

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 880

14.07.2026

K A R A R

Keçiören İlçesi Bağlum 1. ve 2. Etap 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 17.06.2026 tarihli ve 83 sayılı Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2026 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerde; Keçiören Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Müdürlüğünün 09.03.2026 tarihli ve 11613959-1805071 sayılı yazısı ile Keçiören Belediye Meclisinin 03.03.2026 gün ve 154 sayılı Kararı ile uygun görülen “Bağlum 1. ve 2. Etap 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planına” ilişkin dosyanın 5216 sayılı Yasanın ilgili maddeleri gereği İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

Yapılan incelemede;

Teklif konu alanın mevcut imar durumunun;

Söz konusu planlama alanının Mülga Bağlum Belediyesinin Büyükşehir Belediyesine bağlanmadan önce 2000 yılında onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar kapsamında kaldığı, bu planlar kapsamında konut alanlarında genel olarak 2 katlı villa parselleri ile 4 ve 5 katlı A-4 0.40/1.60 ve A-5 0.40/2.00 yapılaşma koşullu çok katlı konut parsellerinin bulunduğu, 10.07.2004 tarihinde kabul edilen 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile birlikte Bağlum Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınıra dahil edildiği, 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetenin mükerrer sayısında yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanunun 2.maddesinin 1.fıkrasıyla Bağlum Belediyesi Keçiören Belediyesine bağlandığı; daha sonra planlama çalışmalarının etaplar halinde (5 etap) yapıldığı ve bir dizi imar planı sürecinden sonra alanın Bağlum 1. ve 2. Etap olarak belirlendiği,

Yaklaşık olarak 1541,8 hektar büyüklüğündeki planlama alanının Bağlum/Hisar, Karşıyaka ve Karakaya Mahallerini kapsadığı,

Planlamaya konu alanda yaklaşık 129.4 hektar orman alanının bulunduğu ve kalan alanın ise Bağlum Belediyesi tarafından yapılan imar uygulaması sonucu oluşan tescilli alanlardan oluştuğu,

Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 gün ve 525 sayılı Kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında yapılan Keçiören Bağlum Mevkii 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.10.2012 gün ve 1788 sayılı Kararı ile onaylandığı, ancak söz konusu değişikliğin Ankara 1. İdare Mahkemesinin 2013/194 E., 2014/1198 K. sayılı Kararı ile iptaline karar verildiği ve Danıştay 6. Daire Başkanlığının 19.03.2019 tarih ve 2019/1769 E., 2019/1494 K. sayılı Kararı ile iptal kararının kesinleştiği,

Bağlum 1. ve 2. Etap planlama bölgesin üst ölçekli planlara ilişkin, Belediyemiz Meclisinin 13.01.2017 gün ve 116 sayılı Kararı ile onaylanan 1/100.000 ölçekli 2038 yılı hedefli "Ankara/İli Çevre Düzeni Planı" Ankara 9. İdare Mahkemesinin 28.09.2020 günlü 2018/551 E., 2020/1610 K. sayılı kararı ile iptal edildiği ve kararın kesinleştiği,



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 880

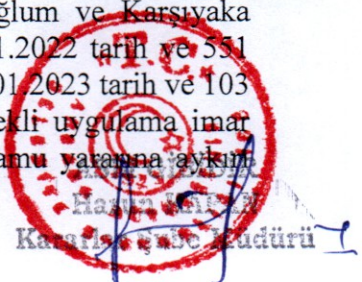
14.07.2026

-2-

Bağlum 1. ve 2. Etaba ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Keçiören Belediye Meclisinin 01.11.2022 tarih ve 551 sayılı Kararıyla uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2023 tarih ve 103 sayılı Kararı ile onaylandığı,

Ancak Şehir Plancıları Odası tarafından İdaremiz ve Keçiören Belediyesi aleyhine, Bağlum 1. ve 2. Etap imar planlarının (2022/551 KBMK, 2023/103 ABBMK) iptali istemiyle açılan davada, Ankara 5. İdare Mahkemesinin 29.02.2024 gün ve 2023/894 E., 2024/344 K. sayılı Kararıyla dava konusu işlemin iptaline karar verildiğinden bölgenin plansız kaldığı,

Bahsi geçen mahkeme kararında iptal gerekçesi olarak; “Dava konusu plan ile daha önce iptal edilen planlar karşılaştırıldığında kısmi iyileştirmenin yapıldığı; buna karşın daha önce iptal gerekçelerini oluşturan (eksik kurum görüşleri ve eşik sentezinin bulunmaması gibi) konuların dava konusu planda da bulunmadığı; ayrıca, planlama alanının kent çeperinde bulunmasına rağmen yüksek yoğunluklu konut alanlarına yer verilmesi, mevcutta boş ve gelişmenin olmadığı dava konusu bölgelerin yapılaşmaya açılma gerekçesinin teknik ve nesnel dayanaklardan yoksun olduğu yönündeki tespitlerin dava konusu plan için de geçerli olduğu; sonuç olarak, dava konusu imar planı mahkemece verilen iptal kararına gerekçe olan hususları kısmen giderilmiş olsa da, iptal gerekçelerinin genel olarak dava konusu plan için de geçerliliğini koruduğu, diğer bir deyişle yargı kararında yer verilen eksikliklerin dava konusu kararlarla karşılanmadığı anlaşılmaktadır. Bunun yanı sıra dava konusu planlama alanında yaklaşık 149.000 kişinin yaşayacağı öngörüldüğü, planlama sahası dışındaki nüfus kapasitesi dikkate alındığında nüfus büyüklüğünün 200.000 kişiyi aşabileceği, bunun 1/25.000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı ile oluşturulan kentsel gelişme stratejisine aykırı olduğu; 1/25.000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Plan Araştırma ve Açıklama Raporunun “Mekânsal Stratejiler” başlığı altında yapılan düzenlemeye göre Bağlum ve Ulugüney Derelerine 50 metre yaklaşma mesafesi tespit edilmesine rağmen, bu stratejiye aykırı olarak, dere yataklarına yaklaşma mesafesi içerisinde yapılaşmaya izin verecek şekilde düzenleme yapıldığı; buna bağlı olarak dava konusu nazım ve uygulama imar planının üst kademe plana ve planların kademeli birlikteliği ilkesine aykırı olduğu; plan araştırma ve açıklama raporunun yönetmelikte belirtilen formata uygun hazırlanmadığı, planlama çalışmasına esas olacak analiz ve sentez çalışmalarının planlama alanının karakterini yansıtmadığı, planın öngördüğü nüfus için yeterli sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı, sosyal ve teknik altyapı alanlarının hizmet etki alanlarına yetersiz olduğu, plan üzerinde yerleşime uygun olmayan alanların “yapı yasaklı alan” olarak gösterilmediği; ayrıntılı jeoteknik etüt yapıldıktan sonra yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılacak alanların yerleşime açılarak jeolojik-jeoteknik etüt değerlendirmesi yapılmayan alanların plana dahil edildiği; kurum görüşlerinin eksik toplandığı, plan notlarının 11 ve 12 numaralı hükümlerinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilmeyecek hükümlerini değiştirdiği ve 11, 12 ve 13 numaralı hükümler ile ayrıcalıklı imar haklarının oluşturularak eşitlik ilkesinin zedelendiği, bu şekilde planlama esaslarına aykırı davranıldığı anlaşılmaktadır. Bu durumda Ankara ili, Keçiören ilçesi Bağlum ve Karsıyaka Mahalleleri 1. ve 2. Etaplarına yönelik Keçiören Belediye Meclisinin 01.11.2022 tarih ve 551 sayılı kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2023 tarih ve 103 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu sonucuna varılmıştır.” denildiği,



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 880

14.07.2026

-3-

Mahkeme iptal kararı neticesinde plansız kalan Bağlum 1 ve 2 Etapa ilişkin Keçiören Belediyesi tarafından hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Keçiören Belediye Meclisinin 03.03.2026 gün ve 154 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlığımıza gönderildiği,

Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 06.07.2022 tarih ve 538273 sayılı ve 06.07.2022 tarih ve 538241 sayılı yazısı; Ankara Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 06.07.2022 tarih ve 336346 ve 06.07.2022 tarih ve 336366 sayılı yazısı; Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.06.2022 tarih ve 2663125 sayılı yazısı ve 28.06.2022 tarih ve 2663722 sayılı yazısı; ASKİ Genel Müdürlüğü'nün 06.03.2020 tarih ve E.8627 sayılı ve 20.02.2020 tarih ve E.6616 sayılı yazısı; Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Altyapı Kontrol Müd. Harita ve CBS Birimi'nin 13.01.2020 tarih ve E.1762 sayılı yazısı; Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 14.02.2020 tarih ve 3369 sayılı yazısı; Ankara Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Başkent Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 27.06.2022 tarih ve 3980612 sayılı ve 27.06.2022 tarih ve 3980599 sayılı yazıları; BOTAŞ'ın 27.06.2022 tarih ve E-2575866/23186 sayılı yazısı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 08.08.2022 tarih ve 4282523 sayılı yazısı ve 15.06.2022 tarih ve 3882768 yazısı; Ankara Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 21.06.2022 tarih ve 3954114 sayılı yazısı ve 23.06.2022 tarih ve 3973848 sayılı yazısı; Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın 16.06.2022 tarih ve 54929 sayılı yazısı ve 16.06.2022 tarih ve 54927 sayılı yazısı; Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın 27.06.2022 tarih ve 605952 sayılı yazısı ve 27.06.2022 tarih ve 605842 sayılı yazısı; Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığının 29.06.2022 tarih ve 130278 sayılı yazısı ve 04.07.2022 tarih ve 131327 sayılı yazısı; Ankara Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 21.06.2022 tarih ve 129 sayılı 17.06.2022 tarih ve 129 sayılı yazıları; Karayolları Genel Müdürlüğü, 4. Bölge Müdürlüğü'nün 11.08.2022 tarih ve 900546 sayılı yazısında ve 19.08.2022 tarih ve 908783 sayılı yazısı; Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2022 tarih ve 2603870 sayılı yazısı ve 18.08.2022 tarih ve 2798690 sayılı yazısı; Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 13.06.2022 tarih ve 2022171724 sayılı yazısı ve 13.06.2022 tarih ve 2022170912 sayılı yazısı; Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 16.06.2022 tarih ve 316 sayılı yazısı; Ankara Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 13.06.2022 tarih ve 3753187 sayılı yazısı ve 13.06.2022 tarih ve 3753104 sayılı yazısı; Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 22.07.2022 tarih ve 35581 sayılı ve 02.08.2022 tarih ve 36255 sayılı yazıları; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 31.08.2022 tarih ve 4417062 sayılı ve 16.06.2022 tarih ve 3907021 sayılı yazıları; TCDD, Emlak Dairesi Başkanlığının 28.06.2022 tarih ve 191516 sayılı ve 08.07.2022 tarih ve 208576 sayılı yazıları; Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü,



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 880

14.07.2026

-4-

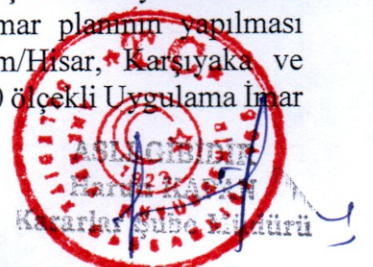
Yatırım İzleme Dairesi Başkanlığı'nın 04.07.2022 tarih ve 416388 sayılı ve 08.07.2022 tarih ve 420911 sayılı yazıları; Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın 21.06.2022 tarih ve 1293050 sayılı ve 21.06.2022 tarih ve 1293547 sayılı yazıları; Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü'nün 27.09.2022 tarih ve 27110415 sayılı yazısı ve 15.09.2022 tarih ve 2672185 sayılı yazısı; Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 24.06.2024 tarih ve 1979267 sayılı yazısı; Tarım ve Orman Bakanlığı, Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 27.06.2024 tarih ve 14619250 sayılı yazısı; Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 06.06.2024 tarih ve 14576708 sayılı yazısı; Tarım ve Orman Bakanlığı, 9. Bölge Müdürlüğü'nün 07.06.2024 tarih ve 14605430 sayılı yazısı; Tarım ve Orman Bakanlığı, 9. Bölge Müdürlüğü Ankara Şube Müdürlüğü, Ankara Şefliğinin 11.06.2024 tarih ve 14646667 sayılı yazısı; Orman Genel Müdürlüğü, Ankara Orman Bölge Müdürlüğü'nün 20.09.2024 tarih ve 13093830 sayılı yazısı; Ankara Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 10.10.2025 tarih ve 1510175 sayılı yazısı ile Keçiören Belediyesi tarafından kurum görüşlerinin alındığı,

Bağlum/Karakaya, Kafkas, Karşıyaka ve Hisar mahalleleri sınırları içerisinde kalan 2669.08 hektarlık alanda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 29.02.2025 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunduğu,

Bağlum/Karşıyaka ve Karakaya Mahalleleri 1848 Adanın Kuzeyinde Kalan Park Alanına Ait İmar Planı Değişikliği sınırları içerisinde kalan 36,74 hektarlık alanda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 20.02.2026 tarihinde imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun bulunduğu,

Plan Açıklama Raporunda;

Plan yapma gerekçesi olarak; "Bağlum/Hisar, Karşıyaka ve Karakaya Mahalleleri sınırlarında yer alan ve daha önce yapılan imar planlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen imar planına esas ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin eksik olması, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, EK2 Tablosunda yer alan Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlara uyulmaması, imar planlarının yüksek yapı yoğunluğu içermesi sebebiyle imar planları iptal edilmiş, bölgesel yapılaşmaların yer aldığı planlama alanında yapılaşma aşamasına geçilememiştir. Eski imar planında yer alan Sosyal teknik altyapı alanlarının eski standartlara göre hazırlandığı, yeni imar kanunu koşullarına göre yetersiz kalması, imar planlarının günümüze ve gelecek teknolojik ve modern yapılaşma olanaklarına entegre edilerek sağlıklı, modern ve kullanışlı yapılaşmanın önünün açılması, Bağlum Belediyesi tarafından hazırlanan imar planlarının tescilli olması, imar uygulamalarının yapılmış olması aynı zamanda yaklaşık 20 yıllık hak sahipliliğinin varlığı alanda en kısa sürede imar planının yapılması zorunluluğunu ortaya koymaktadır. Bu hususlar kapsamında Bağlum/Hisar, Karşıyaka ve Karakaya Mahallelerine İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır." Denildiği,



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 880

14.07.2026

-5-

1/25000 ölçekli nazım imar planı teklifinde;

Mahkeme kararıyla iptal edilen Bağlum 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde, Bağlum 1. Ve 2. Etabı kapsayan alanda orman alanı, konut alanı, sağlık alanı yeşil alan ve ticaret alanı kullanımlarının bulunduğu, sunulan plan teklifinde ise konut+ticaret alanı, konut alanı, orman alanı, sağlık alanı ve park alanı kullanımlarının yer aldığı,

1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında;

Mahkeme iptal kararları ile plansız kalan yaklaşık 1541,8 hektar büyüklüğündeki alanda yeniden imar planı çalışmasının yapıldığı, 114016 kişi nüfus öngörüldüğü; 1610496,08 m² konut alanı, 5648611,90 m² konut+ticaret alanı, 3,651,964.93 m² donatı alanı, 187,341.00 m² ticaret alanı, 16,520.00 m² akaryakıt alanı, 144,249.00 m² teknik altyapı alanı, 328,447.35 m² millet bahçesi ve 1294441.32 m² orman alanı kullanımlarının bulunduğu,

Konut alanlarında E:0.20, Taks:0.20/ Kaks:0.40, Taks: 0.25/Kaks:0.50, Taks: 0.40/Kaks:1.60, A-4, A-5, A-4 E:2.00, Taks:0.40/Kaks:2.00 ve E:0.50 şeklinde yapılaşma koşulu ve konut+ticaret alanlarında Taks:0.40/Kaks: 2.00 ve E:1.60 şeklinde yapılaşma koşullarının bulunduğu; kat yüksekliği ve minimum ifraz şartlarının plan notlarında belirtildiği,

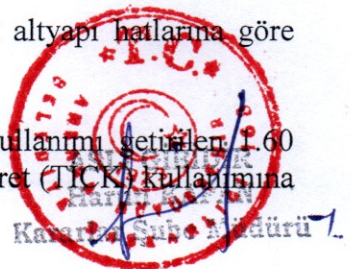
Alanın büyük bir bölümünü kaplayan E:1.60 yapılaşma koşullu TİCK Alanında ortalama daire büyüklüğünün 130 m² olduğu ve % 50 oranında ticaret alanı yer alacağını belirtildiği; hane halkı büyüklüğünün 2.97 kişi olduğu; brüt yoğunluğun ise 73,94 kişi/ha olduğu,

Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda alanın yerleşime uygunluk bakımından, Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan Ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar, Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar, Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3) Heyelan Ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler olarak tanımlandığı,

Sunulan imar planı değişikliğinde Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3) ile DSİ'nin "ekli halihazır haritaya dere yatakları ve korunması gerekli alanların işlendiği, dere doğal hali korunması, koruma alanlarında iskana izin verilmemesi, kalıcı vb. yapı yapılmaması, yeşil alan olarak bırakılması gerektiği, "Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği'nin hükümlerine ve 'Dere Yatakları ve Taşkınlar' hususlarına uyulması gerektiği" şeklindeki görüşü doğrultusunda bu alanların yapı yasaklı alan olarak belirlendiği; uygulama imar planı 16 no.lu plan notuna, "DSİ Genel Müdürlüğü'nün Kurum Görüşü Doğrultusunda Korunması Gerekli Alanlar İçerisinde Yer Alan ve Yer Değişikliği Yapılan Parsellerde Minimum Parsel Büyüklüğü Şartı Aranmayacaktır." Hükümünün eklendiği,

Planlama alanında yer alan elektrik, su ve doğalgaz gibi teknik altyapı hatlarına göre düzenlemeler yapılarak, hat güzergâhı boyunca yeşil alan bırakıldığı,

İptal edilen imar planında kısmi olarak konut+ticaret (TİCK) kullanımı getirilen 1.60 emsalli konut alanlarının öneri imar planı teklifiyle tamamının konut+ticaret (TİCK) kullanımına dönüştürüldüğü,



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 880

14.07.2026

-6-

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarında;

1.KONUT VE TİCARET-KONUT ALANINDA YER ALACAK KULLANIMLARA İLİŞKİN ANA PLANLAMA KARARLARI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINDA KULLANIMLARIN YER SEÇİMLERİ VE BÜYÜKLÜKLERİNE İLİŞKİN UYGULAMA ÖLÇEĞİNDEKİ KARARLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

2.PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarında;

1- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI' NIN 29.02.2025 TARİH VE 20.02.2026 TARİHLİ JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

2- PLANDA ORMAN ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA YAPILACAK YOL, KANAL VB. HER TÜRLÜ İŞLEMDE "ORMAN SAYILAN ALANLARDA VERİLECEK İZİNLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3- TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE, TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR" VE "TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30.11.2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4- SEYREK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA BRÜT NÜFUS YOĞUNLUĞU 7 KİŞİ/HA 'DIR.

5-TÜM KULLANIMLARIN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE UYGULAMA ESASLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

6- İMAR UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

7- PARSEL BAZINDA SONDAJLI VE LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI JEOLojİK ETÜD HAZIRLANARAK BU RAPORA DAYALI PROJELENDİRME YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

8- PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında;

1- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI' NIN 29.02.2025 TARİH VE 20.02.2026 TARİHLİ JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

2- PLANDA ORMAN ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA YAPILACAK YOL, KANAL VB. HER TÜRLÜ İŞLEMDE "ORMAN SAYILAN ALANLARDA VERİLECEK İZİNLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3- TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE, TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR" VE "TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30.11.2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 880

14.07.2026

-7-

4- ANAHAT VE ADA İÇİ DOĞALGAZ BORU HATLARININ VE TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLULUĞU OLDUĞU HALLERDE BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM AŞ'DEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE DEPLASE EDİLMEYEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ. DOĞALGAZ DAĞITIM AŞ'DEN KAYNAKLANMAYAN NEDENLERDEN DOLAYI DEPLASE İŞLEMİ GEREKTİREN HALLERDE, DEPLASE İŞLEMİ MALİYETİ GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERDEN, YAPILACAK PROTOKOL ÇERÇEVESİNDE TALEP EDİLMEKTE VE PROTOKOLÜN İMZALANMASI DURUMUNDA HATLARIN DEPLASESİ YAPILACAKTIR. AYRICA BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ KAZI DOLGU VB. FAALİYETTE BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO AŞ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

5- KONUT VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

YAPILAŞMA KOŞULU $E=0.20$ YENÇOK=6.50 OLAN KONUT ALANLARINDA;
EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M²'DİR.

1500 M²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YER ALACAKTIR. YATAY KAT MÜLKİYETİNE UYGUN OLARAK PARSELİN HER 1500 M²'SİNE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YER ALACAKTIR.

YAPILAŞMA KOŞULU 0.25/0.50-2 KAT VE 0.20/0.40-2 KAT OLAN KONUT ALANLARINDA;

EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.

1000 M²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YER ALACAKTIR. YATAY KAT MÜLKİYETİNE UYGUN OLARAK PARSELİN HER 1000 M²'SİNE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YER ALACAKTIR.

YAPILAŞMA KOŞULU $E: 0.50$, YENÇOK=16 KAT KONUT ALANLARINDA;
BAĞLUM BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05.10.1994 TARİH VE 1994/034 SAYILI KARARI GEÇERLİDİR.

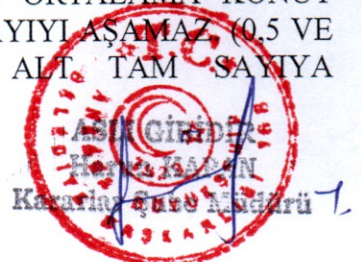
YAPILAŞMA KOŞULU 0.40/1.60-4 KAT KONUT ALANLARINDA;

EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.

EN FAZLA DAİRE ADEDİ TOPLAM KAT ALANININ ORTALAMA KONUT BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 100'E BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. (0,5 VE ÜSTÜ BİR ÜST TAM SAYIYA 0,5 ALTI İSE BİR ALT TAM SAYIYA TAMAMLANACAKTIR.)

YAPILAŞMA KOŞULU 0.40/2.00-5 KAT TİCARET+KONUT ALANLARINDA;

EN FAZLA DAİRE ADEDİ TOPLAM KAT ALANININ ORTALAMA KONUT BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 100'E BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. (0,5 VE ÜSTÜ BİR ÜST TAM SAYIYA 0,5 ALTI İSE BİR ALT TAM SAYIYA TAMAMLANACAKTIR.)



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 880

14.07.2026

-8-

YAPILAŞMA KOŞULU E=1.60 YENÇOK=16 KAT TİCARET-KONUT ALANLARINDA:

EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M² DİR. PARSELASYON SAFHASINDA MEVCUT RUHSATLI YAPILAŞMALARDA MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ARANMAZ.

MİMARİDE ESTETİK SAĞLAMAK AMACIYLA FARKLI KAT YÜKSEKLİKLERİ UYGULANABİLİR, BİNALAR ARASI MESAFE YÜKSEK KÜTLENİN YARISINDAN AZ OLAMAZ. PARSELLER ARASI YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 7 M. DEN AZ OLAMAZ.

EN FAZLA DAİRE ADEDİ, TOPLAM İNŞAAT ALANININ 130' E BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLECEK OLUP DAİRE ADEDİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE FARKLI DAİRE BÜYÜKLÜKLERİ UYGULANABİLİR. (0.5 VE ÜSTÜ BİR ÜST TAM SAYIYA TAMAMLANACAK, 0.5'İN ALTI İSE BİR ALT TAM SAYIYA TAMAMLANACAKTIR.)

KONUT-TİCARET ALANLARINDA, TOPLAM KAT ALANININ EN AZ %50'Sİ TİCARET KULLANIMINA AYRILACAK VE KALAN KISIM KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

KONUT ALANLARI 50 METRELİK YOLDAN SERVİS ALAMAZ, SADECE 50 METRELİK YOLDAN CEPHE ALACAK ŞEKİLDE İFRAZ EDİLEMEZ.

6- İMAR UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA SINIRINI BELİRLEMeye KEÇİÖREN BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. PLANDA ŞEKLİ VE YAPILAŞMA KOŞULU DEĞİŞMEYEN ADALARDA VEYA RUHSATLI YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ SINIRLANDIRMASINA BAKILMAKSIZIN MEVCUT PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE ŞEKLİ KORUNABİLİR.

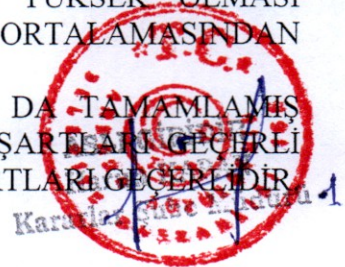
7- TİCARET ALANI OLARAK BELİRLenen ALANLARDA EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² OLUP KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.

8- KOTLANDIRMA;

ADA BAZI UYGULAMALARDA BİNANIN GİRİŞ KOTLARI 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. +/-0.00 KOTU BİNA KÖŞE KOTU ORTALAMASIDIR. ANCAK BAZI ADALARDA TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACI İLE BİNALAR ADA ÇEVRESİ VEYA ADA İÇİ YOLLARDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BU BİNALAR TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

PARSEL BAZINDA BİNALAR; PARSELİN YOLA GÖRE ALÇAK OLMASI DURUMUNDA +/- 0.00 KOTU YOLDAN VERİLECEKTİR. KÖŞE BAŞI PARSELLER HARİÇ, AYNI HİZADA YAPILAŞMA BULUNMADIĞI TAKDİRDE VE PARSELİN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASI YOLA GÖRE 1,5 M VE DAHA YÜKSEK OLMASI DURUMUNDA +/-0.00 KOTU BİNA KÜTLE KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR.

9- RUHSAT ALARAK YAPILAŞMAYA BAŞLAMIŞ YA DA TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE RUHSATIN BAĞLI BULUNDUĞU İMAR PLAN ŞARTLARI GEÇERLİ OLUP, YIKILIP YENİDEN YAPILAŞMA HALİNDE YENİ PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 880

14.07.2026

-9-

10- İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR ÖNCELİKLE TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA KARŞILACAKTIR. BU ALANLARIN YETERLİ OLMAMASI DURUMUNDA GEREKTİĞİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA 5 M DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKTI HALİNDE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLEREK KONUT, TİCARET+KONUT VE TİCARET ALANLARINDA KARŞILANABİLİR.

11- REKREASYON (ÖZEL) ALANINDA ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 25.11.2018 TARİH VE 1902 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

12- PLANDA ORMAN ALANINDA KALAN KONUT ALANLARI İLE YOLA TERKİ BULUNAN PARSELLER KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLDİĞİ TAKDİRDE, TERK EDİLEN ALAN, İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL EDİLECEKTİR.

13- BU PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE DAHA ÖNCE PLAN TADİLATI YAPILMIŞ YERLERDE İLGİLİ MECLİS KARARLARI VE SADECE TADİLAT İLE OLUŞMUŞ PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. BU PLAN NOTU 91434 ADA İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.

14- ORMAN ALANINDA BULUNAN ŞAHİS HİSSELERİ PLAN İÇERİSİNDEKİ KAMU PARSELLERİNDE BULUNAN MALİYE HAZİNESİ HİSSELERİ İLE TAKAS EDİLECEKTİR.

15- PARSEL BAZINDA SONDAJLI VE LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI JEOLojİK ETÜD HAZIRLANARAK BU RAPORA DAYALI PROJELENDİRME YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

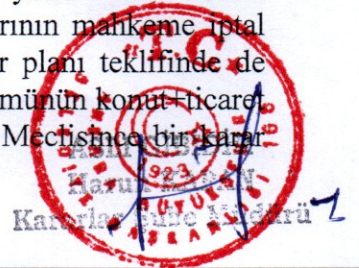
16- DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA KORUNMASI GEREKLİ ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALAN VE YER DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

17- PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Şeklinde hükümlerin yer aldığı,

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;

İlçe belediyesi tarafından Bağlum 1. ve 2. Etaba ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifine ilişkin hazırlanan plan açıklama raporunda mahkeme iptal kararlarını bertaraf edici plan kararları getirildiğinin belirtilmesi üzerine; ilçe belediyesinden talep edilen alan dağılımı tablosunda, ayrılan donatı alanlarının gelecek nüfusa yeterli olduğunun görüldüğü; plan çalışmasına ilişkin 33 adet kurum görüşü ile eşik sentezinin ekte sunulduğu, DSİ kurum görüşüyle dere yatağı olarak belirlenen alanlar ve jeolojik etüt raporunda UOA olarak belirlenen alanların yapı yasaklı alan olarak gösterildiği, iptal edilen uygulama imar planı 11, 12, 13 no.lu plan notlarının mahkeme iptal gerekçelerinden biri olarak belirtildiği ve bu plan notlarının sunulan imar planı teklifinde de bulunduğu, 1/25000 ölçekli nazım imar planı teklifinde alanın büyük bir bölümünün konut+ticaret "TICK" alanı olarak planlandığı, konu hakkında Büyükşehir Belediyemiz Meclisince bir karar alınması gerektiği görüş ve kanaatine varıldığı,



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 880

14.07.2026

-10-

Hususları tespit edilmiş olup, Keçiören İlçesi Bağlum 1. ve 2. Etap 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yönetmeliğe aykırı plan notu hükümleri ile, yönetmelikte mevcut olan plan notlarının tekrarına gerek olmadığından, çıkarılmaları suretiyle “tadilen onayı”na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Ertan IŞIK
Meclis 1. Başkan V.

Serpil ÖZTÜRK
Divan Katibi

Songül GÖLPUNAR
Divan Katibi

