

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU-1 MAHALLESİ

42203 ADA 2 PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



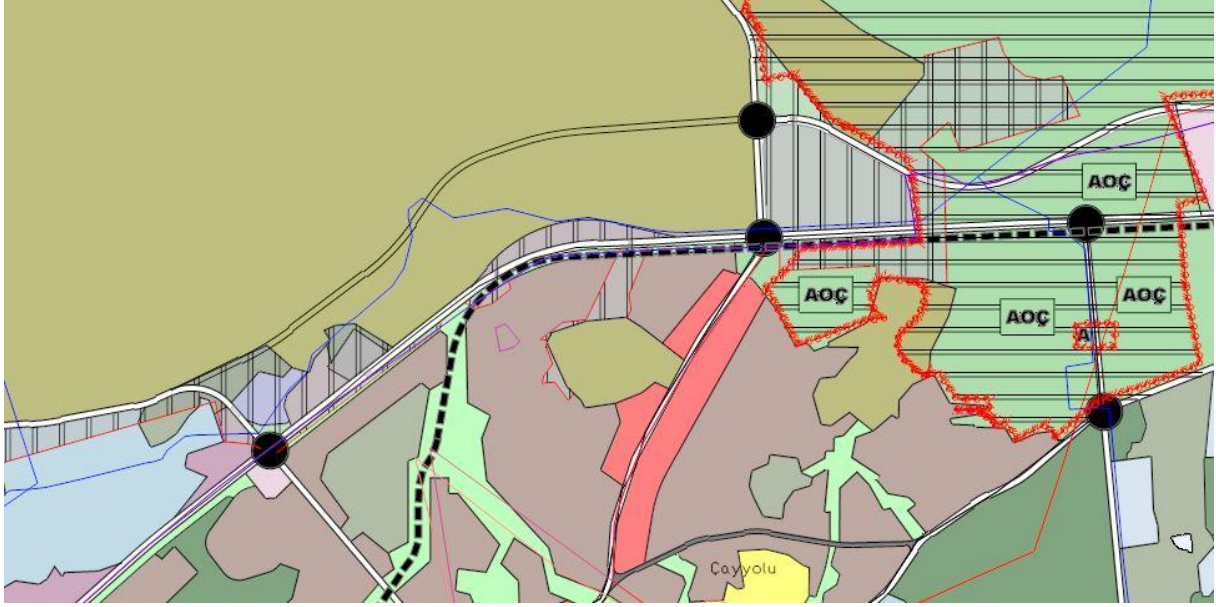
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MEVCUT DURUM

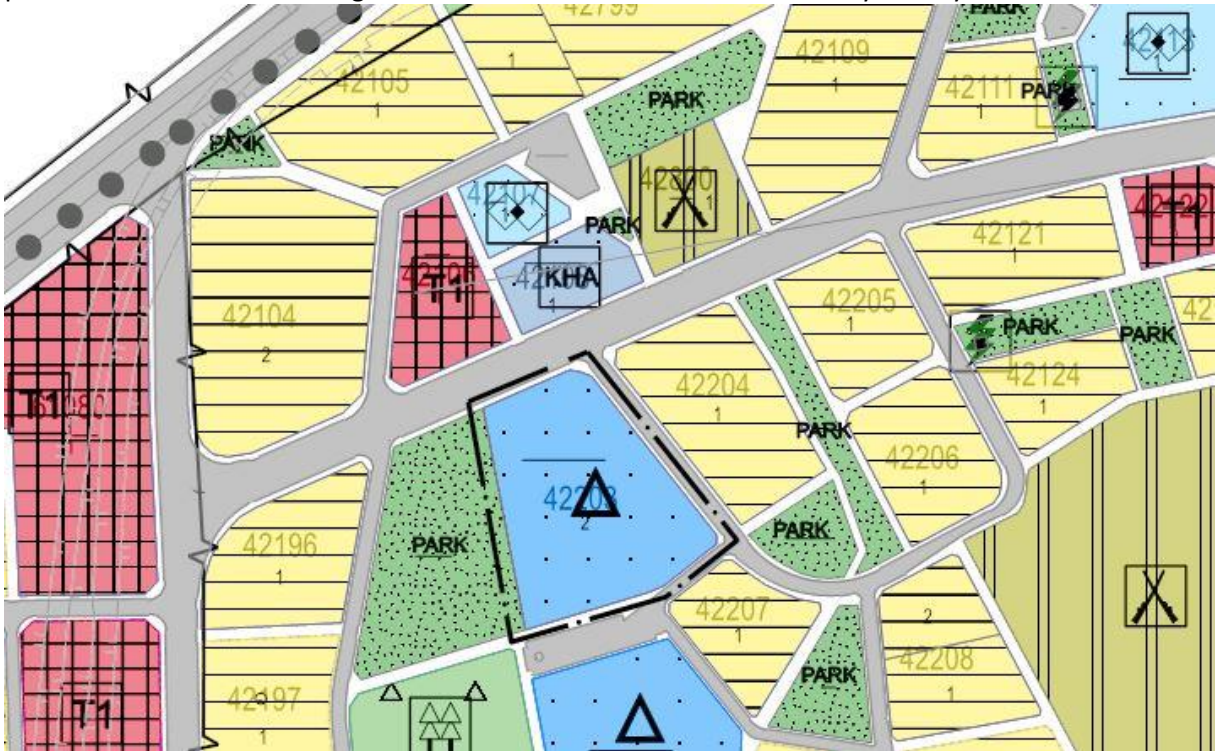
1/25000 ÖLÇEKLİ "2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı"

İnceleme alanı 5216 Sayılı Kanun uyarınca hazırlanan 1/25.000 Ölçekli "2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı" na göre " Meskun (Düzenli) Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.



1/5000 ÖLÇEKLİ " Nazım İmar Planı"

İmar planı değişikliğine konu alan, Ankara Çankaya İlçesi Tapunun Çayyolu-1 Mahallesi 42203 Ada 2 Parselidir. Söz konusu taşınmaz Meksika Caddesine cephelidir. Mevcut imar durumu Özel Eğitim Alanı kullanımındadır. Taşınmazın kuzeyinde 30 metrelik taşıt yolu, güneyinde otopark alanı batısında ise park alanı bulunmaktadır. Doğusundaki konut alanından ise 15 metrelik yol ile ayrılmaktadır.



İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Söz konusu taşınmaz özel eğitim alanı kullanımında iken Türk Akreditasyon Kurumu parseli satın almıştır. Kurumun idari binası mevcut durumda Mustafa Kemal Mahallesiinde bulunmaktadır fakat personellerin sayısındaki artış sebebi ile yeni bir idari bina ihtiyacı doğmuştur. Kurum tüm birimleri ile aynı bina içerisinde nitelikli bir tesis planlamaktadır. Bu sebeple mülkiyeti Türk Akreditasyon kurumuna ait olan parseli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği ile Kamu Hizmet Alanına çevirecektir.

Yaklaşık 600 kişi için tasarlanan tesis içerisinde kapalı otopark alanı, kreş, yeşil alanlar, toplantı salonu, yemekhane, personel çalışma ofisleri ve personellere hizmet veren diğer kullanımlar yer alacaktır. Hizmet binası deprem yönetmeliğine uygun olarak kurumun vizyonuna uygun bir şekilde inşaa edilecektir.

İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma ile; Ankara ili Çankaya ilçesi Çayyolu-1 Mahallesi 2 adet 1/1000 ölçekli I29-a-09-c-03-c, I29-a-14-b-02-b nolu paftalarda sınırları belirtilen 42203 ada 2 parselde bulunan 1.25 Ha büyüklüğündeki alanda "Plan Değişikliği " amacıyla 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanarak yerleşime uygunluğunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

2. İnceleme alanında toplam derinliği 30 metre olan 3 adet sondaj kuyusu, 2 adet MASW Kırılma, ve 1 adet Mikrotremör çalışması yapılmıştır. Çalışma alanında yapılan jeofizik ölçümleri; İmpo Group Mühendislik San. İnş. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan kilve kaya numuneleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı "Çözüm Jeoteknik Zemin Mekaniği Laboratuvar Hizmetleri İnş. San.Tic.Ltd.Şti'ne" gönderilmiştir.

3. İnceleme alanı 13.01.2017 tarih, 116 Karar Numaralı, 5393 ve 5216 sayılı yasalar ve ile diğer ilgili mevzuat hükümleri uyarınca onaylanan 1/100.000 ölçekli 2038 Yılı "**Ankara Çevre Düzeni Planı**" na göre " Meskun Yerleşik ve Planlı Alanlar" olarak belirlenmiştir. İnceleme alanı 5216 Sayılı Kanun uyarınca hazırlanan 1/25.000 Ölçekli "2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı" na göre " Meskun (Düzenli) Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanına ait 1999 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Parsel sınırlarında mevcut plan durumu "Konut Alanı" niteliğindedir.

4. Çalışma alanına ait daha önce yapılmış herhangi bir jeolojik jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır. İnceleme alanı sınırlarında T.C. Ankara Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 01.09.2020 tarih ve 95368565-952.01.04.04-E.118628 sayılı yazısına göre "Afete Maruz Bölge" kararı alınmış bölge bulunmamaktadır.

5. Çalışma alanının eğimi, %0-10, %10-20, %20-30 arasında değişmektedir.

6. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarına göre, Jura yaşlı Akbayır Formasyonuna (Ja) krem renkli kırıklı çatlaklı kireçtaşı, kumlu kil ve dolgu malzeme (kil dolgusu) ait gözlenmiştir.

7. Çalışma sahasında Jeofizik çalışmalar sonucu elde edilen 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı değeri sonucuna göre; (V_{s30})= 746-678 m/snoralığındadeğerler almasından dolayı Zemin Sınıfı: **ZC'dir**.

Mikrotremör ile alınan ölçüm sonucu zemin büyütmesi değeri; Akbayır Formasyonuna (Ja) ait birimlerde 2,33 olarak değerlendirilmiştir. Buna göre zemin büyütmesi değişimleri Ansal vd (2004) sınıflamasına göre çalışma alanı zemin büyütmesi 1.1-2.5 arasında olmasından dolayı "A" (Düşük Tehlike) ölçüt sınıfına girmektedir. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

Mikrotremör ölçümü sonucu, zemin hakim titreşim periyodu; Akbayır Formasyonu (Ja) ait birimde (0,21) sn, olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılacak yapıların, yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri, hesaplanan zemin hakim titreşim periyotlarına göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının yarı-uyuşuma (rezonansa) geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

8. İnceleme alanında mevcut kuru veya aktif dere yatağı bulunmamakta olup, su baskını riski yoktur.

9. İnceleme alanında yapılan çalışmalar ve gözlemler neticesinde mevcut durumda heyelan, kaya düşmesi, vs. kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanındaki hafriyatla oluşan kontrolsüz dolgular ve eğim değerleri göz önüne alındığında yapılacak kontrolsüz ve derin kazılarda stabilite sorunları ile karşılaşılabilir.

10. Yapıların Projelendirilmesinde " Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY 2018)" esaslarına titizlikle uyulmalıdır. Bu nedenle inceleme alanını oluşturan, Jura yaşlı Akbayır Formasyonuna (Ja) krem renkli kırıklı çatlaklı kireçtaşı birimleri için zemin sınıfı "ZC"; ivme değeri $S1=0.119$, en büyük yer ivmesi $PGA=0.142$, en büyük yer hızı $PGV=9.945$ olarak belirlenmiştir (AFAD, Sismik Tehlike Haritası Detay Raporu, 2019)

11. İnceleme alanında yapılan sondajlar ve arazi gözlemleri sonucunda inceleme alanının jeolojisini Akbayır Formasyonuna (Ja) ait krem renkli kırıklı çatlaklı kireçtaşı, az kumlu sert kıvamlı kilbirimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının eğimi %0-10, %10-20, %20-30 arasında değişmektedir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sırasında yer altı suyu gözlenmemiştir.

İnceleme alanında taban kaya olarak gözlenen kaya zemin sınıfında ayırtılan Jura Akbayır Formasyonuna (Ja) ait krem renkli kırıklı çatlaklı kireçtaşı birimleri Nokta Yükleme Deneyine göre "Çok Düşük-Orta-Yüksek Dayanımlı" ; biriminin bozunma derecesi **W4 (Çok Ayrışmış),W3 (Orta Ayrışmış) , W2 (Az Ayrışmış)** olarak değerlendirilmiş olup RQD değerine göre kaya kalitesi "**Çok Zayıf**" olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında yapılan jeolojik, jeoteknik, jeofizik ve sondaj çalışmaları neticesinde elde edilen verilere dayanarak inceleme alanını etkileyebilecek jeolojik tehlike ve riskler ile yerel zeminlerin mühendislik özellikleri incelenmiş ve yerleşime uygunluk " 1 " kategoride değerlendirilmiştir :

Önemli Alan-2.1. (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1.):Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Bu alanda eğim %0-10, %10-20, %20-30 arasında olup jeolojisini Jura Akbayır Formasyonuna (Ja) ait krem renkli kırıklı çatlaklı kireçtaşı birimleri oluşturmaktadır.

Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılacağı kanaatine varıldığından, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş, yerleşime uygunluk haritalarında "**Ö.A.2.1**" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında, bu alanlarda yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir,

- Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.

- Eğimin %20-30 arasında olduğu kısımlarda bölge bazında yapılacak detaylı jeolojik-jeoteknik, jeofizik veriler ile heyelan potansiyeli bulunan alanlarda, yer altı suyu seviyesi ölçümü, zemin gruplarının yatay ve düşey yöndeki dağılımı, taşıma gücü ve oturma miktarları, yamaç ve şev stabilitesinin incelenmesi ve alınabilecek önlemlerin detaylı olarak belirlenmesi gerekmektedir. Tüm bu veriler dikkate alınarak inşaat sırasında ve sonrasında meydana gelebilecek jeoteknik problemlerin çözümü için önlem projeleri geliştirilerek uygulanmalıdır.

- İnceleme alanında yapılan arazi gözlemlerinde karstik boşluklara rastlanılmıştır. Zemin ve Temel etüt çalışmalarında karstik boşluklara yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılması ve karstik boşluklara rastlanması halinde alınabilecek mühendislik önlemlerin belirlenmesi gerekmektedir.

- Yüzeysel suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

- Mevcut ve yapılacak kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- Yapı temelleri aynı mühendislik özellikteki seviyelere oturtulmalı, farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.

- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda komşu parseller ile çevredeki yolların stabilitesini ve güvenliğini sağladıktan sonra kazı yapılmalıdır,

- Yapılacak zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin ait mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Yapı temelleri kaya birimlerin (Kireçtaşı) ayrışmamış, sağlam kısımlarına oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-Bu bölgelerin güvenli yerleşim alanları haline gelebilmesi için yapılaşma öncesi yapılması gereken yukarıdaki önlemler plan notuna işlenmelidir.

- Eğimin %10-20 arasında olduğu ve kontrolsüz hafriyat dökümlerinden oluşan Dolgu birimleri heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı temelleri bu birime oturtulmamalı, yapılaşma öncesi dolgu kalınlığının net olarak belirlenerek bu dolgunun kaldırılması ya da kaldırılamayacak boyutta olması halinde kazıklı temel vb. iksa tedbirlerinin alınması ve yapı temellerinin sağlam birimlere taşıtılması uygun olacaktır. Bina bazında yapılacak zemin etüt çalışmalarında dolgunun yayılımı ve kalınlığı belirlenmelidir.

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Yapılaşma öncesi bina bazı zemin etütlerinde yer altı su seviyesinin yeniden olup olmadığı varsa derinliği ve temele etkisi belirlenip oturma ve şişme probleminin yaşanmaması için temel altı ve çevre drenajı sisteminin yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca fosseptik uygulamasına izin verilmemelidir. Planlama aşamasında yapılacak konut ve hizmet amaçlı projeleri için DSİ' den görüş alınmalıdır.

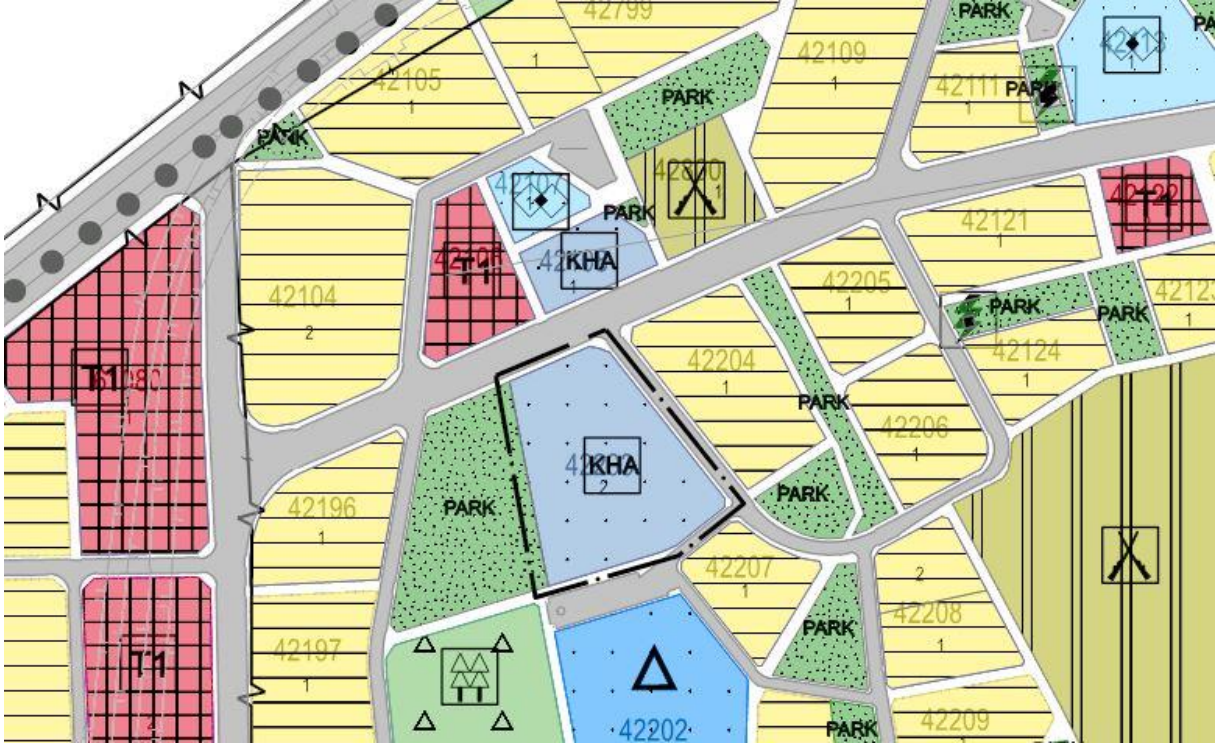
-İnceleme alanında yapılacak yapılaşmalarda "**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY-2018)**" hükümlerine uyulmalıdır.

- Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Ö.A-2.1 sembolü ile gösterilmiştir.

12. Bu rapor ; Ankara ili Çankaya ilçesi Çayyolu-1 Mahallesi 42203 ada 2 parselde bulunan 2 adet 1/1000 ölçekli I29-a-09-c-03-c, I29-a-14-b-02-b nolu paftalarda sınırları belirtilen yaklaşık 1.25 Ha büyüklüğündeki alanda "Plan Değişikliği " amacıyla 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu dur.Zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.

İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI

İmar plan değişikliği planlama ve şehircilik ilkeleri açısından engel teşkil etmemekte ayrıca bölgeye ek bir nüfus getirmemektedir. Atıl durumda bulunan parselin kamu kurumu olarak niteliklendirilmesi sağlanacaktır. Böylelikle Türk Akreditasyon kurumuna teknolojik ve deprem yönetmeliklerine uygun nitelikli bir tesis kazandırılacaktır.



PLAN NOTLARI

- 1- YAPILACAK YAPILAŞMALARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK İLE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ (TBDY-2018)" HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- 2- MANİA KRİTELERİNE UYULACAKTIR.
- 3- ANKARA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 20.10.2020 TARİH VE 95848 SAYI İLE ONAYLANAN ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU-1 MAHALLESİ 42203 ADA 2 PARSEL İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.
- 4- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İLGİLİ PARSELASYON PLANI VE PLANNOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HUSUSLARI GEÇERLİDİR.