



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Ankara İli, Akyurt İlçesi,
Beyazıt, Yıldırım ve Atatürk Mahalleleri
Sınırları Dâhilinde Bulunan 19,26 Hektar
Büyüklüğündeki Riskli Alanın 0.1 Hektarlık Kısmı



İçindekiler

1.PLANLAMAMANIN AMACI.....	3
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
3.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.PLANLAMA ALANININ JEOLojİK ETÜT DURUMU	7
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	14
5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	14
5.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	15
5.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	16
5.4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	17
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	18
Şekil 1 Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 2 Planlama Alanı Genel Konumu	4
Şekil 3 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu.....	5
Şekil 4 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	6
Şekil 5 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	12
Şekil 6: Planlama Alanı Jeoloji Onay Durumu.....	13
Şekil 7 1/100.000 Ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı	14
Şekil 8 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı	15
Şekil 9:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	16
Şekil 10 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	17
Şekil 11 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı.....	19

1.PLANLAMAMANIN AMACI

Planlama Alanı 04.03.2020 tarih ve 31058 sayı ile Resmi Gazete’de yayımlanan ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2’nci maddesi kapsamında 03.03.2020 tarih ve 2206 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararınca Riskli Alan ilan edilen Ankara ili, Akyurt ilçesi, Beyazıt, Yıldırım ve Atatürk Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 19,26 ha büyüklüğündeki riskli alanın içerisinde yer alan 0.1 hektarlık alanın imar planı plan açıklamalarını içermektedir.

Şekil 1 Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü¹

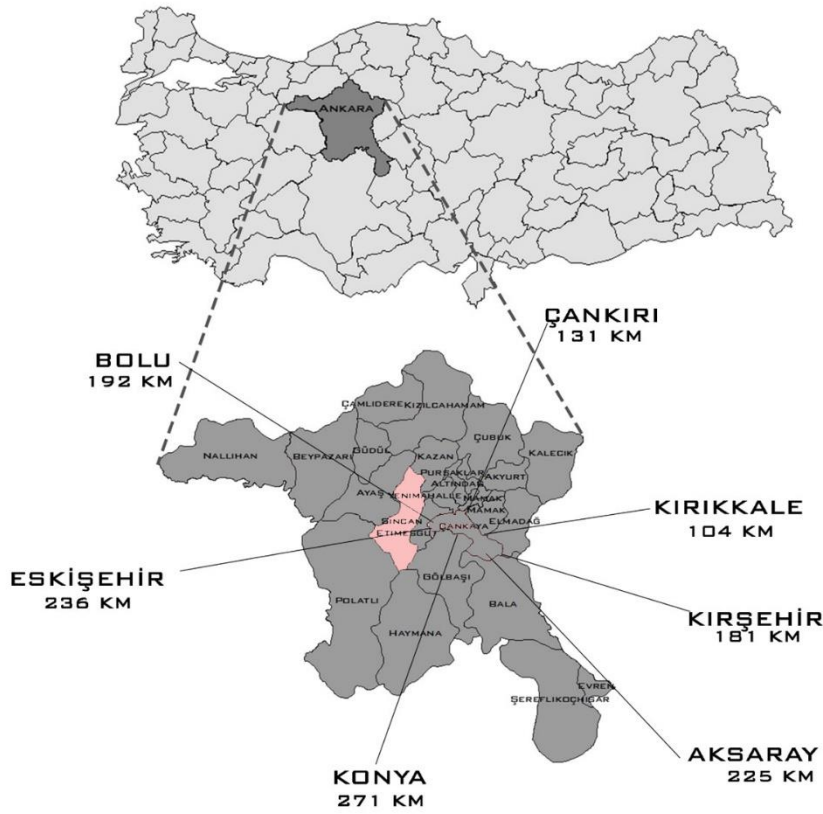


¹ Google Earth Uydu Görüntüsü,2022

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Ankara, İç Anadolu'nun kuzeyinde, coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda yer almakta olup 24 ilçeye sahiptir. 25.632 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçümü bakımından en büyük üçüncü ilidir. Ankara ili 25.632 km² yüzölçümü ile 783.562 km²'lik ülke topraklarının %3,1'ini oluşturmaktadır. Ankara'nın batıda Eskişehir'e, doğuda Kırıkkale, Kırşehir ve Aksaray'a, kuzeyde Bolu ve Çankırı'ya, güneyde ise Konya'ya sınırı bulunmaktadır. Komşu illerden Eskişehir'e 236 km, Bolu'ya 192 km, Çankırı'ya 131 km, Kırıkkale'ye 104 km, Kırşehir'e 181 km, Aksaray'a 225 km, Konya'ya 271 km mesafe uzaklıktadır.

Şekil 2 Planlama Alanı Genel Konumu²



² GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2022

Şekil 3 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu³

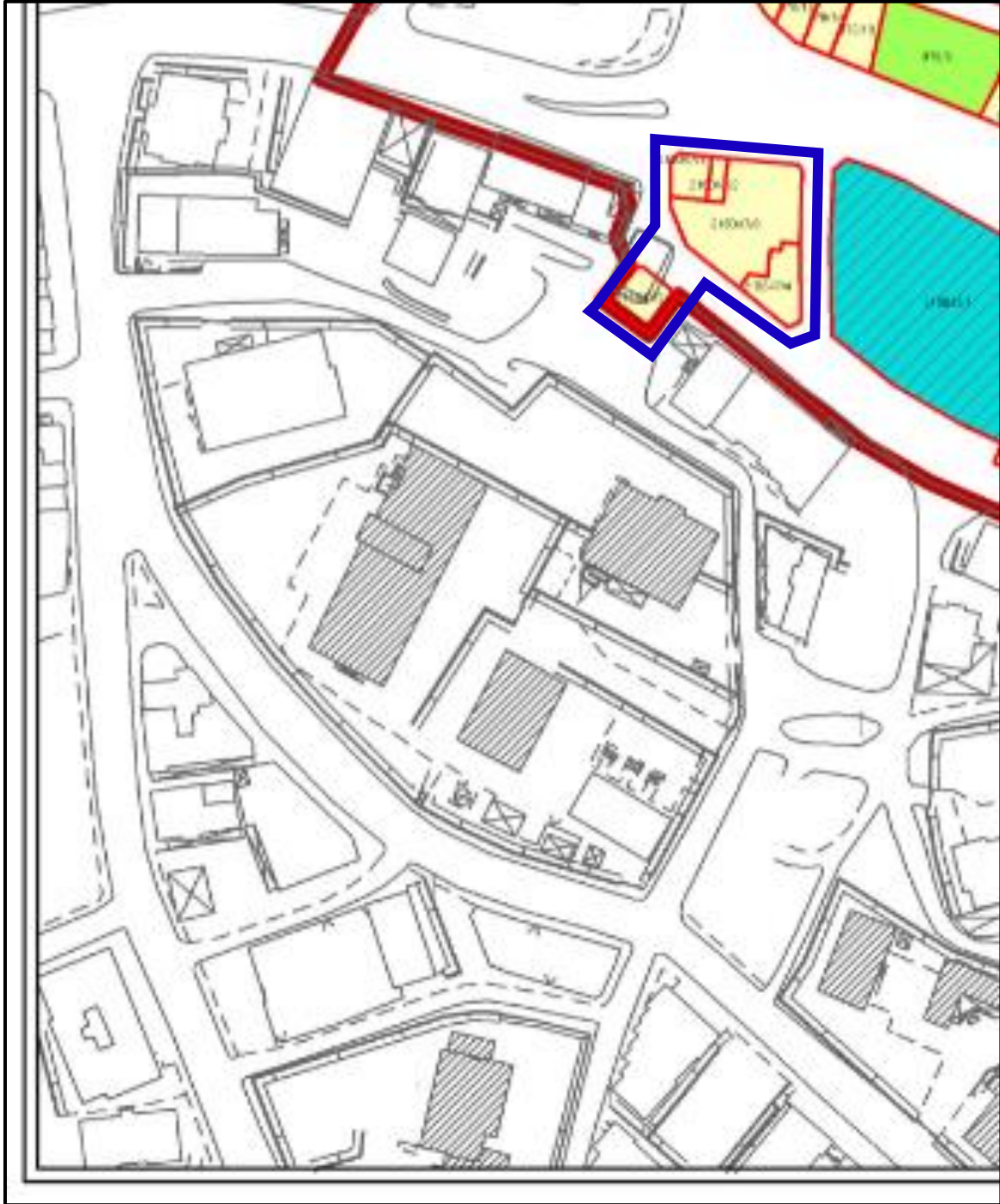


³ Google Earth Uydu Görüntüsü, 2021

3.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Ankara İli, Akyurt İlçesi, Yıldırım Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 215041 ada 2 nolu parsel, 215047 ada 1,2,3 ve 4 nolu parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı içerisinde kalan parsellerin tamamı şahıs mülkiyetinde kalmaktadır.

Şekil 4 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



4.PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Mikrobölgeleme etüt çalışmasına konu olan **‘Ankara ili, Akyurt ilçesi sınırları içerisinde yer alan 1/5000 ölçekli H30D12A, H30D12B, H30D13A, H30D12D, H30D12C, H30D13D pafta ile 1/1000 ölçekli 40 adet paftada sınırları belirtilen yaklaşık 887 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu’** kapsamında sondaj çalışmaları, arazi deneyleri, jeofizik çalışmalar ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmıştır.Tüm bu çalışmalar neticesinde çalışılan alanın;

- ✓ Jeolojik,
- ✓ Morfolojik,
- ✓ Litolojik,
- ✓ Mühendislik,
- ✓ Jeoteknik,
- ✓ Hidrolojeolojik,
- ✓ Doğal Afet Tehlikesi (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını vb.)

Özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.

İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisini; kalınlığı 0.50-4.50 metre, inceleme alanının kuzeyinde lokal bir alanda 6.00-8.00 metreler arasında değişen **Yapay dolgu**, Kuvaterner yaşlı **Alüvyon**, Miyosen yaşlı **Kumartaş Formasyonu**, Triyas yaşlı **Karakaya Kompleksi** oluşturmaktadır.

İnceleme alanında topoğrafik eğim %0-10, %10-20, %20-30, %30-40, %40-50, %50-60 olarak kategorilere ayrılmıştır.

Alüvyona ait zemin ortamların; SPT değerlerine göre çok yumuşak-yumuşak-orta katı-katı-çok katı-sert özellikte, yapılan elek analizi değerlerine göre az kumlu, siltli, ince çakıllı, ince dane boyutlu kil zemin sınıfına girdiği belirlenmiştir. Genelde **yarı sert (sıkı) – sert kıvamlılıkta, orta plastisiteli silt ve kil – yüksek plastisiteli silt kil- çok yüksek plastisiteli kil, yüksek sıkışabilir, plastik** özelliktedir. Şişme derecesi; şişme yüzdesine ve şişme basınç değerlerine bağlı olarak **“düşük-orta”**, likit limit değerlerine göre **“yüksek - çok yüksek”** olarak belirlenmiştir. Oturma, kabul edilebilir değerler içerisindedir.

Kumartaş Formasyonuna ait zemin ortamların; Spt değerlerine göre **çok yumuşak – yumuşak – orta katı – katı – çok katı – sert özellikte**, yapılan elek analizi değerlerine göre **az kumlu, siltli, ince çakıllı, ince dane boyutlu kil** zemin sınıfına girdiği belirlenmiştir. Genelde **yarı sert (yarı sert (sıkı) – sert – yarı katı (çok sert) kıvamlı, düşük plastisiteli siltli kil, orta sıkışabilir, plastik** özelliktedir. Şişme derecesi şişme yüzdesine ve şişme basınç değerlerine bağlı olarak **“düşük-orta”**, likit limit değerlerine göre **“orta-yüksek”** olarak belirlenmiştir. Oturma, kabul edilebilir değerler içerisindedir.

Karakaya Kompleksine ait kaya ortamların;RQD değerlerine göre **çok kötü – kötü – orta – iyi kaliteli**, ayrışma derecesine **çok fazla – orta – az derecede ayrışmış – taze ayrışmamış** kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre **çok düşük - düşük – orta – yüksek dayanımlı** ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre **düşük – orta dayanımlı** kaya sınıfına girmektedir.

İnceleme alanında mevcut durum itibari ile akma, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. İnceleme alanı için yapılan şev stabilite analizlerinde güvenlik faktörü depremli durumda $G_s = 1.445 - 7.013$, depremsiz durumda $G_s = 1.815 - 13.011$ olarak bulunmuş olup, inceleme alanında mevcut durum itibariyle stabilite problemleri beklenmemektedir. Ancak yapılacak kazılarda stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. İnceleme alanında mevcut durum itibari ile büyük ölçekte kaya düşmesi gözlenmemiştir, ancak yer yer, küçük ölçekte kaya parçalarının yuvarlanma veya serbest düşme sonucu, bulunduğu ortamdan ayrılarak düşey bir şev boyunca yer değiştirdiği gözlenmiştir. İnceleme alanında eğim değerlerinin yüksek olduğu bu alanlarda (lokal alanlarda %60'lara kadar ulaşmaktadır) kaya ortamların çok kırıklı çatlaklı yapıya sahip olması nedeniyle mevsimsel veya sızıntı suların etkisiyle şevden ayrılan kaya parçalarının kaya riski oluşturabileceği ve yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde de kama tipi kaymalar ve serbest düşme şeklinde stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı öngörülmektedir.

Yapılan arazi çalışmaları ve jeoteknik değerlendirmeler sonucu inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 3. kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk alan dağılımı Görüntü 14.1'de, sınırları ölçeksiz olarak Görüntü 14.2'de, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftaları ise Ek.15'te sunulmuştur.

Önemli Alan 2.3 (ÖA – 2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

Önemli Alanlar 2.1 (ÖA – 2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Önemli Alan 5.1 (ÖA – 5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

1. Önemli Alan 2.3 (ÖA – 2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

Jeolojik olarak Karakaya kompleksine ait kumtaşı, sittaşı, kireçtaşı birimlerin yer aldığı ve topoğrafik eğimin %0-60 arasında değişim gösterdiği alanlardır. Karakaya kompleksine ait birimlerde 5.25 – 14.20 metreler arasında yer altı suyu rastlanmıştır. İnceleme alanında mevcut durum itibari ile heyelan ve büyük ölçekte kaya parçalarının yuvarlanma veya serbest düşme sonucu, bulunduğu ortamdan ayrılarak düşey bir şev boyunca yer değiştirdiği gözlenmiştir. İnceleme alanında eğim değerlerinin yüksek olduğu bu alanlarda (lokal alanlarda %60'lara kadar ulaşmaktadır) kaya ortamların çok kırıklı çatlaklı yapıya sahip olması nedeniyle mevsimsel veya sızıntı suların etkisiyle şevden ayrılan kaya parçalarının kaya düşme riski oluşturabileceği ve yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde de kama tipi kaymalar ve serbest düşme şeklinde stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı öngörülmektedir.

Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar “**ÖA – 2.3**” olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanının kuzeyinde lokal bir alanda kalınlığı 6.00 – 8.00 metreler arasında değişen hafriyat atıklarından oluşan yapay dolgu tabakası, altında Alüvyona ait kil ve

Karakaya kompleksine ait silttaşı biriminin gözlemlendiği, eğimin %0 – 10 arasında değişim gösterdiği alanlardır. Dolgu tabakası taşıyıcı zemin niteliğinde değildir.

- Yapılaşma öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir.
- Dolgu birimler taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından hafredilmeli veya yap yükleri dolgu birim altındaki birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine taşıtılmalıdır.
- Statik projeye esas zemin ve temel etütlerinde; yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi bozacak etkenler belirlenip, gerekli önlemler alınmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde yamaç stabilitesini arttırmak için eğimin düşürülmesine yönelik şev yatırma, kademelendirme vb. önlemler alınmalıdır.
- Kazı şevleri, açıkta bırakılmamalı ve uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı taşkın tehlikesi için DSİ ve ilgili Kurumlardan görüş alınarak planlamaya gidilmelidir.
- Bu alanlar kaya birimlerden oluştuğundan yapılacak kazılarda kaya birimlerin çatlak – kırık sistemine bağlı olarak, kaya kayması, kaya devrilmesi, serbest düşme vb. kütle hareketleri gelişebileceğinden, kazı esnasında ve sonrasında gerekli önlemler planlama yapılmadan önce mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanında yapılaşma esnasında oluşturulacak parseller belli bir plan – proje dahilinde yapılarak mevcut stabil yapı bozulmamalıdır.
- Binadaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik, jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtılmalı, mümkün olmadığı durumlarda gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları, statik projeye esas zemin ve temel etüt raporlarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak probleme göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü taşkın tehlikesi, stabilite ve mühendislik sorunlarına yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlere ait kaya birimlerin ayrışmamış sağlam birimlerine, jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı ve/veya taşıtılmalıdır.

Bu alanlar, rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar “ÖA – 2.3” simgesiyle gösterilmiştir.

2. Önemli Alanlar – 5.1 (ÖA – 5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Bu alanlar; inceleme alanının jeolojisini alüvyona ait çok yumuşak – yumuşak – orta katı – katı – çok katı – sert özellikteki kil, killi çakıl, çakıl birimlerin, Kumartaş Formasyonuna ait çok yumuşak – yumuşak - orta katı – katı - çok katı – sert özellikteki kil, lokal alanda gevşek – orta sıkı kum birimin oluşturduğu ve topoğrafik eğimin %0 – 10 arasında olduğu alanlardır. İnceleme alanında Alüvyon ve Kumartaş Formasyonuna ait birimlerde 1.80 – 10.85 metreler arasında yer altı suyuna rastlanmıştır.

Alüvyona ve Kumartaş Formasyonuna ait birimlerde şişme, münferit temeller altında oturma riski beklenmektedir. Ayrıca zeminin killi, kumlu çakıl seviyelerden oluşmasından dolayı farklı ve ani oturma gibi mühendislik sorunlarıyla karşılaşılabilmesi kanaatine varılmıştır. Muhtemel oturma ve şişme sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından dolayı bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda **“ÖA – 5.1”** simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Dolgu birimler taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından hafredilmeli veya yapı yükleri dolgu birim altındaki birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine taşıtılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında şişme, oturma, (farklı ve ani oturma) taşıma gücü gibi zemin parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, belirlenen mühendislik problemlerine karşı alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Zemin etüt çalışmalarında sıvılaşmaya yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılmalı, elde edilecek sonuçlara göre gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesine yönelik güncel DSİ görüşü alınıp, bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yüzey ve yer altı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş, istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Binadaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik, jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtılmalı, mümkün olmadığı durumlarda gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları, statik projeye esas zemin ve temel etüt raporlarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak probleme göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yapı temelleri jeoloji birimlerin mühendislik problemleri olmadığı düşünülen kesimlerine oturtulmalı ve/veya taşıtılmalıdır.

3. Önlemleri Alan 2.1. (ÖA – 2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu

Alanlar

Jeolojik olarak Kumartaş Formasyonuna ait ayrıışmış kumtaşı, kıltaşı-marn ve çakıltaşı birimlerin yer aldığı topoğrafik eğimin %10 – 50 arasında değişim gösterdiği alanlardır.

Kumartaş Formasyonuna ait birimlerde 2.40 – 19.60 metreler arasında yer altı suyuyla rastlanmıştır. İnceleme alanında mevcut durum itibari ile heyelan vb. kütle hareketi gözlenmemiştir, ancak inceleme alanının eğimi, yer altı suyu durumu ve jeolojik birimlerin değişkenliği dikkate alındığında, yapılacak kontrolsüz kazılarda stabilite sorunlarıyla karşılaşabileceği öngörülmektedir.

Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar “ÖA – 2.1” olarak değerlendirilmiştir.

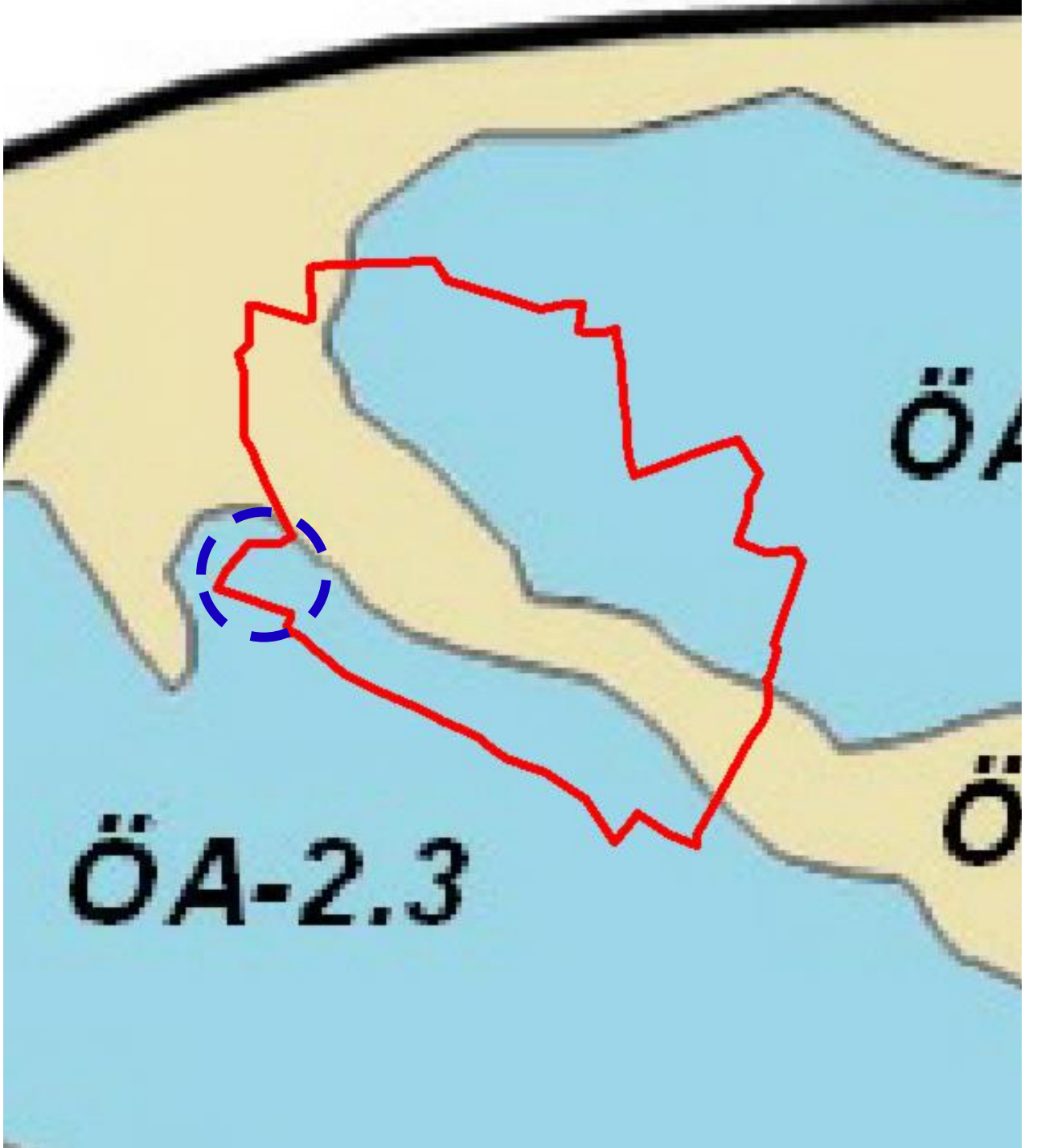
Bu alanlarda;

- Dolgu birimler taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından hafredilmeli veya yapı yükleri dolgu birim altındaki birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır.
- Statik projeye esas zemin ve temel etütlerinde; yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi bozacak etkenler belirlenmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde yamaç stabilitesini arttırmak için eğimin düşürülmesine yönelik şev yatırma, kademelendirme vb. önlemler alınmalıdır.
- Kazı şevleri, açıkta bırakılmamalı ve uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yer altı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı taşkın tehlikesi DSİ ve ilgili Kurumlardan görüş alınarak planlamaya gidilmelidir.
- Bu alanlar kaya birimlerden oluştuğundan yapılacak kazılarda kaya birimlerin çatlak – kırık sistemine bağlı olarak, kaya kayması, kaya devrilmesi, serbest düşme vb. kütle hareketleri gelişebileceğinden, kazı esnasında ve sonrasında gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanında yapılaşma esnasında oluşturulacak parseller belli bir plan – proje dahilinde yapılarak mevcut stabil yapı bozulmamalıdır.
- Binadaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik, jeoteknik özellikteki seviyelere taşıttırılmalı, mümkün olmadığı durumlarda gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları, statik projeye esas zemin ve temel etüt raporlarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü taşkın tehlikesi, stabilite ve mühendislik sorunlarına yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

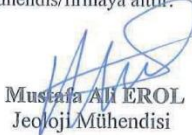
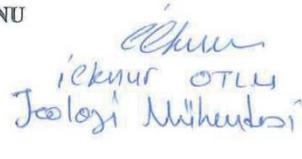
- Yapı temelleri jeolojik birimlere ait kaya birimlerin ayrışmamış sağlam birimlerine, jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı ve/veya taşıtılmalıdır.

Bu alanlar, rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında **“ÖA – 2.1”** simgesiyle gösterilmiştir.

Şekil 5 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



Şekil 6: Planlama Alanı Jeoloji Onay Durumu

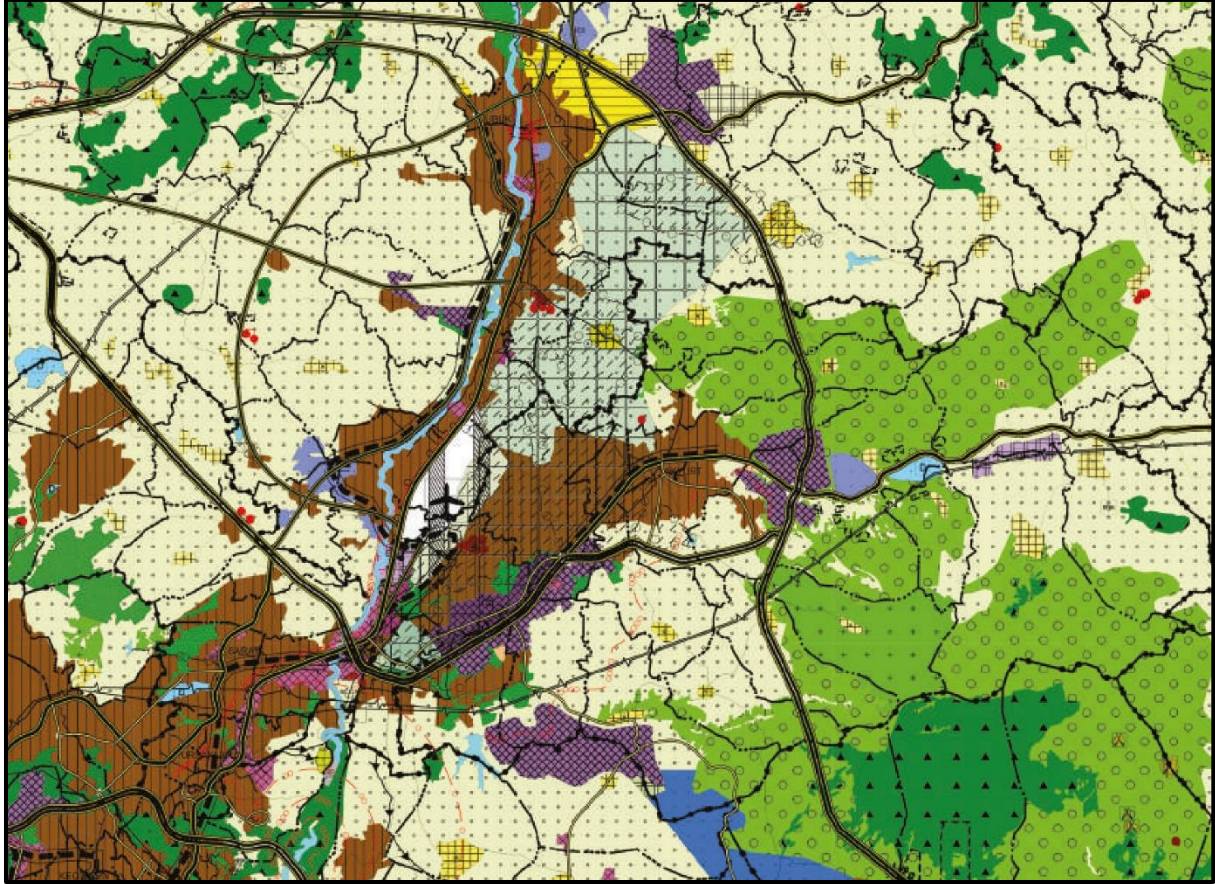
İL	ANKARA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.			
İLÇE	AKYURT				
KÖY/MAH.	-				
PAFTA	40 Adet 1/1000 lik ve H30-d-12-a,H30-d-12-b,H30-d-12-c,H30-d-12-d,H30-d-13-a,H30-d-13-d 1/5000 lik Paftalar				
ADA					
PARSEL		 Mustafa Ali EROL Jeoloji Mühendisi	 Esra Ezgi BAKSI Jeofizik Y.Mühendisi		
		 Erhan ÖZER Jeofizik Mühendisi	 Neslihan ASLAN Jeoloji Y. Mühendisi		
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU					
 Havva EROL Jeoloji Mühendisi				 Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi	 İsmail OTLU Jeoloji Mühendisi
 Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi				 Emine SIVAS Jeoloji Yüksek Müh.	
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.					
15/05/2020  Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı V.		15/05/2020  Hacı Abdullah UÇAN Genel Müdür Yardımcısı			
ONAY					
15/05/2020  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür					

5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanan, 1/100.000 ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planında söz konusu alan "Meskûn (Yerleşik) ve Planlı Alanlar" fonksiyonunda kalmaktayken Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2020 tarihinde iptal edilmiştir. 1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planı'nın imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı gerekçesi ile iptal edilmiştir.

Şekil 7 1/100.000 Ölçekli 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı

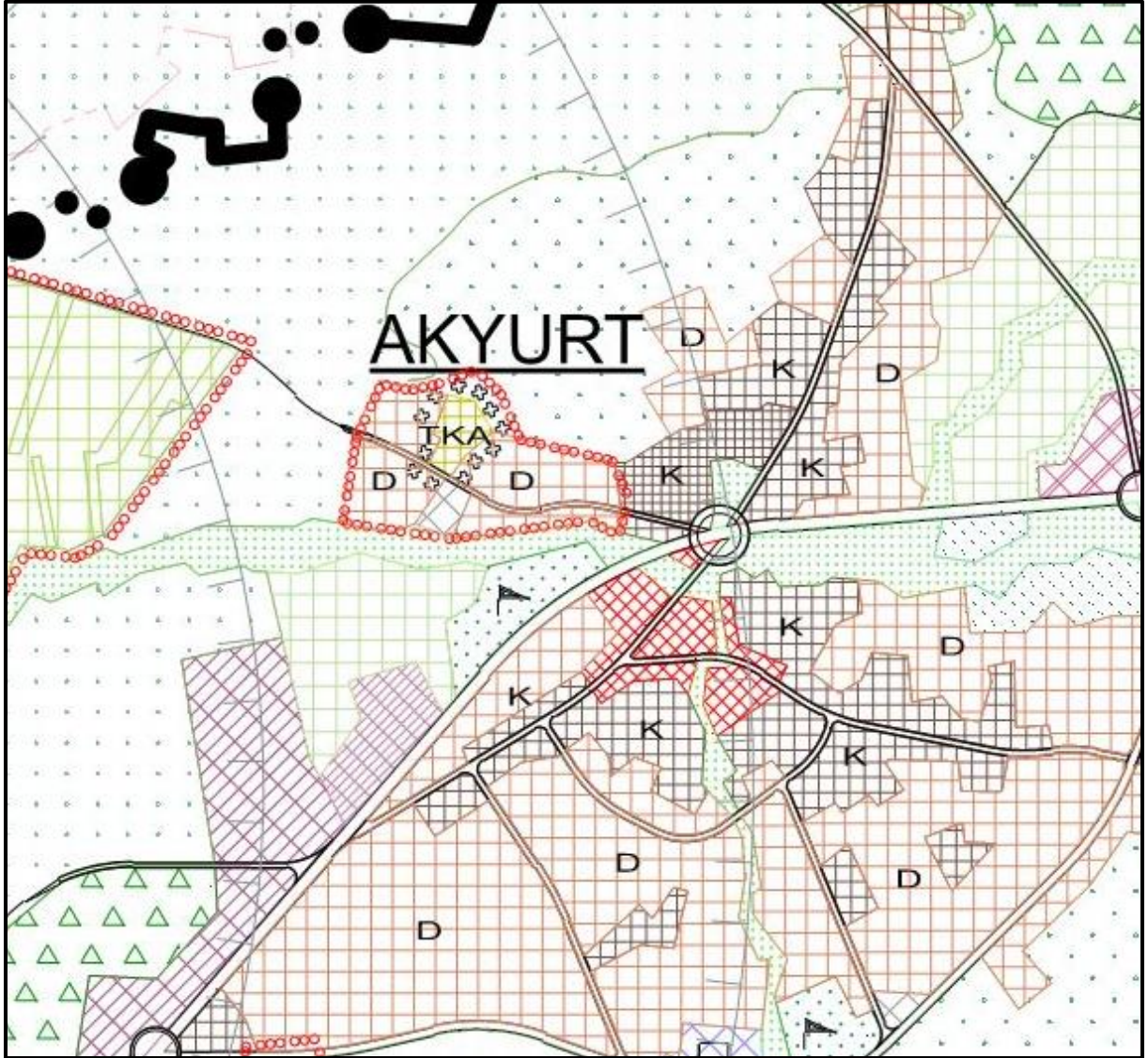


5.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve 15.08.2007 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında bahse konu alan 'Planlı Yapılaşması Tamamlanmış Meskûn Konut Alanı ve Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı' olarak belirtilmiştir. Akyurt ilçesinin de içerisinde olduğu Kuzey Planlama Bölgesi için aşağıda belirtildiği şekilde plan kararı getirilmiştir.

Kuzey Planlama Bölgesi: Esenboğa-Çankırı Yolunu omurga olarak alan Çubuk Havzası olarak nitelenen Altındağ, Keçiören, Çubuk ve Akyurt ilçeleri ile bu alanlar içinde kurulmuş ilk kademe belediyelerinin oluşturduğu alandır. Bu bölge, önemli tarım topraklarının ve su toplama havzasının bulunduğu, ancak kentsel gelişme eğilimlerinin ve sanayileşme potansiyelinin doğal ve çevresel değerlere zarar verebilecek şekilde gelişmekte olduğu nitelikleriyle ön plana çıkmaktadır. Çubuk Havzası içinde yapılacak bir planlama çalışmasının bu sorunları aşacak bir dengeyi kurması beklenmektedir.

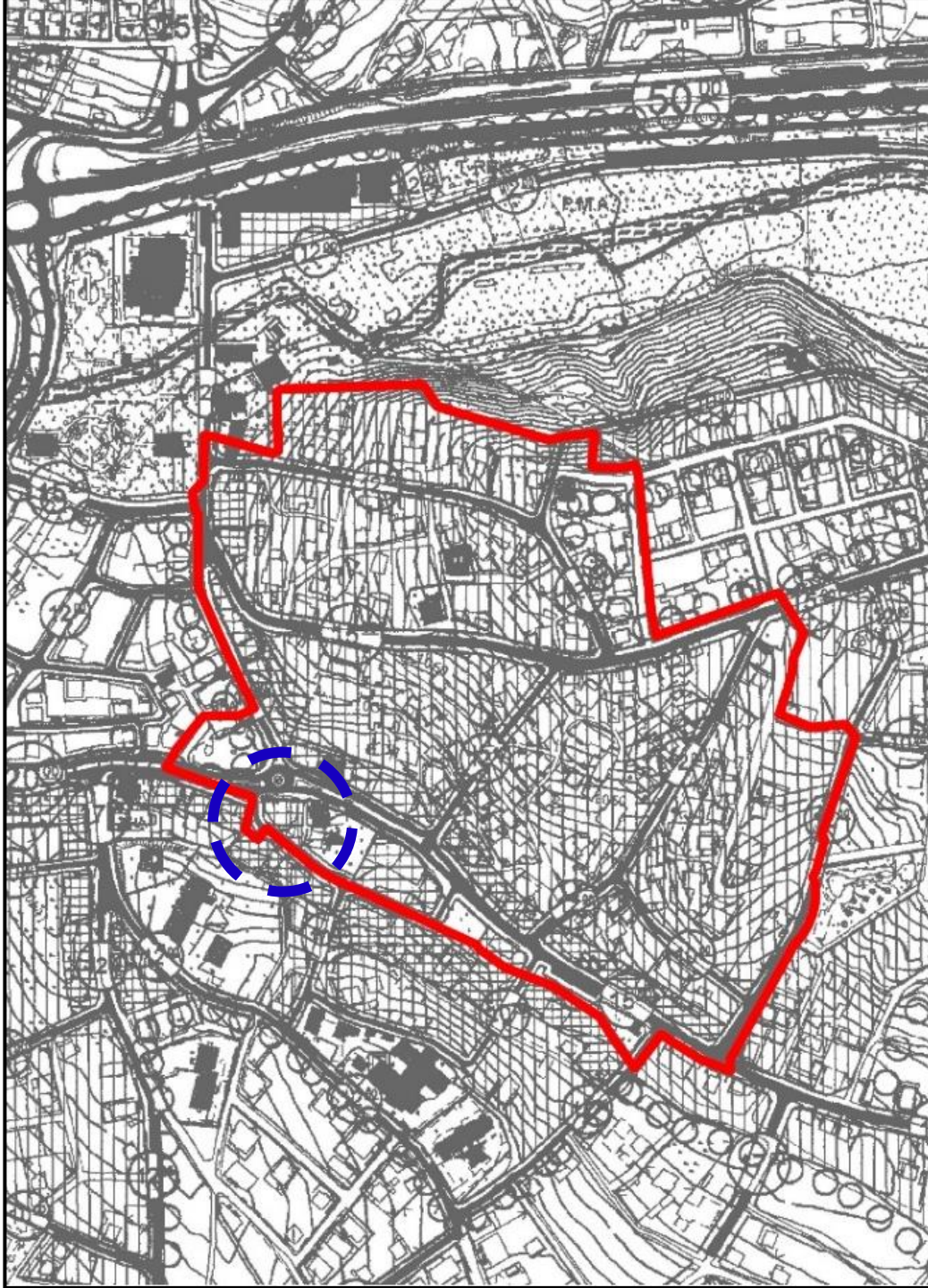
Şekil 8 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı



5.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Akyurt ilçe merkezini kapsayan 1/5000 Ölçekli Beyazıt-Atatürk-Yıldırım Mahalleleri (Akyurt-Ankara) Revizyon Nazım İmar Planı, Ankara Büyükşehir Belediyesinin 17.06.2011 tarih ve 1805 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Proje alanını içeren bölge bu planda “Ticaret” alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 9:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



5.4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Kentsel dönüşüm alanının da içinde bulunduğu merkez yerleşimine ait ilk imar planı 1991 yılında İller Bankası'na yapılmıştır. Daha sonra Akyurt Belediye Meclisinin 06.06.1996 tarih ve 8 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Kentsel dönüşüm alanını kapsayan yürürlükteki uygulama imar planı ise Akyurt Belediye Meclisinin 03.06.2011 tarih ve 78 sayılı kararı ile uygun görülüp Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2011 tarih ve 1805 sayılı kararı ile onaylanan 'Beyazıt-Yıldırım-Atatürk Mahalleleri Revizyon İmar Planı'dır. Buna göre proje sınırlarını oluşturan alan için bu planda getirilen plan kararları aşağıda verilmiştir.

- Konut Alanı; Ayrık Nizam, Taks:0,40, Kaks:1,60, Kat Adeti:4, ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m olarak belirlenmiştir.
- Ticaret Alanı; Bitişik Nizam, Kat Adeti: 4 ve 5 olarak belirlenmiştir.
- Belediye Hizmet Alanı; Ayrık Nizam, Kat Adeti: Serbest, Emsal: 1.00, ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 5 m olarak belirlenmiştir.
- Dini Tesis Alanı; Ayrık Nizam, Kat Adeti: Serbest, Emsal: 0,50 ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 5 m olarak belirlenmiştir.

Ayrıca kadastral desen ile imar planının uyuşmadığı ve uygulama gerektiği görülmektedir.

Şekil 10 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Ankara İli, Akyurt İlçesi, Beyazıt, Yıldırım ve Atatürk Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 19,26 hektarlık alan 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesi uyarınca 04 Mart 202 tarihli ve 2206 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile "Riskli Alan" olarak ilan edilmiştir.

Söz konusu planlama alanı Danıştay 6.Daire'nin 2020/6955 esasına kayden Cumhurbaşkanlığı ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada E.2020/6955 K.2021/11653 sayılı kararı ile "03/03/2020" tarihli, 2206 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'nın iptaline karar verilmiş olup imar planları tarafımıza iade edilmiştir.

Danıştay 6.Dairenin E.2020/6955 K.2021/11653 sayılı kararına karşı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından temyiz yoluna gidilmiş olup, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 28/03/2022 tarihli E.2022/51-K.2022/997 sayılı kararı ile temyize konu karar bozularak "davanın reddi"ne KESİN olarak karar verilmiştir.

Söz konusu imar planı değişikliği teklifi yukarıda belirtilen süreç doğrultusunda tekrardan incelenmiş olup 19,26 hektarlık Riskli Alan sınırları dahilindeki 215041 ada 2 nolu parsel, 215047 ada 1,2,3 ve 4 nolu parselleri kapsamaktadır.

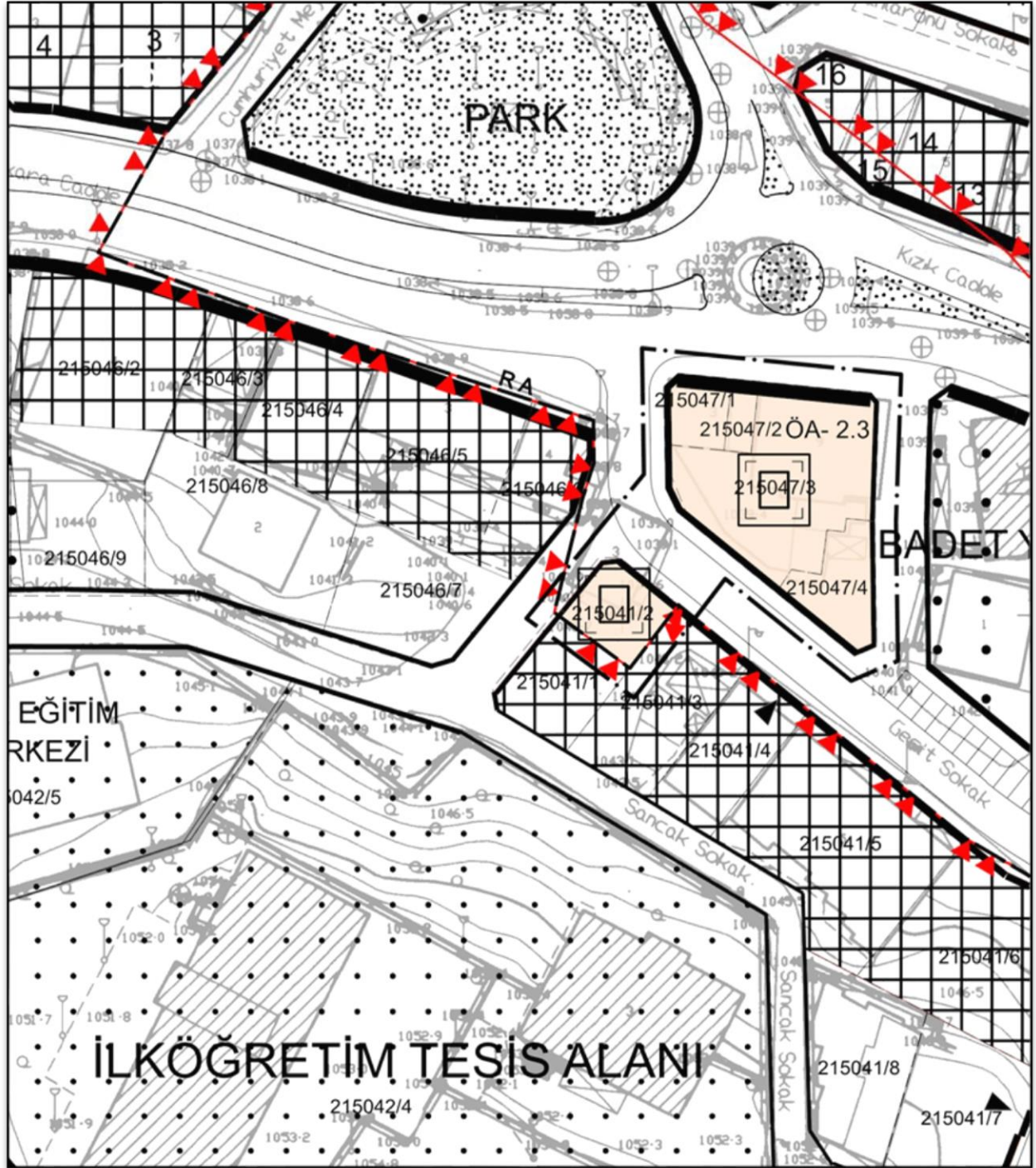
Plan değişikliğine konu olan parseller Mer'i imar planında "Ticaret Alanı" kullanımında kalmakta olup kentsel dönüşüm proje kurgusunun bütüncüllüğü korumak için "Meydan Alanı" olarak planlanmıştır.

Planlama alanında "Meydan Alanı" fonksiyonları belirlenmiştir. Toplam planlama alanı büyüklüğü 994.64 m² olup alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Dağılım Karşılaştırma Tablosu

FONKSİYON	MERİ PLAN		TEKLİF PLAN	
	ALAN	ORAN(%)	ALAN	ORAN(%)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
TİCARET ALANI	994.64	100	*	*
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR				
MEYDAN	*	*	994.64	100
TOPLAM	994.64	100.00	994.64	100.00

Şekil 11 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı





GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.

**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR**