



**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ LODUMU (ME) MAHALLESİ
28164 ADA 11 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN NOTU İLAVESİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANI AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ.....	1
1.1 AMAÇ.....	1
1.2 KAPSAM	1
1.3 YASAL DAYANAK	1
2. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU.....	1
2.1 ULAŞIM ANALİZİ	2
2.1 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	4
2.2 MÜLKİYET DURUMU	5
3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI	6
3.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	6
3.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ ANKARA NAZIM İMAR PLANI.....	6
3.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	7
3.4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	8
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	9
4.1 T.C. SAĞLIK BAKANLIĞI SAĞLIK YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	9
4.2 T.C. ANKARA VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ DESTEK HİZMETLERİ BAŞKANLIĞI	9
4.3 T.C. ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ BAŞKENT MİLLİ EMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI	10
5. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	11

Haritalar

Harita 1: Planlama Alanının Bölgedeki Yeri.....	1
Harita 2: Planlama Alanının İldeki Yeri.....	2
Harita 3: İlin Ulaşım Bağlantısı.....	3
Harita 4: Planlama Alanı Ulaşım Haritası	4
Harita 5:Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi	5
Harita 6:Planlama Alanı Kadastral Durum.....	6
Harita 7:Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
Harita 8:Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
Harita 9:Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	9
Harita 10: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	11

Tablolar

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	5
---	---

1. PLANLAMA ALANI AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ

1.1 AMAÇ

Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu (Me) Mahallesi 28164 Ada 11 Parselde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü Aralık 2024 tarihinde yayınlamış olduğu binaların yangından korunması hakkında yönetmelik ek-13'de belirtilen mesafeler yönelik hazırlanmıştır.

1.2 KAPSAM

Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu (Me) Mahallesi 28164 Ada 11 Parseli kapsayan alanda 3194 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporundan oluşmaktadır.

1.3 YASAL DAYANAK

Plan yapım sürecinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri gereği çalışmalar gerçekleştirilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2020 itibarıyla 5.663.322 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.



Harita 1: Planlama Alanının Bölgedeki Yeri

The map displays the districts of Ankara Province: Nallıhan, Beypazarı, Çamlıdere, Kızılcahamam, Çubuk, Kalecik, Ayaş, Güdül, Kazan, Sincan, Elmadag, Polatlı, Gölbaşı, Bala, Haymana, Şereflikoçhisar, and Evren. Eight numbered locations are marked: (1) Etimesgut, (2) Yenimahalle, (3) Çankaya, (4) Keçiören, (5) Altındağ, (6) Akyurt, (7) Pursaklar, and (8) Mamak. An inset map shows the location of Ankara within Turkey.

Ankara ilinin 25 ilçesi vardır. Ankara Büyükşehir Belediyesini oluşturan bu ilçeler: Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kahramankazan, Kalecik, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle' dir.

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

2

4.Bölge ANKARA

ÖLÇEK 0 10 20 30 40 50 Km

İŞARETLER

Otoyollar
İnşaat halinde otoyollar
Planlanan Otoyollar
Devlet yolları
Yerel yollar
Bölgesel yollar
Beton asfalt yollar
Sahil kaplamalı yollar
Sahil yolları
Toprak yollar
Hava yolları
Devlet yolu K.K.No
İl yolu K.K.No
Dağ geçitleri
Devlet sınırları
İl sınırları
KGM Bölge sınırları
Şube sınırları
İl merkezi
İlçe merkezi
Köy-merkezi
Bölge merkezi
Şube merkezi
Bakanlıklar
Rafik alanı

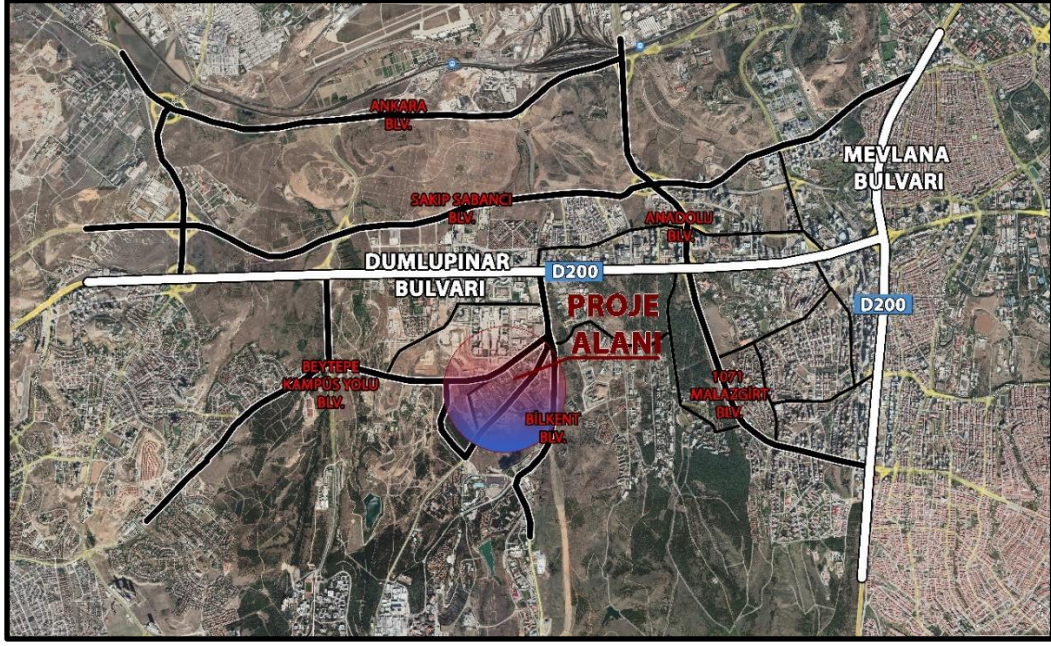
Devlet yolları
Hava Alanı
Liman ve Sahile

ESKİŞEHİR ○
GEREDE ○
ANKARA ●
BEYPAZARI 43 ●
Ağaç 44 ●
Rafik alanı 45 ●

Devlet yolları
Hava Alanı
Liman ve Sahile

TESSİSLER VE BAKIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI - 31.01.2021

Ankara kent merkezine yaklaşık 10 km uzaklıktadır. Dumlupınar Bulvarına (Eskişehir yoluna) 1200 m mesafede bulunan planlama alanı, kuzey ve kuzeybatısında 50 metrelik imar yoluna cephelenmektedir.

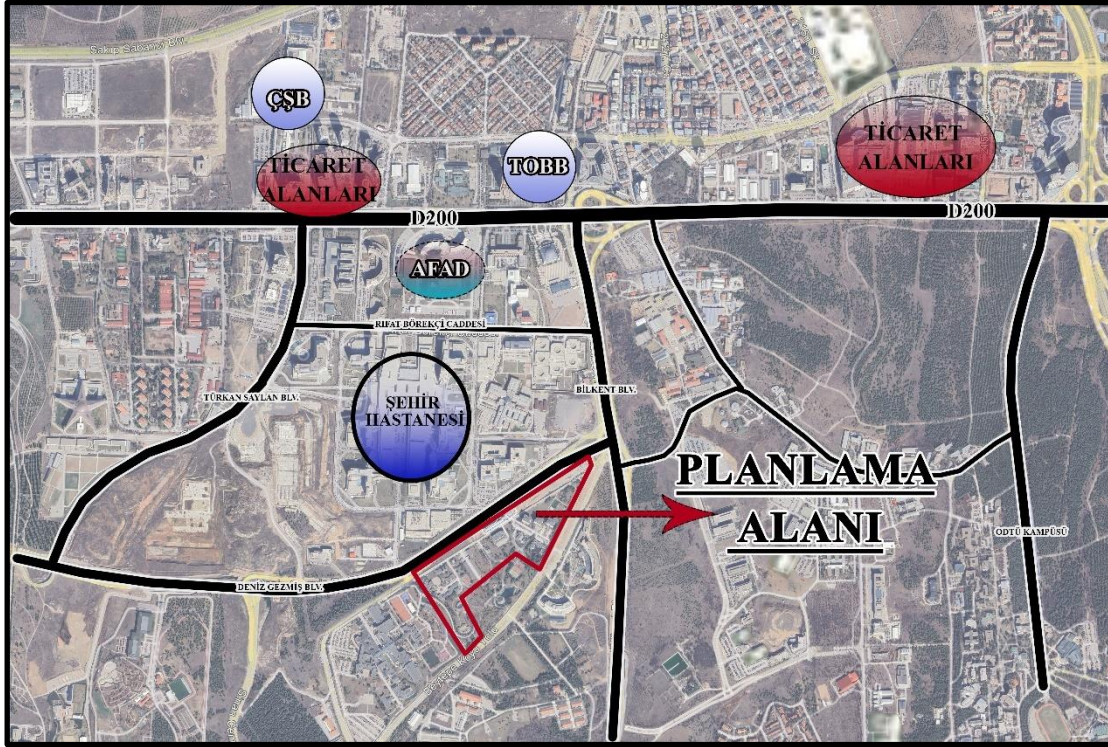


Harita 4: Planlama Alanı Ulaşım Haritası

2.1 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Planlama Alanı, Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 28164 ada 11 parseli kapsamaktadır. Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde; söz konusu alanın Bilkent Bulvarı'nın batısında ve Deniz Gezmiş Bulvarı'nın güneyinde konumlandığı görülmektedir.

Bölge, kentsel ölçekte önemli bir konumsal avantaja sahiptir. Planlama alanının çevresinde Ankara Şehir Hastanesi, çeşitli kamu kurumlarına ait alanlar, eğitim alanları, ticaret ve hizmet fonksiyonları yoğun biçimde yer almakta; bu durum alanın gerek ulaşılabilirlik gerekse kentsel hizmetlere erişim bakımından güçlü bir noktada konumlanmasını sağlamaktadır.



Harita 5: Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi

2.2 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Ankara İli Çankaya İlçesi, Lodumu Mahallesi, 28164 ada 11 parselin mülkiyeti “Maliye Hazinesi” ne aittir.

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	MÜLKİYET	ALAN
ANKARA	Çankaya	Lodumu	28164	11	Maliye Hazinesi	131.576,00
TOPLAM						131,576.00



Harita 6: Planlama Alanı Kadastral Durum

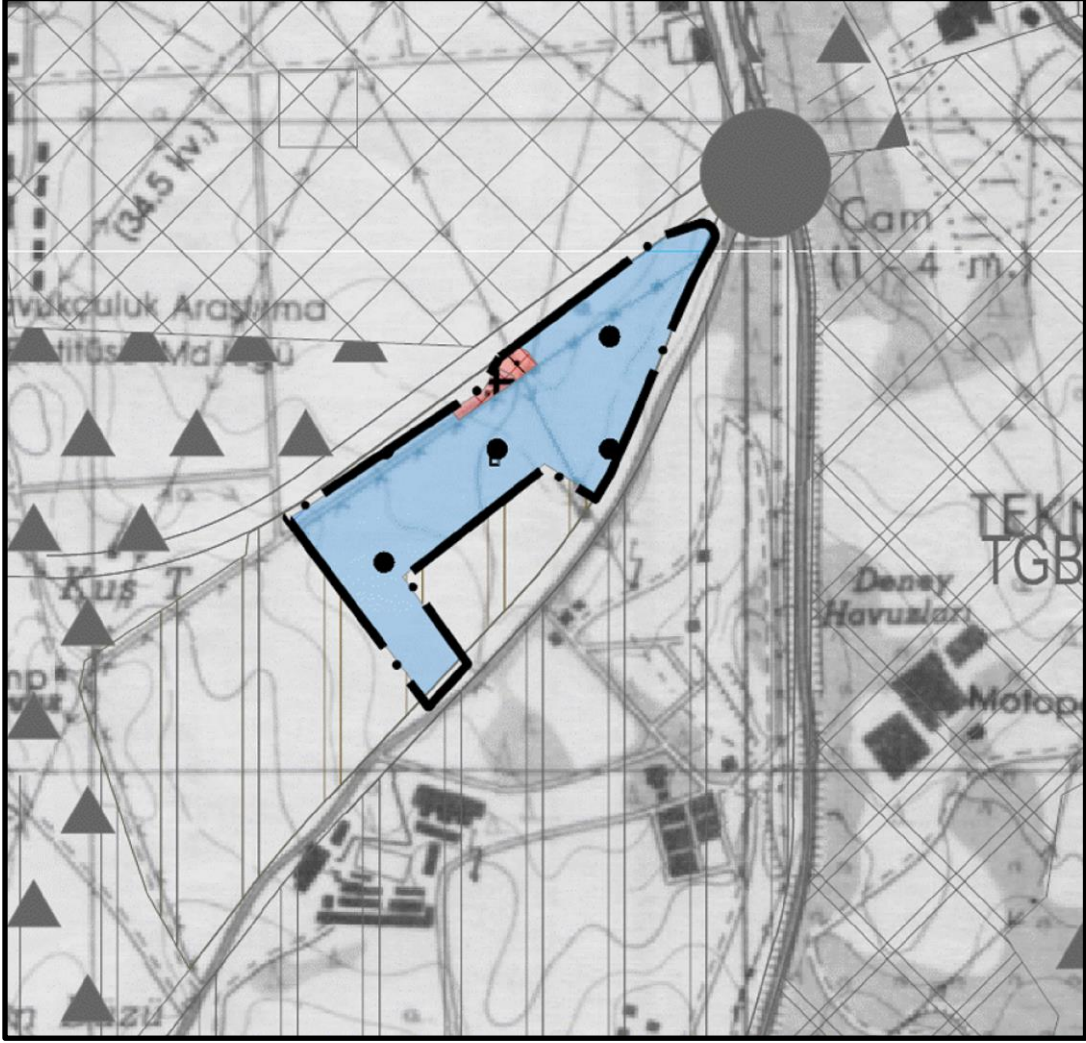
3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

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 ANKARA NAZIM İMAR PLANI

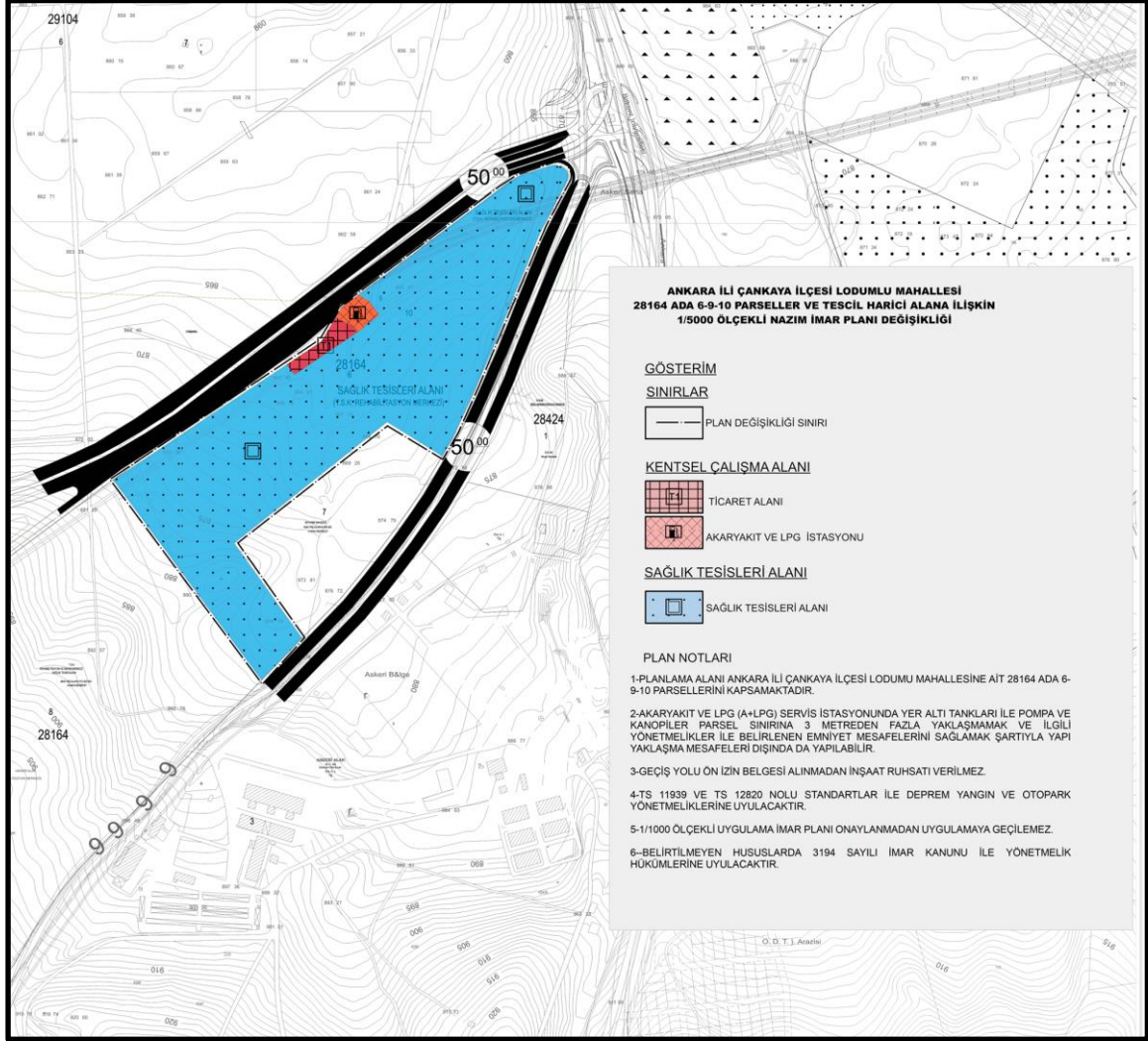
23.12.2021 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe giren 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında planlama alanı Sağlık Tesis Alanı kullanımı içerisinde kalmaktadır.



Harita 7: Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

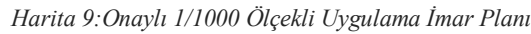
23.12.2021 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Sağlık Tesis Alanı kullanımı içerisinde kalmaktadır.



Harita 8:Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

23.12.2021 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanı Sağlık Tesis Alanı $E=1,50$ Yençok=32,50 metre, Ticaret Alanı $E=0,77$ Yençok=12,50 metre ve Akaryakıt ve LPG İstasyonu $E=0,15$ Yençok=6,50 metredir.



4.3 T.C. ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ BAŞKENT MİLLİ EMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI

T.C. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı 14.01.2026 tarih ve 14616266 sayılı kurum görüşü yazısında; teknik rapor gönderildiğini iletmıştır.

Teknik Raporda: Plan değişikliği yapılan Çankaya İlçesi, Lodumu (Me) Mahallesinde bulunan 131,576.00 m² büyüklüğündeki 28164 ada 11 numaralı parselin Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu, mer'i planda sağlık tesis alan kullanımında, E= 1,50 Yençok=32,50 Yapılaşma koşullarında planlı olduğu ve mevcutta alanda yapılaşmanın tamamlanmış olduğu, 1,739.00 m² büyüklüğündeki 28164 ada 12 numaralı parselin özel mülkiyette olduğu, mer'i planda Akaryakıt ve LPG İstasyonu kullanımında, E= 0,15 Yençok=6,50 Yapılaşma koşullarında planlı olduğu, 2,261.00 m² büyüklüğündeki 28164 ada 13 numaralı parselin özel mülkiyette olduğu, mer'i planda ticaret alanı kullanımında, E= 0,77 Yençok=12,50 Yapılaşma koşullarında planlı olduğu görülmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede; İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü tarafından 28164 ada 12 ve 13 numaralı parsellerin satışının gerçekleştirildiği, Akaryakıt İstasyonu bitişiğindeki 28164 ada 11 parselin Sağlık Tesisi olması nedeniyle Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelikte belirtilen parsel sınırına 50 metre mesafe şartı sağlanamadığından işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı alınamadığı anlaşılmaktadır.

Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik Ek-13'te Akaryakıt Servis İstasyonlarında Asgari Emniyet Mesafelerinin Hastane Okul Arsaları Sınırından 50 metre olarak belirlendiği, oysa 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde belirlenen Sağlık Koruma Bandının Sağlık Tesisi olarak planlı 28164 ada 11 parseli girdiği, ayrıca bant içerisinde sağlık tesisi ve lojman olarak birçok yapılaşmanın tamamlanmış olduğu, bu durumun Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe aykırı olduğu ve güvenlik tehlikesi oluşturduğu anlaşılmaktadır.

Sonuç olarak; Çankaya İlçesi, Lodumu (Me) Mahallesi 28164 ada 11, 12 ve 13 parsellerde Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik Ek-13 Akaryakıt Servis İstasyonları Asgari Emniyet mesafelerinde belirtilen mesafelere yönelik Sağlık Koruma Bandı düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Hazine taşınmazlarını etkilemediği, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği görüş ve kanaatine varılmıştır.

T.C. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Başkent Milli Emlak Daire Başkanlığı 22.01.2026 tarih ve 14703473 sayılı kurum görüşü yazısında; mezkur taşınmazların tahsisli olduğu Sağlık Bakanlığı'nın da görüşleri dikkate alındığında, söz konusu taşınmazlara ilişkin

MESLEK GRUBU	ADI-SOYADI	İMZA
Şehir Plancısı	Deniz KOÇAKLI EROĞLU	
Şehir Plancısı	Gözde GÜZEL DEMİR	
A Grubu Şehir Plancısı	Alper BİÇER	