



**ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ
ORMAN ÇİFTLİĞİ MAHALLESİ
13248 ADA 16, 17 VE 18 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

**İLLER BANKASI A.Ş.
KAYNAK GELİŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA
HAZIRLANMIŞTIR.**

1) MÜLKİYET DURUMU

Ankara ili Yenimahalle ilçesi Orman Çiftliği (Çamlıca) Mahallesi, 13248 ada 18 nolu parsel İller Bankası A.Ş. mülkiyetindedir. Hâlihazırda Otistik Engelliler Okulu olarak kullanılan 13248 ada 17 parsel ve Cami Alanı olarak kullanılan 13248 ada 16 parsel sayılı taşınmazlar ise Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. Maliye Hazinesi adına kayıtlı söz konusu taşınmazlar; Bakanlığımızca 29.04.2019 tarihinde onaylanan imar planı sınırı içerisinde kalması ve söz konusu planın iptal edilmesi dolayısıyla planlama alanı içerisine dâhil edilmiştir.

Kullanım Şekli	İli / İlçesi	Ada No / Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü
İller Bankası Lojman Alanı ve Kreş Binası	Ankara / Y.Mahalle	13248 / 18	Arsa	52.746,00m ²
Otistik Engelliler Okulu	Ankara / Y.Mahalle	13248 / 17	3 Katlı Özel Okul	7.500,00m ²
Cami	Ankara / Y.Mahalle	13248 / 16	Arsa	1.866,00m ²

Yukarıda parsel numaraları verilen taşınmazlardan oluşan alanın yakın çevresinde; Gimat Toptancılar Sitesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi Halk Ekmek Fabrikası, Şehit Abdullah Tayyip Olçok Anadolu Lisesi ile arsa ve dükkân vasfında çeşitli gayrimenkuller bulunmaktadır.

Bu bölgeye ulaşım, şehir merkezinden düzenli olarak yapılmakta olan belediye otobüsü seferleri ile sağlanmakta olup, otobüs durakları alana ~600 m. mesafededir. Söz konusu taşınmazlardan, Ankara şehir merkezine özel araç ile Anadolu Bulvarı ve sonrasında Fatih Sultan Mehmet Bulvarı (İstanbul Yolu) ya da Ankara Bulvarı kullanılarak ulaşım sağlanabilmekte olup mesafe ~10 km'dir.

2) HALİHAZIR DURUMU

İller Bankası A.Ş. Sosyal Tesis Alanının ve Ankara Bölge Müdürlüğü'nün bulunduğu 43309 ada 5 parselde kayıtlı taşınmaz ile 13248 ada 18 parselde yer alan eski Lojman Alanı ve eski Kreş Binasının bulunduğu alan 20 m'lik taşıt yolu ile birbirinden ayrılmaktadır.

13248 ada 18 parsel, 2013 yılına kadar İller Bankası lojmanları ve kreş alanı olarak kullanılmış ancak ilerleyen yıllarda lojman binaları yıkılmış ve kreş binası da kullanım dışı bırakılmıştır. Mevcut durumda parsel üzerinde aktif olarak kullanılan herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 13248 Ada 16 parselde cami ve 13248 ada 17 parselde ise İller Bankası Özel eğitim Uygulama Okulu yer almaktadır.

Taşınmazların yer aldığı Çamlıca (Orman Çiftliği) Mahallesi dahilinde, İller Bankası Sosyal Tesisleri ve Bölge Müdürlüğü, Polisevi, Türk Telekom binası gibi kurumlara ait binalar bulunmakta olup, uzun süredir bu bölgede yer edinmiş ticari fonksiyonlar ve yeni ticari alanların geliştiği, iş merkezlerinin ve ofis binalarının yapılmakta olduğu yerinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.



Şekil 1-Planlama Alanının Konumu

3) İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK DURUM

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 09.05.2013 tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda alanın tamamı Önemli Alanlar (ÖA) sınıfında, "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" "**Önemli Alan-5 (ÖA 5)**", "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü, Dayanım Açısından Sorunlu Alanlar" "**Önemli Alan-5.1 (ÖA 5.1)**" niteliğinde sahalar olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü, Dayanım Açısından Sorunlu Alanlar:

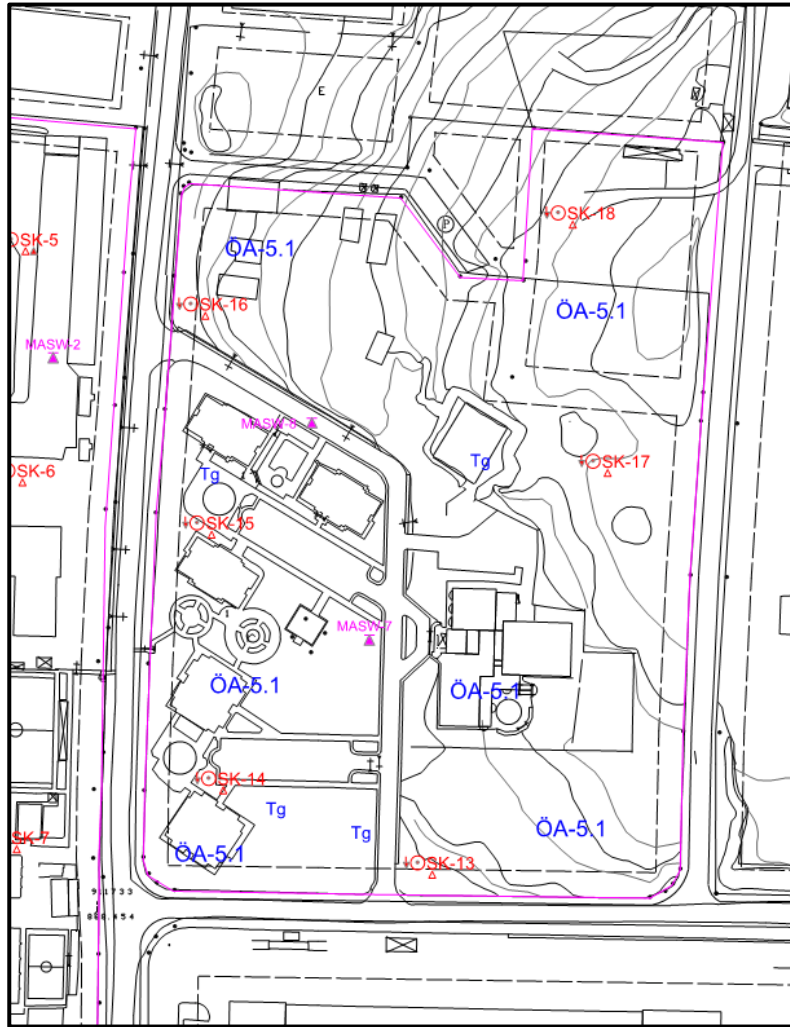
Gölbaşı formasyonu genelde değişik kalınlıkta kil, kum ve çakıllı düzeyler; yer yer de ince kireçli düzeyler, kireç yumruları ve kireç konkresyonları içermekte, renkleri grimsi sarı sarımsı kahverengi olup az pekişmiş özelliktedir. Belirgin bir katmanlaşma göstermeyen bu çökeller içerisindeki killi, kumlu ve çakıllı düzeyler daha çok birbiri içine kamalanan mercerler halindedir. Çalışma alanında açılan sondajlarda genellikle sarımsı kahverenkli killisilt ve siltlikil hakim olup SK-17'de çakıllı seviyeler geçilmiştir.

- Formasyon SPT-N değerlerine göre ağırlıklı olarak A3 zemin grubu (sert kil ve siltli kil) ve Z1 yerel zemin sınıfı özelliğindedir. Vs hız değerlerine göre sosyal tesis alanında zemin grubu B3, yerel zemin sınıfları Z2 ($T_a=0.15$ sn $T_b=0.40$ sn) - Z1 ($T_a=0.15$ sn $T_b=0.30$ sn), lojman yerleşim alanında ise C3- Z3 ($T_a=0.15$ sn $T_b=0.60$ sn) şeklindedir.
- Çalışma alanının bulunduğu parseller genel olarak %5-10 eğime sahip olup az bir kısım %10-20 eğime sahip alanlardır.
- Sondaj kuyularının yer altı suyuna rastlanmamıştır.
- İnceleme alanının genellikle taşıma gücü problemi bulunmamakla birlikte, yapılan analizlerde yer yer taşıma gücü problemi olan kesimlerin bulunabileceği,
- Birim konsolidasyon deneyi sonucuna göre yüksek, orta ve düşük şişme potansiyeline sahiptir.
- Birimde meydana gelen konsolidasyon oturma miktarı müsaade edilen sınırları geçmemektedir.
- Birimi meydana getiren killi seviyeler aşırı konsolide özelliktedir.

Gölbaşı formasyonu üzerinde yer alan çalışma alanı rapor eki yerleşime uygunluk raporlarında bu alan "**ÖA 5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar**" olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlar için aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir.

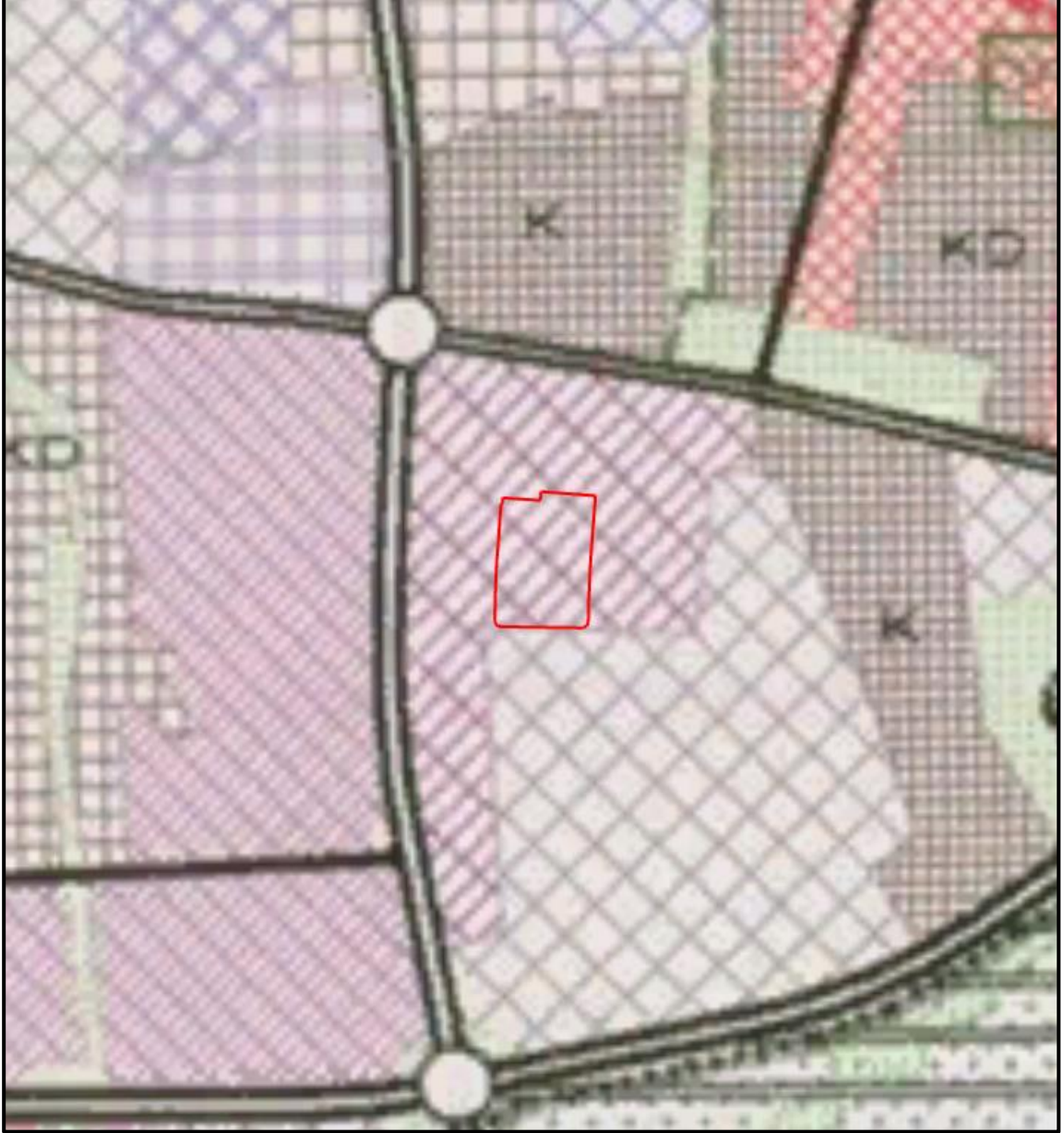
- Gölbaşı formasyonunda yüksek, orta ve düşük şişme potansiyeli tespit edildiğinden, zeminlerin yüzeyden itibaren su içeriğindeki periyodik değişimin gözlendiği ve şişme hareketlerinin meydana geleceği aktif zon derinliği tespit edilmeli, yapılaşma aşamasındaki zemin iyileştirmeleri aktif zon göz önüne alınarak yapılmalıdır.
- Yapılacak olan derin kazılarda, komşu parsellerin ve çevredeki yolların güvelliği sağlandıktan sonra kazı aşamasına geçilmelidir.
- Mevcut ve inşaat aşamasında açığa çıkacak şevler açıkta bırakılmayarak uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine zarar vermemesi için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Olan Yapılar hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi, derinliği ve temelin oturacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü vb) belirlenmeli ve doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.



Şekil 2- Planlama Alanının 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı İçerisindeki Konumu

4) ALANIN PLANLAMA GEÇMİŞİ

16.02.2007 tarih ve 525 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile yürürlüğe giren 1/25000 ölçekli 2023 Ankara Nazım İmar Planına göre, planlama alanı Anadolu Bulvarı üzerinde **Kentsel Çalışma Alanı** lejanıyla tanımlanmaktadır.

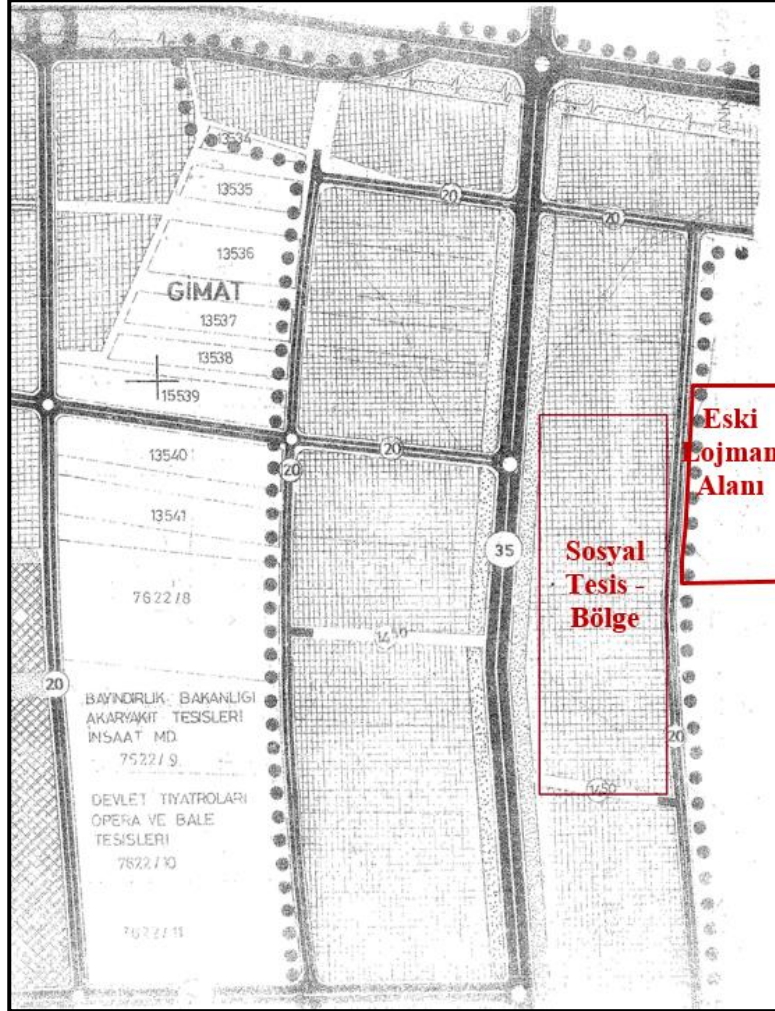


Şekil 3- Planlama Alanının 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı İçerisindeki Konumu

Anılan planın açıklama raporundaki, B.3.14. Kentsel Çalışma Alanları başlığına göre;

- “Bu alanlarda özel ve kamu kurum ve kuruluşları, ticaret ve iş merkezleri, turizm tesisleri, eğitim ve sağlık tesisleri ile dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler; mamül veya işlenmiş malzemeden eşya üretenler; montaj, tamir, paketlenme ve ambalajlama yapanlar; patlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler; yüksek teknolojiye dayalı faaliyette bulunan işletmeler ile spor tesisleri ile akaryakıt ve lpg istasyonları yer alabilir.” hükmü bulunmaktadır.

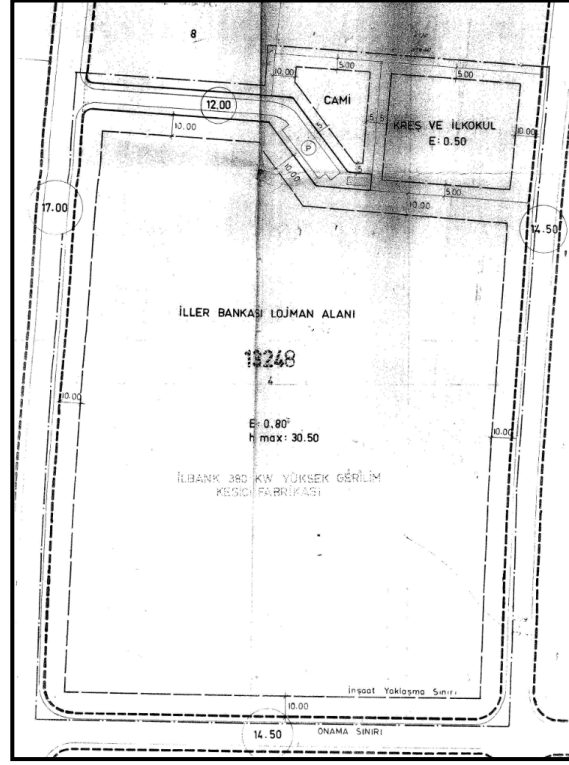
Planlama alanı içerisinde yer alan gayrimenkullerin bulunduğu alanın bütünü için yapılmış bütünleşik bir 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışması olmamakla birlikte, planlama alanını içerisine almayıp, İller Bankası Sosyal Tesislerinin bulunduğu 43309 Ada 5 nolu parseli içine alan, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 04.10.1993 tarih ve 326 sayılı kararı ile onaylı Macun, Anadolu Bulvarı Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı hükümlerine göre “kentsel çalışma alanı” olarak düzenlenmiştir (Şekil-4).



Şekil 4- 43309 ada 5 parseli içine alan 04.10.1993 tarih onaylı nazım imar planı

13248 Ada 17 ve 18 nolu parsellerin bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2010 tarih ve 261 sayılı kararı ile onanarak yürürlüğe girmiştir. Şu anda Otistik Engelliler Okulu olarak inşa edilen alanın hemen yanındaki, o zamanlar arsası İller Bankası Genel Müdürlüğüne ait olan Cami Alanını (13248 Ada 16 parsel) ve kuzeyindeki 12 m'lik yol ve otopark alanını da içerecek şekilde bir plan değişikliği, Yenimahalle Belediye Meclisi'nin 07.03.1986 tarih ve 83 sayılı Kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın

İP.325.R.1701/86 sayılı yazısı ile onaylanmıştır (Şekil-5). Daha sonra cami alanı, yol ve otoparkların terkleri yapılmış, mülkiyetleri İller Bankası Genel Müdürlüğü'nden çıkartılmıştır.



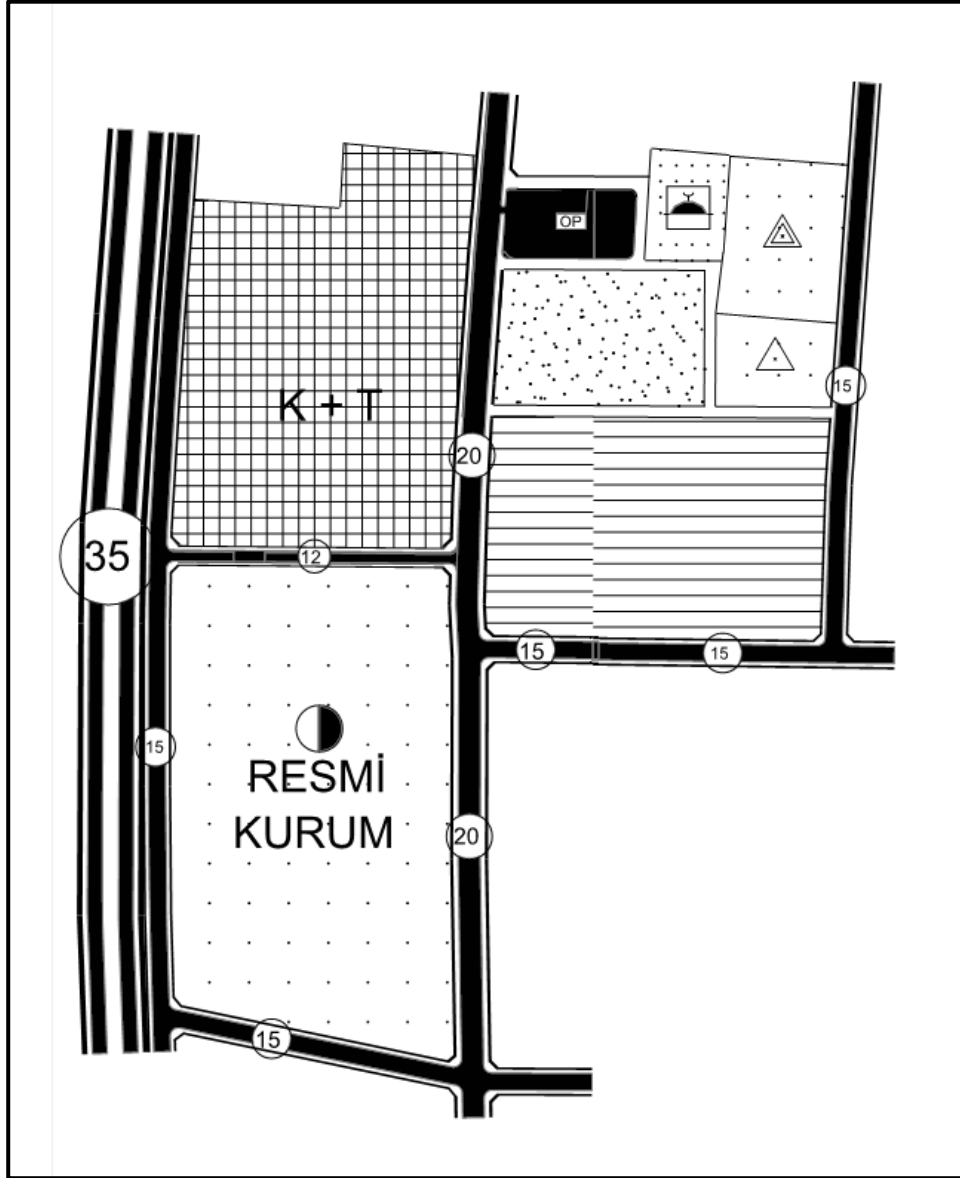
Şekil 5- Lojman Alanı, Kreş ve Cami Alanını Gösterir Uygulama Plan

Hali hazırda, 13248 Ada 17 ve 18 nolu parselin bulunduğu alan için uygulama imar planı değişikliği yapılarak, “kreş ve ilkököl” olarak görünen alan, Eğitime Destek Projesi çerçevesinde, güneye doğru 7.500 m²'ye büyütülerek, Otistik Engelliler Okulu'na dönüştürülmüştür. Emsal değeri, 0,50'den 1,00'a çıkartılmıştır. Mevcut plan hükümlerine göre, bu alanda binalar arası mesafenin H/2 şeklinde hesaplanması öngörülmüştür. Bu plan değişikliği, Yenimahalle Belediye Meclisi'nin 02.12.2009 tarih ve 848 sayılı Kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2010 tarih ve 261 sayılı kararı ile onanmıştır. Bu süreç içerisinde 74790/Ek-2 nolu parselasyon planları 30.11.2010 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi Encümen kararı ile kabul edilmiş olup, tapuya bildirimler yapılmış ve imar planları ada çizgileriyle kadastro çizgileri aynı hat üzerine oturmuştur.

2011 tarihinde gerçekleşen yasa değişikliği ile kurumsal yapısında değişikliğe giden İller Bankası bu kapsamda mülkiyetindeki taşınmazların daha etkin ve verimli kullanılmasının sağlanması amacıyla, lojman alanı ve bölge müdürlüğü alanını kapsayan alanda plan değişikliğine gidilmesine karar verilmiştir. Hazırlanan plan teklifi ile 13248 Ada 18 Parseldeki Lojman Alanı “Tercihli Ticaret ve Konut Alanı (TTK rumuzlu)” geri kalan alanlar ise Park Alanı, Kreş Alanı, Dini Tesis Alanı, yaya yolu ve otopark olarak düzenlenmiştir. Planlama alanı içerisinde kalan Otistik Engelliler Okulu alanına ilişkin ise herhangi bir

değişikliğe gidilmemiş, alan büyüklüğü ve emsal değeri korunmuştur. Öneri planda öngörülen T+K ve Konut alanlarında Emsal E=2.50, Resmi Kurum alanında E=1,50 ve Kreş Alanında E=1.00 olarak düzenlenmiştir.

Bu kapsamda hazırlanan plan değişikliği teklifimiz Mülga 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarınca Bakanlık Makamı'nın 10.10.2013 tarih ve 15975 sayılı Olur'u ile tadilen resen onaylanarak 02.12.2013-31.12.2013 tarihleri arasında askıya çıkartılmış, plan değişikliğine ilişkin herhangi bir itiraz gelmemesi nedeniyle 27.02.2014 tarihinde ise söz konusu plan değişikliği kesinleşmiştir (Şekil-6).



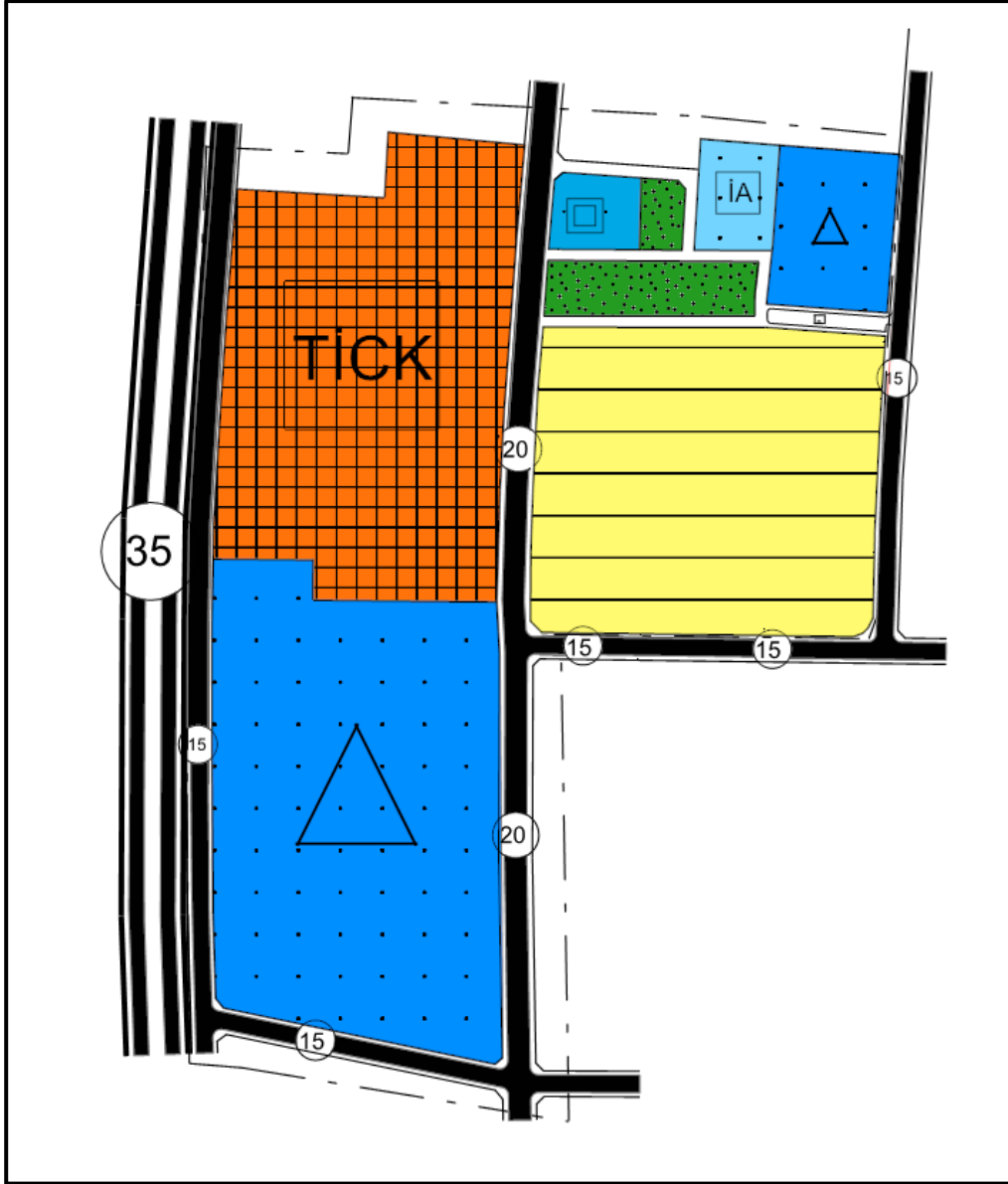
Şekil 6-Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 10.10.2013 tarihinde onaylanan nazım imar planı.

Hava mânia kriterleri kapsamında 2013 yılında onaylanan planda, yapı yüksekliğine sınırlama getirilmesi zorunluluğu oluşmuş, bu çerçevede yapı yükseklikleri Zemin+5 kat olarak revize edilmiş,

oluşan yapı niteliğine uygun olarak da konut ve ticaret alanlarında yapı inşaat alanının “E:1,25” olmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu doğrultuda, 10.10.2013 tarihinde Bakanlığımızca onaylanan planlama alanının doğusunda yer alan mevcutta 30.083 m² olan “Konut Alanı – E.2,50 – Hmax=Serbest” olarak öngörülen alan, 40.881 m² “Konut Alanı – E:1,25 – Yençok=Zemin+5 Kat” yapılaşma koşullarında planlanmıştır. Mevcut plandaki Eğitim Tesisleri Alanı (Otistik Engelliler Okulu) ve Cami Alanı’nın yapı ve alana büyüklükleri ise korunmuştur. Park alanı ise 2 parça şeklinde (1.221 m² ve 4.689 m²) ve toplam 5.636 m² olacak şekilde planlanmıştır. Mevcut planda otopark alanı olarak öngörülen bölgede ise yapılan değişiklikle E1.00, Yençok Zemin+2 kat olacak şekilde Aile Sağlık Merkezi (2.584 m²) öngörülmüştür.

Söz konusu plan değişikliği ise Bakanlığımızca onaylanarak, 29.04.2019 tarihinde kesinleşmiştir (Şekil-7).



Şekil 7- Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan ve 2019 tarihinde kesinleşen nazım imar planı

5) PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

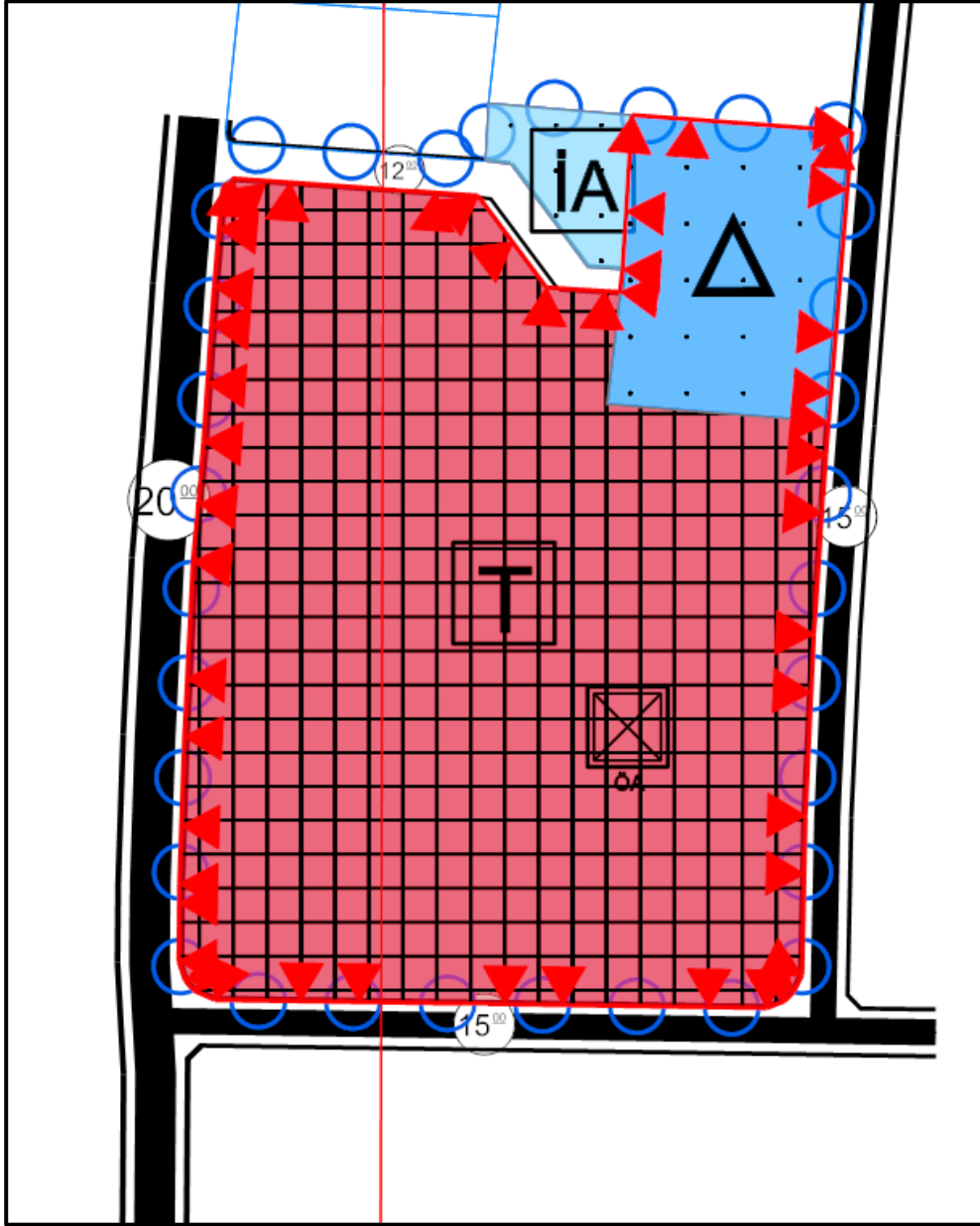
Yukarıda planlama kronolojisi verilen alanda, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının Ankara 7. İdare Mahkemesinin 19.06.2020 tarih ve E:2019/1009, K: 2020/977 sayılı kararı ile iptal olması nedeniyle, söz konusu planlama alanından 13248 ada 18, 17 ve 16 nolu parselleri kapsayan alanda yeniden bir planlama çalışmasının yapılması gereği ortaya çıkmıştır.

Planlama kararları getirilirken 2019 tarihli planın iptal edilmesine sebep olan Mahkeme kararları göz önünde bulundurulmuştur. Söz konusu kararlar incelendiğinde; gerekçelerin özetle alanda kalıcı nüfus öngören konut alanı kullanım kararları nedeniyle üst ölçek plan kararları ile uyumsuzluk ve alana öngörülen nüfusa karşılık gerekli sosyal ve teknik donatı alanlarının bırakılmaması yönünde olduğu

görülmektedir. Hazırlanan imar planı teklifinde Mahkeme kararlarına uyacak şekilde, üst ölçek plan ana kararlarına, plan ana karakterine, arazi kullanımlarının fonksiyonel dağılımına ve genel yoğunlukların değişmesine yol açmayacak şekilde bir plan kararı getirilmektedir.

Bu gerekçeler çerçevesinde; yeni plan teklifinde 13248 ada 18 parsel için, üst ölçek plan olan 1/25.000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planında yer alan Kentsel Çalışma Alanı kullanımına uygun bir kullanım olan “Ticaret Alanı” kullanımı önerilmektedir. İşbu imar planı teklifinde 2013 yılında onaylanan ve 2019 yılında onaylanan (iptal edilen) plan değişikliklerinde verilen inşaat emsali ve kat adedi düşürülmüş, herhangi bir yoğunluk artışına gidilmemiştir. Ayrıca, “Ticaret Alanı” kullanımı ile alana yerleşik nüfus önerilmemekte ve bu sebeple de Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 tablosuna göre sosyal donatı ve teknik altyapı alanı oluşmamaktadır. Planlama kararı ile getirilen Ticaret kullanım kararı ile aynı zamanda bir önceki planı iptal eden mahkeme kararında bahsi geçen planlama alanında kalıcı nüfus önerilmemesi gerektiği yönündeki değerlendirmeye uyulmuş, böylece 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar planı hükümler ile uyumlu bir alansal kullanım öngörülmüştür.

İş bu planlama çalışmasına ilişkin plan şeması (Şekil-8) ve plan notları aşağıdaki gibidir:



Şekil 8- Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

PLAN NOTLARI

- 1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**
- 2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.**



**ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ
ORMAN ÇİFTLİĞİ MAHALLESİ
13248 ADA 16, 17 VE 18 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

**İLLER BANKASI A.Ş.
KAYNAK GELİŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA
HAZIRLANMIŞTIR.**

1) MÜLKİYET DURUMU

Ankara ili Yenimahalle ilçesi Orman Çiftliği (Çamlıca) Mahallesi, 13248 ada 18 nolu parsel İller Bankası A.Ş. mülkiyetindedir. Hâlihazırda Otistik Engelliler Okulu olarak kullanılan 13248 ada 17 parsel ve Cami Alanı olarak kullanılan 13248 ada 16 parsel sayılı taşınmazlar ise Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. Maliye Hazinesi adına kayıtlı söz konusu taşınmazlar; Bakanlığımızca 29.04.2019 tarihinde onaylanan imar planı sınırı içerisinde kalması ve söz konusu planın iptal edilmesi dolayısıyla planlama alanı içerisine dâhil edilmiştir.

Kullanım Şekli	İli / İlçesi	Ada No / Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü
İller Bankası Lojman Alanı ve Kreş Binası	Ankara / Y.Mahalle	13248 / 18	Arsa	52.746,00m ²
Otistik Engelliler Okulu	Ankara / Y.Mahalle	13248 / 17	3 Katlı Özel Okul	7.500,00m ²
Cami	Ankara / Y.Mahalle	13248 / 16	Arsa	1.866,00m ²

Yukarıda parsel numaraları verilen taşınmazlardan oluşan alanın yakın çevresinde; Gimat Toptancılar Sitesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi Halk Ekmek Fabrikası, Şehit Abdullah Tayyip Olçok Anadolu Lisesi ile arsa ve dükkân vasfında çeşitli gayrimenkuller bulunmaktadır.

Bu bölgeye ulaşım, şehir merkezinden düzenli olarak yapılmakta olan belediye otobüsü seferleri ile sağlanmakta olup, otobüs durakları alana ~600 m. mesafededir. Söz konusu taşınmazlardan, Ankara şehir merkezine özel araç ile Anadolu Bulvarı ve sonrasında Fatih Sultan Mehmet Bulvarı (İstanbul Yolu) ya da Ankara Bulvarı kullanılarak ulaşım sağlanabilmekte olup mesafe ~10 km'dir.

2) HALİHAZIR DURUMU

İller Bankası A.Ş. Sosyal Tesis Alanı'nın ve Ankara Bölge Müdürlüğü'nün bulunduğu 43309 ada 5 parselde kayıtlı taşınmaz ile 13248 ada 18 parselde yer alan eski lojman alanı ve eski kreş binasının bulunduğu alan 20 m'lik taşıt yolu ile birbirinden ayrılmaktadır.

13248 ada 18 parsel, 2013 yılına kadar İller Bankası lojmanları ve kreş alanı olarak kullanılmış ancak ilerleyen yıllarda lojman binaları yıkılmış ve kreş binası da kullanım dışı bırakılmıştır. Mevcut durumda parsel üzerinde aktif olarak kullanılan herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 13248 Ada 16 parselde cami ve 13248 ada 17 parselde ise İller Bankası Özel Eğitim Uygulama Okulu yer almaktadır.

Taşınmazların yer aldığı Çamlıca (Orman Çiftliği) Mahallesi dahilinde, İller Bankası Sosyal Tesisleri ve Bölge Müdürlüğü, Polisevi, Türk Telekom binası gibi kurumlara ait binalar bulunmakta olup, uzun süredir bu bölgede yer edinmiş ticari fonksiyonlar ve yeni ticari alanların geliştiği, iş merkezlerinin ve ofis binalarının yapılmakta olduğu yerinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.



Şekil 1-Planlama Alanının Konumu

3) İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK DURUM

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 09.05.2013 tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda alanın tamamı Önlemlili Alanlar (ÖA) sınıfında, "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" "**Önlemlili Alan-5 (ÖA 5)**", "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü, Dayanım Açısından Sorunlu Alanlar" "**Önlemlili Alan-5.1 (ÖA 5.1)**" niteliğinde sahalar olarak değerlendirilmiştir.

Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü, Dayanım Açısından Sorunlu Alanlar:

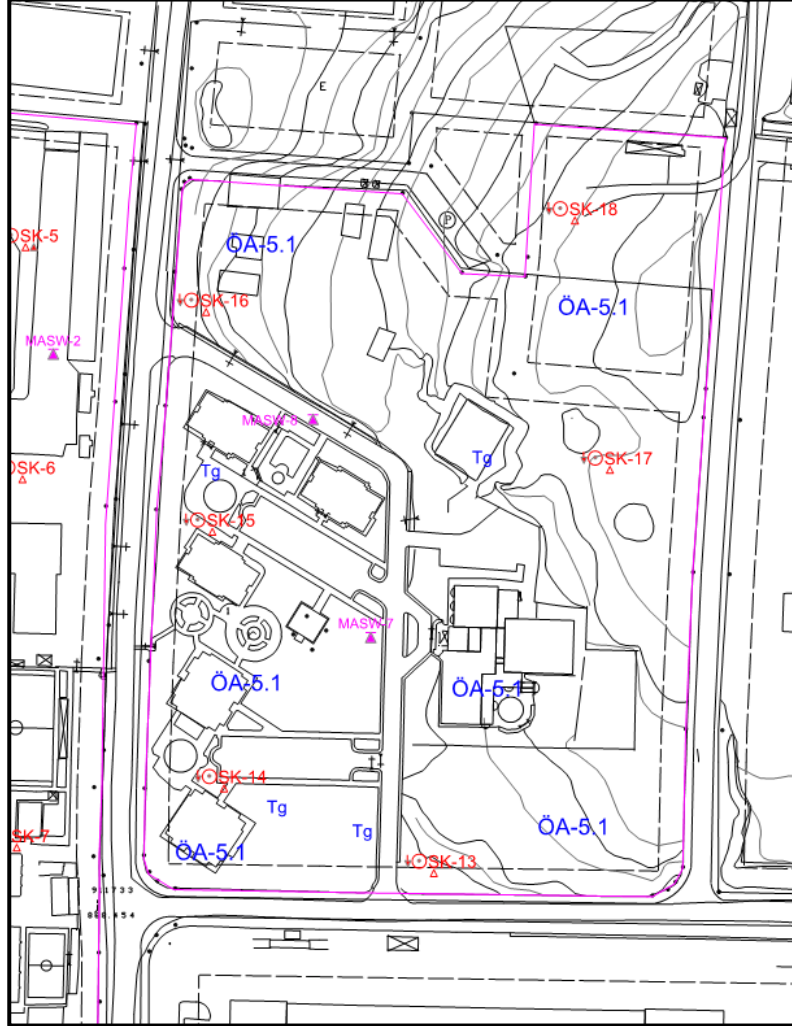
Gölbaşı formasyonu genelde değişik kalınlıkta kil, kum ve çakıllı düzeyler; yer yer de ince kireçli düzeyler, kireç yumruları ve kireç konkresyonları içermekte, renkleri grimsi sarı sarımsı kahverengi olup az pekişmiş özelliktedir. Belirgin bir katmanlaşma göstermeyen bu çökeller içerisindeki killi, kumlu ve çakıllı düzeyler daha çok birbiri içine kamalanan merccekler halindedir. Çalışma alanında açılan sondajlarda genellikle sarımsı kahverenkli killisilt ve siltlikil hakim olup SK-17'de çakıllı seviyeler geçilmiştir.

- Formasyon SPT-N değerlerine göre ağırlıklı olarak A3 zemin grubu (sert kil ve siltli kil) ve Z1 yerel zemin sınıfı özelliğindedir. Vs hız değerlerine göre sosyal tesis alanında zemin grubu B3, yerel zemin sınıfları Z2 (Ta=0.15 sn Tb=0.40 sn) - Z1 (Ta=0.15 sn Tb=0.30 sn), lojman yerleşim alanında ise C3- Z3 (Ta=0.15 sn Tb=0.60 sn) şeklindedir.
- Çalışma alanının bulunduğu parseller genel olarak %5-10 eğime sahip olup az bir kısım %10-20 eğime sahip alanlardır.
- Sondaj kuyularının yer altı suyuna rastlanmamıştır.
- İnceleme alanının genellikle taşıma gücü problemi bulunmamakla birlikte, yapılan analizlerde yer yer taşıma gücü problemi olan kesimlerin bulunabileceği,
- Birim konsolidasyon deneyi sonucuna göre yüksek, orta ve düşük şişme potansiyeline sahiptir.
- Birimde meydana gelen konsolidasyon oturma miktarı müsaade edilen sınırları geçmemektedir.
- Birimi meydana getiren killi seviyeler aşırı konsolide özelliktedir.

Gölbaşı formasyonu üzerinde yer alan çalışma alanı rapor eki yerleşime uygunluk raporlarında bu alan "**ÖA 5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar**" olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlar için aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir.

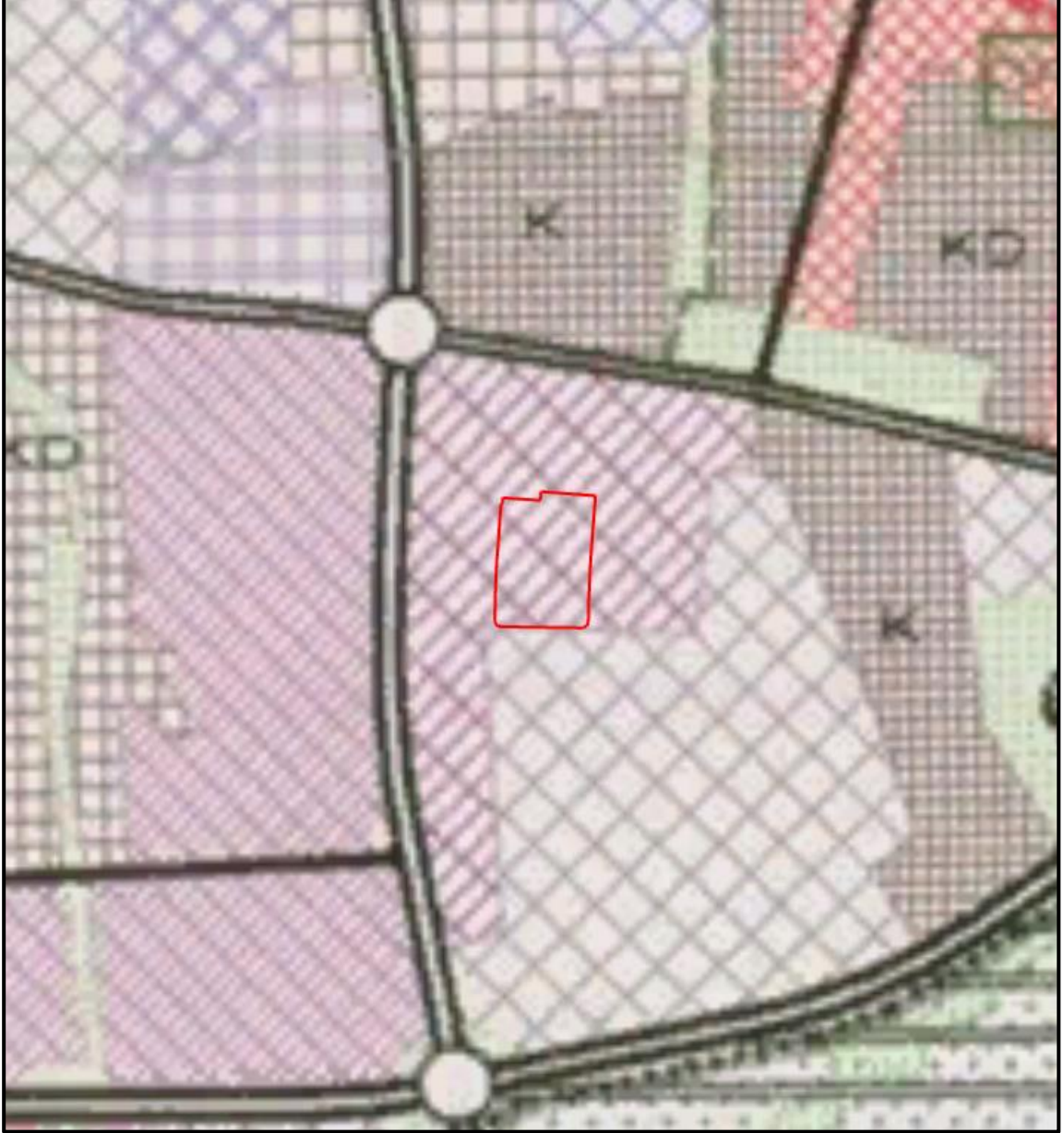
- Gölbaşı formasyonunda yüksek, orta ve düşük şişme potansiyeli tespit edildiğinden, zeminlerin yüzeyden itibaren su içeriğindeki periyodik değişimin gözlemlendiği ve şişme hareketlerinin meydana geleceği aktif zon derinliği tespit edilmeli, yapılaşma aşamasındaki zemin iyileştirmeleri aktif zon göz önüne alınarak yapılmalıdır.
- Yapılacak olan derin kazılarda, komşu parsellerin ve çevredeki yolların güvelliği sağlandıktan sonra kazı aşamasına geçilmelidir.
- Mevcut ve inşaat aşamasında açığa çıkacak şevler açıkta bırakılmayarak uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine zarar vermemesi için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Olan Yapılar hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi, derinliği ve temelin oturacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü vb) belirlenmeli ve doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.



Şekil 2- Planlama Alanının 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı İçerisindeki Konumu

4) ALANIN PLANLAMA GEÇMİŞİ

16.02.2007 tarih ve 525 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile yürürlüğe giren 1/25000 ölçekli 2023 Ankara Nazım İmar Planına göre, planlama alanı Anadolu Bulvarı üzerinde **Kentsel Çalışma Alanı** lejanıyla tanımlanmaktadır.

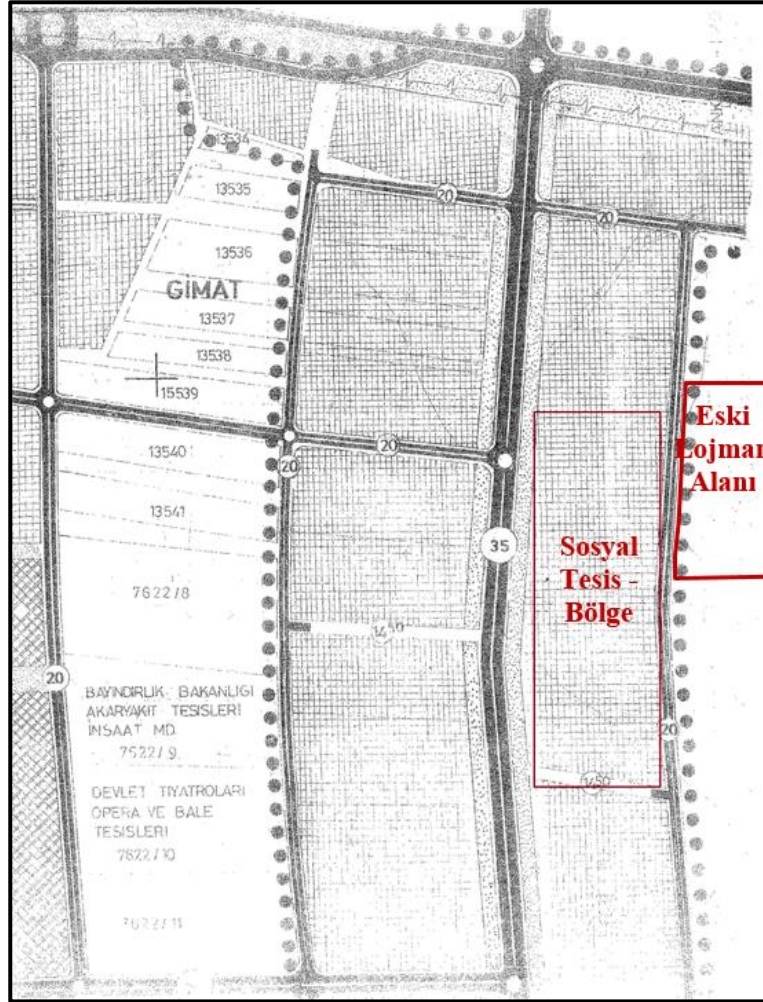


Şekil 3- Planlama Alanının 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı İçerisindeki Konumu

Anılan planın açıklama raporundaki, B.3.14. Kentsel Çalışma Alanları başlığına göre;

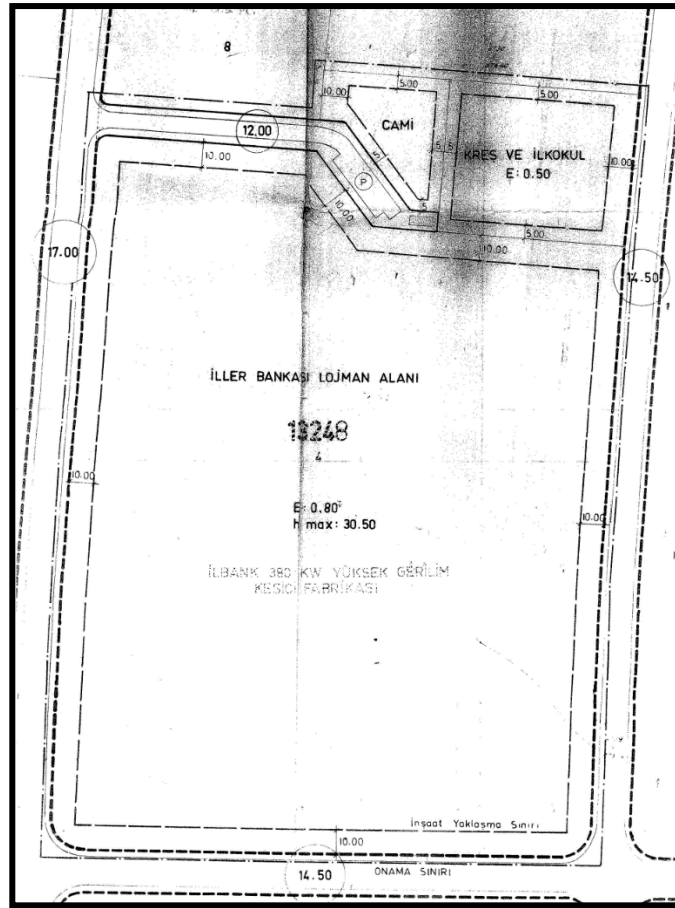
- “Bu alanlarda özel ve kamu kurum ve kuruluşları, ticaret ve iş merkezleri, turizm tesisleri, eğitim ve sağlık tesisleri ile dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler; mamül veya işlenmiş malzemeden eşya üretenler; montaj, tamir, paketlenme ve ambalajlama yapanlar; patlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler; yüksek teknolojiye dayalı faaliyette bulunan işletmeler ile spor tesisleri ile akaryakıt ve lpg istasyonları yer alabilir.” hükmü bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde yer alan gayrimenkullerin bulunduğu alanın bütünü için yapılmış bütünleşik bir 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışması olmamakla birlikte, planlama alanını içerisine almayıp, İller Bankası Sosyal Tesislerinin bulunduğu 43309 Ada 5 nolu parseli içine alan, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 04.10.1993 tarih ve 326 sayılı kararı ile onaylı Macun, Anadolu Bulvarı Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı hükümlerine göre “kentsel çalışma alanı” olarak düzenlenmiştir (Şekil-4).



Şekil 4- 43309 ada 5 parseli içine alan 04.10.1993 tarih onaylı nazım imar planı

13248 Ada 17 ve 18 nolu parsellerin bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2010 tarih ve 261 sayılı kararı ile onanarak yürürlüğe girmiştir. Şu anda Otistik Engelliler Okulu olarak inşa edilen alanın hemen yanındaki, o zamanlar arsası İller Bankası Genel Müdürlüğüne ait olan Cami Alanını (13248 Ada 16 parsel) ve kuzeyindeki 12 m'lik yol ve otopark alanını da içerecek şekilde bir plan değişikliği, Yenimahalle Belediye Meclisi'nin 07.03.1986 tarih ve 83 sayılı Kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın İP.325.R.1701/86 sayılı yazısı ile onaylanmıştır (Şekil-5). Daha sonra cami alanı, yol ve otoparkların terkleri yapılmış, mülkiyetleri İller Bankası Genel Müdürlüğü'nden çıkartılmıştır.

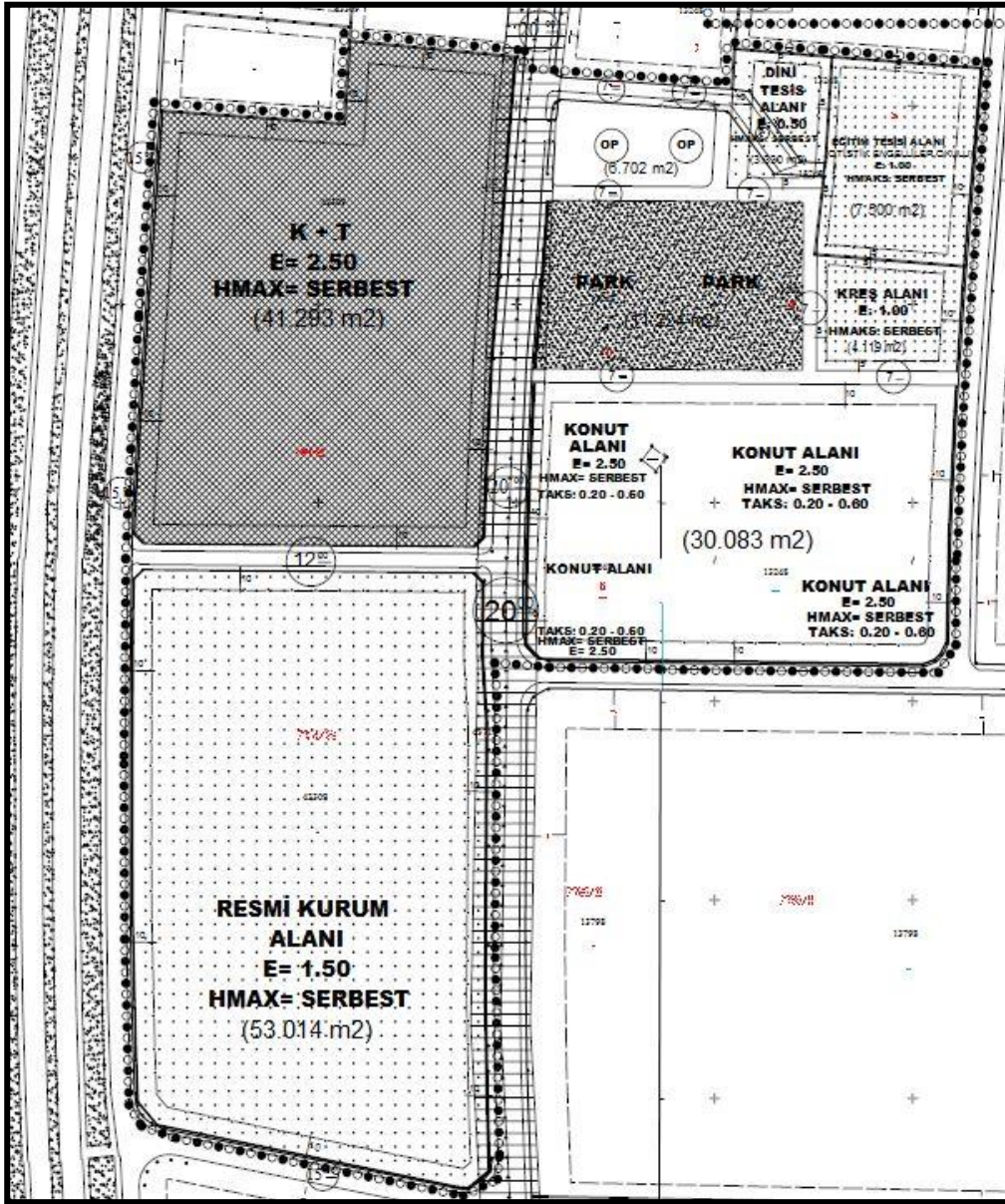


Halihazırda, 13248 Ada 17 ve 18 nolu parselin bulunduğu alan için uygulama imar planı değişikliği yapılarak, “kreş ve ilkokul” olarak görünen alan, Eğitime Destek Projesi çerçevesinde, güneye doğru 7.500 m²’ye büyütülerek, Otistik Engelliler Okulu’na dönüştürülmüştür. Emsal değeri, 0,50’den 1,00’a çıkartılmıştır. Mevcut plan hükümlerine göre, bu alanda binalar arası mesafenin H/2 şeklinde hesaplanması öngörülmüştür. Bu plan değişikliği, Yenimahalle Belediye Meclisi’nin 02.12.2009 tarih ve 848 sayılı Kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 15.01.2010 tarih ve 261 sayılı kararı ile onanmıştır. Bu süreç içerisinde 74790/Ek-2 nolu parselasyon planları 30.11.2010 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi Encümen kararı ile kabul edilmiş olup, tapuya bildirimler yapılmış ve imar planları ada çizgileriyle kadastro çizgileri aynı hat üzerine oturmuştur.

2011 tarihinde gerçekleşen yasa değişikliği ile kurumsal yapısında değişikliğe giden İller Bankası bu kapsamda mülkiyetindeki taşınmazların daha etkin ve verimli kullanılmasının sağlanması amacıyla, lojman alanı ve bölge müdürlüğü alanını kapsayan alanda plan değişikliğine gidilmesine karar verilmiştir. Hazırlanan plan teklifi ile 13248 Ada 18 Parseldeki Lojman Alanı “Tercihli Ticaret ve Konut Alanı (TTK rumuzlu)” geri kalan alanlar ise Park Alanı, Kreş Alanı, Dini Tesis Alanı, yaya yolu ve otopark olarak düzenlenmiştir. Planlama alanı içerisinde kalan Otistik Engelliler Okulu alanına ilişkin ise herhangi bir

değişikliğe gidilmemiş, alan büyüklüğü ve emsal değeri korunmuştur. Öneri planda öngörülen T+K ve Konut alanlarında Emsal E=2.50, Resmi Kurum alanında E=1,50 ve Kriş Alanında E=1.00 olarak düzenlenmiştir.

Bu kapsamda hazırlanan plan değişikliği teklifimiz Mülga 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarınca Bakanlık Makamı'nın 10.10.2013 tarih ve 15975 sayılı Olur'u ile tadilen resen onaylanarak 02.12.2013-31.12.2013 tarihleri arasında askıya çıkartılmış, plan değişikliğine ilişkin herhangi bir itiraz gelmemesi nedeniyle 27.02.2014 tarihinde ise söz konusu plan değişikliği kesinleşmiştir (Şekil-6).

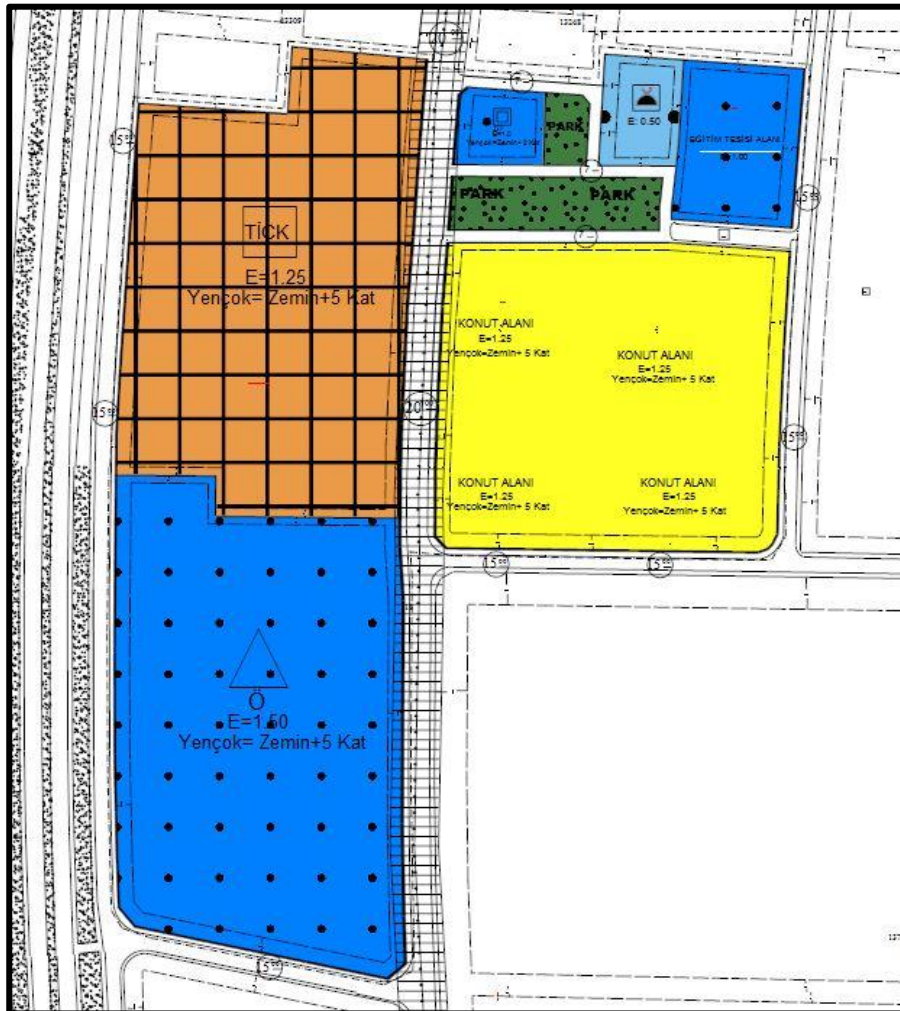


Şekil 6-Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 10.10.2013 tarihinde onaylanan uygulama imar planı.

Hava mânia kriterleri kapsamında 2013 yılında onaylanan planda, yapı yüksekliğine sınırlama getirilmesi zorunluluğu oluşmuş, bu çerçevede yapı yükseklikleri Zemin+5 kat olarak revize edilmiş, oluşan yapı niteliğine uygun olarak da konut ve ticaret alanlarında yapı inşaat alanının “E:1,25” olmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu doğrultuda, 10.10.2013 tarihinde Bakanlığımızca onaylanan planlama alanının doğusunda yer alan mevcutta 30.083 m² olan “Konut Alanı – E.2,50 – Hmax=Serbest” olarak öngörülen alan, 40.881 m² “Konut Alanı – E:1,25 – Yençok=Zemin+5 Kat” yapılaşma koşullarında planlanmıştır. Mevcut plandaki Eğitim Tesisleri Alanı (Otistik Engelliler Okulu) ve Cami Alanı’nın yapı ve alana büyüklükleri ise korunmuştur. Park alanı ise 2 parça şeklinde (1.221 m² ve 4.689 m²) ve toplam 5.636 m² olacak şekilde planlanmıştır. Mevcut planda otopark alanı olarak öngörülen bölgede ise yapılan değişiklikle E1.00, Yençok Zemin+2 kat olacak şekilde Aile Sağlık Merkezi (2.584 m²) öngörülmüştür.

Söz konusu plan değişikliği ise Bakanlığımızca onaylanarak, 29.04.2019 tarihinde kesinleşmiştir (Şekil 7).



Şekil 7- Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan ve 2019 tarihinde kesinleşen imar planı

5) PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

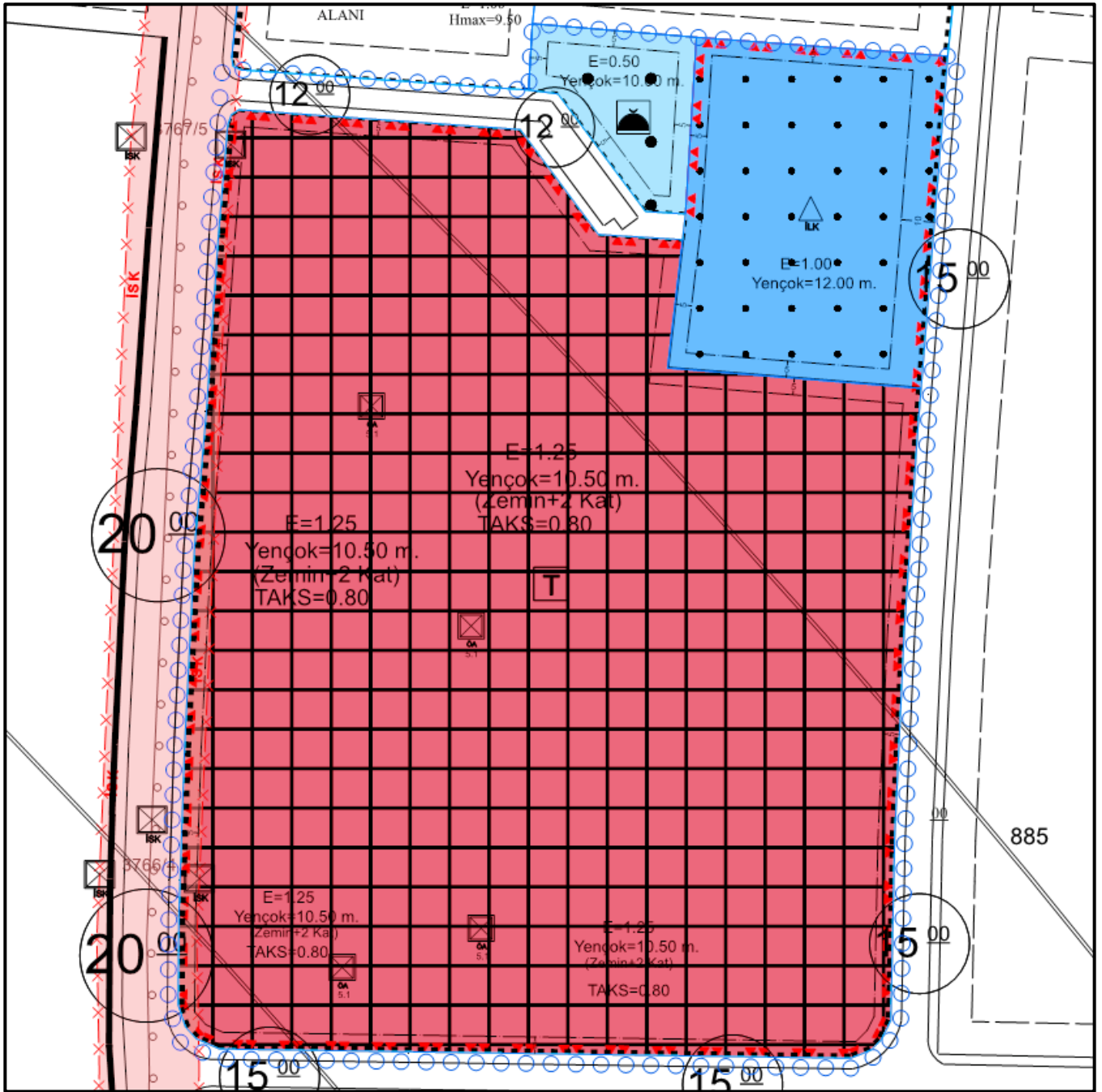
Yukarıda planlama kronolojisi verilen alanda, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının Ankara 7. İdare Mahkemesinin 19.06.2020 tarih ve E:2019/1009, K: 2020/977 sayılı kararı ile iptal olması nedeniyle, söz konusu planlama alanından 13248 ada 18, 17 ve 16 nolu parselleri kapsayan alanda yeniden bir planlama çalışmasının yapılması gereği ortaya çıkmıştır.

Planlama kararları getirilirken 2019 tarihli planın iptal edilmesine sebep olan Mahkeme kararları göz önünde bulundurulmuştur. Söz konusu kararlar incelendiğinde; gerekçelerin özetle alanda kalıcı nüfus öngören konut alanı kullanım kararları nedeniyle üst ölçek plan kararları ile uyumsuzluk ve alana öngörülen nüfusa karşılık gerekli sosyal ve teknik donatı alanlarının bırakılmaması yönünde olduğu görülmektedir. Hazırlanan imar planı teklifinde Mahkeme kararlarına uyacak şekilde, üst ölçek plan ana kararlarına, plan ana karakterine, arazi kullanımlarının fonksiyonel dağılımına ve genel yoğunlukların değişmesine yol açmayacak şekilde bir plan kararı getirilmektedir.

Bu gerekçeler çerçevesinde; yeni plan teklifinde 13248 ada 18 parsel için, üst ölçek plan olan 1/25.000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planında yer alan Kentsel Çalışma Alanı kullanımına uygun bir kullanım olan “Ticaret Alanı” kullanımı önerilmektedir. İşbu imar planı teklifinde 2013 yılında onaylanan ve 2019 yılında onaylanan (iptal edilen) plan değişikliklerinde verilen inşaat emsali ve kat adedi düşürülmüş, herhangi bir yoğunluk artışına gidilmemiştir. Ayrıca, “Ticaret Alanı” kullanımı ile alana yerleşik nüfus önerilmemekte ve bu sebeple de Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 tablosuna göre sosyal donatı ve teknik altyapı alanı oluşmamaktadır. Planlama kararı ile getirilen Ticaret kullanım kararı ile aynı zamanda bir önceki planı iptal eden mahkeme kararında bahsi geçen planlama alanında kalıcı nüfus önerilmemesi gerektiği yönündeki değerlendirmeye uyulmuş, böylece 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar planı hükümler ile uyumlu bir alansal kullanım öngörülmüştür.

Yukarıda bahsedilen sebepler doğrultusunda 13248 ada 18 parselin tamamının “Ticaret Alanı – E:1.25 - Yençok:10,50 metre (Zemin+2 Kat) - TAKS:0,80” yapılaşma koşullarında planlanması karara bağlanmıştır. Bununla beraber, 13248 ada 17 parselde yer alan “Eğitim Tesisi Alanı” ve 13248 ada 16 nolu parselde yer alan “Cami Alanı” mevcut kullanımları da göz önüne alınarak olduğu gibi korunmuştur.

İş bu planlama çalışmasına ilişkin plan şeması (Şekil-8) aşağıdaki gibidir:



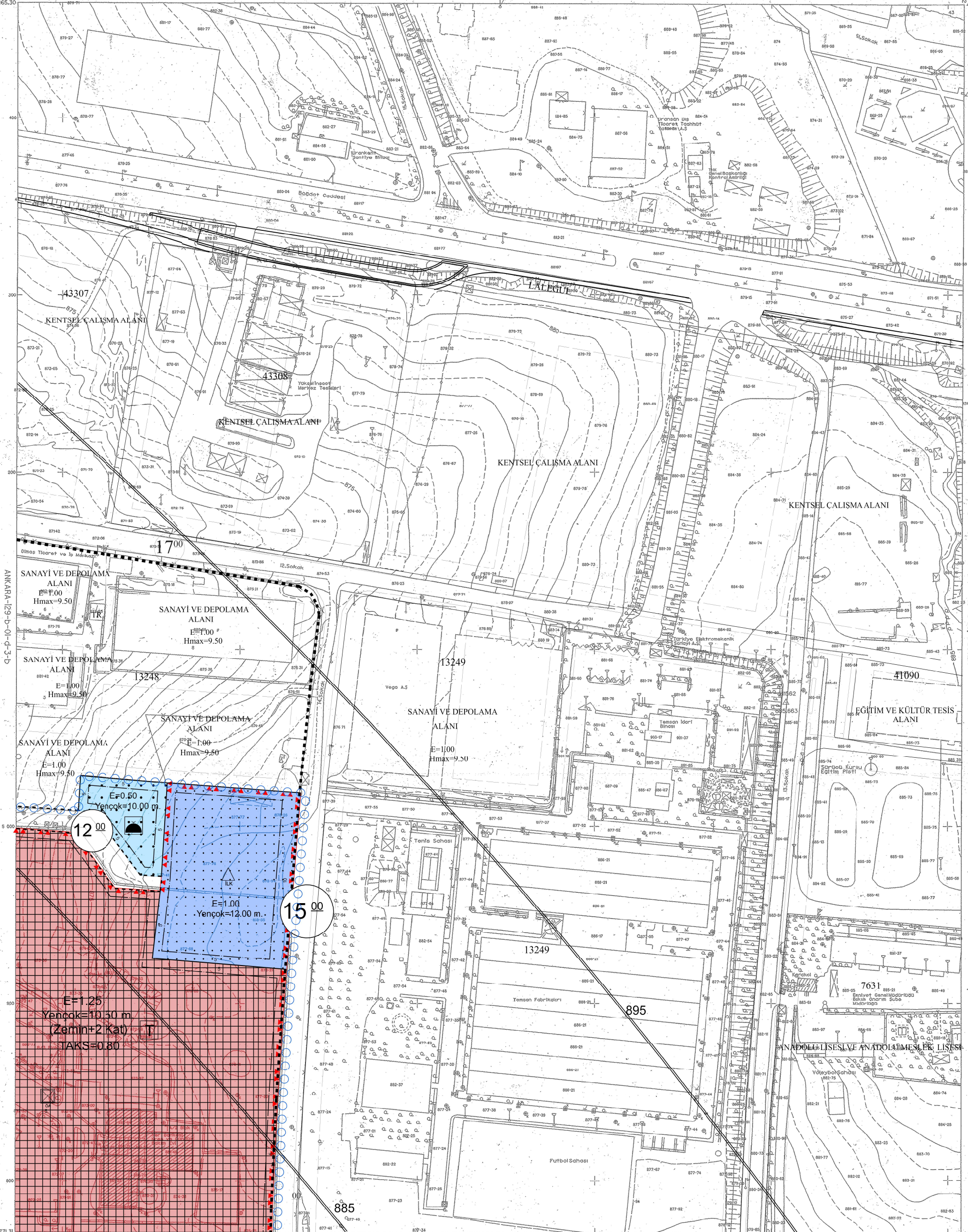
Şekil 8- Öneri İmar Planı

PLAN NOTLARI

1. PLAN ONAMA SINIRI 13248 ADA 16, 17 VE 18 PARSELLERİ VE BU PARSELLERİN ARASINDA KALAN YOLU KAPSAMAKTADIR.
2. TİCARET ALANININ SINIRI 13248 ADA 18 PARSELİN MÜLKİYET SINIRIDIR. TİCARET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=1,25 – TAKS:0,80 – YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=10,50 METRE (ZEMİN+2 KAT) OLACAKTIR. MİMARİ PROJE ONAY AŞAMASINDA ARAZİ İÇERİSİNDEKİ YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİNİN BELİRLENMESİNDE ETİMESGUT GÜVERCİNLİK ASKERİ HAVALANI MANİA PLANI KOTLARINA UYULACAKTIR.
3. MİMARİ PROJE ONAY AŞAMASINDA ETİMESGUT GÜVERCİNLİK ASKERİ HAVALANI MANİA PLANI KAPSAMINDA MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞ'INDAN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
4. İLKOKUL ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=1,00 – YENÇOK=12,00 METRE; CAMİ ALANINDA İSE EMSAL=0,50 – YENÇOK=10,00 METRE OLACAKTIR.
5. ALANA İLİŞKİN OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA PARSEL İÇİNDE SAĞLANACAKTIR.
6. ZEMİN KATLAR +2.00 METREDE TESİS EDİLEBİLİR. PARSEL İÇERİSİNDE 3.00 METRE KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR. 3.00 METREDEN SONRASI İÇİN İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.
7. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA 09.05.2013 TARİHİNDE ONAYLANAN ANKARA YENİMAHALLE ÇAMLICA MAHALLESİ İLLER BANKASI A.Ş. EK TESİSLERİ 43309 ADA 5 PARSEL, 13248 ADA 17 VE 18 PARSELLERİN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ HUSUSLAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
10. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN UYARINCA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
11. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
12. İMAR UYGULAMA AŞAMASINDA APLİKASYON İLE PLAN ARASINDAKİ 3 METREYE KADAR OLAN FARKLILIKLARI GİDERMEYE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI YETKİLİDİR.
13. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKINDAKİ MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE

YA DA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE, TABİAT VARLIKLARINA RASTLANILMASI HALİNDE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

14. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ TİCARET ALANINDA PARSELİN İFRAZ EDİLMESİ HALİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ KOMŞU PARSELDEN 5 M'DEN AZ OLAMAZ.
15. PLANDA GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ, ANCAK İMAR CEPHESİ İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA KALAN ALANDA OTOPARK, RAMPA, MERDİVEN, KONTROL KULÜBELERİ, TRAFİKO, TOPRAK ALTI SU DEPOLARI, KANOPİ, TAŞIT VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞLARI İÇİN DÜZENLEME, BAHÇE DUVARI, GÜVENLİK KULUBESİ, GİRİŞ KAPISI, SAÇAK, RAMPA, SAAT KULESİ, MERDİVEN, KÖPRÜ, VB YAPILABİLİR. YAPI YAKLAŞMA SINIRINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE BİNALARA BİTİŞİK VEYA AYRIK ARKAD, KOLONAT VE BENZERİ KOLONLU VEYA KOLONSUZ SAÇAKLAR YAPILABİLİR.
16. P3-P9 POMPA İSTASYONLARI ARASINDAKİ ASKİ'YE AİT İSALE HATTININ MEVCUT BORU EKSENİNİN HER İKİ TARAFINDAN 15'ER METRE KORUMA ALANI MESAFESİ BIRAKILMASI İLE HAT ÜSTÜNDEN GEÇİRİLECEK YOL YA DA KORUMA MESAFESİ İÇERİSİNDEKİ HER TÜRLÜ İNŞAAT VE KAZILAR İÇİN ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
17. BİNALARDA ORTAK MERDİVEN AYDINLATMASI DOĞAL VEYA SUNİ YOLLA OLABİLİR.
18. MİMARİ PROJE ONAYI BEKLENMEDEN VAZİYET PLANI ÜZERİNDEN GEÇİCİ NİTELİKTE ŞANTIYE YAPILABİLİR.
19. 2007/12937 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE KABUL EDİLEN YANGINDAN KORUNMA YÖNETMELİĞİ KOŞULLARINA UYULACAKTIR.
20. VAZİYET PLANI SONUCU PARSEL İÇERİSİNDE OLUŞACAK YAYA YOLLARI, 2007/12937 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE KABUL EDİLEN YANGINDAN KORUNMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ SAKLI KALMAK KAYDIYLA, SERVİS, İTFAİYE GEÇİŞ VE OTOPARK GİRİŞİ OLARAK KULLANILABİLİR.
21. GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE, TRAFİKO, REGLAJ İSTASYONU, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YAPI ADALARI İÇERİSİNDE YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARIN ETRAFINDA 1 M KORUMA BANDI BIRAKILARAK DUVAR VEYA TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YAPI YER ALTINA ALINACAKTIR.
22. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.



a2a	a1d	a1a
a2b	a1c	a1b
a3a	a2d	a2c

Ağustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından
Fotogrametrik yöntemle ölçülmesi ve Eylül-Ekim 1999
tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir.
Eşyükseklik eğrileri aralıktır.
Yapılar sapak çizimleri ile gösterilmiştir.
Yapımcı firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

Ziya SÖNMEZ
Proje Müdürü

KALİBRASYON HARİTA
ASLİ KOPYASININ AYNIYDUR.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İ29-b-01-c-4-a
Makbuz 11.11.2000
bu pafta İLİME BAKIYOR
verilmiştir. Çoğaltılamaz, Devredilemez,
Her hakkı saklıdır.

1:1000

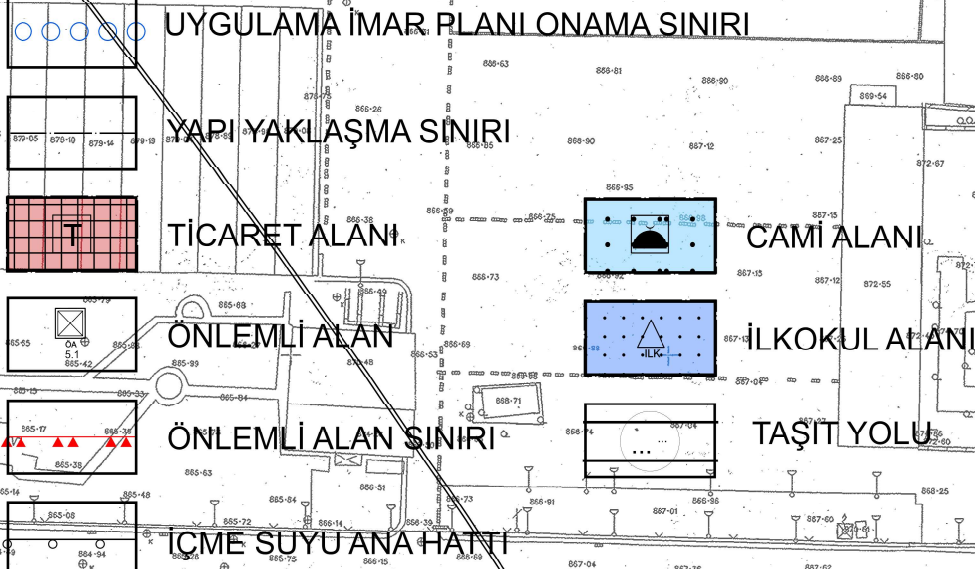
Ankara Metropolitan Alanı'na ait
fotogrametrik sayısal halihazır harita. İncelendi.

MÜSAVİR (Danışman-Kontrol)	ASKİ YETKİLERİ				ONAYLAYAN
04.04/2000 Prof.Dr. Hacı Ali İzzet	Harita Mühendisleri	Kanal Proj.D.Bsk.	Genel Md.Yrd.	Genel Müdür	2000 Mehmet GÜÇKÖK Ankara Büyükşehir Bol. Bşk.
	Canan ÖZYAZICI	Ali Osman KILIÇKAYA	Mehmet KARANFİL	Rasim TINGİR	



ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ ORMAN ÇİFTLİĞİ MAHALLESİ 13248 ADA 16, 17 VE 18 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM



PLAN NOTLARI:

1. PLAN ONAMA SINIRI 13248 ADA 16, 17 VE 18 PARSELLERİ VE BU PARSELLERİN ARASINDA KALAN YOLU KAPSAMAKTADIR.
2. TİCARET ALANININ SINIRI 13248 ADA 18 PARSELİN MÜLKİYET SINIRIDIR. TİCARET ALANINDA YAPILASMA KOŞULLARI EMSAL=1,25 - TAKSİ=0,80 - YAPI YÜKSEKLİĞİ YENCOK=10,50 METRE (ZEMİN+2 KAT) OLACAKTIR. MİMARİ PROJE ONAY AŞAMASINDA ARAZİ İÇERİSİNDEKİ YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİNİN BELİRLENMESİNDE ETİMESGÜL GÜVERCİNLİK ASKERİ HAVALANI MANİA PLANI KOTLARINA UYULACAKTIR.
3. MİMARİ PROJE ONAY AŞAMASINDA ETİMESGÜL GÜVERCİNLİK ASKERİ HAVALANI MANİA PLANI KAPSAMINDA MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINDAN UYUNLUK GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
4. İLKOKUL ALANINDA YAPILASMA KOŞULLARI EMSAL=1,00 - YENCOK=12,00 METRE CAMİ ALANINDA İSE EMSAL=0,50 - YENCOK=10,00 METRE OLACAKTIR.
5. ALANA İLİŞKİN OTOPARK İHTİYAÇI OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA PARSEL İÇİNDE SAĞLANACAKTIR.
6. ZEMİN KATLAR -2,00 METREDE TEŞİS EDİLEBİLİR. PARSEL İÇERİSİNDE 3,00 METRE KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR. 3,00 METREDEN SONRASI İÇİN İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.
7. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA 09.05.2013 TARİHİNDE ONAYLANAN ANKARA YENİMAHALLE CAMİLİ MAHALLESİ İLLER BANKASI A.Ş. EK TEŞİSLERİ 43309 ADA 5 PARSEL 13248 ADA 17 VE 18 PARSELLERİN İMAR PLANINA ESAS JEOTEKNIK JEOTEKNIK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. YAPILASMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ HUSUSLAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
10. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN UYARINCA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
11. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİK YAPILASMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
12. İMAR UYGULAMA AŞAMASINDA APLİKASYON İLE PLAN ARASINDAKİ 3 METREYE KADAR OLAN FARKLILIKLARI GÜDERMEYE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KÜLTÜR VARLIKLARI BAKANLIĞI YETKİLİDİR.

13. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKINDAKİ MÜHÜR İDARE AMİRLİĞİNE, YA DA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIKLARINA RASTLANILMASI HALİNDE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ YARIMESİ ZORUNLUDUR.
14. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ TİCARET ALANINDA PARSELİN İFRAZ EDİLMESİ HALİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ KOMŞU PARSELDEN 5 M'DEN AZ OLMAZ.
15. PLANDA GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ. ANCAK İMAR CEPHESİ İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA KALAN ALANDA OTOPARK, RAMPALAR, MERDİVEN, KONTROL KÜLTÜBELERİ, TRAFİK TOPRAK ALTI SU DEPOSU, KANALI, TAŞIT VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞLARI İÇİN DÜZENLEME, BAĞIÇ DUVARI, GÜVENLİK KÜLTÜBELERİ, GİRİŞ KAPISI, SAÇAK, RAMPALAR, SAAT KULESİ, MERDİVEN, KÖPRÜ VE YAPILABİLİR YAPI YAKLAŞMA SINIRINI GEÇMEMEK KÖŞE İLE BİNA ARASI BİTİŞİ VEYA AYRILARAK KOLONAT VE BENZERİ KOLONLU VEYA KOLONSUZ SAÇAKLAR YAPILABİLİR.
16. P3-P9 POMPA İSTASYONLARI ARASINDAKİ AKTİF VE PASİF HATTININ MEVCUT BORU EKSENİNİN HER İKİ TARAFINDAN 150 CM METRE KORUMA ALANI MESAFESİ BIRAKILMASI İLE HAT ÜSTÜNDEN GEÇİRİLECEK YOL YA DA KORUMA MESAFESİ İÇERİSİNDEKİ HER TÜR İNŞAAT VE KAZILAR İÇİN ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
17. BİNALARDA ORTAK MERDİVEN AYDINLATMASI DOĞAL VEYA SUNI YOLLA OLABİLİR.
18. MİMARİ PROJE ONAYI BEKLENMEDEN VAZİYET PLANI ÜZERİNDEN GİÇİCİ NİTELİKTE SANİTİYE YAPILABİLİR.
19. 2007/42937 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE KABUL EDİLEN YANGINDAN KORUNMA YÖNETMELİĞİ KOSULLARINA UYULACAKTIR.
20. VAZİYET PLANI SONUCU PARSEL İÇERİSİNDE OLUŞACAK YAYA YOLLARI 2007/42937 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE KABUL EDİLEN YANGINDAN KORUNMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ SAKLI KALMAK KAYDILAR, SERVIS, İTİFAİYE GEÇİŞ VE OTOPARK GİRİŞİ OLARAK KULLANILABİLİR.
21. GEREKSİNİM DÜYÜLMESİ HALİNDE, TRAFİK, REGAN İSTASYONU, SU DEPOSU VE KULLANIMLARI YAPI ADALARI İÇERİSİNDE YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARIN ETRAFINDA 1 M KORUMA BANDI BIRAKILARAK DUVAR VEYA TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YAPI YER ALTINA ALINACAKTIR.
22. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYULACAKTIR.

ANKARA-İ29-b-06-b-1-a

BLOK 64

a3b	c4d	a4b
a3c	c4d	a4c
a3d	b4c	b4d

Agustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından fotogrametri yöntemi ile aratılmış ve Eylül-Ekim 1999 tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir. Eşitliklikte ayrılmış arazi ölçümü dir. Yapiar sapak ölçgüleri ile gösterilmiştir. Yaptıca firma : MNO Bilgisayar A.Ş.

HALİHAZIR HARİTA
TASDİKLİ ASLININ AYNIYDIR.

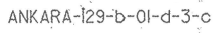
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
123.B.Ş.G. 40 Paftası İçindir
Makbuz No: 57231, Makbuz Tarihi: 17.9.2012
bu pafta İLİER BAKI GÜN MO...
yerleştirilmiştir. Çoğaltılmamaz, Devredilemez,
her hakta saklıdır.

1:1000

Ankara Metropolitan Alanı'na ait
fotogrametrik sayısal halihazır harita incelendi.

MÜSAVİR (Danışman+Kontrol)	ASKİ YETKİLİLERİ				ONAYLAYAN
Harita Mühendisleri	Kanal Pr.İl.Bek.	Genel Md.Yrd.	Genel Müdür		
04.04.2008 Prof.Dr. Hayrettin GÜRBÜZ	Canan ÖZYAZICI	Ali Osman KILIÇKAYA	Mehmet KARANFIL	Rasim TINGIR	2008 Mehmet GÜRKER Ankara Büyükşehir Bel. Bek.

Gündoğdu
Şube Müdürü



d2d	d2c	old
d3a	d3b	c4a
d3d	d3c	c4d

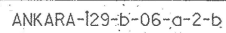
Ziya SÖNMEZ
Proje Müdürü

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İNAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
129.010.38 Paftası içindir
Makbuz 19.9.2012
bu pafta ILER Makbuz-GM. NO ne
verilmiştir Çoğatılamaz, Devredilemez,
Çer hakkı saklıdır.

Sedat Gündoğdu
Harcama Şube Müdürü

MÜSAVİR (Danışman/Kontrol)	ASKİ YETKİLİLERİ				ONAYLAYAN
	Harita Mühendisleri	Kanal Proj.D.Bşk.	Genel Md.Yrd.	Genel Müdür	
04/04/2006 Prof.Dr. Hayrettin GÜRBÜZ	Canan OZYAZICI	Ali Osman KILIÇKAYA	Mehmet KARANFIL	Rasim TINGIR	11.04.2006 İsmail GÖKCEK Ankara Büyükşehir Bel. Bşk.

Ankara Metropolitan Alanı'na ait
fotogrametrik sayısal halihazır harita incelendi.



d3a	d3b	c4a
d3d	d3c	c4d
c2a	c2b	b1a

Ziya SÖNMEZ
Proje Müdürü
Ziya Sönmez

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
129.B.0103-
Makbuz No: 3239, Makbuz Tarihi: 19.9.2012
bu pafta. İLİER BANKİ GEN. M.D. ne
verilmiştir. Geçerli değildir, Devredilemez,
4er hakkı saklıdır.

1000

MÜSAVİR (Danışman+Kontrol)	ASKİ YETKİLİLERİ				ONAYLAYAN
	Harita Mühendisleri	Kanal Proj.D.Bşk.	Genel Md.Yrd.	Genel Müdür	
04/04/2006 Prof.Dr. Hayrettin ÖDMEZ	Canan ÖZYAZICI	Ali Osman KILICKAYA	Mehmet KARANFİL	Rasim TINGİR	17/04/2006 Melih GÖRCEK Ankara Büyükşehir Böl. Bşk.

1 / 1 2000
İmre GÖKÇEK
Büyükdöğür Bol. Bol.