



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ KAZIM ÖZALP MAHALLESİ
CUMHURBAŞKANLIĞI MUHAFIZ ALAY KOMUTANLIĞI (İNÖNÜ KIŞLASI)
VE ÇEVRESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Mustafa Kemal Mh. 2125 Sokak No:6C/6 Çankaya, Ankara

+90 312 219 5671 temaplanlama@gmail.com



2021

İÇİNDEKİLER

TABLolar	2
ŞEKİLLER	2
1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.1. Planlama Alanının Yeri	3
1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	3
1.3. Ulaşım Bağlantıları	4
Tablo 1. Planlama Alanının Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı	4
2. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	5
2.1. Bugünkü Arazi Kullanımı ve Altyapı	5
2.2. Topografya.....	6
Tablo 2. Planlama Alanına Konu Alanın Eğim Durumu	6
2.3. Mülkiyet Durumu	6
2.4. Üst Ölçekli Plan Kararları.....	6
Tablo 3. Meri İmar Planı Alan Dağılımı	11
3. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR	11
3.1. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	11
3.2. Planlama Alanının Genel Jeolojisi.....	11
3.2 İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi	16
3.3 Sonuç ve Öneriler.....	17
4. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ	21
4. 1. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü	21
4. 2. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	22
4. 3. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	22
4. 4. Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	23
4. 5. Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü	23
4. 6. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü	23
4. 7. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	23
4. 8. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü	24
4. 9. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü	24
4. 10. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü Ankara Emlak Servis Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	24
4. 11. BOTAS Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	24
4. 12. Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü	24
4. 13. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı Kurum Görüşü	25
4. 14. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kurum Görüşü.....	25
4. 15. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Kurum Görüşü	25
4. 16. Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Altyapı Kontrol Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	26

1



4. 17. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 8. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü	27
4. 18. Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. Kurum Görüşü.....	27
4. 19. Cumhurbaşkanlığı İdari İşler Başkanlığı Kurum Görüşü	27
5. BÖLÜM: SENTEZ VE GENEL DEĞERLENDİRME	27
6. BÖLÜM: PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	28
6.1. Amaç, Gerekçe ve Yasal Dayanak.....	28
Tablo 4. İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı.....	30
7. BÖLÜM: EKLER.....	32
7.1. Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüleri.....	32

TABLolar

Tablo 1. Planlama Alanının Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı	4
Tablo 2. Planlama Alanına Konu Alanın Eğim Durumu.....	6
Tablo 3. Meri İmar Planı Alan Dağılımı	11
Tablo 4. İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	30

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Google Earth Görüntüsü	3
Şekil 2. Planlama Alanının Bölge Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri.....	5
Şekil 3. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Ankara İli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	7
Şekil 4. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki Durumu	8
Şekil 5. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliğindeki Durumu	9
Şekil 6. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğindeki Durumu.....	10
Şekil 7. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	20
Şekil 8. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi.....	29

1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Yeri

Planlama alanı, İç Anadolu Bölgesi, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kazım Özalp mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. Planlama alanın kuzeyinde Uğur Mumcu Caddesi ile Çankaya Caddesi, batısında Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı Tekçe Kışlası, güneyinde Anayasa Mahkemesi Lojmanları, kuzeydoğusunda ise Kazım Özalp Mahallesi Muhtarlığı yer almaktadır.

Planlama alanı, 1/5000 ölçekli I29-B-13-A paftasında yer almaktadır. Alana ait uydu görüntüsü **Şekil 1**'de verilmiştir.

Şekil 1. Planlama Alanının Google Earth Görüntüsü



1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Planlama alanı, İç Anadolu Bölgesi, Ankara ili, Çankaya ilçesi sınırları içinde yer almaktadır. Çankaya ilçesi, ilçe statüsünü Ankara'nın Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişerek 9 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 330 sayılı Kanun ile kazanmıştır. 06.12.2012



tarihli ve 28489 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında Ankara Büyükşehir Belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuş, ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı buldukları ilçenin belediyesine katılmıştır. Bu kanun ile yapılan düzenlemelerin ardından, Çankaya ilçesinin sınırları da genişlemiştir.

Çankaya ilçesi, Etimesgut, Yenimahalle, Keçiören, Altındağ, Mamak, Bala ve Gölbaşı ilçeleri komşuluğunda olup Ankara İlinin merkezi konumunda bulunmaktadır.

1.3. Ulaşım Bağlantıları

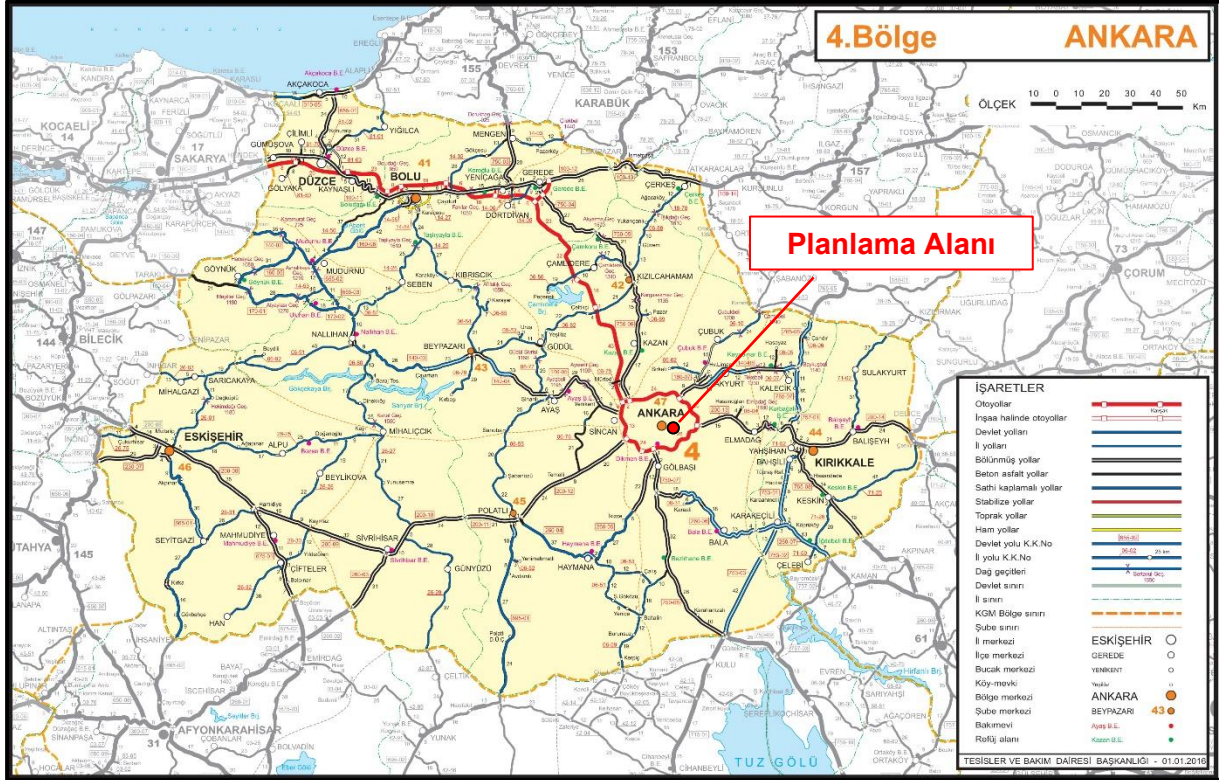
Çankaya ilçesi konumu nedeniyle ulaşım altyapısı ve erişilebilirlik açısından güçlü bir yerleşimdir. İlçeye ulaşım kent içi yollar ile sağlanmakla birlikte ilçeye hizmet veren birçok farklı toplu taşıma hattı da bulunmaktadır.

Planlama alanının Ankara kent merkezine uzaklığı yaklaşık 5 km'dir. Çalışma alanının batısında Ankara'nın önemli kent içi yollarından olan Ziaur Rahman Caddesi, kuzeyinde Çankaya Caddesi ile Uğur Mumcu Caddesi, güneyinde ise olan Doğukent Caddesi de yer almaktadır. Planlama alanı söz konusu ulaşım bağlantılarından Ziaur Rahman Caddesi üzerinde bulunmaktayken, Çankaya Caddesi ile Uğur Mumcu Caddesine yaklaşık 900 metre, Doğukent Caddesine ise kuşbakışı olarak yaklaşık 1,4 km mesafede yer almaktadır. Alanın bölge ulaşım ağındaki yeri **Şekil 2** 'de, planlama alanının, bulunduğu ilçenin komşu olduğu ilçelere kuş bakışı uzaklığı **Tablo 1** 'de verilmiştir.

Tablo 1. Planlama Alanının Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı

Planlama Alanı	Merkezler	Mesafe (km)
	Ankara	5
Gölbaşı	12	
Yenimahalle	19	
Altındağ	11	
Keçiören	13	
Mamak	10	

Şekil 2. Planlama Alanının Bölge Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri



2. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. Bugünkü Arazi Kullanımı ve Altyapı

Planlamaya konu olan 29331 ada 2 parsel, 29332 ada 1, 2, 3 parseller ile 29333 ada 1 parsel Ziaur Rahman Caddesinin üzerinde, Doğukent caddesinin kuzeyinde yer almaktadır. Söz konusu parseller tapu kayıtlarında arsa vasfında olup yerinde yapılan incelemeler sonucunda 29331 ada 2 parselin Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı (İnönü Kışlası) sınırları içerisinde bulunduğu, diğer parsellerin ise boş olduğu tespit edilmiştir.

İmar Planına konu parsellerin batısında Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay komutanlığı Tekçe Kışlası ile Ziaur Rahman Caddesi, kuzeyinde Milli savunma bakanlığı lojmanları, güneyinde Anayasa Mahkemesi lojmanları, doğusunda ise Mesa Ufuk sitesi bulunmaktadır.



2.2. Topografya

Planlama alanı topografik açıdan incelendiğinde; alanın 1090 metre rakımda olduğu görülmektedir. Planlama alanı %0-%10 eğim aralığında bulunmaktadır. Planlama alanının eğim durumu **Tablo 2'**de verilmiştir.

Tablo 2. Planlama Alanına Konu Alanın Eğim Durumu

Eğim (%)	Alan (m ²)	Oran (%)
0-10	30.422,92	100.00
Toplam	30.422,92	100,00

2.3. Mülkiyet Durumu

Planlamaya konu olan parsellerden sırasıyla, 25.244,40 m² yüzölçümüne sahip 29331 ada 2 nolu ve 960,36 m² yüzölçümlü 29332 ada 1 nolu parsellerin mülkiyetinin tamamı maliye hazinesine aittir, ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 27.12.2013 gün ve 3121-15001/47907 sayılı yazısı ile 29331 ada 2 nolu parsel, 15.01.2014 gün ve 3122-15001/1422 sayılı yazısı ile de 29332 ada 1 nolu parsel Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Dairesi Başkanlığı kullanımına tahsis edilmiştir.

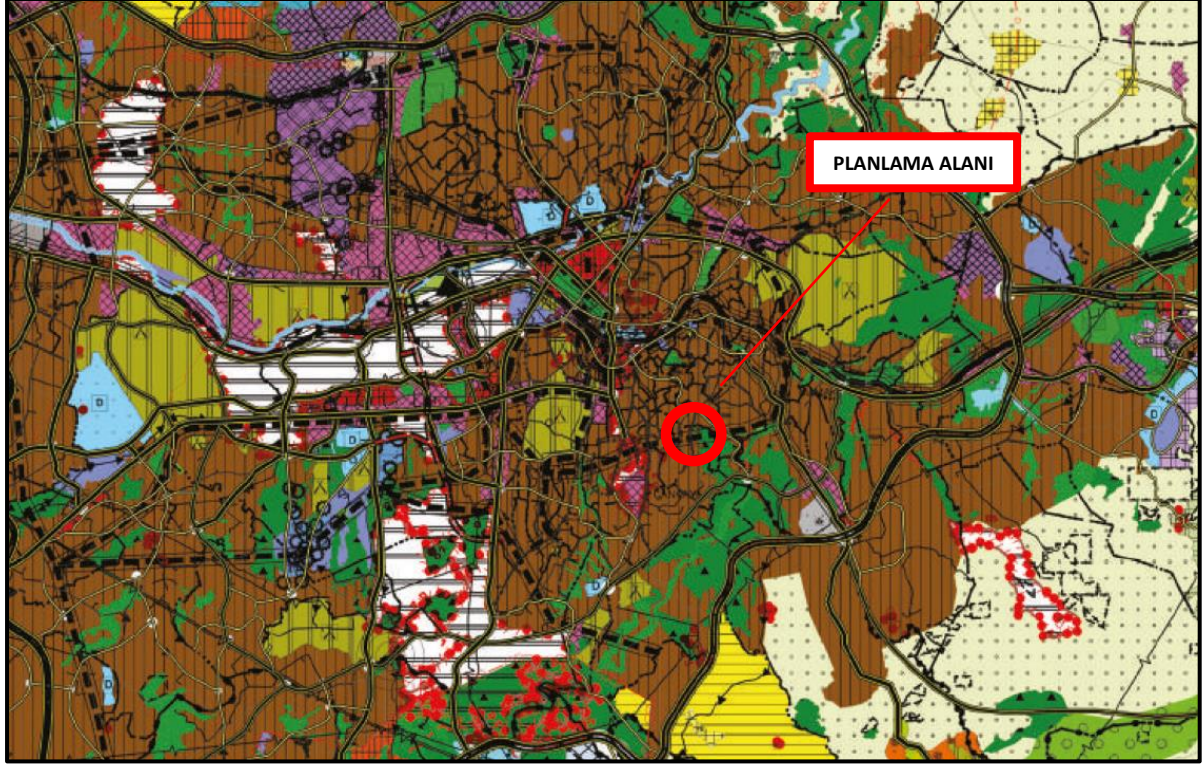
Planlamaya konu olan 747,32 m² yüzölçümüne sahip 29332 ada 2 no.lu parsel, 1.528,34 m² yüzölçümüne sahip 29332 ada 3 no.lu parsel ve 1.942,50 m² yüzölçümüne sahip 29333 ada 1 no.lu parselde yer almakta olup bu parsellerde sırasıyla, Hazinenin 19,26 m², 39,38 m² ve 50,06 m² hissesi bulunmaktadır.

2.4. Üst Ölçekli Plan Kararları

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli "Ankara İli Çevre Düzeni Planı", Ankara 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı sınırları ile "Çankaya (Ankara) İlçesi I23-B-13-A Paftası Kazım Özalp Mahallesi 5965 Ada 1 Parsel ve 5525 Ada 1,2,14,15 Parsellerini Kapsayan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Planlama Alanı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanan 1/100.000 ölçekli "Ankara İli Çevre Düzeni Planı" sınırları içinde kalmakta olup bu planda planlama alanı ve yakın çevresi "Meskûn Yerleşik Planlı Alanlar" olarak gösterilmiştir.

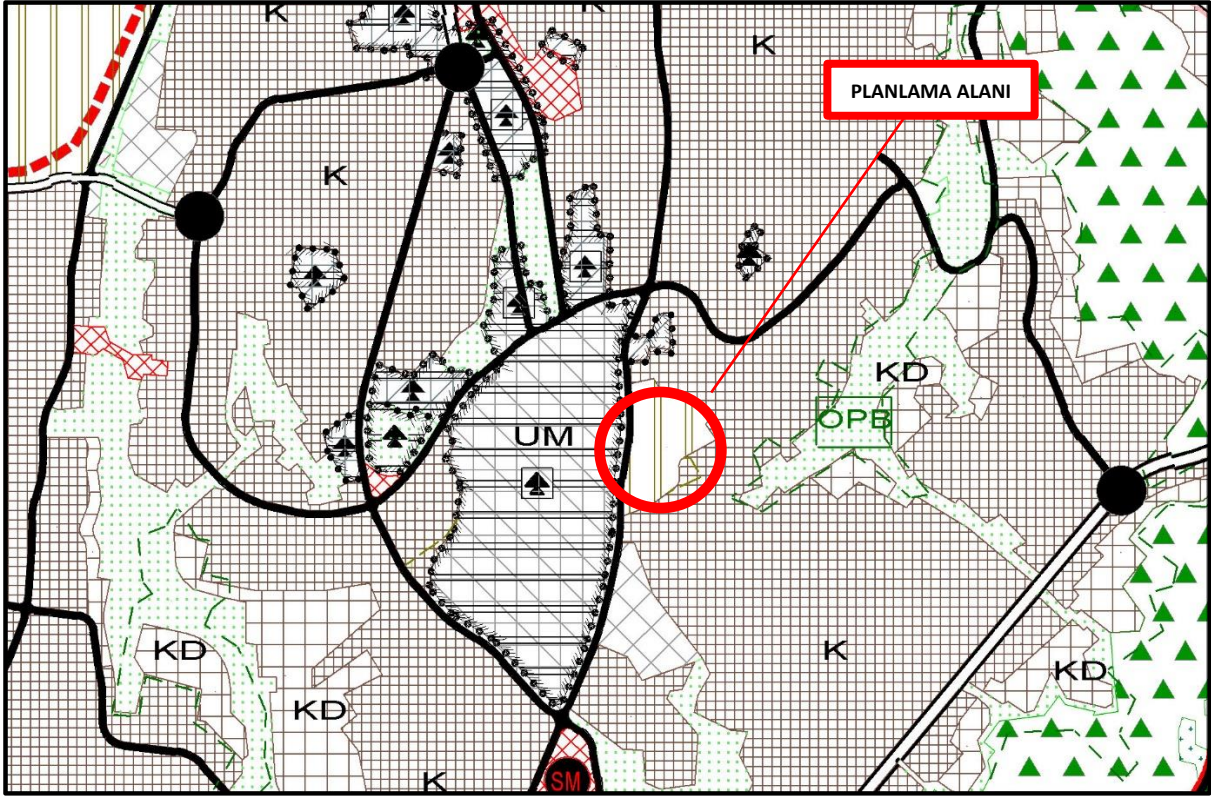
Şekil 3. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Ankara İli Çevre Düzeni Planındaki Durumu



Planlama alanının sınırları dahilinde bulunduğu diğer üst ölçekli plan olan 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. İmar Planına konu alan 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde, "Askeri Alanlar ve Meskûn (Düzenli) Konut Alanları" kullanımında kaldığı anlaşılmıştır.

1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Meri Nazım İmar Planı hazırlanırken 6 alt bölge oluşturulmuş ve bölgeler özelinde ayrıca analiz ve sentezler yapılmıştır. Bu bölgeler; 1. Merkez Planlama Bölgesi, 2. Batı Planlama Bölgesi, 3. Güneybatı Planlama Bölgesi, 4. Güney Planlama Bölgesi, 5. Doğu Planlama Bölgesi, 6. Kuzey Planlama Bölgesi'dir. Söz konusu planlama alanı 3. Bölge olan Güneybatı Planlama Bölgesinde yer almaktadır.

Şekil 4. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki Durumu



2.4.1. Merkez Planlama Bölgesi

Tanım

Kentin merkezi iş alanı ve yakın çevresini kapsayan Merkez planlama bölgesi, tamamıyla ana çanak içinde kalan ve Yücel-Uybadin Planı ardından yapılan Bölge Kat Rejimi Haritaları ile büyük ölçüde bugünkü imar düzeni belirlenen niteliğiyle, Altındağ ve Çankaya ilçelerinin merkez bölümlerini kapsamaktadır.

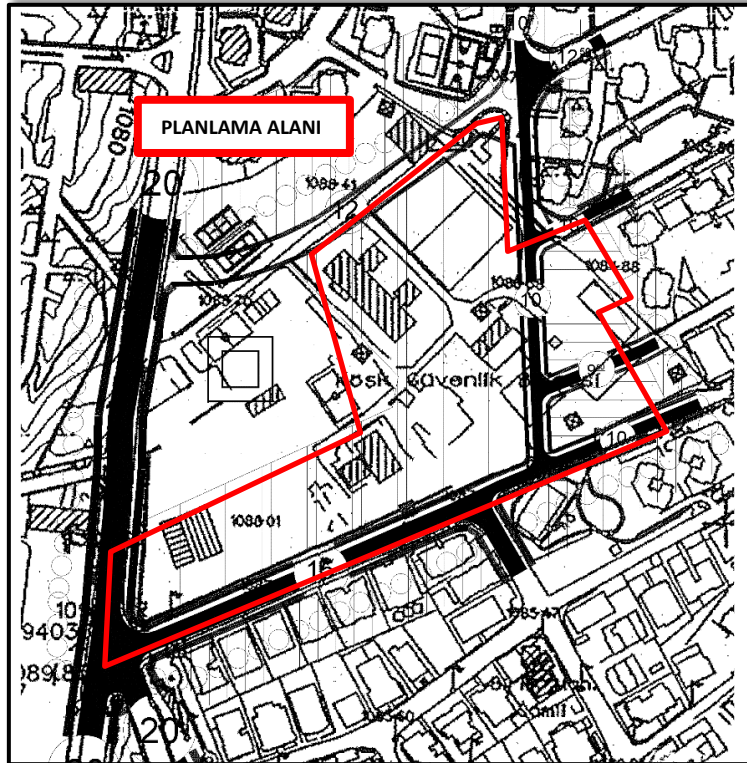
Kendi içinde 2 parça olarak ele alınan bu bölge, merkez çekirdeği ve merkez yakın çevresi biçiminde değerlendirilebilir. Merkezi iş alanı etkinliklerinin en yoğun olarak gerçekleştiği çekirdek bölge, Ulus ve Kızılay merkezleri ile, Tunalı Hilmi, Kavaklıdere, Çankaya aksında merkez işlevleri ile yüklenmiş, konut alanlarının da bulunduğu niteliğiyle kentin kalbi olarak da nitelendirilebilir. Merkez yakın çevresi ise, merkezi iş alanlarını çevreleyen, ağırlıklı konut alanlarından oluşan, ancak ulaşım ilişkileri ve gelişme potansiyelleri doğrultusunda merkezle bütünleşen, birçok bölümüne merkez işlevlerinin sıçradığı özellikle ofis kullanımlarının desantralize olma eğiliminde olduğu etkilenme-geçiş bölgesidir. Merkez planlama bölgesi, kentin geleneksel merkezi ve tarihsel gelişim sürecindeki çekirdeğini kapsamakta olup, bu

bölgede onaylı planlar da Lörcher, Jansen ve Yücel-Uybadin Planlarıdır. Bölgedeki imar hakları büyük ölçüde bölge kat rejimi planları ile son halini almıştır.

Kentsel Yerleşik Alanlar (KY)

KY4 – GOP – AYRANCI: Çankaya (9), Ayrancı (10) ve G.O.P (14) üst bölgelerinin oluşturduğu kentsel yerleşik dokuyu tanımlamaktadır. Bu bölgeyi oluşturan alanlarda 2000 yılı nüfus sayımına göre 172847 kişinin yaşadığı bilinmekle birlikte bu nüfusun %97'sinin onaylı planlarına göre yapılaşması tamamlanmış alanlarda, geriye kalan %3'ün ise halen gecekondularında yaşadığı hesap edilmiştir. Gecekondularına yönelik yapılan ıslah imar planlarının hayata geçirilmesi halinde bölge için yaklaşık 182000 kişinin yaşamasına yönelik plan kapasitesi bulunmaktadır. 2023 Planlama Nüfusu Öngörüsü, bölgenin tamamına yakın kısmının yapılaşması tamamlanmış alanlardan oluşması nedeniyle ıslah planlama alanlarında yapılacak olan dönüşüm eylem planları ile plan kapasitesinin bölgenin 175.000 kişilik nüfusu ile doygunluğa ulaşacağı öngörülmektedir.

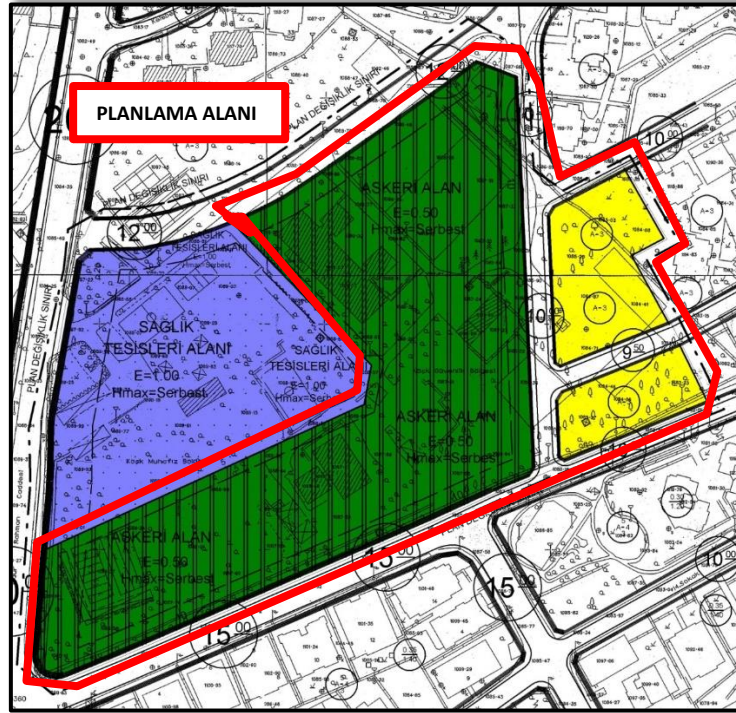
Şekil 5. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliğindeki Durumu



Çalışma alanının sınırlarının içinde bulunan parselleri kapsayan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 31/01/2013 gün ve 1847 sayılı OLUR'u ile onaylanan "Çankaya (Ankara) İlçesi I23-B-13-A Paftası Kazım Özalp Mahallesi 5965 Ada 1 Parsel ve 5525 Ada 1,2,14,15

Parsellerini Kapsayan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği” kapsamında kalmaktadır. Bahsi geçen Nazım İmar Planına göre çalışma alanı “Askeri Alan” ve “Gelişme Konut Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Şekil 6. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğindeki Durumu



Çalışma alanının sınırlarının içinde bulunan parselleri kapsayan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 31/01/2013 gün ve 1847 sayılı OLUR'u ile onaylanan “Çankaya (Ankara) İlçesi I29-B-13-A-2-C, I29-B-13-A-2-D, I29-B-13-A-3-B, I29-B-13-A-3-A Paftaları Kazım Özalp Mahallesi 5965 Ada 1 Parsel ve 5525 Ada 1,2,14,15 Parsellerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmaktadır.

Bahsi geçen Uygulama İmar Planı Değişikliğine göre çalışma alanı “Askeri Alan” ve “Gelişme Konut alanı” olarak düzenlenmiştir. Bu İmar Planı Değişikliğinde “Askeri Alan” kullanımına ait yapılaşma koşulu E: 0.50 Hmaks: serbest olup, Gelişme Konut Kullanımına ait yapılaşma koşulu ise “(A-3) Ayrık Nizam 3 Kat”tır.



Tablo 3. Meri İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMLARI	ALAN m ²
ASKERİ ALAN	25.244,40
KONUT ALANI	5.178,42
YOLLAR	2.577,18
TOPLAM	33.000

3. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

3.1. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kazım Özalp mahallesi 29331 ada 2 nolu, 29332 ada 1, 2, 3 nolu ve 29333 ada 1 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli 129-B-13-A-2-C, 129-B-13-A-2-D, 129-B-13-A-3-A ve 129-B-13-A-3-B nolu halihazır haritalarında sınırları belirtilen yaklaşık 3.5 ha'lık yüzölçümüne sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu; 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1 Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 06.09.2019 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanının da yapılan tüm çalışmalar sonucunda, arazinin morfolojik özellikleri, litolojik yapısı, Jeoteknik parametreleri (taşıma gücü, oturma, şişme potansiyeli vb.), yeraltı suyu durumu, zeminin mühendislik özellikleri ve deprem afet durumu esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır.

3.2. Planlama Alanının Genel Jeolojisi

Emir formasyonu (Trae)

Bölgede otokton olarak izlenen en eski birimdir. Killi, kumlu ve volkanik kayaların bölgesel metamorfizmaya uğraması sonucu Yeşilist fasiyesinde metamorfizma geçirmiştir. Muskovit-Kuvars Şist, Serisit-Klorit-Kuvars Şist, Serisit-Klorit Şist, Fillit, Kuvars-Albit-Klorit Şistlerden oluşmaktadır. Ayrıca ilksel hali kısmen korunmuş volkanitler de vardır. Genellikle sarı, boz ve kahverengidirler. Ankara merkez olmak üzere kuzeydoğu-güneybatı uzanımlıdır. Emir formasyonunu oluşturan kaya türleri sık kıvrımlıdır. İnce taneli ve ince kesimlerde kıvrımlar daha belirgindir. İnce taneli kayaların yanı sıra iri taneli çakıl taşları da metamorfizmaya



uğramıştır. Çakıllarda belirgin yönlenme gözlenir. Birim ince-orta tabakalı olup tabakalanmaya paralel olarak yönlenme gelişmiştir.

Emir formasyonunun tabanı çalışma alanında izlenememektedir. Üstte Elmadağ fm. ile geçişlidir. Geçiş zonu Yakupaptal köyü batısından kuzeye doğru akan Ağıldere'de Kıbrıs köyü ile Kusunlar köyü arasında izlenir. Geçiş zonunda kısmen Emir fm.na kısmen de Elmadağ fm.na ilişkin kaya türleri aralanmaktadır. İnce ve orta taneli kayaçların ardalanmalı olarak çökelişi sırasında gelişen volkanitler ve bunların tüfleri çökelmekte olan kaya türleri arasına girerek çökelmeye katılmışlardır. Bu tip volkanitlerin varlığı Aşağı İmrahor mahallesinin güneydoğusunda izlenmektedir.

Diyabaz Daykı (d)

Diyabaz daykı çoğunlukla Emir formasyonunun yaygın olduğu kesimlerde görülür. Diyabaz daykları koyu yeşil renkli, sert, ince dokuludur. Emir formasyonu ve Elmadağ formasyonu ile birlikte kıvrımlanırken kırılmış ve sucuk yapısı kazanmıştır. Diyabaz daykları bölgede Emir formasyonu ve Elmadağ formasyonunu kesmiş olarak izlenir. Dokanakları Emir ve Elmadağ formasyonlarının yönlenmelerine dik veya veveldir. Birim, olasılıkla Ortaköy formasyonunu oluşturan volkanizmanın ürünü olarak izlenen bazalt (spilit) türü volkanitlerin daykları olarak düşünülebilir.

Karbonifer Yaşlı Kireçtaşı (Ckb)

Elmadağ formasyonu içinde çeşitli boyutlarda bloklar olarak izlenir. Gri, beyaz renkli, çatlaklı, az kristalize ve ince-orta tabakalı kireçtaşlarıdır.

Permiyen Yaşlı Kireçtaşı (Pkb)

Elmadağ formasyonu ve Ortaköy formasyonu içinde kaya türüne bağlı olarak ayırtlanmıştır. Permiyen yaşlı kireçtaşı blokları daha yaygın ve değişik boyutlarda izlenir.

Permiyen yaşlı kireçtaşları, gri, beyaz renkli, yer yer kristalize, çatlaklı, ince-orta tabakalanmalıdır. Kireçtaşları sparikalsit çamur ve çoğunlukla fosilden oluşurlar ve içlerinde kuvars taneleri de bulunur.

Bloklar ilksel yerinde resif, resif önü ve havza kenarında çökelmiştir. Resiflerden ve bryozoa kolonilerinden kopan parçalar çökel ortamına gelerek henüz taşlaşmamış kireçtaşları içerisine gömülmüşlerdir. Diyajenezini tamamlayan kireçtaşı daha sonra bloklar halinde Elmadağ ve Ortaköy formasyonlarının çökeline katılmışlardır.



Elmadağ Formasyonu (Trael)

Birim, bölgede güneybatı-kuzeydoğu yönünde uzanır. Elmadağ fm. alttan üste doğru metamorfizması gittikçe azalan ilksel halini kısmen koruyan ve/veya yeşil şist fasiyesi sınırları içinde metamorfizma geçirmiş konglomera, kumtaşı, çamurtaşı, kumlu kireçtaşı, kireçtaşı ile volkarenit, aglomera, volkanit ve tüften oluşur. Birimin içinde Karbonifer ve Permien yaşlı kireçtaşlarından oluşan değişik boyutlu bloklar yer alır. Elmadağ fm. yaygın olarak sarı, boz, kahverengi ve gri renktedirler. İnce ve orta kalınlıkta tabakalanmalı olan birim sık kıvrımlıdır. Kıvrımlanmalar ince taneli ve ince tabakalı kesimlerde belirgindir.

Birim, altta Emir fm. ile üstte Keçikaya fm. ile geçişlidir. Elmadağ fm. geçiş zonunda kumtaşı, kumlu kireçtaşı araldanması olarak devam ederek Keçikaya fm.na geçer. Elmadağ fm. yanal olarak metavolkanit, metatüf, volkarenit ve aglomeralardan oluşan Ortaköy fm. ile giriktir. Birim genel olarak kumtaşı vbe şeyi araldanması şeklinde çökelen kaya türlerinden ve bunların içinde gelişmiş çakıltası kanal çökellerinden oluşmuştur.

Radyolarit Üyesi (Traor)

Birim Ortaköy formasyonu içinde kaya türü özelliğine bağlı olarak ayırtlanmıştır. Radyolarit üyesi, kırmızı, nefti renkli, ince tabakalı çamurtaşı ve radyolarit araldanması şeklindedir. Sert midye kabuğu kırılmalı ve kıvrımlıdır. Radyolarit üyesi alttan ve üstten volkanik taneli kumtaşı ve volkanitlerle sınırlıdır. Yanal olarak Ortaköy formasyonunu oluşturan kaya türleri içinde kamalanır. Birim içinde bulunan Radiolaria fosilleri fazla deformasyona uğradıkları için tayinleri yapılmamıştır. Radyolarit üyesi, birlikte bulunduğu Ortaköy formasyonu ile aynı yaşta olup, yaşı Orta-Üst Triyas olarak kabul edilmiştir. Ortaköy formasyonunu oluşturan kaya türlerinin çökelişi sırasında ortamın sakinleştiği ve derinleştiği dönemin ürünleridir. Birim, Triyas'ta oluşmaya başlayan okyanus kabuğu malzemesinin yastık lavlarla birlikte çökelen pelajik çökeller bölümü olarak düşünülebilir.

İmrahor Kireçtaşı Üyesi (Traoi)

Birim, Ortaköy formasyonun yayılım alanı içine ayırtlanan bant şeklindeki kireçtaşlarından oluşur. İnce-orta tabakalanmalı, gri, beyaz renkte, seyrek olarak da kırmızı renktedirler. Volkanik kumtaşları ile geçişli olduğu yerlerde kumlu kireçtaşı özelliğindedir. İmrahor kireçtaşı üyesi altta ve üstte Ortaköy fm. oluşturan kaya türleri ile geçişlidir.



Ortaköy Formasyonu (Trao)

Birim, Elmadağ fm.nun yayılımı içinde kaya türü özellikleri ile ayırtlanmıştır. Birim kısmen ilksel halini koruyan, kısmen de düşük derecede metamorfizmaya uğramış bazalt, diyabaz türü kayalar ile bunların tüflerinden volkanik malzemeli kumtaşlarından ve aglomerallardan oluşur. Ortaköy formasyonu içinde sıkça izlenen kireçtaşları İmrahor üyesi çok az olarak izlenen radyolarit-çamurtaşı ise radyolarit ve dayk konumundaki diyavazlar ise Diyabaz daykı olarak ayırtlanmıştır. Koyu yeşil siyah renkli bazaltlarda yastık yapıların ender de olsa korunduğu kesimler vardır. Ortaköy fm. içinde Permiyen yaşlı kireçtaşları değişik boyutlarda bloklar halinde izlenir.

Keçikaya Formasyonu (Trak)

Bölgede, Elmadağ ve Ortaköy formasyonlarının yaygın olduğu kesimlerde izlenir. Birim gri, beyaz renkli kireçtaşı ve kumlu kireçtaşlarından oluşur ve yer yer kristalize, yer yer de dolomitik özelliktedir. Orta ve kalın tabakalı olup bol kırıklı ve çatlaklı olması ve tabaka yüzeylerinin kolayca aşınma özelliği nedeniyle her yerde tabakalanma belirgin olarak izlenmez. Keçikaya formasyonunun gri renkli kireçtaşı düzeyleri bol fosil içerir.

Keçikaya fm. altta Elmadağ ve Ortaköy fm.ile geçişlidir. Geçiş zonunda kireçtaşı tabakaları artar. Ortaköy formasyonunu oluşturan volkanitler ise Keçikaya formasyonunun alt düzeyleri ile sıcak ilişkilidir. Üstte ise Hasanoğlan formasyonu çakıltaşı, kumtaşı düzeyleri ile Keçikaya formasyonunu uyumsuz olarak örter.

Bazalt

Tekke volkanitinin alt düzeylerinde izlenen bazaltlar kaya türü özelliği gözetilerek ayırtlanmıştır. Bazalt; siyah, koyu kahverenginde, gaz boşluklu olup akma yapısı göstermektedir. Bazaltlar, bölgedeki volkanizmanın ilk ürünleri olarak düşünülmektedir.

Mamak Formasyonu (Tma)

Volkanizmanın yaygın olduğu kesimlerde ayırtlanmıştır. Mamak formasyonu; aglomera, tuf ve andezit, bazalt bileşimli lavlardan oluşur. Aglomeralar; beyaz, gri, kırmızı renkli, tuf ile tutturulmuş değişik boyutlarda andezit, dasit, bazalt çakıllarından oluşur. Bazı kesimlerde belirgin tabakalanma gözlenir. Aglomeralar arasında izlenen tüfler, değişik renklerde ve ince tabakalanmalıdır. Andezitler ise aglomeralar içinde



siller halinde izlenir. Mamak formasyonu, yanal olarak Tekke volkanitleri ve Hançili formasyonu ile giriktir. Üstte Bozdağ bazaltı tarafından örtülüdür. Mamak formasyonu girik olduğu birimlerle aynı yaşta, Üst Miyosen yaşlı olarak kabul edilmiştir. Mamak formasyonu volkanizma merkezlerine yakın göllerde oluşmuş, volkaniklerin de zaman zaman etkin olduğu volkanosedimanter çökellerdir.

Tekke Volkanitleri (Tt)

Birim; andezit, trakiandezit, bazalt, daha az tuf ve aglomera ve dasitten oluşur. Andezitler; kırmızı, pembe, boz ve siyah renklidir. Andezitlerde akma izleri sıkça gözlenir. Tüfler; gri ve beyaz renklerde, çok ince taneli olup çoğunlukla andezit ve aglomeralar arasında düzeyler halinde görülür ve aralarında andezit parçaları içerir. Tekke volkaniti, çoğunlukla Mamak formasyonu ile giriktir. Hançili formasyonu içinde siller halinde de görülür. Tekke volkanitleri, yanal devamlılıklarında andezit, trakiandezit ve bazalt gibi değişik mineralojik bileşimlerin geçişlerini göstermektedir. Tekke volkanitleri, yanal devamlılıklarında andezit, trakiandezit ve bazalt gibi değişik mineralojik bileşimlerin geçişlerini göstermektedir. Tekke volkanitleri, girik veye içinde siller halinde bulunduğu formasyonlarla eş yaşlıdır. Değişik evrelerde oluşmuş bunların birim Üst Miyosen yaşlı olarak kabul edilmiştir. Birim, bölgede Miyosen a karasal koşulların sürdüğü sırada oluşan volkanizmanın ürünleridir. Bu volkanizmanın tuf ve lavları göl ve akarsularda çökelimini sürdüren kaya türlerinin içine siller halinde sokulmuştur.

Gölbaşı Formasyonu (Tg)

Birim; gri, boz, kırmızı renkli, tutturulmamış veya az tutturulmuş değişik boyda, farklı kökenli konglomera, kumtaşı, çamurtaşından oluşur. Çoğunlukla tabakalanmasız olup bazı yerlerde yatay tabakalıdır. Kumtaşları ve çamurtaşları arasında moloz akması süreçleriyle oluşmuş konglomeralar yaygındır. Kumtaşı ve konglomeraların tane ve çakıllarını kuvasit, bazalt, çeşitli kireçtaşları, diyabaz, metamorfik kayaç parçaları, radyolarit, serpantinit, gabro oluşturur. Çimento, kalsit ve kilden oluşmaktadır. Gölbaşı formasyonu, Bozdağ bazaltı ve daha eski birimler üzerine uyumsuz olarak gelir. Üst sınırı ise izlenemez. Yanal devamlılığında Gölbaşı formasyonunu oluşturan kaya türlerinde değişimler izlenir. Gölbaşı formasyonu alüvyon yelpazesi ve akarsu çökellerinden oluşmuştur. Önünde geliştiği kaynak alanın kaya türüne bağlı olan çakıl içeriği gelişmiştir.



Alüvyon (Qa)

Birim, bölgedeki nehirlerin yataklarında tutturulmamış veya çok az tutturulmuş, kum, mil ve çakıllardan oluşur. Bölgede yaygın alanlar (Kazan, Çubuk) kaplayan alüvyon yüzeylemelerinin yanı sıra, Sakarya Nehri ve Ankara Çayı boyunca da yataklarının durumuna göre artan genişlikte alüvyon örtüleri yer almaktadır. Bunlar yer yer çok ince kum, mil ve kil yaygılı laminalı, kırışıklı, büzülme çatlaklı taşkın ovası fasiyesinde oluşuk içi çamur toprağı, teknesi çapraz tabakalı ve yatay ince kum, mil bulunan yatak fasiyesi görünümündedir.

3.2 İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanının jeolojisini Elmadağ formasyonu ile Elmadağ formasyonunun rezidüel seviyeleri oluşturmaktadır.

Elmadağ formasyonunun rezidüel kesimleri çok sert kıvamlı orta sıkışabilir ve düşük- orta plastisiteli özellikte olduğu belirlenmiştir. Bu seviyelerde oturma ve taşıma gücü problemi beklenmezken şişme derecesi düşük-orta-yüksek olarak belirlenmiştir.

Kaya seviyelerini oluşturan grovak seviyeleri ise çalışmalar sonucu elde edilen veriler sonucunda çok düşük-düşük dayanımlı, çok kötü kaliteli ve ayrılmış olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında eğim değerinin %0-10 olması nedeniyle 7269 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketi tehlikesi gözlenmemiştir.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından; Önemli Alanlar 5.1 (Önem Alınabilecek nitelikte şişme, oturma Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin-temel etütlerinde, temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, taşıma gücü, farklı oturma vb. zemin parametreleri detaylı olarak irdelenerek, gerekmesi halinde yapılması gerekli zemin iyileştirme önlemleri belirlenmelidir.
- Birimdeki şişme problemine karşı zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.



- Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki nispeten sağlam zemine oturturulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin ve temel etütlerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Her türlü kazı öncesi, çevredeki yolların, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra kazı yapılmalıdır, yapılacak kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma vb.) temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

3.3 Sonuç ve Öneriler

1. Bu çalışma; Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1/1000 ölçekli (ANKARA) I29-B-13-A-2-D, I29-B-13-A-2-C, I29-B-13-A-3-A, I29-B-13-A-3-B nolu halihazır paftalarında yer alan yaklaşık 3.5 ha'lık yüzölçümüne sahip Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı İnönü Kışlası Arazisinin İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Çalışması olup bu rapor, çalışılan alanın jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında arazi incelemeleri ve arazi çalışmaları kapsamında 20 adet sondaj, 10 profil sismik kırılma, 10 profil MASVV ve 5 noktada mikrotremör çalışmaları yapılmıştır.
3. İnceleme alanı 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında "Meskun Konut Alanları" olarak planlanmıştır. İnceleme alanının daha önceden yapılmış olan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup bu çalışma revize imar planına altlık olarak hazırlanmıştır. İnceleme alanında 3 katlı yapı ile sosyal tesis alanları bulunmaktadır. İnceleme alanında daha önceden hazırlanmış imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt çalışması bulunmamaktadır. Ayrıca, İnceleme alanı dâhilinde kalan ve kararı alınmış olan Afete Maruz Bölge bulunmamaktadır.



4. İnceleme alanı düz bir topoğrafyaya sahip olup eğim değeri %0-10 aralığında değişmektedir.
5. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında kayma modülü (Gmax) değerleri 9398kg/cm²-36473kg/cm² aralığında hesaplanmış olup inceleme alanı zemini "sağlam/çok sağlam zeminler" olarak tanımlanmıştır, inceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında kayma modülü (Gmax) değerleri 1. Tabaka için "orta sağlam zeminler" olarak, 2. tabaka için "sağlam/çok sağlam zeminler" olarak tanımlanmıştır.
6. Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmî gazetede yayımlanan 'Türkiye Deprem Tehlike Haritası' baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
7. Nakamura Yöntemi 'ne göre zemin büyütme değerlerine göre tehlike düzeyi "A (Düşük)" olarak tanımlanmıştır. Yapılan değerlendirmede zemin hâkim titreşim periyod (To) değerlerine göre zemin, "A" ölçüt tanımına tekabül etmektedir.
8. İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucu elde edilen sismik tehlike haritası raporu incelendiğinde, en büyük yer ivmesi (g) PGA=0.15 olarak, en büyük yer hızı (cm/sn) PGV=10.223 olarak bulunmuştur.
9. İnceleme alanında eğim değerinin %0-10 olması nedeniyle 7269 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketi tehlikesi gözlenmemiştir.
10. Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından; önlemler Alanlar 5.1 (önlem Alınabilecek nitelikte şişme, oturma Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;
 - Zemin-temel etkilerinde, temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, taşıma gücü, farklı oturma vb. zemin parametreleri detaylı olarak irdelenerek, gerekmesi halinde yapılması gerekli zemin iyileştirme önlemleri belirlenmelidir.
 - Birimdeki şişme problemine karşı zemin etkilerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.



- Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki nispeten sağlam zemine oturturulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin ve temel etütlerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Her türlü kazı öncesi, çevredeki yolların, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra kazı yapılmalıdır, yapılacak kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma vb.) temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

11. Bu rapor; Ankara İli, Çankaya ilçesi sınırında kalan Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı İnönü Kışlası Arazisinin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.



Şekil 7. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

İLİ	ANKARA
İLÇE	ÇANKAYA
BELDE	-
KÖY / MAH	-
MEVKİİ	-
PAFTA	I29-B-13-A-2-C, I29-B-13-A-2-D, I29-B-13-A-3-A, I29-B-13-A-3-B
PARSEL	-
PLAN / RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT - 1/1000 ÖLÇEKLİ

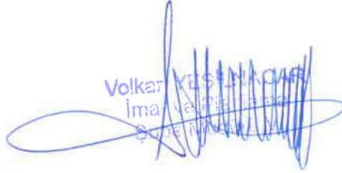
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onaylanmıştır.


Filiz ERGÜN
Jeolojik Mühendisi

KOMİSYON


Didem KIRIK
Jeoloji Müh.


Şule KARACA
Jeoloji Mühendisi


Volkan KESİMLİ
İmar Müh.

Şb. Md.


Dr. Arzu KÖSE
İl Müdürü

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.


ONAY
09/10/2019
Ali Vedat ÇİFTÇİ
Çevre ve Şehircilik
İl Müdürü



4. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ

4. 1. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 30.10.2019 tarih ve E.212883 sayılı kurum görüşünde Kurum tarafından yapılan inceleme sonucunda:

- Söz konusu nazım ve uygulama imar plan değişikliği yapılacak alan planlama sahasında daha önce Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca "özel proje alanı" ilan edilen 5965 ada 1 nolu parsel ile 5525 ada 1 - 2 - 14 ve 15 nolu parselleri kapsayan alana dair 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 31.01.2013 gün ve 1847 sayılı Makam Olur'ları ile onandığı, ancak parcelasyon planının Ankara 10. İdare Mahkemesinin 18.11.2014 gün ve 2013/1720 Esas ve 2014/1373 Karar sayılı kararı ile iptal edildiği,
- Tamamı Hazineye at 12.881.45m² yüzölçümüne sahip 29331 ada 1 no.lu parselin (mevcut imar planında sağlık tesisleri alanı) Bakanlığın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 27.12.2016 gün ve 3122-15001/36543 sayılı yazısı ile "Başbakanlık Hizmetlerinde kullanılmak üzere" Başbakanlığa "2 yıl" süre ile ön tahsisinin yapıldığı,
- Mülkiyetinin tamamı Maliye Hazinesine ait olan 25.244,40m² yüzölçümüne sahip 29331 ada 2 no'lu parselin (mevcut imar planında askeri alan) Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 27.12.2013 gün ve 3121-15001/47907 sayılı yazısı ile Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Dairesi Başkanlığı adına tahsis edildiği,
- Tamamı Hazineye ait olan ve mevcut imar planında ayırık nizam 3 katlı konut alanı olarak ayrılan 960,36m² yüzölçümlü 29332 ada 1 no.lu parselin Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 15.01.2014 gün ve 3122-15001/1422 sayılı yazısı ile "askeri hizmetlerde kullanılmak üzere" Millî Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Dairesi Başkanlığına tahsis edildiği,
- Hazinenin 19,26 m² hissesi, 39,38 m² ve 50,06 m² hissesi ile paydaş olduğu sırasıyla 747,32 m² yüzölçümlü 29332 ada 2 no.lu parsel, 1.528,34 m² yüzölçümlü 29332 ada 3 no.lu parsel ve 1.942,50 m² yüzölçümlü 29333 ada 1 no.lu parselin yer aldığı tespit edildiği, bu taşınmazlardaki Hazine hisselerinin Millî Savunma Bakanlığınca kamulaştırılan 5965 ada 1 parsel sayılı taşınmazın imar düzenlemesi sonucunda tescil edildiği,

Kurum tarafından yukarıdaki hususlar belirtilmiş olup, "kurum görüşü" sorulan planlama alanına dair öneri nazım ve uygulama imar planı değişikliği sunulmadığından İdarece bir

21



değerlendirme yapmanın mümkün olmayacağı ancak, planlama alanında yer alan taşınmazlardan 29331 ada 2 no.lu parsel ile 29332 ada 1 no.lu parselin Milli Savunma Bakanlığına tahsisli olması, 29332 ada 2 no.lu parsel, 29332 ada 3 no.lu parsel ve 29333 ada 1 no.lu parseldeki hisselerin adı geçen Bakanlıkça yapılan kamulaştırma sonucunda Hazine adına tescil edilen ve plan değişikliği için kurum görüşünü isteyen kurumun da Milli Savunma Bakanlığı olduğu dikkate alındığında, yapılacak imar planında yer alacak olan planlama kararlarında tahsislerin ve tahsis amaçlarının dikkate alınarak planlama yapılmasının, ayrıca, planlamanın her aşamasından İdarenin bilgilendirilmesinin yararlı olacağı hususları bildirilmiştir.

Kurum görüşünde belirtilen diğer konular ise Başbakanlığa ön tahsisli durumda bulunan 29331 ada 1 nolu parsel ile ilişkili olarak Başbakanlık kurumunun kalkması nedeniyle imardaki amaca göre Sağlık Bakanlığında görüş alınmasının ve kurum görüşü yazısı ekinde gönderilen Ankara Valiliği'nin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) yazısında belirtilen ve yukarıda açıklanan hususlara uyulacak şekilde işlem tesis edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

4. 2. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Kurum Görüşü

Ankara Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 16.08.2019 tarih ve E.2465979 sayılı görüşünde; onaylı imar planına ait haritalarının incelenmesi sonucu, bahse konu alana ait imar planının, 24.04.2001 tarihinde onaylandığı tespit edilmiş olup, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununa eklenen geçici 6. Madde de bulunan "19.07.2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." hükmü nedeniyle, talep konusu alanla ilgili olarak 5403 Sayılı Kanun kapsamında kurum kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı bildirilmiştir.

4. 3. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü

Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün 16.09.2019 tarih ve 583813 sayılı görüşünde; söz konusu planlama alanının DSİ Projeleri kapsamında kalmadığı, içme-kullanma suyu temin edilen baraj ve göl koruma alanı içerisinde bulunmadığı bundan dolayı Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı İnönü Kışlası arazisinde yapılması planlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



değişikliği yapılmasında Kuruluş tarafından bir sakınca bulunmadığı, ayrıca ASKİ Genel Müdürlüğünün de görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.

4. 4. Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü

Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü'nün 21.08.2019 tarih ve E.2532885 sayılı kurum görüşünde planlama alanının, Kurum görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında bulunan tescilli bir koruma alanı içerisinde yer almadığı tespit edildiği belirtilip taşınmazın üzerinde gerçekleştirilmesi düşünülen projeye yönelik olarak yürürlükteki mevzuat uyarınca gerekli izinlerin alınması koşuluyla, planlama çalışmaları yapılmasında kurum mevzuatı açısından bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

4. 5. Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü

Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Bölge Müdürlüğü'nün 23.12.2019 tarih ve E.2661720 sayılı kurum görüşünde planlama alanı Orman Kadastro Haritasına aplike edildiğinde 1-29-13-A paftasında sarı zeminde gösterilen "orman sayılmayan alan" olarak sınırlandırılan alanda bulunduğu bu sebeple İdareye tahsisli yerlerden olmadığı, orman ve orman sayılan alanlarla ilgisinin bulunmadığı bildirilmiştir.

4. 6. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün 08.08.2019 tarih ve E.662260 sayılı kurum görüşünde planlama alanı, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içinde kalmadığı ve planlama alanında Genel Müdürlükçe yürütülen bir çalışma bulunmadığı için alana ilişkin planlama çalışması yapılmasında bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

4. 7. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kurum Görüşü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15.08.2019 tarih ve E.672150 sayılı kurum görüşünde planlama alanına ilişkin Müdürlük belgelerinde yapılan incelemede; alana ait herhangi bir tescil kaydı bulunmamakla birlikte yerinde yapılan incelemeler neticesinde alan üzerinde 2863 sayılı yasa kapsamında kalan taşınır veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı, bu doğrultuda yapılması planlanan "1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli



Uygulama İmar Planı Değişikliği" çalışmalarının 2863 sayılı yasa ve ilgili mevzuat açısından sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

4. 8. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü 15.08.2019 tarih ve 58891979-754-60554 sayılı kurum görüşünde, söz konusu alanda Bakanlık Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı bildirilmiştir.

4. 9. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 06.09.2019 tarih ve E.239695 sayılı görüşünde söz konusu alan mevcut ve planlanan yol güzergahlarının dışında kalmakta olup, imar planı değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

4. 10. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü Ankara Emlak Servis Müdürlüğü Kurum Görüşü

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü Ankara Emlak Servis Müdürlüğü'nün 29.08.2019 tarih ve E.286560 sayılı görüşünde söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede, alanının en yakın demiryolu taşınmazına yaklaşık 4,5 km uzaklıkta olduğu tespit edilmiş ve bu alanı kapsar herhangi bir projenin bulunmadığı bildirilmiştir.

4. 11. BOTAŞ Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü

BOTAŞ Genel Müdürlüğü Etüt ve Daire Başkanlığı'nın 2019 yılı 26106802-622.02-E.2142719 sayılı görüşünde; planlama alanında mevcut veya planlanan herhangi bir boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

4. 12. Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü

Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü'nün 25.10.2019 tarih ve E.35095 sayılı kurum görüşünde İdare teknik personelince yapılan inceleme neticesinde; söz konusu alandan geçmekte olan İdareye ait mevcut hatların bulunduğunu ve bu hatların geçişinin muhafaza ederek korunması, planlama çalışmaları esnasında önem arz ettiği belirtilmiştir.



4. 13. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı Kurum Görüşü

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının 14.10.2019 tarih ve E.101156 sayılı kurum görüşünde Kuruluşça ilgi yazı ekinde yer alan veriler esas alınarak yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde;

- İşletme kriterleri açısından; söz konusu proje alanının işletme envanterinde bulunan havalimanları mania planları kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiş olup, yapılaşma planlamalarında 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkındaki Genelgenin ihlal edilmemesi gerektiği,
- Elektronik sistemler açısından; ilgi yazı eki .kmz uzantılı Google Earth görüntü dosyasında belirtilen bölgedeki projenin, Kuruluş sorumluluğunda bulunan Elektronik Sistemlerin sinyal performansı açısından sakınca oluşturmayacağı,
- Hava seyrüsefer usulleri açısından; bahse konu bölgenin Ankara Esenboğa Havalimanının yaklaşık 14 NM güneybatısında yer aldığı tespit edildiği ve yapılaşma yüksekliğinin yerden maksimum 50 metre olması şartıyla, mevcut aletli alçalma ve kalkış usullerine olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmiştir.

4. 14. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kurum Görüşü

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Şube Müdürlüğü'nün 14.11.2019 tarih ve E.94932 sayılı kurum görüşünde;

“Yapılan incelemede;

Bahse konu planlama alanın, Kazım Özalp Mahallesi 5965 ada 1 parsel ve 5525 ada 1,2,14,15 parselleri kapsayan alana ilişkin Çevre Şehircilik Bakanlığının 31.01.2013 gün 1847 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında E:0.50 Hmax:Serbest yapılaşma koşullu "Askeri Alan" (29331 ada 2 parsel) ve ayrıık nizam 3 katlı konut alanı (29333/1 ve 29332/1,2,3) kullanımında kaldığı, tespit edildiği” bildirilmiştir.

4. 15. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Kurum Görüşü

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.08.2019 tarih ve E.37642 sayılı kurum görüşünde; “Yapılan incelemede, planlama çalışması yapılacak olan Kazım Özalp Mahallesinde, imarın 29331 ada 1 ve 2 sayılı, 29332 ada 1, 2 ve 3 sayılı, 29333 ada 1 sayılı



parsellerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 31/01/2013 gün ve 1847 sayılı OLUR'ları ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kapsamında kaldığı, Bahsi geçen Uygulama İmar Planına göre;

- 29331 ada 1 sayılı parselin "*Sağlık Tesisleri Alanı*" kullanımında, Emsal E: 1.00, Hmax: Serbest olduğu,
- 29331 ada 2 sayılı parselin "*Askeri Alan*" da kaldığı, Emsal E:0.50, Hmax: Serbest olduğu,
- 29332 ada 1, 2, 3 sayılı ve 29333 ada 1 sayılı parsellerin ayırık nizam, 3 katlı konut kullanımında olduğu tespit edilmiş olup,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının OLUR'u ile onaylanan yukarıda bahsi geçen planların iptali amacıyla Ankara 10. İdare Mahkemesinde dava açıldığı ve mahkemenin 18/11/2014 gün ve E.2013/1720, K.2014/1373 sayılı kararı ile "*...davanın parselasyona yönelik kısmının iptaline, parselasyonun dayanağını oluşturan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına yönelik kısmının ise reddine...*" karar verildiği, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yönelik bir iptal kararının bulunmadığı" bildirilmiştir.

4. 16. Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Altyapı Kontrol Müdürlüğü Kurum Görüşü

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Altyapı Kontrol Müdürlüğü'nün 27.08.2019 tarih ve E.33563 sayılı kurum görüşünde; "Enerji Piyasası Düzenleme Kurumuna ait Temel Teknik Kriterler Mevzuatında 2. Bölüm, 3. Madde; "*Çelik ve polietilen boru hattı güzergahları, engel teşkil edecek bir durum mevcut olmadığı sürece, imar yolları, kadastro yolları ve kamu kullanım alanlarından geçecek şekilde seçilir.*" ve 3. Bölüm, 5. Madde, 5.1 Bendi; "*Şehir içi bölge istasyonları, engel bir neden olmadığı sürece öncelikli yeşil alanlara ve parklara, bulunmaması halinde insan trafiği açısından sakin, konut dışı boş alanlara yerleştirildiği*" belirtilmiş olup, Şirkete ait mevcut altyapı tesislerinin yapılan çalışmalar sırasında korunması, can, mal ve çevre güvenliği açısından önem arz etmekte olduğu da eklenmiştir. Bu kapsamda bölgeye sağlanan doğalgaz akışının devamlılığının sağlanması için imar planı çalışmalarına konu olacak doğalgaz reglaj istasyonunun plan kapsamında park alanı içerisinde ve doğalgaz hatlarının imar yolunda, imkân olmaması halinde yapılaşma koşulları herhangi bir mülkiyete konu olmayacak park alanlarında kalması esası bildirilmiş olup hazırlanan plan çalışmalarına konu olan doğalgaz istasyonu ve hatlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak imar planlarına işlenmesi istenmiştir.



4. 17. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 8. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 8. Bölge Müdürlüğü'nün 22.08.2019 tarih ve E.336734 sayılı kurum görüşünde Bölge Müdürlüğüne yapılan incelemelerde; planlamaya konu olan alanda Kuruma ait herhangi bir tesis bulunmadığı tespit edildiği bildirilmiştir.

4. 18. Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. Kurum Görüşü

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 03.09.2019 tarih ve E.14935 sayılı kurum görüşünde söz konusu parsellerin tapu kaydı üzerinde, trafo, enerji nakil hattı vb. tesis için kamulaştırma şerhi/irtifak hakkı bulunmadığından şirket tarafından herhangi bir sakınca bulunmadığı ve yapılacak çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine riayet edilmesi gerekliliği bildirilmiştir.

4. 19. Cumhurbaşkanlığı İdari İşler Başkanlığı Kurum Görüşü

Cumhurbaşkanlığı İdari İşler Başkanlığı'nın 23.11.2020 tarih ve E-64579317-756399-45139 sayılı kurum görüşünde "Yapılması düşünülen İmar Planı değişiklikleri ile ilgili kurumumuzca bir sakınca bulunmamakta olup, yazı ekinde belirtilen alternatif otopark giriş-çıkış yolunun mevcutta kullanılan yol ile aynı genişlikte olması ve imar planı değişikliğinden sonra 29331/1 ada parselde bulunan otopark giriş-çıkışı ve kontrol noktası yapılması amacıyla Cumhurbaşkanlığının kullanımına verilmesi ile ilgili Protokolün hazırlanması hususunda" gerekliliği bildirilmiştir.

5. BÖLÜM: SENTEZ VE GENEL DEĞERLENDİRME

Planlama çalışması kapsamında yapılan değerlendirmede aşağıda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır:

- Planlama Alanında bulunan parsellerin bir bölümü Hazineye mülkiyetinde olup Milli Savunma Bakanlığı Kullanımına tahsis edilmiş, bir kısmı ise özel mülkiyette bulunmaktadır.
- Planlama alanı 4. Derece Deprem Bölgesi içinde yer almaktadır.
- Planlama alanı %0-10 eğim aralığına sahiptir.
- Planlama alanı kentsel yerleşik alan içinde bulunmakta olup bir kısmı halihazırda Milli Savunma Bakanlığı kullanımına tahsis edilmiştir.
- Planlama alanı Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanan 1/100.000 ölçekli "Ankara İli Çevre Düzeni Planı sınırları kapsamında kalmakta olup bu planda "Meskun Yerleşik Planlı Alanlar" olarak planlanmıştır.



- Planlama alanı; 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı sınırlarında bulunmakta olup, plan kararlarında Askeri Alanlar ve Meskun (Düzenli) Konut Alanları” olarak planlanmıştır.

Tüm bu hususlar dikkate alınarak yapılan değerlendirmelerde; söz konusu alanın Resmi Kurum Alanı olarak planlanmasının, alana ilişkin üst ölçekli plan kararları ve kentsel gereksinimler çerçevesinde bir sakıncasının bulunmadığı ancak uygulamalara ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri ile uyarınca plan notlarının oluşturulması gerektiği tespit edilmiştir.

6. BÖLÜM: PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖENRİSİ

6.1. Amaç, Gerekçe ve Yasal Dayanak

Planlama çalışmasının amacı; Çankaya ilçesi Kazım Özalp Mahallesi kapsamında olan 29332 ada 1, 2, 3 parseller ve 29333 ada 1 parsel ile “Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı İnönü Kışlası” sınırları içinde bulunan 29331 ada 2 parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin yapılmasıdır.

Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı İnönü Kışlasında bulunan 5965 ada 1, 5525 ada 1, 2, 14 ve 15 numaralı parseller için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yapılan imar planı ve parselasyon planı ile:

5965 ada 1 numaralı parseldeki,

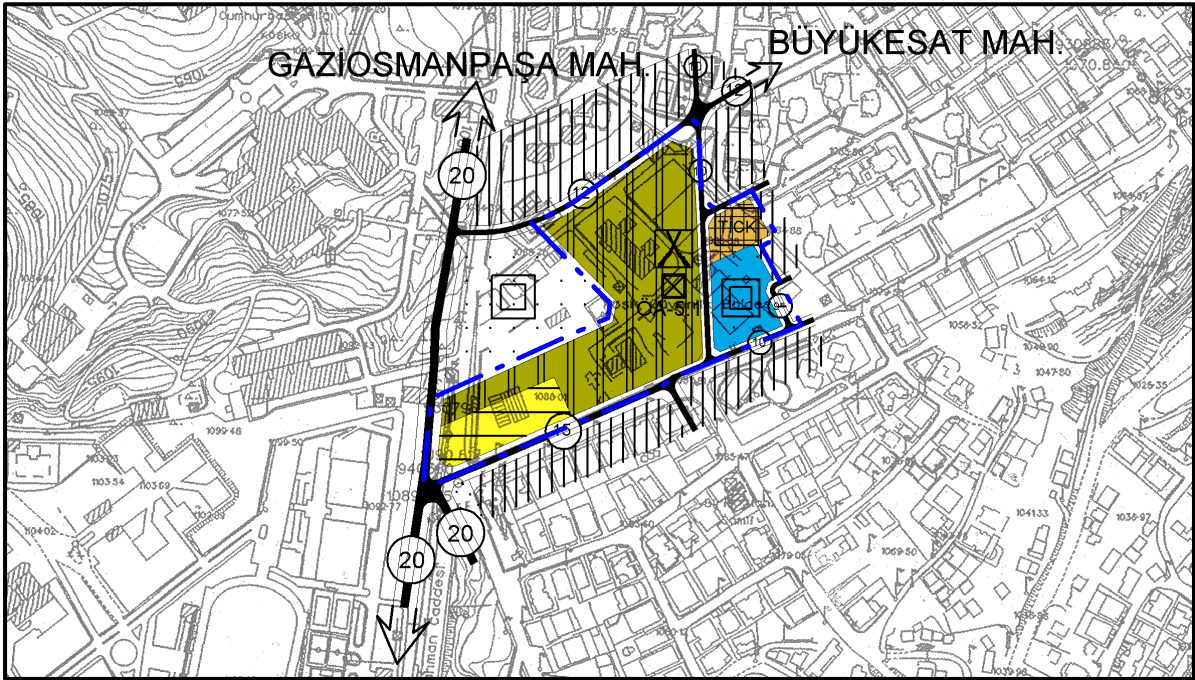
- Muhafız Alay Komutanlığı arazisinde bulunan şahıs hisseleri konut alanı fonksiyonunda 29332 ada 2, 3 ve 29333 ada 1 numaralı parsellerde toplanmıştır. 29331 ada 2 numaralı parselin imar planında askeri alan kullanımına alınarak Milli Savunma Bakanlığınca, 29331 ada 1 numaralı parselin ise imar planında Sağlık Tesisi kullanımına alınarak hizmet binası yapımı amacıyla Cumhurbaşkanlığına tahsis edilmiştir.
- Yapılan bu imar uygulaması sonucunda şahıs hisselerinin malikleri tarafından yeni oluşan parsellerin metrekare başına düşen arsa değeri ile imar uygulaması öncesi parsellerin metrekare başına düşen arsa değerleri aynı olmadığından, söz konusu şahıs hisselerinin 5965 ada 1 numaralı parselin Ziaıır Rahman Caddesine cepheli olacak şekilde yeniden planlanması talebi ile 2013 yılında parselasyon işleminin iptali amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine dava açılmış ve Ankara 10'uncu İdare Mahkemesinin 2014/1373 sayılı kararı ile parselasyon planı iptal edilmiştir.

- Bu kapsamda, toplamda 4.218 m² yüzölçümüne sahip şahıs parsellerine ilişkin ortaya çıkan kamulaştırma maliyetinin önüne geçilebilmesi amacıyla yürürlükteki planda yer alan konut bölgesinin mahkeme kararı gereği Ziaur Rahman Caddesine cepheli olacak şekilde yeniden planlanması ve askeri alan bütünlüğünün sağlanması amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmalarına başlanmıştır. Bu nedenle mahkeme kararının yerine getirilmesi ve muhtemel kamulaştırma maliyetinin önüne geçilmesi amacıyla bir plan değişikliği önerisi hazırlanmış bulunmaktadır.

6.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Milli Savunma Bakanlığı Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı İnönü Kışlası ve Çevresi için 29331 ada 2 nolu (Askeri Alan), 29332 ada 1, 2, 3 nolu ve 29333 ada 1 nolu (Konut Alanı) parsellerde yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi; 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca hazırlanmıştır.

Şekil 8. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi kapsamında; yürürlükteki nazım imar planında 3 katlı yapılaşma koşullarına sahip "konut alanı" fonksiyonundaki 29332 ada 1,2,3 ve 29333 ada 1 parseller; çevredeki resmi kurumların güvenliğe ilişkin



hassasiyetleri ve mahkeme kararı göz önünde bulundurularak "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" kullanımında Ziaur Rahman Caddesi üzerine 20 metrelik ve 15 metrelik yollardan cephe alacak şekilde taşınmış,

Diğer alan kullanımı olan "Askeri Alan"nın yapılaşma koşulları çevrede ve planlama alanında 10 (30.50m) katlı lojman ve konut alanları olması sebebiyle ise, 12, 10, 9 ve 15 metrelik yollara cephe alacak şekilde düzenlenmiş bulunmaktadır. (**Şekil 8**)

09.03.2020 tarihli "MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ SURETİYLE İHİTİYAÇ DUYULAN YAPI VE TESİSLERİN YAPIMI, BAKIMI ONARIMI İLE ASKERİ AMAÇLI KAMULAŞTIRILMASINA İLİŞKİN PROTOKOL" 'e istinaden toplam büyüklüğü 25.244,40 m²'olan eski 29331/2 parselden, "Ticaret ve Konut Alanı" 1.657 m², "Özel Sağlık Alanı" 3708 m² yüzölçümünde ayrılmıştır.

Yeni düzenleme sonucunda "Askeri Alan" 21.257 m² olurken, "Gelişme Konut Alanı" 4.000,76 m², "Ticaret ve Konut Alanı" 1.657 m², "Özel Sağlık Alanı" 3708 m² ve kullanımlar dışında kalan yollar 1.054,48 m² olmuştur. (**Tablo 4**)

Tablo 4. İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMLARI	ALAN m ²
ASKERİ ALAN	21.257
GELİŞME KONUT ALANI	4.000,76
TİCARET VE KONUT ALANI	1.657
ÖZEL SAĞLIK ALANI	3.708
YOLLAR	2.378
TOPLAM ALAN	33.000

6.2.1. Plan Hükümleri

1. Plan, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı şematiktir. Ölçü alınamaz, uygulama yapılamaz.



4. Her türlü yapılaşmaya ilişkin şart ve koşullar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenecektir.
5. Açıklanmayan hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.



Plan Hükümleri

1. Plan, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı şematiktir. Ölçü alınamaz, uygulama yapılamaz.
4. Her türlü yapılaşmaya ilişkin şart ve koşullar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenecektir.
5. Açıklanmayan hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, KAZIM ÖZALP MAHALLESİ
CUMHURBAŞKANLIĞI MUHAFIZ ALAY KOMUTANLIĞI (İNÖNÜ KIŞLASI)
VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Mustafa Kemal Mh. 2125 Sokak No:6C/6 Çankaya, Ankara

+90 312 219 5671 temaplanlama@gmail.com



2021

İÇİNDEKİLER

TABLolar	2
ŞEKİLLER	2
1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.1. Planlama Alanının Yeri	3
1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	3
1.3. Ulaşım Bağlantıları	4
Tablo 1. Planlama Alanının Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı	4
2. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	5
2.1. Bugünkü Arazi Kullanımı ve Altyapı	5
2.2. Topografya.....	6
Tablo 2. Planlama Alanına Konu Alanın Eğim Durumu	6
2.3. Mülkiyet Durumu	6
2.4. Üst Ölçekli Plan Kararları.....	7
Tablo 3. Meri İmar Planı Alan Dağılımı	12
3. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR	12
3.1. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	12
3.2. Planlama Alanının Genel Jeolojisi.....	12
3.2 İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi	17
3.3 Sonuç ve Öneriler.....	18
4. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ	22
4. 1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	22
4. 2. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	23
4. 3. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	23
4. 4. Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	24
4. 5. Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü	24
4. 6. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü	24
4. 7. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	24
4. 8. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü	25
4. 9. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü	25
4. 10. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü Ankara Emlak Servis Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	25
4. 11. BOTAS Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	25
4. 12. Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü	25
4. 13. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı Kurum Görüşü	26
4. 14. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kurum Görüşü.....	26
4. 15. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Kurum Görüşü	26
4. 16. Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Altyapı Kontrol Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	27

1



4. 17. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 8. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü	28
4. 18. Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. Kurum Görüşü	28
4. 19. Cumhurbaşkanlığı İdari İşler Başkanlığı Kurum Görüşü	28
5. BÖLÜM: SENTEZ VE GENEL DEĞERLENDİRME	28
6. BÖLÜM: PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	29
6.1. Amaç, Gerekçe ve Yasal Dayanak	29
6.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi	30
Tablo 4. İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	31
6.2.1.1 GENEL HÜKÜMLER	32
7. BÖLÜM: EKLER	36
7.1. Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüleri	36

TABLolar

Tablo 1. Planlama Alanının Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı	4
Tablo 2. Planlama Alanına Konu Alanın Eğitim Durumu	6
Tablo 3. Meri İmar Planı Alan Dağılımı	12
Tablo 4. İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	31

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Google Earth Görüntüsü	3
Şekil 2. Planlama Alanının Bölge Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri	5
Şekil 3. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	7
Şekil 4. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Ankara İli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	8
Şekil 5. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki Durumu	9
Şekil 6. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliğindeki Durumu	10
Şekil 7. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğindeki Durumu	11
Şekil 8. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	21
Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi	30

1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Yeri

Planlama alanı, İç Anadolu Bölgesi, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kazım Özalp mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. Planlama alanın kuzeyinde Uğur Mumcu Caddesi ile Çankaya Caddesi, batısında Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı Tekçe Kışlası, güneyinde Anayasa Mahkemesi Lojmanları, kuzeydoğusunda ise Kazım Özalp Mahallesi Muhtarlığı yer almaktadır.

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli I29-B-13-A-3-A, I29-B-13-A-3-B, I29-B-13-A-2-C ve I29-B-13-A-2-D paftalarında yer almaktadır. Alana ait uydu görüntüsü **Şekil 1**'de verilmiştir.

Şekil 1. Planlama Alanının Google Earth Görüntüsü



1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Planlama alanı, İç Anadolu Bölgesi, Ankara ili, Çankaya ilçesi sınırları içinde yer almaktadır. Çankaya ilçesi, ilçe statüsünü Ankara'nın Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişerek 9 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 330 sayılı Kanun ile kazanmıştır. 06.12.2012 tarihli ve 28489 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı "On Dört



İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında Ankara Büyükşehir Belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuş, ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı buldukları ilçenin belediyesine katılmıştır. Bu kanun ile yapılan düzenlemelerin ardından, Çankaya ilçesinin sınırları da genişlemiştir.

Çankaya ilçesi, Etimesgut, Yenimahalle, Keçiören, Altındağ, Mamak, Bala ve Gölbaşı ilçeleri komşuluğunda olup Ankara İlinin merkezi konumunda bulunmaktadır.

1.3. Ulaşım Bağlantıları

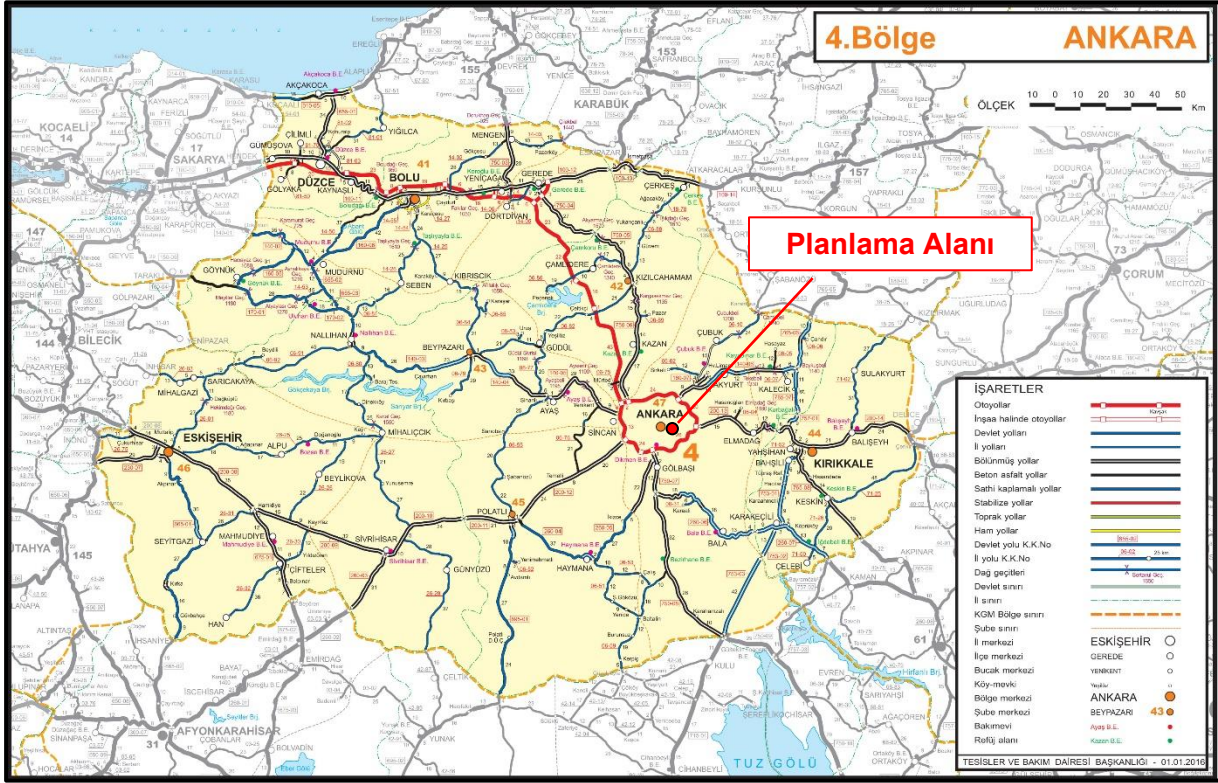
Çankaya ilçesi konumu nedeniyle ulaşım altyapısı ve erişilebilirlik açısından güçlü bir yerleşimdir. İlçeye ulaşım kent içi yollar ile sağlanmakla birlikte ilçeye hizmet veren birçok farklı toplu taşıma hattı da bulunmaktadır.

Planlama alanının Ankara kent merkezine uzaklığı yaklaşık 5 km'dir. Çalışma alanının batısında Ankara'nın önemli kent içi yollarından olan Ziaur Rahman Caddesi, kuzeyinde Çankaya Caddesi ile Uğur Mumcu Caddesi, güneyinde ise olan Doğukent Caddesi de yer almaktadır. Planlama alanı söz konusu ulaşım bağlantılarından Ziaur Rahman Caddesi üzerinde bulunmaktayken, Çankaya Caddesi ile Uğur Mumcu Caddesine yaklaşık 900 metre, Doğukent Caddesine ise kuşbakışı olarak yaklaşık 1,4 km mesafede yer almaktadır. Alanın bölge ulaşım ağındaki yeri **Şekil 2** 'de, planlama alanının, bulunduğu ilçenin komşu olduğu ilçelere kuş bakışı uzaklığı **Tablo 1** 'de verilmiştir.

Tablo 1. Planlama Alanının Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı

Planlama Alanı	Merkezler	Mesafe (km)
	Ankara	5
Gölbaşı	12	
Yenimahalle	19	
Altındağ	11	
Keçiören	13	
Mamak	10	

Şekil 2. Planlama Alanının Bölge Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri



2. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. Bugünkü Arazi Kullanımı ve Altyapı

Planlamaya konu olan 29331 ada 2 parsel, 29332 ada 1, 2, 3 parseller ile 29333 ada 1 parsel Ziaur Rahman Caddesinin üzerinde, Doğukent caddesinin kuzeyinde yer almaktadır. Söz konusu parseller tapu kayıtlarında arsa vasfında olup yerinde yapılan incelemeler sonucunda 29331 ada 2 parselin Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı (İnönü Kışlası) sınırları içerisinde bulunduğu, diğer parsellerin ise boş olduğu tespit edilmiştir.

İmar Planına konu parsellerin batısında Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay komutanlığı Tekçe Kışlası ile Ziaur Rahman Caddesi, kuzeyinde Milli savunma bakanlığı lojmanları, güneyinde Anayasa Mahkemesi lojmanları, doğusunda ise Mesa Ufuk sitesi bulunmaktadır.



2.2. Topografya

Planlama alanı topografik açıdan incelendiğinde; alanın 1090 metre rakımda olduğu görülmektedir. Planlama alanı %0-%10 eğim aralığında bulunmaktadır. Planlama alanının eğim durumu **Tablo 2'**de verilmiştir.

Tablo 2. Planlama Alanına Konu Alanın Eğim Durumu

Eğim (%)	Alan (m ²)	Oran (%)
0-10	30.422,92	100.00
Toplam	30.422,92	100,00

2.3. Mülkiyet Durumu

Planlamaya konu olan parsellerden sırasıyla, 25.244,40 m² yüzölçümüne sahip 29331 ada 2 nolu ve 960,36 m² yüzölçümüne sahip 29332 ada 1 nolu parsellerin mülkiyetinin tamamı maliye hazinesine aittir, ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 27.12.2013 gün ve 3121-15001/47907 sayılı yazısı ile 29331 ada 2 nolu parsel, 15.01.2014 gün ve 3122-15001/1422 sayılı yazısı ile de 29332 ada 1 nolu parsel Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Dairesi Başkanlığı kullanımına tahsis edilmiştir.

Planlamaya konu olan 747,32 m² yüzölçümüne sahip 29332 ada 2 no.lu parselin 38,52 m²'si Hazine, 708,8 m²'si Özel Mülkiyet , 1.528,34 m² yüzölçümüne sahip 29332 ada 3 no.lu parselin 78,76 m²'si Hazine 1449,58 m²'si Özel Mülkiyet ve 1.942,50 m² yüzölçümüne sahip 29333 ada 1 no.lu parselin 100,12 m²'si Hazine, 1842,38 m²'si Özel Mülkiyettir. Planlama alanında toplam 4.000,76 m² Özel Mülkiyet, 26.422,16 m² Hazine arazisi yer almaktadır.

Şekil 3. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

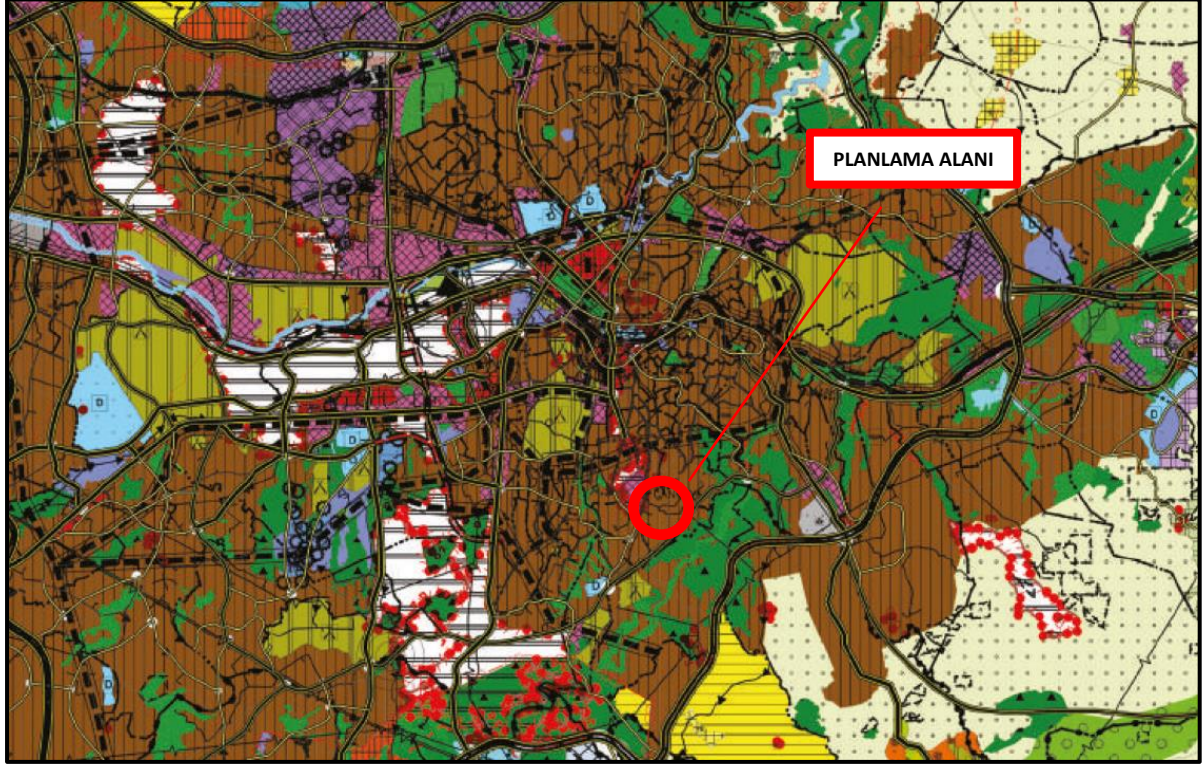


2.4. Üst Ölçekli Plan Kararları

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli "Ankara İli Çevre Düzeni Planı", Ankara 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı sınırları ile "Çankaya (Ankara) İlçesi I23-B-13-A Paftası Kazım Özalp Mahallesi 5965 Ada 1 Parsel ve 5525 Ada 1,2,14,15 Parsellerini Kapsayan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Planlama Alanı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanan 1/100.000 ölçekli "Ankara İli Çevre Düzeni Planı" sınırları içinde kalmakta olup bu planda planlama alanı ve yakın çevresi "Meskûn Yerleşik Planlı Alanlar" olarak gösterilmiştir.

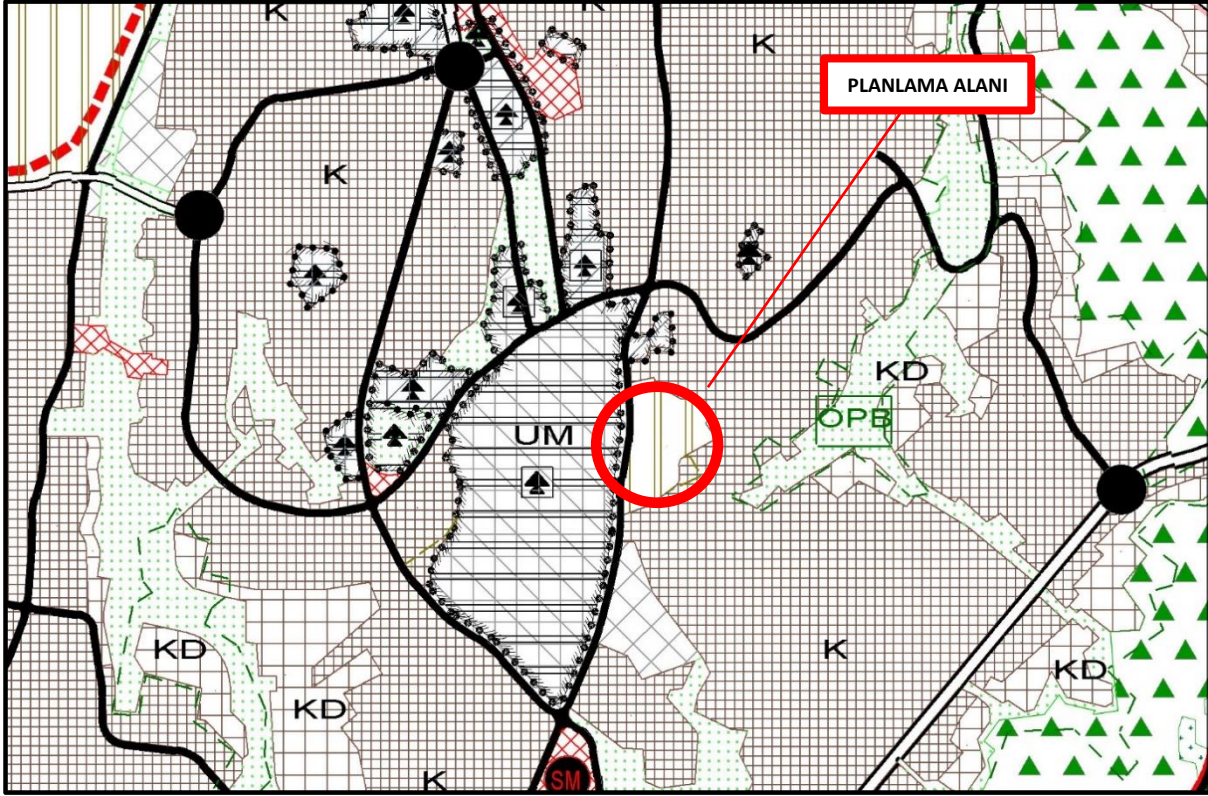
Şekil 4. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Ankara İli Çevre Düzeni Planındaki Durumu



Planlama alanının sınırları dahilinde bulunduğu diğer üst ölçekli plan olan 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. İmar Planına konu alan 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde, "Askeri Alanlar ve Meskûn (Düzenli) Konut Alanları" kullanımında kaldığı anlaşılmıştır.

1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Meri Nazım İmar Planı hazırlanırken 6 alt bölge oluşturulmuş ve bölgeler özelinde ayrıca analiz ve sentezler yapılmıştır. Bu bölgeler; 1. Merkez Planlama Bölgesi, 2. Batı Planlama Bölgesi, 3. Güneybatı Planlama Bölgesi, 4. Güney Planlama Bölgesi, 5. Doğu Planlama Bölgesi, 6. Kuzey Planlama Bölgesi'dir. Söz konusu planlama alanı 3. Bölge olan Güneybatı Planlama Bölgesinde yer almaktadır.

Şekil 5. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planındaki Durumu



2.4.1. Merkez Planlama Bölgesi

Tanım

Kentin merkezi iş alanı ve yakın çevresini kapsayan Merkez planlama bölgesi, tamamıyla ana çanak içinde kalan ve Yücel-Uybadin Planı ardından yapılan Bölge Kat Rejimi Haritaları ile büyük ölçüde bugünkü imar düzeni belirlenen niteliğiyle, Altındağ ve Çankaya ilçelerinin merkez bölümlerini kapsamaktadır.

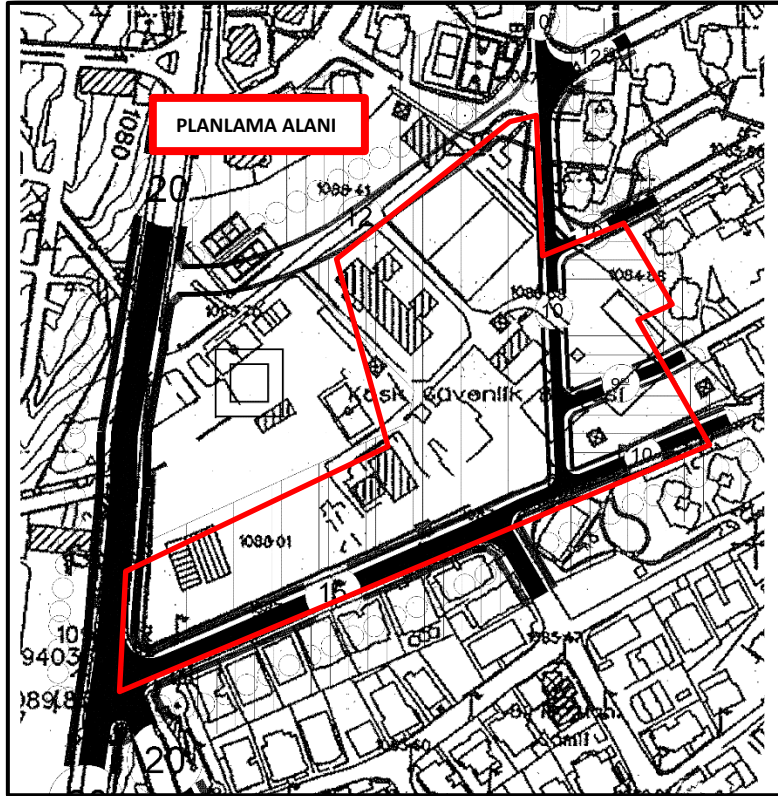
Kendi içinde 2 parça olarak ele alınan bu bölge, merkez çekirdeği ve merkez yakın çevresi biçiminde değerlendirilebilir. Merkezi iş alanı etkinliklerinin en yoğun olarak gerçekleştiği çekirdek bölge, Ulus ve Kızılay merkezleri ile, Tunalı Hilmi, Kavaklıdere, Çankaya aksında merkez işlevleri ile yüklenmiş, konut alanlarının da bulunduğu niteliğiyle kentin kalbi olarak da nitelendirilebilir. Merkez yakın çevresi ise, merkezi iş alanlarını çevreleyen, ağırlıklı konut alanlarından oluşan, ancak ulaşım ilişkileri ve gelişme potansiyelleri doğrultusunda merkezle bütünleşen, birçok bölümüne merkez işlevlerinin sıçradığı özellikle ofis kullanımlarının desantralize olma eğiliminde olduğu etkilenme-geçiş bölgesidir. Merkez planlama bölgesi, kentin geleneksel merkezi ve tarihsel gelişim sürecindeki çekirdeğini kapsamakta olup, bu

bölgede onaylı planlar da Lörcher, Jansen ve Yücel-Uybadin Planlarıdır. Bölgedeki imar hakları büyük ölçüde bölge kat rejimi planları ile son halini almıştır.

Kentsel Yerleşik Alanlar (KY)

KY4 – GOP – AYRANCI: Çankaya (9), Ayrancı (10) ve G.O.P (14) üst bölgelerinin oluşturduğu kentsel yerleşik dokuyu tanımlamaktadır. Bu bölgeyi oluşturan alanlarda 2000 yılı nüfus sayımına göre 172847 kişinin yaşadığı bilinmekle birlikte bu nüfusun %97'sinin onaylı planlarına göre yapılaşması tamamlanmış alanlarda, geriye kalan %3'ün ise halen gecekondularında yaşadığı hesap edilmiştir. Gecekondularına yönelik yapılan ıslah imar planlarının hayata geçirilmesi halinde bölge için yaklaşık 182000 kişinin yaşamasına yönelik plan kapasitesi bulunmaktadır. 2023 Planlama Nüfusu Öngörüsü, bölgenin tamamına yakın kısmının yapılaşması tamamlanmış alanlardan oluşması nedeniyle ıslah planlama alanlarında yapılacak olan dönüşüm eylem planları ile plan kapasitesinin bölgenin 175.000 kişilik nüfusu ile doygunluğa ulaşacağı öngörülmektedir.

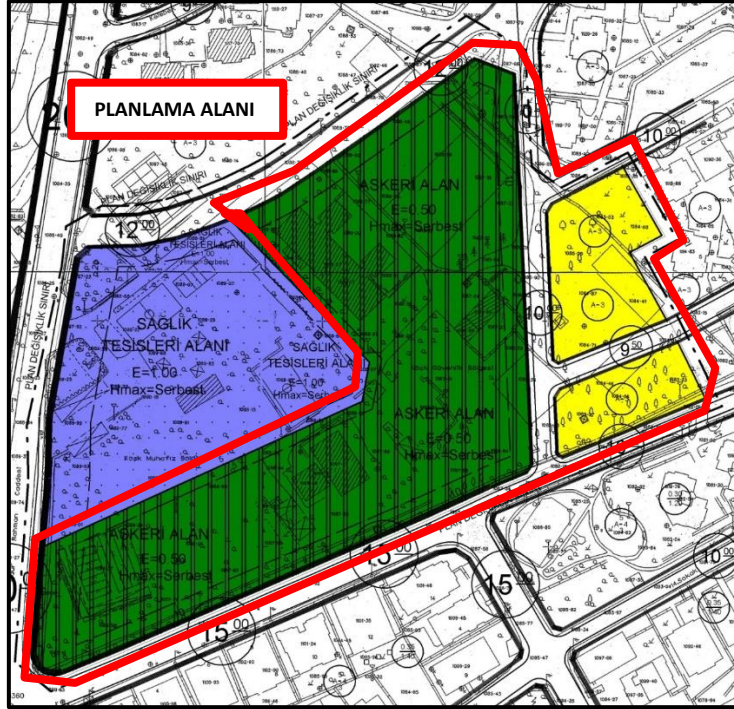
Şekil 6. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliğindeki Durumu



Çalışma alanının sınırlarının içinde bulunan parselleri kapsayan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 31/01/2013 gün ve 1847 sayılı OLUR'u ile onaylanan "Çankaya (Ankara) İlçesi I23-B-13-A Paftası Kazım Özalp Mahallesi 5965 Ada 1 Parsel ve 5525 Ada 1,2,14,15

Parsellerini Kapsayan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği” kapsamında kalmaktadır. Bahsi geçen Nazım İmar Planına göre çalışma alanı “Askeri Alan” ve “Gelişme Konut Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Şekil 7. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğindeki Durumu



Çalışma alanının sınırlarının içinde bulunan parselleri kapsayan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 31/01/2013 gün ve 1847 sayılı OLUR'u ile onaylanan “Çankaya (Ankara) İlçesi I29-B-13-A-2-C, I29-B-13-A-2-D, I29-B-13-A-3-B, I29-B-13-A-3-A Paftaları Kazım Özalp Mahallesi 5965 Ada 1 Parsel ve 5525 Ada 1,2,14,15 Parsellerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmaktadır.

Bahsi geçen Uygulama İmar Planı Değişikliğine göre çalışma alanı “Askeri Alan” ve “Gelişme Konut alanı” olarak düzenlenmiştir. Bu İmar Planı Değişikliğinde “Askeri Alan” kullanımına ait yapılaşma koşulu E: 0.50 Hmaks: serbest olup, Gelişme Konut Kullanımına ait yapılaşma koşulu ise “(A-3) Ayrık Nizam 3 Kat”tır.



Tablo 3. Meri İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMLARI	ALAN m ²
ASKERİ ALAN	25.244,40
KONUT ALANI	5.178,42
YOLLAR	2.577,18
TOPLAM	33.000

3. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

3.1. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kazım Özalp mahallesi 29331 ada 2 nolu, 29332 ada 1, 2, 3 nolu ve 29333 ada 1 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli 129-B-13-A-2-C, 129-B-13-A-2-D, 129-B-13-A-3-A ve 129-B-13-A-3-B nolu halihazır haritalarında sınırları belirtilen yaklaşık 3.5 ha'lık yüzölçümüne sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu; 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1 Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 06.09.2019 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanın da yapılan tüm çalışmalar sonucunda, arazinin morfolojik özellikleri, litolojik yapısı, Jeoteknik parametreleri (taşınma gücü, oturma, şişme potansiyeli vb.), yeraltı suyu durumu, zeminin mühendislik özellikleri ve deprem afet durumu esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır.

3.2. Planlama Alanının Genel Jeolojisi

Emir formasyonu (Trae)

Bölgede otokton olarak izlenen en eski birimdir. Killi, kumlu ve volkanik kayaların bölgesel metamorfizmaya uğraması sonucu Yeşilşist fasiyesinde metamorfizma geçirmiştir. Muskovit-Kuvars Şist, Serisit-Klorit-Kuvars Şist, Serisit-Klorit Şist, Fillit, Kuvars-Albit-Klorit Şistlerden oluşmaktadır. Ayrıca ilksel hali kısmen korunmuş volkanitler de vardır. Genellikle sarı, boz ve kahverengidirler. Ankara merkez olmak üzere kuzeydoğu-güneybatı uzanımlıdır. Emir formasyonunu oluşturan kaya türleri sık kıvrımlıdır. İnce taneli ve ince kesimlerde kıvrımlar daha belirgindir. İnce taneli kayaların yanı sıra iri taneli çakıl taşları da metamorfizmaya uğramıştır. Çakıllarda belirgin yönlenme gözlenir. Birim ince-orta tabakalı olup tabakalanmaya paralel olarak yönlenme gelişmiştir.



Emir formasyonunun tabanı çalışma alanında izlenememektedir. Üstte Elmadağ fm. ile geçişlidir. Geçiş zonu Yakupaptal köyü batısından kuzeye doğru akan Ağıldere'de Kıbrıs köyü ile Kusunlar köyü arasında izlenir. Geçiş zonunda kısmen Emir fm.na kısmen de Elmadağ fm.na ilişkin kaya türleri aralanmaktadır. İnce ve orta taneli kayaçların aralanmalı olarak çökelişi sırasında gelişen volkanitler ve bunların tüfleri çökelmekte olan kaya türleri arasına girerek çökelmeye katılmışlardır. Bu tip volkanitlerin varlığı Aşağı İmrahor mahallesinin güneydoğusunda izlenmektedir.

Diyabaz Daykı (d)

Diyabaz daykı çoğunlukla Emir formasyonunun yaygın olduğu kesimlerde görülür. Diyabaz daykları koyu yeşil renkli, sert, ince dokuludur. Emir formasyonu ve Elmadağ formasyonu ile birlikte kıvrımlanırken kırılmış ve sucuk yapısı kazanmıştır. Diyabaz daykları bölgede Emir formasyonu ve Elmadağ formasyonunu kesmiş olarak izlenir. Dokanakları Emir ve Elmadağ formasyonlarının yönlenmelerine dik veya verevidir. Birim, olasılıkla Ortaköy formasyonunu oluşturan volkanizmanın ürünü olarak izlenen bazalt (spilit) türü volkanitlerin daykları olarak düşünülebilir.

Karbonifer Yaşlı Kireçtaşı (Ckb)

Elmadağ formasyonu içinde çeşitli boyutlarda bloklar olarak izlenir. Gri, beyaz renkli, çatlaklı, az kristalize ve ince-orta tabakalı kireçtaşlarıdır.

Permiyen Yaşlı Kireçtaşı (Pkb)

Elmadağ formasyonu ve Ortaköy formasyonu içinde kaya türüne bağlı olarak ayırtlanmıştır. Permiyen yaşlı kireçtaşı blokları daha yaygın ve değişik boyutlarda izlenir.

Permiyen yaşlı kireçtaşları, gri, beyaz renkli, yer yer kristalize, çatlaklı, ince-orta tabakalanmalıdır. Kireçtaşları sparikalsit çamur ve çoğunlukla fosilden oluşurlar ve içlerinde kuvars taneleri de bulunur.

Bloklar ilksel yerinde resif, resif önü ve havza kenarında çökelmiştir. Resiflerden ve bryozoa kolonilerinden kopan parçalar çökel ortamına gelerek henüz taşlaşmamış kireçtaşları içerisine gömülmüşlerdir. Diyajenezini tamamlayan kireçtaşı daha sonra bloklar halinde Elmadağ ve Ortaköy formasyonlarının çökelişine katılmışlardır.



Elmadağ Formasyonu (Trael)

Birim, bölgede güneybatı-kuzeydoğu yönünde uzanır. Elmadağ fm. alttan üste doğru metamorfizması gittikçe azalan ilksel halini kısmen koruyan ve/veya yeşil şist fasiyesi sınırları içinde metamorfizma geçirmiş konglomera, kumtaşı, çamurtaşı, kumlu kireçtaşı, kireçtaşı ile volkarenit, aglomera, volkanit ve tüften oluşur. Birimin içinde Karbonifer ve Permien yaşlı kireçtaşlarından oluşan değişik boyutlu bloklar yer alır. Elmadağ fm. yaygın olarak sarı, boz, kahverengi ve gri renktedirler. İnce ve orta kalınlıkta tabakalanmalı olan birim sık kıvrımlıdır. Kıvrımlanmalar ince taneli ve ince tabakalı kesimlerde belirgindir.

Birim, altta Emir fm. ile üstte Keçikaya fm. ile geçişlidir. Elmadağ fm. geçiş zonunda kumtaşı, kumlu kireçtaşı araldanması olarak devam ederek Keçikaya fm. na geçer. Elmadağ fm. yanal olarak metavolkanit, metatüf, volkarenit ve aglomeralardan oluşan Ortaköy fm. ile giriktir. Birim genel olarak kumtaşı vbe şeyi araldanması şeklinde çökelen kaya türlerinden ve bunların içinde gelişmiş çakıltası kanal çökellerinden oluşmuştur.

Radyolarit Üyesi (Traor)

Birim Ortaköy formasyonu içinde kaya türü özelliğine bağlı olarak ayırtlanmıştır. Radyolarit üyesi, kırmızı, nefli renkli, ince tabakalı çamurtaşı ve radyolarit araldanması şeklindedir. Sert midye kabuğu kırılmalı ve kıvrımlıdır. Radyolarit üyesi alttan ve üstten volkanik taneli kumtaşı ve volkanitlerle sınırlıdır. Yanal olarak Ortaköy formasyonunu oluşturan kaya türleri içinde kamalanır. Birim içinde bulunan Radiolaria fosilleri fazla deformasyona uğradıkları için tayinleri yapılmamıştır. Radyolarit üyesi, birlikte bulunduğu Ortaköy formasyonu ile aynı yaşta olup, yaşı Orta-Üst Triyas olarak kabul edilmiştir. Ortaköy formasyonunu oluşturan kaya türlerinin çökeli mi sırasında ortamın sakinleştiği ve derinleştiği dönemin ürünleridir. Birim, Triyas'ta oluşmaya başlayan okyanus kabuğu malzemesinin yastık lavlarla birlikte çökelen pelajik çökeller bölümü olarak düşünülebilir.

İmrahor Kireçtaşı Üyesi (Traoi)

Birim, Ortaköy formasyonun yayılım alanı içine ayırtlanan bant şeklindeki kireçtaşlarından oluşur. İnce-orta tabakalanmalı, gri, beyaz renkte, seyrek olarak da kırmızı renktedirler. Volkanik kumtaşları ile geçişli olduğu yerlerde kumlu kireçtaşı özelliğindedir. İmrahor kireçtaşı üyesi altta ve üstte Ortaköy fm. oluşturan kaya türleri ile geçişlidir.



Ortaköy Formasyonu (Trao)

Birim, Elmadağ fm.nun yayılımı içinde kaya türü özellikleri ile ayırtlanmıştır. Birim kısmen ilksel halini koruyan, kısmen de düşük derecede metamorfizmaya uğramış bazalt, diyabaz türü kayalar ile bunların tüflerinden volkanik malzemeli kumtaşlarından ve aglomerallardan oluşur. Ortaköy formasyonu içinde sıkça izlenen kireçtaşları İmrahor üyesi çok az olarak izlenen radyolarit-çamurtaşı ise radyolarit ve dayk konumundaki diyavazlar ise Diyabaz daykı olarak ayırtlanmıştır. Koyu yeşil siyah renkli bazaltlarda yastık yapıların ender de olsa korunduğu kesimler vardır. Ortaköy fm. içinde Permiyen yaşlı kireçtaşları değişik boyutlarda bloklar halinde izlenir.

Keçikaya Formasyonu (Trak)

Bölgede, Elmadağ ve Ortaköy formasyonlarının yaygın olduğu kesimlerde izlenir. Birim gri, beyaz renkli kireçtaşı ve kumlu kireçtaşlarından oluşur ve yer yer kristalize, yer yer de dolomitik özelliktedir. Orta ve kalın tabakalı olup bol kırıklı ve çatlaklı olması ve tabaka yüzeylerinin kolayca aşınma özelliği nedeniyle her yerde tabakalanma belirgin olarak izlenmez. Keçikaya formasyonunun gri renkli kireçtaşı düzeyleri bol fosil içerir.

Keçikaya fm. altta Elmadağ ve Ortaköy fm.ile geçişlidir. Geçiş zonunda kireçtaşı tabakaları artar. Ortaköy formasyonunu oluşturan volkanitler ise Keçikaya formasyonunun alt düzeyleri ile sıcak ilişkilidir. Üstte ise Hasanoğlan formasyonu çakıltaşı, kumtaşı düzeyleri ile Keçikaya formasyonunu uyumsuz olarak örter.

Bazalt

Tekke volkanitinin alt düzeylerinde izlenen bazaltlar kaya türü özelliği gözetilerek ayırtlanmıştır. Bazalt; siyah, koyu kahverenginde, gaz boşluklu olup akma yapısı göstermektedir. Bazaltlar, bölgedeki volkanizmanın ilk ürünleri olarak düşünülmektedir.

Mamak Formasyonu (Tma)

Volkanizmanın yaygın olduğu kesimlerde ayırtlanmıştır. Mamak formasyonu; aglomera, tuf ve andezit, bazalt bileşimli lavlardan oluşur. Aglomeralar; beyaz, gri, kırmızı renkli, tuf ile tutturulmuş değişik boyutlarda andezit, dasit, bazalt çakıllarından oluşur. Bazı kesimlerde belirgin tabakalanma gözlenir. Aglomeralar arasında izlenen tüfler, değişik renklerde ve ince tabakalanmalıdır. Andezitler ise aglomeralar içinde



siller halinde izlenir. Mamak formasyonu, yanal olarak Tekke volkanitleri ve Hançili formasyonu ile giriktir. Üstte Bozdağ bazaltı tarafından örtülüdür. Mamak formasyonu girik olduğu birimlerle aynı yaşta, Üst Miyosen yaşlı olarak kabul edilmiştir. Mamak formasyonu volkanizma merkezlerine yakın göllerde oluşmuş, volkaniklerin de zaman zaman etkin olduğu volkanosedimanter çökellerdir.

Tekke Volkanitleri (Tt)

Birim; andezit, trakiandezit, bazalt, daha az tuf ve aglomera ve dasitten oluşur. Andezitler; kırmızı, pembe, boz ve siyah renklidir. Andezitlerde akma izleri sıkça gözlenir. Tüfler; gri ve beyaz renklerde, çok ince taneli olup çoğunlukla andezit ve aglomeralar arasında düzeyler halinde görülür ve aralarında andezit parçaları içerir. Tekke volkaniti, çoğunlukla Mamak formasyonu ile giriktir. Hançili formasyonu içinde siller halinde de görülür. Tekke volkanitleri, yanal devamlılıklarında andezit, trakiandezit ve bazalt gibi değişik mineralojik bileşimlerin geçişlerini göstermektedir. Tekke volkanitleri, yanal devamlılıklarında andezit, trakiandezit ve bazalt gibi değişik mineralojik bileşimlerin geçişlerini göstermektedir. Tekke volkanitleri, girik veya içinde siller halinde bulunduğu formasyonlarla eş yaşlıdır. Değişik evrelerde oluşmuş bunların birim Üst Miyosen yaşlı olarak kabul edilmiştir. Birim, bölgede Miyosen a karasal koşulların sürdüğü sırada oluşan volkanizmanın ürünleridir. Bu volkanizmanın tuf ve lavları göl ve akarsularda çökelimini sürdüren kaya türlerinin içine siller halinde sokulmuştur.

Gölbaşı Formasyonu (Tg)

Birim; gri, boz, kırmızı renkli, tutturulmamış veya az tutturulmuş değişik boyda, farklı kökenli konglomera, kumtaşı, çamurtaşından oluşur. Çoğunlukla tabakalanmasız olup bazı yerlerde yatay tabakalıdır. Kumtaşları ve çamurtaşları arasında moloz akması süreçleriyle oluşmuş konglomeralar yaygındır. Kumtaşı ve konglomeraların tane ve çakıllarını kuvasit, bazalt, çeşitli kireçtaşları, diyabaz, metamorfik kayaç parçaları, radyolarit, serpantin, gabro oluşturur. Çimento, kalsit ve kilden oluşmaktadır. Gölbaşı formasyonu, Bozdağ bazaltı ve daha eski birimler üzerine uyumsuz olarak gelir. Üst sınırı ise izlenemez. Yanal devamlılığında Gölbaşı formasyonunu oluşturan kaya türlerinde değişimler izlenir. Gölbaşı formasyonu alüvyon yelpazesi ve akarsu çökellerinden oluşmuştur. Önünde geliştiği kaynak alanın kaya türüne bağlı olan çakıl içeriği gelişmiştir.



Alüvyon (Qa)

Birim, bölgedeki nehirlerin yataklarında tutturulmamış veya çok az tutturulmuş, kum, mil ve çakıllardan oluşur. Bölgede yaygın alanlar (Kazan, Çubuk) kaplayan alüvyon yüzeylemelerinin yanı sıra, Sakarya Nehri ve Ankara Çayı boyunca da yataklarının durumuna göre artan genişlikte alüvyon örtüleri yer almaktadır. Bunlar yer yer çok ince kum, mil ve kil yaygılı laminalı, kırışiklı, büzülme çatlaklı taşkın ovası fasiyesinde oluşuk içi çamur toprağı, teknesi çapraz tabakalı ve yatay ince kum, mil bulunan yatak fasiyesi görünümündedir.

3.2 İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanının jeolojisini Elmadağ formasyonu ile Elmadağ formasyonunun rezidüel seviyeleri oluşturmaktadır.

Elmadağ formasyonunun rezidüel kesimleri çok sert kıvamlı orta sıkışabilir ve düşük-orta plastisiteli özellikte olduğu belirlenmiştir. Bu seviyelerde oturma ve taşıma gücü problemi beklenmezken şişme derecesi düşük-orta-yüksek olarak belirlenmiştir.

Kaya seviyelerini oluşturan grovak seviyeleri ise çalışmalar sonucu elde edilen veriler sonucunda çok düşük-düşük dayanımlı, çok kötü kaliteli ve ayrılmış olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında eğim değerinin %0-10 olması nedeniyle 7269 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketi tehlikesi gözlenmemiştir.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından; Önemli Alanlar 5.1 (Önem Alınabilecek nitelikte şişme, oturma Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin-temel etütlerinde, temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, taşıma gücü, farklı oturma vb. zemin parametreleri detaylı olarak irdelenerek, gerekmesi halinde yapılması gerekli zemin iyileştirme önlemleri belirlenmelidir.
- Birimdeki şişme problemine karşı zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.



- Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki nispeten sağlam zemine oturturulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin ve temel etütlerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Her türlü kazı öncesi, çevredeki yolların, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra kazı yapılmalıdır, yapılacak kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma vb.) temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

3.3 Sonuç ve Öneriler

1. Bu çalışma; Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1/1000 ölçekli (ANKARA) I29-B-13-A-2-D, I29-B-13-A-2-C, I29-B-13-A-3-A, I29-B-13-A-3-B nolu halihazır paftalarında yer alan yaklaşık 3.5 ha'lık yüzölçümüne sahip Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı İnönü Kışlası Arazisinin İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Çalışması olup bu rapor, çalışılan alanın jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirmesi amacıyla hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında arazi incelemeleri ve arazi çalışmaları kapsamında 20 adet sondaj, 10 profil sismik kırılma, 10 profil MASVV ve 5 noktada mikrotremör çalışmaları yapılmıştır.
3. İnceleme alanı 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında "Meskun Konut Alanları" olarak planlanmıştır. İnceleme alanının daha önceden yapılmış olan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup bu çalışma revize imar planına altlık olarak hazırlanmıştır. İnceleme alanında 3 katlı yapı ile sosyal tesis alanları bulunmaktadır. İnceleme alanında daha önceden hazırlanmış imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt çalışması bulunmamaktadır. Ayrıca, İnceleme alanı dâhilinde kalan ve kararı alınmış olan Afete Maruz Bölge bulunmamaktadır.



4. İnceleme alanı düz bir topoğrafyaya sahip olup eğim değeri %0-10 aralığında değişmektedir.
5. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında kayma modülü (Gmax) değerleri 9398kg/cm²-36473kg/cm² aralığında hesaplanmış olup inceleme alanı zemini "sağlam/çok sağlam zeminler" olarak tanımlanmıştır, inceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında kayma modülü (Gmax) değerleri 1. Tabaka için "orta sağlam zeminler" olarak, 2. tabaka için "sağlam/çok sağlam zeminler" olarak tanımlanmıştır.
6. Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmî gazetede yayımlanan 'Türkiye Deprem Tehlike Haritası' baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
7. Nakamura Yöntemi 'ne göre zemin büyütme değerlerine göre tehlike düzeyi "A (Düşük)" olarak tanımlanmıştır. Yapılan değerlendirmede zemin hâkim titreşim periyod (To) değerlerine göre zemin, "A" ölçüt tanımına tekabül etmektedir.
8. İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucu elde edilen sismik tehlike haritası raporu incelendiğinde, en büyük yer ivmesi (g) PGA=0.15 olarak, en büyük yer hızı (cm/sn) PGV=10.223 olarak bulunmuştur.
9. İnceleme alanında eğim değerinin %0-10 olması nedeniyle 7269 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketi tehlikesi gözlenmemiştir.
10. Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından; önlemler Alanlar 5.1 (önlem Alınabilecek nitelikte şişme, oturma Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;
 - Zemin-temel etütlerinde, temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, taşıma gücü, farklı oturma vb. zemin parametreleri detaylı olarak irdelenerek, gerekmesi halinde yapılması gerekli zemin iyileştirme önlemleri belirlenmelidir.
 - Birimdeki şişme problemine karşı zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.



- Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki nispeten sağlam zemine oturturulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıttırılacağı birimlerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin ve temel etütlerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Her türlü kazı öncesi, çevredeki yolların, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra kazı yapılmalıdır, yapılacak kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma vb.) temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

11. Bu rapor; Ankara İli, Çankaya ilçesi sınırında kalan Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı İnönü Kışlası Arazisinin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

Şekil 8. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

İLİ	ANKARA
İLÇE	ÇANKAYA
BELDE	-
KÖY / MAH	-
MEVKİİ	-
PAFTA	I29-B-13-A-2-C, I29-B-13-A-2-D, I29-B-13-A-3-A, I29-B-13-A-3-B
PARSEL	-
PLAN / RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT - 1/1000 ÖLÇEKLİ

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onaylanmıştır.

Filiz ERGÜN
Jeolojik Mühendisi

KOMİSYON
Didem KIRIK
Jeoloji Müh.

Süleyman KARACA
Jeoloji Mühendisi

Volkan KESİMLİ
İmar Mühendisi

Şb. Md.

Dr. Arzu KÖSE
İl Müdürü

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
.../.../2019
Ali Vedat ÇİFTÇİ
Çevre ve Şehircilik
İl Müdürü



4. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ

4. 1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 30.10.2019 tarih ve E.212883 sayılı kurum görüşünde Kurum tarafından yapılan inceleme sonucunda:

- Söz konusu nazım ve uygulama imar plan değişikliği yapılacak alan planlama sahasında daha önce Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca "özel proje alanı" ilan edilen 5965 ada 1 nolu parsel ile 5525 ada 1 - 2 - 14 ve 15 nolu parselleri kapsayan alana dair 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 31.01.2013 gün ve 1847 sayılı Makam Olur'ları ile onandığı, ancak parselasyon planının Ankara 10. İdare Mahkemesinin 18.11.2014 gün ve 2013/1720 Esas ve 2014/1373 Karar sayılı kararı ile iptal edildiği,
- Tamamı Hazineye at 12.881.45m² yüzölçümüne sahip 29331 ada 1 no.lu parselin (mevcut imar planında sağlık tesisleri alanı) Bakanlığın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 27.12.2016 gün ve 3122-15001/36543 sayılı yazısı ile "Başbakanlık Hizmetlerinde kullanılmak üzere" Başbakanlığa "2 yıl" süre ile ön tahsisinin yapıldığı,
- Mülkiyetinin tamamı Maliye Hazinesine ait olan 25.244,40m² yüzölçümüne sahip 29331 ada 2 no'lu parselin (mevcut imar planında askeri alan) Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 27.12.2013 gün ve 3121-15001/47907 sayılı yazısı ile Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Dairesi Başkanlığı adına tahsis edildiği,
- Tamamı Hazineye ait olan ve mevcut imar planında ayrık nizam 3 katlı konut alanı olarak ayrılan 960,36m² yüzölçümlü 29332 ada 1 no.lu parselin Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 15.01.2014 gün ve 3122-15001/1422 sayılı yazısı ile "askeri hizmetlerde kullanılmak üzere" Millî Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Dairesi Başkanlığına tahsis edildiği,
- Hazinenin 19,26 m² hissesi, 39,38 m² ve 50,06 m² hissesi ile paydaş olduğu sırasıyla 747,32 m² yüzölçümlü 29332 ada 2 no.lu parsel, 1.528,34 m² yüzölçümlü 29332 ada 3 no.lu parsel ve 1.942,50 m² yüzölçümlü 29333 ada 1 no.lu parselin yer aldığı tespit edildiği, bu taşınmazlardaki Hazine hisselerinin Millî Savunma Bakanlığınca kamulaştırılan 5965 ada 1 parsel sayılı taşınmazın imar düzenlemesi sonucunda tescil edildiği,



Kurum tarafından yukarıdaki hususlar belirtilmiş olup, "kurum görüşü" sorulan planlama alanına dair öneri nazım ve uygulama imar planı değişikliği sunulmadığından İdarece bir değerlendirme yapmanın mümkün olmayacağı ancak, planlama alanında yer alan taşınmazlardan 29331 ada 2 no.lu parsel ile 29332 ada 1 no.lu parselin Milli Savunma Bakanlığına tahsisli olması, 29332 ada 2 no.lu parsel, 29332 ada 3 no.lu parsel ve 29333 ada 1 no.lu parseldeki hisselerin adı geçen Bakanlıkça yapılan kamulaştırma sonucunda Hazine adına tescil edilen ve plan değişikliği için kurum görüşünü isteyen kurumun da Milli Savunma Bakanlığı olduğu dikkate alındığında, yapılacak imar planında yer alacak olan planlama kararlarında tahsislerin ve tahsis amaçlarının dikkate alınarak planlama yapılmasının, ayrıca, planlamanın her aşamasından İdarenin bilgilendirilmesinin yararlı olacağı hususları bildirilmiştir.

Kurum görüşünde belirtilen diğer konular ise Başbakanlığa ön tahsisli durumda bulunan 29331 ada 1 nolu parsel ile ilişkili olarak Başbakanlık kurumunun kalkması nedeniyle imardaki amaca göre Sağlık Bakanlığında da görüş alınmasının ve kurum görüşü yazısı ekinde gönderilen Ankara Valiliği'nin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) yazısında belirtilen ve yukarıda açıklanan hususlara uyulacak şekilde işlem tesis edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

4. 2. Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Kurum Görüşü

Ankara Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 16.08.2019 tarih ve E.2465979 sayılı görüşünde; onaylı imar planına ait haritalarının incelenmesi sonucu, bahse konu alana ait imar planının, 24.04.2001 tarihinde onaylandığı tespit edilmiş olup, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununa eklenen geçici 6. Madde de bulunan "19.07.2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." hükmü nedeniyle, talep konusu alanla ilgili olarak 5403 Sayılı Kanun kapsamında kurum kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı bildirilmiştir.

4. 3. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü

Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün 16.09.2019 tarih ve 583813 sayılı görüşünde; söz konusu planlama alanının DSİ Projeleri kapsamında kalmadığı, içme-kullanma suyu temin edilen baraj ve göl koruma alanı içerisinde bulunmadığı bundan dolayı Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı İnönü Kışlası



arazisinde yapılması planlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında Kuruluş tarafından bir sakınca bulunmadığı, ayrıca ASKİ Genel Müdürlüğünün de görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.

4. 4. Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü

Tarım ve Orman Bakanlığı 9. Bölge Müdürlüğü'nün 21.08.2019 tarih ve E.2532885 sayılı kurum görüşünde planlama alanının, Kurum görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında bulunan tescilli bir koruma alanı içerisinde yer almadığı tespit edildiği belirtilip taşınmazın üzerinde gerçekleştirilmesi düşünülen projeye yönelik olarak yürürlükteki mevzuat uyarınca gerekli izinlerin alınması koşuluyla, planlama çalışmaları yapılmasında kurum mevzuatı açısından bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

4. 5. Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü

Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Bölge Müdürlüğü'nün 23.12.2019 tarih ve E.2661720 sayılı kurum görüşünde planlama alanı Orman Kadastro Haritasına aplike edildiğinde 1-29-13-A paftasında sarı zeminde gösterilen "orman sayılmayan alan" olarak sınırlandırılan alanda bulunduğu bu sebeple İdareye tahsisli yerlerden olmadığı, orman ve orman sayılan alanlarla ilgisinin bulunmadığı bildirilmiştir.

4. 6. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün 08.08.2019 tarih ve E.662260 sayılı kurum görüşünde planlama alanı, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içinde kalmadığı ve planlama alanında Genel Müdürlükçe yürütülen bir çalışma bulunmadığı için alana ilişkin planlama çalışması yapılmasında bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

4. 7. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kurum Görüşü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15.08.2019 tarih ve E.672150 sayılı kurum görüşünde planlama alanına ilişkin Müdürlük belgelerinde yapılan incelemede; alana ait herhangi bir tescil kaydı bulunmamakla birlikte yerinde yapılan incelemeler neticesinde alan üzerinde 2863 sayılı yasa kapsamında kalan taşınır veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı, bu doğrultuda yapılması planlanan "1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli



Uygulama İmar Planı Değişikliği" çalışmalarının 2863 sayılı yasa ve ilgili mevzuat açısından sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

4. 8. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü 15.08.2019 tarih ve 58891979-754-60554 sayılı kurum görüşünde, söz konusu alanda Bakanlık Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı bildirilmiştir.

4. 9. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 06.09.2019 tarih ve E.239695 sayılı görüşünde söz konusu alan mevcut ve planlanan yol güzergahlarının dışında kalmakta olup, imar planı değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

4. 10. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü Ankara Emlak Servis Müdürlüğü Kurum Görüşü

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü Ankara Emlak Servis Müdürlüğü'nün 29.08.2019 tarih ve E.286560 sayılı görüşünde söz konusu alana ilişkin yapılan incelemede, alanının en yakın demiryolu taşınmazına yaklaşık 4,5 km uzaklıkta olduğu tespit edilmiş ve bu alanı kapsar herhangi bir projenin bulunmadığı bildirilmiştir.

4. 11. BOTAŞ Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü

BOTAŞ Genel Müdürlüğü Etüt ve Daire Başkanlığı'nın 2019 yılı 26106802-622.02-E.2142719 sayılı görüşünde; planlama alanında mevcut veya planlanan herhangi bir boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

4. 12. Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü

Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü'nün 25.10.2019 tarih ve E.35095 sayılı kurum görüşünde İdare teknik personelince yapılan inceleme neticesinde; söz konusu alandan geçmekte olan İdareye ait mevcut hatların bulunduğunu ve bu hatların geçişinin muhafaza ederek korunması, planlama çalışmaları esnasında önem arz ettiği belirtilmiştir.



4. 13. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı Kurum Görüşü

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının 14.10.2019 tarih ve E.101156 sayılı kurum görüşünde Kuruluşça ilgi yazı ekinde yer alan veriler esas alınarak yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde;

- İşletme kriterleri açısından; söz konusu proje alanının işletme envanterinde bulunan havalimanları mania planları kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiş olup, yapılaşma planlamalarında 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkındaki Genelgenin ihlal edilmemesi gerektiği,
- Elektronik sistemler açısından; ilgi yazı eki .kmz uzantılı Google Earth görüntü dosyasında belirtilen bölgedeki projenin, Kuruluş sorumluluğunda bulunan Elektronik Sistemlerin sinyal performansı açısından sakınca oluşturmayacağı,
- Hava seyrüsefer usulleri açısından; bahse konu bölgenin Ankara Esenboğa Havalimanının yaklaşık 14 NM güneybatısında yer aldığı tespit edildiği ve yapılaşma yüksekliğinin yerden maksimum 50 metre olması şartıyla, mevcut aletli alçalma ve kalkış usullerine olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmiştir.

4. 14. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kurum Görüşü

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Şube Müdürlüğü'nün 14.11.2019 tarih ve E.94932 sayılı kurum görüşünde;

“Yapılan incelemede;

Bahse konu planlama alanın, Kazım Özalp Mahallesi 5965 ada 1 parsel ve 5525 ada 1,2,14,15 parselleri kapsayan alana ilişkin Çevre Şehircilik Bakanlığının 31.01.2013 gün 1847 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında E:0.50 Hmax:Serbest yapılaşma koşullu "Askeri Alan" (29331 ada 2 parsel) ve ayrıık nizam 3 katlı konut alanı (29333/1 ve 29332/1,2,3) kullanımında kaldığı, tespit edildiği” bildirilmiştir.

4. 15. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Kurum Görüşü

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.08.2019 tarih ve E.37642 sayılı kurum görüşünde; “Yapılan incelemede, planlama çalışması yapılacak olan Kazım Özalp Mahallesinde, imarın 29331 ada 1 ve 2 sayılı, 29332 ada 1, 2 ve 3 sayılı, 29333 ada 1 sayılı parsellerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 31/01/2013 gün ve 1847 sayılı OLUR'ları ile

26



onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kapsamında kaldığı, Bahsi geçen Uygulama İmar Planına göre;

- 29331 ada 1 sayılı parselin "*Sağlık Tesisleri Alanı*" kullanımında, Emsal E: 1.00, Hmax: Serbest olduğu,
- 29331 ada 2 sayılı parselin "*Askeri Alan*" da kaldığı, Emsal E:0.50, Hmax: Serbest olduğu,
- 29332 ada 1, 2, 3 sayılı ve 29333 ada 1 sayılı parsellerin ayırık nizam, 3 katlı konut kullanımında olduğu tespit edilmiş olup,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının OLUR'u ile onaylanan yukarıda bahsi geçen planların iptali amacıyla Ankara 10. İdare Mahkemesinde dava açıldığı ve mahkemenin 18/11/2014 gün ve E.2013/1720, K.2014/1373 sayılı kararı ile "*...davanın parselasyona yönelik kısmının iptaline, parselasyonun dayanağını oluşturan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına yönelik kısmının ise reddine...*" karar verildiği, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yönelik bir iptal kararının bulunmadığı" bildirilmiştir.

4. 16. Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Altyapı Kontrol Müdürlüğü Kurum Görüşü

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Altyapı Kontrol Müdürlüğü'nün 27.08.2019 tarih ve E.33563 sayılı kurum görüşünde; "Enerji Piyasası Düzenleme Kurumuna ait Temel Teknik Kriterler Mevzuatında 2. Bölüm, 3. Madde; "*Çelik ve polietilen boru hattı güzergahları, engel teşkil edecek bir durum mevcut olmadığı sürece, imar yolları, kadastro yolları ve kamu kullanım alanlarından geçecek şekilde seçilir.*" ve 3. Bölüm, 5. Madde, 5.1 Bendi; "*Şehir içi bölge istasyonları, engel bir neden olmadığı sürece öncelikli yeşil alanlara ve parklara, bulunmaması halinde insan trafiği açısından sakın, konut dışı boş alanlara yerleştirildiği*" belirtilmiş olup, Şirkete ait mevcut altyapı tesislerinin yapılan çalışmalar sırasında korunması, can, mal ve çevre güvenliği açısından önem arz etmekte olduğu da eklenmiştir. Bu kapsamda bölgeye sağlanan doğalgaz akışının devamlılığının sağlanması için imar planı çalışmalarına konu olacak doğalgaz reglaj istasyonunun plan kapsamında park alanı içerisinde ve doğalgaz hatlarının imar yolunda, imkân olmaması halinde yapılaşma koşulları herhangi bir mülkiyete konu olmayacak park alanlarında kalması esası bildirilmiş olup hazırlanan plan çalışmalarına konu olan doğalgaz istasyonu ve hatlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak imar planlarına işlenmesi istenmiştir.



4. 17. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 8. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 8. Bölge Müdürlüğü'nün 22.08.2019 tarih ve E.336734 sayılı kurum görüşünde Bölge Müdürlüğünce yapılan incelemelerde; planlamaya konu olan alanda Kuruma ait herhangi bir tesis bulunmadığı tespit edildiği bildirilmiştir.

4. 18. Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. Kurum Görüşü

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 03.09.2019 tarih ve E.14935 sayılı kurum görüşünde söz konusu parsellerin tapu kaydı üzerinde, trafo, enerji nakil hattı vb. tesis için kamulaştırma şerhi/irtifak hakkı bulunmadığından şirket tarafından herhangi bir sakınca bulunmadığı ve yapılacak çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine riayet edilmesi gerekliliği bildirilmiştir.

4. 19. Cumhurbaşkanlığı İdari İşler Başkanlığı Kurum Görüşü

Cumhurbaşkanlığı İdari İşler Başkanlığı'nın 23.11.2020 tarih ve E-64579317-756399-45139 sayılı kurum görüşünde "Yapılması düşünülen İmar Planı değişiklikleri ile ilgili kurumumuzca bir sakınca bulunmamakta olup, yazı ekinde belirtilen alternatif otopark giriş-çıkış yolunun mevcutta kullanılan yol ile aynı genişlikte olması ve imar planı değişikliğinden sonra 29331/1 ada parselde bulunan otopark giriş-çıkışı ve kontrol noktası yapılması amacıyla Cumhurbaşkanlığının kullanımına verilmesi ile ilgili Protokolün hazırlanması hususunda" gerekliliği bildirilmiştir.

5. BÖLÜM: SENTEZ VE GENEL DEĞERLENDİRME

Planlama çalışması kapsamında yapılan değerlendirmede aşağıda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır:

- Planlama Alanında bulunan parsellerin bir bölümü Hazineye mülkiyetinde olup Milli Savunma Bakanlığı Kullanımına tahsis edilmiş, bir kısmı ise özel mülkiyette bulunmaktadır.
- Planlama alanı 4. Derece Deprem Bölgesi içinde yer almaktadır.
- Planlama alanı %0-10 eğim aralığına sahiptir.
- Planlama alanı kentsel yerleşik alan içinde bulunmakta olup bir kısmı halihazırda Milli Savunma Bakanlığı kullanımına tahsis edilmiştir.
- Planlama alanı Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanan 1/100.000 ölçekli "Ankara İli Çevre Düzeni Planı sınırları kapsamında kalmakta olup bu planda "Meskun Yerleşik Planlı Alanlar" olarak planlanmıştır.



- Planlama alanı; 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı sınırlarında bulunmakta olup, plan kararlarında Askeri Alanlar ve Meskun (Düzenli) Konut Alanları” olarak planlanmıştır.

Tüm bu hususlar dikkate alınarak yapılan değerlendirmelerde; söz konusu alanın Resmi Kurum Alanı olarak planlanmasının, alana ilişkin üst ölçekli plan kararları ve kentsel gereksinimler çerçevesinde bir sakıncasının bulunmadığı ancak uygulamalara ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri uyarınca plan notlarının oluşturulması gerektiği hususları tespit edilmiştir.

6. BÖLÜM: PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

6.1. Amaç, Gerekçe ve Yasal Dayanak

Planlama çalışmasının amacı; Çankaya ilçesi Kazım Özalp Mahallesi kapsamında olan 29332 ada 1, 2, 3 parseller ve 29333 ada 1 parsel ile “Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı İnönü Kışlası” sınırları içinde bulunan 29331 ada 2 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yapılmasıdır.

Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı İnönü Kışlasında bulunan 5965 ada 1, 5525 ada 1, 2, 14 ve 15 numaralı parseller için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yapılan imar planı ve parselasyon planı ile:

5965 ada 1 numaralı parseldeki

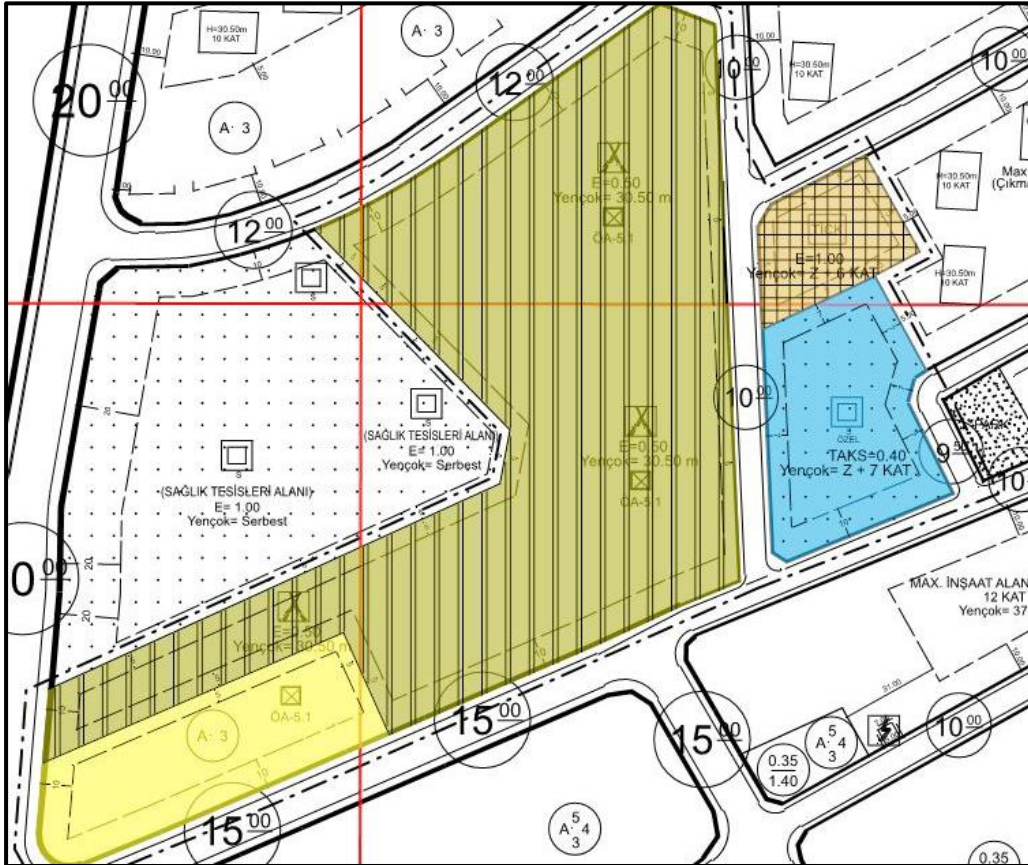
- Muhafız Alay Komutanlığı arazisinde bulunan şahıs hisseleri konut alanı fonksiyonunda 29332 ada 2, 3 ve 29333 ada 1 numaralı parsellerde toplanmıştır. 29331 ada 2 numaralı parselin imar planında askeri alan kullanımına alınarak Milli Savunma Bakanlığına, 29331 ada 1 numaralı parselin ise imar planında Sağlık Tesisi kullanımına alınarak hizmet binası yapımı amacıyla Cumhurbaşkanlığına tahsis edilmiştir.
- Yapılan bu imar uygulaması sonucunda şahıs hisselerinin malikleri tarafından yeni oluşan parsellerin metrekare başına düşen arsa değeri ile imar uygulaması öncesi parsellerin metrekare başına düşen arsa değerleri aynı olmadığından, söz konusu şahıs hisselerinin 5965 ada 1 numaralı parselin Ziaıır Rahman Caddesine cepheli olacak şekilde yeniden planlanması talebi ile 2013 yılında parselasyon işleminin iptali amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine dava açılmış ve Ankara 10'uncu İdare Mahkemesinin 2014/1373 sayılı kararı ile parselasyon planı iptal edilmiştir.
- Bu kapsamda, toplamda 4.000,76 m² yüzölçümüne sahip şahıs parsellerine ilişkin ortaya çıkan kamulaştırma maliyetinin önüne geçilebilmesi maksadıyla yürürlükteki

planda yer alan konut bölgesinin mahkeme kararı gereği Ziaur Rahman Caddesine cepheli olacak şekilde yeniden planlanması ve askeri alan bütünlüğünün sağlanması amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmalarına başlanmıştır. Bu nedenle mahkeme kararının yerine getirilmesi ve muhtemel kamulaştırma maliyetinin önüne geçilmesi amacıyla bir plan değişikliği önerisi hazırlanmış bulunmaktadır.

6.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

Milli Savunma Bakanlığı Cumhurbaşkanlığı Muhafız Alay Komutanlığı İnönü Kışlası ve Çevresi için 29331 ada 2 nolu (Askeri Alan), 29332 ada 1, 2, 3 nolu ve 29333 ada 1 nolu (Konut Alanı) parsellerde yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi; 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca hazırlanmıştır.

Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi kapsamında; yürürlükteki uygulama imar planında 3 katlı yapılaşma koşullarına sahip “Konut Alanı” fonksiyonundaki 29332 ada 1,2,3 ve 29333 ada 1 parseller; çevredeki resmi



kurumların güvenliğe ilişkin hassasiyetleri ve mahkeme kararı göz önünde bulundurularak "Gelişme Konut Alanı" kullanımında Ziaur Rahman Caddesi üzerine 20 metrelik ve 15 metrelik yollardan cephe alacak şekilde taşınmış, yapılaşma koşulları A-3 (Ayrık Nizam – 3 Kat) olarak belirlenmiş,

Diğer alan kullanımı olan "Askeri Alan"nın yapılaşma koşulları çevrede ve planlama alanında 10 (30.50m) katlı lojman ve konut alanları olması sebebiyle ise, E:0,50 ve Yençok: 30.50 metre olarak belirlenmek suretiyle, 12, 10, 9 ve 15 metrelik yollara cephe alacak şekilde düzenlenmiş bulunmaktadır. (**Şekil 8**)

09.03.2020 tarihli "MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ SURETİYLE İHTİYAÇ DUYULAN YAPI VE TESİSLERİN YAPIMI, BAKIMI ONARIMI İLE ASKERİ AMAÇLI KAMULAŞTIRILMASINA İLİŞKİN PROTOKOL" 'e istinaden toplam büyüklüğü 25.244,40 m² olan eski 29331/2 parselden, "Ticaret ve Konut Alanı" 1.657 m², "Özel Sağlık Alanı" 3708 m² yüzölçümünde ayrılmıştır.

Yeni düzenleme sonucunda "Askeri Alan" 21.257 m² olurken, "Gelişme Konut Alanı" 4.000,76 m², "Ticaret ve Konut Alanı" 1.657 m², "Özel Sağlık Alanı" 3708 m² ve kullanımlar dışında kalan yollar 1.054,48 m² olmuştur. (**Tablo 4**)

Tablo 4. İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMLARI	ALAN m ²
ASKERİ ALAN	21.257
GELİŞME KONUT ALANI	4.000,76
TİCARET VE KONUT ALANI	1.657
ÖZEL SAĞLIK ALANI	3.708
YOLLAR	2.378
TOPLAM ALAN	33.000



6.2.1. PLAN NOTLARI

6.2.1.1 GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI İMAR UYGULAMALARI YAPILAMAZ.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA 1 VE 2 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ
- 383 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLKE KARARLARI VE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI
- 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU
- 29/6/2011 TARİHLİ VE 644 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER
- 5659 SAYILI ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ KANUNU
- YAPILACAK OLAN UYGULAMALARDA ENGELLİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.3. HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE VE (TADİLATLARINDA) “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” İLE “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.4. ANKARA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 28.09.2011 GÜN VE 102732 (2011/9) SAYILI GENELGE GEREĞİNCE 06/09/2019 TARİHİNDE ONANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.



- 1.5. “2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU”NUN 4. MADDESİ UYARINCA; PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA İSE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 1.6. SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI KANUN GEREĞİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NDEN İZİN ALINACAKTIR.
- 1.7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER VERİLECEK OTOYOL PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- 1.8. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.9. MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI’NIN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMADAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE UYGULAMASI YAPILAMAZ, RUHSAT VERİLEMEZ, İNŞAAT VE FİZİKİ MÜDAHELEDE BULUNULAMAZ.
- 1.10. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.

6.2.1.2 ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. ASKERİ ALANDA;

- YAPILAŞMA ŞARTLARI; E:0,50 OLUP, YENÇOK:30.50 M'DİR.
- PLANLAMA ALANINDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU İLE 30.04.1983 TARİH VE 18033 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN “ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLANLAMA ALANINDA ASKERİ AMAÇLI YAPILAR, ASKERİ LOJMAN, MİSAFİRHANE, SOSYAL TESİS, KANTİN, GAZİNO VB. TESİSLER YAPILABİLİR.



- PLANDA ASKERİ ALANLAR OLARAK BELİRTİLEN BÖLGELER İMAR UYGULAMASI İLE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞININ İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA FARKLI BİRLİK VE KULLANIMLARA TAHSİS EDİLMEK ÜZERE VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.
- YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE NİZAMİYE BİNASI, NÖBETÇİ KULÜBELERİ GİBİ GÜVENLİK ARZEDEN YAPILAR YAPILABİLİR.
- PLANLAMA ALANINDA YER ALAN ASKERİ ALANLARDA MÜLKİYETİ HAZİNEYE AİT MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NA TAHSİSLİ OLMAK KOŞULUYLA; PLANDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 56. MADDESİNİN 7 NOLU BENDİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 26. MADDESİ UYARINCA; İNŞAAT VE YAPI RUHSATI DÜZENLENİR.
- PLANLAMA ALANINDA TÜRK SİLAHLI KUVVETLERİNE AİT HAREKAT, EĞİTİM VE SAVUNMA AMAÇLI YAPILARIN BULUNDUĞU VEYA YAPILARIN İNŞA EDİLECEĞİ YERLER, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 11'İNCİ MADDESİNE GÖRE İLGİLİ İDARELERE TERK EDİLEMEZ VEYA 18'İNCİ MADDEYE GÖRE ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİNE TABİ TUTULAMAZ. 18'İNCİ MADDEYE GÖRE ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ İÇİN İZİN VERİLMESİ HALİNDE İSE ASKERİ KULLANIMI ETKİLEYEN, ARAZİ BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZAN VE MÜLKİYETİ YOK EDEN VEYA DEĞİŞTİREN BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.
- PLANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNE UYMAYAN MEVCUT YAPILARA MÜKTESAP HAKKINDAN DOLAYI İSKAN VERİLEBİLİR. YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA PLANDA GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

2.2 KONUT ALANINDA;

- YAPILAŞMA KOŞULU AYRIK NİZAM 3 KAT (A – 3) OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

2.3 TİCARET-KONUT ALANINDA;

- TİCARET-KONUT ALANINDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İ KONUT, %20'Sİ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR. TİCARET-KONUT ALANLARINDA ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE YENÇOK DEĞERİNE 2.50 METRE EKLENİR. BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E:1.00, YENÇOK: Z + 6 'DİR.



2.4 ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANINDA;

- ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS:0.40, YENÇOK: Z+7 KATTIR.
- İMAR PLANINDA, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANINA AYRILAN ALANDA, OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA BODRUM KATLARDA SAĞLIK TESİSLERİNE HİZMET EDECEK ŞEKİLDE YAPILAN KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA-GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, MESCİT, YEMEK SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABORATUAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VB. BİRİMLER İSKAN EDİLEBİLİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE TESİSE HİZMET EDECEK ŞEKİLDE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR, ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7M.'YE KADAR YAPILABİLİR.



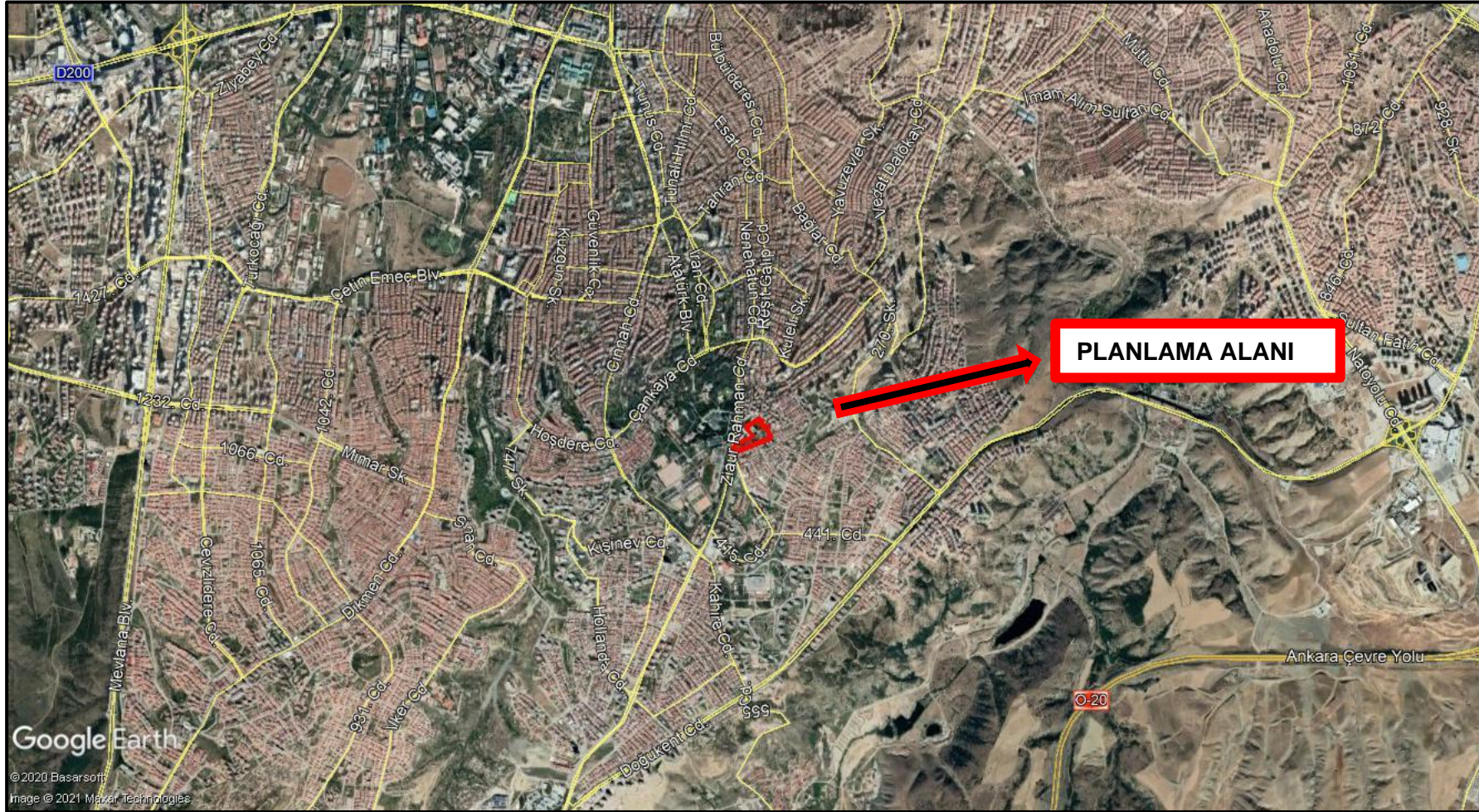
7. BÖLÜM: EKLER

7.1. Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüleri



ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ KAZIM ÖZALP MAHALLESİ
CUMHURBAŞKANLIĞI MUHAFAZ ALAY KOMUTANLIĞI (İNÖNÜ KIŞLASI) VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU





PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI İMAR UYGULAMALARI YAPILAMAZ.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA 1 VE 2 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ

- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

- 383 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME

- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLKE KARARLARI VE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI

- 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU

- 29/6/2011 TARİHLİ VE 644 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ

- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER

- 5659 SAYILI ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ KANUNU

- YAPILACAK OLAN UYGULAMALARDA ENGELLİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.3. HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE VE (TADİLATLARINDA) "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.4. ANKARA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 28.09.2011 GÜN VE 102732 (2011/9) SAYILI GENELGE GEREĞİNCE 06/09/2019 TARİHİNDE ONANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.

1.5. "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" NUN 4. MADDESİ UYARINCA; PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA İSE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.6. SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI KANUN GEREĞİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İZİN ALINACAKTIR.

1.7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER VERİLECEK OTO PARKLAR PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

1.8. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.9. MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMADAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE UYGULAMASI YAPILAMAZ, RUHSAT VERİLEMEZ, İNŞAAT VE FİZİKİ MÜDAHELEDE BULUNULAMAZ.

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

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. ASKERİ ALANDA;

- YAPILAŞMA ŞARTLARI; E:0,50 OLUP, YENÇOK:30.50 M'DİR.

- PLANLAMA ALANINDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU İLE 30.04.1983 TARİH VE 18033 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLANLAMA ALANINDA ASKERİ AMAÇLI YAPILAR, ASKERİ LOJMAN, MİSAFİRHANE, SOSYAL TESİS, KANTİN, GAZİNO VB. TESİSLER YAPILABİLİR.
- PLANDA ASKERİ ALANLAR OLARAK BELİRTİLEN BÖLGELER İMAR UYGULAMASI İLE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞININ İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA FARKLI BİRLİK VE KULLANIMLARA TAHSİS EDİLMEK ÜZERE VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.
- YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE NİZAMİYE BİNASI, NÖBETÇİ KULÜBELERİ GİBİ GÜVENLİK ARZEDEN YAPILAR YAPILABİLİR.
- PLANLAMA ALANINDA YER ALAN ASKERİ ALANLARDA MÜLKİYETİ HAZİNEYE AİT MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI’NA TAHSİSLİ OLMAK KOŞULUYLA; PLANDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ’NİN 56. MADDESİNİN 7 NOLU BENDİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 26. MADDESİ UYARINCA; İNŞAAT VE YAPI RUHSATI DÜZENLENİR.
- PLANLAMA ALANINDA TÜRK SİLAHLI KUVVETLERİNE AİT HAREKAT, EĞİTİM VE SAVUNMA AMAÇLI YAPILARIN BULUNDUĞU VEYA YAPILARIN İNŞA EDİLECEĞİ YERLER, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 11’İNCİ MADDESİNE GÖRE İLGİLİ İDARELERE TERK EDİLEMEZ VEYA 18’İNCİ MADDEYE GÖRE ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİNE TABİ TUTULAMAZ. 18’İNCİ MADDEYE GÖRE ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ İÇİN İZİN VERİLMESİ HALİNDE İSE ASKERİ KULLANIMI ETKİLEYEN, ARAZİ BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZAN VE MÜLKİYETİ YOK EDEN VEYA DEĞİŞTİREN BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.
- PLANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNE UYMAYAN MEVCUT YAPILARA MÜKTESAP HAKKINDAN DOLAYI İSKAN VERİLEBİLİR. YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA PLANDA GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

2.2 KONUT ALANINDA;

- YAPILAŞMA KOŞULU AYRIK NİZAM 3 KAT (A – 3) OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

2.3 TİCARET-KONUT ALANINDA;

- TİCARET-KONUT ALANINDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İ KONUT, %20'Sİ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR. TİCARET-KONUT ALANLARINDA ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE Yençok DEĞERİNE 2.50 METRE EKLENİR. BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E:1.00, YENÇOK: Z + 6 'DIR.

2.4 ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANINDA;

- ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS:0.40, YENÇOK: Z+7 KATTIR.

- İMAR PLANINDA, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANINA AYRILAN ALANDA, OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA BODRUM KATLARDA SAĞLIK TESİSLERİNE HİZMET EDECEK ŞEKİLDE YAPILAN KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA-GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, MESCİT, YEMEK SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABORATUAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VB. BİRİMLER İSKAN EDİLEBİLİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE TESİSE HİZMET EDECEK ŞEKİLDE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR, ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7M.'YE KADAR YAPILABİLİR.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ KAZIM ÖZALP MAHALLESİ
CUMHURBAŞKANLIĞI MUHAFAZ ALAYI (İNÖNÜ KIŞLASI)
VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

— NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI

— ORTA (121-250 KIŞI/HA)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

— ASKERİ ALAN

— TİCARET-KONUT ALANI

— ÖZEL SAĞLIK ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

— ÖA-5.1 ÖNLEMLİ ALAN 5.1

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

— TAŞIT YOLU

PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.

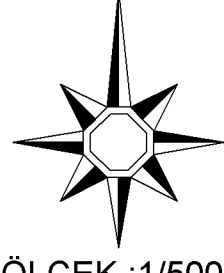
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI SEMATİKTİR. ÖLÇÜ ALINAMAZ, UYGULAMA YAPILAMAZ.

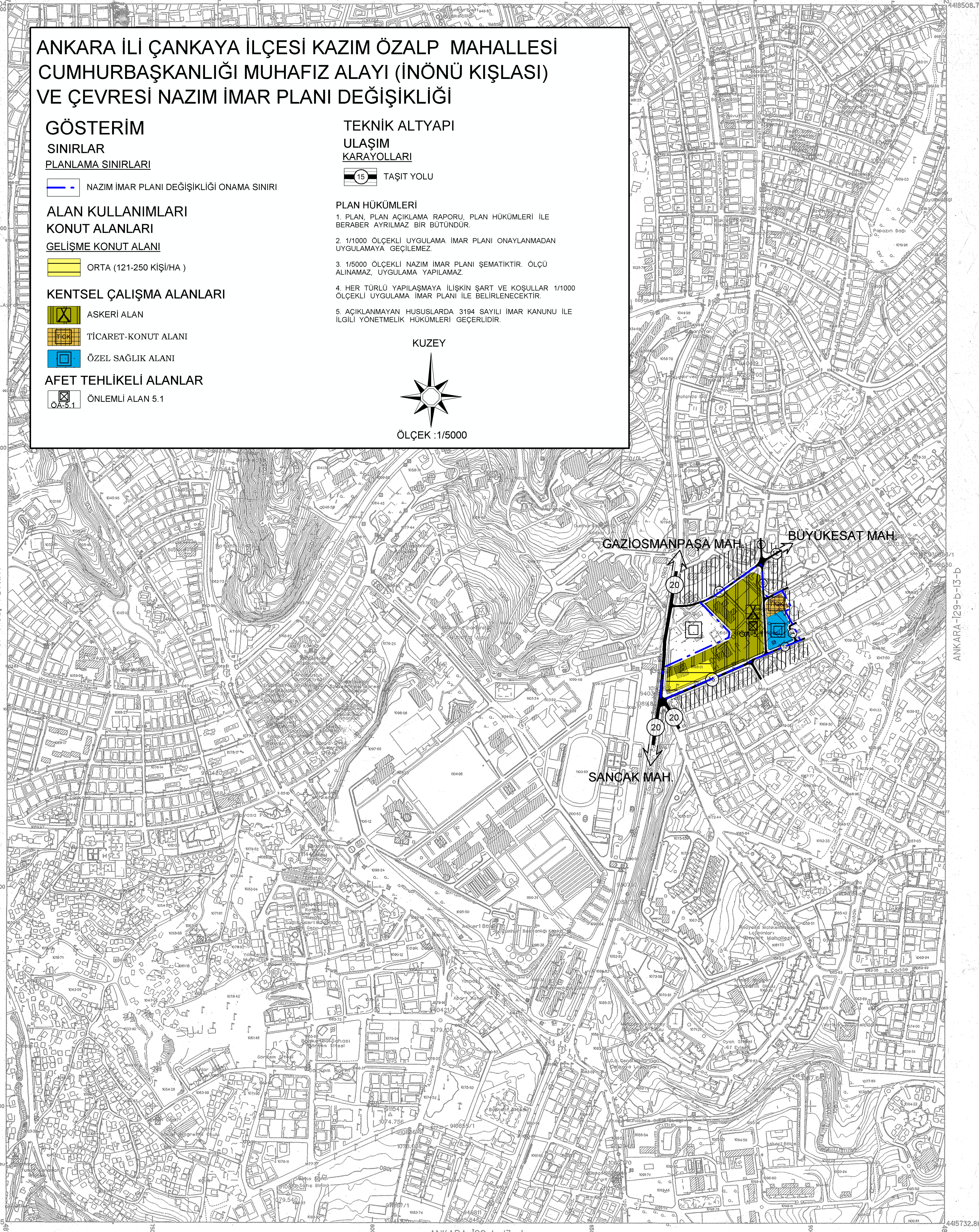
4. HER TÜRLÜ YAPILAMAYA İLİŞKİN SART VE KOŞULLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.

5. AÇIKLANMAYAN HÜSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KUZEY



ÖLÇEK : 1/5000



01a	01b	01c
02a	02b	02c
03a	03b	03c

Agustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından Fotogrametri yöntemiyle Çizim ve Eylül-Ekim 1999 tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir. Esyükseltilmiş eğrileri arası 1 metredir. Yapılar sapak çizgileriyle gösterilmiştir. Yapımcı Firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

HALİHAZIR HARİTA
TASDIKLI ASLININ AYNIYDUR.

1:5000

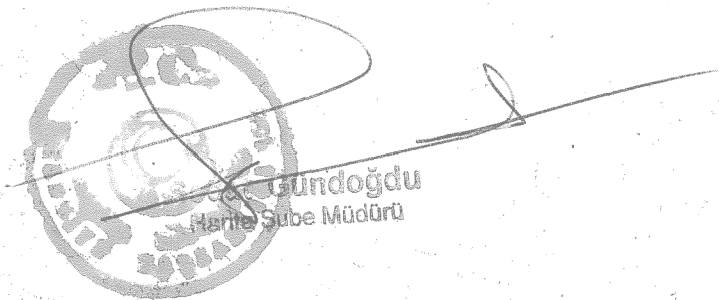
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
129-B-13-D-13-A-8 Patlası İçindir
Makbuz 485421 Makbuz Tarihi: 05.09.2012
bu patla G.C.V. VE S.C.H. KANUNU
verilmiştir. Çoğaltılamaz, Devredilemez,
Her hakkı saklıdır.

Ziya SÖNMEZ
Proje Müdürü

Ziya Sönmez

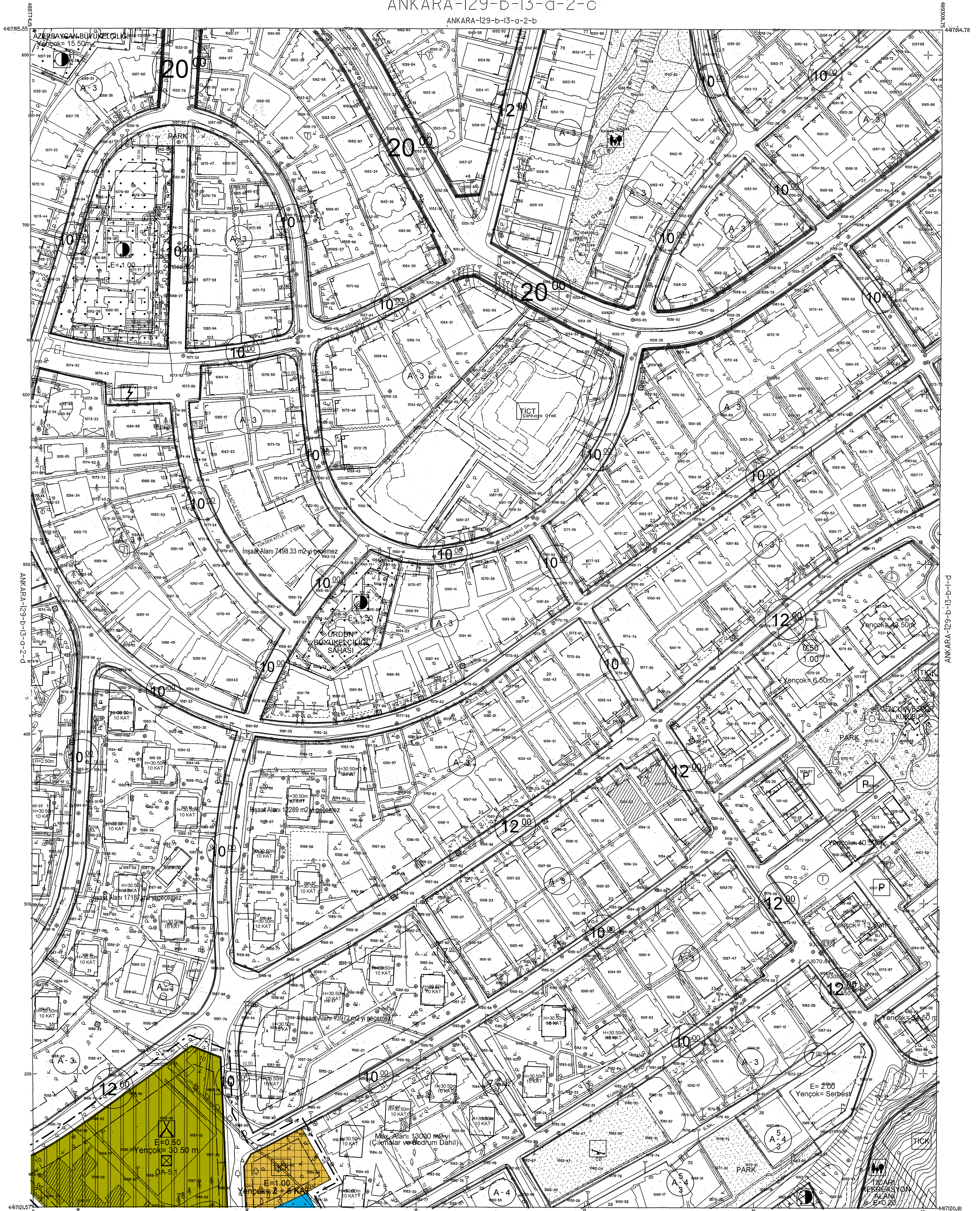
Ankara Metropolitan Alanı'na ait
fotogrametrik sayısal halihazır harita incelendi.

MÜŞAVİR	ASKI YETKİLİLERİ			ONAYLAYAN
	Harita Mühendisleri	Kanal Prj.İşgk.	Genel M.S.Yrd.	
24 KİM 2001 Prof.Dr. Hayrettin GEBRİZ	Canan ÖZAYDICI	Ali Osman KILIÇKAYA	Mehmet KABANFİL	Rasim TNGR
	<i>Canan Özyadıcı</i>	<i>Ali Osman Kılıçkaya</i>	<i>Mehmet Kabanfil</i>	<i>Rasim TNGR</i>



ANKARA-İ29-b-13-a-2-c

ANKARA-İ29-b-13-a-2-b



BLOK 64

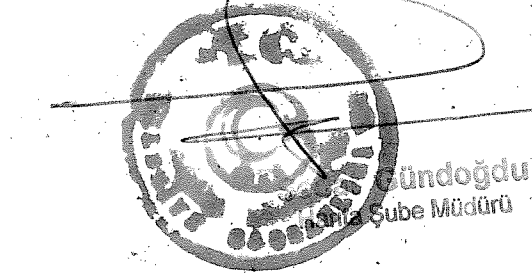
a0a	a0b	a0c
a1a	a1b	a1c
a2a	a2b	a2c

Agustos-Eylül 1995 tarihli hava fotoğraflarından Fotogrametri yöntemi ile üretilmiş ve Eylül-Ekim 1999 tarihli hava fotoğraflarından güncelleştirilmiştir. Eşyoksulluk eğrileri arasıdır. Yapılar sacak çizgileri ile gösterilmiştir. Yapımcı firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

Ziya SÖNMEZ
Proje Müdürü

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
1.2.9.İ.S.A.3.A.2.Ş.Pafisi İçindir
Makbul 165231.1 Makbuluz Tarih: 01.08.2012
bu pafta...ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
verilmiştir. Çoğaltılamaz, Devredilemez,
Her hakkı saklıdır.

1:1000



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

MÜŞAVİR (Danışman/Kontrol)	ASKI YETKİLİLERİ				ONAYLAYAN
	Harita Mühendisleri	Kanal Prj.D.Bek.	Genel Md.Yrd.	Genel Müdür	
04/04/2004 Prof.Dr. Hayriye GÖRBOZ	Canan OZYAZICI	Ali Osman KILICKAYA	Mehmet KARANFIL	Rosin TNGİR	2004 İsmail ÇOKÇEK Ankara Büyükşehir Bel. Bşk.

