



**ÇANKAYA (ANKARA)**

**ALACAATLI MAHALLESİ**

**44926 ADA 3 PARSEL**

**“REZERV YAPI ALANI”**

**OLARAK BELİRLENEN ALANA İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ**

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**(2021)**

**ÇANKAYA (ANKARA)**

**ALACAATLI MAHALLESİ**

**44926 ADA 3 PARSEL**

**“REZERV YAPI ALANI”**

**OLARAK BELİRLENEN ALANA İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ**

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**(2021)**

## **İÇİNDEKİLER**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	1
1.1. ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ .....	1
1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	2
1.3. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	4
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI.....	6
2.1. MÜLKİYET DURUMU .....	6
2.2. JEOLJİK YAPI.....	6
2.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ .....	8
2.3. DEMOGRAFİK YAPI.....	8
2.4. SOSYAL ve EKONOMİK YAPI .....	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI .....	9
2.6. FOTOĞRAFLAR.....	10
3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ .....	11
3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....	11
3.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	11
3.1.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
3.1.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	14
3.1.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	15
.....	18
4. PLAN KARARLARI .....	19
4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	21
5. ETKİ ANALİZİ.....	23
6. FOTOĞRAF ALBÜMÜ .....	25
7. EKLER .....	28

## **ŞEKİLLER**

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri .....	1
Şekil 2: Karayolları 4. Bölge Haritası .....	2
Şekil 3: Planlama Alanının Ulaşım Bağlantısı .....	3
Şekil 4: Ankara İli İlçe Sınırları Haritası .....	4
Şekil 5: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Hâlihazır Harita Üzerindeki Konumu .....	5
Şekil 6: Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası .....	6
Şekil 7: Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası .....	7
Şekil 8: Planlama Alanının Hava Fotoğrafı Üzerindeki Konumu.....	9
Şekil 9. Fotoğraf Çekim Yönleri .....	10
Şekil 10. Fotoğraf 22-23-24 .....	10
Şekil 11. 2038 Ankara 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	11
Şekil 12. 2023 Başkent Ankara 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
Şekil 13. Güneybatı Ankara 2025 Kentsel Gelişme Bölgesi Eskişehir Yolu-Alacaatlı Köyü Batısı İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı .....	14
Şekil 14. Ankara Yenimahalle Alacaatlı 9. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	15
Şekil 15. Alacaatlı 9. Bölge 84191 Nolu Planın Kop Alanlarının Bedelsiz Terki Durumunda Konut Alanlarında Konut Sayısında Artış Olmadan %10 İnş. Artışı 1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği.....	16
Şekil 16. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi Tarih: 09.10.2020 Karar No: 1285, Çankaya Belediyesi, Belediye Başkanlığı Meclisi Tarih: 05.08.2020 Karar No: 2020-295 .....	17
Şekil 17. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi, Tarih: 09.10.2020, Karar No: 1285 .....	18
Şekil 18. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	21
Şekil 19. 44926 Ada 3 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması. 22	
Şekil 20. Uydu Üzerinde 44926 Ada 3 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 23	
Şekil 21. Planlama Alanı Etki Analizi .....	24
Şekil 22. Planlama Alanı ve Çevresi Fotoğraf Çekim Yönleri .....	25

## **TABLULAR**

Tablo 1: Planlama Alanının Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı .....	2
--	---

## **EKLER**

Ek 1. Tapu Kaydı .....	28
Ek 2. İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler, Onay Sayfası ...	29

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

### 1.1. ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Planlama alanının sınırlarını kapsayan Ankara ili, İç Anadolu Bölgesi'nde 39° 57' kuzey enlemleri ile 32° 53' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İl toprakları İç Anadolu Bölgesi'nin ortasında 24.521 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kaplamakta ve Türkiye'nin yaklaşık %3.12'sini oluşturmaktadır.

İç Anadolu Bölgesi'nin orta bölümünde yer alan Ankara ili, bölgedeki on üç ilden biridir. İl, doğuda Kırşehir, Yozgat, Nevşehir; batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğusunda Kırşehir ve Aksaray ile çevrilidir.

Çankaya ilçesi, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreleyerek ortada bir çanak bırakmaktadır.

İlçenin 124 mahallesi bulunmaktadır. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2019 yılı verilerine göre, Çankaya ilçesi 944.609 kişilik nüfusa sahiptir. Alacaatlı Mahallesi'nin nüfusu ise 35.158 kişidir.

İmar planına konu alan Alacaatlı Mahallesi'nin kuzeyinde yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

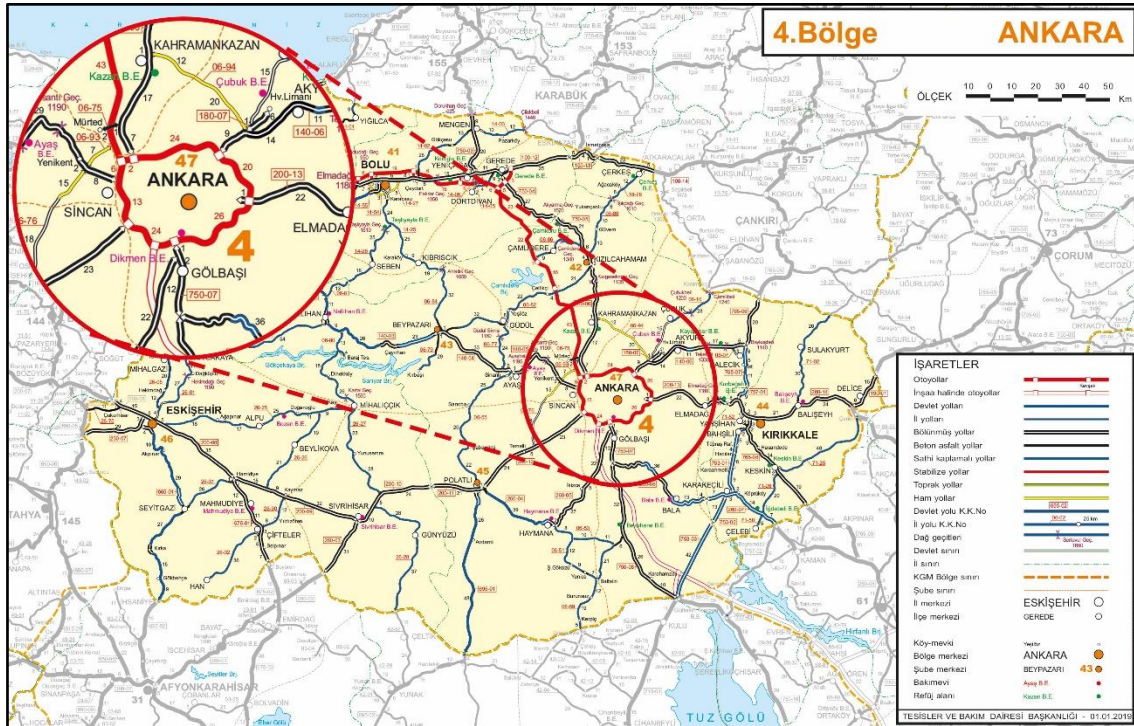
## 1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Çankaya ilçesi, Ankara'nın merkezinde bulunmaktadır. Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran 4 adet faal, 2 adet de inşaat halinde metro hattı vardır. Metro güzergahları Dikimevi-Söğütözü, M1 Kızılay-Batkent, M2 Kızılay-Koru, M3 Batkent-Töreken, M4 Gar-Gazino, M5 Gar-Esenboğa Havalimanı hatları üzerine konumlanmıştır. Bu metrolar Çankaya'yı, Yenimahalle, Altındağ, Etimesgut, Sincan, Keçiören, Pursaklar, Çubuk ilçelerine bağlamaktadır. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. Sincan Banliyö Tren Hattı'nın ilçe üzerinden geçen istasyonları mevcuttur. İlçeye havayolu ile ulaşım, 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.

Planlama alanının bulunduğu Çankaya yerleşmesinin bazı merkezlere uzaklıkları aşağıda verilmiştir.

Tablo 1: Planlama Alanının Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı

Yerleşmeler	Uzaklık	Yerleşmeler	Uzaklık
Çankaya - Ankara	14 km	Çankaya-Keçiören	43 km
Çankaya - İstanbul	456 km	Çankaya-Sincan	69 km
Çankaya - İzmir	611 km	Çankaya-Etimesgut	64 km
Çankaya - Konya	284 km	Çankaya-Gölbaşı	29 km
Çankaya - Eskişehir	240 km	Çankaya-Polatlı	115 km



Şekil 2: Karayolları 4. Bölge Haritası



Şekil 3: Planlama Alanının Ulaşım Bağlantısı

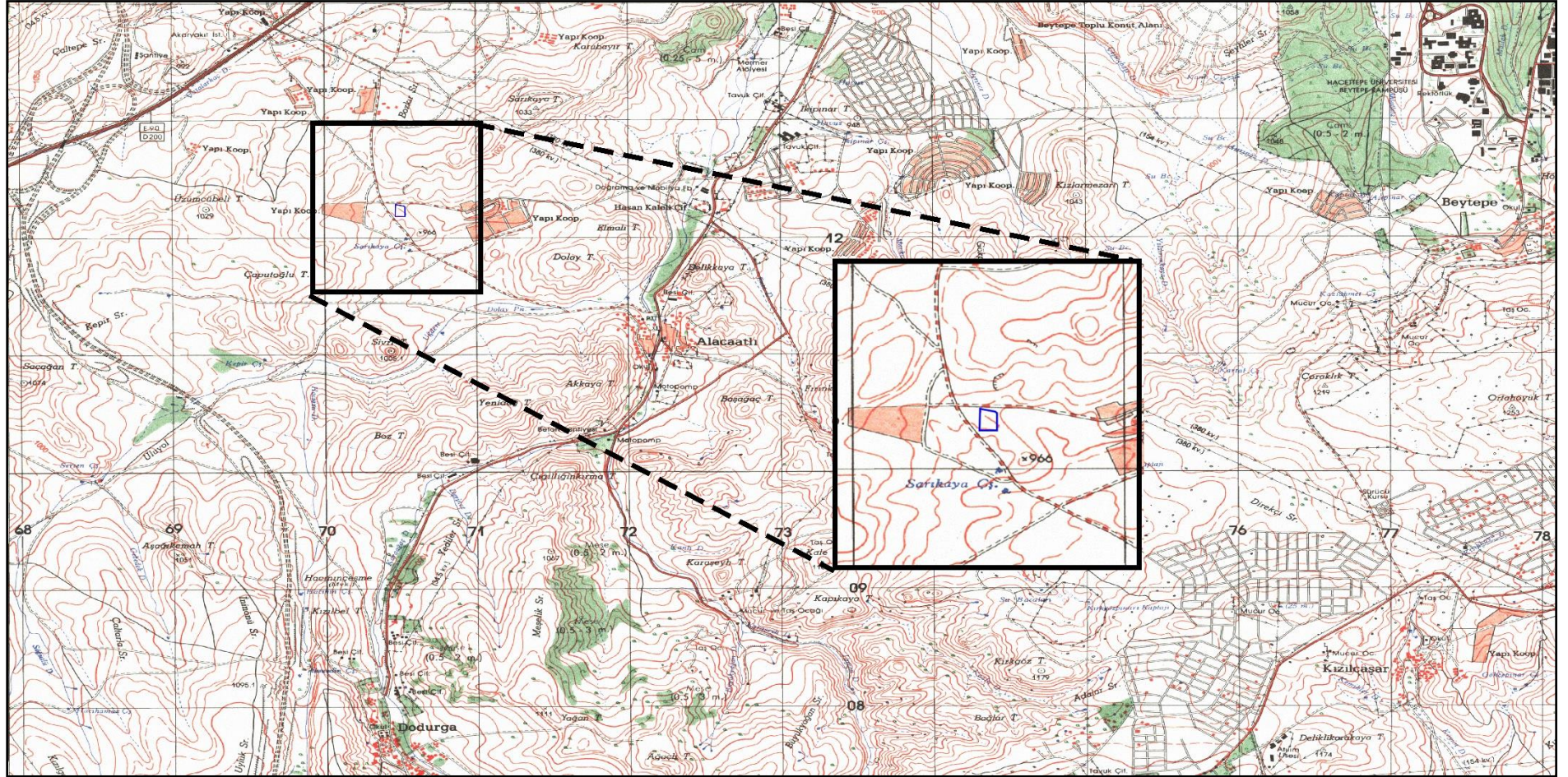
### 1.3. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanı Çankaya Belediyesi yetki ve sorumluluğundadır. Ankara, 1924 yılında, Cumhuriyet'in kuruluşundan hemen sonra bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşmuştur. Çankaya, 9 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 330 Sayılı Kanun ile ilçe statüsüne erişmiştir. 1984 yılından sonra metropoliten ölçekteki büyük sorunlarla uğraşmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi ve bunun sınırları içinde 5 ilçe belediyesi (Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören) kurulmuştur.



Şekil 4: Ankara İli İlçe Sınırları Haritası





Şekil 5: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Hâlihazır Harita Üzerindeki Konumu

## 2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

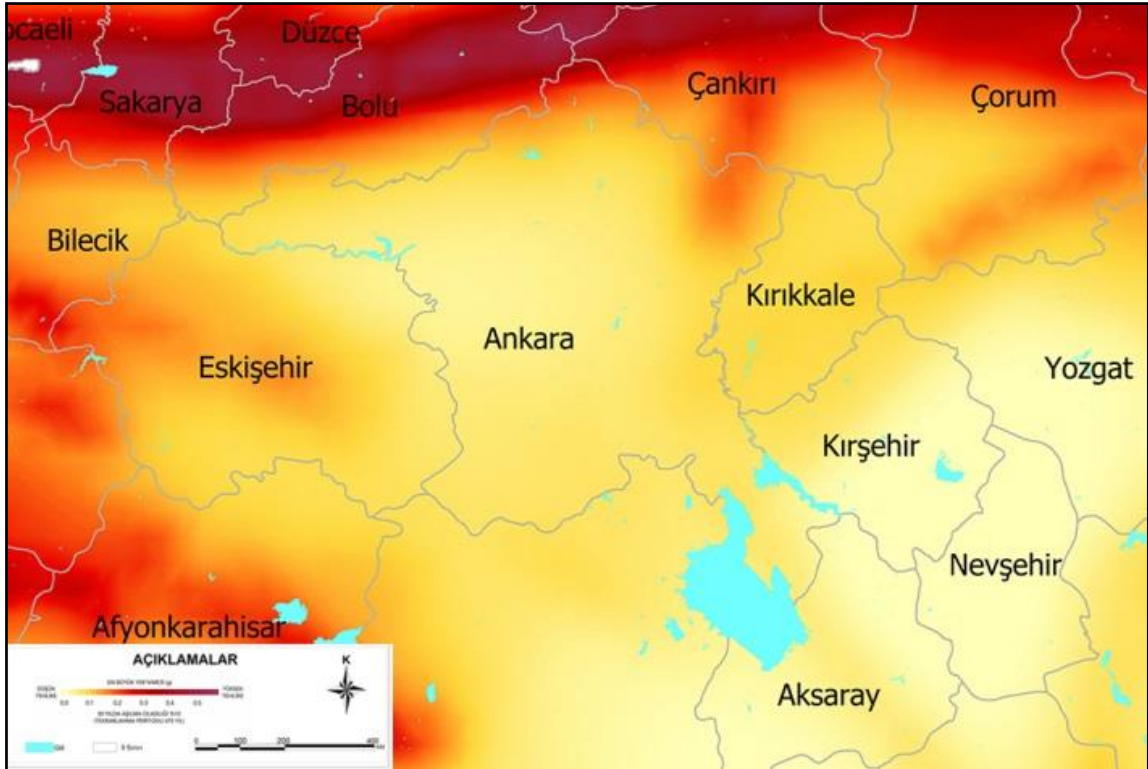
### 2.1. MÜLKİYET DURUMU

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Alacaatlı Mahallesi'nde yer alan 44926 ada 3 parsel "Mirbay Yapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi" mülkiyetindedir.

Planlama alanı 30.11.2020 tarihli makam oluru ile "REZERV YAPI ALANI" ilan edilmiştir.

### 2.2. JEOLJİK YAPI

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenerek 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete'de yayınlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre düşük tehlike değerlerine sahip bölgede yer almaktadır.



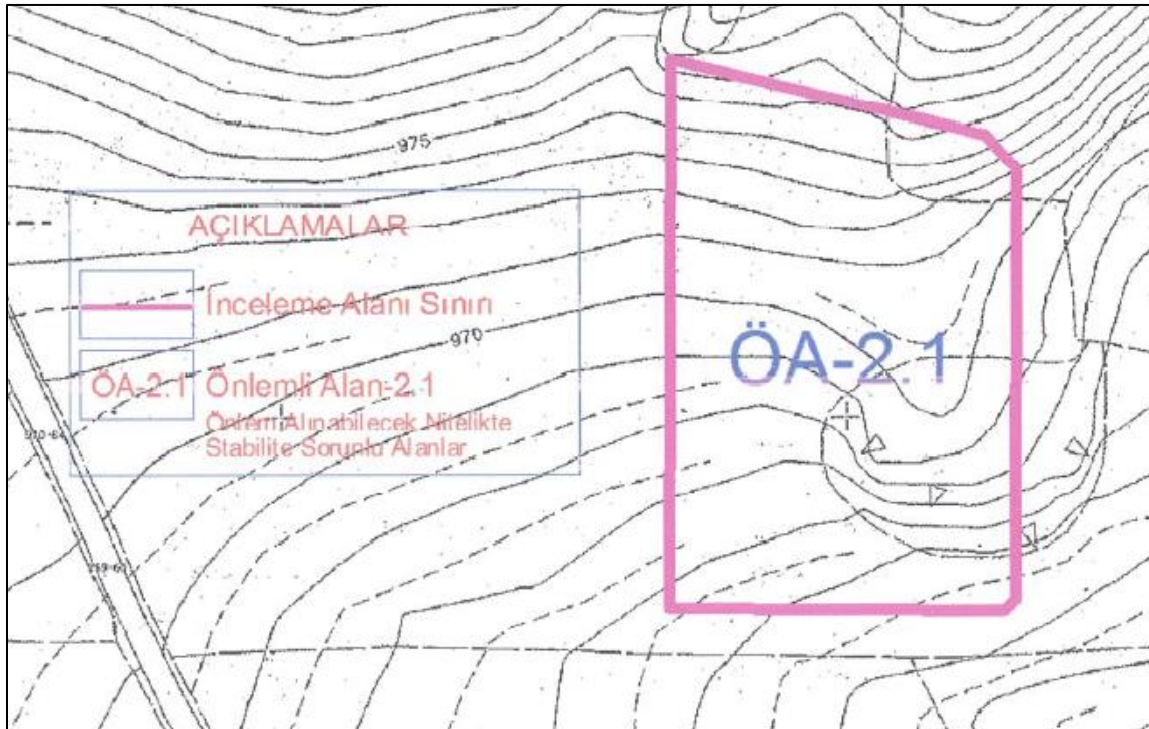
Şekil 6: Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası

1950 ve 2011 yılları arasında Ankara il sınırları içerisinde toplam 681 afet meydana gelmiştir. Bu afetlerin %60 gibi önemli bir bölümünü heyelanların oluşturduğu görülmektedir. Daha sonra sırasıyla %21'lik oranla su baskınları ve %12'lik oranla kaya düşmesi ve %7'lik oranla yangın, çökme, hortum vb. doğal olaylar gelmektedir. Belirtilen tarihler arasında ise Ankara'da herhangi bir çığ düşmesi olayına rastlanmamıştır. (Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2012).

Planlama alanına ilişkin 18.03.2021 tarihinde onaylanan “Onaylı İmar Planına Esas Olmak Üzere Hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” nda ise söz konusu alan yerleşime uygunluk açısından **Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)** olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında temel jeolojisini Akbayır Formasyonuna ait kireçtaşı biriminden oluştuğu ve topografik eğimin %0-30 arasında olduğu alanlarda herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak derin ve kontrolsüz kazılarda olası stabilite sorunları beklenebilir. Olası stabilite sorunları alınacak mühendislik önlemleri ile ortadan kaldırılacak nitelikte olduğundan inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1):Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapı yükleri kaya ortamların üzerinde yer alan ayrışma zonu kaldırılarak mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere taşıtırılmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Bitişik parsellerde yapı ve tesis yoksa, her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalı ve kazı temelleri, en kısa zamanda yağmur ve yüzey sularından korunmak için grobetonla kaplanmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir. Özellikle temellerin dolgu üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temellerin oturacağı seviyenin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.



Şekil 7. Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

## 2.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Genellikle kara ikliminin hüküm sürdüğü Ankara’da farklı iklim tipleri görülmektedir. Güneyde step-bozkır iklimi, kuzeyde ise Karadeniz bölgesinin yumuşak ve yağışlı özelliği görülmektedir. Ankara ilinin kışları çok soğuk ve yazları çok sıcaktır. En sıcak aylar temmuz-ağustos, en soğuk ay ise ocak ayıdır.

Çankaya ilçesinde karasal iklim hüküm sürmektedir. Kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülmektedir. İlkbahar mevsiminde kırkikinci olarak adlandırılan yükselim yağışları düşmektedir. İç Anadolu Bölgesi’nde Türkiye’nin en az yağış alan bölümü olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçmektedir. Ankara il merkezinin yıllık yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile ağustos ayında düşmektedir.

Bu iklim şartları, Ankara ve çevresinde step ve orman gibi iki ayrı bitki topluluğunun gelişmesine yol açmıştır. Yörede yaygın olarak görülen step, bitki örtüsü az yağış alan çukur alanlarda ve platolar üzerinde yer alır. Bu bitki topluluğu içinde ağaç yok denecek kadar azdır. Genelde dikenli çalılar dikkati çeker. Step türü bitki örtüsünün en yaygın türlerini otlar oluşturur.

## 2.3. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alanının yer aldığı Çankaya ilçesi TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2019 yılı verilerine göre, 944.609 kişilik nüfusa sahiptir. Alacaatlı Mahallesi'nin nüfusu ise 35.158 kişidir.

## 2.4. SOSYAL ve EKONOMİK YAPI

Gelişen Ankara’nın simgesi 1950’lerde Kızılay olmuştur. Kızılay’ın gözde bir ortam olması ile birlikte ticaret yaşamı da Çankaya ilçesine geçmiştir. Çankaya bu üstünlüğü bugüne denk sürdürmüştür. Kızılay’dan Bakanlıklara doğru uzanan bir ticari merkez konumundadır. 70’li yıllarda ticaret merkezi Bakanlıklardan yukarı büyümeye devam ederken, karşısına elçiliklerle kaplı alan çıkınca Akay yokuşundan yukarı dönerek Küçükesat-Tunalı Hilmi Caddesi’ne bir sıçrama yapmıştır. 1980 sonrasında son sıçraması ile ticaret Atakule ve çevresine geçmiştir. Köroğlu Caddesi’nden, Çankaya Köşkü’nün önü sıra Atakule’ye uzanan bu yeni merkez, batılı anlamı ile tam bir "Mall" (büyük alışveriş merkezi) niteliğini taşımaktadır. Türk ekonomisinde sanayi üretimin yaklaşık %60’ı kamu sektörünün elindedir. Kamu sektörü kuruluşlarının büyük çoğunluğunun genel merkezleri Ankara Çankaya’dadır.

Ankara’nın kalbi konumunda bulunan Çankaya ilçesi, nüfus ve sosyo-ekonomik yapı açısından belki de Ankara’nın en zorlu ilçesi durumundadır. Gündüz nüfusu gece nüfusunun 2 katının üzerine çıkan, merkezî iş alanlarını bünyesinde barındıran, Ankara’nın iş ve istihdam merkezi konumundadır. Yerleşik nüfusun gelir ve eğitimi yüksek olsa da giderek yaşlanan bir portre çizerken, sunulan hizmetleri nüfusun bu özelliklerini dikkate alarak verebilmek ama aynı zamanda da gündüz vakti Ankara’nın çeşitli ilçelerinden gelenlerin de ihtiyaçlarını karşılayabilmek büyük önem taşımaktadır.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi'nde 44926 ada 3 parselde yer almaktadır. Mevcut 1/5000 ölçekli hâlihazır haritanın I29A14D ve 1/1000 ölçekli halihazır haritanın I29A14D4A pafta ve Y: 470501 ve X: 4414113 koordinatları arasında kalmaktadır. Plan değişikliği yapılan alanın toplam büyüklüğü ise 5.452,41 m<sup>2</sup>'dir.

Park caddesi üzerinde bulunan planlama alanının cephesi 60,7 metre, derinliği 90,7 metredir. Doğusunda Supark Sitesi, batısında Günışığı Evleri, kuzeyinde yapılaşmamış boş alanlar(imar planında park alanı) ve güneyinde 20 metre genişliğinde Park Caddesi bulunmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanının Hava Fotoğrafı Üzerindeki Konumu

## 2.6. FOTOĞRAFLAR



Şekil 9. Fotoğraf Çekim Yönleri



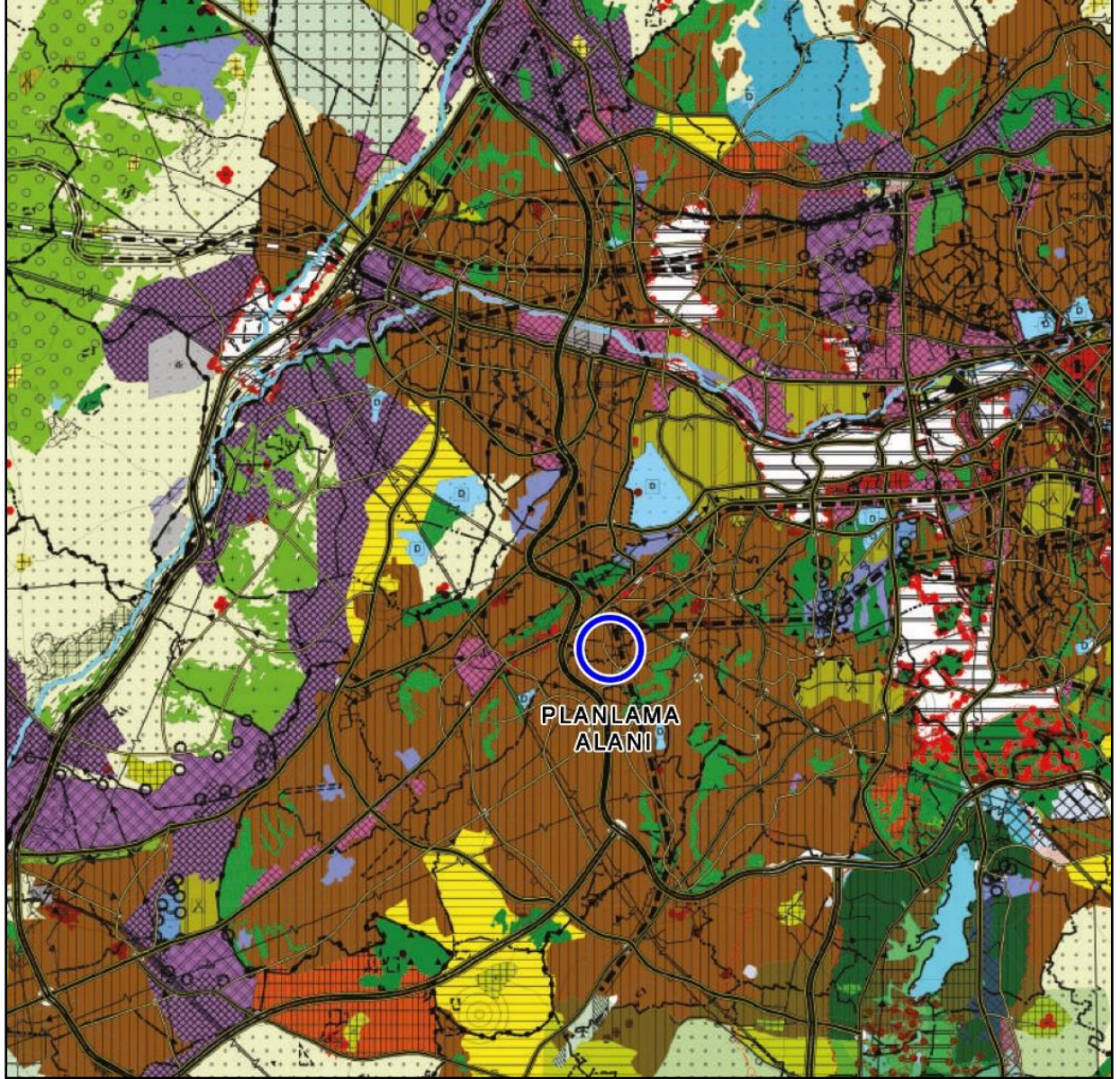
Şekil 10. Fotoğraf 22-23-24

### 3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

#### 3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

##### 3.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çankaya ilçesini kapsayan en üst ölçekli fiziki plan “2038 Ankara 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Planlama alanı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 13.01.2017 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda ‘Meskun (Yerleşik) ve Planlı Alanlar’ olarak tanımlanmıştır.



Şekil 11. 2038 Ankara 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2038 Ankara 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri aşağıda belirtilmiştir.

## 10.2.Uygulamaya Yönelik Hükümler

### 10.2.1. Yerleşme Alanları

10.2.1.1. Bu planın onayından sonra yapılacak alt ölçek planlarda kullanılacak “Ortalama Hane halkı Büyüklüğü” değeri, her ilçe için ayrı ayrı olmak ve TÜİK verileri esas alınmak üzere her yıl güncellenerek kullanılacaktır.

10.2.1.2. Bu planın onayından sonra belediye sınırlarında değişme olması durumunda, ayrılacak olan kısmın alanı, nüfusu ve öngörülen/öngörülecek nüfusu, bağlandıkları belediyenin alanına, nüfusuna ve bu plan ile öngörülen nüfus kabulüne eklenirken, ayrıldıkları belediyenin alanından, nüfusundan ve bu plan ile öngörülen nüfus kabulünden düşülür.

### 10.2.1.2.3.Kentsel Yerleşme Alanı

10.2.1.2.3.1. Kentsel yerleşme alanı; bu planda kentsel yerleşme alan sınırı olarak gösterilen sınırlar içerisinde kalan kentsel meskun (yerleşik)+planlı alanlar ile kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel meskun alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin yapılacak alt ölçekli planlardaki nüfus kabulleri ve alan büyüklüğü, nüfus kabulleri başlığı altında yer alan tabloya göre belirlenecektir.

10.2.1.2.3.2. Planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilen alan içerisinde kalan, ancak bağlı buldukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan kırsal niteliği devam eden yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlamalarda; varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar dikkate alınarak, yoksa yerleşmenin kendi gereksinimi kadar belirlenecek alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Söz konusu yerleşmenin dokusu ve yapılaşma özellikleri özel bir öneme sahip nitelik taşıyorsa, alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

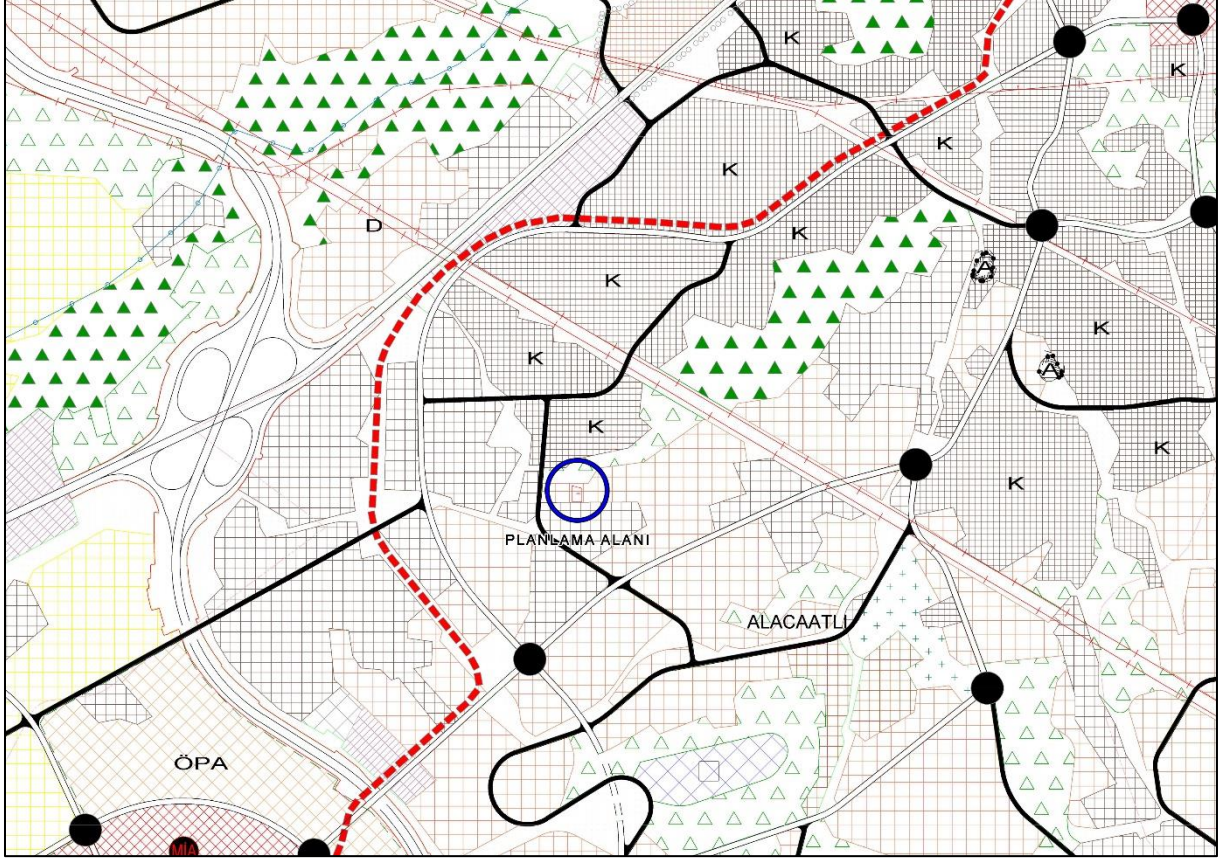
10.2.1.2.3.3. Kentsel yerleşme alanlarında; konut alanları, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, dini tesisler, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma alanları yer almaktadır/alabilir.

Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.



### 3.1.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılarak 16.02.2007 tarihinde onaylanan ‘2023 Başkent Ankara 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda ‘Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlar’ olarak tanımlanmıştır.



Şekil 12. 2023 Başkent Ankara 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2023 Başkent Ankara 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Plan Hükümleri aşağıda belirtilmiştir.

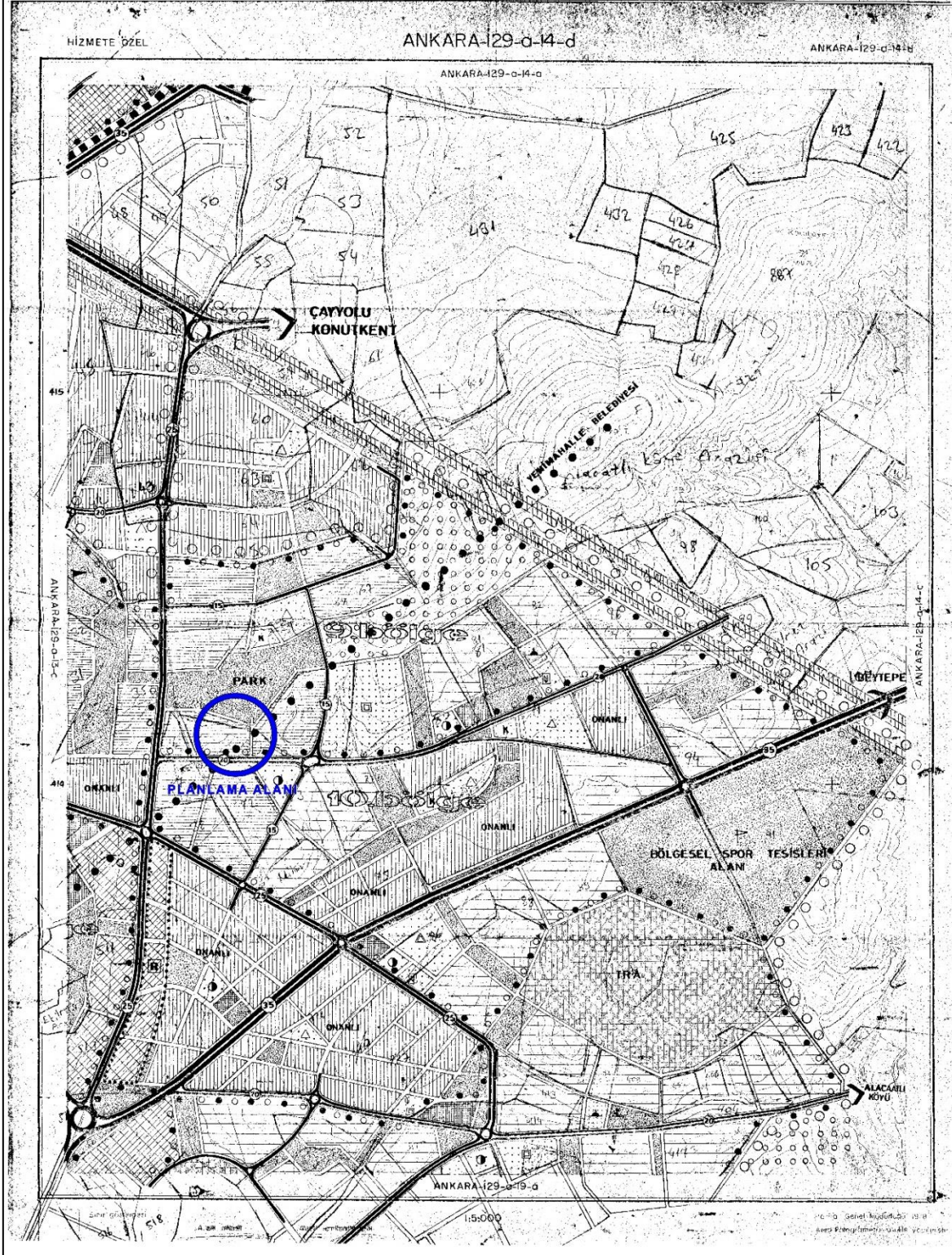
#### B.2.2. GELİŞME KONUT ALANLARI

##### B.2.2.1. ONAYLI PLANLARLA BELİRLENMİŞ GELİŞME KONUT ALANLARI

2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının, bu plan onaylanması öncesinde, ilgili idarelerce onaylanmış planlardan bu planın ilkeleri ile uyumlu olduğunu ve/veya yapılacak müdahaleler ile uyumlu hale getirilebileceğini tespit ettiği, alanları ifade etmektedir. Bu alanlar, 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının yeni yerleşime açılması kararını vermesinden önce verilmiş kararların, bu plan ilkelerine uyumluluğunun tespit edilmesi gerekçesiyle planda ifadesini bulmuştur. Bu alanlarda yerleşim tamamlanmadan alınabilecek önlem ve yaşam kalitesini arttıracak müdahaleler tespit edilmesi durumunda, gerekli görülen değişiklikler, bu planın ilkelerine göre gerçekleştirilecektir. Bu alanların yapılaşmasını tamamlaması halinde, “Meskun (Düzenli) Konut Alanları başlığında açıklanan koşullar geçerlidir.

### 3.1.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

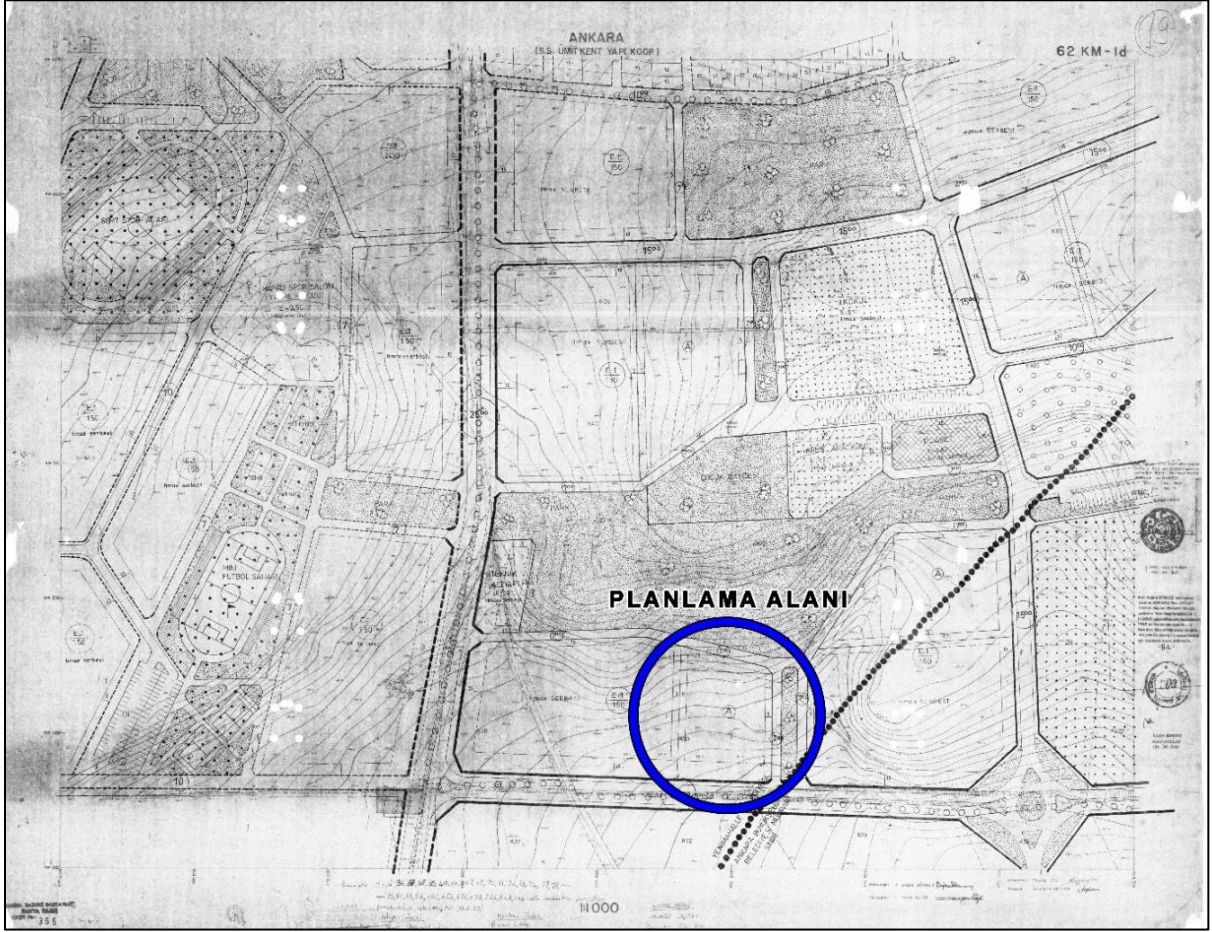
Planlama alanı, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.1994 tarih ve 87 kararıyla onaylanan 'Güneybatı Ankara 2025 Kentsel Gelişme Bölgesi Eskişehir Yolu-Alacaatlı Köyü Batısı İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda 'Orta Yoğunlukta (Brüt Yoğunluk 150 kişi/ha) Gelişme Konut Alanlar' olarak tanımlanmıştır.



Şekil 13. Güneybatı Ankara 2025 Kentsel Gelişme Bölgesi Eskişehir Yolu-Alacaatlı Köyü Batısı İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı

### 3.1.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, Yenimahalle Belediye Başkanlığı Belediye Meclisi'nin 19.10.1997 tarih ve 120 sayılı kararıyla onaylanan 'Ankara Yenimahalle Alacaatlı 9. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 'Konut Alanlar' olarak tanımlanmıştır.



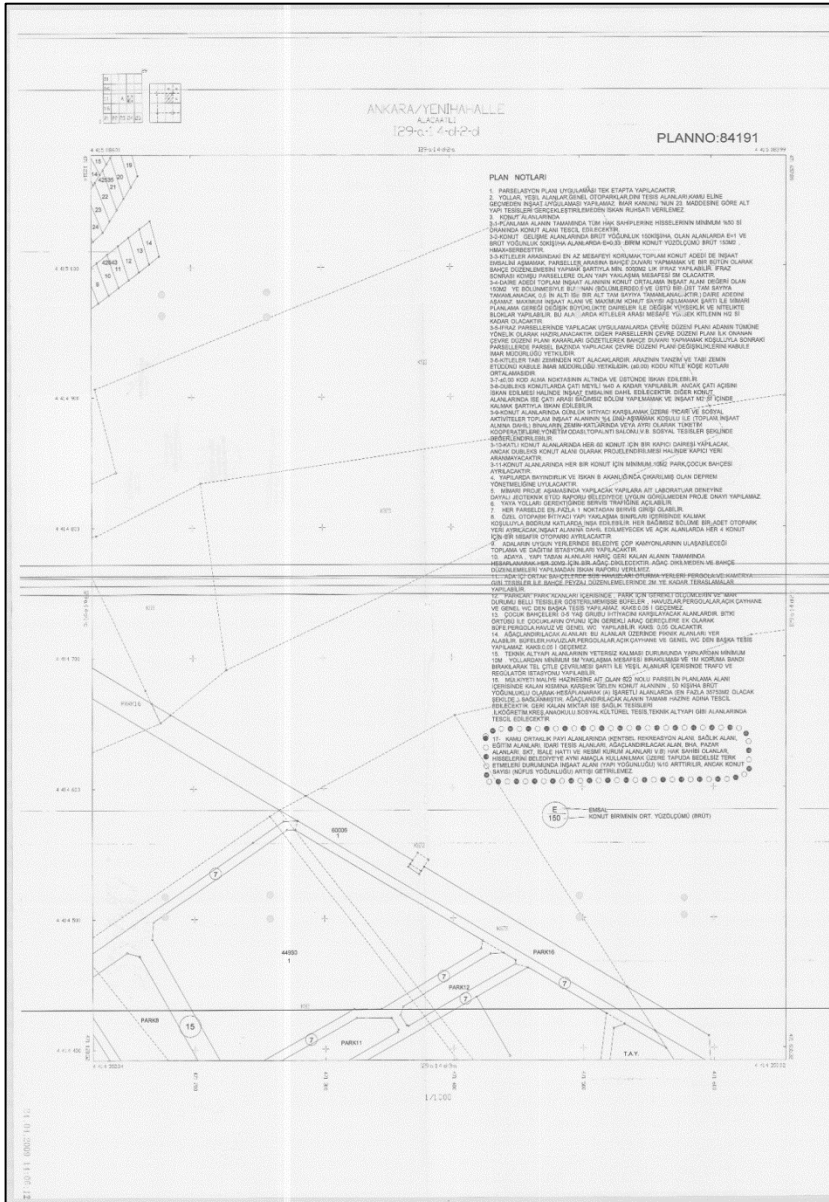
Şekil 14. Ankara Yenimahalle Alacaatlı 9. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

- Ankara Yenimahalle Alacaatlı 9. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yapılan değişiklikle 16 numaralı plan hükmü getirilmiştir.

Söz konusu plan hükmü; "MÜLKİYETİ MALİYE HAZİNESİNE AİT OLAN 822 NOLU PARSELİN PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN KISMINA KARŞILIK GELEN KONUT ALANININ 50 KİŞİ/HEKTAR BRÜT YOĞUNLUKLU OLARAK HESAPLANARAK (A) İŞARETLİ ALANLARDA (EN FAZLA 35753 M2 OLACAK ŞEKİLDE) SAĞLANMIŞTIR. AĞAÇLANDIRILACAK ALANIN TAMAMI HAZİNE ADINA TESCİL EDİLECEKTİR. GERİ KALAN MİKTAR İSE SAĞLIK TESİSLERİ, İLKÖĞRETİM, KREŞ, ANAOKULU, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS, TEKNİK ALTYAPI GİBİ KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA TESCİL EDİLECEKTİR." denilmektedir.

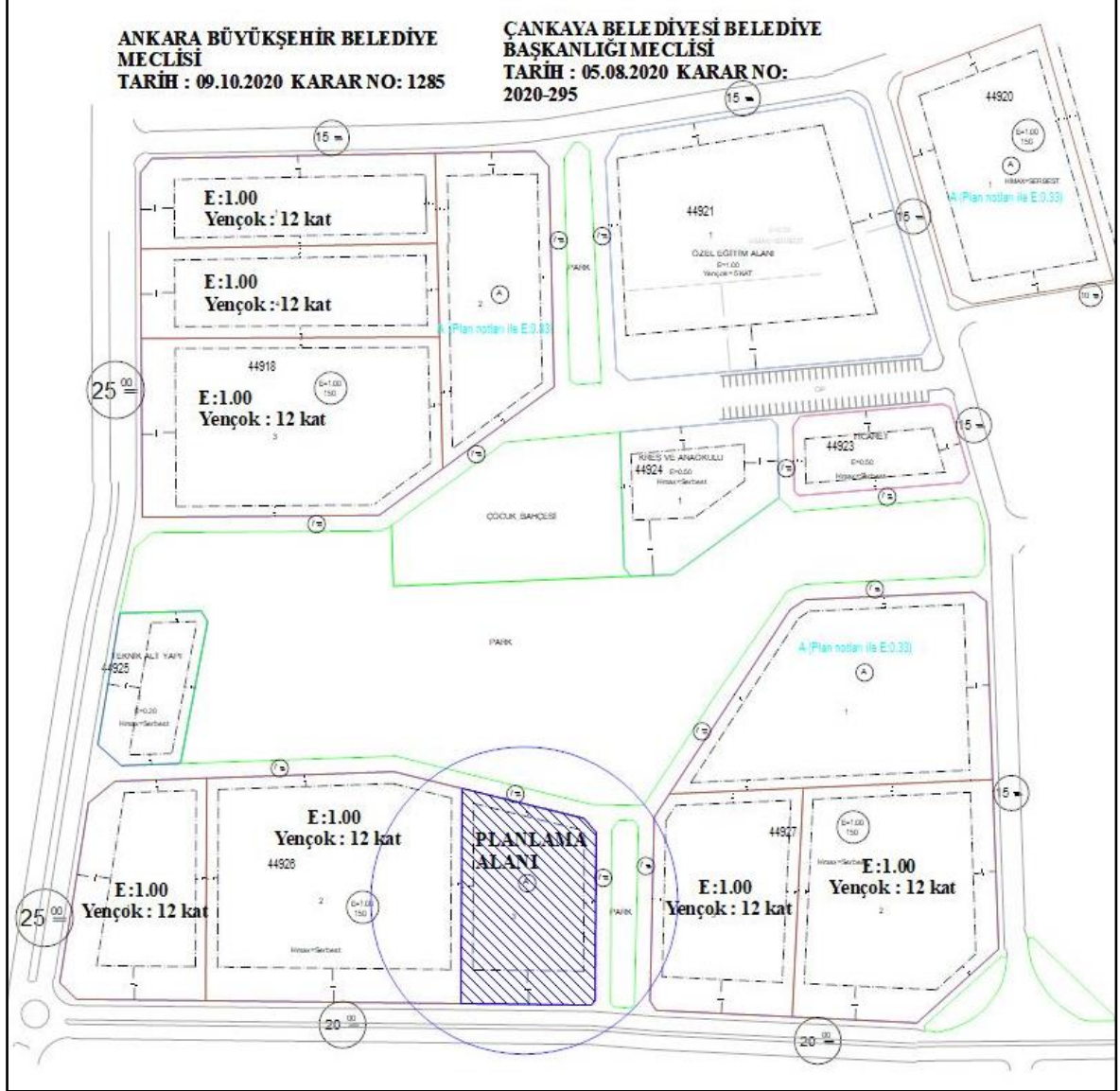
- ‘Alacaatlı 9. Bölge 84191 Nolu Planın Kop Alanlarının Bedelsiz Terki Durumunda Konut Alanlarında Konut Sayısında Artış Olmadan %10 İnş. Artışı 1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği’ Yenimahalle Belediye Başkanlığı Belediye Meclisi’nin 08.05.2009 tarih ve 252 sayılı kararıyla uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.07.2009 tarih ve 1596 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Söz konusu plan notu; “KAMU ORTAKLIK PAYI ALANLARINDA (KENTSEL REKREASYON ALANI, SAĞLIK ALANI, EĞİTİM ALANLARI, İDARİ TESİS ALANLARI, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, BHA, PAZAR ALANLARI, SKT, İSALE HATTI VE RESMİ KURUM ALANLARI VB.) HAK SAHİBİ OLANLAR, HİSSELERİNİ BELEDİYE’YE AYNI AMAÇLA KULLANILMAK ÜZERE TAPUDA BEDELSİZ TERK ETMELERİ DURUMUNDA İNŞAAT ALANI (YAPI YOĞUNLUĞU) %10 ARTTIRILIR, ANCAK KONUT SAYISI (NÜFUS YOĞUNLUĞU) ARTIŞI GETİRİLEMEZ.” denilmektedir.



Şekil 15. Alacaatlı 9. Bölge 84191 Nolu Planın Kop Alanlarının Bedelsiz Terki Durumunda Konut Alanlarında Konut Sayısında Artış Olmadan %10 İnş. Artışı 1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği

- Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi Tarih: 09.10.2020 Karar No: 1285
- Çankaya Belediyesi Belediye Başkanlığı Meclisi Tarih: 05.08.2020 Karar No: 2020-295



Şekil 16. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi Tarih: 09.10.2020 Karar No: 1285, Çankaya Belediyesi, Belediye Başkanlığı Meclisi Tarih: 05.08.2020 Karar No: 2020-295

Planlama alanı içinde bulunduğu meclis kararı ile planlama alanının doğu ve batısında bulunan aynı yoldan (Park Caddesi) cephe alan parsellerin E:1.00, Yençok: 12 kat olarak belirlendiği görülmektedir.

T.C.  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1285

09.10.2020

K A R A R

Çankaya İlçesi Alacaatlı Mahallesi 9.Bölge uygulama imar planında bina yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 22.09.2020 gün ve 289 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.10.2020 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan incelemeler neticesinde; Çankaya Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Müdürlüğü'nün 07.08.2020 tarih ve E.28188 sayılı yazısı ile Çankaya Belediye Meclisinin 05.08.2020 tarih ve 295 sayılı kararı ile uygun görülen Alacaatlı 9. Bölge Uygulama İmar Planında Bina Yüksekliklerinin Belirlenmesine ilişkin imar planı değişikliği değerlendirilmek üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

Yapılan incelemede;

"Bina yüksekliklerinin belirlenmesi" amacıyla hazırlanan çalışma alanının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.1994 tarih ve 87 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli "Eskişehir Yolu Alacaatlı Köyü Batısı İlave ve Revizyon İmar Planı" ile Yenimahalle Belediye Meclisinin 19.06.1997 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına 16.09.1996 tarih ve 4662 sayılı yazı ile onaylanan 1/1000 ölçekli "Alacaatlı 9. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı, planlama alanı içerisinde yer alan bazı ada/parsellerde parsel ölçüğünde plan değişikliklerinin onaylandığı,

-20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. maddesi ile 3194 sayılı Kanunun 8.maddesine eklenen "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok=Serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapılan hariç olmak üzere mer'î imar planlarında Yençok=Serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir..." hükmü gereğince Çankaya Belediye Meclisinin 05.08.2020 tarih ve 295 sayılı kararı ile yapı yükseklikleri belirlenmesine yönelik hazırlanan plan değişikliği teklifi ile ruhsatlı durum, mevcut teşekkül ve çevre yapılaşmalar dikkate alınarak;

\*Emsal: 1.00 olarak tanımlı 44917 ada 1, 44918 ada 1,3,4, 44919 ada 2, 44920 ada 2,3,44926 ada 1,2,44927 ada 2,3 sayılı konut parsellerinde Yençok:12 kat,

\*Emsal: 0.33 olarak tanımlı 44918 ada 2, 44920 ada 1, 44926 ada 3, 44930 ada 1, 44932 ada 1,2,5 sayılı konut parsellerinde Yençok: 4 kat bina yüksekliklerinin belirlendiği,

\*Emsal: 2.00 olarak tanımlı 44929 ada 1 sayılı konut + kentsel servis alanı parselinde düzenlenen yapı izin belgesi (ruhsat) müktesep kabul edilerek Yençok: 45 kat,

\*Yençok: Serbest olacak şekilde tanımlı 44924 ada 1 sayılı Kırş ve Anaokulu, 44934 ada 1 sayılı Sosyo-Kültürel Tesis Alanı, 44923 ada 1, 44935 ada 1 sayılı Ticaret, 63920 ada 1 sayılı İlköğretim, 44936 ada 1 sayılı Belediye Hizmet Alanı, 44921 ada 1 sayılı Özel Eğitim Alanı ve 44928 ada 1 sayılı Özel Sağlık Tesis Alanı parsellerinde Yençok: 5 kat bina yüksekliklerinin belirlendiği,

-Parsellerin mevcut inşaat emsallerinde, tapu yüzölçümlerinde, formunda, yapı yaklaşma mesafelerinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı, ancak onay için gönderilen paftalarda yalnızca boş ada/parseller ve yapı izin belgesi olan/yapılmış ada/parsellere ilişkin gösterimlerin bulunduğu, söz konusu lejantın parsellerin mevcut kullanımlarını gösterir şekilde düzenlenmesi gerektiği,

Hususları tespit edilmiş olup, Çankaya İlçesi Alacaatlı Mahallesi 9.Bölge uygulama imar planında bina yüksekliklerinin belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin kat rejimi, iskan, ruhsat, plan tadilatı ile yapı yüksekliği (Hmax, Yençok) belirlenmiş ada parseller hariç olmak üzere; "onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Fatih ÜNAL  
Meclis 1. Başkan V.

Mehmet Kürşad KOÇAK  
Divan Katibi

Burak KOCA  
Y. Divan Katibi

Şekil 17. Ankara Büyükşehir  
Belediye Meclisi, Tarih: 09.10.2020,  
Karar No: 1285

#### **4. PLAN KARARLARI**

Planlamaya konu alan 44926 ada 3 nolu parsel üzerindedir ve 5.452,41 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Planlama alanı ve çevresinin mevcut yapılaşması 1990'lı yıllardan 2010'lu yıllara kadar devam etmiştir. Yapılan yapılar yüksek katlı olup mevcut yürürlükteki imar planlarına uygundur.

Mevcut yapılaşmalar ve yukarıda bahsedilen üst ölçekli plan kararları doğrultusunda plan değişikliğine konu parselin bulunduğu bölgede özellikle uygulama imar planı ve plan hükümlerinde yapılan değişiklikler ile birden farklı yapılaşma kararları getirilmiştir.

Bu plan değişikliği ile özellikle aynı yoldan cephe alan komşu parsellerin imar planı kararlarının yapılaşma biçimlerinin çarpık yapılaşmanın önüne geçecek şekilde ve üst ölçek plan kararları doğrultusunda düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

#### **Plan Notları**

1-2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

2-1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU VE 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU VE BU KANUNLARA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ MEVZUATA VE" İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3- "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE" UYULACAKTIR. SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

4- "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5- "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.

6- "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" VE "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

7- "İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8-"ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" UYARINCA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

9-PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

10-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

11-18.03.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

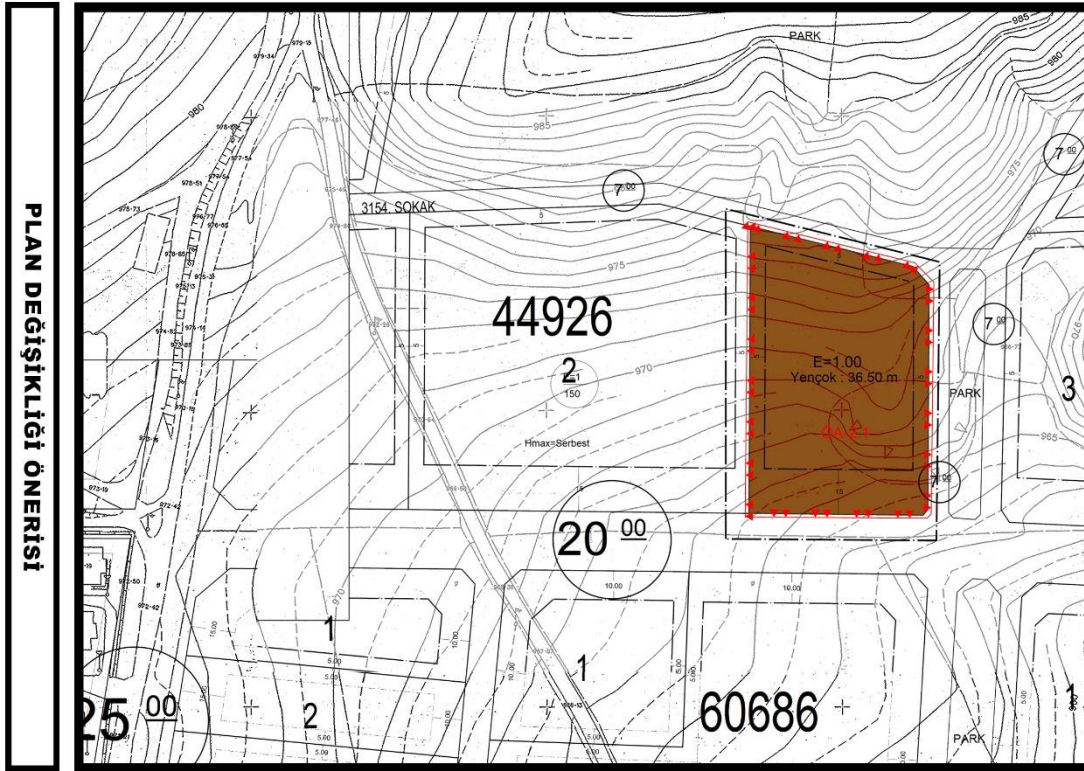
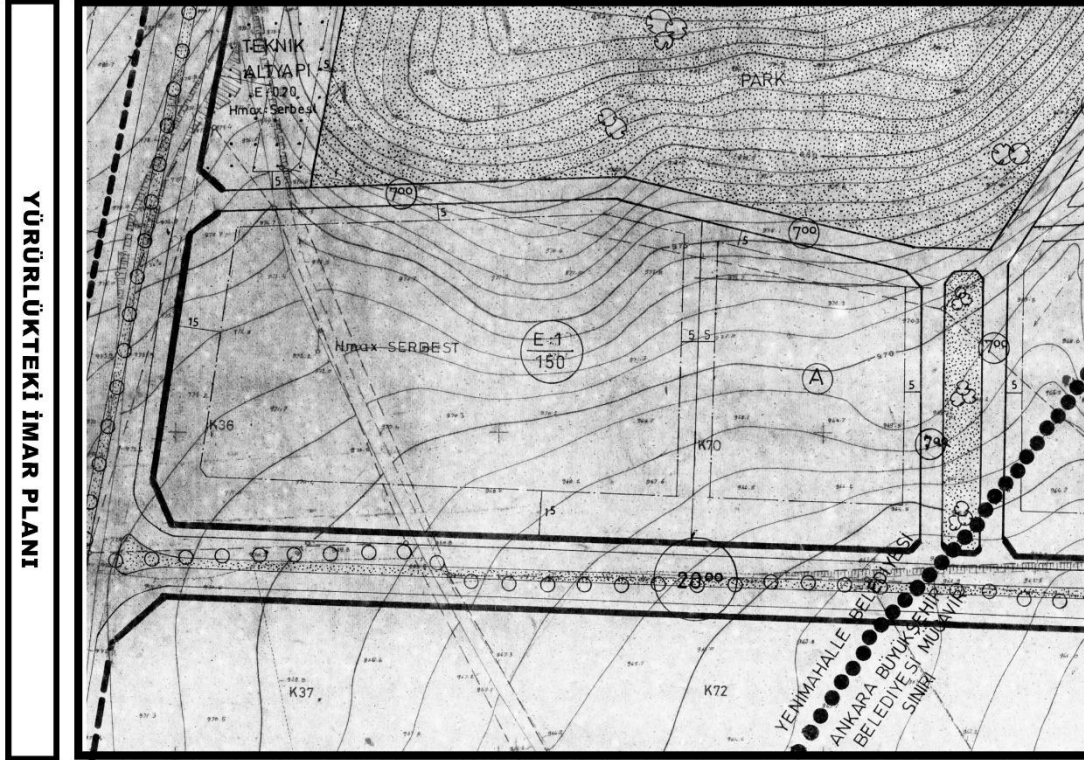
12-44926 ADA 3 PARSEL YAPILAŞMA KOŞULU; E:1.00, Yençok:36.50 M'DİR.

13-BU PLAN, PLAN NOTLARI, RAPOR İLE BİR BÜTÜNDÜR.





ÇANKAYA (ANKARA), ALACAATLI MAHALLESİ  
44926 ADA 3 PARSEL  
"REZERV YAPI ALANI" OLARAK BELİRLENEN ALANA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



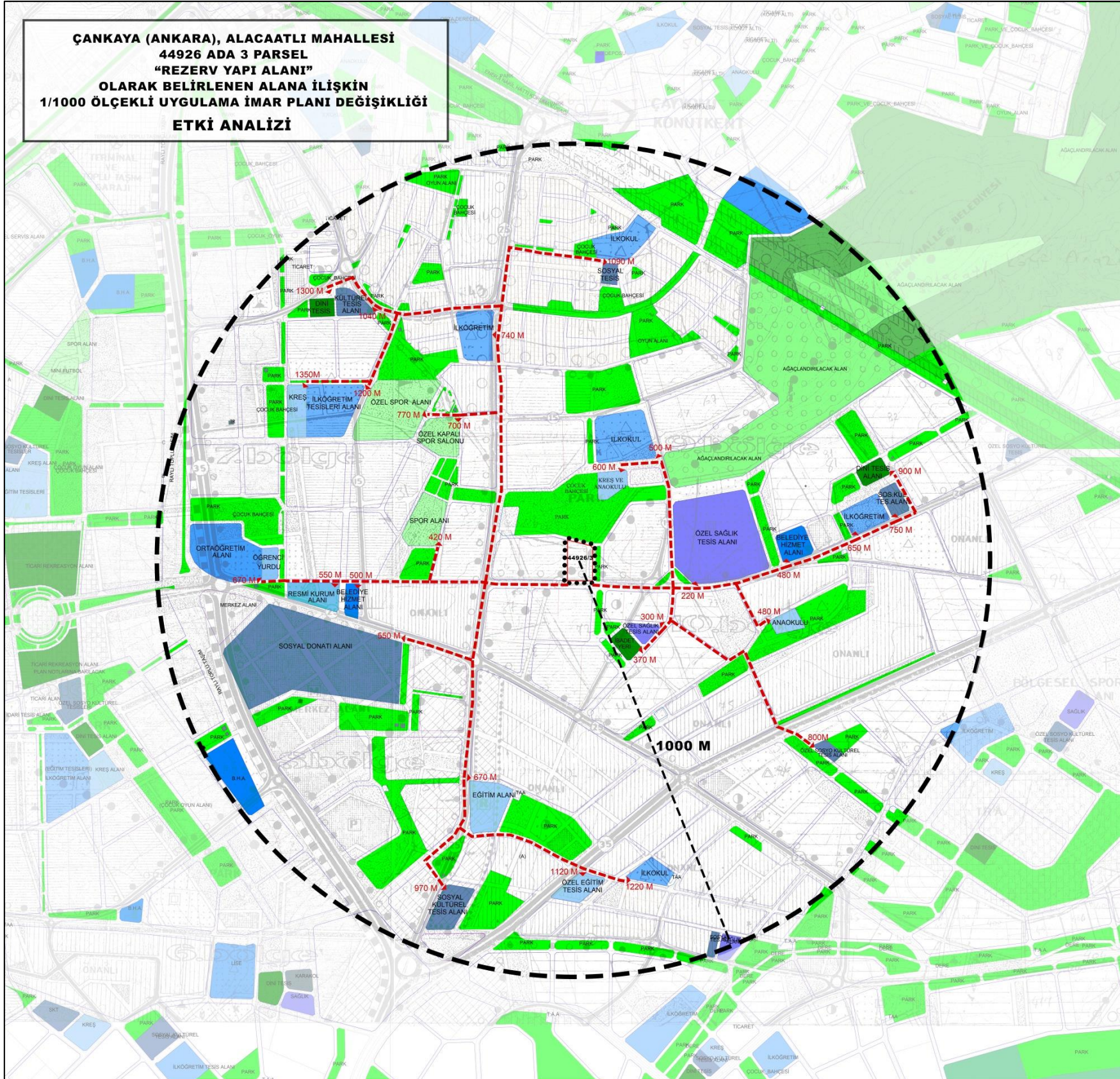
Şekil 19. 44926 Ada 3 Parsel İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması



Şekil 20. Uydu Üzerinde 44926 Ada 3 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 5. ETKİ ANALİZİ

Arazi kullanımı ve mevcut planlar kapsamında, eğitim alanları, sosyal kültürel alanlar, sağlık tesis alanları ve dini tesis alanlarının yeterliliği incelendiğinde, söz konusu parselde yürüme mesafesinde kreş ve anaokulu, ilköğretim okulu, ortaokul, sosyal ve kültürel tesisler, spor alanları, cami ve sağlık tesis alanlarının olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda 44926 ada 3 parseli kapsayan imar planı önerisinde sosyal altyapı alanları ve dini tesis alanlarına ihtiyaç duyulmamaktadır.



Şekil 21. Planlama Alanı Etki Analizi

## 6. FOTOĞRAF ALBÜMÜ



Şekil 22. Planlama Alanı ve Çevresi Fotoğraf Çekim Yönleri



**1**



**7**



**2**



**8**



**3**



**9**



**4**



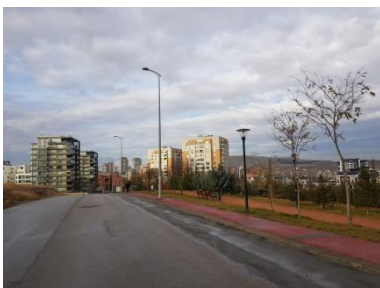
**10**



**5**



**11**



**6**



**12**



**13**



**19**



**14**



**20**



**15**



**21**



**16**



**22**



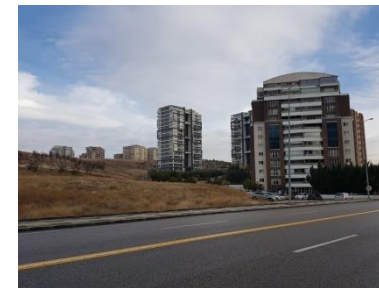
**17**



**23**



**18**



**24**

## 7. EKLER

### Ek 1. Tapu Kaydı

İli	ANKARA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf			
İlçesi	ÇANKAYA						
Mahallesi	ALACAATLI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
7.785.440,00			44926	3	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					5,453,00	m2	
Niteliği	TARLA	<b>GAYRİMENKULÜN</b>					
Planındadır							
Sınırı	Zemin Sistem No : 1527734 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	Tamamı İLLER BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken MİRBAY YAPI İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Sahibi	MİRBAY YAPI İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4676	63	6169		21/01/2019	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlı bir tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri çerçevesinde adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No		129



### 13. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sema ZAMAN  
Jeofizik Mühendisi

Selahattin KURT  
Jeofizik Mühendisi

1) Bu çalışmanın amacı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 1/1000 ölçekli İ29-a-14-d-4-a nolu hâlihazır haritada yer alan, 44926 ada 3 parseli ait 5453 m<sup>2</sup> lik alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporunun hazırlanarak bu rapor doğrultusunda yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir. İnceleme alanı mevcut durumda konut alanıdır. 1/1000 ölçekli imar planı yapılması nedeniyle bu rapor düzenlenmiştir.

2) İnceleme alanı "Çankaya Belediyesi" yetki alanındadır. İnceleme alanının içerisinde bulunduğu 1/100.000 ölçekli 2038 Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır ve Meskun (Yerleşik) ve Planlı Alanlar olarak tanımlanmıştır. 16.02.2007 gün ve 525 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanmış olan 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı içerisinde kalmaktadır. 2023 Başkent Ankara 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 'Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlar' olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanına ait 1/5000 ölçekli Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.1994 tarih ve 87 kararıyla onaylanan 'Güneybatı Ankara 2025 Kentsel Gelişme Bölgesi Eskişehir Yolu-Alacaatlı Köyü Batısı İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda 'Orta Yoğunlukta (Brüt Yoğunluk 150 kişi/ha) Gelişme Konut Alanlar' olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanı, Yenimahalle Belediye Başkanlığı Belediye Meclisi'nin 19.10.1997 tarih ve 120 sayılı kararıyla onaylanan 'Ankara Yenimahalle Alacaatlı 9. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 'Konut Alanlar' olarak tanımlanmıştır ve 'Alacaatlı 9. Bölge 84191 Nolu Planın Kop Alanlarının Bedelsiz Terki Durumunda Konut Alanlarında Konut Sayısında Artış Olmadan %10 İnş. Artışı 1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği' Yenimahalle Belediye Başkanlığı Belediye Meclisi'nin 08.05.2009 tarih ve 252 sayılı kararıyla uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.07.2009 tarih ve 1596 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli imar planı yapılması nedeniyle bu rapor düzenlenmiştir.

Ankara 11 Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 18.02.2021 tarih ve 27662 sayılı yazısında Afete Maruz Bölge (AMB) bulunmaktadır. *Sema ZAMAN*

3) İnceleme alanında topoğrafik eğim %0-30 değerindedir.

4) İnceleme alanı Akbayır Formasyonu içerisinde yer almaktadır.

Akbayır formasyonu beyaz, krem, bej ve yer yer kırmızı renkli, midye kabuğu kırılmalı ince-orta tabakalanmalı, yaygın olarak çört yumru ve bantları içeren killi kireçtaşı ve/veya biyomikritik kireçtaşlarından oluşmaktadır.

Ali AKAYA  
Jeofizik Mühendisi  
Gda Sic. No: 5384

Ayşegül YILDIRIM  
Jeofizik Mühendisi  
Dip. No: 070003  
Jm. No: 12210

Sami ERCAN  
Jeolojik Mühendisi

Selahattin KURT  
Jeolojik Mühendisi

Ankara'nın batısında Üst Jura-Alt Kretase zaman aralığında düzenli olarak devam eden istif derin deniz çökelişi olarak gelişmiştir. Ankara doğusunda ise zaman zaman gelişen denizaltı tepelerinde daha sık kesimlerde yer yer oolitli düzeylerde çökelmiştir.

İnceleme alanında birim yüzeyde bitkisel toprak, 3-6 metre aralığında ayrılmış kireçtaşı ve daha derinde anakaya kireçtaşı olarak kendisini göstermektedir.

5) Arazi çalışmaları kapsamında; derinlikleri 8.00 m, 11.00 ve 9.00 m olan toplam 3 adet sondaj (Toplam 21.00 m), 36 m açılımlı 2 adet Sismik Kırılma-42 m açılımlı 1 adet Masw ve 1 adet Mikrotremor ölçüm çalışmaları yapılmıştır. Açılan sondaj kuyularından KAROT numunleri alınmıştır.

Alınan numuneler üzerinde Doğal Birim Hacim Ağırlık (3 adet), Nokta Yükleme (3 adet) yapılmıştır.

6) İnceleme alanı ZB grubu zeminlerden olup, kireçtaşından oluşmaktadır.

SK-1 kuyusunda; 0.00-0.30 m arası bitkisel toprak, 0.30-3.00 m arası ayrılmış kireçtaşı, 3.00-8.00 m arası kireçtaşı, SK-2 kuyusunda; 0.00-0.30 m arası bitkisel toprak, 0.30-6.00 m arası ayrılmış kireçtaşı, 6.00-11.00 m arası kireçtaşı, SK-3 kuyusunda; 0.00-0.30 m arası bitkisel toprak, 0.30-4.00 m arası ayrılmış kireçtaşı, 4.00-9.00 m arası kireçtaşından oluşmaktadır.

İnceleme alanında gözlenen kaya biriminin RQD değerleri %50 olarak kötü kaliteli ve çok fazla ayrılmış olarak değerlendirilmiştir.

Akbayır Formasyonuna ait kireçtaşı biriminin nokta yükleme değeri 27.7-35.2 kgf/cm<sup>2</sup> aralığında bulunmuş olup orta dayanımlı kaya birimler olarak bilirlenmiştir.

7) Yapılan Jeofizik çalışmalara göre incelema alanı "Yerel Zemin Sınıfları(Bina ve Deprem Yönetmeliği, 2018)" zemin sınıflamasına göre ZB zemin sınıfına girmektedir.

İnceleme alanında yapılan sismik kırılma çalışması ve sondajlar neticesinde birinci tabaka 3.5 metrelere kadar bitkisel toprak- ayrılmış kireçtaşı birime denk gelen V<sub>p</sub>: 1093-1142 m/sn, V<sub>s</sub>: 778-779 m/sn olarak hesaplanırken, ikinci tabaka 3.5 metreden sonra kireçtaşı birime denk gelen V<sub>p</sub>:2053-2170 m/sn, V<sub>s</sub>:854-856 m/sn olarak hesaplanmıştır.

İnceleme alanında V<sub>p</sub> dalga hızına göre sökülebilirlik değerleri genel olarak birinci tabaka için Orta ikinci tabaka için Zor / Çok Zor olarak değerlendirilmiştir.

Maksimum kayma modülü (Gmax) değerleri incelendiğinde dayanımları genel olarak; 1.tabakaların "Çok Sağlam Zemin" 2.tabakaların "Çok Sağlam Zemin" özelliğinde olduğu görülmektedir.

Ali AKAYA  
Jeolojik Mühendisi  
Oda Sic. No: 5384

Ayşegül YILDIRIM  
Jeolojik Mühendisi  
Dip.No: 2100003 62  
Jmo No: 12210

Sonmi ERKAN  
Jeofizik Mühendisi

Selahaattin KURT  
Jeofizik Mühendisi

Dinamik elastisite modülü (Ed) değerleri incelendiğinde genel olarak; 1.tabakaların "Çok Sağlam Zemin" 2.tabakaların "Çok Sağlam Zemin" özelliğinde olduğu görülmektedir.

İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Bulk modülünün genel olarak 1. Tabaka için sıkışmanın Az olduğunu, 2. Tabaka için ise sıkışmanın Yüksek olduğunu görmekteyiz.

İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Yoğunluk değerlerinin genel olarak 1.Tabaka için Orta yoğunluklu olduğunu, 2.Tabaka için ise Yoğunluk değerlerinin Yüksek yoğunluklu olduğunu göstermektedir.

İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Poisson değerlerinin genel olarak 1.Tabaka için zeminin Gözeneksiz olduğunu, 2.Tabaka için ise, Gözenekli-Porozlu / Gözenekli Kırıklı Çatlaklı olduğunu göstermektedir.

Tablo-50 de Poison olasılık dağılımı kullanılarak hesaplanan parametreler görülmektedir. Buna göre 5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içinde olma olasılığı %72.6 ve tekrarlama periyodu 8 yıl iken; 7.0 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içinde olma olasılığı % 2 ve tekrarlama periyodu 490 yıldır.

Göreceli yer büyütme faktörleri 1.1 aralığındadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının büyük kısmı "A" Düşük tehlike düzeyi" sınıfına girmektedir.

Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önlemleri alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir.

İnceleme alanında zemin hakim titreşim periyot değerleri 0.19 sn değer almaktadır. Buna göre göreceli hakim periyot değişimleri Ansal vd (2004) sınıflamasına göre çalışma alanı " A, Düşük tehlike düzeyi" sınıfına girmektedir. 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 açılan sondaj kuyularında yer altı suyunun rastlanılmamıştır. İnceleme alanında herhangi bir akarsu veya kuru dere bulunmamaktadır.

9) İnceleme alanında yüzey akması, kaya düşmesi vb. bir kütle hareketliliği gözlenmemiştir. Eğim %0-30 aralığındadır. Yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda olası stabilite sorunları beklenebilir.

Ali AKAYA  
Jeofizik Mühendisi  
Dip No: 5384

Aysegül YILDIRIM  
Jeofizik Mühendisi  
Dip No: 5384  
Jm No: 12210

63

10) İnceleme alanında temel jeolojisini Akbayır Formasyonuna ait kireçtaşı biriminden oluştuğu ve topografik eğimin %0-30 arasında olduğu alanlarda herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak derin ve kontrolsüz kazılarda olası stabilite sorunları beklenebilir. Olası stabilite sorunları alınacak mühendislik önlemleri ile ortadan kaldırılacak nitelikte olduğundan inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapı yükleri kaya ortamların üzerinde yer alan ayrışma zonu kaldırılarak mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere taşıtırılmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Bitişik parsellerde yapı veya tesis yoksa, her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalı ve kazı temelleri, en kısa zamanda yağmur ve yüzey sularından korunmak için grobetonla kaplanmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir. Özellikle temellerin dolgu üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temellerin oturacağı seviyenin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

11) Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

12) Bu rapor, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 1/1000 ölçekli İ29-a-14-d-4-a nolu hâlihazır haritada yer alan, 44926 ada 3 parseli ait 5453 m<sup>2</sup> lik alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Geoteknik Etüt raporu olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.

Ayşegül YILDIRIM  
Jeofizik Mühendisi  
Dip. No: 022070003  
Jm No: 10

Ali ALKAYA  
Jeofizik Mühendisi  
Dip. No: 5384

YILDIRIM MÜHENDİSLİK SONDAJ  
Tulay YILDIRIM  
1314. Cad. 1308 Sok. No: 14/1 Öveçler  
Çankaya / ANKARA www.yilmuhendislik.com  
Tel: (0312) 327 19 75 Faks: (0312) 327 19 75  
Başkent V.D.: 951 040 8861 T.C. Kim. No: 19715028148

İL	: ANKARA
İLÇE	: ÇANKAYA
BELDE	: -
KÖY/MAH	: ALACAATLI MAH.
MEVKİİ	: -
PAFTA	: İ29A14D4A
ADA	: 44926
PARSEL	: 3

ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ  
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.

  
Sami ERCAN  
Jeoloji Mühendisi

  
Selahattin KURT  
Jeofizik Mühendisi

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

  
Mehmet Akif KAYA  
Jeoloji Mühendisi

  
Erhan ÖZER  
Jeofizik Mühendisi

  
Havva BELLİSİZ  
Jeoloji Mühendisi

  
İknur ÖTLÜ  
Jeoloji Mühendisi

  
Vildan YILDIRIM  
Jeoloji Mühendisi

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.

18.03./2021


  
Cahit KOÇAMAN  
Yerbilimsel Etüt Dai.Bşk.

18.03./2021

  
H. Abdullah UÇAN  
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

18.03.2021

  
Y. Erdal KAYAPINAR  
Genel Müdür

**ÇANKAYA (ANKARA)**  
**ALACAATLI MAHALLESİ**  
**44926 ADA 3 PARSEL**  
**"REZERV YAPI ALANI"**  
**OLARAK BELİRLENEN ALANA İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dünya No : 0601321026  
 Plan No : E İP-06016351  
 Ölçek : 1/1000

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 5.453,41 m<sup>2</sup> yüzölçümüne (44926 ada 3 parsel) "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alana ilişkin 1-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi, 6306 sayılı Kanun'un 6. Maddesinin 6. Bendii ile aynı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 18. maddesinin 2/a bendi, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri uyarınca re'sen onaylandı.

E.C.  
 ÇEVRE ve SEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
 Mekansal Planlama Genel Müdürü a.

