

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ KAZIM ÖZALP MAHALLESİ

5529 ADA 5 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



DÖRT E PLANLAMA

Araştırma Danışmanlık İnşaat
ve Mühendislik Hizmetleri Ltd. Şti.

ANKARA

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	1
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	2
3. MEVCUT İMAR PLANI VE ARAZİ KULLANIM DURUMU	3
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ.....	4
5. ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	5
PLAN NOTLARI.....	6

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan; Ankara İli, Çankaya İlçesi Kazım Özalp Mahallesi Sınırları içerisinde, X= 4 417 300 - 4 417 400, Y=489 000-489 200 Koordinatları arasında kalan Uygulama İmar Planında mevcutta 'Konut Alanı' olarak ayrılan 5529 Ada 5 no'lu Parsel, 23330 nolu Uygulama İmar Planına tabi alanda konumlanmaktadır. (Bkz. Resim 1)

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ÇANKAYA
MAHALLESİ	KAZIM ÖZALP
PAFTA	I29-B-13-A-2-C
YATAY KOORDİNAT	4 417 300 – 4 417 400
DİKEY KOORDİNAT	489 000 – 489 200
ADA	5529
PARSELİ	5
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	685,44 m ²

Planlama alanının batısından Ziaur Rahman Caddesi geçmekte olup, güneyinde Makedonya Büyükelçiliği, doğusunda Türkmenistan Büyükelçiliği, kuzeyinde Kuveyt büyükelçiliği ve Yunanistan Büyükelçiliği bulunmaktadır.

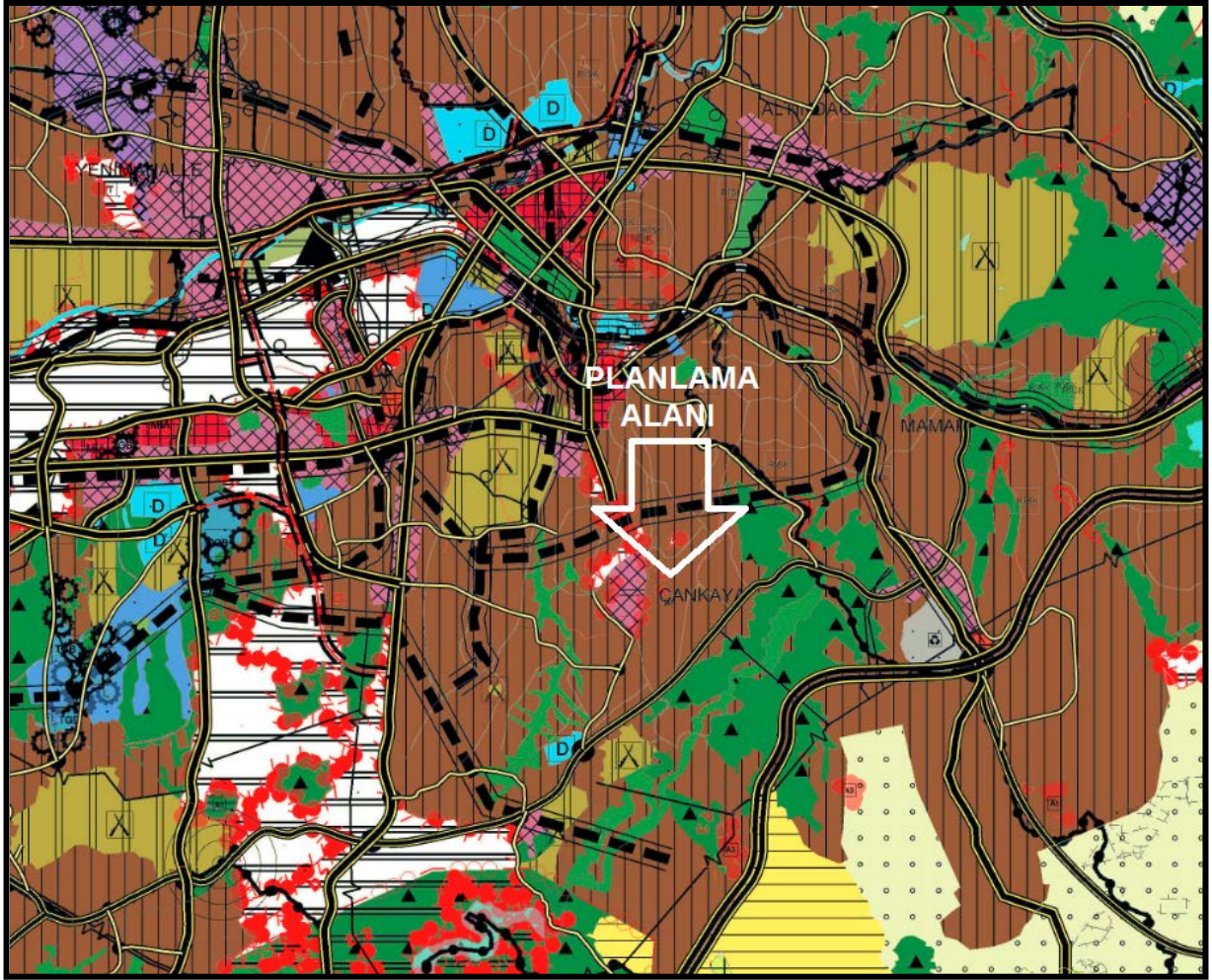


Resim 1: *Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi*

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Ankara İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2017/116 ve 12.05.2017/1002 sayılı kararları ile onaylanmıştır.

Söz konusu çevre düzeni planına göre planlama alanı I29 paftasında "Meskun(Yerleşik) ve Planlı Alanlar" kullanımında kalmaktadır.



Resim 2. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3. MEVCUT İMAR PLANI VE ARAZİ KULLANIM DURUMU

İmar planı değişikliğine konu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi'nde 1/1000 ölçekli I29-a-13-a-2-c paftasında yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazın imar durumu, 23330 no'lu parselasyon planı ve 73466 no'lu imar durumu belgesinde "Ayrık Nizam 3 kat (saçak seviyesi 9.50 m.), yola mesafe 10.00 m., yan komşu mesafeleri 3.00'er m., inşaat derinliği arka hududa 3.00 m. kalana kadar" olarak tanımlanmıştır. (Bkz. Resim 3).



Resim 3. Onaylı İmar Planı Durumu

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi içerisinde yer alan 5529 ada 5 nolu parsel mevcut durumunda konut alanı olarak kullanılmaktadır ve I29b-13-a-2-c paftasında ayırık nizam 3 kat olarak imar durumuna sahiptir.

Plan değişikliğine konu 5529 ada 5 parsel mülkiyeti Kamboçya Büyükelçiliğine aittir.

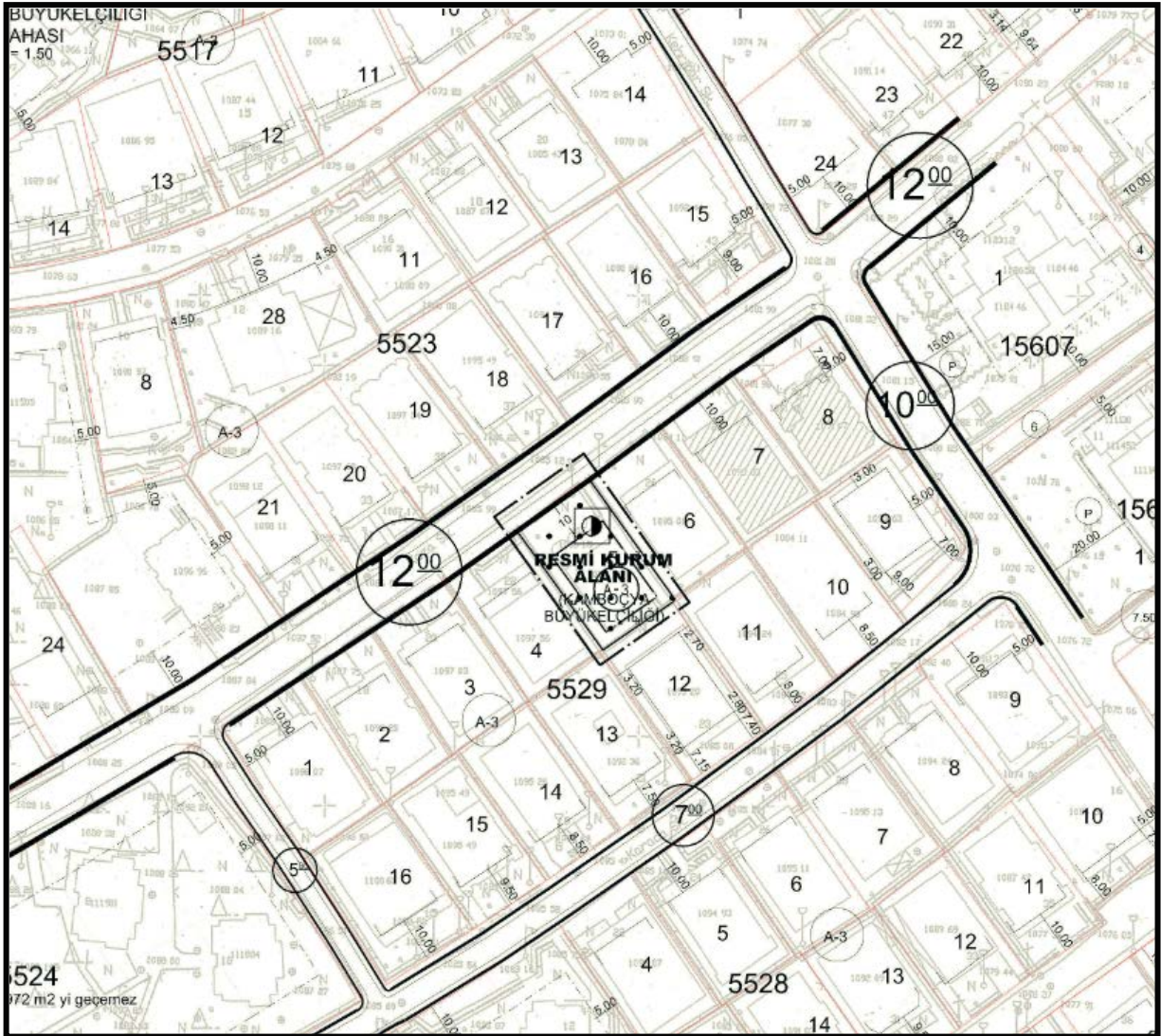
Mevcut imar planında “Konut Alanı” olarak planlanan parselin mülkiyetinin Kamboçya Büyükelçiliğine ait olması nedeniyle kullanımının “Konut Alanı”ndan “Resmi Kurum Alanı”na dönüştürülerek “İmar Planı Değişikliği” hazırlanması teklifi sunulmuştur.

Plan Değişikliğine konu alanın yakın çevresinde Büyükelçilik konutlarının bulunması (Makedonya, Kuveyt, Türkmenistan ve Yunanistan), ve plan değişikliğinde mevcut yapılaşma koşullarında hiçbir değişiklik yapılmadan, yoğunluk ve emsal artışına

gidilmeden mevcut koşulları koruyarak sadece kullanım türünün değiştirilmesinin “Plan Değişikliği” yapılması açısından bir sakınca bulunmadığı görülmektedir.

5. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi sınırları içerisinde 5529 Ada 5 no’lu Parselin ‘Konut Alanı’ kullanımı değiştirilerek, alanın mevcut yapılaşma koşulları aynı kalacak şekilde “Resmi Kurum Alanı” olarak tanımlandığı ve “Kamboçya Büyükelçiliği” olarak öngörüldüğü 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. (Bkz. Resim 4).



Resim 4: Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

PLAN NOTLARI

- 1- 73466 NOLU İMAR DURUM BELGESİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI KORUNACAKTIR.**
- 2- RESMİ KURUM ALANINDA (KAMBOÇYA BÜYÜKELÇİLİĞİ) BÜYÜKELÇİLİK BİNASI VE BÜYÜKELÇİLİK KONUTU YER ALABİLİR.**
- 3- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİTİLMİYEN HUSUSLARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.**
- 4- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.**
- 5- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMALIDIR.**
- 6- PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.**
- 7- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULUBESİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.**