
**ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ,
63865 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

1	GİRİŞ	4
1.1	PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ	4
1.2	KAPSAM	5
2	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	6
2.1	PLANLAMA ALANI COĞRAFİ KONUMU.....	6
2.2	PLANLAMA ALANININ İDARİ YAPISI.....	7
2.3	PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN ULAŞIM BAĞLANTILARI	8
2.4	PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ	10
2.5	PLANLAMA ALANI ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI	10
2.6	PLANLAMA ALANI DEPREMSELLİK	13
3	MÜLKİYET DURUMU	14
4	ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	16
5	PLANLAMA ALANININ MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU	17
6	DOKU ANALİZİ	18
7	PLANLAMA SÜRECİ	19
7.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	19
7.1.1	13.01.2017 TASDİK TARİHLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2038 ANKARA ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	19
7.2	ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR	20
7.2.1	14.05.2012 TT.'Lİ ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ AŞOT KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	20
7.2.2	14.05.2012 TT.'Lİ ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ AŞOT KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	21
8	PLANLAMA YAKLAŞIMI	22
9	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	24

Şekil Listesi:

Şekil 1 Yenimahalle İlçesinin Ankara İçindeki Konumu	6
Şekil 2 Yenimahalle İlçesi ve Planlama Alanı	7
Şekil 3 Yenimahalle İlçesi İdari Sınırları ve Planlama Alanı Konumu	8
Şekil 4 Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları ve Planlama Alanı İlişkisi.....	8
Şekil 5 Planlama Alanı ve Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları.....	9
Şekil 6 Planlama Alanı ve Yakın Çevre Raylı Sistem Ulaşım Bağlantıları.....	9
Şekil 7 Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri.....	10
Şekil 8 Planlama Alanı Çevre Yapılaşma Koşulları.....	11
Şekil 9 Depremsellik Haritası	14
Şekil 10 63865 Ada 2 Parsele Ait Uydu Fotoğrafı.....	15
Şekil 11 Parsele İlişkin Künye	15
Şekil 12 Alana İlişkin Fotoğraflar	16
Şekil 13 Plan çalışmasına konu parselin mevcut arazi kullanımı.....	18
Şekil 14 Planlama alanı ve çevresine ilişkin doku analizi	19
Şekil 15 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	20
Şekil 16 14.05.2012 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	21
Şekil 17 14.05.2012 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	22

1 GİRİŞ

Bu rapor; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 parsel de yüksekliklerin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı açıklama raporudur.

1.1 PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun değişen 8.Maddesinin (b) bendinde:

"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 değerle değişik yapılmaksızın çevredeki teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." hükmü yer almaktadır.

Söz konusu alana ilişkin meri imar planlarında merkezi iş alanı fonksiyonları için Hmaks=Serbest olarak belirtilmiştir. 20 Şubat 2020 tarihinde yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamında imar planlarında H = Serbest ibaresi kaldırılarak 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğe uygun olarak yapı yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 29.01.2024 tarihinde onaylanmış olup, 21.02.2024 tarihinde kesinleşmiştir.

29.01.2024 onay tarihli imar planlarına ilgilileri tarafından yürütmeyi durdurma ve planların iptali istemiyle dava açılmış olup, ilgili İdare Mahkemeleri tarafından hazırlatılan bilirkişi raporunda konu değerlendirilmiş olup aşağıda açıklanan konular kapsamında ilgili İdare Mahkemeleri tarafından dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Mahkeme iptal kararlarında;

- Plan değişikliğinde belirtilen kat yüksekliğini gerekli kılacak nesnel ve bilimsel gerekçenin plan açıklama raporunda bulunmadığı,

- Belirlenen kat yüksekliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesi hükümlerine aykırı belirlendiği belirtilmiştir.

Bahse konu mahkeme iptal gerekçeleri doğrultusunda yeni plan kararları ve düzenlemeleri üretilmek üzere planlama çalışmaları yapılmıştır. Bu kapsamda; Mahkeme iptal gerekçeleri doğrultusunda emsal kat yükseklikleri analiz edilmiş ve kat yüksekliği belirlenmiştir.

1.2 KAPSAM

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 ada 2 sayılı parsel sayılı taşınmazda içerisinde bulunan 124.475m²'lik alan; Bakanlar Kurulunun 07.07.2010 tarih ve 663 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2010 gün ve 220 sayılı kararıyla onaylanan Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi "Eski AŞOT Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGP)" ilan edilmiştir.

20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamında birtakım düzenlemeler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması" başlığı Madde-8 ek paragraf (14/02/2020-7221/6 madde):

"İmar Planlarında Bina Yükseklikleri Yençok: Serbest Olarak Belirlenemez."

hükmü yer almaktadır.

Bu doğrultuda söz konusu planlama alanında yükseklik Hmaks: Serbest verilmiş olan alanlarda değişikliklerin yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda planda ilgili parsel ile ilişkili "Hmaks: Serbesttir" ibaresi kaldırılarak söz konusu yönetmeliğe uygun olarak kat yükseklikleri tanımlanmıştır.

İlgili yönetmelik gereği yapılan plan kapsamında hazırlanan rapor, Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi Aşot Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında yüksekliklerin belirlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı açıklamalarını içermektedir.

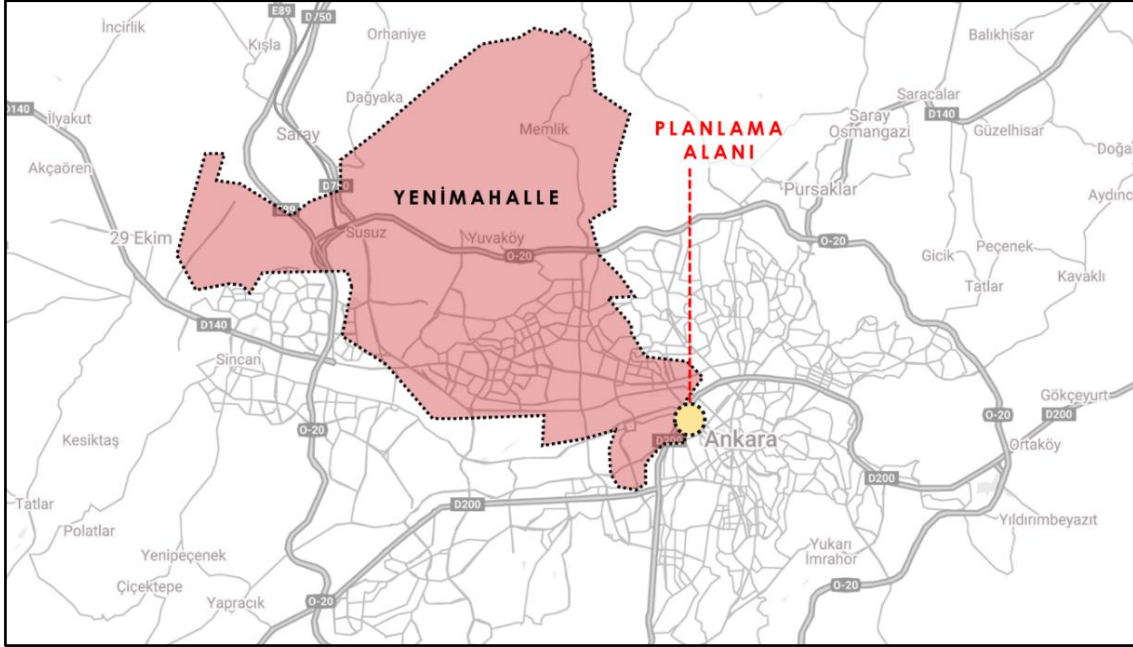
2 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2.1 PLANLAMA ALANI COĞRAFİ KONUMU

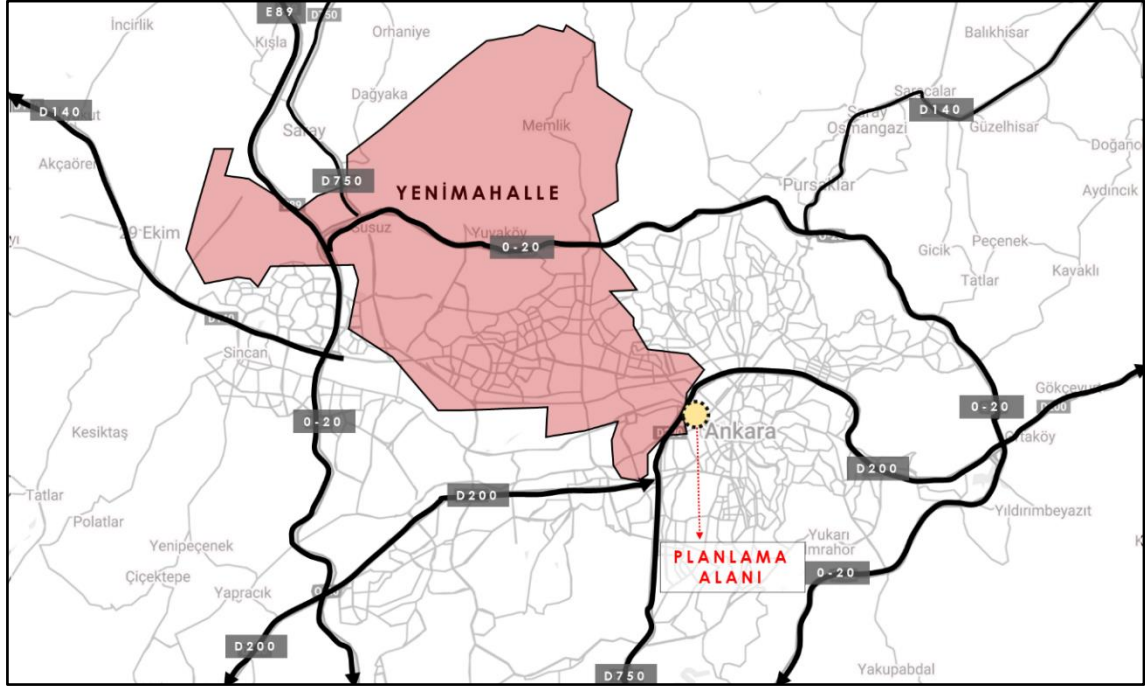
Planlama alanı İç Anadolu Bölgesi sınırları içinde, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Ankara'nın iç kesimlerinde yer alan Yenimahalle İlçesi doğuda Keçiören İlçesi, kuzeyde Kahramankazan ilçesi, batıda Sincan İlçesi, güneyde ise Etimesgut ve Çankaya İlçeleri ile çevrelenmektedir.

Yenimahalle, yaklaşık 542 km² yüzölçümüne sahiptir ve 57 mahalleden oluşmaktadır. Kuzeyde ve Batıda çevreyolu niteliği taşıyan ve kentin çevresinde ring yapan O-20 karayolu, Güneyinde ve Doğusunda ise D200 karayolu bulunmaktadır.



Şekil 1 Yenimahalle İlçesinin Ankara İçindeki Konumu



Şekil 2 Yenimahalle İlçesi ve Planlama Alanı

2.2 PLANLAMA ALANININ İDARİ YAPISI

Plan çalışmasına konu alanın yer aldığı Yenimahalle 1957 yılında ilçe olmuştur.

Yenimahalle ilçe sınırları içerisinde; 25 Mart, Anadolu, Aşağı Yahyalar, Ata, Avcılar, Barış, Barıştepe, Batı Sitesi, Beştepe, Burç, Çamlıca, Çiğdem, Çiğdemtepe, Demetevler, Demetgül, Demetlale, Emniyet, Ergazi, Ergenekon, Esentepe, Gayret, Gazi, Güventepe Mahallesi, Güzelyaka, Işınlar, İlk yerleşim, İnönü, İvedikköy, İvedik osb, Kaletpe, Karacakaya, Kardelen, Karşıyak, Kayalar, Kentkoop, Kuzey Yıldızı, Macun, Mehmet Akif Ersoy, Memlik, Ostim, Ostim Osb, Özevler, Pamuklar, Ragıp Tüzün, Serhat, Susuz, Tepealtı, Turgut Özal, Uğur Mumcu, Varlık, Yakacık, Yeni Batı, Yeniçağ, Yeşilevler, Yukarı Yahyalar, Yunus Emre, Yuvaköy Mahalleleri yer almaktadır.

Plan çalışmasına konu alan Emniyet Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

2.3 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN ULAŞIM BAĞLANTILARI

8

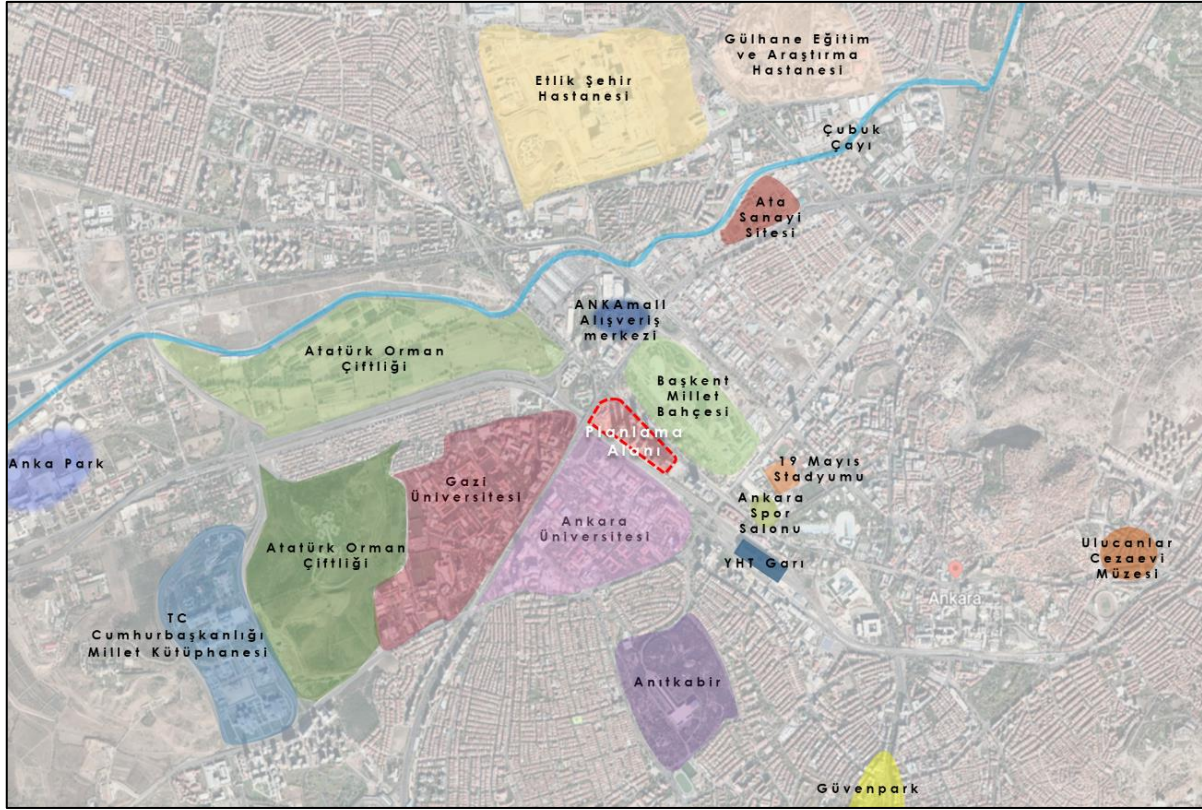


Çalışma alanının yer aldığı Yenimahalle İlçesine ulaşım, karayolları ve demiryolu hatları ile sağlanabilmektedir. D200 otoyolundan Hipodrom Caddesi ve Celal Bayar Bulvarı ile alana doğrudan erişim sağlanabilmektedir. Bunun yanı sıra, çalışma alanının 700 metre Kuzey doğusunda Atatürk Kültür Merkezi metro istasyonu ile 650 metre Güney doğusunda Anadolu metro istasyonu ve Yüksek Hızlı Tren Hattı bulunmaktadır.

2.4 PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanı çevresi incelendiğinde; kuzeyinde alışveriş merkezi, kuzeydoğusunda Başkent Millet Bahçesi, batısında Gazi Üniversitesi, güneybatısında Ankara Üniversitesi, güneyinde Anıtkabir, doğusunda ise tren garı ve stadyum bulunduğu görülmektedir.

Planlama alanı bulunduğu konum itibari ile yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu, erişilebilirliğinin yüksek olduğu merkezi bir alanda bulunmaktadır.



Şekil 7 Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri

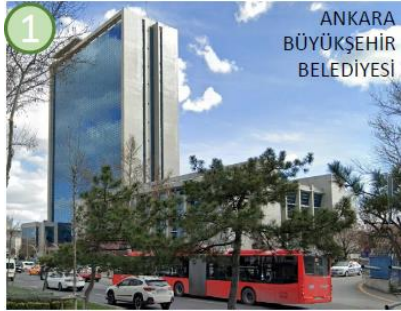
2.5 PLANLAMA ALANI ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

Planlama alanı çevre yapılaşma koşulları incelendiğinde; şekil 8'de de görüldüğü üzere, 195m, 192m, 186m ve 160m yüksekliklere sahip yapılar olduğu görülmektedir.

Planda kat yüksekliği çevre yapılaşma koşulları incelenerek belirlenmiş olup, çevre yapılaşma koşullarına ilişkin analiz detaylı olarak incelenmiştir.



Şekil 8 Planlama Alanı Çevre Yapılaşma Koşulları



Fonksiyon: Belediye Hizmet Alanı
Emsal: -
Kat Sayısı: 26 kat
(100m)



Fonksiyon: Ticaret Alanı
Emsal: 2.50
Kat Sayısı: 18kat (mevcutta 42 kat)
(160m)



Fonksiyon: Kentsel Servis Alanı
Emsal: 2.00
Kat Sayısı: 21 kat
(123m)



4 VIA TOWER

Fonksiyon: Kentsel Servis Alanı
Emsal: 1.50
Kat Sayısı: 26 kat
(115m)



5 KOÇ KULELERİ

Fonksiyon: Kentsel Servis Alanı
Emsal: -
Kat Sayısı: - (mevcutta 33 kat)
(147m)



6 YDA CENTER
(166 m)

Fonksiyon: Ticaret Alanı
Emsal: 2.00 Kat Sayısı: 38 kat



7 PARK AVENUE
(123m)

Fonksiyon: Konut Alanı
Emsal: - Kat Sayısı: 41 kat



8 PLAZA CUBES

Fonksiyon: Ticaret Alanı Emsal: 2.00 Kat Sayısı: 28 kat (127m)



9 REGNUM SKY TOWER

Fonksiyon: Ticaret Alanı
Emsal: - Kat Sayısı: 30 kat
(150m)



10 PORTAKAL ÇİÇEĞİ
TOWER

Emsal: 3.30
Kat Sayısı: 37 kat
(160m)



11 TÜRK TELEKOM
TOWER

Emsal: -
Kat Sayısı: 40 kat
(192m)



Emsal: 2.00
Kat Sayısı: 46 kat



Fonksiyon: Kentsel Çalışma A.
Emsal: - Kat Sayısı: 42 kat



Fonksiyon: Konut+Ticaret
Emsal: 1.50 Kat Sayısı: 44 kat

2.6 PLANLAMA ALANI DEPREMSELLİK

1996 yılından itibaren yürürlükte bulunan, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) Deprem Araştırma Dairesi tarafından hazırlanan Depremsellik Haritasına göre Yenimahalle İlçesinin deprem riskli açısından 4.derece olarak tanımlanan bölgede kaldığı görülmektedir.

Söz konusu harita AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Ankara İlinin ve Yenimahalle İlçesinin bu yeni haritada Düşük Tehlike arz eden skala değerine sahip olduğu görülmektedir.

3 MÜLKİYET DURUMU

14



Şekil 10 63865 Ada 2 Parsele Ait Uydu Fotoğrafı

İl	Ankara
İlçe	Yenimahalle
Mahalle/Köy	İstasyon
Ada	63865
Parsel	2
Tapu Alanı	124.475,80
Nitelik	Arsa
Mevkii	Ormançiftliği
Zemin Tip	Ana Taşınmaz

Şekil 11 Parsele İlişkin Künye

4 ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



Şekil 12 Alana İlişkin Fotoğraflar





5 PLANLAMA ALANININ MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plan çalışmasına konu parseldeki arazi durumu incelendiğinde mevcutta üzerinde yapılaşma olduğu görülmektedir.



Şekil 13 Plan çalışmasına konu parselin mevcut arazi kullanımı

6 DOKU ANALİZİ

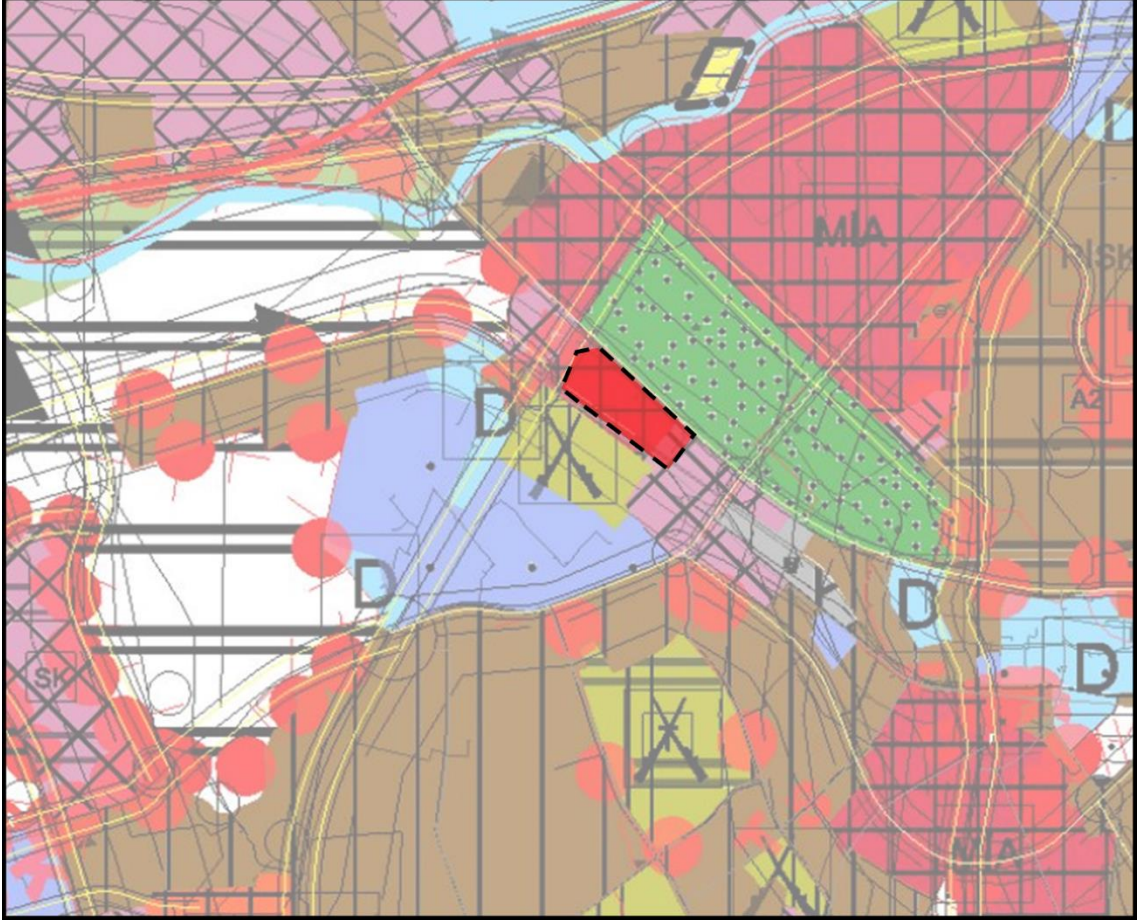
Plan çalışmasına konu 63865/2 parselin yakın çevresindeki doku analizi yapılmıştır. Söz konusu parselin yakın çevresinde toplu konut alanları, konut alanları, ticaret+ konut alanları, üniversite alanları, sanayi alanı, millet bahçesi ve donatı alanları mevcutta yer almaktadır. Bu alanlarda ise kat yüksekliklerinin değiştiği görülmektedir.

Plan çalışmasına konu parselde ise toplu konut alanı olduğu görülmektedir.

7 PLANLAMA SÜRECİ

7.1.1 13.01.2017 TASDİK TARİHLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2038 ANKARA ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Ancak söz konusu Çevre Düzeni Planı, ilgilileri tarafından açılan davalar sonucunda Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 30.12.2020 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

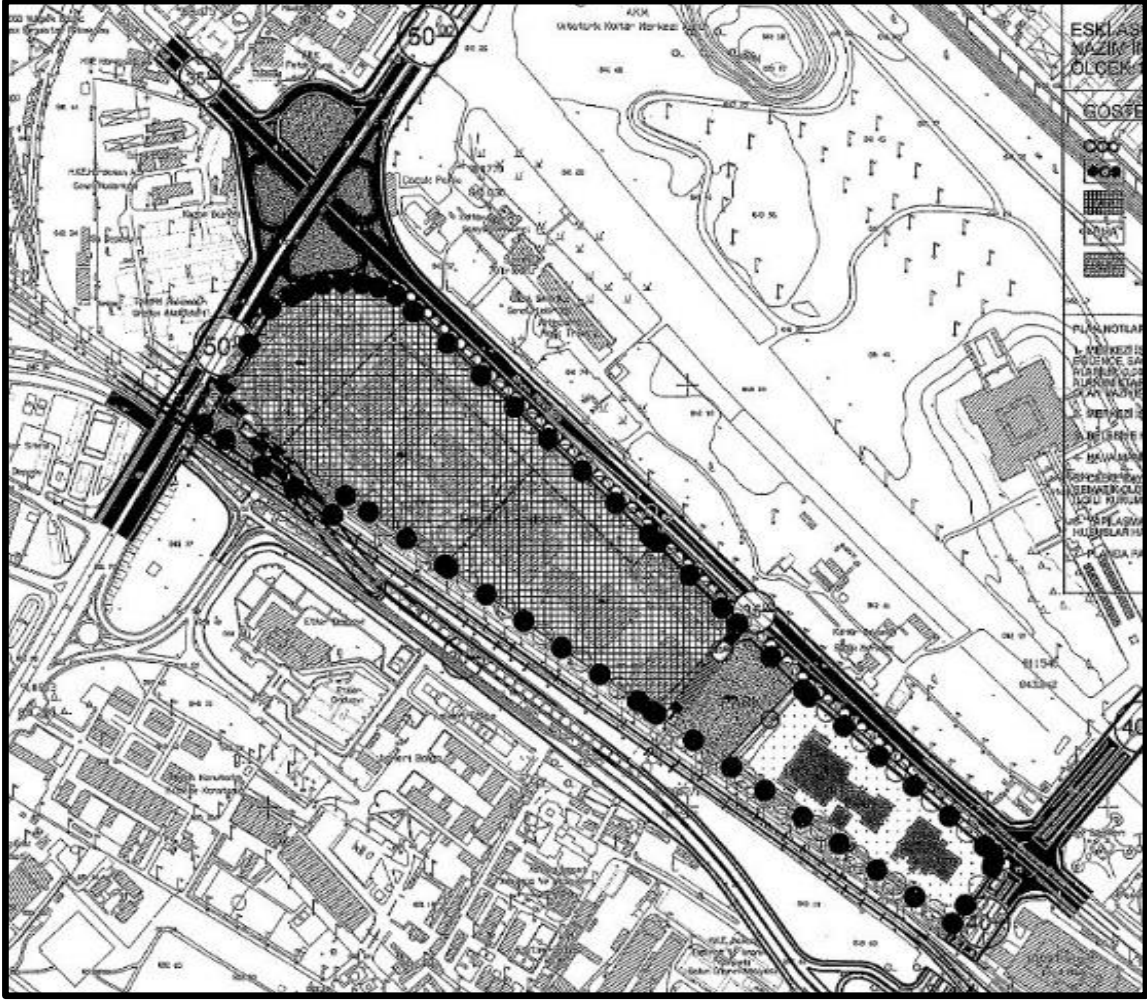


Şekil 15 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

7.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

7.2.1 14.05.2012 TT.'Lİ ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ AŞOT KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

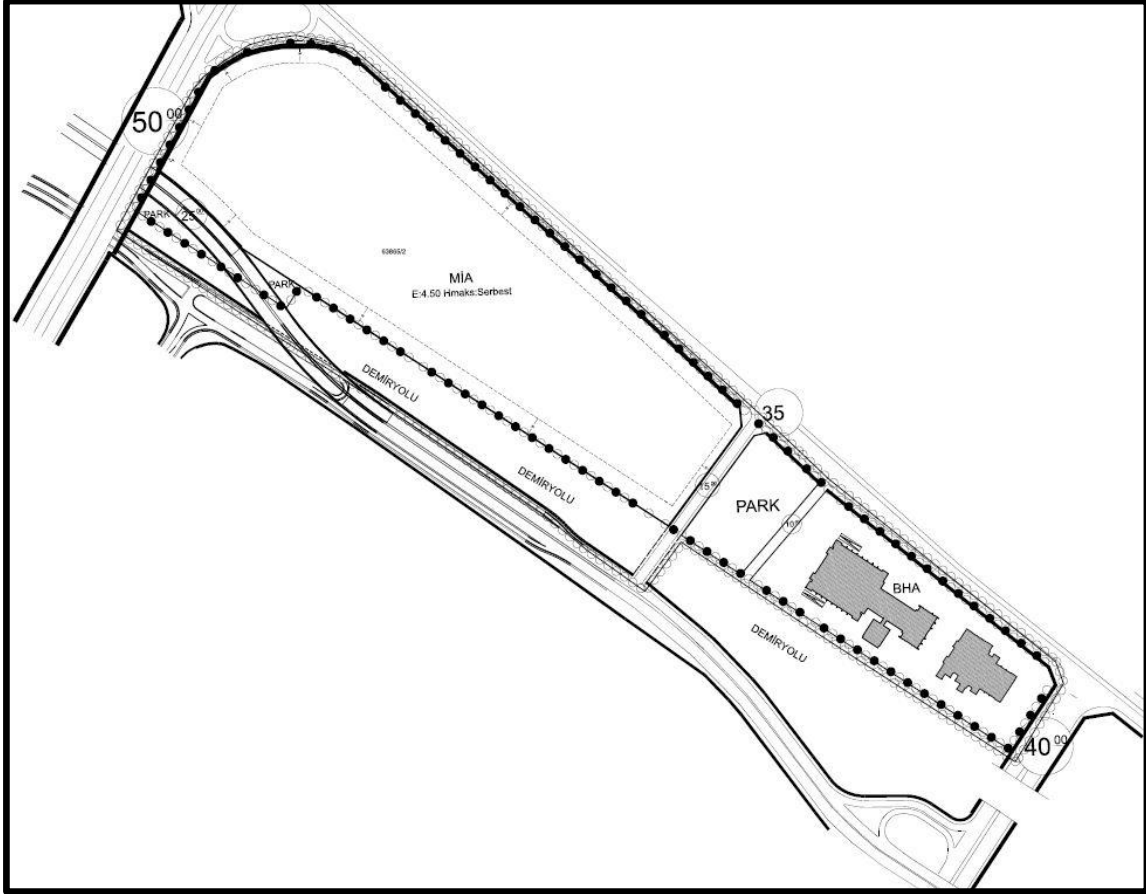
Planlama alanı 14.05.2012 T.T.'li Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi Aşot Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda merkezi iş alanı fonksiyonunda bulunmaktadır.



Şekil 16 14.05.2012 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

7.2.2 14.05.2012 TT.'Lİ ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ AŞOT KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı; 14.05.2012 T.T.'li Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi Aşot Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre merkezi iş alanı fonksiyonunda yer almaktadır.



Şekil 17 14.05.2012 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

8 PLANLAMA YAKLAŞIMI

Plan çalışmasına konu 63865/2 parselde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunmakta ve Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi Aşot Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.

14.05.2012 T.T.'li Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi ASOT Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Uygulama İmar Planına göre planlama alanının yapılaşma koşullarında yükseklik "H=Serbest" ifadesi yer almaktadır.

Ancak 20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" da değişiklik yapılmış olup, bu kapsamda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun değişik 8.Maddesinin (b) bendinde:

"İmar Planlarında Bina Yükseklikleri Yençok: Serbest Olarak Belirlenemez.

Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.”

hükümleri yer almaktadır.

Söz konusu alana ilişkin meri imar planlarında merkezi iş alanı fonksiyonları için Hmaks=Serbest olarak belirtilmiştir. 20 Şubat 2020 tarihinde yürürlüğe giren “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamında imar planlarında H = Serbest ibaresi kaldırılarak 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğe uygun olarak yapı yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 29.01.2024 tarihinde onaylanmış olup, 21.02.2024 tarihinde kesinleşmiştir.

29.01.2024 onay tarihli imar planlarına ilgilileri tarafından yürütmeyi durdurma ve planların iptali istemiyle dava açılmış olup, ilgili İdare Mahkemeleri tarafından hazırlatılan bilirkişi raporunda konu değerlendirilmiş olup aşağıda açıklanan konular kapsamında ilgili İdare Mahkemeleri tarafından dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Mahkeme iptal kararlarında;

- Plan değişikliğinde belirtilen kat yüksekliğini gerekli kılacak nesnel ve bilimsel gerekçenin plan açıklama raporunda bulunmadığı,
- Belirlenen kat yüksekliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesi hükümlerine aykırı belirlendiği belirtilmiştir.

Bahse konu mahkeme iptal gerekçeleri doğrultusunda yeni plan kararları ve düzenlemeleri üretilmek üzere planlama çalışmaları yapılmıştır. Bu kapsamda; Mahkeme iptal gerekçeleri doğrultusunda, planlama alanında yükseklik değerinin yönetmeliğe uygun hale getirilebilmesi amacıyla meri imar planında H=Serbest ifadesi kaldırılarak ve çevre yapılaşma koşulları göz önüne alınarak kat yüksekliği belirlenmiştir.

9 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamında birtakım düzenlemeler yapılmış olup, bu doğrultuda söz konusu planlama alanında birtakım değişiklikler yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda söz konusu planlama alanı 14.05.2012 T.T.'li Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi Aşot Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planında yapı yüksekliklerinin belirlenmesine ihtiyaç duyulmuştur.

Bu doğrultuda planda ve plan notlarında yer alan Hmaks=Serbest ibaresi kaldırılıp yerine Yençok=145.10 metre ibaresi eklenmiştir.

**ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ,
63865 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU İLAVESİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

1	GİRİŞ	4
1.1	PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ	4
1.2	KAPSAM.....	5
2	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	6
2.1	PLANLAMA ALANI COĞRAFİ KONUMU	6
2.2	PLANLAMA ALANININ İDARİ YAPISI	7
2.3	PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN ULAŞIM BAĞLANTILARI	8
2.4	PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	10
2.5	PLANLAMA ALANI ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI.....	10
2.6	PLANLAMA ALANI DEPREMSELLİK	13
3	MÜLKİYET DURUMU	14
4	ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR.....	16
5	PLANLAMA ALANININ MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU	17
6	DOKU ANALİZİ.....	18
7	PLANLAMA SÜRECİ.....	19
7.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	19
7.1.1	13.01.2017 TASDİK TARİHLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2038 ANKARA ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	19
7.2	ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR	20
7.2.1	14.05.2012 TT.'Lİ ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ AŞOT KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	20
7.2.2	14.05.2012 TT.'Lİ ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ AŞOT KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	21
8	PLANLAMA YAKLAŞIMI.....	22
9	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	24

Şekil Listesi:

Şekil 1 Yenimahalle İlçesinin Ankara İçindeki Konumu	6
Şekil 2 Yenimahalle İlçesi ve Planlama Alanı	7
Şekil 3 Yenimahalle İlçesi İdari Sınırları ve Planlama Alanı Konumu	8
Şekil 4 Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları ve Planlama Alanı İlişkisi	8
Şekil 5 Planlama Alanı ve Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları	9
Şekil 6 Planlama Alanı ve Yakın Çevre Raylı Sistem Ulaşım Bağlantıları	9
Şekil 7 Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri	10
Şekil 8 Planlama Alanı Çevre Yapılaşma Koşulları	11
Şekil 9 Depremsellik Haritası	14
Şekil 10 63865 Ada 2 Parsele Ait Uydu Fotoğrafı	15
Şekil 11 Parsele İlişkin Künye	15
Şekil 12 Alana İlişkin Fotoğraflar	16
Şekil 13 Plan çalışmasına konu parselin mevcut arazi kullanımı	18
Şekil 14 Planlama alanı ve çevresine ilişkin doku analizi	19
Şekil 15 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	20
Şekil 16 14.05.2012 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	21
Şekil 17 14.05.2012 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	22

1 GİRİŞ

Bu rapor; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 parsel de yüksekliklerin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı açıklama raporudur.

1.1 PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun değişen 8.Maddesinin (b) bendinde:

"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 teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." hükmü yer almaktadır.

Söz konusu alana ilişkin meri imar planlarında merkezi iş alanı fonksiyonları için Hmaks=Serbest olarak belirtilmiştir. 20 Şubat 2020 tarihinde yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamında imar planlarında H = Serbest ibaresi kaldırılarak 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğe uygun olarak yapı yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 29.01.2024 tarihinde onaylanmış olup, 21.02.2024 tarihinde kesinleşmiştir.

29.01.2024 onay tarihli imar planlarına ilgilileri tarafından yürütmeyi durdurma ve planların iptali istemiyle dava açılmış olup, ilgili İdare Mahkemeleri tarafından hazırlatılan bilirkişi raporunda konu değerlendirilmiş olup aşağıda açıklanan konular kapsamında ilgili İdare Mahkemeleri tarafından dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Mahkeme iptal kararlarında;

- Plan değişikliğinde belirtilen kat yüksekliğini gerekli kılacak nesnel ve bilimsel gerekçenin plan açıklama raporunda bulunmadığı,

- Belirlenen kat yüksekliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesi hükümlerine aykırı belirlendiği belirtilmiştir.

Bahse konu mahkeme iptal gerekçeleri doğrultusunda yeni plan kararları ve düzenlemeleri üretilmek üzere planlama çalışmaları yapılmıştır. Bu kapsamda; Mahkeme iptal gerekçeleri doğrultusunda emsal kat yükseklikleri analiz edilmiş ve kat yüksekliği belirlenmiştir.

1.2 KAPSAM

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 ada 2 sayılı parsel sayılı taşınmazda içerisinde bulunan 124.475m²'lik alan; Bakanlar Kurulunun 07.07.2010 tarih ve 663 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2010 gün ve 220 sayılı kararıyla onaylanan Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi "Eski AŞOT Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGP)" ilan edilmiştir.

20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamında birtakım düzenlemeler yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması" başlığı Madde-8 ek paragraf (14/02/2020-7221/6 madde):

"İmar Planlarında Bina Yükseklikleri Yençok: Serbest Olarak Belirlenemez."

hükmü yer almaktadır.

Bu doğrultuda söz konusu planlama alanında yükseklik Hmaks: Serbest verilmiş olan alanlarda değişikliklerin yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda planda ilgili parsel ile ilişkili "Hmaks: Serbesttir" ibaresi kaldırılarak söz konusu yönetmeliğe uygun olarak kat yükseklikleri tanımlanmıştır.

İlgili yönetmelik gereği yapılan plan kapsamında hazırlanan rapor, Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi Aşot Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında yüksekliklerin belirlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı açıklamalarını içermektedir.

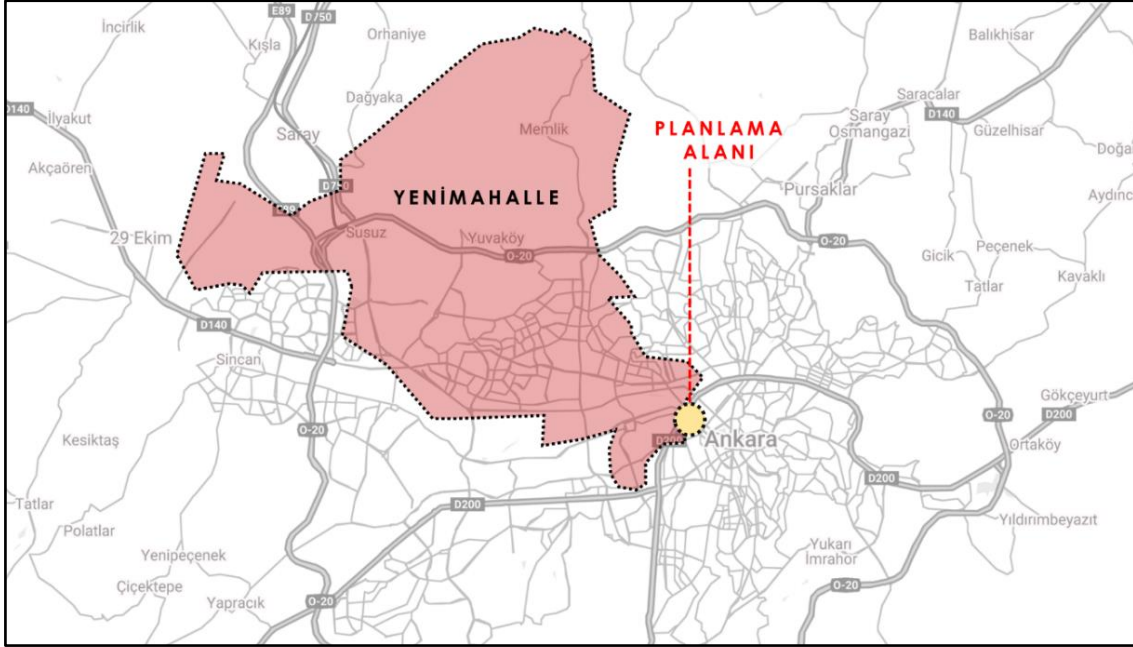
2 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2.1 PLANLAMA ALANI COĞRAFİ KONUMU

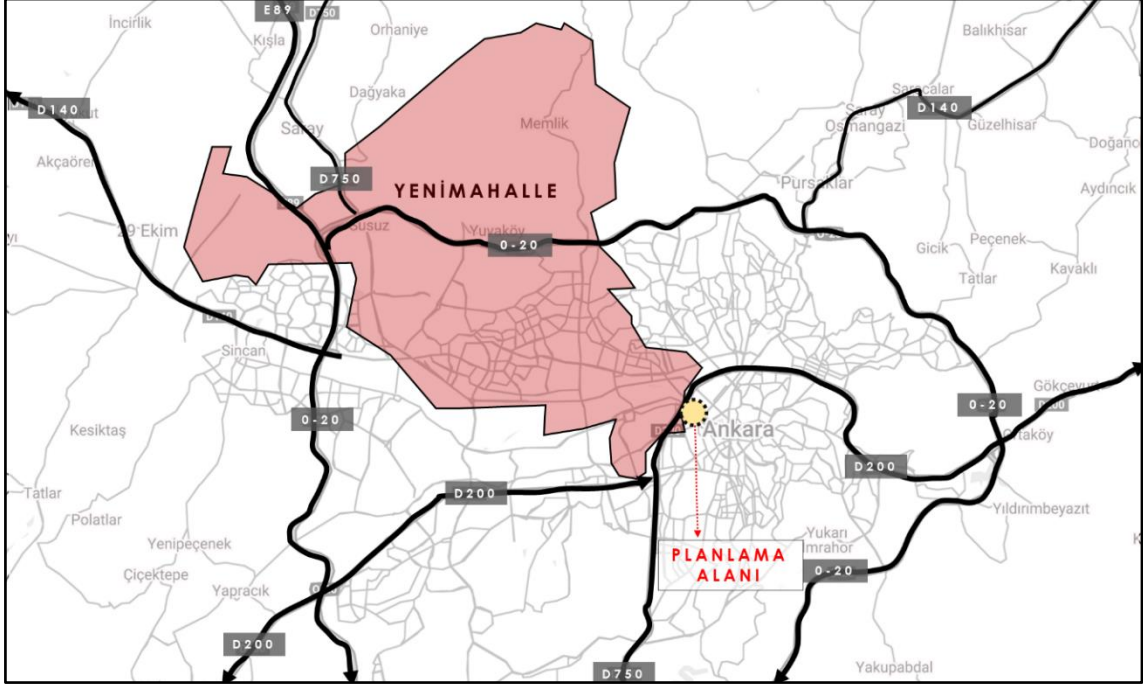
Planlama alanı İç Anadolu Bölgesi sınırları içinde, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Ankara'nın iç kesimlerinde yer alan Yenimahalle İlçesi doğuda Keçiören İlçesi, kuzeyde Kahramankazan ilçesi, batıda Sincan İlçesi, güneyde ise Etimesgut ve Çankaya İlçeleri ile çevrelenmektedir.

Yenimahalle, yaklaşık 542 km² yüzölçümüne sahiptir ve 57 mahalleden oluşmaktadır. Kuzeyde ve Batıda çevreyolu niteliği taşıyan ve kentin çevresinde ring yapan O-20 karayolu, Güneyinde ve Doğusunda ise D200 karayolu bulunmaktadır.



Şekil 1 Yenimahalle İlçesinin Ankara İçindeki Konumu



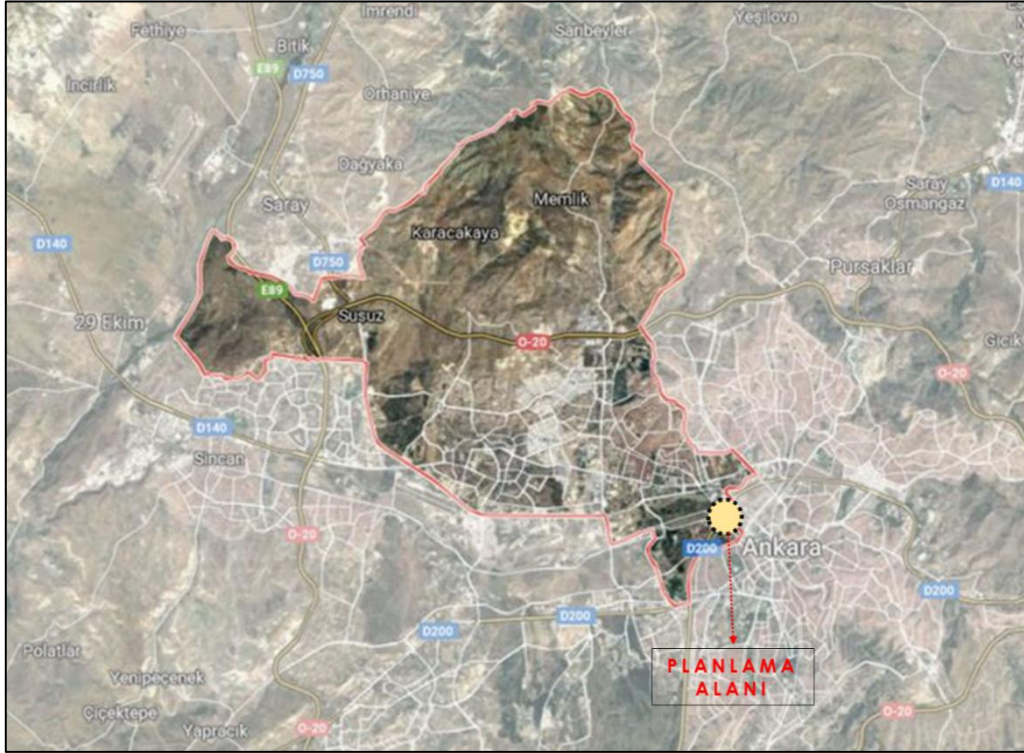
Şekil 2 Yenimahalle İlçesi ve Planlama Alanı

2.2 PLANLAMA ALANININ İDARİ YAPISI

Plan çalışmasına konu alanın yer aldığı Yenimahalle 1957 yılında ilçe olmuştur.

Yenimahalle ilçe sınırları içerisinde; 25 Mart, Anadolu, Aşağı Yahyalar, Ata, Avcılar, Barış, Barıştepe, Batı Sitesi, Beştepe, Burç, Çamlıca, Çiğdem, Çiğdemtepe, Demetevler, Demetgül, Demetlale, Emniyet, Ergazi, Ergenekon, Esentepe, Gayret, Gazi, Güventepe Mahallesi, Güzelyaka, Işınlar, İlk yerleşim, İnönü, İvedikköy, İvedik osb, Kaletpe, Karacakaya, Kardelen, Karşıyak, Kayalar, Kentkoop, Kuzey Yıldızı, Macun, Mehmet Akif Ersoy, Memlik, Ostim, Ostim Osb, Özevler, Pamuklar, Ragıp Tüzün, Serhat, Susuz, Tepealtı, Turgut Özal, Uğur Mumcu, Varlık, Yakacık, Yeni Batı, Yeniçağ, Yeşilevler, Yukarı Yahyalar, Yunus Emre, Yuvaköy Mahalleleri yer almaktadır.

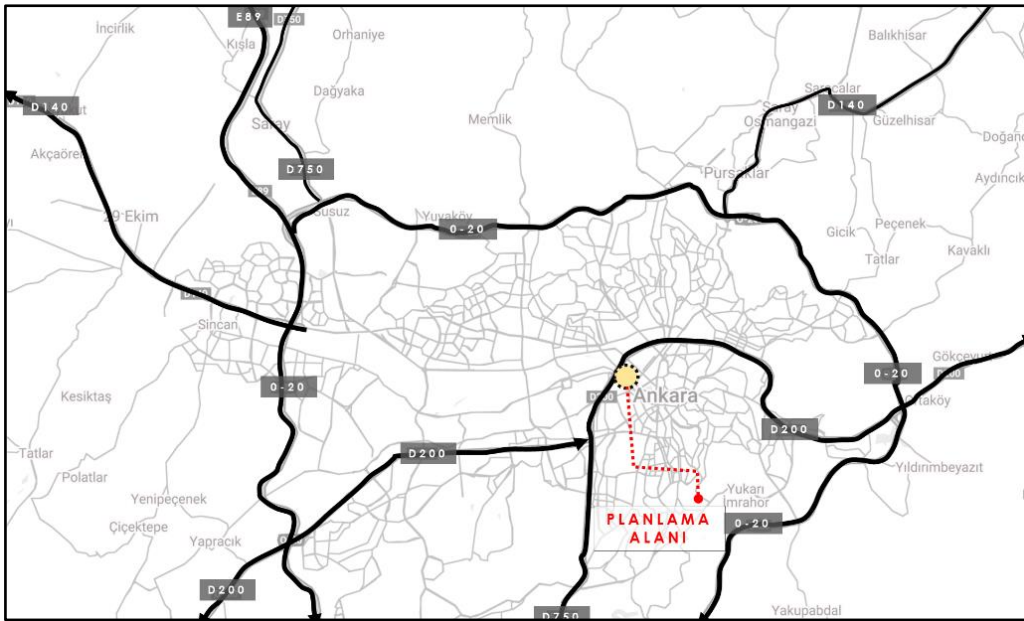
Plan çalışmasına konu alan Emniyet Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.



Şekil 3 Yenimahalle İlçesi İdari Sınırları ve Planlama Alanı Konumu

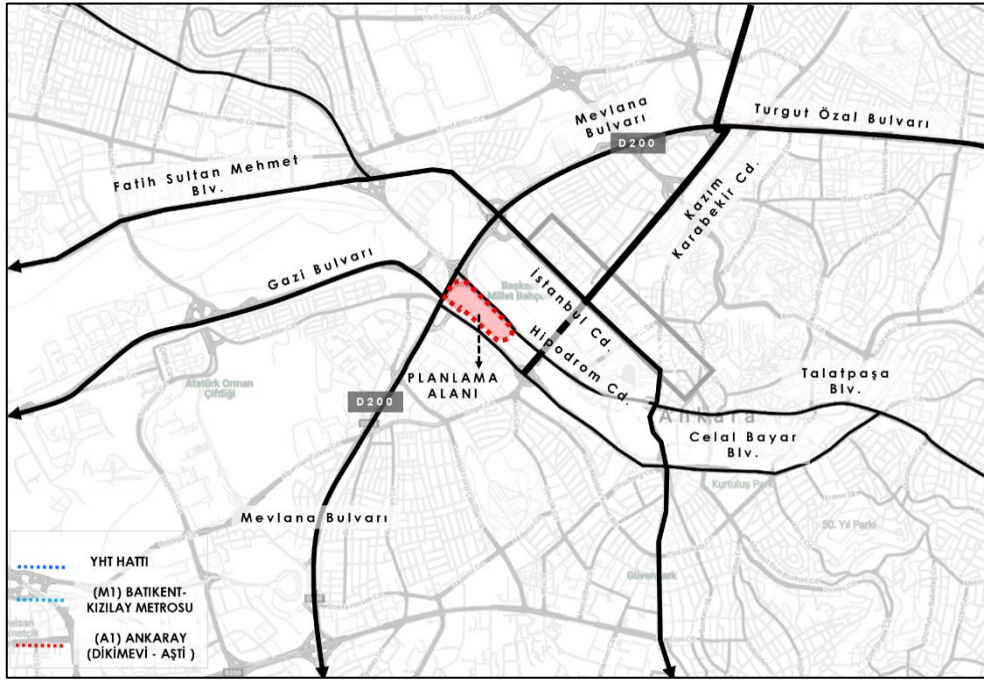
2.3 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN ULAŞIM BAĞLANTILARI

Planlama alanının yer aldığı Yenimahalle İlçesi ve yakın çevresinde ulaşım sistemini karayolu ve raylı sistemler oluşturmaktadır. Alanının kuzeyinden geçen D200 karayolu ile planlama alanının Kuzeyine ulaşılabilir. Alanın kuzeyinden geçen D200 karayolu ile planlama alanının Kuzeyine ulaşılabilir.

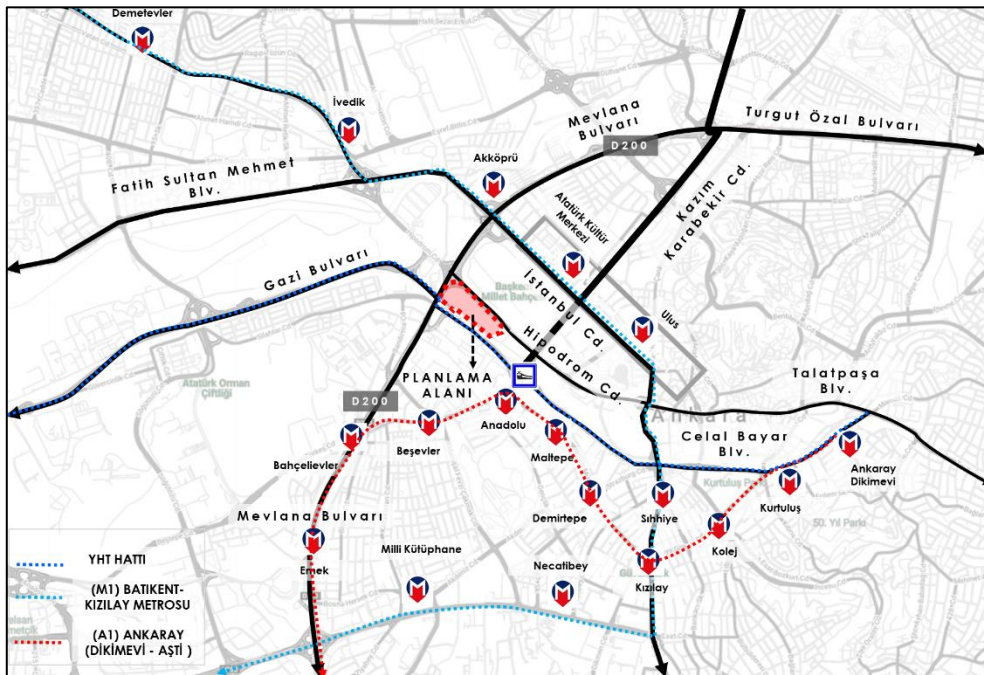


Şekil 4 Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları ve Planlama Alanı İlişkisi

Planlama alanı Yenimahalle ilçesi içerisinde önemli otoyollar ve ulaşım aksları ile sınırlandırılmış bir alanda kalmaktadır. İlçenin kuzey ve batı sınırını D200 Otoyolu belirlemektedir. D200 otoyolundan planlama alanına kuzeyden Hipodrom Caddesi, Güneyden Celal Bayar Bulvarı üzerinden erişim sağlanabilmektedir. Alanın çevresinde Hipodrom Caddesi ve Celal Bayar Bulvarını D200'e dolaylı olarak bağlayan İstanbul ve Kazım Karabekir Caddesi gibi önemli caddeler de bulunmaktadır.



Şekil 5 Planlama Alanı ve Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları



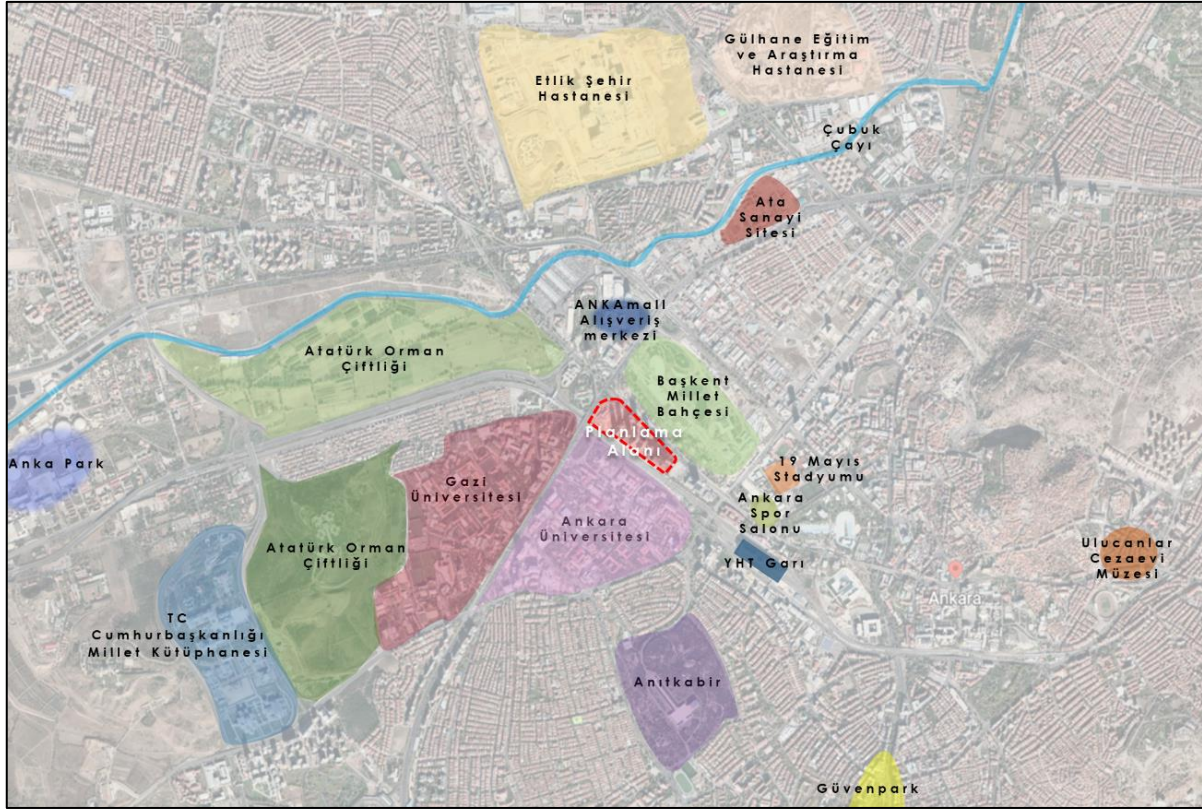
Şekil 6 Planlama Alanı ve Yakın Çevre Raylı Sistem Ulaşım Bağlantıları

Çalışma alanının yer aldığı Yenimahalle İlçesine ulaşım, karayolları ve demiryolu hatları ile sağlanabilmektedir. D200 otoyolundan Hipodrom Caddesi ve Celal Bayar Bulvarı ile alana doğrudan erişim sağlanabilmektedir. Bunun yanı sıra, çalışma alanının 700 metre Kuzey doğusunda Atatürk Kültür Merkezi metro istasyonu ile 650 metre Güney doğusunda Anadolu metro istasyonu ve Yüksek Hızlı Tren Hattı bulunmaktadır.

2.4 PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanı çevresi incelendiğinde; kuzeyinde alışveriş merkezi, kuzeydoğusunda Başkent Millet Bahçesi, batısında Gazi Üniversitesi, güneybatısında Ankara Üniversitesi, güneyinde Anıtkabir, doğusunda ise tren garı ve stadyum bulunduğu görülmektedir.

Planlama alanı bulunduğu konum itibari ile yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu, erişilebilirliğinin yüksek olduğu merkezi bir alanda bulunmaktadır.



Şekil 7 Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri

2.5 PLANLAMA ALANI ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

Planlama alanı çevre yapılaşma koşulları incelendiğinde; şekil 8'de de görüldüğü üzere, 195m, 192m, 186m ve 160m yüksekliklere sahip yapılar olduğu görülmektedir.

Planda kat yüksekliği çevre yapılaşma koşulları incelenerek belirlenmiş olup, çevre yapılaşma koşullarına ilişkin analiz detaylı olarak incelenmiştir.



Şekil 8 Planlama Alanı Çevre Yapılaşma Koşulları



1 ANKARA
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ
Fonksiyon: Belediye Hizmet Alanı
Emsal: -
Kat Sayısı: 26 kat
(100m)



2 METAFOR ANKARA
Fonksiyon: Ticaret Alanı
Emsal: 2.50
Kat Sayısı: 18kat (mevcutta 42 kat)
(160m)



3 ARMADA AVM
Fonksiyon: Kentsel Servis Alanı
Emsal: 2.00
Kat Sayısı: 21 kat
(123m)



4 VIA TOWER

Fonksiyon: Kentsel Servis Alanı
Emsal: 1.50
Kat Sayısı: 26 kat
(115m)



5 KOÇ KULELERİ

Fonksiyon: Kentsel Servis Alanı
Emsal: -
Kat Sayısı: - (mevcutta 33 kat)
(147m)



6 YDA CENTER
(166 m)

Fonksiyon: Ticaret Alanı
Emsal: 2.00 Kat Sayısı: 38 kat



7 PARK AVENUE
(123m)

Fonksiyon: Konut Alanı
Emsal: - Kat Sayısı: 41 kat



8 PLAZA CUBES

Fonksiyon: Ticaret Alanı Emsal: 2.00 Kat Sayısı: 28 kat (127m)



9 REGNUM SKY TOWER

Fonksiyon: Ticaret Alanı
Emsal: - Kat Sayısı: 30 kat
(150m)



10 PORTAKAL ÇİÇEĞİ
TOWER

Emsal: 3.30
Kat Sayısı: 37 kat
(160m)



11 TÜRK TELEKOM
TOWER

Emsal: -
Kat Sayısı: 40 kat
(192m)



Emsal: 2.00
Kat Sayısı: 46 kat



Fonksiyon: Kentsel Çalışma A.
Emsal: - Kat Sayısı: 42 kat

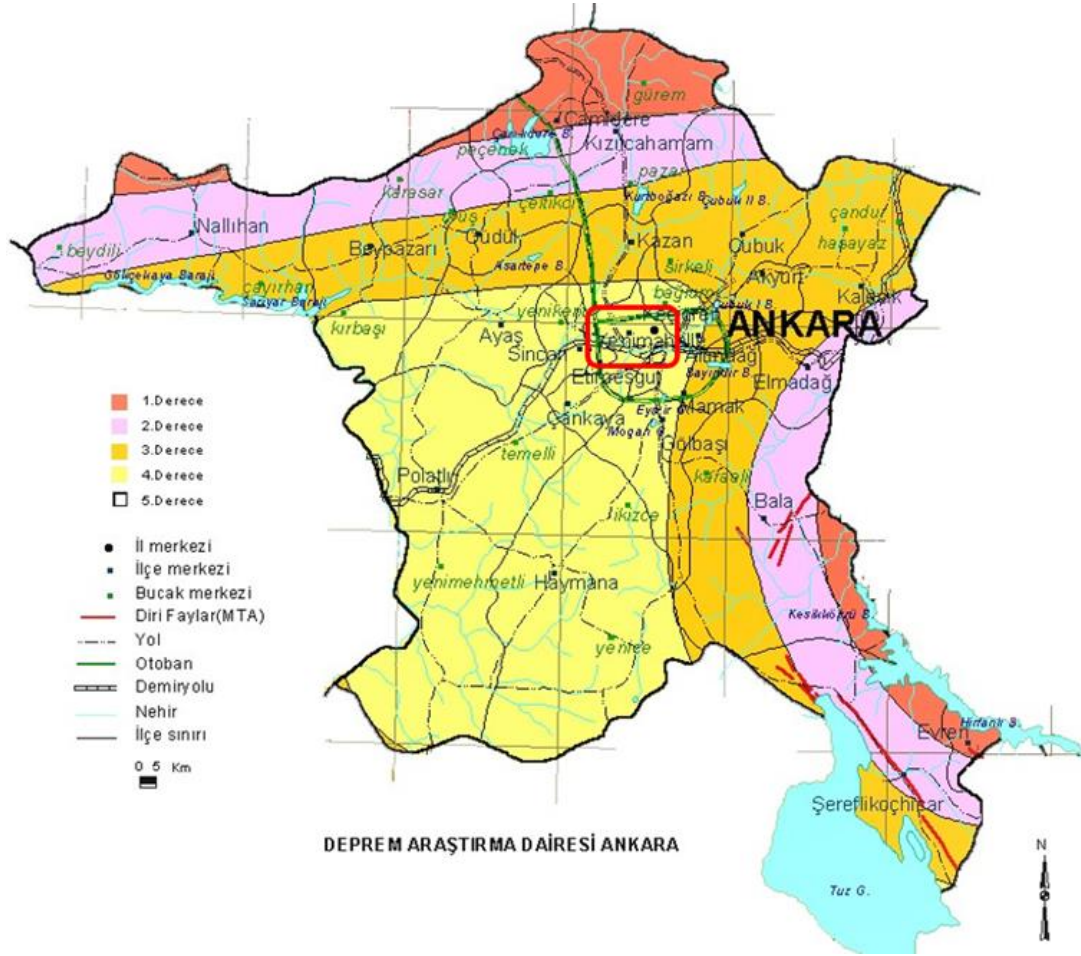


Fonksiyon: Konut+Ticaret
Emsal: 1.50 Kat Sayısı: 44 kat

2.6 PLANLAMA ALANI DEPREMESELLİK

1996 yılından itibaren yürürlükte bulunan, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) Deprem Araştırma Dairesi tarafından hazırlanan Depremsellik Haritasına göre Yenimahalle İlçesinin deprem riskli açısından 4.derece olarak tanımlanan bölgede kaldığı görülmektedir.

Söz konusu harita AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Ankara İlinin ve Yenimahalle İlçesinin bu yeni haritada Düşük Tehlike arz eden skala değerine sahip olduğu görülmektedir.



Şekil 9 Depremsellik Haritası

3 MÜLKİYET DURUMU

İdari olarak çalışma alanı Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Emniyet Mahallesinde bulunan ve tapu kayıtlarında İstasyon Mahallesinde yer almaktadır. Plana konu olan tapu alanları incelendiğinde 63865 ada 2 parselde bulunan 124.475,80 m² yüzölçümüne sahip alanın mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir.



Şekil 10 63865 Ada 2 Parsele Ait Uydu Fotoğrafı

İl	Ankara
İlçe	Yenimahalle
Mahalle/Köy	İstasyon
Ada	63865
Parsel	2
Tapu Alanı	124.475,80
Nitelik	Arsa
Mevkii	Ormançiftliği
Zemin Tip	Ana Taşınmaz

Şekil 11 Parsele İlişkin Künye

4 ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



Şekil 12 Alana İlişkin Fotoğraflar





5 PLANLAMA ALANININ MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plan çalışmasına konu parseldeki arazi durumu incelendiğinde mevcutta üzerinde yapılaşma olduğu görülmektedir.



Şekil 13 Plan çalışmasına konu parselin mevcut arazi kullanımı

6 DOKU ANALİZİ

Plan çalışmasına konu 63865/2 parselin yakın çevresindeki doku analizi yapılmıştır. Söz konusu parselin yakın çevresinde toplu konut alanları, konut alanları, ticaret+ konut alanları, üniversite alanları, sanayi alanı, millet bahçesi ve donatı alanları mevcutta yer almaktadır. Bu alanlarda ise kat yüksekliklerinin değiştiği görülmektedir.

Plan çalışmasına konu parselde ise toplu konut alanı olduğu görülmektedir.



Şekil 14 Planlama alanı ve çevresine ilişkin doku analizi

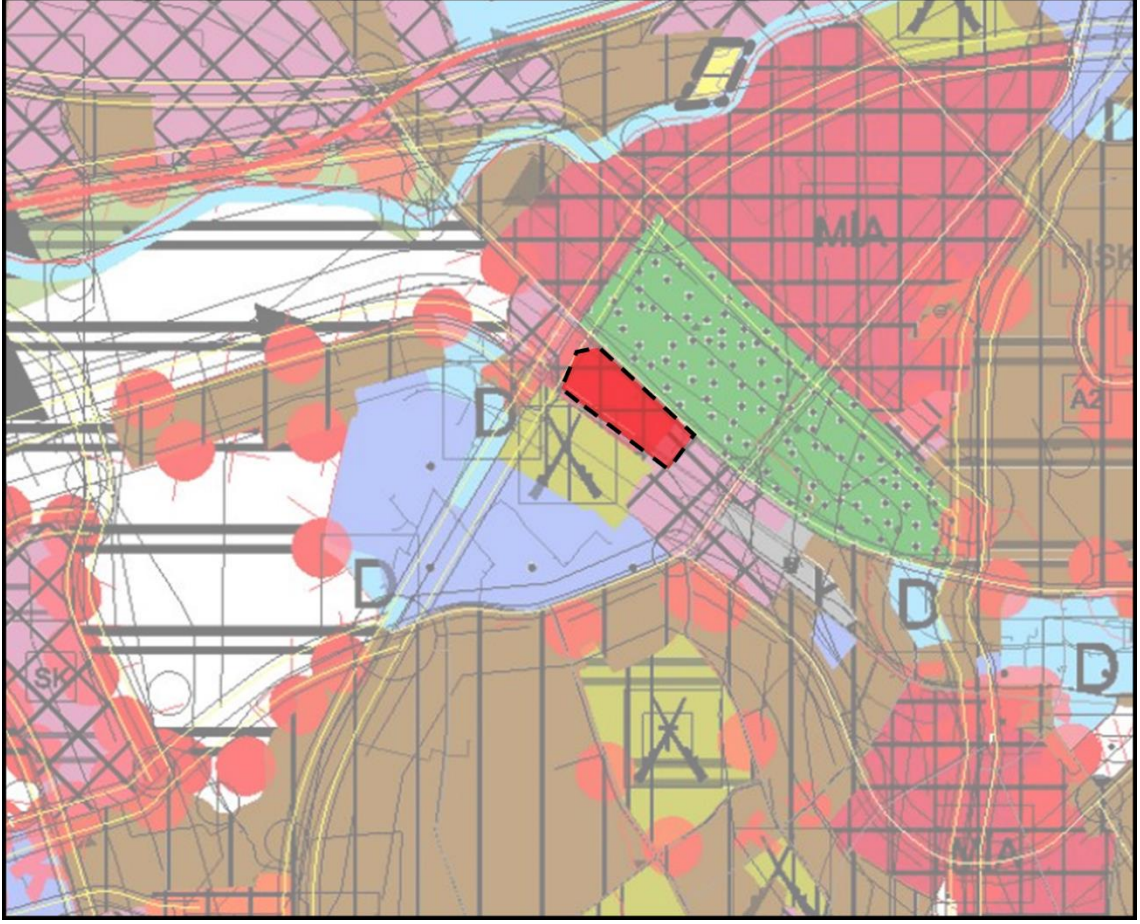
7 PLANLAMA SÜRECİ

7.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

7.1.1 13.01.2017 TASDİK TARİHLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2038 ANKARA ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı 13.01.2017 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planında Merkezi iş alanı olarak belirlenmiştir. Planlamaya konu olan çalışma alanı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Merkezi İş Alanı(MİA)" fonksiyonunda bulunmaktadır.

Ancak söz konusu Çevre Düzeni Planı, ilgilileri tarafından açılan davalar sonucunda Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 30.12.2020 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

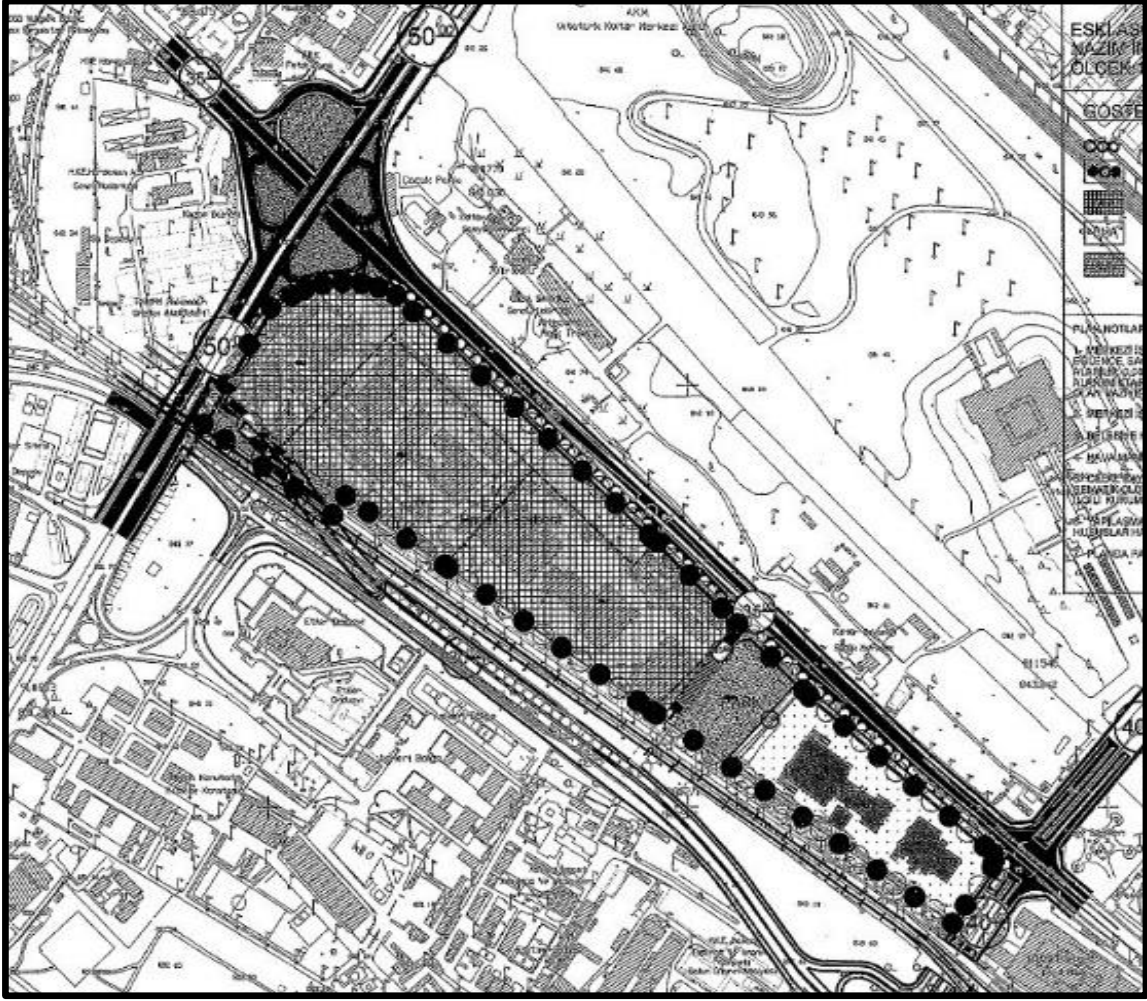


Şekil 15 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

7.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

7.2.1 14.05.2012 TT.'Lİ ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ AŞOT KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

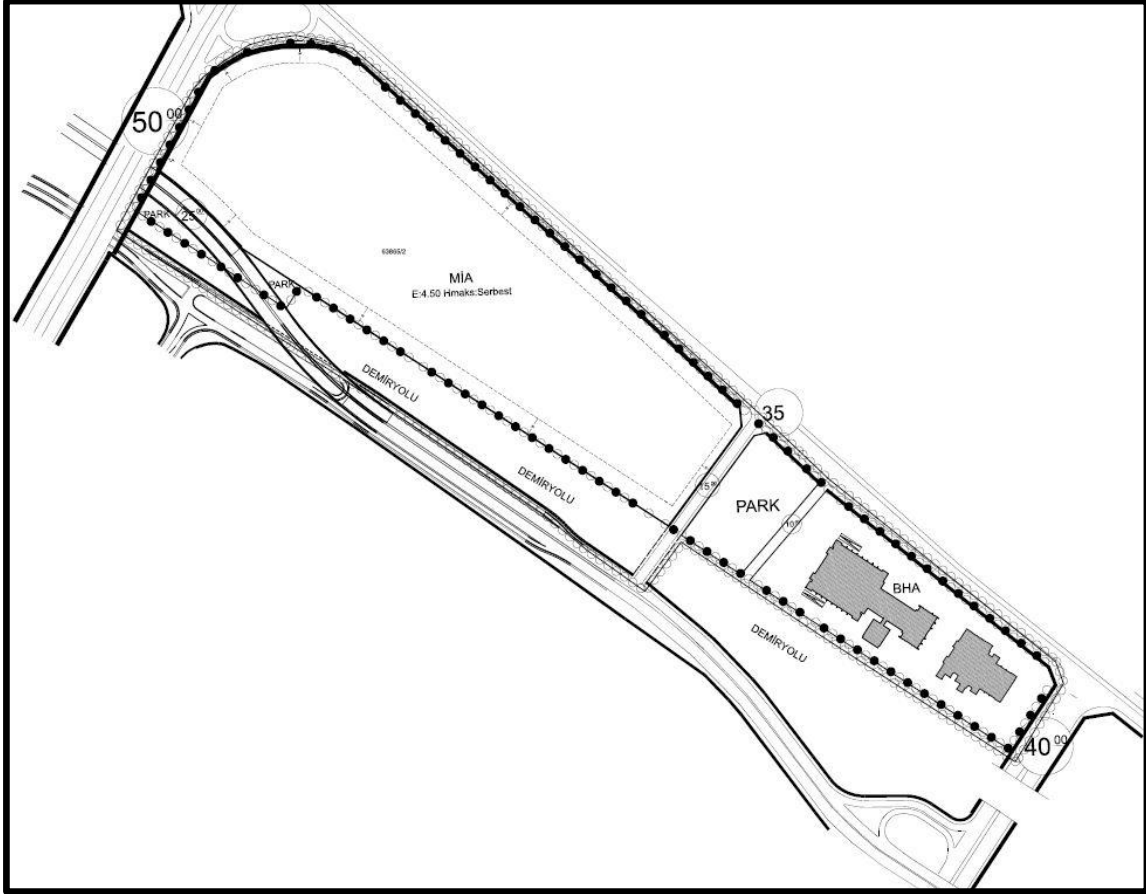
Planlama alanı 14.05.2012 T.T.'li Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi Aşot Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda merkezi iş alanı fonksiyonunda bulunmaktadır.



Şekil 16 14.05.2012 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

7.2.2 14.05.2012 TT.'Lİ ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ AŞOT KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı; 14.05.2012 T.T.'li Ankara İl Yenidoğan İlçesi İstasyon Mahallesi Aşot Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre merkezi iş alanı fonksiyonunda yer almaktadır.



Şekil 17 14.05.2012 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

8 PLANLAMA YAKLAŞIMI

Plan çalışmasına konu 63865/2 parselde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunmakta ve Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi Aşot Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.

14.05.2012 T.T.'li Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi ASOT Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Uygulama İmar Planına göre planlama alanının yapılaşma koşullarında yükseklik "H=Serbest" ifadesi yer almaktadır.

Ancak 20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" da değişiklik yapılmış olup, bu kapsamda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun değişen 8.Maddesinin (b) bendinde:

"İmar Planlarında Bina Yükseklikleri Yençok: Serbest Olarak Belirlenemez.

Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir."

hükümleri yer almaktadır.

Söz konusu alana ilişkin meri imar planlarında merkezi iş alanı fonksiyonları için Hmaks=Serbest olarak belirtilmiştir. 20 Şubat 2020 tarihinde yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"' kapsamında imar planlarında H = Serbest ibaresi kaldırılarak 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğe uygun olarak yapı yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 29.01.2024 tarihinde onaylanmış olup, 21.02.2024 tarihinde kesinleşmiştir.

29.01.2024 onay tarihli imar planlarına ilgilileri tarafından yürütmeyi durdurma ve planların iptali istemiyle dava açılmış olup, ilgili İdare Mahkemeleri tarafından hazırlatılan bilirkişi raporunda konu değerlendirilmiş olup aşağıda açıklanan konular kapsamında ilgili İdare Mahkemeleri tarafından dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Mahkeme iptal kararlarında;

- Plan değişikliğinde belirtilen kat yüksekliğini gerekli kılacak nesnel ve bilimsel gerekçenin plan açıklama raporunda bulunmadığı,
- Belirlenen kat yüksekliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesi hükümlerine aykırı belirlendiği belirtilmiştir.

Bahse konu mahkeme iptal gerekçeleri doğrultusunda yeni plan kararları ve düzenlemeleri üretilmek üzere planlama çalışmaları yapılmıştır. Bu kapsamda; Mahkeme iptal gerekçeleri doğrultusunda, planlama alanında yükseklik değerinin yönetmeliğe uygun hale getirilebilmesi amacıyla meri imar planında H=Serbest ifadesi kaldırılarak ve çevre yapılaşma koşulları göz önüne alınarak kat yüksekliği belirlenmiştir.

9 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamında birtakım düzenlemeler yapılmış olup, bu doğrultuda söz konusu planlama çalışmasının yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda söz konusu planlama alanı 14.05.2012 T.T.'li Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi Aşot Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında yapı yüksekliklerinin belirlenmesine ihtiyaç duyulmuştur.

Bu doğrultuda planda ve plan notlarında yer alan Hmaks=Serbest ibaresi kaldırılıp yerine Yençok=145.10 metre ibaresi eklenmiştir.