

ANKARA İLİ

ÇANKAYA İLÇESİ

ALİ FUAT BAŞGİL MAHALLESİ

7200 ADA 1 VE 2 PARSELLER

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2026

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI TANIMI.....	2
2. PLANLAMA ALANI KONUMU	3
3. PARSEL DURUMU	4
4. MERİ PLAN BİLGİLERİ	6
5. JEOLJİ ETÜT RAPORU.....	11
5.1. Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi.....	11
5.2. Sonuç ve Değerlendirme	11
6. MUADİL İNŞAAT ALANI HESABI.....	14
7. RİSKLİ YAPI BELGESİ	15
8. ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	17
9. ÖNERİ ALAN DAĞILIMI	18
10. PLAN HÜKÜMLERİ	19
11. EKLER (KURUM GÖRÜŞLERİ).....	21

ŞEKİLLER

Şekil 1: Plan Değişikliği Planlama Alanı Hava Fotoğrafı.....	2
Şekil 2: Planlama Değişikliği Planlama Alanı	3
Şekil 3 Alandaki Parsel Durumu	4
Şekil 4 Parsellerin Tapuları.....	5
Şekil 5 Meri Plan.....	6
Şekil 6 Meri Plan.....	7
Şekil 7 Meri Planı.....	8
Şekil 8: 7200/1 Parsel Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planında Durumu	9
Şekil 9: 7200/2 Parsel Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planında Durumu	10
Şekil 10 Jeoloji Haritası.....	13
Şekil 13 7200 Ada 1 Parsel İçin Riskli Yapı Belgesi	15
Şekil 14 7200 Ada 2 Parsel İçin Riskli Yapı Belgesi	16
Şekil 15 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	17

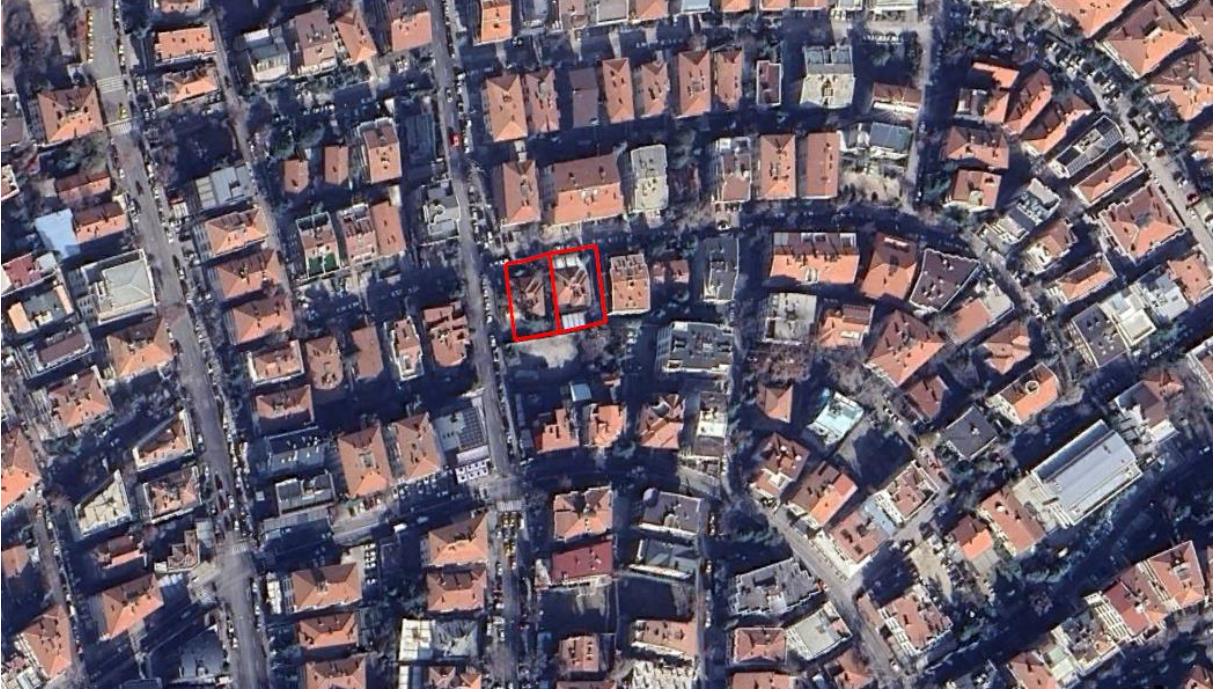
TABLO

Tablo 1 Meri Alan Dağılımı	8
Tablo 2 Öneri Plan Alan Dağılımı.....	18

1. PLANLAMA ALANI TANIMI

Planlama alanı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi 7200 ada 1 parsel ve 7200 ada 2 parseli içine alan alandır.

Şekil 1: Plan Değişikliği Planlama Alanı Hava Fotoğrafi



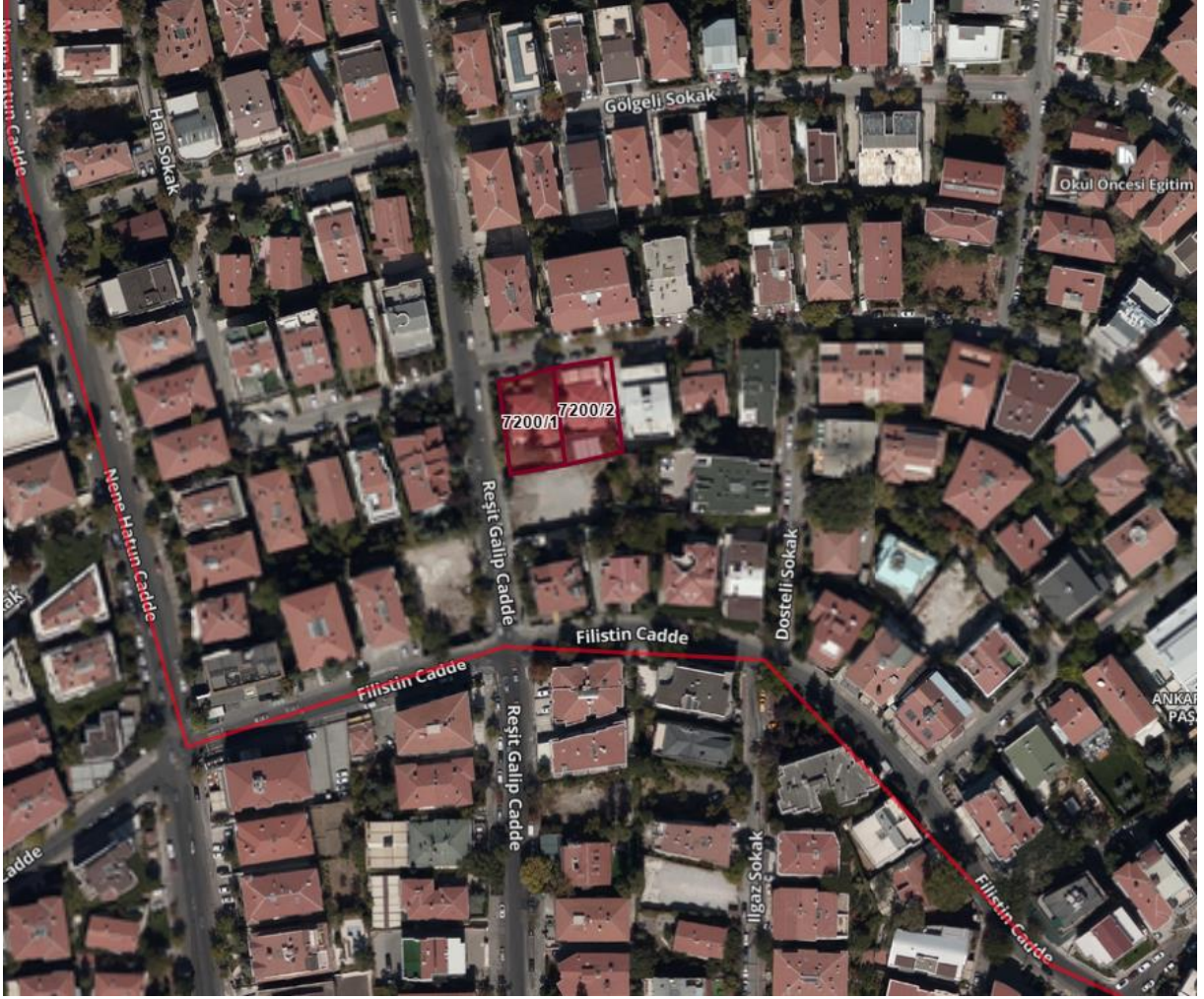
Söz konusu parseller, bölgede yer alan önemli yol akslarından biri olan Reşit Galip Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Gaziosmanpaşa olarak bilinen bu bölgenin Reşit Galip Caddesi dışında Nenehatun Caddesi ve Filistin Caddesi'nde önemli ticaret akslarındandır.

Yakın çevrede yer alan Karum İş Merkezi, Sheraton Otel, Elçilikler ve önemli şirket merkezleri ile ticari çekiciliği uzun yıllardır üst düzeyde yer alan bir bölgedir.

2. PLANLAMA ALANI KONUMU

Şekil 2: Planlama Değişikliği Planlama Alanı

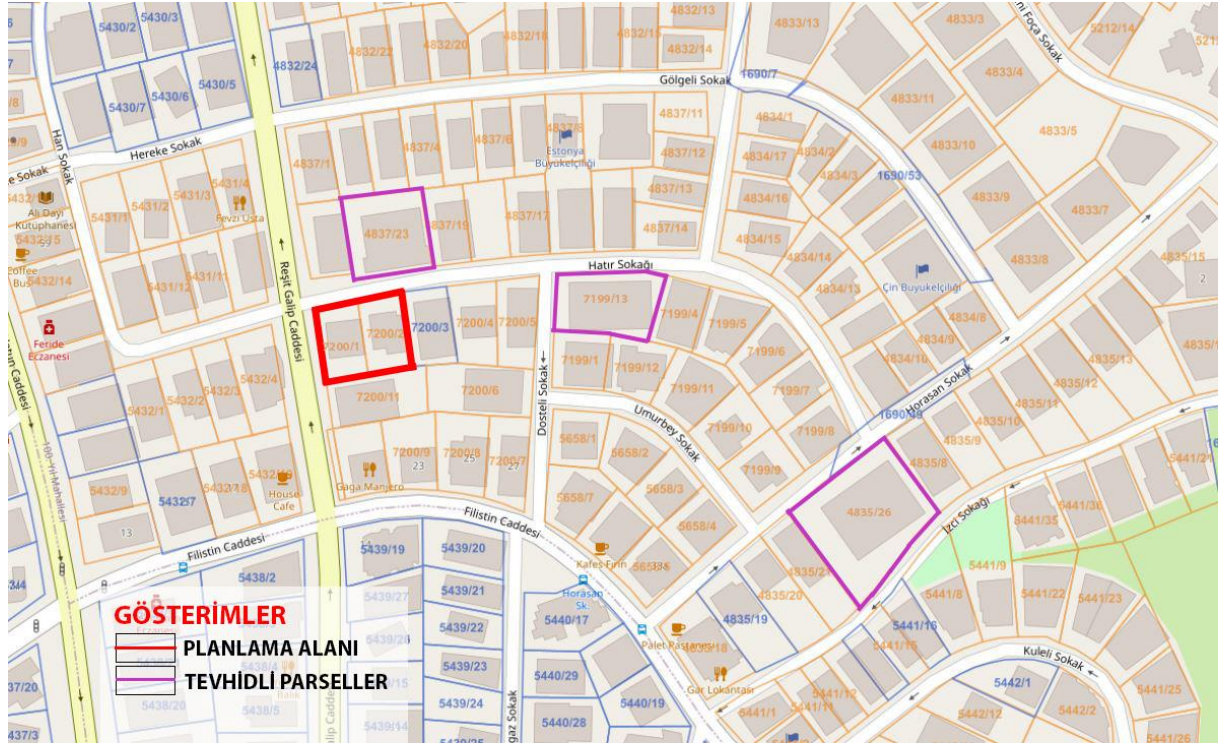


Planlama alanı, 20 metrelik Reşit Galip caddesinin doğusunda; Reşit Galip Caddesinin Hatır Sokak ile birleştiği alanda ağırlıklı olarak konut kullanımlı bölgede kalmaktadır. Bölge bir konut bölgesi olarak planlanmış olmasına karşın geçen zaman içinde ticaret ve ofis kullanımlarına dönüşmüş durumdadır. Ankara'nın yeni gelişen konut bölgeleri Çayyolu, İncek, Eryaman'a doğru kayan konut kullanımları sebebiyle bu bölgeler daha çok ofis kullanımlarına doğru dönüşme eğilimindedir.

3. PARSEL DURUMU

Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi 7200 ada 1 parsel 612,479 m² ve 7200 ada 2 parsel ise 670,756 m² olmak üzere toplam 1283,235 m² büyüklüğündedir. Yakın çevresinde 7200/11 ile 7200/3 parseller yer almaktadır.

Şekil 3 Alandaki Parsel Durumu



7200 ada 1 parselin cephesi 19 metre; derinliği 22 metre, 7200 ada 2 parselin ise cephesi 20,50 metre, derinliği 22 metredir.

Çevre parseller incelendiğinde genellikle 650 m², 910 m² arasında parsel büyüklükleri olduğu gibi bazı parsellerin tevhit edilerek (örneğin 4837/23, 7199/13, 4835/26 vb.) yapılaşmış olduğu görülmektedir.

Şekil 4 Parsellerin Tapuları

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TASINMAZ BİLGİLERİ

İl: ANKARA
İlçe: ÇANKAYA
Mahalle/Köy: ALI FUAT BAŞĞİL
Ada: 7200 Parsel: 1
Yüz Ölçümü: 680,00 m² Çizim Sayısı: 5 - 422
Nispeti: KARGIR EV

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi: Hisseye dâgen m²:
KZK İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ Tam 680,00

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER

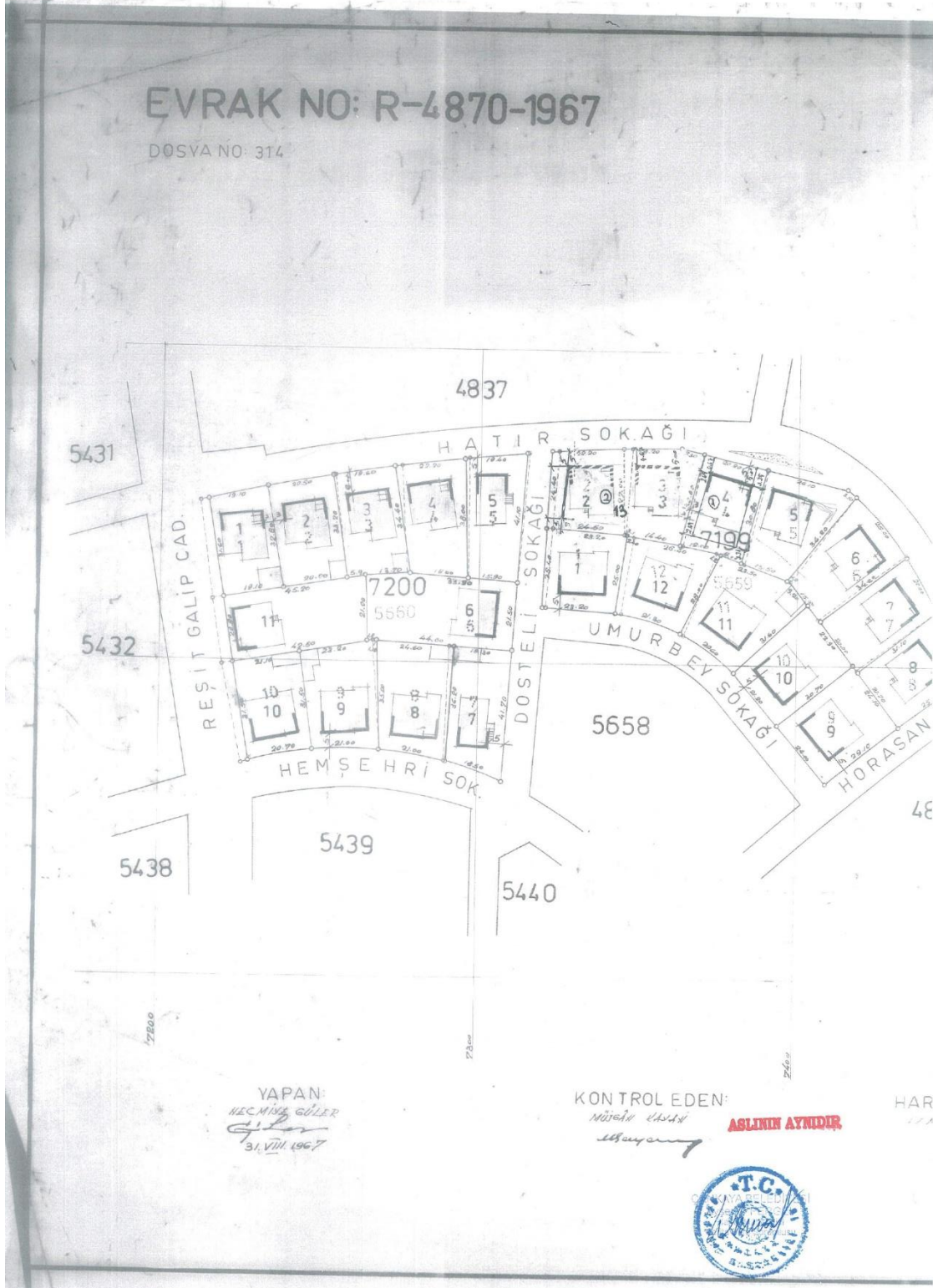
Tasınmaz No: 245491 Edinme Nedeni: Bedelsiz Kamuya Terk İşlemi İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi: Tescil Tarihi/Yevmiye No: Siciline Uygundur
13.01.2025 - 4342 Veriliş Tarihi: 11.04.2025
Yatılı Şirket Yürümlüğü

Bedelsiz Kamuya Terk İşlemi İşleminde:
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile gorm ve belirmeler için tapu sicilne müracaat edilmesi gerekmektedir.

Şekil 3'te gösterilen parsellerin tapularına (Şekil 4) ilişkin mevcut durumun, 1949 yılına ait parsellasyon planı kapsamındadır.

4. MERİ PLAN BİLGİLERİ

Şekil 5 Meri Plan



Şekil 6 Meri Plan



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu olan alan.

Plan değişikliği yapılan alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; konut alanı Ayrık Nizam 3 Kat yapılaşma haklarına sahip olarak yer almaktadır.

Şekil 7 Meri Planı



Tablo 1 Meri Alan Dağılımı

İL/İLÇE	MAHALLE	ADA/ PARSEL	MERİ PLAN FONKSİYON	NİZAM	KAT	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ
ANKARA/ ÇANKAYA	ALİ FUAT BAŞGİL	7200/1	KONUT	AYRIK	3	612,479 m ²
ANKARA/ ÇANKAYA	ALİ FUAT BAŞGİL	7200/2	KONUT	AYRIK	3	670,756 m ²

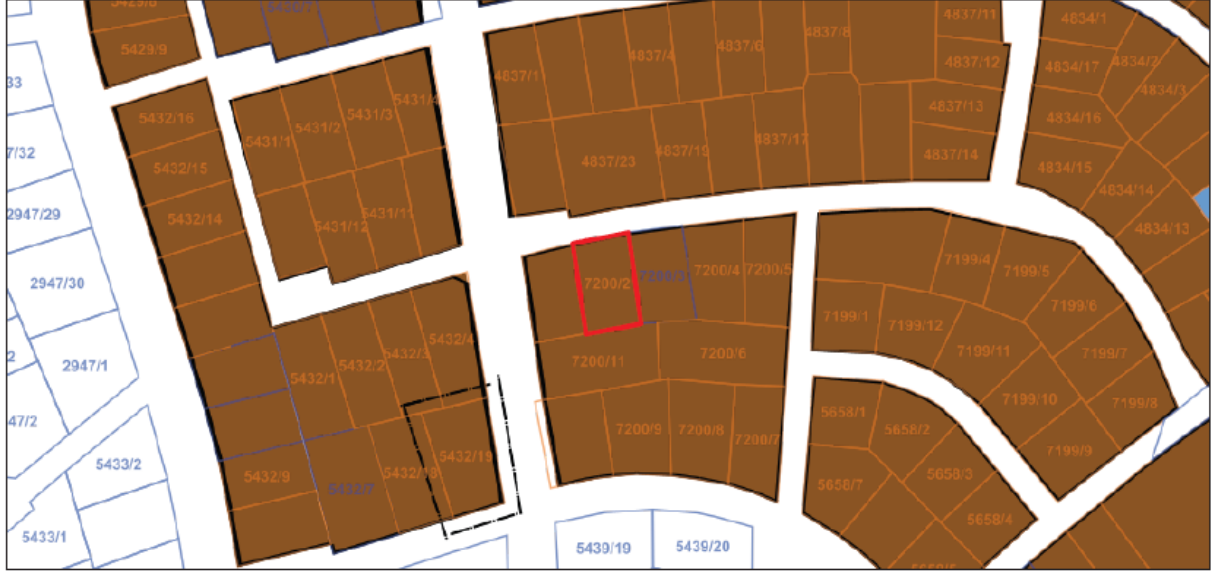
Şekil 8: 7200/1 Parsel Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planında Durumu



Adres		Kadastro	
İl	Ankara	Pafta	
İlçe	Çankaya	Ada	7200
Mahalle	ALİ FUAT BAŞGİL	Parsel	1
Cadde/Sokak		Geometrik Alan	609.0

İmar Planı			
PIN	MERİ-06196034	Tasdik Tarihi	22.11.2021
Ölçek	1000		
Yapı Yüksekliği	-	Kat Adedi	3
Fonksiyon	YERLEŞİK KONUT ALANI	Fonksiyon 2	
Nizam Durumu	Ayrık	KAKS / Emsal	-
		TAKS	-
Ön Bahçe Mesafesi	-	Yan Bahçe Mesafesi	-

Şekil 9: 7200/2 Parsel Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planında Durumu



Adres		Kadastro	
İl	Ankara	Pafta	
İlçe	Çankaya	Ada	7200
Mahalle	ALİ FUAT BAŞGİL	Parsel	2
Cadde/Sokak		Geometrik Alan	680.0

İmar Planı			
PIN	MERI-06196034	Tasdik Tarihi	22.11.2021
Ölçek	1000	Kat Adedi	3
Yapı Yüksekliği	-	Fonksiyon 2	
Fonksiyon	YERLEŞİK KONUT ALANI	KAKS / Emsal	-
Nizam Durumu	Ayrık	TAKS	-

Ön Bahçe Mesafesi	-	Yan Bahçe Mesafesi	-
-------------------	---	--------------------	---

Çankaya Belediyesi resmi internet sitesinde yer alan imar durumu sorgulama bilgi sisteminden alınan bilgilere göre parsellerin imar durumları bu şekildedir.

5. JEOLJİ ETÜT RAPORU

5.1. Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu; gerçekleştirilen sondaj çalışmaları, jeofizik çalışmalar, sondajlardan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, arazi gözlemleri ve literatür araştırmaları doğrultusunda değerlendirilmiştir. Yapılan çalışmalar sonucunda alanın jeolojik, morfolojik, litolojik, mühendislik, jeoteknik, hidrojeolojik ve doğal afet tehlikelerine (deprem, heyelan, kaya düşmesi, karstik boşluk, su baskını vb.) ilişkin özellikleri belirlenerek yerleşime uygunluk analizi yapılmıştır.

İnceleme alanının jeolojik yapısı Triyas yaşlı Elmadağ Formasyonu (TRael) birimlerinden oluşmaktadır. Ankara ve çevresinin genel topografik özellikleri doğrultusunda çalışma alanı, çevresi tepe ve yamaçlarla çevrili bir morfolojik yapı içerisinde yer almakta olup topografik eğim değerleri yaklaşık %10–20 aralığında değişmektedir.

Gerçekleştirilen sondaj çalışmaları sırasında akifer niteliğinde yeraltı suyuna veya sürekli sızıntı suyuna rastlanılmamıştır. Bununla birlikte yağış koşullarına bağlı olarak yer yer sızıntı suyu oluşabileceği dikkate alınmalıdır. Alan çevresinde bulunan sürekli veya mevsimsel akış gösteren dere yatakları nedeniyle, taşkın riskine karşı planlama öncesinde Devlet Su İşleri (DSİ) kurumundan güncel görüş alınması gerekmektedir.

Jeolojik, jeoteknik ve mühendislik verileri doğrultusunda inceleme alanı “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar – Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1)” kategorisinde değerlendirilmiştir. Alanın jeolojisini oluşturan Elmadağ Formasyonu birimleri ağırlıklı olarak kumtaşı litolojisinden oluşmakta olup kaya ortamı niteliğindedir. Yapılan deneyler sonucunda kayaçların RQD değerlerinin %0–44 aralığında olduğu, çok kötü–kötü kaliteli kaya sınıfında bulunduğu ve farklı ayrışma derecelerine sahip olduğu belirlenmiştir. Nokta yükleme deneyleri sonucunda ise birimlerin çok düşük ile orta dayanım aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Saha gözlemlerine göre mevcut durumda doğal ve yapay yarımalarda genel olarak stabil koşullar gözlenmekle birlikte, alanın %10–20 aralığındaki eğim değerleri ve çevresindeki topografik engebeler nedeniyle yapılacak kazı çalışmaları sonrasında şev stabilitesi sorunlarının oluşabileceği değerlendirilmiştir. Bu nedenle söz konusu alanlarda oluşabilecek stabilite sorunlarının uygun mühendislik önlemleri ile giderilebileceği öngörülmektedir.

Bu kapsamda yapılaşma süreçlerinde; şev stabilitesi analizlerinin yapılması, gerekli durumlarda istinat yapıları ve iksa sistemlerinin uygulanması, kontrollü kazı yapılması, drenaj sistemlerinin oluşturulması ve yapı temellerinin uygun taşıyıcı seviyelere oturtulması gerekmektedir. Ayrıca altyapı sistemlerinin deprem etkilerine dayanıklı şekilde tasarlanması ve tüm yapılaşma faaliyetlerinde Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

5.2. Sonuç ve Değerlendirme

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve yaklaşık 1283,22 m² büyüklüğe sahip inceleme alanı için hazırlanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında, alanın yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi ve planlama çalışmalarına altlık oluşturacak jeolojik-jeoteknik parametrelerin ortaya konulması amaçlanmıştır.

Arazi çalışmaları kapsamında inceleme alanında 2 adet sondaj, 2 profilde MASW kırılma ölçümü ve 2 noktada mikrotremor ölçümü gerçekleştirilmiş; kaya birimlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla nokta yükleme deneyleri yapılmıştır. İnceleme alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Meskun (Planlı Alanlar)" kullanımında yer almakta olup alan içerisinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Alanda mevcut yapılaşma bulunmamakta olup daha önce hazırlanmış imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu da bulunmamaktadır. Ayrıca Ankara İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü görüşüne göre inceleme alanı herhangi bir Afete Maruz Bölge kapsamında yer almamaktadır.

İnceleme alanının jeolojik yapısı Triyas yaşlı Elmadağ Formasyonu (TRael) birimlerinden oluşmaktadır. Alanda gözlenen kumtaşı litolojisindeki kaya birimleri grimsi-yeşil renkli, kırıklı ve parçalı yapıdadır. Yapılan değerlendirmelerde karot numunelerinde RQD değerlerinin %0–44 aralığında olduğu, kaya kalitesinin çok kötü–kötü sınıfta bulunduğu ve farklı ayrışma derecelerine sahip olduğu belirlenmiştir. Nokta yükleme deneyleri sonucunda birimlerin çok düşük ile orta dayanım aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Jeofizik çalışmalar sonucunda Vs30 hız değerleri 957–1019 m/sn aralığında olup zemin sınıfı ZB olarak belirlenmiştir. Zemin hakim titreşim periyodu 0,19–0,20 sn aralığında olup zemin büyütme değerleri 1,14–1,37 arasında değişmektedir. Bu kapsamda inceleme alanı deprem tehlikesi açısından orta tehlike düzeyinde değerlendirilmiştir. Alanda alüvyon birim bulunmaması nedeniyle sıvılaşma potansiyeli beklenmemektedir. Ayrıca sondaj çalışmalarında akifer niteliğinde yeraltı suyuna rastlanılmamış, ancak yağış koşullarına bağlı olarak yer yer sızıntı suyu oluşabileceği değerlendirilmiştir.

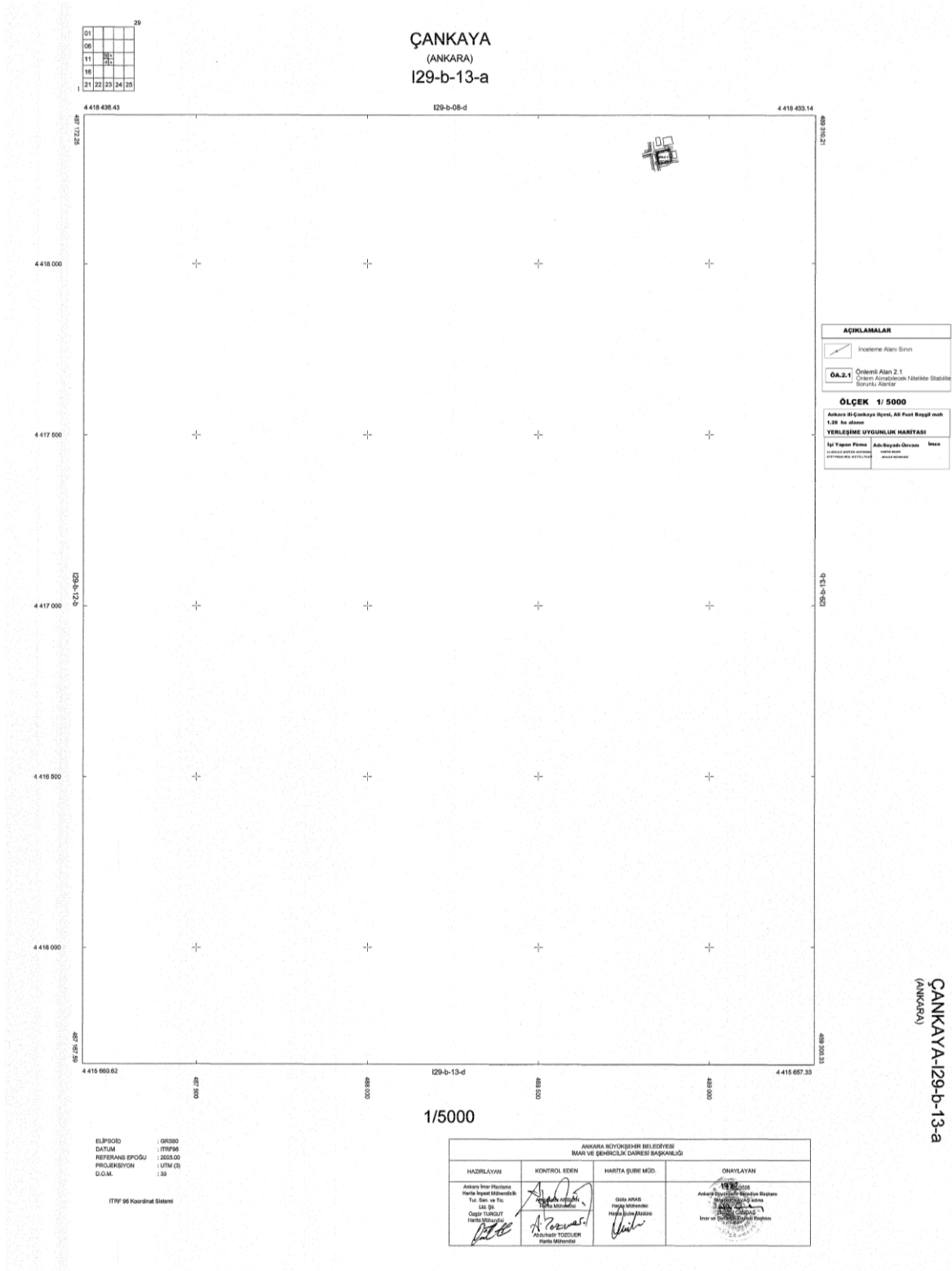
Topoğrafik açıdan inceleme alanı %10–20 eğim değerlerine sahip olup, MTA Heyelan Envanteri Haritası'na göre alanda aktif veya eski heyelan bulunmamaktadır. Bununla birlikte eğimli topoğrafya koşulları nedeniyle yapılacak kazı çalışmaları sonucunda oluşabilecek şev ve yamaçlarda stabilite sorunları meydana gelebileceği değerlendirilmiştir.

Yapılan tüm arazi gözlemleri, jeolojik ve jeoteknik analizler doğrultusunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar – Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1)" kategorisinde değerlendirilmiştir. Bu kapsamda yapılaşma öncesinde şev stabilitesi analizlerinin yapılması, uygun istinat ve iksa sistemlerinin projelendirilmesi, kontrollü kazı yapılması, yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırılması amacıyla drenaj sistemlerinin oluşturulması ve yapı temellerinin uygun taşıyıcı seviyelere oturtulması gerekmektedir.

Ayrıca altyapı sistemlerinin deprem etkilerine dayanıklı şekilde tasarlanması ve tüm yapılaşma faaliyetlerinde Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Planlama ve uygulama aşamasında gerekli görülen durumlarda ilgili kurumlardan görüş alınmalı ve parsel bazında zemin ve temel etüt çalışmaları yapılmalıdır.

Bu rapor imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu niteliğinde olup parsel bazlı zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesinde yürürlükteki yönetmelikler doğrultusunda parsel bazında ayrıntılı zemin etütlerinin yapılması gerekmektedir.

Şekil 10 Jeoloji Haritası



6. MUADİL İNŞAAT ALANI HESABI

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.01.2026 tarihli 1556914 sayılı kurum görüşü yazısında klasik parsel yapı nizamında yer alan söz konusu taşınmazlar için muadil inşaat alanının 1.950,55 m² olduğu bildirildiğinden muadil inşaat alanı 1.950,55 m² olarak kabul edilmiştir.

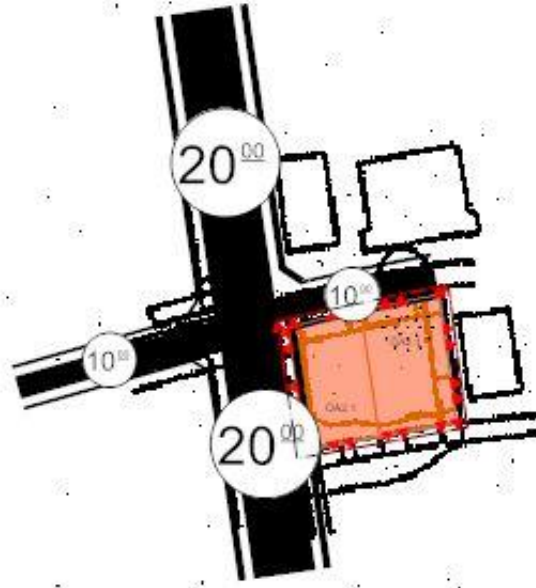
7200 ada 2 parsel için Çankaya Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nden gelen E-45510023-115.02.12-1317010 sayılı yazı ile Riskli Yapı ilan edilmiştir. Karar yazısı aşağıdaki gibidir.

Şekil 12 7200 Ada 2 Parsel İçin Riskli Yapı Belgesi

RİSKLİ YAPILARIN TESPİT EDİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR (RYTEİE 2019) YIĞMA BİNA RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORU İNCELEME FORMU		Yapı Kimlik Numarası (YKN) 308065	
1. GENEL BİLGİLER			
BAŞVURU BİLGİLERİ		BİNA GENEL BİLGİLERİ	
Tüzel Kişi Unvanı	KZK İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	Yapım Yılı	1960
Vergi Kimlik Numarası	6070367931	Yapı Sahiplik Türü	Özel
İletişim Numarası	-	Tarihi Tescil Durumu	Hayır
Vekil Adı Soyadı	N**** K*****	Yapı Koordinat (X) (Enlem)	39,898886
Vekil TC Kimlik Numarası	*****3308	Yapı Koordinat (Y) (Boylam)	32,869938
Vekil İletişim Numarası	-	UAVT Bina Kodu	562637
Riskli Yapı Tespit Raporunu Hazırlayan Lisanslı Kurum/Kuruluş ve Lisans Belge Numarası: ÇANKAYA TEKNİK ANALİZ MÜH. MİM. İNŞ. DAN. TİC. LTD. ŞTİ. / 23T2244		Bina Adresi: 100.Yıl Mahallesi Mah. HATIR (SOKAK) Sokak No:4 Bina Adr. Nihat Kızıllırmak (MERKEZ/MERKEZ) ÇANKAYA - ANKARA(Tapu İl:Ankara Tapu İlçe:Çankaya Tapu Mahalle:Ali Fuat Başgil)	
Yapı Kayıt Tarihi : 22.03.2025			
2. BİNA TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ			
Bina Yaklaşık Boyutu (m)	13,9 X 13,65	İnceleme Katı	Kat 2
Toplam Yapı Alanı (m ²)	302	İnceleme Katı Alanı (m ²)	195
Kat Adedi	2	Bina Toplam Yüksekliği (H _T) (m)	5,95
3. BİNADAN TOPLANAN BİLGİLER			
Yapı Projesi	Yok	Binadaki Bodrum Kat Adedi	0
Bilgi Düzeyi	Asgari	Düşey Düzensizlik Durumu	Var
Deprem Yar Hareketi Düzeyi	DD-2	Binadan Alınan Toplam Rölöve Adedi	2
Yerel Zemin Sınıfı	ZD	Binada Sıyırma Yapılan Toplam Duvar Adedi	5
SDS	0,528	İnceleme Katındaki Görünür Harç Kalitesi	Normal
SD1	0,283	İnceleme Katındaki Duvar Malzeme Türü	Dolu Tuğla veya Harman Tuğlası
4. BİNA ANALİZ SONUÇ BİLGİLERİ			
Analizde Kullanılan Program Adı	YAP.Net	Riskli Bulunan Kat Adedi	1
Bina Toplam Kütlesi (Ton)	419,06	Tespit Sonucuna Esas Kat (Risk Sınırını Aşan Elemanların Kesme Kuvvetinin Kat Kesme Kuvvetine Oranının En Büyük Olduğu Kat)	Kat 2
Binanın Hakim Periyodu (s)	0,19	Tespit Sonucuna Esas Katta Risk Sınırını Aşan Duvar Parçalarında Gerçekleşen Hakim Kesme Kuvveti Toplamı En Büyük Olan) Göçme Şekli	Düzlem Dışı Göçme (Devrilme)
Tespit Sonucuna Esas Kattaki	X Doğrultusu	Y Doğrultusu	Tespit Sonucuna Esas Kattaki
Duvar Parçası Adedi	31	36	Hd/İt Oranına Göre Risk Sınırını Aşan Eleman Sayısı
Toplam Duvar Enkesit Alanı (m ²)	6,85	7,94	Hd/İt Oranına Göre Risk Sınırını Aşan Duvarların Toplam Enkesit Alanı (m ²) (7.3.5)
En Büyük Toplam Kat Kesme Kuvveti (Ton)	87,91	76,12	Hd/İt Risk Sınırını Aşan Duvar Parçalarına Gelen Toplam Kesme Kuvveti (Ton) (7.3.5)
Eksenel Gerilme Risk Sınırını Aşan Duvar Parçası Sayısı (7.3.4)	1	0	Göçme Davranışı Sınır Değerini Aşan Duvar Parçası Sayısı (7.3.6)
Eksenel Gerilme Risk Sınırını Aşan Duvarların Toplam Enkesit Alanı (m ²) (7.3.4)	0,068	0	Göçme Davranışı Sınır Değerini Aşan Duvarların Toplam Enkesit Alanı (m ²) (7.3.6)
Eksenel Gerilme Risk Sınırını Aşan Duvar Parçalarına Gelen Toplam Kesme Kuvveti (Ton) (7.3.4)	0,42	0	Göçme Davranışı Sınır Değerini Aşan Duvar Parçalarına Gelen Toplam Kesme Kuvveti (Ton) (7.3.6)
			Risk Sınırını Aşan Duvarların Kesme Kuvveti Toplamının Toplam Kat Kesme Kuvvetine Oranı
			0,52
			0,12
5. TESPİT SONUCU			
Riskli	Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda (RYTEİE (2019)) verilen yöntemler, bina deprem performans değerlendirilmesi ve güçlendirmesi amacıyla kullanılmaz. Bu Esaslarda verilen yöntemlere göre riskli bulunmayan binaların, depreme dayanıklı tasarım esaslarını sağladığı sonucu çıkarılamaz.		
6. AÇIKLAMALAR			
Yerli Mühendis Mustafa ERGÖRMEKÇİ	Kurum Kuruluş Yetkilisi Mustafa ERGÖRMEKÇİ	Kontrol Eden Kurum Bayram MUCUK Çankaya Belediyesi 26.03.2025	

8. ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ




Şekil 13 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



ANKARA İLİ
ÇANKAYA İLÇESİ
ALİ FUAT BAŞGİL MAHALLESİ
7200 ADA 1 VE 2 PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

	TURİZM ALANI
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
	TAŞIT YOLU
	YOL GENİŞLİKLERİ (20 METRE VE 10 METRE)
	ÖNLEMLİ ALAN 2.1

3194 sayılı Kanunun EK 8. maddesinde Riskli Yapıların dönüşümün sağlanabilmesi için mevcut yapı hakkını %20 ye kadar arttırabilmesine imkan tanınmıştır. Bu yasa maddesi aşağıdaki gibidir:

(Ek fıkra:5/12/2024-7534/7 md.)

“Riskli yapının bulunduğu parsellerde, mer’i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanını en fazla %20’si kadar arttıran plan değişikliklerinde, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yenecek: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde, iptal gerekçeleri doğrultusunda mahkeme kararını yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.”

Ancak plan değişikliği kapsamında getirilen inşaat alanı meri planla belirlenmiş muadil inşaat alanının %20’sine kadardır. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 23.01.2026 tarihli 1556914 sayılı kurum görüşü yazısında muadil inşaat alanı hesabı 1.950,55 m² olarak kabul edilmiştir. Kabul edilen 1.950,55 m² olan muadil inşaat alanının %20 si 390,11 m² ilave inşaat alanı eklenmektedir. Bununla birlikte toplamda 2.340,66 m² inşaat alanı belirlenmiş olup; kat yüksekliği 3 kat olarak sabit tutulmuştur.

9. ÖNERİ ALAN DAĞILIMI

Tablo 2 Öneri Plan Alan Dağılımı

PLAN	İL/İLÇE	MAHALLE	ADA/ PARSEL	FONKSİ YON	KAT	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	İNŞAAT ALANI
MERİ PLAN	ANKARA/ ÇANKAYA	ALİ FUAT BAŞGİL	7200/1 ve 7200/2	KONUT	3	7200/1 parsel=612,479 7200/2 parsel=670,756 m ²	1.950,55m ²
ÖNERİ PLAN	ANKARA/ ÇANKAYA	ALİ FUAT BAŞGİL		OTEL ALANI	3	1283,24 m ² (iki parselin toplamı)	2.340,66 m ²

10. PLAN HÜKÜMLERİ

1. OTEL ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AYRIK NİZAM 3 KATTIR.
2. TOPLAM EMSAL ALANI MUADİL İNŞAAT ALANININ (1.950,55) M² %20 FAZLASI OLAN (2.340,66) M²'Yİ AŞMAYACAKTIR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
3. OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
4. ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, ALİ FUAT BAŞGİL MAHALLESİ, İÇERİSİNDE YER ALAN, 1.283,22 M² ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA YER ALAN HUSUSLARA VE RAPOR EKİ YERLEŞİLEBİLİRLİK PAFTALARA UYULMASI ZORUNLUDUR. AYRICA;
 - 4.1. ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE ALANI ETKİLEYECEK DIŞ YÜKLERDE HESAP EDİLEREK TÜM YAMAÇLAR BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİ VE İLGİLİ BELEDİYESİNİN KONTROLÜNDE UYGULANMALIDIR.
 - 4.2. YAMAÇ DURAYSIZLIĞINA NEDEN OLABİLECEK HER TÜRLÜ ETKİLERİ ORTADAN KALDIRMAK İÇİN PALYELENDİRME YAPILMALIDIR. YAPILACAK PALYE ŞEVLERİNİN VE DİĞER KAZI ŞEVLERİNİN FENNİ TEKNİK ŞARTNAMELERE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI VE YAPI YÜKLERİNİN SAĞLAM SEVİYELERE UYGUN İKSA YÖNTEMLERİ İLE TAŞITTIRILMASI GEREKLİDİR,
 - 4.3. MEVCUT STABİL YAPIYI BOZUCU HER TÜRLÜ KONTROLSÜZ KAZIDAN KAÇINILMALI, BU ALANLARDA YAPILACAK MEVCUT VE DERİN KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR,
 - 4.4. PARSEL SINIRINDA YÜKSEK AÇILI ŞEVLER OLUŞTURULMASINDAN KAÇINILMALI, MEVCUT ŞEVLER VE KAZI ŞEVLERİ UZUN SÜRE AÇIKTA BIRAKILMAMALI VE PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR,

- 4.5. YAPI TEMELLERİ JEOLJİK BİRİMLERİN STABİLİTE SORUNU BEKLENMEYEN SEVİYELERİNE OTURTTURULMALI VEYA TAŞITTIRILMALIDIR,
- 4.6. YOL, ALTYAPI VE PARSEL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMLERİNE BAŞLANMAMALIDIR. YÜZEY SULARI, ATIK SULAR VE YERALTI SUYU ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILARAK UYGUN DRENAJ SİTEMLERİ YAPILMALIDIR,
- 4.7. EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR,
- 4.8. ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA STATİK PROJEYE ESAS ÜST YAPININ TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ İLE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, SIVILAŞMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) DETAYLI OLARAK İRDELENMELİ GEREKMEŞİ HALİNDE ALANINDA UZMAN KİŞİLERCE ÖNLEM PROJELERİ HAZIRLANMALI VE İLGİLİ BELEDİYESİNİN KONTROLÜNDE UYGULANMALIDIR,
- 4.9. İNCELEME ALANI DAHİLİNDE KALAN VE SÜREKLİ/MEVSİMSEL AKIŞ GÖSTEREN VEYA KURU HALDE OLAN TÜM DERE VE DERE YATAKLARI İÇİN TAŞKIN VE SELLENME TEHLİKESİNE YÖNELİK PLANLAMA ÖNCESİ MUTLAKA DSİ'DEN GÜNCEL GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA PLANLAMAYA GİDİLMELİDİR,
- 4.10. TÜM ALT YAPI DONANIMLARININ (ELEKTİRK, SU, YOL, DOĞALGAZ, KANALİZASYON VB.) DEPREME DİRENÇLİ/DAYANIMLI ŞEKİLDE TASARLANMASI GEREKMEKTEDİR,
- 4.11. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” VE “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR
5. PLAN HÜKÜMLERİNDE BAHSEDİLMEYEN KONULARDA, MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAKTIR.

11. EKLER (KURUM GÖRÜŞLERİ)



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-80358829-115.01-2050471
Konu : Çankaya 7200/1 ve 7200/2 prs. hk.

26.12.2025

Ankara İmar Pl. İnş. Müh. Ltd. Şti.
Aziziye Mah., Portakal Çiçeği Cad., No:45/C Çankaya/ANKARA

İlgi : 17.12.2025 tarihli ve 1029722 kurum sayılı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçede; Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 7200/1 ve 7200/2 sayılı parsellerde riskli yapıların yıkılarak yenilenmesi nedeniyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkisiyle 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanması sürecinde olduğundan bahisle, ekte gönderilen plan değişikliği çalışmasına esas olacak kurum görüşlerimiz talep edilmektedir.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığımızca yapılan incelemede;

Plan değişikliği teklifine konu parsellerin Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 1960-1968 yıllarında onaylanmış olan "Kat Rejimi Planları" kapsamında ayırık nizam 3 katlı konut bölgesi olarak belirlenen alan içerisinde kaldığı,

Söz konusu parsellerin riskli yapı olarak ilan edilmesine dair iş ve işlemlere ilişkin idaremiz arşiv kayıtlarında herhangi bir bilgi/belge bulunmadığı,

Sunulan taslak plandaki "çatı eğimi/genişliği serbestisi", "çatı katı iskan edilebilirliği", "bina formu/cephe genişliği/cephe derinliği serbestisi", "otoparkların yer aldığı katların yol cepheleri dahil parsel sınırına kadar yaklaşabilmesi" gibi uygulama ölçeği detayındaki plan hükümlerinin ve ayrıca meri plan hükümleri/muadil inşaat alanı ve yeni planda tanımlanması öngörülen emsal alan hesabına dair karşılaştırmaların Çankaya Belediye Başkanlığınca detaylı olarak incelemesi ve değerlendirmesi gerektiği,

"Zemin ve zemin altı katlarda iç kat yükseklikleri 5.00 mt, zemin üstü katlarda iç kat yükseklikleri 4.50 mt. yapılabileceği" ne dair (4 nolu) plan hükmünün, parselde çevre yapılaşma nizamına aykırı bir silüet oluşturulmasına sebebiyet vereceği, bu sebeple anılan plan notunun kaldırılması ve mevzuat hükümlerine tabi olarak yapılaşma sağlanmasının uygun olacağı,

İlgi yazı eki plan değişikliği taslağında, 7200 ada 1 ve 2 sayılı parsellerin tevhideyle oluşan yeni parselin ayırık nizam 3 katlı "Otel Alanı" olarak belirlendiğinin görüldüğü, her ne kadar plan açıklama raporunda "yapılan analiz çalışmalarıyla bölgenin yıllar içinde ticari kullanımlara dönmesi sebebiyle bu alanda konut kullanımları için sağlıklı bir ortam kalmadığından bahisle söz konusu alanın turizm alanı olarak planlandığı" belirtilmiş ise de bu analizlerin yazı ekinde sunulmadığı, oysaki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 0718-YE91-0H80

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebysorgu.ankara.bel.tr>

Adres: Hipodrom Cad. Emniyet Mah. No:5 Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : Fax No :
İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e-Posta :
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :Şeymanur AYAR
Şehir Plancısı
Dahili No:2742





T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-80358829-115.01-2050471

26.12.2025

Konu : Çankaya 7200/1 ve 7200/2 prs. hk.

uyarınca, imar planı değişikliği yapılmasını gerekli kılacak teknik/bilimsel gerekçelerin açıklanması ve önerilen plan koşulları/fonksiyon değişikliğine dair ilgili altyapı kurumlarından alınacak görüşler doğrultusunda "Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu" nun tanzim edilmesi gerektiği, bu hususların tamamlanması halinde plan çalışmasının daha sağlıklı bir şekilde değerlendirilebileceği,

Bununla birlikte, 1960'lı tarihlerde bölge kat rejimi planlarıyla planlanmış bölgelerde ticari kullanımların yer alabileceği bölgelerin ilgili İlçe Belediyeleri tarafından yapılan çalışmalar neticesinde ticaret yolu planlarıyla belirlenmekte olduğu, bu yönüyle de Çankaya Belediye Başkanlığı görüşlerinin esas alınması gerektiği görüş ve kanatına varılmıştır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Ertuğrul CANDAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : O718-YE91-0H80

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebysorgu.ankara.bel.tr>

Adres: Hipodrom Cad. Emniyet Mah. No:5 Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : Fax No :
İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e-Posta :
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin : Şeymanur AYAR
Şehir Plancısı
Dahili No:2742





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Başkanlığı
Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü

Sayı : E-78156733-502.99-434111
Konu : Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil
Mahallesi, 7200 Ada 1-2 Parsele İlişkin
1/5000 Ölçekli NİPD ve 1/1000 Ölçekli
UİPD Hakkında Görüş Talebi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 18.12.2025 tarihli ve E-83837498-303.99-14393091 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazıda, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesinde yer alan 7200 ada, 1 ve 2 numaralı parsellerin tevhidine ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği sürecinin yürütüldüğü, bahse konu parseller üzerinde bulunan yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği ve yıkıldığı, yapılan analiz çalışmalarıyla bölgenin yıllar içinde ticari kullanımlara dönmesi sebebiyle bu alanda konut kullanımları için sağlıklı bir ortam kalmadığı belirtilerek, söz konusu alanın turizm alanı olarak planlanmasına ilişkin görüşümüz talep edilmektedir.

Konuya ilişkin, Başkanlığımız ARAAD bilgi sisteminde yapılan incelemede; Ankara İli, Çankaya İlçesi, 100.Yıl Mahallesi (tapuda Ali Fuat Başgil Mahallesi), Hatır Sokak, No:2 (7200 ada, 1 parsel) ve No:4 (7200 ada, 2 parsel) adreslerinde bulunan yapılar hakkında 6306 sayılı Kanun kapsamında 303317 ve 308065 Yapı Kimlik Numaraları (YKN) ile riskli yapı tespitlerinin yapıldığı, riskli yapı tespitlerinin Çankaya Belediyesince uygun bulunduğu, 303317 YKN' li yapının yıktırıldığı, 308065 YKN' li yapı hakkında yapılan tespit işleminin kesinleştiği ve tahliye ve yıkım için maliklere bildirim yapıldığı anlaşılmaktadır.

Söz konusu taşınmazlara yönelik, 6306 sayılı Kanun uyarınca Başkanlığımızca imar planı değişikliğine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamış olup, hazırlanacak imar planı değişikliği teklifinin, Genel Müdürlüğünüz görev ve sorumlulukları kapsamında değerlendirilmesi hususunda;

Bilgilerini ve gereğini arz/rica ederim.

Hasan ÇALIŞKAN
Başkan a.
Daire Başkanı

Dağıtım:
Gereği:
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne

Bilgi:
Ankara İmar Planlama Harita İnşaat Mühendislik
Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.ne
Aziziye Mahallesi Portakal Çiçeği Caddesi No: 45/C
Çankaya / ANKARA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 898D8067-5D37-450F-B991-D784863D5E10 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
KEP Adresi : kentselonusumbaskanligi@hs01.kep.tr Bilgi için:Gülşah TIRANK
Harita Teknikeri



Evrak Tarih ve Sayısı: 29.01.2026-1575653



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı :E-53849070-115.01.06-1575653
Konu :Ali Fuat Başgil Mahallesi 7200 Ada 1 ve
2 Parseller Hk.

29.01.2026

ANKARA İMAR PLANLAMA HARİTA İNŞAAT TİC.LTD.ŞTİ
Aziziye Mahallesi, Portakal Çiçeği Caddesi, No:45/C,
Çankaya/ANKARA

İlgi : a) 16.12.2025 tarihli ve E-1537674 sayılı dilekçe
b) 19.12.2025 tarihli ve E-1541321 sayılı dilekçe

İlgide kayıtlı dilekçeniz ile; Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi 7200 ada 1 ve 2 parsellerine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği sürecinin yürütüleceği, söz konusu parseller üzerindeki yapıların riskli yapı kapsamında bulunduğu ve bu nedenle işlemlerin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yetki alanında olduğu belirtilmektedir.

Söz konusu parsellere ait plan değişikliği çalışması tarafımıza iletilmiş olup; ilgi (a) yazı ile plan değişikliğine esas kurum görüşümüzün, ilgi (b) yazı ile ise meri plan notlarının talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bahse konu plan değişikliği çalışmasına ilişkin olarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından kurum görüşümüz istenmiş; söz konusu plan değişikliğine ilişkin görüşümüz ise 23.01.2026 tarih ve E-53849070-115.01.06-1556914 sayılı yazımız ile ilgili idareye iletilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Hasan Erkin KAYA
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSDAVS5MZN Pin Kodu :95403
Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55
Web:www.cankaya.bel.tr
Kep Adresi:cankayabelediyesi@hs01.kep.tr

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys>

Bilgi için: Meryem DÜZGÜN
AYTEKİN
Unvanı: Şehir Plancısı



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü



Sayı : E-83837498-303.99-14393091

18.12.2025

Konu : Ankara ili, Çankaya ilçesi, Ali Fuat Başgil
Mahallesi, 7200 Ada 1-2 Parsele İlişkin
1/5000 Ölçekli NİPD ve 1/1000 Ölçekli
UİPD Hakkında Kurum Görüşü Talebi.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Ankara İmar Plan. Har. İnş. Müh. Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti, nin 08.12.2025 tarihli 14467111
sayılı dilekçesi ve ekleri.

İlgi yazı ile Ankara ili, Çankaya ilçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 7200 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlarda planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi kapsamında onaylanması talebiyle Bakanlığımıza sunulmuştur.

İlgi yazı ve ekleri üzerinde yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parsellerdeki yapıların "Riskli Yapı" olduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda, yapılacak iş ve işlemlerin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çerçevesinde yürütülebilmesi için; **Riskli Yapı İlanına Dair Bilgi ve Belgelerin, İmar Durumunun, Meri Plan Notları ve Meri Planlardaki Emsal Alan Hesabının** ilave edilecek diğer görüşleriniz ile birlikte ivedi bir şekilde Bakanlığımıza gönderilmesi hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Mekansal Planlama Genel Müdürü

Ek:

- 1 - I29B08D3C (1 Sayfa)
- 2 - I29B13A2B (1 Sayfa)
- 3 - PLAN RAPORU 1000 (19 Sayfa)

Dağıtım:

ANKARA VALİLİĞİNE (Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği İl Müdürlüğü)
Kentsel Dönüşüm Başkanlığına
Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Çankaya Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E7499F4B-99B3-4903-82AF-9685C44A35DA

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278

Bilgi için: Merve ÖZEN

Çankaya/ANKARA

Şehir Plancısı

KEP Adresi : cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Telefon No: (312) 410 23 40





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Başkanlığı
Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü

Sayı : E-78156733-502.99-434111

16.01.2026

Konu : Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil
Mahallesi, 7200 Ada 1-2 Parşele İlişkin
1/5000 Ölçekli NİPD ve 1/1000 Ölçekli
UİPD Hakkında Görüş Talebi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 18.12.2025 tarihli ve E-83837498-303.99-14393091 sayılı yazımız.

İlgide kayıtlı yazıda, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesinde yer alan 7200 ada, 1 ve 2 numaralı parsellerin tevhidine ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği sürecinin yürütüldüğü, bahse konu parseller üzerinde bulunan yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği ve yıkıldığı, yapılan analiz çalışmalarlarıyla bölgenin yıllar içinde ticari kullanımlara dönmesi sebebiyle bu alanda konut kullanımları için sağlıklı bir ortam kalmadığı belirtilerek, söz konusu alanın turizm alanı olarak planlanmasına ilişkin görüşümüz talep edilmektedir.

Konuya ilişkin, Başkanlığımız ARAAD bilgi sisteminde yapılan incelemede; Ankara İli, Çankaya İlçesi, 100.Yıl Mahallesi (tapuda Ali Fuat Başgil Mahallesi), Hatır Sokak, No:2 (7200 ada, 1 parşel) ve No:4 (7200 ada, 2 parşel) adreslerinde bulunan yapılar hakkında 6306 sayılı Kanun kapsamında 303317 ve 308065 Yapı Kimlik Numaraları (YKN) ile riskli yapı tespitlerinin yapıldığı, riskli yapı tespitlerinin Çankaya Belediyesince uygun bulunduğu, 303317 YKN' li yapının yıktırıldığı, 308065 YKN' li yapı hakkında yapılan tespit işleminin kesinleştiği ve tahliye ve yıkım için maliklere bildirim yapıldığı anlaşılmaktadır.

Söz konusu taşınmazlara yönelik, 6306 sayılı Kanun uyarınca Başkanlığımızca imar planı değişikliğine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamış olup, hazırlanacak imar planı değişikliği teklifinin, Genel Müdürlüğümüz görev ve sorumlulukları kapsamında değerlendirilmesi hususunda;

Bilgilerini ve gereğini arz/rica ederim.

Hasan ÇALIŞKAN
Başkan a.
Daire Başkanı

Dağıtım:
Gereği:
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne

Bilgi:
Ankara İmar Planlama Harita İnşaat Mühendislik
Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.ne
Aziziye Mahallesi Portakal Çiçeği Caddesi No: 45/C
Çankaya / ANKARA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 898D8067-5D37-450F-B991-D784863D5E10
KEP Adresi : kentselonusumbaskanligi@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Gülşah TIRANK
Harita Teknikeri





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Başkanlığı
Ankara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü



Sayı : E-61979277-303.99-432328

05.01.2026

Konu : Ankara ili, Çankaya ilçesi, Ali Fuat Başgil
Mahallesi, 7200 Ada 1-2 Parşele İlişkin
1/5000 Ölçekli NİPD ve 1/1000 Ölçekli
UİPD Hakkında Kurum Görüşü Talebi.

MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Ankara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü)'nün 29.12.2025 tarihli ve E-68770991-303.99-14445172 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile;Çankaya İlçesi,Ali Fuat Başgil Mahallesi, 7200 ada 1 ve 2 parşel numaralı taşınmazlarda planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi kapsamında onaylanması talebiyle Bakanlığımıza(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) sunulduğu, inceleme neticesinde,söz konusu parsellerdeki yapıların "Riskli Yapı" olduğunun tespit edildiği belirtilerek Riskli Yapı İlanına Dair Bilgi ve Belgelerin, İmar Durumunun, Meri Plan Notları ve Meri Planlardaki Emsal Alan Hesabının ve ilave edilecek diğer görüşlerin ivedi bir şekilde Bakanlığımıza gönderilmesi istenilmektedir.

Müdürlüğümüz tarafından yapılan inceleme sonucunda söz konusu parsellerin riskli yapı olduğu tespit edilmiş olup riskli yapı olduğuna dair bilgi ve belgeler ekte gönderilmekte olup eklenilecek başka bilgi ve belge bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Mustafa Altay ARIK
Kentsel Dönüşüm Müdürü

Ek:

- 1 - 7200 ada 1 parşel değerlendirme formu (1 Sayfa)
- 2 - 7200 ada 2 parşel değerlendirme formu (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: AA4C1E7A-5AD2-4422-BEBE-5B018A29BA48

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Necatibey Cad. No:98 Kızılay Çankaya/Ankara

Tel:0.312.219 77 91 (5 Hat) Fax:0.312.219 73 07

KEP: ankaracevresehirclilik@hs01.kep.tr

KEP Adresi : kentseldonusumbaskanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Beysa ÖZTEKİN

ÖZTÜRK

Şehir Plancısı





T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-80358829-115.01-2050565

26.12.2025

Konu : Çankaya 7200/1 ve 7200/2 prs. kurum görüşlerimiz
hk.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

İlgi : 18.12.2025 tarihli ve E-83837498-303.99-14393091 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazıda; Çankaya ilçesi Ali Fuat Başgil Mahallesi 7200 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlara dair taslak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmalarının, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi kapsamında onaylanmak üzere Bakanlığa sunulduğundan bahisle, söz konusu parsellere ilişkin "*Riskli Yapı İlanına Dair Bilgi ve Belgelerin, İmar Durumunun, Meri Plan Notları ve Meri Planlardaki Emsal Alan Hesabının*" ve ilave edilecek diğer görüşlerimizin gönderilmesi istenmektedir.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığımızca yapılan incelemede;

Plan değişikliği teklifine konu parsellerin Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 1960-1968 yıllarında onaylanmış olan "Kat Rejimi Planları" kapsamında ayırık nizam 3 katlı konut bölgesi olarak belirlenen alan içerisinde kaldığı,

Söz konusu parsellerin riskli yapı olarak ilan edilmesine dair iş ve işlemlere ilişkin idareміz arşiv kayıtlarında herhangi bir bilgi/belge bulunmadığı,

Sunulan taslak plandaki "*çatı eğimi/genişliği serbestisi, çatı katı iskan edilebilirliği*", "*bina formu/cephne genişliği/cephne derinliği serbestisi*", "*otoparkların yer aldığı katların yol cepheleri dahil parsel sınırına kadar yaklaşabilmesi*" gibi uygulama ölçeği detayındaki plan hükümlerinin ve ayrıca meri plan hükümleri/muadil inşaat alanı ve yeni planda tanımlanması öngörülen emsal alan hesabına dair karşılaştırmaların Çankaya Belediye Başkanlığınca detaylı olarak incelemesi ve değerlendirmesi gerektiği,

"*Zemin ve zemin altı katlarda iç kat yükseklikleri 5.00 mt, zemin üstü katlarda iç kat yükseklikleri 4.50 mt. yapılabieceği*" ne dair (4 nolu) plan hükmünün, parselde çevre yapılaşma nizamına aykırı bir silüet oluşturulmasına sebebiyet vereceği, bu sebeple anılan plan notunun kaldırılması ve mevzuat hükümlerine tabi olarak yapılaşma sağlanmasının uygun olacağı,

İlgi yazı eki plan değişikliği taslağında, 7200 ada 1 ve 2 sayılı parsellerin tevhiidiyle oluşan yeni parselin ayırık nizam 3 katlı "Otel Alanı" olarak belirlendiğinin görüldüğü, her ne kadar plan açıklama raporunda "*yapılan analiz çalışmalarıyla bölgenin yıllar içinde ticari kullanımlara dönmesi sebebiyle bu alanda konut*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : O7IO-L2G0-0HBU

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebysorgu.ankara.bel.tr>

Adres: Hipodrom Cad. Emniyet Mah. No:5 Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : Fax No :
İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e-Posta :
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :Şeymanur AYAR
Şehir Plancısı
Dahili No:2742





T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-80358829-115.01-2050565

26.12.2025

Konu : Çankaya 7200/1 ve 7200/2 prs. kurum görüşlerimiz
hk.

kullanımları için sağlıklı bir ortam kalmadığından bahisle söz konusu alanın turizm alanı olarak planlandığı" belirtilmiş ise de bu analizlerin yazı ekinde sunulmadığı, oysaki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca, imar planı değişikliği yapılmasını gerekli kılacak teknik/bilimsel gerekçelerin açıklanması ve önerilen plan koşulları/fonksiyon değişikliğine dair ilgili altyapı kurumlarından alınacak görüşler doğrultusunda "Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu" nun tanzim edilmesi gerektiği, bu hususların tamamlanması halinde plan çalışmasının daha sağlıklı bir şekilde değerlendirilebileceği,

Bununla birlikte, 1960'lı tarihlerde bölge kat rejimi planlarıyla planlanmış bölgelerde ticari kullanımların yer alabileceği bölgelerin ilgili İlçe Belediyeleri tarafından yapılan çalışmalar neticesinde ticaret yolu planlarıyla belirlenmekte olduğu, bu yönüyle de Çankaya Belediye Başkanlığı görüşlerinin esas alınması gerektiği görüş ve kanatine varılmıştır.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Ertuğrul CANDAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : O7IO-L2G0-0HBU

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebysorgu.ankara.bel.tr>

Adres: Hipodrom Cad. Emniyet Mah. No:5 Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : Fax No :
İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e-Posta :
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :Şeymanur AYAR
Şehir Plancısı
Dahili No:2742





T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-53849070-115.01.06-1556914
Konu : Ankara ili, Çankaya ilçesi, Ali Fuat
Başgil Mahallesi, 7200 Ada 1-2 Parsele
İlişkin 1/5000 Ölçekli NİPD ve 1/1000
Ölçekli UİPD Hakkında Kurum Görüşü
Talebi Hk.

23.01.2026

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINA
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

İlgi : 18.12.2025 tarih ve E-83837498-303.99-14393091 sayılı yazımız.

İlgi yazınız ile; İlçemiz Ali Fuat Başgil Mahallesi 7200 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9 uncu maddesi kapsamında onaylanması talebiyle Bakanlığımıza sunulduğu belirtilerek; bu kapsamda iş ve işlemlerin yürütülebilmesi amacıyla söz konusu taşınmazların imar durumları, meri plan notları ile meri planlarda emsal alan hesabına ilave edilecek hususlara ilişkin Başkanlığımız görüşlerinin bildirilmesi istenmektedir.

Ali Fuat Başgil Mahallesi 7200 ada 1 ve 2 sayılı parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi incelendiğinde;

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile, "Otel Alanı" kullanım kararında; ayrıık nizam 3 kat yapılaşma koşulunda, parselde emsale esas inşaat alanının 2.403 m² olarak belirlendiği, yapı yaklaşma mesafelerinin ise ön cepheden 5,00 metre, batı cephesinden 2,50 metre, yan ve arka cephelerden 3,00 metre olarak düzenlendiği; ayrıca öneri 1/1000 ölçekli planda yapılaşmaya yönelik 6 adet plan notu getirildiği tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede;

Ali Fuat Başgil Mahallesi 7200 ada 1 parselin 612,479 m², 7200 ada 2 parselin ise 670,756 m² yüzölçümüne sahip olduğu ve toplam parsel büyüklüğünün 1.283,235 m² olduğu,

Söz konusu parsellerin, Ankara İmar İdare Heyeti'nin 08.04.1949 tarih ve 110 sayılı kararı ile onaylanan 15300 no.lu parselasyon planı kapsamında klasik parsel yapı nizamında oluşturulduğu, 1/5000 ölçekli Bölge Kat Nizamı Planlarında 3 katlı konut bölgesinde kaldığı,

Çankaya Belediye Meclisinin 04.01.2022 tarih ve 26 sayılı kararı ile uygun görülen ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2022 tarih ve 494 sayılı kararı ile onaylanan, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinin birinci fıkrası doğrultusunda ticaret kullanımını yapılabilecek konut parsellerinin cephe aldığı yolların belirlenmesine ilişkin çalışma kapsamında yer aldığı,

7200 ada 1 sayılı parsel ile ilişkin olarak, Ankara İmar İdare Heyeti'nin 15.09.1967 tarih ve 615 sayılı kararı ile onaylanan 59550 no.lu plan uyarınca parsel yüzölçümünün 713 m² olduğu ve bu alanın

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : BS5AUR0ZSN Pın Kodu : 16203
Adres : Ziya Gökalp Cad. No : 11 A-1 Blok Kat : 2 Kızılay / Ankara
Telefon : 0312 458 89 00 Faks : 0312 458 90 55
Web : www.cankaya.bel.tr
Kep Adresi : cankayabelediyesi@hs01.kep.tr

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys>

Bilgi için: Meryem DÜZGÜN
AYTEKİN
Unvanı: Şehir Plancısı



104 m²'sinin kamuya terk edilmesi gereken alan olarak belirlendiği, tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ekli plan açıklama raporunda; klasik parsel yapı nizamında yer alan söz konusu taşınmazlar için muadil inşaat alanının 2.002,50 m² olarak hesaplandığı belirtilmektedir. Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8 inci maddesi kapsamında riskli yapıların dönüşümünün sağlanabilmesi amacıyla mevcut yapı hakkının %20 oranına kadar artırılacağı ifade edilerek, bu doğrultuda plana ait (2) nolu plan notunda "Parselde Emsafe Esas İnşaat Alanı 2.403 m²'dir." hükmüne yer verilmiştir. Ancak Başkanlığımızca yapılan hesaplamalarda muadil inşaat alanının 1.950,55 m² olduğu tespit edilmiş olup, anılan kanun maddesinin muadil inşaat alanı artışına değil, değer artış payına ilişkin düzenleme içerdiği değerlendirilmektedir.

Ayrıca, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin tevhide ilişkin 7 nci maddesinin 3 üncü fıkrasında; "(3) Tevhit yapılırken aşağıdaki hükümlere uygun işlem tesis edilir: a) Bölge kat nizamı planlı bölgelerde tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları toplamını aşmamak kaydıyla ..." hükmü yer almaktadır. Bu çerçevede yapılan değerlendirmede; teklif edilen plan değişikliğine göre parsellerde oluşacak taban alanının, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları toplamını aştığı, dolayısıyla anılan yönetmelik hükmüne aykırılık bulunduğu değerlendirilmektedir.

Bunlara ek olarak, plan teklifinde yapı yaklaşma mesafelerinin ön cepheden 5,00 metre, batı cephesinden 2,50 metre, yan ve arka cephelerden 3,00 metre olarak belirlendiği görülmektedir. Ancak planlama alanında öngörülen fonksiyon değişikliği ile kullanımın "Otel Alanı"na dönüştürülmesi; artan kullanıcı sirkülasyonu, servis alanı ihtiyacı, güvenlik ve benzeri teknik gereksinimler nedeniyle mevcut yaklaşma mesafelerini yetersiz kılmaktadır. Bu kapsamda, 7200 ada 1 sayılı parselin batı cephesinde öngörülen yapı yaklaşma mesafesinin en az 5,00 metre olacak şekilde artırılmasının, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından gerekli olduğu değerlendirilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait (3) ve (4) nolu plan notlarında yer alan çatı eğimi, saçak genişliği, derinliği ve formu ile kat içi yüksekliklerine ilişkin hususların; mimari proje onayı aşamasında Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda değerlendirileceği, bu hususların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının konusu olmadığı; (6) nolu plan notunun ise "Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır." şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

İrfan ALKAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BS5AUR0ZSN Pin Kodu :16203

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys>

Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara

Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55

Web:www.cankaya.bel.tr

Keşif Adresi:cankayabelediyesi@hs01.keşif.tr

Bilgi için: Meryem DÜZGÜN

AYTEKİN

Unvanı: Şehir Plancısı



Müellifi tarafından hazırlanan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 7200 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlarda planlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 32 sayfadır-