



ANKARA İLİ
ÇANKAYA İLÇESİ
LODUMU MAHALLESİ 26080 ADA 28 PARSELİN
BİR KISIMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu Mahallesi 26080
Ada 28 Parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği**

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 8 sayfadır.-

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU	4
4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU	4
5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU	5
6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU	6
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	7

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. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
Şekil 6. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	6
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği	7

1. PLANLAMANIN AMACI

Ankara ili Çankaya ilçesi, Lodumu mahallesi Üniversiteler bölgesi yakın çevresinde Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı, merkez binasının bulunduğu 26080 ada 28 parsel içerisinde camii ihtiyacına yönelik çalışma yapılması talep edilmiştir. Bu kapsamda Lodumu mahallesi 26080 ada 28 parsel bir kısmı üzerinde İbadet Alanı ihtiyacının giderilmesine yönelik yer tespiti çalışmaları yapılmıştır.

Bu kapsamda tespit edilen tescil harici alanın bir kısmına yönelik komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması 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 Çankaya ilçesinde bulunan plan değişikliğine konu alan, Çankaya ilçesinin kent merkezinde kalan bölümünün batısında, Eskişehir yolunun güneyinde Bilkent Üniversitesi ve Hacettepe Üniversitesi sınırlarına yakın çevrede yer almaktadır. Konu alana, Ankara Şehir Hastanesinin doğusundan Eskişehir Yolunu, İncek bölgesine bağlayan Bilkent Bulvarı üzerinden ulaşılmaktadır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



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

Planlama alanı Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 26080 ada 28 parselin kuzeyinde yer alan bir kısım alanı kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ED50 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y:479602.144 ve X:4416239.570 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde I29-B-11-A-4-C paftasında kalmaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 26080 ada 28 parsel kuzeyinde yer alan bir kısım alandan oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu parselin büyüklüğü 102.099,00 m²'dir. Plan değişikliğine konu alan alanın büyüklüğü ise 1.562,21 m² büyüklüğündedir. 26080 ada 28 parsel Maliye Hazinesine ait olup Yükseköğretim Kurulu Başkanlığına tahsislidir.

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)
26080 ada 28 parsel Kuzeyi	Maliye Hazinesi	1.562,21
Toplam		1.562,21



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu alana ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 24.02.2023 tarihinde onaylanan “Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (me) mahallesi 26080 ada 28 parsel içerisinde yer alan 0.22 ha alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu” kapsamında yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve jeoteknik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında yerleşime uygunluk açısından 1 kategoride (Ö.A-5.1) değerlendirilmiştir.

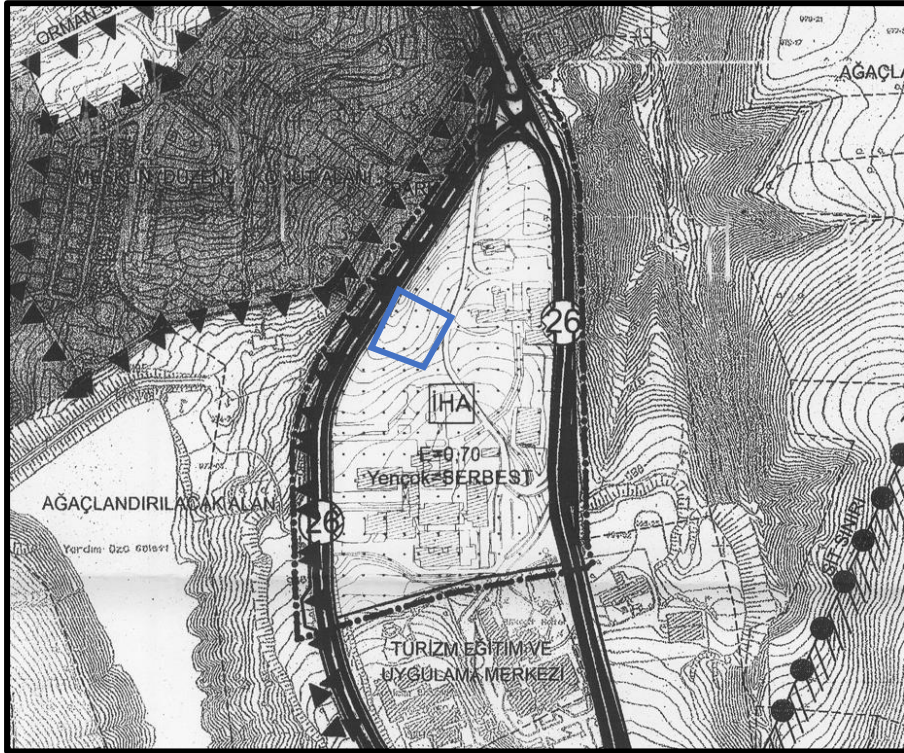
1.Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Önlemleri Alan 5.1 (ÖA - 5.1): Önlem Alınabilecek Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında "Tg" simgesiyle gösterilen Pliyosen yaşlı Gölbaşı Formasyonuna ait, Chen_1975'e göre Şişme Derecesi "**Düşük-Orta-Yüksek-**" aralılarında olduğu, Terzaghi ve Peck (1948)'göre SPT-N değerine göre ince daneli zeminlerin kıvamı "**çok katı-sert ve Orta Sıkı**" olarak tanımlanan, Oturma miktarları oturma miktarları tekil ve radye temeller için kabul edilebilir sınırlar üzerinde olan, çakıllı, kumlu, siltli, killi birimlerin yer aldığı eğimin %0-10 arasında olduğu alanlarda, gözlenen zemin seviyelerinin düşey ve yanal yönde litolojik ve jeoteknik yönden farklılıklar göstermesi nedeniyle bu alanda yer yer farklı oturma, şişme, taşıma gücü gibi mühendislik problemlerinin meydana gelebileceği düşünüldüğünden Ö.A.-5.1 olarak değerlendirilmiştir. 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Ö.A-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

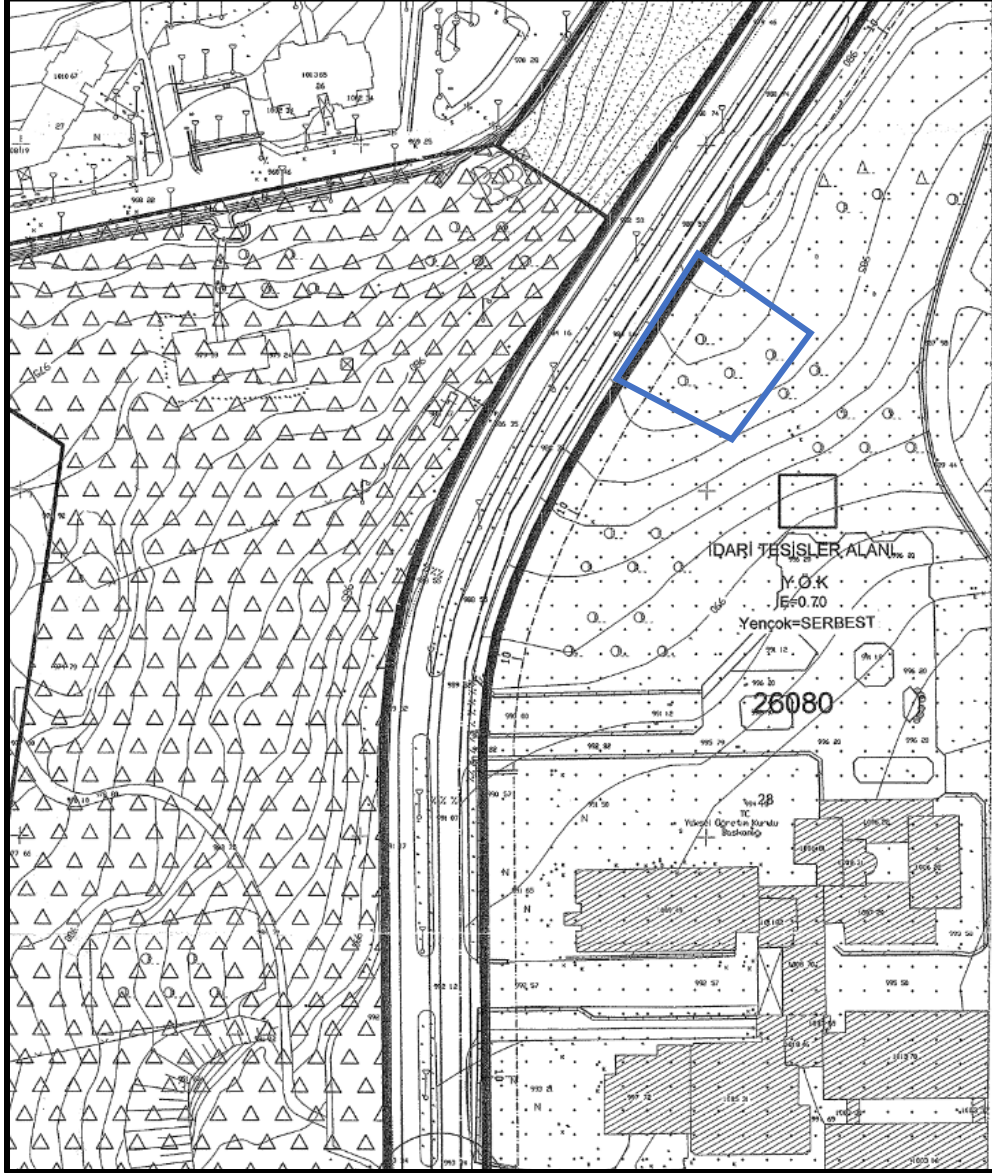
Planlama alanının mevcut Nazım İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2015 tarih ve 1900 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli "Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu Mahallesi 26080 ada 28 parsele ait Nazım İmar Planı Değişikliği" kapsamında söz konusu alan "İdari Hizmet Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır.



Şekil 5. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

Planlama alanının mevcut Uygulama İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2015 tarih ve 1900 sayılı kararıyla onaylanan, 1/1000 ölçekli " Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu Mahallesi 26080 ada 28 parseli ait Uygulama İmar Planı Değişikliği " kapsamında "İdari Tesis Alanı (Y.Ö.K)" kullanımında yer almaktadır.



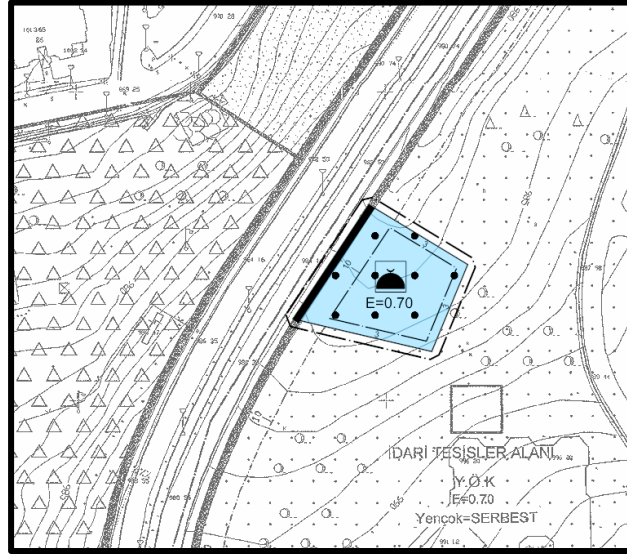
Şekil 6. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama değişikliğine konu alan ve çevresinde “Konut Alanı”, “Ağaçlandırılacak Alanı”, “Üniversite Alanı” ve “Park Alanı” yer almaktadır. Kuzeyinde 26 metre Taşıt Yolundan cephe almaktadır.

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan kararları üretilirken, çevre yapılaşma ve alan kullanım kararları dikkate alınmıştır. Plan konusu taşınmazın ulaşım bağlantıları değerlendirilmiş ve aynı kullanımda yakın çevrede yer alan diğer donatı alanları ile kurum ve konut alanlarındaki nüfus artışı da göz önünde bulundurularak bölgede cami alanı ihtiyacı olduğuna yönelik talep ve tespitlerden bahisle plan kararı getirilmiştir.

Plan değişikliğine konu 26080 ada 28 parsel bütünü meri imar planında “İdari Hizmet Alanı” fonksiyonunda olduğu ve büyüklüğünün yaklaşık 102.099,31 m² olduğu görülmektedir. Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan bu alan hâlihazırda kullanımı aynı zamanda tahsisli oldu Yüksek Öğretim Kurulu Başkanlığına ait kurum binası yer almaktadır. Plan değişikliğine konu bu alan içerisinde kullanıcı kurumun talebi doğrultusunda inceleme yapılmış ve yakın çevresindeki yoğunluğu karşılayacak ibadethane yetersizliği değerlendirilmiştir. Bu kapsamda 26080 ada 28 parsel içerisinde bir kısım alanda “Cami Alanı” için plan değişikliği hazırlanmıştır. Meri imar planında “İdari Hizmet Alanı” olan alan içerisinde 1.562,21 m² büyüklüğünde Emsal 0.70 yapılaşma koşullarında “Cami Alanı” plan kararı getirilmiştir. Cami Alanı’nın 26 metre genişliğinde taşıt yolundan cephe alması ve yoldan cephe alan kısım için 10 metre diğer cephelerden 3 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Cami alanı içerisinde yapılacak ibadethane yapısının yüksekliği ise Diyanet İşleri Başkanlığı tarafından uygun görülecek avan projeye göre belirlenecektir.



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

Meri Plan			Öneri		
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)
İdari Hizmet Alanı	-	1.562,21	Cami Alanı	0.70	1.562,21
Toplam		1.562,21	Toplam		1.562,21

Sonuç olarak, öneri plan değişikliği teklifi ile 1.562,21 m² yüzölçümünde “Cami Alanı E:0.70” imar planı kararları getirilmiştir.