCARET ALANI	112,063.93	60.14
TİCARET-KONUT ALANI	21,905.29	11.76
İLKÖĞRETİM ALANI	5,040.19	2.70
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI	2,319.23	1.24
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2,387.38	1.28
CAMİ ALANI	2,712.28	1.46
PARK ALANI	25,478.67	13.67
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,166.28	0.63
YOL	13,272.75	7.12
TOPLAM	186,346.00	100





ANKARA İLİ, ETİMESGUT İLÇESİ
ELVANKÖYÜ MAHALLESİ
47907 ADA 2-3-4-11 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- ENERJİ NAKİL HATTI
- DOĞALGAZ BORU HATTI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI
- TİCARET-KONUT ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM ALANI
- AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ
- KÜLTÜREL TESİS ALANI

- İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

KORUNACAK ALANLAR

- ÖNLEMLİ ALAN 2.1
- ÖNLEMLİ ALAN 5.1

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- 10 METRE TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- YAPILAŞMA KOŞULLARI VE DİĞER HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



