

Sayı :E-53849070-115.01.99-1114943
Konu :29396 ada 7, 29397 ada 12 ve 13, 29401
ada 12 ve 80026 ada 3 parsel

18.08.2024

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No: 7/2B
Ataşehir/İSTANBUL

İlgi : 05.08.2024 tarihli ve E-EEMD-110.02.03.03.01-988/8608 sayılı yazınız

İlgi yazı ile şirketiniz mülkiyetinde/tasarrufundaki ekli listede yer alan gayrimenkullerin imar durum bilgilerinin gönderilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede, ilgide kayıtlı yazınıza 08.08.2023 tarih ve E. 830114 sayılı yazımızla cevap verildiği tespit edilmiş olup, söz konusu yazı ekte gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim

Hasan Erkin KAYA
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:29396 ada 7, 29397 ada 12, 29397 ada 13, 29401 ada 12 ve 80026 ada 3 parsel (8 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.





T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-53849070-115.01.99-830114
Konu : 29396 ada 7, 29397 ada 12, 29397 ada
13, 29401 ada 12 ve 80026 ada 3 parsel

08.08.2023

EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş.
Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No: 7/2B
Ataşehir/İSTANBUL

İlgi : 28.07.2023 tarihli ve E-54902 sayılı yazınız

İlgi yazı ile şirketiniz mülkiyetinde/tasarrufundaki ekli listede yer alan gayrimenkullerin imar durum bilgilerinin gönderilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede, imarın 29396 ada 7, 29397 ada 12 ve 29397 ada 13 parselin 81260 nolu kesin parselasyon planı ile oluşturulduğu, onaylı uygulama imar planında "Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanı" olarak belirlendikleri, yapılaşma koşullarının E=1.00, Yençok=Serbest olduğu ancak 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Kanunun 13. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 20. maddesi kapsamı doğrultusunda, söz konusu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılarak Yençok değerinin belirlenmesi gerektiği,

İmarın 29401 ada 12 ve 80026 ada 3 parselin 81260 nolu kesin parselasyon planı ile oluşturulduğu, onaylı uygulama imar planında "Teknik Altyapı Alanı" olarak belirlendikleri, yapılaşma koşullarının E=0.60, Yençok=6.50m olduğu,

Ayrıca ilgi yazıda iletilen söz konusu 5 (beş) adet parselin de dâhil olduğu "Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Nazım İmar Planı" nda bahse konu alanın Önlemler Alan 2.1 olarak tanımlandığı ve ilgili plana ait plan notunda "Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine, Deprem Yönetmeliğine ve 11.12.2012 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Planlama alanının tamamı 11.12.2012 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre A-2.1 (Önlemler Alan 2.1) olarak tanımlıdır ve yapılaşmada bu tanım altında belirlenen kriterlere uyulacaktır." hükmünün yer aldığı hususları tespit edilmiş olup, yapılaşma koşullarını gösteren parselasyon plan örnekleri ve plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSU6U6NJYL Pin Kodu :91003

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

Kep Adresi:cankayabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Murat Yıldız

Unvanı: V.H.K.İ



Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:

- 1- 29396-7-parcelasyon plan örn (1 sayfa)
- 2- 29397 ada 12 ve 13 parcel-parcelasyon plan örn (1 sayfa)
- 3- 29401 ada 12 parcel-parcelasyon plan örn (1 sayfa)
- 4- 80026 ada 3 parcel-parcelasyon plan örn (1 sayfa)
- 5- plan notları (2 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSU6U6NJYL Pin Kodu :91003

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

Kep Adresi:cankayabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Murat Yıldız
Unvanı: V.H.K.İ



Ö.A.-2.1

29396

SOSYAL VE
KÜLTÜREL TESİS
ALANI

E=1.00

Yençok=Serbest

25⁰⁰

9404

2 CAMİ

E=1.50

Yençok=Serbest

PARK

28053

15⁰⁰

28068

PARK

GELİŞME
KONUT ALANI

E=2.00
Yençok=40.50 m

MEYDAN

29405

2

CAMI

E=1.50
Yençok=Serbest

29406

2

EĞİTİM TESİS ALANI

E=1.50
Yençok=Serbest

13
SOSYAL VE
KÜLTÜREL TESİS
ALANI

E=1.00
Yençok=Serbest

GELİŞME
KONUT ALANI

E=2.00
Yençok=40.50 m

29397

12

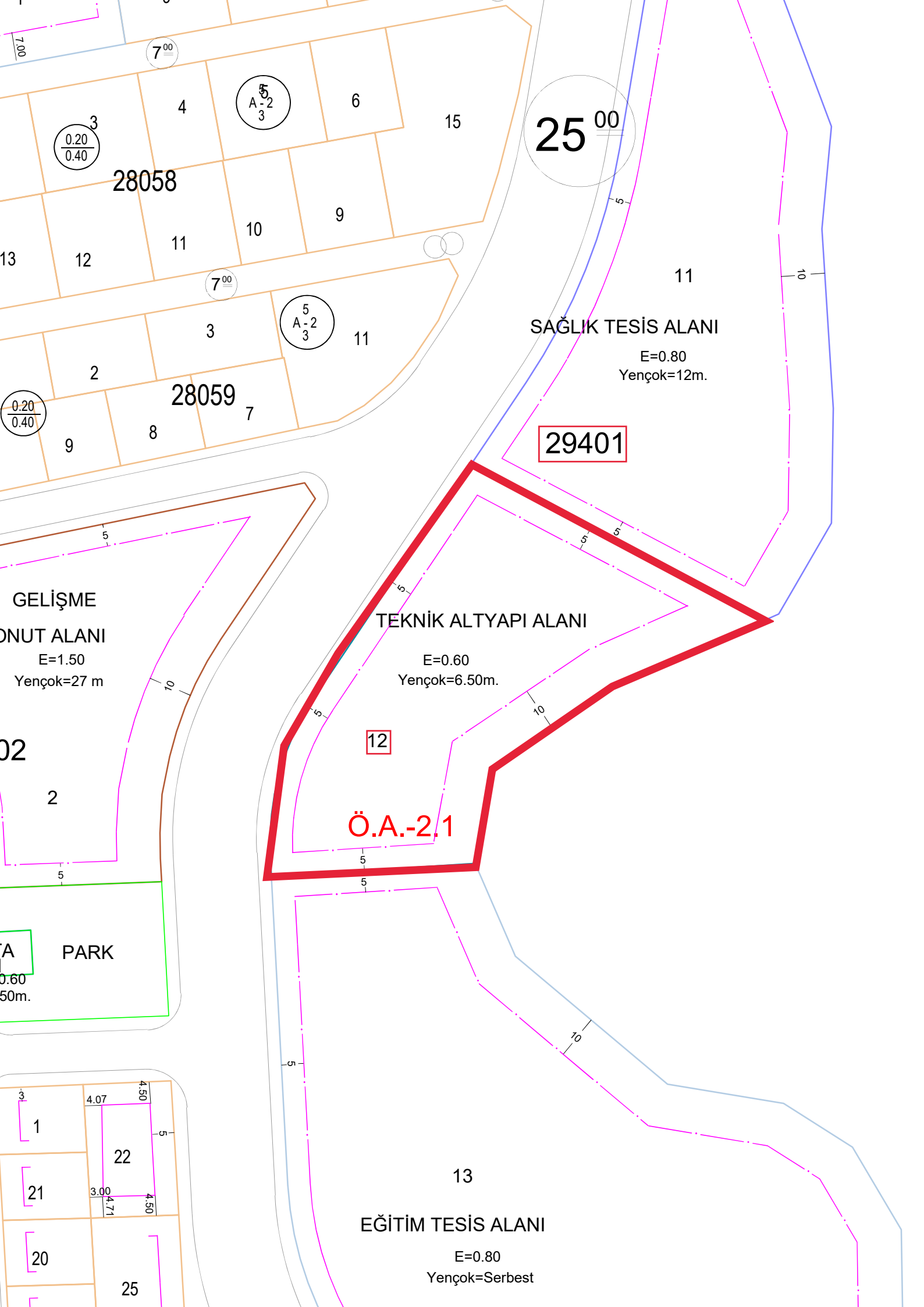
O.P.

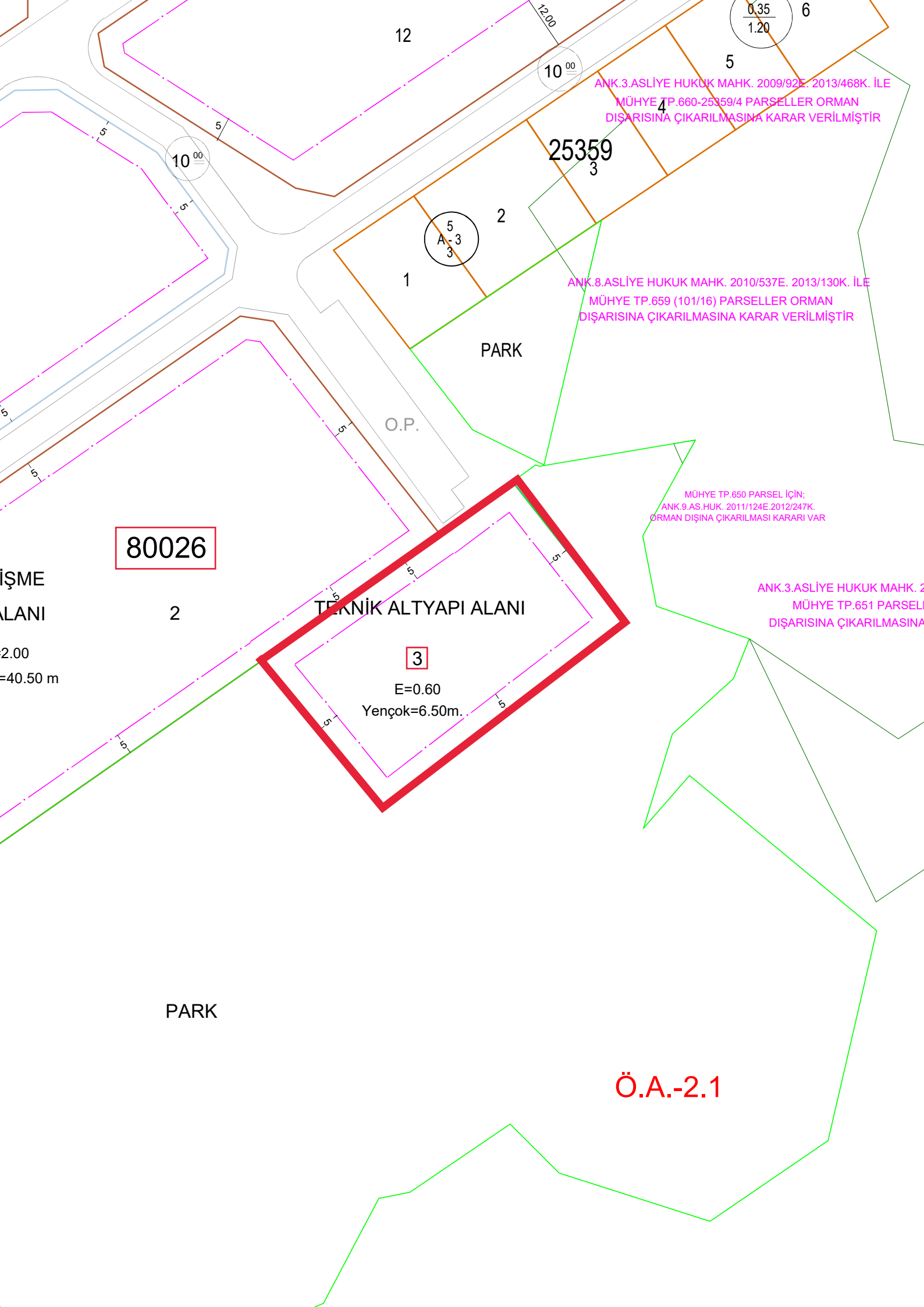
12⁰⁰

7⁰⁰

12⁰⁰

10⁰⁰





12

10⁰⁰

0.35
1.20

6

5

ANK.3.ASLİYE HUKUK MAHK. 2009/92E. 2013/468K. İLE
MÜHYE TP.660-25359/4 PARSELLER ORMAN
DIŞARISINA ÇIKARILMASINA KARAR VERİLMİŞTİR

25359
3

5
A-3
3

2

1

ANK.8.ASLİYE HUKUK MAHK. 2010/537E. 2013/130K. İLE
MÜHYE TP.659 (101/16) PARSELLER ORMAN
DIŞARISINA ÇIKARILMASINA KARAR VERİLMİŞTİR

PARK

O.P.

80026

2

TEKNİK ALTYAPI ALANI

3

E=0.60

Yençok=6.50m.

MÜHYE TP.650 PARSEL İÇİN;
ANK.9.AS.HUK. 2011/124E.2012/247K.
ORMAN DIŞINA ÇIKARILMASI KARARI VAR

ANK.3.ASLİYE HUKUK MAHK. 2
MÜHYE TP.651 PARSEL
DIŞARISINA ÇIKARILMASINA

İŞME
ALANI

2.00
=40.50 m

PARK

Ö.A.-2.1

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ MÜHYE KÖYÜ GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ, MUHTELİF PARSELLER VE TESCİL DIŞI ALANLARA İLİŞKİN 1/1000 UİP

İMAR ADALARI 29396/7İLA11-29397/8İLA13-29398/2-29399/2-29401/10İLA16-29403/2-29404/2-29405/2-29406/2-80026/2,3

PLAN NOTLARI:

1. Planlama alanı, Ankara İli, Çankaya İlçesi Mühye Gecekondur Önleme Bölgesi içerisinde; eski 664, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 ada 2 nolu parselleri ve tescil dışı alanları kapsamaktadır.
2. Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine, deprem Yönetmeliğine ve 11.12.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Planlama alanının tamamı 11.12.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre ÖA-2.1 (Önlemler Alan 2.1) olarak tanımlıdır ve yapılaşmada bu tanım altında belirlenen kriterlere uyulacaktır.
3. Arazi kazı ve dolgu yaparak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında uyumlu bir ilişki kurmak amacıyla yapılacak yapılarda +/- 0,00 kotu, Doğukent Bulvarından cephe alan parsellerde Doğukent Bulvarının en yüksek yol kotundan, Doğukent Bulvarına cephesi olmayan parsellerde geniş olan imar yolunun en yüksek kotundan alınacaktır. Su basman kotları +/-2.00 metrede tesis edilebilir.
4. Açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir ve emsal hesabına dahildir. Bodrum katlarda yer alacak ortak alanlar spor salonu, sosyal tesis, sığınak, kömürlük, su deposu, tesisat, otopark vb. olarak kullanılabilir ve kullanılan bu kısımlar emsal hesabına dahil edilmez. Eğitimden dolayı açığa çıkan ancak ışık almayan kısımlar, iskan edilmiş herhangi bir bölüm ile bağlantılı olacak şekilde depo olarak kullanılabilir ve emsale dahil değildir.
5. Topografik yapı nedeniyle yol ile parsel arasında ilişki sağlamak amacıyla, bodrum katlar parsel sınırına kadar yapılaşabilir. Bodrum katlarda parsel sınırı ile çekme mesafesi arasında kalan bu kısımlar ortak alan yada yaya ve araç giriş-çıkışını temin amaçlı rampa, otopark, merdiven, platform vb. olarak düzenlenebilir. Bununla birlikte, parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında kalan kısımda siteye hizmet edecek rampa, açık otopark, rekreasyon alan düzenlemeleri yapılabilir.
6. Tüm alanlarda TAKS:0.50 olup, sıfır kotunun altında kalan kısımlar TAKS hesabına dahil edilmez.
7. Planlama alanının bütününde sert iklim koşulları ve aşırı rüzgar yükleri sebebiyle, detay ve izolasyon problemlerinin önüne geçmek adına balkonların açık cephelerinde kısmi sağır yüzeyler yapılabilir. Bu sağır alanların genişlikleri cephe tasarıma uygun olarak mimari proje ile belirlenecektir.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT VE TİCARET-KONUT ALANLARINDA;

8. Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı ile birlikte yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, alışveriş ve iş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, showromlar, sosyal ve kültürel tesisler, idari tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda E:2.00 ve Yençok:70,00 m.dir.
9. Ticaret-Konut alanında toplam emsale esas inşaat alanının max. %40'ına kadar alan ticaret, geriye kalan alanlar ise konut kullanımına ayrılabilir.
10. Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulu E=2.00 (Yençok:40.50m ve Yençok:70m) Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında E=1.50 ve Yençok:27,00 m. dir.
11. Ticaret-Konut Alanlarında ve Gelişme Konut Alanlarında; konut max. kat yüksekliği 3.50 m diğer birimlerde max. 6.50 m. dir.
12. Yapı adaları blok nizam ve bitişik nizam şeklinde düzenlenebilir. Aynı ada içerisinde yapı nizamları ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir ve farklı kat uygulamasına gidilebilir. Blok nizamı, blok ebatları, kat yükseklikleri, her türlü çekme mesafeleri, çıkmalar, saçak genişlikleri vaziyet planı ve mimari proje ile belirlenecektir.

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA;

13. Sağlık Tesis Alanlarında; hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınması kaydıyla Özel Sağlık Tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda E:0.80 ve Yençok: 12,00 m. dir.
14. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında, yurtlar, yatakhaneler, çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları, yaşlılar ve engelli bakımevleri, rehabilitasyon merkezleri, kadın ve çocuk sığınma evleri, şefkat evleri, halk eğitim merkezleri, çok amaçlı salonlar (kütüphane, sinema, tiyatro, sergi salonu, düğün salonu, v.b.), kreş, anaokulu, kurs, sosyal tesisler, kültürel

tesisler v.b., kullanımlar yer alabilir. Bu kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesisler tek başına veya birkaçı birarada kullanılabilir. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında E: 1.00, Yençok: Serbesttir.

15. Eğitim Tesis Alanlarında ilgili kurum görüşü doğrultusunda yükseköğrenim hariç her türlü eğitim tesisi (temel eğitim öncesi eğitim, kreş, ilkokul, ortaokul, lise, vb.) ve buna bağlı tesisler yapılabilir.

16. Cami Alanlarında; dini hizmet yerleri ve müstemilatlarına ayrılan alanlardır. Bu alanda cami, ibadethane, lojman ve dini kurs alanları yer alabilir. Cami alanlarında E: 1.50, Yençok: Serbesttir.

17. Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA;

18. Park Alanları; bölgede yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. Bu alanlarda; piknik alanları, çocuk oyun alanları, spor tesisleri, pergoleler ve genel wc yapılabilir.

19. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.

20. Özel Rekreasyon Alanında; günübirlik kullanıma yönelik, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlar yer alabilir. Özel Rekreasyon Alanında E:0,30 Yençok: 12.00m. (2 Kat) tır. Bu alanlarda eğimden dolayı açığa çıkan 2 bodrum kat iskan edilebilir ve emsal hesabına dahil değildir.

YOLLAR VE OTOPARKLAR;

21. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp vb. kullanımlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacıyla kullanılabilir.

22. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada / parsel içerisinde karşılanabilecektir. Otopark yüksekliği max. 3,50 m. olarak düzenlenebilir.

23. Bina kitleleri dışında yapılabilecek kapalı otoparklar, tabii veya tavsiye edilmiş zemin altında veya üstünde olabilir. Bu şekilde yapılacak kapalı otoparklar parsel sınırına kadar yapılabilir.

24. Binalar plandaki otoparklardan, yollardan veya ada içerisindeki yollardan servis alabilir.

25. Planlama alanı içerisinde ihtiyaç duyulması halinde, imar ada/parsellerinin ve park alanlarının yola cepheli bölümünde ilgili kurum görüşü alınarak Teknik Altyapı Alanları ve Özel Teknik Altyapı Alanları yapılabilir.

26. Teknik Altyapı ve Özel Teknik Altyapı Alanlarında; trafo, telekom yapıları, santral binaları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Teknik Altyapı ve Özel Teknik Altyapı Alanlarında E:0.60, Yençok:6.50m.dir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir.

27. Yürürlükteki Sığınak Yönetmeliğine uygun olmak kaydıyla, Konut ve Ticaret-Konut adalarında istendiğinde ada / parseldeki tüm konutların / yapıların sığınak ihtiyaçları, kitlelerin bir veya bir kaçının altında çözülebilir. Kitlelerin bir kısmından sığınaklara direkt ulaşım sağlanamadığı durumlarda sığınaklar bahçe kotları altında toplulaştırmak sureti ile tertiplenebilir. Bu durumda sığınaklara ulaşımın parsel içi yaya araç yolları ile sağlanması yeterlidir.

28. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Not:1/25000,1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları 775 sayılı Gecekondu Kanununun 19. maddesi ve Uygulama Yönetmeliğinin 59. maddesi gereğince Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 01.06.2017 tarih ve 2532 sayılı Başkanlık Makamı Oluru ile 81260/1 nolu parselasyon planı Başkanlık Makamının 06/09/2017 tarih ve 4031 sayılı Başkanlık Makamı oluru ile onaylanmıştır.