



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

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ AKPINAR MAHALLESİ 28025/2, 28026/2,
27997/3, 27997/4, 27997/5, 27997/6, 27997/7 VE 27997/8
(ESKİ 28025/1, 28026/1, 27997/1 VE 27997/2) NUMARALI PARSELLER
REZERV YAPI ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2023



ATN İMAR

İNSAAT HARİTA PROJE TURİZM SAN. TİC. A.Ş.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu 28025/2, 28026/2, 27997/3, 27997/4, 27997/5, 27997/6, 27997/7 ve 27997/8 parsel numaralı taşınmazlar, Ankara İli ankaya İlçesi Akpınar Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Söz konusu parsellerin bulunduğu alanın 200 m. doğusunda Dikmen Caddesi, yaklaşık 500 m. batısında Mevlana Bulvarı, çevresinde ise yapılaşmış imarlı konut alanları bulunmaktadır.

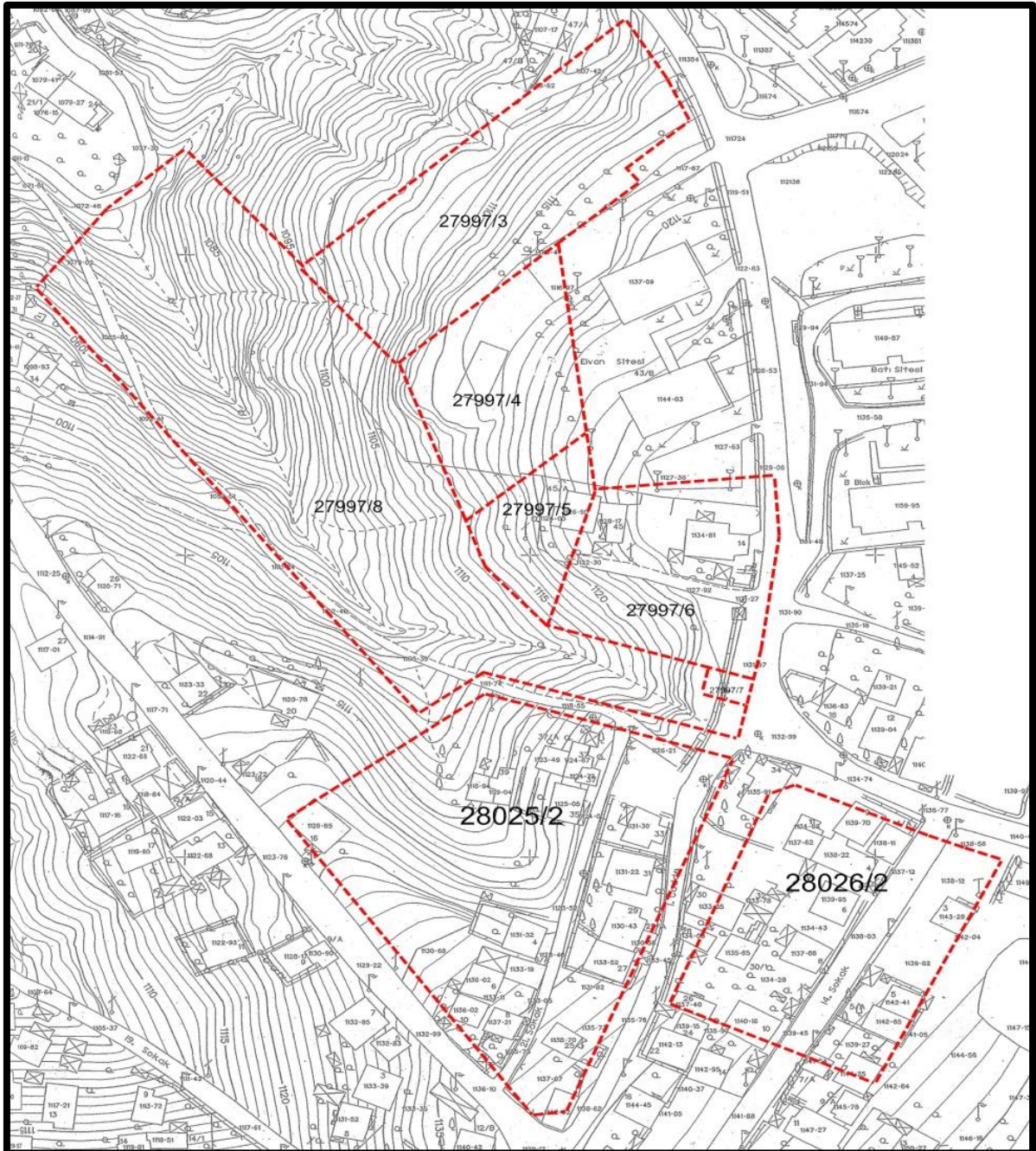
Bölgedeki önemli ulaşım bağlantılarından biri olan Ahmet Yesevi Caddesi planlama alanı içinden geçmektedir.



2. KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU

Ankara İli Çankaya İlçesi Akpınar Mahallesi 28025/1, 28026/1, 27997/1 ve 27997/2 parselleri kapsayan alanda onaylı imar planına göre, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi hükümlerince hazırlanan imar uygulaması 26.03.2020 tarih ve 75090 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmış, 28025/1, 28026/1, 27997/1 ve 27997/2 parsellerin isimleri, İmar uygulaması sonucunda 28025/2, 28026/2, 27997/3, 27997/4, 27997/5, 27997/6, 27997/7 ve 27997/8 olarak değişmiştir.

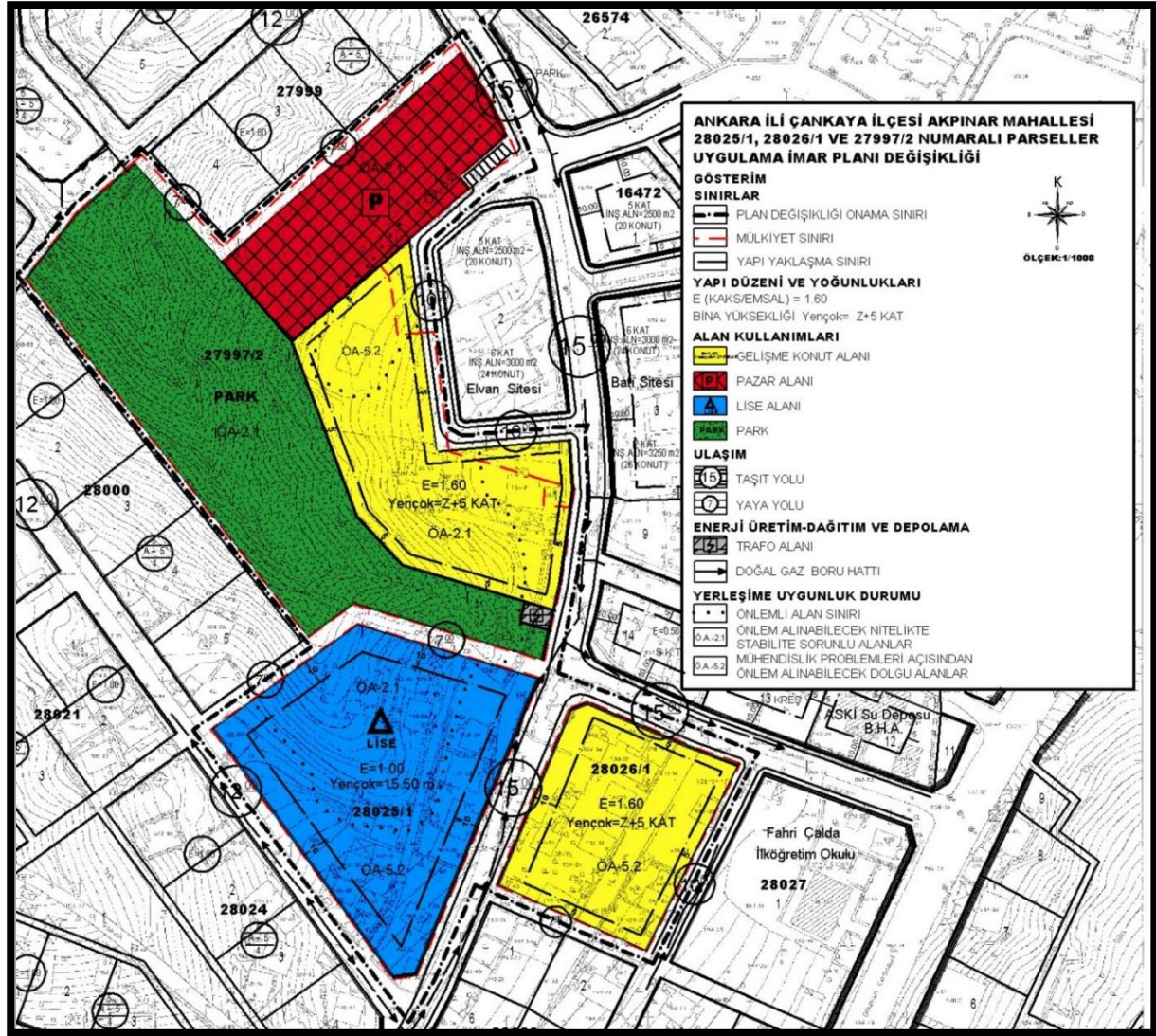
27997/5 parsel numaralı taşınmazın mülkiyeti şahıslarda, 27997/7 parsel numaralı taşınmazın mülkiyeti Çankaya Belediyesindedir. Diğer 28025/2, 28026/2, 27997/3, 27997/4, 27997/6 ve 27997/8 parsel numaralı taşınmazlar ise Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.



3. MEVCUT İMAR DURUMU

Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında; Ankara İli Çankaya İlçesi Akpınar Mahallesi sınırları içinde yer alan 28025/2 parsel "Lise Alanı", 27997/3 parsel "Pazar Alanı", 28026/2, 27997/4, 27997/5, 27997/6 parseller "Gelişme Konut Alanı", 27997/7 parsel "Trafo Alanı", 27997/8 parsel ise "Park" kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu kullanımların yer aldığı bölge Bakanlık Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.



Ankara İli, Çankaya İlçesi, Akpınar Mahallesi, 28025/1, 28026/1 ve 27997/2 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 06.04.2017 tarihinde onaylanmış olup, inceleme alanı Önemli Alan 5.2 ve Önemli Alan-2.1 olmak üzere iki kategoride değerlendirilmiştir.

Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

Bu alanlarda eğim yüzdesi % 0-20 aralığındadır ve 1.00 m ile 16.00 m aralığında değişen, düzensiz, heterojen yapıları dolgu malzeme bulunmaktadır. Dolgu, genel olarak boşluklu, az siltli, killi, parçalı bloklu çakıllardan oluşmaktadır ve yer yer gevşek, yer yer sıkı - çok sıkı özelliktedir. Dolgu düzensiz dağıldığından ve nitelik

olarak çok değişken bir profil gösterdiğinden dolayı bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme,oturma, taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Dolgu Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “Ö.A 5.2” simgesiyle gösterilmiştir.

Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitte Sorunlu Alanlar

Bu alanlar, inceleme alanında jeolojisi Elmadağ Formasyonu ile yüzeyde dolgu birimlerin gözleendiğı ve genel olarak eğim yüzdesinin > % 20 olduğı alanlardır. Yüksek eğimli kesimler stabilite açısından riskli olmakla birlikte, gerçekleşebilecek kütle hareketleri daha düşük eğimli yakın çevreyi de etkileyeceğinden, etkilenme bölgesindeki alanlar da ÖA.2.1 sınırına dahil edilmiştir. Bu alanlarda üst seviyelerde gözlenen dolgu, genel olarak boşluklu, az siltli, killi, parçalı bloklu çakıllardan oluşmaktadır ve yer yer gevşek, yer yer sıkı-çok sıkı özelliktedir. Dolgu düzensiz dağıldığından ve nitelik olarak çok değişken bir profil gösterdiğinden dolayı bu alanlarda ÖA.5.2 kriterlerine de uyulmalıdır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan parsellerin bulunduğı alanın civarında mevcut konut alanları bulunmakta, bu bölgede ve yakın çevresinde ticaret kullanımı yer almamaktadır.

Planlama alanı içerisinden geçen, konut kullanımında olan 28026/2 ve 27997/2 parsel numaralı taşınmazların da cephe aldığı 15 metre genişliğindeki Ahmet Yesevi Caddesi, bölge için önemli bir ulaşım aksı olup, Dikmen Caddesi ile Mevlana Bulvarı arasında yer almaktadır.

Plan dęişikliğine konu parsellere ve civarındaki konut alanlarına hizmet vermek ve ticaret ihtiyacını karşılamak amacıyla onaylı plan hükümlerine;

“15 metrelik Ahmet Yesevi Caddesine cepheli konut alanlarında zemin katlar ticari amaçla kullanılabilir. Ticaret kullanımı toplam emsal kullanımının %20’sini geçemez.” hükmü eklenmiştir.