



**ANKARA İLİ
ELMADAĞ İLÇESİ
YENİMAHALLE 1921 ADA 13 NOLU PARSELİN
BİR KISMI VE 14 NOLU PARSELİN
TAMAMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Ankara İli Elmadağ İlçesi Yenimahalle 1921 Ada 13 Nolu Parselin Bir Kısım Ve 14 Nolu Parselin Tamamına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 9 sayfadır.-**

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU	4
4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT DURUMU	4
5. PLANLAMA ALANININ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU	7
6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU	7
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	8

ŞEKİLLER

Şekil 1. Ankara İlinin Ülke İçerisindeki Konumu	2
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	3
Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası.....	4
Şekil 5. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu.....	5
Şekil 6. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8

1. PLANLAMANNIN AMACI

Ankara ili Elmadağ ilçesi, Yenimahalle 1921 ada 13 nolu parselin bir kısmı ve 14 nolu parselin tamamını kapsayan Plan değişikliğine konu alan civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim tesisi planlanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Ankara ili, Anadolu yarımadasında, İç Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Kuzeyinde, Çankırı ve Bolu; doğusunda Kırıkkale ve batısında Eskişehir ve güneyinde Konya illeri ile komşuluğu bulunmaktadır.



Şekil 1. Ankara İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Ankara ili içerisinde Elmadağ ilçesinde bulunan plan değişikliğine konu alan, Elmadağ ilçe merkezinin kuzeydoğusunda bulunan Yenimahalle sınırları içerisinde yer almaktadır. Şehit Serdar Erdem sokağının kuzeyinde bulunan kadastral yola cephesi bulunan bölgenin kent merkezi ile olan bağlantısını Yeni Mahalle caddesi sağlamaktadır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



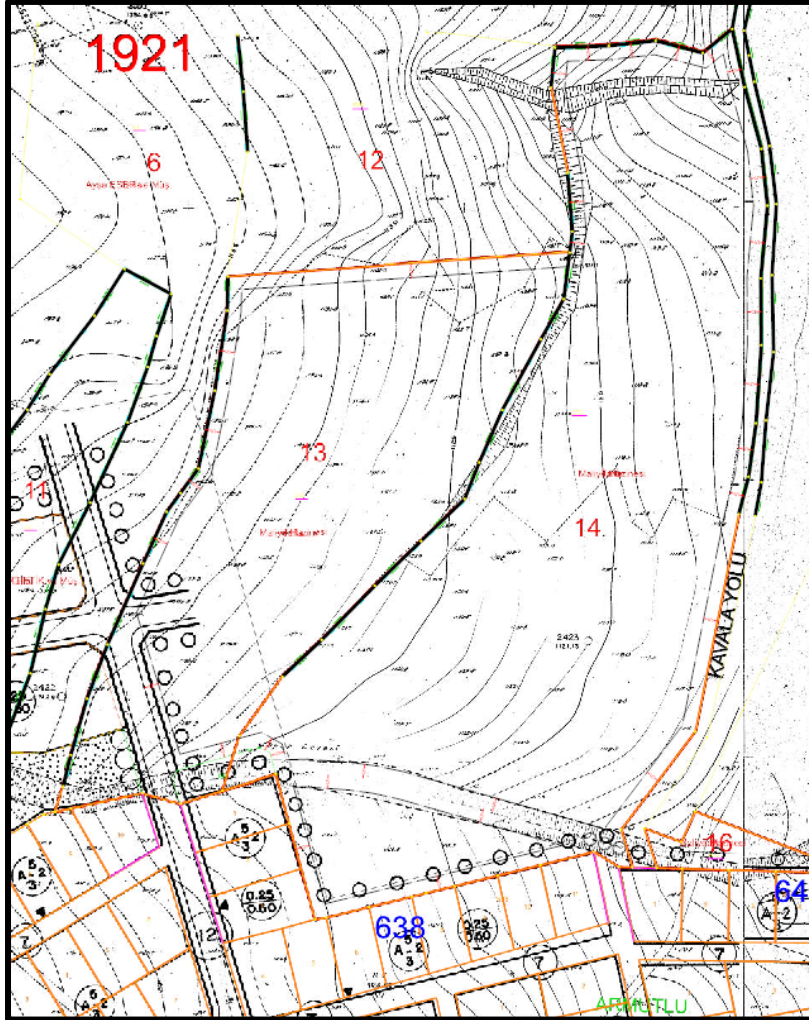
Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

Planlama alanı Ankara ili, Elmadag ilçesi, Yenimahalle sınırları içerisinde yer alan 1921 ada 13 nolu parselin bir kısmı ile 14 nolu parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y:521,732.805 ve X:4,422,328.830 yaklaşık koordinatları plana konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde I30-B-06-A-4-A paftasında kalmaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Ankara ili, Elmadağ ilçesi, Yenimahalle sınırları içerisinde yer alan 1921 ada 13 ve 14 parselden oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu parselin büyüklüğü **47.737,39 m²**'dir. 29305 ada 1 parsel Maliye Hazinesine ait olup Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği bakanlığına tahsislidir.

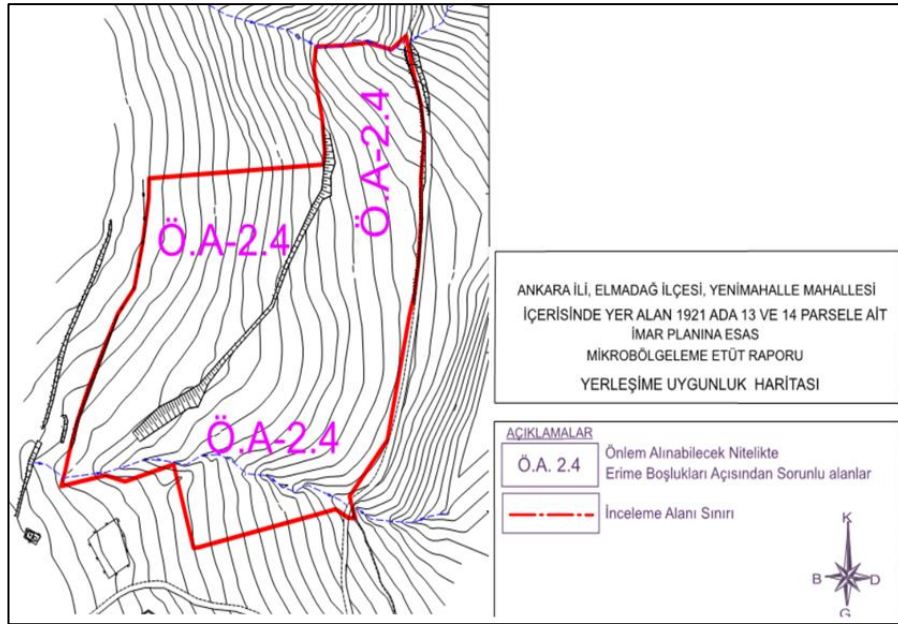
Ada/Parsel	Mülkiyet	Toplam Yüzölçümü (m ²)	Planlama Yüzölçümü(m ²)
1921/13	Maliye Hazinesi	17.758,51	15.955,77
1921/14	Maliye Hazinesi	31.781,62	31.781,62
Toplam		49.540,13	47.737,39



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu alana ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce 10.01.2024 tarihinde onaylanan Ankara İli, Elmadağ İlçesi, Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 4.95 Hektar Yüzölçüme Sahip Alanda Mikrobölgeleme Etüt raporunda planlama alanının yerleşime uygunluk durumu Önemli Alan 2.4.(Ö.A.2.4) olarak tanımlanmıştır.



Şekil 5. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Önemli Alan 2.4 (ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu

alanlar; İnceleme alanının jeolojisini “Triyas” yaşlı Keçikaya Formasyonuna (TRk) ait Grimsi Renkli, Bol Parçalı, Kırıklı, Derinlere Doğru Sağlamlaşan Kireçtaşı birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. “Triyas” yaşlı Keçikaya Formasyonuna (TRk) ait Grimsi Renkli, Bol Parçalı, Kırıklı, Derinlere Doğru Sağlamlaşan Kireçtaşı birimlerde yapılan karotlu sondajlarda RQD’ye göre “Çok Zayıf-Zayıf-Orta-İyi” kayaç, ayrışma derecesine göre kaya birimlerin “Az-Orta-Çok Ayrışmış” kayaç, nokta yüklemeye göre “Düşük-Orta Dayanımlı” kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre “Düşük-Orta Dayanımlı” kayaç grubundadır. İnceleme alanında güncel olarak heyelan, akma, kütle hareketi, kaya düşmesi v.b. gözlemlenmemiş olup MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanı içerisinde Aktif heyelan, akma vb. kütle hareketi bulunmamaktadır. Ancak derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebilir. İnceleme alanında karstik boşluk gözlenmemiştir. Ancak “Triyas” yaşlı Keçikaya Formasyonuna (TRk) ait Grimsi Renkli, Bol Parçalı, Kırıklı, Derinlere Doğru Sağlamlaşan Kireçtaşı birimlerinde karstik boşlukların oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında meydana gelebilecek küçük ölçekli karstik boşluklarına yönelik sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar 2.4 (ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.4 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.

- İnceleme alanında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı v.b. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal vb) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- Yeraltı suyu tablası bu alanlarda çökmelerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak birimlere teması kesinlikle önlenmeli ve uygun drenaj sistemleri mutlaka yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

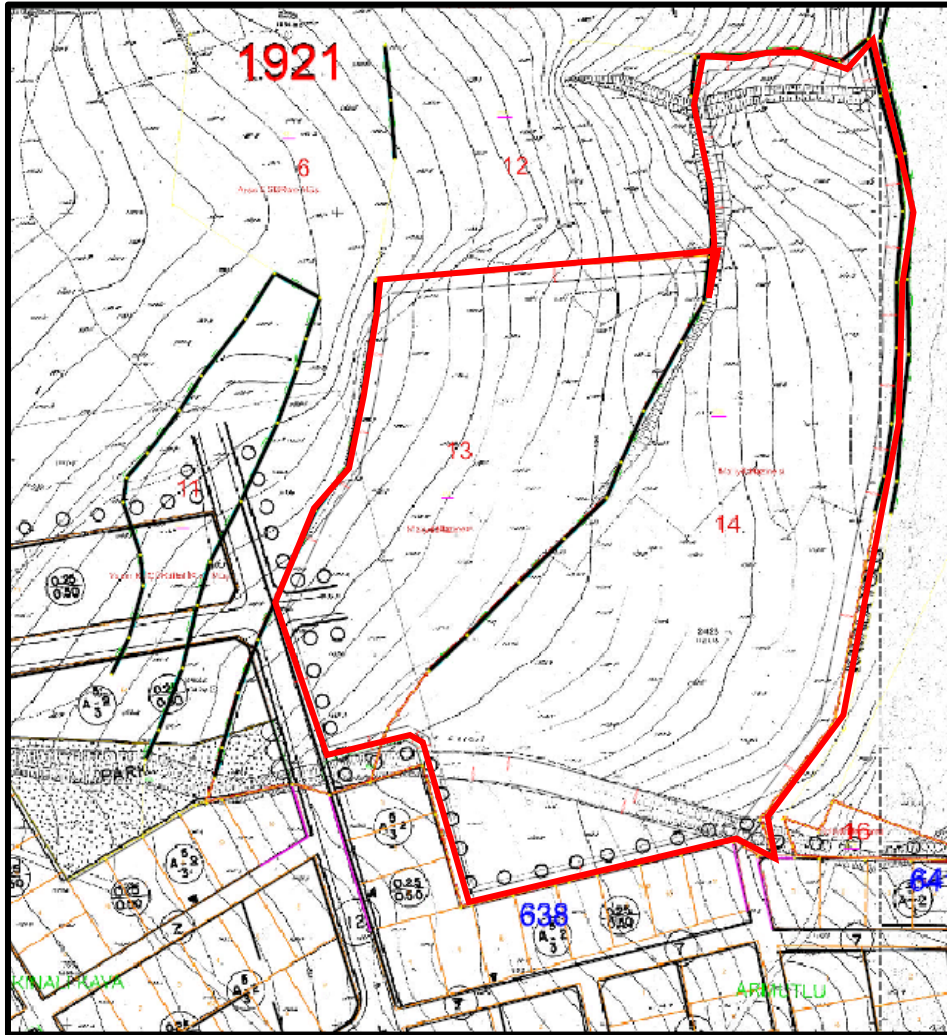
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır

5. PLANLAMA ALANININ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

Planlama alanında meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakla birlikte, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/25.000 ölçekli Başkent 2023 Nazım İmar Planındaki durumu "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımındadır.

6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

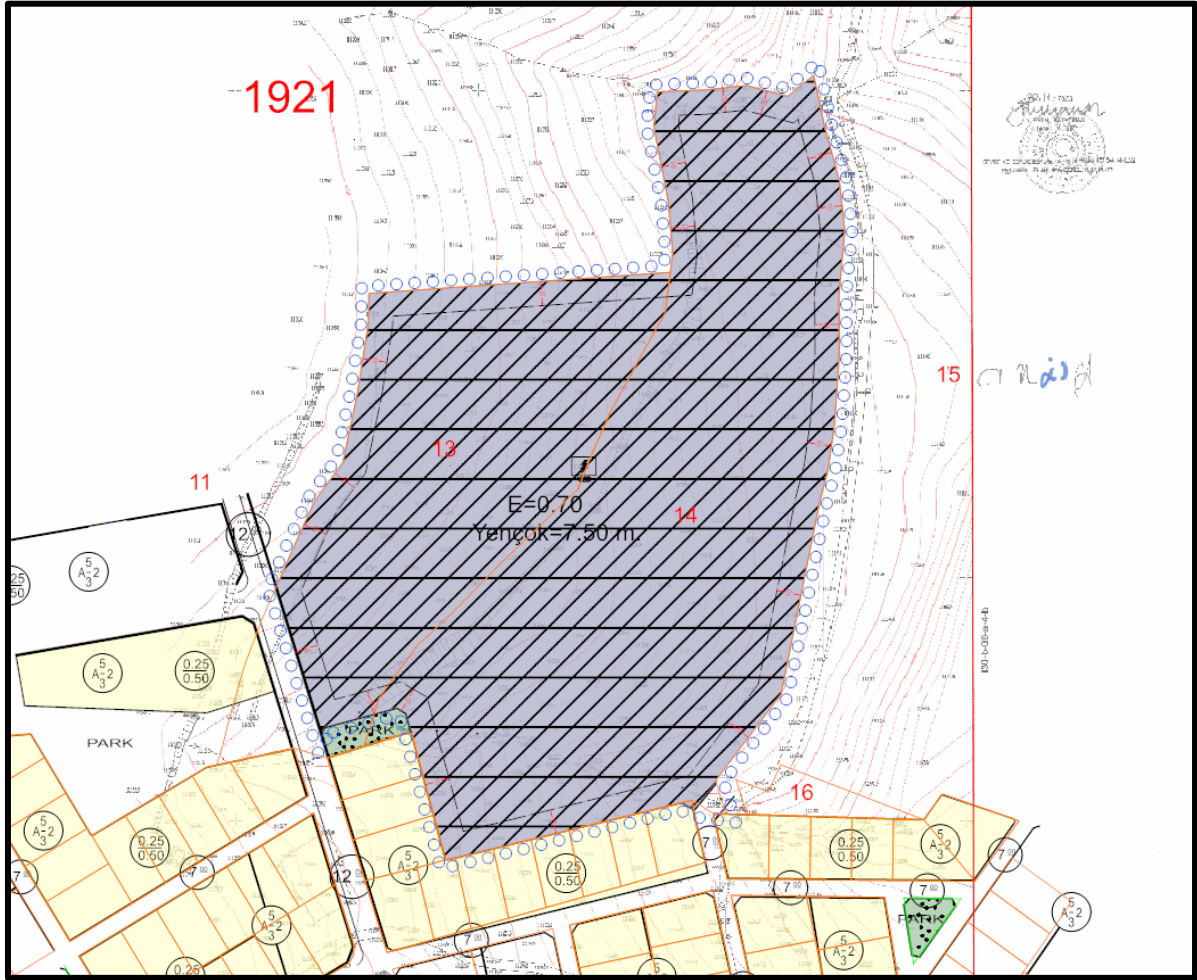
Planlama alanında herhangi bir plan kararı olmayıp plansız durumdadır.



Şekil 6. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plana konu 1921 ada 13 ve 14 nolu parsel bütünü meri imar planında plansız durumda olduğu ve büyüklüğünün yaklaşık 47.737,39m² olduğu görülmektedir. Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına tahsislidir. Plan değişikliğine konu bu alanda getirilen plan kararı olarak “Yenilenebilir Enerji Kayaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı” kullanım kararı ve yapılaşma koşulları Emsal: 0.70 Yençok: 7.50 m olarak belirlenmiştir. Kurulması hedeflenen Güneş Enerjisi Santrali’nin verimliliği açısından arazinin bakı ve cephe durumları incelenmiş olup yine tesise hizmet edecek ölçüde yapılaşma koşulları içerisinde teknik altyapı alanları ve idari hizmet binaları inşa edilebilecektir.



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Öneri			
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Emsal İnşaat Alanı(m ²)
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı	0.70	47.737,39	33.416,17
Toplam		47.737,39	33.416,17

Sonuç olarak, öneri plan teklifi ile 47.737,39 m² yüzölçümünde “Yenilenebilir Enerji Kayaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı, E:0.70, Yençok=7.50 metre” imar planı kararları getirilmiştir.