

**ANKARA İLİ**  
**ÇANKAYA İLÇESİ, ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953 PARSEL İLE 954 VE 955**  
**PARSELLERE İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ**  
**NAZİM İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

---

## İÇİNDEKİLER

---

1	PLANLAMA GEREKÇESİ .....	6
2	PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	7
2.1	ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	7
2.1.1	Konum.....	7
2.1.2	Çevresiyle İlişkisi .....	8
2.1.3	Kentsel Çevrenin ve Mekânsal Yapının Tarihsel Gelişimi .....	9
2.2	ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	12
2.2.1	Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi.....	13
2.2.2	Raylı Sistemler .....	14
2.2.3	Havayolları Sistemleri.....	14
2.3	DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI.....	15
2.3.1	Nüfus Yapısı.....	15
2.3.2	Eğitim.....	19
2.4	EKONOMİK YAPI .....	20
3	PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ .....	21
3.1	PLANLAMA ALANI.....	21
3.2	DOĞAL YAPI ANALİZLERİ .....	22
3.2.1	Eşyükselti Analizi .....	22
3.2.2	Eğim Analizi .....	23
3.2.3	Bakı Analizi.....	25
3.2.4	İklim ve Bitki Örtüsü.....	27
3.2.5	Depremsellik .....	30
3.2.6	Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu .....	32
3.3	MÜLKİYET ANALİZLERİ.....	35
3.4	KENTSEL PLANLAMA DURUMU .....	36
3.4.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	36
3.4.2	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	45
3.5	PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ.....	51
3.6	EŞİK SENTEZİ .....	52

---

---

4	PLAN KARARLARI.....	53
4.1	YERLEŞİM ALANLARI.....	56
4.1.1	Gelişme Konut Alanları .....	57
4.2	DONATI ALANLARI .....	58
4.2.1	Eğitim Tesisleri Alanı .....	58
4.2.2	Açık ve Yeşil Alanlar .....	58
4.2.3	Sağlık Tesisleri Alanı .....	58
4.2.4	Sosyal ve Kùltürel Tesisler Alanı.....	59
4.2.5	İbadet Alanı .....	59
4.3	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI.....	59
4.3.1	Teknik Altyapı Alanı.....	59
4.3.2	Yollar.....	59

---

## HARİTA LİSTESİ

Harita 1:Planlama Alanının Ankara İlinde ve Çankaya Mahallesiindeki Konumu .....	8
Harita 2: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi.....	9
Harita 3: Planlama Alanının Mekânsal Gelişimi.....	12
Harita 4: Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi .....	14
Harita 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü .....	22
Harita 6:Planlama Alanı Yükselti Analizi.....	23
Harita 7: Planlama Alanı Eğim Analizi.....	24
Harita 8: Planlama Alanı Bakı Analizi.....	26
Harita 9: Türkiye Deprem Kuşakları Haritası .....	31
Harita 10: Planlama Alanı Deprem Kuşakları.....	32
Harita 11: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası .....	34
Harita 12:Planlama Alanı Mülkiyet Analizi.....	36
Harita 13: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	38
Harita 14:Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları.....	39
Harita 15:Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı .....	40
Harita 16: 20.12.1988 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı .....	41
Harita 17: Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanı Hava Mania Planı .....	42
Harita 18: Planlama Alanı Hava Mania Planı .....	43
Harita 19:Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi.....	51
Harita 20:Planlama Alanı Eşik Sentezi .....	53
Harita 21. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	55



---

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Ankara ve Çankaya ilçesi 1965-2020 Yılları Arası Nüfus Büyüklükleri .....	16
Tablo 2: Çankaya ilçesi 2008-2020 Yılları Arası Erkek-Kadın Nüfusu .....	17
Tablo 3:Çankaya İlçesi 2020 yılı Eğitim Durumu .....	19
Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı .....	35
Tablo 5: Plan Fonksiyonları Alan Dağılımları ve Yüzdeleri .....	56
Tablo 6: Gelişme Konut Alanları Alan Dağılımı .....	57
Tablo 7: Sosyal Altyapı Alanları Alan Dağılımı.....	58

## GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Çankaya İlçesi 2020 yılı Nüfusu Kadın Erkek Oranı .....	17
Grafik 2: Çankaya İlçesi Yaş Dağılımı .....	18
Grafik 3:Çankaya İlçesi Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı .....	18
Grafik 4:Çankaya İlçesi 2020 yılı Eğitim Durumu .....	20
Grafik 5: Ankara İlçesi Sektörel Dağılımı .....	21
Grafik 6: Planlama Alanı Eğim Analizi Dağılımı .....	25
Grafik 7: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı .....	27
Grafik 8: Çankaya İlçesi Ortalama Yağış ve Sıcaklık.....	28
Grafik 9: Çankaya İlçesi Aylık Sıcaklık Verileri .....	28
Grafik 10: Çankaya İlçesi Yağış Miktarı .....	29
Grafik 11: Çankaya İlçesi Rüzgar Hızı .....	29
Grafik 12:Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları .....	44

---

## 1 PLANLAMA GEREKÇESİ

---

Planlama alanı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde yer almakta olup, alan eski 953 Parsel (yeni 29479 ada 1, 2, 3 ,4 Parseller ve 29622 ada 1 Parsel) ile 954 ve 955 parselleri kapsayan 10,9 hektarlık alandan oluşmaktadır. Alanın mevcut fonksiyonuna bakıldığında 954 ve 955 parsellerin mevcut kullanım fonksiyonuna sahip olmadığı, eski 953 parselinde ise konut alanı, eğitim tesisi alanı, ibadet alanı bulunduğu görülmektedir.

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde orman alanları, askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Planlama alanının yer aldığı Çankaya mahallesi, Ankara'nın prestijli konut alanlarından oluşan, kent içi önemli ulaşım akslarına ve metroya erişimin yüksek olduğu, önemli üniversiteler, hastane ve Atatürk Orman Çiftliği gibi kentin büyük ölçekli donatı alanlarına yakınlığı nedeniyle bölgeye nüfus çekebilme potansiyeline sahip bir alandır. Planlama alanı ve çevresi, kentin gelişme potansiyeli yüksek, konut ve ticaret karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, nüfusun sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır.

Planlama alanının meri plan durumuna bakıldığında; 1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planında, söz konusu alan “Meskun (Yerleşik) ve Planlı Alanlar” fonksiyonunda kalmaktayken Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2020 tarihinde iptal edilmiştir. 1/25.0000 Ölçekli Nazım İmar Planları incelendiğinde eski 953 parselin gelişme konut alanı fonksiyonunda, 954 ve 955 parsellerin ise Askeri Alan fonksiyonunda kaldığı görülmektedir. Alanın tamamında 1/5000 Ölçekli nazım imar planının bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı incelendiğinde 953 ve 954 parsellerin uygulama imar planının bulunmadığı, 955 parselin ise 20.12.1988 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planına göre Ağaştırılacak Alan fonksiyonunda kaldığı görülmektedir.

---

Planlama alanında 954 ve 955 parselleri kapsayan alan, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. Maddesinin 1.fikrasının (c) bendi uyarınca 30.11.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

Ankara ilinin nüfusu en yüksek 2.ilçesi olan Çankaya ilçesinde bulunan planlama alanının, çevresindeki ana ulaşım aksları, konut, ticaret ve büyük donatı alanları ile birlikte çekici hale geldiği görülmektedir. Mahkeme kararı ile plansız kalan çalışma alanı ve çevresinde; gelişen nüfusun ihtiyaçları da göz önünde bulundurularak alanın tekrar işlevlendirilip planlanması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda mahkeme kararında belirtilen donatıların standartlara uygun olarak alan içinde donatı yeterliliği ile plansız kalan alanda plan kademeleri arasındaki sürekliliği ve bütünlüğü sağlamak amacıyla ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Eski 953 Parsel ile 954 ve 955 Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

## **2 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER**

---

### **2.1 ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ**

#### **2.1.1 Konum**

Ankara, İç Anadolu'nun kuzeyinde, coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda yer almakta olup 24 ilçeye sahiptir. 25.632 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçümü bakımından en büyük üçüncü ilidir. Ankara ili 25.632 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile 783.562 km<sup>2</sup>'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.

Çalışma alanı Ankara ilinin Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde bulunmaktadır. Çankaya İlçesi, Ankara'nın orta kısmında, çalışma alanı ise Çayyolu mahallesinin kuzeyinde yer almaktadır. Çankaya İlçesi 483 km<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup Ankara'nın %1,8'ini oluşturmakta ve 124 mahallesi bulunmaktadır. Planlama alanı 109.276,10 m<sup>2</sup> alan

büyüklüğüne sahiptir. Alanın kuzeyinde TSK Hatıra Ormanı bulunmakta; doğusunda ve güneyinde ise Beysukent Sitesi ve Beysukent Konakları bulunmaktadır.

Harita 1:Planlama Alanının Ankara İlinde ve Çankaya Mahallesiindeki Konumu

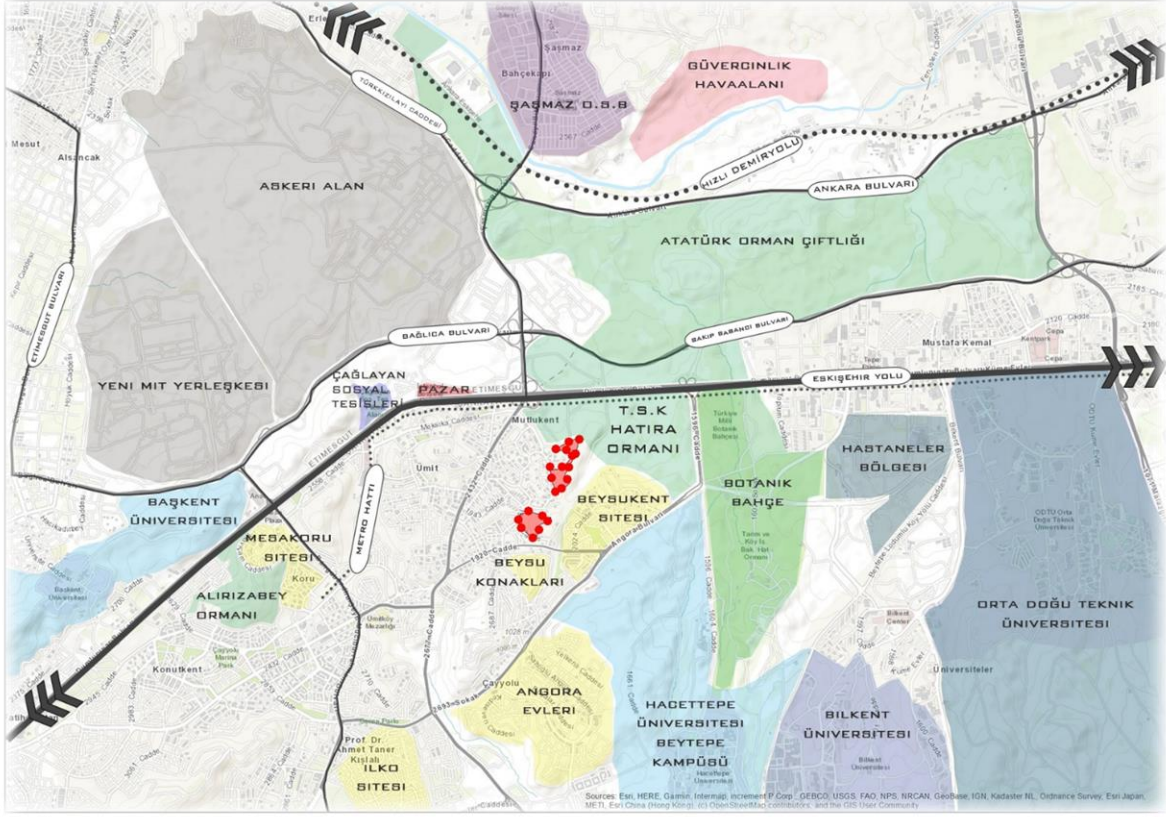


### 2.1.2 Çevresiyle İlişkisi

Planlama alanı Çankaya ilçesinin ve Çayyolu mahallesinin kuzeyinde bulunmaktadır. Alanın güneyinde, batısında ve doğusunda yerleşim alanları ile kuzeyindeki TSK Hatıra Ormanı, alanın çevresini sınırlayıcı nitelik göstermektedir. İlçenin kuzeyinden geçen D200 karayolu, planlama alanının da kuzeyinden geçmekle birlikte bu aks planlama alanını erişilebilirliğini arttırmaktadır. Planlama alanının bulunduğu mahalleden geçen metro hattı, alanın ulaşım ilişkilerini etkileyen bir diğer unsurdur.

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde orman alanları, askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarıdır.

Harita 2: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi



### 2.1.3 Kentsel Çevrenin ve Mekânsal Yapının Tarihsel Gelişimi

Ankara ilk çağlardan itibaren, farklı medeniyetlerin hüküm sürdüğü bir coğrafya ve sürekli bir yerleşmeye sahne olmuştur. Ankara kentinin kapladığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalar sonucundaki arkeolojik buluntular, Paleolitik dönemden başlamak üzere, Neolitik ve Bakır Çağı boyunca bölgede devam eden toplu yaşamın kültür değerleri olarak kabul edilmişlerdir.

Ankara ve çevresinin Hititler tarafından ele geçirildiği ve bölgede yerleşik düzene geçtikleri düşünülmektedir. Mürted ovası yakınında Bitik'te bir Hitit yerleşmesi saptanmış ve yapılan kazıda eski Hitit dönemine ait bir yerleşim yeri açığa çıkarılmıştır. Ayrıca, Ankara'nın 60 km güneybatısındaki Gavurkale kalıntıları da Hitit döneminin izleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Friglerden sonra, Ankara ve çevresi, Lidyalıların eline geçmiştir. Lidyalılardan sonra bölgede, Persler egemen olmuştur. Lidya ve Pers döneminde, Ankara iline ilişkin bilgiler sınırlı olsa da dönemin tamamına ilişkin bilgiler, Ankara'nın önemini

---

göstermektedir. Pers Kralı I. Dareios döneminde yapılmış Kral Yolunun Ankara'dan geçmesi, kenti ticari ve askerî açıdan önemli merkezlerden biri haline getirmiştir.

M.Ö. III. yüzyılda yöreye, Galatlar yerleşmiştir. Ankara, Galat akıncılarının bir boyu olan Tektosagların başkenti olmuştur. Roma İmparatoru Augustus'un M.Ö. 25'te, Galatya'yı Roma egemenliği altına alması üzerine, Ankara, Roma'nın eyaleti Galatya'nın başkenti olmuştur. Bu süreçte, bölge, önemli askeri bir üs haline gelmiştir. Roma İmparatorluğu'nun ikiye bölünmesinden sonra kent, Doğu Roma İmparatorluğu'nun sınırları içerisinde kalmıştır. Ankara, Bizans döneminde de askeri ve lojistik önemini korumuştur. Bizans döneminde, birçok hakimiyet mücadelesine sahne olan Ankara, çeşitli hakimiyet kurma girişimlerine rağmen 1073'e kadar Bizanslıların hakimiyeti altında kalmıştır.

Selçuklu Hükümdarı Alparslan'ın 1071'de gerçekleşen Malazgirt Meydan Muharebesinde kazandığı zafer ile Türklerin Anadolu'daki kitlesel yerleşimleri başlamıştır. Selçuklular, 1073'te, Malazgirt Zaferinden iki yıl sonra, Ankara'yı feth etmişlerdir. Malazgirt'ten sonra, kent birçok kez Selçuklular, Danişmentliler ve Bizanslılar arasındaki hakimiyet mücadelesine sahne olmuştur. Sultan Alaeddin Keykubat'ın hüküm sürdüğü dönem, Selçukluların en parlak devridir ve kent bu dönemde, büyük imar çalışmalarına sahne olmuştur.

Moğolların Anadolu'yu istilasının ardından, 14. yüzyıl başlarında kent İlhanlıların hakimiyeti altına girmiştir. Kent, Osmanlılar'a geçmeden önce bir süre Ahiler tarafından yerel bir yönetimle yönetilmiştir. Selçuklu Beyleri arasındaki güç savaşları ve Haçlı Seferleri sebebiyle sekteye uğrayan Türkleşme sürecinde önemli rol oynamışlar ve başta Ankara olmak üzere, Anadolu'nun Türkleşmesine katkıda bulunmuşlardır.

Ankara diğer bir parlak dönemini yaşadığı Osmanlıların gelişme devrinde önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Kentteki 30'a yakın handan çoğunun ve Bedesten'in 5, 16 ve 17. y.y.'lar da yapılmış olması da bu hareketliliğin bir göstergesidir. Osmanlı İmparatorluğu'nun Anadolu'daki siyasal birliği kurarak bölgelerarası ticaretin güvenliğini sağlaması ve kentlerde üretim için pazar olanaklarının buna koşut olarak gelişmesi sonucu bu dönemde Ankara kentinin nüfusu iki kattan fazla artmış ve kent kalenin çevresinde güney ve batı yönlerinde önemli bir gelişme göstermiştir



---

Osmanlı topraklarına dahil olan Ankara, bu dönemde de sınır kenti işlevini sürdürmüştür. Kentin “Ankyra” adı, İslami devirlerde “Engürü” ve “Angora” biçimlerinde karşımıza çıkarken, kent, 1402 yılında Çubuk Ovasında yapılan Ankara Savaşı’na sahne olmuş ve Ankara bir süre Timur kuşatması altında kalmıştır. Timur’un Anadolu’dan ayrılışından sonra, Mehmet Çelebi, Fetret Devri’nin sonunda padişahlığını ilan edince, Ankara’yı tekrar Osmanlı egemenliği altına almıştır.

Ankara diğer bir parlak dönemini yaşadığı Osmanlıların gelişme devrinde önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Kentteki 30’a yakın handan çoğunun ve Bedesten’in 5, 16 ve 17. y.y.’lar da yapılmış olması da bu hareketliliğin bir göstergesidir. Osmanlı İmparatorluğu’nun Anadolu’daki siyasal birliği kurarak bölgelerarası ticaretin güvenliğini sağlaması ve kentlerde üretim için pazar olanaklarının buna koşut olarak gelişmesi sonucu bu dönemde Ankara kentinin nüfusu iki kattan fazla artmış ve kent kalenin çevresinde güney ve batı yönlerinde önemli bir gelişme göstermiştir.

Ülkede ilk defa Cumhuriyet’in ilanı ile birlikte, savaş sonrası kentlerin sorunlarının çözümlenmesi ve hızlı kentleşmenin düzene girmesi amacıyla planlama çalışmalarına başlanmıştır. İlk planlama çalışması başkent Ankara için yapılmıştır. Sonrasında İstanbul, İzmir, Kayseri, Antalya ve Konya gibi nüfusu giderek artan kentlerde kapsamlı planlama çalışmaları yürütülmüştür (Cengizkan 2006). Ankara’nın ilk planı Carl Christoph Lörcher tarafından 1924 ile 1925 yılları arasında hazırlanmıştır ve bu plan Ankara’ya “Türkiye Cumhuriyeti’nin planı olan ilk kenti” olma ünvanını kazandırmıştır (Cengizkan 2006). Ancak başkent Ankara’daki nüfus artışının Lörcher Planı’nda tahmin edilenden çok daha fazla olması nedeniyle plan yetersiz kalmıştır. Planın yapılmasının üzerinden sadece dört yıl geçmesine rağmen yeni bir planın yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu kapsamda, 1930’lu yıllardan 1950’li yılların sonuna kadar Ankara’daki kentsel gelişimi yönlendireceği düşünülen yeni bir plan hazırlanmıştır. Hermann Jansen tarafından hazırlanan ve Jansen Planı olarak adlandırılan plan, 1932 yılında onaylanmış ve 1934 yılında uygulamaya konulmuştur (Günay 2006). Bu planı, Ankara metropoliten alanını şekillendiren 1957 Uybadin-Yücel Planı, 1990 Nazım Planı, 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı ve 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı izlemiştir. (Esra ŞENÖZ ORSAN, 2019)

Harita 3: Planlama Alanının Mekânsal Gelişimi



## 2.2 ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Ankara İlinin ulusal ve uluslararası stratejik önemi göz önünde bulundurulduğunda kent içerisinde yer alan mevcut ulaşım bağlantılarına; bölgesel ve uluslararası ulaşım ağlarının da dahil olduğu görülmektedir. Kent içerisindeki ulaşım ağı; karayolu, havayolu ve raylı sistemlerden oluşmaktadır.

Ankara ilinde öne çıkan ulaşım sistemleri Raylı Sistemler, karayolları ve teleferiktir. Ankara ilinde bulunan metro hatları ve teleferik hattına bakıldığında; metro hatları A1- Ankaray Aşti- Dikimevi Hattı, M1- Kızılay- Batıkent Hattı, M2- Kızılay-Çayyolu Hattı, M3- Batıkent- Sincan/Törekent Hattı, M4- Kızılay- Keçiören/1.Kısım Keçiören-AKM Hattıdır ve teleferik hattı ise T1- Yenimahalle- Şentepe Teleferik Hattıdır.

Karayolu Sistemi incelendiğinde Ankara ilinde bulunan en önemli akslar O-20 Ankara Çevre Yolu, D-200, D-750, D-140, D-260 devlet karayollarıdır. Ankara Çevre Yolu O-4 Yoluna bağlanarak İstanbul iline, O-21 Yoluna bağlanarak Adana iline erişim sağlamaktadır.



---

D-200 Türkiye'nin batı-doğu akslı ana yollarından biridir ve D-200 Devlet Karayolu Çanakkale, Balıkesir, Bursa, Bilecik, Eskişehir, Ankara, Kırıkkale, Yozgat, Sivas, Erzincan İllerinden geçmektedir. Zonguldak ilinden başlayan D-750 devlet karayolu Karabük, Bolu, Ankara, Konya, Aksaray, Niğde, Adana ve Mersin İllerinden geçmektedir. D-140 devlet karayolu Sakarya, Bolu, Ankara İllerinden geçmektedir. D-260 devlet karayolu ise Afyon, Ankara, Kırşehir, Kayseri, Sivas, Malatya ve Elâzığ illerinden geçmektedir. Ankara ilinde çalışma alanının da kuzeyinden geçmekte olan Ankara- İstanbul yüksek hızlı demiryolu bulunmaktadır.

Ankara ilinde 5 adet havaalanı bulunmakta olup bunlardan 4 adeti Askeri Havaalanıdır. Askeri Havaalanları Mürted Hava Üssü, Etimesgut Havaalanı, Güvercinlik Havaalanı ve Temelli Eğitim Yardımcı Meydanı Havaalanıdır. Ankara Esenboğa Havaalanı ise Türkiye'nin iç ve dış hatları bir arada bulunduran ilk havalimanı ve yolcu trafiği açısından ülkenin en büyük dördüncü havalimanıdır.

### **2.2.1 Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi**

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde bulunan çalışma alanının çevresinde bulunan ulaşım kademelenmesi incelendiğinde; ulaşım aksları birinci, ikinci ve üçüncü kademe yollar ile metro ve hızlı demiryolu hatlarından oluşmaktadır. Alanda bulunan 1. Kademe yol D-200 Yolu olan Eskişehir Yoludur. Alanın kuzeyinde Bağlıca Bulvarı, Türk Kızılayı Caddesi, Ankara Bulvarı, Sakıp Sabancı Bulvarı, Anadolu Bulvarı; alanın batısında ise Bangabandhu Bulvarı 2.Kademe yollardandır. 3. Kademe yollar ise alanın güneyinde bulunmaktadır.



---

## 2.3 DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI

### 2.3.1 Nüfus Yapısı

Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci büyük ili durumundaki Ankara'nın 24 ilçesi vardır. Bu ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle adlarını taşımaktadır. Ankara, 1924 yılında, Cumhuriyet'in kuruluşundan hemen sonra bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşmuştur. 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. Daha sonraki tarihlerde (Sincan, Etimesgut ve Gölbaşı) ilçelerinin kurulmasıyla Ankara'daki ilçe belediyeleri sayısı 8'e ulaşmıştır. Başkent Ankara'nın nüfusu, ekonomik duruma ve siyasi olayların gelişimine uygun biçimde çoğalmış veya azalmıştır. Nüfus 1900'de 32.000 kişi, 1920'de 28.000 kişiyken Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti kabul edilışinden itibaren hızlı bir artış göstermiştir. 1927 Yılında 74.558 kişi olan şehir merkezinin nüfusu 1990 yılı sayımına göre 3.236.626 kişiye yükselmiştir. 2000 Yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına bakıldığında Ankara'nın kent merkezi nüfusunun 4.007.860 kişiye yükseldiği görülmektedir. 2014 verilerine göre 5.150.072 olan nüfusun, 2.562.805'i erkek, 2.58.267'si kadınlardan oluşmakta, yüzde olarak %49.76 erkek, %50.24'ü kadındır. Nüfus yoğunluğu 202 km<sup>2</sup>'dir. İl düzeyinde genel okur-yazar oranı %93'tür. Bu oran erkeklerde %97, kadınlarda ise %89'dur.

Tablo 1: Ankara ve Çankaya ilçesi 1965-2020 Yılları Arası Nüfus Büyüklükleri

Yıllar	Ankara Nüfusu (kişi)	Çankaya Nüfusu (kişi)	Çankaya Nüfusunun Ankara Nüfusu İçerisindeki Oranı (%)
1965	1.644.302	496.953	30,22%
1970	2.041.658	683.210	33,46%
1975	2.585.293	927.809	35,89%
1980	2.854.689	968.668	33,93%
1985	3.306.327	667.351	20,18%
1990	3.236.626	714.330	22,07%
2000	4.007.860	769.331	19,20%
2007	4.466.756	792.189	17,74%
2008	4.548.939	785.330	17,26%
2009	4.650.802	794.288	17,08%
2010	4.771.716	797.109	16,70%
2011	4.890.893	813.339	16,63%
2012	4.965.542	832.075	16,76%
2013	5.045.083	914.501	18,13%
2014	5.150.072	913.715	17,74%
2015	5.270.575	922.536	17,50%
2016	5.346.518	919.119	17,19%
2017	5.445.026	921.999	16,93%
2018	5.503.985	920.890	16,73%
2019	5.639.076	944.609	16,75%
2020	5.663.322	925.828	16,35%

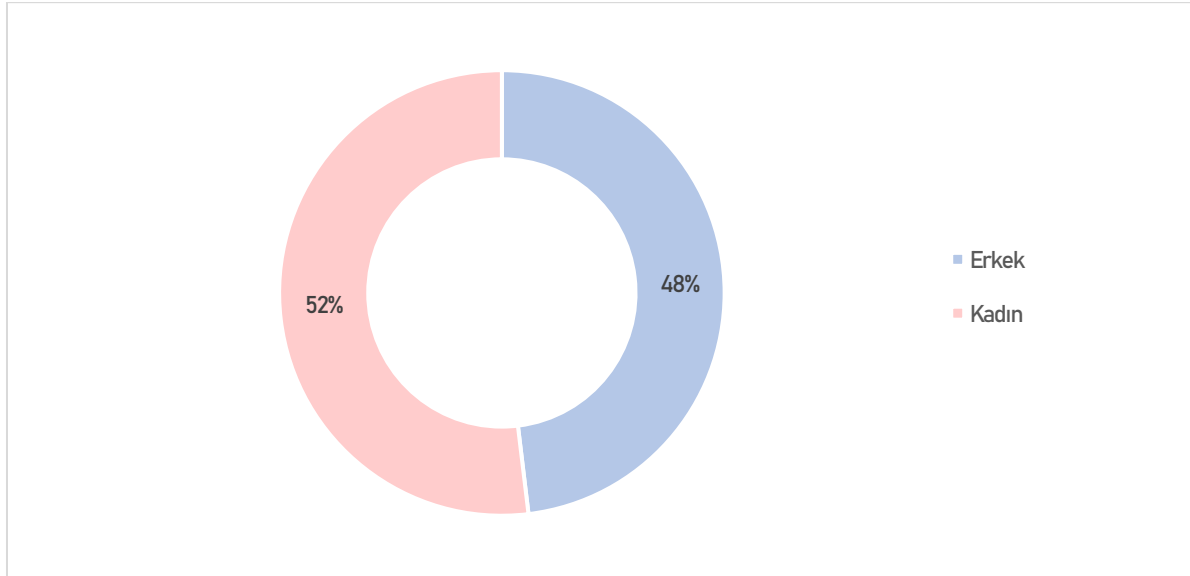
1965 yılından itibaren Ankara nüfusunda görülen artışın yanı sıra 2019 yılına kadar Çankaya ilçesinin de nüfusunda sürekliliği olan bir artış görülmektedir. 2020 yılı Çankaya İlçesinin nüfusu 925.828 kişidir. Çankaya ilçesinin nüfusu 2020 yılında bir önceki yıla göre azalmıştır. Çankaya nüfusun da yıllar içerisinde artış görülmesinin yanı sıra Çankaya nüfusunun Ankara nüfusu içerisindeki oranında da yıllar içinde azalış görülmektedir. Bu oran 1965 yılında %30,22 iken 2020 yılında %16,35'e ulaşmaktadır. Bu durum başkent olan Ankara ili bütününde nüfus artışını ve yıllar içerisinde nüfusun diğer ilçelerde de arttığını göstermektedir.

Tablo 2: Çankaya ilçesi 2008-2020 Yılları Arası Erkek-Kadın Nüfusu

Yıllar	Çankaya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2007	792.189	385.617	406.572
2008	785.330	383.654	401.676
2009	794.288	385.989	408.299
2010	797.109	384.685	412.424
2011	813.339	391.129	422.210
2012	832.075	406.801	425.274
2013	914.501	442.058	472.443
2014	913.715	443.057	470.658
2015	922.536	446.575	475.961
2016	919.119	439.375	479.744
2017	921.999	442.882	479.117
2018	920.890	442.513	478.377
2019	944.609	452.729	491.880
2020	925.828	445.235	480.593

Çankaya İlçesi 2020 yılı nüfusunun %48'ini erkek, %52'sini kadın nüfus oluşturmaktadır. Kadın ve erkek nüfusunun yıllara göre değişimi incelendiğinde kadın ve erkek oranı benzer ve dengeli bir dağılım içerisindedir.

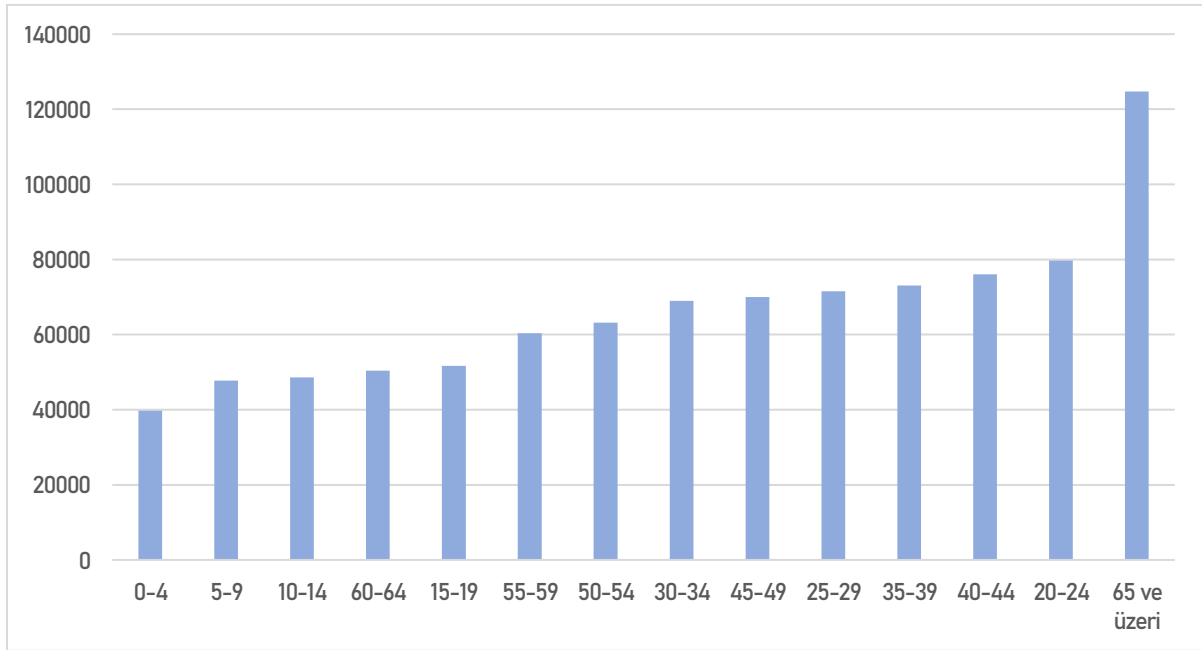
Grafik 1: Çankaya İlçesi 2020 yılı Nüfusu Kadın Erkek Oranı



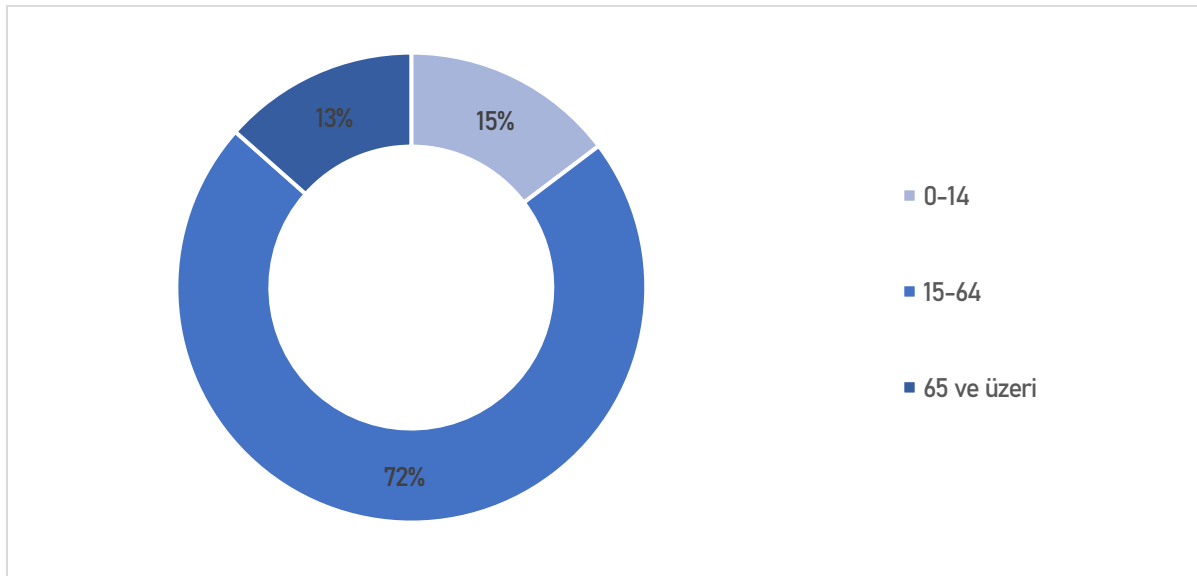
İlçenin 2020 ADNKS verilerine bakıldığında ilçede yaşayan nüfusun %28'inin (260.805 kişi) bağımlı nüfus olduğu görülmektedir. Faal nüfus ise ilçe nüfusunun %72'sini (665.023 kişi) oranındadır. Kadınların bağımlı nüfus oranı %22, faal nüfus oranı %78 iken erkeklerde de bağımlı nüfus oranı %24, faal nüfus oranı %76'dır. Çankaya nüfusunun

%72'sinin 15-64 yaş aralığına sahip olduğu görülmektedir. Çankaya İlçesinin yaş dağılımı grafiği incelendiğinde, 65 yaş ve üzerini yaş grubunun en yüksek orana sahip olduğu görülmektedir. 65 yaş ve üzeri yaş grubundan sonraki en yüksek orana sahip yaş aralığı ise 20-24 yaş aralığıdır. En düşük orana sahip yaş aralığı ise 0-4 yaş aralığıdır. Çankaya İlçesinin nüfusu 0-14, 15-64 ve 65 yaş ve üzeri yaş grupları şeklinde incelendiğinde; ilçe nüfusunun %13'ünün 65 yaş ve üzeri yaş aralığına, %15'inin 0-14 yaş aralığına ve %72'sinin 15-64 yaş aralığına sahip olduğu görülmektedir.

Grafik 2: Çankaya İlçesi Yaş Dağılımı



Grafik 3: Çankaya İlçesi Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı



### 2.3.2 Eğitim

Ülkelerin ekonomik, sosyal ve siyasal gelişmişlik düzeylerini belirleyen en önemli faktörlerden biri de eğitimidir. Eğitim, bireylere sağladığı özel yararlar yanında, toplumsal açıdan yaratmış olduğu dışsallıklar nedeniyle de ülkelerin ekonomik kalkınmalarında önemli rol oynamaktadır. Bu kapsamda, raporun bu bölümünde Çankaya ilçesinde 2020 yılı eğitim durumu ele alınmıştır. Eğitim istatistikleri, nüfusun eğitim durumu ve okuma yazma bilmeyenler ilçe genelinde incelenmiştir.

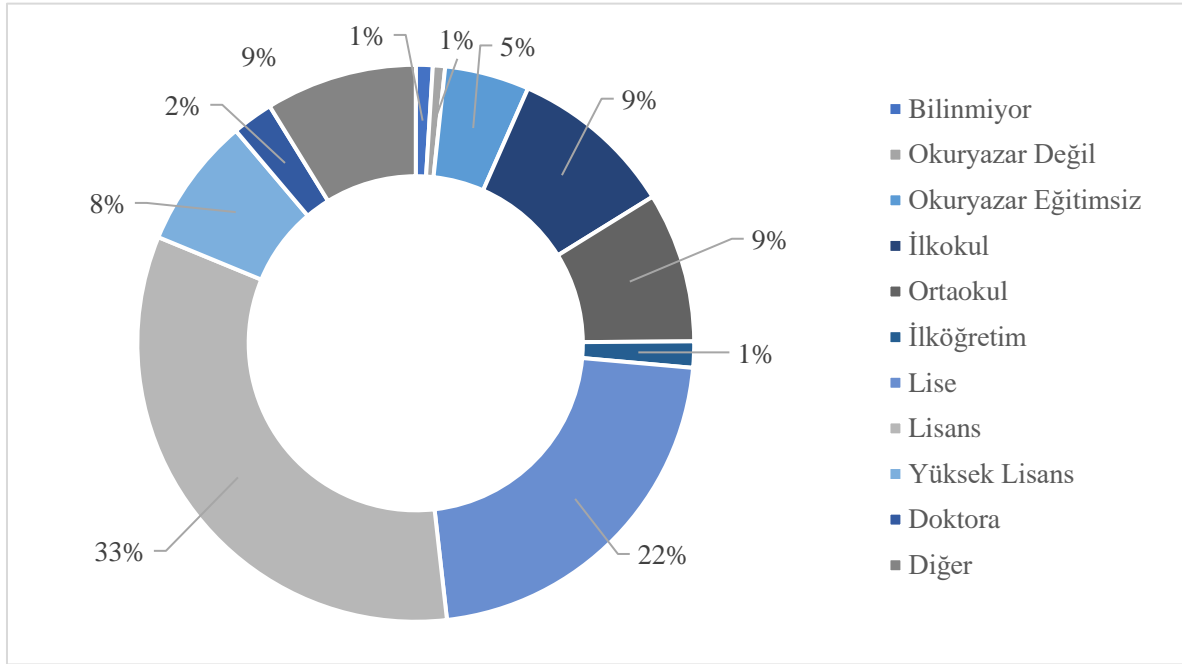
Tablo 3:Çankaya İlçesi 2020 yılı Eğitim Durumu

EĞİTİM DÜZEYİ	Kişi Sayısı	Oran (%)
Bilinmiyor	9.076	1%
Okuryazar Değil	6.592	1%
Okuryazar Eğitimsiz	45.478	5%
İlkokul	88.652	10%
Ortaokul	80.635	9%
İlköğretim	14.068	2%
Lise	201.835	22%
Lisans	305.642	33%
Yüksek Lisans	70.323	8%
Doktora	22.138	2%
Diğer	81.389	9%
<b>TOPLAM</b>	<b>925.828</b>	<b>100%</b>

Kaynak: (TÜİK, 2020)

Çankaya ilçesinin eğitim durumunu incelediğimizde ilçe nüfusunun %1'inin okuryazar olmadığı, %5'inin okuryazar ama eğitimsiz olduğu, %10'unun ilkokul mezunu olduğu, %9'unun ortaokul mezunu olduğu, %2'sinin ilköğretim mezunu olduğu, %22'sinin lise mezunu olduğu, %33'ünün lisans mezunu olduğu, %8'inin yüksek lisan eğitimine sahip olduğu ve %2'sinin Doktora eğitimine sahip olduğu görülmektedir. Çankaya İlçesi nüfusunda eğitim düzeyi oranları incelendiğinde; lisans eğitimine sahip kişi sayısının en yüksek oranda olduğu görülmektedir. Eğitim düzeyi grafiğinde 0-14 yaş grubu diğer kategorisinde değerlendirilmiştir. Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Bu kapsamda Çankaya İlçesi incelendiğinde, nüfusun yalnızca %1'inin okuma yazma bilmediği görülmektedir.

Grafik 4:Çankaya İlçesi 2020 yılı Eğitim Durumu



## 2.4 EKONOMİK YAPI

Ekonomik yapının incelenmesi şehrin, bölgenin ya da ülkenin gelişmişlik seviyesini ortaya çıkarmaktadır. Bu kapsamda Ankara ilini incelediğimizde mevcut ekonomik yapısını tespit edebilmek amacıyla bir takım temel ekonomik göstergeler üzerinden araştırmalar yapılmıştır. İlin ekonomik yapısı hizmet, sanayi ve tarım ana sektörleri bazında incelenmiştir.

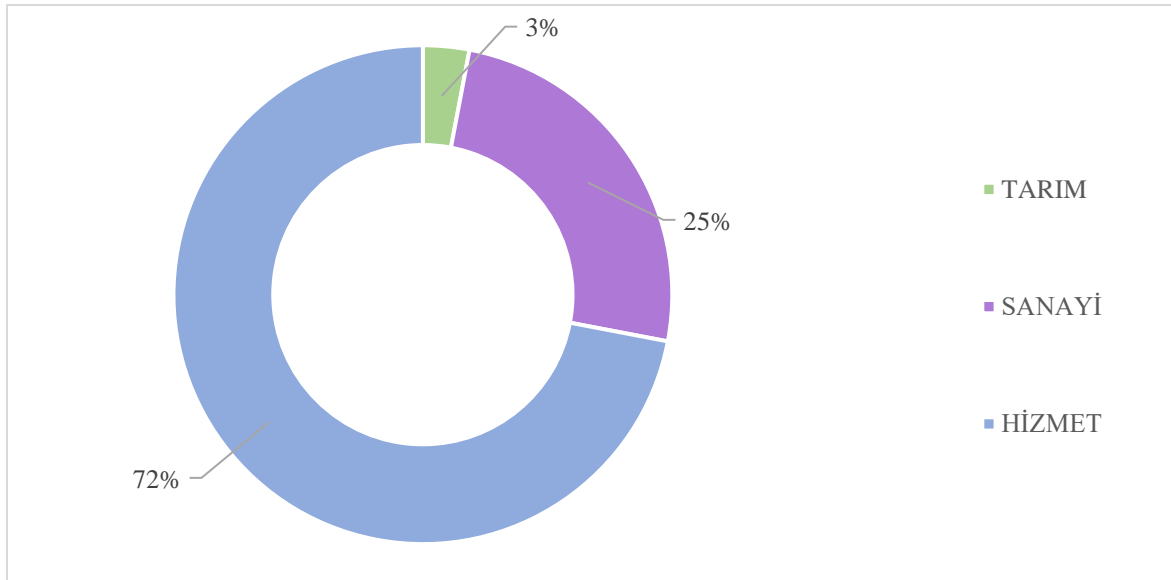
Ankara ekonomisinin temelini oluşturan 3 ana sektör bulunmaktadır. Bunlar %72 oranında ve en büyük paya sahip olan hizmet sektörü, %25 oranında sanayi sektörü ve %3 oranında tarım sektörüdür. Hizmet, Ankara genelinde %72'lik orana sahip sektördür. Bu sektör Ankara'nın gayrisafi hasılatında büyük paya sahiptir. Hizmet sektörünün il ekonomisi içinde bu kadar ağırlıklı olmasında Ankara'nın başkent olması, neredeyse bütün kamu kurum ve kuruluşlarının bu ilde bulunması ve il sınırları dışından sürekli göç alıyor olmasında kaynaklanmaktadır. Ankara genelinde olduğu gibi Çankaya İlçesinde de en önemli faaliyet gösteren sektör hizmet sektörüdür. Ankara ekonomisinin bir diğer önemli parçası sanayi sektörüdür. Sanayi sektörü Ankara ekonomisinin %25'lik kısmını oluşturmaktadır. Çankaya İlçesi'nin de içinde bulunduğu Ankara Merkez Bölgesi sanayi faaliyetlerinin gerçekleştirildiği önemli bir bölgedir. Merkez Bölge'de faal olarak çalışan 5 adet teknoloji geliştirme bölgesi, 7 adet aktif Organize Sanayi Bölgesi ve bunların dışında sanayi bölgeleri bulunmaktadır



(Ankara Bölge Planı, 2014-2023). Türk ekonomisinde sanayi üretiminin %60'ı kamu sektöründedir. Kamu kuruluşlarının da büyük çoğunluğunun genel merkezi Çankaya İlçesindedir.

Ankara ilinde bir diğer önemli sektör tarım sektörüdür. Tarım sektörü Ankara ekonomisinin %3'lük kısmını oluşturmaktadır. Toplam tarım alanı 1.233.043 hektardır. En önemli tarım ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır (Ankara İli Tarımsal Yatırım Rehberi, 2015). Genel olarak bakıldığında Sanayi tesisleri, Hizmet Sektörü ve Tarım Sektörü Ankara 'da ekonomik yaşamın temelini oluşturmaktadır.

Grafik 5: Ankara İlçesi Sektörel Dağılımı



### 3 PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ

#### 3.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi'nde yer almakta olup alanın büyüklüğü yaklaşık 10,9 hektardır. Alanın mevcut fonksiyonuna bakıldığında 954 ve 955 parsellerin mevcut kullanım fonksiyonuna sahip olmadığı, eski 953 parselin ise konut alanı, eğitim tesisi alanı, ibadet alanı fonksiyonlarına sahip olduğu görülmektedir.

Harita 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



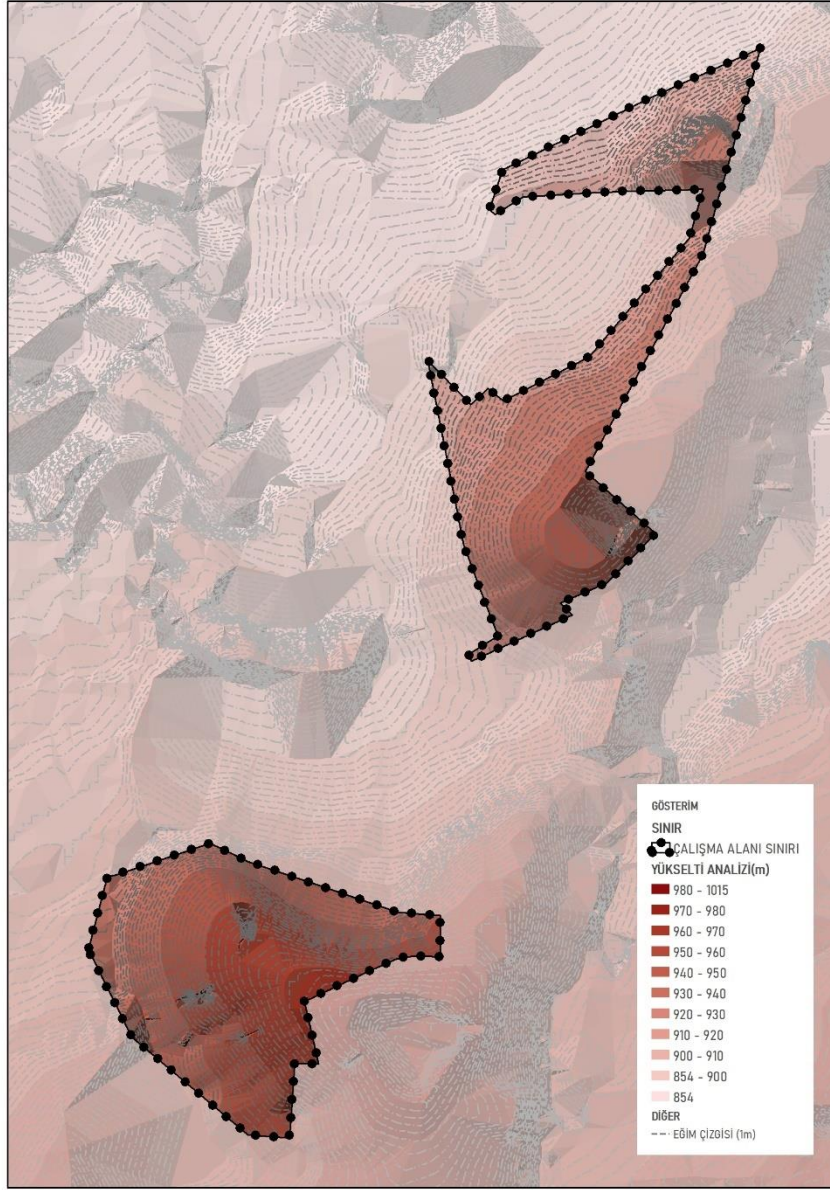
### 3.2 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Topoğrafik yapı analizleri kapsamında; bölgenin morfolojik yapısını tanımlamak amacıyla topoğrafik durum, sorun yaratacak alanların belirlenmesi için eğim, yapıların yönelişlerinin belirlenmesi için bakı (yöneliş) yapısı incelenmiş ve incelenen bu veriler doğrultusunda analizler oluşturulmuş ve konuyla ilgili başlıklar altında değerlendirilmiştir.

#### 3.2.1 Eşyüksekti Analizi

Planlama alanı içerisinde topografyanın yükselti durumuna bakıldığında; alanda 854 metre en düşük yükseklik sınırı olup, en yüksek topografya ise 1015 metredir. Yükseklik değer aralıkları 854-900 m, 900-910 m, 910-920 m, 920-930 m ve 930-940 m, 940-950 m, 950-960 m, 960-970 m, 970-980 m, 980-1015 m olarak 10 sınıfta incelenerek harita üzerinde gösterilmiştir. Yükselti, alanın kuzeyinden güneyine doğru gidildikçe artmakta ve kuzeydoğu sınırında 960-970 metre aralığına ulaşmaktadır.

Harita 6:Planlama Alanı Yükselti Analizi



Yükselti analizinin alan dağılımı incelendiğinde alan güneyden kuzeye doğru yükselmektedir. Alanın büyük bir çoğunluğunun 920 m-950 m yükseklik aralığında yer almaktadır.

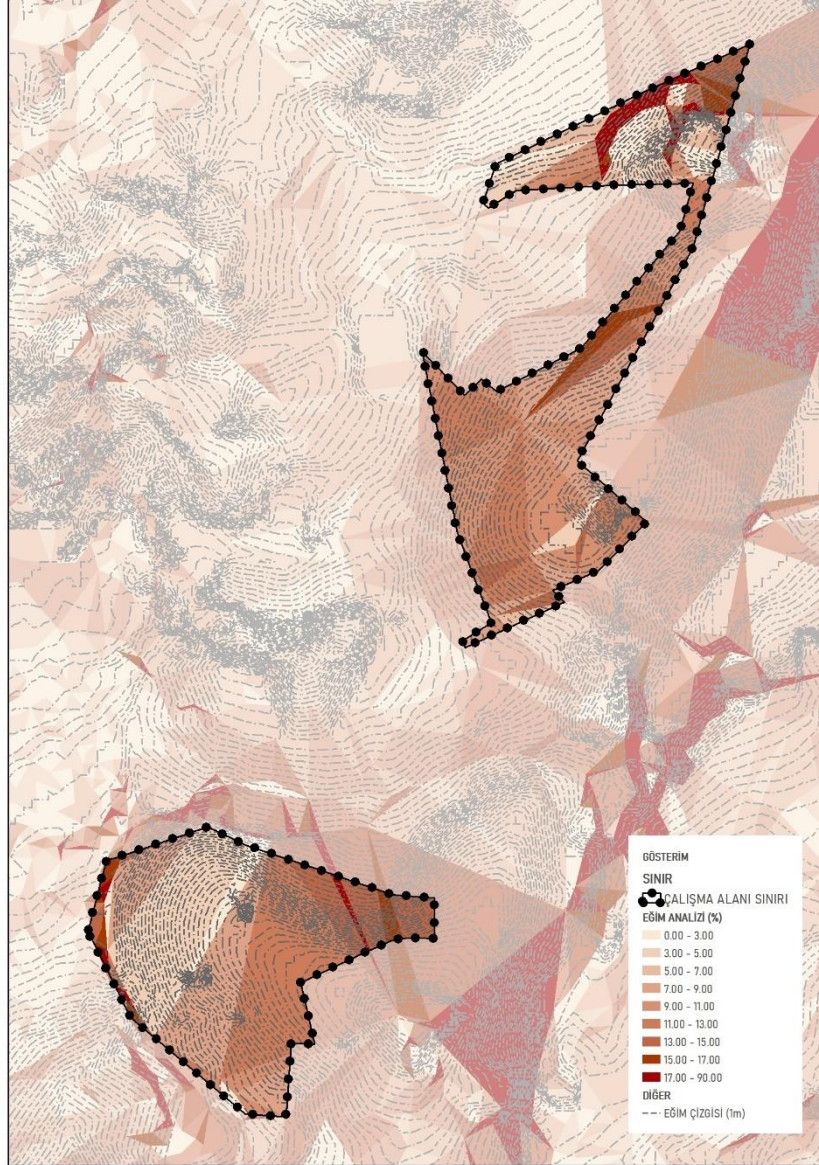
### 3.2.2 Eğim Analizi

Planlama alanının eğim durumuna bakıldığında; eğimin en az %0 en fazla %90 oranında olduğu tespit edilmiş ve %0-3, %3-5, %5-7, %7-9, %9-11, %11-13, %13-15, %15-17 ve %17-90 olarak dokuz gruba ayrılarak harita üzerinde gösterilmiştir. Eğimin %17'yi geçtiği bölgeler



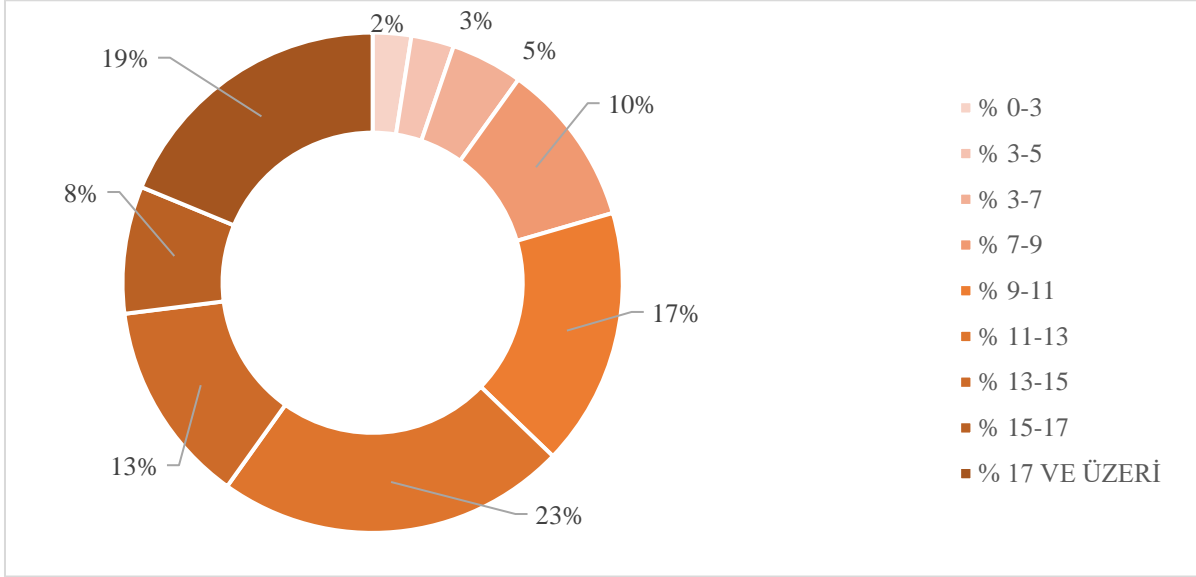
yapılaşma ve erişilebilirlik açısından sorun oluşturabilmektedir. Alan genelinin eğimi %9-13 eğim aralığında bulunmakta olup, eğim açısından yerleşime uygundur.

Harita 7: Planlama Alanı Eğim Analizi



Alanın %2'si %0-3 eğim aralığında, %3'ü %3-5 eğim aralığında, %5'i %3-7 eğim aralığında, %11'i %7-9 aralığında, %17'si %9-11 eğim aralığında, %23'ü %11-13 eğim aralığında, %13'ü %13-15 eğim aralığında, %8'i %15-17 eğim aralığında ve %19'u %17 ve üzeri eğim aralığına sahiptir. Alanın %27'si %15 ve eğim aralığına sahiptir.

Grafik 6: Planlama Alanı Eğim Analizi Dağılımı

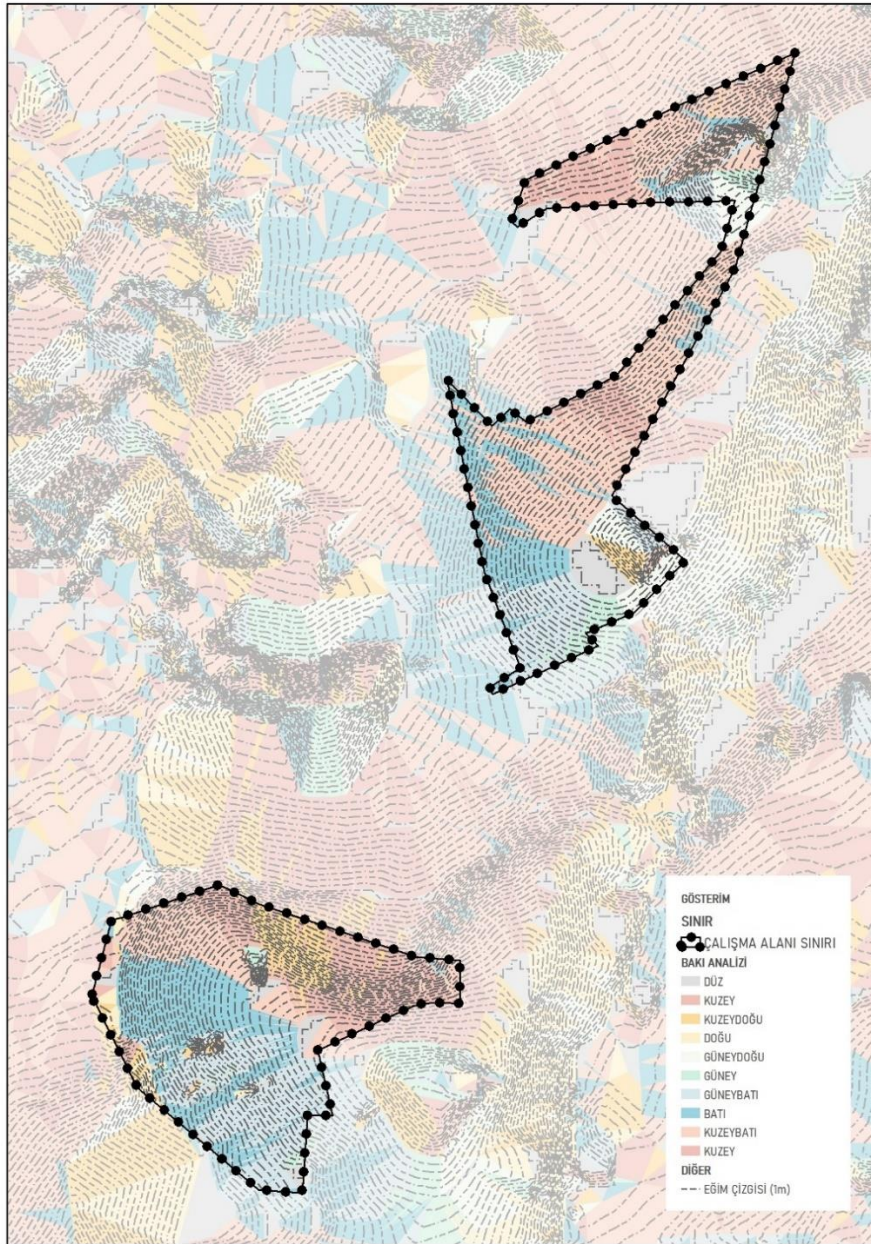


### 3.2.3 Bakı Analizi

Planlama sınırları içerisinde kalan bakı durumu incelendiğinde, alanın genelinde yönelişin kuzey olduğu görülmektedir. Alanın batı kısmı genel olarak kuzey ve batı yönelişi; kuzey kısmında ise kuzeybatı ve kuzey yönelişi; güney kesimlerinde güneybatı ve güney yönelişleri görülmektedir.

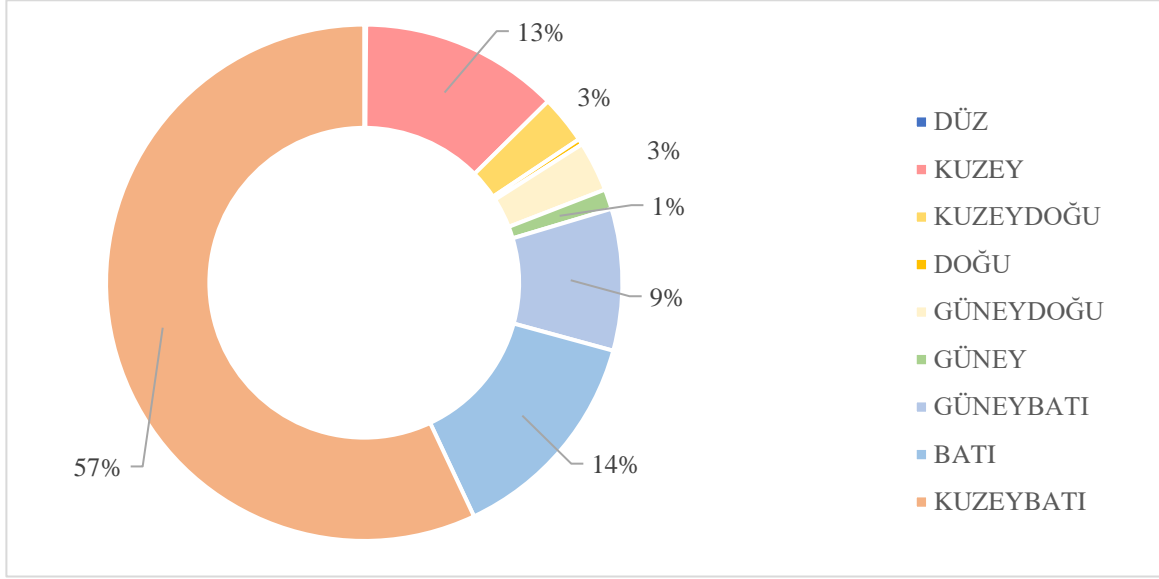


Harita 8: Planlama Alanı Bakı Analizi



Alanın %12'si Kuzey, %3'ü kuzeydoğu, %3'ü güneydoğu, %1'i güney, %9'u güneybatı, %14'ü batı ve %57'si kuzeybatı yönüne sahiptir. Alanın %13'ünün ise güney yönüne sahiptir.

Grafik 7: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı

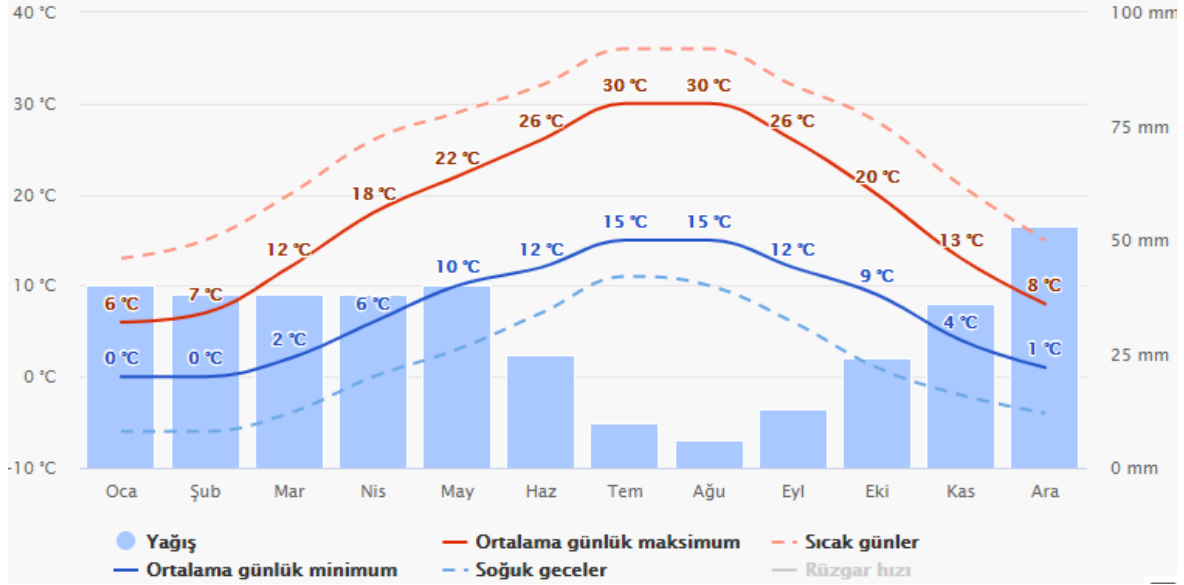


### 3.2.4 İklim ve Bitki Örtüsü

Ilıman ve sıcak iklim kuşakları arasında yer alan Türkiye’de soğuk iklim türleri görülmemektedir. Dağların uzanışı ve topoğrafyanın çok kısa mesafelerde önemli farklılıklar göstermesi, üç tarafının denizlerle çevrili olması siklon yörüngelerinin mevsimsel farklılığı bu çeşitliliğin en önemli nedenlerinden sayılmaktadır. Genellikle kara ikliminin hüküm sürdüğü Ankara’da farklı iklimler vardır. Güneyde İç Anadolu’nun hususiyeti olan step-bozkır iklimi, kuzeyde ise Karadeniz bölgesinin yumuşak ve yağışlı özelliği görülür.

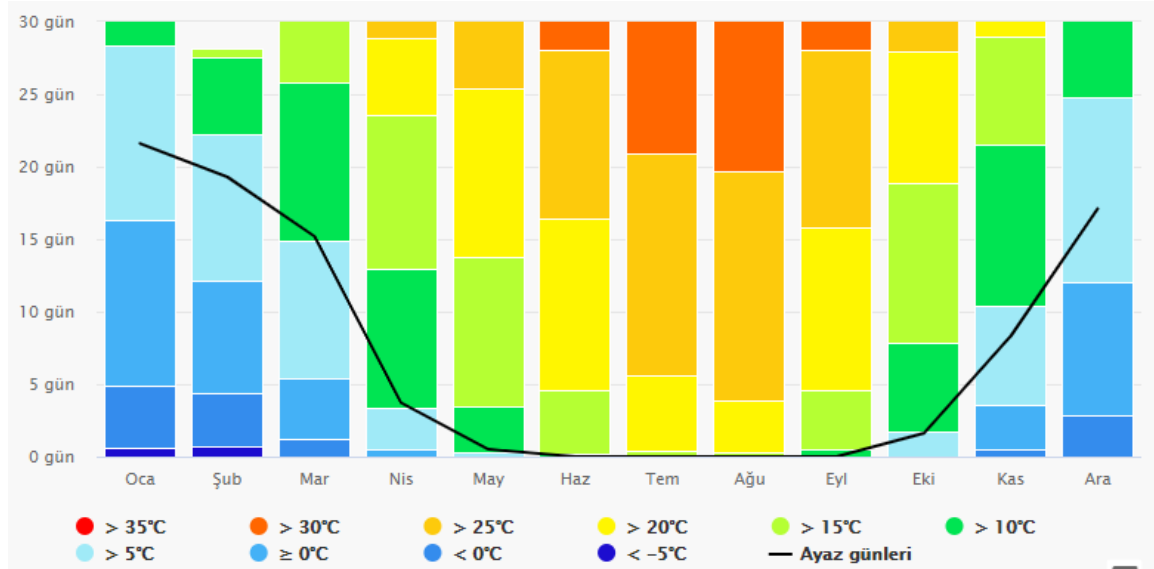
Ankara ilinde Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6°C iken, Temmuz ayı ortalama sıcaklığı ise 30°C civarındadır. Çankaya İlçesi ortalama yağış ve sıcaklık verilerine bakıldığında; yaz aylarının az yağışlı ve yüksek sıcaklıkta, sonbahar aylarının çok yağışlı ve kış aylarının ise düşük sıcaklıkta olduğu görülmektedir. Yıl içindeki maksimum sıcaklığa bakıldığında Temmuz ve Ağustos aylarında 30°C, yıl içindeki en düşük sıcaklık ise Ocak ve Şubat aylarında 0°C olduğu görülmektedir.

Grafik 8: Çankaya İlçesi Ortalama Yağış ve Sıcaklık



Çankaya İlçesi aylık sıcaklık verilerine bakıldığında, sıcaklığın en yüksek olduğu Temmuz, Ağustos aylarında sıcaklığın 20°C'nin altına düşmediği, sıcaklığın en düşük olduğu Ocak, Aralık aylarında ise; 15°C'nin üstüne çıkmadığı görülmektedir.

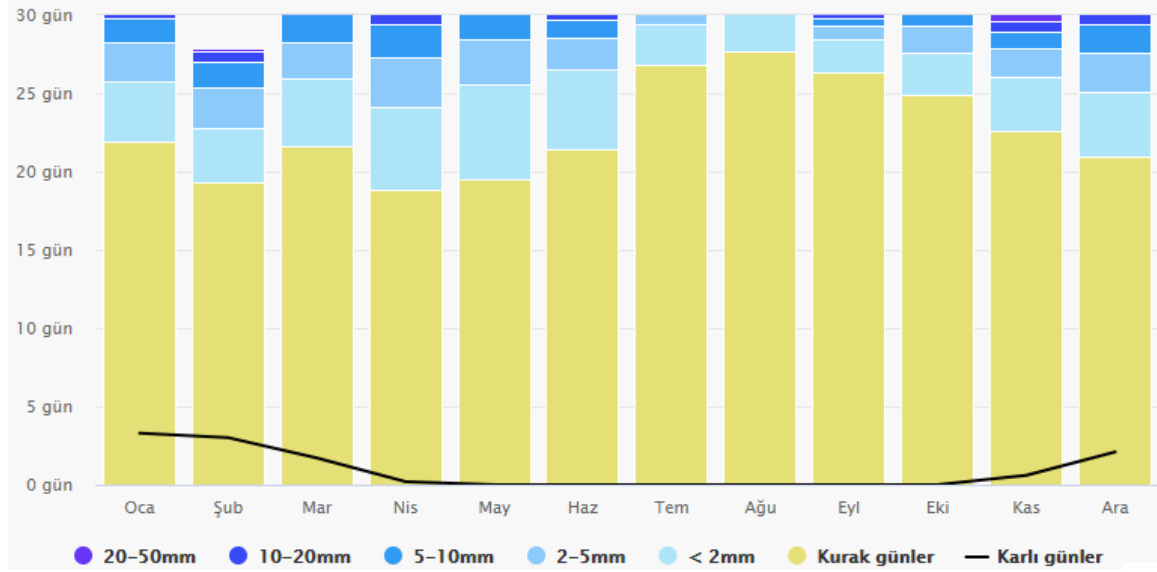
Grafik 9: Çankaya İlçesi Aylık Sıcaklık Verileri



Çankaya İlçesi ortalama yağış miktarlarına bakıldığında; en yağışlı ayların Nisan, Şubat, Kasım ve Aralık olduğu, en kurak geçen ayların ise Temmuz ve Ağustos olduğu görülmektedir. Karlı günler ise Ocak, Şubat, Mart, Kasım ve Aralık aylarında görülmekte olup, geri kalan aylarda karlı günlere rastlanılmamaktadır.

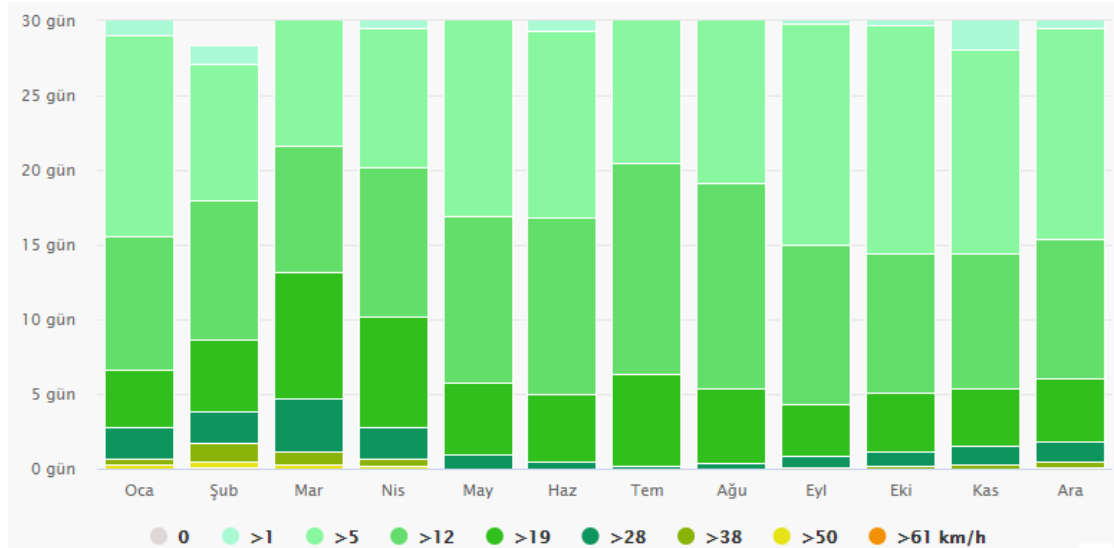


Grafik 10: Çankaya İlçesi Yağış Miktarı



Çankaya İlçesi rüzgar hızı ortalama 19 km/sa olup Ocak, Şubat ve Mart ayları rüzgar hızının en yüksek olduğu aylar iken; Temmuz, Ağustos ayları rüzgar hızının en düşük olduğu aylardır.

Grafik 11: Çankaya İlçesi Rüzgar Hızı



İlin büyük kısmında bozkır (step) bitkileri görülür. İlkbaharda yeşil olan arazi yazın sararmış ve kurumuş otlarla kaplıdır. İlin kuzey ve kuzeybatısında deniz ikliminin tesiri görülür ve bu bölge geniş ormanlarla kaplıdır. Yağmur bulutlarını ormanlar ve kuzeydeki dağlar çekerek güneye inmesini önler. Ormanların çoğu korular ve baltalık orman halindedir.

---

Yüzölçümünün %10'u ormanlıktır. Arazinin yüzde 15'i çayır ve meradır. Tahıl ise en geniş araziyi kaplayan bir bitki örtüsüdür.

### 3.2.5 Depremsellik

Türkiye, dünyanın en aktif deprem kuşaklarından biri olan Alp-Himalaya deprem kuşağında yer almakta. Türkiye topraklarının neredeyse yarısı birinci derece deprem bölgesidir. Türkiye'de başlıca deprem kuşakları şunlardır:

a) Kuzey Anadolu Deprem Kuşağı: Türkiye'nin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunda uzanan kuzey Anadolu deprem kuşağı yaklaşık 1500 km uzunluğa sahiptir. Bu kuşak an çizgileriyle "Kuzey Anadolu Fay Hattı" adını alır. Kuzey Anadolu Fay Hattı (KAF), dünyanın en hızlı hareket eden ve en aktif sağ-yanal atımlı faylarından biridir ve İstanbul ilinin güneyinde yer almaktadır.

b) Güneydoğu Anadolu Deprem Kuşağı: İskenderun Körfezi'nden Van'ın doğusuna kadar bir yay çizerek uzanır.

c) Batı Anadolu Deprem Kuşağı: Ege Bölgesi'ndeki Bakırçay, Gediz, Küçük ve Büyük Menderes çöküntü ovaları boyunca uzanan bazı diri fay hatları bulunmaktadır.

- 1. Dereceden Deprem Kuşağı: Tektonik çukurluklar ve aktif kırık hatları yakınındaki alanlardır. Burada meydana gelen depremler büyük ölçüde can ve mal kaybına neden olur. Başta Kuzey Anadolu ve Güneydoğu Anadolu fay kuşakları boyunca uzanan sahalar ile Ege Bölgesi ve Göller Yöresini kapsar.
- 2. Dereceden Deprem Kuşağı: Depremlerin birinci derece deprem kuşağındakine oranla daha az zarar verdiği alanlardır. I. derece deprem bölgelerinin çevresini kuşatır. Trakya'nın kuzeyi, Karadeniz kıyılarını kapsar.
- 3. Dereceden Deprem Kuşağı: Sarsıntıların az zararlı geçtiği alanlardır. İç Anadolu'nun çevresi ile Güneydoğu Anadolu'nun güneyi III. Derece deprem alanlarını oluşturur.

- 4. Dereceden Deprem Kuşağı: Sarsıntıların çok az zararlı ya da zararsız geçtiği alanlardır. İç Anadolu'nun çevresi ile Güneydoğu Anadolu'nun güneyi III. Derece deprem alanlarını oluşturur.
- 5. Dereceden Deprem Kuşağı: Tuz Gölü ile Akdeniz kıyısı arasındaki saha deprem tehlikesinin en az olduğu V. Derece deprem bölgesidir.

Ankara ili mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 1996 yılında yayınlamış olduğu Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre İl sınırlarının %8'i I. Derece, %21'i II. Derece, %32'si III. Derece ve %38'i IV. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Ankara ilinde bulunan aktif fay zonları; 1- Kuzey Anadolu Fay Zonu (Ankara Kent Merkezine uzaklık 80 Km.), Kırıkkale- Erbaa Fayı (Ankara Kent Merkezine uzaklık 60 Km.), Akpınar Fayı (Ankara Kent Merkezine uzaklık 55 Km.), Tuz Gölü Fay Zonu (Ankara Kent Merkezine uzaklık 67 Km.), Eskişehir Fay Zonudur (Ankara Kent Merkezine uzaklık 70 km.). Bu faylar  $M > 7$  büyük deprem üretme potansiyeline sahiptirler. Bu fay zonları dışında Ankara il sınırları içerisinde yer alan uzunlukları kısa ancak 5 ila 6 büyüklüğünde deprem üretecek faylar da mevcuttur. Bu zonlar Çubuk Fay Zonu, Gölbaşı Fay Zonu, Haymana Fayı, Mürted Fay Zonu, Zirboğazı Fayı, Çeltikçi Fay Zonu, Kalecik Fayı, Balaban Fay Zonu, Kesikköprü Fay Zonudur.

Harita 9: Türkiye Deprem Kuşakları Haritası



Çalışma alanı ve alanın içerisinde bulunduğu Çankaya İlçesinin tamamı IV. Derece Deprem Kuşağında kalmaktadır. 4. Dereceden Deprem Kuşağı: Sarsıntıların çok az zararlı ya da zararsız geçtiği alanlardır.



---

irdelenmiştir. İnceleme alanının jeolojisini Orta-Üst Jura yaşlı Akbayır Formasyon ve Akbayır Formasyonu Rezidüeline ait kaya birimi ve çakıllı kil biriminden oluşturmaktadır, inceleme alanının topografik eğimi aralığı %0-10, % 10-20, %20-40 olarak belirlenmiştir. Yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

Akbayır Formasyonu; Tek eksenli basınç deneyine göre "çok düşük" ve "düşük" dayanımlı, RQD sınıflamasına göre "çok zayıf-zayıf-orta kaya" kalitesinde ve ayrışma derecesi ise "W5, W4, W3. W2 ve W1 " ayrışma derecesine sahiptir. Akbayır Formasyon Rezidüeli birimleri; plastisite indisine göre "düşük", likit limit değerine göre ise "yüksek ve orta " şişme derecesine sahiptir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemlerinde kaya düşmesi, heyelan, akmaı kayma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanında Akbayır Formasyonu ve rezidüeli birimlerinin eğimli kesimlerinde ve kayaların çok kırıklı çatlaklı olması nedeniyle eğimin % 10 dan fazla olduğu alanlarda kazı yapılması durumunda stabilite sorunları gelişebileceği hesap edilmelidir.

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

Bu alanlarda;

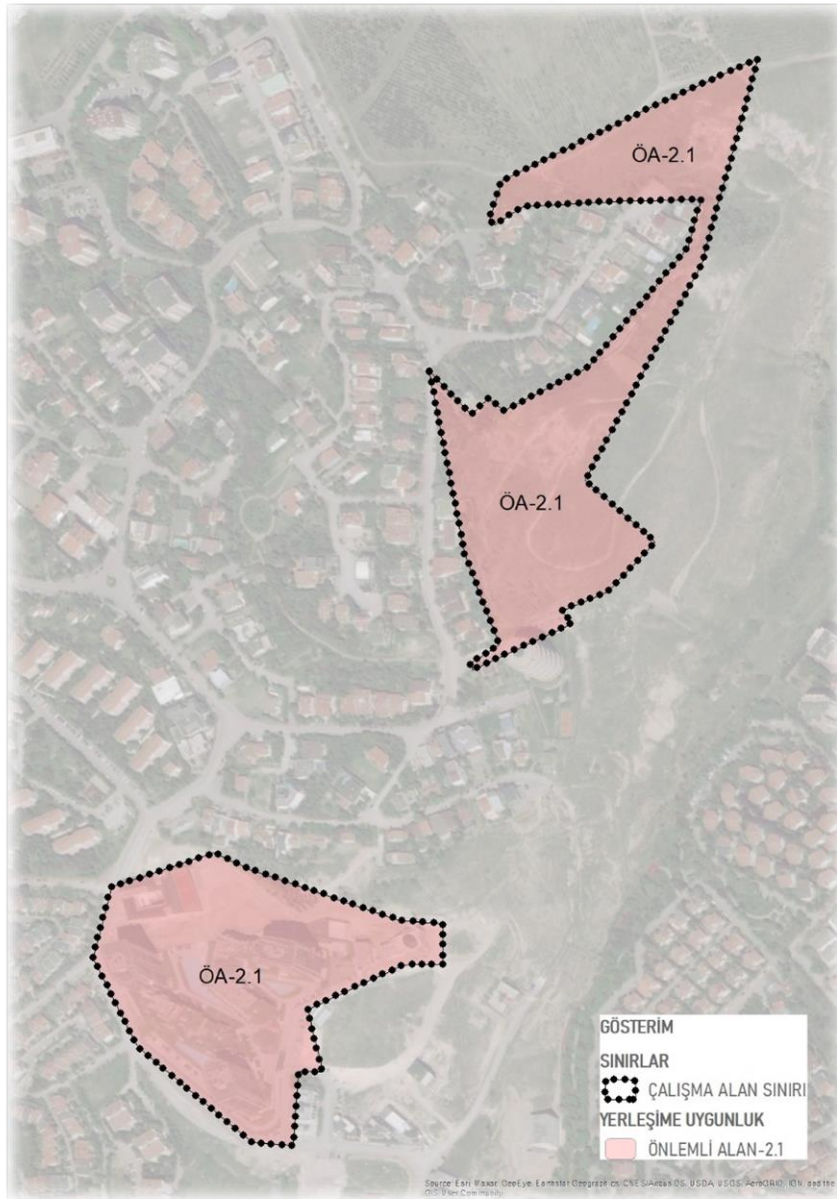
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılarak stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yol altyapı ve komşu parsel güvenliğini sağladıktan sonra kazı yapılmalıdır.
- Parsel bina bazında yapılacak temel ve zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, otur taşıma gücü vb) ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Kireçtaşı biriminde yapılan sondajlarda ve arazi gözlemlerinde karstik boşluklar gözlenmemiştir. Ancak Kireçtaşı birimi karstik oluşumuna yatkın olduğundan zemin



etütlerinde karstik boşluklara yönelik detaylı araştırmaların yapılması ve gerek görölmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri irdelenmeli, stabilite analizleri yapılarak gerekmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ile “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

Harita 11: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



### 3.3 MÜLKİYET ANALİZLERİ

Planlama alanında bulunan parsellerin mülkiyet durumu incelendiğinde alanda Maliye Hazinesi mülkiyeti ve özel mülkiyet bulunmaktadır. Alanın %92,6'sını oluşturan 84.374,33 m<sup>2</sup>'lik alan Özel Mülkiyette ve alanda Özel mülkiyete sahip olan toplam 5 parsel bulunmaktadır. Alanın %7,4'ünü oluşturan 6.753,72 m<sup>2</sup>'lik alan ise Maliye Hazinesi mülkiyetinde ve Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan 2 adet parsel bulunmaktadır.

Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

ADA	PARSEL	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	YÜZDE (%)	MÜLKİYET
29479	1	29.916,83	32,8%	ÖZEL
	2	778,68	0,9%	
	3	752,44	0,8%	
-	954	16.955,72	18,6%	
	955	35.970,66	39,5%	
29479	4	1.967,18	2,2%	MALİYE HAZİNESİ
29622	1	4.786,54	5,3%	
TOPLAM		91.128,05	100,0%	





---

### **3.4.1.1 1/100.000 Ölçekli Ankara Çevre Düzeni Planı**

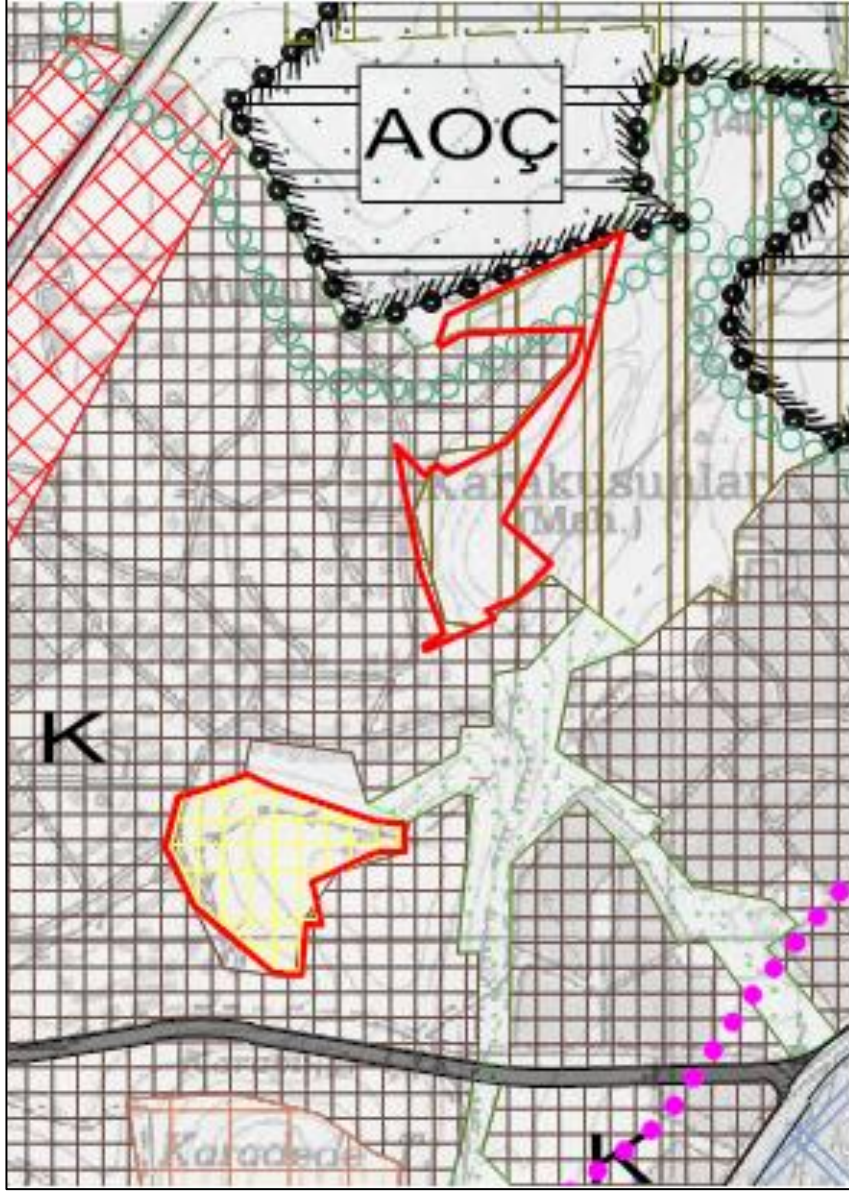
Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanan, 1/100.000 ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planında, söz konusu alan "Meskun (Yerleşik) ve Planlı Alanlar" fonksiyonunda kalmaktayken Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2020 tarihinde iptal edilmiştir. 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.

### **3.4.1.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 29479 Ada 1-2-3-4 Parseller, 29622 Ada 1 Parsel ile Park ve Yol Alanına İlişkin (Ankara Bölge İdare Mahkemesinin 5.İdari Dava Dairesi Başkanlığının 06.03.2017 gün ve 2017/60 Y.D. İtiraz No Sayılı Kararı Gereği Hazırlanan) 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda eski 953 parselin (29479 Ada 1-2-3-4 Parseller, 29622 Ada 1 Parsel) gelişme konut alanında kaldığı görülmektedir.

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan ve 16.02.2007 tasdik tarihli 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında 954 ve 955 parsellerin "Askeri Alan" fonksiyonunda kaldığı görülmektedir.

Harita 13: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



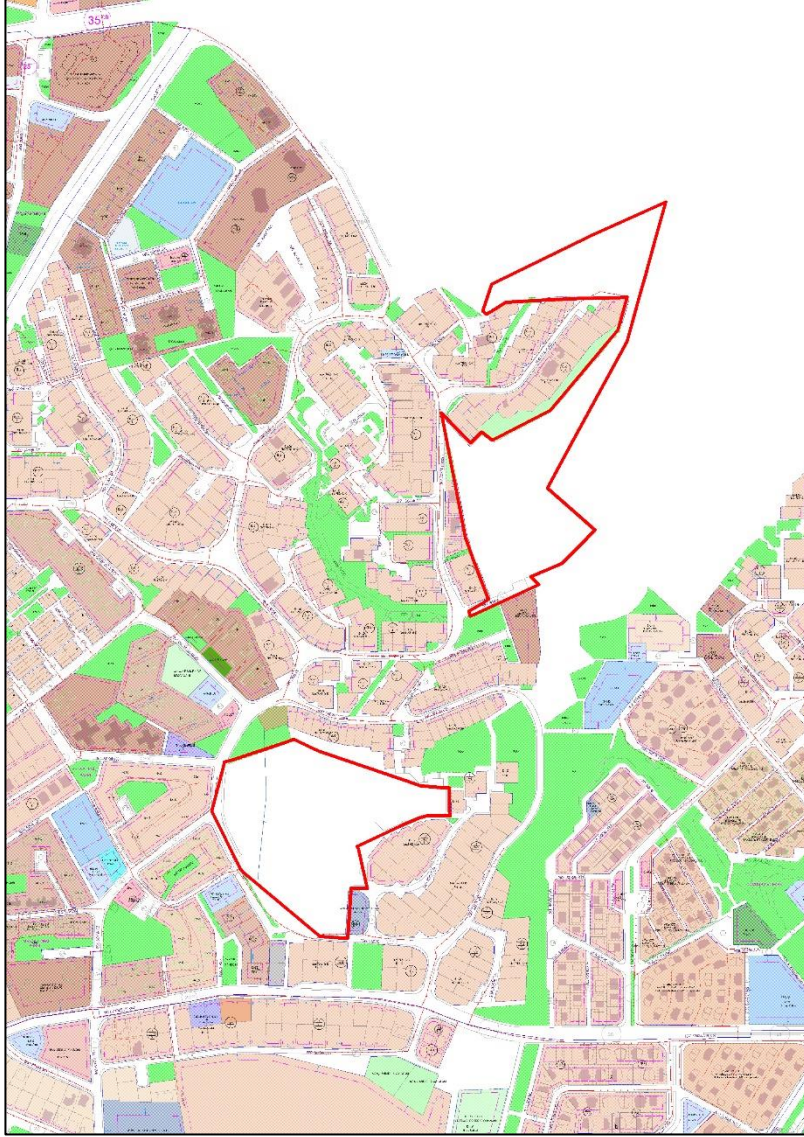
### 3.4.1.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planları incelendiğinde; eski 953 parselin planlarının 06.05.2021 tarihli 2021/201 nolu Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi Kararı ile iptal edildiği ve 954, 955 parsellerin plansız alanda kaldığı görülmektedir. Bu kapsamda planlama alanının tamamında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



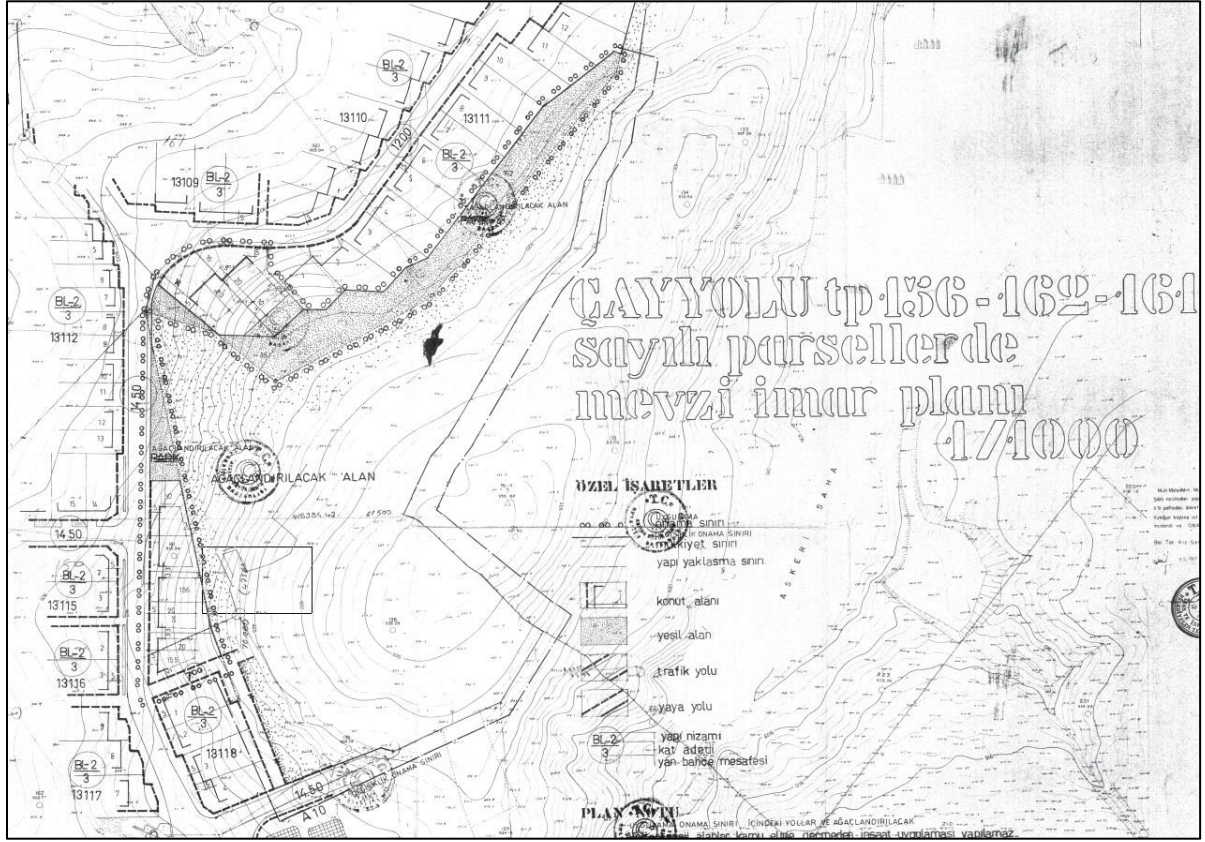


Harita 15:Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı



Planlama alanında yer alan 954 parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı görülmekte olup 955 parselin ise Çankaya Belediye Meclisi'nin 08.08.1988 gün ve 289 sayılı kararıyla uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 20.12.1988 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli mevzi imar planına göre "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımında kalmaktadır.

Harita 16: 20.12.1988 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı



### 3.4.1.5 Hava Mania Planı

Planlama alanı Etimesgut Havaalanı Mania Planı ve Güvercinlik Havaalanı Mania Planında kalmaktadır. Bu başlık altında Mania kavramı tanımlanmış, Hava Mania Planı'nın planlama alanı üzerindeki yükseklik kısıtlamaları incelenmiştir.

Mânia, "hava araçlarının yer hareketleri için kullanılan yüzeylerde bulunan veya seyir halindeki hava aracının korunması için belirlenmiş yüzeyleri aşan ya da bu yüzeylerin dışında bulunan ancak hava seyrüseferine bir tehlike oluşturduğu değerlendirilen bütün geçici, sabit ya da hareketli cisimleri veya bunların bir kısmı" olarak tanımlanmaktadır.

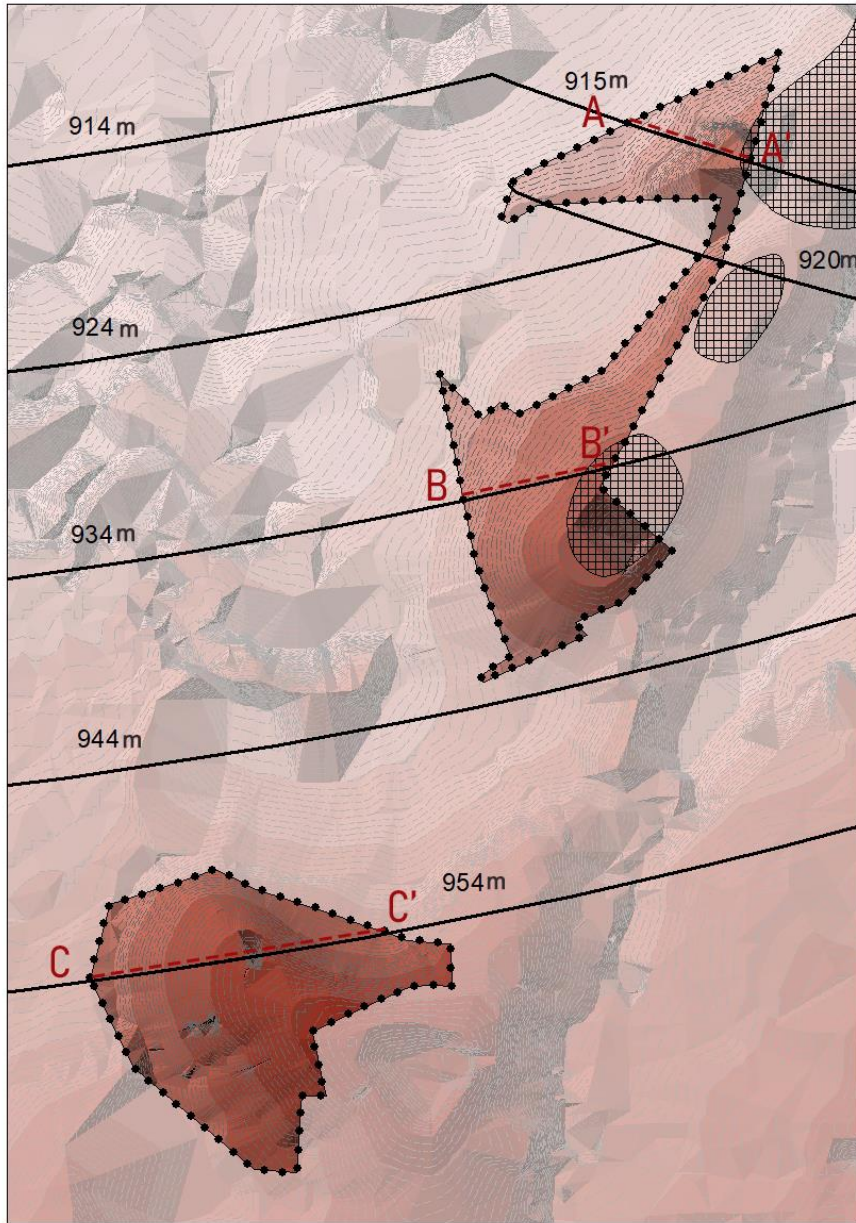
Havaalanlarına emniyetli hava aracı operasyonları düzenlenebilmesi için havaalanları çevresinde belirlenmiş bazı bölgelerde belirli yüksekliklerin aşılmaması, yani mâniyalara izin verilmemesi gerekmektedir. Bu kapsamda, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğümü tarafından havaalanı mânia planları hazırlanmakta ve uygulanmak üzere başta ilgili belediyeler ve valilikler olmak üzere imar planı yapma yetkisine sahip ilgili tüm kurum ve kuruluşlara gönderilmektedir.





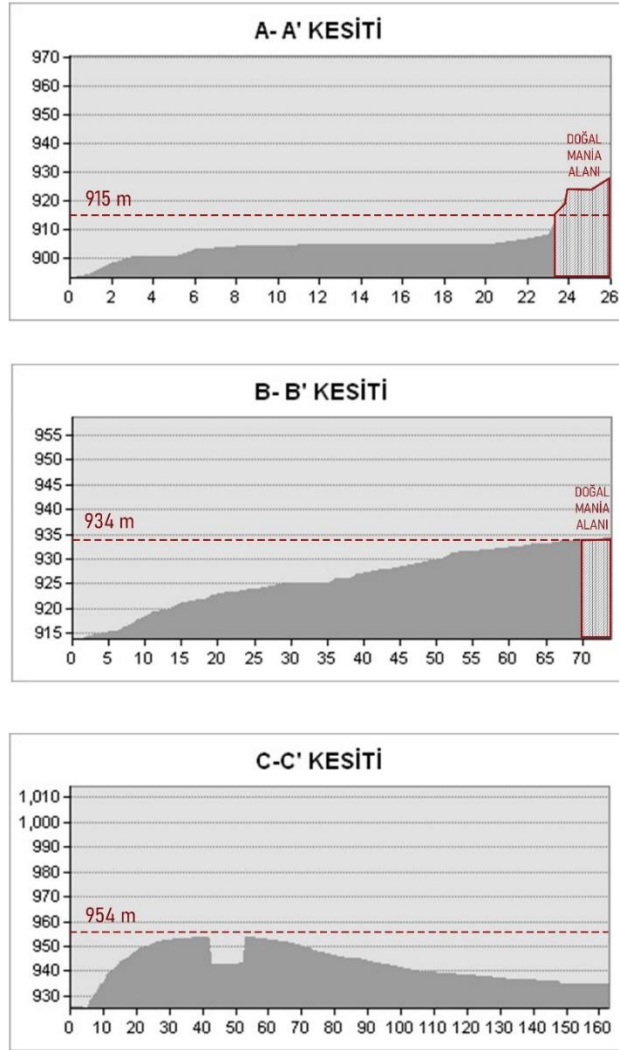
Etimesgut Havaalanı Mania Planı ve Güvercinlik Havaalanı Mania Planı incelendiğinde; alanın kuzeydoğusunu Güvercinlik Havaalanı Mania Planı, diğer kısımları ise Etimesgut Havaalanı etkilemektedir. Kuzeydoğuda ve doğuda doğal mania alanları bulunmaktadır. Hava Mania Planlarına göre kuzeyden güneye doğru gidildikçe maksimum yapılaşabilecek yükseklik %5 oranında artmaktadır. Planlama alanı içerisinde Maksimum yükseklik sınırları 910 metre ile 964 metre arasında değişmektedir.

Harita 18: Planlama Alanı Hava Mania Planı



Alan üzerinde alınan kesitler Hava Mania Plan sınırı üzerinde kalmaktadır. A-A' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 915 metredir. Alınan kesit üzerinde doğal mania alanı bulunmakta olup, doğal mania alanı dışında planlanan yapı yüksekliğine eşik oluşturacak alan bulunmamaktadır. B-B' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 934 metre olup kesit üzerinde doğal mania alanı bulunmaktadır. C-C' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 954 metre olup kesit üzerinde doğal mania alanı bulunmamaktadır.

Grafik 12:Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları



---

### 3.4.2 KURUM GÖRÜŞLERİ

**Ankara Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş., BE-OUT-423-2018-32673 sayılı 29.11.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“...İlgi yazınıza istinaden bahse konu ada/parseller içerisinde herhangi bir yatırım planı bulunmamaktadır. İmar uygulamaları akabinde bölgedeki yapılaşmaya enerji ihtiyacı için elektrik piyasası bağlantı ve sistem kullanım yönetmeliği Madde-10’da belirtilen evraklar ile başvurulması halinde bölgedeki dağıtım tesis ihtiyaçları tekrar değerlendirilecektir.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Çankaya Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, E-49648 sayılı 20.09.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“...Arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Çayyolu 954-955 sayılı parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının bulunmadığı, 1/25000 ve 1/50000 ölçekli nazım imar planları hakkındaki bilgilerin ise Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı’ndan alınabileceği tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Harita Şube Müdürlüğü, 16457090-754[954-955 Pars. Çayyolu]-E-92913 sayılı 28.09.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“... Çayyolu Tp. 955 parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı, Çayyolu Tp. 954 parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır örneklerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2018 tarih ve 263 sayılı kararı ile onaylanan 2018 yılı ücret tarifesinde belirlenen ücretin ödemesi halinde verileceği, hususları tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı, 26106802-405.02.99-E.1971967 sayılı kurum görüşünde;**

“Ekte gönderilen çalışma alanını gösterir harita ve koordinatlar incelenmiş olup sınırları belirtilen alanda mevcut ya da planlanan herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

---

---

**Botaş Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı 1845-40123 sayılı 20.06.2014 tarihli kurum görüşünde;**

“Haritanın tarafımızca incelenmesiyle söz konusu parselde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmadığı bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

**Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 68770991-045.99-E.56252 sayılı, 13.12.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“Söz konusu talebe ilişkin olarak arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; İlimizin Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 954 ve 955 sayılı parsellerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’na göre korunması gerekli tabiat varlığı bulunmadığı ve doğal sit alanında kalmadığı, ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına rastlanması halinde Valiliğimize bilgi verilmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra ilgide kayıtlı yazıda 954 ve 955 sayılı parseller ve yakın çevresine ilişkin imar planı hazırlanacağı ifade edilmiş olup, yazı ekinde onama sınırı yer almamaktadır. Söz konusu parsellerin yakın çevresinde Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.05.1998 gün ve 5742 sayılı kararı ile tescil edilen Tarihi ve I. Derece Doğal Sit alanı yer almakta olup, söz konusu doğal sit alanını içermesi halinde Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelgesi kapsamında hazırlanacak koruma amaçlı imar planı teklifinin tarafımıza iletilmesi gerekmektedir. Anıt Emlak Müdürlüğü’nün ilgi (b) yazısı ile imar plan çalışmalarına esas öneri imar plan örneği yazınız ekinde gönderilmediğinden çevresinde bulunan Hazine parselleri hakkında görüş bildirilmemekle birlikte, 954 ve 955 parsel sayılı taşınmazların 1164 sayılı kanunun Ek-4’üncü maddesine göre TOKİ’ye bedelsiz devredildiği dikkate alınarak devir amacına uygun olarak planlama yapılmasına sakınca bulunmadığının değerlendirildiği ifade edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**T.C. Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 73209981/31773-1126-561 sayılı 08.07.2014 tarihli kurum görüşünde;**

“Söz konusu alanda, tabiat varlığı ve doğal sit alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak, çalışmalara sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bilgi verilmesi hususunda,



---

bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

**Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 22802673-754-E.3457733 sayılı, 23.11.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Tarım ve Orman Bakanlığı, DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı, 32747660-120-856204 sayılı, 13.12.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“Konu Genel Müdürlüğümüz görev alanına giren konular yönüyle incelenmiş olup, söz konusu alanın DSİ Projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj ya da göl koruma alanında bulunmadığı, nehir veya dereler ile ilişkisi olmadığı tespit edilmiştir. Alanda oluşabilecek yüzeysel akışlara karşı gerekli tedbirler yağmursuyu şebeke sistemi içerisinde ele alınmalıdır.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Ankara Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Yatırım İşleri Şube Müdürlüğü, 62122103-304.02[304.02]-E.916114 sayılı, 12.11.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“Söz konusu alan 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanununun uyarınca ilan edilen herhangi bir “Turizm Merkezi” ya da “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” sınırları içerisinde yer almamaktadır. Konuya ilişkin iş ve işlemlerin ilgili mevzuat doğrultusunda idarenizce değerlendirilmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**T.C. Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 85167190-166/99-6619 sayılı 09.07.2014 tarihli kurum görüşünde;**

“953 no’lu parsel; Çayyolu mahallesinde, Başkent Üniversitesi Diyaliz Merkezinin bulunduğu tepede yer almaktadır. Batıya doğru alçalan tepe otlarla kaplı olup, özellikle batı tarafında yer yer ana kaya gözlenmektedir. Tepe ve yamaçlarda yapılan yüzey araştırmasında 2863 sayılı yasa kapsamına giren herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır.

---

Ancak uygulama sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanununun 4.maddesi gereğince makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

**Ankara Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 85167190-304.02-E.333000 sayılı, 10.04.2019 tarihli kurum görüşünde;**

“Müzemiz Müdürlüğünce görevlendirilmemiz üzerine 09.04.2019 günü İlimiz, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içinde bulunan Çevre ve Şehircilik bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetine devir alan 954 ve 955 parsellerinde yüzey araştırması yapılmıştır. 954 parsel no’lu arazi üzerinde yoğun olarak hafriyat gözlenmiştir. Arazide yapılan yüzey araştırmasında 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren herhangi bir taşınır ya da taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamıştır. Alanda daha sonraki dönemlerde kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak 2863 sayılı yasanın 4.Maddesi uyarınca ilgili makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Ankara Valiliği İl, Tarım ve Orman Müdürlüğü, 94695246-230.04.02-E.1028343 sayılı kurum görüşünde:**

Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan toplam alanı 5,2925 ha olan 954 (1,6955 ha) ve 955 (3,5970 ha) nolu parseller, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3. Maddesi (i) bendinde tanımlanan Tarım Dışı Alan olarak tespit edildiğinden, 5403 sayılı Kanun Kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 954 ve 955 nolu parsellerin, 4342 sayılı Mera Kanunu Kapsamında mera olarak sınırlandırılan alanlardan olmadığı tespit edilmiştir.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, Taşınmazlar Daire Başkanlığı, 48030629-754 / E.417318 sayılı, 29.11.2019 tarihli kurum görüşünde;**

“Söz konusu taşınmazlar, mevcut ve planlanan yol güzergahlarımızın dışında kalmakta olup, imar planı yapılmasında idaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

---

---

**Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü, 91510499-101.27.01- E.453483 sayılı, 26.11.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“Genel Müdürlüğümüz bilgi işlem kayıtlarında 13.11.2018 tarihinde ekte yapılan sorgulamada Konut Alanı proje alanı ile çakışması durumunda, söz konusu proje için talep edilen 5.24 ha proje alanında Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan ruhsat hakkı olmadığı tespit edildiğinden projenin yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Ankara İli, Çankaya İlçesi sınırlarında 5.24 ha alan bilgi işlem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3380149 sayılı Konut Alanı Özel İzin Alanı olarak işlenmiş olup, bu ibare bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında ilk müracaat aşamasında görülecek ve verilecek ruhsatların arkasına, ruhsat sahası dahilinde Konut Alanı Özel İzin Alanının bulunduğu bu alanda faaliyette bulunulmasının istenilmesi halinde Genel Müdürlüğümüzden /TOKİ’den gerekli izinlerin alınmasına müteakip ruhsat düzenleneceği ve Genel Müdürlüğümüzden izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir. Ayrıca talep edilen alan ile çakışmalı olduğu tespit edilen ER:3372292 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Mineralli Sular değerlendirme sahası için ilgili Valilikten görüş alınması gerekmektedir. Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Orman Genel Müdürlüğü, Ankara Orman Bölge Müdürlüğü, 80840283-250-E.600038 sayılı, 26.03.2019 tarihli kurum görüşünde;**

“...35.970,66 m2 yüzölçümlü 955 parsel numaralı taşınmazın 2,5 ha.’lık kısmının orman kadastro paftasında orman sayılmayan alanda kaldığı, 955 parselin orman sayılmayan alan olarak sınıflandırılan alan dışında kalan kısmı ile 16.955,75 m2 yüzölçümlü 954 parsel numaralı taşınmazın Çayyolu mahallesi orman kadastro çalışması dışında kaldığı, 954 ve 955 parsel numaralı taşınmazların Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kaldığı ve üzerinde tesis edilen ağaçlandırma çalışmalarının idaremizce yapılmadığı ve idaremize tahsisli taşınmalardan olmadığı, 954 parselin ağaçlandırılan kısmının 1,0 ha yüzölçümünde, 955 parselin ise dağınık vaziyette kısımlar halinde ağaçlandırma çalışmalarına konu edildiği tespiti yapılmıştır.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

---

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma genel Müdürlüğü, 16306199-252.01.02-E.208404 sayılı kurum görüşünde;**

“Söz konusu alanda Korunan Alanların bulunmaması halinde plan çalışmalarının yapılmasında 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca sakınca görülmemektedir.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı, Tedaş Başkent Bölge Müdürlüğü, 28973753-752.99 sayılı, 26.04.2019 tarihli kurum görüşünde;**

“Söz konusu bölgenin faaliyet alanımızda bulunması nedeniyle 954 ve 955 parsellerin tapu kaydı üzerinde herhangi bir yatırım planı bulunmamakta olup; şu aşamada bölgede yapılması düşünülen herhangi bir yatırım planı bulunmamaktadır.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı 92914634/754 sayılı 22.07.2014 tarihli kurum görüşünde;**

“Genel Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu parsele isabet eden mevcut ve planlanan herhangi bir tesisimizin bulunmadığı hususunu bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

**Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. BE-OUT-301-2014-814 sayılı 02.07.2014 tarihli kurum görüşünde;**

“Halihazırda mevcut bulunan enerji nakil hattı, trafo vb. elektrik tesislerimizin ölçülerek planda korunması kaydıyla ve enerji nakil hattının altına isabet eden kısma herhangi bir tesis yapılacak ise emniyet mesafeleri dikkate alınarak çalışma yapılmasında sakınca

---

bulunmamaktadır. İdarenizce yapılacak işler nedeniyle mevcut tesislerimizin deplasesi gerekiyor ise şirketimiz Dağıtım Varlıkları Müdürlüğünden alınacak müsaade doğrultusunda deplase projelerinin hazırlanarak şirketimizce onayını müteakip deplase işlemlerinin tarafınızca yapılması gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

**T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5.Bölge Müdürlüğü -754-431339 sayılı 10.07.2014 tarihli kurum görüşünde;**

“Söz konusu alan incelenmiş olup; taşınmazın DSİ projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj veya göl koruma alanında bulunmadığı, taşkın sorunu olmadığı tespit edilmiştir. Anılan alanın imara açılmasında sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

**T.C. Ankara Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 94695246-230.04.02/22676 sayılı 10.09.2014 tarihli kurum görüşünde;**

“Düzenlenen etüt raporuna istinaden söz konusu 5,0750 hektar yüz ölçüme sahip 953 no’lu parsel Hali Arazi (H) olup 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3.maddesi (i) bendinde tanımlanan Tarım Dışı Alan (T) olarak tespit edildiğinden ilgili Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

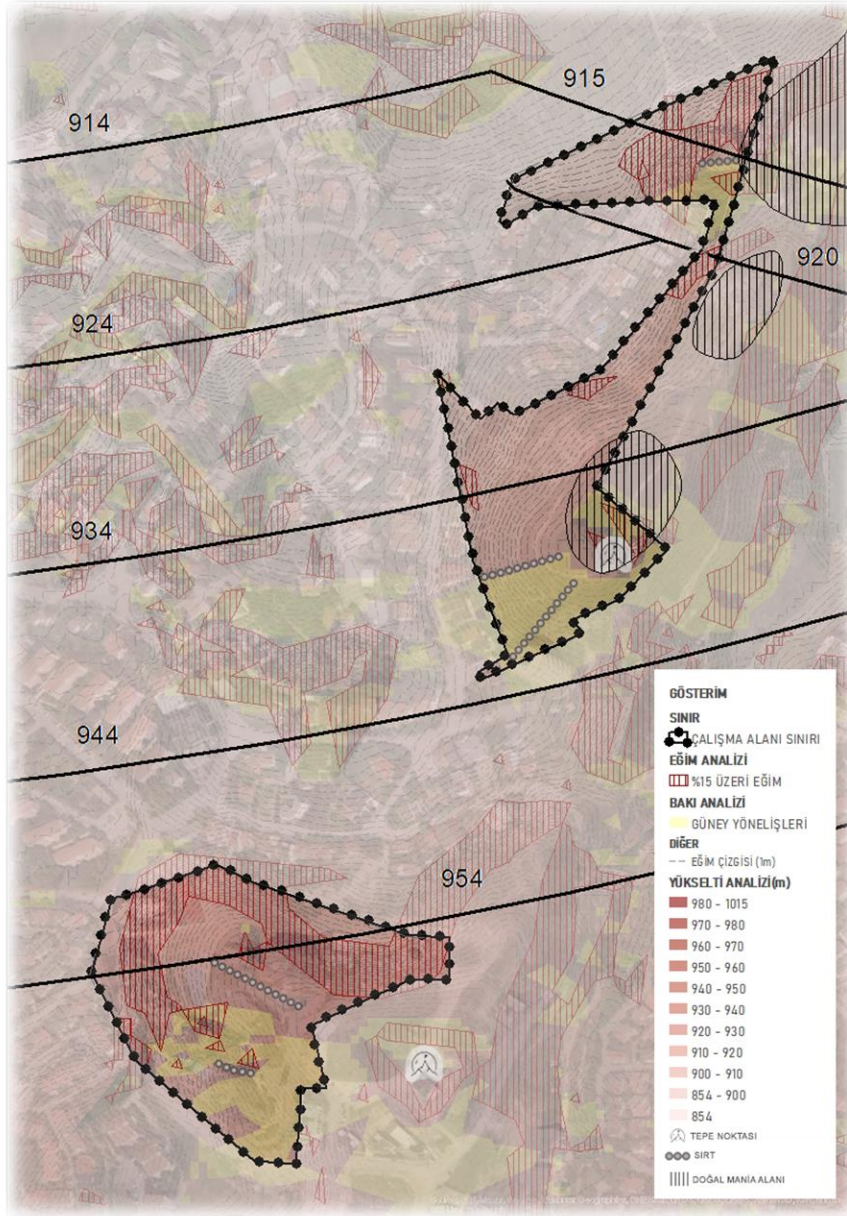
### **3.5 PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ**

Planlama alanının çevresi incelendiğinde; planlama alanı ilkokul alanı, yeşil alan, anaokulu alanı, ortaokul alanı, lise alanı, spor tesisi alanı erişim mesafesinde kalmaktadır. Eğitim alanlarının alanın batısında, park alanlarının alanın doğusunda ve batısında yoğunlaştığı görülmekte olup, alan çevresinde bulunan spor tesisi alanının ise planlama alanının doğusunda bulunduğu görülmektedir. Alanın kuzeyinin ilkokul alanı ve yeşil alan erişim mesafesi dışında kaldığı görülmektedir. Planlama alanının tamamı İbadet Alanı ve Sağlık Alanı erişim mesafesi dışında kalmaktadır.





Harita 20:Planlama Alanı Eşik Sentezi



#### 4 PLAN KARARLARI

Planlama alanı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde yer almakta olup, alan eski 953 Parsel ile (yeni 29479 ada 1, 2, 3 ,4 Parseller ve 29622 ada 1 Parsel) 954 ve 955 parselleri kapsayan 10,9 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alanın mevcut fonksiyonuna bakıldığında 954 ve 955 parsellerin mevcut kullanım fonksiyonuna sahip olmadığı, eski 953 parselin ise konut alanı, eğitim tesisi alanı, ibadet alanı fonksiyonlarına sahip olduğu görülmektedir.

---

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde orman alanları, askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Planlama alanının yer aldığı Çankaya mahallesi, Ankara'nın prestijli konut alanlarından oluşan, kent içi önemli ulaşım akslarına ve metroya erişimin yüksek olduğu, önemli üniversiteler, hastane ve Atatürk Orman Çiftliği gibi kentin büyük ölçekli donatı alanlarına yakınlığı nedeniyle bölgeye nüfus çekebilme potansiyeline sahip bir alandır. Planlama alanı ve çevresi, kentin gelişme potansiyeli yüksek, konut ve ticaret karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, nüfusun sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır.

Planlama alanının meri plan durumuna bakıldığında; 1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planında, söz konusu alan "Meskun (Yerleşik) ve Planlı Alanlar" fonksiyonunda kalmaktayken Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2020 tarihinde iptal edilmiştir. 1/25.0000 Ölçekli Nazım İmar Planları incelendiğinde eski 953 parselin gelişme konut alanı fonksiyonunda, 954 ve 955 parsellerin ise Askeri Alan fonksiyonunda kaldığı görülmektedir. Alanın tamamında 1/5000 Ölçekli nazım imar planının bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı incelendiğinde 953 ve 954 parsellerin uygulama imar planının bulunmadığı, 955 parselin ise 20.12.1988 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planına göre Ağaçlandırılacak Alan fonksiyonunda kaldığı görülmektedir.

Planlama alanında 954 ve 955 parselleri kapsayan alan, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. Maddesinin 1.fikrasının (c) bendi uyarınca 30.11.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

Ankara ilinin nüfusu en yüksek 2.ilçesi olan Çankaya ilçesinde bulunan planlama alanının, çevresindeki ana ulaşım aksları, konut, ticaret alanları ve büyük donatı alanları ile birlikte çekici hale geldiği görülmektedir. Mahkeme kararı ile plansız kalan çalışma alanı ve çevresinde; gelişen nüfusun ihtiyaçları da göz önünde bulundurularak alanın tekrar işlevlendirilip planlanması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda mahkeme kararında



belirtilen donatıların standartlara uygun olarak alan içinde donatı yeterliliği ile plansız kalan alanda plan kademeleri arasındaki sürekliliği ve bütünlüğü sağlamak amacıyla ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Eski 953 Parsel ile 954 ve 955 Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanmış olan 1/5000 Nazım İmar Planında Gelişme Konut, Eğitim Alanı, Park ve Yeşil Alan, İbadet Alanı, Sosyal Tesis, Sağlık Tesisi ve Teknik Altyapı fonksiyonlarına yer verilmiştir.

Harita 21. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



## 4.1 YERLEŞİM ALANLARI

Planlama alanının toplam büyüklüğü 109.276,10 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Alanın %42'sini kapsayan 45.885,41 m<sup>2</sup>'lik alan donatı alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanının %58'ini ise gelişme konut alanı fonksiyonu oluşturmakta ve 63.390,69 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir.

Arazi kullanım kararlarına göre planlama alanında yer alan fonksiyonların büyüklükleri, dağılımları, oranları Alan Dağılım Tablosunda gösterildiği şekildedir. Tabloda, alanda planlanan fonksiyonların alanları ve yüzdeleri verilmiştir.

Tablo 5: Plan Fonksiyonları Alan Dağılımları ve Yüzdeleri

ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
YERLEŞİM ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Yüzde (%)
GELİŞME KONUT ALANI (340 ki/ha) YÜKSEK YOĞUNLUKLU	29.887,51	27,4%
GELİŞME KONUT ALANI (56 ki/ha) DÜŞÜK YOĞUNLUKLU	33.503,18	30,7%
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>63.390,69</b>	<b>58,0%</b>
DONATI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Yüzde (%)
EĞİTİM ALANI	9.784,65	9,0%
PARK VE YEŞİL ALAN	15.510,40	14,2%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	1.872,88	1,7%
SOSYAL TESİS ALANI	1.907,09	1,7%
İBADET ALANI	3.224,02	3,0%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2.214,07	2,0%
YOL	11.372,30	10,4%
<b>TOPLAM DONATI ALANI</b>	<b>45.885,41</b>	<b>42,0%</b>
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>109.276,10</b>	<b>100%</b>



#### 4.1.1 Gelişme Konut Alanları

Planlama alanında Gelişme Konut Alanları toplamda 63.390,69 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. Bu alanlar planlama alanının %58'ini oluşturmaktadır. Planlama alanında bulunan Gelişme Konut Alanlarında 340 ve 56 kişi/hektar olmak üzere iki farklı nüfus yoğunluğu değeri belirlenmiştir. Gelişme konut alanlarında nüfus yoğunluğu belirlenirken; doğal yapı analizleri, planlama alanının içerisinde bulunduğu Hava Mania Planı kriterleri ile çevrede bulunan yüksek yoğunluklu konut alanları ve alanın gereksinimleri incelenerek ideal yapı yoğunluğunun sağlanması hedeflenmiştir.

Planlama alanında yer alan Gelişme Konut Alanlarının yoğunluk değerleri belirlenirken planlama alanının içindeki ve yakın çevresinde bulunan mevcut ruhsatlı konut alanlarının yapılaşma kararları dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda planlama alanının güneyinde yer alan eski 953 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu bölge ve çevresinde yüksek yoğunluklu konut alanlarının yoğunlaştığı görülmektedir. Bu doğrultuda planlama alanının yoğunluk değeri çevresiyle ve mevcut ruhsatlı parselle uyumlu olacak şekilde eski 953 parselde yer alan gelişme konut alanının yoğunluk değeri 340 ki/ha olarak belirlenmiştir. Planlama alanının kuzey bölümünün yapılaşma koşulları belirlenirken, alanın yakın çevresindeki ruhsatlı konut alanlarının yoğunluk değerleri referans alınarak, alan çevresiyle bütüncül olacak şekilde düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tasarlanmıştır. Planlama alanının kuzey bölümünde nüfus yoğunluğu değeri 56 ki/ha olarak belirlenmiştir.

Tablo 6: Gelişme Konut Alanları Alan Dağılımı

ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
YERLEŞİM ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Yüzde (%)
GELİŞME KONUT ALANI (340 ki/ha) YÜKSEK YOĞUNLUKLU	29.887,51	27,4%
GELİŞME KONUT ALANI (56 ki/ha) DÜŞÜK YOĞUNLUKLU	33.503,18	30,7%
<b>TOPLAM YERLEŞİM ALANI</b>	<b>63.390,69</b>	<b>58,0%</b>
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>109.276,10</b>	<b>100,0%</b>

## 4.2 DONATI ALANLARI

Planlama alanında ayrılan donatı alanları 45.885,41 m<sup>2</sup> olup, planlama alanının %42'sini oluşturmaktadır. Planlama alanında; Mekânsal Planlar Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda belirtilmiş standartlar ile yaya erişim mesafeleri göz önünde bulundurulacak şekilde Eğitim Tesisleri Alanı, Açık ve Yeşil Alanlar, Sağlık Tesisi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, İbadet Alanı, Teknik Altyapı Alanları planlanmıştır.

Tablo 7: Sosyal Altyapı Alanları Alan Dağılımı

DONATI ALANLARI		Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Yüzde (%)
EĞİTİM ALANI		9.784,65	9,0%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALAN	15.510,40	14,2%
SAĞLIK TESİSİ ALANI		1.872,88	1,7%
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS	SOSYAL TESİS ALANI	1.907,09	1,7%
İBADET ALANI		3.224,02	3,0%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	YOL	11.372,30	10,4%
	TEKNİK ALTYAPI ALANI	2.214,07	2,0%
<b>TOPLAM DONATI ALANI</b>		<b>45.885,41</b>	<b>42,0%</b>
<b>TOPLAM ALAN</b>		<b>109.276,10</b>	<b>100,00%</b>

### 4.2.1 Eğitim Tesisleri Alanı

Planlama alanında ayrılan 2 adet eğitim tesis alanı 9.784,65 m<sup>2</sup> olup, planlama alanının %9'unu oluşturmaktadır.

### 4.2.2 Açık ve Yeşil Alanlar

#### 4.2.2.1 Park ve Yeşil Alan

Planlama alanında bulunan park alanları 15.510,40 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %14,2'sini oluşturmaktadır.

### 4.2.3 Sağlık Tesisleri Alanı

Planlama alanında bulunan 2 adet sağlık tesisi alanı 1.872,88 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %1,7'sini oluşturmaktadır.

---

#### **4.2.4 Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı**

##### **4.2.4.1 Sosyal Tesis Alanı**

Planlama alanında bulunan 1 adet sosyal tesis alanı 1.907,09 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %1,7'sini oluşturmaktadır.

#### **4.2.5 İbadet Alanı**

Planlama alanında bulunan 2 adet ibadet alanı toplam 3.224,02 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %3,0'ünü oluşturmaktadır.

### **4.3 TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

Planlama alanında, teknik altyapı alanları 13.586,37 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %12,4'ÜNÜ oluşturmaktadır. Teknik Altyapı Alanı ve Yollardan oluşmaktadır.

#### **4.3.1 Teknik Altyapı Alanı**

Planlama alanında bulunan 2 adet teknik altyapı alanı toplam 2.214,07 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %2'sini oluşturmaktadır.

#### **4.3.2 Yollar**

Planlama alanında bulunan yollar 11.372,30 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %10,4'ünü oluşturmaktadır. Planlama alanında karayolu ulaşımı; Planlama alanını çevreleyen plan bölgesinin çevresindeki yerleşmeler ile bağlantısını sağlayan ulaşım ana omurgasını oluşturan 14 m en kesitli taşıt yollarıyla, plan kapsamındaki fonksiyonları birbirine bağlantısı ve konut fonksiyonuna erişimi sağlayan 12 m ve 10 m en kesitli taşıt yolları, 7 m ve 8 m en kesitli yaya yollarıyla kademeli olarak planlanmıştır.

**Dosya No : 060134329**  
**Plan No : NİP-06525434**  
**Ölçek : 1/5.000**

**Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, Eski 953  
Parsel ile 954 ve 955 Parsellere İlişkin 1/5.000 Ölçekli  
Nazım İmar Planı  
E K İ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

**.../.../2021**

**Bu Plan Açıklama Raporu Kapak Dahil 59 sayfadır.**

# **ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953 PARSEL İLE 954 VE 955 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

## **PLAN NOTLARI**

- 1. PLANLAMA ALANI ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953 PARSEL İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 30.11.2020 TARİHLİ BAKANLIK MAKAMI OLUR'U İLE REZERV ALAN OLARAK BELİRLENEN 954 VE 955 PARSELLER VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.**
- 2. UYGULAMAYA YÖNELİK HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.**
- 3. BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA 6306 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.**



**ANKARA İLİ**  
**ÇANKAYA İLÇESİ, ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953 PARSEL İLE 954 VE 955**  
**PARSELLERE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

---

## İÇİNDEKİLER

---

1	PLANLAMA GEREKÇESİ .....	6
2	PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	7
2.1	ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	7
2.1.1	Konum.....	7
2.1.2	Çevresiyle İlişkisi.....	8
2.1.3	Kentsel Çevrenin ve Mekânsal Yapının Tarihsel Gelişimi .....	9
2.2	ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	12
2.2.1	Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi.....	13
2.2.2	Raylı Sistemler .....	14
2.2.3	Havayolları Sistemleri.....	14
2.3	DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI.....	15
2.3.1	Nüfus Yapısı.....	15
2.3.2	Eğitim.....	19
2.4	EKONOMİK YAPI .....	20
3	PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ .....	21
3.1	PLANLAMA ALANI.....	21
3.2	DOĞAL YAPI ANALİZLERİ .....	22
3.2.1	Eşyüksekti Analizi .....	22
3.2.2	Eğim Analizi .....	23
3.2.3	Bakı Analizi.....	25
3.2.4	İklim ve Bitki Örtüsü.....	27
3.2.5	Depremsellik .....	30
3.2.6	Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu .....	32
3.3	MÜLKİYET ANALİZLERİ.....	35
3.4	KENTSEL PLANLAMA DURUMU .....	36
3.4.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	36
3.4.2	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	45
3.5	PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ.....	51
3.6	EŞİK SENTEZİ .....	52
4	PLAN KARARLARI.....	53

---

---

4.1	YERLEŞİM ALANLARI.....	56
4.1.1	Gelişme Konut Alanları .....	57
4.2	DONATI ALANLARI .....	59
4.2.1	Eğitim Tesisleri Alanı .....	60
4.2.2	Açık ve Yeşil Alanlar .....	60
4.2.3	Sağlık Tesisleri Alanı .....	60
4.2.4	Sosyal ve Kùltürel Tesisler Alanı.....	61
4.2.5	İbadet Alanı .....	61
4.3	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI.....	61
4.3.1	Teknik Altyapı Alanı.....	61
4.3.2	Yollar.....	61

---

## HARİTA LİSTESİ

Harita 1:Planlama Alanının Ankara İlinde ve Çankaya Mahallesindeki Konumu .....	8
Harita 2: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi.....	9
Harita 3: Planlama Alanının Mekânsal Gelişimi.....	12
Harita 4: Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi .....	14
Harita 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü .....	22
Harita 6:Planlama Alanı Yükselti Analizi.....	23
Harita 7: Planlama Alanı Eğim Analizi.....	24
Harita 8: Planlama Alanı Bakı Analizi.....	26
Harita 9: Türkiye Deprem Kuşakları Haritası .....	31
Harita 10: Planlama Alanı Deprem Kuşakları.....	32
Harita 11: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası .....	34
Harita 12:Planlama Alanı Mülkiyet Analizi.....	36
Harita 13: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	38
Harita 14:Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları.....	39
Harita 15:Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı .....	40
Harita 16: 20.12.1988 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı .....	41
Harita 17: Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanı Hava Mania Planı .....	42
Harita 18: Planlama Alanı Hava Mania Planı .....	43
Harita 19:Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi.....	52
Harita 20:Planlama Alanı Eşik Sentezi .....	53
Harita 21. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	55
Harita 22:Planlama Alanı Çevresi Emsal Değerleri.....	59

---

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Ankara ve Çankaya ilçesi 1965-2020 Yılları Arası Nüfus Büyüklükleri .....	16
Tablo 2: Çankaya ilçesi 2008-2020 Yılları Arası Erkek-Kadın Nüfusu .....	17
Tablo 3:Çankaya İlçesi 2020 yılı Eğitim Durumu .....	19
Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı .....	35
Tablo 5: Plan Fonksiyonları Alan Dağılımları ve Yüzdeleri .....	56
Tablo 6: Yönetmelik Standartlarına Göre Donatı Alanları .....	57
Tablo 7: Sosyal Altyapı Alanları Alan Dağılımı.....	60

## GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Çankaya İlçesi 2020 yılı Nüfusu Kadın Erkek Oranı .....	17
Grafik 2: Çankaya İlçesi Yaş Dağılımı .....	18
Grafik 3:Çankaya İlçesi Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı .....	18
Grafik 4:Çankaya İlçesi 2020 yılı Eğitim Durumu .....	20
Grafik 5: Ankara İlçesi Sektörel Dağılımı .....	21
Grafik 6: Planlama Alanı Eğim Analizi Dağılımı .....	25
Grafik 7: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı .....	27
Grafik 8: Çankaya İlçesi Ortalama Yağış ve Sıcaklık.....	28
Grafik 9: Çankaya İlçesi Aylık Sıcaklık Verileri .....	28
Grafik 10: Çankaya İlçesi Yağış Miktarı .....	29
Grafik 11: Çankaya İlçesi Rüzgar Hızı .....	29
Grafik 12:Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları .....	44



---

## 1 PLANLAMA GEREKÇESİ

---

Planlama alanı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde yer almakta olup, alan eski 953 Parsel (yeni 29479 ada 1, 2, 3 ,4 Parseller ve 29622 ada 1 Parsel) ile 954 ve 955 parselleri kapsayan 10,9 hektarlık alandan oluşmaktadır. Alanın mevcut fonksiyonuna bakıldığında 954 ve 955 parsellerin mevcut kullanım fonksiyonuna sahip olmadığı, eski 953 parselinde ise konut alanı, eğitim tesisi alanı, ibadet alanı bulunduğu görülmektedir.

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde orman alanları, askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Planlama alanının yer aldığı Çankaya mahallesi, Ankara'nın prestijli konut alanlarından oluşan, kent içi önemli ulaşım akslarına ve metroya erişimin yüksek olduğu, önemli üniversiteler, hastane ve Atatürk Orman Çiftliği gibi kentin büyük ölçekli donatı alanlarına yakınlığı nedeniyle bölgeye nüfus çekebilme potansiyeline sahip bir alandır. Planlama alanı ve çevresi, kentin gelişme potansiyeli yüksek, konut ve ticaret karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, nüfusun sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır.

Planlama alanının meri plan durumuna bakıldığında; 1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planında, söz konusu alan “Meskun (Yerleşik) ve Planlı Alanlar” fonksiyonunda kalmaktayken Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2020 tarihinde iptal edilmiştir. 1/25.0000 Ölçekli Nazım İmar Planları incelendiğinde eski 953 parselin gelişme konut alanı fonksiyonunda, 954 ve 955 parsellerin ise Askeri Alan fonksiyonunda kaldığı görülmektedir. Alanın tamamında 1/5000 Ölçekli nazım imar planının bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı incelendiğinde 953 ve 954 parsellerin uygulama imar planının bulunmadığı, 955 parselin ise 20.12.1988 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planına göre Ağaştırılacak Alan fonksiyonunda kaldığı görülmektedir.

---

Planlama alanında 954 ve 955 parselleri kapsayan alan, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. Maddesinin 1.fikrasının (c) bendi uyarınca 30.11.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

Ankara ilinin nüfusu en yüksek 2.ilçesi olan Çankaya ilçesinde bulunan planlama alanının, çevresindeki ana ulaşım aksları, konut, ticaret ve büyük donatı alanları ile birlikte çekici hale geldiği görülmektedir. Mahkeme kararı ile plansız kalan çalışma alanı ve çevresinde; gelişen nüfusun ihtiyaçları da göz önünde bulundurularak alanın tekrar işlevlendirilip planlanması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda mahkeme kararında belirtilen donatıların standartlara uygun olarak alan içinde donatı yeterliliği ile plansız kalan alanda plan kademeleri arasındaki sürekliliği ve bütünlüğü sağlamak amacıyla ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Eski 953 Parsel ile 954 ve 955 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

## **2 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER**

---

### **2.1 ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ**

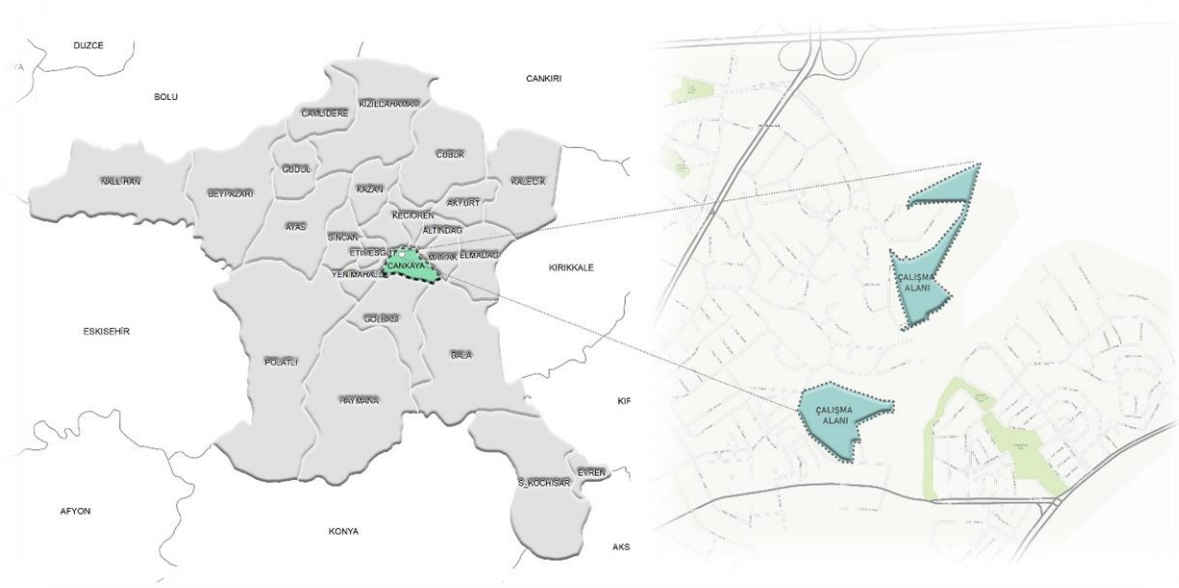
#### **2.1.1 Konum**

Ankara, İç Anadolu'nun kuzeyinde, coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda yer almakta olup 24 ilçeye sahiptir. 25.632 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçümü bakımından en büyük üçüncü ilidir. Ankara ili 25.632 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile 783.562 km<sup>2</sup>'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.

Çalışma alanı Ankara ilinin Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde bulunmaktadır. Çankaya İlçesi, Ankara'nın orta kısmında, çalışma alanı ise Çayyolu mahallesinin kuzeyinde yer almaktadır. Çankaya İlçesi 483 km<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup Ankara'nın %1.8'ini oluşturmakta ve 124 mahallesi bulunmaktadır. Planlama alanı 109.276,10 m<sup>2</sup> alan

büyüklüğüne sahiptir. Alanın kuzeyinde TSK Hatıra Ormanı bulunmakta; doğusunda ve güneyinde ise Beysukent Sitesi ve Beysukent Konakları bulunmaktadır.

Harita 1:Planlama Alanının Ankara İlinde ve Çankaya Mahallesiindeki Konumu

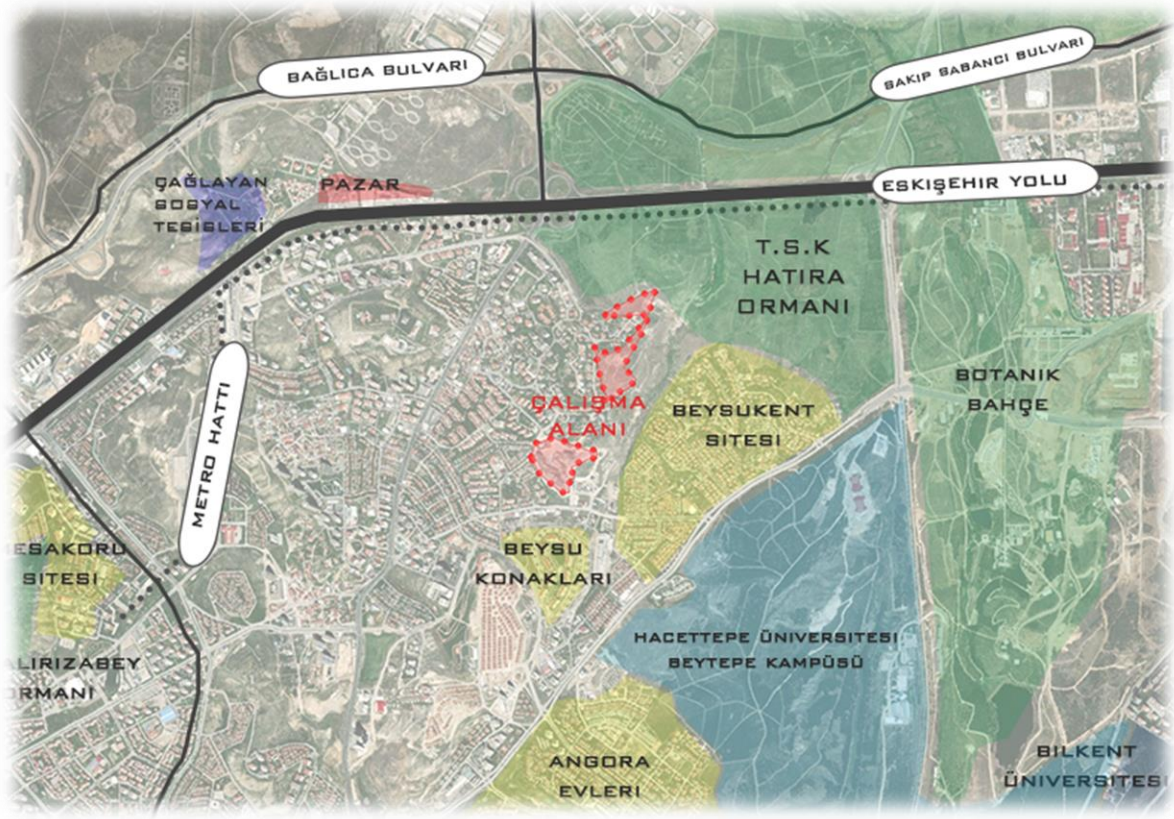


## 2.1.2 Çevresiyle İlişkisi

Planlama alanı Çankaya ilçesinin ve Çayyolu mahallesinin kuzeyinde bulunmaktadır. Alanın güneyinde, batısında ve doğusunda yerleşim alanları ile kuzeyindeki TSK Hatıra Ormanı, alanın çevresini sınırlayıcı nitelik göstermektedir. İlçenin kuzeyinden geçen D200 karayolu, planlama alanının da kuzeyinden geçmekle birlikte bu aks planlama alanını erişilebilirliğini arttırmaktadır. Planlama alanının bulunduğu mahalleden geçen metro hattı, alanın ulaşım ilişkilerini etkileyen bir diğer unsurdur.

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde orman alanları, askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarıdır.

Harita 2: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi



### 2.1.3 Kentsel Çevrenin ve Mekânsal Yapının Tarihsel Gelişimi

Ankara ilk çağlardan itibaren, farklı medeniyetlerin hüküm sürdüğü bir coğrafya ve sürekli bir yerleşmeye sahne olmuştur. Ankara kentinin kapladığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalar sonucundaki arkeolojik buluntular, Paleolitik dönemden başlamak üzere, Neolitik ve Bakır Çağı boyunca bölgede devam eden toplu yaşamın kültür değerleri olarak kabul edilmişlerdir.

Ankara ve çevresinin Hititler tarafından ele geçirildiği ve bölgede yerleşik düzene geçtikleri düşünülmektedir. Mürted ovası yakınında Bitik'te bir Hitit yerleşmesi saptanmış ve yapılan kazıda eski Hitit dönemine ait bir yerleşim yeri açığa çıkarılmıştır. Ayrıca, Ankara'nın 60 km güneybatısındaki Gavurkale kalıntıları da Hitit döneminin izleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Friglerden sonra, Ankara ve çevresi, Lidyalıların eline geçmiştir. Lidyalılardan sonra bölgede, Persler egemen olmuştur. Lidya ve Pers döneminde, Ankara iline ilişkin bilgiler sınırlı olsa da dönemin tamamına ilişkin bilgiler, Ankara'nın önemini

---

göstermektedir. Pers Kralı I. Dareios döneminde yapılmış Kral Yolunun Ankara'dan geçmesi, kenti ticari ve askerî açıdan önemli merkezlerden biri haline getirmiştir.

M.Ö. III. yüzyılda yöreye, Galatlar yerleşmiştir. Ankara, Galat akıncılarının bir boyu olan Tektosagların başkenti olmuştur. Roma İmparatoru Augustus'un M.Ö. 25'te, Galatya'yı Roma egemenliği altına alması üzerine, Ankara, Roma'nın eyaleti Galatya'nın başkenti olmuştur. Bu süreçte, bölge, önemli askeri bir üs haline gelmiştir. Roma İmparatorluğu'nun ikiye bölünmesinden sonra kent, Doğu Roma İmparatorluğu'nun sınırları içerisinde kalmıştır. Ankara, Bizans döneminde de askeri ve lojistik önemini korumuştur. Bizans döneminde, birçok hakimiyet mücadelesine sahne olan Ankara, çeşitli hakimiyet kurma girişimlerine rağmen 1073'e kadar Bizanslıların hakimiyeti altında kalmıştır.

Selçuklu Hükümdarı Alparslan'ın 1071'de gerçekleşen Malazgirt Meydan Muharebesinde kazandığı zafer ile Türklerin Anadolu'daki kitlesel yerleşimleri başlamıştır. Selçuklular, 1073'te, Malazgirt Zaferinden iki yıl sonra, Ankara'yı feth etmişlerdir. Malazgirt'ten sonra, kent birçok kez Selçuklular, Danişmentliler ve Bizanslılar arasındaki hakimiyet mücadelesine sahne olmuştur. Sultan Alaeddin Keykubat'ın hüküm sürdüğü dönem, Selçukluların en parlak devridir ve kent bu dönemde, büyük imar çalışmalarına sahne olmuştur.

Moğolların Anadolu'yu istilasının ardından, 14. yüzyıl başlarında kent İlhanlıların hakimiyeti altına girmiştir. Kent, Osmanlılar'a geçmeden önce bir süre Ahiler tarafından yerel bir yönetimle yönetilmiştir. Selçuklu Beyleri arasındaki güç savaşları ve Haçlı Seferleri sebebiyle sekteye uğrayan Türkleşme sürecinde önemli rol oynamışlar ve başta Ankara olmak üzere, Anadolu'nun Türkleşmesine katkıda bulunmuşlardır.

Ankara diğer bir parlak dönemini yaşadığı Osmanlıların gelişme devrinde önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Kentteki 30'a yakın handan çoğunun ve Bedesten'in 5, 16 ve 17. y.y.'lar da yapılmış olması da bu hareketliliğin bir göstergesidir. Osmanlı İmparatorluğu'nun Anadolu'daki siyasal birliği kurarak bölgelerarası ticaretin güvenliğini sağlaması ve kentlerde üretim için pazar olanaklarının buna koşut olarak gelişmesi sonucu bu dönemde Ankara kentinin nüfusu iki kattan fazla artmış ve kent kalenin çevresinde güney ve batı yönlerinde önemli bir gelişme göstermiştir



---

Osmanlı topraklarına dahil olan Ankara, bu dönemde de sınır kenti işlevini sürdürmüştür. Kentin “Ankyra” adı, İslami devirlerde “Engürü” ve “Angora” biçimlerinde karşımıza çıkarken, kent, 1402 yılında Çubuk Ovasında yapılan Ankara Savaşı’na sahne olmuş ve Ankara bir süre Timur kuşatması altında kalmıştır. Timur’un Anadolu’dan ayrılışından sonra, Mehmet Çelebi, Fetret Devri’nin sonunda padişahlığını ilan edince, Ankara’yı tekrar Osmanlı egemenliği altına almıştır.

Ankara diğer bir parlak dönemini yaşadığı Osmanlıların gelişme devrinde önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Kentteki 30’a yakın handan çoğunun ve Bedesten’in 5, 16 ve 17. y.y.’lar da yapılmış olması da bu hareketliliğin bir göstergesidir. Osmanlı İmparatorluğu’nun Anadolu’daki siyasal birliği kurarak bölgelerarası ticaretin güvenliğini sağlaması ve kentlerde üretim için pazar olanaklarının buna koşut olarak gelişmesi sonucu bu dönemde Ankara kentinin nüfusu iki kattan fazla artmış ve kent kalenin çevresinde güney ve batı yönlerinde önemli bir gelişme göstermiştir.

Ülkede ilk defa Cumhuriyet’in ilanı ile birlikte, savaş sonrası kentlerin sorunlarının çözümlenmesi ve hızlı kentleşmenin düzene girmesi amacıyla planlama çalışmalarına başlanmıştır. İlk planlama çalışması başkent Ankara için yapılmıştır. Sonrasında İstanbul, İzmir, Kayseri, Antalya ve Konya gibi nüfusu giderek artan kentlerde kapsamlı planlama çalışmaları yürütülmüştür (Cengizkan 2006). Ankara’nın ilk planı Carl Christoph Lörcher tarafından 1924 ile 1925 yılları arasında hazırlanmıştır ve bu plan Ankara’ya “Türkiye Cumhuriyeti’nin planı olan ilk kenti” olma ünvanını kazandırmıştır (Cengizkan 2006). Ancak başkent Ankara’daki nüfus artışının Lörcher Planı’nda tahmin edilenden çok daha fazla olması nedeniyle plan yetersiz kalmıştır. Planın yapılmasının üzerinden sadece dört yıl geçmesine rağmen yeni bir planın yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu kapsamda, 1930’lu yıllardan 1950’li yılların sonuna kadar Ankara’daki kentsel gelişimi yönlendireceği düşünülen yeni bir plan hazırlanmıştır. Hermann Jansen tarafından hazırlanan ve Jansen Planı olarak adlandırılan plan, 1932 yılında onaylanmış ve 1934 yılında uygulamaya konulmuştur (Günay 2006). Bu planı, Ankara metropoliten alanını şekillendiren 1957 Uybadin-Yücel Planı, 1990 Nazım Planı, 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı ve 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı izlemiştir. (Esra ŞENÖZ ORSAN, 2019)

Harita 3: Planlama Alanının Mekânsal Gelişimi



## 2.2 ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Ankara İlinin ulusal ve uluslararası stratejik önemi göz önünde bulundurulduğunda kent içerisinde yer alan mevcut ulaşım bağlantılarına; bölgesel ve uluslararası ulaşım ağlarının da dahil olduğu görülmektedir. Kent içerisindeki ulaşım ağı; karayolu, havayolu ve raylı sistemlerden oluşmaktadır.

Ankara ilinde öne çıkan ulaşım sistemleri Raylı Sistemler, karayolları ve teleferiktir. Ankara ilinde bulunan metro hatları ve teleferik hattına bakıldığında; metro hatları A1- Ankaray Aşti- Dikimevi Hattı, M1- Kızılay- Batıkent Hattı, M2- Kızılay-Çayyolu Hattı, M3- Batıkent- Sincan/Törekent Hattı, M4- Kızılay- Keçiören/1.Kısım Keçiören-AKM Hattıdır ve teleferik hattı ise T1- Yenimahalle- Şentepe Teleferik Hattıdır.

Karayolu Sistemi incelendiğinde Ankara ilinde bulunan en önemli akslar O-20 Ankara Çevre Yolu, D-200, D-750, D-140, D-260 devlet karayollarıdır. Ankara Çevre Yolu O-4 Yoluna bağlanarak İstanbul iline, O-21 Yoluna bağlanarak Adana iline erişim sağlamaktadır.

---

D-200 Türkiye'nin batı-doğu akslı ana yollarından biridir ve D-200 Devlet Karayolu Çanakkale, Balıkesir, Bursa, Bilecik, Eskişehir, Ankara, Kırıkkale, Yozgat, Sivas, Erzincan İllerinden geçmektedir. Zonguldak ilinden başlayan D-750 devlet karayolu Karabük, Bolu, Ankara, Konya, Aksaray, Niğde, Adana ve Mersin İllerinden geçmektedir. D-140 devlet karayolu Sakarya, Bolu, Ankara İllerinden geçmektedir. D-260 devlet karayolu ise Afyon, Ankara, Kırşehir, Kayseri, Sivas, Malatya ve Elâzığ illerinden geçmektedir. Ankara ilinde çalışma alanının da kuzeyinden geçmekte olan Ankara- İstanbul yüksek hızlı demiryolu bulunmaktadır.

Ankara ilinde 5 adet havaalanı bulunmakta olup bunlardan 4 adeti Askeri Havaalanıdır. Askeri Havaalanları Mürted Hava Üssü, Etimesgut Havaalanı, Güvercinlik Havaalanı ve Temelli Eğitim Yardımcı Meydanı Havaalanıdır. Ankara Esenboğa Havaalanı ise Türkiye'nin iç ve dış hatları bir arada bulunduran ilk havalimanı ve yolcu trafiği açısından ülkenin en büyük dördüncü havalimanıdır.

### **2.2.1 Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi**

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde bulunan çalışma alanının çevresinde bulunan ulaşım kademelenmesi incelendiğinde; ulaşım aksları birinci, ikinci ve üçüncü kademe yollar ile metro ve hızlı demiryolu hatlarından oluşmaktadır. Alanda bulunan 1. Kademe yol D-200 Yolu olan Eskişehir Yoludur. Alanın kuzeyinde Bağlıca Bulvarı, Türk Kızılayı Caddesi, Ankara Bulvarı, Sakıp Sabancı Bulvarı, Anadolu Bulvarı; alanın batısında ise Bangabandhu Bulvarı 2.Kademe yollardandır. 3. Kademe yollar ise alanın güneyinde bulunmaktadır.





---

## 2.3 DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI

### 2.3.1 Nüfus Yapısı

Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci büyük ili durumundaki Ankara'nın 24 ilçesi vardır. Bu ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle adlarını taşımaktadır. Ankara, 1924 yılında, Cumhuriyet'in kuruluşundan hemen sonra bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşmuştur. 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. Daha sonraki tarihlerde (Sincan, Etimesgut ve Gölbaşı) ilçelerinin kurulmasıyla Ankara'daki ilçe belediyeleri sayısı 8'e ulaşmıştır. Başkent Ankara'nın nüfusu, ekonomik duruma ve siyasi olayların gelişimine uygun biçimde çoğalmış veya azalmıştır. Nüfus 1900'de 32.000 kişi, 1920'de 28.000 kişiyken Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti kabul edilışinden itibaren hızlı bir artış göstermiştir. 1927 Yılında 74.558 kişi olan şehir merkezinin nüfusu 1990 yılı sayımına göre 3.236.626 kişiye yükselmiştir. 2000 Yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına bakıldığında Ankara'nın kent merkezi nüfusunun 4.007.860 kişiye yükseldiği görülmektedir. 2014 verilerine göre 5.150.072 olan nüfusun, 2.562.805'i erkek, 2.58.267'si kadınlardan oluşmakta, yüzde olarak %49.76 erkek, %50.24'ü kadındır. Nüfus yoğunluğu 202 km<sup>2</sup>'dir. İl düzeyinde genel okur-yazar oranı %93'tür. Bu oran erkeklerde %97, kadınlarda ise %89'dur.

Tablo 1: Ankara ve Çankaya ilçesi 1965-2020 Yılları Arası Nüfus Büyüklükleri

Yıllar	Ankara Nüfusu (kişi)	Çankaya Nüfusu (kişi)	Çankaya Nüfusunun Ankara Nüfusu İçerisindeki Oranı (%)
1965	1.644.302	496.953	30,22%
1970	2.041.658	683.210	33,46%
1975	2.585.293	927.809	35,89%
1980	2.854.689	968.668	33,93%
1985	3.306.327	667.351	20,18%
1990	3.236.626	714.330	22,07%
2000	4.007.860	769.331	19,20%
2007	4.466.756	792.189	17,74%
2008	4.548.939	785.330	17,26%
2009	4.650.802	794.288	17,08%
2010	4.771.716	797.109	16,70%
2011	4.890.893	813.339	16,63%
2012	4.965.542	832.075	16,76%
2013	5.045.083	914.501	18,13%
2014	5.150.072	913.715	17,74%
2015	5.270.575	922.536	17,50%
2016	5.346.518	919.119	17,19%
2017	5.445.026	921.999	16,93%
2018	5.503.985	920.890	16,73%
2019	5.639.076	944.609	16,75%
2020	5.663.322	925.828	16,35%

1965 yılından itibaren Ankara nüfusunda görülen artışın yanı sıra 2019 yılına kadar Çankaya ilçesinin de nüfusunda sürekliliği olan bir artış görülmektedir. 2020 yılı Çankaya İlçesinin nüfusu 925.828 kişidir. Çankaya ilçesinin nüfusu 2020 yılında bir önceki yıla göre azalmıştır. Çankaya nüfusun da yıllar içerisinde artış görülmesinin yanı sıra Çankaya nüfusunun Ankara nüfusu içerisindeki oranında da yıllar içinde azalış görülmektedir. Bu oran 1965 yılında %30,22 iken 2020 yılında %16,35'e ulaşmaktadır. Bu durum başkent olan Ankara ili bütününde nüfus artışını ve yıllar içerisinde nüfusun diğer ilçelerde de arttığını göstermektedir.

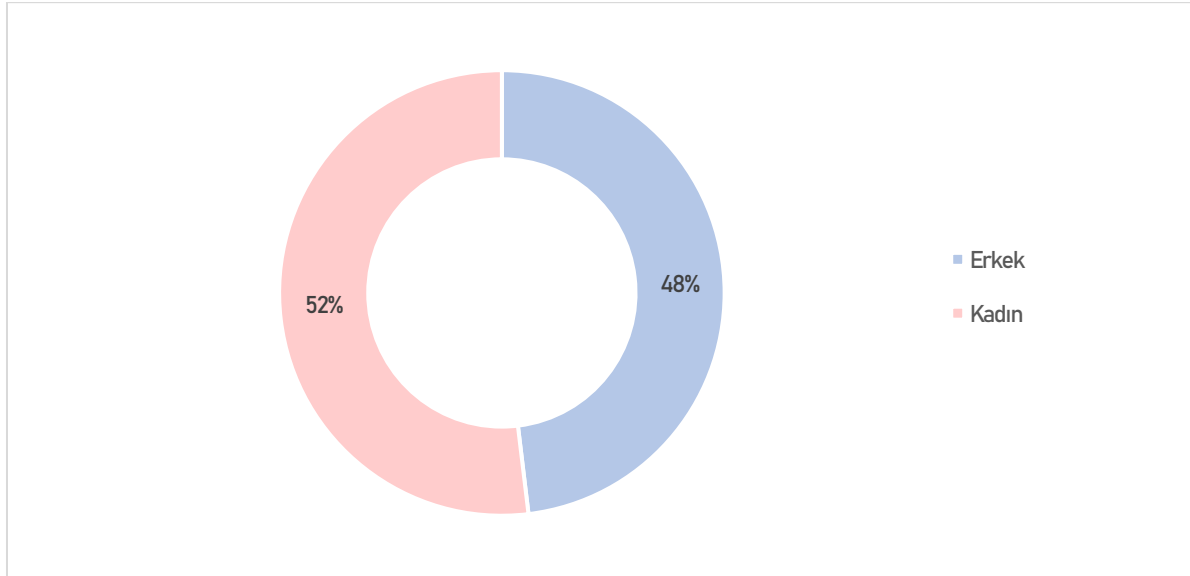


Tablo 2: Çankaya ilçesi 2008-2020 Yılları Arası Erkek-Kadın Nüfusu

Yıllar	Çankaya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2007	792.189	385.617	406.572
2008	785.330	383.654	401.676
2009	794.288	385.989	408.299
2010	797.109	384.685	412.424
2011	813.339	391.129	422.210
2012	832.075	406.801	425.274
2013	914.501	442.058	472.443
2014	913.715	443.057	470.658
2015	922.536	446.575	475.961
2016	919.119	439.375	479.744
2017	921.999	442.882	479.117
2018	920.890	442.513	478.377
2019	944.609	452.729	491.880
2020	925.828	445.235	480.593

Çankaya İlçesi 2020 yılı nüfusunun %48'ini erkek, %52'sini kadın nüfus oluşturmaktadır. Kadın ve erkek nüfusunun yıllara göre değişimi incelendiğinde kadın ve erkek oranı benzer ve dengeli bir dağılım içerisindedir.

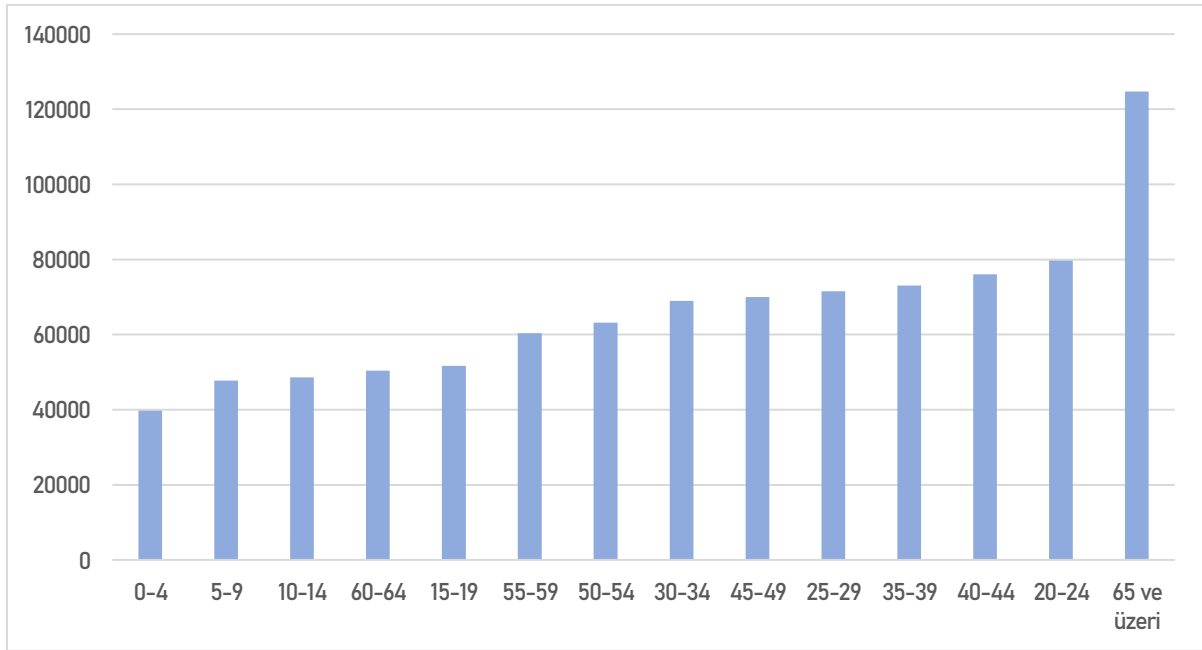
Grafik 1: Çankaya İlçesi 2020 yılı Nüfusu Kadın Erkek Oranı



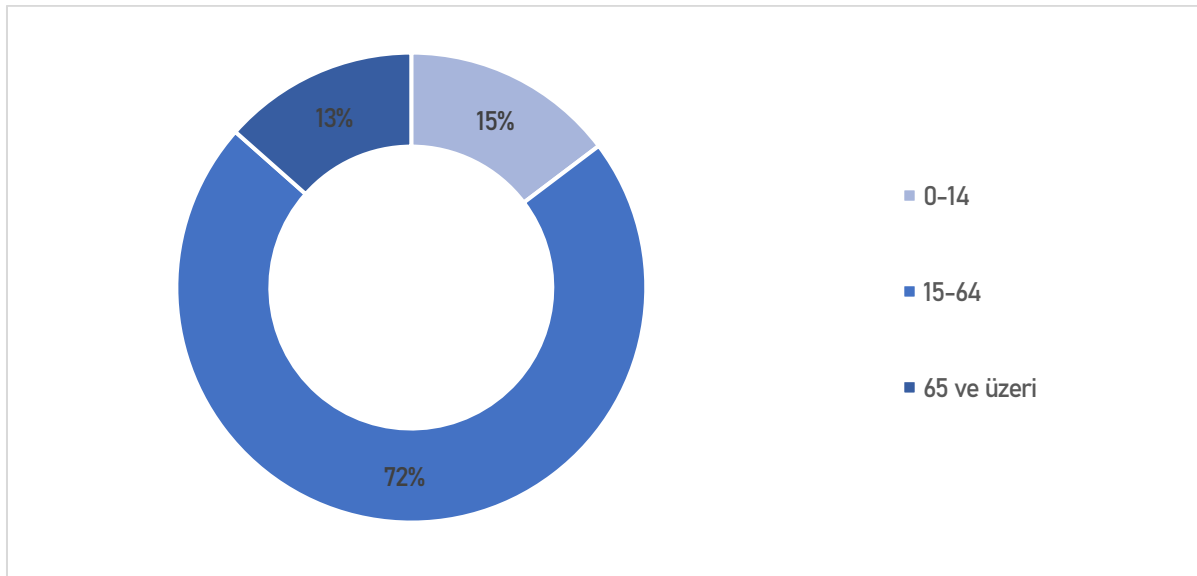
İlçenin 2020 ADNKS verilerine bakıldığında ilçede yaşayan nüfusun %28'inin (260.805 kişi) bağımlı nüfus olduğu görülmektedir. Faal nüfus ise ilçe nüfusunun %72'sini (665.023 kişi) oranındadır. Kadınların bağımlı nüfus oranı %22, faal nüfus oranı %78 iken erkeklerde de bağımlı nüfus oranı %24, faal nüfus oranı %76'dır. Çankaya nüfusunun

%72'sinin 15-64 yaş aralığına sahip olduğu görülmektedir. Çankaya İlçesinin yaş dağılımı grafiği incelendiğinde, 65 yaş ve üzerini yaş grubunun en yüksek orana sahip olduğu görülmektedir. 65 yaş ve üzeri yaş grubundan sonraki en yüksek orana sahip yaş aralığı ise 20-24 yaş aralığıdır. En düşük orana sahip yaş aralığı ise 0-4 yaş aralığıdır. Çankaya İlçesinin nüfusu 0-14, 15-64 ve 65 yaş ve üzeri yaş grupları şeklinde incelendiğinde; ilçe nüfusunun %13'ünün 65 yaş ve üzeri yaş aralığına, %15'inin 0-14 yaş aralığına ve %72'sinin 15-64 yaş aralığına sahip olduğu görülmektedir.

Grafik 2: Çankaya İlçesi Yaş Dağılımı



Grafik 3: Çankaya İlçesi Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı



### 2.3.2 Eğitim

Ülkelerin ekonomik, sosyal ve siyasal gelişmişlik düzeylerini belirleyen en önemli faktörlerden biri de eğitimidir. Eğitim, bireylere sağladığı özel yararlar yanında, toplumsal açıdan yaratmış olduğu dışsallıklar nedeniyle de ülkelerin ekonomik kalkınmalarında önemli rol oynamaktadır. Bu kapsamda, raporun bu bölümünde Çankaya ilçesinde 2020 yılı eğitim durumu ele alınmıştır. Eğitim istatistikleri, nüfusun eğitim durumu ve okuma yazma bilmeyenler ilçe genelinde incelenmiştir.

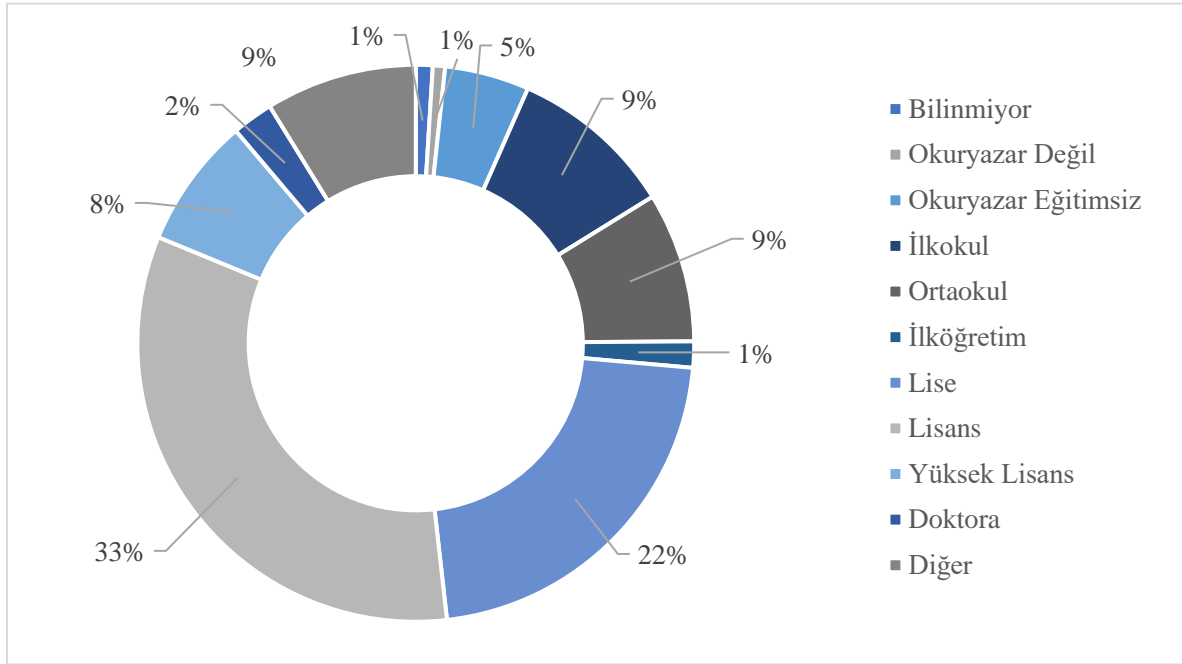
Tablo 3:Çankaya İlçesi 2020 yılı Eğitim Durumu

EĞİTİM DÜZEYİ	Kişi Sayısı	Oran (%)
Bilinmiyor	9.076	1%
Okuryazar Değil	6.592	1%
Okuryazar Eğitimsiz	45.478	5%
İlkokul	88.652	10%
Ortaokul	80.635	9%
İlköğretim	14.068	2%
Lise	201.835	22%
Lisans	305.642	33%
Yüksek Lisans	70.323	8%
Doktora	22.138	2%
Diğer	81.389	9%
<b>TOPLAM</b>	<b>925.828</b>	<b>100%</b>

Kaynak: (TÜİK, 2020)

Çankaya ilçesinin eğitim durumunu incelediğimizde ilçe nüfusunun %1'inin okuryazar olmadığı, %5'inin okuryazar ama eğitimsiz olduğu, %10'unun ilkokul mezunu olduğu, %9'unun ortaokul mezunu olduğu, %2'sinin ilköğretim mezunu olduğu, %22'sinin lise mezunu olduğu, %33'ünün lisans mezunu olduğu, %8'inin yüksek lisan eğitimine sahip olduğu ve %2'sinin Doktora eğitimine sahip olduğu görülmektedir. Çankaya İlçesi nüfusunda eğitim düzeyi oranları incelendiğinde; lisans eğitimine sahip kişi sayısının en yüksek oranda olduğu görülmektedir. Eğitim düzeyi grafiğinde 0-14 yaş grubu diğer kategorisinde değerlendirilmiştir. Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Bu kapsamda Çankaya İlçesi incelendiğinde, nüfusun yalnızca %1'inin okuma yazma bilmediği görülmektedir.

Grafik 4:Çankaya İlçesi 2020 yılı Eğitim Durumu



## 2.4 EKONOMİK YAPI

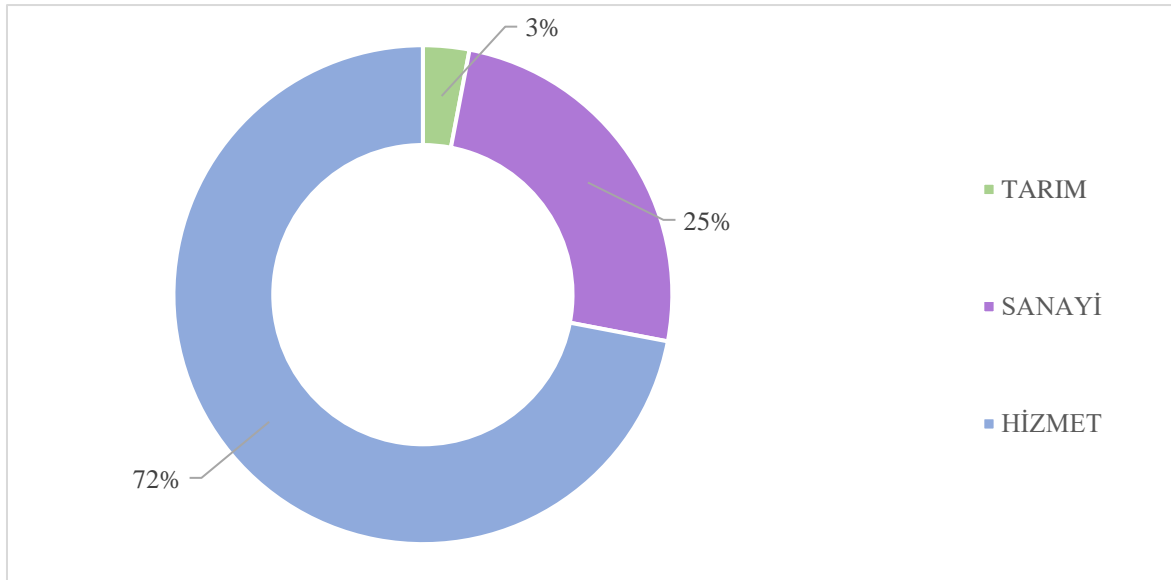
Ekonomik yapının incelenmesi şehrin, bölgenin ya da ülkenin gelişmişlik seviyesini ortaya çıkarmaktadır. Bu kapsamda Ankara ilini incelediğimizde mevcut ekonomik yapısını tespit edebilmek amacıyla bir takım temel ekonomik göstergeler üzerinden araştırmalar yapılmıştır. İlin ekonomik yapısı hizmet, sanayi ve tarım ana sektörleri bazında incelenmiştir.

Ankara ekonomisinin temelini oluşturan 3 ana sektör bulunmaktadır. Bunlar %72 oranında ve en büyük paya sahip olan hizmet sektörü, %25 oranında sanayi sektörü ve %3 oranında tarım sektörüdür. Hizmet, Ankara genelinde %72'lik orana sahip sektördür. Bu sektör Ankara'nın gayrisafi hasılatında büyük paya sahiptir. Hizmet sektörünün il ekonomisi içinde bu kadar ağırlıklı olmasında Ankara'nın başkent olması, neredeyse bütün kamu kurum ve kuruluşlarının bu ilde bulunması ve il sınırları dışından sürekli göç alıyor olmasında kaynaklanmaktadır. Ankara genelinde olduğu gibi Çankaya İlçesinde de en önemli faaliyet gösteren sektör hizmet sektörüdür. Ankara ekonomisinin bir diğer önemli parçası sanayi sektörüdür. Sanayi sektörü Ankara ekonomisinin %25'lik kısmını oluşturmaktadır. Çankaya İlçesi'nin de içinde bulunduğu Ankara Merkez Bölgesi sanayi faaliyetlerinin gerçekleştirildiği önemli bir bölgedir. Merkez Bölge'de faal olarak çalışan 5 adet teknoloji geliştirme bölgesi, 7 adet aktif Organize Sanayi Bölgesi ve bunların dışında sanayi bölgeleri bulunmaktadır

(Ankara Bölge Planı, 2014-2023). Türk ekonomisinde sanayi üretiminin %60'ı kamu sektöründedir. Kamu kuruluşlarının da büyük çoğunluğunun genel merkezi Çankaya İlçesindedir.

Ankara ilinde bir diğer önemli sektör tarım sektörüdür. Tarım sektörü Ankara ekonomisinin %3'lük kısmını oluşturmaktadır. Toplam tarım alanı 1.233.043 hektardır. En önemli tarım ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır (Ankara İli Tarımsal Yatırım Rehberi, 2015). Genel olarak bakıldığında Sanayi tesisleri, Hizmet Sektörü ve Tarım Sektörü Ankara 'da ekonomik yaşamın temelini oluşturmaktadır.

Grafik 5: Ankara İlçesi Sektörel Dağılımı



### 3 PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ

#### 3.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi'nde yer almakta olup alanın büyüklüğü yaklaşık 10,9 hektardır. Alanın mevcut fonksiyonuna bakıldığında 954 ve 955 parsellerin mevcut kullanım fonksiyonuna sahip olmadığı, eski 953 parselin ise konut alanı, eğitim tesisi alanı, ibadet alanı fonksiyonlarına sahip olduğu görülmektedir.

Harita 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



### 3.2 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

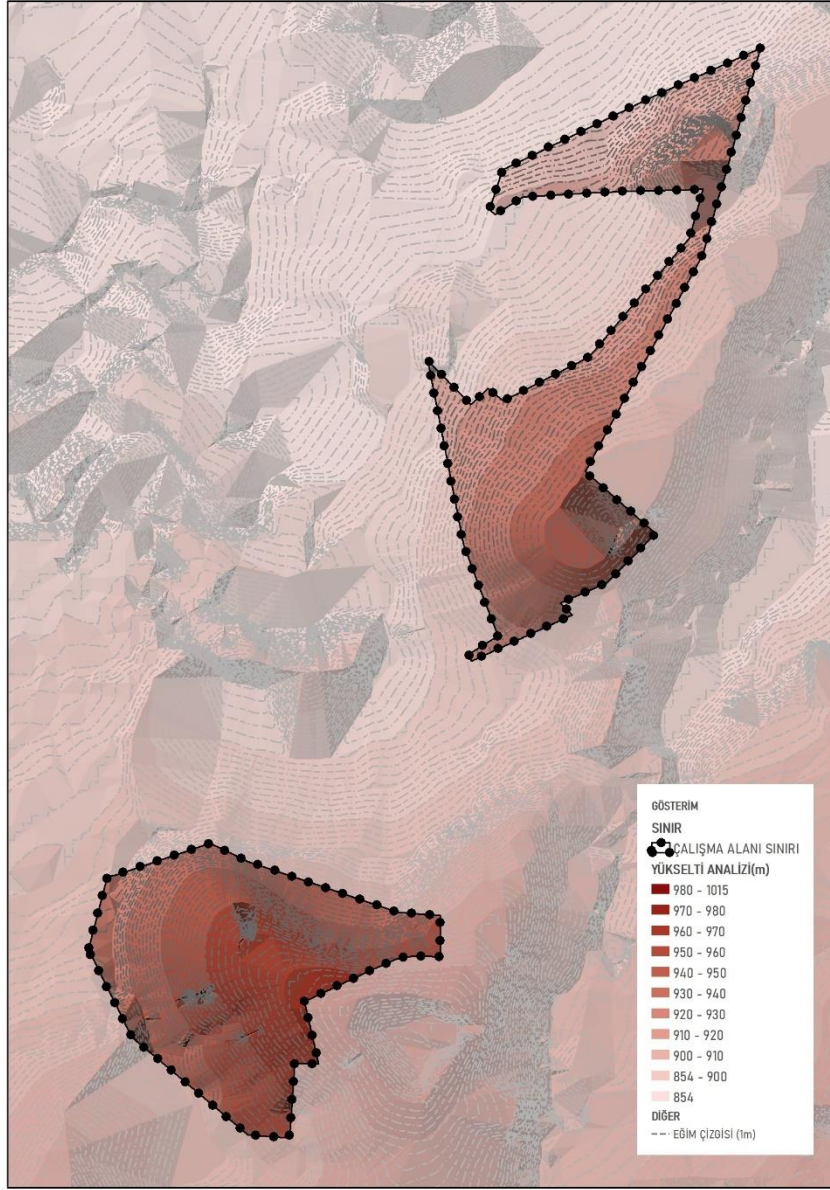
Topoğrafik yapı analizleri kapsamında; bölgenin morfolojik yapısını tanımlamak amacıyla topoğrafik durum, sorun yaratacak alanların belirlenmesi için eğim, yapıların yönelişlerinin belirlenmesi için bakı (yöneliş) yapısı incelenmiş ve incelenen bu veriler doğrultusunda analizler oluşturulmuş ve konuyla ilgili başlıklar altında değerlendirilmiştir.

#### 3.2.1 Eşyüksekti Analizi

Planlama alanı içerisinde topografyanın yükselti durumuna bakıldığında; alanda 854 metre en düşük yükseklik sınırı olup, en yüksek topografya ise 1015 metredir. Yükseklik değer aralıkları 854-900 m, 900-910 m, 910-920 m, 920-930 m ve 930-940 m, 940-950 m, 950-960 m, 960-970 m, 970-980 m, 980-1015 m olarak 10 sınıfta incelenerek harita üzerinde gösterilmiştir. Yükselti, alanın kuzeyinden güneyine doğru gidildikçe artmakta ve kuzeydoğu sınırında 960-970 metre aralığına ulaşmaktadır.



Harita 6: Planlama Alanı Yükselti Analizi



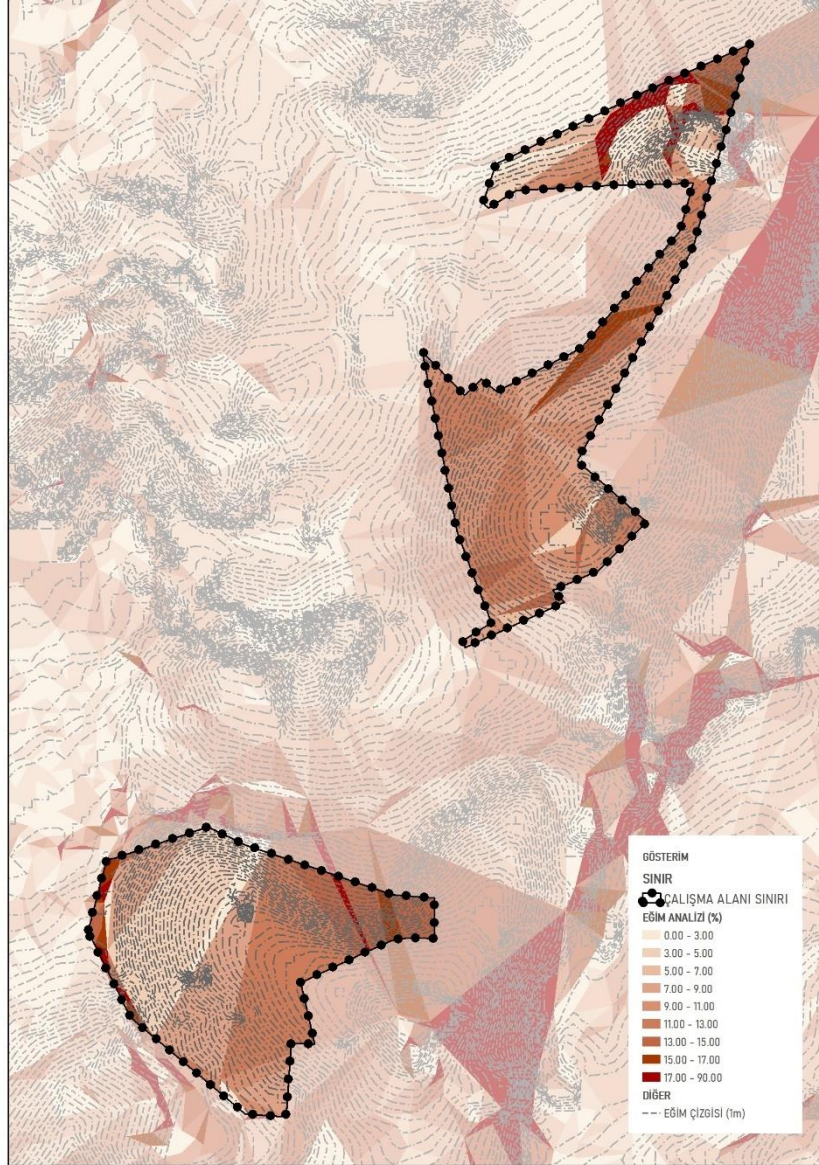
Yükselti analizinin alan dağılımı incelendiğinde alan güneyden kuzeye doğru yükselmektedir. Alanın büyük bir çoğunluğunun 920 m-950 m yükseklik aralığında yer almaktadır.

### 3.2.2 Eğim Analizi

Planlama alanının eğim durumuna bakıldığında; eğimin en az %0 en fazla %90 oranında olduğu tespit edilmiş ve %0-3, %3-5, %5-7, %7-9, %9-11, %11-13, %13-15, %15-17 ve %17-90 olarak dokuz gruba ayrılarak harita üzerinde gösterilmiştir. Eğimin %17'yi geçtiği bölgeler

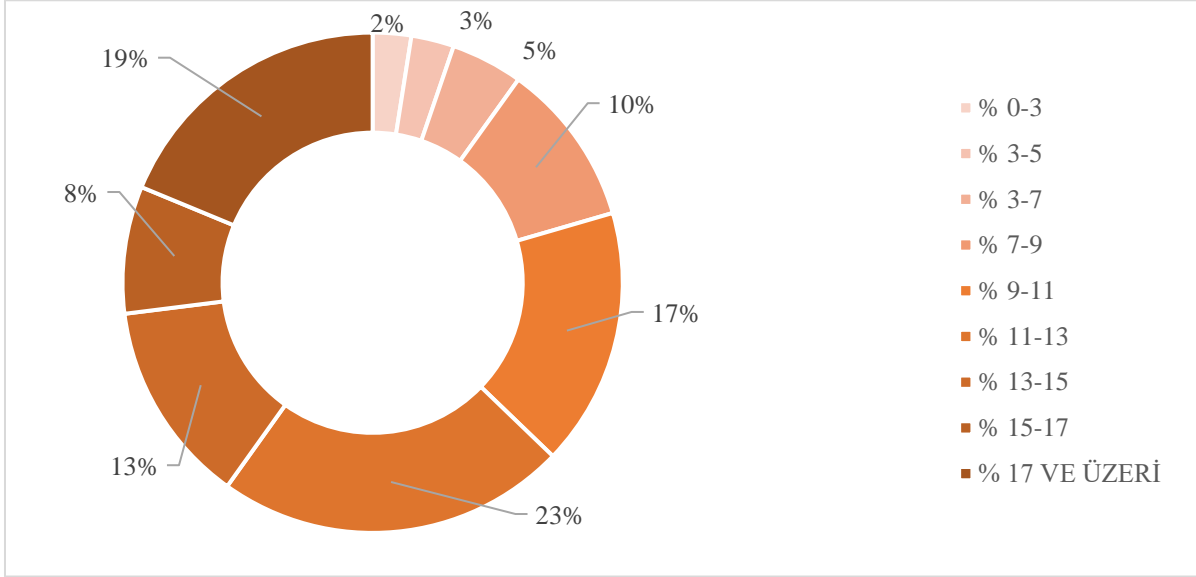
yapılaşma ve erişilebilirlik açısından sorun oluşturabilmektedir. Alan genelinin eğimi %9-13 eğim aralığında bulunmakta olup, eğim açısından yerleşime uygundur.

Harita 7: Planlama Alanı Eğim Analizi



Alanın %2'si %0-3 eğim aralığında, %3'ü %3-5 eğim aralığında, %5'i %3-7 eğim aralığında, %11'i %7-9 aralığında, %17'si %9-11 eğim aralığında, %23'ü %11-13 eğim aralığında, %13'ü %13-15 eğim aralığında, %8'i %15-17 eğim aralığında ve %19'u %17 ve üzeri eğim aralığına sahiptir. Alanın %27'si %15 ve eğim aralığına sahiptir.

Grafik 6: Planlama Alanı Eğim Analizi Dağılımı



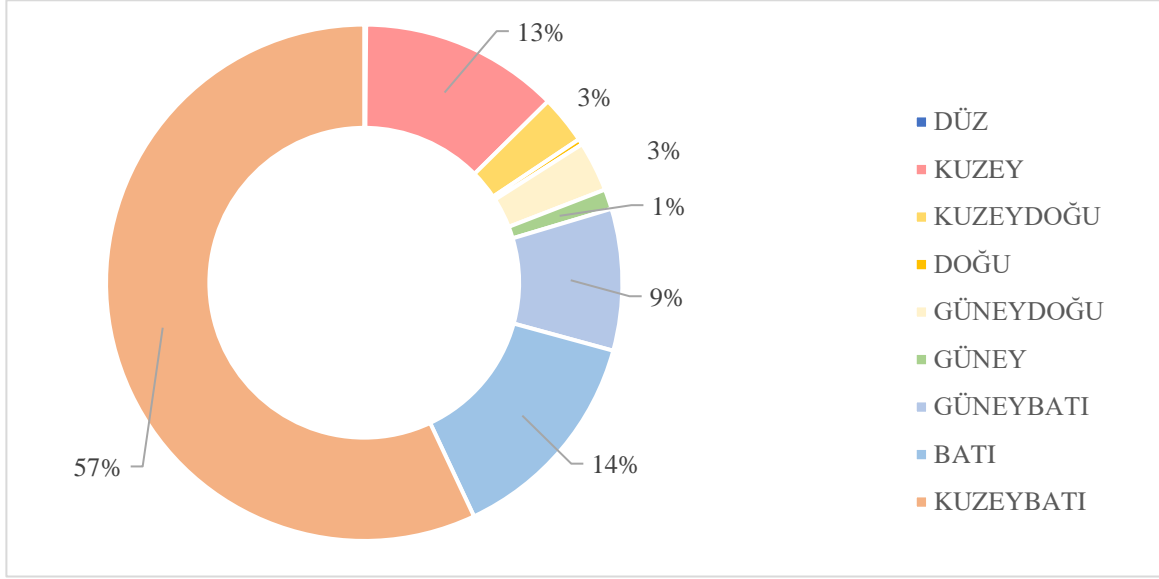
### 3.2.3 Bakı Analizi

Planlama sınırları içerisinde kalan bakı durumu incelendiğinde, alanın genelinde yönelişin kuzey olduğu görülmektedir. Alanın batı kısmı genel olarak kuzey ve batı yönelişi; kuzey kısmında ise kuzeybatı ve kuzey yönelişi; güney kesimlerinde güneybatı ve güney yönelişleri görülmektedir.





Grafik 7: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı

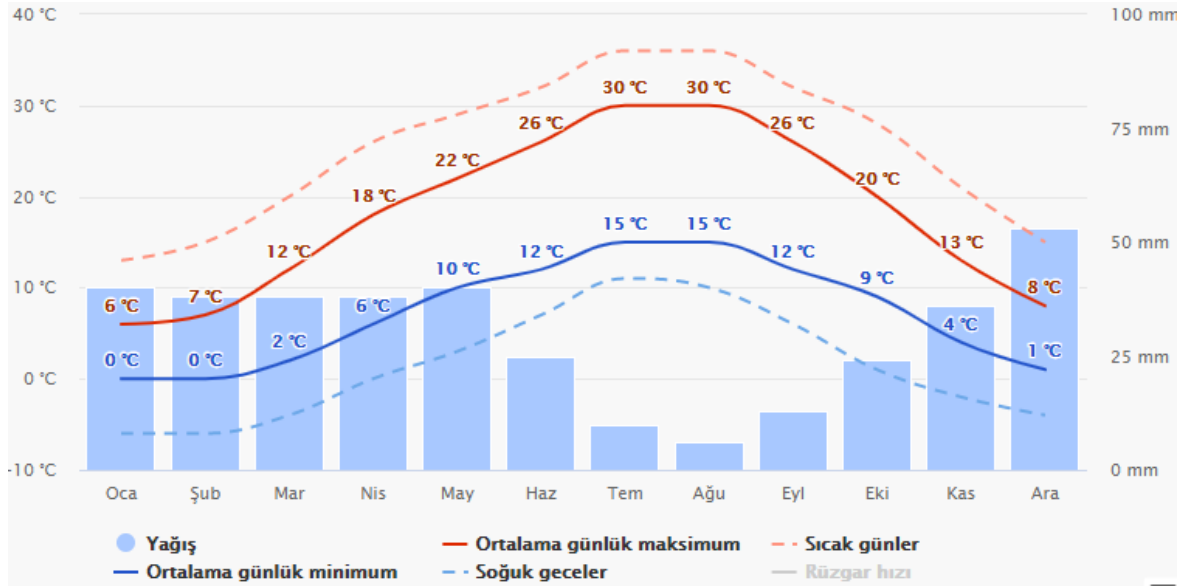


### 3.2.4 İklim ve Bitki Örtüsü

Ilıman ve sıcak iklim kuşakları arasında yer alan Türkiye’de soğuk iklim türleri görülmemektedir. Dağların uzanışı ve topoğrafyanın çok kısa mesafelerde önemli farklılıklar göstermesi, üç tarafının denizlerle çevrili olması siklon yörüngelerinin mevsimsel farklılığı bu çeşitliliğin en önemli nedenlerinden sayılmaktadır. Genellikle kara ikliminin hüküm sürdüğü Ankara’da farklı iklimler vardır. Güneyde İç Anadolu’nun hususiyeti olan step-bozkır iklimi, kuzeyde ise Karadeniz bölgesinin yumuşak ve yağışlı özelliği görülür.

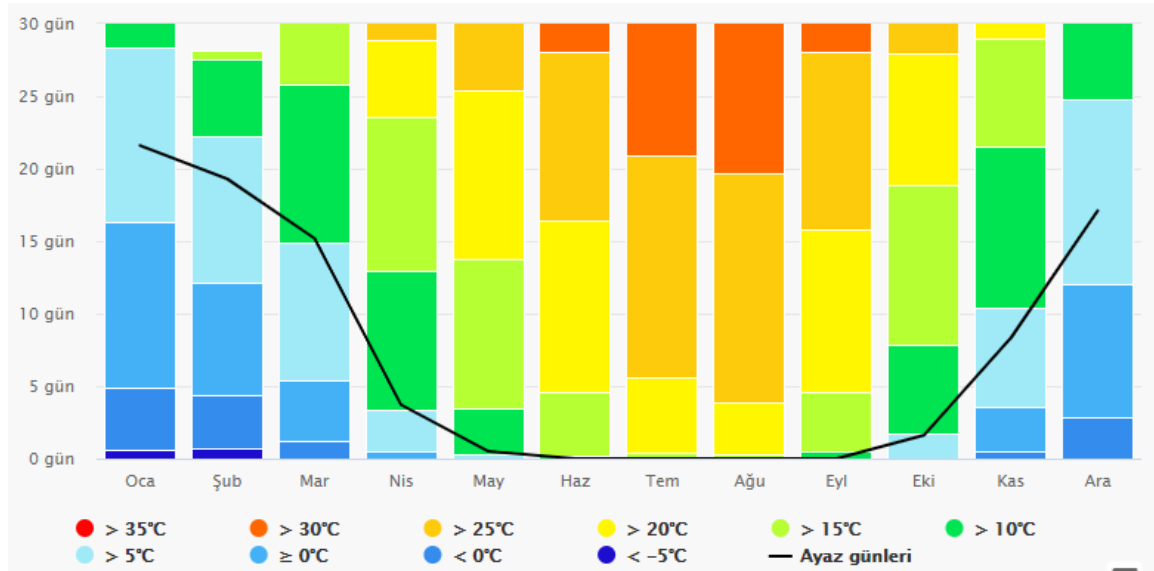
Ankara ilinde Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6°C iken, Temmuz ayı ortalama sıcaklığı ise 30°C civarındadır. Çankaya İlçesi ortalama yağış ve sıcaklık verilerine bakıldığında; yaz aylarının az yağışlı ve yüksek sıcaklıkta, sonbahar aylarının çok yağışlı ve kış aylarının ise düşük sıcaklıkta olduğu görülmektedir. Yıl içindeki maksimum sıcaklığa bakıldığında Temmuz ve Ağustos aylarında 30°C, yıl içindeki en düşük sıcaklık ise Ocak ve Şubat aylarında 0°C olduğu görülmektedir.

Grafik 8: Çankaya İlçesi Ortalama Yağış ve Sıcaklık



Çankaya İlçesi aylık sıcaklık verilerine bakıldığında, sıcaklığın en yüksek olduğu Temmuz, Ağustos aylarında sıcaklığın 20°C'nin altına düşmediği, sıcaklığın en düşük olduğu Ocak, Aralık aylarında ise; 15°C'nin üstüne çıkmadığı görülmektedir.

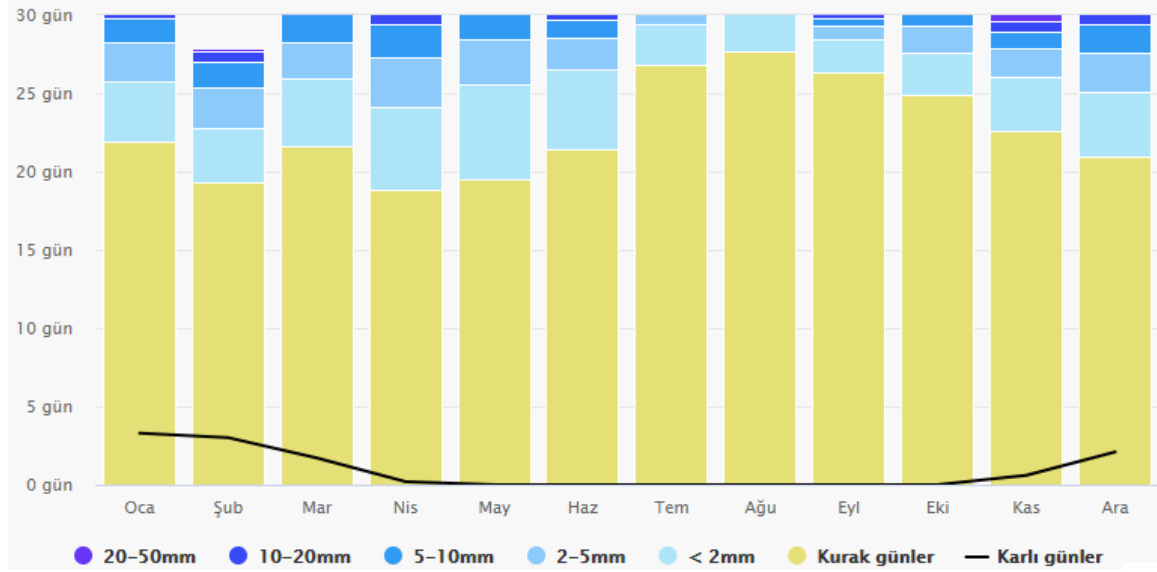
Grafik 9: Çankaya İlçesi Aylık Sıcaklık Verileri



Çankaya İlçesi ortalama yağış miktarlarına bakıldığında; en yağışlı ayların Nisan, Şubat, Kasım ve Aralık olduğu, en kurak geçen ayların ise Temmuz ve Ağustos olduğu görülmektedir. Karlı günler ise Ocak, Şubat, Mart, Kasım ve Aralık aylarında görülmekte olup, geri kalan aylarda karlı günlere rastlanılmamaktadır.

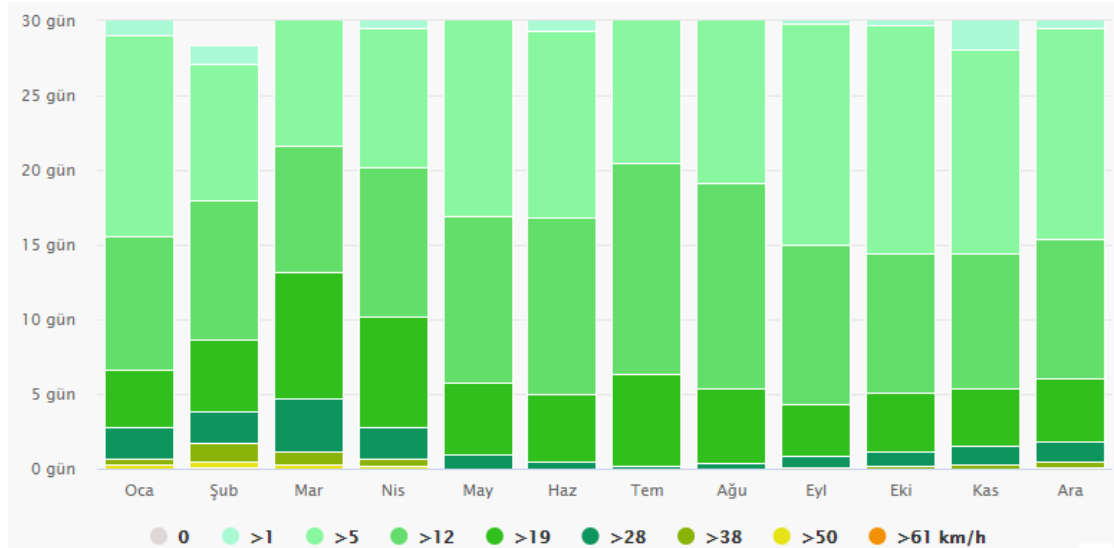


Grafik 10: Çankaya İlçesi Yağış Miktarı



Çankaya İlçesi rüzgar hızı ortalama 19 km/sa olup Ocak, Şubat ve Mart ayları rüzgar hızının en yüksek olduğu aylar iken; Temmuz, Ağustos ayları rüzgar hızının en düşük olduğu aylardır.

Grafik 11: Çankaya İlçesi Rüzgar Hızı



İlin büyük kısmında bozkır (step) bitkileri görülür. İlkbaharda yeşil olan arazi yazın sararmış ve kurumuş otlarla kaplıdır. İlin kuzey ve kuzeybatısında deniz ikliminin tesiri görülür ve bu bölge geniş ormanlarla kaplıdır. Yağmur bulutlarını ormanlar ve kuzeydeki dağlar çekerek güneye inmesini önler. Ormanların çoğu korular ve baltalık orman halindedir.

---

Yüzölçümünün % 10'u ormanlıktır. Arazinin yüzde 15'i çayır ve meradır. Tahıl ise en geniş araziye kaplayan bir bitki örtüsüdür.

### 3.2.5 Depremsellik

Türkiye, dünyanın en aktif deprem kuşaklarından biri olan Alp-Himalaya deprem kuşağında yer almakta. Türkiye topraklarının neredeyse yarısı birinci derece deprem bölgesidir. Türkiye'de başlıca deprem kuşakları şunlardır:

a) Kuzey Anadolu Deprem Kuşağı: Türkiye'nin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunda uzanan kuzey Anadolu deprem kuşağı yaklaşık 1500 km uzunluğa sahiptir. Bu kuşak an çizgileriyle "Kuzey Anadolu Fay Hattı" adını alır. Kuzey Anadolu Fay Hattı (KAF), dünyanın en hızlı hareket eden ve en aktif sağ-yanal atımlı faylarından biridir ve İstanbul ilinin güneyinde yer almaktadır.

b) Güneydoğu Anadolu Deprem Kuşağı: İskenderun Körfezi'nden Van'ın doğusuna kadar bir yay çizerek uzanır.

c) Batı Anadolu Deprem Kuşağı: Ege Bölgesi'ndeki Bakırçay, Gediz, Küçük ve Büyük Menderes çöküntü ovaları boyunca uzanan bazı diri fay hatları bulunmaktadır.

- 1. Dereceden Deprem Kuşağı: Tektonik çukurluklar ve aktif kırık hatları yakınındaki alanlardır. Burada meydana gelen depremler büyük ölçüde can ve mal kaybına neden olur. Başta Kuzey Anadolu ve Güneydoğu Anadolu fay kuşakları boyunca uzanan sahalar ile Ege Bölgesi ve Göller Yöresini kapsar.
- 2. Dereceden Deprem Kuşağı: Depremlerin birinci derece deprem kuşağındakine oranla daha az zarar verdiği alanlardır. I. derece deprem bölgelerinin çevresini kuşatır. Trakya'nın kuzeyi, Karadeniz kıyılarını kapsar.
- 3. Dereceden Deprem Kuşağı: Sarsıntıların az zararlı geçtiği alanlardır. İç Anadolu'nun çevresi ile Güneydoğu Anadolu'nun güneyi III. Derece deprem alanlarını oluşturur.

- 4. Dereceden Deprem Kuşağı: Sarsıntılarının çok az zararlı ya da zararsız geçtiği alanlardır. İç Anadolu'nun çevresi ile Güneydoğu Anadolu'nun güneyi III. Derece deprem alanlarını oluşturur.
- 5. Dereceden Deprem Kuşağı: Tuz Gölü ile Akdeniz kıyısı arasındaki saha deprem tehlikesinin en az olduğu V. Derece deprem bölgesidir.

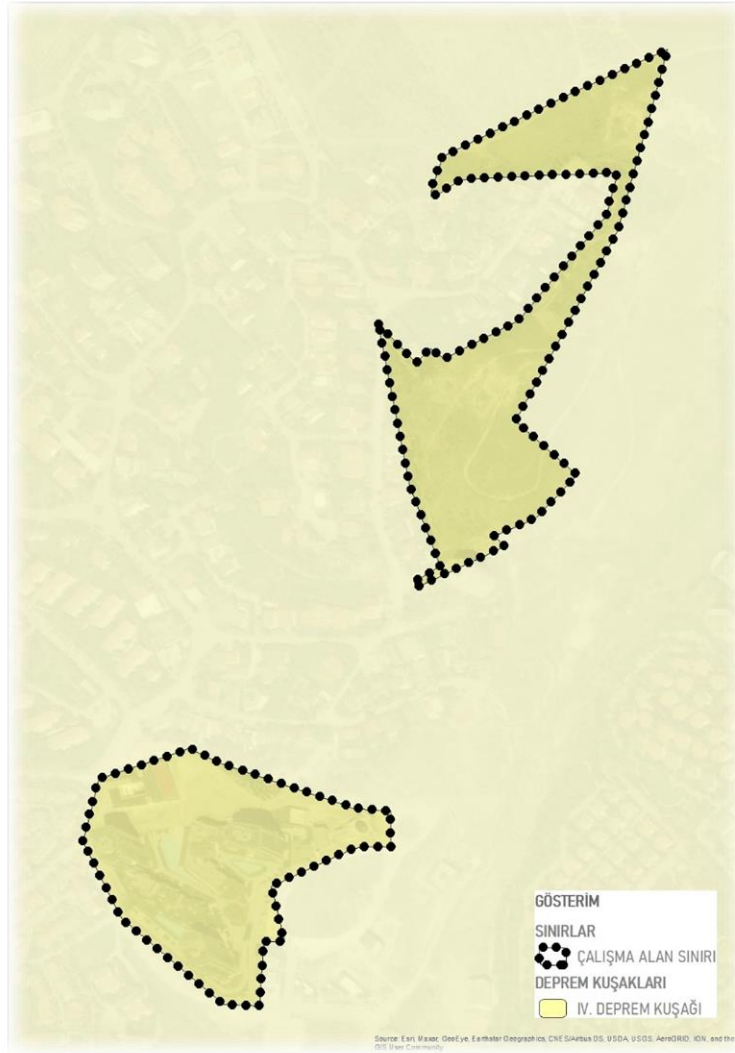
Ankara ili mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 1996 yılında yayınlamış olduğu Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre İl sınırlarının %8'i I. Derece, %21'i II. Derece, %32'si III. Derece ve %38'i IV. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Ankara ilinde bulunan aktif fay zonları; 1- Kuzey Anadolu Fay Zonu (Ankara Kent Merkezine uzaklık 80 Km.), Kırıkkale- Erbaa Fayı (Ankara Kent Merkezine uzaklık 60 Km.), Akpınar Fayı (Ankara Kent Merkezine uzaklık 55 Km.), Tuz Gölü Fay Zonu (Ankara Kent Merkezine uzaklık 67 Km.), Eskişehir Fay Zonudur (Ankara Kent Merkezine uzaklık 70 km.). Bu faylar  $M > 7$  büyük deprem üretme potansiyeline sahiptirler. Bu fay zonları dışında Ankara il sınırları içerisinde yer alan uzunlukları kısa ancak 5 ila 6 büyüklüğünde deprem üretecek faylar da mevcuttur. Bu zonlar Çubuk Fay Zonu, Gölbaşı Fay Zonu, Haymana Fayı, Mürted Fay Zonu, Zirboğazı Fayı, Çeltikçi Fay Zonu, Kalecik Fayı, Balaban Fay Zonu, Kesikköprü Fay Zonudur.

Harita 9: Türkiye Deprem Kuşakları Haritası



Çalışma alanı ve alanın içerisinde bulunduğu Çankaya İlçesinin tamamı IV. Derece Deprem Kuşağında kalmaktadır. 4. Dereceden Deprem Kuşağı: Sarsıntılarının çok az zararlı ya da zararsız geçtiği alanlardır.

Harita 10: Planlama Alanı Deprem Kuşakları



### 3.2.6 Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Çalışma alanına ilişkin Ocak 2019 tarihli “Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 954 ve 955 Nolu Parsellere Ait İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu” ve Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, İ29-a-15-a-1-b, İ29-a-15-a-1-c, İ29-a-15-a-2-a, İ29-a-15-a-2-d pafta, 29479 ada 1-2-3-4 parseller, 29622 ada 1 parsel ile park ve yol alanlarından (eski 953 nolu parsel) oluşan 50749 m<sup>2</sup> alanın “Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna” göre çalışma alanının Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlarda (Ö.A.2.1) kaldığı görülmektedir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondajlar, jeofizik, laboratuvar vb yer bilimsel çalışmalar sonucunda inceleme alanını etkileyebilecek jeolojik tehlikeler ve riskler

---

irdelenmiştir. İnceleme alanının jeolojisini Orta-Üst Jura yaşlı Akbayır Formasyon ve Akbayır Formasyonu Rezidüeline ait kaya birimi ve çakıllı kil biriminden oluşturmaktadır, inceleme alanının topografik eğimi aralığı %0-10, % 10-20, %20-40 olarak belirlenmiştir. Yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

Akbayır Formasyonu; Tek eksenli basınç deneyine göre "çok düşük" ve "düşük" dayanımlı, RQD sınıflamasına göre "çok zayıf-zayıf-orta kaya" kalitesinde ve ayrışma derecesi ise "W5, W4, W3. W2 ve W1 " ayrışma derecesine sahiptir. Akbayır Formasyon Rezidüeli birimleri; plastisite indisine göre "düşük", likit limit değerine göre ise "yüksek ve orta " şişme derecesine sahiptir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemlerinde kaya düşmesi, heyelan, akmaı kayma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanında Akbayır Formasyonu ve rezidüeli birimlerinin eğimli kesimlerinde ve kayaların çok kırıklı çatlaklı olması nedeniyle eğimin % 10 dan fazla olduğu alanlarda kazı yapılması durumunda stabilite sorunları gelişebileceği hesap edilmelidir.

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

Bu alanlarda;

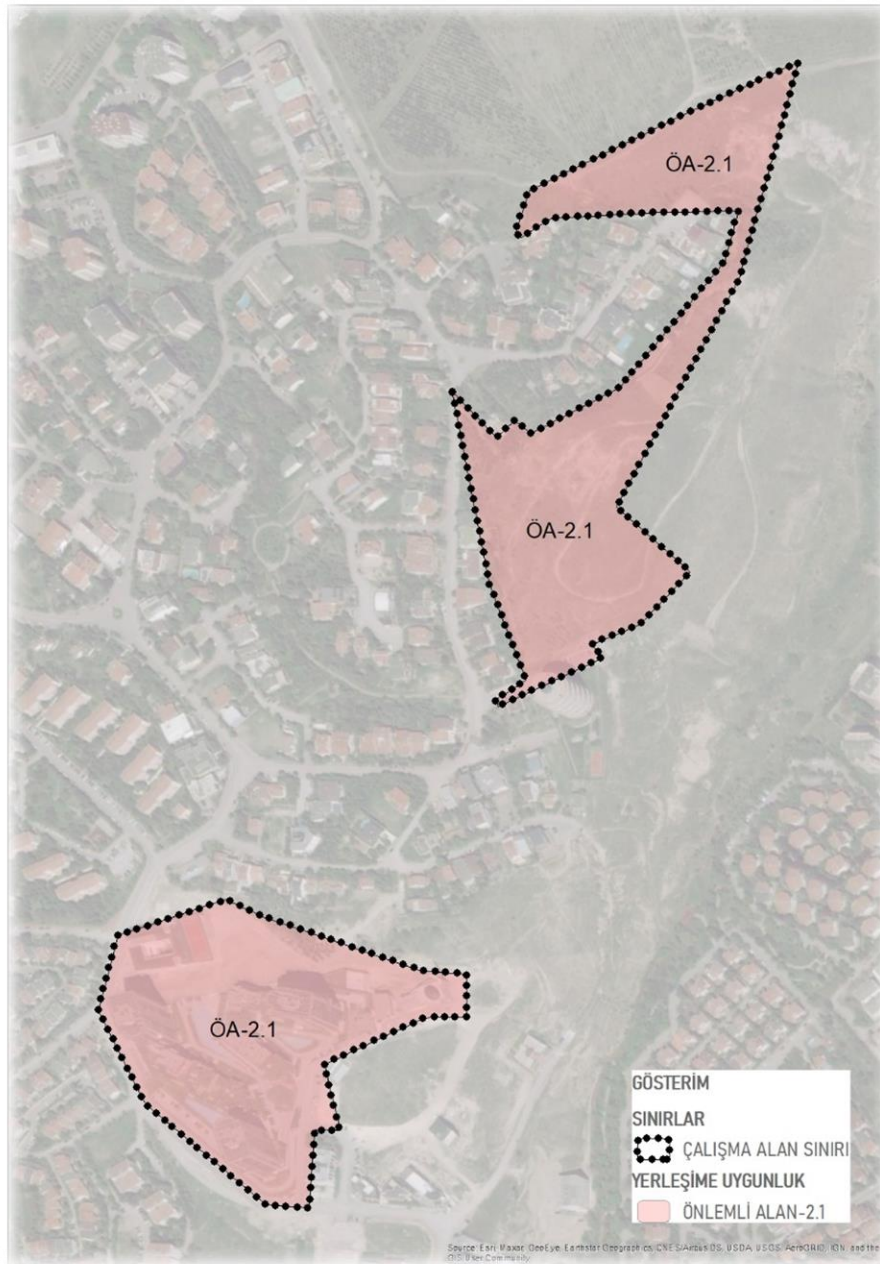
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılarak stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yol altyapı ve komşu parsel güvenliğini sağladıktan sonra kazı yapılmalıdır.
- Parsel bina bazında yapılacak temel ve zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, otur taşıma gücü vb) ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Kireçtaşı biriminde yapılan sondajlarda ve arazi gözlemlerinde karstik boşluklar gözlenmemiştir. Ancak Kireçtaşı birimi karstik oluşumuna yatkın olduğundan zemin



etütlerinde karstik boşluklara yönelik detaylı araştırmaların yapılması ve gerek görölmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri irdelenmeli, stabilite analizleri yapılarak gerekmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ile “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

Harita 11: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası





### 3.3 MÜLKİYET ANALİZLERİ

Planlama alanında bulunan parsellerin mülkiyet durumu incelendiğinde alanda Maliye Hazinesi mülkiyeti ve özel mülkiyet bulunmaktadır. Alanın % 92,6'sını oluşturan 84.374,33 m<sup>2</sup>'lik alan Özel Mülkiyette ve alanda Özel mülkiyete sahip olan toplam 5 parsel bulunmaktadır. Alanın %7,4'ünü oluşturan 6.753,72 m<sup>2</sup>'lik alan ise Maliye Hazinesi mülkiyetinde ve Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan 2 adet parsel bulunmaktadır.

Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

ADA	PARSEL	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	YÜZDE (%)	MÜLKİYET
29479	1	29.916,83	32,8%	ÖZEL
	2	778,68	0,9%	
	3	752,44	0,8%	
-	954	16.955,72	18,6%	
	955	35.970,66	39,5%	
29479	4	1.967,18	2,2%	MALİYE HAZİNESİ
29622	1	4.786,54	5,3%	
<b>TOPLAM</b>		<b>91.128,05</b>	<b>100,0%</b>	



---

#### **3.4.1.1 1/100.000 Ölçekli Ankara Çevre Düzeni Planı**

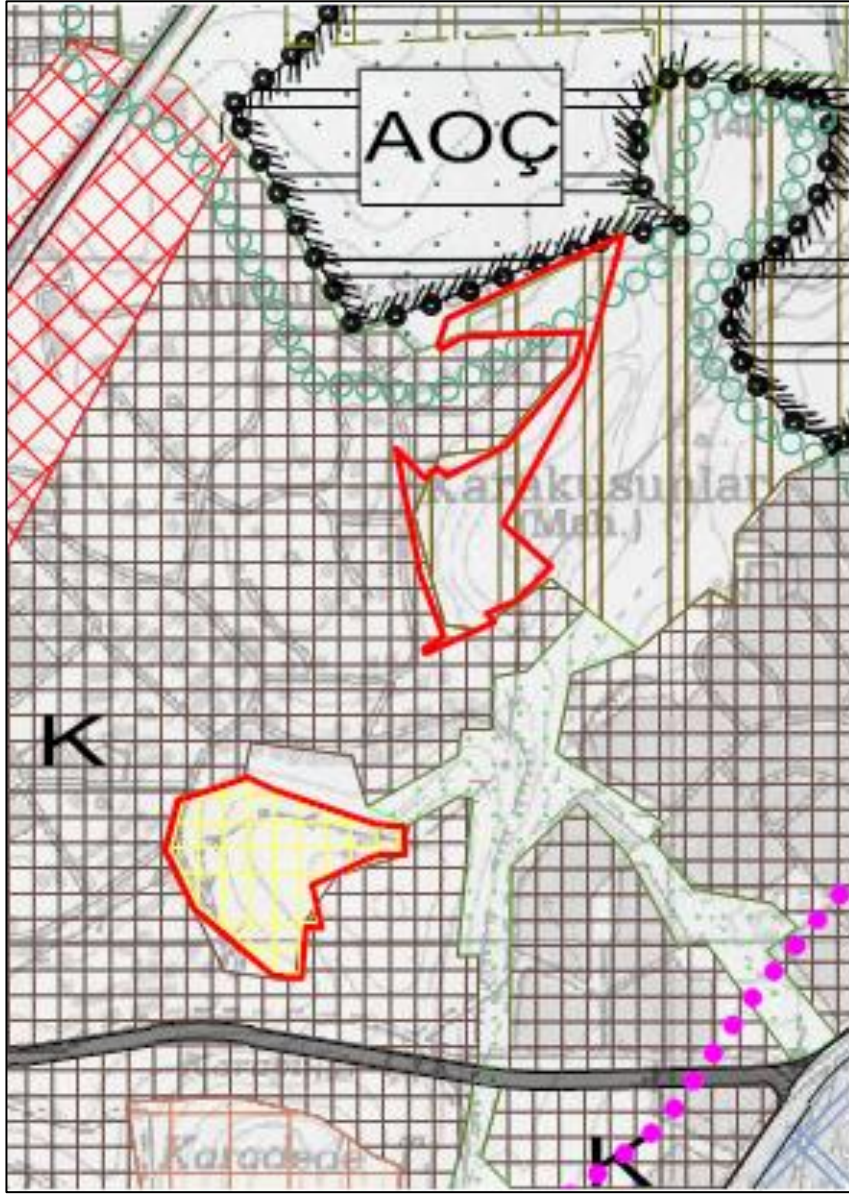
Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanan, 1/100.000 ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planında, söz konusu alan "Meskun (Yerleşik) ve Planlı Alanlar" fonksiyonunda kalmaktayken Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2020 tarihinde iptal edilmiştir. 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.

#### **3.4.1.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 29479 Ada 1-2-3-4 Parseller, 29622 Ada 1 Parsel ile Park ve Yol Alanına İlişkin (Ankara Bölge İdare Mahkemesinin 5.İdari Dava Dairesi Başkanlığının 06.03.2017 gün ve 2017/60 Y.D. İtiraz No Sayılı Kararı Gereği Hazırlanan) 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda eski 953 parselin (29479 Ada 1-2-3-4 Parseller, 29622 Ada 1 Parsel) gelişme konut alanında kaldığı görülmektedir.

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan ve 16.02.2007 tasdik tarihli 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında 954 ve 955 parsellerin "Askeri Alan" fonksiyonunda kaldığı görülmektedir.

Harita 13: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



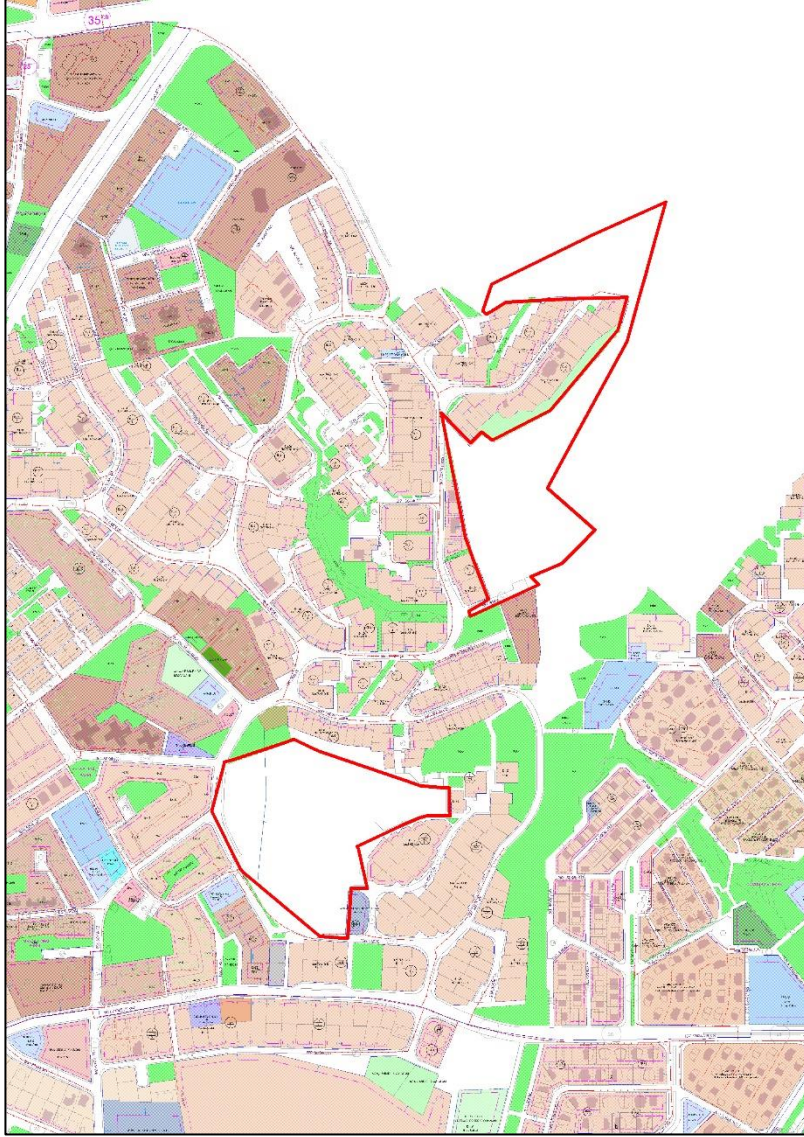
### 3.4.1.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planları incelendiğinde; eski 953 parselin planlarının 06.05.2021 tarihli 2021/201 nolu Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi Kararı ile iptal edildiği ve 954, 955 parsellerin plansız alanda kaldığı görülmektedir. Bu kapsamda planlama alanının tamamında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



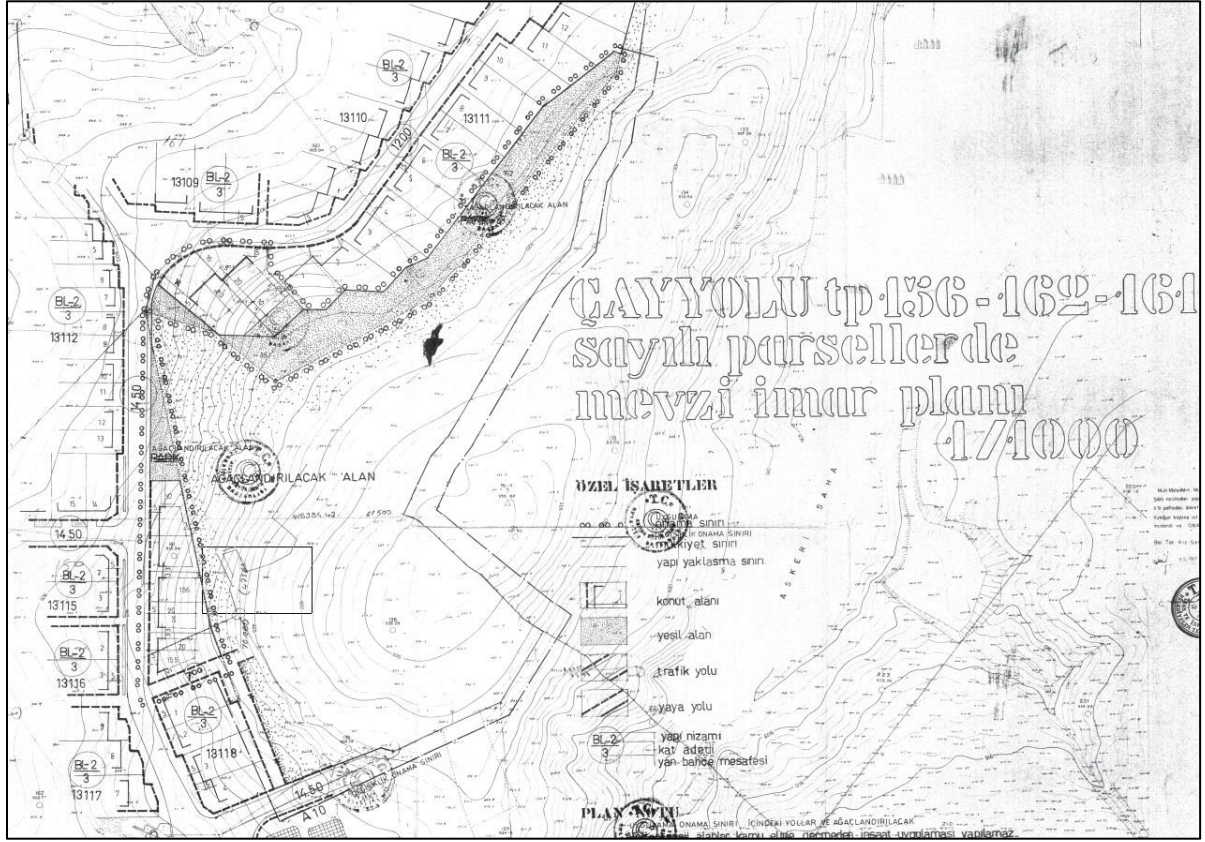


Harita 15:Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı



Planlama alanında yer alan 954 parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı görülmekte olup 955 parselin ise Çankaya Belediye Meclisi'nin 08.08.1988 gün ve 289 sayılı kararıyla uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 20.12.1988 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli mevzi imar planına göre "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımında kalmaktadır.

Harita 16: 20.12.1988 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı



### 3.4.1.5 Hava Mania Planı

Planlama alanı Etimesgut Havaalanı Mania Planı ve Güvercinlik Havaalanı Mania Planında kalmaktadır. Bu başlık altında Mania kavramı tanımlanmış, Hava Mania Planı'nın planlama alanı üzerindeki yükseklik kısıtlamaları incelenmiştir.

Mânia, "hava araçlarının yer hareketleri için kullanılan yüzeylerde bulunan veya seyir halindeki hava aracının korunması için belirlenmiş yüzeyleri aşan ya da bu yüzeylerin dışında bulunan ancak hava seyrüseferine bir tehlike oluşturduğu değerlendirilen bütün geçici, sabit ya da hareketli cisimleri veya bunların bir kısmı" olarak tanımlanmaktadır.

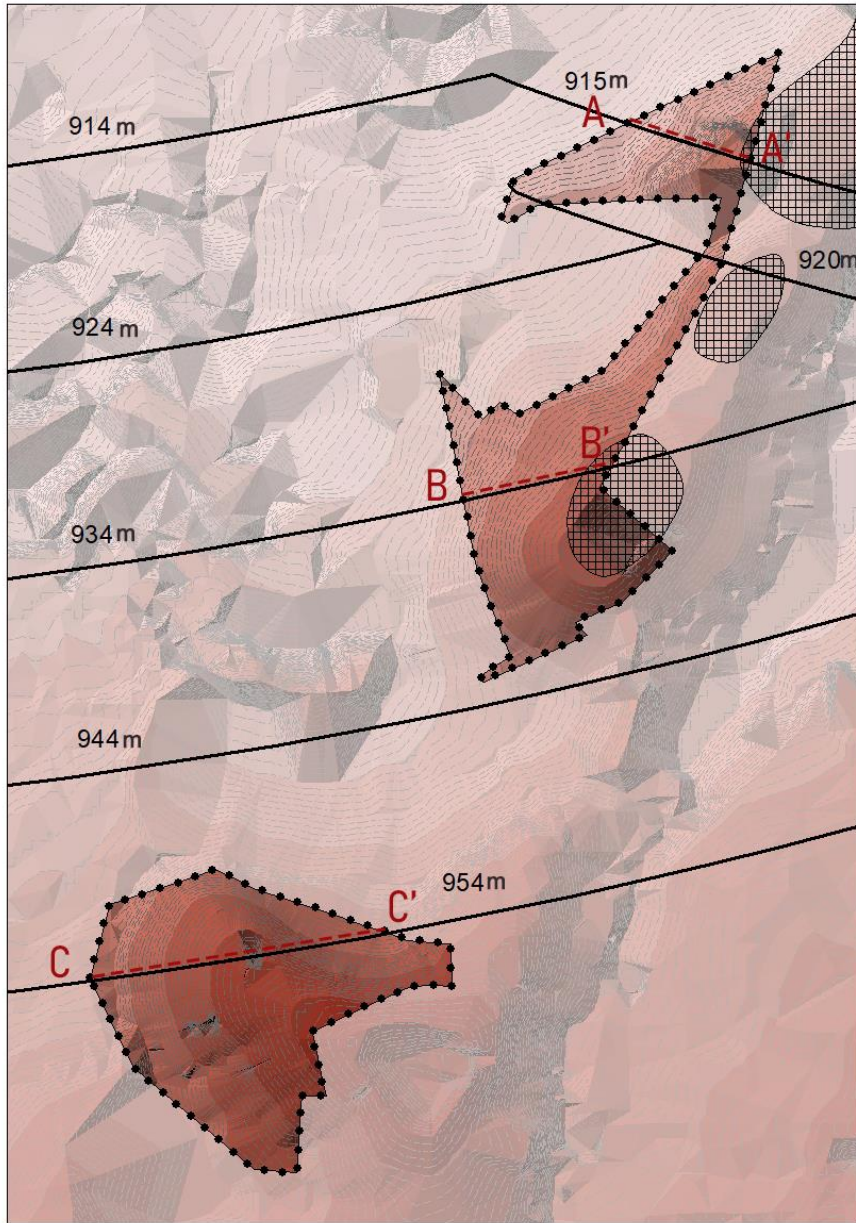
Havaalanlarına emniyetli hava aracı operasyonları düzenlenebilmesi için havaalanları çevresinde belirlenmiş bazı bölgelerde belirli yüksekliklerin aşılmaması, yani mânialara izin verilmemesi gerekmektedir. Bu kapsamda, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğümü tarafından havaalanı mânia planları hazırlanmakta ve uygulanmak üzere başta ilgili belediyeler ve valilikler olmak üzere imar planı yapma yetkisine sahip ilgili tüm kurum ve kuruluşlara gönderilmektedir.





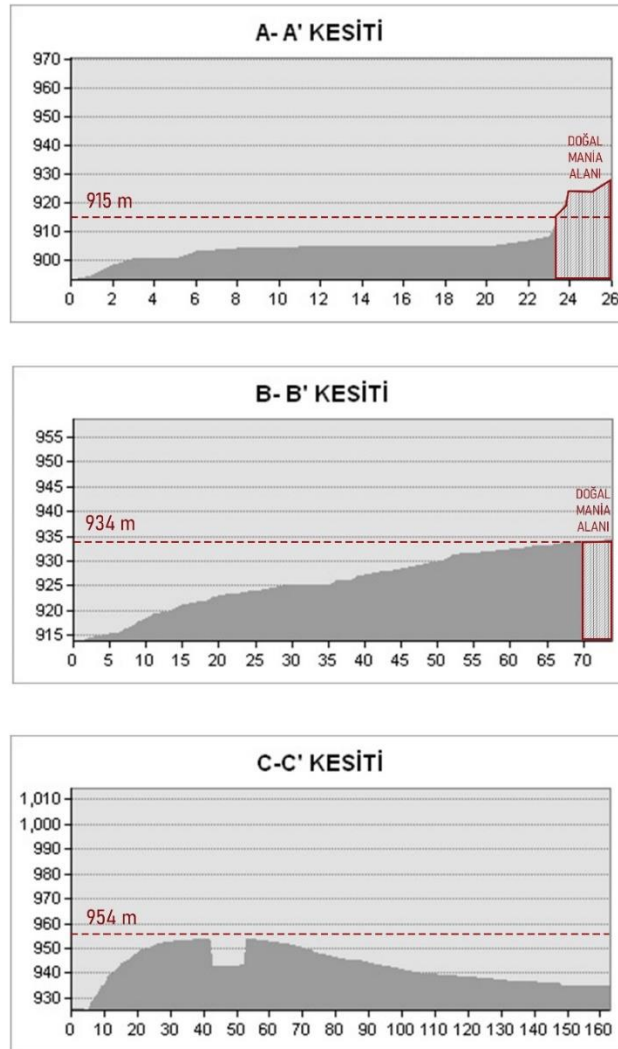
Etimesgut Havaalanı Mania Planı ve Güvercinlik Havaalanı Mania Planı incelendiğinde; alanın kuzeydoğusunu Güvercinlik Havaalanı Mania Planı, diğer kısımları ise Etimesgut Havaalanı etkilemektedir. Kuzeydoğuda ve doğuda doğal mania alanları bulunmaktadır. Hava Mania Planlarına göre kuzeyden güneye doğru gidildikçe maksimum yapılaşabilecek yükseklik %5 oranında artmaktadır. Planlama alanı içerisinde Maksimum yükseklik sınırları 910 metre ile 964 metre arasında değişmektedir.

Harita 18: Planlama Alanı Hava Mania Planı



Alan üzerinde alınan kesitler Hava Mania Plan sınırı üzerinde kalmaktadır. A-A' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 915 metredir. Alınan kesit üzerinde doğal mania alanı bulunmakta olup, doğal mania alanı dışında planlanan yapı yüksekliğine eşik oluşturacak alan bulunmamaktadır. B-B' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 934 metre olup kesit üzerinde doğal mania alanı bulunmaktadır. C-C' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 954 metre olup kesit üzerinde doğal mania alanı bulunmamaktadır.

Grafik 12:Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları





---

### 3.4.2 KURUM GÖRÜŞLERİ

**Ankara Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş., BE-OUT-423-2018-32673 sayılı 29.11.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“...İlgi yazınıza istinaden bahse konu ada/parseller içerisinde herhangi bir yatırım planı bulunmamaktadır. İmar uygulamaları akabinde bölgedeki yapılaşmaya enerji ihtiyacı için elektrik piyasası bağlantı ve sistem kullanım yönetmeliği Madde-10’da belirtilen evraklar ile başvurulması halinde bölgedeki dağıtım tesis ihtiyaçları tekrar değerlendirilecektir.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Çankaya Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, E-49648 sayılı 20.09.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“...Arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Çayyolu 954-955 sayılı parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının bulunmadığı, 1/25000 ve 1/50000 ölçekli nazım imar planları hakkındaki bilgilerin ise Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı’ndan alınabileceği tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Harita Şube Müdürlüğü, 16457090-754[954-955 Pars. Çayyolu]-E-92913 sayılı 28.09.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“... Çayyolu Tp. 955 parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı, Çayyolu Tp. 954 parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır örneklerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2018 tarih ve 263 sayılı kararı ile onaylanan 2018 yılı ücret tarifesinde belirlenen ücretin ödemesi halinde verileceği, hususları tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı, 26106802-405.02.99-E.1971967 sayılı kurum görüşünde;**

“Ekte gönderilen çalışma alanını gösterir harita ve koordinatlar incelenmiş olup sınırları belirtilen alanda mevcut ya da planlanan herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

---

**Botaş Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı 1845-40123 sayılı 20.06.2014 tarihli kurum görüşünde;**

“Haritanın tarafımızca incelenmesiyle söz konusu parselde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmadığı bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

**Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 68770991-045.99-E.56252 sayılı, 13.12.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“Söz konusu talebe ilişkin olarak arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; İlimizin Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 954 ve 955 sayılı parsellerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’na göre korunması gerekli tabiat varlığı bulunmadığı ve doğal sit alanında kalmadığı, ancak çalışmalar sırasında herhangi bir tabiat varlığına rastlanması halinde Valiliğimize bilgi verilmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra ilgide kayıtlı yazıda 954 ve 955 sayılı parseller ve yakın çevresine ilişkin imar planı hazırlanacağı ifade edilmiş olup, yazı ekinde onama sınırı yer almamaktadır. Söz konusu parsellerin yakın çevresinde Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.05.1998 gün ve 5742 sayılı kararı ile tescil edilen Tarihi ve I. Derece Doğal Sit alanı yer almakta olup, söz konusu doğal sit alanını içermesi halinde Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelgesi kapsamında hazırlanacak koruma amaçlı imar planı teklifinin tarafımıza iletilmesi gerekmektedir. Anıt Emlak Müdürlüğü’nün ilgi (b) yazısı ile imar plan çalışmalarına esas öneri imar plan örneği yazınız ekinde gönderilmediğinden çevresinde bulunan Hazine parselleri hakkında görüş bildirilmemekle birlikte, 954 ve 955 parsel sayılı taşınmazların 1164 sayılı kanunun Ek-4’üncü maddesine göre TOKİ’ye bedelsiz devredildiği dikkate alınarak devir amacına uygun olarak planlama yapılmasına sakınca bulunmadığının değerlendirildiği ifade edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**T.C. Ankara Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 73209981/31773-1126-561 sayılı 08.07.2014 tarihli kurum görüşünde;**

“Söz konusu alanda, tabiat varlığı ve doğal sit alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak, çalışmalara sırasında herhangi bir tabiat varlığına (mağara, fosil yatağı vb.) rastlanması halinde valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bilgi verilmesi hususunda,

---

bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

**Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 22802673-754-E.3457733 sayılı, 23.11.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Tarım ve Orman Bakanlığı, DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı, 32747660-120-856204 sayılı, 13.12.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“Konu Genel Müdürlüğümüz görev alanına giren konular yönüyle incelenmiş olup, söz konusu alanın DSİ Projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj ya da göl koruma alanında bulunmadığı, nehir veya dereler ile ilişkisi olmadığı tespit edilmiştir. Alanda oluşabilecek yüzeysel akışlara karşı gerekli tedbirler yağmursuyu şebeke sistemi içerisinde ele alınmalıdır.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Ankara Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Yatırım İşleri Şube Müdürlüğü, 62122103-304.02[304.02]-E.916114 sayılı, 12.11.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“Söz konusu alan 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanununun uyarınca ilan edilen herhangi bir “Turizm Merkezi” ya da “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” sınırları içerisinde yer almamaktadır. Konuya ilişkin iş ve işlemlerin ilgili mevzuat doğrultusunda idarenizce değerlendirilmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**T.C. Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 85167190-166/99-6619 sayılı 09.07.2014 tarihli kurum görüşünde;**

“953 no’lu parsel; Çayyolu mahallesinde, Başkent Üniversitesi Diyaliz Merkezinin bulunduğu tepede yer almaktadır. Batıya doğru alçalan tepe otlarla kaplı olup, özellikle batı tarafında yer yer ana kaya gözlenmektedir. Tepe ve yamaçlarda yapılan yüzey araştırmasında 2863 sayılı yasa kapsamına giren herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır.

---

Ancak uygulama sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanununun 4.maddesi gereğince makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

**Ankara Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 85167190-304.02-E.333000 sayılı, 10.04.2019 tarihli kurum görüşünde;**

“Müzemiz Müdürlüğünce görevlendirilmemiz üzerine 09.04.2019 günü İlimiz, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içinde bulunan Çevre ve Şehircilik bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetine devir alan 954 ve 955 parsellerinde yüzey araştırması yapılmıştır. 954 parsel no’lu arazi üzerinde yoğun olarak hafriyat gözlenmiştir. Arazide yapılan yüzey araştırmasında 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren herhangi bir taşınır ya da taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamıştır. Alanda daha sonraki dönemlerde kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmanın durdurularak 2863 sayılı yasanın 4.Maddesi uyarınca ilgili makamlara haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Ankara Valiliği İl, Tarım ve Orman Müdürlüğü, 94695246-230.04.02-E.1028343 sayılı kurum görüşünde:**

Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan toplam alanı 5,2925 ha olan 954 (1,6955 ha) ve 955 (3,5970 ha) nolu parseller, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3. Maddesi (i) bendinde tanımlanan Tarım Dışı Alan olarak tespit edildiğinden, 5403 sayılı Kanun Kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 954 ve 955 nolu parsellerin, 4342 sayılı Mera Kanunu Kapsamında mera olarak sınırlandırılan alanlardan olmadığı tespit edilmiştir.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, Taşınmazlar Daire Başkanlığı, 48030629-754 / E.417318 sayılı, 29.11.2019 tarihli kurum görüşünde;**

“Söz konusu taşınmazlar, mevcut ve planlanan yol güzergahlarımızın dışında kalmakta olup, imar planı yapılmasında idaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

---

---

**Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü, 91510499-101.27.01- E.453483 sayılı, 26.11.2018 tarihli kurum görüşünde;**

“Genel Müdürlüğümüz bilgi işlem kayıtlarında 13.11.2018 tarihinde ekte yapılan sorgulamada Konut Alanı proje alanı ile çakışması durumunda, söz konusu proje için talep edilen 5.24 ha proje alanında Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan ruhsat hakkı olmadığı tespit edildiğinden projenin yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Ankara İli, Çankaya İlçesi sınırlarında 5.24 ha alan bilgi işlem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3380149 sayılı Konut Alanı Özel İzin Alanı olarak işlenmiş olup, bu ibare bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında ilk müracaat aşamasında görülecek ve verilecek ruhsatların arkasına, ruhsat sahası dahilinde Konut Alanı Özel İzin Alanının bulunduğu bu alanda faaliyette bulunulmasının istenilmesi halinde Genel Müdürlüğümüzden /TOKİ’den gerekli izinlerin alınmasına müteakip ruhsat düzenleneceği ve Genel Müdürlüğümüzden izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir. Ayrıca talep edilen alan ile çakışmalı olduğu tespit edilen ER:3372292 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Mineralli Sular değerlendirme sahası için ilgili Valilikten görüş alınması gerekmektedir. Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Orman Genel Müdürlüğü, Ankara Orman Bölge Müdürlüğü, 80840283-250-E.600038 sayılı, 26.03.2019 tarihli kurum görüşünde;**

“...35.970,66 m2 yüzölçümlü 955 parsel numaralı taşınmazın 2,5 ha.’lık kısmının orman kadastro paftasında orman sayılmayan alanda kaldığı, 955 parselin orman sayılmayan alan olarak sınıflandırılan alan dışında kalan kısmı ile 16.955,75 m2 yüzölçümlü 954 parsel numaralı taşınmazın Çayyolu mahallesi orman kadastro çalışması dışında kaldığı, 954 ve 955 parsel numaralı taşınmazların Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kaldığı ve üzerinde tesis edilen ağaçlandırma çalışmalarının idaremizce yapılmadığı ve idaremize tahsisli taşınmalardan olmadığı, 954 parselin ağaçlandırılan kısmının 1,0 ha yüzölçümünde, 955 parselin ise dağınık vaziyette kısımlar halinde ağaçlandırma çalışmalarına konu edildiği tespiti yapılmıştır.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)



---

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma genel Müdürlüğü, 16306199-252.01.02-E.208404 sayılı kurum görüşünde;**

“Söz konusu alanda Korunan Alanların bulunmaması halinde plan çalışmalarının yapılmasında 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca sakınca görülmemektedir.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı, Tedaş Başkent Bölge Müdürlüğü, 28973753-752.99 sayılı, 26.04.2019 tarihli kurum görüşünde;**

“Söz konusu bölgenin faaliyet alanımızda bulunması nedeniyle 954 ve 955 parsellerin tapu kaydı üzerinde herhangi bir yatırım planı bulunmamakta olup; şu aşamada bölgede yapılması düşünülen herhangi bir yatırım planı bulunmamaktadır.” şeklinde ifade edilmiştir. (954 ve 955 Parseller)

**TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı 92914634/754 sayılı 22.07.2014 tarihli kurum görüşünde;**

“Genel Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu parsele isabet eden mevcut ve planlanan herhangi bir tesisimizin bulunmadığı hususunu bilgilerinize arz ederiz.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

**Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. BE-OUT-301-2014-814 sayılı 02.07.2014 tarihli kurum görüşünde;**

“Halihazırda mevcut bulunan enerji nakil hattı, trafo vb. elektrik tesislerimizin ölçülerek planda korunması kaydıyla ve enerji nakil hattının altına isabet eden kısma herhangi bir tesis yapılacak ise emniyet mesafeleri dikkate alınarak çalışma yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. İdarenizce yapılacak işler nedeniyle mevcut tesislerimizin deplasesi gerekiyor ise şirketimiz Dağıtım Varlıkları Müdürlüğünden alınacak müsaade doğrultusunda

---

deplase projelerinin hazırlanarak şirketimizce onayını müteakip deplase işlemlerinin tarafınızca yapılması gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

**T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5.Bölge Müdürlüğü -754-431339 sayılı 10.07.2014 tarihli kurum görüşünde;**

“Söz konusu alan incelenmiş olup; taşınmazın DSİ projeleri kapsamında yer almadığı, içme ve kullanma suyu temin eden baraj veya göl koruma alanında bulunmadığı, taşkın sorunu olmadığı tespit edilmiştir. Anılan alanın imara açılmasında sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

**T.C. Ankara Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 94695246-230.04.02/22676 sayılı 10.09.2014 tarihli kurum görüşünde;**

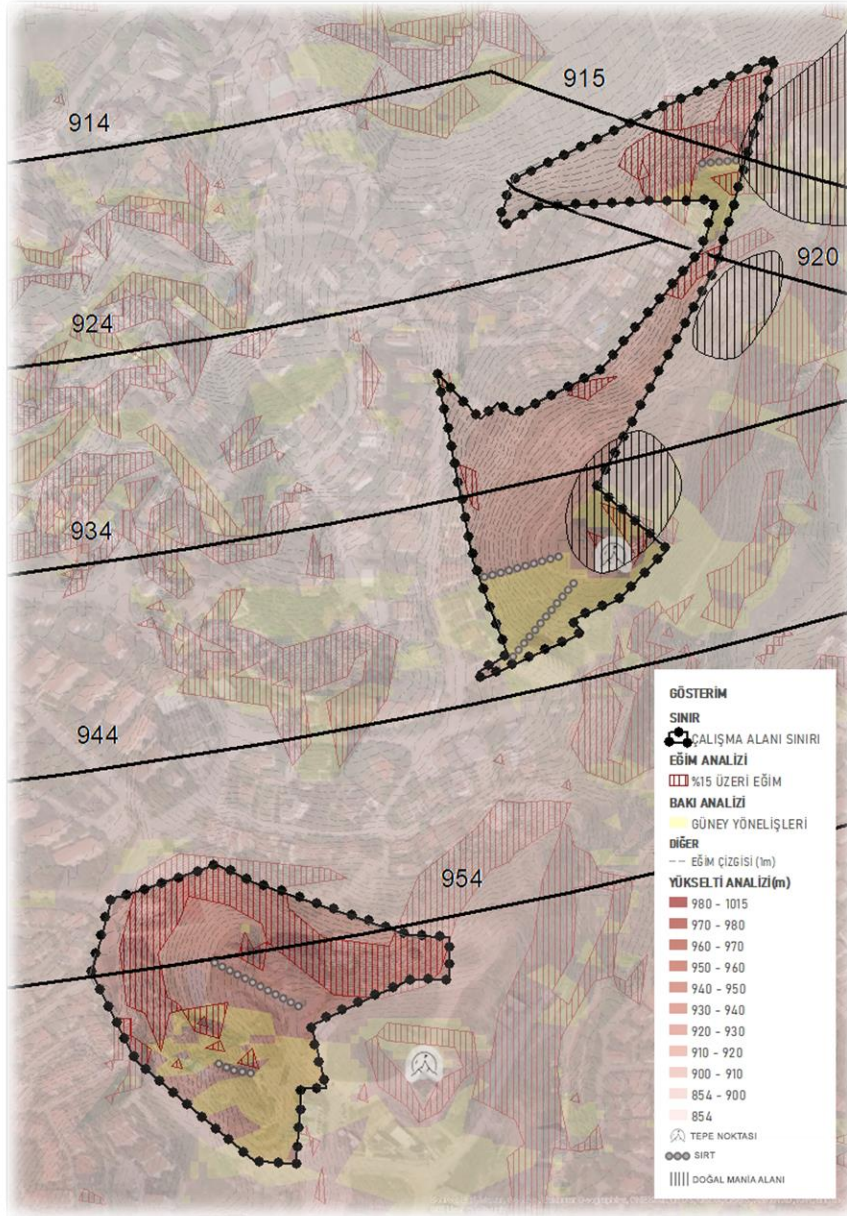
“Düzenlenen etüt raporuna istinaden söz konusu 5,0750 hektar yüz ölçüme sahip 953 no’lu parsel Hali Arazi (H) olup 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3.maddesi (i) bendinde tanımlanan Tarım Dışı Alan (T) olarak tespit edildiğinden ilgili Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir. (29622 Ada 1 Parsel ve 29479 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller)

### **3.5 PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ**

Planlama alanının çevresi incelendiğinde; planlama alanı ilkokul alanı, yeşil alan, anaokulu alanı, ortaokul alanı, lise alanı, spor tesisi alanı erişim mesafesinde kalmaktadır. Eğitim alanlarının alanın batısında, park alanlarının alanın doğusunda ve batısında yoğunlaştığı görülmekte olup, alan çevresinde bulunan spor tesisi alanının ise planlama alanının doğusunda bulunduğu görülmektedir. Alanın kuzeyinin ilkokul alanı ve yeşil alan erişim mesafesi dışında kaldığı görülmektedir. Planlama alanının tamamı İbadet Alanı ve Sağlık Alanı erişim mesafesi dışında kalmaktadır.



Harita 20:Planlama Alanı Eşik Sentezi



#### 4 PLAN KARARLARI

Planlama alanı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çayyolu mahallesinde yer almakta olup, alan eski 953 Parsel ile (yeni 29479 ada 1, 2, 3 ,4 Parseller ve 29622 ada 1 Parsel) 954 ve 955 parselleri kapsayan 10,9 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alanın mevcut fonksiyonuna bakıldığında 954 ve 955 parsellerin mevcut kullanım fonksiyonuna sahip olmadığı, eski 953 parselin ise konut alanı, eğitim tesisi alanı, ibadet alanı fonksiyonlarına sahip olduğu görülmektedir.



---

Alan yakın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde; alanın kuzeyinde orman alanları, askeri alanlar, OSB, Etimesgut Havaalanı ve Güvercinlik Havaalanının bulunduğu görülmektedir. İlçe içerisinde yer alan Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü, Bilkent Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır.

Planlama alanının yer aldığı Çankaya mahallesi, Ankara'nın prestijli konut alanlarından oluşan, kent içi önemli ulaşım akslarına ve metroya erişimin yüksek olduğu, önemli üniversiteler, hastane ve Atatürk Orman Çiftliği gibi kentin büyük ölçekli donatı alanlarına yakınlığı nedeniyle bölgeye nüfus çekebilme potansiyeline sahip bir alandır. Planlama alanı ve çevresi, kentin gelişme potansiyeli yüksek, konut ve ticaret karma kullanımlı projelerin hayata geçirildiği, nüfusun sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının giderildiği stratejik öneme sahip bir kent alt bölgesi olarak göze çarpmaktadır.

Planlama alanının meri plan durumuna bakıldığında; 1/100.000 Ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planında, söz konusu alan "Meskun (Yerleşik) ve Planlı Alanlar" fonksiyonunda kalmaktayken Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2020 tarihinde iptal edilmiştir. 1/25.0000 Ölçekli Nazım İmar Planları incelendiğinde eski 953 parselin gelişme konut alanı fonksiyonunda, 954 ve 955 parsellerin ise Askeri Alan fonksiyonunda kaldığı görülmektedir. Alanın tamamında 1/5000 Ölçekli nazım imar planının bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı incelendiğinde 953 ve 954 parsellerin uygulama imar planının bulunmadığı, 955 parselin ise 20.12.1988 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planına göre Ağaçlandırılacak Alan fonksiyonunda kaldığı görülmektedir.

Planlama alanında 954 ve 955 parselleri kapsayan alan, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. Maddesinin 1.fıkrasının (c) bendi uyarınca 30.11.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

Ankara ilinin nüfusu en yüksek 2.ilçesi olan Çankaya ilçesinde bulunan planlama alanının, çevresindeki ana ulaşım aksları, konut, ticaret alanları ve büyük donatı alanları ile birlikte çekici hale geldiği görülmektedir. Mahkeme kararı ile plansız kalan çalışma alanı ve çevresinde; gelişen nüfusun ihtiyaçları da göz önünde bulundurularak alanın tekrar işlevlendirilip planlanması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda mahkeme kararında



belirtilen donatıların standartlara uygun olarak alan içinde donatı yeterliliği ile plansız kalan alanda plan kademeleri arasındaki sürekliliği ve bütünlüğü sağlamak amacıyla ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi Eski 953 Parsel ile 954 ve 955 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanmış olan 1/1000 Uygulama İmar Planında Gelişme Konut, İlkokul Alanı, Park, Cami, Sosyal Tesis, Sağlık Tesisi ve Teknik Altyapı fonksiyonlarına yer verilmiştir. Planlama alanında yaşayacak olan nüfus ve bu nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları hesaplanmış olup; donatı alanları ile parkların sürekliliği sağlanarak plan çalışması yapılmıştır.

Harita 21. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



## 4.1 YERLEŞİM ALANLARI

Planlama alanının toplam büyüklüğü 109.276,10 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Alanın %43,4'ünü kapsayan 47.432,60 m<sup>2</sup>'lik alan donatı alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanının %56,6'sı ise gelişme konut alanı fonksiyonu oluşturmakta ve 61.843,51 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. Gelişme konut alanlarında nüfus 1.193 kişi olarak planlanmıştır.

Arazi kullanım kararlarına göre planlama alanında yer alan fonksiyonların büyüklükleri, dağılımları, oranları Alan Dağılım Tablosunda gösterildiği şekildedir. Tabloda, alanda planlanan fonksiyonların alanları ve yüzdeleri verilmiştir.

Tablo 5: Plan Fonksiyonları Alan Dağılımları ve Yüzdeleri

ALAN DAĞILIMI TABLOSU				
YERLEŞİM ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Nüfus (kişi)	Yüzde (%)
GELİŞME KONUT ALANI (E=2.12)	29.887,50	50.689,20	1.014	27,4%
GELİŞME KONUT ALANI (E=0.35)	31.956,01	8.947,68	179	29,2%
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>61.843,51</b>	<b>59.636,88</b>	<b>1.193</b>	<b>56,6%</b>
DONATI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )		Yüzde (%)	
İLKOKUL ALANI	9.784,65		9,0%	
PARK	15.510,40		14,2%	
SAĞLIK TESİSİ ALANI	1.872,88		1,7%	
SOSYAL TESİS ALANI	1.723,49		1,6%	
CAMİ	3.093,48		2,8%	
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2.129,55		1,9%	
YOL	13.318,15		12,2%	
<b>TOPLAM DONATI ALANI</b>	<b>47.432,60</b>		<b>43,4%</b>	
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>109.276,10</b>		<b>100,0%</b>	

Kişi başına düşen inşaat alanı **50 m<sup>2</sup>** kabul edilmiştir.

\* Gelişme konut alanlarında %20'sine kadar ticaret alanı kullanılabilmesi öngörülmüştür.

Planlama alanına ilişkin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlarına göre donatı alanları tablosu hazırlanmıştır. Planlama alanında yaşaması öngörülen 1.192 kişinin ihtiyacı olan donatı standartlarına göre; 2.386 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip olması gereken ilkokul alanı 9.784,65 m<sup>2</sup>, 11.930 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip olması gereken park alanları 15.510,40 m<sup>2</sup>, 1.788,50 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip olması gereken sağlık tesisi alanları 1.872,88 m<sup>2</sup>, 1.491,25 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip olması gereken sosyal tesis alanı 1.723,49 m<sup>2</sup>, 894,75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip olması gereken cami alanları planda 3.093,48 m<sup>2</sup>, 1.789,50 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip olması gereken teknik altyapı alanları 2.129,55 m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır. Donatı yeterlilikleri incelendiğinde planlanan donatı alanlarının yönetmelik standartlarına uygun olduğu görülmektedir.

Tablo 6: Yönetmelik Standartlarına Göre Donatı Alanları

<b>YÖNETMELİK STANDARTLARINA GÖRE DONATI ALANLARI (NÜFUS: 1.193 KİŞİ)</b>					
	<b>İŞLEV</b>	<b>M<sup>2</sup>/KİŞİ</b>	<b>STANDART (ALAN M<sup>2</sup>)</b>	<b>ÖNERİ PLAN (ALAN M<sup>2</sup>)</b>	<b>YETERLİLİK DURUMU (m<sup>2</sup>)</b>
<b>EĞİTİM TESİSLERİ ALANI</b>	İLKOKUL	2	2.386,00	9.784,65	7.398,65
<b>SOSYAL AÇIKVE YEŞİL ALANLAR</b>	PARK	10	11.930,00	15.510,40	3.580,40
<b>SAĞLIK TESİSLERİ ALANI</b>	SAĞLIK TESİSİ	1,5	1.789,50	1.872,88	83,38
<b>SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI</b>	SOSYAL TESİS ALANI	1,25	1.491,25	1.723,49	232,24
<b>İBADET YERİ</b>	CAMİ	0,75	894,75	3.093,48	2.198,73
<b>TEKNİK ALTYAPI ALANI</b>		1,5	1.789,50	2.129,55	340,05
<b>TOPLAM</b>			<b>20.281,00</b>	<b>34.114,45</b>	<b>13.833,45</b>

#### 4.1.1 Gelişme Konut Alanları

Planlama alanında Gelişme Konut Alanları toplamda 61.843,51 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. Bu alanlar planlama alanının %56,6'sını oluşturmaktadır. Planda belirlenen emsal değerleri ile inşaat alanı büyüklükleri ve planlama alanında yaşayacak nüfus büyüklüğü belirlenmiştir. (Kişi başına inşaat alanı 50 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.) Gelişme konut alanlarında toplam 1.193 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

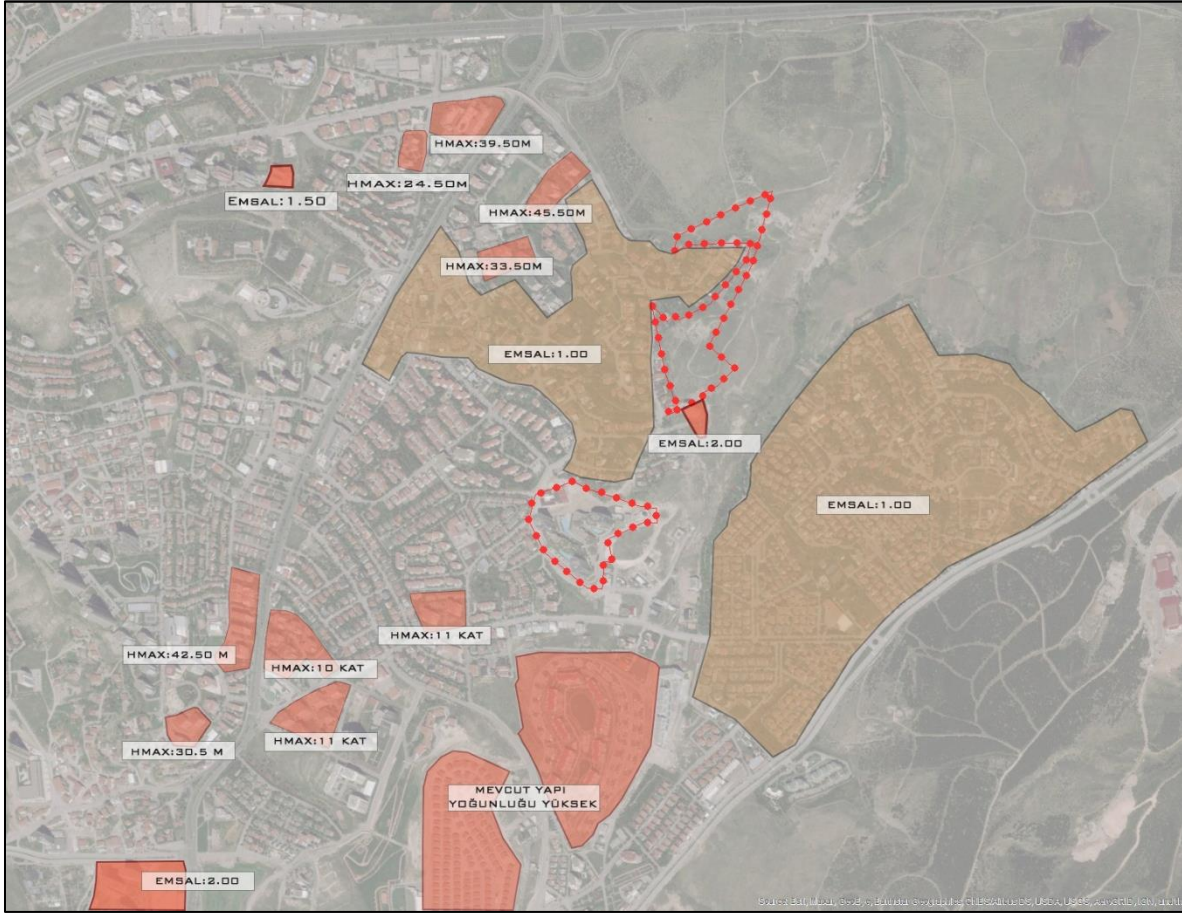
---

Planlama alanında yer alan Gelişme Konut Alanlarının emsal değerleri belirlenirken özellikle planlama alanının içindeki ve yakın çevresinde bulunan mevcut ruhsatlı konut alanlarının yapılaşma kararları dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda planlama alanının güneyinde yer alan eski 953 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan yapılaşma koşulları Emsal değeri 2.12, Yençok=50.50 m olarak belirlenmiştir. Planlama alanının kuzeyinde yer alan 954 ve 955 numaralı parsellerin bulunduğu çevrede yapılaşmanın bulunmadığı görülmektedir. Planlama alanının bu bölümünün yapılaşma koşulları belirlenirken, alanın yakın çevresindeki mevcut ruhsatlı konut alanları referans alınmıştır. Planlama alanının bu kısmı, alan çevresiyle bütüncül olacak şekilde düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tasarlanarak Emsal değeri 0.35, Yençok=Z+2 Kat olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında yapılaşma koşulları belirlenirken dikkate alınan çevre yapılaşma koşulları Harita 22:Planlama Alanı Çevresi Emsal Değerleri’de bölgeleme şeklinde gösterilmiştir. Planlama alanında; alan içinde mevcutta bulunan ruhsatlı konut alanı ile alan çevresinde bulunan farklı konut tipolojilerine uyum sağlayacak şekilde yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Konut alanlarında yaşaması öngörülen nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları plan bütünlüğü ve sürekliliği de dikkate alınarak planlanmış olup, planlama alanı ve çevresiyle sosyal ve teknik altyapı dengesi kurulmaya çalışılmıştır.



Harita 22:Planlama Alanı Çevresi Emsal Değerleri



## 4.2 DONATI ALANLARI

Planlama alanında ayrılan donatı alanları 47.432,60 m<sup>2</sup> olup, planlama alanının %43,4'ünü oluşturmaktadır. Planlama alanında; Mekânsal Planlar Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda belirtilmiş standartlar ile yaya erişim mesafeleri göz önünde bulundurulacak şekilde Eğitim Tesisleri Alanı, Açık ve Yeşil Alanlar, Sağlık Tesisi Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı, İbadet Alanları, Teknik Altyapı Alanları planlanmıştır.



Tablo 7: Sosyal Altyapı Alanları Alan Dağılımı

	İŞLEV	ÖNERİ PLAN (ALAN M <sup>2</sup> )	YÜZDE (%)
<b>EĞİTİM TESİSLERİ ALANI</b>	İLKOKUL	9.784,65	9,0%
<b>SOSYAL AÇIKVE YEŞİL ALANLAR</b>	PARK	15.510,40	14,2%
<b>SAĞLIK TESİSLERİ ALANI</b>	SAĞLIK TESİSİ	1.872,88	1,7%
<b>SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI</b>	SOSYAL TESİS ALANI	1.723,49	1,6%
<b>İBADET YERİ</b>	CAMİ	3.093,48	2,8%
<b>TEKNİK ALTYAPI ALANI</b>	TEKNİK ALTYAPI ALANI	2.129,55	1,9%
	YOL	13.318,15	12,2%
<b>TOPLAM DONATI ALANI</b>		<b>47.432,60</b>	<b>43,4%</b>
<b>TOPLAM PLANLAMA ALAN</b>		<b>109.276,10</b>	<b>100,0%</b>

#### 4.2.1 Eğitim Tesisleri Alanı

##### 4.2.1.1 İlkokul Alanı

Planlama alanında bulunan 2 adet ilkokul alanı 9.784,65 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %9'unu oluşturmaktadır.

#### 4.2.2 Açık ve Yeşil Alanlar

##### 4.2.2.1 Park

Planlama alanında bulunan park alanları 15.510,40 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %14,2'sini oluşturmaktadır.

#### 4.2.3 Sağlık Tesisleri Alanı

Planlama alanında bulunan 2 adet sağlık tesisi alanı 1.872,88 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %1,7'sini oluşturmaktadır.

---

#### **4.2.4 Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı**

##### **4.2.4.1 Sosyal Tesis Alanı**

Planlama alanında bulunan 1 adet sosyal tesis alanı 1.723,49 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın % 1,6'sını oluşturmaktadır.

#### **4.2.5 İbadet Alanı**

##### **4.2.5.1 Cami**

Planlama alanında bulunan 2 adet cami alanı toplam 3.093,48 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %2,8'ini oluşturmaktadır.

### **4.3 TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

Planlama alanında, teknik altyapı alanları 13.318,15 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %12,2'sini oluşturmaktadır. Teknik Altyapı Alanı ve Yollardan oluşmaktadır.

#### **4.3.1 Teknik Altyapı Alanı**

Planlama alanında bulunan 2 adet teknik altyapı alanı toplam 2.129,55 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %1,9'unu oluşturmaktadır.

#### **4.3.2 Yollar**

Planlama alanında bulunan yollar 13.318,15 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, alanın %12,2'sini oluşturmaktadır. Planlama alanında karayolu ulaşımı; Planlama alanını çevreleyen plan bölgesinin çevresindeki yerleşmeler ile bağlantısını sağlayan ulaşım ana omurgasını oluşturan 14 m en kesitli taşıt yollarıyla, plan kapsamındaki fonksiyonları birbirine bağlantısı ve konut fonksiyonuna erişimi sağlayan 12 m ve 10 m en kesitli taşıt yolları, 7 m ve 8 m en kesitli yaya yollarıyla kademeli olarak planlanmıştır.

**Dosya No : 060134329**  
**Plan No : UİP-06919198**  
**Ölçek : 1/1.000**

**Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, Eski 953  
Parsel ile 954 ve 955 Parsellere İlişkin 1/1.000 Ölçekli  
Uygulama İmar Planı  
E K İ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

**.../.../2021**

**Bu Plan Açıklama Raporu Kapak Dahil 61 sayfadır.**

# **ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953 PARSEL İLE 954 VE 955 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

## **PLAN NOTLARI**

### **1. GENEL HÜKÜMLER**

**1.1 PLANLAMA ALANI ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953 PARSEL İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 30.11.2020 TARİHLİ BAKANLIK MAKAMI OLUR'U İLE REZERV ALAN OLARAK BELİRLENEN 954 VE 955 PARSELLER VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.**

**1.2 PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**

**1.3 PLANLAMA ALANI İÇERSİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**

**1.4 PLANLAMA ALANINA YÖNELİK OLARAK HAZIRLANAN AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 10.05.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN REVİZE İMAR PLANI ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI İLE ANKARA VALİLİĞİ (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 20.05.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.**

**1.5 İNŞAAT YAPIM AŞAMASINDA HAZIRLANACAK OLAN AYRINTILI ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN PARSEL BAZINDA UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. UYGULAMA AŞAMASINDA ZEMİN ETÜDÜNDE BELİRLENEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.**

**1.6 GÜVERCİNLİK ASKERİ HAVAALANINA VE ETİMESGUT ASKERİ HAVAALANINA AİT MANİA PLANI VE KRİTERLERİNE UYULACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA VERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİNİN HAVA MANİA PLANLARI KRİTERLERİNİN ÜZERİNDE OLMASI HALİNDE KAT YÜKSEKLİKLERİ GEÇERLİ OLMAYIP MANİA PLANLARI KRİTERLERİ GEÇERLİDİR.**

**1.7 HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.**

**1.8** "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

**1.9** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALAR, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR, İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR

**1.10** PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HARFİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE İSE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

**1.11** PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK V.B. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

**1.12** TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN 25 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ İLE PROJELERDE YAPILACAK TEKNİK HACİMLER VE BOŞLUKLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

**1.13** PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, BLOKLAR ARASI MESAFELER SERBESTTİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR. BİNALARDAKİ ÇIKMALAR, ÇEKME MESAFELERİ VE SAÇAK MESAFELERİ SERBESTTİR.

**1.14** ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN



KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. SU BASMAN KOTU  $\pm 2.00$  M DE TESİS EDİLEBİLİR.

**1.15** PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİL EDİLECEK OLUP TOPLAM GÖRÜNÜR KAT ADEDİ PLAN ÜZERİNDE YAZILI OLAN KAT ADEDİ DEĞERLERİNİ HİÇBİR ŞEKİLDE GEÇEMEZ. BODRUM KATLARDA YER ALACAK ORTAK ALAN, SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, SIĞINAK, TEKNİK MAHALLER, DEPOLAR VE OTOPARKLAR EMSAL HARİCİDİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKSA DAHİ IŞIK ALMAYAN KISIMLAR, BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI OLACAK ŞEKİLDE DEPO YAPILABİLİR.

**1.16** MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. PLANDA BELİRTİLEN EMSAL HESABINA DÂHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR. ÇATI TERASLARI EMSAL HARİCİDİR.

**1.17** YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ BÜTÜN FONKSİYONLARA AİT YAPILARIN YAĞMUR SULARINA AİT SİSTEMLERİ PARK ALANLARINDA DEPOLANABİLİR. GEREKMESİ HALİNDE DİĞER PARSELLERİN SULAMA İHTİYACI DA BU DEPOLARDAN KARŞILANABİLİR.

**1.18** BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.

**1.19** PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK, SIĞINAK, RAMPA, AÇIK OTOPARK VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

**1.20** PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ SİMGEDE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FARKLI İSE PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMİYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.

**1.21** PLANLAMA ALANINDA GEREKMESİ HALİNDE YAPILACAK 18.MADDE UYGULAMALARI BİR BÜTÜN OLARAK VEYA ETAPLAR HALİNDE

YAPILABİLİR. UYGULAMA ETAPLARINI VE DÜZENLEME SINIRLARINI BELİRMEYE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YETKİLİDİR. BUNUNLA BİRLİKTE PARSEL SINIRI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA KALAN KISIMLARDA SİTEYE HİZMET EDECEK RAMPA, AÇIK OTOPARK, REKREASYON ALANI, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI İLE PEYZAJ DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

**1.22** PLANLAMA ALANI İÇİNDE, YEŞİL VE PARK ALANLARI, MEYDAN, YOL VE KAVŞAK ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ZEMİN ALTLARI, KOTLARI AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ YETERLİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SIĞINAK ALANI VE "ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK" OLARAK KULLANILMAK ÜZERE DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

**1.23** PLANLAMA ALANLARINDA BULUNAN PARK ALANLARINDAN VE YEŞİL BANTLARDAN PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINA ARAÇ VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTOPARK DÜZENLENMESİ YAPILABİLİR. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

**1.24** PLAN BÜTÜNÜNDE TÜM FONKSİYON ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN 30M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEYEN TRAFİ, SANTRAL BİNALARI, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ SU DEPOSU, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. TEKNİK ALTYAPIYA AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR.

**1.25** PLANLAMA ALANINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ; İSKAN EDİLEN ALAN İLE OTOPARK ALANLARININ BİRARADA KULLANILDIĞI KATLARDA VE KONUT KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 5,00 M.'Yİ, TİCARET KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 6,00 M.'Yİ, ASMA KATLI TİCARİ BİRİMLER TASARLANMASI DURUMUNDA EN YÜKSEK 7,50 M.'Yİ GEÇEMEZ.

**1.26** TAKS HESABINA 0.00 KOTU ALTINDA KALAN KISIMLAR DAHİL EDİLMEZ.

**1.27** YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB KULLANIMLAR VE BİNALARA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞ AMACIYLA KULLANILABİLİR.

**1.28** BİNALAR PLANDAKİ YOLLARDAN VEYA ADA İÇERİSİNDEKİ YOLLARDAN SERVİS ALABİLİR.

**1.29** YÜRÜRLÜKTEKİ SIĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAK KAYDIYLA, ADA PARSELLERDE İSTENDİĞİNDE TÜM PARSELİN SIĞINAK İHTİYACI, KİTLELERİN BİR VEYA BİRKAÇININ ALTINDA ÇÖZÜLEBİLİR.

**1.30** BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA 6306 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

**1.31** BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE ÇANKAYA BELEDİYESİNCE DÜZENLENMİŞ RUHSATLARA BAĞLI OLARAK İNŞAİ FAALİYETLERE BAŞLANILMIŞ OLAN PARSELLERDE SÖZ KONUSU RUHSATLAR GEÇERLİDİR.

## **2. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **2.1. GELİŞME KONUT ALANI**

**2.1.1.** KONUT KULLANIMINA AYRILAN ALANLARDA, EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK VE EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULUYLA, TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR. BU BİRİMLER AYRI AYRI PROJELENDİRİLECEĞİ GİBİ AYNI KATTA TİCARET, OFİS, KONUT VE OTOYOL KULLANIMLARI KARMA OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR.

**2.1.2.** GELİŞME KONUT ALANLARINDA;

- E: 2.12, Yengeç: 50.50 M,
- E: 0.35, Yengeç: Z+2 KAT, YAPILAŞMA KOŞULLARI BULUNMAKTADIR.

### **2.2. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

#### **2.2.1. İLKOKUL ALANI**

- İLKOKUL ALANLARINDA; E:1.50 Yengeç: Z+3 KAT, OLUP BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK ORTAOKUL TESİSLERİ YAPILABİLECEĞİ GİBİ İLKOKUL VE ORTAOKUL TESİSLERİ BİR ARADA DA YAPILABİLİR. AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- İLKOKUL ALANLARI İÇERİSİNDE, İLGİLİ KAMU KURUMU TARAFINDAN PROJELENDİRİLMEK KAYDI İLE ÖZEL EĞİTİME MUHTAÇ ÖĞRENCİLERE YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR.

#### **2.2.2. SOSYAL TESİS ALANI**

- SOSYAL TESİS ALANINDA; E:1.00, Yençok=Z+3 KAT OLUP, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANDA SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, GENÇLİK MERKEZİ, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR İLE TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

### **2.2.3. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI**

- SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA; E:1.00, Yençok=Z+4 KAT'TIR. TAKS İÇİN ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- BU ALANDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

### **2.2.4. CAMİ ALANLARI**

- CAMİ ALANINDA; E:1.00, OLUP; UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA, CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

### **2.2.5. PARK ALANLARI**

- PARK ALANLARI, AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR. BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA; BİRİM TABAN ALANI 50 M<sup>2</sup>'Yİ, TOPLAM TABAN ALANI İSE 0,03'Ü GEÇMEYEN YENÇOK: 10,00 M YÜKSEKLİĞİNDE 2 KATLI, KALICI OLMAYAN VE SÖKÜLÜP

TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN TEMELSİZ YAPILAR (KAFETERYA, BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, MUHTARLIK, TRAFO, TAKSİ DURAĞI, UMUMİ HELA VB.) İLE AÇIK HAVA SPOR ALANLARI (GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET PARKURU VB.) VE AÇIK OYUN ALANLARI VB. BİRİMLER YER ALABİLİR. MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR

- PARK ALANI, YEŞİL ALAN, DONATI ALANLARINDA YERİ VE EBATLARI BELİRLENMEK ŞARTIYLA İLGİLİ KURUMUN TALEBİ VE GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEKSİZİN SU DEPOSU, SARNIÇ, TRAFO, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. ALTYAPIYA İLİŞKİN TESİSLER YAPILABİLİR.
- PARK ALANIN, GEREKLİ GÖRÜLDÜĞÜ DURUMLARDA TRAFO ALANLARI İFRAZ EDİLİP PARSEL NUMARASI ALARAK İLGİLİ KURUMA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLEBİLİR.
- BAHÇE DÜZENLEMELERİNDE YOLA GÖRE TESVİYE ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

### **2.3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI  $E=1.00$   $Y_{ençok} = Z+2$  KAT OLUP, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.



# **ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI**

## **PLAN NOTLARI**

1. PLANLAMA ALANI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 30.11.2020 TARİHLİ BAKANLIK MAKAMI OLUR’U İLE REZERV ALAN OLARAK BELİRLENEN ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ 954 VE 955 PARSELLER VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.
2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.



Table with 2 columns: ÖZEL İSARETLER (SPECIAL SYMBOLS) and İTİFAK (LEGEND). It lists various symbols used on the map, such as building footprints, roads, and green spaces, with their corresponding symbols and codes.

Table with 2 columns: ÖZEL İSARETLER (SPECIAL SYMBOLS) and İTİFAK (LEGEND). It lists symbols for different types of roads, including main roads, secondary roads, and pedestrian paths, with their corresponding symbols and codes.

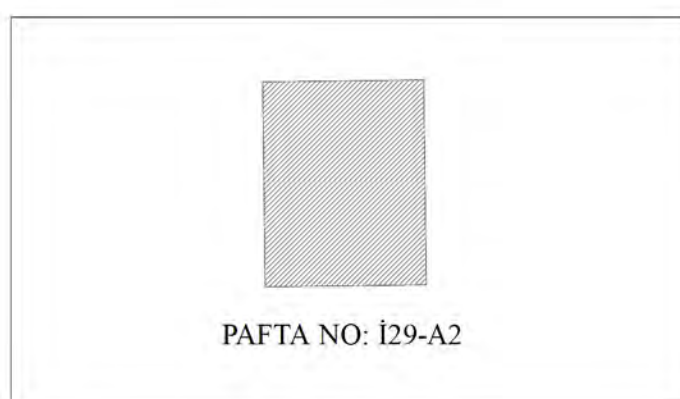
Table with 2 columns: ÖZEL İSARETLER (SPECIAL SYMBOLS) and İTİFAK (LEGEND). It lists symbols for various types of green spaces and parks, including parks, squares, and green belts, with their corresponding symbols and codes.

Table with 2 columns: ÖZEL İSARETLER (SPECIAL SYMBOLS) and İTİFAK (LEGEND). It lists symbols for different types of water bodies and drainage systems, including rivers, streams, and drainage canals, with their corresponding symbols and codes.

Table with 2 columns: ÖZEL İSARETLER (SPECIAL SYMBOLS) and İTİFAK (LEGEND). It lists symbols for various types of infrastructure and facilities, including schools, hospitals, and public buildings, with their corresponding symbols and codes.

Table with 2 columns: ÖZEL İSARETLER (SPECIAL SYMBOLS) and İTİFAK (LEGEND). It lists symbols for different types of land use and zoning, including residential, commercial, and industrial zones, with their corresponding symbols and codes.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ  
ÇAYYOLU MAHALLESİ REZERV YAPI  
ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/25.000  
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN  
DEĞİŞİKLİĞİ

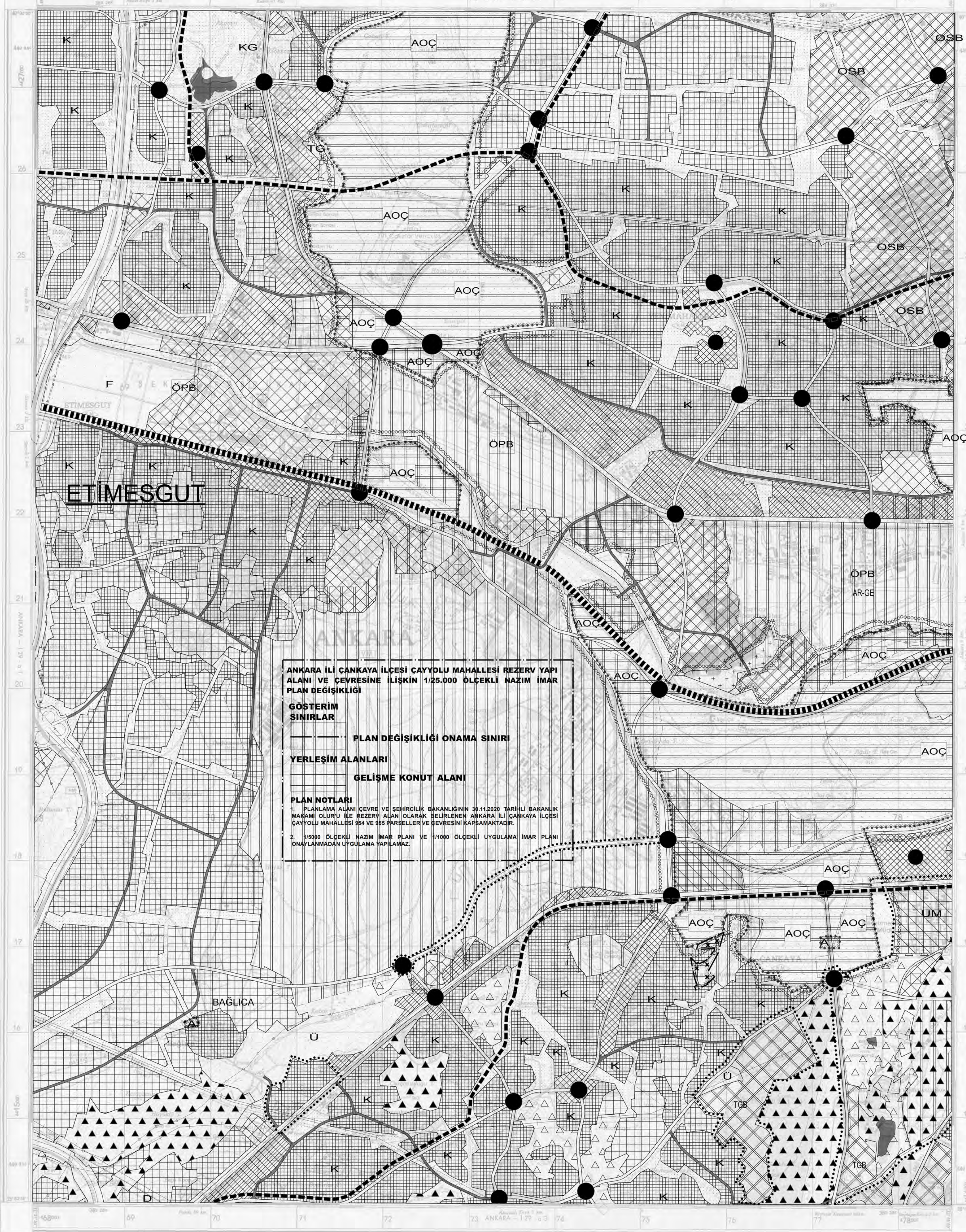


Dosya No : 060134329  
Plan No : NİP-06160171  
Ölçek : 1/25.000

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi  
Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/25.000  
Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 1 Numaralı  
Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri, 6306  
sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların  
Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili  
hükümleri kapsamında 3194 Sayılı İmar  
Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

.../.../2021

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.



ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ REZERV YAPI  
ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
GÖSTERİM  
SINIRLAR  
----- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI  
YERLEŞİM ALANLARI  
GELİŞME KONUT ALANI  
PLAN NOTLARI  
1. PLANLAMA ALANI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 30.11.2020 TARİHLİ BAKANLIK  
MAKAMI OLARAK BELİRLENEN ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ  
ÇAYYOLU MAHALLESİ 954 VE 955 PARSELLER VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.  
2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/10000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

Ölçek - Scale 1 : 25 000

GRID BÖLGE İSARETİ  
GRID ZONE SYMBOL  
36 S

BU PAFTA BİR YER İSE BİRİTİ  
KALDIRILMAZ BİR ÖLÇEĞE DİR  
ÖLÇEK OLARAK KULLANILAN WGS84  
1. Başlangıç noktası olarak WGS84 kullanılır.  
2. Başlangıç noktası olarak WGS84 kullanılır.  
3. Başlangıç noktası olarak WGS84 kullanılır.

TO GIVE A STANDARD REFERENCE ON  
THE GRID TO TRANSFER TO METERS  
SAMPLE POINTS  
1. Başlangıç noktası olarak WGS84 kullanılır.  
2. Başlangıç noktası olarak WGS84 kullanılır.  
3. Başlangıç noktası olarak WGS84 kullanılır.

MÜHÜRLEME VE METREDE BİR GEÇİRİLMİŞ  
TRANSVERS İMERKATOR (GAUSS - KRÜGER) PROJELERİNİ  
TANIMLAMA VE METREDE BİR GEÇİRİLMİŞ  
DİĞER KORDİNALARLA AVRUPA BİLİMLERİNE GÖRE  
KORDİNALARIN KULLANILMASI  
SABİTİNİN ÇIKARILMASI VE DÜZLEME DÜZLEMİ  
METRİK PROJELERİNİN KULLANILMASI

ÖLÇEK BİLGİLERİ  
ÖLÇEK BİLGİLERİ  
ÖLÇEK BİLGİLERİ

ÖLÇEK BİLGİLERİ  
ÖLÇEK BİLGİLERİ  
ÖLÇEK BİLGİLERİ

ÖLÇEK BİLGİLERİ  
ÖLÇEK BİLGİLERİ  
ÖLÇEK BİLGİLERİ

ÖLÇEK BİLGİLERİ  
ÖLÇEK BİLGİLERİ  
ÖLÇEK BİLGİLERİ



ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, ÇAYYOLU MAHALLESİ, ESKİ 953 PARSEL İLE 954 VE 955 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PAFTA NO: I29-A-10-D

Dosya No : 060134329  
Plan No : NİP-06525434  
Ölçek : 1/5.000

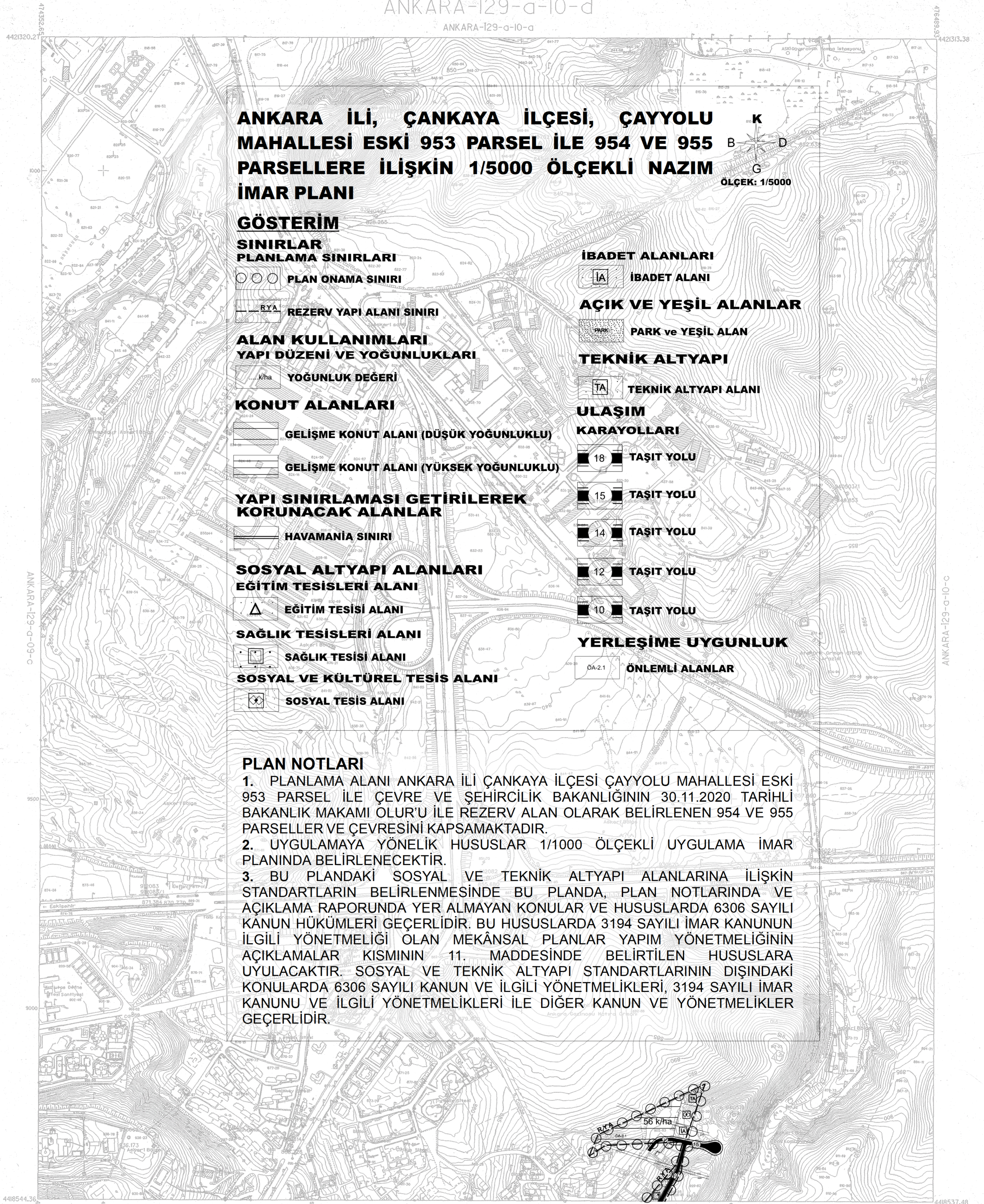
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, Eski 953 Parsel ile 954 ve 955 Parsellere İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili hükümleri kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

.../.../2021

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.

ANKARA-I29-a-10-d

ANKARA-I29-a-10-a



## ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953 PARSEL İLE 954 VE 955 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

### GÖSTERİM

#### SINIRLAR PLANLAMA SINIRLARI

○ ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

RYA REZERV YAPI ALANI SINIRI

#### ALAN KULLANIMLARI YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

.../kha YOĞUNLUK DEĞERİ

#### KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)

GELİŞME KONUT ALANI (YÜKSEK YOĞUNLUKLU)

#### YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

HAVAMANİA SINIRI

#### SOSYAL ALTYAPI ALANLARI EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

▲ EĞİTİM TESİSİ ALANI

#### SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

□ SAĞLIK TESİSİ ALANI

#### SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

□ SOSYAL TESİS ALANI

#### İBADET ALANLARI

IA İBADET ALANI

#### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK ve YEŞİL ALAN

#### TEKNİK ALTYAPI

TA TEKNİK ALTYAPI ALANI

#### ULAŞIM

##### KARAYOLLARI

18 TAŞIT YOLU

15 TAŞIT YOLU

14 TAŞIT YOLU

12 TAŞIT YOLU

10 TAŞIT YOLU

#### YERLEŞİME UYGUNLUK

OA-21 ÖNEMLİ ALANLAR

### PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANI ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953 PARSEL İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 30.11.2020 TARİHLİ BAKANLIK MAKAMI OLUR'U İLE REZERV ALAN OLARAK BELİRLENEN 954 VE 955 PARSELLER VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.
2. UYGULAMAYA YÖNELİK HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA 6306 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

448544.36  
474343.33

09b	10a	10b
09c	10d	10e
10b	10a	10b

Agustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından Fotogrametri yöntemiyle üretilmiş ve Eylül-Ekim 1999 tarihli hava fotoğraflarından güncellenmiştir. Eşyükseltik eğrileri arazi metredir. Yapılar sacak çizgileriyle gösterilmiştir. Yapımcı firma : MNC Bilgisayar A.Ş.

Ziya SÖNMEZ  
Proje Müdürü

HALİHAZIR HARİTA  
ASDİKLİ ASLININ AYNIYDIR.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
PAFTA NO: I29-A-10-D  
Makbuz No: 155 / Makbuz Tarihi: 11 Ekim 2019  
bu pafta Tekli İSRE ile  
varılmıştır. Çoğaltılmaz, Devredilemez,  
Her hakkı saklıdır.

1:5000

MÜSAVİR	ASKI YETKİLLERİ			ONAYLAYAN
	Harita Mühendisleri	Kanal Proj.D.Bşk.	Genel Md.Yrd.	
24/10/2001 Prof.Dr. Hayrettin GÖRBOZ	Canan ÖZYAZICI	All Osman KILICKAYA	Mehmet KARANFIL	2001 Ankara Büyükşehir Bel.Bşk. L. Nihal GÖKCEK Adına Rasim TNGR

Adil Gündoğdu  
Harita Şube Müdürü

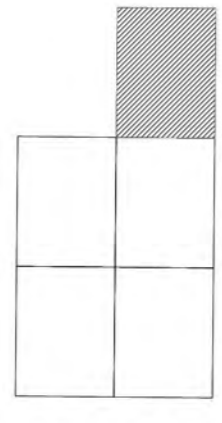
ANKARA-I29-a-10-c  
448537.48  
474343.33







ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,  
ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953  
PARSEL İLE 954 VE 955 PARSELLERE  
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA  
İMAR PLANI



PAFTA NO: I29-A-10-D-3-D

Dosya No : 060134329  
Plan No : UİP-06919198  
Ölçek : 1/1.000

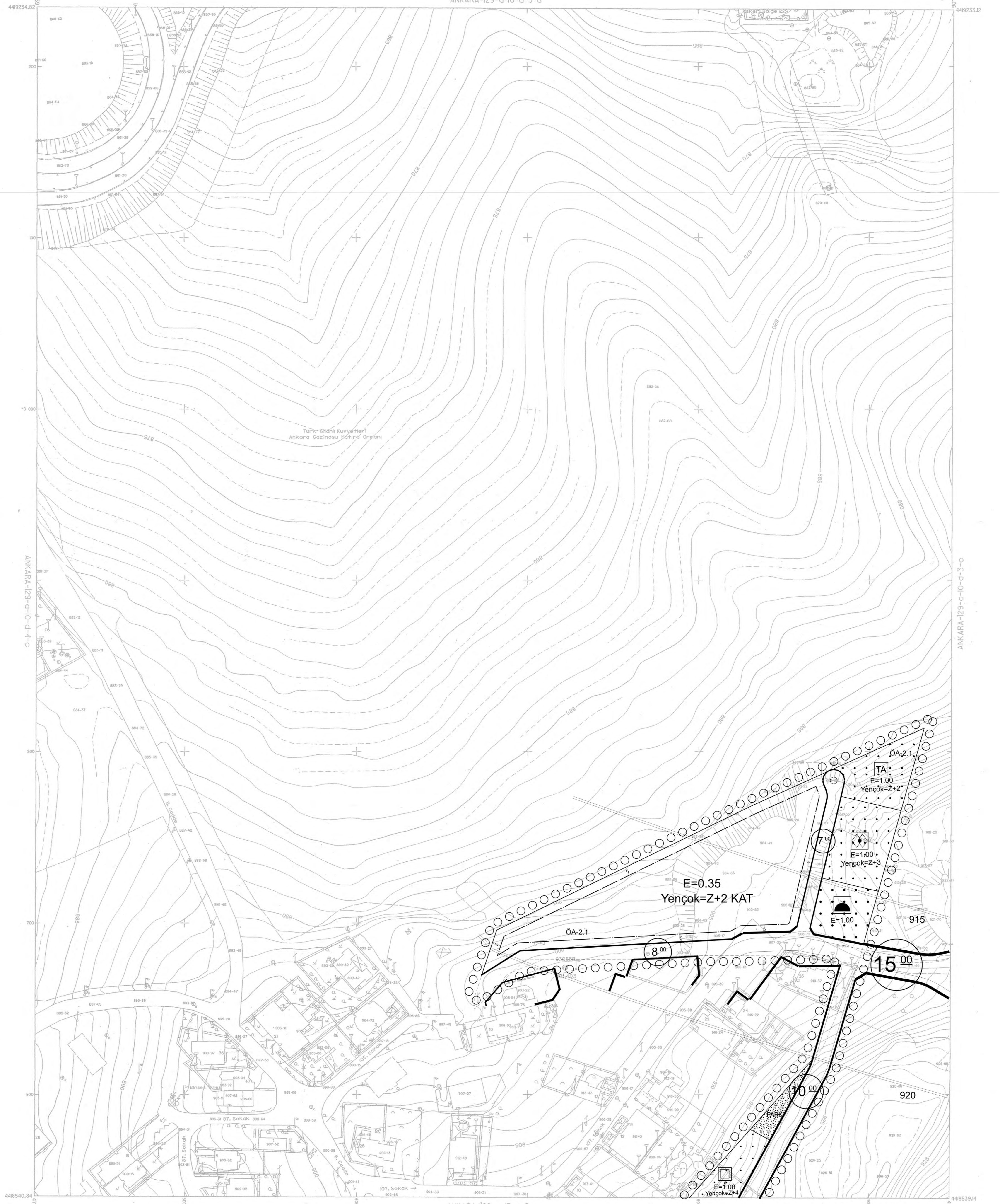
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, Eski 953 Parsel ile 954 ve 955 Parsellere İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1 Numaralı Cumburbaskanlığı Kararnameyi hükümleri, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili hükümleri kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

.../.../2021

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.

ANKARA-I29-a-10-d-3-d

ANKARA-I29-a-10-d-3-d



BLOK 67

440	454	470
445	450	455
450	455	460

Ağustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından Fotogrametri yöntemi ile üretilmiş ve Eylül-Ekim 1999 tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir. Eşyükseklik eğrileri arası 1m dir. Yanlış sapak çizimleri ile gösterilmiştir. Yapımcı firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

Ziya SÖNMEZ  
Proje Müdürü

HALİHAZIR HARİTA  
TASDIKLI ASLININ AYNIYIDIR.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
1/29.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı  
Maksimum Kat Sayısı 15 Kat  
bu planın TOKİ Başkanlığına  
verilmiştir. Çoğaltılamaz, Devredilemez,  
Her hakkı saklıdır.

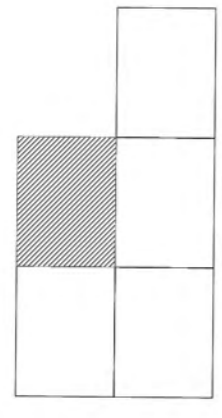


MÜSAVİR	ASKİ YETKİLLERİ				ONAYLAYAN
Danışman/Kontrol	Harita Mühendisleri	Kanal Pr. İ.D. Bşk.	Genel Md. Yrd.	Genel Müdür	
08/09/2008 Prof. Dr. Hayrettin GÖRÖZ	Canan ÖZYAZICI	All Osman KILIÇKAYA	Mehmet KARARLI	Rasim TINGİR	2008 Melih ÇİKCEK Ankara Büyükşehir Bel. Bşk.

Ankara Metropolitan Alanına ait  
fotogrametrik sayısal halihazır harita incelendi.



ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,  
ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953  
PARSEL İLE 954 VE 955 PARSELLERE  
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA  
İMAR PLANI



PAFTA NO: I29-A-15-A-1-B

Dosya No : 060134329  
Plan No : UİP-06919198  
Ölçek : 1/1.000

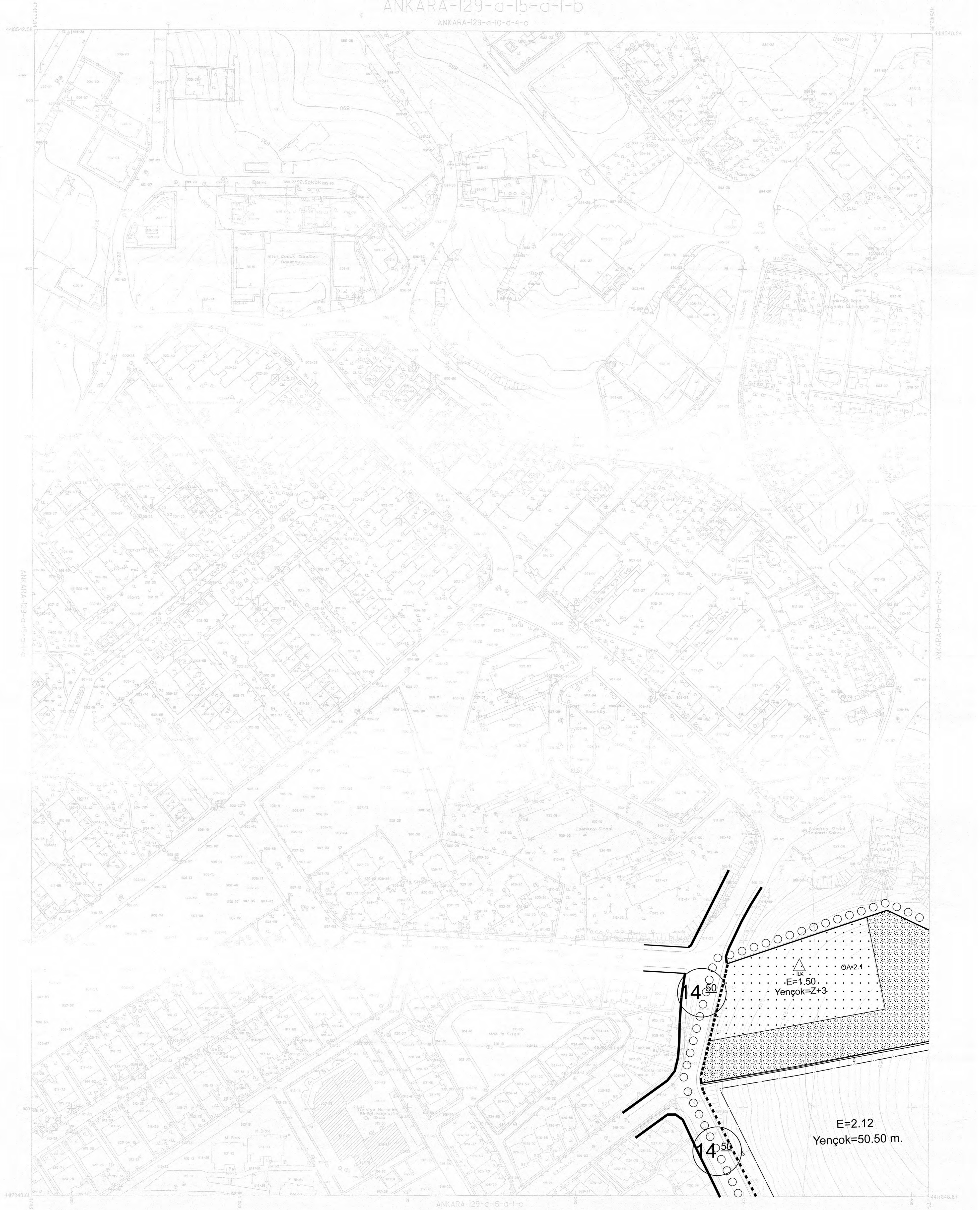
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, Eski  
953 Parsel ile 954 ve 955 Parsellere İlişkin 1/1.000  
Ölçekli Uygulama İmar Planı 1 Numaralı  
Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri, 6306  
sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların  
Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili  
hükümleri kapsamında 3194 Sayılı İmar  
Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

.../.../2021

T.C.  
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.

ANKARA-I29-a-15-a-1-b

ANKARA-I29-a-10-d-4-c



BLOK 67

444	444	444
444	444	444
444	444	444

Agustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından  
Fotogrametri yöntemi ile detaylı ve Eylül-Ekim 1999  
tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir.  
Çeyreklik doğruluk oranı 1 m dir.  
Yükseklik ölçümleri ile gösterilmiştir.  
Yapımcı Firma : İMKB Bilgisayar A.Ş.

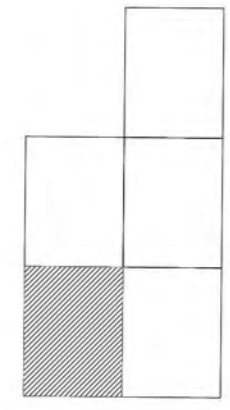
Ziya SÖNMEZ  
Proje Müdürü

1/1000

MÜSAVİR	ASKI YETKİLİLERİ				ONAYLAYAN
(Güvenim Kontrol)	Harita Mühendisi	Kanal Proje Bşk.	Genel Mdr.	Genel Mdr.	
09/09/2001 Prof.Dr. Hayrettin GÖRBOZ	Canan ÖZTAZICI	Ali Osman KILICKAYA	Genel Mdr.	Roşan TUNÇ	16.08.2021 Mehmet ÇORKEÇ Ankara Büyükşehir Belediye Başkanı



ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953 PARSEL İLE 954 VE 955 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



PAFTA NO: I29-A-15-A-1-C (PLAN NOTU)

Dosya No : 060134329  
Plan No : UİP-06919198  
Ölçek : 1/1.000

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, Eski 953 Parsel ile 954 ve 955 Parsellere İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1 Numaralı Cumburbaşkanlığı Kararnameyi Hükümleri, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili hükümleri kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

.../.../2021

T.C.  
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

ANKARA-I29-a-15-a-1-c

ANKARA-I29-a-15-a-1-b

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953 PARSEL İLE 954 VE 955 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

### 1. GENEL HÜKÜMLER

1.1 PLANLAMA ALANI ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953 PARSEL İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 30.11.2020 TARİHLİ BAKANLIK MAKAMI OLURU İLE REZERV ALAN OLARAK BELİRLENEN 954 VE 955 PARSELLER VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.

1.2 PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.3 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.4 PLANLAMA ALANINA YÖNELİK OLARAK HAZIRLANAN AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 10.05.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI İLE ANKARA VALİLİĞİ (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 20.05.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.5 İNŞAAT YAPIM AŞAMASINDA HAZIRLANACAK OLAN AYRINTILI ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN PARSEL BAZINDA UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. UYGULAMA AŞAMASINDA ZEMİN ETÜDÜNDE BELİRLENEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.6 GÜVERCİNLİK ASKERİ HAVAALANINA VE ETİMESGUT ASKERİ HAVAALANINA AİT MANİA PLANI VE KRİTERLERİNE UYULACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA VERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİNİN HAVA MANİA PLANLARI KRİTERLERİNİN ÜZERİNDE OLMASI HALİNDE KAT YÜKSEKLİKLERİ GEÇERLİ OLMAYIP MANİA PLANLARI KRİTERLERİ GEÇERLİDİR.

1.7 HÂLİHAZİR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.

1.8 "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.9 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA TRAFÖ, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALAR, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR, İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR

1.10 PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HARFİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE İSE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.11 PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK V.B. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

1.12 TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN 25 M<sup>2</sup>/Y GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KÜLÜBELERİ İLE PROJELERDE YAPILACAK TEKNİK HACİMLER VE BOŞLUKLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

1.13 PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, BLOKLAR ARASI MESAFELER SERBESTTİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR. BİNALARDAKİ ÇIKMALAR, ÇEKME MESAFELERİ VE SAÇAK MESAFELERİ SERBESTTİR.

1.14 ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. SU BASMAN KOTU ±2.00 M DE TESİS EDİLEBİLİR.

1.15 PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEK OLUP TOPLAM GÖRÜNÜR KAT ADEDİ PLAN ÜZERİNDE YAZILI OLAN KAT ADEDİ DEĞERLERİNİ HİÇBİR ŞEKİLDE GEÇEMEZ. BODRUM KATLARDA YER ALACAK ORTAK ALAN, SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, SİĞİNAK, TEKNİK MAHALLER, DEPOLAR VE OTOYAPARKLAR EMSAL HARİCİDİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKSA DAHİ İŞİK ALMAYAN KISIMLAR, BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI OLACAK ŞEKİLDE DEPO YAPILABİLİR.

1.16 MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. PLANDA BELİRTİLEN EMSAL HESABINA DAHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR. ÇATI TERASLARI EMSAL HARİCİDİR.

1.17 YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ BÜTÜN FONKSİYONLARA AİT YAPILARIN YAĞMUR SULARINA AİT SİSTEMLERİ PARK ALANLARINDA DEPOLANABİLİR. GEREKMESE HALİNDE DİĞER PARSELLERİN SULAMA İHTİYACI DA BU DEPOLARDAN KARŞILANABİLİR.

1.18 BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARINA VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.

1.19 PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOYAPARK, SİĞİNAK, RAMPA, AÇIK OTOYAPARK VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

1.20 PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ SİMGEDE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FARKLI İSE PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMİYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.

1.21 PLANLAMA ALANINDA GEREKMESE HALİNDE YAPILACAK 18.MADDE UYGULAMALARI BİR BÜTÜN OLARAK VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA ETAPLARINI VE DÜZENLEME SINIRLARINI BELİRLEMeye ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YETKİLİDİR. BUNUNLA BİRLİKTE PARSEL SINIRI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA KALAN KISIMLARDA SİTEYE HİZMET EDECEK RAMPA, AÇIK OTOYAPARK, REKREASYON ALANI, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI İLE PEYZAJ DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

1.22 PLANLAMA ALANI İÇİNDE, YEŞİL VE PARK ALANLARI, MEYDAN, YOL VE KAVŞAK ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ZEMİN ALTILARI, KOTLARI AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ YETERLİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK OLAGAĞNÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK ALANI VE "ZEMİN ALTI KATI OTOYAPARK" OLARAK KULLANILMAK ÜZERE DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

1.23 PLANLAMA ALANLARINDA BULUNAN PARK ALANLARINDAN VE YEŞİL BANTLARDAN PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINA ARAÇ VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTOYAPARK DÜZENLENMESİ YAPILABİLİR. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPALAR DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

1.24 PLAN BÜTÜNÜNDE TÜM FONKSİYON ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN 30M<sup>2</sup>/Y GEÇMEYEN TRAFÖ, SANTRAL BİNALAR, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ SU DEPOSU, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. TEKNİK ALTYAPIYA AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR.

1.25 PLANLAMA ALANINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ; İSKAN EDİLEN ALAN İLE OTOYAPARK ALANLARININ BİRARADA KULLANILDIĞI KATLARDA VE KONUT KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 5,00 M.YI, TİCARET KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 6,00 M.YI, ASMA KATLI TİCARİ BİRİMLER TASARLANMASI DURUMUNDA EN YÜKSEK 7,50 M.YI GEÇEMEZ.

1.26 TAKS HESABINA 0.00 KOTU ALTINDA KALAN KISIMLAR DAHİL EDİLMEZ.

1.27 YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB KULLANIMLAR VE BİNALAR OTOYAPARK GİRİŞ-ÇIKIŞ AMACIYLA KULLANILABİLİR.

1.28 BİNALAR PLANDAKİ YOLLARDAN VEYA ADA İÇERİSİNDEKİ YOLLARDAN SERVİS ALABİLİR.

1.29 YÜRÜRLÜKTEKİ SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAK KAYDIYLA, ADA PARSELLERDE İSTİNDİĞİNDE TÜM PARSELİN SİĞİNAK İHTİYACI, KİTLELERİN BİR VEYA BİRKAÇİNİN ALTINDA ÇÖZÜLEBİLİR.

1.30 BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA 6306 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

1.31 BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE ÇANKAYA BELEDİYESİNCE DÜZENLENMİŞ RUHSATLARA BAĞLI OLARAK İNŞAİ FAALİYETLERE BAŞLANILMIŞ OLAN PARSELLERDE SÖZ KONUSU RUHSATLAR GEÇERLİDİR.

### 2. ÖZEL HÜKÜMLER

#### 2.1. GELİŞME KONUT ALANI

2.1.1. KONUT KULLANIMINA AYRILAN ALANLARDA, EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN VE EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULUYLA, TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR. BU BİRİMLER AYRI AYRI PROJELENDİRİLECEĞİ GİBİ AYNI KATTA TİCARET, OFİS, KONUT VE OTOYAPARK KULLANIMLARI KARMA OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR.

2.1.2. GELİŞME KONUT ALANLARINDA;

- E: 2.12, Yençok: 50.50 M,
- E: 0.35, Yençok: Z+2 KAT, YAPILAŞMA KOŞULLARI BULUNMAKTADIR.

#### 2.2. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

##### 2.2.1. İLKOKUL ALANI

- İLKOKUL ALANLARINDA; E:1.50 Yençok: Z+3 KAT, OLUP BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK ORTAOKUL TESİSLERİ YAPILABİLECEĞİ GİBİ İLKOKUL VE ORTAOKUL TESİSLERİ BİR ARADA DA YAPILABİLİR. AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- İLKOKUL ALANLARI İÇERİSİNDE, İLGİLİ KAMU KURUMU TARAFINDAN PROJELENDİRİLMEK KAYDI İLE ÖZEL EĞİTİME MUHTAÇ ÖĞRENCİLERE YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR.

##### 2.2.2. SOSYAL TESİS ALANI

- SOSYAL TESİS ALANINDA; E:1.00, Yençok=Z+3 KAT OLUP, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANDA SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, GENÇLİK MERKEZİ, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR İLE TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SINEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

##### 2.2.3. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

- SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA; E:1.00, Yençok=Z+4 KATTIR. TAKS İÇİN ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- BU ALANDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

##### 2.2.4. CAMİ ALANLARI

- CAMİ ALANINDA; E:1.00, OLUP; UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA, CAMİ VE KÜLLYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOYAPARK YAPILABİLİR.

##### 2.2.5. PARK ALANLARI

- PARK ALANLARI, AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR. BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA; BİRİM TABAN ALANI 50 M<sup>2</sup>/YI, TOPLAM TABAN ALANI İSE 0,03'Ü GEÇMEYEN YENÇOK: 10,00 M YÜKSEKLİĞİNDE 2 KATLI, KALICI OLMAYAN VE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN TEMELSİZ YAPILAR (KAFFETERYA, BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, MUHTARLIK, TRAFÖ, TAKSİ DURAĞI, UMUMİ HELA VB.) İLE AÇIK HAVA SPOR ALANLARI (GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET PARKURU VB.) VE AÇIK OYUN ALANLARI VB. BİRİMLER YER ALABİLİR. MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PARK ALANI, YEŞİL ALAN, DONATI ALANLARINDA YERİ VE EBATLARI BELİRLENMEK ŞARTIYLA İLGİLİ KURUMUN TALEBİ VE GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEKSİZİN SU DEPOSU, SARNIÇ, TRAFÖ, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. ALTYAPIYA İLİŞKİN TESİSLER YAPILABİLİR.
- PARK ALANIN, GEREKLİ GÖRÜLDÜĞÜ DURUMLARDA TRAFÖ ALANLARI İFRAZ EDİLİP PARSEL NUMARASI OLARAK İLGİLİ KURUMA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLEBİLİR.
- BAHÇE DÜZENLEMELERİNDE YOLA GÖRE TESVİYE ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

### 2.3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 Yençok =Z+2 KAT OLUP, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BLOK 57



Ağustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından Fotogrametrik yöntemle üretilmiş ve Eylül-Ekim 1999 tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir. Sayısal veri ortamına aktarılmıştır. Ölçekler saha ölçümleri ile gözden geçirilmiştir. Yabancı firma + MİG Bilgiyapı A.Ş.

Ziya SÖNMEZ  
Proje Müdürü

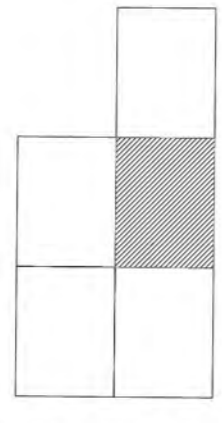
*(Signature)*

1:1000

MÜSAVİR (Onaylama/Kontrol)	ASKI YETKİLİLERİ				ONAYLAYAN
	Harita Mühendisleri*	Yapı Mühendisi*	Gemini Mühendisi*	Sahne Mühendisi*	
09/04/2021 Prof. Dr. Nurgün GÖRÜZ	Canan ÖZTAZCI	Ali Osman KILIÇKAYA	Mehmet KARAFELİ	Roşan ERGÖZ	7 / 2021 Luath ÖZGÖK Ankara Büyükşehir Belediye Başkanı



ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,  
ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953  
PARSEL İLE 954 VE 955 PARSELLERE  
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA  
İMAR PLANI



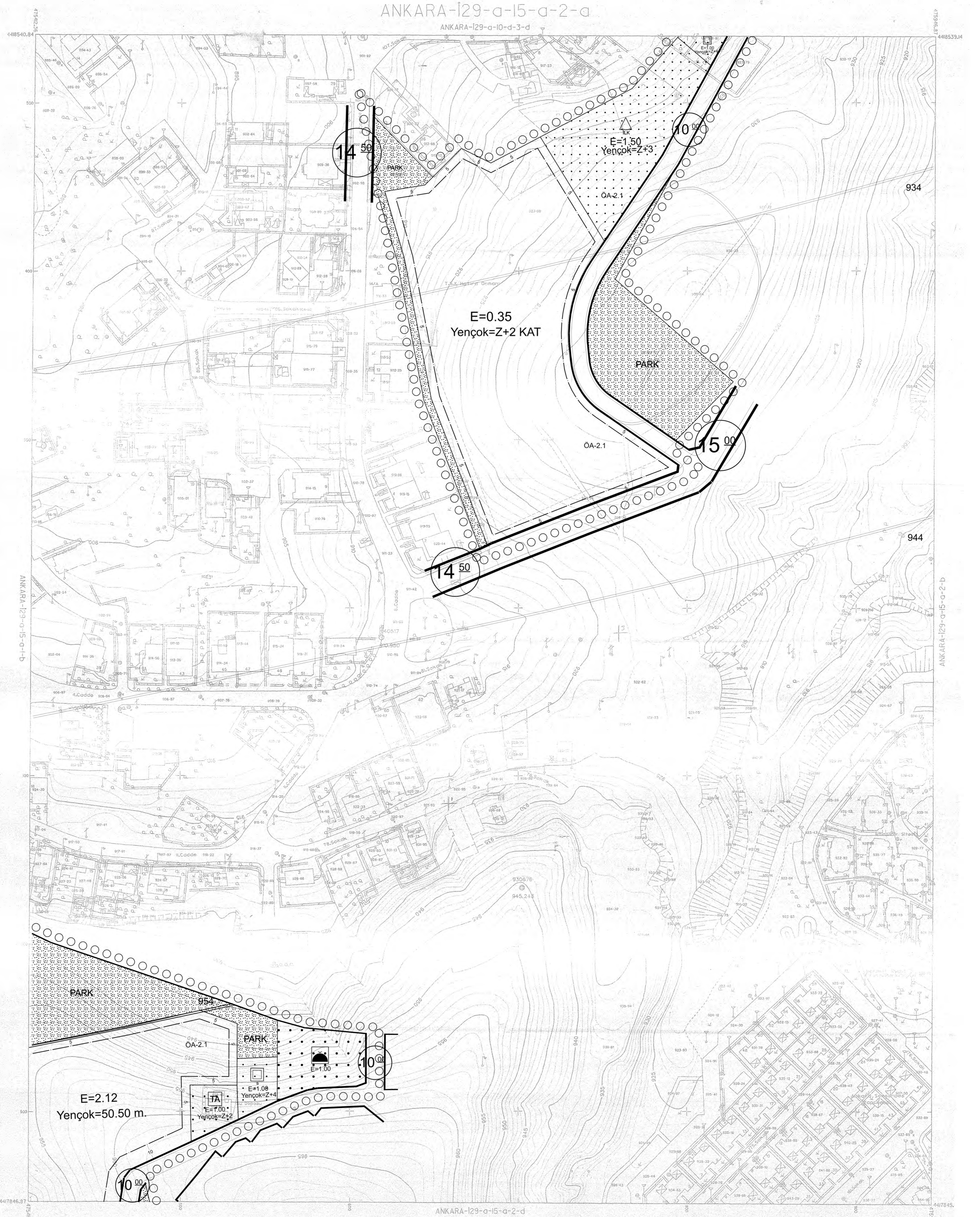
PAFTA NO: I29-A-15-A-2-A

Dosya No : 060134329  
Plan No : UIP-06919198  
Ölçek : 1/1.000

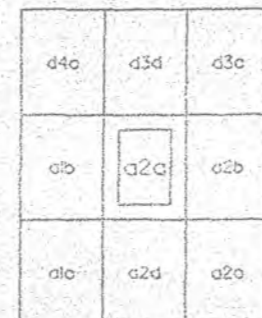
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, Eski  
953 Parsel ile 954 ve 955 Parsellere İlişkin 1/1.000  
Ölçekli Uygulama İmar Planı 1 Numaralı  
Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri, 6306  
sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların  
Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili  
hükümleri kapsamında 3194 Sayılı İmar  
Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

.../.../2021

T.C.  
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.



BLOK 67



Ağustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından  
Fotogrametri yöntemi ile oluşturulmuş ve Eylül-Ekim 1999  
tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir.  
Eşyükselti değeri arası 1 m'dir.  
Tapular saade bilgileri ile gösterilmiştir.  
Yapımcı firma: İMİG Bilgisayar A.Ş.

Ziya SÖNMEZ  
Proje Müdürü

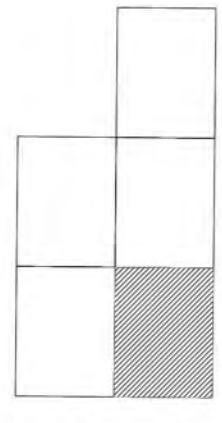
*[Signature]*

1:1000

MÜSAVİR	ASKI YETKİLİLERİ				ONAYLAYAN
	Harita Mühendisleri	Kamul Fr.J.D.Bşk.	Genel Md.Yrd.	Genel Md.BŞ.	
09/08/2008 Prof.Dr. Hayrettin GÜRBÜZ	Canan ÖZTAZICI	Ali Osman KILIÇKAYA	Hakan KILIÇKAYA	Rasim TINGİR	İsmail GÜÇEK Ankara Büyükşehir Bel. Bek.



ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,  
ÇAYYOLU MAHALLESİ ESKİ 953  
PARSEL İLE 954 VE 955 PARSELLERE  
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA  
İMAR PLANI



PAFTA NO: I29-A-15-A-2-D (GÖSTERİM)

Dosya No : 060134329  
Plan No : UİP-06919198  
Ölçek : 1/1.000

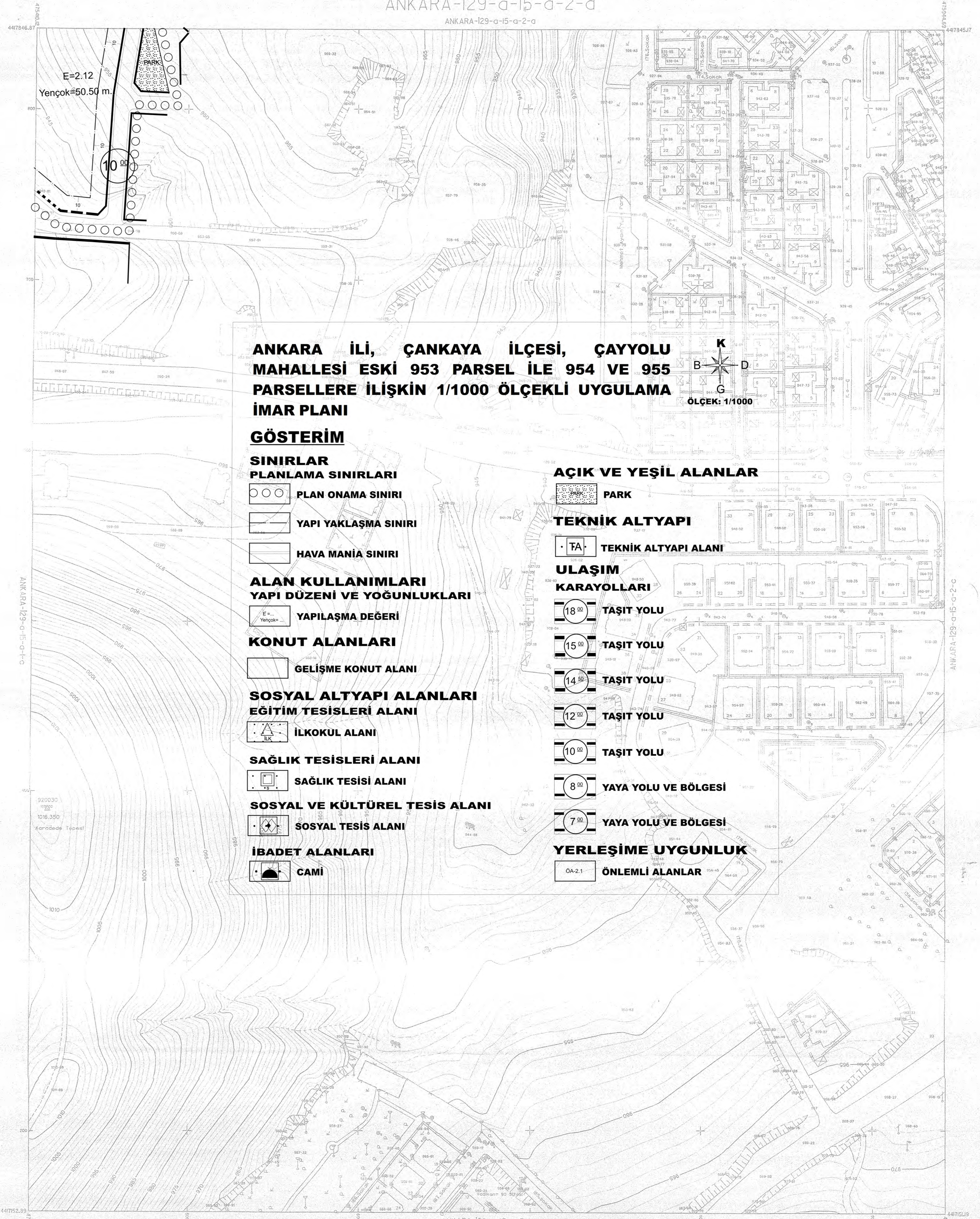
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, Eski 953 Parsel ile 954 ve 955 Parsellere İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili hükümleri kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

.../.../2021

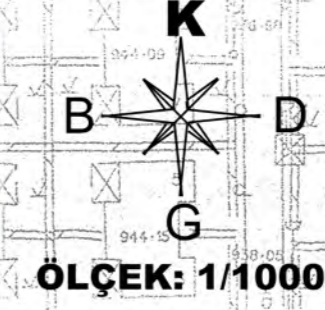
T.C.  
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.

ANKARA-I29-a-15-a-2-d

ANKARA-I29-a-15-a-2-a



**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, ÇAYYOLU  
MAHALLESİ ESKİ 953 PARSEL İLE 954 VE 955  
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA  
İMAR PLANI**



ÖLÇEK: 1/1000

**GÖSTERİM**

**SINIRLAR  
PLANLAMA SINIRLARI**

- ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- HAVA MANİA SINIRI

**ALAN KULLANIMLARI  
YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI**

- E=2.12, Yengök=50.50 m. YAPILAMA DEĞERİ

**KONUT ALANLARI**

- GELİŞME KONUT ALANI

**SOSYAL ALTYAPI ALANLARI  
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**

- İLKOKUL ALANI

**SAĞLIK TESİSLERİ ALANI**

- SAĞLIK TESİSİ ALANI

**SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI**

- SOSYAL TESİS ALANI

**İBADET ALANLARI**

- CAMI

**AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

- PARK

**TEKNİK ALTYAPI**

- TA TEKNİK ALTYAPI ALANI

**ULAŞIM  
KARAYOLLARI**

- 18.00 TAŞIT YOLU

- 15.00 TAŞIT YOLU

- 14.00 TAŞIT YOLU

- 12.00 TAŞIT YOLU

- 10.00 TAŞIT YOLU

- 8.00 YAYA YOLU VE BÖLGESİ

- 7.00 YAYA YOLU VE BÖLGESİ

**YERLEŞİME UYGUNLUK**

- 0A-2.1 ÖNLEMLİ ALANLAR

BLOK 67



Ağustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından  
Fotogrametri yöntemi ile üretilmiş ve Eylül-Ekim 1999  
tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir.  
Eşyükselik açığı en aza düşürülmüştür.  
Yapının esas çizimleri ile gösterilmiştir.  
Yapının İmar : M30 Bilgisayar : A.S.

Ziya SÖNMEZ  
Proje Müdürü

*(Signature)*

ANKARA-I29-a-15-a-3-a

1:1000

Ankara Metropolitan Alanı'na ait  
fotogrametrik sayısal halihazır harita incelendi.

MÜSAVİR Danışman-Kontrol	ASKI YETKİLİLERİ			ONAYLAYAN
	Harita Mühendisi	Kanal Prj.İ.D.Bşk.	Genel Md.Yrd.	
08.04/2007 Prof.Dr. Hayrettin ÖZBAY	Canan ÖZYAZICI	All Osman KILIÇKAYA	Mehmet ÖZBAYRAZLI	1 / 2008 İsmail GÖKÇEK Ankara Büyükşehir Bel. Bşk.